



深圳市中洲投资控股股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人贾帅、主管会计工作负责人叶晓东及会计机构负责人(会计主管人员)黄薇声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

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

公司已在本报告中描述存在的政策变化风险、市场及竞争风险、融资、信贷、利率风险及经营风险等，敬请查阅经营层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险的内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 664,831,139 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	35
第五节 重要事项.....	53
第六节 股份变动及股东情况.....	58
第七节 优先股相关情况.....	58
第八节 可转换公司债券相关情况.....	58
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	59
第十节 公司治理.....	60
第十一节 公司债券相关情况.....	66
第十二节 财务报告.....	71
第十三节 备查文件目录.....	72

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、本集团	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
中洲置地	指	深圳市中洲置地有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司
中保盈隆	指	中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)
建工集团	指	深圳市建工(集团)股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	除特别说明外，金额单位为人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的中文简称	中洲控股		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO.,LTD		
公司的法定代表人	贾帅		
注册地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3802		
注册地址的邮政编码	518028		
办公地址	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼		
办公地址的邮政编码	518033		
公司网址	<a href="http://www.zztzkg.com">http://www.zztzkg.com</a>		
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	叶晓东	黄光立
联系地址	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼
电话	0755-88393609	0755-88393609
传真	0755-88393677	0755-88393677
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室、深圳证券交易所

### 四、注册变更情况

组织机构代码	91440300192190768P
--------	--------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更

## 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	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
签字会计师姓名	李渭华、江其燊

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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	10,697,019,545.17	7,213,165,825.69	48.30%	7,942,112,442.45
归属于上市公司股东的净利润（元）	281,350,353.66	787,168,958.40	-64.26%	446,690,331.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	275,834,147.20	89,480,514.09	208.26%	377,569,657.11
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,227,711,579.30	-842,590,795.90	245.71%	3,001,582,489.62
基本每股收益（元/股）	0.4232	1.1840	-64.26%	0.6719
稀释每股收益（元/股）	0.4232	1.1840	-64.26%	0.6719
加权平均净资产收益率	3.60%	10.56%	减少 6.96 个百分点	6.53%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	44,443,757,648.47	45,141,526,985.37	-1.55%	46,050,688,700.65
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,873,661,744.86	7,556,181,258.45	4.20%	7,273,821,959.91

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

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	680,879,179.21	2,836,032,369.91	2,190,411,607.97	4,989,696,388.08
归属于上市公司股东的净利润	-74,853,319.97	230,136,733.88	-57,165,467.74	183,232,407.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-65,465,816.00	212,848,433.15	-64,613,624.26	193,065,154.31
经营活动产生的现金流量净额	625,038,052.01	-83,812,675.08	-423,952,000.17	1,110,438,202.54

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-301,125.55	952,541,442.50	42,987,733.99	
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）	6,937,520.69	5,903,000.22	2,790,139.99	
委托他人投资或管理资产的损益	19,508,106.74	10,290,841.87	14,531,604.31	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易	774,089.67	-71,108,918.30	107,791.61	

性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,288,384.72	1,000,000.00	1,525,549.90	
受托经营取得的托管费收入	1,686,305.05	21,578,626.80	20,799,278.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,049,958.76	-25,551,665.85	10,862,828.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,753,930.32			
减：所得税影响额	10,797,056.25	196,696,820.58	24,652,148.90	
少数股东权益影响额（税后）	283,990.17	268,062.35	-167,897.00	
合计	5,516,206.46	697,688,444.31	69,120,674.58	--

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

公司以房地产开发为主营业务，其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等领域。公司拥有丰富的土地储备，自持并经营五星级酒店、甲级写字楼，拥有专业的物业管理公司。公司致力于成为国内一流的城市综合运营商，房地产项目主要分布在粤港澳大湾区、成渝都市圈、大上海都市圈和青岛区域。

### 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
货币资金	报告期末货币资金余额 511,609.75 万元，较年初增加 113,247.23 万元，增幅 28.43%，主要原因是本期销售回款及借款余额增加所致。
预付款项	报告期末预付款项余额 46,510.82 万元，较年初增加 41,628.16 万元，增幅 852.57%，主要原因是本期预付土地购置款及预付工程款所致。
其他应收款	报告期末其他应收款 34,293.87 万元，较年初减少 26,930.37 万元，减幅 43.99%，主要原因是本期收回合作单位的往来款所致。
其他权益工具投资	报告期末其他权益工具投资 93.35 万元，较年初减少 21,140.00 万元，减幅 99.61%，主要原因是处置建工集团股权所致。

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司在房地产业务领域历经30多年的不懈努力，形成了自身综合竞争优势。通过市场化运作，逐步提升企业核心竞争力，有效地支撑了公司业绩的快速增长，为企业可持续发展提供坚实的保障。

#### 1、战略发展规划

公司明确战略发展规划，完善组织管控体系、职位和薪酬体系、业务流程体系和业务管控体系，强化战略拓展能力、规划设计能力、运营管理能力、营销策划能力、成本管控能力和资本运作能力，形成“稳中求进、高质发展”的发展模式，为公司实现高度市场化运作、进一步扩大经营规模、增强可持续发展力提供了有力支撑。

#### 2、运营管理团队

公司通过调整组织架构，开展人才盘点分析，并通过外部人才引进和内部培养等方式，合理配置人力资源，促进公司人力资源更加年轻化，专业化，人才结构不断完善，打造了一支专业的运营管理团队和高效率的业务队伍。公司根据发展战略构建适合的员工培养体系，构建多层次的激励体系。结合内外部资源，组织内部赋能培训学习和外部专业提升培训，助力员工成长成才。此外，公司对标市场，对薪酬激励体系进行了积极地优化，形成“共创、共担、共享”的激励文化，有效地调动了员工的积极性和创造性。

### 3、品牌实力支撑

作为国家房地产开发一级资质企业，公司凭借城市综合开发与运营等方面的核心竞争力，在行业获得颇多荣誉。

公司在2019-2020年连续两年荣获中国蓝筹地产年会“蓝筹地产企业”奖；在第三届中国品牌峰会上获得“中国(行业)最具发展潜力企业”、“中国(行业)最具投资价值品牌”两个奖项；荣登2019中国房地产上市公司测评成果发布会发布的“2019中国房地产上市公司百强榜单”。

公司旗下酒店在多个渠道获得荣誉。深圳中洲万豪酒店荣获好订网及安可达网“好评住宿奖”、猫途鹰网“2020旅行者之选”、携程“2020最受欢迎酒店”等线上旅行平台奖项；获《城市漫步粤港澳大湾区(杂志)》“年度酒店设计奖”等杂志奖项。中洲圣廷苑酒店获深圳饭店业协会颁发“深圳经济特区成立40周年酒店卓越奖”、第二十届中国饭店金马奖“国内商旅首选酒店”、2020携程网“最佳合作伙伴酒店奖”、2020美团网“最佳合作酒店”等奖项。

旗下中洲物业获深圳市物业管理行业协会颁发“深圳市物业管理服务企业综合实力100强”，获广东省物业管理行业协会颁发“广东省物业管理服务企业综合实力测评TOP100”，获蓝筹物业百强峰会颁发“2020蓝筹物业百强企业”“区域领先价值企业”，获中国物业管理协会颁发“2020物业服务企业综合实力500强”和“物业管理媒体影响力优秀奖”。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （一）报告期内外部环境分析

2020年是“十三五”规划收官之年，全面建成小康社会取得历史性成就。这一年，恰逢深圳经济特区建立40周年，中央正以更大气魄全面深化改革、扩大开放，续写更多“春天的故事”；这一年，中央坚持稳中求进总基调，巩固疫情防控和经济社会发展成果，坚持扩大内需，强化科技战略支撑；这一年，国家坚持房住不炒定位，因地制宜、多策并举，高度重视保障性租赁住房建设，促进房地产市场平稳健康发展。

2020年是极不平凡的一年，百年难遇的新冠肺炎疫情侵扰全球。中国构筑疫情防控的坚固防线，率先控制疫情、复工复产，最终成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体，经济社会发展的成果来之不易。“十四五”规划全面擘画，国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局加速形成，新时期的发展机遇值得期待。

国家统计局数据显示，2020年全国商品房销售面积176,086万平方米，比上年增长2.6%。2020年上半年因城施策更加灵活，多地从供需两端陆续出台房地产扶持政策，下半年市场恢复向好，部分城市房地产市场过热，政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策。国家不将房地产作为短期刺激经济的手段，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，确保房地产市场平稳运行。

#### （二）公司的经营业态及区域竞争优势

公司致力于成为国内一流的城市综合运营商，以城市开发、建设和运营为核心业务，其他业务涵盖酒店经营、商业管理、物业服务等领域。公司拥有丰富的土地储备，自持并经营五星级酒店、甲级写字楼，拥有专业的物业服务公司。公司房地产项目主要分布在粤港澳大湾区、成渝都市圈、大上海都市圈和青岛区域，各区域布局及主要竞争优势如下：

##### 1、以深圳总部为核心，辐射粤港澳大湾区。

公司总部位于深圳，在深圳核心区域拥有大量优质资产，包括高端商住项目、商办项目、酒店项目、产业项目等。其中中洲滨海华府、中洲滨海商业中心项目位于福田区，由公司受托经营管理，是集海幕大宅、品质公寓、超甲级写字楼、精品酒店和主题商业街区等多元复合业态的综合体项目；中洲坊创意中心项目位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段，集商务办公、创意办公、公寓及商业于一体，是标杆性城市综合体项目，现已逐批入市销售；黄金台项目位于龙华区深圳北站核心商务区内，交通便利，区位优势明显；宝安26区项目规划功能主要为商业、办公和酒店，是“商贸居住综合区”的重要组成部分；中洲控股金融中心为甲级写字楼和高端酒店，是南山中心区地标性建筑，现已引入众多国内外优质企业入驻。

公司深耕惠州区域多年，经过多渠道、多方式拓展，目前公司开发的项目已遍布惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域，形成多盘联动态势，惠州中央公园项目在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力，惠州公司常年跻身惠州房企销售排行

榜前十位，已成为中洲控股在粤港澳大湾区的核心区域公司。

公司积极布局广州、东莞、佛山等区域。主要项目有广州南沙国际风险投资中心、佛山璞悦花园、东莞里程花园、东莞上一村等项目。其中广州南沙国际风险投资中心项目位于南沙自贸区明珠湾起步区，该区域将重点发展高端总部经济基地，未来区位价值凸显；东莞上一村项目是位于东莞的村企合作项目，是公司布局东莞区域的重要切入点。

#### 2、重视成渝都市圈，积极开拓西南市场。

公司在成渝区域深耕多年，落地开发多个项目，成都中央公园、成都锦城湖岸、重庆半岛城邦等项目获得市场广泛认可，在成渝区域的市场认可度持续提升。

#### 3、稳固大上海都市圈，打造高品质形象。

公司在大上海都市圈市场地位显著提升，已形成多城、多区、多盘联动格局。公司已在长三角多个城市有战略布局，目前已进入上海、无锡、嘉兴等核心城市，开发和销售的项目主要有上海珑湾、珑悦，无锡崇悦府、花溪樾院，嘉兴花溪地、花溪源著等项目。

#### 4、夯实青岛区域，抢占市场高地。

公司青岛半岛城邦项目区位优势，靠近青岛胶东国际机场，连续多年位居胶州销售金额前列，带动了少海片区整体置业热度，为中洲品牌在青岛赢得良好的市场口碑。

### （三）报告期内公司主要经营管理工作回顾

公司2020年实现房地产销售面积72万平方米，销售金额139.91亿元，完成年度目标的105.20%，营业收入106.97亿元，同比增长48%。

全年主要经营及管理工作如下：

1、克服疫情影响，保障营销回款。2020年1月23日，公司成立疫情防控小组，建立“工作联动、信息报送、灵活办公”的协调机制，快速开展抗疫公益行动。公司秉持“因城施策，一案一策”的营销原则，深挖市场潜力，以回款为中心，坚持业绩导向，全力克服疫情影响，年度销售目标基本达成。

2、运营管控提质增效。关注疫情带来的住房需求迭代，更新设计理念，打造满足主流市场需求的高品质产品。公司强化运营管理力度，开展季度综合巡检，优化完善项目主数据系统，实现精细管控。通过派驻技术人员、现场巡查、专人专责、预警督办等方式，各城市公司项目质量、安全管理水平逐步提升，各项目交付质量得到有力保障，2020年交付面积合计约88万m<sup>2</sup>，平均到访交付率超85%。

3、稳健投资，拓展方式多样化。公司秉持稳健投资、稳步成长的发展理念，审慎投资、因城施策，顺应政策导向，抵御市场风险，持续加强多元化的投资拓展能力。2020年，公司积极通过摘牌、股权收购、多渠道合作等方式拓展项目，已获取或签署合作意向项目涉及计容面积约95万平方米，盘活存量土地储备计容面积约20万平方米，长期利好公司经营活动。

4、2020年，公司高度重视现金流安全，资金以收定支，稳步调整经营节奏，取得收支平衡。

5、资产板块持续为公司带来稳定现金流。旗下酒管公司经营面积15.68万平方米，在受到疫情重大冲击下，开源节流积

积极应对，下半年经营情况逐步向好；商置公司维持稳定经营，运营面积27.6万平方米；物业公司稳步提升，签约服务面积763.2万平方米，较上年新增17.2万平方米。在疫情影响下，资产板块持续发挥避风港作用。

#### （四）新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
迪亚项目	惠州	商住用地	52,163	190,395	股权收购	100.00%	54,071	54,071

#### （五）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
成都三岔湖项目	54.75	84.43	84.43
惠州仲恺科研楼项目	3.79	12.56	12.56
深圳黄金台项目	9.01	44.95	44.95
深圳宝安 26 区项目	10.22	29.33	29.33
广州国际风险投资中心项目	1.85	21.74	21.74
东莞上一村项目	6.89	20.08	20.08
惠州迪亚项目	5.22	26.01	26.01
总计	91.73	239.10	239.10

#### （六）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅	100.00%	2015年07月	在建	一期100%，二期75%	133,000	399,001	0	299,999	496,251	422,614
成都	中洲中央公园	新都区	住宅	60.00%	2014年07月	在建	二、三、四期100%，一期60%，五期75%	283,459	409,787	42,097	422,538	357,495	315,805
成都	天府珑悦	新津县	住宅	100.00%	2018年06月	在建	98.00%	23,793	59,483	0	0	61,750	57,808
重庆	半岛城	大渡口	商住	100.00%	2017年	在建	95.00%	75,734	180,692	83,734	202,855	161,238	144,770

	邦	区		%	09月								
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100.00%	2013年03月	住宅竣工 商业未动工	一~五期 100% 六期未动工	115,369	226,124	0	239,429	264,567	177,144
无锡	崇悦府	梁溪区	住宅	100.00%	2017年06月	竣工	100.00%	30,022	99,072	109,262	109,262	156,663	156,663
无锡	花溪樾院	锡山区	商住	100.00%	2017年09月	竣工	100.00%	81,810	98,393	46,160	131,605	137,469	137,469
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅	100.00%	2017年02月	竣工	100.00%	66,196	132,302	173,617	173,617	154,669	154,669
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100.00%	2012年02月	一期、二期竣工，三期未动工	一期、二期 100% 三期未动工	249,705	589,140	0	549,282	534,424	335,000
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90.00%	2017年11月	在建	三期 B100% 四期 100% 五期 A49% 五期 B25% 、六期 2%	323,494	915,078	239,413	592,400	742,555	436,056
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100.00%	2017年11月	在建	一期 100%、 二期 24%、 三期 2%、 四期未动工	211,656	648,157	186,995	186,995	670,173	376,226
惠州	中洲同创公寓项目	仲恺新区	商业	100.00%	2017年12月	竣工	100.00%	13,394	46,836	62,530	62,530	35,463	35,463
惠州	华昕家园	惠城区	商住	51.00%	2017年11月	竣工	100.00%	20,048	70,168	95,843	95,843	95,105	95,105

惠州	圣廷峰汇	惠城区	商业	100.00%	2018年05月	在建	11.00%	52,297	130,750	0	0	96,974	23,661
惠州	南麓院	惠城区	商住	83.15%	2018年04月	在建	5.00%	91,221	273,663	0	0	311,998	153,768
惠州	云睿府	惠城区	商住	100.00%	2020年01月	在建	43.00%	25,397	88,747	0	0	77,784	44,608
惠州	云悦府	惠城区	商住	100.00%	2020年04月	在建	34.00%	41,870	146,516	0	0	165,144	97,664
青岛	中洲半岛城邦(南区)	胶州少海	住宅	100.00%	2016年03月	在建	1期、2期、3.1期100% 3.2期55%	309,936	370,637	41,562	292,478	236,914	199,124
青岛	中洲半岛城邦(北区)	胶州少海	住宅	100.00%	2017年11月	在建	4.1期80% 4.2期80% 5期未动工	275,801	330,588	91,707	91,707	225,049	120,802
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅	100.00%	2017年07月	在建	90.00%	48,894	146,682	0	0	255,363	233,739
东莞	里程花园	石碣镇	住宅	20.00%	2019年01月	在建	90.00%	27,733	54,735	0	0	89,257	56,703
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	物流商业	100.00%	2014年11月	在建	20.00%	56,486	391,000	0	0	965,464	453,818

## (七) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
成都	中央城邦	锦江区	住宅、商业、车位	100.00%	112,431	164,001	143,612	582	189	134,385	543	174
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商业、车位	100.00%	398,221	517,993	297,122	59,340	161,463	238,533	817	404

成都	中央公园	新都区	住宅、 车位	60.00%	367,329	505,699	355,884	6,969	3,918	304,593	40,884	63,927
成都	中洲里程	成华区	住宅、 商业、 车位	100.00%	57,381	76,111	55,461	429	1,358	54,848	176	933
成都	天府珑悦	新津县	住宅、 商业、 车位	100.00%	59,463	67,770	37,790	22,379	19,707	0	0	0
重庆	半岛城邦	大渡口区	住宅、 商业、 车位	100.00%	180,692	200,228	142,988	6,972	7,022	138,548	133,364	124,135
东莞	里程花园	石碣镇	住宅、 车位	20.00%	54,118.2 0	52,044	10,095	8,234	14,504	0	0	0
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅、 商业、 车位	100.00%	146,682	107,555	80,434	62,030	115,623	0	0	0
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00%	201,772	662,627	442,366	7,407	5,536	438,567	5,128	2,451
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00%	172,751	222,829	196,207	2,459	2,921	193,453	3,118	6,753
惠州	天御花园	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00%	584,469	712,004	637,163	16,620	5,957	524,693	17,318	7,794
惠州	御郡华府	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00%	96,688	123,266	106,370	3,239	1,174	104,508	14,380	9,873
惠州	云悦府	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00%	146,516	178,829	23,449	23,449	37,892	0	0	0
惠州	云睿府	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00%	88,747	68,497	41,308	41,308	63,498	0	0	0
惠州	华听家园	惠城区	住宅、 商业、 车位	51.00%	70,168	87,398	54,073	38,652	53,951	0	0	0
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、 商业、 车位	90.00%	770,155	970,940	448,369	135,392	133,704	273,152	135,385	123,531



惠州	河谷花园	惠阳区	住宅、商业、车位	100.00%	122,885	707,167	148,735	30,850	40,277	124,690	124,690	136,902
惠州	同创公寓	仲恺新区	公寓、商业、车位	100.00%	46,836	56,655	45,646	7,085	6,917	42,172	42,172	42,163
青岛	半岛城邦南区	胶州少海	住宅、商业、车位	100.00%	358,112.20	387,166	293,584	13,379	10,846	261,010	41,710	48,650
青岛	半岛城邦北区	胶州少海	住宅、商业、车位	100.00%	315,127.23	348,425	195,763	45,946	42,024	81,806	81,806	110,823
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅、商铺、车位	100.00%	132,331	149,744	148,608	89	89	142,679	142,679	213,405
上海	君廷	徐汇区	住宅、商业、车位	100.00%	83,110.20	106,056	100,160	1,179	1,661	100,123	1,399	2,077
无锡	崇悦府	梁溪区	住宅、商业、车位	100.00%	75,934	83,783	73,832	12,871	20,881	49,875	49,875	88,963
无锡	花溪樾院	锡山区	住宅、商业、车位	100.00%	98,137	105,519	83,050	39,017	58,087	57,026	57,026	76,755
上海	澜溪岸城	浦东新区	多业态	100.00%	186,061	201,975	157,859	10,846	12,232	145,378	2,737	315
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	公寓、办公	100.00%	391,000	147,536	263	263	1,684	0	0	0

## (八) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
中洲控股中心	深圳	商业	100.00%	4,526	4,513	99.72%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	72,264	56,689	78.45%
中洲控股中心	深圳	酒店	100.00%	40,631	40,631	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	酒店	100.00%	46,482	46,482	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	写字楼	100.00%	61,459	47,916	77.96%
永勤社区	深圳	产业	100.00%	56,590	56,590	100.00%
社区物业	深圳	商业	100.00%	51,219	48,675	95.03%

社区物业	成都	商业	100.00%	23,549	23,549	100.00%
------	----	----	---------	--------	--------	---------

土地一级开发情况

适用  不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	1,177,755.00	4.65%-8%	144,148.00	229,290.00	400,433.00	403,884.00
信托融资	165,093.00	11.8%-13%	15,093.00	0.00	0.00	150,000.00
其他	174,301.95	8.11%-10.5%	9,685.04	40,021.16	124,595.75	0.00
合计	1,517,149.95	4.65%-13%	168,926.04	269,311.16	525,028.75	553,884.00

#### (十) 发展战略和未来一年经营计划

详见本报告第四节：经营情况讨论与分析.九、公司未来发展的展望。

#### (十一) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截至2020年12月31日尚未结清的担保金额计人民币91.18亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	10,697,019,545.17	100%	7,213,165,825.69	100%	48.30%
分行业					
房地产	10,267,554,364.39	95.99%	6,635,863,446.40	92.00%	54.73%
服务	323,093,137.88	3.02%	287,116,411.85	3.98%	12.53%
酒店	232,004,547.94	2.17%	393,920,982.23	5.46%	-41.10%
施工	627,019,022.69	5.86%	149,527,301.06	2.07%	319.33%

内部抵消	-752,651,527.73	-7.04%	-253,262,315.85	-3.51%	-197.18%
分产品					
房地产	10,267,554,364.39	95.99%	6,635,863,446.40	92.00%	54.73%
服务	323,093,137.88	3.02%	287,116,411.85	3.98%	12.53%
酒店	232,004,547.94	2.17%	393,920,982.23	5.46%	-41.10%
施工	627,019,022.69	5.86%	149,527,301.06	2.07%	319.33%
内部抵消	-752,651,527.73	-7.04%	-253,262,315.85	-3.51%	-197.18%
分地区					
广东地区	4,994,285,159.81	46.69%	4,424,269,912.97	61.34%	12.88%
上海地区	3,196,220,658.72	29.88%	270,222,871.39	3.75%	1,082.81%
四川地区	1,787,963,952.26	16.71%	1,620,205,832.63	22.46%	10.35%
山东地区	1,471,201,302.11	13.75%	1,151,729,524.55	15.97%	27.74%
内部抵消	-752,651,527.73	-7.04%	-253,262,315.85	-3.51%	-197.18%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	10,267,554,364.39	7,395,725,869.95	27.97%	54.73%	90.13%	-13.41%
分产品						
房地产	10,267,554,364.39	7,395,725,869.95	27.97%	54.73%	90.13%	-13.41%
分地区						
广东地区	4,994,285,159.81	3,456,787,634.78	30.79%	12.88%	40.03%	-13.41%
上海地区	3,196,220,658.72	2,757,081,987.36	13.74%	1,082.81%	1,154.93%	-4.96%
四川地区	1,787,963,952.26	1,540,982,553.60	13.81%	10.35%	42.85%	-19.61%
山东地区	1,471,201,302.11	678,804,008.70	53.86%	27.74%	-8.30%	18.13%

