



# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

## 2018 年年度报告

(公告编号: 2019-12)

2019 年 03 月

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	3
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 .....	28
第六节 股份变动及股东情况 .....	36
第七节 优先股相关情况 .....	42
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第九节 公司治理 .....	51
第十节 公司债券相关情况 .....	56
第十一节 财务报告 .....	57
第十二节 备查文件目录 .....	178

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人刘声向、主管会计工作负责人蔡丽莉及会计机构负责人(会计主管人员)刘强声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

(一) 国家房地产政策、金融政策相关变化；(二) 房地产业供求关系变化。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 595,979,092 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 释 义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、集团	指	深圳市物业发展（集团）股份有限公司
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
深建投	指	深圳市建设投资控股公司
深投管	指	深圳市投资管理公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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）	深圳证券交易所		
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	深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层		
注册地址的邮政编码	518014		
办公地址	深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层		
办公地址的邮政编码	518014		
公司网址	www.szwuye.com.cn		
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	范维平	钱忠、丁名华
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-82210610 82212043	0755-82210610 82212043
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn

### 三、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	深圳市罗湖区国贸大厦 42 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。本次被合并方建设控股持有深物业 323,796,324 股股份，投管公司持有深物业 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>

#### 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	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 9-10 层
签字会计师姓名	蔡晓东、王焕森

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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	2,787,240,632.53	2,904,690,690.53	-4.04%	2,059,204,077.18
归属于上市公司股东的净利润（元）	592,723,852.71	622,962,734.37	-4.85%	354,857,241.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	591,362,024.37	559,625,850.90	5.67%	357,519,344.14
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,123,594,927.59	-346,269,760.94	424.49%	2,252,041,183.42
基本每股收益（元/股）	0.9945	1.0453	-4.86%	0.5954
稀释每股收益（元/股）	0.9945	1.0453	-4.86%	0.5954

加权平均净资产收益率	18.94%	26.64%	-7.70%	15.79%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产(元)	5,820,202,137.54	5,393,331,548.87	7.91%	6,654,356,144.10
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,337,949,324.64	2,921,693,794.08	14.25%	2,410,434,735.75

## 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	544,366,414.09	280,647,570.88	373,989,694.46	1,588,236,953.10
归属于上市公司股东的净利润	53,456,824.88	29,515,702.71	61,216,163.81	448,535,161.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	53,039,124.57	28,924,009.75	61,962,097.63	447,436,792.42
经营活动产生的现金流量净额	-96,704,935.74	-128,887,050.07	275,573,016.00	1,073,613,897.40

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	2018 年金额	2017 年金额	2016 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)	-79,489.58	104,883,756.37	-182,886.11	零星资产处置
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	165,676.08			稳岗补贴

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-5,491,792.67	-4,366,315.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,724,017.41	-466,062.66	1,010,733.64	主要是罚没及违约金收入
减：所得税影响额	448,375.57	35,589,017.57	-876,365.89	
合计	1,361,828.34	63,336,883.47	-2,662,102.40	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

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



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

#### (一) 主要业务概述

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

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

党和国家三代领导人都很关心公司的成长和发展。1990年6月22日，江泽民同志视察国贸大厦并题字留念；1992年1月20日，邓小平同志在国贸大厦53层国贸旋转餐厅俯瞰深圳，指点江山，发表了长达30多分钟的“南巡讲话”；1994年11月13日，胡锦涛同志更是亲自视察了公司并题字留念。

成立37年来，公司以罗湖为根据地辐射全国，已由当时单纯的项目公司，发展成为大型综合性集团公司。集团先后荣获“中国房地产综合效益百强企业”第2名、首次“中国股票上市公司综合实力百强企业”评比第23名、连续八年（2011-2018）荣获中国房地产开发企业500强、2018年全国物业服务行业第35名、2017年中国产业园区物业管理优秀企业第4名等诸多荣誉。

报告期内，公司目前总共有9家正常经营的二级子公司，包括4家地产公司（皇城地产公司、东莞公司、徐州公司、扬州公司），1家物管公司，1家房屋资产运营公司，2家合资企业（吉发仓储、天安物业，皆占股50%），1家餐饮公司。

#### 1. 房地产业务

公司房地产业务主要由4家地产子公司经营，即皇城地产公司、东莞公司、徐州公司、扬州公司，目前正在开发中的有如下6个项目：

(1) 深物业 金领假日项目（深圳）：位于皇岗口岸，系历史用地，占地面积1.26万平方米，容积率10.5，总建面13万平方米，该项目已于2018年开始销售。

(2) 深物业 前海港湾项目（深圳）：2011年7月为完成股改承诺净资产置换而来，占地面积1.99万平方米，容积率3.2，总地价2.7亿元，已于2015年11月开盘销售，目前处于尾盘销售阶段。

(3) 深物业 松湖朗苑项目（东莞）：2010年7月15日竞得，占地面积6.69万平方米，容积率2.2，总地价2.14亿元，2015年7月底开盘销售，目前处于尾盘销售阶段。

(4) 深物业 福汇华苑项目（深圳）：位于福田区福民新村内，系历史用地，占地面积4,274平方米，总建筑面积43,819平方米，于2018年12月29日正式开工。

(5) 深物业 湖畔御景项目（扬州）：2011年1月28日招拍挂竞得，占地面积25,228平方米，总建筑面积50,948平方米，目前住宅产品已售罄，主要进行商办产品销售工作；项目二期占地面积41,331平方米，总建筑面积74,382平方米，目前主要进行住宅尾盘及商办产品销售工作。

(6) 深物业 半山御景项目（徐州）：2010年2月10日招拍挂竞得，占地面积65,332平方米，总建筑面积101,605平方米，目前主要进行项目尾盘销售工作；项目二期占地面积31,537平方米，总建筑面积34,956平方米，已于2018年底开工建设。

## 2.物业管理业务

公司物业管理业务核心企业是深圳市国贸物业管理有限公司。国贸物管公司下设皇城物管公司、山东国贸物管公司、重庆国贸物管公司、扬州景悦物管公司4家物管子公司。扬州景悦物管公司为公司于2018年新设合资物管公司，其中公司持有51%股份，自此公司正式进入文旅类物业管理领域。国贸物管公司目前已经发展成为国内一流的产业园区品牌物业服务供应商，目前公司在全国有分支机构14个，三家国家一级资质企业，雇用员工数量4000余人，包括北方市场呼伦贝尔、满洲里、保定等，华东市场山东、上海、浙江、江苏等，西南市场重庆，华南市场深圳、东莞等。共管理项目超过100个，面积超过1600万平方米，其中产业园区管理面积超过500万平方米（含托管），公司以卓越的市场竞争力，突破激烈竞争，成功服务于华为、阿里巴巴、京东、海康威视等知名企业园区管理和山东、重庆等大批政府物业项目。

## 3.房屋租赁业务

公司房屋租赁业务原先主要由集团总部租赁中心经营。租赁中心在2018年转制成为深物业房屋资产运营管理有限公司独立运营。公司目前共有可租赁物业面积81,610.23平方米，出租率达95%。

## 4.餐饮业务

公司餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营，其总营业面积1,892平方米。国贸餐饮成立于1986年，公司经营的国贸旋转餐厅曾被国务院列为“中华之最—全国最高层的旋转餐厅”，也是全国唯一经营中餐的旋转餐厅。餐厅位于国贸大厦顶层53层，接待过上党和国家领导人、国内外政要首脑、文化名人达600多人，餐厅亦是深圳具有独特历史意义的景点。

## 5.仓储业务

公司仓储业务主要由合资企业（50%股权）吉发仓储公司经营，其仓库面积合计3.5万平方米。

### （二）报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位

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

#### 1.房地产业

在2018年3月份的两会政府工作报告中要求，要进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。在这一总体思路指导下，市场行情开始趋向理性，温和增长。

2018年，商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落6.4个百分点。商品房销售额149973亿元，增长12.2%，比1-11月份提高0.1个百分点，比上年回落1.5个百分点。当前房地产库存有效去化，降至历史低位。2018年末，商品房待售面积52414万平方米，比11月末减少214万平方米，比上年末减少6510万平方米。

土地出让收入和房地产投资增速仍保持较高水平，给政策从紧到松增加了缓冲垫。2018年1-12月，全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。2018年，房地产开发企业土地购置面积29142万平方米，比上年增长14.2%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落1.6个百分点；土地成交价款16102亿元，增长18.0%，比1-11月份回落2.2个百分点，比上年回落31.4个百分点。

2018年融资形势不太乐观，到位资金增长主要来自自筹资金及认筹定金。2018年，房地产开发企业到位资金165963亿元，比上年增长6.4%，增速比1-11月份回落1.2个百分点，比上年回落1.8个百分点。其中，国内贷款24005亿元，下降4.9%；利用外资108亿元，下降35.8%；自筹资金55831亿元，增长9.7%；定金及预收款55418亿元，增长13.8%；个人按揭贷款23706亿元，下降0.8%。

2018年中央经济工作会议部署2019年货币政策时，不再提“中性”，而是强调“稳健的货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕”。从货币政策上来看，央行已进行了多次降准，在金融监管方面也逐渐由“去杠杆”转向“稳杠杆”，总体上有了适度的宽松。“大河有水小河满”，流入房地产行业的资金有望增加，房地产融资环境将有望改善。

从房地产政策上来看，2018年10月31日和12月13日的两次中央政治局会议，是自2015年7月以来连续两次未提房地产，而是强调“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”。2018年中央经济工作会议对2019年房地产政策部署未提“调控”，而是强调“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。表明当前房地产市场量价平稳回落符合中央预期，房地产政策由“控”转“稳”。展望2019年，稳房价是主基调。

## 2.物业管理行业

物业管理行业先后经历了发展初期、规范期以及多元化发展新时期。随着行业不断发展，政府部门越来越重视物业管理，

相关法律法规陆续出台，政策内容也逐步由规范性向支持、鼓励性演变。

未来物业服务企业加速转型升级，逐渐由传统物业服务的提供者转变为现代服务的集成供应商，将传统物业服务外包给更专业化的公司，实现精细化、专业化分工，运用科技手段提供标准化“私人管家”等服务模式，接管业主更多的生活服务需求，配以细分、完善的专业外包服务，持续提升物业服务品质，为业主创造更多价值。物业服务企业借助新理念和新思维，利用科技化、信息化、人工智能等高新技术提升服务效率和质量的同时更加注重业主的多元化需求，不断加强人才队伍储备，实现物业管理“服务标准化、技术现代化、业务多元化、人才专业化”。

2018-2020年，全国商品房加保障房销售面积将超过40亿平方米，以2017年全国246.65亿平方米的管理面积为基准，到2020年全国物业管理规模将超287亿平方米；按百强企业管理项目平均物业费计算，未来五年全国基础物业管理市场规模约为1.5万亿元。

2018年物业服务多元绽放，涉足养老、金融、租赁、教育、旅游、新零售、农业等多方面，不少物企已将多元业务做成自己的品牌。根据2012-2017年社会消费品零售总额的复合增长率11.3%计算，预估2020年社会消费品零售总额约达到62.56万亿元，按照社区商业占比40%、社区增值服务市场渗透率13.5%计算，综合预计物业社区增值服务空间将达到3.38万亿元。通过开展多样化的社区增值服务加强自身盈利能力，拉动庞大的社区终端消费资源，这也正是资本市场看好行业的关键。

### 3.公司所处的行业地位

(1) 公司连续八年荣获“中国房地产开发企业500强”、“广东省企业500强”，连续三年荣获“中国物业服务百强企业”等多个荣誉称号。

(2) 国贸物管公司是公司下属全资子公司，也是全国第一家写字楼物业管理公司，截止到目前为止，服务面积超过1300万m<sup>2</sup>，其中园区类物业服务面积超过270万m<sup>2</sup>。国贸物管荣获 2018年“全国百强TOP100”第35名，获得2018年中国产业园区物业管理优秀企业综合排名第4名等荣誉。

## 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 3.28%，系权益法确认合营企业实现收益所致
固定资产	比期初增加 11.13%，系新增购置及由投资性房地产重分类至固定资产所致
无形资产	无该类资产
在建工程	无该类资产
货币资金	比期初增加 36.83%，系销售回款增加所致
其他应收款	比期初减少 73.26%，系收回两汽车公司股权转让款所致
存货	比期初减少 36.14%，系报告期项目结算所致
递延所得税资产	比期初增加 33.96%，系可抵扣亏损及计提未缴纳土地增值税增加所致
其他非流动资产	本期新增 10897 万元。主要系预付投资有关款项所致

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

近些年来，公司以房地产业务为主、多种业务多元化经营的模式持续稳定经营，无论是资产规模还是营业收入、净利润都屡创新高，这主要得益于公司精确的市场定位以及独特的核心竞争优势：

**一是敢为人先，变革图强的企业精神**，公司成在于深圳，三天一层楼的“深圳速度”体现了深物业人勇于探索、攻坚克难、知难而进、务实高效等优良作风，敢为人先、变革图强的企业精神也在激励一代代深物业人不畏困难、勇立潮头不断追求更高更强，谋求企业持续健康稳定发展。

**二是公司经营团队持续稳定**，在公司发展战略上持之以恒，持续编制十二五、十三五战略规划，以战略规划为指导，不断开拓进取，确保了公司在大政方针上的连续性；

**三是公司目前房地产开发项目管控模式为集团总部—城市公司两级**。集团层面主要把控土地投资、计划运营、关键营销节点、限额以上规划设计和成本控制等事项，工程管理、现场营销、限额以下现场设计和成本管控由各城市公司完成，给予了各项目公司充分的自主权，集团以制度化管理为主，目前已经形成房地产主业综合管理制度《房地产手册》等规范标准的内部运营体系，房地产管控模式日趋完善和成熟；

**四是公司目前主要开发区域集中在深圳及周边城市**，得益于获得土地的成本优势和深圳房地产市场的快速发展，公司在深圳区域的项目将为公司带来了良好的经济效益；

**五是品牌和文化积淀优势**。公司经过三十多年的发展，承载着改革开放国贸精神的“深物业”品牌价值和综合实力，得到了市场的高度认可，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”等诸多荣誉称号。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 报告期行业发展回顾

##### 1. 宏观经济环境

2018 年我国经济增长呈持续下降态势，4 个季度 GDP 增长率依次为 6.8%、6.7%、6.5%、6.4%。第 3 季度增长率已低于保持了 12 个季度的运行区间（6.7%~6.9%）。9 月规模以上工业增加值为 5.8%，较 8 月降低 0.3 个百分点，自 2016 年 3 月份以来，首次落到 6% 以下；10 月、11 月增长率分别为 5.9% 和 5.4%，增速进一步下降。

更值得注意的是，消费需求增速持续下降。2018 年 11 月社会消费品零售总额同比增长 8.1%，为 2003 年 6 月以来的最低增速；受居民收入增速持续下降、居民部门杠杆率较快提高、财富效应减弱等因素影响，居民消费能力和消费意愿下降倾向开始显现，消费需求下行态势较为明显。

投资方面，房地产投资下行压力加大，房地产企业对未来市场信心不足，开发建设活动趋于收缩；基础设施投资增速下滑。2018 年 7 月 31 日中央政治局会议后，随着稳增长相关措施效果显现，10 月以后增速低位企稳，但考虑到地方政府融资能力不足等问题影响，进一步回升的能力偏弱。民营企业、中小企业面临的困难较多，对未来市场信心不足，投资意愿和能力也不足。在内需增长能力不足的同时，出口增速也开始下降。

2018 年 12 月召开的中央经济工作会议指出：我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期。要善于化危为机、转危为安，紧扣重要战略机遇新内涵，加快经济结构优化升级，提升科技创新能力，深化改革开放，加快绿色发展，参与全球经济治理体系变革，变压力为加快推动经济高质量发展的动力。

会议提出要继续坚持稳中求进工作总基调，针对形势和任务的变化，在“稳”和“进”两个方面明确了一系列新方略。会议强调要创新和完善宏观调控，确保经济运行在合理区间，进一步完善和落实好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期诸方面工作，提出宏观、结构、社会等三大政策。同时，要以更大的努力在“进”的方面下功夫。必须坚持以供给侧结构性改革为主线不动摇，更多采取改革的办法，更多运用市场化、法治化手段，在“巩固、增强、提升、畅通”八个字上下功夫。

按照稳中求进的总体部署，2019 年要在推动制造业高质量发展、促进形成强大国内市场、扎实推进乡村振兴战略、促进区域协调发展、加快经济体制改革、推动全方位对外开放、加强保障和改善民生等七个方面把各项工作做实做细。基于我国经济基本面好转，基于中央经济会议全面的安排部署，可以预判，2019 年我国经济将呈现低开稳走、逐步回升的态势。全年的经济增长水平将略高于上年。经济稳中向好态势将不断展现出来。

##### 2. 行业格局和趋势分析

**国际经济形势：**大致呈现“三多”特点，国际贸易方面多边主义对单边主义、保守主义的纷争点增多；地缘政治冲突点增多；中美两个大国在经济、科技、贸易和地缘上的明争暗斗增多，但总体上仍处于斗而不破的局面。中美贸易摩擦大概率会达成超出预期的全面协议，美国经济仍然保持强劲但存在下行隐忧，美元加息进度预计会有所放缓，世界经济在困境纷争中艰难盘整复苏和回升。整体上看，2019 年国际经济大势不会比 2018 年差。

**国内经济形势：**随着中美贸易摩擦暂时休战，国内对民营企业及民营经济的积极扶持和全面抬升，继续深化改革和扩大高水平对外开放，以及大规模减税和改善营商环境等政策利好叠出，我国经济“稳中有变”中出现积极因素，经济下行趋稳的预期增强，信心得到一定程度的补偿和修复，政治底、政策底已经显现，但不确定性因素仍然很多，整体上看，2019 年国内经济下行压力比 2018 年大。

防控金融风险和消除污染攻坚战的力度和节奏会有明显调整，社会资金流动性会进一步充裕。国内房地产仍处于稳中有降的态势，价量继续明显下滑，一二手房交易凝固僵化，交易难保活跃。预计全年行政性调控不会再加码，市场化监管会受到重视和一定程度的归位。一线城市年中前后刚需会有适度抬头，地区间调控监管政策更加明显分化，难免出现局部改善调整措施、强化市场调节的可能，但调控大局不会出现逆转，年内房价大幅反弹的可能性基本没有。

