



深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2019 年年度报告

(公告编号：2020-9)

2020 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人刘声向、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中“公司未来发展的展望”的有关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 595,979,092 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.6 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	14
第五节 重要事项.....	33
第六节 股份变动及股东情况.....	46
第七节 优先股相关情况.....	52
第八节 可转换公司债券相关情况.....	52
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	53
第十节 公司治理.....	60
第十一节 公司债券相关情况.....	60
第十二节 财务报告.....	65
第十三节 备查文件目录.....	205

释 义

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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	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		
注册地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层、42 层		
注册地址的邮政编码	518014		
办公地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 16 层、20 层、39 层、42 层		
办公地址的邮政编码	518014		
公司网址	www.szwuye.com.cn		
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	A 股：《证券时报》 B 股：《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>深圳市国资委于 2004 年 9 月 29 日决定以新设合并的方式成立深圳市投资控股有限公司，本次新设合并中被合并方包括公司原控股股东深圳市投资管理公司和深圳市建设投资控股公司。本次被合并方深建投持有深物业 323,796,324 股股份，深投管持有深物业 56,582,573 股股份，上述股份合计占深物业总股本的 63.82%。</p> <p>公司于 2018 年 10 月 19 日收到实际控股股东深投控通知，深投控已取得中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，至此，深投控股权过户工作已完成，公司控股股东变更为深投控。</p> <p>公司于本报告期内控股股东无变更。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	广州市黄埔区黄埔大道东 856 号鱼珠广场 A2 栋 4 楼
签字会计师姓名	王焕森、陈艳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2019 年	2018 年		本年比上年增减 调整后	2017 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	3,961,669,942.44	2,787,240,632.53	3,376,673,249.90	17.32%	2,904,690,690.53	3,313,178,320.65
归属于上市公司股东的净利润（元）	817,805,780.12	592,723,852.71	698,050,728.96	17.16%	622,962,734.37	663,742,776.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	695,675,201.19	591,362,024.37	591,362,024.37	17.64%	559,625,850.90	559,625,850.90

经营活动产生的现金流量净额(元)	939,789,565.96	1,123,594,927.59	1,231,718,056.18	-23.70%	-346,269,760.94	-274,210,826.57
基本每股收益(元/股)	1.3722	0.9945	1.1713	17.15%	1.0453	1.1137
稀释每股收益(元/股)	1.3722	0.9945	1.1713	17.15%	1.0453	1.1137
加权平均净资产收益率	20.46%	18.94%	19.47%	0.99%	26.64%	21.75%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年末增减	2017 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产(元)	10,772,491,740.53	5,820,202,137.54	7,023,354,613.55	53.38%	5,393,331,548.87	6,429,389,760.43
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,147,949,009.38	3,337,949,324.64	3,872,406,104.67	-18.71%	2,921,693,794.08	3,345,542,300.92

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	385,944,107.52	369,445,972.44	246,562,586.92	2,959,717,275.56
归属于上市公司股东的净利润	78,431,920.59	25,317,477.57	-689,810.21	714,746,192.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	77,831,706.94	25,854,478.35	-1,104,487.82	593,093,503.72
经营活动产生的现金流量净额	-64,518,467.02	-395,433,769.96	994,222,491.29	405,519,311.65

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	47,015.23	-79,489.58	104,883,756.37	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,410,184.82	165,676.08		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	118,680,871.93	105,442,907.48	41,053,124.05	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			-5,491,792.67	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,048,751.21	1,724,017.41	-466,062.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	91,337.56			
减：所得税影响额	1,146,936.51	448,375.57	35,589,017.57	
少数股东权益影响额（税后）	645.31	116,031.23	273,082.09	
合计	122,130,578.93	106,688,704.59	104,116,925.43	--

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

(一) 主要业务概述

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

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

三十八年来，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。公司目前主要以房地产开发、物业管理和房屋资产运营为三大基础业务，辅以餐饮服务、仓储业务和监理业务等，“3+X”多元化业务结构正在形成，按照“强本固基、边缘突破、专注引领”三步走的战略实施路径，不断巩固现有基础业务，推动各项业务全面升级，构建持续发展优势，为打造“中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商”的发展愿景继续努力。报告期内，公司实现了资产规模、营业收入和净利润的大幅增长，企业综合实力和行业地位进一步提升，现代产城综合体转型模式已经取得实质性成效。

1. 房地产业务

自成立以来，公司在房地产主业板块致力于住宅、高档公寓和写字楼等不同业态的开发，旗下拥有皇城地产、东莞公司、徐州公司、扬州公司、荣耀地产等五家企业，开发了国贸商业大厦、皇岗口岸、皇御苑、天安国际大厦等品牌项目。公司于报告期内成功收购荣耀地产69%股权，开创了深圳国资系统与民营企业合作开发城市更新项目的先河，亦开启了集团历史上首个完全市场化城市更新项目建设大幕。公司房地产开发项目开发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，集团以制度化管控为主，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。2019年，公司通过招拍挂、收并购等多渠道大力拓展土地项目，深耕深圳核心市场，全年新增土地储备超过12万平米。目前公司累计土地储备总计近30万平米，一直以来制约公司可持续发展的土地储备瓶颈问题得到初步缓解。

2. 物业管理业务

报告期内，公司成功收购投控物业100%股权，进一步丰富了集团公司的土地、房产和高端科技园区在管物业资源。公司以国贸物管和投控物业两大物业管理二级企业为核心平台，致力于打造智慧科技园区全生态链综合运营商。国贸物管为首批物业管理资质国家一级企业，连续多年获评“全国物业管理企业百强”和“中国产业园区物业管理优秀企业”，下设皇城物管、山东国贸物管、重庆国贸物管、扬州景悦物管等物管子公司，并于报告期内新设深汕国贸物管、国贸同乐物管两家合资公司。国贸物管经过三十余年发展，品牌优势显著，物业服务项目遍布全国，包括北方市场呼伦贝尔、满洲里、保定等，华东市场山东、上海、浙江、江苏等，西南市场重庆，华南市场深圳、东莞等，成功服务于华为、阿里巴巴、京东、海康威视等知名企业园区管理和山东、重庆等大批政府物业项目。收购投控物业后，目前公司总的物业管理面积超过2000万平米，其中优质产业园区管理面积近800万平米，已实现北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园、西有重庆京东产业园的高端产业园区运营管理全国布局，高端产业园区运营管理规模将进入国内产业园区运营管理第一梯队。公司在夯实传统物业管理服务基础上，将进一步加快利用大数据、物联网、人工智能等新技术，构建智慧运营服务平台，持续推动平台升级，实现规模效益。

3. 房屋资产运营业务

房屋资产运营业务作为公司打造全生态链综合运营商中重要一环，原由集团总部租赁中心经营，现已转制为房屋资产运营公司实现独立运作，旨在发挥集团公司房地产开发、物业管理的基础业务优势下，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。房屋资产运营公司积极探索“长租公寓+商业办公”的发展模式，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，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。目前可租赁物业面积超过10万平米，出租率达86%。

4. 其他业务

公司还经营了餐饮业务、仓储业务和监理业务等。餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营，其总营业面积1,892平方米。国贸餐饮成立于1986年，经营的国贸旋转餐厅是中国最早空中食府，曾被国务院列为“中华之最--全国最高层的旋转餐厅”，是全国唯一经营中餐的旋转餐厅，也是深圳市政府指定重要接待点，开业至今已接待过600多名中外国家首脑、名人和无以数计的中外来宾，声誉远播海内外。1992年春天于国贸旋转餐厅发表的南巡讲话，掀起了中国改革开放的第二次热潮，国贸旋转餐厅也因此成为深圳具有独特历史意义的标志性景点。仓储业务主要由合资企业（50%股权）吉发仓储公司经营，其仓库面积合计3.5万平方米。集团旗下监理公司具备国家建设部房屋建筑工程甲级监理资质，前身是深物业工程管理部，直接参与了深圳国际贸易大厦的建设和管理工作，见证了创造“深圳速度”的全过程，长期以来以服务集团开发项目为主。

（二）报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位

公司所在行业的发展与国民经济发展以及国家政策导向密切相关，与经济周期波动正相关。

1. 房地产行业

报告期内，我国房地产市场政策环境整体依然偏紧：2019年7月中央政治局会议重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效机制，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，明确未来住房制度和房地产政策基调；房企融资环境持续收紧，涉及信托、外债、开发贷等多领域；地方因城、因区、因势施策继续保持房地产市场稳定。政策背景下，我国房地产行业主要呈现以下特点：

（1）房地产市场进入提质降速、平稳发展的新周期

据央行报告显示，2019年12月末，全国70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格分别同比上涨6.8%和3.7%，涨幅较上年同期分别下降3.7个和4个百分点；2019年全年全国商品房销售面积同比基本持平，销售额累计实现16.0万亿，同比增长6.5%，增速较上年末下降5.7个百分点，全国商品房销售面积和销售额增速均有所放缓；全国房地产开发投资平稳增长，完成额同比增长9.9%，增速较上年提升0.4个百分点，其中，住宅开发投资累计完成9.7万亿元，同比增长13.9%，增速较上年提高0.5个百分点，占房地产开发投资的比重为73.4%。房地产市场总体保持平稳运营，基本实现了“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。随着棚改货币化安置红利逐渐退出、房地产长效机制和住房制度改革快速推进等，市场将逐步回归理性、商品房销售回归居民自住需求。

（2）城市化推进、城市更新改造和居住条件改善等需求拉动，房地产市场空间仍然巨大

房地产行业依然有较大的发展空间。其一，从城市化率和居民消费水平来看，城市化率水平在2019年末达到60.60%，距离发达国家的城市化率70%以上水平尚有一定的距离，城市化率的提高依然为房地产市场发展带来较大的空间，加速居民向城市集中，提高对城市房地产的需求。其二，旧城改造更新涉及大量老旧住宅拆迁，主要通过实物和货币两种方式进行安置，其中货币化安置部分居民为解决自住刚需，通常持币进入二手和商品房市场。随着城市逐步进入存量改造时代，未来城市更新改造需求将进一步拉动住房需求。其三，根据恒大研究院数据显示，2045年以前我国城镇主力置业人口数量稳定在5.5亿人左右，且年龄中枢上移，随着城市居民收入水平的提高、对居住质量提高的要求也日益突出，未来高质量、高品质的改善型住房将受到青睐。

（3）行业竞争加剧，各大房企谋求转型升级发展之路

房企市场份额的“马太效应”仍在加剧，据克而瑞统计，截至2019年末，TOP3、TOP10、TOP30、TOP50、TOP100房企的权益销售金额集中度已分别达到近9.5%、21.4%、35.7%、43.5%以及53%。一方面，房地产行业风险防控强化，部分地方

政府在拿地时要求有一定规模的开发商进行开发，挤压了中小房企的生存空间；另一方面，政策端持续收紧使得房企整体融资难度和融资成本上升，规模房企的融资优势凸显，头部房企将占据更多的市场份额。在激烈的市场竞争中，传统单一的地产开发模式越来越不适应时代的变化，各大房企也纷纷探寻转型升级发展之路，谋求新的发展方向与功能定位。在大数据和5G时代背景下，数字红利走上全面替代人口红利、土地红利的新时期，充分利用自身丰富的场景和流量端口，抢抓未来数据应用、万物互联等科技革命所带来的发展机遇，成为房地产企业在新一轮竞争力博弈中冲出重围的重要方向。

2. 物业管理行业

随着城镇化进程加快、居民消费水平升级以及存量物业面积的持续增长，物业管理行业步入迅速上升通道，行业发展前景广阔。一方面，我国房地产市场持续发展，国家新型城镇化规划推进实施，部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理；增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，物业服务用户趋于成熟，尤其是受2020年初开始的新冠肺炎疫情影响，不同物业的服务水平差距凸显，居民意识到优质物业服务不仅关系到居住体验，在非常时期还和自身健康安全息息相关，将进一步激发对优质物业服务的购买意愿。具体来看，我国物业管理行业主要呈现以下特征：

(1) 市场规模加速扩张，行业呈现强者恒强态势

根据《2019物业服务企业发展指数测评报告》显示，2018年全国物业管理行业管理面积279.3亿平方米，较2017年增加32.65亿平方米，增长率13.2%；总收入7043.63亿元，较2017年增加1036.4亿元，增长率17.25%；全国物业服务企业共12.7万家，较2017年增加0.9万家，增长率7.2%。2018年500强企业物业管理项目70403个，管理面积118.87亿平方米，占2018年物业行业管理总面积的42.56%，行业集中度进一步提升。同时500强不同层级企业分化加剧，百强企业管理项目41514个，管理面积80.08亿平方米，同比增长达33.89%，分别占500强企业管理项目和管理面积比例为58.97%和67.73%，资源优势向头部企业集中，行业呈现强者恒强的态势。

(2) 基础物业服务为本，多种经营成为盈利增长点

物业服务企业营收主要有两部分组成：基础物业服务收入和多种经营收入。从营收与利润构成看，基础物业服务一直为物业管理业务的营收与利润核心，但由于近几年物业管理费增长缓慢，劳动密集型产业成本难降；多种经营业务发展较为迅速，已逐渐成为企业的盈利增长点。物业行业头部企业在提供优质基础服务的同时，深入挖掘客户需求，致力于为客户提供多元化的增值服务，开展诸如顾问咨询、社区房屋经纪、社区电商服务、社区家政服务、社区养老服务等多种经营服务，涉足养老、金融、租赁、教育、旅游、新零售、农业等多方面，有效盘活基础物业的存量市场，为企业的发展带来新的增长空间。

(3) 行业转型升级加速，“互联网+物业管理”新形态显现

互联网+以及大数据的发展，使得物业企业紧跟市场的最新发展趋势，开始转向智慧物业，建设“互联网+物业管理”的新形态，通过信息化、智能化、自动化和集约化的管理，提升企业管理效率和运营效率，头部物业服务企业几乎都拥有或正在开发自己的信息化平台。新冠疫情后，政府、社会对于物管行业的科技化、机械化的要求将进一步提升，未来物业服务企业将加速转型升级，逐渐由传统物业服务的提供者转变为现代服务的集成供应商，运用科技手段提供标准化“私人管家”等服务模式，利用科技化、信息化、人工智能等高新技术提升服务效率和质量的同时更加注重业主的多元化需求，持续提升物业服务品质。

3. 公司所处行业地位

深物业集团与深圳改革开放相伴而生，深耕房地产和物业管理等领域三十余载，综合实力和品牌影响力不断攀升，行业地位逐年提高，历年来荣获多项荣誉和奖项。

房地产板块：报告期内，在深圳市房地产业协会主办的2019深圳房地产盛典暨行业综合评价发布会上，集团公司荣获“深圳房地产开发行业品牌价值企业”称号和“建圳30年副会长单位”荣誉；深物业·湖畔御景项目荣获“中国土木工程詹天佑奖住宅小区金奖”，产品实力得到行业权威认可；东莞公司获评东莞大朗镇“2018年度效益贡献前十名服务业企业”称号，位列榜单第二名。

物业管理板块：国贸物管为首批物业管理资质国家一级企业，报告期内，荣膺“2019中国物业服务百强企业”第33名、“2019中国产业园区物业管理优秀企业”第4名、国际设施管理协会IFMA中国2019年“最佳创新奖”等多项荣誉，这也是国贸物管

2016-2019连续四年被评选为中国物业服务百强企业，并成功加入广东省绿色供应链协会&绿色物业管理专业委员会理事会员；对投控物业的收购显著增强了公司实力、提高了公司行业地位，报告期内，投控物业荣获深圳市物业管理行业协会评选的“2018年度深圳市物业服务企业综合实力50强”第15名，较2017年上升3个名次。

公司综合实力亦得到业内充分认可和高度评价，报告期内由广东省企业联合会和广东企业家协会联合主办的“2019年广东省企业500强”评选活动揭晓，公司蝉联“2019年广东省企业500强”，连续九年获此殊荣。

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 12.69%，系权益法确认合营企业实现收益所致
固定资产	比期初减少 8.74%，系子公司深圳市投控物业管理有限公司剥离资产下账所致
无形资产	比期初增加 53.83%，系新增购置所致
在建工程	无该类资产
应收账款	比期初增加 39.14%，系物管业务销售增长所致
其他应收款	比期初增加 1046.94%，系并入荣耀地产公司收购前与股东的往来款所致
存货	比期初增加 251.93%，系观澜蚌岭项目、半山御景二期及福昌二期开发成本增加所致
其他流动资产	比期初增加 146.62%，系预缴增值税及待抵扣进项税增加所致
可供出售金融资产	比期初减少 100%，系根据新金融工具列报准则重分类调整所致
投资性房地产	比期初减少 21.25%，系子公司深圳市投控物业管理有限公司剥离资产下账所致
长期待摊费用	比期初增加 101.37%，系装修增加所致
递延所得税资产	比期初增加 26.37%，系可抵扣亏损及计提未缴纳土地增值税增加所致
其他非流动资产	比期初减少 95.71%，系预付投资有关款项减少所致

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

近年来，公司在深耕传统地产业务、布局核心城市群的同时，逐步完善多元发展战略，通过战略调整和夯实，不断加强核心竞争力，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：

一是敢为人先、变革图强的企业精神。创立伊始，三天一层楼的“深圳速度”体现了深物业人勇于探索、攻坚克难的优良作风，铸就了深物业敢为人先、变革图强的企业精神。报告期内，集团首次以市场化收购方式取得本土化开发项目，亦是集团历史上首个完全市场化城市更新项目；并购整合投控物业实际仅耗时9个半月，创下了近些年来深圳国有企业市场化并购整合的“深圳速度”；率先在市国资系统实施城市更新项目跟投制度，迈出多层次激励约束机制的坚实步伐。一代代深物业人不断传承和践行着敢为人先、变革图强的企业精神，推动企业持续健康稳定发展。

二是不断丰富的战略资源和项目资源。深物业作为深圳市属国企系统主力公司和平台公司，充分利用上市公司平台进

行资本运作，不断丰富公司的土地、房产和高端科技园区在管物业资源，实现内生和外延增长；积极引进战略投资者，与英飞拓等公司建立战略合作关系，战略资源获取和整合能力不断得到增强。同时，凭借优质的服务和良好的声誉，积累了一大批稳定的客户资源，并持续开拓项目资源，所属物管公司中标多个物业管理项目，物业服务业态实现多元化和专业化。

三是规范的治理机制和稳定的管理团队。公司不断深化制度体系建设，夯实企业运营基础，提升标准化、规范化管理水平，年内完成薪酬绩效和企业年金改革方案并落地实施，在招投标、投资并购、内部管控等方面，全年新增及修订各类规章制度15余项，梳理和强化依法治企理念，健全法人治理结构。公司经营团队稳定，在公司发展战略上一以贯之，持续编制十三五、十四五战略规划，以战略规划为指导，不断开拓进取，确保了公司在大政方针上的连续性。

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

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

(一) 报告期行业发展回顾

1. 宏观经济形势

2019年,受贸易保护主义抬头、技术革新放缓和地缘政治不确定性增加等因素影响,全球经济增长持续放缓,世界主要经济体增长乏力。分国别看,国际贸易局势紧张和全球经济疲软使得美国经济增速渐缓,美联储由加息通道进入预防式降息,分别在7月、9月和10月降息三次,逐步推进货币宽松政策;由于贸易摩擦和英国脱欧的不确定性,欧元区经济增长疲软,通胀持续低迷,显著不及中长期预期目标;日本同样受到内外部不利因素影响,出口和生产双双呈现下滑趋势,经济低位运行;在外部不确定性和内部结构性问题双重制约下,世界主要新兴市场国家经济增长亦普遍放缓,部分国家进入降息通道。总体而言,全球经济仍处在国际金融危机后的深度调整期,世界大变局加速演变的特征更趋明显,全球动荡源和风险点显著增多。

国内经济方面,受制于中美贸易摩擦、金融去杠杆以及产业升级转型等因素,经济下行压力加大。据国家统计局数据显示,2019年全年GDP为99.1万亿元,同比增长6.1%,符合6%-6.5%的预期目标,但经济增速创1991年以来新低,四个季度增速分别为6.4%、6.2%、6.0%和6.0%,呈现逐季下行趋势,其中,第三季度和第四季度的增长率降低到历史12个季度以来的最低点。2019年固定资产投资同比增长5.4%,增速较2018年全年下滑0.5个百分点,其中房地产投资仍处于下行通道,2019年房地产投资累计同比增长9.9%,增速较1-11月回落0.3个百分点,较2018年提高0.4个百分点;12月当月同比增长7.4%,较上月下滑1.0个百分点,政策偏紧下的投资缓慢回落。2019年土地购置面积同比-11.4%,实现负增长,较2018年下滑25.6个百分点;据中指院数据,2019年四个季度300城土地平均成交溢价率分别为13%、21%、10%和9%,呈下滑态势,土地市场降温明显。2019年全年房地产销售同比-0.1%,较2018年下滑1.4个百分点,全面收紧的融资环境下房地产销售仍旧低迷。

2019年底,在中美贸易摩擦暂缓、财政货币政策宽松、企业预期改善等因素共同作用下,经济短暂企稳,出口和投资略升,消费保持平稳。2020年新春伊始,新型冠状病毒肺炎疫情迅速蔓延至全国,为避免人口大规模流动和聚集,举国采取了居家隔离、延长复工复产等防控措施,制造业、房地产、基建投资基本停滞,短期内对投资、消费和出口均造成了明显冲击,但此次疫情过后,国内体制机制改革有望进一步深化,并催生出智能化、线上化的生产生活新业态。长期来看,我国经济仍具有巨大发展潜力,随着供给侧结构性改革进一步深化、更高水平的对外开放带来的科技创新活力和全要素生产率的提升以及宏观政策的持续稳定性,中国经济将继续维持稳中向好、长期向好的基本趋势。

2. 行业政策环境

2019年,中央政策层面:年初两会表态“防止房市大起大落”;4月份中央政治局会议重申“房住不炒”的主基调;7月份中央政治局首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”;年末中央经济工作会议指出“加强城市更新和存量住房改造提升,做好城镇老旧小区改造,大力发展租赁住房”,并进一步重申“坚持房住不炒的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制”,中央层面总体历经从平稳到收紧再到平稳的预期过程。地方政策层面:年初,海口、西安、南京等多城降低人才落户门槛,石家庄全面放开落户迁入条件限制,呼和浩特、宁波等市相继出台人才购房补贴等刺激性措施;年中苏州、大连、西安等市调控加码,相继落地限价令,维持房地产市场稳定预期;三季度以来,多城聚焦人才新政,上海、珠海、南京等市仅限于部分区域放松人才购房门槛,而长沙、三亚、佛山等市则在全市范围内放松限制,地方层面总体历经从松到紧再到松的调控过程。

金融政策方面,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,房地产信托、境外债融资相继出现收紧信号,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。8月份,央行完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制,房贷利率定价方式调整为“LPR加点”,尽管房贷目前仍属于安全属性的优质资产,这一定价方式或产生相关利好,但在房地产严格调控的大背景下,房贷利率依旧易涨难跌。此外,2019年棚改进程明显降温,开工量大幅回落,货币化安置比例下降。

展望未来,稳定仍然是下一阶段房地产调控政策主基调。房地产长效机制已经在租售并举、房住不炒等调控环节开始快速落地,以长效机制引导市场稳预期,预计2020年将有更多制度性政策发布。未来房地产市场将呈销售平稳、区域分化的格局,最终回归居住属性。