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

□ 适用 √ 不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
------	----	----	--------	--------	------

房地产	销售金额	亿元	139.91	155.21	-9.86%
	新开工面积	万平方米	82.06	98.9	-17.03%
	房地产存货	亿元	308.66	325.46	-5.16%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

#### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

#### (5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	7,395,725,869.95	95.04%	3,889,802,406.00	89.82%	90.13%
服务	210,036,164.17	2.70%	192,403,490.69	4.44%	9.16%
酒店	234,660,053.04	3.02%	285,150,994.87	6.58%	-17.71%
施工	593,234,097.28	7.62%	139,942,599.11	3.23%	323.91%
内部抵消	-651,556,950.39	-8.37%	-176,838,317.40	-4.08%	-268.45%

说明

无

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

本公司 2020 年度纳入合并财务报表合并范围的子公司共 101 户，比上年度增加 12 户，减少 4 户，详细情况参见 2020 年度审计报告中的财务报表附注“（六）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）	110,204,644.44
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.02%

前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.32%
--------------------------	-------

## 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	深圳市汇海置业有限公司	34,446,326.22	0.32%
2	SCC 客户	21,592,339.92	0.20%
3	惠州半岛城邦 1 期客户	21,569,034.27	0.20%
4	惠州河谷花园 1 期客户	16,449,595.41	0.15%
5	惠州同创公寓客户	16,147,348.62	0.15%
合计	--	110,204,644.44	1.02%

## 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）	2,351,204,367.56
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	47.30%
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	中航建筑工程有限公司	1,431,375,705.36	28.79%
2	中建二局第三建筑工程有限公司	330,641,958.55	6.65%
3	汕头市达濠建筑总公司	283,659,057.05	5.71%
4	中国建筑第二工程局有限公司	254,353,668.44	5.12%
5	深圳市合赢劳务有限公司	51,173,978.16	1.03%
合计	--	2,351,204,367.56	47.30%

## 主要供应商其他情况说明

适用  不适用

## 3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	436,905,942.74	409,360,381.42	6.73%	
管理费用	350,469,358.85	519,535,492.34	-32.54%	主要原因是本期中介机构费及薪酬费用较上年同期减少
财务费用	476,089,528.05	455,786,256.92	4.45%	

#### 4、研发投入

适用  不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	9,067,981,145.89	9,050,873,486.91	0.19%
经营活动现金流出小计	7,840,269,566.59	9,893,464,282.81	-20.75%
经营活动产生的现金流量净额	1,227,711,579.30	-842,590,795.90	245.71%
投资活动现金流入小计	17,522,483,197.69	8,977,365,115.22	95.19%
投资活动现金流出小计	17,345,338,123.09	9,935,328,264.52	74.58%
投资活动产生的现金流量净额	177,145,074.60	-957,963,149.30	118.49%
筹资活动现金流入小计	10,897,963,434.83	8,310,185,204.84	31.14%
筹资活动现金流出小计	11,160,196,720.55	8,491,407,986.04	31.43%
筹资活动产生的现金流量净额	-262,233,285.72	-181,222,781.20	-44.70%
现金及现金等价物净增加额	1,142,505,100.17	-1,981,810,857.10	157.65%

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)2020年度经营活动产生的现金流量净额为122,771.16万元，较上年同期增加207,030.24万元，增幅245.71%。主要原因是本期支付地价款较上年同期减少以及销售回款较上年同期增加所致；

(2)2020年度投资活动产生的现金流量净额为17,714.51万元，较上年同期增加113,510.82万元，增幅118.49%。主要原因是本期收到出售建工集团股权款，上年同期支付取得中保盈隆控制权款项；

(3)2020年度筹资活动产生的现金流量净额为-26,223.33万元，较上年同期减少8,101.05万元，减幅44.70%。主要原因是本期公司取得融资净额较上年同期减少所致；

上述原因导致公司2020年度现金及现金等价物的净增加额114,250.51万元，较上年同期增加312,431.60万元，增幅157.65%。

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

由于房地产行业建设周期的特性，报告期内投入的项目未实现相应的经营性现金流入，导致经营活动产生的现金净流量与本年净利润存在重大差异。

### 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	34,996,616.37	5.85%	对联合营单位权益法核算的投资收益及理财产品收益	否
资产减值	-162,436,545.52	-27.17%	计提存货跌价准备及合同取得成本减值准备	否
营业外收入	30,461,702.89	5.10%	本期确认违约金收入及核销无法支付的应付款项	否
营业外支出	47,511,661.65	7.95%	滞纳金及公益性捐赠支出	否
其他收益	12,164,976.05	2.03%	政府补助、增值税加计扣除以及个税手续费返还	否

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

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

适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,116,097,514.56	11.51%	3,983,625,176.43	8.77%	2.74%	
应收账款	121,320,423.86	0.27%	117,147,267.61	0.26%	0.01%	
存货	30,881,412,774.78	69.48%	32,545,843,505.40	71.68%	-2.20%	
投资性房地产	2,033,654,329.67	4.58%	2,130,656,248.55	4.69%	-0.11%	
长期股权投资	421,965,725.64	0.95%	414,630,478.13	0.91%	0.04%	
固定资产	1,077,821,325.30	2.43%	1,124,403,484.50	2.48%	-0.05%	
在建工程	166,360.67	0.00%		0.00%	0.00%	
短期借款	160,240,625.00	0.36%		0.00%	0.36%	
长期借款	13,460,619,955.06	30.29%	10,579,730,795.92	23.30%	6.99%	

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	242,333,500.00	-1,400,000.00				240,000,000.00		933,500.00
金融资产小计	242,333,500.00	-1,400,000.00				240,000,000.00		933,500.00
上述合计	242,333,500.00	-1,400,000.00				240,000,000.00		933,500.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

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

本公司受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至2020年12月31日，公司所有权受限制的资产账面价值合计

153.27亿元，详细情况如下：

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,175,900,910.31	借款及保函保证金
存货	10,030,166,547.20	用于借款抵押
投资性房地产	1,616,800,712.46	用于借款抵押
固定资产	885,631,361.45	用于借款抵押
长期股权投资(注)	1,618,495,208.98	用于借款质押
合计	15,326,994,740.40	

注：系本公司以子公司股权作为借款质押物。

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
90,527,505.21	1,337,040,173.09	-93.23%



## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
东莞市中洲洲安房地产有限公司	房地产开发	新设	0.00	100.00%	自有资金	无	永久	住宅	已完成		0.00	否		
东莞市洲荣房地产有限公司	房地产开发	新设	0.00	80.00%	自有资金	东莞东畔城市发展有限公司	永久	住宅	已完成		0.00	否		
中保盈晟（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	投资	收购	37,374,960.74	99.79%	自有资金	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	永久	投资	已完成		487,532.09	否		
成都市蜀协信企业管理咨询中心（有限合伙）	投资	收购	5,237,670.97	99.58%	自有资金	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	永久	投资	已完成		170,164.91	否		
成都市蜀晟华商务信息咨询中心（有限合伙）	投资	收购	10,115,567.89	99.90%	自有资金	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	永久	投资	已完成		278,001.47	否		
嘉兴槃鑫股权	投资	收购	5,733,828.30	99.59%	自有资金	深圳市前海中	永久	投资	已完成		124,562.70	否		

投资合伙企业（有限合伙）						保产业投资基金管理有限公司								
嘉兴槃圣投资管理合伙企业（有限合伙）	投资	收购	14,938,181.66	99.58%	自有资金	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	永久	投资	已完成		220,373.41	否		
嘉兴槃昊投资管理合伙企业（有限合伙）	投资	收购	0.00	99.58%	自有资金	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	永久	投资	已完成		16,078.53	否		
嘉兴槃誉投资管理合伙企业（有限合伙）	投资	收购	9,184,948.86	99.59%	自有资金	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	永久	投资	已完成		13,522.88	否		
嘉兴惠玺股权投资合伙企业（有限合伙）	投资	收购	3,612,643.00	99.91%	自有资金	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	永久	投资	已完成		14,897.56	否		
嘉兴槃旭股权投资合伙企业（有限合伙）	投资	收购	0.00	99.83%	自有资金	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	永久	投资	已完成		2,949.26	否		
嘉兴槃松股权	投资	收购	4,329,703.79	99.57%	自有资金	深圳市前海中	永久	投资	已完成		13,940.27	否		

投资合 伙企业 (有限 合伙)						保产业 投资基 金管理 有限公 司								
合计	--	--	90,527, 505.21	--	--	--	--	--	--	0.00	1,336,1 24.56	--	--	--

### 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

公司报告期不存在证券投资。

#### (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

交易对 方	被出售 资产	出售日	交易价 格(万 元)	本期初 起至出 售日该 资产为 上市公 司贡献 的净利 润(万 元)	出售对 公司的 影响	资产出 售为上 市公司 贡献的 净利润 占净利 润总额 的比例	资产出 售定价 原则	是否为 关联交 易	与交易 对方的 关联关 系(适 用关联 交易情 形)	所涉及 的资产 产权是 否已全 部过户	所涉及 的债权 债务是 否已全 部转移	是否按 计划如 期实 施,如 未按计 划实 施,应 当说明 原因及	披露日 期	披露索 引

												公司已采取的措施		
深圳市达斯克科技有限公司	持有的建工集团19.9014%股权	2020年6月24日	24,000	0	减少归属于母公司股东权益105万元	0.00%	以公司估值为基础，协商确定	否	无	是	是	是	2020年06月29日	2020-47号

## 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
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	子公司	房地产开发	10,000 万元	1,421,081,716.36	-37,991,297.45	609,154,400.24	-37,756,945.62	-31,893,626.34
深圳市中洲资本有限公司	子公司	投资	10,000 万元	3,016,181,906.25	562,125,370.91		59,056,982.93	52,990,042.45
惠州创筑房地产有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	1,519,543,167.91	-436,168,839.29		-138,179,554.76	-138,179,554.76
惠州惠兴房地产有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	2,023,382,597.33	535,250,386.19	1,255,985,451.47	3,837,151.17	-51,845,453.99
惠州市昊恒房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,200 万元	1,921,991,425.08	391,068,402.81	89,276,341.10	-162,371,997.74	-128,232,880.58
成都市银河湾房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000 万元	5,626,137,695.08	1,494,966,952.41	3,848,374.26	51,796,037.71	-68,798,927.73
上海盛博房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	4,102.04 万元	879,811,540.73	29,134,138.23	22,449,112.44	-16,844,695.22	-31,772,700.32

青岛市联顺地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	955,959,916.31	104,978,017.40	454,479,921.37	155,893,558.19	119,132,100.77
佛山洲立置业有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	2,353,697,477.68	415,265,986.61	-	89,067,280.63	88,094,045.23
惠州中洲置业有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	3,402,003,697.91	1,332,306,059.48	185,407.45	116,856,349.00	86,796,614.86
深圳市香江置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	4,540,926,155.48	883,349,489.97	190,974,674.17	91,731,637.97	68,052,055.58
惠州市银泰达实业有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	5,898,771,979.12	888,220,297.51	1,136,874,076.84	194,844,911.92	215,587,385.71
惠州市绿洲投资发展有限公司	子公司	房地产开发	6,000 万元	3,108,217,103.95	547,162,415.19	90,575,657.88	45,819,396.11	34,800,172.05
深圳中洲宝华置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	3,640,184,409.87	125,360,913.07	-	66,014,711.77	66,014,711.77
嘉兴洲禾房地产有限公司	子公司	房地产开发	6,000 万元	814,166,688.23	502,156,803.27	1,957,855,845.79	907,873,509.32	680,742,569.23
无锡洲樾房地产有限公司	子公司	房地产开发	13,000 万元	974,772,409.05	38,394,441.17	704,173,001.12	35,147,894.51	49,577,197.54
惠州市筑品房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	1,757,287,464.15	453,122,282.12	-	156,432,065.50	114,614,537.25
青岛市旺洲置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	1,504,532,137.56	27,842,166.18	1,016,721,380.74	423,679,788.96	321,925,014.93
重庆洲立房地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	564,384,241.89	14,314,148.98	1,138,856,747.97	89,765,658.46	67,200,473.36

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
东莞市中洲洲安房地产有限公司	新设	本期影响公司净利润 0 元

东莞市洲荣房地产有限公司	新设	本期影响公司净利润 0 元
中保盈晟（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润 487,532.09 元
成都市蜀协信企业管理咨询中心（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润 170,164.91 元
成都市蜀晟华商务信息咨询中心（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润 278,001.47 元
嘉兴槃鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润 124,562.70 元
嘉兴槃圣投资管理合伙企业（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润 220,373.41 元
嘉兴槃昊投资管理合伙企业（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润 16,078.53 元
嘉兴槃誉投资管理合伙企业（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润 13,522.88 元
嘉兴惠玺股权投资合伙企业（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润 14,897.56 元
嘉兴槃旭股权投资合伙企业（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润-2,949.26 元
嘉兴槃松股权投资合伙企业（有限合伙）	收购	本期影响公司净利润 13,940.27 元
惠州市璞玉房地产开发有限公司	出售	本期影响净利润-332.31 元
深圳市中洲洲立投资有限公司	出售	本期影响公司净利润 0 元
青岛思致远房地产开发有限公司	注销	本期影响公司净利润-1,253.91 元
广州南沙区盈信股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	本期影响公司净利润-11,810.13 元

## 主要控股参股公司情况说明

公司名称	公司类型	净利润	占归属母公司净利润的比例	主要原因
嘉兴洲禾房地产有限公司	子公司	680,742,569.23	241.96%	嘉兴花溪地项目竣工结算
青岛市旺洲置业有限公司	子公司	321,925,014.93	114.42%	青岛半岛城邦4.1期、4.2期项目部分竣工结算
青岛市联顺地产有限公司	子公司	119,132,100.77	42.34%	青岛半岛城邦3.1期项目竣工结算
惠州市筑品房地产开发有限公司	子公司	114,614,537.25	40.74%	计提资金占用费收入
惠州中洲置业有限公司	子公司	86,796,614.86	30.85%	计提资金占用费收入
重庆洲立房地产有限公司	子公司	67,200,473.36	23.88%	重庆半岛城邦项目1标段尾盘结算、2标段部分竣工结算
深圳市中洲资本有限公司	子公司	52,990,042.45	18.83%	权益法核算的投资收益及计提资金占用费收入
上海盛博房地产开发有限公司	子公司	-31,772,700.32	-11.29%	计提存货跌价准备
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	子公司	-31,893,626.34	-11.34%	成都中洲白鹭郡2期土增税清算补提土增税
惠州市绿洲投资发展有限公司	子公司	-34,800,172.05	-12.37%	资金占用费支出
无锡洲樾房地产有限公司	子公司	-49,577,197.54	-17.62%	计提存货跌价准备和合同取得成本减值准备
惠州惠兴房地产有限公司	子公司	-51,845,453.99	-18.43%	资金占用费支出
深圳中洲宝华置业有限公司	子公司	-66,014,711.77	-23.46%	计提资金占用费支出
深圳市香江置业有限公司	子公司	-68,052,055.58	-24.19%	资金占用费支出

成都市银河湾房地产开发有限公司	子公司	-68,798,927.73	-24.45%	资金占用费支出及滞纳金
佛山洲立置业有限公司	子公司	-88,094,045.23	-31.31%	计提存货跌价准备及合同取得成本减值准备
惠州市昊恒房地产开发有限公司	子公司	-128,232,880.58	-45.58%	央筑花园1期、2期及湾上花园土增税清算补提土增税
惠州创筑房地产有限公司	子公司	-138,179,554.76	-49.11%	计提资金占用费支出
惠州市银泰达实业有限公司	子公司	-215,587,385.71	-76.63%	计提资金占用费支出

## 八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

1、本年新增控制的结构化主体为中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)、成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)、成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)、嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃昊投资管理合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃誉投资管理合伙企业(有限合伙)、嘉兴惠玺股权投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃旭股权投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃松股权投资合伙企业(有限合伙)，公司于2020年1月收购全部跟投合伙企业取得前述结构化主体的控制权。

2、本公司本年减少控制的结构化主体为广州南沙区盈信股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“南沙盈信”)，南沙盈信原为本公司与西藏中平信创业投资管理有限公司(有限合伙)共同设立的子公司，于2020年7月注销。

## 九、公司未来发展的展望

### (一) 行业格局与趋势

国际政治经济形势正在发生深刻变化，全球经济复苏仍有诸多不确定因素。2021年是“十四五”规划开局之年，也将迎来中国共产党建党100周年。中央坚持房住不炒总基调，稳地价、稳房价、稳预期，调控趋向精准化和灵活化。新时期下，区域分化加剧、企业集中度持续提高，行业或将出现以下趋势：

1、时代红利：由短期暴利转向长期价值。土地招拍挂市场竞争激烈，极低成本的土地资源几乎不复存在；房地产长效机制建立，商品房销售价格受到严格调控；重点房企的资金及融资杠杆受到监控，高杠杆、高周转的模式难以为继。新时期下，城市核心资产的运营收入占比将逐步提高，城市更新、产城融合等较长周期的项目模式有望占据更大的市场份额，这就要求房企具有更长期的价值观念，打磨多业态的产品力和全周期的竞争力。

2、行业竞争：由简单打法转向全面发展。过去二十年，众多房企借助土地与政策红利、人口与金融红利得以快速发展，开发销售的业态较单一，对企业内功的要求也较低。目前常住人口城镇化率已超过60%，改善型需求持续增长，未来市场对于产品创新、产品质量、公共利益的需求将更加强烈，整个行业都要加快适应。中国的房地产企业将迎来人才培养、品牌管理、产品创新、资产运营、科技创新等综合能力全面竞争的新时代。

3、企业经营：应势而为有望实现新发展。针对重点房地产企业的“三道红线”政策正在试点推进，针对银行业金融机构房地产贷款集中度的“五档管理”已经实施，核心城市住宅用地开始“两集中”出让。面对新的政策导向，房地产企业预计将作出多方面的调整，在资金端要加强风险防范、控制资金杠杆，在产品端要聚焦优质资产、提升品牌效益，在运营端要调整经营节奏、适应集中供地模式。展望未来，基本面扎实的企业有望实现在核心城市的快速深耕与跨越式发展。

## （二）公司发展战略

1、规模稳健。公司坚持稳中求进的发展总基调，充分发挥资源协同优势，以稳健适当的企业规模，走出一条符合城市发展规律的高质量增长之路。

2、资产增值。进入不动产时代，资产板块地位凸显，可以提供持续稳定的现金流、实现资产保值增值和长期利润增长，提升中洲知名度和美誉度，助力地产板块穿越调控周期。

3、品牌重塑。新时期新气象，公司要努力打造更优质产品、提供更优质服务，借助“中洲会”等平台进一步提升品牌宣传能力，努力成为国内一流的城市综合运营商。

4、有所突破。密切关注与切入市场局势中新的机会点，在公司深耕的城市和区域提升品牌影响力，努力提高市场份额，保持优异的成长性和核心竞争力。

## （三）2021年工作目标和重点工作

### 1、总体经营目标

2021年，公司计划实现房地产销售面积61万平方米，销售金额134亿元，房地产开发投资60亿元，新增土地储备计容积率面积40万平方米，新开工建筑面积102万平方米。

### 2、年度重点工作

在新的一年里，中洲控股将采取“稳健经营，精细管理”的经营策略，以“促融合，稳经营，创品质，增效益”为核心，重点完成以下工作：

#### （1）整合资源，积极拓展。

公司将以长期高质量发展为目标，发扬中洲“敢闯敢试，先行先试”的深圳拓荒牛精神，高效协同，努力破解土地成本高企、房企融资逐渐收紧等难题。提升经营思维，聚焦重大机遇，将传统的地产开发与商业、产业、物业等城市运营配套服务紧密结合，形成更成熟的城市运营能力和差异化的土地获取能力。

#### （2）快销快回，财务稳健。

中洲将坚持稳健的现金流管理，保证资金安全；同时坚持目标导向，冲刺营销，攻坚回款。在营销方面，力争重点项目的销售价格取得新突破，实现成交量、价齐涨。合理控制营销费用支出，强化自拓和老带新销售，提高品牌粘性，努力降低渠道销售占比，做好媒体投放费效评估。在回款方面，2021年继续落实回款量化考核，加强预算管理和监管资金盘活，促进回款率稳步提升。在资金支出方面，贯彻以收定支的额度管理，优化相关机制，保证收支平衡。

#### （3）锤炼产品，打造品牌。



伟大的品牌源于过硬的品质。2021年预计新开工8个项目/批次，公司将继续把好供应商准入关，坚守产品质量关，加强计划运营协调功能，落实安全文明施工，严格把控建设过程，精雕产品品质。

公司将认真打造优质产品，用心提供客户服务，力争完美验收交付，同时加强品牌宣传和价值输出，积极参与公益活动，建立优良的品牌形象。用最优质的产品和服务，全力打造中洲品牌，将对城市未来的想象，实实在在地交付到中洲的业主手中。

#### （4）强化管控，增加效益。

继续做好审计工作，管控公司经营风险。针对合作纠纷等重大诉讼案件，要集中力量妥善处置，守护公司核心利益。充分发挥人力行政支撑保障作用，优化组织架构，完善绩效考核制度，增强组织效能。

按照“以目标成本管控为中心、以全过程成本管控为手段、以结果考核为导向”的策略精打细算，持续推动总包预结算工作，减少和杜绝无效成本，落实索赔和反索赔工作，确保经营成本投入效率的最大化，切实增加公司效益。

### （四）可能面对的风险及对策

#### 1、政策调控加码风险

房地产市场平稳健康发展的长效机制逐步落地实施，在符合国家宏观调控政策下，地方政府因城施策，房地产政策更加灵活，如出现市场过热情况，房地产调控或有加码风险。公司将加强政策及市场研判，及时调整，提前布局，降低公司经营风险。

#### 2、市场及竞争风险

国际政治经济形势暗流涌动，房地产行业面临新一轮洗牌，中小房企生存空间受到挤压，面临利润空间压缩甚至局部亏损的风险。公司应充分研判市场行情，有效管控风险，适时抓住投资窗口期，寻找合适项目；持续提升产品和服务品质，打造公司品牌力，在行业竞争加剧的环境下走出高质量、可持续的发展道路。

#### 3、融资、信贷、利率风险

受房地产行业资金监管政策影响，房地产行业融资环境仍然严峻。公司将进一步加强内部管理效率，抓住市场及政策窗口期，不断强化销售回款管理，拓宽融资渠道、优化融资结构，确保公司现金流安全。

#### 4、公共卫生风险

国内对新冠疫情管控得当，目前呈现零星、散发态势，公司将积极应对、时刻关注疫情动向，严格按照国家和地方相关要求，做好防疫措施，保护业主生命健康，保障公司生产经营。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引	
2020 年 1-12 月	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况	个人	
2020 年 1-12 月	深圳	其他	个人	个人投资者	公司经营情况	深交所互动易平台	
接待次数							0
接待机构数量							0
接待个人数量							0
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

公司的利润分配政策符合公司《章程》的规定，充分保护中小投资者的合法权益，有明确的利润分配标准和分配比例，利润分配政策调整和变更的条件清晰，需由独立董事发表独立意见，审议程序透明、合理，符合监管部门的规范性要求。

公司2020年度利润分配及分红预案的分红标准和分红比例符合监管部门的有关要求和公司《章程》的规定，与公司最近几年的现金分红水平保持相当。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	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

