



深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020 年年度报告

(公告编号：2021-07)

2021 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：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司需遵守《深圳证券交易所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 4.1 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.....	13
第五节 重要事项.....	32
第六节 股份变动及股东情况.....	45
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.....	53
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	54
第十节 公司治理.....	60
第十一节 公司债券相关情况.....	65
第十二节 财务报告.....	66
第十三节 备查文件目录.....	200

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、集团、深物业、深物业集团	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
国贸科技园	指	深圳市国贸科技园服务有限公司
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
瘦西湖景悦	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
商业运营公司	指	深圳市深物业商业运营有限公司
国贸餐饮	指	深圳市国贸餐饮有限公司
监理公司	指	深圳市物业工程建设监理有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
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	张戈坚	丁名华、陈倩颖
联系地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 20 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	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区深南中路 2002 号中核大厦 9 层
签字会计师姓名	黎明、陈子涵

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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年	
				调整前	调整后
营业收入	4,104,374,646.02	3,961,669,942.44	3.60%	2,787,240,632.53	3,376,673,249.90
归属于上市公司股东的净利润	798,572,121.74	817,805,780.12	-2.35%	592,723,852.71	698,050,728.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	788,377,322.39	695,675,201.19	13.33%	591,362,024.37	591,362,024.37
经营活动产生的现金流量净额	385,497,782.12	939,789,565.96	-58.98%	1,123,594,927.59	1,231,718,056.18
基本每股收益（元/股）	1.3399	1.3722	-2.35%	0.9945	1.1713

稀释每股收益（元/股）	1.3399	1.3722	-2.35%	0.9945	1.1713
加权平均净资产收益率	23.47%	20.46%	3.01%	18.94%	19.47%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末 增减	2018 年末	
				调整前	调整后
总资产	12,207,356,912.54	10,772,491,740.53	13.32%	5,820,202,137.54	7,023,354,613.55
归属于上市公司股东的净资产	3,727,917,440.03	3,147,949,009.38	18.42%	3,337,949,324.64	3,872,406,104.67

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	861,546,080.08	559,531,687.75	332,619,949.47	2,350,676,928.72
归属于上市公司股东的净利润	152,014,318.10	59,953,416.66	-19,555,182.58	606,159,569.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	152,909,860.77	57,711,762.61	-19,618,268.67	597,373,967.68
经营活动产生的现金流量净额	-609,307,576.52	-1,013,874,562.38	1,170,415,181.72	838,264,739.30

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	2020 年金额	2019 年金额	2018 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）	-322,603.77	47,015.23	-79,489.58	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,100,657.34	2,410,184.82	165,676.08	主要是疫情补贴
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	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,396,947.00			预计诉讼赔偿
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	19,900.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,089,508.74	2,048,751.21	1,724,017.41	主要是收到的拆迁补偿
其他符合非经常性损益定义的损益项目	94,284.37	91,337.56		
减：所得税影响额	3,470,226.55	1,146,936.51	448,375.57	
少数股东权益影响额（税后）	-80,226.22	645.31	116,031.23	
合计	10,194,799.35	122,130,578.93	106,688,704.59	--

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，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年完成股份制改造并正式更名为深圳市物业发展（集团）股份有限公司。1992年3月，公司股票（深物业A/B，000011/200011）正式在深交所挂牌上市。

深物业集团作为国贸大厦的建设甲方运筹主导了国贸大厦建造运营全过程，是举世闻名的“深圳速度”的重要创造者和策划组织者，国贸大厦更有幸成为名震寰宇的邓小平“南方谈话”的重要历史现场。公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长，成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。四十载风雨兼程，一代代深物业人高举“敢为人先，变革图强”的精神旗帜，围绕“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”国资功能定位，坚守初心、砥砺前行，走在前列，勇当尖兵，近年发展速度和发展质量均取得了较大进步。公司现已由最初建设国贸大厦时的项目公司发展为大型综合性产业集团，新时代新阶段，公司将审时度势、顺势而为，向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。

2020年是“十三五”收官之年，也是公司全面落实改革攻坚的重大改革调整之年。报告期内，面对新冠疫情冲击与房地产深度调控等因素的叠加影响，公司积极探寻转型突围之道，对房地产、物业管理、房屋资产运营等传统业务加以整合革新，优化重塑，重点构建以产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资为主的四大业务板块，谋求通过“主业延伸、边缘突破”进一步巩固和凸显集团产品和服务的产城融合优势和全产业链优势。

1. 产城空间开发

公司空间开发板块致力于住宅、高档公寓、写字楼、产业园区等不同业态的开发，拥有国贸商业大厦、皇岗口岸、天安国际大厦、前海港湾、金领假日公寓等品牌项目。基于现有房地产开发业务，公司将通过存量优化提升与增量开发建设并进，以下属公司皇城地产、荣耀地产、城市更新公司、东莞公司、徐州公司、扬州公司等作为开发主体和城市更新主体，依托公司上市平台加大资本运作力度，合理布局城市空间开发板块。报告期内，该板块稳妥推进深圳本地和异地现有项目开发，加快徐州、扬州和东莞等异地项目存量销售，提高资金回笼速度。在此基础上，聚焦产城综合体开发建设，加快打造都市精品住宅和高端产业空间互融共生开发模式。

2. 物业管理服务

报告期内，公司对物管板块进行深度整合，形成以国贸物管为平台、“1+1>2”协同发展的业务格局，物管总面积超过2400万平方米。国贸物管成立30多年来，已经发展成为国内一流的产业园区品牌物业服务供应商，连续多年获评“全国物业管理企业百强”和“中国产业园区物业管理优秀企业”，下设国贸美生活、山东国贸物管、重庆国贸物管等物管子公司及深汕国贸物管、国贸同乐物管、瘦西湖景悦三家合资公司，品牌优势显著，物业服务项目遍布全国。未来公司将依托国贸物业品牌，争取整合系统内外物业资源，快速扩张通道空间容量，打造物业管理升级版，大幅提升通道服务质量，结合产业链与社区发展新需求，积极利用物联网、大数据、人工智能等新技术，搭建生产、生活服务统一调度的智慧化服务平台。

3. 产业生态运营

产业生态运营板块充分利用公司在房地产开发、物业管理和租赁三大基础行业的发展基础和全产业链发展优势，加强内外部战略合作，致力于打造涵盖项目开发服务、园区运营服务、配套租赁运营等的全产业生态闭环，不断优化园区内空间服务和租赁生态圈。公司正在加快完成存量物业盘点和评估、强化管理，未来将逐步扩大租赁业务范围，提升物业租赁发展能力。在此基础上，未来公司将逐步将产业生态运营重心转向科技园区，提供产业生态导入、项目开发服务和园区运营服务等全价值链的配套服务，塑造以科技园区为核心的“空间服务商”角色。

4. 其他业务

报告期内公司经营业务还包括餐饮业务、工程监理业务等。餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营，国贸餐饮于1986

年成立，1992年作为“南巡讲话”发表地闻名中外，开业至今累计接待过600多名国家首脑、名人和无以数计的中外来宾，声誉远播海内外。年内国贸旋转餐厅完成一体化改造并重新开业。工程监理业务由监理公司运营，其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

1. 房地产行业

报告期内，中央“房住不炒”与“三稳”的房地产政策调控主基调不变，金融监管进一步强化。为应对新冠疫情冲击，上半年以“六保”、“六稳”为首要目标，地方政府因城施策更为灵活，多地出台楼市托底政策，我国房地产销售仍保持较高热度。下半年房地产融资政策持续收紧，出台新规对保险资金、信托等投向房地产加以规范，严查银行资金违规流向楼市。在此背景下，我国房地产市场呈现以下特点：

（1）房产韧性保持，楼市前景广阔

国家统计局数据显示，2020年全国商品房销售面积17.61亿平方米，同比增长2.6%；商品房销售额17.36万亿元，同比增长8.7%，高于2019年6.5%的增长率。其中住宅销售额15.46万亿元，同比增长10.8%，贡献了商品房销售总额的近九成；办公楼与商业营业用房销售额则较2019年同期分别下降5.3%与11.2%。商品房价格整体上涨，区域差异明显。长三角、珠三角等区域核心城市房价显著上涨并拉动周边房价，房地产韧性在疫情下依然延续。

（2）融资监管超预期，房企资金链收紧

年初为有效促进复工复产，中央货币政策环境宽松，多地政府放松对房企的监管与信贷政策。随着疫情影响逐渐减弱、商品房与土地销售持续火热，5月开始，货币政策回归收紧，再次强调“房住不炒”，强化对银行资金流入房企的监控。8月份“三条红线”制度形成并进行试点，进一步规范房企融资。在融资监管趋严与到期债务规模走高的叠加影响下，2020年房地产融资增速放缓，融资规模有所回落，总体融资成本小幅下降。从结构上看，自筹资金与按揭贷款占比增加，境内债务发行保持扩张，海外债规模显著下降，ABS等创新产品的重要性日益凸显。海外债偿债高峰的到来使房企普遍面临一定的现金流风险，行业或将步入新一轮供给侧改革周期。

（3）土地热度持续，成交量价同涨

在宽松的货币政策与商品房市场表现超预期的背景下，房企拿地意愿持续高涨，加之地方政府推地节奏整体加快，供需两侧共同推动土地成交量价上涨。2020年土地招拍挂成交金额约8.05万亿元，同比增长18.8%。规划建筑面积招拍挂出让49.25亿平方米，同比增长14.9%。全年土地成交均价1635元/平方米，同比增长3.5%。分区域看，以长三角、珠三角、京津冀为代表的一线城市土地成交面积与成交金额均保持较高增速，三线次之，二线城市由于高库存原因增速最弱，处于下行周期。

2. 物业管理行业

随着城镇化进程加快、居民消费升级及存量物业面积持续增长，在利好政策的推动下，我国物业管理行业进入快速发展周期。目前我国物管行业较为分散，市场集中度不高，随着物企兼并潮的发展，大型物管企业市场占有率将得到进一步提升。我国物管行业发展呈现如下特点：

（1）市场空间广阔，营收实现较快增长

《2020物业服务企业综合实力测评研究报告》显示，2019年全国物业管理行业在管总面积约310亿平方米，同比增长11%。百强物企积极实施多元化扩张策略，2019年在管项目数量均值为212个，同比增长10.42%；管理面积均值4278.83万平方米，同比增加15.08%。百强物管企业市场份额占比约43.6%，行业集中度进一步提升，不同层级企业分化扩大。物业服务费总体有所上升，2020年12月二十大城市物业服务价格综合指数为1070.32，同比上涨0.6%。随着存量物业与增量物业的增加与新型社区建设的推进，我国物业服务行业将进入快速发展的黄金期，行业规模有望突破2万亿元。

（2）上市热潮延续，行业竞争持续加强

2018年至今，由于市场给予的高估值，物管企业上市热度不减。2020年共有17家物管企业成功上市，其中绝大部分为H股上市，行业马太效应已然凸显。与此同时，2020年上市的物管企业中有超过五成的企业出现首日破发，物管企业估值定位偏离实际。为应对日趋激烈的行业竞争、寻求规模与业务外生拓展，物管企业并购整合速度加快，优质并购标的成为“香饽饽”，头部企业通过并购纷纷迈上在管面积5亿平米的新台阶。

（3）行业加速转型，积极拓展蓝海市场

2021年1月，房地产行业十部委发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，鼓励物业服务企业积极运用物联网、云计算、大数据、区块链、人工智能等技术建设智慧物业管理服务平台，探索“物业服务+生活服务”模式。随着物业服务向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，一方面将更好满足业主多层次多元化的居住生活需求，同时物管企业将有望加快扩展新蓝海市场，提升单位面积盈利能力。但随着《民法典》的实施，社区业委会法定地位明确和权力扩张，公共空间的经营权和收益权纷争呈现快速增加态势，对物业管理行业可持续发展形成另向压力。

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。报告期内在深圳市房地产业协会主办的第十届深圳房地产盛典上，深物业集团再次荣膺深圳房地产开发行业“品牌价值企业”称号。

国贸物管为首批物业管理资质国家一级企业。报告期内，国贸物管公司凭借不断完善的内部管控、稳步提升的物业管理品质、持续研发贴合客户需求的服务产品，荣获“2020年中国物业服务百强企业”、“2020年中国产业园区服务优秀企业”称号，物业服务综合实力百强位列第27名，较2019年上升6个名次，这也是国贸物管自2016年起第5年连续入选中国物业服务百强企业；荣获“2019年度深圳市物业服务企业综合实力百强企业”，位列第11名。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	比期初增加 1.41%，系权益法确认合营企业投资收益所致
固定资产	比期初增加 24.24%，系自有房屋新增装修支出所致
无形资产	比期初减少 31.17%，系摊销所致
在建工程	无该类资产
货币资金	比期初增加 27.54%，系销售回款及银行借款增加所致
长期待摊费用	比期初增加 68.64%，系新增租赁房屋装修支出所致
递延所得税资产	比期初增加 44.45%，系税务上可弥补亏损增加所致

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

企业精神历久弥新 从上世纪80年代末股份制改革先行，到近年来收购国贸科技园创下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等，“敢为人先、变革图强”这一企业精神贯穿公司发展进程，敢于变革、勇于变革、善于变革是公司三十多年来依然保持生机活力的立身之本。踏上“十四五”的新征程，公司充分研判宏观经济环境与行业发展形势，深入分析自身发展优劣势，前瞻布局、适时转型，以变革谋发展。

各大业务厚积薄发 公司深耕房地产与物业管理行业几十载，以深圳为根据地、积极拓展外部市场，现已形成重点突出、梯度推进的市场布局。房地产业务以皇城地产为主力平台公司，包含荣耀地产、徐州公司、扬州公司、东莞公司等开发主体，

目前主要项目分布于深圳、徐州、扬州、东莞等地。物业管理业务以国贸物管为平台，国贸物管下设国贸美生活、山东国贸物管、重庆国贸物管、扬州景悦物管等物管子公司，已发展成为国内一流的产业园区品牌物业服务供应商，目前在管面积超过2400万平方米，其中高端产业园区管理面接近800万平方米，业务拓展能力日益增强。

公司治理规范高效 在依法治企的理念指引下，公司不断深化制度体系建设，健全法人治理结构，全年修订包含《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、董事会下设各专门委员会工作条例及招投标、投资并购、内部管控、权限清单等各类规章制度近30项，内部治理结构清晰健全。同时，公司深入实施薪酬改革，对标市场建设多层次激励考核机制，激发全体员工干事创业热情。

品牌价值广受认同 深物业与改革开放相伴而生，承载着改革开放精神的“深物业”品牌得到市场的高度认可。在深圳市房地产业协会主办的第十届深圳房地产盛典上，深物业集团荣膺深圳房地产开发行业“品牌价值企业”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

2020年，新冠肺炎疫情在全球蔓延，成为与贸易摩擦、地缘政治并存的具有极大不确定性的系统性风险，世界经济遭受巨大冲击。目前国内疫情已得到有效控制，海外疫情形势仍不容乐观。在金融领域，经济萎缩引发强烈避险情绪，全球股市频繁震荡。失业率上升与收入减少等因素进一步抑制消费需求，各国中央银行纷纷实行宽松货币政策促进经济渐进复苏，全球债务水平创历史新高。整体来看，疫情反弹使美欧经济复苏受阻，全球通胀持续低迷，预测全年经济将萎缩3.5%。但最严峻的时刻已经过去，随着全球疫情进入新常态、世界政治局势趋于稳定、贸易保护措施有望下降，世界经济有望进入复苏周期，复苏进程主要取决于全球疫情发展态势。

在全球经济萎缩的大背景下，2020年我国国内生产总值达101.6万亿元，同比增长2.3%，首次突破百亿元大关，是全球唯一实现正增长的主要经济体。年初受突发疫情影响，全国大面积停工停产，一季度GDP同比下降6.8%。随着疫情逐渐得到控制、有序推进复工复产，我国经济复苏态势渐稳，二、三、四季度GDP同比增速分别为3.2%、4.9%和6.5%。在国内疫情率先控制、海外疫情多次反复的情况下，我国出口表现强劲，全年进出口贸易总额32.16万亿元，同比增长1.9%，其中出口增长4%，进口下降0.7%。全年国内消费品零售总额39.2亿元，同比下降3.9%。物价水平经年初小幅回落后缓慢回升，年度CPI上涨2.5%。固定资产投资整体表现先降后升，制造业、基础设施建设投资增速逐渐回升，房地产投资韧性延续。1-11月，全国房地产开发投资129492亿元，同比增长6.8%，行业景气度持续回暖。

2021年是“十四五”规划开局之年。疫情影响还在延续，我国经济仍处于持续复苏阶段，财政政策与货币政策将回归中性，内生消费和制造业投资将成为经济增长的主要引擎。预计2021年中国经济将逐步回归正常态并对全球经济复苏作出重要贡献。整体来看，我国经济稳中向好的态势长期不变。

2. 行业政策环境

2020年，中央房地产调控始终坚持“房住不炒”主基调。在疫情形势最为严峻的上半年，中央实行宽松的货币政策，房地产行业资金环境有所改善。地方政府因城施策更加灵活，需求端以人才引进政策与落户放松为重点，供给端出台相关市场扶持政策，如上海、杭州、南京等市适度放宽房企拿地缴纳出让金时限；福州、湖州、天津等市出台项目开竣工期可顺延；徐州、东莞等市调整商品房预售条件；南昌、济南、无锡、西安等市下调资金监管要求；厦门、深圳、广州等市增加信贷额度。

下半年随着疫情影响逐渐减弱与房市热度逆势高涨，调控政策环境趋紧，持续强化金融监管。8月住建部与央行召开重点房地产企业座谈会，再次强调要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性与稳定性。会议形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则，“三条红线”的提出对房企转变传统融资模式提出新要求，有利于引导房地产行业良性发展。

2020年12月中央经济工作会议提出2021年中央8大重点任务，强调要解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，大力规范长租房市场。土地供应向租赁住房建设倾斜，鼓励房企探索利用集体建设用地和自有闲置土地建设租赁住房。同时要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，合理调控租金水平。

2020年12月31日，央行与银保监会发布联合通知，决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。该制度的实施有利于市场主体形成稳定的政策预期，促进房地产市场可持续发展。

3. 区域市场格局

2020年，在疫情与调控的叠加影响下，深圳房地产市场仍然实现供需两旺，领跑全国。一季度在疫情冲击下，楼市基本

处于停滞状态。二季度由于疫情渐稳，同时政策宽松促使大量资金流入，房地产市场迅速反弹，楼市价格大幅上涨，并催生出炒房热、资金违规流入、供需不平衡等市场痛点。在此背景下，深圳市住建局于7月15日出台8条措施，从购房资格认定、落户时间认定、商品住房限购政策调整、推行房屋抵押合同网签等八个方面调控楼市。新政出台后，市场快速回调，二手房市场低位运行。政府放宽预售政策，楼市供应增加。四季度，深圳迎来建设特区40周年，双区建设持续推进，房地产市场长期看好预期较强，购房者热情再度高涨。