**深圳经济形势：**深圳经济总体上仍会保持一马当先的中高速发展态势，中美贸易摩擦影响有限。房地产方面会继续保持“7.31”新政的力度和范围，不会再加码。但随着刚需的强劲抬头和对经济发展信心的率先恢复，深圳从二季度开始大概率会出现价稳量增的势头，下半年房地产交易会明显回暖，但不大可能会出现价量大反弹的机会。不排除出现诸如放松入户政策、降低首贷利率、改善润滑交易环节制约、实质性增加流动性等有利于房地产交易环节的外围利好。

## （二）公司2018年经营总体概况

2018年，公司经济运行情况稳中有进稳中提质，各大业务板块在平稳中实现较大突破。

**一是经营业绩稳定超额完成预算目标。**2018年公司实现营业收入约27.9亿元，利润总额约7.8亿元，净利润5.93亿元，到年底公司资产规模约58.2亿元，净资产33.4亿元。资产负债率为42.6%，财务状况稳健优质，抗风险能力强，净资产收益率约为18%，高于行业平均水平。

**二是土地储备瓶颈得到初步缓解。**围绕“新增占地面积50万平方米、计容建筑面积100万平方米”的年度挑战目标积极推进拓展工作，全年集团重点推进龙华观澜、肇庆、扬州、重庆等地产城融合项目。截止到目前，占地面积约6.8万平方米，计容建筑面积约38万平方米，总建筑面积超过50万平方米的观澜蚌岭城市更新项目，已完成项目收购工作。

**三是物管业务收购与市场拓展双管齐下，亮点纷呈。**2018年物管板块共新增拓展面积超过150万平方米，成功获得阿里巴巴杭州滨江园区等8个产业园区项目，不断壮大产业规模，完成了物管新增面积翻番的年度目标；同时，集团公司已正式对外公告收购投控物业公司100%股权，顺利收购后，公司将实现北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园区、西有重庆京东的产业园区运营管理全国布局，以点带面，强力示范，全面推进，公司产业园区运营管理板块整体实力将再上台阶，有望进入全国行业前三序列。

**四是房屋资产运营板块迈出坚定步伐。**集团房屋资产运营公司独立运作，积极探索“长租公寓+商业办公”的发展模式，全力打造龙园创展大厦、龙华风和日丽综合楼、福民新村综合楼、新湖村等多个长租公寓重点示范项目，公司“喜寓”品牌已于年底正式上线试运行。

## （三）公司各项业务运行特点

### 1.房地产业务稳中有进

公司下属地产公司根据政策、市场情况及时调整销售策略以应对市场变化、抢抓市场机会取得了优异的业绩。皇城地产公司实现营业收入约15亿元；2018年3月份，东莞松湖朗苑项目抢在周边竞品项目开盘前入市，全年实现销售18190平米，并优化谈判策略、抓住机会整体打包销售了难以变现的商铺；徐州公司实现营业收入约1.2亿元，圆满完成了徐州一期项目的工程总包结算工作，并按照计划节点顺利举行了徐州二期项目开工仪式并进场施工；扬州公司实现营业收入约6.5亿，圆满完成年度目标。

### 2.物业管理业务加速发展

公司在物业管理板块持续发力，市场拓展取得优异成绩，品牌影响力持续扩大。全年国贸物管公司内生性拓展重庆、山东、杭州、上海等28个新项目，新增总面积约150万平方米。承接了阿里云飞天园区，将阿里巴巴三大核心业务园区（西溪、滨江、飞天）全部纳入服务范围，成为阿里巴巴综合后勤品类全球最大的框架供应商。其中，国贸物管公司实现营业收入约4.2亿元，同比增长近6000万元，超额完成了年度预算的近110%，利润总额近2700万元，同比增加约250万元；皇城物管公司实现营业收入约6500万元，完成了年度预算目标的约110%。

### 3.调整房屋租赁业务

公司在原集团总部租赁中心的基础上，成立了房屋资产运营公司，对租赁板块重新调整定位，进行独立经营。房屋资产运营公司长租公寓板块自有品牌“喜寓”在12月底完成了投入市场运营的筹备工作，首推龙园创展大厦、新湖村公寓、风和日丽综合楼三个长租公寓项目。

## （四）各在建重点项目进展情况

- 1.深物业 金领假日项目（深圳）：项目室内外装修已基本完成，目前正处各专项验收准备阶段。
- 2.深物业 前海港湾项目（深圳）：项目已于2016年12月入伙。
- 3.深物业 松湖朗苑项目（东莞）：项目已于2017年7月入伙。
- 4.深物业 福汇华苑项目（深圳）：项目于12月初取得规划许可证及基坑支护施工许可证，12月29日正式开工。
- 5.深物业 湖畔御景项目一期（扬州）：项目已于2014年6月竣工并全面入伙。
- 6.深物业 湖畔御景项目二期（扬州）：项目已于2017年11月初完成竣工备案，2018年初全面入伙。

7.深物业 半山御景项目一期（徐州）：项目已于2017年上半年顺利入伙，现房销售中。

8.深物业 半山御景项目二期（徐州）：项目已完成总包单位招标。

详细情况如下表所示：

项目	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	期初可售 面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面 积 (m <sup>2</sup> ) 认购	本期销售面 积 (m <sup>2</sup> ) 签约	本期结算 面积 (m <sup>2</sup> )	项目现状	竣工时间	权益占比 (%)
前海港湾	深圳市南山区	19,894	98,545	63,325	21,778	20,325	18,392	17,149	竣工在售	2016年10月	100
扬州湖畔御景一期	扬州市维扬区	25,228	50,948	48,871	10,366	2,353	2,899	3,542	竣工在售	2015年6月	100
扬州湖畔御景二期	扬州市维扬区	41,331	74,382	73,122	25,652	9,130	9,703	54,343	竣工在售	2017年11月	100
徐州半山御景一期	徐州市铜山区	65,332	101,605	85,653	17,163	11,297	10,972	79,785	竣工在售	2016年11月	100
徐州半山御景二期	徐州市铜山区	31,537	34,956	21,839	-----	-----	-----	-----	新开工在建	2020年7月	100
松湖朗苑	东莞市大朗镇	66,882	207,459	140,911	20,718	18,373	18,190	15,636	竣工在售	2017年7月	100
金领假日公寓	深圳市福田区	12,598	183,323	119,198	38,885	3,306	89	-----	在建在售	2019年3月	100
福汇华苑	深圳市福田区	4,274	43,819	30,150	-----	-----	-----	-----	新开工 在建	2021年12月	100
惠阳淡水	惠州市惠阳区	17,700	61,950	-----	-----	-----	-----	-----	前期筹备	前期筹备	100

注：扬州湖畔御景项目面积含车位。

### （三）租赁业务出租

类型	出租面积（平方米）	权益占比	年收入（万元）
商办	61,406.20	100%	5,634.31
厂房	6,818.95	100%	634.16
住宅	3,501.83	100%	176.10
酒店	8,383.25	100%	430.42
综合楼	1,500.00	100%	86.25
<b>总计</b>	<b>81,610.23</b>	<b>100%</b>	<b>6,961.24（含税）</b>

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

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

## 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

	2018 年		2017 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	2,787,240,632.53	100%	2,904,690,690.53	100%	-4.04%
分行业					
房地产开发	2,209,992,090.75	79.29%	2,340,233,648.93	80.57%	-5.57%
房屋租赁	76,443,577.98	2.74%	79,236,389.91	2.73%	-3.52%
物业管理	401,218,038.76	14.40%	344,226,703.95	11.85%	16.56%
交通运输		0.00%	48,573,142.33	1.67%	-100.00%
饮食服务	27,677,194.36	0.99%	30,898,120.01	1.06%	-10.42%
其他	71,909,730.68	2.58%	61,522,685.40	2.12%	16.88%
分产品					
房地产开发	2,209,992,090.75	79.29%	2,340,233,648.93	80.57%	-5.57%
房屋租赁	76,443,577.98	2.74%	79,236,389.91	2.73%	-3.52%
物业管理	401,218,038.76	14.40%	344,226,703.95	11.85%	16.56%
交通运输		0.00%	48,573,142.33	1.67%	-100.00%
饮食服务	27,677,194.36	0.99%	30,898,120.01	1.06%	-10.42%
其他	71,909,730.68	2.58%	61,522,685.40	2.12%	16.88%
分地区					
深圳地区	1,696,976,389.71	60.88%	1,227,064,851.69	42.24%	38.30%
东莞地区	252,401,699.77	9.06%	1,036,257,611.02	35.68%	-75.64%
其他地区	837,862,543.05	30.06%	641,368,227.82	22.08%	30.64%

#### (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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是



房地产业

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						
房地产开发	2,209,992,090.75	844,658,618.92	61.78%	-5.57%	-28.59%	12.33%
物业管理	401,218,038.76	390,234,660.55	2.74%	16.56%	16.29%	0.22%
分产品						
房地产开发	2,209,992,090.75	844,658,618.92	61.78%	-5.57%	-28.59%	12.33%
物业管理	401,218,038.76	390,234,660.55	2.74%	16.56%	16.29%	0.22%
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	2018 年	2017 年	同比增减
房地产开发	销售量	平方米	60,245	73,537	-18.07%
	生产量	平方米	262,098	338,090	-22.47%
	库存量	平方米	158,489	82,069	93.12%

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及项目开发建设进度等原因，公司的库存量有所上升。

### (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

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发		844,658,618.92	64.22%	1,182,884,514.58	72.66%	-28.59%
房屋租赁		24,963,641.31	1.90%	22,951,930.77	1.41%	8.76%

物业管理		390,234,660.55	29.67%	335,567,577.69	20.61%	16.29%
交通运输			0.00%	29,669,816.38	1.82%	-100.00%
饮食服务		24,630,697.78	1.87%	26,763,583.26	1.64%	-7.97%
其他		30,702,373.28	2.33%	30,030,482.96	1.84%	2.24%

说明

无

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

本公司本年度合并范围比上年度增加 2 户。详见本报告第十一节财务报告八“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）	235,744,668.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	10.56%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

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	75,826,580.00	3.95%
2	阿里巴巴（中国）有限公司	74,090,411.00	3.32%
3	东莞市聪泽贸易公司	62,554,040.00	2.80%
4	自然人 1	11,667,429.00	0.52%
5	自然人 2	11,606,208.00	0.52%
合计	--	235,744,668.00	10.56%

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）	76,383,439.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	29.95%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中建三局第二建设工程有限责任公司	44,571,765.00	17.47%
2	上海至诚环境服务有限公司	9,988,320.00	3.92%
3	浙江奥航综合服务有限公司	7,928,898.00	3.11%
4	深圳市设计装饰工程有限公司/深圳品冠建设工程有限公司（联合体）	7,686,667.00	3.01%
5	深圳市建侨建工集团有限公司	6,207,789.00	2.43%
合计	--	76,383,439.00	29.95%

## 主要供应商其他情况说明

适用  不适用

## 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	46,501,225.18	31,179,193.33	49.14%	支付的广告费、销售代理费用增加所致
管理费用	102,852,213.19	137,028,655.69	-24.94%	去年同期两家汽车子公司股权转让，本期并表企业减少及发生诉讼费减少所致
财务费用	-57,579,532.57	-24,407,456.38	135.91%	银行存款利息收入增加
所得税费用	184,813,373.69	203,784,886.40	-9.31%	实现利润减少所致

## 4、研发投入

适用  不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,746,158,558.76	1,337,537,854.19	105.31%
经营活动现金流出小计	1,622,563,631.17	1,683,807,615.13	-3.64%
经营活动产生的现金流量净额	1,123,594,927.59	-346,269,760.94	424.49%
投资活动现金流入小计	80,016,759.11	68,062,071.40	17.56%
投资活动现金流出小计	117,185,136.22	3,721,869.38	3,048.56%

投资活动产生的现金流量净额	-37,168,377.11	64,340,202.02	-157.77%
筹资活动现金流入小计	3,450,000.00		
筹资活动现金流出小计	178,793,727.60	107,246,594.16	66.71%
筹资活动产生的现金流量净额	-175,343,727.60	-107,246,594.16	63.50%
现金及现金等价物净增加额	911,088,034.88	-392,726,401.64	-331.99%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

①经营活动现金流入及经营活动产生的现金流量净额比上年同期增加的主要原因是：报告期公司收取售楼款资金增加所致。

②投资活动现金流出及投资活动产生的现金流量净额即净流出比上年同期增加，主要原因是：报告期支付了投资相关支出增加所致。

③筹资活动现金流出及筹资活动产生的现金流量净额即净流出比上年同期增加的主要原因是：现金分红增加所致。

④现金及现金等价物净增加额比上年同期增加的主要原因是：报告期公司收取的售楼款资金增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期公司经营活动产生的现金流量净额是1,123,594,927.59元,与报告期净利润592,661,752.02元存在较大差异，主要原因是：报告期公司项目回笼资金较多及相关税费计提与实际缴纳时间差异所致。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	1,889,021.11	0.24%	主要合营企业投资收益	否(合营企业收益 1268890.28元除外)
资产减值	-6,926,131.97	-0.89%	主要系半山御景(徐州)项目由于价格上涨于报告期转回部分原计提的跌价准备所致	否
营业外收入	4,859,143.80	0.62%	主要是取得的零星罚没收入	否
营业外支出	3,040,842.92	0.39%	主要付滞纳金及租户清退补偿款	否
资产处置收益	-8,096.97	0.00%	主要是零星资产处置收益	否

## 四、资产及负债状况

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,389,234,357.72	58.23%	2,477,028,815.21	45.93%	12.30%	项目销售回笼资金增加所致
应收账款	64,231,267.94	1.10%	46,272,600.86	0.86%	0.24%	主要是物管公司应收业主款项增加所致
存货	1,181,762,531.67	20.30%	1,850,672,044.36	34.31%	-14.01%	主要是报告期项目结算所致
投资性房地产	400,550,689.90	6.88%	426,849,558.05	7.91%	-1.03%	期末比重变动主要是总资产增加导致，期末数较期初减少系计提折旧所致
长期股权投资	39,999,283.24	0.69%	38,730,392.96	0.72%	-0.03%	期末总资产增加所致
固定资产	32,612,592.40	0.56%	29,346,901.33	0.54%	0.02%	报告期新增固定资产所致
长期借款	1,000,000.00	0.02%			0.02%	报告期新增借款所致
递延所得税资产	519,783,531.64	8.93%	388,022,097.64	7.19%	1.74%	主要是可抵扣亏损增加
其他非流动资产	108,971,942.00	1.87%	0.00		1.87%	主要是支付投资相关款项所致
预收款项	265,338,215.34	4.56%	516,984,711.11	9.59%	-5.03%	主要是报告期项目结算所致
其他非流动负债	52,937,180.81	0.91%	54,543,253.27	1.01%	-0.10%	主要是物管公司专项维修基金结余减少所致

### 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	3,591,209.20		30,171.91				3,621,381.11

金融资产小计	3,591,209.20		30,171.91				3,621,381.11
上述合计	3,591,209.20		30,171.91				3,621,381.11
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

①：本公司子公司东莞国贸长盛房地产开发有限公司属暂定资质的房地产开发企业，在办理商品房预售许可申请时需提交企业破产、解散等清算情况发生后商品房住房质量担保函。东莞市国贸长盛房地产开发有限公司向交通银行东莞大朗支行缴纳了12,402,160.00元保证金后，由其出具了9份不可撤销的商品房租房质量担保函，其中1份1,468,870.00元担保期间为2015年6月30日至2020年12月31日外，剩余8份10,933,290.00元担保期限为2015年7月1日至2020年12月31日。截至2018年12月31日，公司已经从国土局取回保函原件。

②：本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截止2018年12月31日尚未解除担保的保证金余额为1,117,507.63元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

## 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	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	400016、420016	金田股份 A、金田股份 B	3,565,856.06	公允价值计量	3,591,209.20		30,171.91				3,621,381.11	可供出售金融资产	系金田债务重整取得
合计			3,565,856.06	--	3,591,209.20	0.00	30,171.91	0.00	0.00	0.00	3,621,381.11	--	--
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	30,000,000.00	1,246,825,730.89	162,179,009.56	79,799,612.59	3,101,585.73	2,657,622.33
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	50,000,000.00	370,070,631.55	-109,480,636.35	122,209,577.13	21,152,530.14	21,289,416.29
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	20,000,000.00	447,597,292.23	262,735,716.03	247,296,018.72	110,757,985.92	80,762,210.85
深物业扬州房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	50000000	347,048,899.87	77,589,765.11	554,889,563.08	87,465,303.71	75,603,493.93
深圳市国贸物业管理有限公司	子公司	物业管理	20000000	469,980,871.08	86,894,350.50	482,067,279.18	32,701,494.88	23,923,135.27

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
山东深国贸酒店管理有限公司	新设立	收入 172.78 万元，净利润-6.00 万元
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	新设立	收入 0 元，归属母公司净利润-6.46 万元

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

详见本报告第十一节：财务报告.九.1中的在子公司的权益情况。

## 九、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“2.行业格局和趋势分析”

### （二）2019 年公司发展形势

相比 2018 年初的班子大换届、土储严重不足、队伍激情不高等不确定性，2019 年集团面临的内外部不确定性明显减少，方向目标更加明确。通过 2018 年集团上下的坚实工作和共同努力，集团干事创业的主轴导向已经确立，制约集团可持续发展的土储瓶颈得到初步缓解，对投控公司主力公司和平台公司的定位已具雏形并获初步认同，加快集团改革发展的信心得到增强。当前，我们要做的就是“春播秋收”的正常工作，集中力量做好自己的事情，突出增量拓展和开发、存量优化和变现