#### 1、2020年度利润分配预案

（1）公司法定公积金累计额已达公司注册资本的50%以上，本年度不再提取法定盈余公积；

（2）按照母公司净利润和上年度未分配利润共计5,662,050,489.87元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本664,831,139股为基数，每10股派发现金红利0.50元（含税），合计共派现金33,241,556.95元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

#### 2、2019年度利润分配方案

（1）公司法定公积金累计额已达公司注册资本的50%以上，本年度不再提取法定盈余公积；

（2）按照母公司净利润和上年度未分配利润共计2,839,618,230.65元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本664,831,139股为基数，每10股派发现金红利1.20元（含税），合计共派现金79,779,736.68元（含税），剩余未分配利润结转

下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

### 3、2018年度利润分配方案

(1) 按照母公司净利润的10%提取法定公积金56,116,193.43元；

(2) 按照母公司净利润的90%和上年度未分配利润共计1,139,901,405.45元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本664,831,139股为基数，每10股派发现金红利1.00元（含税），合计共派现金66,483,113.90元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份) 现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式) 占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2020 年	33,241,556.95	281,350,353.66	11.82%	0.00	0.00%	33,241,556.95	11.82%
2019 年	79,779,736.68	787,168,958.40	10.14%	0.00	0.00%	79,779,736.68	10.14%
2018 年	66,483,113.90	446,690,331.69	14.88%	0.00	0.00%	66,483,113.90	14.88%

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)	0.50
分配预案的股本基数 (股)	664,831,139
现金分红金额 (元) (含税)	33,241,556.95
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)	33,241,556.95
可分配利润 (元)	5,662,050,489.87
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
公司发展阶段不易区分但有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 20%
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
<p>根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报(审)字(21)第 P02097 号审计报告，本公司（母公司）2020 年度实现净利润 2,902,211,995.90 元，加年初未分配利润 2,839,618,230.65 元，减去分配 2019 年度现金红利 79,779,736.68 元，母公司 2020 年末实际可供分配的利润为 5,662,050,489.87 元。</p> <p>根据国家有关法律、法规及公司《章程》的规定，公司拟提出 2020 年度利润分配及分红预案如下：</p> <p>1、公司法定公积金累计额已达公司注册资本的 50%以上，本年度不再提取法定盈余公积；</p> <p>2、按照母公司净利润和上年度未分配利润共计 5,662,050,489.87 元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本 664,831,139 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），合计共派现金 33,241,556.95 元（含税），占公司 2020 年度合并报表归属于母公司股东的净利润 281,350,353.66 元的 11.82%，剩余未分配利润结转下年度。</p> <p>如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。</p>

### 三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	贾帅;申成文;谭华森;王道海;吴天洲	其他承诺	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定	2016 年 02 月 26 日	9999 年 12 月 31 日	正在履行中

		出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。			
深圳市中洲置地有限公司;黄光苗	其他承诺	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2016年02月26日	9999年12月31日	正在履行中
黄光苗	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	一、本人未来将以中洲控股（含其合并范围内的子公司，下同）作为本人从事房地产开发、销售业务的唯一平台，本人控制的其他企业（指本人直接或间接控制的、除中洲控股合并范围内的企业以外的企业，下同）将主要从事产业园区建设和企业孵化、基础设施投资、股权投资等其他业务；二、本人及本人控制的其他企业未来不会通过独资、控股或合营等任何方式，新增与中洲控股构成实质性同业竞争的业务或项目，包括但不限于房地产开发与销售、物业租赁业务等；三、对于目前存在的有一定竞争关系的业务或项目，本人及本人控制的其他企业将采取如下措施：1、房地产开发与销售业务：在2015年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股；自2015年1月31日起3年内，逐步开展将本人及本人控制的其他企业当前持有的尚未开发的土地使用权转让予中洲控股或无关联第三方的工作。在中洲控股和无关联第三方都有意向受让该等土地使用权时，中洲控股享有优先受让权。若未能成功转让予中洲控股或无关联第三方，则本人及本人控制的其他企业将委托中洲控股开发与经营该等土地。2、租赁业务：未来如果因中洲控股业务发展原因，导致本人持有中洲新天地商场、中洲中央公园三期商场部分、青岛少海日韩风情商业街与中洲控股构成实质性同业竞争，则本人将向中洲控股或无关联第三方转让上述资产；在中洲控股和无关联第三方都有意向受让上述资产时，中洲控股享有优先受让权。四、本人控制的企业中有部分企业未实际开展房地产开	2015年06月05日	9999年12月31日	正在履行中

			发与销售、物业租赁、酒店餐饮和工程施工业务，但其经营范围中包含上述业务，本人作为该等企业的控股股东或实际控制人，将自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内采取变更经营范围、出售股权、注销等方式逐步处置该企业。五、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。六、若出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿中洲控股所受到的损失。七、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是中洲控股实际控制人时终止。			
	深圳市中洲置地有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	一、本公司作为受黄光苗先生控制的企业，将严格遵守黄光苗先生于 2015 年 6 月 5 日向中洲控股作出的《关于避免同业竞争的承诺函》。二、若出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本公司承诺赔偿中洲控股所受到的损失。三、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本公司不再受黄光苗先生控制时终止。	2015 年 06 月 05 日	9999 年 12 月 31 日	正在履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用  不适用

#### 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用  不适用

#### 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

本公司自2020年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”)。

新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本集团详细的收入确认和计量的会计政策参见“第十二节财务报告-五、重要会计政策及会计估计-26‘收入’”。新收入准则要求首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则对2020年1月1日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：人民币元

项目	按原准则列示的账面价值2019年12月31日	施行新收入准则影响		按新收入准则列示的账面价值2020年1月1日
		重分类	重新计量	
资产：				
其他流动资产	2,186,245,006.18	-	261,504,564.11	2,447,749,570.29
负债：				
预收款项	12,463,184,724.24	-12,436,442,788.00	-	26,741,936.24
合同负债		11,444,486,514.12	-	11,444,486,514.12
其他流动负债	494,555,104.12	991,956,273.88	-	1,486,511,378.00
递延所得税负债	343,802,911.14	-	65,376,141.06	409,179,052.20
股东权益：				
未分配利润	3,746,979,862.25	-	183,194,491.14	3,930,174,353.39
少数股东权益	456,590,295.05	-	12,933,931.91	469,524,226.96

#### 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

### 1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：人民币元

子公司名称	股权处 置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控 制权的 时点	丧失控制权 时点的确认 依据	处置价款与处置投资对 应的合并财务报表层面 享有该子公司净资产份 额的差异	丧失控制权 之日剩余的 股权的比例 (%)	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股权投 资相关的其他综合 收益转入投资损益 的金额
惠州市璞玉房 地产开发有限 公司	1	51	出售	2020年6 月30日	完成全部的 股份转让	1,140.53	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
深圳市中洲洲 立投资有限公 司	1	100	出售	2020年6 月4日	完成全部的 股份转让	-1.00	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-

### 2、其他原因的合并范围变动

单位名称	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
东莞市中洲洲安房地产有限公司	新设	-	100.00
东莞市洲荣房地产有限公司	新设	-	80.00
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.79
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	购买资产	-	99.58
成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	购买资产	-	99.90
嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.59
嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.58
嘉兴槃昊投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.58
嘉兴槃誉投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.59
嘉兴惠玺股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.91
嘉兴槃旭股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.83
嘉兴槃松股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.57
青岛思致远房地产开发有限公司	注销	-	100.00
广州南沙区盈信股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	94.99

## 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	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	296
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4

境内会计师事务所注册会计师姓名	李渭华、江其燊
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	李渭华 4 年、江其燊 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是  否

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

本年度，公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计机构。审计费用共计人民币296万元，其中：财务报表审计费用人民币208万元，内部控制审计费用人民币88万元。以上费用包括公司财务报表审计及报告出具费用、内部控制审计及报告出具费用、其他与年度审计相关的专项报告费用以及交通费、住宿费等。

## 十、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

1、2016 年 11 月，原告华电公司与被告龙岗投资公司、原审第三人宝东公司、龙华公司、市规土委、规土委宝安管理局合资、合作房地产合同纠纷一案在广东省深圳市中级人民法院正式立案。2018 年 6 月 13 日，广东省深圳市中级人民法院做出初审判决。2018 年 7 月，公司向广东省深圳市中级人民法院提交《民事上诉状》，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省高级人民法院。2020 年 4 月，根据广东省高级人民法院的《民事判决书》（（2018）粤民终 2105 号），广东省高级人民法院关于本次诉讼事项作出的终审判决如下：驳回上诉，维持原判。2020 年 4 月，华电公司再次向最高人民法院提出再审申请，最高人民法院于 2020 年 6 月 24 日出具最高人民法院民事裁定书，驳回公司的再审请求。

2、关于成都中洲投资有限公司诉成都文化旅游发展集团有限责任公司关于合资、合作开发房地产合同纠纷

公司子公司成都中洲投资有限公司为本案原告，主要诉讼请求为要求解除双方签订的合作协议，并要求被告返还已支付的股权转让款 1.08 亿及保证金、注册资本金 2,800 万元左右，案件已由四川省高级人民法院受理。同案中文旅公司提出反诉，要求判决确认成都中洲投资有限公司的合同解除通知不发生法律效力，同时赔偿文旅公司持有的项目公司 6% 股权对应的 1.52 亿左右的预期收益及资金占用费，并没收 1000 万元的履约保证金。该案件已由四川省高级人民法院审理并于 2020 年 7 月 31 日出具一审判决，判决成都中洲投资有限公司的合同解除通知不发生法律效力，并驳回双方其他全部诉讼请求。文旅公司已于 2020 年 10 月 8 日提出上诉，目前等待最高人民法院二审开庭审理中。

### 3、关于惠州中洲置业有限公司诉惠州市水清木华信息技术有限公司等公司股权合作纠纷

公司子公司惠州中洲置业有限公司为本案原告，主要诉讼请求为解除几方签订的股权转让合同，要求被告返还已支付的合作价款及利息共计人民币 2.2 亿元。案件已由惠州市中级人民法院受理，因案件相关问题有待查明，目前法院裁定中止诉讼。

### 4、关于惠州中洲置业有限公司诉惠州市金星泰置业有限公司等项目合作纠纷

公司子公司惠州中洲置业有限公司为本案原告，主要诉讼请求为解除几方签订的项目合作协议及补充协议，要求被告返还已支付的合作价款及利息共计人民币 2.32 亿元。案件已由惠州市中级人民法院受理，因案件相关问题有待查明，目前法院裁定中止诉讼。

### 5、关于惠州市维臻房地产开发有限公司诉惠州市鹏骏置业发展有限公司之股权转让纠纷

公司子公司惠州市维臻房地产开发有限公司为本仲裁案件申请人，主要诉讼请求为裁决被申请人根据双方《股权转让协议》约定向申请人支付违约金 1,210 万元（暂计至 2019 年 6 月 12 日）及案件补偿费 20 万元，并承担本案仲裁费。2020 年 12 月 28 日，惠州市维臻房地产开发有限公司与惠州市鹏骏置业发展有限公司就该仲裁案件达成和解，并签订了《和解协议书》。根据《和解协议书》，鹏骏公司向维臻公司支付 1000 万元，以了结案件争议。深圳国际仲裁院于 2021 年 2 月 5 日根据上述和解协议出具了裁决书。

### 6、关于惠州市维臻房地产开发有限公司诉亿创投资有限公司之股权转让纠纷

公司子公司惠州市维臻房地产开发有限公司为本仲裁案件申请人，主要诉讼请求为裁决被申请人根据双方《股权转让协议》约定向申请人支付违约金及案件补偿费，并承担本案仲裁费。公司已于 2021 年 2 月 26 日收到深圳国际仲裁院的裁决书，根据该裁决书，仲裁庭裁决：（1）亿创公司向维臻公司支付违约金人民币 24,400,000 元；（2）亿创公司向维臻公司支付律师费人民币 134,580 元；（3）亿创公司承担仲裁费的 20%即人民币 267,780 元，维臻公司承担仲裁费的 80%即人民币 1,071,120 元。亿创公司应向维臻公司支付其应承担的人民币 267,780 元；（4）亿创公司应在 2021 年 3 月 26 日前向维臻公司支付上述全部款项。该裁决为终局裁决，自作出之日起生效。

## 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

### 2018年股权激励计划

(1) 2018年3月,公司召开第八届董事会第十一次会议、第八届监事会第五次会议及公司2018年第三次临时股东大会,审议通过了《关于审议〈深圳市中洲投资控股股份有限公司2018年股票期权激励计划(草案)〉及其摘要的议案》(以下简称“股票期权激励计划”)。

(2) 2018年5月15日,公司召开第八届董事会第十六次会议、第八届监事会第七次会议,审议通过《关于调整2018年股票期权激励计划激励对象名单及授予数量的议案》及《关于公司向激励对象首次授予股票期权的议案》。

(3) 2018年6月21日,公司披露了《关于股票期权激励计划首次授予登记完成的公告》,公司已完成2018年股票期权激励计划首次授予登记工作,期权简称:中洲JLC1,期权代码:037063。

(4) 2018年7月2日,经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认,公司2018年股票期权激励计划股票期权行权价格调整已办理完成。经调整,首次授予股票期权(期权简称:中洲JLC1,期权代码:037063)的行权价格从15.40元调整为15.20元/股,数量为17,732,453份。

(5) 2019年4月11日,公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》。因部分激励对象离职后不再符合获授资格及本次激励计划第一个行权期行权条件未达标,根据公司《2018年股票期权激励计划(草案)》,公司决定注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权共计7,681,585份。本次注销完成后,公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为10,050,868份,激励对象调整为54人。

(6) 2019年4月23日,经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认,2018年股票期权激励计划注销事宜办理完成。公司2018年股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为10,050,868份,激励对象调整为54人。

(7) 2019年6月28日,公司披露了《关于对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的公告》,公司对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由15.20元/股调整为15.10元/股,数量为10,050,868份。

(8) 2020年4月24日,公司召开第八届董事会第三十八次会议,审议通过了《关于注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》,因部分激励对象离职后不再符合获授资格及本次激励计划第二个行权期行权条件未达标,根据公司《2018年股票期权激励计划(草案)》,董事会同意公司注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权共计4,592,898份。本次注销完成后,公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为5,457,970份,激励对象调整为50人。

(9) 2020年5月12日,经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认,2018年股票期权激励计划注销事宜办理完成。公司2018年股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为5,457,970份,激励对象调整为50人。

(10) 2020年7月10日,公司披露了《关于对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的公告》,公司对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由15.10元/股调整为14.98元/股,数量为5,457,970份。

具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市汇海置业有限公司	实际控制人的附属企业	提供劳务	上沙村城市更新项目委托经营管理	参考市场同类委托经营管理交易定价的基础上，共同协商确定	不低于3.5亿元	3,444.63	100.00%	35,000	否	现金支付	销售额的1%、建安成本的2%	2017年08月29日	2017-109号
合计				--	--	3,444.63	--	35,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

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)
深圳中洲集团 有限公司	最终实际控 制人的附属 企业	同比例提供 的股东借款	49,012.32	2,215.94	0	5.23%	2,215.94	51,228.26
深圳市中洲置 地有限公司	控股股东	股东借款	45,120	281,060	326,180	8.00%	1,060	0
关联债务对公司经营成果 及财务状况的影响		合计影响当期损益-2,762.88 万元。						

## 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
中洲置业有限公司	2020年5月19日	80,000	2020年7月8日	64,806	抵押	30个月	否	是
中洲置业有限公司	2020年5月19日	223,945	2020年7月15日	100,997	质押	36个月	否	是
中洲（火炭）有限公司	2017年08月21日	479,421	2017年08月22日	243,685	连带责任保证	60个月	否	是
惠州市骏洋投资开发有限公司	2019年09月09日	50,000	2020年01月02日	14,000	质押	36个月	否	是
东莞市中洲置业有限公司	2020年10月12日	15,136	2020年12月03日	3,096	连带责任保证	36个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			319,081	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				182,899
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			848,502	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				426,584
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
深圳市香江置业有限公司	2016年10月27日	47,000	2016年03月25日	35,800	连带责任保证	96个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2017年03月18日	30,000	2017年05月25日	6,495	连带责任保证	48个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年01月13日	30,000	2018年03月19日	26,500	连带责任保证	120个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年01月13日	160,000	2018年06月27日	135,950	连带责任保证	120个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年08月31日	30,000	2018年09月27日	27,500	连带责任保证	60个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年08月31日	30,000	2018年09月30日	29,000	连带责任保证	96个月	否	否
成都洲新房地产开发有限公司	2018年11月09日	27,800	2018年12月07日	15,093	连带责任保证	24个月	否	否

深圳市香江置业有限公司	2019年03月27日	20,000	2019年03月28日	18,600	连带责任保证	60个月	否	否
青岛市旺洲置业有限公司	2019年03月15日	35,000	2019年04月01日	6,000	连带责任保证	60个月	否	否
惠州惠兴房地产有限公司	2019年08月08日	30,000	2019年08月16日	15,066	连带责任保证	24个月	否	否
深圳市长城物流有限公司	2019年09月09日	270,000	2019年09月19日	270,000	连带责任保证	120个月	否	否
无锡洲樾房地产有限公司	2019年09月09日	48,000	2019年09月26日	30,000	连带责任保证	24个月	否	否
深圳市中洲宝华置业有限公司	2017年12月12日	160,000	2019年11月11日	120,000	连带责任保证	60个月	否	否
深圳市中洲圣廷苑酒店有限公司	2019年04月13日	3,000	2020年03月27日	3,000	连带责任保证	12个月	否	否
惠州市绿洲投资发展有限公司	2020年04月22日	120,000	2020年04月23日	120,000	连带责任保证	35个月	否	否
青岛市联顺地产有限公司	2020年06月02日	20,000	2020年06月12日	5,800	连带责任保证	36个月	否	否
惠州创佳房地产有限公司	2020年07月13日	42,000	2020年08月07日	20,880	连带责任保证	36个月	否	否
成都市银河湾房地产开发有限公司	2020年08月17日	150,000	2020年08月21日	150,000	连带责任保证	36个月	否	否
惠州市银泰达实业有限公司	2020年09月09日	150,361	2020年09月10日	150,361	连带责任保证	36个月	否	否
深圳市中洲物业管理有限公司	2020年10月30日	3,000	2020年11月09日	3,000	连带责任保证	12个月	否	否
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	2020年11月30日	10,000	2020年12月09日	10,000	连带责任保证	12个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2020年12月25日	25,000	2020年12月31日	25,000	连带责任保证	120个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			1,740,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				488,041
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,740,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				1,224,045
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



惠州市绿洲投资发展有限公司	2019年08月30日	41,074	2019年08月30日	41,074	连带责任保证		否	否
惠州市惠质房地产开发有限公司	2020年08月26日	15,000	2020年08月26日	15,000	连带责任保证		否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			15,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				15,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			56,074	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				56,074
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)			2,074,081	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				685,940
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			2,644,576	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				1,706,703
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				216.76%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				409,488				
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)				1,706,703				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				1,313,020				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				1,706,703				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

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

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	闲置自有资金	254,545	0	0

合计	254,545	0	0
----	---------	---	---

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

## (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、日常经营重大合同

适用  不适用

## 5、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

#### 1、履行社会责任情况

2020年，中洲控股秉承“前瞻、互信、共创、共享”文化理念，积极开展多种形式的社会公益活动，履行社会责任，树立企业社会形象。具体情况如下：

(1) 报告期内公司高度重视新冠病毒疫情防控工作，疫情期间对外积极捐款捐物支持疫情防控工作，累计捐款1008万元，并捐赠各类抗疫物资；对内迅速响应，认真部署，快速建立疫情防控内部责任机制和应急预案，拨专款用于疫情防控和一线抗疫慰问，确保了公司全体员工及亲属的身体健康和安全。

报告期内，公司总部在疫情爆发后迅速通过深圳市关爱行动公益基金会向武汉市捐款1000万元用于购买新冠病毒疫情防控物资。公司各子公司也纷纷向所在地政府机构或公益组织捐款捐物用于疫情防控工作，其中惠州市绿洲投资发展有限公司向惠州市惠城区慈善总会捐款5万元，惠州市凯声电子有限公司和惠州市银泰达实业有限公司合计向惠州市房地产业协会捐款3万元、口罩4000个；青岛联顺地产有限公司分别向青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会和胶州市公安局少海派出所捐赠75%酒精、84消毒液、牛奶食品等；深圳市中洲物业管理有限公司向深圳市宝安区新安街道大浪社区捐赠口罩、消毒水、消毒酒精等物资。

(2) 报告期内累计通过各种方式向各类政府机构、社会慈善组织、特殊儿童机构、教育机构、敬老院、贫困山区等捐款367.2 万元。

报告期内，公司子公司惠州方联房地产有限公司于2020年1月通过惠州市惠城区三栋镇财政管理所进行扶贫专项捐款50万元，成都市深长城有限公司于2020年3月向四川省甘孜州德格县温拖乡捐赠扶贫款2万元，东莞市中洲置业有限公司于2020年6月向云南省昭通市昭阳区和镇雄县捐赠扶贫款10万元，惠州创佳房地产有限公司于2020年8月向惠州市惠阳区慈善总会捐赠中洲公园城“惠民空间”活动款5万元，深圳市盈灿建设有限公司于2020年8月通过深圳市福田区慈善会捐款300万元，参与福田区“6.30广东扶贫济困日”公益项目，用于改善和提高广西壮族自治区罗城县教育医疗水平，深圳市中洲物业管理有限公司参加“广东扶贫济困日”活动等公益活动。

(3) 报告期内积极组织慈善公益活动。

报告期内，2020年4月，公司全资子公司深圳市中洲物业管理有限公司和深圳市血液中心、深圳狮子会等共同组织“献血战疫，为爱撸起袖子”义务献血活动，51名公司员工和中洲控股中心大厦业户义务献血；2020年11月，惠州市昊恒房地产开发有限公司开展贫困山区募捐活动，向贵州省毕节市法乐小学捐赠文具、书籍2箱和衣物5箱；2020年12月，深圳市中洲物业管理有限公司开展第四届暖冬行动，向贫困山区广东省云浮市郁南县千官镇石大村石大小学衣物、书籍、文具等爱心物资50箱。2020年12月，公司联合全资子公司深圳市中洲物业管理有限公司、深圳市中洲商置有限公司与深圳市血液中心、深圳狮子会等共同组织“中洲会·红色行动”活动，近百名公司员工和中洲控股中心大厦业户义务献血。

(4) 报告期内履行社会责任从关爱员工做起，使员工切身感受到了公司的温暖和关爱。

报告期内，公司通过中洲员工关爱基金，专项用于公司系统内员工结婚、生育、丧葬、住院等慰问活动。同时开展传统节日庆祝活动和团建活动，组织全体员工和退休职工体检，在2020年疫情期间关爱及慰问防控一线员工。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

### 1、完成公司第九届董事会换届和高级管理人员聘任工作

公司第八届董事会于2017年7月4日经公司2017年第二次临时股东大会选举产生，任期3年，至今年7月4日任期届满。公

公司于2020年10月12日召开第八届董事会第四十三次董事会会议、于2020年10月28日召开2020年第二次临时股东大会和第九届董事会第一次会议，顺利选举新一届董事会、监事会成员，选举出公司董事长、副董事长、各专门委员会成员，并聘任了新一届高级管理人员，圆满完成本次董事会、监事会换届事宜。

## 2、贯彻落实《深圳证监局关于推动辖区上市公司落实主体责任提高治理水平实现高质量发展的通知》开展内部学习和自查活动

2020年10月5日，国务院印发《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》，提出了6大方面17项举措，推动提高上市公司质量。11月，深圳证监局开展了辖区内上市公司实际控制人及董事、监事、高级管理人员培训学习，并下发了《深圳证监局关于推动辖区上市公司落实主体责任提高治理水平实现高质量发展的通知》。《通知》明确要求辖区内各上市公司及相关责任主体尽快适应资本市场改革和监管形势变化，切实履行规范发展主体责任，提高公司治理水平，实现高质量发展。