整体来看，2020年深圳新增住宅供应5.4万套，新房住宅成交448.9万平/45384套，成交面积与套数分别同比上涨20.5%与19.8%，成交量创2016年以来新高。全年开盘去化率高于60%，为近三年之最。全年新房成交均价约5.3万元/平米，价格稳中有落。二手住宅全年成交95273套，同比增加23.5%，龙岗中心城、布吉、西乡三个片区位居二手住宅成交量前三，全市成交均价6.6万元/平方米，同比上升。全年批售商务公寓24910套，批售面积147万平，分别同比上涨23.6%与23.7%，公寓的类住宅属性更趋显著。2020年深圳共挂牌出让96宗土地，其中住宅用地34宗、累计收取800亿元土地出让金。展望2021，深圳房地产市场将延续房住不炒、增加住房供应的主基调，坚持稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产市场风险。

（二）公司2020年经营情况

2020年，公司圆满完成了各项任务目标，累计实现营业收入约41亿元、利润总额约10.3亿元，资产规模达122亿元，再次创下历史新高，为“十三五”划上了圆满的句号。

整个十三五时期，公司累计实现营业收入、利润总额、净利润分别为168.2亿元、43.3亿元、31.9亿元，分别比十二五时期增长132%、114%、112%；期末总资产和净资产分别比十二五期末增长179%、80%，上述数据，均大幅超额完成规划目标。十三五时期公司执行持续、稳定及积极的分红政策，兼顾投资者的合理投资回报和公司的可持续性发展，期间累计分红9.24亿元（含2020年分配方案）。

1. 众志成城，坚韧作战，取得抗疫斗争的阶段性胜利

面对突如其来的新冠疫情，集团第一时间成立了防疫工作领导小组，精准落实各项抗疫工作，全部署复工复产，全集团8000余名员工未出现疑似或确诊病例。主动落实减免租政策要求，与中小民营企业同舟共济、共克时艰，减租惠及租户近700户，减免租金约3800万元，集团和个人捐款200多万元，充分彰显了国有企业的使命和担当。

2. 坚持市场化的经营理念，两大板块业绩表现亮眼

报告期内，公司召开房地产工作会议并出台全周期开发管理体系，提出以实现地产项目运营管理的“效率、效益、效果”为目标，加强过程中“计划性、协调性、协同性”管理，辅以“117”具体实施路径，整体地、持续地提高地产项目运营管理水平。面对疫情冲击，公司提前谋划、精准施策，推动金领假日项目C座精装修工程提前实现100%交付，徐州二期项目顺利清盘。全年房地产板块实现营业收入约29亿元，净利润约6.61亿元。通过招拍挂和寻求合作开发等方式，多渠道拓展项目资源，年内扬州项目、福源工业区城市更新项目、光明塘家项目、宝路项目均取得实质性进展。

物管板块积极探索内生扩张与外延并购“破局之路”。全年累计拓展项目27个，拓展新增总面积超过300万 m^2 ，超额完成年度内生增长目标。首次探索开展境外投资、民营非控股投资等非常规投资方式，在激烈的市场竞争中另辟蹊径。一是成功拓展海外市场，顺利注册成立越南子公司，与深越公司达成合作协议，携手打造国家“一带一路”战略示范园区，增加园区物业管理面积约196万 m^2 ；二是创新投资合作模式，国贸同乐物业、深汕国贸物业、瘦西湖景悦物业三家合资公司依托合作方资源逐步成长，其中瘦西湖景悦一举斩获运河三湾、宋夹城、花都汇等重点项目，管理面积约达370万 m^2 ，成为物管市场化拓展的有效探索和示范。

3. 坚持发展是第一要务，解决了众多困扰经营发展全局的突出问题

一是积极推进蚌岭项目拆迁进展，顺利于10月举行开工仪式实现二期实质性开工建设。二是协助外贸集团开展资产盘活专项工作，首批资产已处置完毕，变现超15亿元。三是积极配合千户集团税务检查，全力推进解决皇御苑片区土地成本历史遗留问题，基本解除补缴土地增值税的风险。四是积极配合政府棚改项目，完成了集团船步街租户的清退签约及交房工作，预计2025年集团可获得约1.4万 m^2 的回迁物业。在其他方面，历经近十年的御品峦山花园项目全面达成协议，福民综合楼改造完成投入运营，成为深圳市首个引进专业律师入住的专属人才租赁房项目；福昌二期项目经多方协商推进，已采取有效措施保障项目进度，报告期内工程进度已完成地下室施工。

4. 深化内部改革，显著激发集团高质量发展的活力和动力

积极推进薪酬改革，首期长效激励约束方案已落地实施，并协同业务板块整合，自上而下在各下属公司全面开展薪酬改革、增量分享等激励考核机制建设。有序推进收购投控物业后组织架构优化、物管租赁板块整合工作，总部新设工程管理部、产业运营办公室，补齐经营短板，构建四大业务发展平台，行成了架构合理、独立运营的平台业务体系。适时进行制度修编，修订《公司章程》等30多项规章制度，切实提高公司治理水平。其他方面，财务管理一体化迈出新步伐，新增融资额度约16亿元；提升招定标工作水平，加强成本管控；树牢安全发展理念，多措并举保障生产安全。

（三）土地储备情况

1. 新增土地储备项目

本期无新增土地储备。

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 ）
御品峦山花园项目	2.19	7.89	7.89
宝路项目	3.24	8.16	8.16
惠阳淡水土地	1.77	6.20	6.20
海口红旗镇土地	15.8	-	-
总计	23	22.25	22.25

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	金领假日公寓	福田区	住宅	100%	2014.03	竣工	已竣工	12,598	133,800	0	183,295	138,311	108,406
深圳市	福汇华庭	福田区	安居房	100%	2018.12	在建	1、2区地下室顶板砼浇筑完成；3区负二层结构完成。	4,274	33,430	0	0	90,439	60,072
徐州市	半山御景（二期）	铜山区	住宅	100%	2019.03	在建	已完成主体工程竣工验收。	31,537	22,795	0	0	23,581	15,997
深圳市	观澜蚌岭项目	龙华区	住宅、商业公寓、产业	69%	2020.10	在建	现场建筑物拆除完成75.88%。	68,300	433,640	0	0	694,150	330,262

（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）	本期预售（销售）	本期预售（销售）金	累计结算面积（m ² ）	本期结算面积（m ² ）	本期结算金额
-------	------	------	------	------	--------	-----------------------	----------	----------	-----------	-------------------------	-------------------------	--------

							面积(m ²)	面积(m ²)	额(万元)			(万元)
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%	133,800.6	125,231.07	68,323.44	33,414.96	262,382	64,287.07	37,184.94	274,075
东莞市	松湖朗苑	东莞大朗镇	住宅、商业	100%	147,139.96	140,911	140,911	0	0	145,443	0	0
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%	64,625.13	63,448.26	63,448.26	0	0	63,336.29	0	0
徐州	半山御景(一期)	铜山区华山路6号	别墅	100%	54,589.12	85,652.81	85,652.81	0	0	85,652.81	2,331.54	1,802.17
徐州	半山御景(二期)	铜山区华山路6号	住宅(4-7层电梯洋房)	100%	22,794.76	21,720.72	21,720.72	9992.97	12,256.85	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%	36,141.28	48,870.98	42,349.26	870.59	332.2	42,215.85	944.67	575.03
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%	56,935.75	73,121.96	67,523.37	1,317.54	1,678.47	64,177.89	1,060.9	1,042.74

(六) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m ²)	累计已出租面积(m ²)	平均出租率
喜寓龙园店	深圳市	长租公寓	100.00%	3967	3967	100.00%
喜寓龙华店	深圳市	长租公寓	100.00%	1609	1609	100.00%
喜寓新湖店	深圳市	长租公寓	100.00%	1600	1600	100.00%
国贸美食城	深圳市	商业	100.00%	4049	2645	65.00%
福民综合楼	深圳市	商业、公寓	100.00%	6450	4576	71.00%
文锦渡口岸大楼A座	深圳市	写字楼	75.00%	5884	5703	97.00%
海外联谊大厦	深圳市	商业、办公	75.00%	9788	9788	100.00%
安华大厦	深圳市	办公	75.00%	1414	1414	100.00%
培训大楼宿舍	深圳市	住宅/办公/商业	75.00%	4244	4244	100.00%
鹏福楼	深圳市	办公	75.00%	6494	6494	100.00%

金福大厦	深圳市	商业	75.00%	1702	1702	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	100.00%	568	568	100.00%
福兴花园	深圳市	住宅/商业	75.00%	5877	5877	100.00%
福兴花园	深圳市	商业	100.00%	1417	1417	100.00%
东莞塘厦厂区	东莞市	厂房	75.00%	22034	22034	100.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	3199	3199	100.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	14889	14718	99.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	2096	2096	100.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	1147	1147	100.00%
绿化大厦	深圳市	商住	75.00%	6960	6578	94.51%
莲花北村 48 栋首层商铺	深圳市	商铺	75.00%	1000	1000	100.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	100.00%	1803	1774	98.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	75.00%	2278	2235	98.00%
育新学校二号招待所	深圳市	招待所	75.00%	3000	3000	100.00%
上梅林凯丰花园	深圳市	住宅	100.00%	1307	1084	83.00%
福源工业区	深圳市	厂房	75.00%	47130	47130	100.00%
同路工业区	深圳市	厂房	100.00%	76886	73221	95.00%
公路大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	317	317	100.00%
公路大厦	深圳市	办公	100.00%	89	89	100.00%
江岭工业区	深圳市	厂房	75.00%	10397	10397	100.00%
21 区	深圳市	商业/办公	75.00%	9514	9514	100.00%
宝利小区	深圳市	住宅	75.00%	9020	9003	99.81%
松岗厂房	深圳市	厂房	75.00%	5700	5700	100.00%
布龙厂房	深圳市	厂房	75.00%	7471	7471	100.00%
皇岗公路大厦	深圳市	办公	75.00%	4600	4461	96.98%
粤通综合楼	深圳市	办公	75.00%	3044	3044	100.00%

(七) 土地一级开发情况

适用 不适用

(八) 融资途径

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	3,618,800,000.00	4%-6%			3,000,000.00	3,615,800,000.00
合计	3,618,800,000.00	4%-6%			3,000,000.00	3,615,800,000.00

(九) 发展战略和未来一年经营计划

土地储备方面，2021年将继续通过市场竞争和资本运作实现扩张扩容，积极加大土地储备拓展力度，促进项目尽快落地。按物业类型来看，住宅类项目将聚焦粤港澳大湾区、长三角都市圈和现有项目区域，逐步关注并布局以武汉为中心的中部城市群、西部成渝地区和京津冀地区重点城市；城市更新项目将以深圳、东莞及惠州等临深区域为主，逐步跟踪广州城市更新项目；产城综合类项目将重点放在粤港澳大湾区、长三角地区、中部武汉区域及西部成渝地区。

销售方面，2021年将持续加强对各项目总目标、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公寓项目A座的整体销售、C座的尾盘销售，全面推进观澜蚌岭城市更新项目一期、二期开工建设，推动扬州湖畔御景项目的清盘以及徐州半山御景项目二期竣工交房，争取完成福源工业区立项、宝路用地土地置换、福昌二期封顶和御品峦山项目建设等工作。

详见2020年年度报告全文第四节：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2020年12月31日，尚未解除担保的保证金余额为1,148,647.30元，该笔担保将于按揭款付清日解除。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

	2020 年		2019 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	4,104,374,646.02	100%	3,961,669,942.44	100%	3.60%
分行业					

房地产	2,895,323,736.80	70.54%	2,665,571,690.51	67.28%	8.62%
物业管理	1,070,094,746.33	26.07%	1,097,767,114.02	27.71%	-2.52%
租赁运营	138,956,162.89	3.39%	198,331,137.91	5.01%	-29.94%
分产品					
房地产	2,895,323,736.80	70.54%	2,665,571,690.51	67.28%	8.62%
物业管理	1,070,094,746.33	26.07%	1,097,767,114.02	27.71%	-2.52%
租赁运营	138,956,162.89	3.39%	198,331,137.91	5.01%	-29.94%
分地区					
深圳	3,718,740,286.40	90.60%	3,712,909,688.00	93.72%	0.16%
其他	385,634,359.62	9.40%	248,760,254.44	6.28%	55.02%

(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	2,895,323,736.80	388,253,086.57	86.59%	8.62%	-10.56%	2.88%
物业管理	1,070,094,746.33	912,325,050.31	14.74%	-2.52%	-0.56%	-1.68%
分产品						
房地产	2,895,323,736.80	388,253,086.57	86.59%	8.62%	-10.56%	2.88%
物业管理	1,070,094,746.33	912,325,050.31	14.74%	-2.52%	-0.56%	-1.68%
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	2020 年	2019 年	同比增减
房地产开发	销售量	平方米	47,540.93	69,138.45	-31.23%
	生产量	平方米	262,098	262,098	0.00%
	库存量	平方米	76,447.91	114,628	-38.18%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

由于行业周期性变化以及各项目开发建设和销售进度等原因，公司的销售量和库存量均有所降低。

(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	2020 年		2019 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		388,253,086.57	28.00%	434,102,478.63	30.28%	-10.56%
物业管理		912,325,050.31	65.79%	917,506,251.33	64.00%	-0.56%
租赁运营		86,132,102.66	6.21%	82,007,155.47	5.72%	5.03%

(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）	354,418,642.97
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.64%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	1.17%

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	深圳市福田区政府物业管理中心	237,929,904.00	5.80%
2	深圳湾科技发展有限公司	47,871,320.92	1.17%
3	腾讯科技（深圳）有限公司	27,967,605.26	0.68%
4	淘宝（中国）有限公司	22,981,728.34	0.60%
5	深圳前海微众银行股份有限公司	17,668,084.45	0.43%
合计	--	354,418,642.97	8.64%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	338,484,600.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	50.06%
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	中建四局第五建筑工程有限公司	227,074,600.00	33.59%
2	深圳市福田区保安服务有限公司	34,299,200.00	5.07%
3	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	29,126,900.00	4.31%
4	深圳市维业装饰集团股份有限公司	29,004,600.00	4.29%
5	深圳市深旭冷气工程设备有限公司	18,979,300.00	2.81%
合计	--	338,484,600.00	50.06%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	44,753,247.18	111,553,952.50	-59.88%	广告费、销售代理费用减少所致
管理费用	238,625,143.31	204,654,552.64	16.60%	薪酬、中介及折旧摊销费用增加所致
财务费用	111,263,558.80	134,718,833.57	-17.41%	综合借款利率有所下调所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,809,961,005.82	5,264,435,040.93	-8.63%
经营活动现金流出小计	4,424,463,223.70	4,324,645,474.97	2.31%
经营活动产生的现金流量净额	385,497,782.12	939,789,565.96	-58.98%
投资活动现金流入小计	136,131.48	357,613.40	-61.93%

投资活动现金流出小计	48,482,853.70	1,031,698,003.98	-95.30%
投资活动产生的现金流量净额	-48,346,722.22	-1,031,340,390.58	-95.31%
筹资活动现金流入小计	2,176,820,000.00	2,236,220,000.00	-2.66%
筹资活动现金流出小计	1,627,885,573.80	2,740,366,078.11	-40.60%
筹资活动产生的现金流量净额	548,934,426.20	-504,146,078.11	-208.88%
现金及现金等价物净增加额	882,809,678.36	-595,682,024.42	-248.20%

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经营活动现金净流入同比减少，主要原因是：报告期公司缴纳了前期计提的大额税费所致。

②投资活动现金净流出同比减少，主要原因是：报告期支付的股权收购款减少所致。

③筹资活动现金净流入同比增加，主要原因是：新增银行借款所致。

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385,497,782.12元,与报告期净利润731,337,869.73元存在较大差异，主要原因是：报告期房地产开发项目相关税费计提与实际缴纳时间差异及房地产业务预收房款与结转收入时间差异所致。

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	634,098.07	0.06%	合营企业投资收益	是
资产减值	-51,185.46	0.00%	主要是存货跌价准备计提变动	否
营业外收入	11,697,661.23	1.13%	主要是收到拆迁补偿款	否
营业外支出	5,244,329.50	0.51%	主要是支付的租户清退补偿款及诉讼赔款	否
信用减值	4,623,356.81	0.45%	主要是应收款项坏账计提金额变动	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 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	4,206,266,629.32	34.46%	3,297,890,935.91	30.61%	3.85%	销售回款增加及银行借款增加
应收账款	187,697,631.47	1.54%	216,923,663.25	2.01%	-0.47%	物管公司加大催收力度，欠费减少
存货	5,312,489,258.20	43.52%	4,913,510,876.66	45.61%	-2.09%	金领项目结转成本、蚌岭等其他项目资本化支出增加综合影响
投资性房地产	484,738,506.83	3.97%	503,323,428.61	4.67%	-0.70%	计提折旧
长期股权投资	45,710,220.79	0.37%	45,076,122.72	0.42%	-0.05%	
固定资产	116,233,936.04	0.95%	93,557,782.83	0.87%	0.08%	自有房屋装修支出增加
长期借款	3,587,800,000.00	29.39%	2,193,833,000.00	20.37%	9.02%	系报告期新增借款所致
其他应收款	789,050,350.51	6.46%	917,981,165.74	8.52%	-2.06%	收回部分外部单位往来款
递延所得税资产	950,681,245.50	7.79%	658,153,122.73	6.11%	1.68%	系税务上可抵扣亏损增加所致
应付账款	468,269,685.65	3.84%	577,689,139.10	5.36%	-1.52%	未付工程款减少
合同负债	666,893,629.72	5.46%	690,543,580.95	6.41%	-0.95%	结转营业收入所致
其他非流动负债	108,778,327.45	0.89%	108,164,737.46	1.00%	-0.11%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	1,580,475.86		-494,182.95				-41,387.79	1,044,905.12
金融资产小计	1,580,475.86		-494,182.95				-41,387.79	1,044,905.12
上述合计	1,580,475.86		-494,182.95				-41,387.79	1,044,905.12
金融负债	0.00		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) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在11,031.58元系子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司冻结账户受限资金。
- (2) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在44,554.35元系子公司山东深国贸物业管理有限公司餐饮分公司的托管保证金金额。
- (3) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在1,148,647.30元系本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付的贷款保证金。
- (4) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在11,213,310.06元系子公司深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司于2020年6月1日与江苏邗建集团有限公司签订编号为兴银徐保（2020）25号的付款保函本金11,075,002.60元，利息138,307.46元。
- (5) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在25,394,174.20元系未到期而期末计提的定期存款利息。
- (6) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在300,000.00元系子公司深圳市物业工程建设监理有限公司于2020年为深圳市荣耀房地产开发有限公司龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期工程监理服务工程项目投标书出具的担保函。
- (7) 公司因日常经营活动所需，向交通银行股份有限公司深圳分行申请借款，将持有的福田区福民新村的土地使用权进行抵押。借款期限自2020年11月27日至2023年11月27日，贷款利率为浮动利率，首期执行利率为4.655%。