3. 区域市场格局

2019年在中央重申坚持房住不炒、房地产金融监管持续收紧的背景下,深圳迎来粤港澳大湾区规划纲要出台、社会主义先行示范区意见发布以及调整“豪宅税”标准等多重政策利好,楼市持续上行。据CREIS中指数据显示,2019年全市共推出商品住宅437.77万平米/43376套,供应面积同比增长15.1%,供应量已恢复至2016年水平;商品住宅成交369.86万平米/37484套,成交面积同比增长26.48%,成交规模创近三年新高;商品住宅成交价格保持稳定,全年成交均价55821元/平米,同比上涨3.14%;二手住宅市场成交持续旺盛,全年二手住宅成交77149套/637.21万平米,成交套数和成交面积均创下近三年新高,同比分别增长19.4%和20.1%。土地市场同样实现供需双升,全市共推出土地56宗,总规划面积827.85万平米,同比增加26.9%;累计成交土地48宗,总规划面积674.78万平米,同比增加9.8%。预计未来深圳调控政策仍维持稳定主基调,继续推进租购并举制度,建设房地产长效机制,确保房地产市场实现平稳过渡、多重消费的格局。

(二) 公司2019年经营情况

2019年公司上下秉承“同心、同创、同享”的核心价值观,紧紧围绕“项目开发、资本运作和销售回款”三大攻坚战,坚持走市场化运营道路,多个具有引领战略转型的重大项目取得突破性进展,存量经营成果硕果累累,“3+X”多元化业务格局正在形成。具体表现为:

一是各大业务板块全面开花,经营业绩创历史新高。2019年集团总资产历史上首次成功突破百亿,全年实现营业收入首次接近40亿元,同比增长17.32%,利润总额首次达到10亿元,同比增长9.42%。目前,公司主营业务收入以房地产收入为主,辅以物业管理、房屋租赁、餐饮和其他业务收入等。2019年,房地产业务实现营业收入27.40亿元,占营收比重为69.16%,同比增长20.03%;物业管理业务实现营业收入11.98亿元,占营收比重为30.24%,同比增长12.83%,物业管理业务对营收的贡献度大幅提高;餐饮业务实现营业收入0.22亿元,占营收比重为0.57%,其他业务实现营业收入106.38万元,占营收比重为0.03%。

——地产板块业绩突出,土地储备瓶颈初步缓解。集团下属地产公司积极应对宏观政策和微观市场变化,及时调整经营战略、抢抓市场机会,于报告期内取得了突出的业绩,提前并超额完成了金领假日公寓、前海港湾花园、松湖朗苑三个项目的全年回款目标,为集团保持充沛现金流和良好资债水平、完成年度经营目标作出了重大贡献。皇城地产公司全年实现营业收入约21亿元,净利润约6亿元,营收和净利同比均大幅增长;徐州公司二期项目于年底开盘,开盘当日认购套数即取得良好业绩。同时,公司通过招拍挂、收并购等多渠道大力拓展土地项目,全年新增土地储备超过12万平米,均位于核心城市深圳,累计土地储备近30万平米,一直以来制约公司可持续发展的土地储备瓶颈问题得到初步缓解。

——物业管理板块持续发力,内生扩张是亮点。2019年国贸物管实现营业收入约5.5亿元(包含皇城物管、东莞分公司及扬州景悦),自主拓展重庆、成都京东、上海巨人网络等地25个优质物业管理项目,净增长管理面积约148万平方米,超额完成市场拓展目标;年内注册成立深汕国贸物管、国贸同乐物管等物管子公司,创新物管业务发展新模式;与深越公司初步达成物业服务意愿,携手共同打造国家“一带一路”战略示范园区,市场占有率、品牌影响力持续扩大。皇城物管营业收入约6000万元,年内首次对外拓展项目便实现了零的突破,新增拓展了肇庆交行大厦、双创园等项目面积约5万平方米。扬州景悦合资公司营业收入约700万元,顺利承接扬州运河三湾景区一期1520亩等项目,合计面积约183万平方米。

——房屋资产运营板块实现独立运营,加快培育核心竞争力。房屋资产运营公司独立运营,积极探索“商业办公+长租公寓”的发展模式,全年租金收入超6000万元,年内重点盘活了美林停车场、龙园创展大厦、福民综合楼等存量资产,实现“漫食里”美食广场对外运营,同时顺应市场变化及时调整长租公寓运营策略,实现喜寓龙园店、龙华店顺利对外出租。

——其他板块业务有序开展,多元化经营战略成效显著。国贸餐饮公司1-11月营业收入约2500万元,旋转餐厅于12月1日起停业装修,装修完成后将以改革开放、南巡讲话等重大历史事件为线索,重拾国贸“敢闯敢试、敢为人先”的特区精神,充分彰显旋转餐厅的历史价值,预计将为餐饮业务收入带来新的增长;监理公司营业收入约600万元;吉发仓储公司营业收入约1600万元,成功无条件收回逾期占用的仓库建筑,后续将分期收取逾期占用场地费;天安公司营收约2000万元,各项工作平稳开展。

二是聚焦增量，奠定集团可持续发展坚实基础。2019年集团着力通过收并购拓展项目资源，增量效益显著。观澜蚌岭城市更新项目作为集团首个产城融合项目于年内取得重大突破，土地面积约7万m²、总建筑面积超过60万m²。投控物业收购工作于9个半月内完成，创下了国资系统企业并购整合的“深圳速度”，收购完成后，集团总资产规模首次突破百亿，已实现北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园、西有重庆京东产业园的高端产业园区运营管理全国布局，高端产业园管理面积将接近800万平方米，强势跻身国内高端产业园区管理第一梯队，行业地位显著提高；集团可租赁物业面积增长3.5倍至38万平方米，在深圳地区可开发土地面积约5.4万平米，协同效应显著，为集团可持续发展打下坚实的基础。投控物业公司2019年实现营业收入约6.8亿元，成为集团营收又一大增长极。

三是践行市场化运作理念，建立多层次激励约束机制。2019年，集团首次实施房地产项目跟投，在深圳市国资系统内首开先河，不仅开创了集团与员工共享发展成果的利益新格局，更成为集团转变经营理念，实施市场化运作模式、机制、手段、水平的一块试验田，实现了集团从以往追求单纯项目“效益”到追求“效率、效果、效益”的转变，将进一步激发员工积极性和创造性，带来经营业绩的提升；集团首次实现全面覆盖的薪酬改革，积极探索推进多层次激励举措，实现薪酬水平、奖惩措施与市场化水平基本接轨，对核心专业人才的保留和吸引具有重要意义，有利于推动集团持续稳定高质量发展。

（三） 土地储备情况

1. 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
观澜蚌岭项目	深圳	综合	68,299	433,640	收购	69%	尚处于拆迁阶段，地块款尚未支付	50,800
御品峦山花园项目	深圳	行政办公、居住用地	21,924	78,925	收购	按合同权益	17,997.5 (收购价)	102,738
宝路项目	深圳	工业用地	32,425	81,640	收购	100%	12,256.63 (收购价)	102,738

注：权益对价为收购项目所属标的公司权益对价。

2. 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
观澜蚌岭项目	6.83	62.47	62.47
御品峦山花园项目	2.19	7.89	7.89
宝路项目	3.24	8.16	8.16
惠阳淡水土地	1.77	6.20	6.20
海口红旗镇土地	15.80	-	-
总计	29.83	84.72	84.72

注：御品峦山花园项目、宝路项目和惠阳淡水土地为计容建筑面积。

（四） 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
深圳市	金领假日	福田区	住宅	100%	2014.3	已竣工	已竣工	12,598	133,767	182,585	182,585	143,758	86,571

	日公寓												
徐州市	半山御景(二期)	铜山区	住宅	100%	2019.3	在建	主体封顶,二次结构完成约40%	31,537	22,906	0	0	22,124	10,766
深圳市	福汇华苑	福田区	安居房	100%	2018.12	在建	完成桩基础工程	4,274	32,050	0	0	90,439	57,631

(五) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
深圳市	深物业前海港湾花园	南山区月亮湾大道与兴海大道交汇处	纯住宅	100.00%	64,625.13	63,448.26	63,448.26	3,383.81	25,437.8	63,336.29	4,629.70	33,306.86
深圳市	金领假日公寓	福田区福田南路与滨河路交汇处	住宅、单身公寓、商业	100.00%	133,767	125,234.63	34,908.48	34,753.60	276,914	27,102.13	27,102.13	208,550
东莞市	松湖朗苑	东莞大朗镇	住宅、商业	100.00%	147,139.96	140,911	140,911	2,519.96	3,686.9	145,443	9,687	10,432
徐州	半山御景(一期)	江苏省徐州市铜山区华山路6号	别墅	100.00%	54,589	85,651.61	85,651.61	6,321.47	5,213	83,321.27	4,864	3,888
徐州	半山御景(二期)	江苏省徐州市铜山区华山路6号	住宅(4-7层电梯洋房)	100.00%	22,906	21,720.72	11,728	11,728	14,199	0	0	0
扬州	湖畔御景园一期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100.00%	36,141.28	48,870.98	41,478.67	1,618.24	156	41,271.18	2,411.74	1,321.29
扬州	湖畔御景园二期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100.00%	56,935.75	73,121.96	66,205.83	8,813.37	11,085	63,116.99	8,874.11	9,193.56

注：东莞松湖朗苑项目结算面积含车位。

(六) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	经营权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面 积 (m ²)	平均出租率
喜寓龙园店	深圳市	长租公寓	100%	3967	3967	100%
喜寓龙华店	深圳市	长租公寓	100%	1609	1609	100%
喜寓新湖店	深圳市	长租公寓	100%	1600	1600	100%
国贸美食城	深圳市	商业	100%	4423	4080	92%
文锦渡口岸大楼 A 座	深圳市	写字楼	1-11 月 100% 12 月 75%	5884	5653	96.2%
海外联谊大厦	深圳市	商业、办公	1-11 月 100% 12 月 75%	9788	9788	100%
安华大厦	深圳市	办公	1-11 月 100% 12 月 75%	1414	1414	100%
培训大楼/宿舍	深圳市	住宅/办公/商业	1-11 月 100% 12 月 75%	7682	2796	36.4%
鹏福楼	深圳市	办公	1-11 月 100% 12 月 75%	6494	6494	100%
金福大厦	深圳市	商业	1-11 月 100% 12 月 75%	1701	1701	100%
			100%	568	568	100%
福兴花园	深圳市	住宅/商业	1-11 月 100% 12 月 75%	5787	5787	100%
		商业	100%	1417	1417	100%
东莞塘厦厂区	东莞市	厂房	1-11 月 100% 12 月 75%	21383	21383	100%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	1-11 月 100% 12 月 75%	18134	15703	86.5%
康体大厦	深圳市	商业/办公	1-11 月 100% 12 月 75%	3157	3157	100%
绿化大厦	深圳市	商住	1-11 月 100% 12 月 75%	6297	6297	100%
莲花北村 48 栋首层 商铺	深圳市	商铺	1-11 月 100% 12 月 75%	1000	1000	100%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	1-11 月 100% 12 月 75%	2513	2513	100%

			100%	1619	1619	100%
育新学校二号招待所	深圳市	招待所	1-11 月 100% 12 月 75%	3176	3176	100%
上梅林凯丰花园	深圳市	住宅	100%	1307	1252	95.8%
百货广场西座	深圳市	商业/办公	100%	13632	13632	100%
南证大厦	深圳市	办公	100%	8810	6590	74.8%
桑达工业区 409 栋	深圳市	厂房	100%	3309	3309	100%
免税单身公寓	深圳市	公寓	100%	3440	3440	100%
向富楼	深圳市	商业	100%	3109	3109	100%

(七) 土地一级开发情况

适用 不适用

(八) 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	219,393.30	4%-6%			93.30	219,300.00
合计	219,393.30				93.30	219,300.00

(九) 发展战略和未来一年经营计划

详见本报告第四节：经营情况讨论与分析. 九、公司未来发展的展望。

(十) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至2019年12月31日尚未解除担保的保证金余额为1,120,910.60元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

本公司及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至2019年12月31日，尚未结清的担保金额共计人民币1,812,240,875.59元，由于截至目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

(十一) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

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

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

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,961,669,942.44	100%	3,376,673,249.90	100%	17.32%
分行业					
房地产	2,740,011,690.51	69.16%	2,282,760,505.89	67.60%	20.03%
物业管理	1,198,097,114.02	30.24%	1,061,865,341.89	31.45%	12.83%
饮食服务	22,497,327.37	0.57%	27,677,194.36	0.82%	-18.72%
其他	1,063,810.54	0.03%	4,370,207.76	0.13%	-75.66%
分产品					
房地产	2,740,011,690.51	69.16%	2,282,760,505.89	67.60%	20.03%
物业管理	1,198,097,114.02	30.24%	1,061,865,341.89	31.45%	12.83%
饮食服务	22,497,327.37	0.57%	27,677,194.36	0.82%	-18.72%
其他	1,063,810.54	0.03%	4,370,207.76	0.13%	-75.66%
分地区					
深圳	3,712,909,688.00	93.72%	2,286,409,007.08	67.71%	62.39%
东莞	104,316,939.42	2.63%	252,401,699.77	7.47%	-58.67%
其他	144,443,315.02	3.65%	837,862,543.05	24.81%	-82.76%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						

房地产	2,740,011,690.51	473,094,327.81	82.73%	20.03%	-45.72%	20.91%
物业管理	1,198,097,114.02	938,758,632.94	21.65%	12.83%	15.58%	-1.86%
分产品						
房地产	2,740,011,690.51	473,094,327.81	82.73%	20.03%	-45.72%	20.91%
物业管理	1,198,097,114.02	938,758,632.94	21.65%	12.83%	15.58%	-1.86%
分地区						

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产开发	销售量	平方米	69,138.45	60,245	14.76%
	生产量	平方米	262,098	262,098	0.00%
	库存量	平方米	114,628	158,489	-27.67%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		473,094,327.81	33.00%	871,541,406.96	50.96%	-45.72%
物业管理		938,758,632.94	65.48%	812,213,761.80	47.49%	15.58%
饮食服务		21,187,618.40	1.48%	24,267,757.21	1.42%	-12.69%
其他		575,306.29	0.04%	2,267,624.96	0.13%	-74.63%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本公司本年度合并范围比上年度增加4户，减少1户。详见本报告第十二节财务报告八“合并范围的变更”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	138,669,567.95
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.50%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.77%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	阿里巴巴（中国）有限公司	40,935,059.58	1.03%
2	深圳湾科技发展有限公司	30,371,848.90	0.77%
3	顺丰科技有限公司	27,928,635.64	0.70%
4	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	22,273,082.83	0.56%
5	自然人 1	17,160,941.00	0.43%
合计	--	138,669,567.95	3.50%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司控股股东深投控持有深圳湾科技发展有限公司100%股权，深圳湾科技发展有限公司与本公司存在关联关系。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	341,196,729.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	75.34%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中建三局第二建设工程有限公司	144,810,000.00	31.98%
2	江苏邗建集团有限公司	110,750,000.00	24.46%
3	深圳洪涛集团股份有限公司	30,513,800.00	6.74%
4	深圳市鼎升兴业科技有限公司	27,985,529.00	6.18%
5	深圳广田集团股份有限公司	27,137,400.00	5.99%
合计	--	341,196,729.00	75.34%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	111,553,952.50	46,501,225.18	139.89%	支付的广告费、销售代理费用增加所致
管理费用	204,654,552.64	162,378,284.09	26.04%	支付的薪酬、行政办公费用增加所致
财务费用	134,718,833.57	-65,830,939.26	-304.64%	长期借款增加所致
所得税费用	262,716,180.91	220,260,863.60	19.28%	实现利润增加所致

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,264,435,040.93	3,368,161,064.17	56.30%
经营活动现金流出小计	4,324,645,474.97	2,136,443,007.99	102.42%
经营活动产生的现金流量净额	939,789,565.96	1,231,718,056.18	-23.70%
投资活动现金流入小计	357,613.40	80,017,263.11	-99.55%
投资活动现金流出小计	1,031,698,003.98	125,212,463.57	723.96%
投资活动产生的现金流量净额	-1,031,340,390.58	-45,195,200.46	2,181.97%
筹资活动现金流入小计	2,236,220,000.00	3,450,000.00	64,717.97%
筹资活动现金流出小计	2,740,366,078.11	198,234,654.66	1,282.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-504,146,078.11	-194,784,654.66	158.82%
现金及现金等价物净增加额	-595,682,024.42	991,743,577.15	-160.06%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- ①经营活动现金流出及经营活动产生的现金流量净额即净流出比上年同期增加，主要原因是：报告期公司项目开发相关支出增加所致。
- ②投资活动现金流出及投资活动产生的现金流量净额即净流出比上年同期增加，主要原因是：报告期支付了投资相关支出增加所致。
- ③筹资活动现金流出及筹资活动产生的现金流量净额即净流出比上年同期增加的主要原因是：利息支出增加所致。
- ④现金及现金等价物净增加额比上年同期减少的主要原因是：报告期公司项目开发、投资支出、利息支出增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期公司经营活动产生的现金流量净额是939,789,565.96元,与报告期净利润742,130,050.54元存在较大差异，主要原因是：

报告期公司项目利息支出增多及相关税费计提与实际缴纳时间差异所致。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	5,076,839.48	0.51%	主要合营企业投资收益	是
资产减值	-1,234,250.84	-0.12%	主要系存货坏账计提	否
营业外收入	23,732,348.28	2.36%	主要是公司无法支出的相关款项	否
营业外支出	4,793,503.85	0.48%	主要付诉讼费、滞纳金及租户清退补偿款	否
信用减值	-18,701,016.31	-1.86%	主要是应收款项坏账计提	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,297,890,935.91	30.61%	3,907,602,032.67	55.64%	-25.03%	系支付大额股权转让款所致
应收账款	216,923,663.25	2.01%	155,898,006.77	2.22%	-0.21%	主要是物管公司应收业主款项增加
存货	4,913,510,876.66	45.61%	1,396,154,603.04	19.88%	25.73%	系并入荣耀地产且后续开发支出增加所致
投资性房地产	503,323,428.61	4.67%	639,167,209.48	9.10%	-4.43%	系投控物业剥离资产及计提折旧所致
长期股权投资	45,076,122.72	0.42%	39,999,283.24	0.57%	-0.15%	系权益法下投资收益增加所致
固定资产	93,557,782.83	0.87%	102,516,975.36	1.46%	-0.59%	系投控物业剥离资产及计提折旧所致
长期借款	2,193,833,000.00	20.37%	1,000,000.00	0.01%	20.36%	系报告期新增借款所致
其他应收款	917,981,165.74	8.52%	80,037,483.65	1.14%	7.38%	系并入荣耀地产公司收购前与股东的往来款所致
递延所得税资产	658,153,122.73	6.11%	520,832,796.49	7.42%	-1.31%	系可抵扣亏损及计提未缴纳土地增值税增加所致
其他非流动资产	4,711,963.66	0.04%	109,851,318.29	1.56%	-1.52%	系预付股转款已抵付所致

应付账款	577,689,139.10	5.36%	435,350,850.19	6.20%	-0.84%	系房地产项目工程建设款增加所致
预收款项	728,186,032.63	6.76%	278,045,801.46	3.96%	2.80%	系房地产项目收取的预售款增加所致
其他非流动负债	108,164,737.46	1.00%	64,627,587.61	0.92%	0.08%	主要是蚌岭项目员工跟投款增加所致

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	3,621,381.11		-2,051,268.24				10,362.99	1,580,475.86
金融资产小计	3,621,381.11		-2,051,268.24				10,362.99	1,580,475.86
上述合计	3,621,381.11		-2,051,268.24				10,362.99	1,580,475.86
金融负债	0.00		0.00					0.00

其他变动系汇率变化影响。

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本公司子公司深圳市投控物业管理有限公司下属深圳市华政鹏物业管理发展有限公司存在11,018.00元冻结账户受限资金，深圳市投控物业管理有限公司下属深圳市泰新利物业管理有限公司存在7,063,237.32元冻结账户受限资金，相关涉诉事项详见第五节、十二“重大诉讼、仲裁事项”。

②本公司子公司深圳市投控物业管理有限公司下属深圳市深绿园林技术实业有限公司存在49,020.00元履约保函保证金，公司于2019年5月31日与深圳市绿化管理处签订的编号为20190531SLYL的履约保函。

③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12月31日尚未解除担保的保证金余额为1,120,910.60元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

④本公司货币资金中存在4,301,516.52元系未到期而期末计提的定期存款利息。

五、投资状况

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况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
深圳市荣耀房地产开发有限公司	房地产	收购	508,000,000.00	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	0.00	-168,106,508.82	否	2019年02月11日	巨潮资讯网编号为2019-2号的《关于收购标的公司股权并为其提供担保的公告》
深圳市投控物业管理有限公司	物业管理	收购	1,027,382,513.56	100.00%	自有	深圳市投资控股有限公司	长期	从事物业管理、房屋租赁及房地产开发	股权已过户	0.00	112,965,251.79	否	2019年09月21日	巨潮资讯网编号为2019-33号《关于收购深圳市投控物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告》
合计	--	--	1,535,382,513.56	--	--	--	--	--	--	0.00	-55,141,257.03	--	--	--

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

单位：元

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	金田股份 A、金	3,565,856.06	公允价值计量	3,621,381.11	0.00	-2,051,268.24	0.00	0.00	10,362.99	1,580,475.86	其他权益工具	系金田债务重

	420016	田股份 B										投资	整取得
合计			3,565,856.06	--	3,621,381.11	0.00	-2,051,268.24	0.00	0.00	10,362.99	1,580,475.86	--	--
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。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市皇城地产有限公司	子公司	房地产开发及销售	30000000	3,051,184,643.99	755,935,507.32	2,088,366,016.40	790,032,903.22	593,756,497.76
深圳市投控物业有限公司	子公司	物业管理	30000000	1,012,030,800.62	319,156,030.36	677,228,822.59	130,913,158.78	114,059,286.52

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	10000000	4,154,532,177.09	343,495,206.60	0.00	-284,126,674.33	-243,632,621.48
------------------------	-----	--------------	----------	------------------	----------------	------	-----------------	-----------------

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	非同一控制企业合并	收入 0 元，净利润-2.44 亿元
深圳市投控物业管理有限公司	同一控制下企业合并	收入 6.77 亿元，净利润 1.14 亿元
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	设立	收入 3.40 万元，净利润-199.22 万元
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	设立	收入及净利润为 0 元

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

详见本报告第十二节：财务报告.九.1中的在子公司的权益情况。

九、公司未来发展的展望

(一) 发展环境分析

参见“第四节经营情况讨论与分析”中“（一）报告期行业发展回顾”。

(二) 公司未来发展战略

随着传统房地产市场发展总体呈下行趋势，行业资源不断向大型品牌房企靠拢，中小房企生存和发展深受挤压，“大者通吃”成为行业常态，“房住不炒”的市场属性定位已经确立，以传统地产为主业的深物业公司面临极为严峻的行业形势。为落实深圳市国资总体战略布局，公司积极寻找战略突围方向，全面对接协同国资系统“圈层梯度、一区多园”、“混合金控”等重大战略导向，学习对标行业领先企业，公司提出了致力于打造“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，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和新时代下我国社会主要矛盾转变的重大机遇，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，以新发展理念指引高质量发展，满足人民对美好生活的需要。

在此背景下，公司提出了“1个愿景+2大板块+3个驱动+4大业务+5个增值服务”的“12345”总体发展思路，即围绕“科技园区”和“居民社区”两大主通道精准发力，依托创新驱动、资本撬动和平台联动机制提供不竭发展动力，通过“主业延伸、边缘突破”，重点发展以城市空间开发、产业生态运营、物业管理服务、高端增值服务为主的四大业务，快速布局 and 嫁接五大增值服务。

适度配置优质重资产经营性物业，高度市场化运作轻资产经营性物业，重资产运营和轻资产运营并重但以轻资产运营为优先和侧重，突出资产价值管理能力、产业生态运营能力和通道资源平台整合能力；强化战略目标牵引，树立人本思想理念，扩宽人力资源配置视野，构建和提高全体员工共享发展成果的机制和比例，致力于塑造美好生活场景。力争到2025年，公司四大业务板块齐头并进、优势互补、协调发展，实现全面赶超，以较强综合实力和独特品牌优势，强势成为中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商，服务于深圳城市核心竞争力的能力进一步提升。