为贯彻落实证监局的相关要求，公司内部展开学习和自查，向控股股东方就自查内容进行核实，督促控股公司总部和分公司将文件精神贯彻落实到实际工作中。公司已对照《通知》的要求，完成《通知》中关于切实提高上市公司规范运作水平重点聚焦的十个方面的逐项自查，形成自查报告，经公司董事会审议通过后报送至深圳证监局。

## 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	2,681,175	0.40%				-538,000	-538,000	2,143,175	0.32%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	2,681,175	0.40%				-538,000	-538,000	2,143,175	0.32%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	2,681,175	0.40%				-538,000	-538,000	2,143,175	0.32%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	662,149,964	99.60%				538,000	538,000	662,687,964	99.68%
1、人民币普通股	662,149,964	99.60%				538,000	538,000	662,687,964	99.68%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	664,831,139	100.00%				0	0	664,831,139	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内已离职高管的锁定股份减少538,000股，无限售条件股份增加538,000股。

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	14,539	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	13,526	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
深圳市中洲置地	境内非国有法	52.62%	349,864,613	18,972,891		349,864,613	质押	226,800,000

有限公司	人							
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952			55,188,952	质押	54,500,000
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186			45,046,186		
深圳市景汇投资咨询有限公司	境内非国有法人	3.31%	21,976,128			21,976,128		
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792			10,743,792	质押	10,700,000
上海磐耀资产管理有限公司—磐耀风神定制 1 号私募证券投资基金	其他	0.99%	6,599,400			6,599,400		
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	0.90%	5,973,073	-3,094,000		5,973,073		
深圳市前海君至投资有限公司	境内非国有法人	0.69%	4,600,000			4,600,000		
吴盛涛	境内自然人	0.66%	4,394,065			4,394,065		
广州风神置业发展有限公司	境内非国有法人	0.63%	4,162,221			4,162,221		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳市前海君至投资有限公司与公司控股股东深圳市中洲置地有限公司互为一致行动关系；南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。上述其余股东，不知其是否存在关联关系。							
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					
深圳市中洲置地有限公司	349,864,613	人民币普通股	349,864,613					
南昌联泰投资有限公司	55,188,952	人民币普通股	55,188,952					
深圳市资本运营集团有限公司	45,046,186	人民币普通股	45,046,186					
深圳市景汇投资咨询有限公司	21,976,128	人民币普通股	21,976,128					
深圳市联泰房地产开发有限公司	10,743,792	人民币普通股	10,743,792					
上海磐耀资产管理有限公司—磐耀风神定制 1 号私募证券投资基金	6,599,400	人民币普通股	6,599,400					
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	5,973,073	人民币普通股	5,973,073					

深圳市前海君至投资有限公司	4,600,000	人民币普通股	4,600,000
吴盛涛	4,394,065	人民币普通股	4,394,065
广州风神置业发展有限公司	4,162,221	人民币普通股	4,162,221
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	截至报告期末，深圳市前海君至投资有限公司与公司控股股东深圳市中洲置地有限公司互为一致行动关系；南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。不知其余股东是否存在关联关系。		

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：外商控股

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	统一社会信用代码	主要经营业务
深圳市中洲置地有限公司	贾帅	1997 年 01 月 07 日	914403002793084154	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务

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：境外自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄光苗	本人	中国香港	是
主要职业及职务	中洲集团创始人，自 1993 年起至今担任中洲（集团）投资有限公司董事长		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

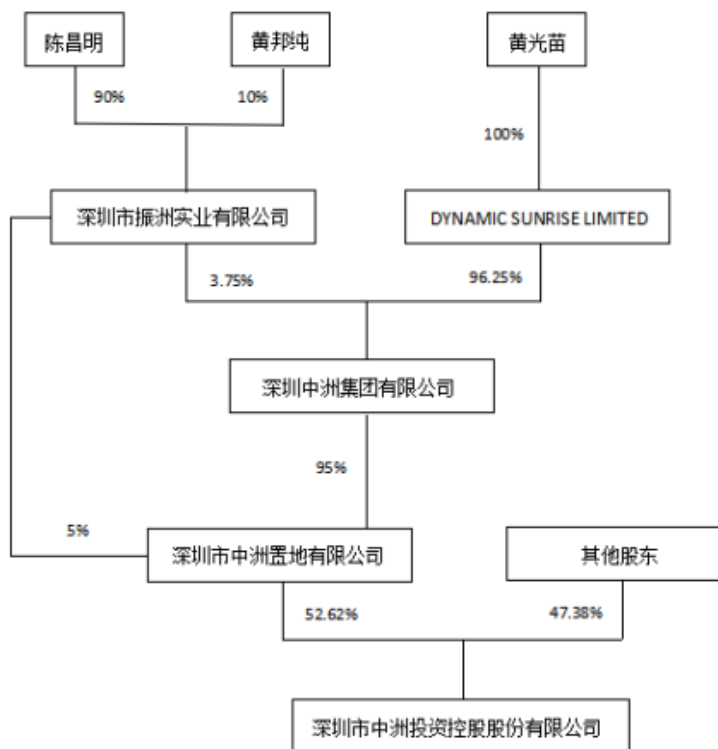
实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图





实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
贾帅	董事长	现任	男	46	2013年10月25日		159,000	0	0		159,000
谭华森	副董事长	现任	男	58	2013年10月25日		556,400	0	0		556,400
申成文	董事	现任	男	58	2013年10月25日		169,500	0	0		169,500
吴天洲	董事	现任	男	48	2013年10月25日		159,000	0	0		159,000
陈星	监事	现任	女	40	2017年07月04日		104,600	0	0		104,600
姚日波	董事长	离任	男	53	2013年10月25日	2020年10月28日	794,900	0	0		794,900
王艺瑾	董事会秘书	离任	女	53	2018年03月05日	2020年10月28日	159,000	0	0		159,000
合计	--	--	--	--	--	--	2,102,400	0	0		2,102,400

### 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
贾帅	董事长	被选举	2020年10月28日	董事会选举为董事长
叶萍	独立董事	被选举	2020年10月28日	董事会选举为独立董事
叶晓东	董事会秘书	聘任	2021年01月29日	董事会聘任为董事会秘书，继续担任副总裁、财务总监

姚日波	董事长	任期满离任	2020年10月28日	
张立民	独立董事	任期满离任	2020年10月28日	
王艺瑾	董事会秘书	任期满离任	2020年10月28日	

### 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

贾 帅：2009年1月至2016年12月，任中洲集团财务总监；2016年12月至今，任中洲集团总裁；2014年4月起兼任本公司董事；2020年10月起任本公司董事长。

谭华森：2007年4月起任中信(深圳)惠州控股公司董事长、中信惠州城建总经理等职务；2009年10月至2011年3月任本公司常务副总经理；2011年4月至2012年5月任本公司总经理；2011年4月起任本公司董事，2014年1月起任本公司副董事长。

申成文：2011年7月至今，任中洲集团副总裁；2013年10月起兼任本公司董事。

吴天洲：2006年6月起任广东省联泰集团有限公司董事长助理；2013年10月起兼任本公司董事。

王道海：2007年至今在深圳市资本运营集团有限公司任副总经理；2013年10月起兼任本公司董事。

钟鹏翼：2006年至今，任深圳市友谊贸易中心有限公司董事长；2007年至今，兼深圳市友谊城房地产有限公司董事长；2008年2月至2013年10月，兼任本公司独立董事；2008年至今，兼任香港茂业国际控股有限公司副董事长；2017年7月起兼任本公司独立董事。

张英：2000年7月至2001年5月任广东华邦世纪律师事务所律师助理；2001年6月至2001年12月任中国华融资产管理公司深圳办事处律师；2002年1月至3月任北京市金杜（深圳）律师事务所律师；2004年4月至2009年6月任北京市金诚同达（深圳）律师事务所律师、合伙人；2009年7月至今任北京市君泽君（深圳）律师事务所律师、合伙人；2017年7月起兼任本公司独立董事。

叶萍：2013年11月至2018年9月，任国信证券股份有限公司资产托管部总经理；2019年1月至今，任深圳前海华英财富管理股份有限公司董事、董事长；2020年10月起兼任本公司独立董事。

赵春扬：2003年7月至2007年7月在汕头市达濠市政建设有限公司财务部工作；2007年6月至今在广东省联泰集团有限公司财务管理中心工作，现任联泰集团财务管理中心总监职位；2013年7月起任联泰集团监事；2013年10月起兼任本公司监事。

陈玲：2000年7月至2003年4月，在深圳市妇女联合会任会计师；2003年5月至2016年6月，在深圳市南山区审计局，从科员经逐级提拔为副局长；2016年6月至今，任本公司审计与风险管理中心总经理；2017年7月起任本公司职工代表监事；2018年10月起任本公司监事会主席。

陈星：2003年6月至2015年6月，在深圳中洲集团有限公司任职；2015年6月至2017年12月，任本公司全资子公司深圳中

洲圣廷苑酒店有限公司副总经理；2017年12月至2020年4月，任深圳中洲圣廷苑酒店有限公司总经理；2020年4月至今，任深圳中洲圣廷苑酒店有限公司董事长兼总经理、深圳市中洲酒店管理有限公司董事长兼总经理、深圳圣廷苑酒店管理有限公司董事长兼总经理；2017年7月起任本公司职工代表监事。

彭伟东：2010年任中信地产惠州投资有限公司总经理，2013年任董事长兼总经理；2014年新组建中信地产深圳投资有限公司（兼管深惠区域）出任总经理，2015年任董事长兼总经理，2016年兼任中信城市投资发展集团有限公司总裁助理兼战略管理部总经理，2016年9月起任本公司副总经理；2018年1月起任本公司总裁，主持公司日常经营工作；2020年10月起任本公司董事兼总裁。

叶晓东：2006年5月至2009年6月任中国银行深圳市分行上步管辖支行行长；2009年6月至2015年10月任中国银行深圳市分行个人金融部总经理，其中2015年1月至8月兼任中国银行深圳市分行私人银行部总经理；2015年8月至2017年5月任中国银行深圳市分行公司金融部总经理；2017年6月起任本公司副总裁、财务总监，2021年1月起兼任本公司董事会秘书。

吴艳萍：2007年3月至2015年6月任中航地产股份有限公司设计总经理、总建筑师；2015年9月至2015年12月任金地（集团）股份有限公司（华南）商业设计中心负责人；2015年12月至2017年5月任广田控股集团有限公司副总裁；2017年6月起任本公司设计总监，分管产品设计中心。2018年1月起任本公司副总裁。

王玉林：2010年6月至2012年4月在成都中洲投资有限公司工作，任副总经理，兼任四川中洲三岔湖投资有限公司、四川中洲文旅投资有限公司总经理；2012年4月至2016年2月在青岛市源洲投资有限公司工作，任董事长兼总经理；2016年2月起在青岛市中洲地产有限公司工作，任总经理；2018年3月起任本公司副总裁，兼任本公司成都及青岛子公司董事长。

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
贾帅	深圳中洲集团有限公司	总裁	2016年12月29日		是
申成文	深圳中洲集团有限公司	副总裁	2011年07月01日		是
吴天洲	广东省联泰集团有限公司	董事长助理	2006年06月01日		是
赵春扬	广东省联泰集团有限公司	财务中心总监	2007年06月01日		是
王道海	深圳市资本运营集团有限公司	副总经理	2007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
钟鹏翼	深圳市友谊贸易中心有限公司、深圳市友谊城房地产有限公司、香港茂业国际控股有限公司	董事长、董事长、副董事长	2009年05月01日		是
张英	北京市君泽君（深圳）律师事务所	律师、合伙	2009年07月01日		是

		人			
叶萍	深圳前海华英财富管理股份有限公司	董事、董事长	2019年01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

公司董事、监事津贴的发放标准由股东大会审议决定，在公司任职的董事、监事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作细则》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第七届董事会第七次会议审议通过的公司组织管控及薪酬体系执行。

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
贾帅	董事长	男	46	现任	4.82	是
谭华森	副董事长	男	58	现任	349.54	否
申成文	董事	男	58	现任	4.38	是
吴天洲	董事	男	48	现任	4.38	是
王道海	董事	男	55	现任	0	是
钟鹏翼	独立董事	男	65	现任	12.5	否
张英	独立董事	男	46	现任	12.5	否
叶萍	独立董事	女	57	现任	2.22	否
陈玲	监事会主席	女	47	现任	147.61	否
赵春扬	监事	男	40	现任	4.38	是
陈星	监事	女	40	现任	196.03	否
彭伟东	总裁	男	47	现任	465.36	否
叶晓东	副总裁、财务总监、董事会秘书	男	47	现任	485.07	否
吴艳萍	副总裁	女	45	现任	293.24	否
王玉林	副总裁	男	50	现任	338.69	否
姚日波	原董事长	男	53	离任	480.01	否
张立民	原独立董事	男	65	离任	10.28	否
王艺瑾	原董事会秘书	女	53	离任	155.83	否

合计	--	--	--	--	2,966.84	--
----	----	----	----	----	----------	----

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）	138
主要子公司在职员工的数量（人）	2,351
在职员工的数量合计（人）	2,489
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,489
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	1,861
销售人员	130
技术人员	275
财务人员	68
行政人员	155
合计	2,489
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	85
本科	541
大专	601
高中及以下	1,261
合计	2,489

### 2、薪酬政策

公司实行“共创、共享、共担”的薪酬激励策略，建立了与员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的薪酬激励体系，为员工提供具备市场竞争力的薪酬福利。

（1）薪酬体系的基本原则包括：

①体现与公司发展战略匹配、与外部市场接轨的核心奖酬理念；



- ②保证薪酬具备一定市场竞争力，兼顾内部公平性；
- ③建立薪酬与绩效关联机制，充分体现绩效激励导向；
- ④向核心关键人才适度倾斜，体现岗位价值的市场差异性；
- ⑤动态优化短期、中期和长期激励工具，实现激励效果最大化。

(2) 公司以货币形式支付给员工的报酬，由月工资、浮动奖金和福利三部分组成，其中：

- ①月工资根据岗位价值和市场薪酬水平确定；
- ②浮动奖金根据公司业绩和员工个人绩效确定；
- ③福利根据国家的法律法规（主要是指法定福利）和公司企业文化导向确定。

### 3、培训计划

围绕2021年公司“规模稳健、资产增值、品牌优良、有所突破”的经营战略，人才发展与培养计划将以务实求进、挖掘潜能、创造口碑、有所创新的方式和方向进行，以支持人才梯队建设、为公司储备智力资本。在此过程中，通过落实各层级责任与指标，加大各部门、层级对培训工作的精力投入，使培训与组织及个人绩效紧密结合；同时，稳步组建、扩充内训师队伍，促使内训课程的开发与落地，秉持严控成本并保障培训资源的自给自足、严格筛选评估外部培训项目的原则，充实公司优质资源。具体有如下四方面举措：

- (1) 务实求进：重点加强务实型培训，确保培训需求能获得快速响应，培训项目能解决现实需求；
- (2) 挖掘潜能：充分挖掘员工之潜能，满足自我实现需求，激发人员内驱力、表现力，加强员工士气和斗志；
- (3) 创造口碑：全力塑造学习型组织，营造全民学习的积极氛围，增强凝聚力，为公司赢得更好的雇主品牌形象；
- (4) 有所创新：摸索开拓多样化形式，不拘泥于课堂授课、一事一训，鼓励开展在岗培训、跨部门交叉培训等项目。

### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司一直严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规和本公司《章程》的相关规定，结合公司实际情况，持续完善法人治理结构，强化规范运作意识，提高公司治理水平。

报告期内，公司根据中国证监会及深圳证监局的有关文件精神和工作部署，开展提升上市公司治理水平专项自查行动，积极组织专项学习，严格对照有关法律法规及公司规章制度开展认真自查，经内部全面自查，公司在规范运作上不存在重大缺陷或重大风险。

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

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	深圳市中洲置地有限公司	其他	股权收购	出具承诺	相关承诺正在履行中

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	17.10%	2020 年 03 月 27 日	2020 年 03 月 28 日	2020-12 号
2019 年度股东大会	年度股东大会	69.67%	2020 年 06 月 12 日	2020 年 06 月 13 日	2020-44 号
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	69.75%	2020 年 10 月 28 日	2020 年 10 月 29 日	2020-69 号

#### 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
钟鹏翼	10	3	7	0	0	否	0
张英	10	3	7	0	0	否	2
张立民	9	2	7	0	0	否	0
叶萍	1	1	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 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

公司定期以月报形式向独立董事报告公司的项目运营、公司重大事项以及投资者关注的事项等情况，独立董事及时掌握公司基本情况，在董事会上发表专业的独立意见，行使独立董事职权。报告期内，公司独立董事发挥自身专业特长，对公司财务管理、人员任免、担保事项等问题提出了各自专业性的意见和建议。

独立董事张立民、张英作为公司第八届董事会审计与风险管理委员会委员，独立董事叶萍、张英作为公司第九届董事会审计与风险管理委员会委员，认真审阅了公司定期报告，对公司财务报表、内部控制、内部审计工作提出了专业意见。独立董事叶萍、张英参与选举了第九届董事会审计与风险管理委员会主任委员。

独立董事钟鹏翼、张英作为公司第九届董事会薪酬与考核委员会委员，在报告期内考核了公司高级管理人员的履职情况，审核了公司定期报告中披露的董事、监事及高级管理人员薪酬情况，审阅了注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案。独立董事钟鹏翼、张英参与选举了第九届董事会薪酬与考核委员会主任委员。

独立董事张英、钟鹏翼作为公司第九届董事会提名委员会委员，在报告期内审查了第九届董事会董事候选人的任职资格，审核了公司定期报告中披露的董事、监事及高级管理人员薪酬情况。独立董事张英、钟鹏翼参与选举了第九届董事会提

名委员会主任委员。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

2020年，董事会各专门委员会按照公司《章程》和各专门委员会实施细则的要求认真履行了职责。报告期内，共召开董事会各专门委员会会议累计8次，其中，董事会薪酬与考核委员会召开2次会议，对2019年度报告中披露的公司董事、监事、高级管理人员的年度薪酬情况、高级管理人员的年度绩效考核进行了审核；董事会审计与风险管理委员会共召开4次会议，认真审阅了公司定期报告，对公司财务报表、内部控制、内部审计工作提出了专业意见。为确保2019年年度报告审计工作的进度与质量，审计与风险管理委员会与有关方召开了两次2019年年度报告工作协调会，就会计师重点关注内容、年报工作总体安排进行沟通。报告期内，审计与风险管理委员会对公司聘请的审计机构德勤华永会计师事务所进行了评价，并在聘请年度会计师事务所时也起到了预审及监督作用；董事会提名委员会共召开2次会议，在报告期内审查了第九届董事会董事候选人的任职资格，选举了第九届董事会提名委员会主任委员，审查了总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书的任职资格。

## 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

公司董事、监事津贴的发放标准由股东大会审议决定，在公司任职的董事、监事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作细则》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第七届董事会第七次会议审议通过的公司组织管控及薪酬体系执行。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年04月13日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

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	100.00%	
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>(1) 财务报告重大缺陷包括：</p> <p>①公司高级管理人员舞弊；</p> <p>②公司更正已公布财务报告中的数据达到或超过重大错报金额；</p> <p>③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；</p> <p>④公司对内部控制的监督无效。</p> <p>(2) 财务报告重要缺陷包括：</p> <p>①未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>②对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p> <p>③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、准确的目标。</p> <p>(3) 财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>(1) 非财务报告重大缺陷包括：</p> <p>①严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；</p> <p>②未遵循公司集体决策程序导致重大失误；</p> <p>③项目出现重大工程质量问题；</p> <p>④内部控制评价的结果中重要缺陷自报告发布之日起两年内未整改完成；</p> <p>⑤重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；</p> <p>⑥负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；</p> <p>⑦重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导致公司无法持续经营；</p> <p>⑧其他对公司造成重大影响的情形。</p> <p>(2) 非财务报告重要缺陷包括：</p> <p>①违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被责令停业整顿等；</p> <p>②未遵循公司集体决策程序导致重要失误；</p> <p>③重要业务制度控制或系统存在缺陷；</p> <p>④全国性媒体对负面消息进行报道，企业声誉受到严重损害；</p> <p>⑤重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对</p>

		公司持续经营造成严重影响； ⑥其他对公司造成重要影响的情形。 (3) 非财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷																								
定量标准	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重要程度 定量标准</th> <th>一般缺陷</th> <th>重要缺陷</th> <th>重大缺陷</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利润总额 错报金额</td> <td>错报&lt;合并财务报表利润总额的 3%</td> <td>合并财务报表利润总额的 3%&lt;错报&lt;合并财务报表利润总额的 5%</td> <td>错报&gt;合并财务报表利润总额的 5%</td> </tr> <tr> <td>资产总额 错报金额</td> <td>错报&lt;合并财务报表资产总额的 0.5%</td> <td>合并财务报表资产总额的 0.5%&lt;错报&lt;合并财务报表资产总额的 1%</td> <td>错报&gt;合并财务报表资产总额的 1%</td> </tr> <tr> <td>经营收入 错报金额</td> <td>错报&lt;合并财务报表经营收入总额的 1.5%</td> <td>合并财务报表经营收入总额的 1.5%&lt;错报&lt;合并财务报表经营收入总额的 3%</td> <td>错报&gt;合并财务报表经营收入总额的 3%</td> </tr> </tbody> </table>	重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷	利润总额 错报金额	错报<合并财务报表利润总额的 3%	合并财务报表利润总额的 3%<错报<合并财务报表利润总额的 5%	错报>合并财务报表利润总额的 5%	资产总额 错报金额	错报<合并财务报表资产总额的 0.5%	合并财务报表资产总额的 0.5%<错报<合并财务报表资产总额的 1%	错报>合并财务报表资产总额的 1%	经营收入 错报金额	错报<合并财务报表经营收入总额的 1.5%	合并财务报表经营收入总额的 1.5%<错报<合并财务报表经营收入总额的 3%	错报>合并财务报表经营收入总额的 3%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重要程度 定量标准</th> <th>一般缺陷</th> <th>重要缺陷</th> <th>重大缺陷</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>关键人才流失率</td> <td>关键人才流失率&lt;20%</td> <td>20%&lt;关键人才流失率&lt;30%</td> <td>关键人才流失率&gt;30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>说明：关键人才流失率=核心人才离职数/(期初人数+期末人数)/2*100% 核心人才为公司高级经理及以上人员</p>	重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷	关键人才流失率	关键人才流失率<20%	20%<关键人才流失率<30%	关键人才流失率>30%
重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷																							
利润总额 错报金额	错报<合并财务报表利润总额的 3%	合并财务报表利润总额的 3%<错报<合并财务报表利润总额的 5%	错报>合并财务报表利润总额的 5%																							
资产总额 错报金额	错报<合并财务报表资产总额的 0.5%	合并财务报表资产总额的 0.5%<错报<合并财务报表资产总额的 1%	错报>合并财务报表资产总额的 1%																							
经营收入 错报金额	错报<合并财务报表经营收入总额的 1.5%	合并财务报表经营收入总额的 1.5%<错报<合并财务报表经营收入总额的 3%	错报>合并财务报表经营收入总额的 3%																							
重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷																							
关键人才流失率	关键人才流失率<20%	20%<关键人才流失率<30%	关键人才流失率>30%																							
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，中洲控股公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 04 月 13 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

## 第十一节 公司债券相关情况

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

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 09 日
审计机构名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	德师报(审)字(21)第 P02097 号
注册会计师姓名	李渭华 江其燊