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

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	计入权益的累计公	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
------	------	------	--------	--------	--------	------	----------	--------	--------	-------	--------	--------	------

						价值变动损益	公允价值变动						
境内外股票	400016、420016	金田股份 A、金田股份 B	3,565,856.06	公允价值计量	1,580,475.86	0.00	-494,182.95	0.00	0.00	-41,387.79	1,044,905.12	其他权益工具投资	系金田债务重整取得
合计			3,565,856.06	--	1,580,475.86	0.00	-494,182.95	0.00	0.00	-41,387.79	1,044,905.12	--	--
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	4,640,791,319.39	1,592,008,734.84	2,842,263,700.56	1,111,460,791.87	831,385,847.81
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	4,379,435,501.61	125,509,116.39	0.00	-289,665,846.19	-217,986,090.23

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
深圳市深物业福源泰发展有限公司	新设	收入为 0，本年亏损 0.2 万元

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

详见本报告第十二节：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集中，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严峻的行业形势。

在此背景下，公司提出“1个愿景+2大模式+3个驱动+4大业务+5个增值服务”的“12345”总体发展思路。围绕“空间资产经营”和“数据资产经营”两大核心模式精准发力，通过“主业延伸、边缘突破”，重点发展以产城空间开发、产业生态运营、物业管理服务、主业生态投资为主的四大业务，快速布局和嫁接高端咨询服务、定制管家服务、智能运营平台、大数据经营、生态圈整合等五大增值服务，以科技创新为第一驱动力，充分发挥资金资本的撬动作用，建设门户型智能管控服务平台，立足深圳，以粤港澳大都市圈及周边地区为扩张区域，构建基点功能，致力于打造“全球领先的产城空间智慧运营商”。

未来公司将立足发展现状，把握发展步骤节奏，按照“强本固基、边缘突破、专注引领”三步走的实施路径，在发展中谋求转型升级机遇，在转型中推动增量发展，构筑公司独特发展新优势，开创公司创新发展新格局。

（三）2021年重点工作任务

站在新的历史起点上，2021年公司将继续坚持稳中求进的工作总基调，以推动高质量转型发展为主题，以“扩容、提速、转型、赋能、见效”为主线，在开好局起好步中抢占先机。

一是全力以赴聚焦项目落地。加大拓展力度，年内新增产城融合项目规划建筑面积不少于60万^m，全力以赴推进扬州项目落地，加快推进福源工业区城市更新项目落地，签订天俊工业园项目合作开发协议，完成光明塘家项目更新方向调整、宝路用地置换等。

二是统筹把控推进工程建设。新开工建筑面积不低于62万^m。其中确保蚌岭项目一期、二期全面合法合规开工，争取

实现蚌岭项目二期预售；金领项目A栋完成精装工程，争确保完成销售入伙工作；福昌二期主体工程封顶签订整体回购合同；御品峦山项目施工至±0平面，着力完成项目分立转让审批程序性工作，争取挂牌。

三是夯实四大业务平台根基。空间开发板块平台化运作能力基本形成，具备全过程独立执行项目运作的的能力；产业生态运营板块构建招商管理制度体系，探索运营转型升级，提升资产运营能力，争取完成蚌岭项目、扬州项目和福源工业区产业定位报告和招商运营方案；着力完成国贸物管总部的重新定位和体系流程重构，完成专业化运作标准模式和精准精细化考核体系建设，通过并购、合资合作等方式，新增物管面积不少于1000万m²，内生增长不少于100万m²。争取完成集团产业投资平台公司组建和运作机制建设，成立并运作产业基金，开展定向投资。

四是强化财务管理，为经营发展保驾护航。强化全面预算管理，严格预算控制和考核；加强业财融合、财务分析和税务筹划，强化资产负债率、ROE和IRR等指标对经营业务的动态牵引作用；创新融资方式，拓宽融资渠道，降低整体资金成本，根据公司资金情况和实际需要多渠道筹集资金，保障集团业务发展需要。

五是加强风险管控，守牢安全生产底线。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，搭建安全生产建设信息化平台，确保全年不发生任何安全生产事故；做好集团信访维稳、风险排查等相关工作，加强对重大风险动态跟踪落实，维护集团稳定经营发展。

六是加大人才队伍建设，形成发展合力。积极推进多层次激励机制建设，着力推进经理层任期制和契约化管理工作，在薪酬对标市场的基础上，制定并实施下属企业长效激励、超额奖金、项目节点奖、增量分享等激励方案，尽快实现增量收益决定增量绩效的激励原则全覆盖。加强干部队伍建设，拓宽选人用人视野，不断优化人才引进、储备、培养及使用工作，以满足集团业务发展需要。加强集团培训中心品牌建设，构建高水平人才培养体系，同时加大集团员工交流轮岗力度，全面提升员工的综合能力素质，及时满足集团业务发展对各类人才的需求。

（四）公司面临的风险分析

1. 市场风险

2020年受肺炎疫情影响，中国经济发展增速出现回落，消费需求有所下降，公司的经营发展面临机遇与挑战。房地产市场在“六稳六保”、“三条红线”及维持不变的“房住不炒”等政策导向下，需求端仍处于下行通道，中央对房地产市场的金融监管依旧从严。受疫情冲击，公司部分在建项目工期有所滞后，物业管理费收缴率较低，销售额、租金等主要收入均面临下行压力，市场环境错综复杂。

面对严峻形势，公司深入研究宏观经济走势和政策动向带来的机遇和挑战，积极寻求战略突围方向，提出“1个愿景+2大模式+3个驱动+4大业务+5个增值服务”的“12345”总体发展思路，立足深圳，以粤港澳大都市圈及周边地区为扩张区域，着力提升可持续发展能力。

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依然紧张，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。

面对挑战，公司将继续通过市场竞争、资本运作和城市更新方式实现扩张扩容，积极加大土地储备拓展力度，促进项目尽快落地。按物业类型来看，住宅类项目将聚焦粤港澳大湾区、长三角都市圈和现有项目区域，逐步关注并布局以武汉为中心的中部城市群、西部成渝地区和京津冀地区重点城市；城市更新项目将以深圳、东莞及惠州等临深区域为主，逐步跟踪广州城市更新项目；产城综合类项目将重点放在粤港澳大湾区、长三角地区、中部武汉区域及西部成渝地区。

3. 融资风险

2020年下半年来，中央对房地产的金融监管持续收紧，“三条红线”的出台使房企融资受到进一步限制。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。

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2021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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2020年01月02日	公司	其他	个人	个人	询问公司2011年年报信息披露情况
2020年01月06日	公司	其他	个人	个人	询问金领项目入伙完成情况
2020年02月24日	公司	其他	个人	个人	询问深投控协议转让部分股份情况
2020年03月04日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价表现和业绩情况
2020年03月05日	公司	其他	个人	个人	询问外贸集团托管情况
2020年03月18日	公司	电话沟通	个人	个人	询问年报中项目建设情况
2020年03月18日	公司	电话沟通	个人	个人	询问年报中存货和项目建设情况
2020年03月18日	公司	电话沟通	个人	个人	询问年报中物业管理板块收入、蚌岭项目进展情况
2020年03月21日	公司	其他	个人	个人	询问荣耀地产业绩情况
2020年03月23日	公司	电话沟通	个人	个人	询问年报中业务板块占比及项目进展
2020年04月02日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价表现
2020年04月02日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股东大会情况
2020年04月02日	公司	其他	个人	个人	询问公司复工复产相关情况
2020年04月03日	公司	其他	个人	个人	询问公司一季报披露时间
2020年04月07日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司2019年物业管理板块盈利情况
2020年04月08日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司分红派息实施情况
2020年04月08日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司租赁业务发展情况
2020年04月13日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司2020年销售预计、分红、重组、项目进展等
2020年04月14日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司蚌岭项目、金领项目销售、建设情况
2020年04月15日	公司	其他	个人	个人	询问公司年报信息披露的相关问题
2020年04月16日	公司	其他	个人	个人	询问股权登记日
2020年04月18日	公司	其他	个人	个人	询问公司本年度可售房地产项目
2020年04月23日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司金领项目销售情况
2020年04月23日	公司	其他	个人	个人	询问公司三大主业相关事宜
2020年04月27日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股东大会情况

2020年04月27日	公司	其他	个人	个人	询问股票分红相关
2020年04月29日	公司	电话沟通	个人	个人	询问新冠肺炎疫情对公司一季度经营情况的影响
2020年04月29日	公司	其他	个人	个人	询问公司一季度净利润及分红相关
2020年05月06日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司分红派息实施
2020年05月11日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司蚌岭等项目情况
2020年05月12日	公司	其他	个人	个人	询问公司物业管理业务范围
2020年05月14日	公司	其他	个人	个人	询问观澜蚌岭项目拆迁进展
2020年05月18日	公司	其他	个人	个人	询问公司一季度物业管理板块营收与利润
2020年05月20日	公司	其他	个人	个人	询问公司B股股价相关
2020年05月26日	公司	其他	个人	个人	询问公司股东人数
2020年05月26日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司分红派息到账情况
2020年05月27日	公司	其他	个人	个人	询问国企混改对公司是否有影响
2020年05月28日	公司	其他	个人	个人	询问公司股票除权分红相关
2020年05月28日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司物业管理板块构成及项目建设进展情况
2020年06月01日	公司	其他	个人	个人	询问公司股东人数
2020年06月03日	公司	其他	个人	个人	询问公司预期半年报业绩
2020年06月03日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司惠阳地块建设进展
2020年06月04日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价异动情况
2020年06月04日	公司	其他	个人	个人	询问公司市值相关
2020年06月05日	公司	其他	个人	个人	询问公司股价异动情况
2020年06月08日	公司	其他	个人	个人	询问公司近期是否有重大投资计划
2020年06月10日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价异动情况
2020年06月12日	公司	其他	个人	个人	询问公司经理人相关情况
2020年06月12日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价异动情况
2020年06月15日	公司	其他	个人	个人	询问公司经理人相关情况
2020年06月16日	公司	实地调研	机构	多家基金、证券公司调研人员	询问公司2019年业务情况、各项目进展及未来业务计划等
2020年06月17日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价异动情况
2020年06月17日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司B股股价情况
2020年06月19日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价上涨、物业管理模式等情况

2020年06月19日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价上涨情况、问询函恢复情况
2020年06月23日	公司	其他	个人	个人	询问公司重大资产重组计划相关情况
2020年06月24日	公司	其他	个人	个人	询问公司旗下的房地产子公司情况
2020年06月28日	公司	其他	个人	个人	询问公司观澜蚌岭项目进展情况
2020年06月29日	公司	其他	个人	个人	询问公司部分股权转让情况
2020年07月01日	公司	其他	个人	个人	询问公司财务报表中持有存货情况
2020年07月01日	公司	其他	个人	个人	询问公司半年报情况
2020年07月02日	公司	其他	个人	个人	询问公司上半年业绩情况
2020年07月06日	公司	其他	个人	个人	询问公司是否有申请免税经营牌照计划
2020年07月06日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司半年报情况
2020年07月07日	公司	其他	个人	个人	询问公司与深免税集团合作情况
2020年07月15日	公司	其他	个人	个人	询问公司相关产权情况
2020年07月20日	公司	电话沟通	个人	个人	询问大股东减持情况
2020年07月23日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司与免税集团业务合作情况
2020年07月24日	公司	其他	个人	个人	询问中美关系是否影响公司业绩
2020年07月27日	公司	其他	个人	个人	询问公司未来发展规划
2020年08月10日	公司	其他	个人	个人	询问罗湖区人民南商圈复兴项目是否由公司主导
2020年08月17日	公司	其他	个人	个人	询问公司是否承担“深圳市先行示范区”建设项目或为之提供物业服务
2020年08月25日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价大幅下跌原因
2020年08月28日	公司	其他	个人	个人	询问公司股价异动情况
2020年08月31日	公司	其他	个人	个人	询问人民南商圈改造计划进展等情况
2020年09月07日	公司	其他	个人	个人	询问蚌岭项目进展情况
2020年09月14日	公司	其他	个人	个人	询问公司与深免税集团合作情况
2020年10月15日	公司	其他	个人	个人	询问公司土地储备、在建面积及金领项目销售等情况
2020年10月18日	公司	其他	个人	个人	询问公司是否有投资海洋产业集群相关计划
2020年10月20日	公司	其他	个人	个人	询问半年报现金流相关情况
2020年10月21日	公司	其他	个人	个人	询问公司未来业务规划
2020年10月26日	公司	其他	个人	个人	询问公司三季报营收与现金流相关
2020年10月27日	公司	其他	个人	个人	询问公司股东人数
2020年10月28日	公司	其他	个人	个人	询问蚌岭项目及福昌大厦建设进展等情况

2020年10月29日	公司	其他	个人	个人	询问智慧园区运营情况
2020年11月20日	公司	其他	个人	个人	询问公司大股东减持进展
2020年11月26日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价大幅下跌原因
2020年11月26日	公司	其他	个人	个人	询问公司股价大幅下跌原因
2020年12月08日	公司	其他	个人	个人	询问越南项目进展
2020年12月19日	公司	其他	个人	个人	询问公司现金流及税费支出情况
接待次数			90		
接待机构数量			1		
接待个人数量			89		
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
2020年	每10股派现金4.10元（含税），不以资本公积金转增股本。
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。

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
2020年	244,351,427.72	798,572,121.74	30.60%			244,351,427.72	30.60%
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%

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）	4.1
分配预案的股本基数（股）	595,979,092
现金分红金额（元）（含税）	244,351,427.72
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）	244,351,427.72
可分配利润（元）	1,487,964,894.53
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 2020 年度利润分配预案为：以公司 2020 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 4.1 元（含税），共计派发现金红利 244,351,427.72 元。公司 2020 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：2016年9月14日，深深房因筹划重大资产重组停牌。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”）。2020年11月9日，深深房发布公告称，基于目前市场环境，现阶段持续推进重大资产重组的条件尚未成熟，为切实维护公司及全体股东利益，决定终止此次交易事项。交易终止后，深投控仍是深深房的控股股东。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，资产状况较复杂，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因故终止，后续深投控将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，且不低于现执行合同金额，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。2019年11月27日，公司办理完成投控物业100%股权转让事宜的相关工商变更登记手续。根据《股权转让合同》的约定及审计报告对过渡期损益的审计结果，双方确认本次股权转让的最终价格为人民币1,027,382,513.56元。截至2020年4月28日，公司已支付完成上述款项，该项关联交易正式完成，上述承诺正常履行中。

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

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新收入准则，将商品交付之前客户已经支付的合同对价作为“合同负债”列示，其中税金作为“其他流动负债”列示。	合并资产负债表2020年1月1日“预收款项”列示金额516,988.76元，“合同负债”列示金额690,543,580.95元，“其他流动负债”列示金额37,125,462.92元； 母公司资产负债表2020年1月1日“预收款项”列示金额320,469.53元，“合同负债”列示金额0.00元，“其他流动负债”列示金额0.00元。
按照新收入准则，将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为“合同资产”列示。	合并资产负债表2020年1月1日“合同资产”列示金额0.00元； 母公司资产负债表2020年1月1日“合同资产”列示金额0.00元。
按照新收入准则，将为取得合同发生的增量成本（如销售佣金等）作为合同取得成本确认为一项资产，作为合同取得成本列示在“其他流动资产”或“其他非流动资产”；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。	合并资产负债表2020年1月1日“其他流动资产”列示金额0.00元；“其他非流动资产”列示0.00元； 母公司资产负债表2020年1月1日“其他流动资产”列示金额0.00元；“其他非流动资产”列示0.00元。

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

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	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	84
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	黎明 陈子涵
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	黎明：1 年 陈子涵：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

公司原聘请的天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健事务所”）为公司提供审计服务。天健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，天健事务所不再担任公司审计机构。公司于2020年4月7日、2020年4月28日分别召开了第九届董事会第12次会议和2019年度股东大会，决议聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2020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，聘请天职国际会计师事务所（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15万元。

十、年度报告披露后面临退市情况

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
冯水平等人诉中建三局二公司及深物业环境污染责任纠纷案（总共 180 案）	815.4	否	一审已判决，原告提起上诉	一审判决深物业集团不承担任何赔偿责任	无需执行		
其他合同诉讼纠纷汇总	840.62	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	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	物业管理服务	市场原则	协议价	4,787.13	4.47%	3,792	是	现金	4,787.13		

	司	关联 交易											
深圳湾 科技发展 有限公司	母公 司的 全资 子公 司	购 买 商 品 和 提 供 劳 务 的 关 联 交 易	管 理 服 务	市 场 原 则	协 议 价	6,460. 99	7.08 %	6,692	否	现 金	6,460.99		
深圳 市深 投物 业发 展有 限公 司	母公 司的 全资 子公 司	承 租	房 屋 委 托 管 理 服 务	市 场 原 则	协 议 价	4,834. 13	34.79 %	6,080	否	现 金	4834.13		
合计				--	--	16,08 2.25	--	16,56 4	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
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）				2020年，公司预计发生日常关联交易总金额为16,887万元，实际发生日常关联交易总金额为17,039万元，超出金额未达到披露标准。详见与本报告同日披露的《关于预计2021年度日常关联交易的议案》。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司	收购前经营周转金	否	55,150		15,000			40,150
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东	收购前经营周转金	否	33,047.29					33,047.29
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)	
深圳物业吉发仓储有限公司	合营公司	往来款	3,579.67					3,579.67	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	往来款	521.43					521.43	
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。							

5、其他重大关联交易

√适用 □ 不适用

1. 公司分别于 2019 年 9 月 6 日和 9 月 23 日召开了第九届董事会第八次会议和 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》，本公司向控股股东深圳市投资控股有限公司以支付现金的方式，购买其持有的深圳市投控物业管理有限公司 100% 股权。2019 年 11 月 27 日，公司办理完成投控物业 100% 股权转让事宜的相关工商变更登记手续。根据《股权转让合同》的约定及审计报告对过渡期损益的审计结果，双方确认本次股权转让的最终价格为人民币 1,027,382,513.56 元。截至 2020 年 4 月 28 日，公司已支付完成上述款项，该项关联交易正式完成。详见 2020 年 4 月 28 日刊登于巨潮资讯网的《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易完成的公告》。