(三) 2020年重点工作任务

2020年，全集团工作的指导思想是：高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，认真贯彻十九大和十九届二

中、三中、四中全会精神和中央经济工作会议精神，积极投身深圳建设中国特色社会主义先行示范区和推进粤港澳大湾区建设伟大实践，全面贯彻市国资委系列决策部署，持续坚持问题导向、发展导向和实干导向，紧抓深圳国资国企大改革大整合的重大历史机遇，保持定力、稳中求进、专心致志做好自己的事情，确保实现“十三五”圆满收官。夯实筑牢系统中主力公司和平台公司的功能定位，继续打好“项目开发、资本运作和销售回款”三大攻坚战，在“盘活、消化、周转、见效”上下功夫；顺应集团推动的规模化资源型并购进程，及时启动战略方针协同、组织架构优化、业务线条整合、管控流程再造和企业文化融合等一体化改革，在新的层次上形成制度化、流程化、体系化和信息化优势；加大科技创新载体建设和能力建设，增强集团产品和服务研发能力，以市场为导向、以客户为中心，对标世界一流，打造高端智慧科技园区运营管理模式；发挥上市公司的平台优势，积极开展市值管理，打造积极正面、负责任上市公司形象；实施精英人才计划，培养和引进并重，加快骨干人才核心人才培养进程，尽快形成集团跨越发展和转型发展的中坚人才基础；继续加强集团党建工作，全面落实党委把方向管大局保落实定位，扎实推进党风廉政建设，巩固风清气正干事创业氛围，切实将党建政治优势转化为集团公司核心竞争能力和高质量发展效能，以坚定的理想信念、崇高的使命意识、强烈的责任担当、昂扬的奋斗姿态，奋力拼搏全面完成2020年各项目标任务，为集团公司“十四五”宏伟蓝图打下坚实基础。具体来看：

一是主动作为，顺势作为，打好三大攻坚战，不断夯实发展后劲，扎实推动集团公司高质量发展。要立足打造系统主力公司和平台公司的功能定位，主动作为，顺势作为，集中精力开展好“项目开发、资本运作和销售回款”三大攻坚战，灵活运用多种营销手段与途径，确保全面完成全年销售任务，确保全年各项目实现销售回笼资金约25亿元的目标；全年以市场化方式成功获取产业园类土地储备建面20万平米，住宅用地建面20万平米；积极探索多种融资途径，为项目开发建设筹措资金。通过打好三大攻坚战，进一步夯实集团公司发展后劲，不断优化业务发展结构，着力提升业务发展质量，努力实现发展基础高质量、运营水平高质量、发展动能高质量，扎实推进集团公司锚定一流，转向高质量发展。

二是全力以赴，确保完成年度经营目标。要以全面预算为引领，确保预算执行到位，深度挖潜，科学合理编制2020年度经营预算，做好预算目标分解落实，严格考核并抓好督促检查；非房地产业务板块企业，要切实做好开源节流，降本增效，增收节支，为集团营收利润增长作出贡献；持续加强对项目总目标、节点目标、进度时间表以及投资计划的统筹把控，重点着眼于金领假日A、C座精装修、观澜蚌岭项目一期、二期开工建设，争取完成福源工业区立项、宝路用地土地置换、福昌二期封顶等工作，推动徐州二期和御品峦山项目建设。

三是坚持物业板块积极对外扩张的发展战略，实现规模化扩张，增强核心竞争力，扩大品牌影响力。不断对标行业标杆，探索物管业务向海外市场扩张的途径，引导公司由传统物管企业向国际化、现代化综合社会服务企业转型。以高端科技园区、文旅市政和中高档住宅小区为重点方向，通过兼并收购、设立产业并购基金等方式，实现公司的规模化扩张，并重点夯实产业园区领域的竞争优势，持续提升服务创新能力，不断形成独特的品牌影响力和核心竞争力，不断加大物管业务核心管理骨干人才的引进和培养力度，尽快形成快速扩张的人才基础。力争全年实现兼并拓展物管面积不低于1000万平方米、自主拓展面积不低于100万平方米的目标。

四是坚持全面深化改革，进一步优化体制机制，明确权责体系，狠抓制度落实，增强发展动力。要尊重市场规律，优化合理配置资源，切实建立利益共享分配机制。在集团地产、物业管理、长租公寓等业务板块加强市场化改革，提高决策效率和水平，按照市场价值规律合理配置资源，提供一切所需支持，保证“效率、效益、效果”三效合一。同时，在已完成集团本部薪酬改革、地产项目跟投制度的基础上，进一步构建多层次的激励约束制度，全面导入增量分享机制，加强考核，为集团上下全员践行“同心、同创、同享”的核心价值观打下共同的物质利益基础，保障集团的长期稳健可持续发展。

五是紧紧围绕企业发展新使命，不断夯实企业基础管理能力，推动集团公司向行业一流企业迈进。一是要全面加快集团信息化建设进程，推动全集团OA一体化、集团内部招采平台上线运作和财务EAS综合系统建设；二是应新形势，适当优化集团管控架构和流程设计，完善集团与下属企业的权责划分体系；三是全面完成集团品牌建设和企业文化再梳理工作，形成上下一致、板块协同的品牌战略和文化认同；四是稳妥推进集团产品和服务标准化建设，设立集团研发中心，建立研发储备金制度，构建集团科技创新制度体系，逐步增强集团科技创新能力和提高科技创新在集团发展中的贡献度；五是设立集团层面的城市更新专门机构，专责市场化城市更新项目前期工作、研究存量土地房产盘活开发方案和土地房产确权工作。

六是进一步完善上市公司治理和加强董事会、监事会建设。启动并完成集团章程修订工作，全面落实和嵌入国资监管最新要求、明确监管和授权的“空白地带”的运作规范、做实做强董事会以及扩大对经营班子的授权力度，切实提高监事的履职能力和重大决策前与监事会的沟通与协调。

七是坚持以党建为引领，充分发挥党组织领导作用。全面推进国贸大厦前广场建设、42楼改革开放展厅、49楼旋转餐

厅对外开放,充分展现集团深厚历史底蕴,重塑“敢为人先、变革图强”的集团品牌形象。切实加强党建与业务融合,树正气新风,壮大正能量,培育创新氛围,开创经营发展的全新局面,切实有效发挥企业党委把方向管大局保落实作用。扎实推进新形势下党风廉政建设,加强集团反贿赂管理制度建设,充分发挥纪律建设标本兼治的利器作用,全面完成集团品牌建设和企业文化再梳理工作,形成上下一致、板块协同的品牌战略和文化认同。

八是加强风险管控,坚决守牢安全生产底线。严格落实上级单位有关安全生产工作部署,持续推动安全生产标准化和“双重预防机制”建设,对重点领域、重要环节风险点实行清单管理,着力提升“事故预防”和“应急处置”能力。持续跟进集团诉讼案件、合同审查、风险排查等相关工作,加强对重大风险动态跟踪落实。加强信访维稳督导和隐患排查,加大历史遗留问题处理力度,妥善解决信访问题,确保全年不发生任何安全生产事故,形势平稳可控。

(四) 公司面临的风险分析

1. 市场风险

受制于中美贸易摩擦、金融去杠杆以及产业升级转型等因素,2019年中国经济下行压力加大,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年全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,实施多元化发展战略,为未来可持续发展赢得机遇。

2. 土地储备风险

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

面对调控政策细化、行业竞争加剧、自身资源不足等多种因素影响,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,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。公司目前财务状况稳健、现金流充裕、资信状况良好,未来将进一步严控财务风险,积极探索多种融资途径,为项目开发建设筹措资金。

上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对2020年度的盈利预测,能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素,存在很大的不确定性,请投资者特别注意。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
------	------	--------	-----------

2019年02月22日	电话沟通	个人	询问公司股价及业务发展情况
2019年02月27日	电话沟通	个人	询问公司股价及蚌岭项目、前海项目情况
2019年03月05日	电话沟通	个人	询问投控物业收购进展
2019年03月08日	电话沟通	个人	询问公司项目进展
2019年03月14日	电话沟通	个人	询问公司股价及业务发展情况
2019年03月25日	电话沟通	个人	询问投控物业收购进展
2019年04月04日	深交所互动易平台	个人	询问公司土地储备情况
2019年04月17日	电话沟通	个人	询问公司业绩和股价情况
2019年04月18日	深交所互动易平台	个人	询问金领假日项目情况
2019年04月29日	电话沟通	个人	询问公司目前股价情况
2019年05月09日	深交所互动易平台	个人	询问瘦西湖科创生态园项目进展
2019年05月09日	深交所互动易平台	个人	询问深巴大健康合作特别试验区项目进展
2019年05月09日	深交所互动易平台	个人	询问公司市值管理情况
2019年06月17日	深交所互动易平台	个人	询问金领假日项目进展
2019年06月23日	深交所互动易平台	个人	询问金领假日销售情况
2019年06月27日	电话沟通	个人	询问公司年报及项目建设情况
2019年07月02日	深交所互动易平台	个人	询问公司半年度报告披露事宜
2019年07月06日	深交所互动易平台	个人	询问公司业务发展情况
2019年07月08日	深交所互动易平台	个人	询问金领项目物业情况
2019年07月08日	深交所互动易平台	个人	询问公司半年度业绩情况
2019年07月09日	电话沟通	个人	询问公司业务进展情况
2019年07月09日	深交所互动易平台	个人	询问金领项目物业市值情况
2019年07月11日	深交所互动易平台	个人	询问金领项目情况
2019年07月11日	深交所互动易平台	个人	询问公司商品房销售情况
2019年07月13日	深交所互动易平台	个人	询问福昌二期项目情况
2019年07月15日	电话沟通	个人	询问公司项目建设进展和财务状况
2019年07月17日	深交所互动易平台	个人	询问公司商品房销售情况
2019年07月19日	深交所互动易平台	个人	询问公司限售股解禁情况
2019年08月23日	深交所互动易平台	个人	询问公司股东人数
2019年09月11日	深交所互动易平台	个人	询问公司股东情况
2019年09月12日	电话沟通	个人	询问公司B股回购、投控物业收购情况
2019年09月19日	深交所互动易平台	个人	询问公司股东情况
2019年10月09日	深交所互动易平台	个人	询问公司内部控制制度
2019年11月13日	电话沟通	个人	询问公司股价下跌原因

2019年11月13日	深交所互动易平台	个人	询问公司股东人数
2019年11月14日	电话沟通	个人	询问公司股价下跌原因
2019年11月21日	深交所互动易平台	个人	询问投控物业股权收购进展
2019年12月06日	深交所互动易平台	个人	询问公司物业资产情况
2019年12月16日	电话沟通	个人	询问深投控转让股份给东方资产缘由
2019年12月20日	电话沟通	个人	询问公司股价下跌原因
2019年12月24日	电话沟通	个人	询问公司业绩和项目建设情况
接待次数	41		
接待机构数量	0		
接待个人数量	41		
接待其他对象数量	0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

年份	利润分配及资本公积金转增股本方案
2019年	每10股派现金3.60元（含税），不以资本公积金转增股本。
2018年	每10股派现金3.00元（含税），不以资本公积金转增股本。
2017年	每10股派现金3.00元（含税），不以资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019年	214,552,473.12	817,805,780.12	26.24%			214,552,473.12	26.24%
2018年	178,793,727.60	698,050,728.96	25.61%			178,793,727.60	25.61%
2017年	178,793,727.60	663,742,776.33	26.94%			178,793,727.60	26.94%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3.60
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	595,979,092.00
现金分红金额（元）（含税）	214,552,473.12
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	214,552,473.12
可分配利润（元）	1,677,296,289.46

现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80 %	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据《公司章程》的相关规定，并结合公司发展及经营实际情况，公司拟定的 2019 年度利润分配预案为：以公司 2019 年末总股本 595,979,092 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.6 元（含税），共计派发现金红利 214,552,473.12 元。公司 2019 年度拟不进行资本公积金转增股本。	

三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	深圳市投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	深投控下属全资子公司深圳市城市建设开发（集团）公司、控股子公司深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形，与上市公司归属于同一行业，与上市公司间存在同业竞争情形。为避免同业竞争，深投控作出承诺 ¹ 。	2018年09月06日	3年	正常履行中
	深圳市投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为减少及规范与上市公司之间发生的关联交易，深投控作出承诺 ² 。	2018年09月06日	长期	正常履行中
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市投资控股有限公司	业绩承诺及补偿安排	深投控与本公司就深圳市投控物业管理有限公司 100%股权转让事宜签订股权转让合同，合同作出相关业绩承诺约定 ³ 。	2019年09月23日	3年	正常履行中
承诺是否按时履行	是					

注 1：深投控下属全资子公司深圳市城市建设开发（集团）公司、控股子公司深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形，与上市公司归属于同一行业，与上市公司间存在同业竞争情形。为避免同业竞争，深投控承诺如下：1.关于深圳城建的同业竞争解决方案：在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，对于深圳城建现有的与上市公司存在同业竞争的业务，深投控将在法律法规允许的范围内，自深物业股权过户至深投控名下之日起 12 个月内，适时启动以下同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在深物业股权过户至深投控名下之日起 3 年内实施完毕该方案，以解决现存的同业竞争问题：（1）深圳城建与上市公司间签署资产托管协议，将与上市公司存在直接竞争关系的资产托管给上市公司，同时确定定价公允的托管费用，并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题；（2）将与上市公司

存在直接竞争关系的资产注入上市公司；（3）将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方；（4）其他能够有效解决同业竞争问题，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及深投控控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”）从事业务的过程中，涉及争议解决等对业务存在重大影响的情形时，深投控作为控股股东应当保持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。2.深深房同业竞争解决方案：深深房自 2016 年 9 月 14 日因筹划重大资产重组停牌至今。根据深深房 2016 年 11 月 26 日公布的中信证券股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司各自出具的《关于深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司重大资产重组事项延期复牌的核查意见》，重组方案为深深房拟以发行 A 股股份及/或支付现金的方式购买恒大地产集团有限公司 100%股权（以下简称“深深房本次重组”），深深房本次重组完成后，广州市凯隆置业有限公司将成为深深房的控股股东。因此，若深深房本次重组顺利完成，深投控将失去深深房控制权，届时深深房与深物业间同业竞争问题将得到解决。若深深房本次重组因故终止，对于深深房现有的与上市公司存在同业竞争的业务，深投控将在法律法规允许的范围内，自深深房本次重组终止并公告复牌之日起 12 个月内根据复牌当时的实际情况启动一种合理的同业竞争解决方案并及时履行公告义务，同时在深深房本次重组终止并公告复牌之日起 3 年内实施完毕该方案并解决深物业与深深房间存在的同业竞争问题。3.其他避免同业竞争的承诺：在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，深投控其他附属公司将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域，从事与上市公司间存在直接同业竞争关系的相关业务。深投控承诺不以上市公司控股股东的地位谋求不正当利益，从而损害上市公司及其股东的权益。若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。

2019 年 10 月 17 日，本公司收到控股股东深投控《关于解决同业竞争问题进展的函》，在解决同业竞争的承诺期内，深投控积极履行相关承诺，具体如下：1.深投控正梳理深圳市城市建设开发（集团）有限公司（简称“深圳城建”）的相关资产和业务，并研究制订同业竞争的解决方案，由于深圳城建历史沿革较久，资产状况较繁杂，相关解决方案尚需进一步分析论证。深投控将积极推进相关工作，力争在承诺期限内解决同业竞争问题。2.深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司与恒大地产集团的重组事项正在进行当中，后续深投控将视重组进展情况启动一种合理的同业竞争解决方案并及时履行公告义务。3.承诺期内，深投控已不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域，从事与深物业间存在直接同业竞争关系的相关业务，深投控也未以深物业控股股东的地位谋求不正当利益，从而损害深物业及其股东的权益。

注 2：为减少及规范与上市公司之间发生的关联交易，深投控承诺，在作为上市公司控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间：1. 深投控及其控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”）将严格按照法律、法规及其他规范性文件的规定行使股东的权利，履行股东的义务，保持上市公司在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性；2. 深投控承诺不利用控股股东的地位促使上市公司股东大会或董事会做出可能损害上市公司其他股东合法权益的决议；3. 深投控或其附属公司将尽量避免与上市公司之间产生关联交易，对于不可避免与上市公司发生关联交易时，深投控或其附属公司自身将促使所控制的主体在平等、自愿的基础上，按照公平合理和正常的商业交易条件与上市公司进行交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议；4. 深投控或其附属公司将严格按照上市公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务；5. 深投控或其附属公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益。6. 对于现存的与上市公司间关联交易，深投控承诺在法律法规允许的范围内，在公司股份过户至深投控名下之日起 12 个月内，确定合理的关联交易解决方案，并在公司股份过户至深投控名下之日起 5 年内实施完毕该方案，以彻底解决该等关联交易问题。具体形式包括：（1）现有关联交易合同执行到期后不再续约，如届时根据上市公司经营需要确有必要续约的，严格按照关联交易程序履行相关决策程序；（2）具备实现可能的前提下，终止现执行合同，并采取市场化公开招标等方式，重新就该等关联交易涉及服务事项进行市场询价，确定合适的服务提供商，如涉及到关联交易的，严格按照关联交易程序履行相关决策程序；（3）现有仍在执行的关联交易合同中存在重新协商定价可能的，进行重新协商定价，重新定价后合同金额符合市场价格水平，且不高于一执行合同金额，同时严格按照关联交易程序履行相关决策程序；（4）其他能够减少并最终消除现存非必须关联交易的合理措施。7. 若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。

注 3：深投控与本公司就深圳市投控物业管理有限公司 100%股权转让事宜签订股权转让合同，合同约定：1.深投控承诺，投控物业 2019-2021 年三年累计净利润（扣除非经常性损益后的净利润）不低于本次交易股权转让款 18%的数额，即三年累计净利润 \geq 股权转让款*18%。上述净利润以投控物业经审计财务报告确定的数额为准。2.投控物业累计三年净利润未达到上述承诺额度的，深投控应就不足部分全额补偿支付给本公司，补偿方式为现金补偿。投控物业累计三年净利润（扣除非经常性损益后的净利润）超过上述承诺额度的，本公司不予退还。3.深投控需履行业绩补偿义务的，应在收到本公司补偿通知书之日起 30 日内，完成业绩补偿支付义务，具体交付方式双方另行约定。如深投控延迟支付业绩补偿款的，每延迟一日，向本公司支付未付款项的日万分之三的违约金。若逾期付款超过 90 日的，则本公司有权解除合同。

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

重要会计政策变更：

1. 公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	155,898,006.77	应收票据	
		应收账款	155,898,006.77
应付票据及应付账款	435,350,850.19	应付票据	
		应付账款	435,350,850.19

2. 公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。具体情况详见公司2019年度财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计变更”。

3. 公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期合并报表范围变化详见本报告第十二节财务报告八。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	85
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	王焕森、陈艳
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	王焕森：2 年，陈艳：1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

经公司2018年年度股东大会审议通过，公司原聘请了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华事务所”）为公司2019年度财务审计机构，为公司提供审计服务。瑞华事务所在执业过程中坚持独立审计原则，客观、公正、公允地反映公司财务状况，切实履行了审计机构职责，从专业角度切实维护了公司及股东的合法权益。

根据公司业务发展和未来审计的需要，经双方事前沟通和协商，瑞华事务所不再担任公司审计机构。公司于2019年12月30日、2020年1月15日分别召开了第九届董事会第12次会议和2020年第一次临时股东大会，决议聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2019年度财务会计报表和内控审计机构，该项议案已分别获得董事会和股东大会通过。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司因内控审计需要，聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，期间共支付内控审计费用25万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、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。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
福昌大厦二期环境污染	815.4	否	见第十二节财务	见第十二节财务	见第十二节财务		

责任纠纷的诉讼事项			报告十四、2 部分	报告十四、2 部分	报告十四、2 部分		
其他合同纠纷汇总	840.62	是	见第十二节财务报告十四、2 部分	见第十二节财务报告十四、2 部分	见第十二节财务报告十四、2 部分		

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、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。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务	市场原则	协议价	3,037.18	2.54%	不适用	不适用	现金	3,037.18		
深圳高新区开发建设有限公司	深圳湾科技发展有限公司的全资子公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务	市场原则	协议价	142.09	0.12%	不适用	不适用	现金	142.09		
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司	出租	办公	市场原则	协议价	37.32	0.01%	不适用	不适用	现金	37.32		

深圳市深 投物业发 展有限公 司	母公司 的全资 子公司	投资性 房地产	房屋委 托管理 服务	市场原 则	协议 价	455.24	1.66%	不适用	不适用	现金	455.24		
合计				--	--	3,671.83	--		--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				公司全资子公司深圳市投控物业管理有限公司于 2019 年 11 月完成股权变更登记手续,相关预计审议程序不适用。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
深圳市投资控股有限公司	母公司	股权收购	投控物业股权收购	市场评估价	39,614.40	105,946.04	102,738.25	现金		2019年09月21日	巨潮资讯网编号为2019-33号的《关于收购深圳市投控物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告》
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				详见第十二节财务报告八"合并范围的变更"							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				股权转让合同中约定,投控物业 2019-2021 年三年累计净利润(扣除非经常性损益后的净利润)不低于本次交易股权转让款 18%的数额,报告期投控物业净利润 1.14 亿元。							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金 额 (万元)	本期收回金 额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	经营周转金	否	5,406.18	7,252.6	3,279.75	0.00%	0	9,379.03
深圳高新区开发建设有限公司	深圳湾科技发展有限公司的全资子公司	经营周转金	否	95.10	150.62	127.29	0.00%	0	118.43
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司	收购前经营周转金	否	105,790		50,640	0.00%	0	55,150
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东	收购前经营周转金	否	33,207.29		160	0.00%	0	33,047.29
深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其 26%股权	经营周转金	否	174.73			0.00%	0	174.73
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	2,929.67	650				3,579.67
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	往来款	521.43					521.43
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。						

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、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

托管情况说明：

1) 2018年8月20日，公司与深圳市投资控股有限公司签署《委托管理协议》，约定由深投控委托我方管理其所属全资子公司—深圳市投控物业管理有限公司，委托管理期限从2018年8月20日至2019年1月20日止，为期六个月。委托管理期间内，深投控将投控物业的日常经营管理权委托给我方行使，深投控继续享有投控物业股权的所有权、收益权及处置权，以及按照国资监管规定和投控物业章程规定的重大事项决策权。

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

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

(2) 承包情况

适用 不适用

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

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳市荣耀房地产开发 有限公司	2019 年 10 月 18 日	500,000	2019 年 11 月 27 日	219,300	连带责任保 证	2019.11.27-2 024.11.20	否	是
深圳市皇城房地产有 限公司	2018 年 03 月 29 日	75,000	2018 年 07 月 20 日	93.3	一般保证	2018.7.20-20 21.6.20	否	是
报告期内审批对子公司担保额度 合计（B1）			500,000	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）			575,000	报告期末对子公司实际担 保余额合计（B4）				219,393.3
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）			500,000	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）			575,000	报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）				219,393.3
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例								69.69%
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）								0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务 担保余额（E）								219,393.3
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）								61,995.85
上述三项担保金额合计（D+E+F）								219,393.3

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同标的	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称(如有)	评估基准日(如有)	定价原则	交易价格(万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况	披露日期	披露索引
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	深圳市荣耀房地产开发有限公司 69% 股权	2019年02月26日	-26,373.23	74,650.4	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	2018年07月31日	资产基础法	50,800	否	无关联关系	已完成相关股权收购事项	2019年02月11日	巨潮资讯网编号为 2019-6 号的《关于收购标的公司股权并为其提供担保的公告》
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深圳市投资控股有限公司	深圳市投控物业管理有限公司 100% 股权	2019年11月06日	39,614.4	105,946.05	北京天健兴业资产评估有限公司	2019年03月31日	资产基础法	102,738.25	是	深投控为本公司及投控物业的控股股东	已完成相关股权收购事项	2019年09月21日	巨潮资讯网编号为 2019-33 号的《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易的公告》