财务报表及附注详见后附。



## 第十三节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：贾帅

2021年4月13日

---

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表及审计报告  
2020年12月31日止年度

财务报表及审计报告  
2020年12月31日止年度

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 5
合并及母公司资产负债表	6 - 7
合并及母公司利润表	8 - 9
合并及母公司现金流量表	10 - 11
合并及母公司股东权益变动表	12 - 15
财务报表附注	16 - 110

# 审计报告

德师报(审)字(21)第 P02097 号  
(第 1 页, 共 5 页)

深圳市中洲投资控股股份有限公司全体股东:

## 一、 审计意见

我们审计了深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“中洲控股公司”)的财务报表,包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

## 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,我们独立于中洲控股公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本年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。

### 1、 存货跌价准备的计提

如财务报表附注(五)5所述,2020年12月31日,中洲控股公司存货的账面余额为人民币31,703,683,297.37元,相应的存货跌价准备为人民币822,270,522.59元。按照中洲控股公司的会计政策,期末存货按照成本与可变现净值孰低计量,当存货的可变现净值低于成本时,计提存货跌价准备。鉴于存货的账面价值重大,且管理层在计提存货跌价准备时运用了重大判断和估计,我们将存货跌价准备的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项,我们执行的审计程序主要包括:

- 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点,观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目,判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 获取计算存货跌价准备的相关资料,复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02097 号  
(第 2 页, 共 5 页)

### 三、关键审计事项 - 续

#### 1、 存货跌价准备的计提 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括: - 续

- 对于已完工的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 对于在建的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

#### 2、 房地产销售收入确认

如财务报表附注(五)33所述, 2020年度, 中洲控股公司合并财务报表中列报的营业收入为人民币10,697,019,545.17元, 其中房地产销售收入为人民币9,846,966,369.60元。鉴于房地产销售收入占中洲控股公司2020年度合并营业收入总额的92.05%, 且对当年净利润构成重大影响, 我们将房地产销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试与房地产销售相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 检查房地产销售合同条款, 评价房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求。
- 在本年确认房地产销售收入的项目中选取样本, 检查销售合同、竣工验收备案文件、入伙通知书及房地产交付证明等支持性文件, 判断相关房地产销售收入是否按照收入确认的会计政策进行确认。
- 针对主要房地产开发项目, 将本年确认房地产销售收入的合同与当地房地产管理局的备案记录进行核对, 检查房地产销售收入的真实性。
- 在资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目中选取样本, 检查与房地产交付相关的支持性文件, 评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。

### 三、关键审计事项 - 续

#### 3、土地增值税的计提

如财务报表附注(五)34所示, 2020年度, 中洲控股公司计提的土地增值税为人民币 829,674,164.35元。于资产负债表日, 中洲控股公司根据相关税务法律法规的要求就销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税, 增值额系根据预计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、利息费用和开发费用等确定。在清算时, 中洲控股公司实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大会计估计, 我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 获取主要房地产开发项目的土地增值税计算资料, 复核本年计提的土地增值税金额是否正确。
- 结合房地产销售收入审计, 检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。
- 结合存货审计, 检查管理层计算土地增值税时扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用是否正确。
- 按照清算口径重新计算销售房地产所取得的增值额, 根据超率累进税率计算应计提土地增值税, 并与已计提金额进行比较。
- 利用内部税务专家的工作, 评估重要房地产项目土地增值税计提金额的合理性。

#### 四、其他信息

中洲控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2020年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02097 号  
(第 4 页, 共 5 页)

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

中洲控股公司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,管理层负责评估中洲控股公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算中洲控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中洲控股公司的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对中洲控股公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致中洲控股公司不能持续经营。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02097 号  
(第 5 页, 共 5 页)

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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: - 续

- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就中洲控股公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本年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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师  
(项目合伙人)

中国注册会计师

2021年4月9日



2020年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	(五)1	5,116,097,514.56	3,983,625,176.43	短期借款	(五)17	160,240,625.00	-
应收账款	(五)2	121,320,423.86	117,147,267.61	应付账款	(五)18	4,645,637,649.98	4,072,508,663.82
预付款项	(五)3	465,108,174.54	48,826,575.04	预收款项	(五)19	21,971,026.20	12,463,184,724.24
其他应收款	(五)4	342,938,716.71	612,242,431.10	合同负债	(五)20	8,775,438,067.79	
存货	(五)5	30,881,412,774.78	32,545,843,505.40	应付职工薪酬	(五)21	135,323,081.94	133,034,038.84
合同资产		621,609.44		应交税费	(五)22	817,154,751.38	919,506,890.89
其他流动资产	(五)6	2,149,986,495.84	2,186,245,006.18	其他应付款	(五)23	3,728,033,583.20	3,520,083,478.38
<b>流动资产合计</b>		<b>39,077,485,709.73</b>	<b>39,493,929,961.76</b>	一年内到期的非流动负债	(五)24	2,580,734,533.36	2,950,425,808.58
<b>非流动资产：</b>				其他流动负债	(五)25	824,616,255.53	494,555,104.12
债权投资	(五)7	44,765,400.00	52,471,400.00	<b>流动负债合计</b>		<b>21,689,149,574.38</b>	<b>24,553,298,708.87</b>
长期应收款	(五)8	6,502,373.66	11,832,221.98	<b>非流动负债：</b>			
长期股权投资	(五)9	421,965,725.64	414,630,478.13	长期借款	(五)26	13,460,619,955.06	10,579,730,795.92
其他权益工具投资	(五)10	933,500.00	242,333,500.00	预计负债		1,851,940.68	1,483,669.12
投资性房地产	(五)11	2,033,654,329.67	2,130,656,248.55	递延所得税负债	(五)16	514,998,845.52	343,802,911.14
固定资产	(五)12	1,077,821,325.30	1,124,403,484.50	其他非流动负债	(五)27	580,309,070.50	1,650,439,346.82
在建工程		166,360.67	-	<b>非流动负债合计</b>		<b>14,557,779,811.76</b>	<b>12,575,456,723.00</b>
无形资产	(五)13	1,579,159.60	2,687,688.05	<b>负债合计</b>		<b>36,246,929,386.14</b>	<b>37,128,755,431.87</b>
商誉	(五)14	-	-	<b>股东权益：</b>			
长期待摊费用	(五)15	21,533,903.91	29,403,399.62	股本	(五)28	664,831,139.00	664,831,139.00
递延所得税资产	(五)16	1,757,349,860.29	1,639,178,602.78	资本公积	(五)29	2,448,287,943.03	2,514,522,564.74
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,366,271,938.74</b>	<b>5,647,597,023.61</b>	其他综合收益	(五)30	(12,924,545.00)	74,607,927.96
				盈余公积	(五)31	555,239,764.50	555,239,764.50
				未分配利润	(五)32	4,218,227,443.33	3,746,979,862.25
				归属于母公司股东权益合计		7,873,661,744.86	7,556,181,258.45
				少数股东权益		323,166,517.47	456,590,295.05
				<b>所有者权益合计</b>		<b>8,196,828,262.33</b>	<b>8,012,771,553.50</b>
<b>资产总计</b>		<b>44,443,757,648.47</b>	<b>45,141,526,985.37</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>44,443,757,648.47</b>	<b>45,141,526,985.37</b>

附注为财务报表的组成部分

第 6 页至第 110 页的财务报表由下列负责人签署：

\_\_\_\_\_  
法定代表人

\_\_\_\_\_  
主管会计工作负责人

\_\_\_\_\_  
会计机构负责人

2020年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		2,054,697,047.52	1,470,890,880.40	应付账款		47,242,274.83	47,092,274.83
应收账款	(十五)1	6,719,860.93	4,245,744.18	预收款项		47,168,584.03	524,655.78
预付款项		420,754.72	917,607.36	应付职工薪酬		24,435,196.19	30,904,410.03
其他应收款	(十五)2	19,482,436,772.42	17,038,933,205.65	应交税费		6,793,846.42	14,181,765.75
存货		6,336,618.37	6,434,146.34	其他应付款		13,056,332,047.10	12,942,594,509.01
其他流动资产		11,533,437.50	-	一年内到期的非流动负债		198,279,069.14	92,702,936.38
<b>流动资产合计</b>		<b>21,562,144,491.46</b>	<b>18,521,421,583.93</b>	其他流动负债		303,106.18	451,200,000.00
<b>非流动资产：</b>				<b>流动负债合计</b>		<b>13,380,554,123.89</b>	<b>13,579,200,551.78</b>
长期股权投资	(十五)3	3,116,534,935.53	3,169,351,373.37	<b>非流动负债：</b>			
投资性房地产		264,353,027.92	290,409,803.80	长期借款		2,182,553,255.64	1,843,237,352.48
固定资产		11,078,845.48	12,369,547.70	递延所得税负债		1,515,530.81	703,115.90
无形资产		396,196.84	1,400,787.05	<b>非流动负债合计</b>		<b>2,184,068,786.45</b>	<b>1,843,940,468.38</b>
递延所得税资产		29,316,219.28	34,073,778.14	<b>负债合计</b>		<b>15,564,622,910.34</b>	<b>15,423,141,020.16</b>
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,421,679,225.05</b>	<b>3,507,605,290.06</b>	<b>股东权益：</b>			
				股本		664,831,139.00	664,831,139.00
				资本公积		2,550,003,957.80	2,559,121,264.68
				其他综合收益		(12,924,545.00)	(12,924,545.00)
				盈余公积		555,239,764.50	555,239,764.50
				未分配利润		5,662,050,489.87	2,839,618,230.65
				<b>股东权益合计</b>		<b>9,419,200,806.17</b>	<b>6,605,885,853.83</b>
<b>资产总计</b>		<b>24,983,823,716.51</b>	<b>22,029,026,873.99</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>24,983,823,716.51</b>	<b>22,029,026,873.99</b>

附注为财务报表的组成部分

2020年12月31日止年度

## 合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、营业收入</b>	(五)33	10,697,019,545.17	7,213,165,825.69
减：营业成本	(五)33	7,782,099,234.05	4,330,461,173.27
税金及附加	(五)34	923,816,885.15	588,121,884.85
销售费用	(五)35	436,905,942.74	409,360,381.42
管理费用	(五)36	350,469,358.85	519,535,492.34
财务费用	(五)37	476,089,528.05	455,786,256.92
其中：利息费用		614,263,586.67	508,595,095.27
利息收入		142,708,240.77	51,746,560.78
加：其他收益	(五)38	12,164,976.05	5,903,000.22
投资收益	(五)39	34,996,616.37	846,969,597.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		15,057,440.79	(44,147,253.01)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)		774,089.67	(71,108,918.30)
信用减值利得(损失)	(五)40	2,442,291.36	(9,689,518.70)
资产减值利得(损失)	(五)41	(162,436,545.52)	(448,751,879.94)
资产处置收益(损失)		41,895.28	606,515.68
<b>二、营业利润</b>		614,847,829.87	1,304,938,351.53
加：营业外收入	(五)42	30,461,702.89	23,741,717.17
减：营业外支出	(五)43	47,511,661.65	49,293,383.02
<b>三、利润总额</b>		597,797,871.11	1,279,386,685.68
减：所得税费用	(五)44	437,833,452.68	605,827,597.69
<b>四、净利润</b>		159,964,418.43	673,559,087.99
(一)按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润		159,964,418.43	673,559,087.99
2、终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润		281,350,353.66	787,168,958.40
2、少数股东损益		(121,385,935.23)	(113,609,870.41)
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	(五)45	(1,050,000.00)	(516,364,790.74)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(1,050,000.00)	(516,364,790.74)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		(1,050,000.00)	15,375,000.00
1、其他权益工具投资公允价值变动		(1,050,000.00)	15,375,000.00
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	(531,739,790.74)
1、外币财务报表折算差额		-	(19,284,255.54)
2、其他		-	(512,455,535.20)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		158,914,418.43	157,194,297.25
归属于母公司股东的综合收益总额		280,300,353.66	270,804,167.66
归属于少数股东的综合收益总额		(121,385,935.23)	(113,609,870.41)
<b>七、每股收益</b>			
(一)基本每股收益		0.4232	1.1840
(二)稀释每股收益		0.4232	1.1840

附注为财务报表的组成部分

2020年12月31日止年度

## 母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、营业收入</b>	(十五)4	150,162,550.85	156,912,131.50
减：营业成本	(十五)4	26,056,775.88	26,074,320.95
税金及附加		7,853,182.33	9,004,946.82
销售费用		16,108,280.83	17,273,315.49
管理费用		95,106,423.02	136,911,952.39
财务费用		4,067,924.21	(61,596,597.63)
其中：利息费用		142,431,416.91	117,083,764.07
利息收入		138,529,166.86	174,858,174.90
加：其他收益		3,195,617.48	34,818.85
投资收益	(十五)5	2,910,421,580.64	1,743,121,908.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(143,889.37)	3,081,000.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)		-	(71,348,063.99)
信用减值利得(损失)		1,363.40	1,795.93
资产处置收益(损失)		593.64	(59,809.86)
<b>二、营业利润</b>		2,914,589,119.74	1,772,342,906.60
加：营业外收入		3,198,665.73	4,106,320.86
减：营业外支出		10,005,815.80	6,409.54
<b>三、利润总额</b>		2,907,781,969.67	1,776,442,817.92
减：所得税费用		5,569,973.77	23,156,981.29
<b>四、净利润</b>		2,902,211,995.90	1,753,285,836.63
(一)持续经营净利润		2,902,211,995.90	1,753,285,836.63
(二)终止经营净利润		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	(454,271,011.93)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	(454,271,011.93)
1、外币财务报表折算差额		-	-
2、其他		-	(454,271,011.93)
<b>六、综合收益总额</b>		2,902,211,995.90	1,299,014,824.70

附注为财务报表的组成部分

2020年12月31日止年度

## 合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,652,717,664.71	8,258,296,718.18
收到其他与经营活动有关的现金	(五)46(1)	415,263,481.18	792,576,768.73
经营活动现金流入小计		9,067,981,145.89	9,050,873,486.91
购买商品、接受劳务支付的现金		5,386,414,781.45	6,470,518,582.68
支付给职工以及为职工支付的现金		487,863,021.94	528,790,381.94
支付的各项税费		1,360,440,841.80	1,658,556,053.95
支付其他与经营活动有关的现金	(五)46(2)	605,550,921.40	1,235,599,264.24
经营活动现金流出小计		7,840,269,566.59	9,893,464,282.81
经营活动产生的现金流量净额	(五)47(1)	1,227,711,579.30	(842,590,795.90)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		275,480,090.67	12,593,635.69
取得投资收益收到的现金		10,172,193.28	9,059,609.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		222,807.00	3,705,556.00
收到其他与投资活动有关的现金	(五)46(3)	17,236,608,106.74	8,952,006,313.89
投资活动现金流入小计		17,522,483,197.69	8,977,365,115.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,274,893.05	549,432,305.08
投资支付的现金		29,450,000.00	36,141,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)46(4)	85,513,230.04	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五)46(5)	17,217,100,000.00	9,349,754,659.44
投资活动现金流出小计		17,345,338,123.09	9,935,328,264.52
投资活动产生的现金流量净额		177,145,074.60	(957,963,149.30)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	490,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	490,000.00
取得借款收到的现金		8,086,000,000.00	7,166,525,736.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)46(6)	2,811,963,434.83	1,143,169,468.84
筹资活动现金流入小计		10,897,963,434.83	8,310,185,204.84
偿还债务支付的现金		6,040,946,547.72	5,960,919,155.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,287,450,371.81	1,140,315,796.75
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	(五)46(7)	3,831,799,801.02	1,390,173,033.50
筹资活动现金流出小计		11,160,196,720.55	8,491,407,986.04
筹资活动产生的现金流量净额		(262,233,285.72)	(181,222,781.20)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(118,268.01)	(34,130.70)
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		1,142,505,100.17	(1,981,810,857.10)
加：年初现金及现金等价物余额	(五)47(2)	2,797,691,504.08	4,779,502,361.18
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(五)47(2)	3,940,196,604.25	2,797,691,504.08

附注为财务报表的组成部分

2020年12月31日止年度

## 母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		177,522,356.52	165,119,706.73
收到其他与经营活动有关的现金		7,860,558,412.83	9,383,903,292.23
经营活动现金流入小计		8,038,080,769.35	9,549,022,998.96
购买商品、接受劳务支付的现金		1,112,462.39	438,868.80
支付给职工以及为职工支付的现金		76,610,081.15	87,295,850.69
支付的各项税费		26,063,410.78	25,010,388.49
支付其他与经营活动有关的现金		7,104,769,798.07	9,942,918,768.44
经营活动现金流出小计		7,208,555,752.39	10,055,663,876.42
经营活动产生的现金流量净额		829,525,016.96	(506,640,877.46)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		53,280,000.00	94,500,000.00
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		-	6,208.00
收到其他与投资活动有关的现金		17,126,518,899.06	8,691,922,197.65
投资活动现金流入小计		17,179,798,899.06	8,786,428,405.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		139,723.92	681,918.00
投资支付的现金		60,600,000.00	6,660,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		17,107,100,000.00	8,681,000,000.00
投资活动现金流出小计		17,167,839,723.92	8,688,341,918.00
投资活动产生的现金流量净额		11,959,175.14	98,086,487.65
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		571,000,000.00	50,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,800,000,000.00	892,239,468.84
筹资活动现金流入小计		3,371,000,000.00	942,239,468.84
偿还债务支付的现金		105,236,547.72	395,722,195.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		245,027,052.26	186,487,133.22
支付其他与筹资活动有关的现金		3,278,485,729.46	423,251,372.36
筹资活动现金流出小计		3,628,749,329.44	1,005,460,701.37
筹资活动产生的现金流量净额		(257,749,329.44)	(63,221,232.53)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	9,922.99
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		583,734,862.66	(471,765,699.35)
加：年初现金及现金等价物余额		361,688,852.43	833,454,551.78
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		945,423,715.09	361,688,852.43

附注为财务报表的组成部分

2020年12月31日止年度

## 合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年												
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	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、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,514,522,564.74	-	74,607,927.96	-	555,239,764.50	-	3,746,979,862.25	456,590,295.05	8,012,771,553.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183,194,491.14	12,933,931.91	196,128,423.05
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,514,522,564.74	-	74,607,927.96	-	555,239,764.50	-	3,930,174,353.39	469,524,226.96	8,208,899,976.55
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(66,234,621.71)	-	(87,532,472.96)	-	-	-	288,053,089.94	(146,357,709.49)	(12,071,714.22)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	(1,050,000.00)	-	-	-	281,350,353.66	(121,385,935.23)	158,914,418.43
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(66,234,621.71)	-	-	-	-	-	-	(24,971,774.26)	(91,206,395.97)
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(9,117,306.88)	-	-	-	-	-	-	-	(9,117,306.88)
4、其他	-	-	-	-	(57,117,314.83)	-	-	-	-	-	-	(24,971,774.26)	(82,089,089.09)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,779,736.68)	-	(79,779,736.68)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,779,736.68)	-	(79,779,736.68)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	(86,482,472.96)	-	-	-	86,482,472.96	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	(86,482,472.96)	-	-	-	86,482,472.96	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	4,218,227,443.33	323,166,517.47	8,196,828,262.33

2020年12月31日止年度

## 合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益												
	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、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,507,410,268.79	-	531,739,790.74	-	555,239,764.50	-	3,014,600,996.88	392,467,754.26	7,666,289,714.17
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	59,232,927.96	-	-	-	11,693,020.87	-	70,925,948.83
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,507,410,268.79	-	590,972,718.70	-	555,239,764.50	-	3,026,294,017.75	392,467,754.26	7,737,215,663.00
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	7,112,295.95	-	(516,364,790.74)	-	-	-	720,685,844.50	64,122,540.79	275,555,890.50
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	(516,364,790.74)	-	-	-	787,168,958.40	(113,609,870.41)	157,194,297.25
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	7,112,295.95	-	-	-	-	-	-	177,732,411.20	184,844,707.15
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490,000.00	490,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	2,901,254.28	-	-	-	-	-	-	-	2,901,254.28
4、其他	-	-	-	-	4,211,041.67	-	-	-	-	-	-	177,242,411.20	181,453,452.87
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,483,113.90)	-	(66,483,113.90)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,483,113.90)	-	(66,483,113.90)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,514,522,564.74	-	74,607,927.96	-	555,239,764.50	-	3,746,979,862.25	456,590,295.05	8,012,771,553.50

附注为财务报表的组成部分



2020年12月31日止年度

## 母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,559,121,264.68	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	2,839,618,230.65	6,605,885,853.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,559,121,264.68	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	2,839,618,230.65	6,605,885,853.83
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(9,117,306.88)	-	-	-	-	-	2,822,432,259.22	2,813,314,952.34
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,902,211,995.90	2,902,211,995.90
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(9,117,306.88)	-	-	-	-	-	-	(9,117,306.88)
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(9,117,306.88)	-	-	-	-	-	-	(9,117,306.88)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,779,736.68)	(79,779,736.68)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,779,736.68)	(79,779,736.68)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	5,662,050,489.87	9,419,200,806.17

2020年12月31日止年度

## 母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,552,008,968.73	-	454,271,011.93	-	555,239,764.50	-	1,139,901,405.45	5,366,252,289.61
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	(12,924,545.00)	-	-	-	12,914,102.47	(10,442.53)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,552,008,968.73	-	441,346,466.93	-	555,239,764.50	-	1,152,815,507.92	5,366,241,847.08
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	7,112,295.95	-	(454,271,011.93)	-	-	-	1,686,802,722.73	1,239,644,006.75
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	(454,271,011.93)	-	-	-	1,753,285,836.63	1,299,014,824.70
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	7,112,295.95	-	-	-	-	-	-	7,112,295.95
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	2,901,254.28	-	-	-	-	-	-	2,901,254.28
4、其他	-	-	-	-	4,211,041.67	-	-	-	-	-	-	4,211,041.67
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,483,113.90)	(66,483,113.90)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,483,113.90)	(66,483,113.90)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,559,121,264.68	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	2,839,618,230.65	6,605,885,853.83

附注为财务报表的组成部分

## (一) 公司基本情况

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“本公司”)原名为“深圳市长城地产股份有限公司”，系经深圳市人民政府以深府函(1994)18号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于1994年9月13日改组设立的股份有限公司。

1994年5月19日，经深圳市证券管理办公室以深证办复(1994)128号文批准，本公司向境内社会公众发行人民币普通股。1994年9月21日，本公司发行之股票在深圳证券交易所上市。

2005年9月28日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“深圳市长城投资控股股份有限公司”。

2014年3月7日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“深圳市中洲投资控股股份有限公司”。

本公司总部位于广东省深圳市，本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要从事房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁等业务。

本公司的合并及母公司财务报表于2021年4月9日已经董事会批准报出。

本年度合并财务报表范围的详细情况参见附注七“在其他主体中的权益”。本年度财务报表合并范围变化的详细情况参见附注六“合并范围的变更”。

## (二) 财务报表编制基础

### 编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《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)》披露有关财务信息。

### 持续经营

本集团对自2020年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

财务报表附注

2020年12月31日止年度

---

(二) 财务报表编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，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。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。

(三) 重要会计政策和会计估计

**1、遵循企业会计准则的声明**

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团于2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

**2、会计期间**

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**3、营业周期**

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。本集团的营业周期为十二个月。本集团之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

**4、记账本位币**

人民币为本集团及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本集团及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团之境外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。本集团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**

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

**5.1 同一控制下的企业合并**

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。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其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的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

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。

**5.2 非同一控制下的企业合并及商誉**

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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。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。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方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其回报金额。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，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)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。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起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。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的会计政策和会计期间按照本集团统一的会计政策和会计期间厘定。

本集团及子公司相互之间发生的内部交易对于合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 6、合并财务报表的编制方法 - 续