2. 公司于 2020 年 12 月 28 日召开第九届董事会第 21 次会议，审议通过了《关于签订〈越南海防深越安阳工业区物业服务合同〉暨关联交易的议案》。深圳市深越联合投资有限公司委托国贸物管对位于越南海防市安阳县洪峰乡的安阳工业区提供物业管理服务，服务面积 196.1 万平方米，物业类型为工业园区（含行政办公楼、宿舍楼）。深越联合作为公司控股股东深投控的全资子公司，属于公司的关联方，此次交易构成关联交易。详见 2020 年 12 月 28 日刊登于巨潮资讯网的《关于签订〈越南海防深越安阳工业区物业服务合同〉暨关联交易的公告》。

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

2020年3月1日，公司与控股股东深投控签订《委托协助管理协议》，受托管理控股股东的全资子公司中国深圳对外贸易（集团）有限公司，协助管理期限从2020年3月1日至2020年8月31日止，为期六个月。详见公司于3月3日在巨潮资讯网披露的2020-5号《关于与控股股东签订〈委托协助管理协议〉的自愿性信息披露公告》。

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

公司报告期不存在签订重大承包合同情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在签订重大租赁合同情况。

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	299,980	连带责 任保证	2019.11.27-2 024.11.20	否	是

报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）	80,700					
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）	500,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）	299,980					
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）				报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				80,700
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		500,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				299,980
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				80.47%				
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）				299,980				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				113,584				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				299,980				

采用复合方式担保的具体情况说明

无。

（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、日常经营重大合同

适用 不适用

5、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、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。2020年履行社会责任情况如下：

（1）弘扬改革开放精神，打造楼宇党建特色品牌

为充分挖掘国贸大厦历史价值，传承和弘扬改革开放精神，深物业集团在承担深圳市委党校改革开放现场教学点的基础上，于2019年初启动兴建深圳国际贸易中心历史陈列展，打造国贸大厦红色参观路线，陈列展2020年8月底建成，9月1日正式开展。

深圳国际贸易中心历史陈列展真实呈现了上世纪80年代国贸大厦“三天一层楼”的“深圳速度”，再现了小平同志发表“南方谈话”的重大历史现场，以序厅（领导关怀）、深圳速度、南方谈话、历史瞬间、影像故事、企业发展等六部分，集中展示邓小平、江泽民、胡锦涛等同志参观国贸大厦关注深圳经济特区改革开放的情景回顾，让沉睡的档案进一步“活化”，所展示的珍贵史料，是“深圳故事”的形象表达，彰显出“敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干”的特区精神，是深圳人奋进新时代弥足珍贵的精神财富。

深物业集团通过兴建深圳国际贸易中心历史陈列展，打造国贸大厦红色教育路线，创新推进楼宇党建工作，加强党群服务中心建设，与政府部门、街道、社区等共建共享，推动国企党建更好融入城市基层党建、向社区延伸，为深物业集团内部员工乃至全市党员干部和市民群众开展改革开放历史教育，提供难得的学习平台和鲜活教材。

自开馆后，人民网、学习强国等媒体报道共计114频次，共承接接待147场次，参访量2755人次，其中包括中组部、广东省、深圳市等各级领导的重要接待。深物业集团打造楼宇党建特色品牌，得到深圳市、罗湖区多个部门认可，成为深圳市红色教育资源的重要组成部分和弘扬改革开放精神的重要平台，被市委组织部等列为红色路线参观点、市委党校改革开放历史现场教学点。

以建设国贸大厦历史陈列展为契机，寻根致敬改革开放精神文化，“活化”重塑国贸大厦文化形象和商业氛围，全力争取粤港澳大湾区免税城在国贸大厦落地，积极筹划稳妥推进罗湖人民南商圈复兴工作。

（2）开展无偿献血活动，打造“书记抓项目，支部创品牌，党员争先锋”党建特色项目

为庆祝建党 99 周年，巩固“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，大力弘扬助人为乐、无私奉献的良好风尚，7月1日，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，当天参与无偿献血的爱心人士共 115 人，献血总量 41950毫升。

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超过700人次，无偿献血总量近27万毫升。

另外，今年疫情发生后，深圳市献血人数骤减，血站血库接连告急，为支援深圳血库用血需求，弘扬“奉献、友爱、互助、进步”的志愿服务精神，深物业集团团委组织开展“投控有爱·助力民生”无偿献血主题公益活动。3月24-25日，集团团委所属投控物业公司团委、皇城地产公司团支部、皇城物管公司团支部等多家团组织约110名青年团员参与献血，献血过程中大家严格按照市血站工作要求，分批分时段有序填写登记表、测量血压和心率、抽血化验、完成献血，共计献血43400毫升。此次献血活动，广大基层团员青年踊跃报名，投身到疫情防控志愿服务中，以实际行动奉献爱心，响应集团“党员亮身份、防疫当先锋、真情树品牌”活动，充分展现深物业集团新时代青年生力军和突击队的作为，为推动深圳城市文明创建和全面打赢疫情防控战做出积极贡献。

（3）抓好疫情防控工作并捐款200万元，扶持中小企业免除租金约3800万

2020年，新冠肺炎疫情发生后，集团所属物管企业住宅小区、写字楼、产业园区严抓疫情防控和复工复产工作，物管企业许多干部职工长期坚守一线，为夺取疫情防控阻击战的胜利做出了巨大贡献，获得社会和业主的积极评价。2020年3月，为支援湖北和武汉抗击新冠肺炎疫情，集团捐款200万元，党员捐款近5万元。

为积极贯彻落实市委市政府、市国资委关于应对疫情支持企业共渡难关的政策和要求，践行国企社会责任，彰显国企使命担当，深物业集团快速开展物业租金减免政策实施，鼎力支持民营企业缓解经营困难，提振市场信心。

2020年3月，深物业集团分三个批次面向非国有企业、科研机构、医疗机构和个体工商户等，免除两个月租金。集团坚持适度从宽适用政策，加大对中小民营企业的支持力度，对租用物业进行生产经营的自然人主体同步纳入免租两个月的减免范围，减免涵盖写字楼、商铺、厂房、配套服务用房等物业，涉及物业面积约31万平方米，占公司整体可供出租面积约83%，受惠租户447家，惠及商家近700户，共减免租金2488万元。

2020年8月，深物业集团积极响应市政府、市国资委等进一步帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力的相关要求，执行国有物业延长免租期限1个月的免租政策，本次免租安排涉及物业面积约27万平方米，受惠租户584家，减免租金约1300万元。截止目前，深物业集团共计免租金额约3800万元。

（4）积极开展扶贫工作

集团开展扶贫消费活动。脱贫攻坚已到决战决胜、全面收官的关键时期，集团积极响应上级号召，在全集团积极开展扶贫消费活动，线上采购贫困地区农副产品，共计865432元。

“双精准”对口扶贫定向捐款。集团所属皇城地产公司彰显国有企业社会担当，积极响应福田区住建局号召，向罗城仫佬族定向捐款10000元。

（5）关爱员工，担当社会责任

为贯彻落实集团帮扶工作机制，让困难员工家庭过一个温暖祥和的春节，1月17日，深物业集团党委开展春节前慰问困难员工活动。集团党委书记、董事长刘声向，党委副书记、总经理王航军，党委副书记、纪委书记魏晓东等领导为困难员工代表送上慰问品、慰问金，也送上了集团真挚的关怀和节日问候。

为纪念中国共产党成立99周年，认真落实党内激励、关怀、帮扶机制，8月3日上午，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。为切实帮助困难党员解决暂时的生活困难，集团党委及各党支部对党员家庭生活情况进行了深入的摸排调查，确定慰问对象。

（6）取得的社会荣誉

2020年，山东省住房和城乡建设厅揭晓山东省物业服务行业优秀企业名单，深物业集团所属国贸物管公司山东深国贸公司荣获“全省物业服务行业文明创建标兵企业”称号，公司员工张宁荣获“全省物业服务行业文明服务明星”称号。

5月13日，中国指数研究院发布2020中国物业服务企业百强研究成果榜单，深物业集团所属国贸物管公司凭借不断完善内部管控、稳步提升的物业管理品质、持续研发贴合客户需求的服务产品，荣获“2020年中国物业服务百强企业”、“2020年中国产业园区服务优秀企业”称号，物业服务综合实力百强位列第27名。这也是公司连续五年获得此项荣誉。

8月28日，在深圳市房地产业协会主办的第十届深圳房地产盛典上，深物业集团荣膺深圳房地产开发行业“品牌价值企业”称号，集团总经理王航军荣获“深圳特区地产奋斗40人”称号。

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，也暂无后续精准扶贫计划。

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

是 否

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

股份变动的原因

适用 不适用

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

股份变动的批准情况

适用 不适用

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

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

2021年1月29日，公司披露《深圳市物业发展（集团）股份有限公司关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金的提示性公告》，公司控股股东深投控决定将其持有的本公司38,037,890股无限售流通A股普通股无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司以充实社保基金。3月15日，上述国有股份无偿划转的股份过户手续经中国证券登记结算有限责任公司办理完成。本次股权划转后，深投控持有本公司301,414,637股股份，占本公司总股本的50.575%。深圳市国有股权经营管理有限公司持有本公司38,037,890股份，占本公司总股本的6.382%，为公司的第二大股东。

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
韩一华	36,300	0	32,974	0	股改承诺	2020年4月30日
深圳市投资控股有限公司	0	3,326	0	3,326	股改垫付股份偿还	-
合计	36,300	3,326	32,974	3,326	--	--

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	52,587	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	54,313	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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）	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	56.96%	339,452,527	-40,926,370	3,326	339,449,201		
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	4.99%	29,798,300	29,798,300	0	29,798,300		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.31%	1,874,823	1,874,823	0	1,874,823		
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		
段少腾	境内自然人	0.27%	1,618,565	550,865	0	1,618,565		
杨耀初	境内自然人	0.25%	1,500,384	75,364	0	1,500,384		
麦富容	境内自然人	0.18%	1,049,200	-132,300	0	1,049,200		
UBS AG	境外法人	0.17%	1,036,938	1,036,938	0	1,036,938		
何思模	境内自然人	0.17%	1,011,750	249,100	0	1,011,750		
中国建设银行股份有限公司-万家精选混合型证券投资基金	其他	0.16%	982,300	982,300	0	982,300		
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）	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	339,449,201	人民币普通股	339,449,201					
中国东方资产管理股份有限公司	29,798,300	人民币普通股	29,798,300					
香港中央结算有限公司	1,874,823	人民币普通股	1,874,823					
段少腾	1,618,565	人民币普通股	1,618,565					
杨耀初	1,500,384	境内上市外资股	1,500,384					
麦富容	1,049,200	境内上市外资股	1,049,200					
UBS AG	1,036,938	人民币普通股	1,036,938					
何思模	1,011,750	境内上市外资股	1,011,750					

中国建设银行股份有限公司一万家精选混合型证券投资基金	982,300	人民币普通股	982,300
深圳市浚灏商贸有限公司	831,200	人民币普通股	831,200
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制人。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）	无。		

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 A（000045），持股数量 23,407 万股，持股比例：46.10%；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 959 万股，持股比例：6.91%；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 322311 万股，持股比例：33.53%；国泰君安（601211），A 股持股数量 60,943 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：18.89%；深圳国际（00152），持股数量 95,201 万股，持股比例：43.39%；通产丽星（002243），持股数量 60,482 万股，持股比例 49.96%；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 677 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 4.84%；万科企业（02202），持股数量 7,727 万股，持股比例 0.67%。

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	<p>（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。</p> <p>（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、</p>

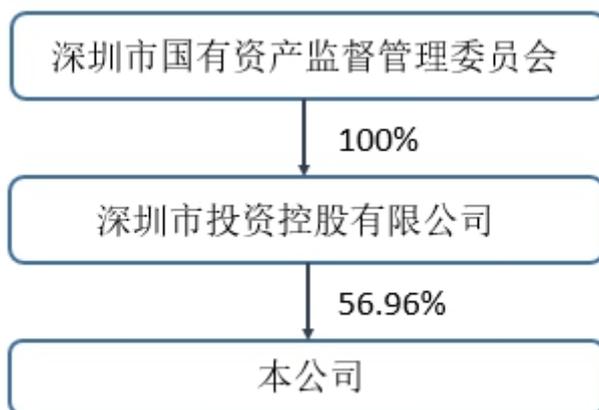
			考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制、完善经营者激励和约束制度。（十）负责向所监管企业委派或推荐董事、监事、财务总监，按照企业负责人管理权限的规定，负责所监管企业负责人的经济责任审计工作。（十一）负责编制所监管企业年度国有资本经营预决算草案，纳入政府预算体系，经批准后组织执行，按规定收取所监管企业上交的国有资本收益。（十二）负责有关集体企业改革、发展和资产管理的战略研究、政策制定和指导工作。（十三）承办市政府及上级部门交办的其他事项。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况		深圳机场、盐田港、深能源、深振业、深天健、特发信息等上市公司。	

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	50	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	55	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	51	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	52	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
王戈	董事	现任	男	50	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
谢畅	董事	现任	男	49	2020年04月07日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
张世磊	董事	离任	男	43	2018年06月15日	2020年04月06日	0	0	0	0	0
袁鸿昌	独立董事	现任	男	50	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	57	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	44	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、纪委书记	现任	男	59	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	46	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	39	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
王秋平	职工监事、国贸科技园执行董事、党委书记、总经理	现任	女	51	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
顾伟敏	职工监事、纪检监察室主任	现任	女	40	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
范维平	党委委员、副总经理、总法律顾问、董事会秘书	离任	男	56	2018年06月15日	2020年12月28日	0	0	0	0	0
陈鸿基	党委委员、副总经理	现任	男	52	2020年12月28日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
蔡丽莉	党委委员、副总经理	现任	女	49	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
李鹏	党委委员、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

张戈坚	党委委员、副总经理、董事会秘书 (代行)	现任	男	46	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

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张世磊	董事	离任	2020年04月07日	工作调动
范维平	副总经理、董事会秘书	离任	2020年12月28日	工作调动

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。2017年9月至今任本公司党委书记、董事长（2018年6月）。兼任深圳市投控物业管理有限公司党委书记、执行董事、总经理（2018.08--2020.05），兼任中国深圳对外贸易集团有限公司党委书记、董事长（2020.03-至今）。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局长；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、工会主席。

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。

谢畅先生 1971年11月生，中共党员，工学学士，高级工程师、经济师、政工师。谢畅先生曾任深圳市建安（集团）股份有限公司党群工作部部长、纪委委员、资产管理部部长；深圳市赛百诺基因技术有限公司副总经理；深圳市对外劳动服务有限公司运营管理部部长、办公室主任、董事会秘书；深圳市人才交流服务中心有限公司办公室主任。2017年9月起任深圳市投资控股有限公司综合管理部部长，2020年4月起拟任本公司董事。

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，历任世联行董秘、董事集团副总、董事，现任世联行

监事会主席兼上海世联总经理。

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。现任华大农业董事长、碧桂园集团副总裁兼碧桂园控股有限公司CEO。

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，现任本公司子公司深圳市国贸科技园物业管理有限公司执行董事、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，现任纪检监察室主任。

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。

陈鸿基先生 1968年5月生，中共党员，研究生学历，哲学硕士。陈鸿基先生在深圳市政府部门工作多年，1998年1月加入深圳市建设投资控股公司，历任发展研究部科长、办公室副主任、党委办公室副主任、董事局秘书室主任。2004年10月加入深圳市投资控股有限公司，历任党群部部长、董事会办公室主任。2012年7月起任深圳市城市建设开发（集团）有限公司副总经理。2020年12月起任本公司党委委员、副总经理。

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、董事会秘书（代行）。

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
谢畅	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	2020年04月07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法律与风险管理部部长	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司审计部副部长	2017年01月01日		是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
袁鸿昌	世联行	世联行监事会主席兼上海世联总经理	2013年09月01日		是
梅永红	华大农业集团、碧桂园	华大农业董事长、碧桂园集团副总裁兼碧桂园控股有限公司 CEO	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	2020年12月31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2020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》、《深圳市物业发展（集团）股份有限公司长效激励约束方案》，由董事会完成年度考核后核定。

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	50	现任	226.33	否
王航军	董事、党委副书记、总经理	男	55	现任	201.63	否
魏晓东	董事、党委副书记	男	51	现任	161.75	否
沈雪英	董事、财务总监	女	52	现任	129.42	否
王 戈	董事	男	50	现任	0	是
谢 畅	董事	男	49	现任	0	是
张世磊	董事	男	43	离任	0	是
袁鸿昌	独立董事	男	50	现任	8	是
梅永红	独立董事	男	57	现任	8	是
李青原	独立董事	男	44	现任	8	是
戴先华	监事会主席、纪委书记	男	59	现任	133.63	否
张满华	监事	男	46	现任	0	是
李清华	监事	男	39	现任	0	是
王秋平	职工监事、国贸科技园执行董事、党委书记、总经理	女	51	现任	61.49	否
顾伟敏	职工监事、纪检监察室主任	女	40	现任	57.15	否
范维平	党委委员、副总经理、总法律顾问、董事会秘书	男	56	离任	161.93	否
陈鸿基	党委委员、副总经理	男	52	现任	0	是
蔡丽莉	党委委员、副总经理	女	49	现任	173.33	否
李 鹏	党委委员、副总经理	男	45	现任	173.54	否
张戈坚	党委委员、副总经理、董事会秘书（代行）	男	46	现任	141.04	否
合计	--	--	--	--	1,645.24	--

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）	101
主要子公司在职员工的数量（人）	7,934

在职员工的数量合计（人）	8,035
当期领取薪酬员工总人数（人）	8,035
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	5,557
销售人员	214
技术人员	1,380
财务人员	244
行政人员	453
管理人员	187
合计	8,035
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大中专以上文化程度	3,273
高中及以下文化程度	4,762
合计	8,035

2、薪酬政策

2020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，稳步推进下属企业收入分配制度改革优化，完善薪酬绩效管理体系，逐步建立增量分享机制，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、薪酬绩效制度进行了研究修订。

3、培训计划

2020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

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。

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等有关规定，结合公司实际情况，对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及董事会下设各专门委员会工作条例进行修订，建立健全内部管理和控制制度。

公司遵循科学、精简、高效的原则，对部门机构设置进行调整，目前公司设党群办公室、董事会办公室、综合办公室（流程与信息化中心、信访办）、纪检监察室（审计部、监事会办公室）、人力资源部（培训中心）、财务管理部（结算中心）、投资发展部、经营管理部、设计管理部（技术中心）、成本合约部、工程管理部（安委会办公室）、产业运营办公室，各职能部门各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常高效运转。

公司一贯重视规范内幕信息管理工作，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。

报告期末，公司根据市证监局要求开展上市公司质量自查工作，总结公司治理经验，及时发现公司运转中存在的不足并制定整改计划，深入开展公司治理，持续提高公司规范运作水平。