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

深物业集团自成立以来，坚持以诚信、勇于担当、发展共赢理念造福社会。企业积极履行社会责任，始终将回报社会作为企业重要发展理念，严格履行法定社会责任，积极履行道义社会责任，把实现经济效益和社会效益统一起来，努力塑造优秀企业形象。2019年履行社会责任情况如下：

1) 积极开展无偿献血活动

为庆祝建党98周年,大力弘扬助人为乐、无私奉献的良好风尚,7月1日,深物业集团所属国贸物管公司党委联合罗湖区南湖街道嘉北社区工作站、中国银行深圳市分行国贸支行开展一年一度的“红色旗帜·红色行动”无偿献血公益活动。活动当天,参与无偿献血的爱心人士多达132人,共采集血液45700毫升。献血人数和献血量均超过往届。

2011年以来,国贸物管公司党委每年坚持开展“红色旗帜·红色行动”主题党建公益活动来纪念党的生日,让党员义工在争当先锋中发挥模范作用,活动得到了国贸大厦业主和租户、人民南商业片区、嘉北社区工作站各级党组织及各界群众的积极响应,已成为“书记抓项目,支部创品牌,党员争先锋”党建特色项目。该活动已连续举办九年,历年来参与无偿献血人数接近600人次,无偿献血总量超过22.5万毫升。

2) 关爱员工,担当社会责任

1月10日,值新春佳节来临之际,为让基层一线员工特别是困难员工度过一个温暖祥和的春节,深物业集团党委书记、董事长刘声向,党委副书记、纪委书记、工会主席魏晓东,副总经理张戈坚等领导赴基层开展走访慰问活动,为他们带去节日慰问品和慰问金,让他们真切感受到企业大家庭的温暖。

5月26日,为丰富员工文化生活,展示集团开拓创新、与时俱进的企业文化,深物业集团举办第一届“体能测试”比赛。本次比赛紧凑、有序,参赛队员赛出了风格、赛出了水平、赛出了深物业人“敢为人先、变革图强”的企业精神,展示了“把心贴在一起、把汗洒在一起”的良好团队精神。

7月10日上午,为深入贯彻党的十九大精神,落实党内帮扶工作机制,推进重大节日慰问党员活动工作常态化,结合开展“不忘初心、牢记使命”主题教育,深物业集团党委开展“七一”座谈慰问困难党员活动,为困难党员送去了党组织的关怀和温暖。

为积极响应市国资委号召,结合“不忘初心、牢记使命”主题教育工作安排,自8月8日起,深物业集团各直属党组织陆续开展2019年广东扶贫济困日捐款活动。截至8月26日,共募集善款38495.50元。自深物业集团党委倡议开展捐款活动以来,各直属党组织积极筹备,号召党员群众广泛参与。本次所筹善款将按一定比例额度定向捐赠给精准扶贫定点村——河源市龙川县贝岭镇石马村。余款纳入集团扶贫济困基金,用于帮扶集团内部困难员工。

3) 建设红色教育基地,弘扬改革开放精神

3月,为充分挖掘国贸大厦历史价值,弘扬改革开放精神,深物业集团启动国贸大厦改革开放历史陈列馆筹建工作。该馆建成后,既具备教育、研究、展示、交流功能,又是彰显改革开放历史价值和时代精神的红色教育基地。

国贸大厦作为“深圳速度”的发源地和“九二”邓小平同志南巡讲话故地再次受到全国社会各界的重视和敬仰,2019共有20余批次市委党校培训班学员,超过2000人参观国贸大厦,深物业集团大力弘扬改革开放精神,让改革开放精神薪火相传、生生不息。

4) 取得的社会荣誉

3月8日,由国际设施管理协会中国(IFMA China)主办的首届IFMA中国设施管理奖揭晓获奖名单,深物业集团所属国贸物管公司申报的“国贸大厦空调节能改造项目”荣获“最佳创新奖”。

7月3日,在深圳市房地产业协会主办的2019深圳房地产盛典暨行业综合评价发布会上,深物业集团荣获“深圳房地产开发行业品牌价值企业”称号和“建圳30年副会长单位”荣誉。

7月15日,深圳市物业管理行业协会发布《2018年度深圳市物业服务企业综合实力50强排名分析报告》,揭晓50强名单,投控物业公司荣获“2018年度深圳市物业服务企业综合实力50强”,排名第15位,较2017年上升3个名次。

8月,由广东省企业联合会和广东企业家协会联合主办的“2019年广东省企业500强”评选活动揭晓,深物业集团综合实力得到充分认可和高度评价,蝉联“2019年广东省企业500强”,这也是集团连续九年获此殊荣。由广东省企业联合会、广东省企业家协会联合主办的评选活动已连续开展15届,引发的关注度和重视度正在逐年提升,成为衡量企业影响力、规模及综合实力的权威参照。

9月,中国土木工程学会揭晓詹天佑奖评选结果,深物业·湖畔御景项目荣获“中国土木工程詹天佑奖住宅小区金奖”,产品实力得到行业权威认可。2019年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖,全国共有31个住宅小区当选,表彰项目工程(单项优秀)14个。深物业集团在扬州开发的湖畔御景项目,经专家从规划设计、建筑设计、环境设计、工程质量、科技创新等5个方面进行综合评价,最终荣获优秀住宅小区金奖。荣誉背后是项目团队坚守的产品品质初心,重细节、重品质、重品牌,从设计到施工、管理的各个环节始终坚持精益求精。

12月,深圳市物业管理行业协会召开2019年度总结表彰大会,国贸物管公司荣获“2019年度深圳市物业管理行业公益慈

善热心企业”称号。国贸物管公司热心社会公益事业，2019年度开展“脱贫攻坚、爱心助力”捐款活动，为四川凉山彝族自治州普格县大坪乡卫生院解决医疗设备项目，彰显了公司勇于承担社会责任、无私奉献的精神风貌，赢得行业和社会各界肯定。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

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

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、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。

二十、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%	0	0	0	-350,579,943	-350,579,943	1,931,280	0.33%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	350,579,943	58.82%	0	0	0	-350,579,943	-350,579,943	0	0.00%
3、其他内资持股	1,931,280	0.33%	0	0	0	0	0	1,931,280	0.33%
其中：境内法人持股	1,894,980	0.32%	0	0	0	0	0	1,894,980	0.32%
境内自然人持股	36,300	0.01%	0	0	0	0	0	36,300	0.01%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	243,467,869	40.85%	0	0	0	350,579,943	350,579,943	594,047,812	99.67%
1、人民币普通股	175,862,626	29.51%	0	0	0	350,579,943	350,579,943	526,442,569	88.33%
2、境内上市的外资股	67,605,243	11.34%	0	0	0	0	0	67,605,243	11.34%
三、股份总数	595,979,092	100.00%	0	0	0	0	0	595,979,092	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

根据深圳市投资控股有限公司股改承诺，截至2012年11月4日，深投控可以解禁的股份为公司总股本的58.82%，即350,579,943股。报告期内，公司办理完成了解除股份限售相关手续，深投控所持350,579,943股限售股份已于2019年7月19日可上市流通。具体内容见2019年7月18日公司于巨潮网披露的《限售股份解除限售提示性公告》（编号：2019-23号）。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

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

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2020年1月16日,公司有限售条件流通股股东韩一华将股改垫付股份3,326股偿还并过户至公司控股股东深投控名下,本次偿还股改垫付股份后,深投控持股数量由380,378,897股增至380,382,223股。2020年3月4日,深投控协议转让公司部分股份给中国东方资产管理股份有限公司在中国证券登记结算有限责任公司办理完成过户登记手续,本次协议转让股份完成后,深投控持有公司345,412,223股股份,持股比例由63.82%下降至57.96%,仍为公司控股股东。东方资产持有公司34,970,000股股份,占公司总股本的5.87%,成为持有公司5%以上股份的第二大股东。具体内容详见公司于2020年3月6日在巨潮资讯网披露的《关于公司控股股东协议转让公司部分股份完成过户登记的公告》(编号:2020-6号)。

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位:股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市投资控股有限公司	350,579,943	0	350,579,943	0	股改承诺	2019年7月19日
合计	350,579,943	0	350,579,943	0	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行(不含优先股)情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	40,412	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	39,277	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0
持股5%以上的股东或前10名股东持股情况							

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							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	0	380,378,897		
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%	1,425,020	14,400	0	1,425,020		
麦富容	境内自然人	0.20%	1,181,500	51,000	0	1,181,500		
李京	境内自然人	0.20%	1,176,740	0	0	1,176,740		
段少腾	境内自然人	0.18%	1,067,700	1,067,700	0	1,067,700		
王惠	境内自然人	0.15%	900,000	152,000	0	900,000		
陈玉棠	境内自然人	0.15%	865,400	705,400	0	865,400		
汕头市置业合信有限公司	境内非国有法人	0.14%	850,000	250,000	0	850,000		
李宝荣	境内自然人	0.13%	800,000	400,000	0	800,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市投资控股有限公司	380,378,897	人民币普通股	380,378,897					
杨耀初	1,425,020	境内上市外资股	1,425,020					
麦富容	1,181,500	境内上市外资股	1,181,500					
李京	1,176,740	境内上市外资股	1,176,740					
段少腾	1,067,700	人民币普通股	1,067,700					
王惠	900,000	境内上市外资股	900,000					
陈玉棠	865,400	人民币普通股	865,400					
汕头市置业合信有限公司	850,000	人民币普通股	850,000					
李宝荣	800,000	人民币普通股	800,000					
何思模	762,650	境内上市外资股	762,650					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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情况说明（如有）（参见注 4）	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。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市投资控股有限公司	王勇健	2004 年 10 月 13 日	914403007675664218	银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股权投资与并购；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开展战略性新兴产业领域投资与服务；通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；市国资委授权开展的其他业务（以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	深纺织（000045），持股数量 23,407 万股，持股比例 45.96%；深深房 A（000029），持股数量 64,288 万股，持股比例 63.55%；深天地 A（000023），持股数量 1,227 万股，持股比例 8.85%；中国平安（601318），持股数量 96,272 万股，持股比例 5.27%；国信证券（002736），持股数量 274,953 万股，持股比例 33.53%；国泰君安（601211），A 股持股数量 60,924 万股，H 股持股 10,337 万股，总持股比例 8.00%；天音控股（000829），持股数量 19,503 万股，持股比例 18.80%；深圳国际（00152），持股数量 95,201 万股，持股比例 44.04%；通产丽星（002243），持股数量 60,482 万股，持股比例 51.93%；湾区发展（00737）：持股数量 221,345 万股，持股比例 71.83%；英飞拓（002528）：持股数量 31,583 万股，持股比例 26.35%；怡亚通（002183）：持股数量 38,845 万股，持股比例：18.30%；深圳能源（000027）：持股数量 564 万股，持股比例 0.14%；交通银行（601328）：持股数量 952 万股，持股比例 0.01%；铁汉生态（300197）：持股数量 11,398 万股，持股比例 4.86%；万科企业（02202）：持股数量 7,727 万股，持股比例 0.68%。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

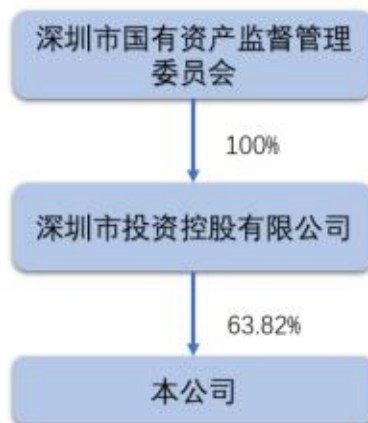
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府 国有资产监督管理 委员会	余钢	2004年07 月01日	K31728067	（一）贯彻执行国家、省、市有关国有资产管理的法律、法规，起草国有资产管理的法规、规章和政策，经批准后组织实施。拟订经营性国有资产的监管制度和办法并组织实施。（二）根据市政府授权，依照法律法规履行出资人职责，依法维护国有资产出资人权益。（三）负责所监管企业和委机关党的建设。（四）承担监管市属企业国有资产的责任，加强国有资产的管理工作，进一步完善权利、义务和责任相统一，管资产与管人、管事相结合的国有资产管理体制。（五）承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任，建立和完善国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，通过统计、审计和稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，促进所监管企业履行社会责任。（六）负责研究编制所监管国有企业改革发展的总体规划，指导推进国有企业改革和重组，推进现代企业制度建设，开展国有资本运营，推动国有经济布局 and 结构战略性调整，发挥国有资本在国民安全和国民经济命脉等重要行业和关键领域的作用。（七）指导推进所监管企业完善公司治理结构，加强所监管企业董事会、监事会等建设，形成职责明确、运转协调、有效制衡的治理机制。（八）承担对所监管企业收入分配的管理工作，规范所监管企业负责人收入分配、职务消费。（九）按照市委的规定，通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制、完善经营者激励和约束制度。（十）负责向所监管企业委派或推荐董事、监事、财务总监，按照企业负责人管理权限的规定，负责所监管企业负责人的经济责任审计工作。（十一）负责编制所监管企业年度国有资本经营预决算草案，纳入政府预算体系，经批准后组织执行，按规定收取所监管企业上交的国有资本收益。（十二）负责有关集体企业改革、发展和资产管理的战略研究、政策制定和指导工作。（十三）承办市政府及上级部门交办的其他事项。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况			深圳机场、盐田港、深能源、深振业、深天健、农产品、特发信息等上市公司。	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持 股数 (股)
刘声向	党委书记、董事长	现任	男	49	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
王航军	董事、党委副书记、总经理	现任	男	54	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
魏晓东	董事、党委副书记	现任	男	50	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
沈雪英	董事、财务总监	现任	女	51	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
王戈	董事	现任	男	49	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
张世磊	董事	现任	男	42	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
袁鸿昌	独立董事	现任	男	49	2017年04月14日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
梅永红	独立董事	现任	男	56	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
李青原	独立董事	现任	男	43	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
戴先华	监事会主席	现任	男	58	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
张满华	监事	现任	男	45	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
李清华	监事	现任	男	38	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
王秋平	职工监事、国贸物管总经理	现任	女	50	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
顾伟敏	职工监事、审计部副部长	现任	女	39	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
范维平	副总经理、总法律顾问、董事会秘书	现任	男	55	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
蔡丽莉	副总经理	现任	女	48	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
李鹏	副总经理	现任	男	44	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
张戈坚	副总经理	现任	男	45	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□ 适用 √ 不适用

三、任职情况

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

董事会成员：

刘声向先生 1971年8月出生，中共党员，教授级高级工程师，全国一级注册建造师，大学本科学历，工程硕士，高级管理人员工商管理硕士。1994年6月加入深圳市天健（集团）股份有限公司，历任深圳市市政工程总公司副总经理、总经理、党总支书记、天健（集团）公司副总经理。2013年6月加入深圳市路桥建设集团有限公司，任执行董事、党委书记、总经理。现任本公司党委书记、董事长。刘声向先生曾荣获2001年深圳市优秀共产党员称号、2013年第十一届中国土木工程詹天佑奖、2015年深圳市五一劳动奖章，并担任深圳市第六次党代会党代表。

王航军先生 1966年11月出生，中共党员，研究生学历，经济学硕士，高级审计师。王航军先生曾任深圳市南山区审计局副科长；深圳市投资管理公司审计部副部长、部长；深圳市投资管理公司监督部副部长、部长；深圳市投资控股有限公司审计监察部部长；2007年10月加入本公司任副总经理，现任本公司董事、党委副书记、总经理。

魏晓东先生 1970年1月出生，中共党员，大学本科学历。魏晓东先生在深圳市政府部门工作多年，2008年进入深圳市国资委工作，历任深圳市国资委办公室副主任科员、主任科员，2014年6月任深圳市国资委办公室副主任，现任本公司董事、党委副书记，纪委书记。

沈雪英女士 1969年10月出生，大学本科学历，经济学学士，高级会计师。沈雪英女士从事二十多年上市公司财务管理工作，1991年加入本公司财务部，历任本公司财务管理部科员、副经理，2007-2018年任本公司财务管理部经理，现任本公司董事、财务总监。

王戈先生 1971年10月出生。中共党员，高级工程师，大学本科学历，工学学士。王戈先生从事多年的企业管理工作，历任深圳市建安（集团）股份有限公司工程部副部长、部长，建安集团建筑市政公司经理、支部副书记，建安集团副总经理，董事、党委副书记、总经理等职，2017年3月至今任深圳市投资控股有限公司总工程师。

张世磊先生 1976年12月出生，中共党员，研究生学历，管理学硕士，历任深圳市信息管线有限公司办公室主任、深圳市投资控股有限公司办公室副主任、深圳市五洲宾馆有限责任公司董事、党委副书记、纪委书记，2017年9月至今任深圳市投资控股有限公司综合管理部部长。

袁鸿昌先生 1971年3月出生，中国国籍，无境外居留权，清华大学本科及研究生毕业，中欧EMBA。拥有中国注册土地估价师、注册房地产经纪人专业资质。2001年加入世联行，历任华东区域副总经理、上海世联总经理、华东区域总经理，现任世联行副总经理、董事会秘书。袁鸿昌先生已参加深交所第八十期独立董事培训班，拥有独立董事资格证书。

梅永红先生 1964年10月出生，中共党员，毕业于华中农业大学农学系农学专业，农学学士。历任科技部办公厅副主任兼调研室主任、科技部政策法规与体制改革司司长、山东济宁市市长等职。2015年9月至今任深圳国家基因库主任、华大农业集团董事长。

李青原先生 1977年出生，中国国籍，中共党员，会计学博士后，哥伦比亚大学访问学者，先后入选教育部“新世纪优秀人才支持计划”(2012)、武汉大学“351人才计划”(2011)和财政部会计领军人才(学术类)(2008)，兼任中国会计学会对外学术交流专业委员会委员，中国会计学会会刊《中国会计研究》(Journal of Accounting Studies)编委、《珞珈管理评论》专业主编，及《管理会计学刊》理事会理事，四级教授，国家青年拔尖人才支持计划入选者，现任武汉大学经济与管理学院副院长、会计系主任。

监事会成员：

戴先华先生 1962年4月生，博士研究生，中共党员。1986年至1989年任中南财经政法大学商业经济系讲师；1992年至1997年任深圳商报社理论评论部编辑、副主任、主任编辑；1997年至2012年任深圳市国资（办）委资产管理处副处长，产权管理处调研员，办公室副主任、调研员，考核分配处调研员；2012年至今任本公司监事会主席；2020

年起任纪委书记。

张满华先生 1975年2月生，硕士研究生，中共党员。1992年至2004年，在中南大学学习和工作；2004年至2013年，曾任康佳集团股份有限公司投资发展中心高级经理、深圳聚龙光电有限公司董事会秘书、深超科技投资有限公司投资部部长；2013年至2018年，任深圳市投资控股有限公司战略发展部副部长，2018年至今任深圳市投资控股有限公司法律与风险管理部部长。

李清华先生 1982年4月生，大学本科学历。2003年至2013年，供职于深圳德正信国际资产评估有限公司，历任项目助理、项目经理、高级经理；2013年至2017年，任深圳市投资控股有限公司产权管理与法律事务部高级主管，2017年至今任深圳市投资控股有限公司审计部副部长。

王秋平女士 1970年1月生，大学本科学历，中共党员，高级经济师。1992年至2015年，在本公司总经理办公室、计财部、发展管理部从事管理工作，2015年至今，任本公司子公司深圳市国贸物业管理有限公司党委书记，总经理。

顾伟敏女士 1981年10月生，硕士研究生，中共党员。2007年至2010年，任毕马威华振会计师事务所深圳分所审计助理经理；2011年至今，在本公司审计部（监事会办公室）从事审计工作，现任审计部副部长。

高级管理人员：

王航军先生 1966年11月出生，中共党员，研究生学历，经济学硕士，高级审计师。王航军先生曾任深圳市南山区审计局副科长；深圳市投资管理公司审计部副部长、部长；深圳市投资管理公司监督部副部长、部长；深圳市投资控股有限公司审计监察部部长；2007年10月加入本公司任副总经理，现任本公司董事、党委副书记、总经理。

范维平先生 1965年4月出生，中共党员，研究生学历。曾任深华集团公司监察审计部法律科科长，法律部副部长、部长，总经理助理，总法律顾问；2009年1月起担任本公司董事会秘书，兼任公司总法律顾问，2012年2月起担任本公司副总经理、董事会秘书、总法律顾问，已于2009年取得深交所董事会秘书资格证书。现任本公司党委委员、副总经理、总法律顾问、董事会秘书。

蔡丽莉女士 1972年11月出生，中共党员，大学本科学历，经济学硕士。1995年起在深圳市国税局工作，曾任深圳市国税局征管和科技发展处副处长，深圳市福田区国税局党组成员、副局长，现任本公司党委委员、副总经理、财务负责人。

李 鹏先生 1976年5月生，中共党员，本科学历，工学学士，中级经济师。1999年7月起在本公司从事经营管理工作，历任本公司发展管理部副经理、成本控制部经理，深圳市皇城地产有限公司党支部书记、副总经理，现任本公司党委委员、副总经理。

张戈坚先生 1975年9月生，中共党员，硕士研究生学历，工商管理硕士，会计师、审计师。1997年7月起在本公司审计部从事内部审计工作；历任本公司审计部经理、监事、成本控制部经理，现任本公司党委委员、副总经理。

沈雪英女士 1969年10月出生，中共党员，大学本科学历，经济学学士，高级会计师。沈雪英女士从事二十多年上市公司财务管理工作，1991年加入本公司财务部，历任本公司财务管理部科员、副经理，2007-2018年任本公司财务管理部经理，现任本公司董事、财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王 戈	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司总工程师	2017年03月01日		是
张世磊	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司综合管理部部长	2017年09月01日		是
张满华	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司资本运营部副部长	2017年01月01日		是
李清华	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公	2017年01月01日		是

		司审计部副部长			
--	--	---------	--	--	--

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
袁鸿昌	世联行	世联行副总经理、董事会秘书	2013年09月01日		是
梅永红	深圳国家基因库、华大农业集团	深圳国家基因库主任、华大农业集团董事长	2015年09月01日		是
李青原	武汉大学	武汉大学经济与管理学院副院长、会计系主任	2015年12月01日		是
戴先华	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司监事会主席	2020年01月16日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

报告期内，公司董事会与公司管理层签署2019年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
刘声向	党委书记、董事长	男	49	现任	113.31	否
王航军	董事、党委副书记、总经理	男	54	现任	136.11	否
魏晓东	董事、党委副书记	男	50	现任	121.03	否
沈雪英	董事、财务总监	女	51	现任	97.12	否
王 戈	董事	男	49	现任		是
张世磊	董事	男	42	现任		是
袁鸿昌	独立董事	男	49	现任	8	否
梅永红	独立董事	男	56	现任	8	否
李青原	独立董事	男	43	现任	8	否
戴先华	监事会主席	男	58	现任	100.19	否
张满华	监事	男	45	现任		是
李清华	监事	男	38	现任		是

王秋平	职工监事、国贸物管总经理	女	50	现任	62.4	否
顾伟敏	职工监事、审计部副部长	女	39	现任	56.6	否
范维平	副总经理、总法律顾问、董事会秘书	男	55	现任	116.72	否
蔡丽莉	副总经理	女	48	现任	116.54	否
李 鹏	副总经理	男	44	现任	121.03	否
张戈坚	副总经理	男	45	现任	121.08	否
合计	--	--	--	--	1,186.11	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	96
主要子公司在职员工的数量（人）	7,673
在职员工的数量合计（人）	7,769
当期领取薪酬员工总人数（人）	7,769
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	5,382
销售人员	211
技术人员	1,286
财务人员	249
行政人员	467
管理人员	174
合计	7,769
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大中专以上文化程度	3,269
高中及以下文化程度	4,500
合计	7,769