两个重点方向，保持战略定力，保持节奏力度，保持工作激情，精准把握时机，敢于担当作为，确保完成全年目标任务。

### （三）公司未来发展战略修编与调整

随着传统房地产市场发展总体呈下行趋势，行业资源不断向大型品牌房企靠拢，中小房企生存和发展深受挤压，“大者通吃”成为行业常态，“房住不炒”的市场属性定位已经确立，以传统地产为主业的深物业公司面临极为严峻的行业形势。为落实深圳市国资总体战略布局，公司积极寻找战略突围方向，全面对接协同国资系统“圈层梯度、一区多园”、“混合金控”等重大战略导向，学习对标行业领先企业，经过2018年的战略思索、分析总结、研究论证，公司对十三五战略规划进行了修编调整，提出了**致力于打造“中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商”的发展愿景**，不断顺应房地产市场由增量时代向存量时代演进的重大趋势和新时代下我国社会主要矛盾转变的重大机遇，紧紧抓住存量资产价值管理和产业生态运营服务核心环节，以新发展理念指引高质量发展，满足人民对美好生活的需要。

在此背景下，公司提出了**“1个愿景+2大板块+3个驱动+4大业务+5个增值服务”的“12345”总体发展思路**，即围绕“科技园区”和“居民社区”两大主通道精准发力，依托创新驱动、资本撬动和平台联动机制提供不竭发展动力，通过“主业延伸、边缘突破”，重点发展以城市空间开发、产业生态运营、物业管理服务、高端增值服务为主的四大业务，快速布局 and 嫁接金融服务、生命健康、养老服务、教育服务、AI+服务五大增值服务。

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

### （四）2019年重点工作任务

**做好 2019 年集团工作的指导思想：**以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实习近平总书记视察广东重要讲话精神，以市国资委推进“区域性国资国企综合改革试验区”为契机，顺势紧抓深圳国资国企新一轮大改革大整合重大机遇，服务和协同投控公司入选国企改革“双百行动”、打造市级科技金控平台和对标淡马锡等重大战略；立足打造投控系统主力公司和平台公司定位，主动作为，顺势作为，集中精力开展好“销售回款、项目建设落地和资本运作”三大攻坚战，继续大力推进多层次激励机制建设，大力选拔培养使用年轻人才，大力提升集团现代企业制度建设能力和水平，增强集团治理形象的现代感、活力感和认知度，继续推进党风廉政建设和“两个责任”落实；倡导实干，支持实干，褒奖实干，树清风正气，讲干事创业，坚定信心，保持定力，全面开启打造中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商的新征程，全力以赴完成 2019 年各项目标任务。

**一是主动作为，顺势作为，打好三大攻坚战，不断夯实发展后劲，扎实推动集团公司高质量发展。**要立足打造系统主力公司和平台公司的功能定位，主动作为，顺势作为，集中精力开展好“销售回款、项目建设落地和资本运作”三大攻坚战，灵活运用多种营销手段与途径，确保全面完成金领项目的销售任务，全年各项目确保回笼资金累计40亿元，力争达到50亿元；年内争取落地深圳本地产城融合项目1-2个，总建筑面积不低于30万平米，择机实现肇庆、扬州、重庆产城融合项目的落地，合计实现新增土地储备不低于500亩，争取1000亩；以高端科技园区、办公写商和文旅市政为重点方向，通过兼并收购等方式拓展物业管理面积不低于1000万平米。通过打好三大攻坚战，进一步夯实集团公司发展后劲，不断优化业务发展结构，着力提升业务发展质量，努力实现发展基础高质量、运营水平高质量、发展动能高质量，扎实推进集团公司锚定一流，转向高质量发展。

**二是全力以赴，确保完成年度经营目标。**要以全面预算为引领，确保预算执行到位，深度挖潜，科学合理编制2019年度经营预算，做好预算目标分解落实，严格考核并抓好督促检查；非房地产业务板块企业，要切实做好开源节流，降本增效，增收节支，为集团营收利润增长作出贡献；要全力推进项目营销，针对市场及时调整营销策略，灵活运用多种营销手段与途径，把握时机窗口，前海港湾花园项目、东莞松湖朗苑等项目坚决执行早销、快销、多销策略，全面完成尾盘清盘任务，实现金领假日公寓B栋售罄、C栋全面现售的目标，加速资金回笼，加大应收账款的催收力度。

**三是坚持物业板块积极对外扩张的发展战略，实现规模化扩张，增强核心竞争力，扩大品牌影响力。**对标行业标杆，探索物管业务向海外市场扩张的途径，引导公司由传统物管企业向国际化、现代化综合社会服务企业转型。以高端科技园区、文旅市政和中高档住宅小区为重点方向，通过兼并收购、设立产业并购基金等方式，实现公司的规模化扩张，并重点夯实产业园领域的竞争优势，持续提升服务创新能力，不断形成独特的品牌影响力和核心竞争力，不断加大物管业务核心管理骨

干人才的引进和培养力度,尽快形成快速扩张的人才基础。力争今年实现拓展管理面积不低于1000万平米、自主拓展面积不少于100万平米的目标。

**四是坚持导入品牌战略,提升业务规模,充分发挥租赁资产运营效益。**以改革、转型和可持续三个维度狠抓发展,从增量拓展、存量改造、提质增效方面着手,重点实现龙华综合楼、龙园创展大厦、新湖村、福民综合楼、船步街一期5个长租公寓门店以及国贸广场美食城的全面运营。实现增加租金收入约1000万元、总收入约8000万元、理顺和完善租赁运营公司的各项管理工作,全面提升业务及管理能力,导入品牌战略,提升业务规模。

**五是坚持全面深化改革,进一步优化体制机制,明确权责体系,狠抓制度落实,增强发展动力。**要尊重市场规律,优化合理配置资源,切实建立利益共享分配机制。在集团地产、物业管理、长租公寓等业务板块加强市场化运营,提高决策效率和水平,按照市场价值规律合理配置资源,提供一切所需支持,保证“效率、效益、效果”三效合一。同时,争取完成集团本部薪酬改革方案、地产项目跟投制度等激励约束制度落地实施工作,全面导入增量分享机制,加强考核,为集团上下全员践行“同心、同创、同享”的核心价值观打下共同的物质利益基础,保障集团的长期稳健可持续发展。

**六是紧紧围绕企业发展新使命,不断夯实企业基础管理能力,紧抓“六个提升”,推动集团公司向行业一流企业迈进。**一要紧抓企业品牌文化提升,推动集团品牌建设和企业文化再梳理,形成上下一致,板块协同的品牌战略和文化认同;二要紧抓管控流程提升,全面梳理集团管控流程,运行机制和授权体系,实现业务流程优化和再造,配合流程管理,同步推进全集团OA系统优化整合和一体化建设,制订并出台集团信息化五年规划;三要紧抓产品和服务的标准化提升,积极推动集团地产、租赁和物管板块产品和服务的标准化建设,形成系统化、品牌化和标准化优势,形成深圳湾园区服务标准;加强技术中心建设力度,初步建立集团创新平台,明显提高集团的整体科技创新能力;四要紧抓财务管控提升,按照全集团“一张网、一张表、一套流程和一个池子”的管控目标和运作要求,年内正式运作集团资金结算中心,实现全集团资金集中管理,同步探索建立财务共享中心模式,实现财务管控在集团管控中的基础性和牵引性作用;五要紧抓安全生产标准化提升,完成安全生产标准化体系达标建设,落实机构建立、人员配备、待遇落实、奖罚兑现等机制,全面落实企业安全生产主体责任;最后要紧抓集团全面风险管控体系提升,特别加强集团层面政策合规性风险、廉政防控风险和投资决策风险等方面的顶层设计和基础规范制度建设。进一步梳理和预判历史存量诉讼案件,提出整体解决方案,坚决防止出现颠覆性风险。

**七是坚持以党建为引领,持续加强党组织建设。**完成国贸大厦42楼改革开放展厅的建设并对外开放,充分展现集团深厚历史底蕴,以“国贸”精神书写春天的故事,重塑“敢为人先、变革图强”的深物业集团品牌形象;把准政治方向,服从服务大局,突出问题导向,坚持严、细、实作风,严格落实全面从严治党责任,充分发挥纪律建设标本兼治的利器作用,确保党的路线方针政策和上级重大决策部署得到切实贯彻落实,发挥党组织的政治核心作用、党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用。

## (五) 公司面临的风险分析

### 1. 市场风险

房地产行业与宏观经济之间存在较大关联性,公司收入主要来源于房地产开发,受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言,在宏观经济周期的上升阶段,房地产行业的投资前景和市场需求都将看好,房地产价格及成交量上涨;反之,则会出现市场需求萎缩,房地产价格及成交量相应下跌,经营风险增大,投资收益下降。另外,房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关,并且作为典型的资源依赖型行业,受政府宏观政策的影响较大。2016年3季度以来,中央提出“房子是用来住的,不是用来炒的”,各省市陆续出台限购、限贷政策及相关金融调控政策,引导和促进房地产行业持续、稳定、健康的发展,将对房地产开发企业的经营与发展产生直接的影响。因此,公司能否针对行业的周期转换、行业政策调整等情形及时相应调整公司的经营策略和投资行为,将在很大程度上影响着公司的业绩。

### 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。在目前地产项目销售情况良好,公司资金面较好的情况下,今后将加大对土地投资工作的资源投入力度,除一方面关注目标城市土地招拍挂信息外,还将加强对并购等合作开发模式的研究,力求尽快补充土地储备。

### 3. 融资风险

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、项目开发。公司项目开发资金来源除自有资金外,还需要通过银行借款、发行有价证券等方式进行外部融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整,可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升,从而对公司的生产经营产生不利影响。

上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对2019年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年01月11日	电话沟通	个人	公司与中开院合作战略合作的相关问题，以及公司未来发展
2018年01月31日	电话沟通	个人	询问公司年报预告情况
2018年01月31日	电话沟通	个人	询问公司基本情况，股价走势
2018年02月01日	电话沟通	个人	询问公司经营情况，股价走势
2018年02月07日	电话沟通	个人	询问公司股价走势
2018年04月09日	电话沟通	个人	询问公司今年业绩情况
2018年04月12日	电话沟通	个人	询问公司一季度预减情况
2018年04月19日	电话沟通	个人	询问公司长租公寓发展情况
2018年04月23日	电话沟通	个人	询问公司长租公寓发展情况
2018年10月10日	电话沟通	个人	询问公司业绩，三季度业绩预减情况
2018年10月10日	电话沟通	个人	询问公司三季度业绩预减情况
2018年10月17日	电话沟通	个人	询问公司股价下跌原因
2018年10月18日	电话沟通	个人	询问公司股价下跌原因
2018年10月18日	电话沟通	个人	询问公司股价下跌原因
2018年11月07日	电话沟通	个人	询问公司目前经营状况、金领项目开盘情况
2018年11月07日	电话沟通	个人	询问公司目前经营状况、金领项目开盘情况
2018年12月14日	电话沟通	个人	询问投控物业收购相关事宜
2018年12月18日	电话沟通	个人	询问投控物业收购相关事宜
接待次数			18
接待机构数量			0
接待个人数量			18
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
2018年	每10股派现金3.00元（含税），不以资本公积金转增股本。
2017年	每10股派现金3.00元（含税），不以资本公积金转增股本。
2016年	每10股派现金1.80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
2018年	178,793,727.60	592,723,852.71	30.16%	0.00	0.00%	178,793,727.60	30.16%
2017年	178,793,727.60	622,962,734.37	28.70%	0.00	0.00%	178,793,727.60	28.70%
2016年	107,276,236.56	354,857,241.74	30.23%	0.00	0.00%	107,276,236.56	30.23%

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

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	595,979,092.00
现金分红金额（元）（含税）	178,793,727.60
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）	178,793,727.60

可分配利润（元）	2,080,513,737.62
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 2018 年度利润分配预案为：以公司 2018 年末总股本 595,979,092 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），共计派发现金红利 178,793,727.60 元，剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2018 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

公司报告期不存在由公司实际控制人、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。

#### 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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### 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十一节财务报告八。

## 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	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	63
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	蔡晓东、王焕森
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是  否

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

公司原审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）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。

由于中审众环聘期已满，且为公司服务的审计团队已经连续为公司提供审计服务超过15年，根据中国证监会和深圳市国资监管的相关规定，为确保公司审计工作的独立性与客观性，并综合考虑公司业务发展和未来审计的需要，公司于2018年3月29日、6月15日分别召开年度董事会和股东大会，聘请瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2018年度财务会计报表和内控审计机构，费用为人民币85万元，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，聘请瑞华会计师事务所(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22万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 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

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

## 应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期收回金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
安徽南鹏造纸有限公司	持有其30%股权	经营周转金	否	813					813
深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其26%股权	经营周转金	否	175					175
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。							

## 应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)	
深圳物业吉发仓储有限公司	合营公司	往来款	2,630					2,630	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	往来款	521					521	
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。							

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、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

公司报告期不存在托管情况。

## (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。



**(3) 租赁情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

**2、重大担保**

√ 适用 □ 不适用

**(1) 担保情况**

单位：万元

公司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
深圳市皇城地产有限 公司	2018 年 03 月 29 日	75,000	2018 年 07 月 20 日	100	一般保证	2018.7.20-20 21.6.20	否	是
报告期内审批对子公司担保额度 合计（B1）			75,000	报告期内对子公司担保实 际发生额合计（B2）				100
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计（B3）			75,000	报告期末对子公司实际担 保余额合计（B4）				100
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）			75,000	报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2+C2）				100
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）			75,000	报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）				100
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				0.03%				
其中：								
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务 担保余额（E）				100				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				100				

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、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。2018年度履行社会责任情况如下：

### 一、积极开展志愿者服务活动

8月底，集团积极响应投控公司号召，承办“投控有爱 助力民生1+1”主题公益活动，负责活动组织和宣传工作，弘扬“奉献、友爱、互助、进步”的志愿服务精神，助力扶贫攻坚和支援深圳血库。活动期间，集团组织得力、宣传到位，投控公司系统37家直属企业积极响应，415人次参与无偿献血活动，累计献血135450毫升，全系统向新疆喀什贫困地区捐赠衣物17239件，有力地彰显了深圳国企人的社会担当。

### 二、积极组织开展无偿献血活动

为纪念中国共产党成立97周年，缅怀党的历史，弘扬党的优良传统，6月27日，深物业集团所属国贸物管公司党委联合罗湖区南湖街道嘉北社区工作站举办“红色旗帜 红色行动”爱心无偿献血活动，当天共有96名爱心人士献血，献血总量高达34750毫升。献血人数和献血量均超过往届。2011年以来，国贸物管公司党委每年坚持开展“红色旗帜 红色行动”主题党建公益活动来纪念党的生日，让党员义工在争当先锋中发挥模范作用，活动得到了国贸大厦业主和租户、人民南商业片区、嘉北社区工作站各级党组织及各界群众的积极响应，已成为“书记抓项目，支部创品牌，党员争先锋”党建特色项目。该活动历年参与无偿献血人数超过550人次，无偿献血总量超过18万毫升。

为庆祝中国改革开放四十周年，8月24-25日，深物业集团所属皇城物管公司联合深圳市血液中心、深圳市红十字会、深圳口岸社区党委、深圳电视台娱乐生活频道、血之缘基金，在皇御苑小区举办“为生命加油”大型公益献血活动。两天时间，参与献血的爱心人士达129人，有效献血人数达114人，献血总量达42900毫升。

### 三、关爱员工，拾金不昧

**关爱员工事例。**2月8日下午，深物业集团党委书记、董事长刘声向，党委副书记、纪委书记魏晓东，工会主席刘光新，副总经理蔡丽莉、张戈坚等领导走访慰问了3家直属企业5名患病或家属患病的困难员工，费用11190元，为他们送去了慰问品、慰问金和新春佳节的良好祝愿。3月6日下午，深物业集团女工委邀请市总工会职工文化大讲堂讲师、国际整体暨自然医学学会深圳理事、深圳保健学会理事、中医养生师、国际催眠教师陈伟玲老师举办“四季的养生保健”公益讲座，为集团女职工献上一份别样的“三八节”礼物。集团总部及下属基层工会共有60多名女职工聆听了讲座。

**拾金不昧事迹。**5月16日中午，深物业集团所属皇城物管公司员工贺锐前往员工食堂途中，拾获25000元现金港币，为寻找失主，他在原地等候约10分钟，没有失主前来寻找认领。贺锐立即向公司汇报了相关情况，并将拾得现金送至福强派出所。返回公司后，贺锐通过调取监控、多方查找，得知失主身份并取得联系，与失主一同前往福强派出所办理手续将拾获现金取回。

### 四、取得的社会荣誉

1.3月21日，由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心共同评选的“2018中国房地产开发企业500强”榜单揭晓，深物业集团荣获“2018中国房地产开发企业500强”称号。这是集团连续八年入围该榜单。

2.6月1日，中国指数研究院和中国房地产TOP10研究组举行“2018中国物业服务百强企业研究成果发布会”，揭晓“中国物业服务企业百强”榜单，深物业集团所属国贸物管公司凭借业内领先的综合实力和服务管理水平，荣获“2018中国物业服务百强企业”第35名、“2016-2018连续三年中国物业服务百强企业”、“2018中国产业园区物业管理领先企业”称号。

3.广东省企业联合会、广东省企业家协会联合举办“2018年广东企业500强、优秀自主品牌发布大会”，会议揭晓广东省企业500强榜单。深物业集团凭借房地产开发和物业管理经营业绩突出，荣获“2018年广东省企业500强”称号。集团连续第八年荣获“2017年广东省企业500强”称号。

4.12月14日，深圳市出版业协会召开“深圳企业内刊界2018年内刊传媒奖颁奖大会”，揭晓深圳优秀内刊传媒奖获奖名单，深物业集团企业内刊《国贸之窗》荣获“2018年度深圳优秀内刊传媒奖”。自2009年起，《国贸之窗》连续十年荣获此奖项。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无精准扶贫计划。