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。业务方面，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；人员方面，公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，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；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；机构方面，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；财务方面，本公司财务独立，有独立的财务部门、财务核算体系、财务管理制度和独立的财务账户，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
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	63.90%	2020 年 01 月 15 日	2020 年 01 月 16 日	巨潮资讯网编号为 2020-3 号的《2020 年第一次临时股东大会决议公告》
2019 年年度股东大会	年度股东大会	63.90%	2020 年 04 月 28 日	2020 年 04 月 29 日	巨潮资讯网编号为 2020-21 号的《2019 年年度股东大会决议公告》
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	62.91%	2020 年 10 月 12 日	2020 年 10 月 13 日	巨潮资讯网编号为 2020-47 号的《2020 年第二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	0	9	0	0	否	3
梅永红	9	0	9	0	0	否	3
李青原	9	0	9	0	0	否	3

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

公司第九届董事会下设战略发展与投资决策委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会4个专门委员会，根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专门委员会工作条例赋予的职权和义务，认真履行职责。

报告期内，战略发展与投资决策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。

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，召开会议1次，审核了关于对陈鸿基先生担任公司高级管理人员的资格核实与审查意见。

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4次，分别审核了公司2019年度组织绩效考核结果、《长效激励约束方案》、公司2019年度高管考核办法及2019年度高管考核结果。

审计委员会召开会议5次，听取公司2019年度审计工作报告及2020年度审计工作计划的审核意见，发表关于改聘会计师事务所、关于公司2020年度上半年内部审计工作开展情况及关于公司2020年度第三季度内部审计工作开展情况的审核意见，并审议了2021年度全面预算（草案）。

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，公司董事会参照《深物业集团董事会考核评价高级经营管理人员办法》和《深物业集团副总经理绩效考核办法》，采取绩效考核与加分项考核相结合的考评方式，与公司管理层签署2020年度经营目标责任书，在年度结束后由董事会进行考核。公司高级管理人员薪酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，在董事会年度考核后实施。集团首个长效激励约束方案已实施落地，有利于更好地激励高管人员勤勉履责，发挥积极性、主动性、创造性。

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	2021 年 03 月 31 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（ 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	99.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷的迹象包括：1.控制环境无效；</p> <p>2.公司董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为；</p> <p>3.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；</p> <p>4.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；</p> <p>5.公司审计委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效。</p> <p>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；</p> <p>2.未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>5.内部控制重要缺陷或一般缺陷未得到整改。</p> <p>一般缺陷：除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>重大缺陷的迹象包括：1.严重违反国家法律、法规,导致重大诉讼,或导致监管机构的调查、责令停业整顿、追究刑事责任或撤换高级管理人员；</p> <p>2. 公司董事、监事、高级管理层及主要技术人员发生非正常重大变化；</p> <p>3. 公司内部缺乏民主的决策程序或程序不科学,导致重大决策失误；</p> <p>4. 核心管理人员或核心技术人员严重流失；</p> <p>5. 媒体频现恶性负面新闻,涉及面广且负面影响一直未能消除；</p> <p>6. 公司重要业务缺乏制度控制或制度系统失效,给公司生产经营造成重大影响；</p> <p>7.内部控制评价的重大缺陷未得到整改；</p> <p>8.其他对公司产生重大影响的负面情形。</p> <p>重要缺陷的迹象包括：1.公司民主决策程序存在但不够完善,影响公司生产经营；</p> <p>2.违反公司内部规章,造成重要损失；</p> <p>3.公司被媒体曝光负面新闻,给公司造成重要影响；</p> <p>4.重要业务制度或系统存在重要缺陷,未进行整改；</p> <p>5.其他对公司产生较大影响的负面情形。</p> <p>一般缺陷：除上述重大缺陷、重要缺</p>

		陷之外的其他控制缺陷。
定量标准	<p>重大缺陷：营业收入潜在错报\geq公司合并会计报表营业收入的 1.00%，资产总额潜在错报\geq公司合并会计报表资产总额的 0.40%，净资产潜在错报\geq公司合并会计报表净资产额的 1.00%；</p> <p>重要缺陷：公司合并会计报表营业收入的 0.50%\leq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%\leq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%\leq错报$<$公司合并会计报表净资产额的 1.00%；</p> <p>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>重大缺陷：直接财产损失金额\geq上年度净资产额的 1.00%；</p> <p>重要缺陷：上年度净资产额的 0.5%\leq直接财产损失金额$<$上年度净资产额的 1.00%；</p> <p>一般缺陷：直接财产损失金额$<$上年度净资产额的 0.5%。</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	2021 年 03 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ 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	2021 年 03 月 30 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2021]14873 号
注册会计师姓名	黎明 陈子涵

审计报告

深圳市物业发（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业集团”）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深物业集团2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、房地产开发销售收入的确认与计量	
<p>深物业集团2020年度实现房地产开发项目收入27.92亿元，占营业收入总额的68.03%。深物业集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：（1）房地产销售合同在开发产品已经完工并验收合格；（2）签订了不可逆转的销售合同，取得了买方付款证明；（3）发出收楼通知。</p> <p>房地产业务相关收入的确认与计量对深物业集团经营成果有重大影响，可能计量不准确或可能被确认在不恰当的会计期间，因此我们将房地产开发销售收入的确认与计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：了解并抽取样本测试与房产销售业务相关的关键控制措施，评估控制程序执行的有效性。</p> <p>获取并检查项目竣工验收文件；对于本年确认的房产销售收入，检查房产买卖合同并查验其真实性；检查原始收款凭证或银行按揭手续办理情况凭据，判断是否已收讫全款；检查入伙通知书或其他房产交付支持性文件，以评价房产销售收入是否已达到公司相关会计政策规定的收入确认条件。</p> <p>获取并检查资产负债表日前及日后的房产交付支持性</p>

<p>有关房地产开发销售收入的会计政策及详情参阅财务报表附注三、(二十六)、六、(三十二)。</p>	<p>文件，评价房产销售收入是否记录于恰当的会计期间。</p>
<p>2、土地增值税的计提</p>	
<p>销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。深物业集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对房地产企业损益影响的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将深物业集团土地增值税的计提确定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：获取主要房地产开发项目的土地增值税计算资料，复核测算公司本年计提的土地增值税金额是否准确。结合房地产销售收入审计，检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等是否正确。</p>

四、其他信息

深物业集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2020年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督深物业集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深物业集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求

我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深物业集团不能持续经营。

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

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

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

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

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

天职业字[2021]14873号

中国·北京

二〇二一年三月三十日

中国注册会计师

（项目合伙人）：黎明

中国注册会计师：陈子涵

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,206,266,629.32	3,297,890,935.91
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	187,697,631.47	216,923,663.25
应收款项融资		
预付款项	50,543,422.85	69,546,774.17
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	789,050,350.51	917,981,165.74
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,312,489,258.20	4,913,510,876.66
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	48,991,965.92	42,500,585.94
流动资产合计	10,595,039,258.27	9,458,354,001.67
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	45,710,220.79	45,076,122.72
其他权益工具投资	1,044,905.12	1,580,475.86
其他非流动金融资产		
投资性房地产	484,738,506.83	503,323,428.61
固定资产	116,233,936.04	93,557,782.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	482,049.51	700,369.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	11,862,716.14	7,034,472.79
递延所得税资产	950,681,245.50	658,153,122.73
其他非流动资产	1,564,074.34	4,711,963.66
非流动资产合计	1,612,317,654.27	1,314,137,738.86
资产总计	12,207,356,912.54	10,772,491,740.53
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	468,269,685.65	577,689,139.10
预收款项	473,274.48	728,186,032.63
合同负债	666,893,629.72	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	177,190,197.36	143,493,868.80

应交税费	2,487,212,979.37	2,598,283,291.68
其他应付款	847,142,613.09	1,149,104,928.85
其中：应付利息		
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	36,722,824.88	3,921,032.24
其他流动负债	43,354,691.51	
流动负债合计	4,727,259,896.06	5,200,678,293.30
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,587,800,000.00	2,193,833,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,396,947.00	2,903,327.87
递延收益		341,259.63
递延所得税负债	262.20	3,821.08
其他非流动负债	108,778,327.45	108,164,737.46
非流动负债合计	3,698,975,536.65	2,305,246,146.04
负债合计	8,426,235,432.71	7,505,924,439.34
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38
减：库存股		
其他综合收益	-6,749,589.41	-2,698,371.44
专项储备		

盈余公积	19,205,979.63	17,060,448.05
一般风险准备		
未分配利润	3,038,993,912.43	2,457,119,795.39
归属于母公司所有者权益合计	3,727,917,440.03	3,147,949,009.38
少数股东权益	53,204,039.80	118,618,291.81
所有者权益合计	3,781,121,479.83	3,266,567,301.19
负债和所有者权益总计	12,207,356,912.54	10,772,491,740.53

法定代表人：刘声向

主管会计工作负责人：蔡丽莉

会计机构负责人：刘强

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,216,703,036.69	2,455,001,204.14
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,624,500.42	755,932.14
应收款项融资		
预付款项		496,729.09
其他应收款	145,325,697.20	501,082,153.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	653,885,107.24	624,499,208.02
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	496,729.09	1,113,935.28
流动资产合计	4,019,035,070.64	3,582,949,162.48
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		

长期股权投资	1,071,176,101.18	1,070,542,003.11
其他权益工具投资	1,275,405.12	1,810,975.86
其他非流动金融资产		
投资性房地产	303,827,356.62	312,638,785.76
固定资产	51,091,963.72	26,337,488.29
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	432,440.01	605,416.29
递延所得税资产	252,331,518.26	343,958,821.07
其他非流动资产	1,197,407,234.55	1,613,657,031.92
非流动资产合计	2,877,542,019.46	3,369,550,522.30
资产总计	6,896,577,090.10	6,952,499,684.78
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	55,887,947.36	64,503,938.37
预收款项		320,469.53
合同负债		
应付职工薪酬	50,710,148.02	36,735,205.68
应交税费	3,736,082.67	1,322,751,671.37
其他应付款	3,971,988,862.11	3,146,684,268.89
其中：应付利息		
应付股利	29,642.40	29,642.40
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	31,573,154.86	
其他流动负债		
流动负债合计	4,113,896,195.02	4,570,995,553.84

非流动负债：		
长期借款	588,200,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00
非流动负债合计	628,200,000.00	40,000,000.00
负债合计	4,742,096,195.02	4,610,995,553.84
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11
减：库存股		
其他综合收益	-2,545,451.19	-2,051,268.24
专项储备		
盈余公积	19,205,979.63	16,403,637.61
未分配利润	1,487,964,894.53	1,677,296,289.46
所有者权益合计	2,154,480,895.08	2,341,504,130.94
负债和所有者权益总计	6,896,577,090.10	6,952,499,684.78

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	4,104,374,646.02	3,961,669,942.44
其中：营业收入	4,104,374,646.02	3,961,669,942.44
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,094,700,417.31	2,966,054,505.18
其中：营业成本	1,386,710,239.54	1,433,615,885.43
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	1,313,348,228.48	1,081,511,281.04
销售费用	44,753,247.18	111,553,952.50
管理费用	238,625,143.31	204,654,552.64
研发费用		
财务费用	111,263,558.80	134,718,833.57
其中：利息费用	182,930,469.55	194,545,794.14
利息收入	72,357,101.87	61,860,403.42
加：其他收益	12,770,810.75	5,150,377.43
投资收益（损失以“-”号填列）	634,098.07	5,076,839.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	634,098.07	5,076,839.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,623,356.81	-18,701,016.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-51,185.46	-1,234,250.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,311.70	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,027,653,620.58	985,907,387.02
加：营业外收入	11,697,661.23	23,732,348.28
减：营业外支出	5,244,329.50	4,793,503.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,034,106,952.31	1,004,846,231.45
减：所得税费用	302,769,082.58	262,716,180.91

五、净利润（净亏损以“－”号填列）	731,337,869.73	742,130,050.54
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	731,337,869.73	742,061,273.73
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		68,776.81
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	798,572,121.74	817,805,780.12
2.少数股东损益	-67,234,252.01	-75,675,729.58
六、其他综合收益的税后净额	-4,051,217.97	-912,189.75
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-4,051,217.97	-912,189.75
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-494,182.95	-2,051,268.24
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-494,182.95	-2,051,268.24
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-3,557,035.02	1,139,078.49
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-3,557,035.02	1,139,078.49
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	727,286,651.76	741,217,860.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	794,520,903.77	816,893,590.37
归属于少数股东的综合收益总额	-67,234,252.01	-75,675,729.58
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.3399	1.3722
（二）稀释每股收益	1.3399	1.3722

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：118,680,871.93 元。

法定代表人：刘声向

主管会计工作负责人：蔡丽莉

会计机构负责人：刘强

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	64,151,369.60	393,330,909.38
减：营业成本	45,749,528.01	61,706,002.23
税金及附加	8,552,661.46	152,745,770.45
销售费用	2,287,301.10	13,078,323.49
管理费用	98,340,542.43	77,139,133.61
研发费用		
财务费用	-43,492,708.54	-43,712,067.17
其中：利息费用	15,950,523.75	
利息收入	65,751,243.49	42,193,217.20
加：其他收益	253,884.96	85,442.53
投资收益（损失以“-”号填列）	116,246,519.46	86,697,646.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	634,098.07	5,076,839.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-116,544.34	811,051.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	69,097,905.22	219,967,887.39
加：营业外收入	9,989,210.85	359,518.50
减：营业外支出	374,965.45	1,292,469.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	78,712,150.62	219,034,936.16
减：所得税费用	50,688,730.41	54,998,560.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,023,420.21	164,036,376.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	28,023,420.21	164,036,376.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-494,182.95	-2,051,268.24
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-494,182.95	-2,051,268.24
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

3.其他权益工具投资公允价值变动	-494,182.95	-2,051,268.24
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	27,529,237.26	161,985,107.88
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0470	0.2752
(二) 稀释每股收益	0.0470	0.2752

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	4,390,400,364.60	4,536,821,506.05
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	17,586,334.90	
收到其他与经营活动有关的现金	401,974,306.32	727,613,534.88
经营活动现金流入小计	4,809,961,005.82	5,264,435,040.93
购买商品、接受劳务支付的现金	1,398,688,587.24	2,805,353,837.83
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	660,768,525.22	635,119,649.94
支付的各项税费	2,200,056,926.04	698,846,233.34
支付其他与经营活动有关的现金	164,949,185.20	185,325,753.86
经营活动现金流出小计	4,424,463,223.70	4,324,645,474.97
经营活动产生的现金流量净额	385,497,782.12	939,789,565.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	136,131.48	357,613.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	136,131.48	357,613.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,482,853.70	62,167,787.99
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		969,530,215.99
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	48,482,853.70	1,031,698,003.98
投资活动产生的现金流量净额	-48,346,722.22	-1,031,340,390.58
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,820,000.00	3,220,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,820,000.00	3,220,000.00
取得借款收到的现金	2,175,000,000.00	2,193,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		40,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,176,820,000.00	2,236,220,000.00
偿还债务支付的现金	750,133,000.00	2,193,067,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	411,945,003.98	423,796,908.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	465,807,569.82	123,502,169.51
筹资活动现金流出小计	1,627,885,573.80	2,740,366,078.11
筹资活动产生的现金流量净额	548,934,426.20	-504,146,078.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影	-3,275,807.74	14,878.31

响		
五、现金及现金等价物净增加额	882,809,678.36	-595,682,024.42
加：期初现金及现金等价物余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
六、期末现金及现金等价物余额	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	64,857,663.10	338,520,399.21
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,041,809,928.38	3,301,015,120.23
经营活动现金流入小计	2,106,667,591.48	3,639,535,519.44
购买商品、接受劳务支付的现金	67,846,809.36	617,310,657.83
支付给职工以及为职工支付的现金	50,551,468.21	47,049,144.09
支付的各项税费	1,296,096,715.75	342,530,888.32
支付其他与经营活动有关的现金	377,760,390.30	45,901,384.05
经营活动现金流出小计	1,792,255,383.62	1,052,792,074.29
经营活动产生的现金流量净额	314,412,207.86	2,586,743,445.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	565,000,000.00	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		42,319,444.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,398.06	690.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	565,007,398.06	142,320,134.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,629,541.56	25,563,107.56
投资支付的现金	495,807,569.82	2,634,574,943.74
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	529,437,111.38	2,660,138,051.30
投资活动产生的现金流量净额	35,570,286.68	-2,517,817,916.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	619,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		40,000,000.00
筹资活动现金流入小计	619,000,000.00	40,000,000.00

偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	229,729,842.01	178,793,727.60
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	229,729,842.01	178,793,727.60
筹资活动产生的现金流量净额	389,270,157.99	-138,793,727.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-28,110.51	14,878.31
五、现金及现金等价物净增加额	739,224,542.02	-69,853,320.99
加：期初现金及现金等价物余额	2,450,935,673.17	2,520,788,994.16
六、期末现金及现金等价物余额	3,190,160,215.19	2,450,935,673.17

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,698,371.44		17,060,448.05		2,457,119,795.39		3,147,949,009.38	118,618,291.81	3,266,567,301.19
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,698,371.44		17,060,448.05		2,457,119,795.39		3,147,949,009.38	118,618,291.81	3,266,567,301.19

	00													
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						-4,051.217.97		2,145.531.58		581,874.117.04		579,968.430.65	-65,414.252.01	514,554.178.64
（一）综合收益总额						-4,051.217.97				798,572.121.74		794,520.903.77	-67,234.252.01	727,286.651.76
（二）所有者投入和减少资本													1,820,000.00	1,820,000.00
1. 所有者投入的普通股													1,820,000.00	1,820,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配							2,145.531.58		-216,698.004.70		-214,552.473.12			-214,552.473.12
1. 提取盈余公积							2,802.342.02		-2,802.342.02					
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配									-214,552.473.12		-214,552.473.12			-214,552.473.12
4. 其他							-656,810.44		656,810.44					
（四）所有者														

权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	595,979.92				80,488.04		-6,749.51		19,205.93		3,038.99		3,727.44	53,204.00	3,781.12
					45.38		89.41		79.63		3.91		7.44	39.80	1.47
													0.03	0	9.83

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度														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	595,979.0				483,347.184.		-1,786.181.6		299,569.569.		2,495.296.44		3,872.406.10	9,111,409.91	3,881,517,514.5	

	92.00			25		9		96		0.15		4.67		8
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	595,979.00			483,347.184.25		-1,786.181.69		299,569.569.96		2,495.296.440.15		3,872.406.104.67	9,111,409.91	3,881,517,514.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				-402,859.138.87		-912,189.75		-282,509.121.91		-38,176.644.76		-724,457,095.29	109,506.881.90	-614,950.213.39
（一）综合收益总额						-912,189.75				817,805.780.12		816,893.590.37	-75,675.729.58	741,217.860.79
（二）所有者投入和减少资本				-402,859.138.87				-298,912.759.52		-660,785.059.67		-1,362.556.958.06	185,182.611.48	-1,177,374,346.58
1. 所有者投入的普通股													3,220,000.00	3,220,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他				-402,859.138.				-298,912.759.		-660,785,059.		-1,362,556,9	181,962.61	-1,180,594,346.