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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司股东权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

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，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，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

对于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，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，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(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。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，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自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，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。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

#### 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)14.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生资产减值损失的，本集团全额确认该损失。

本集团自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

#### 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 9、外币业务和外币报表折算

##### 9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、外币业务和外币报表折算 - 续

9.1 外币业务 - 续

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，列入其他综合收益的“外币财务报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以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。

9.2 外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；除“未分配利润”项目外的股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按合并财务报表的会计期间的平均汇率折算；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确认为其他综合收益并计入股东权益。

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即期汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团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，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司股东权益的外币财务报表折算差额，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财务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财务报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

在本集团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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 10、金融工具 - 续

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

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当期损益，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。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“新收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

##### 10.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 10、金融工具 - 续

##### 10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产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：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地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。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

##### 10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以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金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

10.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据、应收账款和租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

10.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本集团认为当金融工具合同付款已逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

10.2.3 预期信用损失的确定

本集团对应收账款、其他应收款、租赁应收款、长期应收款等在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

10.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

10.3 金融资产的转移

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，虽然本集团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，但是未保留对该金融资产的控制。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.3 金融资产的转移 - 续

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

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。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

10.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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。

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债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负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.2 其他金融负债

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

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

10.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于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或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

10.4.2 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，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，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。

10.4.3 权益工具

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

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.3 权益工具 - 续

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

10.5 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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、应收款项

对于应收账款，本集团按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

应收账款各组合确定依据及信用损失准备计提方法如下：

组合名称	确定组合的依据
低风险组合	本组合主要包括应收本集团关联方款项、应收政府部门及合作方款项、备用金、押金等类别的款项。
正常风险组合	本组合为除低风险组合及重大风险组合之外的部分。
重大风险组合	本组合为根据内部信息及外部资源进行评估，已发生信用减值的款项。
按组合计提信用损失准备的计提方法	
低风险组合	按该等类别余额的千分之一至千分之四计提
正常风险组合	按该等类别余额的5%至5.3%计提
重大风险组合	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备

对于其他应收款及长期应收款，本集团对业务客户进行内部信用评级，并确定各评级其他应收款及长期应收款的预期损失率。各评级确定依据及相应的预期信用损失率如下：

内部信用评级	确定组合的依据	预期平均损失率(%)
正常	根据历史经验，客户均能够在信用期内还款，还款记录良好，可预见的未来到期不还款的可能性极低。	0.10
关注	根据历史经验，客户存在逾期情况，但均能够还款。	5.00-5.50
预警	有证据表明客户的逾期信用风险提高，违约不付款的可能增加。	5.50-100.00
损失	有证据显示应收客户的款项已出现减值，或有证据表明客户出现严重财务困难，在可预见的未来无法收回款项。	100.00

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 12、存货

##### 12.1 存货的分类

本集团的存货主要包括房地产开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品等。房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。存货按成本进行初始计量。房地产开发产品的实际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。原材料、库存商品及低值易耗品的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

##### 12.2 发出存货的计价方法

原材料及库存商品发出时，采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

##### 12.3 存货可变现净值的确定依据

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。

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。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

##### 12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

##### 12.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**13、持有待售资产**

当本集团主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时, 将其划分为持有待售类别。

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足下列条件: (1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; (2)出售极可能发生, 即本集团已经就一项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。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的, 无论出售后是否保留部分权益性投资, 在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时, 在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别, 在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 减记账面价值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。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的, 恢复以前减记的金额, 并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

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。

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产, 分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

**14、长期股权投资**

**14.1 共同控制、重要影响的判断标准**

控制是指投资方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其回报金额。共同控制是指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。重大影响是指对被投资方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时, 已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.2 初始投资成本的确定

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。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，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。原持有股权投资为指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，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留存收益。

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其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的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。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。

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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集团不一致的，按照本集团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。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。

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，如本集团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，本集团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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，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，原采用权益法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；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；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。

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团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。



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**15、投资性房地产**

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，包括已出租的建筑物和已出租的土地使用权等。

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。

本集团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方式进行折旧或摊销。

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的差额计入当期损益。

**16、固定资产**

16.1 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集团，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。

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。

16.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-30	5	3.2-6.3
机器设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	5-10	5	9.5-19
电子及其他设备	3-10	5	9.5-31.67
固定资产装修	3-6	-	16.7-33.3

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**16、固定资产 - 续**

16.2 折旧方法 - 续

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，本集团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。

16.3 其他说明

当固定资产处置时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。

本集团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。

**17、在建工程**

在建工程按实际成本计量，实际成本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。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

**18、借款费用**

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。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。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。

**(三) 重要会计政策和会计估计 - 续**

**19、无形资产**

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额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，必要时进行调整。

**20、长期资产减值**

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如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。减值损失金额首先抵减分摊到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，在以后会计期间不予转回。

**21、长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本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分期平均摊销。

**22、合同负债**

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**23、职工薪酬**

23.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

23.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

23.3 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

**24、预计负债**

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

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。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**25、股份支付**

本集团的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

25.1 以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

25.2 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

25.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

**26、收入**

本集团的收入主要来源于商品销售收入及提供劳务收入。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、收入 - 续

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

26.1 商品销售收入

本集团在同时满足以下条件时，认定客户取得房地产开发产品控制权并确认收入：

- 1) 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- 3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函)；
- 4) 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

26.2 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括物业管理费收入、酒店餐饮服务收入和建造服务收入等。

本集团在物业服务已经提供，款项已收取或取得收取款项的权利时确认收入。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 26、收入 - 续

##### 26.2 提供劳务收入 - 续

本集团在酒店餐饮服务已按照约定提供，款项已收取或取得收取服务费的权利时确认收入。

本集团提供的建造服务根据履约进度在一段时间内确认收入。履约进度主要根据建造项目的性质，按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度确定。

#### 27、合同成本

##### 27.1 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

##### 27.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### 28、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

##### 28.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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分期计入当期损益。

##### 28.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的节能减排补贴等，由于其补偿本集团已经发生的相关费用，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**28、政府补助 - 续**

28.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法 - 续

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和损失的，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和损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

**29、递延所得税资产/递延所得税负债**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

29.1 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。

29.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**29、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续**

29.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

29.3 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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

**30、租赁**

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为融资租赁，融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

30.1 本集团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。

30.2 本集团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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 31、其他重要的会计政策和会计估计

##### 31.1 资产证券化业务

本集团将部分资产(“信托财产”)证券化,将资产信托给特定目的实体,由该实体向投资者发行优先级资产支持证券,本集团持有次级资产支持证券,次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本集团作为资产服务商,提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务;同时本集团作为流动性支持机构,在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持,以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后,优先用于偿付优先级资产支持证券的本息,全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益,归本集团所有。本集团实际上保留了与信托财产相关几乎所有的风险和报酬,故未对信托财产终止确认;同时,本集团对特定目的实体具有实际控制权,已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时,本集团已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度,以及本集团对该实体行使控制权的程度:

- 当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时,本集团予以终止确认该金融资产;
- 当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时,本集团继续确认该金融资产;
- 如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬,本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权,本集团终止确认该金融资产,并把转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权,则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

#### 32、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注(三)所描述的会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本集团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集团管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 32、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

##### 存货减值

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，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。如果管理层对存货的估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的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高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的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低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时实际发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

##### 递延所得税的确认

本集团根据子公司、联营企业及合营企业的利润分配计划和相关税法规定计算并计提递延所得税负债，而对于计划不分配的被投资公司留存利润，考虑其将用于被投资公司的日常经营和未来发展，所以不确认相应的递延所得税负债。若未来年度的实际利润分配额超过或小于预期的利润分配额时，相应的递延所得税负债将在利润分配计划变更日期和利润分配宣告日期两者中较早的时点确认或转回并计入当期损益。

本集团以未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照可抵扣暂时性差异和相应税率计算确认递延所得税资产。如果未来年度实际的应纳税所得额超过或小于目前预期的金额，相应的递延所得税资产将在实际发生的年度确认或转回，并计入当期损益。

### 33、重要会计政策和会计估计变更

#### 33.1 重要会计政策变更

##### 新收入准则

本集团自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的新收入准则。

## 财务报表附注

2020年12月31日止年度

## (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

## 33、重要会计政策和会计估计变更 - 续

## 33.1 重要会计政策变更 - 续

## 新收入准则 - 续

新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本集团详细的收入确认和计量的会计政策参见附注(三)26“收入”。新收入准则要求首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则对2020年1月1日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：人民币元

项目	按原准则列示的账面价值(2019年12月31日)	施行新收入准则影响		按新收入准则列示的账面价值(2020年1月1日)
		重分类	重新计量(注)	
资产：				
其他流动资产	2,186,245,006.18	-	261,504,564.11	2,447,749,570.29
负债：				
预收款项	12,463,184,724.24	(12,436,442,788.00)	-	26,741,936.24
合同负债		11,444,486,514.12	-	11,444,486,514.12
其他流动负债	494,555,104.12	991,956,273.88	-	1,486,511,378.00
递延所得税负债	343,802,911.14	-	65,376,141.06	409,179,052.20
股东权益：				
未分配利润	3,746,979,862.25	-	183,194,491.14	3,930,174,353.39
少数股东权益	456,590,295.05	-	12,933,931.91	469,524,226.96

注：系根据新收入准则的规定将房地产销售合同佣金作为合同取得成本确认为一项资产，并相应调整递延所得税负债。

## 企业会计准则解释第13号

2019年12月10日，财政部以财会〔2019〕21号文件发布了《企业会计准则解释第13号》(以下简称“解释第13号”)。解释第13号问题一对《企业会计准则第36号——关联方披露》作出进一步补充，明确了以下情形构成关联方：(1)企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业；(2)企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。解释第13号问题二对《企业会计准则第20号——企业合并》作出修订，明确了业务的定义，增加了关于加工处理过程是否具有实质性的指引，同时为简化评估目的引入了一项可选的集中度测试。上述规定对本集团及本公司2020年度财务报表均无显著影响。

## 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

2020年6月19日，财政部以财会〔2020〕10号文件发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(以下简称“10号文”)。10号文规定对于租金减让，同时满足一定条件的，企业可以按照《企业会计准则第21号——租赁》进行会计处理，也可以选择采用10号文规定的简化方法进行会计处理。企业选择采用简化方法的，不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。企业应当将该选择一致地应用于类似租赁合同，不得随意变更。

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

33、重要会计政策和会计估计变更 - 续

33.1 重要会计政策变更 - 续

新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定 - 续

本集团采用简化方法处理的相关租金减让对本集团及本公司 2020 年度财务报表并无重大影响。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	20%(注 1)、25%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税额后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9% 简易计税方法 5%
		物业管理 6%
		酒店餐饮 6%
		工程施工一般计税方法 9% 简易计税方法 3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房产原值一次减除 30%后的余值或租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 2)

注 1：根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例及《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本集团之子公司成都市洲立房地产开发有限公司、成都市洲金房地产开发有限公司、成都市洲天房地产开发有限公司、成都中洲夸克企业管理有限公司、青岛诚致远房地产开发有限公司、无锡樾时光文化传播有限公司、深圳市圣廷苑酒店管理有限公司、深圳市洲立房地产有限公司、深圳市中洲文化创意产业有限公司、深圳市中洲酒店管理有限公司、深圳市中洲洲禾投资有限公司、深圳市中洲洲景投资有限公司、深圳市中洲洲越投资有限公司、深圳市中洲洲汇投资有限公司、深圳市悦鼎投资有限公司、惠州市蕙质房地产开发有限公司、惠州市菁金房地产开发有限公司、惠州市远致房地产开发有限公司、东莞市中洲洲安房地产有限公司、珠海市洲立置业有限公司、东莞市中洲城置房地产开发有限公司、东莞中洲城市开发有限公司、广州洲立置业有限公司、青岛泽润德房地产营销顾问有限公司和青岛市中洲地产有限公司适用的企业所得税税率为 20%。

财务报表附注  
2020年12月31日止年度

(四) 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

注 2： 本集团按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

2、税收优惠

本公司及部分子公司按照各地人民政府有关应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情、支持企业共渡难关若干措施的文件的规定，免缴 2020 年一季度的房产税及城镇土地使用税等。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
现金：		
人民币	343,650.52	1,127,144.01
港币	17,627.86	18,987.06
美元	-	6,439.03
小计	361,278.38	1,152,570.10
银行存款：		
人民币	3,937,835,890.82	2,795,971,243.45
港币	1,685,339.22	419.85
美元	314,095.83	567,270.68
小计	3,939,835,325.87	2,796,538,933.98
其他货币资金(注)：		
人民币	1,175,900,910.31	1,185,933,672.35
小计	1,175,900,910.31	1,185,933,672.35
合计	5,116,097,514.56	3,983,625,176.43
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注： 其他货币资金主要系借款保证金和保函保证金。

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款

(1) 应收账款总体情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收账款	122,889,575.06	121,019,944.52
减：坏账准备	1,569,151.20	3,872,676.91
账面价值	121,320,423.86	117,147,267.61

(2) 应收账款分类情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额										账面价值	
	账面余额					合计	信用损失准备					
	账龄				合计		账龄					合计
1年以内	1至2年	2至3年	3年以上	1年以内		1至2年	2至3年	3年以上				
低风险组合	95,951,391.37	563,736.44	513,196.86	-	97,028,324.67	95,951.39	1,127.47	1,539.59	-	98,618.45	96,929,706.22	
正常风险组合	20,296,246.03	2,093,558.44	481,408.15	142,851.77	23,014,064.39	1,014,812.31	106,771.48	25,033.22	7,571.14	1,154,188.15	21,859,876.24	
重大风险组合	2,812,046.00	-	-	35,140.00	2,847,186.00	281,204.60	-	-	35,140.00	316,344.60	2,530,841.40	
合计	119,059,683.40	2,657,294.88	994,605.01	177,991.77	122,889,575.06	1,391,968.30	107,898.95	26,572.81	42,711.14	1,569,151.20	121,320,423.86	

(3) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	119,059,683.40	1,391,968.30	1.17	114,954,423.18	1,717,990.58	1.49
1至2年	2,657,294.88	107,898.95	4.06	2,869,786.07	574,204.56	20.01
2至3年	994,605.01	26,572.81	2.67	1,958,817.76	481,058.54	24.56
3年以上	177,991.77	42,711.14	24.00	1,236,917.51	1,099,423.23	88.89
合计	122,889,575.06	1,569,151.20		121,019,944.52	3,872,676.91	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按组合计提信用损失准备										
低风险组合	97,028,324.67	78.96	98,618.45	0.10	96,929,706.22	92,678,289.26	76.58	93,398.90	0.10	92,584,890.36
正常风险组合	23,014,064.39	18.72	1,154,188.15	5.02	21,859,876.24	25,860,605.41	21.37	1,298,228.16	5.02	24,562,377.25
重大风险组合	2,847,186.00	2.32	316,344.60	11.11	2,530,841.40	2,481,049.85	2.05	2,481,049.85	100.00	-
合计	122,889,575.06	100.00	1,569,151.20		121,320,423.86	121,019,944.52	100.00	3,872,676.91		117,147,267.61

(5) 信用损失准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	3,872,676.91	1,149,748.70	(3,386,192.63)	(67,081.78)	-	1,569,151.20

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(5) 信用损失准备情况 - 续

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2020年1月1日余额	1,391,627.06	2,481,049.85	3,872,676.91
2020年1月1日应收账款账面余额在本年			
——转入已发生信用减值	(2,153.81)	2,153.81	-
——转回未发生信用减值	1,836,800.94	(1,836,800.94)	-
本年计提	868,544.10	281,204.60	1,149,748.70
本年转回	(2,774,929.91)	(611,262.72)	(3,386,192.63)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	(67,081.78)	-	(67,081.78)
其他变动	-	-	-
2020年12月31日余额	1,252,806.60	316,344.60	1,569,151.20

(6) 本年实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
应收租金	67,081.78

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占应收账款本年年末余额合计数的比例(%)	信用损失准备本年年末余额
客户 A	22,480,694.44	18.29	22,480.69
客户 B	7,618,932.00	6.20	7,618.93
客户 C	5,848,859.00	4.76	5,848.86
客户 D	4,606,718.00	3.75	4,606.72
客户 E	4,301,036.00	3.50	4,301.04
合计	44,856,239.44	36.50	44,856.24

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	440,310,258.89	94.67	38,946,142.48	79.76
1至2年	24,492,128.98	5.26	9,873,333.80	20.23
2至3年	305,786.67	0.07	-	-
3年以上	-	-	7,098.76	0.01
合计	465,108,174.54	100.00	48,826,575.04	100.00



财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项 - 续

(1) 预付款项按账龄列示 - 续

于2020年12月31日，本集团账龄超过一年的重要预付款项为子公司广州南沙区投元置业有限公司对广州风投资本研究院有限公司的预付咨询服务费，尚未结算的原因系服务尚未完成。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占预付款项本年年末余额合计数的比例(%)
供应商 A	340,000,000.00	73.10
供应商 B	51,553,446.50	11.08
供应商 C	29,100,000.00	6.26
供应商 D	19,830,000.00	4.26
供应商 E	2,899,696.17	0.62
合计	443,383,142.67	95.32

4、其他应收款

4.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	342,938,716.71	612,242,431.10
合计	342,938,716.71	612,242,431.10

4.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		
	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	122,263,721.45	1,090,645.48	0.89
1至2年	56,873,391.47	4,772,918.68	8.39
2至3年	95,530,161.87	241,196.41	0.25
3年以上	104,516,380.81	30,140,178.32	28.84
合计	379,183,655.60	36,244,938.89	

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	201,348,128.97	220,375,256.53
往来款	127,481,114.87	393,520,939.25
代垫款项	50,283,211.76	55,714,553.84
备用金	71,200.00	10,000.00
合计	379,183,655.60	669,620,749.62

(3) 信用损失准备计提情况

单位：人民币元

内部信用评级	预期信用损失率(%)	本年年末余额				上年年末余额			
		未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
正常	0.10	333,103,199.20	-	-	333,103,199.20	599,875,538.65	-	-	599,875,538.65
关注	5.00	-	8,044,644.23	-	8,044,644.23	-	11,863,811.76	-	11,863,811.76
预警	5.50	-	2,673,236.75	-	2,673,236.75	-	1,794,864.37	-	1,794,864.37
损失	100.00	-	-	35,362,575.42	35,362,575.42	-	-	56,086,534.84	56,086,534.84
账面余额		333,103,199.20	10,717,880.98	35,362,575.42	379,183,655.60	599,875,538.65	13,658,676.13	56,086,534.84	669,620,749.62
信用损失准备		333,103.23	549,260.24	35,362,575.42	36,244,938.89	599,875.54	691,908.14	56,086,534.84	57,378,318.52
账面价值		332,770,095.97	10,168,620.74	-	342,938,716.71	599,275,663.11	12,966,767.99	-	612,242,431.10

(4) 信用损失准备情况

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	599,875.54	691,908.14	56,086,534.84	57,378,318.52
2020年1月1日其他应收款余额在本年				
——转入第二阶段	(28.81)	28.81	-	-
——转入第三阶段	-	(18,883.09)	18,883.09	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	30,996.83	(30,996.83)	-	-
本年计提	97,040.25	154,661.29	1,144,133.89	1,395,835.43
本年转回	(390,471.80)	(231,358.07)	(974,517.80)	(1,596,347.67)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	(4,308.78)	(16,100.01)	(20,912,458.60)	(20,932,867.39)
其他变动(合并范围变动)	-	-	-	-
2020年12月31日余额	333,103.23	549,260.24	35,362,575.42	36,244,938.89

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末余额	占其他应收款本年年末余额合计数的比例 (%)	账龄	信用损失准备本年年末余额
单位 A	保证金	94,470,833.00	24.91	1 年以内及 2 至 3 年	94,470.83
单位 B	保证金	22,910,000.00	6.04	1 年以内	22,910.00
单位 C	往来款	17,244,963.72	4.55	4 至 5 年	17,244.96
单位 D	保证金	16,000,000.00	4.22	4 至 5 年	16,000.00
单位 E	往来款	13,760,000.00	3.63	1 至 2 年	13,760.00
合计		164,385,796.72	43.35		164,385.79

5、存货

(1) 存货明细情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	7,613,641,496.69	-	7,613,641,496.69	9,438,896,327.71	-	9,438,896,327.71
在建开发产品	18,307,521,593.91	548,124,852.98	17,759,396,740.93	20,070,184,110.20	699,177,879.45	19,371,006,230.75
完工开发产品	5,766,880,086.11	274,145,669.61	5,492,734,416.50	3,785,148,245.64	99,616,824.28	3,685,531,421.36
商品、材料、低值易耗品	15,640,120.66	-	15,640,120.66	50,409,525.58	-	50,409,525.58
合计	31,703,683,297.37	822,270,522.59	30,881,412,774.78	33,344,638,209.13	798,794,703.73	32,545,843,505.40

本年度本集团存货中借款费用资本化金额为人民币 793,109,024.49 元(2019 年度：人民币 816,462,938.11 元)。

本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 4.65% 至 15%(2019 年度：5.23% 至 15%)。

(2) 拟开发土地明细情况

单位：人民币元

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	上年年末余额	本年年末余额
深圳宝安 26 区项目	不确定	不确定	10,464,198,879.06	3,809,102,354.83	3,995,488,235.48
广州南沙灵山岛项目	2021.10	2024.10	2,972,389,152.23	1,083,911,390.33	1,117,206,641.95
惠州惠兴河谷花园 4 期	2021.10	2024.08	2,220,904,113.94	642,226,534.97	723,942,831.01
惠州金山湖天地	2022.02	2025.01	2,316,535,201.87	402,633,928.41	404,659,677.01
深圳黄金台项目	2021.09	2025.03	6,072,080,020.01	301,107,608.44	319,659,589.68
惠州仲恺科研楼项目	不确定	不确定	1,162,543,853.39	290,732,878.34	290,980,482.88
成都三岔湖仁寿项目	不确定	不确定	不确定	389,611,543.72	269,843,975.59
成都三岔湖简阳项目	不确定	不确定	不确定	32,844,479.69	160,300,908.43
成都白鹭郡 6 期	不确定	不确定	不确定	132,819,773.65	103,097,724.58
青岛半岛城邦北区 5 期	2021.05	2023.12	808,678,239.86	79,342,244.19	79,972,837.73
上海珑湾 2 期商业项目	2022.03	2024.07	不确定	72,913,463.08	77,648,182.74
惠州半岛城邦 5 期 C 组团	不确定	不确定	125,173,877.07	42,944,802.12	43,009,825.35
惠州半岛城邦 7 期	2022.09	2023.11	87,966,064.30	28,827,490.59	27,830,584.26
惠州创佳河谷花园 2 期、3 期	2020.01	2023.10	3,264,415,509.83	1,135,837,412.71	-
惠州竹仔园项目	2020.01	2023.03	2,429,287,561.18	994,040,422.64	-
合计			31,924,172,472.74	9,438,896,327.71	7,613,641,496.69