2、薪酬政策

2019年，集团公司根据企业发展战略要求，坚持集团内部行业化、行业市场化的薪酬原则，对标同行业市场薪酬水平，

在借鉴外部经验的同时多方论证，大胆革新，稳步推进全集团收入分配制度改革，完善公司薪酬绩效管理体系，建立增量分享机制，公司总部依程序修订并实施了新的薪酬绩效制度；并根据市场化原则对下属公司的组织架构设计、部门职能划分、定岗定编、薪酬绩效及增量分享制度进行了研究修订，在房地产板块下属公司实施了新的薪酬绩效制度，物管板块亦根据业务发展需要做好政策研究储备，将择机推出。

3、培训计划

2019年，集团公司推进学习型组织建设，结合经营发展需要制订培训计划，重点内容包括房地产专业课程、综合管理能力、团队拓展、岗位能力素质提升等课程，采用内训和外部培训相结合的方式，组织全员按计划分级参加培训，提高员工队伍的专业素养、业务能力和执行力，强化对依法治企、按章办事的理解和自觉性，谋求企业与员工的共同成长，实现企业可持续健康发展。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳市证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关规定的要求，不断规范和完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

截至报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》、公司《章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范召开，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。公司法人治理结构完善，公司运作规范。

公司按照建立规范的公司治理结构的目标，已建立健全股东大会、董事会、监事会各项规章制度，确保其分别有效行使决策权、执行权和监督权。股东大会行使公司最高权力，按照《公司法》、《公司章程》等法律、法规和规章制度规定的职权范围，对公司经营方针、投资计划、重大交易事项、公司资本变动、任免董事监事等重大事项进行审议和决策。公司制定并严格执行包括《股东大会议事规则》在内的多项制度规定，确保所有股东权益。董事会行使公司经营决策权，同时负责公司内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设了战略发展与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会四个专门委员会，依据相应的工作细则开展工作，提高董事会运作效率。监事会是公司的监督机构，检查公司财务，对公司董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督及检查，并向股东大会负责并报告工作。公司制定并严格执行《监事会议事规则》、《监督工作联席会议制度》等多项制度，确保监事会工作的顺利开展。经营管理层行使执行权，由董事会聘任，负责公司的日常经营管理工作和内部控制的日常运行。

公司遵循科学、精简、高效的原则，设党群办公室、纪检监察室、董事会办公室、综合办公室（流程与信息化中心）、人力资源部、财务管理部（结算中心）、投资发展部、经营管理部、产品管理部（技术中心）、法律与风险管理部（信访办公室、安委会办公室）、审计部（监事会办公室），各职能部门各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常运转。

公司一贯以来非常重视规范内幕信息管理，公司制定完善了包括《信息披露事务管理规定》、《审计委员会年报工作规程》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《年度报告工作制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《投资者关系管理制度》等一系列内控制度，确保公司信息披露真实、准确、完整。报告期内，公司严格按照证券监管要求开展信息披露、法人治理会议组织等工作，信息披露及时、准确、完整，未发生违反信息披露相关内部控制制度的事件。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产完整、机构独立、业务分开。

1. 业务方面：本公司业务独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力，不依赖于股东及任何其他关联方。

2. 人员方面：本公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，本公司高级管理人员均在本公司领薪，不存在在股东单位兼任职务的情况。公司人员独立，所有员工均和公司签订了劳动合同。公司在员工管理、社会保障、工薪报酬等方面独立于股东单位或其他关联方。

3. 资产方面：公司资产完整、独立、产权关系明确。不存在资产资金被控股股东占用的情况，公司资产完全独立于控股股东。

4. 机构方面：本公司机构独立，并制定了各部门的规章制度和职责，形成了责权分明，科学合理的内部控制体系，公

司经营管理的独立性不受控股股东及其下属机构的任何影响，不存在控股股东干预公司机构设置的现象。

5. 财务方面：本公司财务独立，有独立的财务部门，有独立的财务核算体系和财务管理制度，有独立的财务账户，独立纳税，独立进行财务决策。

本公司控股股东行为规范，不存在超越公司股东大会直接或间接干预公司经营决策、经营活动或资金使用的情形，但控股股东可通过所持的股份对公司的重大决策产生一定影响。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	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 2019-8 号的《2019 年第一次临时股东大会决议公告》
2018 年年度股东大会	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 2019-17 号的《2018 年年度股东大会决议公告》
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	2.05%	2019 年 09 月 23 日	2019 年 09 月 24 日	巨潮资讯网编号为 2019-34 号的《2019 年第二次临时股东大会决议公告》
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	63.96%	2019 年 11 月 04 日	2019 年 11 月 05 日	巨潮资讯网编号为 2019-43 号的《2019 年第三次临时股东大会决议公告》
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	63.90%	2019 年 11 月 25 日	2019 年 11 月 26 日	巨潮资讯网编号为 2019-49 号的《2019 年第四次临时股东大会决议公告》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数

袁鸿昌	9	2	7	0	0	否	5
梅永红	9	2	7	0	0	否	5
李青原	9	2	7	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事本着对公司和全体股东诚信和勤勉的态度，恪尽职守、勤勉尽责，对各项议案进行认真审议，并依据自己的专业知识和能力做出独立、客观、公正的判断，不受公司和公司主要股东的影响，对有关事项均发表了独立、客观、公正的意见，切实维护了公司和中小股东的利益。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会战略发展与投资委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会四个专业委员会根据《上市公司治理准则》、公司《章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会工作条例赋予的职权和义务，认真履行职责。

1. 战略发展与投资委员会履职情况

报告期内，战略发展与投资委员会关注董事会对项目开发进度和融资等授权情况，与管理层保持着顺畅的日常沟通，对授权范围内各项事务保持充分了解。

2. 提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会积极与公司有关部门进行充分沟通与交流，研究适应公司经营格局和资产规模的发展变化对董事、高管的需求状况，向董事会提出建议。

3. 薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会认真履行职责，保持与管理层的顺畅沟通，召开会议3次，分别审核了组织绩效考核结果、薪酬绩效管理制度及企业年金方案和副总考核结果。

4. 审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开会议4次，在年报审计期间，听取瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）汇报审计工作情况，审议瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的初步审计意见，并就公司2018年度财务报表发表了意见。此外，审议通过了2020年度全面预算（草案）的议案，并就公司变更会计师事务所发表了书面审核意见。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会与公司管理层签署2019年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年03月18日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮网（ http://www.cninfo.com.cn ）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：（1）公司已经上报或披露的财务报告出现的重大差错进行错报更正；（2）公司的审计机构发现当期财务报告存在重大错报，而公司内部控制运行过程中未能发现；（3）公司审计与风险委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效；（4）董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为；财务报告重要缺陷的迹象包括：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷：是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	出现以下情形的，可认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：（1）公司重大事项决策缺乏集体民主决策程序，或集体民主决策程序不规范；（2）公司决策程序不科学，或决策出现重大失误；（3）公司经营或决策严重违反国家法律法规；（4）公司出现重大环境污染或其他严重影响社会公共利益的事件；（5）媒体经常出现公司的重大负面新闻；（6）缺乏重要的业务管理制度或制度运行系统性失效；（7）公司骨干管理人员、技术人员不断流失；（8）公司的重大或重要内控缺陷不能得到及时整改；（9）公司持续或大量出现重要内控缺陷；（10）其他可能导致公司严重偏离控制目标的情况。
定量标准	重大缺陷：营业收入潜在错报≥公司合并会计报	公司确定的非财报中内部控制缺陷的

	<p>表营业收入的 1.00%，资产总额潜在错报≥公司合并会计报表资产总额的 0.40%，净资产潜在错报≥公司合并会计报表净资产额的 1.00%；重要缺陷：公司合并会计报表营业收入的 0.50%≤错报<公司合并报表营业收入的 1.00%，公司合并会计报表资产总额 0.20%≤错报<公司合并会计报表资产总额 0.40%，公司合并会计报表净资产额的 0.50%≤错报<公司合并会计报表净资产额的 1.00%；一般缺陷：营业收入错报<公司合并会计报表营业收入的 0.50%，资产总额错报<公司合并会计报表资产总额 0.20%，净资产错报<公司合并会计报表净资产额的 0.50%。</p>	<p>定量认定标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量认定标准执行。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深物业公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 03 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮网（ http://www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 03 月 17 日
审计机构名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	天健审【2020】7-90 号
注册会计师姓名	王焕森、陈艳

审计报告

天健审（2020）7-90号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称深物业公司)财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深物业公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

(一) 收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十三)及附注五(二)1。

深物业公司的营业收入主要来自于自行开发的房地产销售。2019年度，深物业公司营业收入金额为人民币3,961,669,942.44元，其中房地产销售业务的营业收入为人民币2,666,917,880.15元，占营业收入的67.32%。

根据深物业公司的收入确认会计政策，房地产销售收入的确认必须满足以下条件：开发产品已经完工并验收合格，按照合同约定，房屋移交给业主后确认销售收入的实现。

由于营业收入是深物业公司关键业绩指标之一，可能存在深物业公司管理层(以下简称管理层)通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1)了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2)检查主要的销售合同，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

(3)对收入按房产项目实施毛利率分析，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4)从本年确认房产销售收入的项目中抽取样本，检查买卖合同、收款情况及收楼意见书，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

(5)就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、付款情况及收楼意见书，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(6)检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二)土地增值税的计提

1.事项描述

土地增值税是深物业公司应缴纳的主要税项之一，深物业公司销售开发的房地产需就取得的土地增值额按照超率累进税率30%-60%缴纳土地增值税。但是房地产开发企业建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和百分之二十的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和百分之二十的，应就其全部增值额按规定计税。因此，在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。

深物业公司在土地增值税清算时，实际应付税金可能与预估的金额存在差异，由于土地增值税的计提对合并财务报表的税金及附加、应交税费占比较大，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将深物业公司土地增值税的计提确定为关键审计事项。

2. 审计应对

(1)了解与土地增值税相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2)评价深物业公司于 2019 年12 月 31 日对土地增值税的计提情况，包括基于我们对税收法规知识的理解和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估深物业公司的假设和判断；

(3)评价管理层对可扣除项目金额的估计，评估深物业公司的假设和判断。

(4)重新测算深物业公司计提的土地增值税，并将我们的测算结果与深物业公司所记录的金额进行比较。

四、其他信息

深物业公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深物业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

深物业公司治理层(以下简称治理层)负责监督深物业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能对深物业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致深物业公司不能持续经营。

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师:
(项目合伙人):
王焕森

中国·杭州 中国注册会计师:
陈艳

二〇二〇年三月十七日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,297,890,935.91	3,894,546,925.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	216,923,663.25	155,898,006.77
应收款项融资		
预付款项	69,546,774.17	59,546,657.35
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	917,981,165.74	80,037,483.65
其中：应收利息		13,055,107.15
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,913,510,876.66	1,396,154,603.04
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	42,500,585.94	17,233,435.58
流动资产合计	9,458,354,001.67	5,603,417,111.91
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
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	45,076,122.72	39,999,283.24
其他权益工具投资	1,580,475.86	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	503,323,428.61	639,167,209.48
固定资产	93,557,782.83	102,516,975.36
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	700,369.66	455,300.38
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	7,034,472.79	3,493,237.29
递延所得税资产	658,153,122.73	520,832,796.49
其他非流动资产	4,711,963.66	109,851,318.29
非流动资产合计	1,314,137,738.86	1,419,937,501.64
资产总计	10,772,491,740.53	7,023,354,613.55
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	577,689,139.10	435,350,850.19
预收款项	728,186,032.63	278,045,801.46

合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	143,493,868.80	126,062,756.70
应交税费	2,598,283,291.68	1,580,024,773.11
其他应付款	1,149,104,928.85	656,720,054.30
其中：应付利息		1,669.10
应付股利	12,202,676.04	12,434,579.81
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,921,032.24	
其他流动负债		
流动负债合计	5,200,678,293.30	3,076,204,235.76
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,193,833,000.00	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	2,903,327.87	
递延收益	341,259.63	
递延所得税负债	3,821.08	5,275.60
其他非流动负债	108,164,737.46	64,627,587.61
非流动负债合计	2,305,246,146.04	65,632,863.21
负债合计	7,505,924,439.34	3,141,837,098.97
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,488,045.38	483,347,184.25
减：库存股		
其他综合收益	-2,698,371.44	-1,786,181.69
专项储备		
盈余公积	17,060,448.05	299,569,569.96
一般风险准备		
未分配利润	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15
归属于母公司所有者权益合计	3,147,949,009.38	3,872,406,104.67
少数股东权益	118,618,291.81	9,111,409.91
所有者权益合计	3,266,567,301.19	3,881,517,514.58
负债和所有者权益总计	10,772,491,740.53	7,023,354,613.55

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12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,455,001,204.14	2,520,788,994.16
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	755,932.14	1,853,494.72
应收款项融资		
预付款项	496,729.09	829,683.68
其他应收款	501,082,153.81	1,306,715,826.93
其中：应收利息		8,229,503.58
应收股利		
存货	624,499,208.02	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		
其他流动资产	1,113,935.28	
流动资产合计	3,582,949,162.48	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
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,070,542,003.11	239,501,956.17
其他权益工具投资	1,810,975.86	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	312,638,785.76	317,313,917.65
固定资产	26,337,488.29	9,121,637.65
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	605,416.29	778,392.57
递延所得税资产	343,958,821.07	315,888,967.26
其他非流动资产	1,613,657,031.92	104,132,920.00
非流动资产合计	3,369,550,522.30	990,589,672.41
资产总计	6,952,499,684.78	4,926,617,787.14
流动负债：		
短期借款		
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	64,503,938.37	124,501,464.28

预收款项	320,469.53	75,895,087.75
合同负债		
应付职工薪酬	36,735,205.68	31,224,455.28
应交税费	1,322,751,671.37	1,402,388,742.76
其他应付款	3,146,684,268.89	224,875,980.31
其中：应付利息		
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	4,570,995,553.84	1,858,885,730.38
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	40,000,000.00	
非流动负债合计	40,000,000.00	
负债合计	4,610,995,553.84	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	53,876,380.11	92,326,467.62
减：库存股		
其他综合收益	-2,051,268.24	
专项储备		

盈余公积	16,403,637.61	298,912,759.52
未分配利润	1,677,296,289.46	2,080,513,737.62
所有者权益合计	2,341,504,130.94	3,067,732,056.76
负债和所有者权益总计	6,952,499,684.78	4,926,617,787.14

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	3,961,669,942.44	3,376,673,249.90
其中：营业收入	3,961,669,942.44	3,376,673,249.90
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,966,054,505.18	2,477,752,293.95
其中：营业成本	1,433,615,885.43	1,710,290,550.93
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,081,511,281.04	624,413,173.01
销售费用	111,553,952.50	46,501,225.18
管理费用	204,654,552.64	162,378,284.09
研发费用		
财务费用	134,718,833.57	-65,830,939.26
其中：利息费用	194,545,794.14	284,918.67
利息收入	61,860,403.42	67,282,441.97
加：其他收益	5,150,377.43	312,339.94
投资收益（损失以“-”号填列）	5,076,839.48	1,889,021.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,076,839.48	1,268,890.28

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-18,701,016.31	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,234,250.84	2,592,077.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,096.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	985,907,387.02	903,706,297.91
加：营业外收入	23,732,348.28	19,094,959.16
减：营业外支出	4,793,503.85	4,435,733.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,004,846,231.45	918,365,523.10
减：所得税费用	262,716,180.91	220,260,863.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	742,130,050.54	698,104,659.50
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	742,061,273.73	698,866,085.82
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	68,776.81	-761,426.32
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	817,805,780.12	698,050,728.96
2.少数股东损益	-75,675,729.58	53,930.54
六、其他综合收益的税后净额	-912,189.75	2,325,405.45
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-912,189.75	2,325,405.45
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-2,051,268.24	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值	-2,051,268.24	

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	1,139,078.49	2,325,405.45
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	1,139,078.49	2,325,405.45
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	741,217,860.79	700,430,064.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	816,893,590.37	700,376,134.41
归属于少数股东的综合收益总额	-75,675,729.58	53,930.54
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	1.3722	1.1713
(二) 稀释每股收益	1.3722	1.1713

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：118,680,871.93 元，上期被合并方实现的净利润为：105,442,907.48 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 年度	2018 年度
一、营业收入	393,330,909.38	1,280,644,589.75
减：营业成本	61,706,002.23	225,828,386.48
税金及附加	152,745,770.45	525,630,333.93
销售费用	13,078,323.49	19,343,750.44
管理费用	77,139,133.61	47,578,406.12
研发费用		
财务费用	-43,712,067.17	-54,255,168.19
其中：利息费用		
利息收入	42,193,217.20	50,378,375.05
加：其他收益	85,442.53	
投资收益（损失以“-”号填列）	86,697,646.64	1,834,522.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,076,839.48	1,268,890.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	811,051.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-47,377,759.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	219,967,887.39	470,975,644.06
加：营业外收入	359,518.50	963,333.70
减：营业外支出	1,292,469.73	711,102.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	219,034,936.16	471,227,875.53
减：所得税费用	54,998,560.04	132,509,442.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	164,036,376.12	338,718,433.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	164,036,376.12	338,718,433.38

(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	-2,051,268.24	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-2,051,268.24	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-2,051,268.24	
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	161,985,107.88	338,718,433.38
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.2752	0.5683
(二) 稀释每股收益	0.2752	0.5683

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	4,536,821,506.05	3,243,653,946.59
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		51,795.24
收到其他与经营活动有关的现金	727,613,534.88	124,455,322.34
经营活动现金流入小计	5,264,435,040.93	3,368,161,064.17
购买商品、接受劳务支付的现金	2,805,353,837.83	680,343,701.88
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	635,119,649.94	550,174,464.52
支付的各项税费	698,846,233.34	792,878,768.68
支付其他与经营活动有关的现金	185,325,753.86	113,046,072.91
经营活动现金流出小计	4,324,645,474.97	2,136,443,007.99
经营活动产生的现金流量净额	939,789,565.96	1,231,718,056.18
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	357,613.40	115,576.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		79,901,686.57
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	357,613.40	80,017,263.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,167,787.99	25,212,463.57
投资支付的现金		100,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	969,530,215.99	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,031,698,003.98	125,212,463.57
投资活动产生的现金流量净额	-1,031,340,390.58	-45,195,200.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,220,000.00	2,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,220,000.00	2,450,000.00
取得借款收到的现金	2,193,000,000.00	1,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,236,220,000.00	3,450,000.00
偿还债务支付的现金	2,193,067,000.00	11,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	423,796,908.60	187,234,654.66
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	123,502,169.51	
筹资活动现金流出小计	2,740,366,078.11	198,234,654.66
筹资活动产生的现金流量净额	-504,146,078.11	-194,784,654.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	14,878.31	5,376.09
五、现金及现金等价物净增加额	-595,682,024.42	991,743,577.15
加：期初现金及现金等价物余额	3,881,027,257.89	2,889,283,680.74

六、期末现金及现金等价物余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
----------------	------------------	------------------

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	338,520,399.21	1,414,305,014.68
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,301,015,120.23	43,112,205.17
经营活动现金流入小计	3,639,535,519.44	1,457,417,219.85
购买商品、接受劳务支付的现金	617,310,657.83	7,075,382.01
支付给职工以及为职工支付的现金	47,049,144.09	38,651,894.17
支付的各项税费	342,530,888.32	148,571,148.46
支付其他与经营活动有关的现金	45,901,384.05	246,528,170.36
经营活动现金流出小计	1,052,792,074.29	440,826,595.00
经营活动产生的现金流量净额	2,586,743,445.15	1,016,590,624.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	100,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	42,319,444.45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	690.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		73,001,849.11
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	142,320,134.45	73,001,849.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,563,107.56	4,936,323.59
投资支付的现金	2,634,574,943.74	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		39,351,392.06
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,660,138,051.30	144,287,715.65
投资活动产生的现金流量净额	-2,517,817,916.85	-71,285,866.54
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	40,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,793,727.60	178,793,727.60
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	178,793,727.60	178,793,727.60
筹资活动产生的现金流量净额	-138,793,727.60	-178,793,727.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	14,878.31	5,212.00
五、现金及现金等价物净增加额	-69,853,320.99	766,516,242.71
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	2,450,935,673.17	2,520,788,994.16

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	595,979,092.00				483,347,184.25			-1,786,181.69		299,569,569.96		2,495,296,440.15	3,872,406,104.67	9,111,409.91	3,881,517,514.58
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	595,979,092.00				483,347,184.25			-1,786,181.69		299,569,569.96		2,495,296,440.15	3,872,406,104.67	9,111,409.91	3,881,517,514.58

额	79,09 2.00			7,184. 25		181.69		9,569. 96		296,44 0.15		406,10 4.67	409.91	517,51 4.58
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)				-402,8 59,138 .87		-912,1 89.75		-282,5 09,121 .91		-38,17 6,644. 76		-724,4 57,095 .29	109,50 6,881. 90	-614,9 50,213 .39
(一)综合收益总额						-912,1 89.75				817,80 5,780. 12		816,89 3,590. 37	-75,67 5,729. 58	741,21 7,860. 79
(二)所有者投入和减少资本				-402,8 59,138 .87				-298,9 12,759 .52		-660,7 85,059 .67		-1,362, 556,95 8.06	185,18 2,611. 48	-1,177, 374,34 6.58
1. 所有者投入的普通股													3,220, 000.00	3,220, 000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他				-402,8 59,138 .87				-298,9 12,759 .52		-660,7 85,059 .67		-1,362, 556,95 8.06	181,96 2,611. 48	-1,180, 594,34 6.58
(三)利润分配								16,403 ,637.6 1		-195,1 97,365 .21		-178,7 93,727 .60		-178,7 93,727 .60
1. 提取盈余公积								16,403 ,637.6 1		-16,40 3,637. 61				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-178,7 93,727 .60		-178,7 93,727 .60		-178,7 93,727 .60
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转														

	2.00				25				96		7.18		6.25		62	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					100,000.00						511,100,992.97		513,526,398.42		2,503,930.54	516,030,328.96
（一）综合收益总额											698,050,728.96		700,376,134.41		53,930.54	700,430,064.95
（二）所有者投入和减少资本					100,000.00								100,000.00		2,450,000.00	2,550,000.00
1. 所有者投入的普通股					100,000.00								100,000.00		2,450,000.00	2,550,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																
（三）利润分配											-186,949,735.99		-186,949,735.99			-186,949,735.99
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											-186,949,735.99		-186,949,735.99			-186,949,735.99
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																

3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	595,979,092.00			483,347,184.25		-1,786,181.69		299,569,956.96		2,495,296.44		3,872,406.10	9,111,409.91	3,881,517,514.58

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	595,979,092.00				92,326,467.62				298,912,759.52	2,080,513,737.62		3,067,732,056.76
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	595,979,092.00				92,326,467.62				298,912,759.52	2,080,513,737.62		3,067,732,056.76
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					-38,450,087.51		-2,051,268.24		-282,509,121.91	-403,217,448.16		-726,227,925.82

(一) 综合收益总额										164,036,376.12		161,985,107.88
(二) 所有者投入和减少资本					-38,450,087.51					-298,912,759.52	-372,056,459.07	-709,419,306.10
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-38,450,087.51					-298,912,759.52	-372,056,459.07	-709,419,306.10
(三) 利润分配										16,403,637.61	-195,197,365.21	-178,793,727.60
1. 提取盈余公积										16,403,637.61	-16,403,637.61	
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				53,876,380.11		-2,051,268.24		16,403,637.61	1,677,296,289.46		2,341,504,130.94

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	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)					-1,731,392.06					159,924,705.78		158,193,313.72
(一)综合收益总额										338,718,433.38		338,718,433.38
(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												-1,731,392.06
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												-1,731,392.06
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												-1,731,392.06
四、本期期末余额	595,979,092.00				92,326,467.62				298,912,759.52	2,080,513,737.62		3,067,732,056.76