					87				52		67		58.0 6	1.48	58
(三)利润分配									16,4 03,6 37.6 1		-195 ,197, 365. 21		-178 ,793 ,727 .60		-178, 793,7 27.60
1. 提取盈余公积									16,4 03,6 37.6 1		-16, 403, 637. 61				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-178 ,793, 727. 60		-178 ,793 ,727 .60		-178, 793,7 27.60
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															

(六) 其他														
四、本期期末余额	595,979.00			80,488.04		-2,698.34		17,060.48		2,457.11		3,147.94	118,618.29	3,266,567.30

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	595,979.00				53,876,380.11		-2,051,268.24		16,403,637.61	1,677.29	6,289.46		2,341,504,130.94
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	595,979.00				53,876,380.11		-2,051,268.24		16,403,637.61	1,677.29	6,289.46		2,341,504,130.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-494,182.95		2,802,342.02	-189,331.39	394.93		-187,023,235.86
（一）综合收益总额							-494,182.95			28,023.41	20.21		27,529,237.26
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入													

的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								2,802,342.02	-217,354,815.14			-214,552,473.12
1. 提取盈余公积								2,802,342.02	-2,802,342.02			
2. 对所有者（或股东）的分配									-214,552,473.12			-214,552,473.12
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,545,451.19		19,205,979.63	1,487,964.89		2,154,480,895.08

上期金额

单位：元

项目	2019 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				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		-282,509,219.11	-403,217,448.16		-726,227,925.82
（一）综合收益总额							-2,051,268.24			164,036,376.12		161,985,107.88
（二）所有者投入和减少资本					-38,450,087.51				-298,912,759.52	-372,056,459.07		-709,419,306.10
1. 所有者投												

入的普通股												
2. 其他权益 工具持有者 投入资本												
3. 股份支付 计入所有者 权益的金额												
4. 其他					-38,45 0,087. 51				-298, 912,7 59.52	-372,05 6,459.0 7		-709,419, 306.10
(三) 利润分 配									16,40 3,637 .61	-195,19 7,365.2 1		-178,793, 727.60
1. 提取盈余 公积									16,40 3,637 .61	-16,403 ,637.61		
2. 对所有 者（或股 东）的分 配										-178,79 3,727.6 0		-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

三、公司基本情况

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

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

本财务报表业经公司2021年3月30日第九届董事会第22次会议批准对外报出。

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,将深圳市皇城地产有限公司、东莞市国贸长盛房地产开发有限公司和深圳市国贸物业管理有限公司等44家子公司纳入本期合并财务报表范围,情况详见本财务报告附注八和九说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

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

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

2、会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 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

本公司采用人民币作为记账本位币。

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，由本公司按照《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

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

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) 发出材料采用移动加权平均法。

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按个别计价法核算。

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

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

(3) 存货可变现净值的确定依据

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

16、合同资产

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

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

失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

17、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

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

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

18、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的公司组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

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

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

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。

(5)减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

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相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

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。

3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(2) 内部研究开发支出会计政策

不适用。

31、长期资产减值

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

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

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

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

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

35、租赁负债

不适用。

36、预计负债

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

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

37、股份支付

不适用。

38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用。

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售收入、物业管理收入、出租物业收入（详见（四十二）租赁）等。

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

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

1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

① 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

② 客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

④ 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

2) 在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

① 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

② 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③ 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④ 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤ 客户已接受该商品。

⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3) 本公司收入确认的具体政策：

① 房地产销售合同在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。以房地产竣工验收合格（取得竣工验收报告），签订了不可逆转的销售合同，取得了买方付款证明（其中选择银行按揭的，收到首期款及银行按揭全款；不选择银行按揭自行付款的，收到全部房款），发出收楼通知（在规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼）时点确认收入的实现。

② 提供劳务合同提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量

时，确认物业管理收入的实现。

③让渡资产使用权让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

④其他业务收入根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(3) 收入的计量

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

1) 可变对价

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

2) 重大融资成分

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

3) 非现金对价

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

4) 应付客户对价

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

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况不适用。

40、政府补助

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

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

公司为出租人时，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。

(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)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

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新收入准则，将商品交付之前客户已经支付的合同对价作为“合同负债”列示，其中税金作为“其他流动负债”列示。	合并资产负债表2020年1月1日“预收款项”列示金额516,988.76元，“合同负债”列示金额690,543,580.95元，“其他流动负债”列示金额37,125,462.92元； 母公司资产负债表2020年1月1日“预收款项”列示金额0.00元，“合同负债”列示金额0.00元，“其他流动负债”列示金额0.00元。
按照新收入准则，将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为“合同资产”列示。	合并资产负债表2020年1月1日“合同资产”列示金额0.00元； 母公司资产负债表2020年1月1日“合同资产”列示金额0.00元。
按照新收入准则，将为取得合同发生的增量成本(如销售佣金等)作为合同取得成本确认为一项资产，作为合同取得成本列示在“其他流动资产”或“其他非流动资产”；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益	合并资产负债表2020年1月1日“其他流动资产”列示金额0.00元；“其他非流动资产”列示0.00元； 母公司资产负债表2020年1月1日“其他流动资产”列示金额0.00元；“其他非流动资产”列示0.00元。

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

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

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

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,297,890,935.91	3,297,890,935.91	
结算备付金			
拆出资金			

交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	216,923,663.25	216,923,663.25	
应收款项融资			
预付款项	69,546,774.17	69,546,774.17	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	917,981,165.74	917,981,165.74	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	4,913,510,876.66	4,913,510,876.66	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	42,500,585.94	42,500,585.94	
流动资产合计	9,458,354,001.67	9,458,354,001.67	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	45,076,122.72	45,076,122.72	
其他权益工具投资	1,580,475.86	1,580,475.86	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	503,323,428.61	503,323,428.61	
固定资产	93,557,782.83	93,557,782.83	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	700,369.66	700,369.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7,034,472.79	7,034,472.79	
递延所得税资产	658,153,122.73	658,153,122.73	
其他非流动资产	4,711,963.66	4,711,963.66	
非流动资产合计	1,314,137,738.86	1,314,137,738.86	
资产总计	10,772,491,740.53	10,772,491,740.53	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	577,689,139.10	577,689,139.10	
预收款项	728,186,032.63	516,988.76	-727,669,043.87
合同负债		690,543,580.95	690,543,580.95
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	143,493,868.80	143,493,868.80	
应交税费	2,598,283,291.68	2,598,283,291.68	
其他应付款	1,149,104,928.85	1,149,104,928.85	
其中：应付利息			
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	3,921,032.24	3,921,032.24	
其他流动负债		37,125,462.92	37,125,462.92
流动负债合计	5,200,678,293.30	5,200,678,293.30	

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,193,833,000.00	2,193,833,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	2,903,327.87	2,903,327.87	
递延收益	341,259.63	341,259.63	
递延所得税负债	3,821.08	3,821.08	
其他非流动负债	108,164,737.46	108,164,737.46	
非流动负债合计	2,305,246,146.04	2,305,246,146.04	
负债合计	7,505,924,439.34	7,505,924,439.34	
所有者权益：			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38	
减：库存股			
其他综合收益	-2,698,371.44	-2,698,371.44	
专项储备			
盈余公积	17,060,448.05	17,060,448.05	
一般风险准备			
未分配利润	2,457,119,795.39	2,457,119,795.39	
归属于母公司所有者权益合计	3,147,949,009.38	3,147,949,009.38	
少数股东权益	118,618,291.81	118,618,291.81	
所有者权益合计	3,266,567,301.19	3,266,567,301.19	
负债和所有者权益总计	10,772,491,740.53	10,772,491,740.53	

调整情况说明

以上各项目调整均系因执行新金融工具准则影响。

1. 执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的影响如下：

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

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,455,001,204.14	2,455,001,204.14	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	755,932.14	755,932.14	
应收款项融资			
预付款项	496,729.09	496,729.09	
其他应收款	501,082,153.81	501,082,153.81	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	624,499,208.02	624,499,208.02	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,113,935.28	1,113,935.28	
流动资产合计	3,582,949,162.48	3,582,949,162.48	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,070,542,003.11	1,070,542,003.11	
其他权益工具投资	1,810,975.86	1,810,975.86	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	312,638,785.76	312,638,785.76	

固定资产	26,337,488.29	26,337,488.29	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	605,416.29	605,416.29	
递延所得税资产	343,958,821.07	343,958,821.07	
其他非流动资产	1,613,657,031.92	1,613,657,031.92	
非流动资产合计	3,369,550,522.30	3,369,550,522.30	
资产总计	6,952,499,684.78	6,952,499,684.78	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	64,503,938.37	64,503,938.37	
预收款项	320,469.53	320,469.53	
合同负债			
应付职工薪酬	36,735,205.68	36,735,205.68	
应交税费	1,322,751,671.37	1,322,751,671.37	
其他应付款	3,146,684,268.89	3,146,684,268.89	
其中：应付利息			
应付股利	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	4,570,995,553.84	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00	
非流动负债合计	40,000,000.00	40,000,000.00	
负债合计	4,610,995,553.84	4,610,995,553.84	
所有者权益：			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11	
减：库存股			
其他综合收益	-2,051,268.24	-2,051,268.24	
专项储备			
盈余公积	16,403,637.61	16,403,637.61	
未分配利润	1,677,296,289.46	1,677,296,289.46	
所有者权益合计	2,341,504,130.94	2,341,504,130.94	
负债和所有者权益总计	6,952,499,684.78	6,952,499,684.78	

调整情况说明

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

适用 不适用

45、其他

本财务报表附注的期初数指2020年1月1日财务报表数，期末数指2020年12月31日财务报表数，本期指2020年度，上年同期指2019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%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%、16.5%[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	30%-60%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
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	16.50%
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	9%	5%
不动产出租收入	9%	5%
物业服务收入	6%	3%
餐饮服务收入	6%	3%
其他	13%	--

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	96,389.26	130,048.49
银行存款	4,193,301,592.08	3,276,826,087.46
其他货币资金	12,868,647.98	20,934,799.96
合计	4,206,266,629.32	3,297,890,935.91
其中：存放在境外的款项总额	51,323,986.36	54,480,940.07
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	38,111,717.09	12,545,702.44

其他说明

其他货币资金12,868,647.98元中，主要包括担保保证金1,148,647.30元、保函保证金11,557,864.41元，银行冻结资金11,031.58元；银行存款4,193,301,592.08元中，包括期末计提的定期存款利息25,394,174.20元，上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

单位：元

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

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	105,273,564.00	34.37%	105,273,564.00	100.00%		106,958,370.47	31.79%	105,293,364.00	98.44%	1,665,006.47
其中：										
按组合计提坏账	201,04	65.63	13,342,	6.64%	187,69	229,47	68.21%	14,217,	6.20%	215,258,

准备的应收账款	0,006.98	%	375.51		7,631.47	6,481.62		824.84		656.78
其中：										
合计	306,313,570.98	100.00%	118,615,939.51	38.72%	187,697,631.47	336,434,852.09	100.00%	119,511,188.84	35.52%	216,923,663.25

按单项计提坏账准备：105,273,564.00

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	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
深圳市鲁南实业发展有限公司	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	5,807,390.11	5,807,390.11	100.00%	长期未能收回
合计	105,273,564.00	105,273,564.00	--	--

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：13,342,375.51

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	105,789,544.65	3,173,686.37	3.00%
1-2 年	13,591,883.22	1,359,188.34	10.00%
2-3 年	3,170,747.25	951,224.18	30.00%
3-4 年	2,893,200.67	1,446,600.35	50.00%
4-5 年	635,598.25	508,478.60	80.00%
5 年以上	3,767,450.19	3,767,450.19	100.00%
合计	129,854,860.25	11,206,821.11	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：13,342,375.51

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	129,848,424.23	11,206,628.03	8.63%
其他关联方往来组合	71,191,582.75	2,135,747.48	3.00%
合计	201,040,006.98	13,342,375.51	--

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）	177,505,054.92
1 至 2 年	13,067,955.70
2 至 3 年	3,170,747.25
3 年以上	112,569,813.11
3 至 4 年	2,893,200.67
4 至 5 年	635,598.25
5 年以上	109,041,014.19
合计	306,313,570.98

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

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

(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	28,553,066.87	55.83%	36,985,187.03	53.18%
1 至 2 年	1,208,311.68	2.36%	3,797,085.70	5.46%
2 至 3 年	769,153.00	1.50%	8,360,467.04	11.36%
3 年以上	20,012,891.30	40.31%	20,404,034.40	29.00%
合计	50,543,422.85	--	69,546,774.17	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
深圳市前海高端信息服务有限公司	25,900,000.00	51.24
深圳市财政委员会	19,509,471.00	38.60
北京京东世纪信息技术有限公司	805,068.25	1.59
深圳市粤通建设工程有限公司	771,452.87	1.53
国网重庆市电力公司	435,482.12	0.86
小计	47,421,474.24	93.82

其他说明：

期末余额前5名的预付款项合计数未47,421,474.24元，占预付款项期末余额合计数的比例为93.82%。

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	789,050,350.51	917,981,165.74
合计	789,050,350.51	917,981,165.74

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

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

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

押金	10,259,805.89	13,439,816.18
保证金	45,948,194.30	30,202,817.84
备用金	595,148.50	1,853,585.88
代扣代缴款项	8,381,989.28	5,218,908.47
外部往来款	763,481,109.87	915,411,567.13
其他	13,537,736.74	9,087,762.19
合计	842,203,984.58	975,214,457.69

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	29,257,660.02		27,975,631.93	57,233,291.95
2020 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
本期计提	-4,076,276.51			-4,076,276.51
本期转回	-3,281.37		-100.00	-3,381.37
2020 年 12 月 31 日余额	25,178,102.14	0.00	27,975,531.93	53,153,634.07

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）	763,219,151.59
1 至 2 年	17,722,590.46
2 至 3 年	3,599,266.14
3 年以上	57,662,976.39
3 至 4 年	2,598,698.34
4 至 5 年	436,932.23
5 年以上	54,627,345.82
合计	842,203,984.58

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	27,975,631.93			-100.00		27,975,531.93
按组合计提坏账准备	29,257,660.02	-4,076,276.51		-3,281.37		25,178,102.14
合计	57,233,291.95	-4,076,276.51		-3,381.37		53,153,634.07

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	13,908,916.03	13,908,916.03	100.00	长期未能收回
小计	27,975,531.93	27,975,531.93	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	坏账准备期末余

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

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	4,867,562,388.	6,648,404.13	4,860,913,984.	4,528,429,076.	6,648,404.13	4,521,780,672.

	16		03	71		58
开发产品	450,832,522.28		450,832,522.28	390,363,836.20		390,363,836.20
原材料	1,169,494.26	535,302.89	634,191.37	1,743,790.82	484,117.43	1,259,673.39
库存商品	2,141,714.37	2,094,300.39	47,413.98	2,132,162.67	2,094,300.39	37,862.28
低值易耗品	61,146.54		61,146.54	68,832.21		68,832.21
合计	5,321,767,265.61	9,278,007.41	5,312,489,258.20	4,922,737,698.61	9,226,821.95	4,913,510,876.66

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
观澜蚌岭项目			6,941,500,000.00	3,004,198,155.43			566,300,973.66	3,570,499,129.09			银行贷款
深物业·半山御景二期	2019年03月15日	2021年05月31日	235,810,000.00	103,895,147.96			64,920,187.23	168,815,335.19			其他
深物业·金领假日-A栋	2014年03月01日	2021年12月31日	138,311,000.00	579,765,854.55	499,347,853.04		165,178,391.56	245,596,393.07	1,059,684.29		其他
深物业·福昌花园二期	2018年12月01日	2021年06月01日	904,390,000.00	581,416,971.33			27,163,888.88	608,580,860.21			其他
御品峦山				215,502,512.42			11,111,413.82	226,613,926.24			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
福源泰项目							1,143,184.20	1,143,184.20			其他
其他项目							2,663,125.14	2,663,125.14			其他

合计	--	--	8,220,011,000.00	4,528,429,076.71	499,347,853.04		838,481,164.49	4,867,562,388.16	1,059,684.29		--
----	----	----	------------------	------------------	----------------	--	----------------	------------------	--------------	--	----

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		8,132,833.87	3,384,362.24		
深物业·湖畔御景一期	2015年06月01日	64,058,372.70	-7,428,922.82	-2,317,600.89	58,947,050.77	10,446,911.43	
深物业·半山御景一期	2016年11月01日	29,392,977.73	2,956,082.10	13,564,093.28	18,784,966.55	27,205,315.95	
深物业·松湖朗苑	2017年07月01日	27,098,111.12		1,947,935.17	25,150,175.95	30,539,392.65	
深物业·湖畔御景二期	2017年11月01日	90,059,024.33	-30,607,095.50	-20,758,116.04	80,210,044.87		
深物业·金领假日-B栋、C栋	2019年12月01日	158,235,034.42	499,347,853.04	402,758,861.61	254,824,025.85	25,325,952.00	22,508,124.71
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	404,216.85	875,440.59	3,257,139.72	83,077,702.96	
合计	--	390,363,836.20	464,672,133.67	404,203,447.59	450,832,522.28	176,595,274.99	22,508,124.71

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

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

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	6,648,404.13					6,648,404.13	
原材料	484,117.43	51,185.46				535,302.89	
库存商品	2,094,300.39					2,094,300.39	
合计	9,226,821.95	51,185.46				9,278,007.41	--

按主要项目分类：

单位：元

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

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
深物业·半山御景一期	740,173.97		740,173.97	
深物业·松湖朗苑	43,719.57		43,719.57	
深物业·廊桥国际	2,971,986.54			2,971,986.54
深物业·湖畔御景一期	1,624,566.49		201,937.59	1,422,628.90
深物业·金领假日	3,097,352.86	22,508,124.71	12,865,212.06	12,740,265.51
小计	8,477,799.43	22,508,124.71	13,851,043.19	17,134,880.95

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因

10、合同资产

单位：元

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

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

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

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

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	7,467,152.90	34,291,844.93
待抵扣进项税	11,705,028.57	8,191,279.34
预缴所得税		17,461.67
预缴土地增值税	28,960,506.43	
预缴城建税	501,245.53	
预缴教育费附加	358,032.49	
合计	48,991,965.92	42,500,585.94