## 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	352,511,223	59.15%	0	0	0	0		352,511,223	59.15%
1、国家持股			0	0	0	0			
2、国有法人持股	350,579,943	58.82%	0	0	0	0		350,579,943	58.82%
3、其他内资持股	1,931,280	0.33%						1,931,280	0.33%
其中：境内法人持股	1,894,980	0.32%						1,894,980	0.32%
境内自然人持股	36,300	0.01%						36,300	0.01%
4、外资持股	0								
二、无限售条件股份	243,467,869	40.85%	0	0	0	0		243,467,869	40.85%
1、人民币普通股	175,862,626	29.51%	0	0	0	0		175,862,626	29.51%
2、境内上市的外资股	67,605,243	11.34%	0	0	0	0		67,605,243	11.34%
三、股份总数	595,979,092	100.00%						595,979,092	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	45,465	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	45,610	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.82%	380,378,897	380,378,897.00	350,579,943	29,798,954		
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	0	1,730,300	0		
杨耀初	境内自然人	0.24%	1,410,620	0	0	1,410,620		
李京	境内自然人	0.20%	1,176,740	214,300	0	1,176,740		
苏志芬	境内自然人	0.19%	1,150,000	1,150,000	0	1,150,000		
麦富容	境内自然人	0.19%	1,130,500	0	0	1,130,500		
武汉兴开源电力工程有限公司	境内非国有法人	0.17%	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000		

陈丽英	境内自然人	0.14%	846,621	-255,430	0	846,621		
曹益凡	境内自然人	0.14%	820,460	60,460	0	820,460		
张少明	境内自然人	0.13%	785,000	785,000	0	785,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司实际控股股东。除此之外，未知其余九名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市投资控股有限公司	29,798,954	人民币普通股	29,798,954					
杨耀初	1,410,620	境内上市外资股	1,410,620					
李京	1,176,740	境内上市外资股	1,176,740					
苏志芬	1,150,000	人民币普通股	1,150,000					
麦富容	1,130,500	境内上市外资股	1,130,500					
武汉兴开源电力工程有限公司	1,000,000	人民币普通股	1,000,000					
陈丽英	846,621	境内上市外资股	846,621					
曹益凡	820,460	境内上市外资股	820,460					
张少明	785,000	人民币普通股	785,000					
何思模	762,650	境内上市外资股	762,650					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司实际控股股东。除此之外，未知其余九名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	不适用。							

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
--------	-------------	------	--------	--------

深圳市投资控股有限公司	王勇健	2004 年 10 月 13 日	914403007675664218	通过重组整合、资本运作和资产处置等手段，对全资、控股和参股企业的国有股权进行投资、运营和管理；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；按照市国资委要求进行政策性和策略性投资；为市属国有企业提供担保；市国资委授权开展的其他业务。
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	深物业 A (000011)，持股数量 38,038 万股，持股比例：63.82%；深纺织 (000045)，持股数量 23,406 万股，持股比例：46.21%；深深宝 A (000019)，持股数量 7,225 万股，持股比例：16.00%；深深房 A(000029)，持股数量 64,288 万股，持股比例：63.55%；深天地 A (000023)，持股数量 1,444 万股，持股比例：10.41%；中国平安 (601318)，持股数量 96,272 万股，持股比例：5.27%；国信证券 (002736)，持股数量 274,952 万股，持股比例：33.53%；国泰君安 (601211)，持股数量 62,407 万股，持股比例：8.18%；天音控股(000829)，持股数量 131,917,569，持股比例：13.76%；易图资讯 (834386)，持股数量 4,200 万股，持股比例：60.00%；中检测试 (836325)，持股数量：2,000 万股，持股比例：40.00%。			

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	彭海斌		无	(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

			<p>责任相统一，管资产与管人、管事相结合的国有资产管理体制。（五）承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任，建立和完善国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，通过统计、审计和稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，促进所监管企业履行社会责任。（六）负责研究编制所监管国有企业改革发展的总体规划，指导推进国有企业改革和重组，推进现代企业制度建设，开展国有资本运营，推动国有经济布局 and 结构战略性调整，发挥国有资本在国民安全和国民经济命脉等重要行业和关键领域的作用。（七）指导推进所监管企业完善公司治理结构，加强所监管企业董事会、监事会等建设，形成职责明确、运转协调、有效制衡的治理机制。（八）承担对所监管企业收入分配的管理工作，规范所监管企业负责人收入分配、职务消费。（九）按照市委的规定，通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制、完善经营者激励和约束制度。（十）负责向所监管企业委派或推荐董事、监事、财务总监，按照企业负责人管理权限的规定，负责所监管企业负责人的经济责任审计工作。（十一）负责编制所监管企业年度国有资本经营预决算草案，纳入政府预算体系，经批准后组织执行，按规定收取所监管企业上交的国有资本收益。（十二）负责有关集体企业改革、发展和资</p>
--	--	--	--



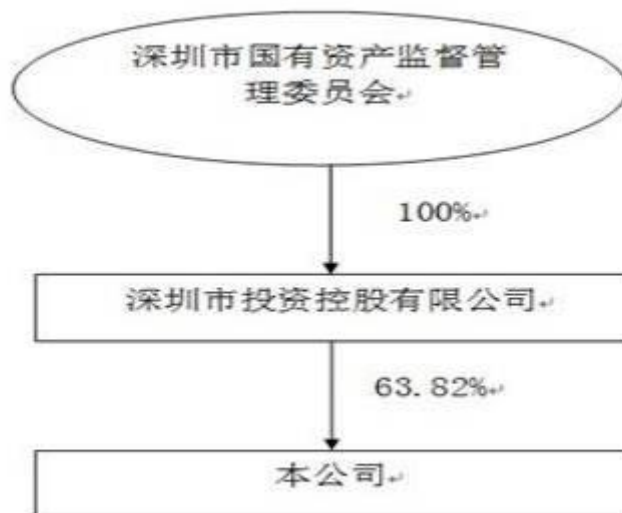
				产管理的战略研究、政策制定和指导工作。（十三）承办市政府及上级部门交办的其他事项。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	深圳机场、盐田港、深能源、深振业、深天健、农产品、特发信息等上市公司。			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 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	董事长	现任	男	48	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
王航军	董事、总经理	现任	男	53	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
魏晓东	董事	现任	男	49	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	50	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
王戈	董事	现任	男	48	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
张世磊	董事	现任	男	41	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0
陈玉刚	董事长	离任	男	62	2006年06月30日	2018年06月15日	0	0	0	0	0
魏志	董事、总经理	离任	男	62	2008年07月15日	2018年06月15日	0	0	0	0	0
刘光新	董事、工会主席	离任	男	61	2007年12月22日	2018年06月15日	0	0	0	0	0
郭立威	董事	离任	男	46	2006年06月30日	2018年06月15日	0	0	0	0	0
文利	董事	离任	女	50	2007年	2018年	0	0	0	0	0

					12月01日	06月15日						
袁鸿昌	独立董事	现任	男	48	2017年04月14日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0
梅永红	独立董事	现任	男	55	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0
李青原	独立董事	现任	男	42	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0
李建新	独立董事	离任	男	65	2014年10月22日	2018年06月15日	0	0	0	0	0	0
张琦	独立董事	离任	男	41	2014年10月22日	2018年06月15日	0	0	0	0	0	0
戴先华	监事会主席	现任	男	57	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0
张满华	监事	现任	男	44	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0
李清华	监事	现任	男	37	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0
王秀颜	监事	离任	女	57	2011年06月03日	2018年06月15日	0	0	0	0	0	0
王秋平	职工监事	现任	女	49	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0
顾伟敏	职工监事	现任	女	38	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0
范维平	副总经理	现任	男	54	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0
蔡丽莉	副总经理	现任	女	47	2018年06月15日	2021年06月14日	0	0	0	0	0	0

					日	日					
李 鹏	副总经理	现任	男	43	2018 年 06 月 15 日	2021 年 06 月 14 日	0	0	0	0	0
张戈坚	副总经理	现任	男	44	2018 年 06 月 15 日	2021 年 06 月 14 日	0	0	0	0	0
邓绍武	财务总监	离任	男	41	2017 年 04 月 28 日	2018 年 05 月 18 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
陈玉刚	董事长	离任	2018 年 06 月 15 日	到龄退休
魏志	董事、总经理	离任	2018 年 06 月 15 日	到龄退休
刘光新	董事、工会主席	离任	2018 年 06 月 15 日	到龄退休
郭立威	董事	离任	2018 年 06 月 15 日	工作调动原因离任
文 利	董事	离任	2018 年 06 月 15 日	工作调动原因离任
邓绍武	财务总监	解聘	2018 年 05 月 18 日	工作调动原因离任
张琦	独立董事	离任	2018 年 06 月 15 日	工作原因离任
李建新	独立董事	任期满离任	2018 年 06 月 15 日	连续任职已满两届
王秀颜	监事	离任	2018 年 06 月 15 日	到龄退休
张戈坚	监事	任免	2018 年 06 月 15 日	不再担任监事，改任副总经理

## 三、任职情况

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

**董事会成员**

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

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

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

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

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

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

**李青原**先生，1977年出生，中国国籍，中共党员，会计学博士后，哥伦比亚大学访问学者，先后入选教育部“新世纪优秀人才支持计划”(2012)、武汉大学“351人才计划”(2011)和财政部会计领军人才(学术类)(2008)，兼任中国会计学会对外学术交流专业委员会委员，中国会计学会会刊《中国会计研究》(Journal of Accounting Studies)编委、《罗珈管理评论》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。

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

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

**王秋平**女士，1970年1月生，大学本科学历，中共党员，高级经济师。1992年至2015年，在本公司总经理办公室、计

财部、发展管理部从事管理工作，2015年至今，任本公司子公司深圳市国贸物业管理有限公司党委书记，总经理。

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

#### 高级管理人员：

**王航军**先生，1966年11月出生，中共党员，研究生学历，经济学硕士，高级审计师。王航军先生曾任深圳市南山区审计局副局长；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。

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

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

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

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

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

#### 在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王戈	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司总工程师	2017年03月01日		是
张世磊	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司综合管理部部长	2017年09月01日		是
张满华	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司资本运营部副部长	2017年01月01日		是
李清华	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司审计部副部长	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	世联行副总经理、董事会秘书	2013年09月01日		是
梅永红	深圳国家基因库、华大农业集团	深圳国家基因库主任、华大农业集团董事长	2015年09月01日		是
李青原	武汉大学	武汉大学经济与管理学院副院长、会计系主任	2015年12月01日		是

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2018年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
刘声向	董事长	男	48	现任	77.36	否
王航军	董事、总经理	男	53	现任	123	否
刘光新	董事、工会主席	男	61	离任	79.81	否
郭立威	董事	男	46	离任		是
文利	董事	女	50	离任		是
王戈	董事	男	48	现任		是
张世磊	董事	男	41	现任		是
李建新	独立董事	男	65	离任	3.67	否
张琦	独立董事	男	41	离任	3.67	否
袁鸿昌	独立董事	男	48	现任	8	否
李青原	独立董事	男	42	现任	4.33	否



梅永红	独立董事	男	55	现任	4.33	否
戴先华	监事会主席	男	57	现任	79.15	否
王秋平	监事、国贸物管 总经理	女	49	现任	60.09	否
顾伟敏	监事、审计部副 部长	女	38	现任	49.53	否
张满华	监事	男	44	现任		是
王秀颜	监事	女	57	离任		是
李清华	监事	男	37	现任		是
魏晓东	党委副书记、纪 委书记	男	49	现任	66.5	否
范维平	副总经理	男	54	现任	113.31	否
蔡丽莉	副总经理	女	47	现任	66.5	否
李鹏	副总经理	男	43	现任	84.37	否
张戈坚	副总经理	男	44	现任	90.58	否
沈雪英	财务总监	女	50	现任	83.58	是
合计	--	--	--	--	997.78	--

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）	83
主要子公司在职员工的数量（人）	5,421
在职员工的数量合计（人）	5,504
当期领取薪酬员工总人数（人）	5,504
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	3,838
销售人员	213
技术人员	915
财务人员	203
行政人员	335

合计	5,504
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大中专以上文化程度	2,440
高中及以下文化程度	3,064
合计	5,504

## 2、薪酬政策

根据企业发展战略要求，结合各自实际，坚持集团内部行业化、行业里面市场化的薪酬原则，公司对内部不同行业按照市场要求实行差异化管理，适度拉开薪酬差距，以更好地吸引和留住人才。在集团公司总部、地产企业引入职位族分类管理理念，对所有职位分为领导族、管理族、专业职能族、开发业务族、服务保障族等五类，并根据职位族分类实行薪酬差异化，同时专业技术人员的薪酬与中层管理人员的薪酬保持一定重叠，建立薪酬发展双通道，薪酬向房地产开发专业人员倾斜。在集团公司其他企业按照市场对标情况，重点对一些薪酬水平低于市场的岗位等进行适度调整。

## 3、培训计划

2019年，根据集团公司建设学习型组织和经营发展的整体要求，结合培训需求调查，为进一步提高员工队伍的综合知识、业务能力和技能水平，谋求企业与员工的共同成长，实现企业可持续健康发展，公司从房地产专业课程、综合素质、业务知识和团队建设等方面加强培训，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，全年有计划组织全部员工分级参加培训。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

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

公司按照建立规范的公司治理结构的目标，已建立健全股东大会、董事会、监事会各项规章制度，确保其分别有效行使决策权、执行权和监督权。

股东大会行使公司最高权力，按照《公司法》、《公司章程》等法律、法规和规章制度规定的职权范围，对公司经营方针、投资计划，重大交易事项，公司资本变动、任免董事监事等重大事项进行审议和决策。公司制定并严格执行包括《股东大会议事规则》在内的多项制度规定，确保所有股东权益。

董事会行使公司经营决策权，同时负责公司内部控制的建立健全和有效实施。董事会还下设了战略发展与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会四个专门委员会，依据相应的工作细则开展工作，提高董事会运作效率。

监事会是公司的监督机构，检查公司财务，对公司董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督及检查，并向股东大会负责并报告工作。

经营管理层行使执行权，由董事会聘任，负责公司的日常经营管理工作和内部控制的日常运行。

公司遵循科学、精简、高效的原则，下设董事会办公室、总经理办公室、成本控制部、规划设计部、人力资源部、发展管理部、财务管理部、审计部（监事会办公室）、法律与风险控制部、租赁中心、党群办等职能部门，各职能部门各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常运转。

公司一贯以来非常重视规范内幕信息管理，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》，明确了内幕信息内容、确定知情人范围以及利用内幕信息责任追究制度。在向控股股东报送未公开信息时，公司均按相关法律、法规及公司制度要求，整理登记知情人员相关信息向证券监管机关报备，严格控制内幕信息传递范围、加强内幕信息保密工作。经自查，在报告期内，公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份，以及受监管部门查处和整改的情况。今后公司将持续加强学习相关法律法规，认真贯彻执行内幕信息及知情人管理制度，规范公司治理行为，切实做好防范内幕交易行为的工作。

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

是  否

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

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

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

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

股东。

4、机构方面：本公司机构独立，并制定了各部门的规章制度和职责，形成了责权分明，科学合理的内部控制体系，公司经营管理的独立性不受控股股东及其下属机构的任何影响，不存在控股股东干预公司机构设置的现象。

5、财务方面：本公司财务独立，有独立的财务部门，有独立的财务核算体系和财务管理制度，有独立的财务帐户，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
2018 年第一次股东大会	年度股东大会	64.06%	2018 年 06 月 15 日	2018 年 06 月 16 日	2018-21-2017 年年度股东大会决议公告，巨潮资讯网、证券时报、大公报

#### 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	7	1	6	0	0	否	1
梅永红	3	1	2	0	0	否	1
李青原	3	1	2	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

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

### 1、战略发展与投资委员会履职情况

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

### 2、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会认真履行职责，保持与管理层的顺畅沟通，召开会议2次，分别审核组织绩效考核结果和副总考核结果。

### 3、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开现场办公会议2次，听取中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)汇报审计工作情况，并审议中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的初步审计意见，董事会审计委员会就公司2017度财务报表发表了意见。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会与公司管理层签署2018年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 03 月 30 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		99.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括: (1) 公司已经上报或披露的财务报告出现的重大差错进行错报更正; (2) 公司的审计机构发现当期财务报告存在重大错报,而公司内部控制在运行过程中未能发现; (3) 公司审计与风险委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效; (4) 董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为; 财务报告重要缺陷的迹象包括: (1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策; (2) 未建立反舞弊程序和控制措施; (3) 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制; (4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷:是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>出现以下情形的,可认定为重大缺陷,其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷: (1) 公司重大事项决策缺乏集体民主决策程序,或集体民主决策程序不规范; (2) 公司决策程序不科学,或决策出现重大失误; (3) 公司经营或决策严重违反国家法律法规; (4) 公司出现重大环境污染或其他严重影响社会公共利益的事件; (5) 媒体经常出现公司的重大负面新闻; (6) 缺乏重要的业务管理制度或制度运行系统性失效; (7) 公司骨干管理人员、技术人员不断流失; (8) 公司的重大或重要内控缺陷不能得到及时整改; (9) 公司持续或大量出现重要内控缺陷; (10) 其他可能导致公司严重偏离控制目标的情况。</p>
定量标准	<p>重大缺陷:营业收入潜在错报<math>\geq</math>当年合并报表营业收入的 1%,资产总额潜在错报<math>\geq</math>当年合并报表资产总额 0.25%;重要缺陷:当年合并报表营业收入的 0.75%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>当年合并报表营业收入的 1%;当年合并报表资产总额 0.2%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>当年合并报表资产总额 0.25%;一般缺陷:营业收入错报<math>&lt;</math>当年合并报表营业收入的 0.75%,资产总额错报<math>&lt;</math></p>	<p>公司以直接造成财产损失金额大小,与公司上年度净资产额进行比较,确定内控缺陷定量标准如下: 重大缺陷: 直接财产损失金额<math>\geq</math>上年度净资产额的 0.5%; 重要缺陷: 上年度净资产额的 0.4%<math>\leq</math>损失金额<math>&lt;</math>上年度净资产额的 0.5%; 一般缺陷: 损失金额<math>&lt;</math>上年度净资产额的 0.4%。</p>

	当年合并报表资产总额 0.2%。	
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	2019 年 03 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
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



## 第十一节 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	2019 年 03 月 29 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字【2019】48400002 号
注册会计师姓名	蔡晓东、王焕森

审计报告正文

#### 深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

##### 一、审计意见

我们审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业集团”）财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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2018年12月31日合并及公司的财务状况以及2018年度合并及公司的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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