三、公司基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称公司或本公司)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准,在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司,于1983年1月17日在深圳市工商行政管理局登记注册,总部位于广东省深圳市。公司现持有注册号/统一社会信用代码为91440300192174135N的企业法人营业执照,注册资本595,979,092元,股份总数595,979,092股(每股面值1元)。其中,有限售条件的流通股份:A股1,931,280股,B股0股;无限售条件的流通股份A股526,442,569股,B股67,605,243股。公司股票已于1992年3月30日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司2020年3月17日第九届董事会第13次会议批准对外报出。

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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、合并财务报表的编制方法

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

(2) 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务折算

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

(2) 外币财务报表折算

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

10、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

2) 金融资产的后续计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3) 金融负债的后续计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

④以摊余成本计量的金融负债

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

4) 金融资产和金融负债的终止确认

①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融工具减值

1) 金融工具减值计量和会计处理

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即

全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

2)按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

①具体组合及计量预期信用损失的方法

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

		通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

②应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

11、应收票据

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。

12、应收账款

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。

13、应收款项融资：不适用。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。

15、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

- 1) 发出材料、设备采用移动加权平均法。
- 2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积分摊计入项目的开发成本。
- 3) 发出开发产品按个别计价法核算。
- 4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

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

(3) 存货可变现净值的确定依据

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

16、**合同资产：**不适用。

17、**合同成本：**不适用。

18、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

1) 初始计量和后续计量

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

损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

19、债权投资：不适用。

20、其他债权投资：不适用。

21、长期应收款：不适用。

22、长期股权投资

(1) 共同控制、重要影响的判断

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

(2) 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资

成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

(4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式：

成本法计量

折旧或摊销方法：

- (1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
- (2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产

产相同的方法计提折旧或进行摊销。

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法：不适用。

25、在建工程

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

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

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂

时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

27、生物资产：不适用。

28、油气资产：不适用。

29、使用权资产：不适用。

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产包括土地使用权、软件使用权等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	土地使用权法定使用期
软件使用权	5年

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

(2) 内部研究开发支出会计政策：不适用。

31、长期资产减值

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

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

32、长期待摊费用

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

33、合同负债：不适用。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

35、租赁负债：不适用。

36、预计负债

(1) 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的

现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

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

37、股份支付：不适用。

38、优先股、永续债等其他金融工具：不适用。

39、收入

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 房地产销售收入

1) 房地产销售收入确认原则

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

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

2) 房地产销售收入确认的具体方法

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

(2) 提供劳务

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

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

(3) 让渡资产使用权

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

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

(4) 其他业务收入

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

40、政府补助

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

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

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

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

43、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

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

本公司终止经营的情况详见本财务报表附注十六(五)之说明。

(2) 维修基金核算方法和质量保证金核算方法

1) 维修基金核算方法

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

2) 质量保证金核算方法

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

(3) 分部报告

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

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

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

①本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额	新列报报表项目及金额
------------	------------

应收票据及应收账款	155,898,006.77	应收票据	
		应收账款	155,898,006.77
应付票据及应付账款	435,350,850.19	应付票据	
		应付账款	435,350,850.19

2) 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

①执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下:

项目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
货币资金	3,894,546,925.52	13,055,107.15	3,907,602,032.67
其他应收款	80,037,483.65	-13,055,107.15	66,982,376.50
其他应付款	656,720,054.30	-1,669.10	656,718,385.20
一年内到期的非流动负债		1,669.10	1,669.10

②2019年1月1日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	3,894,546,925.52	以摊余成本计量的金融资产	3,907,602,032.67
应收账款	贷款和应收款项	155,898,006.77	以摊余成本计量的金融资产	155,898,006.77
其他应收款	贷款和应收款项	80,037,483.65	以摊余成本计量的金融资产	66,982,376.50
可供出售金融资产	可供出售金融资产	3,621,381.11		
其他权益工具投资			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	3,621,381.11
应付账款	其他金融负债	435,350,850.19	以摊余成本计量的金融负债	435,350,850.19
其他应付款	其他金融负债	656,720,054.30	以摊余成本计量的金融负债	656,718,385.20
一年内到期的非流动负债	其他金融负债		以摊余成本计量的金融负债	1,669.10
长期借款	其他金融负债	1,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	1,000,000.00

③2019年1月1日,公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下:

项目	按原金融工具准则列示的账面价值(2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值(2019年1月1日)
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	3,894,546,925.52	13,055,107.15		3,907,602,032.67
应收账款	155,898,006.77			155,898,006.77
其他应收款	80,037,483.65	-13,055,107.15		66,982,376.50

以摊余成本计量的总金融资产	4,130,482,415.94			4,130,482,415.94
b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
可供出售金融资产	3,621,381.11	-3,621,381.11		
其他权益工具投资		3,621,381.11		3,621,381.11
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	3,621,381.11			3,621,381.11
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
应付账款	435,350,850.19			435,350,850.19
其他应付款	656,720,054.30	-1,669.10		656,718,385.20
一年内到期的非流动负债		1,669.10		1,669.10
长期借款	1,000,000.00			1,000,000.00
以摊余成本计量的总金融负债	1,093,070,904.49			1,093,070,904.49

3) 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整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	3,894,546,925.52	3,907,602,032.67	13,055,107.15
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	155,898,006.77	155,898,006.77	
应收款项融资			
预付款项	59,546,657.35	59,546,657.35	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	80,037,483.65	66,982,376.50	-13,055,107.15
其中：应收利息	13,055,107.15		-13,055,107.15
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,396,154,603.04	1,396,154,603.04	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	17,233,435.58	17,233,435.58	
流动资产合计	5,603,417,111.91	5,603,417,111.91	
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			
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		3,621,381.11	3,621,381.11
其他非流动金融资产			
投资性房地产	639,167,209.48	639,167,209.48	
固定资产	102,516,975.36	102,516,975.36	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	455,300.38	455,300.38	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,493,237.29	3,493,237.29	
递延所得税资产	520,832,796.49	520,832,796.49	
其他非流动资产	109,851,318.29	109,851,318.29	
非流动资产合计	1,419,937,501.64	1,419,937,501.64	
资产总计	7,023,354,613.55	7,023,354,613.55	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	435,350,850.19	435,350,850.19	
预收款项	278,045,801.46	278,045,801.46	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	126,062,756.70	126,062,756.70	
应交税费	1,580,024,773.11	1,580,024,773.11	
其他应付款	656,720,054.30	656,718,385.20	-1,669.10
其中：应付利息	1,669.10		-1,669.10
应付股利	12,434,579.81	12,434,579.81	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动		1,669.10	1,669.10

负债			
其他流动负债			
流动负债合计	3,076,204,235.76	3,076,204,235.76	
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	64,627,587.61	64,627,587.61	
非流动负债合计	65,632,863.21	65,632,863.21	
负债合计	3,141,837,098.97	3,141,837,098.97	
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	483,347,184.25	483,347,184.25	
减：库存股			
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	2,495,296,440.15	2,495,296,440.15	
归属于母公司所有者权益合计	3,872,406,104.67	3,872,406,104.67	
少数股东权益	9,111,409.91	9,111,409.91	
所有者权益合计	3,881,517,514.58	3,881,517,514.58	
负债和所有者权益总计	7,023,354,613.55	7,023,354,613.55	

调整情况说明

本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期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	2,529,018,497.74	8,229,503.58
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
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	1,298,486,323.35	-8,229,503.58
其中: 应收利息	8,229,503.58		-8,229,503.58
应收股利			
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			
其他流动资产			
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			
长期应收款			
长期股权投资	239,501,956.17	239,501,956.17	

其他权益工具投资		3,851,881.11	3,851,881.11
其他非流动金融资产			
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			
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	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			
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	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	224,875,980.31	
其中：应付利息			
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	1,858,885,730.38	1,858,885,730.38	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
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			
其他综合收益			
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

本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

(4) 2019 年起执行新金融工具准则或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

本财务报表附注的期初数指2019年1月1日财务报表数，期末数指2019年12月31日财务报表数，本期指2019年度，上年同期指2018年度。母公司同。

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

重庆奥博电梯有限公司	20%
注册于香港地区的子公司	16.5%
合并范围内其他纳税主体	25%

2、税收优惠

【注2】：

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

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

3、其他

[注1]：本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	一般计税税率	简易计税征收率
房产销售收入	10%	5%
不动产出租收入	10%	5%
物业服务收入	6%	3%
餐饮服务收入	6%	3%
其他	16%	--

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	130,048.49	184,219.12
银行存款	3,276,826,087.46	3,631,118,250.16
其他货币资金	20,934,799.96	276,299,563.39
合计	3,297,890,935.91	3,907,602,032.67
其中：存放在境外的款项总额	54,480,940.07	52,976,296.80
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	12,545,702.44	26,574,774.78

注：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本附注五、44之说明。

其他说明:

其他货币资金20,934,799.96元,其中存在担保保证金1,120,910.60元、保函保证金49,020.00元、银行账户冻结资金7,074,255.32元;银行存款3,276,826,087.46元,包括期末计提的定期存款利息4,301,516.52元,上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2、交易性金融资产

单位:元

项目	期末余额	期初余额
其中:		
其中:		

其他说明:

3、衍生金融资产

单位:元

项目	期末余额	期初余额

其他说明:

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位:元

项目	期末余额	期初余额

单位:元

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

按单项计提坏账准备:

单位:元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位:元

名称	期末余额

	账面余额	坏账准备	计提比例
--	------	------	------

确定该组合依据的说明:

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

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位: 元

项目	期末已质押金额
----	---------

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位: 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位: 元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况:

单位: 元

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

应收票据核销说明:

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	106,958,370.47	31.79%	105,293,364.00	98.44%	1,665,006.47	106,653,210.92	40.50%	101,925,417.89	95.57%	4,727,793.03
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	229,476,481.62	68.21%	14,217,824.84	6.20%	215,258,656.78	158,966,496.11	59.85%	7,796,282.37	4.90%	151,170,213.74
其中：										
合计	336,434,852.09	100.00%	119,511,188.84	35.52%	216,923,663.25	265,619,707.03	100.00%	109,721,700.26	41.31%	155,898,006.77

按单项计提坏账准备：105,293,364.00

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00%	涉及诉讼，无可执行金额
深圳特威实业有限公司(晨辉大厦)	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
鲁南实业公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00%	状况欠佳、长期未能收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	7,492,196.58	5,827,190.11	77.78%	长期未能收回
合计	106,958,370.47	105,293,364.00	--	--

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：14,217,824.84

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	201,616,202.70	6,048,650.44	3.00%
1-2 年	15,256,204.99	1,525,620.50	10.00%
2-3 年	7,883,460.64	2,365,038.19	30.00%

3-4 年	662,992.00	331,496.00	50.00%
4-5 年	553,007.94	442,406.36	80.00%
5 年以上	3,504,613.35	3,504,613.35	100.00%
合计	229,476,481.62	14,217,824.84	--

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	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	201,616,202.70
1 至 2 年	15,256,204.99
2 至 3 年	7,883,460.64
3 年以上	111,678,983.76
3 至 4 年	662,992.00
4 至 5 年	553,007.94
5 年以上	110,462,983.82
合计	336,434,852.09

(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	
单项计提坏账准备	101,925,417.89	3,367,946.11			105,293,364.00
按组合计提坏账准备	7,796,282.37	6,449,091.52	27,549.05		14,217,824.84
合计	109,721,700.26	9,817,037.63	27,549.05		119,511,188.84

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

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

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	27.88%	93,811,328.05
深圳湾科技发展有限公司	93,790,305.70	27.88%	2,813,709.17
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	11,395,058.57	3.39%	341,851.76
阿里云计算有限公司	9,401,805.01	2.79%	282,054.15
淘宝(中国)软件有限公司	6,297,347.40	1.87%	188,920.42
合计	214,695,844.73	63.81%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	36,985,187.03	53.18%	30,184,640.40	50.69%
1 至 2 年	3,797,085.70	5.46%	8,360,467.04	14.04%
2 至 3 年	8,360,467.04	12.36%	20,009,974.40	33.60%
3 年以上	20,404,034.40	29.00%	991,575.51	1.67%
合计	69,546,774.17	--	59,546,657.35	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
递延税款-土地增值税	36,435,166.41	51.95
深圳市财政委员会	19,509,471.00	27.81
江苏邗建集团有限公司	8,000,000.00	11.41
国王重庆市电力公司	475,000.00	0.68
徐州市铜山区物业管理中心	304,992.00	0.43
小计	64,724,629.41	92.28

其他说明：

期末余额前5名的预付款项合计数为64,724,629.41元，占预付款项期末余额合计数的比例为92.28%。

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	917,981,165.74	66,982,376.50
合计	917,981,165.74	66,982,376.50

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

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

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	13,439,816.18	15,537,472.90
保证金	30,202,817.84	5,162,622.32
备用金	1,853,585.88	1,322,262.16
代扣代缴款项	5,218,908.47	6,174,369.06

外部往来款	915,411,567.13	77,833,645.12
其他	9,087,762.19	9,504,197.22
合计	975,214,457.69	115,534,568.78

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	20,576,560.35		27,975,631.93	48,552,192.28
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转回第一阶段				
本期计提	9,315,041.60			9,315,041.60
本期转回	633,941.93			633,941.93
2019 年 12 月 31 日余额	29,257,660.02		27,975,631.93	57,233,291.95

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	909,014,689.39
1 至 2 年	5,209,826.38
2 至 3 年	2,747,772.38
3 年以上	58,242,169.54
3 至 4 年	3,983,260.15
4 至 5 年	6,351,427.61
5 年以上	47,907,481.78
合计	975,214,457.69

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	

单项计提坏账准备	27,975,631.93				27,975,631.93
按组合计提坏账准备	20,576,560.35	9,315,041.60	633,941.93		29,257,660.02
合计	48,552,192.28	9,315,041.60	633,941.93		57,233,291.95

期末单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	诉讼判决难以收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	项目停建
单项金额不重大但单项计提坏账准备	13,909,016.03	13,909,016.03	100.00	长期未能收回
小计	27,975,631.93	27,975,631.93	100.00	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

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

其他应收款核销说明:

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市心海控股有限公司	外部往来款	551,499,990.18	1 年以内	56.55%	
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	外部往来款	330,472,932.33	1 年以内	33.89%	
上海裕通房地产有	外部往来款	5,676,000.00	5 年以上	0.58%	5,676,000.00

限公司					
深圳市蚌岭股份合作公司	保证金	5,031,980.00	4 至 5 年及 5 年以上	0.52%	4,031,980.00
香港恒跃发展有限公司	外部往来款	3,271,837.78	5 年以上	0.34%	3,271,837.78
合计	--	895,952,740.29	--	91.88%	12,979,817.78

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

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	4,528,429,076.71	6,648,404.13	4,521,780,672.58	953,871,537.48	6,648,404.13	947,223,133.35
开发产品	390,363,836.20		390,363,836.20	448,118,524.87	1,611,969.40	446,506,555.47
原材料	1,743,790.82	484,117.43	1,259,673.39	1,309,072.68	489,471.79	819,600.89
库存商品	2,132,162.67	2,094,300.39	37,862.28	2,148,716.42	859,790.85	1,288,925.57
低值易耗品	68,832.21		68,832.21	316,387.76		316,387.76
合计	4,922,737,698.61	9,226,821.95	4,913,510,876.66	1,405,764,239.21	9,609,636.17	1,396,154,603.04

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
观澜蚌岭项目			6,433,000,000.00					3,004,198,155.43			银行贷款
深物业·半山御景二期	2019年03月15日	2020年03月11日	110,750,000.00	71,739,682.14			32,155,465.82	103,895,147.96			其他
深物业·金领假日-A栋、C栋	2014年03月01日	2019年07月01日	1,595,600,000.00	618,616,846.23	479,743,129.07		440,892,137.39	579,765,854.55	2,670,836.07	38,071.34	其他
深物业·福昌花园二期	2018年12月01日	2020年06月01日	969,290,000.00	6,851,663.65			574,565,307.68	581,416,971.33			其他
御品峦山				213,012,910.44			2,489,601.98	215,502,512.42			其他
海南琼山土地				6,648,404.13				6,648,404.13			其他
深惠花园				37,002,030.89				37,002,030.89			其他
合计	--	--	9,108,640,000.00	953,871,537.48	479,743,129.07		1,050,102,512.87	4,528,429,076.71	2,670,836.07	38,071.34	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
深物业·廊桥国际	2012年12月01日	11,517,196.11			11,517,196.11		
深物业·湖畔御景一期	2015年06月01日	73,821,561.41		9,763,188.71	64,058,372.70	10,446,911.43	
深物业·前海港湾花园	2016年01月01日	51,179,063.15		51,179,063.15		14,633,486.15	
深物业·半山御景一期		67,659,187.47		38,266,209.74	29,392,977.73	27,205,315.95	

深物业·松湖朗苑	2017年07月01日	68,099,027.29		41,000,916.17	27,098,111.12	30,539,392.65	
深物业·湖畔御景二期	2017年11月01日	165,839,369.65	49,456.79	75,829,802.11	90,059,024.33		
深物业·金领假日-B栋	2019年12月01日		479,743,129.07	321,508,094.65	158,235,034.42	1,206,675.51	17,200.51
国贸广场	1995年12月01日	4,839,083.10			4,839,083.10		
皇御苑A区	2001年06月01日	790,140.58			790,140.58		
福昌大厦裙楼	1999年11月01日	645,532.65			645,532.65		
其他项目		3,728,363.46			3,728,363.46	83,077,702.96	
合计	--	448,118,524.87	479,792,585.86	537,547,274.53	390,363,836.20	167,109,484.65	17,200.51

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

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

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	6,648,404.13					6,648,404.13	
开发产品	1,611,969.40			1,611,969.40			
原材料	489,471.79			5,354.36		484,117.43	
库存商品	859,790.85	1,234,509.54				2,094,300.39	
合计	9,609,636.17	1,234,509.54		1,617,323.76		9,226,821.95	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
海南琼山土地	6,648,404.13					6,648,404.13	
深物业·半山御景一期	1,611,969.40			1,611,969.40			
合计	8,260,373.53			1,611,969.40		6,648,404.13	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中含有借款费用资本化金额明细如下：

项目名称	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
深物业·半山御景一期	2,285,133.71		1,544,959.74	740,173.97
深物业·前海港湾花园	1,069,665.60		1,069,665.60	
深物业·松湖朗苑	1,116,092.96		1,072,373.39	43,719.56
深物业·廊桥国际	2,971,986.54			2,971,986.54
深物业·湖畔御景一期	2,140,112.62		515,546.13	1,624,566.49
深物业·金领假日	3,882,239.73	55,271.85	840,158.72	3,097,352.86
小计	13,465,231.16	55,271.85	5,042,703.58	8,477,799.43

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因

(5) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,528,429,076.71	6,648,404.13	4,521,780,672.58	953,871,537.48	6,648,404.13	947,223,133.35
开发产品	390,363,836.20		390,363,836.20	448,118,524.87	1,611,969.40	446,506,555.47
原材料	1,743,790.82	484,117.43	1,259,673.39	1,309,072.68	489,471.79	819,600.89
库存商品	2,132,162.67	2,094,300.39	37,862.28	2,148,716.42	859,790.85	1,288,925.57

低值易耗品	68,832.21		68,832.21	316,387.76		316,387.76
合计	4,922,737,698.61	9,226,821.95	4,913,510,876.66	1,405,764,239.21	9,609,636.17	1,396,154,603.04

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
观澜蚌岭项目			6,433,000,000.00					3,004,198,155.43			银行贷款
深物业·半山御景二期	2019年03月15日	2020年03月11日	110,750,000.00	71,739,682.14			32,155,465.82	103,895,147.96			其他
深物业·金领假日-A栋、C栋	2014年03月01日	2019年07月01日	1,595,600,000.00	618,616,846.23	479,743,129.07		440,892,137.39	579,765,854.55	2,670,836.07	38,071.34	其他
深物业·福昌花园二期	2018年12月01日	2020年06月01日	969,290,000.00	6,851,663.65			574,565,307.68	581,416,971.33			其他
御品峦山				213,012,910.44			2,489,601.98	215,502,512.42			其他
海南琼山土地				6,648,404.13				6,648,404.13			其他
深惠花园				37,002,030.89				37,002,030.89			其他
合计	--	--	9,108,640,000.00	953,871,537.48	479,743,129.07		1,050,102,512.87	4,528,429,076.71	2,670,836.07	38,071.34	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
深物业·廊桥国际	2012年12月01日	11,517,196.11			11,517,196.11		
深物业·湖畔御景一期	2015年06月01日	73,821,561.41		9,763,188.71	64,058,372.70	10,446,911.43	
深物业·前海港湾花园	2016年01月01日	51,179,063.15		51,179,063.15		14,633,486.15	

深物业·半山御景一期		67,659,187.47		38,266,209.74	29,392,977.73	27,205,315.95	
深物业·松湖朗苑	2017年07月01日	68,099,027.29		41,000,916.17	27,098,111.12	30,539,392.65	
深物业·湖畔御景二期	2017年11月01日	165,839,369.65	49,456.79	75,829,802.11	90,059,024.33		
深物业·金领假日-B栋	2019年12月01日		479,743,129.07	321,508,094.65	158,235,034.42	1,206,675.51	17,200.51
国贸广场	1995年12月01日	4,839,083.10			4,839,083.10		
皇御苑A区	2001年06月01日	790,140.58			790,140.58		
福昌大厦裙楼	1999年11月01日	645,532.65			645,532.65		
其他项目		3,728,363.46			3,728,363.46	83,077,702.96	
合计	--	448,118,524.87	479,792,585.86	537,547,274.53	390,363,836.20	167,109,484.65	17,200.51

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

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

(6) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	6,648,404.13					6,648,404.13	
开发产品	1,611,969.40			1,611,969.40			
原材料	489,471.79			5,354.36		484,117.43	
库存商品	859,790.85	1,234,509.54				2,094,300.39	
合计	9,609,636.17	1,234,509.54		1,617,323.76		9,226,821.95	--

按主要项目分类:

单位: 元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
海南琼山土地	6,648,404.13					6,648,404.13	
深物业·半山御景一期	1,611,969.40			1,611,969.40			
合计	8,260,373.53			1,611,969.40		6,648,404.13	--

(7) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中含有借款费用资本化金额明细如下:

项目名称	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
深物业·半山御景一期	2,285,133.71		1,544,959.74	740,173.97
深物业·前海港湾花园	1,069,665.60		1,069,665.60	
深物业·松湖朗苑	1,116,092.96		1,072,373.39	43,719.56
深物业·廊桥国际	2,971,986.54			2,971,986.54
深物业·湖畔御景一期	2,140,112.62		515,546.13	1,624,566.49
深物业·金领假日	3,882,239.73	55,271.85	840,158.72	3,097,352.86
小计	13,465,231.16	55,271.85	5,042,703.58	8,477,799.43

(8) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况:

单位: 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因

(9) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位:

项目	金额

其他说明:

(10) 存货分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额

	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
合计			4,913,510,876.66			1,396,154,603.04

(11) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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	

(12) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(13) 合同履约成本本期摊销金额的说明

(14) 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
合计			4,913,510,876.66			1,396,154,603.04

(15) 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	

(16) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(17) 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：

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
预缴增值税	34,043,807.16	16,981,072.00
待抵扣进项税	8,191,279.34	252,363.58
委托贷款-营业税	248,037.77	
预交所得税	17,461.67	
合计	42,500,585.94	17,233,435.58

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

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 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他			
一、合营企业												
深圳物业 吉发仓储 有限公司	34,103,84 0.40			4,510,931 .26							38,614,77 1.66	