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(3) 在建开发产品明细情况

单位：人民币元

项目名称	开工时间	竣工时间	预计投资总额	上年年末余额	本年年末余额
中洲坊创意中心(“深圳笋岗物流园”)	2014.11	2023.11	9,654,643,962.84	3,800,166,838.33	4,442,379,838.16
佛山璞悦花园	2017.07	2021.05	2,553,631,360.03	2,153,442,513.50	2,301,391,662.15
成都锦城湖岸 2 期	2019.05	2022.04	2,933,728,437.42	1,620,366,831.09	2,125,364,428.68
惠州南麓院 2 期	2018.04	2023.11	2,514,360,807.91	531,015,459.29	1,233,734,405.69
惠州创佳河谷花园 2 期	2020.01	2022.10	1,658,447,338.29	-	1,009,177,036.79
惠州半岛城邦 5 期 A 组团	2018.11	2022.04	1,550,680,989.14	707,310,265.12	973,961,592.55
惠州中洲天御 6 期云悦府(“惠州竹仔园项目”)	2020.04	2023.03	1,651,443,430.90	-	960,152,592.53
惠州半岛城邦 6 期	2019.12	2023.12	2,782,191,303.75	767,467,641.72	942,392,187.18
惠州创佳河谷花园 3 期	2020.09	2023.10	1,605,968,171.54	-	748,048,527.56
成都天府珑悦	2018.06	2021.03	617,503,365.49	458,721,393.83	560,930,739.39
惠州中洲天御 7 期云睿府(“惠州竹仔园项目”)	2020.01	2022.07	777,844,130.28	-	430,535,972.08
成都白鹭郡 5 期	2018.05	2021.08	624,802,962.51	334,256,024.51	414,217,034.82
惠州半岛城邦 5 期 B 组团	2019.10	2023.03	959,923,956.28	310,902,274.78	341,350,477.25
成都白鹭郡 1 期	2014.07	2022.03	575,105,305.76	302,447,950.38	325,057,697.89
青岛半岛城邦南区 3.2 期	2019.05	2022.12	730,172,991.80	157,593,276.38	319,363,036.42
惠州南麓院 1 期	2018.04	2023.11	605,622,811.45	98,945,270.58	297,037,016.45
青岛半岛城邦北区 4.2 期	2017.12	2021.12	755,127,191.73	384,696,699.33	295,321,983.52
惠州圣廷峰汇	2018.05	2023.12	969,738,738.22	224,059,747.55	234,959,671.88
青岛半岛城邦北区 4.1 期	2018.03	2021.12	686,684,568.41	422,678,334.55	216,974,591.78
重庆半岛城邦	2017.09	2021.04	1,612,378,301.29	766,658,994.62	135,171,101.14
无锡花溪樾院	2017.09	2020.05	1,374,688,375.34	704,772,095.19	-
无锡崇悦府	2017.06	2020.12	1,566,629,142.22	1,351,592,437.27	-
青岛半岛城邦南区 3.1 期	2017.04	2020.11	463,373,568.18	116,351,819.11	-
嘉兴花溪地	2017.02	2020.06	1,546,691,478.26	1,243,480,507.35	-
惠州中洲同创公寓	2017.12	2020.08	354,634,513.89	268,833,836.18	-
惠州中洲天御 C3 区	2017.05	2020.12	585,764,690.15	340,683,009.86	-
惠州华昕家园	2017.11	2020.12	951,052,098.63	792,199,891.65	-
惠州惠兴河谷花园 1 期	2017.11	2020.11	1,216,408,391.65	951,906,697.64	-
惠州半岛城邦 4 期	2018.03	2020.11	1,272,014,863.14	855,992,184.64	-
成都白鹭郡 4 期	2018.03	2020.11	610,814,021.62	403,642,115.75	-
合计			45,762,071,268.12	20,070,184,110.20	18,307,521,593.91

(4) 完工开发产品明细情况

单位：人民币元

项目名称	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
惠州华昕家园	-	916,259,968.67	-	916,259,968.67
无锡花溪樾院	602,259,426.18	731,988,588.51	671,438,112.54	662,809,902.15
惠州中洲天御 C3 区	-	597,601,638.74	-	597,601,638.74
无锡崇悦府	-	1,530,410,859.65	953,058,584.51	577,352,275.14
惠州半岛城邦 4 期	-	1,138,229,744.94	675,147,272.40	463,082,472.54
上海珑湾 2 期 soho	284,323,712.59	7,828,777.10	-	292,152,489.69
重庆半岛城邦	674,140,451.33	598,222,626.92	1,040,146,029.33	232,217,048.92
惠州中洲河谷花园 1 期	-	1,108,808,524.55	929,793,047.23	179,015,477.32
成都中央城邦	153,164,409.12	2,571,381.66	11,210,817.91	144,524,972.87
成都锦城湖岸 1 期	144,485,730.47	-	4,897,452.63	139,588,277.84
成都中洲里程	123,279,891.77	-	4,522,751.53	118,757,140.24
成都白鹭郡 2 期	132,891,287.65	-	14,721,116.78	118,170,170.87
惠州央筑花园 2 期	116,010,841.45	64,952,451.49	69,929,490.33	111,033,802.61
惠州湾上花园	130,882,784.59	128,600,662.17	155,100,533.15	104,382,913.61
惠州半岛城邦 3 期 A 组团	125,033,611.55	5,054,262.46	26,307,749.62	103,780,124.39
惠州央筑花园 1 期	114,056,670.54	73,759,537.71	86,089,244.74	101,726,963.51
上海珑湾 1 期	97,765,146.59	-	1,302,146.96	96,462,999.63
惠州半岛城邦 1 期	127,678,578.21	11,277,718.65	64,766,663.75	74,189,633.11

## 财务报表附注

2020年12月31日止年度

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 5、存货 - 续

## (4) 完工开发产品明细情况 - 续

单位：人民币元

项目名称	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
上海君廷1、2、3阶段	93,011,480.43	390,755.09	20,194,497.31	73,207,738.21
惠州半岛城邦3期B组团	159,987,610.22	-	99,390,920.90	60,596,689.32
青岛半岛城邦南区3.1期	49,353,977.46	138,989,095.72	131,983,994.40	56,359,078.78
成都白鹭郡展示中心	55,362,450.59	-	7,704,416.11	47,658,034.48
惠州中洲御郡华府	103,059,014.03	6,014,605.78	62,508,619.04	46,565,000.77
青岛半岛城邦北区4.1期	-	309,787,596.76	269,443,555.43	40,344,041.33
惠州中洲天御C2区	49,283,049.22	-	9,059,420.98	40,223,628.24
成都蓝湖郡3期	40,891,495.87	3,330,028.47	4,186,535.31	40,034,989.03
惠州中洲天御C1区	75,781,401.98	-	39,962,524.27	35,818,877.71
成都白鹭郡4期	-	608,290,884.90	575,136,939.69	33,153,945.21
惠州中洲天御B区	38,764,365.14	3,219,680.39	12,311,796.33	29,672,249.20
惠州中洲天御A区	36,347,214.98	-	11,465,580.43	24,881,634.55
惠州天御商服时代天街项目	30,886,426.27	-	6,136,224.63	24,750,201.64
嘉兴花溪地	-	1,305,205,962.61	1,280,817,242.88	24,388,719.73
惠州中洲同创公寓	-	338,625,168.32	277,675,043.10	60,950,125.22
青岛半岛城邦北区4.2期	-	190,861,180.54	167,593,353.99	23,267,826.55
上海中洲华庭	38,576,387.16	-	19,775,517.52	18,800,869.64
惠州半岛城邦2期	20,657,647.85	3,164,667.83	8,167,046.62	15,655,269.06
青岛半岛城邦南区2期	130,496,537.22	16,078,631.95	131,662,129.08	14,913,040.09
成都天府半岛城邦1、2、3期	17,351,675.35	-	7,533,897.32	9,817,778.03
东莞长城世家1、2期	9,120,190.37	-	-	9,120,190.37
上海珑湾2期住宅	8,164,796.69	1,267,877.86	7,745,393.05	1,687,281.50
青岛半岛城邦南区1期	1,200,752.03	-	175,377.17	1,025,374.86
其他零星楼盘	482,905.79	-	-	482,905.79
成都天府长城1、2、3期住宅	396,324.95	-	-	396,324.95
合计	3,785,148,245.64	9,840,792,879.44	7,859,061,038.97	5,766,880,086.11

## (5) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加数 计提	本年减少数		本年年末余额
			本年转回数	本年转销数	
佛山璞悦花园	335,711,962.96	44,428,817.52	-	-	380,140,780.48
成都白鹭郡1期	111,500,800.00	-	-	-	111,500,800.00
惠州华昕家园	49,392,327.54	8,455,979.56	-	-	57,848,307.10
无锡花溪樾院	29,022,679.70	28,075,906.28	-	132,013.00	56,966,572.98
成都天府珑悦	58,663,400.00	-	4,204,621.14	-	54,458,778.86
上海君廷1、2、3阶段	-	27,365,499.11	-	-	27,365,499.11
无锡崇悦府	140,081,575.19	-	40,645,332.96	72,900,451.71	26,535,790.52
惠州半岛城邦3期A组团	19,837,376.52	5,034,415.14	-	2,470,563.72	22,401,227.94
惠州半岛城邦4期	3,827,813.76	12,125,083.80	-	-	15,952,897.56
成都中央城邦	17,785,732.23	-	1,974,646.86	207,385.37	15,603,700.00
惠州半岛城邦1期	3,904,572.22	9,820,714.34	-	218,726.63	13,506,559.93
成都锦城湖岸1期	10,712,900.00	1,590,881.67	-	239,281.67	12,064,500.00
成都中洲里程	13,253,774.04	-	2,234,441.39	-	11,019,332.65
惠州中洲同创公寓	-	8,977,555.78	-	-	8,977,555.78
惠州半岛城邦3期B组团	4,748,017.51	483,506.42	-	325,071.74	4,906,452.19
惠州创佳河谷花园2期	-	2,024,493.64	-	-	2,024,493.64
惠州半岛城邦2期	351,772.06	850,058.18	-	204,556.39	997,273.85
合计	798,794,703.73	149,232,911.44	49,059,042.35	76,698,050.23	822,270,522.59

(6) 本年末本集团因担保、抵押而受限存货的情况详见附注(五)48。

## 财务报表附注

2020年12月31日止年度

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、其他流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
预交税费	700,414,365.40	850,474,850.60
三岔湖仁寿景区代建项目(注 1)	341,705,233.07	341,705,233.07
关联方借款(注 2)	235,673,154.18	194,048,127.99
成都中洲中央公园项目土地整理款(注 3)	197,078,871.00	197,078,871.00
包销合作款	179,060,905.78	179,060,905.78
待抵扣增值税进项税	173,616,634.78	245,011,504.92
合同取得成本(注 4)	160,210,623.90	
待获取土地成本(注 1)	150,000,000.00	150,000,000.00
其他	12,226,707.73	28,865,512.82
合计	2,149,986,495.84	2,186,245,006.18

注 1：系根据本集团与仁寿县政府签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目合作协议》及其补充协议而代建的三岔湖项目安置房、三岔湖环湖路二期工程以及承担的待获取的土地成本。

注 2：详见附注(十)6(1)。

注 3：根据本集团与成都市新都区政府签订的《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目土地整理投资协议书》及《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目二期土地整理投资协议书》及其相关补充协议，本集团已按照协议要求支付成都市新都区政府土地整理款人民币 597,500,000.00 元。截至 2020 年 12 月 31 日止，在抵扣土地出让金人民币 400,421,129.00 元后，上述土地整理款余额计人民币 197,078,871.00 元待政府出让土地时予以抵扣。

注 4：2020 年 12 月 31 日，本集团的合同取得成本人民币 160,210,623.90 元，该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。本集团按照与该资产相关的房地产收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

## 7、债权投资

## (1) 债权投资情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	账面价值
信托业保障基金	44,765,400.00	-	44,765,400.00

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、债权投资 - 续

(2) 年末重要的债权投资

单位：人民币元

项目	本年年末账面余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日
中铁信托有限责任公司	15,000,000.00	一年期基准存款利率	一年期基准存款利率	20/8/2023
中航信托股份有限公司	15,000,000.00	一年期基准存款利率	一年期基准存款利率	10/11/2025
华润深国投信托保障基金	12,000,000.00	一年期基准存款利率	一年期基准存款利率	23/3/2023
合计	42,000,000.00			

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收利息	7,394,929.52	7,394,929.52	-	7,394,929.52	7,394,929.52	-
应收物业保修金	6,508,882.54	6,508.88	6,502,373.66	11,844,066.05	11,844.07	11,832,221.98
合计	13,903,812.06	7,401,438.40	6,502,373.66	19,238,995.57	7,406,773.59	11,832,221.98

(2) 信用损失准备计提情况

单位：人民币元

内部信用评级	预期信用损失率(%)	本年年末余额			
		未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
正常	0.10	6,508,882.54	-	-	6,508,882.54
关注	5.00	-	-	-	-
预警	5.50	-	-	-	-
损失	100.00	-	-	7,394,929.52	7,394,929.52
账面余额		6,508,882.54	-	7,394,929.52	13,903,812.06
信用损失准备		6,508.88	-	7,394,929.52	7,401,438.40
账面价值		6,502,373.66	-	-	6,502,373.66

长期应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	11,844.07	-	7,394,929.52	7,406,773.59
2020年1月1日长期应收款余额在本年	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-	-	-	-
本年转回	(5,335.19)	-	-	(5,335.19)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-	-
2020年12月31日余额	6,508.88	-	7,394,929.52	7,401,438.40

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 本年年末 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											
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	53,089,231.05	-	-	(6,213.92)	-	-	-	-	-	53,083,017.13	-
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	14,698,486.47	-	-	(14,698,486.47)	-	-	-	-	-	-	-
小计	67,787,717.52	-	-	(14,704,700.39)	-	-	-	-	-	53,083,017.13	-
二、联营企业											
长城物业集团股份有限公司	113,903,560.55	-	-	40,545,111.98	-	-	(10,172,193.28)	-	-	144,276,479.25	-
惠州市骏洋投资开发有限公司	204,911,831.05	-	-	(3,283,203.13)	-	-	-	-	-	201,628,627.92	-
深圳市嘉业投资控股有限公司	12,020,436.32	-	-	(5,755,890.94)	-	-	-	-	-	6,264,545.38	-
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	12,914,313.98	-	-	(143,889.37)	-	-	-	-	-	12,770,424.61	-
东莞市中洲置业有限公司	3,092,618.71	-	-	(106,504.29)	-	-	-	-	-	2,986,114.42	-
东莞市中洲洲创房地产有限公司(注)	-	2,450,000.00	-	(1,493,483.07)	-	-	-	-	-	956,516.93	-
小计	346,842,760.61	2,450,000.00	-	29,762,141.18	-	-	(10,172,193.28)	-	-	368,882,708.51	-
合计	414,630,478.13	2,450,000.00	-	15,057,440.79	-	-	(10,172,193.28)	-	-	421,965,725.64	-

注：东莞市中洲洲创房地产有限公司系本集团之子公司东莞市中洲置地有限公司与东莞市佳泰实业投资有限公司及东莞创祺投资有限公司于2019年12月27日共同设立，注册资本人民币50,000,000.00元，东莞市中洲置地有限公司持股20%，截至2020年12月31日，东莞市中洲置地有限公司实缴出资计人民币2,450,000.00元。



财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年末余额	本年初余额
深圳市长城工程项目管理有限公司(原名：深圳市长城建设监理有限公司)	933,500.00	933,500.00
深圳市建工(集团)股份有限公司	-	241,400,000.00
其他	-	-
合计	933,500.00	242,333,500.00

(2) 非交易性权益工具投资的情况

单位：人民币元

项目	本年确认的股利收入	累计利得/损失	本年从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本期从其他综合收益转入留存收益的原因
深圳市建工(集团)股份有限公司	-	86,482,472.96	86,482,472.96	持有意图并非近期出售或短期获利	处置
深圳市长城工程项目管理有限公司(原名：深圳市长城建设监理有限公司)	-	-	-	持有意图并非近期出售或短期获利	
其他	-	(12,942,545.00)	-	持有意图并非近期出售或短期获利	
合计	-	73,539,927.96	86,482,472.96		

11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物、土地使用权
一、账面原值	
1、本年初余额	2,747,992,915.85
2、本年增加金额	18,574,988.01
1) 存货转入	10,096,360.87
2) 固定资产转入	8,478,627.14
3、本年减少金额	38,526,054.70
1) 处置	298,160.33
2) 转至固定资产	26,238,541.64
3) 结算调整	11,989,352.73
4、本年年末余额	2,728,041,849.16
二、累计折旧和累计摊销	
1、本年初余额	617,336,667.30
2、本年增加金额	100,422,033.14
1) 计提或摊销	96,678,864.51
2) 固定资产转入	3,743,168.63
3、本年减少金额	23,371,180.95
1) 处置	3,891,733.84
2) 转至固定资产	19,479,447.11
4、本年年末余额	694,387,519.49
三、减值准备	
1、本年初余额	-
2、本年增加金额	-
3、本年减少金额	-
4、本年年末余额	-
四、账面价值	
1、本年年末账面价值	2,033,654,329.67
2、本年初账面价值	2,130,656,248.55

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

2020年12月31日，本集团账面价值计人民币154,508,756.52元的投资性房地产由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本年末本集团因担保、抵押而受限投资性房地产的情况详见附注(五)48。

12、固定资产

12.1 固定资产汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
固定资产	1,077,821,325.30	1,124,399,495.74
固定资产清理	-	3,988.76
合计	1,077,821,325.30	1,124,403,484.50

12.2 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值						
1、本年年初余额	1,262,517,873.00	86,426,181.07	41,588,048.89	140,169,188.09	566,504,642.09	2,097,205,933.14
2、本年增加金额	81,900,251.21	1,018,004.23	834,325.67	1,848,592.14	-	85,601,173.25
1)购置	8,986,557.94	1,018,004.23	834,325.67	1,848,592.14	-	12,687,479.98
2)开发产品转入	46,675,151.63	-	-	-	-	46,675,151.63
3)投资性房地产转入	26,238,541.64	-	-	-	-	26,238,541.64
3、本年减少金额	8,478,627.14	572,179.20	667,800.00	1,711,214.36	-	11,429,820.70
1)处置或报废	-	572,179.20	667,800.00	1,711,214.36	-	2,951,193.56
2)转出至投资性房地产	8,478,627.14	-	-	-	-	8,478,627.14
4、结算调整	1,531,941.62	-	-	-	(1,850.00)	1,530,091.62
5、本年年末余额	1,337,471,438.69	86,872,006.10	41,754,574.56	140,306,565.87	566,502,792.09	2,172,907,377.31
二、累计折旧						
1、本年年初余额	257,581,923.23	70,506,762.90	32,205,364.61	127,673,872.72	484,838,513.94	972,806,437.40
2、本年增加金额	73,209,091.09	8,758,441.84	2,616,406.58	4,100,711.08	40,099,043.24	128,783,693.83
1)计提	53,729,643.98	8,758,441.84	2,616,406.58	4,100,711.08	40,099,043.24	109,304,246.72
2)投资性房地产转入	19,479,447.11	-	-	-	-	19,479,447.11
3、本年减少金额	3,743,168.63	543,570.24	552,805.00	1,664,535.35	-	6,504,079.22
1)处置或报废	-	543,570.24	552,805.00	1,664,535.35	-	2,760,910.59
2)转出至投资性房地产	3,743,168.63	-	-	-	-	3,743,168.63
4、本年年末余额	327,047,845.69	78,721,634.50	34,268,966.19	130,110,048.45	524,937,557.18	1,095,086,052.01
三、减值准备						
1、本年年初余额	-	-	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-	-
4、本年年末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1、本年年末账面价值	1,010,423,593.00	8,150,371.60	7,485,608.37	10,196,517.42	41,565,234.91	1,077,821,325.30
2、本年年初账面价值	1,004,935,949.77	15,919,418.17	9,382,684.28	12,495,315.37	81,666,128.15	1,124,399,495.74

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、固定资产 - 续

12.2 固定资产 - 续

(2) 于2020年12月31日，本集团账面价值计人民币60,932,984.84元的房屋及建筑物由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本年末本集团因担保、抵押而受限固定资产的情况详见附注(五)48。

13、无形资产

单位：人民币元

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1、本年初余额	6,997,400.00	23,738,915.15	30,736,315.15
2、本年增加金额	-	371,302.33	371,302.33
(1)购置	-	371,302.33	371,302.33
3、本年减少金额	-	-	-
4、本年年末余额	6,997,400.00	24,110,217.48	31,107,617.48
二、累计摊销			
1、本年初余额	1,551,090.25	21,051,227.10	22,602,317.35
2、本年增加金额	-	1,479,830.78	1,479,830.78
(1)计提	-	1,479,830.78	1,479,830.78
3、本年减少金额	-	-	-
4、本年年末余额	1,551,090.25	22,531,057.88	24,082,148.13
三、减值准备			
1、本年初余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
2、本年增加金额	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
4、本年年末余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
四、账面价值			
1、本年年末账面价值	-	1,579,159.60	1,579,159.60
2、本年初账面价值	-	2,687,688.05	2,687,688.05

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙) (以下简称“中保盈隆”)	113,603,262.45	-	-	113,603,262.45

(2) 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
中保盈隆	113,603,262.45	-	-	113,603,262.45

## 财务报表附注

2020年12月31日止年度

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 14、商誉 - 续

## (2) 商誉减值准备 - 续

注：上年度本集团对中保盈隆相关资产组进行减值测试后，因预期资产组的可收回金额低于其账面价值，故对该商誉全额计提减值准备。

## 15、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末余额
办公室装修	25,454,025.59	5,149,988.09	12,112,742.66	-	18,491,271.02
保函担保费	3,106,796.12	706,795.78	1,400,647.14	-	2,412,944.76
其他	842,577.91	-	212,889.78	-	629,688.13
合计	29,403,399.62	5,856,783.87	13,726,279.58	-	21,533,903.91

## 16、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：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	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	319,343,098.76	79,835,774.69	363,920,227.04	90,980,056.76
内部交易产生的投资性房地产	118,205,088.56	29,551,272.14	127,520,969.08	31,880,242.27
可弥补亏损	1,483,913,584.68	370,978,396.17	1,568,291,042.48	392,072,760.62
预计土地增值税	2,981,153,748.52	745,288,437.13	2,452,798,581.64	613,199,645.41
预提利息	1,284,393,517.56	321,098,379.39	519,819,135.76	129,954,783.94
房地产开发成本	1,232,380,737.00	308,095,184.25	1,446,983,460.96	361,745,865.24
股权转让收益	5,137,494.96	1,284,373.74	5,137,494.96	1,284,373.74
其他	65,421,072.88	16,355,268.22	305,955,794.36	76,488,948.59
合计	7,489,948,342.92	1,872,487,085.73	6,790,426,706.28	1,697,606,676.57

根据本集团的测算结果，本集团认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	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
免租期租金	43,003,938.40	10,750,984.59	35,678,627.21	8,919,656.80
人防车位	59,067,698.28	14,766,924.57	61,818,350.96	15,454,587.74
应收利息	1,531,701,350.36	382,925,337.59	693,173,522.96	173,293,380.74
内部股权转让损失	650,105,061.12	162,526,265.28	640,914,475.00	160,228,618.75
合同取得成本	160,119,936.36	40,029,984.09		
其他权益工具投资 公允价值变动	-	-	116,709,963.95	29,177,490.99
其他	76,546,299.32	19,136,574.84	60,628,999.65	15,157,249.91
合计	2,520,544,283.84	630,136,070.96	1,608,923,939.73	402,230,984.93

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债本年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债本年年末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	115,137,225.44	1,757,349,860.29	58,428,073.79	1,639,178,602.78
递延所得税负债	115,137,225.44	514,998,845.52	58,428,073.79	343,802,911.14

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	1,112,406,070.84	622,528,030.25
可抵扣亏损	499,785,034.97	634,202,498.01
合计	1,612,191,105.81	1,256,730,528.26

(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：人民币元

年份	本年年末余额	上年年末余额	备注
2020年	-	17,306,882.82	
2021年	18,555,672.83	19,909,374.63	
2022年	6,010,636.72	6,778,795.47	
2023年	159,586,177.11	155,369,668.27	
2024年	15,984,606.85	434,837,776.82	
2025年	299,647,941.46	-	
合计	499,785,034.97	634,202,498.01	