其他说明：

14、债权投资

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

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

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	----------	----

								益中确认的损失准备	
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	--

重要的其他债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

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

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

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

坏账准备减值情况

单位：元

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

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
深圳物业吉发仓储有限公司	38,614,771.66				439,152.26					39,053,923.92	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	6,461,351.06				194,945.81					6,656,296.87	
小计	45,076,122.72				634,098.07					45,710,220.79	
二、联营企业											
深圳陶瓷工业有限公司	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	326,69 3.24									326,69 3.24	326,69 3.24
深圳市 福隆实业发展 有限公司	1,684,3 50.00									1,684,3 50.00	1,684,3 50.00
好年华 大酒店	2,733,5 70.05									2,733,5 70.05	2,733,5 70.05
深圳市 教育基金 龙华投资	500,00 0.00									500,00 0.00	500,00 0.00
深圳市 康乐体育俱 乐部皇发分 部	540,06 0.00									540,06 0.00	540,06 0.00
深圳市 观澜镇福民 丹坑村厂房	1,168,9 73.20									1,168,9 73.20	1,168,9 73.20
深圳市 雄牛保龄球 娱乐有限公 司	500,00 0.00									500,00 0.00	500,00 0.00
深圳市 莲花彩田物 业管理有限 公司	1,475,4 65.91									1,475,4 65.91	1,475,4 65.91
深圳市 洋源实业有 限公司	1,030,0 00.00									1,030,0 00.00	1,030,0 00.00
嘉凯锋	600,00									600,00	600,00

公司宝 安公司	0.00									0.00	0.00
桂园汽 修厂	350,00 0.00									350,00 0.00	350,00 0.00
深圳市 无为本 屋顶绿 化有限 公司	500,00 0.00									500,00 0.00	500,00 0.00
深圳市 元平塑 钢门窗 有限公 司	240,00 0.00									240,00 0.00	240,00 0.00
深圳市 有方印 务发行 有限公 司	100,00 0.00									100,00 0.00	100,00 0.00
深圳市 路盛实 业发展 有限公 司	100,00 0.00									100,00 0.00	100,00 0.00
小计	31,754, 397.22									31,754, 397.22	31,754, 397.22
合计	76,830, 519.94				634,09 8.07					77,464, 618.01	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	1,044,905.12	1,580,475.86
合计	1,044,905.12	1,580,475.86

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收 入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益	指定为以公允 价值计量且其	其他综合收益 转入留存收益

				的金额	变动计入其他综合收益的原因	的原因
金田实业（集团）股份有限公司			2,545,451.19		公司持有该取 关的目的并非 是用于近期出 售以换取收益	

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

20、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	813,946,283.50	30,262,437.05	21,830,409.39	866,039,129.94
2.本期增加金额	16,353,757.18		11,489,350.36	27,843,107.54
（1）外购			11,489,350.36	11,489,350.36
（2）存货\固定资产\在建工程转入	14,410,282.68			14,410,282.68
（3）企业合并增加				
（4）其他	1,943,474.50			1,943,474.50
3.本期减少金额	23,813,335.30			23,813,335.30
（1）处置	16,874,291.98			16,874,291.98
（2）其他转出	1,197,548.71			1,197,548.71
（3）汇兑调整	748,262.70			748,262.70
（4）其他	4,993,231.91			4,993,231.91
4.期末余额	806,486,705.38	30,262,437.05	33,319,759.75	870,068,902.18

二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	345,223,823.39	14,815,343.57	2,676,534.37	362,715,701.33
2.本期增加金额	28,936,867.75	527,566.50	4,366,082.76	33,830,517.01
(1) 计提或摊销	27,087,701.73	527,566.50	4,366,082.76	31,981,350.99
(2) 其他	1,849,166.02			1,849,166.02
3.本期减少金额	11,215,822.99			11,215,822.99
(1) 处置	9,367,302.16			9,367,302.16
(2) 其他转出	1,137,671.27			1,137,671.27
(3) 汇兑调整	710,849.56			710,849.56
4.期末余额	362,944,868.15	15,342,910.07	7,042,617.13	385,330,395.35
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	443,541,837.23	14,919,526.98	26,277,142.62	484,738,506.83
2.期初账面价值	468,722,460.11	15,447,093.48	19,153,875.02	503,323,428.61

(2) 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	9,013,112.34	因厦深铁路建设置换取得，尚未换取新证
美林土地	0.00	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。[注 1]
马古岭 6 栋 507 单元	20,608.61	该房产为物业管理用房，曾被第三方物管公司占用，现已收回，但未办理权证
小 计	13,246,672.70	

其他说明

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

21、固定资产

单位：元

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

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	固定资产装修	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	160,964,738.86	965,877.00	14,203,435.60	16,304,309.37	33,934,422.85	226,372,783.68
2.本期增加金额	1,547,351.71	3,967,320.00	1,630,549.05	42,999,040.72	12,833,497.84	62,977,759.32
（1）购置		187,320.00	1,630,549.05	2,225,259.53	5,348,684.10	9,391,812.68
（2）在建工程转入		3,780,000.00		23,016,667.70		26,796,667.70
（3）企业合并增加						
（4）其他	1,547,351.71			17,757,113.49	7,484,813.74	26,789,278.94
3.本期减少金额	1,584,535.32		857,501.65	25,241,927.23	4,237,649.51	31,921,613.71
（1）处置或报			857,501.65		4,181,519.54	5,039,021.19

废						
(2) 汇兑调整	346,283.53					346,283.53
(3) 其他	1,238,251.79			25,241,927.23	56,129.97	26,536,308.99
4.期末余额	160,927,555.25	4,933,197.00	14,976,483.00	34,061,422.86	42,530,271.18	257,428,929.29
二、累计折旧						
1.期初余额	101,569,557.74	24,064.14	9,779,304.95	815,215.47	20,551,141.39	132,739,283.69
2.本期增加金额	4,982,612.30	195,621.04	1,068,162.08	5,390,567.94	4,103,430.91	15,740,394.27
(1) 计提	3,844,941.03	195,621.04	1,068,162.08	4,517,454.59	3,734,694.51	13,360,873.25
(2) 其他	1,137,671.27			873,113.35	368,736.40	2,379,521.02
3.本期减少金额	1,491,097.31		807,303.83	1,241,849.75	3,820,150.98	7,360,401.87
(1) 处置或报废			807,303.83		3,816,978.00	4,624,281.83
(2) 汇兑调整	314,758.11					314,758.11
(3) 其他	1,176,339.20			1,241,849.75	3,172.98	2,421,361.93
4.期末余额	105,061,072.73	219,685.18	10,040,163.20	4,963,933.66	20,834,421.32	141,119,276.09
三、减值准备						
1.期初余额					75,717.16	75,717.16
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额					75,717.16	75,717.16
四、账面价值						
1.期末账面价值	55,866,482.52	4,713,511.82	4,936,319.80	29,097,489.20	21,620,132.70	116,233,936.04
2.期初账面价值	59,395,181.12	941,812.86	4,424,130.65	15,489,093.90	13,307,564.30	93,557,782.83

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

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

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
呼伦贝尔广厦数码大厦 2 单元 406 房	2,756,744.14	前期有产权纠纷，现已胜诉，产权证尚未办理完成。
三翔商务大厦办公楼 401.402 房	806,859.50	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	3,563,603.64	

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	软件使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,234,387.66	1,234,387.66
2.本期增加 金额					
(1) 购置					
(2) 内部 研发					
(3) 企业 合并增加					
3.本期减少金 额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,234,387.66	1,234,387.66
二、累计摊销					
1.期初余额				534,018.00	534,018.00
2.本期增加 金额				218,320.15	218,320.15
(1) 计提				218,320.15	218,320.15
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额				752,338.15	752,338.15
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加 金额					
(1) 计提					

3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面 价值				482,049.51	482,049.51
2.期初账面 价值				700,369.66	700,369.66

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
装修费	6,446,136.79	8,615,879.18	3,199,299.83		11,862,716.14
租赁费	588,336.00		588,336.00		
合计	7,034,472.79	8,615,879.18	3,787,635.83		11,862,716.14

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	152,217,586.91	36,392,566.23	157,586,654.91	38,312,198.03
内部交易未实现利润	28,484,507.52	7,121,126.86	49,316,338.72	12,329,084.68
可抵扣亏损	1,340,927,414.29	334,560,251.68	162,281,053.40	40,570,263.35
已预提待抵扣的土地增值税	1,979,350,706.70	494,837,676.67	2,148,670,831.53	537,167,707.90
房地产企业预售收入计算的预计利润	307,175,110.51	76,793,777.63	119,095,335.72	29,773,833.93
广告宣传费	1,272,210.76	318,052.69		
其他预提费用	4,548,732.57	657,793.74		

已计提未支付的应付职工薪酬			139.36	34.84
合计	3,813,976,269.26	950,681,245.50	2,636,950,353.64	658,153,122.73

(2) 未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	1,048.80	262.20	15,284.32	3,821.08
合计	1,048.80	262.20	15,284.32	3,821.08

(3) 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		950,681,245.50		658,153,122.73
递延所得税负债		262.20		3,821.08

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

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

其他说明：

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	867,619.10		867,619.10	4,711,963.66		4,711,963.66
其他	696,455.24		696,455.24			
合计	1,564,074.34		1,564,074.34	4,711,963.66		4,711,963.66

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

短期借款分类的说明：

(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	334,297,738.31	420,433,422.07
预提费用	46,894,644.22	90,484,298.98
其他	87,077,303.12	66,771,418.05
合计	468,269,685.65	577,689,139.10

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

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

其他说明：

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

租金	473,274.48	516,988.76
合计	473,274.48	516,988.76

(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：

38、合同负债

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/C 栋	358,877,583.81	557,454,007.62	2019 年 12 月 25 日	80.54%
2	半山御景二期	247,769,597.25	64,990,744.95	2020 年 03 月 31 日	90.67%
3	半山御景一期	20,523,809.52	13,507,405.72	2016 年 11 月 30 日	100.00%
4	湖畔御景二期	5,766,348.62	5,850,395.41	2017 年 11 月 30 日	86.80%
5	湖畔御景一期	128,440.37	91,743.12	2015 年 06 月 01 日	86.39%

单位：元

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

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
金领假日-B/C 栋	198,576,423.81	金领假日-B/C 栋本期收到销售回款并结转收入。
合计	198,576,423.81	——

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

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

一、短期薪酬	141,448,850.23	676,721,649.24	642,788,460.56	175,382,038.91
二、离职后福利-设定提存计划	1,921,102.65	21,148,241.17	21,261,185.37	1,808,158.45
三、辞退福利	123,915.92	592,872.83	716,788.75	
合计	143,493,868.80	698,462,763.24	664,766,434.68	177,190,197.36

(2) 短期薪酬列示

单位：元

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

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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

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	47,751,975.47	70,818,175.32
企业所得税	448,111,036.28	368,461,498.66
个人所得税	4,826,634.10	1,556,780.71
城市维护建设税	3,165,158.73	3,668,311.19
土地增值税	1,979,388,881.01	2,149,507,199.99
土地使用税	941,099.10	942,757.19
房产税	447,199.94	526,309.33
教育费附加	1,372,723.27	1,592,152.99
地方教育附加	918,545.34	1,067,591.60
其他	289,726.13	142,514.70
合计	2,487,212,979.37	2,598,283,291.68

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

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

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

(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	12,202,676.04
合计	12,202,676.04	12,202,676.04

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

账龄1年以上重要的应付股利

项 目	未支付金额	未支付原因
深圳市华南投资开发股份有限公司	9,871.20	无法获取对方账户
温岭市质量管理协会	9,871.02	无法获取对方账户
上海伟鸿工贸有限公司	9,900.00	无法获取对方账户
中国深圳国际合作(集团)股份有限公司	0.18	无法获取对方账户
深圳市城市绿化管理处	10,869,036.68	对方公司改制，尚未明确支付对象
深圳市城市绿化管理处工会委员会	1,300,000.00	对方公司改制，尚未明确支付对象
深圳市体育局	3,996.96	未支付尾款
合计	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	236,714,842.73	201,013,437.65
保证金	18,041,272.10	51,062,427.71
未支付的股权受让剩余款项		465,807,569.82
代收款	12,818,680.31	7,531,813.31
往来款	426,354,105.87	316,244,391.26
预提费用	93,276,622.77	64,684,769.05
代扣代缴款项	14,038,360.90	9,235,637.59
其他	33,696,052.37	21,322,206.42
合计	834,939,937.05	1,136,902,252.81

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市派成铝业科技有限公司	198,352,106.44	历史原因，对方未提交付款申请
深圳吉发仓储有限公司	35,796,665.14	往来款，无特定还款期限
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	往来款，无特定还款期限

深圳市社会福利基金会	3,323,202.00	对方未提交付款申请
天虹数科商业股份有限公司	2,380,000.00	租赁期内保证金
合计	245,066,319.48	--

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	36,722,824.88	3,921,032.24
合计	36,722,824.88	3,921,032.24

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	43,354,691.51	37,125,462.92
合计	43,354,691.51	37,125,462.92

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	2,999,600,000.00	2,192,900,000.00

抵押借款	3,000,000.00	
保证借款		933,000.00
信用借款	585,200,000.00	
合计	3,587,800,000.00	2,193,833,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

期末质押借款用于深圳市荣耀房地产开发有限公司（以下简称荣耀地产）所属蚌岭城市更新项目的开发，借款期限自2019年11月29日至2024年11月20日，贷款利率按照贷款基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。

期末质押借款用于深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称本公司）日常经营活动所需，借款期限自2020年11月27日至2023年11月27日，贷款利率为浮动利率，首期执行利率为4.655%，其质押物为本公司福田区福民新村的土地使用权。

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

46、应付债券

（1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位：元

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

（3）可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

（4）划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

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

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

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

注：详见附注十四（2）之说明。

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	341,259.63		341,259.63	0.00	
合计	341,259.63		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	341,259.63			341,259.63				与资产相关
合计	341,259.63			341,259.63				

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	490,603.18	237,163.63
房屋本体基金	16,825,921.62	13,215,811.13

入伙保证金	6,925,380.49	7,052,274.22
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	34,453,351.12	36,337,634.47
观澜蚌岭项目员工跟投款	40,000,000.00	40,000,000.00
其他	6,063,655.60	7,302,438.57
合计	108,778,327.45	108,164,737.46

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
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
合计	80,488,045.38			80,488,045.38

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,051,268.24	-494,182.95				-494,182.95		-2,545,451.19
其他权益工具投资公允价值变动	-2,051,268.24	-494,182.95				-494,182.95		-2,545,451.19
二、将重分类进损益的其他综合收益	-647,103.20	-3,557,035.02				-3,557,035.02		-4,204,138.22
外币财务报表折算差额	-647,103.20	-3,557,035.02				-3,557,035.02		-4,204,138.22
其他综合收益合计	-2,698,371.44	-4,051,217.97				-4,051,217.97		-6,749,589.41

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	16,695,044.92	2,145,531.58		18,840,576.50

任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
合计	17,060,448.05	2,145,531.58		19,205,979.63

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。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15
调整后期初未分配利润	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	798,572,121.74	817,805,780.12
减：提取法定盈余公积	2,802,342.02	16,403,637.61
应付普通股股利	214,552,473.12	178,793,727.60
其他	-656,810.44	660,785,059.67
期末未分配利润	3,038,993,912.43	2,457,119,795.39

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

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	3,970,087,178.43	1,355,179,663.50	3,878,813,785.99	1,412,220,130.41
其他业务	134,287,467.59	31,530,576.04	82,856,156.45	21,395,755.02
合计	4,104,374,646.02	1,386,710,239.54	3,961,669,942.44	1,433,615,885.43

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型	4,104,374,646.02		4,104,374,646.02

其中：			
房地产业务	2,895,323,736.80		2,895,323,736.80
物业管理	1,070,094,746.33		1,070,094,746.33
租赁业务	138,956,162.89		138,956,162.89
按经营地区分类	4,104,374,646.02		4,104,374,646.02
其中：			
深圳地区	3,718,740,286.40		3,718,740,286.40
其他地区	385,634,359.62		385,634,359.62
其中：			
其中：			
其中：			
其中：			
其中：			

与履约义务相关的信息：

于2020年12月31日，分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币6.67亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格的预期未来收入。公司预计在未来1年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为667,344,367.32元，其中，667,344,367.32元预计将于2021年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

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	2,740,747,887.62
2	皇御苑	82,739,428.57
3	松湖朗苑	18,585,235.82
4	半山御景一期	18,021,691.42
5	湖畔御景一、二期	14,842,021.18

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	14,940,404.05	13,199,586.55

教育费附加	6,420,882.98	5,689,568.83
资源税		104,316.94
房产税	10,257,159.82	10,984,861.45
土地使用税	1,310,782.19	1,647,805.28
营业税	41,966.40	
地方教育附加	4,278,425.22	3,716,788.54
土地增值税	1,273,927,485.51	1,043,898,373.56
其他税费	2,171,122.31	2,269,979.89
合计	1,313,348,228.48	1,081,511,281.04

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	7,676,210.19	84,330,766.24
咨询及销售服务费	10,939,043.07	8,639,346.44
广告宣传费	10,794,534.19	6,975,770.00
职工薪酬	5,534,877.38	3,847,637.11
其他	9,808,582.35	7,760,432.71
合计	44,753,247.18	111,553,952.50

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	166,493,999.24	143,843,884.07
行政办公费用	35,213,262.38	38,579,803.69
资产摊销及折旧费用	10,987,180.16	6,357,837.46
诉讼费用	482,904.31	1,596,900.60
其他	25,447,797.22	14,276,126.82
合计	238,625,143.31	204,654,552.64

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	182,930,469.55	194,545,794.14
减：利息收入	-72,357,101.87	-61,860,403.42
汇兑净损失	-421,264.01	770,739.07
其他	1,111,455.13	1,262,703.78
合计	111,263,558.80	134,718,833.57

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]	6,837,267.10	1,015,033.29
与资产相关的政府补助[注]	341,259.63	48,751.37
代扣个人所得税手续费返还	94,284.37	91,337.56
增值税进项加计抵减	5,476,769.70	3,995,255.21
其他	55,729.95	
合计	12,770,810.75	5,150,377.43

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	634,098.07	5,076,839.48
合计	634,098.07	5,076,839.48

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

157

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
坏账损失	4,623,356.81	-18,701,016.31
合计	4,623,356.81	-18,701,016.31

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-51,185.46	-1,234,250.84
合计	-51,185.46	-1,234,250.84

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	2,311.70	
合计	2,311.70	

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	34,500.00	1,543,085.40	34,500.00

非流动资产毁损报废利得	2,000.00	70,145.12	2,000.00
罚没收入	759,208.33	537,474.45	759,208.33
无法支付款项	689,801.09	19,416,063.33	689,801.09
其他	10,212,151.81	2,165,579.98	10,212,151.81
合计	11,697,661.23	23,732,348.28	11,697,661.23

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	34,500.00	36,665.14	与收益相关

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	476,485.29	35,000.00	476,485.29
非流动资产毁损报废损失	275,730.01	510,294.93	275,730.01
诉讼支出	2,396,947.00	1,696,470.00	2,396,947.00
罚款及滞纳金	237,572.81	128,035.72	237,572.81
其他	1,857,594.39	2,423,703.20	1,857,594.39
合计	5,244,329.50	4,793,503.85	5,244,329.50