深圳天安国际大厦物业管理 有限公司	5,895,442.84			565,908.22						6,461,351.06	
小计	39,999,283.24			5,076,839.48						45,076,122.72	
二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业 有限公司	18,983,614.14									18,983,614.14	18,983,614.14
深圳康富健康产品 有限公司	165,000.00									165,000.00	165,000.00
深圳市兴浩仿瓷制 品有限公 司	756,670.68									756,670.68	756,670.68
深圳市社 会福利公 司福达电 子厂	326,693.24									326,693.24	326,693.24
深圳市福 隆实业发 展有限公 司	1,684,350.00									1,684,350.00	1,684,350.00
好年华大 酒店	2,733,570.05									2,733,570.05	2,733,570.05
深圳市教 育基金龙 华投资	500,000.00									500,000.00	500,000.00
深圳市康 乐体育俱 乐部皇发 分部	540,060.00									540,060.00	540,060.00
深圳市观 澜镇福民 丹坑村厂 房	1,168,973.20									1,168,973.20	1,168,973.20
深圳市雄 牛保龄球 娱乐有限	500,000.00									500,000.00	500,000.00

公司											
深圳市莲花彩田物业管理有限公司	1,475,465.91									1,475,465.91	1,475,465.91
深圳市洋源实业有限公司	1,030,000.00									1,030,000.00	1,030,000.00
嘉凯锋公司宝安公司	600,000.00									600,000.00	600,000.00
桂园汽修厂	350,000.00									350,000.00	350,000.00
深圳市无为本屋顶绿化有限公司	500,000.00									500,000.00	500,000.00
深圳市元平塑钢门窗有限公司	240,000.00									240,000.00	240,000.00
深圳市有方印务发行有限公司	100,000.00									100,000.00	100,000.00
深圳市路盛实业发展有限公司	100,000.00									100,000.00	100,000.00
小计	31,754,397.22									31,754,397.22	31,754,397.22
合计	71,753,680.46			5,076,839.48						76,830,519.94	31,754,397.22

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
金田实业（集团）股份有限公司	1,580,475.86	3,621,381.11

合计	1,580,475.86	3,621,381.11
----	--------------	--------------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
金田实业(集团)股份有限公司			2,051,268.24		公司持有该股权的目的并非是用以近期出售以换取收益	

其他说明：

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注五、44（3）之说明。

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,065,043,700.41	30,594,387.05		1,095,638,087.46
2.本期增加金额	72,696,535.33			72,696,535.33
（1）外购	21,830,409.39			21,830,409.39
（2）存货\固定资产\在建工程转入	50,595,536.48			50,595,536.48
（3）企业合并增加				
（4）外币报表	270,589.46			270,589.46
3.本期减少金额	301,963,542.85	331,950.00		302,295,492.85
（1）处置				
（2）其他转出				
（3）同一控制下企业合	301,963,542.85	331,950.00		302,295,492.85

并资产转出				
4.期末余额	835,776,692.89	30,262,437.05		866,039,129.94
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	442,086,226.27	14,384,651.71		456,470,877.98
2.本期增加金额	36,730,933.12	699,062.38		37,429,995.50
(1) 计提或摊销	36,730,933.12	699,062.38		37,429,995.50
3.本期减少金额	130,916,801.63	268,370.52		131,185,172.15
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 同一控制下企业合并资产转出	130,916,801.63	268,370.52		131,185,172.15
4.期末余额	347,900,357.76	14,815,343.57		362,715,701.33
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	487,876,335.13	15,447,093.48		503,323,428.61
2.期初账面价值	622,957,474.14	16,209,735.34		639,167,209.48

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

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

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
宝龙东地区法定图则 02-01 地块	9,328,459.26	因厦深铁路建设置换取得，尚未换取新证
美林土地	3,885,469.40	该土地为 2017 年终审判胜诉后取得，相关产权证书正在办理中
马古岭 6 栋 507 单元	32,744.04	该房产为物业管理用房，曾被第三方物管公司占用，现已收回，但未办理权证
小 计	13,246,672.70	

其他说明

本期同一控制下企业合并资产转出减少详见本表第十二节八.2 之说明。

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	93,557,782.83	102,516,975.36
合计	93,557,782.83	102,516,975.36

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	243,372,650.59	10,605,513.07	3,056,524.06	14,618,740.14	25,651,572.91	297,305,000.77
2.本期增加金额	17,655,696.05	17,455,453.97		1,395,789.21	6,740,730.08	43,247,669.31
(1) 购置	17,521,455.70	17,455,453.97		1,395,789.21	6,292,929.89	42,665,628.77
(2) 在建工程转入					240,198.00	240,198.00
(3) 企业合并增加					207,602.19	207,602.19

(4) 外币报表折算	134,240.35					134,240.35
3. 本期减少金额	99,355,639.74	4,955,320.50	2,850,777.06	1,891,093.75	5,127,055.35	114,179,886.40
(1) 处置或报废		4,388,761.70		1,891,093.75	3,716,782.65	9,996,638.10
(2) 同一控制下企业合并资产转出	99,355,639.74	566,558.80	2,850,777.06		1,410,272.70	104,183,248.30
4. 期末余额	161,336,884.91	23,105,646.54	205,747.00	14,123,435.60	27,601,069.63	226,372,783.68
二、累计折旧						
1. 期初余额	156,651,454.95	7,616,459.58	1,741,447.97	9,971,905.81	18,731,039.94	194,712,308.25
2. 本期增加金额	6,255,103.15	1,683,304.96	2,549.40	1,574,401.63	2,275,624.17	10,975,767.84
(1) 计提	6,255,103.15	1,683,304.96	2,549.40	1,574,401.63	2,151,303.51	10,851,447.18
(2) 企业合并增加					124,320.66	124,320.66
3. 本期减少金额	61,248,743.91	4,850,158.86	1,741,447.97	1,848,384.85	4,075,272.28	73,764,007.87
(1) 处置或报废		4,283,600.06		1,848,384.85	3,257,094.38	9,389,079.29
(2) 同一控制下企业合并资产转出	61,248,743.91	566,558.80	1,741,447.97		818,177.90	64,374,928.58
4. 期末余额	101,657,814.19	4,449,605.68	2,549.40	9,697,922.59	16,931,391.83	132,739,283.69
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	59,679,070.72	18,656,040.86	203,197.60	4,425,513.01	10,593,960.64	93,557,782.83
2.期初账面价值	86,385,373.65	2,989,053.49	1,315,076.09	4,646,834.33	7,180,637.80	102,516,975.36

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

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

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
呼伦贝尔广厦数码大厦 2 单元 406 房	2,952,876.22	前期有产权纠纷，现已胜诉，产权证尚未办理完成。
三翔商务大厦办公楼 401.402 房	883,928.42	由于规划调整，该房产写字楼将拆迁，并于现址附近新建高层写字楼，公司将新写字楼建成后以现有房产进行以置换，故该房产的房产证明一直无法办理。
小 计	3,836,804.64	

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	合计
----	----

其他说明：

26、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1.期初余额			784,922.02	784,922.02
2.本期增加金额			449,465.64	449,465.64
(1) 购置			436,315.64	436,315.64
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加			13,150.00	13,150.00
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额			1,234,387.66	1,234,387.66
二、累计摊销				
1.期初余额			329,621.64	329,621.64
2.本期增加金额			204,396.36	204,396.36
(1) 计提			204,396.36	204,396.36
3.本期减少金额				

(1) 处置			534,018.00		534,018.00
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					
四、账面价值					
1.期末账面价值			700,369.66		700,369.66
2.期初账面价值			455,300.38		455,300.38

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 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

27、开发支出

单位：元

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

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	591,838.00	1,008,576.00	1,012,078.00		588,336.00
装修费	2,901,399.29	4,787,548.35	1,242,810.85		6,446,136.79
合计	3,493,237.29	5,796,124.35	2,254,888.85		7,034,472.79

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	157,586,654.91	38,312,198.03	126,743,538.44	31,553,045.99
内部交易未实现利润	49,316,338.72	12,329,084.68	52,189,819.68	13,047,454.92
可抵扣亏损	162,281,053.40	40,570,263.35	657,498,958.12	164,374,739.53
已预提待抵扣的土地增值税	2,148,670,831.53	537,167,707.90	1,209,109,559.84	302,277,389.96
房地产企业预售收入计算的预计利润	119,095,335.72	29,773,833.93	38,294,088.60	9,573,522.15
已计提未支付的应付职工薪酬	139.36	34.84	26,575.76	6,643.94
合计	2,636,950,353.64	658,153,122.73	2,083,862,540.44	520,832,796.49

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产账面价值大于计税基础	15,284.32	3,821.08	21,102.40	5,275.60
合计	15,284.32	3,821.08	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		658,153,122.73		520,832,796.49
递延所得税负债		3,821.08		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
可抵扣暂时性差异	60,809,797.81	73,565,140.25
可抵扣亏损	187,768,845.36	117,469,411.97
合计	248,578,643.17	191,034,552.22

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年	7,443.23	7,443.23	2014 年可抵扣亏损
2020 年	8,494.90	2,221,261.56	2015 年可抵扣亏损
2021 年	3,456.91	5,397,820.20	2016 年可抵扣亏损
2022 年	62,919,255.68	109,842,886.98	2017 年可抵扣亏损
2024 年	124,830,194.64		2019 年可抵扣亏损
合计	187,768,845.36	117,469,411.97	--

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、无形资产等购置款	4,711,963.66	9,851,318.29
预付的长期股权投资收购款		100,000,000.00
合计	4,711,963.66	109,851,318.29

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
应付工程建设款	420,433,422.07	298,051,672.25
预提费用	90,484,298.98	79,416,420.98
其他	66,771,418.05	57,882,756.96
合计	577,689,139.10	435,350,850.19

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏邗建集团有限公司(二期)	31,568,213.29	工程尚未结算
上海明鹏建设集团有限公司	25,976,705.79	工程尚未结算
中建三局第二建设工程公司	25,955,592.81	工程保证金
深圳市罗湖国土局	25,000,000.00	工程尚未结算

河南省第一建筑工程集团有限责任公司	9,352,490.51	工程保证金
合计	117,853,002.40	--

其他说明:

应付账款按账龄划分明细如下:

项目	期末数	期初数
1年以内	390,848,867.89	161,755,701.03
1至2年	65,326,341.12	204,934,319.16
2至3年	80,063,934.43	13,628,614.76
3年以上	41,449,995.66	55,032,215.24
合计	577,689,139.10	435,350,850.19

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
预收房款	694,213,671.69	234,024,856.00
预收物业费	17,463,948.02	18,043,816.10
其他	16,508,412.92	25,977,129.36
合计	728,186,032.63	278,045,801.46

(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
----	------	-----------

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

预售金额前五的项目收款信息:

单位: 元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	金领假日 B 栋	89,772,140.00	585,316,708.00	2019 年 12 月 25 日	21.64%
2	半山御景二期		70,839,912.00	2020 年 03 月 31 日	53.99%
3	松湖朗苑	51,299,542.00	16,887,344.69	2017 年 07 月 31 日	93.72%
4	半山御景一期	6,222,099.00	14,182,776.00	2016 年 11 月 30 日	97.28%
5	湖畔御景二期	8,687,567.00	6,376,931.00	2017 年 11 月 30 日	85.36%

(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：

预收账款按账龄划分：

项目	期末数	期初数
1年以内	719,697,151.63	267,372,347.45
1至2年	8,096,799.09	2,081,948.98
2至3年	138,377.89	
3年以上	253,704.02	8,591,505.03
合计	728,186,032.63	278,045,801.46

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	123,275,509.23	606,100,200.91	587,926,859.91	141,448,850.23
二、离职后福利-设定提存计划	2,787,247.47	45,689,295.04	46,555,439.86	1,921,102.65
三、辞退福利		988,384.40	864,468.48	123,915.92
合计	126,062,756.70	652,777,880.35	635,346,768.25	143,493,868.80

(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	109,789,933.89	538,846,748.28	521,169,483.63	127,467,198.54

补贴				
2、职工福利费	830.00	17,949,213.12	17,770,140.07	179,903.05
3、社会保险费	315,010.52	16,304,815.92	16,310,005.06	309,821.38
其中：医疗保险费	310,766.46	14,344,628.07	14,348,176.53	307,218.00
工伤保险费	629.30	645,788.19	646,417.49	
生育保险费	3,614.76	1,212,727.16	1,213,738.54	2,603.38
其他商业保险		101,672.50	101,672.50	
4、住房公积金	1,029,715.68	16,552,162.82	17,029,348.64	552,529.86
5、工会经费和职工教育经费	12,140,019.14	14,098,904.25	13,299,525.99	12,939,397.40
8、其他短期薪酬		2,348,356.52	2,348,356.52	
合计	123,275,509.23	606,100,200.91	587,926,859.91	141,448,850.23

(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	519,489.89	35,030,412.10	35,381,471.99	168,430.00
2、失业保险费	2,247.50	890,563.97	892,811.47	
3、企业年金缴费	2,265,510.08	9,768,318.97	10,281,156.40	1,752,672.65
合计	2,787,247.47	45,689,295.04	46,555,439.86	1,921,102.65

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	70,818,175.32	48,719,838.20
企业所得税	368,461,498.66	318,971,724.32
个人所得税	1,556,780.71	1,176,109.41
城市维护建设税	3,668,311.19	2,252,097.30
土地增值税	2,149,507,199.99	1,205,033,788.57
房产税	526,309.33	1,172,809.91
土地使用税	942,757.19	905,178.31
教育费附加	1,592,152.99	1,001,486.12
地方教育附加	1,067,591.60	656,617.48

其他	142,514.70	135,123.49
合计	2,598,283,291.68	1,580,024,773.11

其他说明:

41、其他应付款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	12,202,676.04	12,434,579.81
其他应付款	1,136,902,252.81	644,283,805.39
合计	1,149,104,928.85	656,718,385.20

(1) 应付利息

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况:

单位: 元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明:

(2) 应付股利

单位: 元

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

其他说明, 包括重要的超过 1 年未支付的应付股利, 应披露未支付原因:

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

小计	12,202,676.04	
----	---------------	--

(3) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金	201,013,437.65	166,625,218.90
保证金	51,062,427.71	53,640,205.90
未支付的股权受让剩余款项	465,807,569.82	
代收款	7,531,813.31	53,492,958.02
往来款	316,244,391.26	291,519,747.65
预提费用	64,684,769.05	54,494,153.72
代扣代缴款项	9,235,637.59	4,981,829.36
其他	21,322,206.42	19,529,691.84
合计	1,136,902,252.81	644,283,805.39

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳吉发仓储有限公司	35,796,665.14	往来款，无特定还款期限
深圳市派成铝业科技有限公司	195,776,155.45	合作开发款，项目竣工时结算
零星租赁保证金	6,060,127.83	租赁期内保证金
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	往来款，无特定还款期限
天虹商场股份有限公司	2,380,000.00	租赁期内保证金
合计	245,227,294.32	--

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,921,032.24	1,669.10
合计	3,921,032.24	1,669.10

其他说明：

注：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本附注五、44之说明。

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	2,192,900,000.00	
保证借款	933,000.00	1,000,000.00
合计	2,193,833,000.00	1,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

期末质押及保证借款用于深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称荣耀地产)所属蚌岭城市更新项目的开发，借款期限自2019年11月29日至2024年11月20日，借款利率按照贷款基准利率一年期限档次上浮1.55%执行，其质押物为本公司持有的荣耀地产69%股权，并由本公司提供连带责任保证。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位：元

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

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：

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
未决诉讼	2,903,327.87		合同纠纷
合计	2,903,327.87		--

其他说明, 包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明:

详见本附注十四(2)之说明。

51、递延收益

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		390,011.00	48,751.37	341,259.63	皇御苑小学政府补贴
合计		390,011.00	48,751.37	341,259.63	--

涉及政府补助的项目:

单位: 元

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入其 他收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
皇御苑小学 政府补贴		390,011.00			48,751.37		341,259.63	与资产相关

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	13,215,811.13	20,469,453.92
入伙保证金	7,052,274.22	6,649,884.71
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	36,337,634.47	29,848,516.67
观澜蚌岭项目员工跟投款	40,000,000.00	
其他	7,302,438.57	3,403,153.24
合计	108,164,737.46	64,627,587.61

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）	402,859,138.87		402,859,138.87	
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
合计	483,347,184.25		402,859,138.87	80,488,045.38

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本公司 2019 年 11 月通过同一控制下的企业合并方式取得了深圳市投控物业管理有限公司(以下简称投控物业)100% 股权，在取得股权的过程中，将存在产权瑕疵资产划转至原股东深圳市投资控股有限公司，企业划转资产后，进行会计处理，冲减资本公积 206,448,648.94 元，冲减盈余公积 5,223,626.05 元。

(2) 本公司 2019 年 11 月通过同一控制下的企业合并方式取得了深圳市投控物业管理有限公司(以下简称投控物业)100% 股权，根据规定在编制合并当期期末的比较报表时，应视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，因此上年度合并被收购方时，增加资本公积 364,409,051.36 元。扣除上述 (1) 影响后，并购日转回上年度同一控制下追溯列报增加的资本公积 157,960,402.42 元。

(3) 本期实际收购合并日，收购价格与被收购公司合并日账面净资产之间的差额冲减资本公积 38,450,087.51 元、冲减盈余公积 298,912,759.52 元、冲减未分配利润 372,056,459.07 元。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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	减：前期计入	减：前期	减：所得	税后归属	税后归属	

		税前发生 额	其他综合收 益当期转入 损益	计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	税费用	于母公司	于少数股 东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-2,051,268.24				-2,051,268.24		-2,051,268.24
其他权益工具投资公允价值变动		-2,051,268.24				-2,051,268.24		-2,051,268.24
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,786,181.69	1,139,078.49				1,139,078.49		-647,103.20
外币财务报表折算差额	-1,786,181.69	1,139,078.49				1,139,078.49		-647,103.20
其他综合收益合计	-1,786,181.69	-912,189.75				-912,189.75		-2,698,371.44

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	299,204,166.83	16,403,637.61	298,912,759.52	16,695,044.92
任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
合计	299,569,569.96	16,403,637.61	298,912,759.52	17,060,448.05

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期盈余公积增加是按净利润的10%计提的法定盈余公积；本期减少原因详见“资本公积”之说明。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,495,296,440.15	1,984,195,447.18
调整后期初未分配利润	2,495,296,440.15	1,984,195,447.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	817,805,780.12	698,050,728.96

减：提取法定盈余公积	16,403,637.61	
应付普通股股利	178,793,727.60	186,949,735.99
其他	660,785,059.67	
期末未分配利润	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15

调整期初未分配利润明细：

- (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 72,876,860.81 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	3,878,813,785.99	1,412,220,130.41	3,313,429,162.76	1,689,660,570.09
其他业务	82,856,156.45	21,395,755.02	63,244,087.14	20,629,980.84
合计	3,961,669,942.44	1,433,615,885.43	3,376,673,249.90	1,710,290,550.93

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	金领假日	2,085,500,771.44
2	前海港湾	333,068,610.42
3	松湖朗苑	104,316,939.42
4	湖畔御景二期	91,719,392.59
5	半山御景一期	38,883,049.53

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	13,199,586.55	10,157,150.82

教育费附加	5,689,568.83	4,451,600.16
房产税	10,984,861.45	11,799,837.72
土地使用税	1,647,805.28	1,677,205.13
营业税		1,115,668.20
地方教育费附加	3,716,788.54	2,976,213.48
土地增值税	1,043,898,373.56	591,164,599.63
其他税费	2,374,296.83	1,070,897.87
合计	1,081,511,281.04	624,413,173.01

其他说明:

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	84,330,766.24	19,774,323.60
咨询及销售服务费	8,639,346.44	3,508,647.82
广告宣传费	6,975,770.00	11,002,256.66
职工薪酬	3,847,637.11	4,024,373.52
其他	7,760,432.71	8,191,623.58
合计	111,553,952.50	46,501,225.18

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	143,843,884.07	118,468,213.91
行政办公费用	38,579,803.69	30,176,236.34
资产摊销及折旧费用	6,357,837.46	4,888,307.99
诉讼费用	1,596,900.60	182,076.40
其他	14,276,126.82	8,663,449.45
合计	204,654,552.64	162,378,284.09

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	194,545,794.14	284,918.67
减: 利息收入	-61,860,403.42	-67,282,441.97
汇兑净损失	770,739.07	290,983.11
其他	1,262,703.78	875,600.93
合计	134,718,833.57	-65,830,939.26

其他说明:

67、其他收益

单位: 元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助[注]	1,015,033.29	312,339.94
与资产相关的政府补助[注]	48,751.37	
代扣个人所得税手续费返还	91,337.56	
增值税进项加计抵减	3,995,255.21	
合计	5,150,377.43	312,339.94

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	5,076,839.48	1,268,890.28
处置长期股权投资产生的投资收益		620,130.83
合计	5,076,839.48	1,889,021.11

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

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
其他应收款坏账损失	-18,701,016.31	
合计	-18,701,016.31	

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		-3,873,731.34
二、存货跌价损失	-1,234,250.84	6,565,809.22
五、长期股权投资减值损失		-100,000.00
合计	-1,234,250.84	2,592,077.88

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
固定资产处置收益		-8,096.97

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	1,543,085.40	284,460.50	1,543,085.40
罚没收入	537,474.45	469,843.98	537,474.45

无法支付款项	19,416,063.33	14,098,815.36	19,416,063.33
非流动资产毁损报废利得	70,145.12	18,571.33	70,145.12
其他	2,165,579.98	4,223,267.99	2,165,579.98
合计	23,732,348.28	19,094,959.16	23,732,348.28

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
困难补贴	重庆九龙坡区社保局	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	718,712.26		与收益相关
公租房装修补贴	重庆北碚财政国库支付中心	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	777,708.00		与收益相关
其他		补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	36,665.14		与收益相关
合计						1,543,085.40		

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
非流动资产处置损失合计	510,294.93	271,572.70	510,294.93
诉讼支出	1,696,470.00	0.00	1,696,470.00
对外捐赠	35,000.00	0.00	35,000.00
罚款及滞纳金	128,035.72	2,823,896.10	128,035.72
其他	2,423,703.20	1,340,265.17	2,423,703.20
合计	4,793,503.85	4,435,733.97	4,793,503.85

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	400,037,961.67	352,930,844.22
递延所得税费用	-137,321,780.76	-132,669,980.62
合计	262,716,180.91	220,260,863.60

(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	1,004,846,231.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	251,211,557.86
子公司适用不同税率的影响	-3,473,080.27
调整以前期间所得税的影响	-5,761,627.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,813,203.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,281,421.38
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	31,207,548.66
所得税费用	262,716,180.91

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	599,052,281.39	61,619,596.64
收取的利息收入	70,613,994.05	50,333,967.32

收到的各类按金、押金、保证金、各种专项基金净额	31,810,440.56	3,846,601.06
收到的政府补助	2,751,444.45	284,460.50
收到的其他零星款项	23,385,374.43	8,370,696.82
合计	727,613,534.88	124,455,322.34

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	54,452,831.11	29,464,167.94
付现销售费用	96,486,380.21	44,006,125.48
支付的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额	23,473,862.52	39,575,779.49
支付的其他零星款项	10,912,680.02	
合计	185,325,753.86	113,046,072.91

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
观澜蚌岭项目员工跟投款	40,000,000.00	
合计	40,000,000.00	

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
同一控制下被合并企业向原股东分配利润	123,502,169.51	
合计	123,502,169.51	

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	742,130,050.54	698,104,659.50
加：资产减值准备	20,061,463.19	-2,592,077.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,096,658.15	42,922,617.35
无形资产摊销	204,396.36	657,052.94
长期待摊费用摊销	2,254,888.85	1,172,170.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		8,096.97
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	440,149.81	244,904.40
财务费用（收益以“-”号填列）	194,530,915.83	279,706.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,250,050.75	-1,889,021.11
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-137,320,326.24	-131,757,067.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,454.52	-3,392.55
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,903,681,041.67	681,042,601.49
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	458,314,454.42	-89,688,923.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,519,009,461.99	33,216,728.17
经营活动产生的现金流量净额	939,789,565.96	1,231,718,056.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--