###### （一）房地产开发项目的收入确认

###### 1、事项描述

截至2018年12月31日，深物业集团合并财务报表附注所示主营业务收入房地产销售收入金额22.83亿元，占集团总收入的81.90%，毛利占合并毛利润的96.02%，属于集团的重大收入及主要利润来源，为此我们确定集团房地产开发业务收入为关键审计事项。

根据深物业集团的收入确认会计政策，公司房地产销售收入的确认必须满足以下条件：开发产品已经完工并验收合格，按照合同约定，房屋移交给业主后确认销售收入的实现。（详见附注四、23“收入”所述）。

###### 2、审计应对

在审计深物业集团房地产开发项目的业务收入中，我们实施的审计程序主要包括：我们评价了与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；检查房产销售合同条款，以评价深物业集团有关房地产开发项目的收入确

认政策是否符合相关会计准则的要求；从本年确认房产销售收入的项目中抽取样本，检查买卖合同、付款情况及收楼签收单，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认；就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、付款情况及收楼签收单，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；就本年度确认的房地产收入金额，重新核算各项税金，勾稽核对是否存在差异。

## （二）土地增值税的计提

### 1、事项描述

土地增值税是深物业集团应缴纳的主要税项之一，深物业集团销售开发的房地产需要就按转让房地产所取得的土地增值额按照超率累进税率30% - 60%缴纳土地增值税，但是房地产开发企业，建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和百分之二十的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和百分之二十的，应就其全部增值额按规定计税。因此，在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。深物业集团在土地增值税清算时，实际应付税金可能与深物业集团预估的金额存在差异，由于土地增值税的计提对合并财务报表的税金及应交税费占比较大，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将深物业集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

评价管理层与土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；评价深物业集团于2018年12月31日的土地增值税的计提，包括基于我们对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估深物业集团的假设和判断；评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；重新计算深物业集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与深物业集团所记录的金额进行比较。

我们确定不存在其他需要在我们的审计报告中沟通的关键审计事项。

## 四、其他信息

深物业集团管理层对其他信息负责。其他信息包括2018年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

深物业集团管理层（以下简称管理层）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，除非管理层计划清算深物业集团、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：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、

适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深物业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。

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

(六) 就深物业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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

（项目合伙人）：

蔡晓东

中国 北京

中国注册会计师：

王焕森

2019年3月29日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,389,234,357.72	2,477,028,815.21
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	64,231,267.94	46,272,600.86
其中：应收票据		
应收账款	64,231,267.94	46,272,600.86
预付款项	35,913,164.32	28,149,956.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	24,428,411.19	91,345,782.84
其中：应收利息	8,293,317.33	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,181,762,531.67	1,850,672,044.36
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,694,408.12	12,370,820.97
流动资产合计	4,712,264,140.96	4,505,840,020.84
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	3,621,381.11	3,591,209.20

持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	39,999,283.24	38,730,392.96
投资性房地产	400,550,689.90	426,849,558.05
固定资产	32,612,592.40	29,346,901.33
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,398,576.29	951,368.85
递延所得税资产	519,783,531.64	388,022,097.64
其他非流动资产	108,971,942.00	
非流动资产合计	1,107,937,996.58	887,491,528.03
资产总计	5,820,202,137.54	5,393,331,548.87
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	398,429,855.96	491,963,303.62
预收款项	265,338,215.34	516,984,711.11
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	96,069,521.54	92,066,474.54
应交税费	1,552,720,630.59	1,192,587,256.66
其他应付款	112,502,146.69	122,622,000.38
其中：应付利息	1,669.10	
应付股利	29,642.40	29,642.40
应付分保账款		

保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,425,060,370.12	2,416,223,746.31
非流动负债：		
长期借款	1,000,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	5,275.60	8,668.15
其他非流动负债	52,937,180.81	54,543,253.27
非流动负债合计	53,942,456.41	54,551,921.42
负债合计	2,479,002,826.53	2,470,775,667.73
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	118,938,132.89	118,938,132.89
减：库存股		
其他综合收益	-1,786,181.69	-4,111,587.14
专项储备		
盈余公积	299,569,569.96	299,569,569.96
一般风险准备		
未分配利润	2,325,248,711.48	1,911,318,586.37
归属于母公司所有者权益合计	3,337,949,324.64	2,921,693,794.08
少数股东权益	3,249,986.37	862,087.06

所有者权益合计	3,341,199,311.01	2,922,555,881.14
负债和所有者权益总计	5,820,202,137.54	5,393,331,548.87

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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,520,788,994.16	1,754,272,751.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,853,494.72	479,462.50
其中：应收票据		
应收账款	1,853,494.72	479,462.50
预付款项	829,683.68	496,729.09
其他应收款	1,306,715,826.93	1,128,977,669.02
其中：应收利息	8,229,503.58	
应收股利		
存货	105,840,115.24	303,797,408.60
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		85,558.19
流动资产合计	3,936,028,114.73	3,188,109,578.85
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,851,881.11	3,821,709.20
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	239,501,956.17	250,613,065.89
投资性房地产	317,313,917.65	336,964,573.31
固定资产	9,121,637.65	8,163,838.55
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	778,392.57	951,368.85
递延所得税资产	315,888,967.26	191,632,218.83
其他非流动资产	104,132,920.00	
非流动资产合计	990,589,672.41	792,146,774.63
资产总计	4,926,617,787.14	3,980,256,353.48
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	124,501,464.28	119,489,366.28
预收款项	75,895,087.75	5,127,871.19
应付职工薪酬	31,224,455.28	34,296,032.66
应交税费	1,402,388,742.76	704,897,740.79
其他应付款	224,875,980.31	206,906,599.52
其中：应付利息		
应付股利	29,642.40	29,642.40
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,858,885,730.38	1,070,717,610.44
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		



其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	1,858,885,730.38	1,070,717,610.44
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	92,326,467.62	94,057,859.68
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	298,912,759.52	298,912,759.52
未分配利润	2,080,513,737.62	1,920,589,031.84
所有者权益合计	3,067,732,056.76	2,909,538,743.04
负债和所有者权益总计	4,926,617,787.14	3,980,256,353.48

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,787,240,632.53	2,904,690,690.53
其中：营业收入	2,787,240,632.53	2,904,690,690.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,013,464,731.84	2,178,847,472.64
其中：营业成本	1,315,189,991.84	1,627,867,905.64
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	613,426,966.17	463,876,115.22
销售费用	46,501,225.18	31,179,193.33
管理费用	102,852,213.19	137,028,655.69
研发费用		
财务费用	-57,579,532.57	-24,407,456.38
其中：利息费用		
利息收入	58,627,284.65	25,827,011.83
资产减值损失	-6,926,131.97	-56,696,940.86
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,889,021.11	106,874,030.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,268,890.28	1,978,501.84
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,096.97	-11,772.11
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	775,656,824.83	832,705,476.10
加：营业外收入	4,859,143.80	1,759,894.83
减：营业外支出	3,040,842.92	7,717,750.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	777,475,125.71	826,747,620.77
减：所得税费用	184,813,373.69	203,784,886.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	592,661,752.02	622,962,734.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	592,661,752.02	548,933,658.73
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		74,029,075.64
归属于母公司所有者的净利润	592,723,852.71	622,962,734.37
少数股东损益	-62,100.69	0.00
六、其他综合收益的税后净额	2,325,405.45	-3,414,038.44
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,325,405.45	-3,414,038.44
（一）不能重分类进损益的其他		

综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	2,325,405.45	-3,414,038.44
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	2,325,405.45	-3,414,038.44
6.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	594,987,157.47	619,548,695.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	595,049,258.16	619,548,695.93
归属于少数股东的综合收益总额	-62,100.69	
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.9945	1.0453
(二) 稀释每股收益	0.9945	1.0453

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

法定代表人：刘声向

主管会计工作负责人：蔡丽莉

会计机构负责人：刘强

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,280,644,589.75	974,400,482.05
减：营业成本	225,828,386.48	191,844,816.06
税金及附加	525,630,333.93	355,615,402.19
销售费用	19,343,750.44	4,602,356.70

管理费用	47,578,406.12	67,072,041.58
研发费用		
财务费用	-54,255,168.19	-10,220,836.89
其中：利息费用		
利息收入	50,378,375.05	17,390,604.23
资产减值损失	47,377,759.48	1,250,188.43
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,834,522.57	570,972,139.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,268,890.28	1,978,501.84
公允价值变动收益（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）	470,975,644.06	935,208,653.26
加：营业外收入	963,333.70	222,418.81
减：营业外支出	711,102.23	7,030,356.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	471,227,875.53	928,400,715.19
减：所得税费用	132,509,442.15	119,553,327.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	338,718,433.38	808,847,387.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	338,718,433.38	718,383,636.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		90,463,751.37
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	338,718,433.38	808,847,387.83
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.5683	1.3572
（二）稀释每股收益	0.5683	1.3572

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,691,977,990.38	1,298,880,512.56
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	54,180,568.38	38,657,341.63
经营活动现金流入小计	2,746,158,558.76	1,337,537,854.19
购买商品、接受劳务支付的现金	435,818,332.73	515,987,168.02

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		
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	362,508,689.89	331,180,621.68
支付的各项税费	731,616,830.74	746,485,110.50
支付其他与经营活动有关的现金	92,619,777.81	90,154,714.93
经营活动现金流出小计	1,622,563,631.17	1,683,807,615.13
经营活动产生的现金流量净额	1,123,594,927.59	-346,269,760.94
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	115,072.54	11,700.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	79,901,686.57	68,050,370.55
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	80,016,759.11	68,062,071.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,185,136.22	3,721,869.38
投资支付的现金	100,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	117,185,136.22	3,721,869.38
投资活动产生的现金流量净额	-37,168,377.11	64,340,202.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,450,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,450,000.00	
取得借款收到的现金	1,000,000.00	
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,450,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,793,727.60	107,246,594.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	178,793,727.60	107,246,594.16
筹资活动产生的现金流量净额	-175,343,727.60	-107,246,594.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,212.00	-3,550,248.56
五、现金及现金等价物净增加额	911,088,034.88	-392,726,401.64
加：期初现金及现金等价物余额	2,464,626,655.21	2,857,353,056.85
六、期末现金及现金等价物余额	3,375,714,690.09	2,464,626,655.21

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,414,305,014.68	65,757,450.31
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	43,112,205.17	21,716,848.94
经营活动现金流入小计	1,457,417,219.85	87,474,299.25
购买商品、接受劳务支付的现金	7,075,382.01	44,735,175.71
支付给职工以及为职工支付的现金	38,651,894.17	21,174,100.46
支付的各项税费	148,571,148.46	339,287,204.18
支付其他与经营活动有关的现金	246,528,170.36	272,205,006.82
经营活动现金流出小计	440,826,595.00	677,401,487.17
经营活动产生的现金流量净额	1,016,590,624.85	-589,927,187.92
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		798,375,302.27
处置固定资产、无形资产和其他		8,377.85

长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	73,001,849.11	88,010,664.30
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	73,001,849.11	886,394,344.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,936,323.59	585,878.55
投资支付的现金	100,000,000.00	1,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39,351,392.06	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	144,287,715.65	1,585,878.55
投资活动产生的现金流量净额	-71,285,866.54	884,808,465.87
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,793,727.60	107,246,594.16
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	178,793,727.60	107,246,594.16
筹资活动产生的现金流量净额	-178,793,727.60	-107,246,594.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,212.00	-17,273.22
五、现金及现金等价物净增加额	766,516,242.71	187,617,410.57
加：期初现金及现金等价物余额	1,754,272,751.45	1,566,655,340.88
六、期末现金及现金等价物余额	2,520,788,994.16	1,754,272,751.45

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期
----	----



	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		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	595,979,092.00				118,938,132.89		-4,111,587.14		299,569,569.96		1,911,318,586.37	862,087.06	2,922,555,881.14
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	595,979,092.00				118,938,132.89		-4,111,587.14		299,569,569.96		1,911,318,586.37	862,087.06	2,922,555,881.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,325,405.45				413,930,125.11	2,387,899.31	418,643,429.87
（一）综合收益总额							2,325,405.45				592,723,852.71	-62,100.69	594,987,157.47
（二）所有者投入和减少资本												2,450,000.00	2,450,000.00
1. 所有者投入的普通股												2,450,000.00	2,450,000.00
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											-178,793,727.60		-178,793,727.60
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配											-178,793,727.60		-178,793,727.60
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													
(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				118,938,132.89		-1,786,181.69		299,569,569.96		2,325,248,711.48	3,249,986.37	3,341,199,311.01

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	595,979,092.00				119,951,533.93		-697,548.70		253,569,569.96		1,441,632,088.56	862,087.06	2,411,296,822.81	
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				119,951,533.93		-697,548.70		253,569,569.96		1,441,632,088.56	862,087.06	2,411,296,822.81
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-1,013,401.04		-3,414,038.44		46,000,000.00		469,686,497.81		511,259,058.33
(一)综合收益总额							-3,414,038.44				622,962,734.37		619,548,695.93
(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									46,000,000.00		-153,276,236.56		-107,276,236.56
1.提取盈余公积									46,000,000.00		-46,000,000.00		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-107,276,236.56		-107,276,236.56
4.其他													
(四)所有者权益内部结转					-1,013,401.04								-1,013,401.04
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					-1,013,401.04								-1,013,401.04
(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				118,938,132.89	-4,111,587.14		299,569,569.96		1,911,318,586.37	862,087.06		2,922,555,881.14

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	595,979,092.00				94,057,859.68				298,912,759.52	1,920,589,031.84	2,909,538,743.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	595,979,092.00				94,057,859.68				298,912,759.52	1,920,589,031.84	2,909,538,743.04
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					-1,731,392.06					159,924,705.78	158,193,313.72
（一）综合收益总额										338,718,433.38	338,718,433.38
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的											

普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配					-1,731,392.06					-178,793,727.60	-180,525,119.66
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-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					-1,731,392.06						-1,731,392.06
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	595,979,092.00				92,326,467.62				298,912,759.52	2,080,513,737.62	3,067,732,056.76

上期金额

单位：元

项目	上期
----	----

	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	595,979,092.00				94,057,859.68				252,912,759.52	1,265,017,880.57	2,207,967,591.77
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	595,979,092.00				94,057,859.68				252,912,759.52	1,265,017,880.57	2,207,967,591.77
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								46,000,000.00	655,571,151.27	701,571,151.27	
（一）综合收益总额									808,847,387.83	808,847,387.83	
（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								46,000,000.00	-153,276,236.56	-107,276,236.56	
1. 提取盈余公积								46,000,000.00	-46,000,000.00		
2. 对所有者（或股东）的分配									-107,276,236.56	-107,276,236.56	
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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	595,979,092.00				94,057,859.68				298,912,759.52	1,920,589,031.84	2,909,538,743.04

### 三、公司基本情况

#### 1、公司简介

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准，在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司，持440301103570124号企业法人营业执照。三证合一后统一社会信用代码为91440300192174135N。1996年公司以总股数为基数每10股送1股后注册资本为541,799,175元。2009年公司以总股数541,799,175股为基数每10股送1股后注册资本变为595,979,092元。截至2018年12月31日，公司总股本595,979,092股，其中：A股528,373,849股，B股67,605,243股。

注册地址为：深圳市人民南路国贸大厦39层、42层。

企业法人注册号：91440300192174135N

法定代表人：刘声向

#### 2、公司的行业性质、经营范围及主要产品

本公司及各子公司行业性质及经营范围：房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理，房屋租赁，建设监理。国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。

主要产品或提供的劳务：本公司主要是提供商品住宅的开发及销售；物业管理服务；楼宇及楼宇设备维修、庭园绿化及清洁服务；物业租赁服务；工程监理；中餐、西餐、酒的零售等。

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

本财务报表业经本公司董事会于2019年3月29日批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共22户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增2户。详见本附注七“合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

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

### 2、持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发行业、物业租赁、物业管理、建设监理及餐饮服务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、28“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、33“重大会计判断和估计”。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2018年12月31日的财务状况及2018年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 2、会计期间

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

### 3、营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业



周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团其他业务的正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

#### 4、记账本位币

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

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

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

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用

与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

### （2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

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

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

### （3）外币财务报表的折算方法

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

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的期初、期末即期汇率的平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算

差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

## 10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资

产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

## (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

## (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### （6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 11、应收票据及应收账款

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

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

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值
-------------	----------------------------

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

## 12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

### (1) 存货的分类

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

### (2) 存货取得和发出的计价方法

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

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### (6) 开发用土地核算的方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

### (7) 公共配套设施费用的核算

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

### (8) 维修基金的核算方法

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

### (9) 质量保证金的核算方法

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



### 13、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

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

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

### 14、长期股权投资

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

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

#### （1）投资成本的确定

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

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

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

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

## (2) 后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

## 15、投资性房地产

### 投资性房地产计量模式

#### 成本法计量

#### 折旧或摊销方法

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

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

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

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

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

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-25	5-10%	3.8-4.5
运输设备	年限平均法	5	5%	19
电子及其他设备	年限平均法	5	5%	19
固定资产装修	年限平均法	5	0%	20

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

固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

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

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

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

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

## 17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

## 18、借款费用

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

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

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

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

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

## 19、生物资产

不适用

## 20、油气资产

不适用

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

## (2) 内部研究开发支出会计政策

不适用

## 22、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 23、长期待摊费用

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

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负

债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

## (2) 离职后福利的会计处理方法

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

## (3) 辞退福利的会计处理方法

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

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 25、预计负债

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

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

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

## 26、股份支付

不适用

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

## 28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

#### (1) 商品销售收入

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

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

#### (2) 提供劳务收入

本集团提供的劳务收入主要为物业管理收入、工程监理服务收入、餐饮服务收入。

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

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

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

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

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

#### (3) 让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括物业出租收入、其他使用权收入等。

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

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

#### (4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 29、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间



计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 当期所得税

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

#### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

#### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

#### (4) 所得税的抵销

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

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

## 31、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

### (2) 融资租赁的会计处理方法

本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

## 32、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 公允价值计量

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

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

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

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

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

#### (2) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售资产和处置组”相关描述。

#### (3) 分部报告

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

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

### 33、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

#### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

### 34、其他

#### 重大会计判断和估计

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

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

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

##### (1) 租赁的归类

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

##### (2) 坏账准备计提

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

### (3) 存货跌价准备

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

### (4) 金融工具公允价值

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

### (5) 可供出售金融资产减值

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

### (6) 长期资产减值准备

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

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

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

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

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

### (10) 折旧和摊销

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

### (11) 递延所得税资产

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

### (12) 所得税

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

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆深国贸物业管理有限公司	15%
重庆奥博电梯有限公司	20%
注册于香港地区的子公司	16.5%
合并范围内其他纳税主体	25%