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	588,275,917.87	400,037,961.67
递延所得税费用	-285,506,835.29	-137,321,780.76
合计	302,769,082.58	262,716,180.91

(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	1,034,106,952.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	258,437,901.32
子公司适用不同税率的影响	-224,819.33
调整以前期间所得税的影响	-4,500,274.91
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	33,187,291.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,327,696.02
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣 亏损的影响	21,774,068.98
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	1,422,610.91
所得税费用	302,769,082.58

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

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	62,579,627.01	54,452,831.11
付现销售费用	39,218,369.80	96,486,380.21
支付的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额	26,822,888.41	23,473,862.52
支付的其他零星款项	36,328,299.98	10,912,680.02
合计	164,949,185.20	185,325,753.86

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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
以前期间发生的企业合并于本期支付的现金	465,807,569.82	
合计	465,807,569.82	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	731,337,869.73	742,130,050.54
加：资产减值准备	-4,572,171.35	20,061,463.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,342,224.24	49,096,658.15
使用权资产折旧		
无形资产摊销	218,320.15	204,396.36
长期待摊费用摊销	3,787,635.84	2,254,888.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,311.70	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	273,730.01	440,149.81
公允价值变动损失（收益以“-”号填		

列)		
财务费用（收益以“-”号填列）	183,674,281.47	194,530,915.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-634,098.07	-5,250,050.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-292,528,122.77	-137,320,326.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,558.88	-1,454.52
存货的减少（增加以“-”号填列）	-391,011,344.87	-1,903,681,041.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	150,130,667.50	458,314,454.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-40,515,339.18	1,519,009,461.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	385,497,782.12	939,789,565.96
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47
减：现金的期初余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	882,809,678.36	-595,682,024.42

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

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

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	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47
其中：库存现金	96,389.26	130,048.49
可随时用于支付的银行存款	4,167,907,417.88	3,272,524,570.94
可随时用于支付的其他货币资金	151,104.69	12,690,614.04
三、期末现金及现金等价物余额	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

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

其他说明：

[注1]期末使用权受到限制的货币资金中，存在11,031.58元系子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司冻结账户受限资金，相关事项详见附注十一(二)1之说明。

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

[注3]期末使用权受到限制的货币资金中，存在1,148,647.30元系本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付的贷款保证金，详见附注十一(二)2之说明。

[注4]期末使用权受到限制的货币资金中，存在11,213,310.06元系子公司深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司于

2020年6月1日与江苏邗建集团有限公司签订编号为兴银徐保(2020)25号的付款保函本金11,075,002.60元,利息138,307.46元。

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

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

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

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	--	--	51,762,160.28
其中：美元			
欧元			
港币	61,504,468.01	0.8416	51,762,160.28
预付账款	8,102.52		6,819.08
其中：港币	8,102.52	0.8416	6,819.08
其他应付款	15,033.42		12,652.13
其中：港币	15,033.42	0.8416	12,652.13
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(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
防疫补贴	3,077,722.82	其他收益	3,077,722.82
稳岗补贴	2,806,695.19	其他收益	2,806,695.19
从租计征房产税退税款	380,742.93	其他收益	380,742.93
皇御苑小学、幼儿园补贴收入	341,259.63	其他收益	341,259.63
购岗补贴	148,409.59	其他收益	148,409.59
企业新型学徒制培训补助	100,000.00	其他收益	100,000.00
供水补贴	94,605.93	其他收益	94,605.93
小微企业免征增值税	77,869.39	其他收益	77,869.39
其他补贴	116,721.25	其他收益	116,721.25
其他补贴	34,500.00	营业外收入	34,500.00
合计	7,178,526.73		7,178,526.73

(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	购买日至期末被购买方的净
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	--------------	--------------

								入	利润
--	--	--	--	--	--	--	--	---	----

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
------	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
------	--

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
--	-----	------

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
深圳市深物业福源泰发展有限公司	新设立子公司	2020年8月20日	10,000,000.00	100%

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
深圳市物合产业投资发展有限公司[注 1]	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	100.00%		设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国贸美生活服务有限公司[注 2]	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
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

司						
深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业		100.00%	设立
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
深圳市深物业商业运营有限公司[注 3]	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
湛江深圳物业发展有限公司	湛江市	湛江市	房地产业	100.00%		设立
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产业	100.00%		设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产业		100.00%	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	设立
胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	非同一控制企业合并
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产业		51.00%	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00%	设立
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		65.00%	设立
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		51.00%	设立
深圳市荣耀房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	69.00%		非同一控制企业合并
深圳市国贸科技园服务有限	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		同一控制企业合并

公司[注 4]						
深圳市聚联人力资源开发有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深物业城市更新有限公司[注 5]	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		同一控制企业合并
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市金海联物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市社会福利有限公司	深圳市	深圳市	卫生和社会工作		100.00%	同一控制企业合并
深圳市福源民物业管理有限责任公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市梅隆实业发展有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市国贸深绿园林有限公司[注 6]	深圳市	深圳市	公共设施管理业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市佳源物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		54.00%	同一控制企业合并
深圳市和霖华建设管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	深圳市	深圳市	建筑业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市康平实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市体育服务有限公司	深圳市	深圳市	制造业		100.00%	同一控制企业合并

深圳市教师之家培训有限公司	深圳市	深圳市	零售业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教育实业有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市育发实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		80.95%	同一控制企业合并
深圳市深物业福源泰发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立

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：

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

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

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

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

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

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

(2) 重要的非全资子公司

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%	-67,575,687.97		38,907,826.08
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	49.00%	526,848.43		4,818,381.94
深圳市国贸深绿园林有限公司	10.00%	-90,932.35		270,575.75

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	4,265,252,715.28	114,182,786.33	4,379,435,501.61	224,326,385.22	4,029,600,000.00	4,253,926,385.22	4,111,815,612.87	42,716,564.22	4,154,532,177.09	53,136,970.47	3,757,900,000.00	3,811,036,970.47
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	15,397,601.22	877,958.80	16,275,560.02	6,442,127.49		6,442,127.49	8,613,306.97	848,862.50	9,462,169.47	2,703,937.82		2,703,937.82
深圳市国贸深绿园林有限公司	31,973,980.11	1,389,548.34	33,363,528.45	30,657,770.94		30,657,770.94	32,340,229.87	596,876.54	32,937,106.41	29,322,025.36		29,322,025.36

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		-217,986,090.23	-217,986,090.23	-428,153,632.73		-243,632,621.48	-243,632,621.48	-957,858,901.03
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	27,454,217.70	1,075,200.88	1,075,200.88	3,369,179.34	7,340,745.68	-1,115,032.25	-1,115,032.25	-4,922,102.11

深圳市国贸深绿园林有限公司	13,548,955.86	-909,323.54	-909,323.54	1,413,554.68	21,381,370.38	6,394,132.31	6,394,132.31	-23,167,201.63
---------------	---------------	-------------	-------------	--------------	---------------	--------------	--------------	----------------

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

	吉发仓储	天安物管	吉发仓储	天安物管
流动资产	5,408,927.72	56,100,422.58	7,020,791.77	53,771,789.30
其中：现金和现金等价物	5,408,401.36	35,387,944.60	3,913,864.25	34,531,027.99
非流动资产	75,370,802.09	49,234.16	75,129,933.91	42,265.30
资产合计	80,779,729.81	56,149,656.74	82,150,725.68	53,814,054.60
流动负债	2,671,881.97	26,716,095.36	4,921,182.36	24,725,254.19
非流动负债		16,120,967.63		16,166,098.30
负债合计	2,671,881.97	42,837,062.99	4,921,182.36	40,891,352.49
归属于母公司股东权益	78,107,847.84	13,312,593.75	77,229,543.32	12,922,702.11
按持股比例计算的净资产份额	39,053,923.92	6,656,296.88	38,614,771.66	6,461,351.06
对合营企业权益投资的账面价值	39,053,923.92	6,656,296.88	38,614,771.66	6,461,351.06
营业收入	6,298,927.01	18,268,841.02	15,900,285.14	20,445,172.55
财务费用	-7,369.67	-567,932.96	-17,194.43	-421,003.02
所得税费用	184,895.52	130,585.02	3,097,834.74	379,274.15
净利润	878,304.52	389,891.64	9,021,862.53	1,131,816.44
综合收益总额	878,304.52	389,891.64	9,021,862.53	1,131,816.44

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。

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定

量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等；

3) 上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过90天。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过90天仍未付款；

2) 定性标准

① 债务人发生重大财务困难；

② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

④ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注六(一)、六(二)、六(八)之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2020年12月31日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的55.41%(2019年12月31日：63.81%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	3,587,800,000.00	4,314,545,187.20	184,013,456.59	499,101,299.39	3,631,430,431.22
应付账款	468,269,685.65	468,269,685.65	468,269,685.65		
其他应付款	834,939,937.05	834,939,937.05	834,939,937.05		
一年内到期的 其他非流动负 债	36,722,824.88	36,722,824.88	36,722,824.88		
小计	4,927,732,447.58	5,654,477,634.78	1,523,945,904.17	499,101,299.39	3,631,430,431.22

(续上表)

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

市场风险

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

1. 利率风险

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

截至2020年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币3,618,800,000.00元(2019年12月31日：人民币2,193,933,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

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

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	1,044,905.12			1,044,905.12
持续以公允价值计量的资产总额	1,044,905.12			1,044,905.12
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的其他权益工具系上市公司股票，以证券交易所2020年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	母公司对本企业

				的持股比例	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	2,800,900.00 万元	56.96%	56.96%

本企业的母公司情况的说明

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

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八。

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八。

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
深圳湾科技发展有限公司的全资子公司	深圳湾科技发展有限公司的全资子公司
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东
深圳物业吉发仓储有限公司	本公司之合营企业
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	本公司之合营企业
深圳市物方陶瓷工业有限公司	本公司之联营企业
河北深保投资发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司	母公司的全资子公司
深圳湾区城市建设发展有限公司	母公司的全资子公司

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

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

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
深圳高新区开发建设有限公司	物业服务费	1,432,390.32	1,420,903.83
深圳湾科技发展有限公司	物业服务费	47,871,320.92	58,533,639.69
河北深保投资发展有限公司	物业服务费	5,688,129.37	
深圳湾区城市建设发展有限公司	物业服务费	2,072,632.08	

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	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	投资性房地产	2019年11月06日	2025年11月05日	市场定价	48,341,260.17

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

单位：元

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

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				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

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

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳湾科技发展有限公司	60,785,586.79	1,823,567.60	93,790,305.70	4,689,515.29
	河北深保投资发展有限公司	1,465,286.24	43,958.59	1,470,640.73	44,119.22
	深圳高新区开发建设有限公司	583,120.29	17,493.61	1,045,589.81	31,367.69
	深圳市投资控股有限公司	8,357,589.14	250,727.67	8,282,669.14	248,480.07
合计		71,191,582.75	2,135,747.48	104,589,205.38	5,013,482.27
其他应收款	深圳市心海控股有限公司	401,499,990.18		551,499,990.18	
	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	330,472,932.33		330,472,932.33	
	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25
	深圳高新区开发建设有限公司	138,689.46	110,951.57	138,689.46	69,344.73
	深圳市投资控股有限公司	109,148.44	46,829.92	109,148.44	46,829.92
	深圳湾科技发展有限公司	931,784.90	27,953.55		
合计		734,899,809.56	1,932,999.29	883,968,024.66	1,863,438.90

(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
应付账款	深圳市深投物业发展有限公司	1,338,025.92	109,435.61
合计		1,338,025.92	109,435.61
其他应付款	深圳市深投物业发展有限公司	14,781,098.23	133,725.60
	深圳湾科技发展有限公司	29,944,314.56	22,560,522.70
	深圳湾区城市建设发展有限公司	360,752.18	
	深圳物业吉发仓储有限公司	35,796,665.14	35,796,665.14
	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
合计		86,097,176.01	63,705,259.34

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	18,400,472.41	145,501,513.44
-----------------------	---------------	----------------

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 关于转让嘉宾大厦的诉讼事项

1993年公司与深圳市基永物业发展有限公司(现名,以下简称“基永公司”)签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》。因合同未得到有效执行,其后本公司对涉及该项目的当事方提起了一系列诉讼,但诉讼的结果未能使公司取得诉求的利益。故此,公司已于往年对应收基永公司受让嘉宾大厦款项9381万元全额计提了坏账准备。2018年10月31日,深圳市中级法院作出民事判决书,裁定不予受理公司对基永公司的破产申请。公司不服该裁定提起上诉,2019年4月29日,广东省高院裁定驳回公司上诉,维持原裁定。目前案情尚未有新的进展。

(2) 关于海外联谊大厦5-8楼内全部装修、装饰、设备和设施的诉讼事项

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

(3) 其他

本公司作为房地产开发商,历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金,截至2020年12月31日,尚未解除担保的保证金余额为1,148,647.30元,该笔担保将于按揭款付清日解除。

(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) 汽车制造相关行业信息披露指引要求的其他信息

采用按揭销售、融资租赁等模式的销售金额占营业收入比重达到 10%以上

适用 不适用

公司对经销商的担保情况

适用 不适用

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	244,351,427.72
经审议批准宣告发放的利润或股利	244,351,427.72

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 关于越南子公司完成注册登记事项

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

(2) 关于发行商业地产抵押资产支持证券化产品的事项

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

十六、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

3、资产置换

（1）非货币性资产交换

（2）其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

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

其他说明

6、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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

（2）报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	物业管理	租赁业务	分部间抵销	合计
营业收入	2,895,323,736.80	1,070,094,746.03	138,956,163.19		4,104,374,646.32
营业成本	388,253,087.00	912,325,050.54	86,132,102.00		1,386,710,239.00
资产总额	10,343,240,698.51	1,203,685,772.85	660,430,441.18		12,207,356,912.54
负债总额	7,406,053,932.88	806,728,741.54	213,452,758.29		8,426,235,432.71

(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%		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	2,735,781.29	2.75%	111,280.87	4.07%	2,624,500.42	820,241.30	0.84%	64,309.16	7.84%	755,932.14
其中：										
合计	99,438,050.69	100.00%	96,813,550.27	97.36%	2,624,500.42	97,522,510.70	100.00%	96,766,578.56	99.22%	755,932.14

按单项计提坏账准备：96,702,269.40

单位：元

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

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：111,280.87

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	2,735,781.29	111,280.87	4.07%
合计	2,735,781.29	111,280.87	--

确定该组合依据的说明：

详见第十二节财务报告

按组合计提坏账准备：111,280.87

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	2,537,153.09	76,114.59	3.00%
1-2 年	122,110.95	12,211.10	10.00%
2-3 年	76,517.25	22,955.18	30.00%
合计	2,735,781.29	111,280.87	--

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）	2,537,153.09
1 至 2 年	122,110.95
2 至 3 年	76,517.25
3 年以上	96,702,269.40
5 年以上	96,702,269.40
合计	99,438,050.69

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

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

(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	145,325,697.20	501,082,153.81
合计	145,325,697.20	501,082,153.81

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

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

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	8,770,252.14		23,748,219.30	32,518,471.44
2020 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
本期计提	41,919.63			41,919.63
本期转回			-389,508.57	-389,508.57
2020 年 12 月 31 日余额	8,812,171.77		23,358,710.73	32,170,882.50

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）	145,269,091.27
2 至 3 年	50,000.00

3 年以上	32,177,488.43
3 至 4 年	56,962.82
5 年以上	32,120,525.61
合计	177,496,579.70

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	32,518,471.44	41,919.63	389,508.57			32,170,882.50
合计	32,518,471.44	41,919.63	389,508.57			32,170,882.50

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深业地产发展有限公司	对子公司的往来款项	103,506,232.43	5 年以上	58.31%	6,876,768.60
深物业扬州房地产开发有限公司	对子公司的往来款项	21,889,836.60	1-2 年(含 2 年)	12.33%	

深圳市皇城地产有限公司	对子公司的往来款项	17,867,525.15	1-2 年(含 2 年)	10.07%	
上海裕通房地产有限公司	外部往来款	5,676,000.00	5 年以上	3.20%	5,676,000.00
深圳市国贸餐饮有限公司	对子公司的往来款项	3,484,831.40	1-2 年(含 2 年)	1.96%	
合计	--	152,424,425.58	--	85.87%	12,552,768.60

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	1,093,829,880.39	68,364,000.00	1,025,465,880.39	1,095,429,880.39	69,964,000.00	1,025,465,880.39
对联营、合营企业投资	64,693,834.93	18,983,614.14	45,710,220.79	64,059,736.86	18,983,614.14	45,076,122.72
合计	1,158,523,715.32	87,347,614.14	1,071,176,101.18	1,159,489,617.25	88,947,614.14	1,070,542,003.11

(1) 对子公司投资

单位：元

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

司							
深圳市物合产业投资发展有限公司	30,950,000.00					30,950,000.00	
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00				4,704,758.06	24,704,758.06	
深圳市国贸餐饮有限公司	1.00				-1.00	0.00	
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
深圳市深物业商业运营有限公司	40,000,000.00				22,821,767.90	62,821,767.90	
湛江深圳物业有限公司	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	
深圳市国贸科技园服务有限公司	317,963,207.46				-154,409,952.57	163,553,254.89	
深圳市深物业城市更新有限公司					126,883,427.61	126,883,427.61	

合计	1,025,465,88 0.39				0.00	1,025,465,88 0.39	68,364,000.0 0
----	----------------------	--	--	--	------	----------------------	-------------------

(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	38,614,771.66			439,152.26						39,053,923.92	
深圳天安国际大厦物业管理公司	6,461,351.06			194,945.81						6,656,296.87	
小计	45,076,122.72			634,098.07						45,710,220.79	
二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业有限公司											18,983,614.14
小计											18,983,614.14
合计	45,076,122.72			634,098.07						45,710,220.79	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	57,579,115.68	36,717,719.01	393,330,909.38	60,386,026.23
其他业务	6,572,253.92	9,031,809.00		1,319,976.00
合计	64,151,369.60	45,749,528.01	393,330,909.38	61,706,002.23

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型	64,151,369.60			64,151,369.60
其中：				
房屋租赁业务	64,151,369.60			64,151,369.60
其中：				
深圳	64,151,369.60			64,151,369.60
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

本期母公司收入均为租赁业务收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	634,098.07	5,076,839.48
委托贷款取得的利息收入	115,612,421.39	81,620,807.16
合计	116,246,519.46	86,697,646.64

6、其他

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	-322,603.77	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,100,657.34	主要是疫情补贴
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,396,947.00	预计诉讼赔偿
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	19,900.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,089,508.74	主要是收到的拆迁补偿
其他符合非经常性损益定义的损益项目	94,284.37	
减：所得税影响额	3,470,226.55	
少数股东权益影响额	-80,226.22	
合计	10,194,799.35	--

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	23.47%	1.3399	1.3399
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.17%	1.3228	1.3228

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。