现金的期末余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
减：现金的期初余额	3,881,027,257.89	2,889,283,680.74
现金及现金等价物净增加额	-595,682,024.42	991,743,577.15

(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	969,574,943.74
其中：	--
其中：深圳市荣耀房地产开发有限公司	408,000,000.00
深圳市投控物业管理有限公司	561,574,943.74
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	44,727.75
其中：	--
其中：深圳市荣耀房地产开发有限公司	44,727.75
其中：	--
其中：深圳市荣耀房地产开发有限公司	
取得子公司支付的现金净额	969,530,215.99

其他说明：

(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	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
其中：库存现金	130,048.49	184,219.12
可随时用于支付的银行存款	3,272,524,570.94	3,618,063,143.01
可随时用于支付的其他货币资金	12,690,614.04	262,779,895.76

三、期末现金及现金等价物余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
----------------	------------------	------------------

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	12,545,702.44	[注 1][注 2][注 3][注 4]
合计	12,545,702.44	--

其他说明：

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

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

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

[注4]期末使用权受到限制的货币资金中，存在4,301,516.52元系未到期而期末计提的定期存款利息。

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	55,219,084.87
其中：美元			
欧元			
港币	61,642,202.36	0.8958	55,219,084.87
应收账款	--	--	59,316.24
其中：美元			
欧元			
港币	66,215.94	0.8958	

长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
预付账款			6,973.39
其中：港币	7,784.54	0.8958	6,973.39
其他权益工具投资			639,772.86
其中：美元	91,707.93	6.9762	639,772.86
应付账款			50,164.80
其中：港币	56,000.00	0.8958	50,164.80
其他应付款			325,745.73
其中：港币	363,636.67	0.8958	325,745.73
长期应付款			439,760.88
其中：美元	8,768.06	6.9762	61,167.74
港币	422,631.32	0.8958	378,593.14

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
小微企业免征增值税	196,685.24	其他收益	196,685.24
稳岗补贴	867,099.42	其他收益	867,099.42
市政工程排水达标奖励金	10,000.00	营业外收入	10,000.00

北碚财政国库装修补助	777,708.00	营业外收入	777,708.00
九龙坡区社保补贴	755,377.40	营业外收入	755,377.40
小计	2,606,870.06		2,606,870.06

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

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11日	508,000,000.00	69.00%	股权受让	2019年03月11日	股权交割日		-243,632,621.48

其他说明：

(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	405,118,201.39

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

荣耀地产合并成本的净资产公允价值系根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的鹏信资评报字(2018)第S117号评估报告中对荣耀地产100.00%股权基于评估基准日2018年7月31日的评估值74,650.40万元及本公司收购股权比例计算得出。

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	44,727.75	44,727.75
应收款项	1,412,020,689.96	1,412,020,689.96
存货	1,561,388,969.82	551,161,727.04
固定资产	92,297.58	83,281.53
其他流动资产	2,157,148.78	2,157,148.78
长期待摊费用	170,945.15	170,945.15
借款	2,193,000,000.00	2,193,000,000.00
应付款项	117,109,047.60	117,109,047.60
应付利息	54,276,750.00	54,276,750.00
其他应付款	24,361,153.34	24,361,153.34
净资产	587,127,828.10	-423,108,430.73
减：少数股东权益	182,009,626.71	-131,163,613.53
取得的净资产	405,118,201.39	-291,944,817.21

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**

业绩承诺的说明：2019年度，公司通过非同一控制下企业合并方式受让了深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称荣耀地产)69%股权。根据股权转让协议的约定，荣耀地产原控股股东深圳市心海荣耀房地产开发有限公司(以下简称心海荣耀)作出业绩承诺，按照项目净利润(营业收入-营业成本-各项费用-税金)÷营业收入计算的销售净利润率若低于10%，差额部分由心海荣耀以其享有的分红进行补足，若分红不足以弥补，则以现金或其他本公司认可的方式补足。

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
深圳市投控物业管理有限公司	100.00%	合并前后均受同一最终控制方控制	2019年11月27日	股权变更完成	638,544,486.82	118,680,871.93	589,432,617.37	105,442,907.48

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	1,027,382,513.56

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
货币资金	550,425,217.78	505,312,567.80
应收款项	131,009,306.66	91,666,738.83
存货	214,154,473.34	214,392,071.37
固定资产	26,489,663.22	69,904,382.96
无形资产	759,033.97	1,052,558.22
预付款项	21,894,861.89	23,633,493.03
其他应收款	67,836,897.30	55,609,072.46
其他流动资产	404,645.33	539,027.46
投资性房地产	63,067,367.78	238,019,261.74
长期待摊费用	825,318.70	1,094,661.00
递延所得税资产	4,440,661.60	1,049,264.85

其他非流动资产	2,631.37	879,376.29
应付款项	35,887,991.26	36,920,994.23
预计负债	1,231,431.87	
预收款项	5,290,011.32	12,707,586.12
应付职工薪酬	21,116,047.39	29,993,235.16
应交税费	42,547,295.72	27,304,142.52
其他应付款	633,461,988.10	544,217,907.61
其他非流动负债	17,244,278.44	11,690,406.80
净资产	324,487,064.44	540,318,203.57
减：少数股东权益	6,523,856.98	5,861,423.54
取得的净资产	317,963,207.46	534,456,780.03

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

(1) 关于同一控制下企业合并资产转出的说明：公司本期以同一控制下的企业合并方式收购深圳市投控物业管理有限公司(以下简称投控物业)，在合并日前，投控物业将其名下部分产权存在瑕疵的房产转出至原股东深圳市投资控股有限公司名下，故投控物业本期投资性房地产与固定资产相较上期存在大幅减少。为保持投控物业股权转让后的稳定和发展，维持员工和资产结构规模的匹配性、完整性，深圳市投资控股有限公司、深圳市深投物业发展有限公司与投控物业共同签署《深圳市投控物业管理有限公司剥离土地房产委托经营管理协议》，将上述转出的资产继续委托投控物业代为管理。

(2) 关于业绩承诺的说明：2019年度，公司通过同一控制下企业合并方式取得了深圳市投控物业管理有限公司(以下简称投控物业)100%股权。根据股权转让协议的约定，投控物业原控股股东深圳市心投资控股有限公司(以下简称深投控)作出业绩承诺，投控物业2019至2021年三年累计净利润(扣除非经常性损益后)不低于本次交易股权转让价格的18%，若未达到上述承诺额度，差额部分由深投控以现金形式补足，上述净利润以投控物业经审计的数额为准。

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：

1. 合并范围增加单位：元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
------	--------	--------	-----	------

深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	新设子公司	2019年6月10日	3,250,000.00	65.00%
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	新设子公司	2019年11月19日	1,020,000.00	51.00%

2. 合并范围减少单位：元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市和风物业管理有限公司	清算子公司	2019年10月14日	491,913.87	68,776.81

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市皇城地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市物业房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	100.00%		设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市皇城物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
山东深国贸物业管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00%	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产业		100.00%	设立
重庆奥博电梯有限公司	重庆市	重庆市	服务业		100.00%	设立

深圳市天阙电梯技术有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业	100.00%		设立
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
湛江深圳物业发展有限公司	湛江市	湛江市	房地产业		100.00%	设立
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产业		100.00%	设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产业		100.00%	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	设立
胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	非同一控制企业合并
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产业		51.00%	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00%	设立
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		65.00%	设立
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		51.00%	设立
深圳市荣耀房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	69.00%		非同一控制企业合并
深圳市投控物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		同一控制企业合并
深圳市聚联人力资源开发有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并

司						
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市泰新利物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市金海联物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市社会福利有限公司	深圳市	深圳市	卫生和社会工作		100.00%	同一控制企业合并
深圳市福源民物业管理有限责任公司	深圳市	深圳市	房地产业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市梅隆实业发展有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深绿园林技术实业有限公司	深圳市	深圳市	公共设施管理业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市佳源物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		54.00%	同一控制企业合并
深圳市和霖华建设管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	深圳市	深圳市	建筑业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市康平实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市体育服务有限公司	深圳市	深圳市	制造业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教师之家培训有限公司	深圳市	深圳市	零售业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教育实业有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市育发实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		80.95%	同一控制企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市荣耀房地产开发有限公司	31.00%	-75,526,112.66		106,483,514.05
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	49.00%	-546,365.80		3,311,533.51
深圳市深绿园林技术实业有限公司	10.00%	728,578.82		4,725,742.78

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市荣耀房地产开发有限公司	4,111,81	42,716,5	4,154,53	53,136,9	3,757,90	3,811,03	3,079,33	263,242.	3,079,59	193,589,	2,193,00	2,386,58
	5,612.87	64.22	2,177.09	70.47	0,000.00	6,970.47	6,186.14	73	9,428.87	802.16	0,000.00	9,802.16
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	8,613,30	848,862.	9,462,16	2,703,93		2,703,93	4,873,26		4,873,26			
	6.97	50	9.47	7.82		7.82	3.90		3.90			
深圳市深绿园林技术实业有限公司	32,340,2	596,876.	32,937,1	29,322,0		29,322,0	30,066,2	31,159,8	61,226,1	33,420,6		33,420,6
	29.87	54	06.41	25.36		25.36	73.28	73.35	46.63	70.34		70.34

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市荣耀房地产开发 有限公司		-243,632,621.48	-243,632,621.48	-957,858,901.03		-52,393,105.98	-52,393,105.98	-112,947,487.91
扬州瘦西湖景悦物业发展 有限公司	7,340,745.68	-1,115,032.25	-1,115,032.25	-4,922,102.11				-126,736.10
深圳市深绿园林技术实 业有限公司	21,381,370.38	6,394,132.31	6,394,132.31	-23,167,201.63	16,997,131.49	870,457.45	870,457.45	5,184,728.26

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

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:

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位:元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	天安物管	天安物管
流动资产	53,771,789.30	50,941,418.43
其中:现金和现金等价物	34,531,027.99	34,496,954.60
非流动资产	42,265.30	38,523.34
资产合计	53,814,054.60	50,979,941.77
流动负债	24,725,254.19	22,970,163.57
非流动负债	16,166,098.30	16,218,892.53
负债合计	40,891,352.49	39,189,056.10
归属于母公司股东权益	11,790,885.67	11,790,885.67
按持股比例计算的净资产份额	5,895,442.84	5,895,442.84
对合营企业权益投资的账面价值	5,895,442.84	5,895,442.84
营业收入	20,445,172.55	20,490,161.85
财务费用	-421,003.02	-221,967.51
所得税费用	379,274.15	444,662.96
净利润	1,131,816.44	1,327,325.27
综合收益总额	1,131,816.44	1,327,325.27

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位:元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(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

(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

(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

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

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：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

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

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1) 定量标准
债务人在合同付款日后逾期超过90天仍未付款；
- 2) 定性标准
 - ①债务人发生重大财务困难；
 - ②债务人违反合同中对债务人的约束条款；
 - ③债务人很可能破产或进行其他财务重组；
 - ④债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

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

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2019年12月31日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的63.81%(2018年12月31日：72.89%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

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

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	1,000,000.00	1,061,292.12	53,826.41	1,007,465.71	
应付账款	435,350,850.19	435,350,850.19	435,350,850.19		
其他应付款	656,718,385.20	656,718,385.20	656,718,385.20		
一年内到期的其他非流动负债	1,669.10	1,669.10	1,669.10		
小计	1,093,070,904.49	1,093,132,196.61	1,092,124,730.90	1,007,465.71	

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注五、44之说明。

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

截至2019年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币2,193,933,000.00元(2018年12月31日：人民币1,000,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(五)2之说明。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资	1,580,475.86			1,580,475.86
持续以公允价值计量的资产总额	1,580,475.86			1,580,475.86
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的其他权益工具系上市公司股票，以证券交易所2019年12月31日的收盘价作为其公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市投资控股有限公司	深圳市	国有资产管理	2,534,900.00 万元	63.82%	63.82%

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九(一) 在重要子公司中的权益。

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。

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

4、其他关联方情况

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

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
-----	--------	-------	---------	----------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳湾科技发展有限公司	物业管理服务	30,371,848.90	48,262,643.06
深圳高新区开发建设公司	物业管理服务	1,420,903.83	526,391.41

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市深投物业发展有限公司	深圳市投控物业管理有限公司	投资性房地产	2019年11月6日	2025年11月5日	市场定价	4,552,437.91

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市深投物业发展有限公司	投资性房地产	373,194.96	365,868.00

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

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

(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				
深圳物业吉发仓储有限公司	6,500,000.00	2019年07月22日		无特定还款期限
拆出				
深圳市心海控股有限公司	551,499,990.18	2018年07月31日		<p>2019年度,公司通过非同一控制下企业合并方式受让了深圳市荣耀房地产开发有限公司(下称“荣耀地产”)69%股权。购并日,深圳市荣耀房地产开发有限公司账面应收原控股股东深圳市心海荣耀房地产开发有限公司(下称“心海荣耀”)及心海荣耀母公司深圳市心海控股有限公司(下称“心海控股”)往来共计139,060.49万元。对该往来,深物业与相关各方做出还款安排,并签订相关还款协议,协议约定心海荣耀及心海控股以股权转让款余款40,800.00万元抵付上述欠款,剩余余额98,260.49万元的偿还计划:第一阶段,项目拆迁过程中,应偿还10,000万元;第二阶段,58,260.49万元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;第三阶段,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%的年利率按日向荣耀地产支付借款利息;根据协议约定,心海荣耀需将其持有的荣耀地产31%股权质押给本公司作为其如约履行还款义务的保证,截至本报告出具日,上述质押手续尚未完成。</p> <p>截至2019年12月31日,该项目拆迁进度尚未达到第二阶段还款节点,应收心海荣耀及心海控股往来余额为88,197.29万元。</p>
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	330,472,932.33	2018年05月22日		同上

(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	11,861,114.20	9,764,725.59

(8) 其他关联交易

核心员工项目跟投情况

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

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

[注]蚌岭城市更新项目为本公司之子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司所有的城市更新项目，该项目位于深圳市龙华区桂花路，目前尚处于前期拆迁阶段，预计拆迁完成后可获得开发建设用地 6.84 万 m^2 ，计容建筑面积43.46万 m^2 ，预计项目总投资投入643,300.00万元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳湾科技发展有限公司	93,790,305.70	4,689,515.29	54,061,752.12	2,703,087.61
	深圳高新区开发建设有限公司	1,045,589.81	31,367.69	669,862.82	20,095.88
小计		94,835,895.51	4,720,882.98	54,731,614.94	2,723,183.49
其他应收款	深圳市心海控股有限公司	551,499,990.18		1,057,899,990.18	
	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	330,472,932.33		332,072,932.33	
	深圳高新区开发建设有限公司	138,689.46	69,344.73	281,062.74	84,318.82

	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
小计		883,858,876.22	1,816,608.98	1,392,001,249.50	1,831,583.07

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	深圳物业吉发仓储有限公司	35,796,665.14	29,296,665.14
	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
小计		41,011,011.04	34,511,011.04

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同

项目	本期数	上年同期数
已签约但尚未于财务报表中确认的		

—大额发包合同	145,501,513.44	11,355,909.38
---------	----------------	---------------

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①关于转让嘉宾大厦的诉讼事项

1993年本公司与深圳市基永物业发展有限公司(现名,以下简称“基永公司”)签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》。因合同未得到有效执行,其后本公司对涉及该项目的当事方提起了一系列诉讼,但诉讼的结果未能使本公司取得诉求的利益。故此,本公司已于往年对应收基永公司受让嘉宾大厦款项全额计提了坏账准备。2018年10月31日,深圳市中级法院作出民事裁决书,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,已向深圳市中级人民法院提起上诉,截至报告出具日,案情尚未有最新进展。

②关于福昌大厦二期环境污染责任纠纷的诉讼事项

2019年5月24日本公司开发的福田区保障性人才住房项目“福昌大厦二期福汇华苑”正式开工,原告冯水平等180人因施工噪音所产生的侵权责任向本公司以及施工单位中建三局第二建设工程有限责任公司(以下简称“中建三局”)提起了民事诉讼,上述原告以施工期间每日三百元为标准请求人身损害赔偿数额,该系列案涉诉标的总额为人民币8,154,000.00元。法院最初确定的开庭时间为2019年12月10日,另一被告中建三局向法院提起了管辖权异议,一审法院原定的开庭时间延期,截至报告出具日,尚未收到一审法院最新的开庭通知,由于目前尚未取得法院判决,故本公司尚未就上述案件计提预计负债。

③关于绿鑫源公司合同纠纷的诉讼事项

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

④关于蔡学森合同纠纷的诉讼事项

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

⑤关于鲁班行合同纠纷的诉讼事项

2014年7月23日,本公司之子公司深圳市泰新利物业管理有限公司(下称泰新利)与广东鲁班行技术有限公司(下称鲁班行)签订关于御品峦山项目的《监理服务合同》,该项目因故于2016年停工至今,为此鲁班行于2019年3月31日向深圳市宝安区人民法院提起诉讼,要求解除《监理服务合同》并支付监理服务费及利息等共计7,063,237.32元,并向法院提出财产保全冻结泰新利公司账户中资金共计7,063,237.32元,2019年11月5日法院一审判决泰新利根据过错责任偿付部分监理服务费及对应利息,据此,本公司已根据法院判决结果计提预计负债1,671,896.00元。

2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①本公司作为房地产开发商,历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金,截止2019年12月31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。

②本公司及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止2019年12月31日尚未结清的担保金额共计人民币1,812,240,875.59元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	214,552,473.12
经审议批准宣告发放的利润或股利	214,552,473.12

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

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
深圳市和风物业管理有限公司	0.00	928,469.09	68,776.81	0.00	68,776.81	68,776.81

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

确定报告分部考虑的因素

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	物业管理	饮食服务	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	2,733,576,693.98	1,149,248,827.13	25,233,345.26	6,164,659.54	-35,409,739.92	3,878,813,785.99

主营业务成本	487,948,623.15	944,077,821.52	23,764,400.05	3,335,375.68	-46,906,089.99	1,412,220,130.41
资产总额	14,198,271,884.51	1,518,565,388.80	3,858,917.20	2,265,195.50	-4,950,469,645.48	10,772,491,740.53
负债总额	11,419,730,032.77	1,081,903,366.20	3,048,272.47	3,322,033.01	-5,002,079,265.11	7,505,924,439.34

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

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	99.16%	96,702,269.40	100.00%	0.00	96,702,269.40	99.16%	96,702,269.40	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	820,241.30	0.84%	64,309.16	7.84%	755,932.14	1,940,446.37	1.97%	86,951.65	4.48%	1,853,494.72
其中：										
合计	97,522,510.70	100.00%	96,766,578.56	99.22%	755,932.14	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：

单位：元

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

合计	96,702,269.40	96,702,269.40	--	--
----	---------------	---------------	----	----

按单项计提坏账准备：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：64,309.16

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险特征组合	820,241.30	64,309.16	7.84%

确定该组合依据的说明：

详见第十一节财务报告五、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
1 年以内	253,070.99	7,592.13	3.00%
1-2 年	567,170.31	56,717.03	10.00%
合计	820,241.30	64,309.16	--

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	253,070.99
1 至 2 年	567,170.31

3 年以上	96,702,269.40
5 年以上	96,702,269.40
合计	97,522,510.70

(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	
单项计提坏账准备	96,702,269.40				96,702,269.40
按组合计提坏账准备	86,951.65		22,642.49		64,309.16
合计	96,789,221.05		22,642.49		96,766,578.56

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	96.19%	93,811,328.05
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.91%	2,836,561.00
深圳市天虹商场股份有限公司	567,170.31	0.58%	567,170.31
深圳市嘉旺餐饮连锁有限公司	90,956.00	0.09%	2,728.68
罗湖区经济发展公司	54,380.35	0.06%	54,380.35
合计	97,360,395.71	99.83%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	501,082,153.81	1,298,486,323.35
合计	501,082,153.81	1,298,486,323.35

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明:

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位: 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位: 元

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

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明:

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	2,139,511.80	2,218,894.63
备用金		174,311.00
代扣代缴款项	16,557.82	511,835.47
外部往来款	23,164,046.99	23,110,568.22
对子公司的往来款项	508,280,508.64	1,305,603,603.25
合计	533,600,625.25	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	33,132,889.22			33,132,889.22
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期转回	614,417.78			614,417.78
2019 年 12 月 31 日余额	32,518,471.44			32,518,471.44

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	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	10,420,103.68
1 至 2 年	6,685,717.35
2 至 3 年	281,704,128.54
3 年以上	234,790,675.68

3 至 4 年	42,409,836.60
4 至 5 年	5,644,887.62
5 年以上	186,735,951.46
合计	533,600,625.25

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
坏账准备	33,132,889.22		614,417.78		32,518,471.44
合计	33,132,889.22		614,417.78		32,518,471.44

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

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

其他应收款核销说明:

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	对子公司的往来款项	222,088,221.77	1-3 年	38.18%	
深业地产发展有限公司	对子公司的往来款项	109,963,975.18	5 年以上	18.91%	7,266,277.17
深圳市皇城物业管理有限公司	对子公司的往来款项	66,865,906.77	2-3 年	11.49%	
深物业扬州房地产开发有限公司	对子公司的往来款项	42,409,836.60	3-4 年	7.29%	
上海裕通房地产有限公司	对外部的往来款项	5,676,000.00	5 年以上	0.98%	5,676,000.00

合计	--	447,003,940.32	--	76.84%	12,942,277.17
----	----	----------------	----	--------	---------------

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,095,429,880.39	69,964,000.00	1,025,465,880.39	269,466,672.93	69,964,000.00	199,502,672.93
对联营、合营企业投资	64,059,736.86	18,983,614.14	45,076,122.72	58,982,897.38	18,983,614.14	39,999,283.24
合计	1,159,489,617.25	88,947,614.14	1,070,542,003.11	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(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93					35,552,671.93	
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00					30,950,000.00	
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	

深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00								20,000,000.00	
深圳市国贸餐饮有限公司	1.00								1.00	1,600,000.00
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00								3,000,000.00	
深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	40,000,000.00								40,000,000.00	
湛江深圳物业有限公司	0.00								0.00	2,530,000.00
深业地产发展有限公司	0.00								0.00	15,834,000.00
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	0.00								0.00	50,000,000.00
深圳市荣耀房地产开发有限公司		508,000,000.00							508,000,000.00	
深圳市投控物业管理有限公司		317,963,207.46							317,963,207.46	
合计	199,502,672.93	825,963,207.46							1,025,465,880.39	69,964,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
深圳物业吉发仓储有限公司	34,103,840.40			4,510,931.26						38,614,771.66	
深圳天安国际大厦物业管理	5,895,442.84			565,908.22						6,461,351.06	

有限公司											
小计	39,999,283.24			5,076,839.48						45,076,122.72	
二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业有限公司											18,983,614.14
小计											18,983,614.14
合计	39,999,283.24			5,076,839.48						45,076,122.72	18,983,614.14

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	393,330,909.38	60,386,026.23	1,279,701,193.52	224,508,410.48
其他业务		1,319,976.00	943,396.23	1,319,976.00
合计	393,330,909.38	61,706,002.23	1,280,644,589.75	225,828,386.48

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,076,839.48	1,268,890.28
处置长期股权投资产生的投资收益		565,632.29
金融工具持有期间的投资收益	81,620,807.16	
合计	86,697,646.64	1,834,522.57

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	47,015.23	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,410,184.82	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	118,680,871.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,048,751.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	91,337.56	
减：所得税影响额	1,146,936.51	
少数股东权益影响额	645.31	
合计	122,130,578.93	--

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	20.467%	1.3722	1.3722
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.82%	1.1673	1.1673

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他

第十三节 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（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、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。