### 2、税收优惠

根据国家发改委第9号令《产业结构调整指导目录（2011年本）》鼓励类中的第三十七类商务服务业第2条物业服务的规定，符合条件的西部企业减按15%的税率征收企业所得税。本集团子公司重庆深国贸物业管理有限公司于2014年5月4日被重庆市九龙城区地方税务局认定为物业服务西部企业，自2013年1月1日减按15%的税率征收企业所得税。

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

### 3、其他

注1、本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	176,193.08	164,502.21
银行存款	3,375,538,497.01	2,463,348,038.01
其他货币资金	13,519,667.63	13,516,274.99
合计	3,389,234,357.72	2,477,028,815.21
其中：存放在境外的款项总额	52,976,296.80	50,659,691.68

其他说明

注：于2018年12月31日，本公司的所有权受到限制的货币资金为人民币13,519,667.63元，详见附注十四、2、（2）①。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

无

### 3、衍生金融资产

适用  不适用

### 4、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	64,231,267.94	46,272,600.86
合计	64,231,267.94	46,272,600.86

#### (1) 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

2)期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

3)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
----	----------	-----------

4)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

## (2) 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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	99,466,173.89	59.08%	99,466,173.89	100.00%		99,466,173.89	66.53%	99,466,173.89	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	67,955,277.98	40.36%	3,724,010.04	5.48%	64,231,267.94	49,088,778.72	32.84%	2,816,177.86	5.74%	46,272,600.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	942,824.55	0.56%	942,824.55	100.00%		942,824.55	0.63%	942,824.55	100.00%	
合计	168,364,276.42	100.00%	104,133,008.48	61.85%	64,231,267.94	149,497,777.16	100.00%	103,225,176.30	69.05%	46,272,600.86

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00%	涉及诉讼，无可执行财产，详见附注（十四）2（1）
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
鲁南实业公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00%	经营状况欠佳、长期未

				能收回
合计	99,466,173.89	99,466,173.89	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	61,150,863.40	1,834,525.90	3.00%
1 年以内小计	61,150,863.40	1,834,525.90	3.00%
1 至 2 年	3,555,648.91	355,564.89	10.00%
2 至 3 年	1,889,494.67	566,848.40	30.00%
3 至 4 年	740,994.66	370,497.33	50.00%
4 至 5 年	108,514.08	86,811.26	80.00%
5 年以上	509,762.26	509,762.26	100.00%
合计	67,955,277.98	3,724,010.04	

确定该组合依据的说明：

注：确定该组合的依据详见附注五、11“应收款项”（2）。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 907,832.18 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

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

无

3)本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：



无

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	93,811,328.05	5年以上	55.72
阿里巴巴网络技术有限公司	非关联方	21,389,086.53	1年以内	12.70
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5年以上	1.68
鲁南实业公司	非关联方	2,818,284.84	5年以上	1.67
山东省财金置业有限公司	非关联方	1,891,934.56	1年以内	1.12
合计		122,747,194.98		72.89

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

不适用

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明:

不适用

## 5、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	27,130,150.07	75.54%	16,414,273.12	58.31%
1至2年	8,272,467.04	23.04%	11,704,985.06	41.58%
2至3年	500,503.40	1.39%	20,656.62	0.07%
3年以上	10,043.81	0.03%	10,041.80	0.04%
合计	35,913,164.32	--	28,149,956.60	--

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营业税、城建税、教育费附加等各项税费。

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例

预缴税金	33,676,909.33	93.77
国网重庆市电力公司	475,000.00	1.32
重庆蔡同水务有限公司	300,000.00	0.84
深圳市天福消防工程有限公司	266,000.00	0.74
深圳市建安(集团)股份有限公司	116,000.00	0.32
合计	34,833,909.33	96.99

其他说明:

注: 本公司结余的预缴税金系尚未达到确认收入条件的房地产项目预收款项按照税法规定预缴的营业税、城建税、教育费附加等各项税费。

## 6、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	8,293,317.33	
其他应收款	16,135,093.86	91,345,782.84
合计	24,428,411.19	91,345,782.84

### (1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	8,293,317.33	
合计	8,293,317.33	

2) 重要逾期利息

单位: 元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明:

无

### (2) 应收股利

1) 应收股利

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

其他说明：

无

(3) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	14,066,615.90	28.97%	14,066,615.90	100.00%		21,046,888.91	15.94%	21,046,888.91	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	29,649,437.37	61.06%	13,514,343.51	45.58%	16,135,093.86	105,826,852.42	80.16%	14,481,069.58	13.68%	91,345,782.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,845,263.65	9.98%	4,845,263.65	100.00%		5,144,059.49	3.90%	5,144,059.49	100.00%	
合计	48,561,316.92	100.00%	32,426,223.06	66.45%	16,135,093.86	132,017,800.82	100.00%	40,672,017.98	30.81%	91,345,782.84

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	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
合计	14,066,615.90	14,066,615.90	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	9,777,854.77	293,335.65	3.00%
1 年以内小计	9,777,854.77	293,335.65	3.00%
1 至 2 年	3,747,597.17	374,759.72	10.00%
2 至 3 年	3,711,862.45	1,113,558.73	30.00%
3 至 4 年	1,101,987.13	550,993.56	50.00%
4 至 5 年	642,200.00	513,760.00	80.00%
5 年以上	10,667,935.85	10,667,935.85	100.00%
合计	29,649,437.37	13,514,343.51	

确定该组合依据的说明：

注：确定该组合的依据详见附注五、11“应收款项”（2）。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,268,154.93 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

本年计提坏账准备金额0.00元；本期应收外币债权计提坏账准备汇率折算以及外币报表折算增加坏账准备金额2,633.02元；因法院裁定深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司终结破产程序，随原值转出坏账准备6,980,273.01元至其他流动资产。本年收回或转回坏账准备金额1,268,154.93元。

3)本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

无

## 4)其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	11,525,412.63	10,114,308.11
保证金	4,592,622.32	2,683,810.92
备用金	595,535.66	1,565,686.27
代扣代缴款项	1,054,967.78	973,252.97
往来款	28,022,997.15	114,000,793.48
其他	2,769,781.38	2,679,949.07
合计	48,561,316.92	132,017,800.82

## 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
上海裕通房地产有限公司	非关联方	5,676,000.00	5年以上	9.98%	5,676,000.00
香港恒跃发展有限公司	非关联方	3,271,837.78	5年以上	5.75%	3,271,837.78
扬州市住房贷款担保服务中心	非关联方	2,750,000.00	1-5年	4.84%	722,000.00
大梅沙旅游中心	非关联方	2,576,445.69	5年以上	4.53%	2,576,445.69
高架列车项目	非关联方	2,542,332.43	5年以上	4.47%	2,542,332.43
合计	--	16,816,615.90	--	29.57%	14,788,615.90

## 6)涉及政府补助的应收款项

单位：元

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

无

## 7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

## 8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

因法院裁定深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司终结破产程序，随原值转出坏账准备6,980,273.01元至其他流动资产。

单位名称	其他应收款性质	转出金额		转出原因
		其他应收款	坏账准备	
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	租金及水电费	6,980,273.01	6,980,273.01	公司破产，转入待核销资产组

合计	—	6,980,273.01	6,980,273.01	—
----	---	--------------	--------------	---

## 7、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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	740,858,627.04	6,648,404.13	734,210,222.91	522,188,965.52	6,648,404.13	515,540,561.39
开发产品	448,118,524.87	1,611,969.40	446,506,555.47	1,365,998,591.00	31,737,353.10	1,334,261,237.90
原材料	1,306,660.68	489,471.79	817,188.89	1,157,601.08	506,000.68	651,600.40
库存商品	54,416.03		54,416.03	37,870.66		37,870.66
低值易耗品	174,148.37		174,148.37	180,774.01		180,774.01
合计	1,190,512,376.99	8,749,845.32	1,181,762,531.67	1,889,563,802.27	38,891,757.91	1,850,672,044.36

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
深物业·金领假日	2014年03月01日	2019年04月30日	1,595,600,000.00	400,891,667.55			217,725,178.68	618,616,846.23	3,882,239.73	23,367.37	其他
福昌花园二期	2018年12月29日	2021年06月30日	969,290,000.00	6,024,627.11			827,036.54	6,851,663.65			其他
海南琼山土地				6,648,404.13				6,648,404.13			其他
深惠花园土地				36,966,040.89			35,990.00	37,002,030.89			其他
深物业·半山御景二期	2018年12月30日	2020年07月31日	170,000,000.00	71,658,225.84			81,456.30	71,739,682.14			其他
合计	--	--	2,734,890	522,188,9			218,669,6	740,858,6	3,882,239	23,367.37	--

			,000.00	65.52			61.52	27.04	.73	
--	--	--	---------	-------	--	--	-------	-------	-----	--

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
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		
深物业·廊桥国际	2012年12月01日	27,154,592.60		15,637,396.49	11,517,196.11		
深物业·湖畔御景一期	2015年06月01日	99,025,705.00		25,204,143.59	73,821,561.41	10,446,911.43	
深物业·前海港湾花园	2016年01月01日	240,944,014.85		189,764,951.70	51,179,063.15	14,633,486.15	
深物业·半山御景一期	2016年11月01日	179,738,838.08		112,079,650.61	67,659,187.47	27,205,315.95	
深物业·松湖朗苑	2017年07月01日	156,800,740.01		88,701,712.72	68,099,027.29	30,539,392.65	
深物业·湖畔御景二期	2017年11月01日	652,331,580.67		486,449,246.63	165,839,369.65		
其他项目		3,728,363.46			3,728,363.46	83,077,702.96	
合计	--	1,365,998,591.00		917,837,101.74	448,118,524.87	165,902,809.14	

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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第11号——上市公司从事珠宝相关业务》的披露要求

否

## (2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类:

单位: 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	6,648,404.13					6,648,404.13	
开发产品	31,737,353.10			30,125,383.70		1,611,969.40	
原材料	506,000.68			16,528.89		489,471.79	
合计	38,891,757.91			30,141,912.59		8,749,845.32	--

按主要项目分类:

单位: 元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
海南琼山土地	6,648,404.13					6,648,404.13	
深物业.半山御景一期	21,839,690.10			20,227,720.70		1,611,969.40	
深物业.湖畔御景二期	9,897,663.00			9,897,663.00		0.00	
合计	38,385,757.23			30,125,383.70		8,260,373.53	--

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为13,465,231.16元。 , 各项目资本化金额如下:

项目	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
半山御景一期	7,207,754.95	--	4,922,621.25	2,285,133.71
前海港湾	5,031,818.17	--	3,962,152.57	1,069,665.60
金领假日	3,858,872.36	23,367.37	--	3,882,239.73
松湖朗苑	4,504,890.24	--	3,388,797.28	1,116,092.96
廊桥国际	4,655,259.52	--	1,683,272.97	2,971,986.54
湖畔御景一期	2,897,207.03	--	757,094.41	2,140,112.62
合计	28,155,802.27	23,367.37	14,713,938.48	13,465,231.16



**(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
已完工开发产品	4,839,083.09	0.00	财产保全担保
合计	4,839,083.09	0.00	--

**(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

单位: 元

项目	金额

其他说明:

不适用

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

否

**8、持有待售资产**

单位: 元

项目	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:

不适用

**9、一年内到期的非流动资产**

单位: 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明:

不适用

**10、其他流动资产**

单位: 元

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

2、待核销的资产组（对南鹏造纸投资和应收款项）		
其中：资产组原值	21,949,664.00	21,949,664.00
资产组减值准备	-21,949,664.00	-21,949,664.00
3、待核销的资产组（对国贸实业投资和应收款项）		
其中：资产组原值	6,034,625.03	6,034,625.03
资产组减值准备	-6,034,625.03	-6,034,625.03
4、待核销的资产（对金田实业的应收款项）		
其中：其他应收款账面原值	53,034,143.94	53,034,143.94
坏账准备	-53,034,143.94	-53,034,143.94
5、待核销的资产（对国贸珠宝金行的应收款项）		
其中：其他应收款账面原值	6,980,273.01	
坏账准备	-6,980,273.01	
6、预交的增值税	16,644,131.80	12,301,387.50
7、待抵扣的进项税	50,276.32	69,433.47
合计	16,694,408.12	12,370,820.97

其他说明：

## 11、可供出售金融资产

### （1）可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具：	20,704,235.10	17,082,853.99	3,621,381.11	20,462,995.80	16,871,786.60	3,591,209.20
按公允价值计量的	3,621,381.11		3,621,381.11	3,591,209.20		3,591,209.20
按成本计量的	17,082,853.99	17,082,853.99		16,871,786.60	16,871,786.60	
合计	20,704,235.10	17,082,853.99	3,621,381.11	20,462,995.80	16,871,786.60	3,591,209.20

### （2）期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
------------	----------	----------	--	----

公允价值	3,621,381.11			3,621,381.11
已计提减值金额	0.00			0.00

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00	3,465,000.00			3,465,000.00	12.66%	
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20			8,780,645.20	8,780,645.20			8,780,645.20	8.47%	
三亚东方旅业股份有限公司	230,500.00			230,500.00	230,500.00			230,500.00	0.28%	
深衫公司	17,695.09			17,695.09	17,695.09			17,695.09		
澳门华深企业有限公司	81,155.34	3,912.62		85,067.96	81,155.34	3,912.62		85,067.96	10.00%	
重庆广发房屋开发有限公司	2,462,546.35	118,723.07		2,581,269.42	2,462,546.35	118,723.07		2,581,269.42	27.25%	
塞班岛项目公司	1,834,244.62	88,431.70		1,922,676.32	1,834,244.62	88,431.70		1,922,676.32	30.00%	
合计	16,871,786.60	211,067.39		17,082,853.99	16,871,786.60	211,067.39		17,082,853.99	--	

## (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	16,871,786.60			16,871,786.60
本期计提	211,067.39			211,067.39
期末已计提减值余额	17,082,853.99			17,082,853.99

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间(个月)	已计提减值金额	未计提减值原因
------------	------	--------	----------------	------------	---------	---------

其他说明

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

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

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

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) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
------	----	------	------	-----

(3) 本期重分类的持有至到期投资

不适用

其他说明

不适用

13、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	

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

不适用

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明

不适用

## 14、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
深圳物业 吉发仓储 有限公司	33,498,61 2.76			605,227.6 4						34,103,84 0.40	
深圳天安 国际大厦 物业管理 有限公司	5,231,780 .20			663,662.6 4						5,895,442 .84	
小计	38,730,39 2.96			1,268,890 .28						39,999,28 3.24	
二、联营企业											
深圳物方 陶瓷工业 有限公司	18,983,61 4.14									18,983,61 4.14	18,983,61 4.14
小计	18,983,61 4.14									18,983,61 4.14	18,983,61 4.14
合计	57,714,00 7.10			1,268,890 .28						58,982,89 7.38	18,983,61 4.14

其他说明

## 15、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	682,062,541.24	3,885,469.40		685,948,010.64
2.本期增加金额	10,554,632.04			10,554,632.04
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	9,998,266.97			9,998,266.97
(3) 企业合并增加				
(4) 外币报表 折算影响	556,365.07			556,365.07
3.本期减少金额	18,707,710.55			18,707,710.55
(1) 处置				
(2) 其他转出	18,707,710.55			18,707,710.55
4.期末余额	673,909,462.73	3,885,469.40		677,794,932.13
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	255,751,372.33	3,347,080.26		259,098,452.59
2.本期增加金额	23,695,879.13	373,005.12		24,068,884.25
(1) 计提或摊销	23,695,879.13	373,005.12		24,068,884.25
3.本期减少金额	5,923,094.61			5,923,094.61
(1) 处置				
(2) 其他转出	5,923,094.61			5,923,094.61
4.期末余额	273,524,156.85	3,720,085.38		277,244,242.23
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	400,385,305.88	165,384.02		400,550,689.90
2.期初账面价值	426,311,168.91	538,389.14		426,849,558.05

**(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	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
----	------	-----------

其他说明

无

**16、固定资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	32,612,592.40	29,346,901.33
合计	32,612,592.40	29,346,901.33

**(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	固定资产装修	合计
----	--------	------	---------	--------	----

一、账面原值：					
1.期初余额	92,775,910.74	9,058,794.34	15,771,409.46	4,163,727.48	121,769,842.02
2.本期增加金额	6,953,263.39	3,374,107.40	2,722,242.78		13,049,613.57
(1) 购置		3,374,107.40	2,722,242.78		6,096,350.18
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 外币报表折算影响	257,476.50				257,476.50
(5) 投资性房地产转入	6,695,786.89				6,695,786.89
3.本期减少金额		2,782,085.00	1,063,185.59		3,845,270.59
(1) 处置或报废		2,782,085.00	1,063,185.59		3,845,270.59
4.期末余额	99,729,174.13	9,650,816.74	17,430,466.65	4,163,727.48	130,974,185.00
二、累计折旧					
1.期初余额	69,068,851.85	7,460,443.52	11,948,746.10	3,869,182.06	92,347,223.53
2.本期增加金额	7,353,945.74	811,728.33	1,208,545.61	201,569.37	9,575,789.05
(1) 计提	2,048,913.53	811,728.33	1,208,545.61	201,569.37	4,270,756.84
(2) 投资性房地产转入	5,305,032.21				5,305,032.21
3.本期减少金额		2,642,980.75	994,156.39		3,637,137.14
(1) 处置或报废		2,642,980.75	994,156.39		3,637,137.14
4.期末余额	76,422,797.59	5,629,191.10	12,163,135.32	4,070,751.43	98,285,875.44
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	23,306,376.54	4,021,625.64	5,191,614.17	92,976.05	32,612,592.40
2.期初账面价值	23,707,058.89	1,598,350.82	3,746,946.20	294,545.42	29,346,901.33

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	4,059,207.77	2,522,507.21		1,536,700.56	

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明

不适用

## (6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

不适用

**17、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

不适用

**(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：

不适用

**18、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

19、油气资产

适用  不适用

20、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术		合计
一、账面原值					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
二、累计摊销					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额					
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值					
2.期初账面价值					

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

不适用

## 21、开发支出

单位：元

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

其他说明

不适用

## 22、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
---------	------	------	------	------

或形成商誉的事项				
----------	--	--	--	--

**(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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

不适用

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：

不适用

商誉减值测试的影响

不适用

其他说明

不适用

**23、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
设施改造费	951,368.85	1,084,305.07	228,935.63		1,806,738.29
租赁费		998,070.00	406,232.00		591,838.00
合计	951,368.85	2,082,375.07	635,167.63		2,398,576.29

其他说明

**24、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	126,743,538.44	31,553,045.99	127,814,574.78	31,824,813.21
内部交易未实现利润	52,189,819.68	13,047,454.92	50,232,811.52	12,558,202.88
可抵扣亏损	657,498,958.12	164,374,739.53	325,096,396.59	81,274,099.15
已预提待抵扣的土地增	1,204,912,500.44	301,228,125.11	1,048,229,108.99	262,057,277.25

增值税				
房地产企业预售收入计算的预计利润	38,294,088.60	9,573,522.15	1,158,823.50	289,705.88
已计提未支付的应付职工薪酬	26,575.76	6,643.94	71,997.16	17,999.27
合计	2,079,665,481.04	519,783,531.64	1,552,603,712.54	388,022,097.64

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产账面价值大于计税基础	21,102.40	5,275.60	34,664.60	8,668.15
合计	21,102.40	5,275.60	34,664.60	8,668.15

**(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		519,783,531.64		388,022,097.64
递延所得税负债		5,275.60		8,668.15

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	116,064,336.25	264,391,115.35
房地产企业预售收入计算的预计利润	2,535,696.30	72,335,705.85
内部交易未实现利润	2,427,381.29	15,134,932.80
资产减值准备	212,156,220.23	241,361,068.56
合计	333,183,634.07	593,222,822.56

**(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
2018 年度		8,320,354.75	2013 年可抵扣亏损

2019 年度	7,443.23	4,766,878.24	2014 年可抵扣亏损
2020 年度	2,221,261.56	4,461,538.13	2015 年可抵扣亏损
2021 年度	5,397,820.20	6,158,740.02	2016 年可抵扣亏损
2022 年度	108,437,811.26	240,683,604.21	2017 年可抵扣亏损
2023 年度			2018 年可抵扣亏损
合计	116,064,336.25	264,391,115.35	--

其他说明：

无

## 25、其他非流动资产

单位：元

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

其他说明：

注：2018 年 8 月 11 日，本公司与深圳市心海荣耀房地产开发有限公司签订框架协议，拟收购其子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司 69% 股权，根据协议约定，本公司需支付订金人民币 1 亿元，该订金将于正式交易文件签订后作为股权转让款的一部分，从交易对价中扣除。

## 26、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

短期借款分类的说明：

不适用

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

不适用

**27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

不适用

**28、衍生金融负债** 适用  不适用**29、应付票据及应付账款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	398,429,855.96	491,963,303.62
合计	398,429,855.96	491,963,303.62

**(1) 应付票据分类列示**

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。

**(2) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	129,232,449.39	210,969,598.73
1-2 年	203,704,187.53	197,803,229.69
2-3 年	13,191,433.56	17,921,262.66
3 年以上	52,301,785.48	65,269,212.54
合计	398,429,855.96	491,963,303.62

**(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局第二建设工程公司	81,258,600.00	工程尚未结算



锦宸集团有限公司	50,634,299.28	工程尚未结算
江苏邗建集团有限公司	32,324,917.24	工程尚未结算
深圳市罗湖区国土局	25,000,000.00	工程尚未结算
河南省第一建筑工程集团有限公司	14,028,734.51	工程尚未结算
合计	203,246,551.03	--

其他说明:

报告期应付账款中无应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

### 30、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	262,553,420.13	278,516,155.14
1-2 年	2,031,091.19	236,833,304.63
2-3 年	510,000.00	898,707.77
3 年以上	243,704.02	736,543.57
合计	265,338,215.34	516,984,711.11

#### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

#### (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额

其他说明:

报告期预收款项中无预收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

账龄超过1年的预收款项主要是尚未将房屋移交购房者的预收款。

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

预售金额前五的项目收款信息:

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	金领假日	0.00	89,772,140.00	2019 年 04 月 30 日	2.63%
2	前海港湾	4,981,735.00	75,538,532.00	2016 年 10 月 30 日	92.69%

3	松湖朗苑	604,765.00	51,299,542.00	2017年07月31日	96.34%
4	湖畔御景二期	455,923,289.00	8,687,567.00	2017年11月30日	73.36%
5	半山御景一期	18,346,748.00	6,222,099.00	2016年11月30日	91.78%

### 31、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	91,496,562.39	348,224,773.29	344,137,746.24	95,583,589.44
二、离职后福利-设定提存计划	477,112.15	27,282,419.99	27,273,600.04	485,932.10
三、辞退福利	92,800.00	2,929,719.63	3,022,519.63	
四、一年内到期的其他福利		49,569.54	49,569.54	
合计	92,066,474.54	378,486,482.45	374,483,435.45	96,069,521.54

#### (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	83,449,073.72	303,400,997.89	300,819,367.28	86,030,704.33
2、职工福利费		14,248,642.80	14,248,612.80	30.00
3、社会保险费	254.95	11,198,952.30	11,199,207.25	
其中：医疗保险费		9,937,506.45	9,937,506.45	
工伤保险费		544,251.87	544,251.87	
生育保险费	254.95	676,743.93	676,998.88	
其他社会保险		40,450.05	40,450.05	
4、住房公积金	504,216.12	8,654,244.64	8,675,162.21	483,298.55
5、工会经费和职工教育经费	7,543,017.60	8,643,309.69	7,116,770.73	9,069,556.56
8、其他短期薪酬		2,078,625.97	2,078,625.97	
合计	91,496,562.39	348,224,773.29	344,137,746.24	95,583,589.44

**(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	477,112.15	22,433,456.77	22,424,636.82	485,932.10
2、失业保险费		664,978.33	664,978.33	
3、企业年金缴费		4,183,984.89	4,183,984.89	
合计	477,112.15	27,282,419.99	27,273,600.04	485,932.10

其他说明：

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

**32、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	43,456,567.41	6,311,231.88
企业所得税	299,844,086.29	135,064,846.34
个人所得税	727,690.79	829,379.86
城市维护建设税	2,041,413.19	317,880.65
印花税	11,902.61	36,803.91
教育费附加	893,767.33	144,949.71
地方教育费附加	603,356.32	105,286.00
土地增值税	1,205,033,788.57	1,048,229,108.99
房产税	48,545.74	1,097,050.21
其他	59,512.34	450,719.11
合计	1,552,720,630.59	1,192,587,256.66

其他说明：

**33、其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,669.10	
应付股利	29,642.40	29,642.40

其他应付款	112,470,835.19	122,592,357.98
合计	112,502,146.69	122,622,000.38

**(1) 应付利息**

单位：元

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

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

不适用

**(2) 应付股利**

单位：元

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

名称	股份数	应付股利金额	备注
深圳市华南投资开发股份有限公司	54,840.00	9,871.20	无法获取对方账户
温岭市质量管理协会	54,839.00	9,871.02	无法获取对方账户
上海伟鸿工贸有限公司	55,000.00	9,900.00	无法获取对方账户
中国深圳国际合作（集团）股份有限公司	1.00	0.18	无法获取对方账户
合计	164,680.00	29,642.40	

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

**(3) 其他应付款**

1)按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

押金	25,366,966.93	23,563,482.44
保证金	10,150,566.03	10,920,996.03
代收款	26,902,808.40	35,176,474.28
往来款	35,881,368.64	34,481,368.64
预提费用	4,641,226.43	7,057,227.97
代扣代缴款项	4,410,942.10	394,048.71
其他	5,116,956.66	10,998,759.91
合计	112,470,835.19	122,592,357.98

## 2)账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳吉发仓储有限公司	26,296,665.14	往来款，无特定还款期限
深圳国贸天安大厦物业管理公司	5,214,345.90	往来款，无特定还款期限
零星租赁保证金	6,747,724.03	租赁期内保证金
天虹商场股份有限公司	2,380,000.00	租赁期内保证金
中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	1,022,842.00	租赁期内保证金
合计	41,661,577.07	--

其他说明

无

## 34、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

不适用

## 35、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

不适用

## 36、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动:

单位: 元

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

其他说明:

不适用

### 37、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

长期借款分类的说明:

其他说明, 包括利率区间:

贷款银行	借款	借款	利率(%)	币种	年末数	
	起始日	终止日			外币金额	本币金额
上海银行股份有限公司深圳分行	2018-7-20	2021-6-20	5.4625	人民币	--	1,000,000.00

### 38、应付债券

#### (1) 应付债券

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位: 元

#### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

#### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位: 元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

不适用

### 39、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：人民币元

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：

不适用

### 40、长期应付职工薪酬

#### (1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

#### (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

不适用

#### 41、预计负债

单位：元

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

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

不适用

#### 42、递延收益

单位：元

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

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入其 他收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
------	------	--------------	---------------------	----------------	----------------	------	------	-----------------

其他说明：

不适用

#### 43、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	237,163.63	237,163.63
房屋本体基金	11,702,533.73	14,107,346.01
入伙保证金	6,649,884.71	7,220,523.83
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	28,374,344.95	27,687,597.11
其他	1,953,838.35	1,271,207.25
合计	52,937,180.81	54,543,253.27

其他说明：

无



#### 44、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：

无

#### 45、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

不适用

##### (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：

不适用

其他说明：

不适用

#### 46、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	38,450,087.51			38,450,087.51
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
合计	118,938,132.89			118,938,132.89

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

#### 47、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

**48、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：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-4,111,587.14	2,325,405.45			2,325,405.45	-1,786,181.69	
外币财务报表折算差额	-4,111,587.14	2,325,405.45			2,325,405.45	-1,786,181.69	
其他综合收益合计	-4,111,587.14	2,325,405.45			2,325,405.45	-1,786,181.69	

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：

**49、专项储备**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

**50、盈余公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	299,569,569.96			299,569,569.96
合计	299,569,569.96			299,569,569.96

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

**51、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	1,911,318,586.37	1,441,632,088.56
调整后期初未分配利润	1,911,318,586.37	1,441,632,088.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	592,723,852.71	622,962,734.37
减：提取法定盈余公积		46,000,000.00
应付普通股股利	178,793,727.60	107,276,236.56
期末未分配利润	2,325,248,711.48	1,911,318,586.37

调整期初未分配利润明细：

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

## 52、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	2,723,996,545.39	1,294,560,011.00	2,851,768,386.62	1,609,336,288.38
其他业务	63,244,087.14	20,629,980.84	52,922,303.91	18,531,617.26
合计	2,787,240,632.53	1,315,189,991.84	2,904,690,690.53	1,627,867,905.64

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	深物业-前海港湾	1,213,469,382.80
2	深物业-湖畔御景一二期	554,867,040.56
3	深物业-松湖朗苑	247,296,018.72
4	深物业-半山御景一期	122,209,577.13
5	深物业-廊桥国际	72,215,790.71

## 53、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	8,542,191.66	9,234,208.58

教育费附加	3,765,265.53	4,403,393.23
房产税	4,495,124.63	5,121,683.05
土地使用税	819,578.17	1,879,238.55
营业税	1,115,668.20	68,915,815.45
地方教育费附加	2,510,202.58	2,936,020.80
土地增值税	591,164,599.63	370,146,447.34
其他税费	1,014,335.77	1,239,308.22
合计	613,426,966.17	463,876,115.22

其他说明:

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

## 54、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,024,373.52	4,790,260.31
折旧费	68,637.22	70,363.20
广告宣传费	11,002,256.66	1,657,379.03
办公费	1,561,813.69	1,026,676.83
业务招待费	667,915.85	696,049.45
物业管理费	1,031,123.17	2,768,765.78
咨询及销售服务费	3,508,647.82	6,337,866.06
机物料消耗	353,706.00	520,602.12
低值易耗品摊销	204,838.19	91,070.68
中介代理费	19,774,323.60	11,150,853.97
空置费	2,634,036.79	1,261,750.31
其他	1,669,552.67	807,555.59
合计	46,501,225.18	31,179,193.33

其他说明:

## 55、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	70,389,976.43	95,553,096.76
行政办公费用	21,708,292.73	21,621,558.85

资产摊销及折旧费用	3,640,986.34	5,174,960.73
诉讼费用	155,176.40	6,374,637.65
其他	6,957,781.29	8,304,401.70
合计	102,852,213.19	137,028,655.69

其他说明：

## 56、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

不适用

## 57、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	58,627,284.65	25,827,011.83
汇兑净损失	290,983.11	734,047.30
其他	756,768.97	685,508.15
合计	-57,579,532.57	-24,407,456.38

其他说明：

## 58、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-360,322.75	3,952,731.89
二、存货跌价损失	-6,565,809.22	-59,564,053.97
十四、其他		-1,085,618.78
合计	-6,926,131.97	-56,696,940.86

其他说明：

其他系其他流动资产减值损失。

## 59、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
-----------	-------	-------

## 60、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	1,268,890.28	1,978,501.84
处置长期股权投资产生的投资收益	620,130.83	104,895,528.48
合计	1,889,021.11	106,874,030.32

其他说明：

## 61、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

不适用

## 62、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
处置非流动资产的利得（损失“-”）	-8,096.97	-11,772.11

## 63、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废利得	13,571.33		13,571.33
与企业日常活动无关的政府 补助	165,676.08		165,676.08
罚没收入	929,177.65	295,947.51	929,177.65
其他	3,750,718.74	1,463,947.32	3,750,718.74
合计	4,859,143.80	1,759,894.83	4,859,143.80

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

稳岗补贴				否	否	165,676.08	0.00	与收益相关
------	--	--	--	---	---	------------	------	-------

其他说明：

无

## 64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废损失	84,963.94		84,963.94
罚款及滞纳金	1,806,353.15	92,327.19	1,806,353.15
其他	1,149,525.83	7,625,422.97	1,149,525.83
合计	3,040,842.92	7,717,750.16	3,040,842.92

其他说明：

## 65、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	316,578,200.24	217,802,226.43
递延所得税费用	-131,764,826.55	-14,017,340.03
合计	184,813,373.69	203,784,886.40

### (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	777,475,125.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	194,368,781.43
子公司适用不同税率的影响	-35,695.97
调整以前期间所得税的影响	751,191.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,216,782.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,019,160.74
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	-9,468,524.67
所得税费用	184,813,373.69

其他说明

## 66、其他综合收益

详见附注七、48。

## 67、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	0.00	3,000,000.00
收取的利息收入	50,333,967.32	25,827,011.83
收到的各类按金、押金、保证金、各种专项基金净额	3,846,601.06	2,838,483.50
收到的其他零星款项	0.00	6,991,846.30
合计	54,180,568.38	38,657,341.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (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	29,464,167.94	38,821,683.72
付现销售费用	44,006,125.48	24,407,136.09
支付的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额	19,149,484.39	20,314,557.26
支付的其他零星款项		6,611,337.86
合计	92,619,777.81	90,154,714.93

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用



**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

不适用

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

不适用

**68、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	592,661,752.02	622,962,734.37
加：资产减值准备	-6,926,131.97	-56,696,940.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,721,578.69	38,598,604.19
无形资产摊销		6,556,461.12
长期待摊费用摊销	635,167.63	498,718.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	8,096.97	11,772.11
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	71,392.61	
财务费用（收益以“-”号填列）	-5,212.00	36,939.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,889,021.11	-106,874,030.32

递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-131,761,434.00	-10,038,547.95
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-3,392.55	-5,819.36
存货的减少（增加以“－”号填列）	677,488,978.60	770,702,729.75
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-43,238,766.69	68,508,132.92
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	8,836,623.81	-1,680,530,514.70
经营活动产生的现金流量净额	1,123,594,927.59	-346,269,760.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	3,375,714,690.09	2,464,626,655.21
减：现金的期初余额	2,464,626,655.21	2,857,353,056.85
现金及现金等价物净增加额	911,088,034.88	-392,726,401.64

## （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：	--
其中：	--

其他说明：

无

## （3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	79,901,686.57
其中：	--
其中：国贸汽车公司	68,998,374.55
深新公司	10,903,312.02
其中：	--
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	79,901,686.57

其他说明：

无

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,375,714,690.09	2,464,626,655.21
其中：库存现金	176,193.08	164,502.21
可随时用于支付的银行存款	3,375,538,497.01	2,463,348,038.01
可随时用于支付的其他货币资金		1,114,114.99
三、期末现金及现金等价物余额	3,375,714,690.09	2,464,626,655.21

其他说明：

无

**69、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

不适用

**70、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	13,519,667.63	详见附注十四、2、(2)
合计	13,519,667.63	--

其他说明：

**71、外币货币性项目****(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币	61,076,208.86	0.8762	53,514,974.20

应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：港元	770.00	0.8762	674.67
可供出售金融资产			
其中：美元	91,707.93	6.8632	629,409.87
应付账款			
其中：港元	56,000.00	0.8762	49,067.20
其他应付款			
其中：港元	578,289.25	0.8762	506,697.04
长期应付款			
其中：美元	8,768.06	6.8632	60,176.95
港元	422,631.32	0.8762	312,455.77

其他说明：

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

√ 适用 □ 不适用

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

## 72、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

不适用

## 73、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
稳岗补贴	165,676.08	营业外收入	165,676.08

### (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

## 74、其他

不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

不适用

#### (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：

不适用

大额商誉形成的主要原因：

不适用

其他说明：

不适用

**(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：

不适用

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

不适用

其他说明：

不适用

**(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**

不适用

**(6) 其他说明**

其他原因的合并范围变动

2018年11月1日，本公司子公司深圳市国贸物业管理有限公司与扬州瘦西湖旅游商务管理集团有限公司设立扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司，注册资本10,000,000.00元，深圳市国贸物业管理有限公司认缴出资额为5,100,000.00元，持股比例为51.00%。

2018年9月5日，本公司下属子公司山东深国贸物业管理有限公司投资设立全资子公司山东深国贸酒店管理有限公司，注册资本为300,000.00元。

**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：

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	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%		设立

有限公司						
深圳市物业房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	95.00%	5.00%	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	房地产开发	100.00%		设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	100.00%		设立
深圳市皇城物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
山东深国贸物业管理有限公司	济南市	济南市	物业管理		100.00%	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业管理		100.00%	设立
重庆奥博电梯有限公司	重庆市	重庆市	服务业		100.00%	设立
深圳市天阙电梯技术有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳市	深圳市	餐饮服务	100.00%		设立
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳市	深圳市	工程监理		100.00%	设立
深圳市国贸房地产交易中心	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
湛江深圳物业发展有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发	100.00%		设立
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产开发	100.00%		设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产开发		70.00%	设立



司						
胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产开发		70.00%	非同一控制企业合并
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	扬州市	扬州市	物业管理		51.00%	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	济南市	济南市	服务业		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	49.00%	-62,100.69		2,387,899.31

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
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	4,873,263.90	0.00	4,873,263.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	0.00	-126,736.10	-126,736.10	-126,736.10	0.00	0.00	0.00	0.00

其他说明：

**(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

无

**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

无

其他说明：

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

无

**(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

单位：元

--	--

其他说明

不适用

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

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

公司						
----	--	--	--	--	--	--

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	深圳物业吉发仓储有限公司	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	深圳物业吉发仓储有限公司	深圳天安国际大厦物业管理有限公司
流动资产	9,555,202.09	50,941,418.43	6,879,862.65	47,958,558.83
其中：现金和现金等价物	8,614,698.79	34,496,954.60	5,890,362.65	34,268,115.61
非流动资产	62,828,540.59	38,523.34	63,528,043.92	29,349.24
资产合计	72,383,742.68	50,979,941.77	70,407,906.57	47,987,908.07
流动负债	4,176,061.89	22,970,163.57	3,410,681.06	21,253,083.10
非流动负债		16,218,892.53		16,271,264.57
负债合计	4,176,061.89	39,189,056.10	3,410,681.06	37,524,347.67
归属于母公司股东权益	68,207,680.79	11,790,885.67	66,997,225.51	10,463,560.40
按持股比例计算的净资产份额	34,103,840.40	5,895,442.84	33,498,612.76	5,231,780.20
对合营企业权益投资的账面价值	34,103,840.40	5,895,442.84	33,498,612.76	5,231,780.20
营业收入	5,269,653.82	20,490,161.85	7,504,631.18	17,581,422.94
财务费用	-19,322.34	-221,967.51	-12,400.09	-724,727.16
所得税费用	403,485.10	444,662.96	836,613.87	495,714.73
净利润	1,210,455.28	1,327,325.27	2,470,744.33	1,486,259.40
其他综合收益	1,210,455.28	1,327,325.27	2,470,744.33	1,486,259.40
综合收益总额	1,210,455.28	1,327,325.27	2,470,744.33	1,486,259.40

其他说明

无

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--	------------	------------

--	--	--

其他说明

不适用

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

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

其他说明

注：本公司对联营企业深圳物方陶瓷工业有限公司全额计提减值准备，现已无法取得上述公司的财务报表，故本公司认为其为非重要的联营企业。

#### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

#### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

不适用

#### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

#### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

### 4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

无

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

无

其他说明

无

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无

## 6、其他

无

## 十、与金融工具相关的风险

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

### 1、市场风险

#### (1) 外汇风险

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

项目	年末数		年初数	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币对港元贬值2%	789,711.43	1,864,214.88	-28.41	-1,017,872.15
人民币对港元升值2%	-789,711.43	-1,864,214.88	28.41	1,017,872.15
人民币对美元贬值2%	8,538.49	8,538.49	-8,988.57	-8,988.57
人民币对美元升值2%	-8,538.49	-8,538.49	8,988.57	8,988.57

### 2、信用风险

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

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

公司存在单相计提坏账准备的应收账款，已经全额计提坏账准备，充分揭示存在的信用风险，除已单相计提坏账准备的应收款项外应收账款余额为67,992,690.84元，主要为应收物业管理费，其中应收淘宝（中国）软件有限公司款项为21,389,086.53元，系淘宝（中国）软件有限公司多个服务区的物业管理费之和，应收客户为广泛分散的业主和租户。公司对这些应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

### 3、流动风险

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（二）可供出售金融资产	3,621,381.11			3,621,381.11
（2）权益工具投资	3,621,381.11			3,621,381.11
持续以公允价值计量的资产总额	3,621,381.11			3,621,381.11
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

于2018年12月31日全国中小企业股份转让系统的收盘价

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

不适用

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

不适用

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

不适用

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

不适用

### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不适用

## 9、其他

不适用

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

注：本公司的最终控制方是深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳投资控股有限公司实施管理，因此本公司的最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

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

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营企业或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

不适用

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市深投物业发展有限公司	同受本公司母公司控制

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
					0.00

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
深圳市投资控股有限公司	物业管理服务	943,396.23	0.00

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

关联托管/承包情况说明

不适用

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

不适用

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位：元



出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市深投物业发展有限公司	办公	365,868.00	358,700.40

关联租赁情况说明

#### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

不适用

#### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

#### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	9,764,725.59	6,426,500.00

#### (8) 其他关联交易

不适用

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25

### (2) 应付项目

单位：元

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

## 7、关联方承诺

无

## 8、其他

不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

 适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

 适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

 适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

无

## 5、其他

无

## 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

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

##### (1) 未决诉讼

关于转让嘉宾大厦（现更名为：龙园创展大厦；曾用名：金利华商业广场）诉讼事项

1993年本公司与深圳市基永物业发展有限公司（现名，以下简称“基永公司”）签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》。因合同未得到有效执行，其后本公司对涉及该项目的当事方提起了一系列诉讼，但诉讼的结果未能使本公司取得诉求的利益。故此，本公司已于往年对应收基永公司受让嘉宾大厦款项全额计提了坏账准备（详见附注七、2、（4））。2018年10月31日，深圳市中级法院作出民事裁决书，裁定不予受理本公司对基永公司的破产申请。本公司不服该裁定，已向深圳市中级人民法院提起上诉。

##### (2) 担保事项

①：本公司子公司东莞国贸长盛房地产开发有限公司属暂定资质的房地产开发企业，在办理商品房预售许可申请时需提交企业破产、解散等清算情况发生后商品房住房质量担保函。东莞市国贸长盛房地产开发有限公司向交通银行东莞大朗支行缴纳了12,402,160.00元保证金后，由其出具了9份不可撤销的商品房租房质量担保函，其中1份1,468,870.00元担保期间为2015年6月30日至2020年12月31日外，剩余8份10,933,290.00元担保期限为2015年7月1日至2020年12月31日。截至2018年12月31日，公司已经从国土局取回保函原件。

②：本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截止2018年12月31日尚未解除担保的保证金余额为1,117,507.63元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

③：本公司及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止2018年12月31日尚未结清的担保金额共计人民币735,697,969.36元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

④：2018年4月20日，本公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司（下称“皇城地产”）与上海银行股份有限公司深圳分行签订了固定资产借款合同，以金领假日项目土地使用权作为抵押及由本公司为其提供保证担保。2018年11月，因金领假日项目已开始预售故根据房管局要求已解除上述土地使用权抵押，仅余本公司为皇城地产提供的信用担保，截至期末，剩余未结清担保明细如下：

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

**(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明**

公司不存在需要披露的重要或有事项。

**3、其他****期后收购事项**

2019年2月26日，本公司与深圳市心海荣耀房地产开发有限公司（下称“心海荣耀”）签订股权转让协议，收购其子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司（下称“标的公司”）69%股权，双方约定标的公司股权转让价款为5.08亿元，该股权转让款将按照协议约定根据项目进展分4次支付，股权转让完成后，本公司将与心海荣耀对标的公司下的“蚌岭片区城市更新单元”项目（下称“蚌岭项目”）进行共同开发。截至期末，本公司已支付订金1亿元，该笔订金将根据股权转让协议于达到第一次付款条件后冲抵应付股权转让款，股权转让款付款计划如下：

付款条件	付款金额
资金监管账户设立完毕且工商变更登记所需的全套申请文件准备齐全	101,600,000.00
蚌岭项目一期拆迁完毕	152,400,000.00
蚌岭项目二期拆迁完毕	203,200,000.00
蚌岭项目一期、二期实施主体确认	50,800,000.00
合计	508,000,000.00

**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	178,793,727.60
经审议批准宣告发放的利润或股利	178,793,727.60

**3、销售退回**

无

**4、其他资产负债表日后事项说明****2019年1月1日起执行新会计准则的影响**

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修

订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。本公司将于2019年1月1日起执行上述新金融工具准则,并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容:

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日,以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中,对于按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,当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

在新金融工具准则下,本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、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

单位: 元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

#### (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

### 2、债务重组

不适用

### 3、资产置换

#### (1) 非货币性资产交换

不适用

#### (2) 其他资产置换

### 4、年金计划

不适用

## 5、终止经营

单位：元

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

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

- A. 房地产业务分部：经营房地产的开发、销售及房屋租赁
  - B. 物业管理业务分部：经营物业管理
  - C. 饮食服务业务：经营餐饮服务
  - D. 其他业务：经营机电专业维修业务、汽修业务、工程监理业务、停车场业务
- 管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	物业管理分部	餐饮分部	其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	2,285,948,875.48	468,624,110.77	32,010,217.83	16,497,980.20	-15,840,551.75	2,787,240,632.53
营业成本	886,871,173.23	414,923,126.76	28,529,242.78	12,286,802.65	-27,420,353.58	1,315,189,991.84
利润总额	694,502,815.24	33,922,662.27	566,164.16	73,333.90	48,410,150.14	777,475,125.71
资产总额	7,389,794,956.74	457,108,967.67	7,399,483.47	109,166,880.33	-2,143,268,150.67	5,820,202,137.54
负债总额	3,881,617,071.17	380,249,838.06	4,666,715.02	116,787,720.65	-1,904,318,518.37	2,479,002,826.53

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

不适用

**(4) 其他说明**

## ①分部按业务划分的对外交易收入

项目	本期金额	上期金额
房地产	2,282,760,505.89	2,340,233,648.93
物业管理	462,035,401.49	476,385,397.77
交通运输	--	49,005,268.82
餐饮	29,404,981.03	30,898,120.01
其他	13,039,744.12	8,168,255.00
合计	2,787,240,632.53	2,904,690,690.53

## ②按地区划分对外交易收入和的非流动资产总额

国家或地区名称	对外交易收入总额		非流动资产总额	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
中国大陆	2,787,240,632.53	2,904,690,690.53	434,417,428.34	456,036,976.47
中国香港	--	--	1,144,430.25	1,110,851.76
其他地区	--	--	--	--

**7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

不适用

**8、其他**

无

**十七、母公司财务报表主要项目注释****1、应收票据及应收账款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	1,853,494.72	479,462.50
合计	1,853,494.72	479,462.50

**(1) 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
----	------	------

## 2)期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

3)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
----	----------	-----------

4)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

不适用

**(2) 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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	96,647,889.05	97.98%	96,647,889.05	100.00%		96,647,889.05	99.03%	96,647,889.05	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,940,446.37	1.97%	86,951.65	4.48%	1,853,494.72	893,820.19	0.92%	414,357.69	46.36%	479,462.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05%	54,380.35	100.00%		54,380.35	0.05%	54,380.35	100.00%	
合计	98,642,715.77	100.00%	96,789,221.05	98.12%	1,853,494.72	97,596,089.59	100.00%	97,116,627.09	99.51%	479,462.50

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00%	涉及诉讼，无可执行财产，详见附注（十四）2



				(1)
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
合计	96,647,889.05	96,647,889.05	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	1,910,819.30	57,324.58	3.00%
5 年以上	29,627.07	29,627.07	100.00%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见第十一节财务报告五、11

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 327,406.04 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
不适用		

3)本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
其中重要的应收账款核销情况：	

单位：元

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

应收账款核销说明：

不适用

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	93,811,328.05	5年以上	95.10
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5年以上	2.88

深圳市天虹商场股份有限公司	非关联方	1,046,117.49	1-5年	1.06
平安银行股份有限公司	非关联方	459,252.00	1年以内	0.47
深圳市美歌匣子餐饮管理有限 公司	非关联方	190,955.00	1年以内	0.19
合计	—	98,344,213.54	—	99.70

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

不适用

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明:

不适用

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	8,229,503.58	
其他应收款	1,298,486,323.35	1,128,977,669.02
合计	1,306,715,826.93	1,128,977,669.02

### (1) 应收利息

1)应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	8,229,503.58	
合计	8,229,503.58	

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:

不适用

### (2) 应收股利

1)应收股利

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

其他说明：

不适用

### (3) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	121,695,318.80	9.14%	21,844,731.77	17.95%	99,850,587.03	123,873,986.03	59.45%	28,557,101.98	23.05%	95,316,884.05
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,207,508,567.54	90.68%	8,872,831.22	0.73%	1,198,635,736.32	1,044,669,585.77	89.21%	11,008,800.80	1.05%	1,033,660,784.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,415,326.23	0.18%	2,415,326.23	100.00%	0.00	2,415,326.23	1.13%	2,415,326.23	100.00%	0.00
合计	1,331,619,212.57	100.00%	33,132,889.22	2.48%	1,298,486,323.35	1,170,958,898.03	100.00%	41,981,229.01	3.59%	1,128,977,669.02

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深业地产发展有限公司	107,628,702.90	7,778,115.87	7.23%	长期未能收回
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
合计	121,695,318.80	21,844,731.77	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	138,811.00	4,164.33	3.00%
1 年以内小计	138,811.00	4,164.33	3.00%
1 至 2 年	601,020.08	60,102.01	10.00%
2 至 3 年	43,300.00	12,990.00	30.00%
4 至 5 年	42,200.00	33,760.00	80.00%
5 年以上	8,761,814.88	8,761,814.88	100.00%
合计	9,587,145.96	8,872,831.22	

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见第十一节财务报告五、11。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,294,834.48 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

本年收回坏账准备金额2,294,834.48元；本期应收外币债权计提坏账准备汇率折算增加坏账准备金额426,767.70元；因法院裁定深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司终结破产程序，随原值转出坏账准备6,980,273.01元至其他流动资产。

本年转出的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	转出金额		转出原因
		其他应收款	坏账准备	
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	租金及水电费	6,980,273.01	6,980,273.01	公司破产，转入待核销资产组
合计	—	6,980,273.01	6,980,273.01	—

3)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:

不适用

4)其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	2,218,894.63	2,218,894.63
备用金	174,311.00	86,342.50
代扣代缴款项	511,835.47	511,835.47
往来款	130,739,271.12	102,707,509.45
对子公司的应收款项	1,197,974,900.35	1,065,434,315.98
合计	1,331,619,212.57	1,170,958,898.03

5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	合并范围内关联方	389,838,221.77	1 年以内	29.28%	
深物业扬州房地产开发有限公司	合并范围内关联方	175,939,836.60	1 年以内	13.21%	
深业地产发展有限公司	合并范围内关联方	107,628,702.90	5 年以上	8.08%	7,778,115.87
深圳市皇城物业管理有限公司	合并范围内关联方	76,265,906.77	1 年以内	5.73%	
上海裕通房地产有限公司	非关联方	5,676,000.00	5 年以上	0.43%	5,676,000.00
合计	--	755,348,668.04	--		13,454,115.87

6)涉及政府补助的应收款项

单位: 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

不适用

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

不适用

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明:

不适用

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	269,466,672.93	69,964,000.00	199,502,672.93	231,846,672.93	19,964,000.00	211,882,672.93
对联营、合营企业投资	58,982,897.38	18,983,614.14	39,999,283.24	57,714,007.10	18,983,614.14	38,730,392.96
合计	328,449,570.31	88,947,614.14	239,501,956.17	289,560,680.03	38,947,614.14	250,613,065.89

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93			35,552,671.93		
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00			30,950,000.00		
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,001.00			1,600,001.00		1,600,000.00
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	2,380,000.00	37,620,000.00		40,000,000.00		
湛江深圳物业有	2,530,000.00			2,530,000.00		2,530,000.00

限公司						
深业地产发展有 限公司	15,834,000.00			15,834,000.00		15,834,000.00
深物业集团徐州 大彭房地产开发 有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	231,846,672.93	37,620,000.00		269,466,672.93	50,000,000.00	69,964,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
深圳物业 吉发仓储 有限公司	33,498,61 2.76			605,227.6 4						34,103,84 0.40	
深圳天安 国际大厦 物业管理 有限公司	5,231,780 .20			663,662.6 4						5,895,442 .84	
小计	38,730,39 2.96			1,268,890 .28						39,999,28 3.24	
二、联营企业											
深圳物方 陶瓷工业 有限公司	18,983,61 4.14									18,983,61 4.14	18,983,61 4.14
小计	18,983,61 4.14									18,983,61 4.14	18,983,61 4.14
合计	57,714,00 7.10			1,268,890 .28						58,982,89 7.38	18,983,61 4.14

## (3) 其他说明

无

#### 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,279,701,193.52	225,828,386.48	974,400,482.05	191,844,816.06
其他业务	943,396.23			
合计	1,280,644,589.75	225,828,386.48	974,400,482.05	191,844,816.06

其他说明：

无

#### 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		433,297,336.35
权益法核算的长期股权投资收益	1,268,890.28	1,978,501.84
处置长期股权投资产生的投资收益	565,632.29	135,696,301.09
合计	1,834,522.57	570,972,139.28

#### 6、其他

不适用

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-79,489.58	零星资产处置
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	165,676.08	稳岗补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,724,017.41	主要是罚没及违约金收入
减：所得税影响额	448,375.57	
合计	1,361,828.34	--

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	18.94%	0.9945	0.9945
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.89%	0.9923	0.9923

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

不适用

## 4、其他

### 比较数据

本报告年度，本公司为了披露信息的可比性，对2017年度的可比数据，按本年度的披露形式，对部分数据作出了适当的编排调整。

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人签字盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签字盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在指定媒体披露的公告文件正本及原稿。