由于部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产。

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
保证借款	30,045,375.00	-
保证并抵押借款(注)	130,195,250.00	-
合计	160,240,625.00	-

注：上述保证并抵押借款的抵押资产类别及金额，参见附注(五)48。

(2) 于2020年12月31日，本集团已无逾期未偿还的短期借款。

财务报表附注  
2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
账龄在1年以内的应付账款	3,895,274,589.15	3,360,555,322.93
账龄在1年以上的应付账款	750,363,060.83	711,953,340.89
合计	4,645,637,649.98	4,072,508,663.82

(2) 账龄超过1年的应付账款，主要为应付工程承包商待结算的工程款项。

19、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租金款	9,380,953.91	8,976,628.56
售楼款	-	12,427,986,964.90
物业管理费	-	7,574,936.56
其他	12,590,072.29	18,646,194.22
合计	21,971,026.20	12,463,184,724.24

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	20,689,291.41	94.17	7,025,933,105.05	56.37
1至2年	268,803.89	1.22	5,079,849,725.29	40.76
2至3年	222,219.70	1.01	333,668,826.84	2.68
3年以上	790,711.20	3.60	23,733,067.06	0.19
合计	21,971,026.20	100.00	12,463,184,724.24	100.00

20、合同负债

(1) 合同负债分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	8,763,701,156.96	
物业管理费	11,099,296.14	
工程款	637,614.69	
合计	8,775,438,067.79	

## 财务报表附注

2020年12月31日止年度

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 20、合同负债 - 续

## (2) 本年内账面价值发生重大变动的金额及原因

单位：人民币元

项目	变动金额	变动原因
成都锦城湖岸 2 期	1,281,292,413.76	预售
佛山璞悦花园	804,729,694.49	预售
惠州半岛城邦 5 期 A 组团	775,939,699.08	预售
惠州华昕家园	507,756,333.03	预售
无锡花溪樾院	494,114,318.64	预售
嘉兴花溪地	(1,957,855,845.79)	结转收入
惠州惠兴河谷花园 1 期	(1,255,985,451.47)	结转收入
重庆半岛城邦	(1,138,856,747.97)	结转收入
惠州半岛城邦 4 期	(913,649,009.31)	结转收入
无锡崇悦府	(816,175,006.15)	结转收入
无锡花溪樾院	(704,173,001.21)	结转收入
青岛半岛城邦北区 4.1 期	(646,274,070.60)	结转收入
成都白鹭郡 4 期	(597,653,012.29)	结转收入
合计	(4,166,789,685.79)	

## (3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：人民币元

项目	年末数	未偿还或结转的原因
惠州中洲天御 C3 区	966,331,666.44	未达入伙条件
成都白鹭郡 5 期	274,417,366.06	未达入伙条件
佛山璞悦花园	234,037,159.63	未达入伙条件
惠州华昕家园	126,426,218.35	未达入伙条件
成都天府珑悦	97,275,436.70	未达入伙条件
青岛半岛城邦南区 3.2 期	36,681,796.33	未达入伙条件
合计	1,735,169,643.51	

## (4) 主要项目年末预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)	预售比例(%)	预计竣工时间
成都锦城湖岸 2 期	1,281,292,413.76	-	27.97	2022.04
惠州中洲天御 C3 区	1,208,654,286.45	971,310,763.30	90.79	已竣工
佛山璞悦花园	1,046,148,835.77	241,419,141.28	67.28	2021.05
惠州半岛城邦 5 期 A 组团	775,939,699.08	-	59.54	2022.04
惠州华昕家园	634,182,551.38	126,426,218.35	62.73	已竣工
成都白鹭郡 5 期	525,249,943.12	274,417,366.06	54.81	2021.08
青岛半岛城邦北区 4.2 期	510,274,735.78	563,620,261.47	71.19	2021.12
青岛半岛城邦北区 4.1 期	413,704,966.97	947,933,733.03	87.66	2021.12
惠州半岛城邦 4 期	405,409,946.65	1,085,099,788.08	86.27	已竣工
无锡崇悦府	366,348,448.53	858,027,028.85	88.02	已竣工
惠州中洲天御 7 期云睿府	313,237,580.73	-	80.38	2022.07
成都天府珑悦	252,809,111.02	97,275,436.70	55.75	2021.03
无锡花溪樾院	200,212,100.92	410,270,783.49	80.45	已竣工
青岛半岛城邦南区 3.2 期	161,321,896.50	36,533,825.70	20.73	2022.12
惠州中洲天御 6 期云悦府	153,189,161.47	-	14.84	2023.03
合计	8,247,975,678.13	5,612,334,346.31		

## 财务报表附注

2020年12月31日止年度

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 20、合同负债 - 续

## (5) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20% 至 100% 不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

## (6) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

2020 年度本集团确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额为人民币 8,460,443,074.86 元，包括预收房地产销售合同形成的已收房款尚未交房产生的合同负债为人民币 8,445,989,088.26 元，预收物业服务合同形成的已收物业费尚未提供物业服务产生的合同负债为人民币 14,453,986.60 元。本年新增的合同负债金额为人民币 5,791,394,628.53 元，包括预收房地产销售合同形成的已收房款尚未交房产生的合同负债为人民币 5,771,330,494.51 元，预收物业服务合同形成的已收物业费尚未提供物业服务产生的合同负债为人民币 18,692,574.37 元，预收工程建造合同形成的已结算未完工款项产生的合同负债为人民币 1,371,559.65 元。

## 21、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
一、短期薪酬	132,828,852.29	489,371,919.66	486,895,980.87	135,304,791.08
二、离职后福利-设定提存计划	193,106.55	6,510,438.72	6,685,254.41	18,290.86
三、辞退福利	12,080.00	823,235.22	835,315.22	-
合计	133,034,038.84	496,705,593.60	494,416,550.50	135,323,081.94

## (2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	128,752,353.31	437,975,588.55	435,130,600.96	131,597,340.90
2、职工福利费	666,400.01	21,658,870.08	22,177,978.75	147,291.34
3、社会保险费	31,794.45	11,056,339.42	10,710,666.11	377,467.76
其中：医疗保险费	31,174.50	9,777,838.61	9,468,453.25	340,559.86
工伤保险费	148.95	63,475.80	63,624.75	-
生育保险费	471.00	974,184.16	937,747.26	36,907.90
其他	-	240,840.85	240,840.85	-
4、住房公积金	114,638.56	17,189,982.26	17,213,296.82	91,324.00
5、工会经费和职工教育经费	2,648,418.23	5,943,553.76	6,076,476.14	2,515,495.85
6、短期带薪缺勤	261,420.79	1,260,025.00	1,260,025.00	261,420.79
7、以权益结算的股份支付	-	(9,117,306.88)	(9,117,306.88)	-
8、其他短期薪酬	353,826.94	3,404,867.47	3,444,243.97	314,450.44
合计	132,828,852.29	489,371,919.66	486,895,980.87	135,304,791.08



财务报表附注  
2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	192,851.55	6,366,818.86	6,541,379.55	18,290.86
2、失业保险费	255.00	143,619.86	143,874.86	-
合计	193,106.55	6,510,438.72	6,685,254.41	18,290.86

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该计划，本集团分别按照规定的标准向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团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。

本集团本年度应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 6,366,818.86 元及人民币 143,619.86 元(2019 年：人民币 30,254,160.43 元及人民币 665,851.22 元)。于 2020 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 18,290.86 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 193,106.55 元)的应缴存费用是于本年到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。有关应缴存费用已于年后支付。

22、应交税费

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	500,245,777.22	726,342,121.98
土地增值税	223,286,810.05	20,049,407.18
增值税	56,372,744.20	114,461,249.93
土地使用税	15,813,474.42	32,870,597.86
城市维护建设税	3,382,702.51	6,340,026.37
房产税	3,262,261.74	343,308.25
教育费附加	2,558,874.48	4,675,718.36
个人所得税	2,370,923.53	3,846,224.28
印花税	1,606,235.00	2,378,088.25
其他税费	8,254,948.23	8,200,148.43
合计	817,154,751.38	919,506,890.89

23、其他应付款

23.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	3,728,033,583.20	3,520,083,478.38
合计	3,728,033,583.20	3,520,083,478.38

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、其他应付款 - 续

23.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
土地增值税准备金(注)	2,954,597,821.49	2,623,587,148.09
应付股权购买款	348,474,878.59	379,606,654.59
押金保证金等	111,539,125.18	105,309,241.24
往来款项	201,308,777.15	300,577,818.25
其他	112,112,980.79	111,002,616.21
合计	3,728,033,583.20	3,520,083,478.38

注： 本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定预提土地增值税，并计入损益。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款主要为尚未达到清算条件的土地增值税准备金。

24、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,411,691,467.32	2,450,844,077.75
一年内到期的其他非流动负债	1,169,043,066.04	499,581,730.83
合计	2,580,734,533.36	2,950,425,808.58

(1) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押、质押并保证借款	1,016,633,907.98	2,360,073,540.97
抵押借款	395,057,559.34	90,770,536.78
合计	1,411,691,467.32	2,450,844,077.75

(2) 一年内到期的其他非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
惠州河谷花园项目融资款(注)	1,017,534,501.04	-
信托股权投资款	151,508,565.00	126,581,730.83
合伙企业优先级合伙人投入资金	-	373,000,000.00
合计	1,169,043,066.04	499,581,730.83

注： 详见附注(五)27。

## 财务报表附注

2020年12月31日止年度

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 25、其他流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
待转销项税	824,616,255.53	43,355,104.12
关联方借款	-	451,200,000.00
合计	824,616,255.53	494,555,104.12

## 26、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押、质押并保证借款(注)	13,857,433,863.04	11,034,541,822.00
抵押借款(注)	1,014,877,559.34	1,996,033,051.67
合计	14,872,311,422.38	13,030,574,873.67
减：一年内到期的长期借款	1,411,691,467.32	2,450,844,077.75
一年后到期的长期借款	13,460,619,955.06	10,579,730,795.92

上述借款年利率为从 4.65%至 10.50%。

注：上述借款的抵押、质押资产类别以及金额参见附注(五)48。

## 27、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
惠州河谷花园项目融资款(注 1)	1,017,534,501.04	941,359,698.38
关联方借款(注 2)	512,282,670.50	490,123,248.44
信托股权投资款(注 3)	151,508,565.00	277,511,730.83
三岔湖仁寿景区管委会代垫国有土地出让金	68,026,400.00	68,026,400.00
合伙企业优先级合伙人投入资金(注 4)	-	373,000,000.00
合计	1,749,352,136.54	2,150,021,077.65
减：一年内到期的其他非流动负债	1,169,043,066.04	499,581,730.83
一年后到期的其他非流动负债	580,309,070.50	1,650,439,346.82

注 1：系本集团之子公司惠州创筑房地产有限公司及其子公司从深圳安创投资管理有限公司取得的融资款及相应的资金占用费，其中融资款包括股权投资款和股东借款。如附注(七)1(1)所述，深圳安创投资管理有限公司对惠州创筑房地产有限公司 40%的股权投资实际为债权投资，因此本集团将股权投资款和股东借款及按照协议计提的资金占用费计入借款核算。

注 2：详见附注(十)6(2)。

注 3：详见附注(七)1(1)。

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、其他非流动负债 - 续

注 4： 详见附注(七)1(1)。

28、股本

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增减变动				小计	本年年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
<b>一、有限售条件股份</b>							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	2,681,175.00	-	-	-	(538,000.00)	(538,000.00)	2,143,175.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	2,681,175.00	-	-	-	(538,000.00)	(538,000.00)	2,143,175.00
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	2,681,175.00	-	-	-	(538,000.00)	(538,000.00)	2,143,175.00
<b>二、无限售条件股份</b>							
1.人民币普通股	662,149,964.00	-	-	-	538,000.00	538,000.00	662,687,964.00
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	662,149,964.00	-	-	-	538,000.00	538,000.00	662,687,964.00
<b>三、股份总数</b>	<b>664,831,139.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>664,831,139.00</b>

29、资本公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
股本溢价	2,504,877,424.36	-	57,117,314.83(注 1)	2,447,760,109.53
其他资本公积	9,645,140.38	-	9,117,306.88(注 2)	527,833.50
合计	2,514,522,564.74	-	66,234,621.71	2,448,287,943.03

注 1： 系本集团收购子公司少数股权所致，详见附注(十)5(5)。

注 2： 详见附注(十一)。

30、其他综合收益

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年发生额				前期计入其他综合收益当期转入留存收益	本年年末余额
		本年所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	74,607,927.96	(1,400,000.00)	(350,000.00)	(1,050,000.00)	-	(86,482,472.96)	(12,924,545.00)
其中：其他权益工具投资公允价值变动	74,607,927.96	(1,400,000.00)	(350,000.00)	(1,050,000.00)	-	(86,482,472.96)	(12,924,545.00)
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	74,607,927.96	(1,400,000.00)	(350,000.00)	(1,050,000.00)	-	(86,482,472.96)	(12,924,545.00)

31、盈余公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	355,480,226.77	-	-	355,480,226.77
任意盈余公积	199,759,537.73	-	-	199,759,537.73
合计	555,239,764.50	-	-	555,239,764.50

## 财务报表附注

2020年12月31日止年度

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 31、盈余公积 - 续

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之10%提取。本集团法定盈余公积金累计额达到注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

## 32、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	3,746,979,862.25	3,014,600,996.88
调整年初未分配利润合计数	183,194,491.14	11,693,020.87
其中：会计政策变更影响	183,194,491.14	11,693,020.87
调整后年初未分配利润	3,930,174,353.39	3,026,294,017.75
加：本年归属于母公司股东的净利润	281,350,353.66	787,168,958.40
前期计入其他综合收益当期转入留存收益	86,482,472.96	-
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	79,779,736.68	66,483,113.90
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-
年末未分配利润	4,218,227,443.33	3,746,979,862.25

## (1) 提取法定盈余公积

本集团法定盈余公积金累计额达到注册资本百分之五十以上，可不再提取。

## (2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2020年6月12日，经本公司2019年度股东大会决议批准，按已发行之股份664,831,139股为基数，以每10股向全体股东派发现金红利人民币1.20元(含税)。

## (3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据董事会的提议，2020年度按已发行之股份664,831,139股为基数，拟以每10股向全体股东派发现金股利人民币0.5元(含税)，共派发现金人民币33,241,556.95元(含税)，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

## 33、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,697,019,545.17	7,782,099,234.05	7,213,165,825.69	4,330,461,173.27

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、营业收入和营业成本 - 续

(2) 主营业务分行业情况

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	10,216,410,966.71	7,342,001,245.82	6,587,243,747.09	3,850,221,095.56
其中：房地产销售收入	9,846,966,369.60	7,270,270,720.39	6,251,554,509.95	3,802,137,444.10
酒店餐饮收入	221,995,647.59	234,660,053.04	389,699,304.07	285,150,994.87
物业服务收入	256,744,256.73	203,930,378.94	225,620,736.04	187,609,458.95
建筑施工收入	1,868,674.14	1,507,556.25	10,602,038.49	7,479,623.89
合计	10,697,019,545.17	7,782,099,234.05	7,213,165,825.69	4,330,461,173.27

(3) 履约义务的说明

本集团向客户销售房地产，合同在房地产预售时订立，在房地产完工并验收合格、达到销售合同约定的交付条件、客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

本年末，本集团分摊至尚未履行或部分未履行履约义务的交易价格为人民币8,775,438,067.79元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来1至2年内，在房地产完工并验收合格、达到销售合同约定的交付条件、客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。

34、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	829,674,164.35	507,968,003.47
城市维护建设税	32,675,802.33	23,334,232.61
房产税	27,251,609.22	31,734,193.34
教育费附加	25,376,760.64	16,818,852.49
印花税	7,377,615.65	5,577,991.03
营业税	478,091.03	800,837.30
其他税费	982,841.93	1,887,774.61
合计	923,816,885.15	588,121,884.85

财务报表附注  
2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
销售佣金	281,228,434.83	251,708,739.52
广告宣传推广费	64,927,486.18	72,725,739.73
行政办公费	48,086,683.00	41,989,963.38
职工薪酬	30,051,541.55	27,284,222.88
营销装饰费	8,224,405.80	5,735,063.08
折旧摊销	1,883,377.19	1,397,526.10
其他销售费用	2,504,014.19	8,519,126.73
合计	436,905,942.74	409,360,381.42

36、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	210,015,553.87	259,448,584.59
物业租赁、管理费	34,386,267.91	40,787,501.62
中介机构费用	27,794,705.69	123,874,997.93
折旧及摊销	24,006,354.71	28,821,184.07
业务招待、企业文化费	18,354,853.24	16,767,105.05
行政办公费	14,879,665.42	29,892,074.24
财产保险	739,666.34	1,092,676.97
会议费	344,354.37	492,093.35
其他管理费用	19,947,937.30	18,359,274.52
合计	350,469,358.85	519,535,492.34

37、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,407,372,611.16	1,325,058,033.38
减：已资本化的利息费用	793,109,024.49	816,462,938.11
减：利息收入	142,708,240.77	51,746,560.78
汇兑损益	23,125.24	(6,420,565.15)
其他	4,511,056.91	5,358,287.58
合计	476,089,528.05	455,786,256.92

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

38、其他收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/ 与收益相关
代扣代缴手续费返还	3,473,525.04	-	不适用
增值税加计抵减	1,753,930.32	1,355,104.62	不适用
稳岗补贴	1,502,978.46	112,131.02	与收益相关
福田区国库支付中心文化旅游体育产业贷款贴息支持费	1,440,000.00	-	与收益相关
福田区国库支付中心商业楼宇租金减免支持款	768,100.00	-	与收益相关
福田区职业技能提升行动专项资金	723,910.00	-	与收益相关
福田区产业发展专项资金	700,000.00	782,600.00	与收益相关
防疫补贴款	537,363.29	-	与收益相关
南山区自主创新产业发展专项资金	-	3,000,000.00	与收益相关
其他	1,265,168.94	653,164.58	与收益相关
合计	12,164,976.05	5,903,000.22	与收益相关

39、投资收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
理财产品投资收益	19,508,106.74	10,290,841.87
权益法核算的长期股权投资收益	15,057,440.79	(44,147,253.01)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)	774,089.67	(71,108,918.30)
处置长期股权投资产生的投资收益	(343,020.83)	953,213,578.21
取得控制权时，原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	-	(1,278,651.39)
合计	34,996,616.37	846,969,597.38

40、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款信用减值利得(损失)	2,236,443.93	(1,478,077.97)
其他应收款信用减值利得(损失)	200,512.24	1,219,326.36
长期应收款信用减值利得(损失)	5,335.19	(6,508.89)
其他流动资产信用减值利得(损失)	-	(9,424,258.20)
合计	2,442,291.36	(9,689,518.70)

41、资产减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价转回(损失)	(100,173,869.09)	(335,148,617.49)
商誉减值利得(损失)	-	(113,603,262.45)
合同取得成本减值利得(损失)	(62,262,676.43)	-
合计	(162,436,545.52)	(448,751,879.94)



财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、赔偿收入	21,711,843.30	9,187,528.04	21,711,843.30
核销无法支付之应付款项	8,303,761.65	13,035,536.43	8,303,761.65
其他	446,097.94	1,518,652.70	446,097.94
合计	30,461,702.89	23,741,717.17	30,461,702.89

43、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、违约金支出	30,845,263.68	43,701,866.28	30,845,263.68
对外捐赠	13,612,528.00	3,142,000.00	13,612,528.00
其他	3,053,869.97	2,449,516.74	3,053,869.97
合计	47,511,661.65	49,293,383.02	47,511,661.65

44、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	421,007,425.88	669,045,293.79
递延所得税费用	16,826,026.80	(63,217,696.10)
合计	437,833,452.68	605,827,597.69

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	597,797,871.11	1,279,386,685.68
按 25% 税率计算的所得税费用	149,449,467.78	319,846,671.42
子公司适用不同税率的影响	(26,401.03)	2,519,912.35
非应税收入的影响	(3,762,497.56)	(36,799,844.02)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	57,564,209.47	39,018,007.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	(15,582,738.56)	(11,118,755.64)
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	149,712,271.09	195,891,451.82
溢价收购资产影响	141,279,495.28	94,193,567.99
汇算清缴调整以前期间所得税的影响	(40,800,353.79)	2,276,586.29
所得税费用	437,833,452.68	605,827,597.69

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、其他综合收益的税后净额

参见附注(五)30。

46、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金等企业间往来	317,925,700.73	751,349,704.96
存款利息收入	81,956,945.21	31,302,157.59
政府补助	6,937,520.69	5,149,487.17
罚款及违约金收入	2,188,558.23	3,270,199.63
其他营业外收入	314,401.35	1,505,219.38
其他	5,940,354.97	-
合计	415,263,481.18	792,576,768.73

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
费用性支出	416,363,733.77	490,893,126.80
企业间往来	159,483,233.86	700,009,932.69
捐赠支出	13,612,528.00	3,142,000.00
罚没及违约金支出	5,167,463.21	36,344,101.34
银行手续费支出	2,153,356.74	5,210,103.41
其他	8,770,605.82	-
合计	605,550,921.40	1,235,599,264.24

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
赎回银行理财产品	17,217,100,000.00	8,681,000,000.00
理财产品投资收益	19,508,106.74	10,290,841.87
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	260,715,472.02
合计	17,236,608,106.74	8,952,006,313.89

(4) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

单位：人民币元

项目	本年发生额
本年取得子公司支付的现金或现金等价物	79,534,299.21
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,528,418.08
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	9,507,348.91
取得子公司支付的现金净额	85,513,230.04

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表项目 - 续

(5) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
购买银行理财产品	17,217,100,000.00	8,681,000,000.00
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	66,828,632.05
垫支中保盈隆减资款	-	601,926,027.39
合计	17,217,100,000.00	9,349,754,659.44

(6) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关联方借款	2,800,000,000.00	860,000,000.00
收到信用证保证金	9,431,452.06	545,385.47
收到的抵押保证金	2,531,982.77	-
收到基金合伙企业及信托公司的投资款	-	250,930,000.00
其他	-	31,694,083.37
合计	2,811,963,434.83	1,143,169,468.84

(7) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
偿还关联方借款	3,250,000,000.00	630,000,000.00
偿还基金合伙企业及信托公司的投资款	523,029,827.48	703,003,483.34
支付的融资费用	56,839,300.75	26,498,475.80
支付的担保费	1,603,455.02	-
支付的信用证保证金	197,777.75	-
支付的抵押保证金	129,440.02	23,508,513.59
其他	-	7,162,560.77
合计	3,831,799,801.02	1,390,173,033.50

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	159,964,418.43	673,559,087.99
加：资产减值损失(利得)	162,436,545.52	448,751,879.94
信用减值损失(利得)	(2,442,291.36)	9,689,518.70
固定资产和投资性房地产折旧	205,983,111.23	186,466,605.40
无形资产摊销	1,479,830.78	2,793,906.63
长期待摊费用摊销	13,726,279.58	10,668,943.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(41,895.28)	(606,515.68)
固定资产报废损失	82,743.36	-
财务费用(收益)	554,644,949.52	489,239,424.77
投资损失(收益)	(34,996,616.37)	(846,969,597.38)
递延所得税资产减少(增加)	(118,171,257.51)	(281,509,284.09)
递延所得税负债增加(减少)	134,997,284.31	301,254,385.18
存货的减少(增加)	2,298,914,373.52	(3,423,937,657.27)
经营性应收项目的减少(增加)	566,329,155.30	273,788,055.68
经营性应付项目的增加(减少)	(2,715,195,051.73)	1,314,220,450.69
经营活动产生的现金流量净额	1,227,711,579.30	(842,590,795.90)
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
其他	-	-
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	3,940,196,604.25	2,797,691,504.08
减：现金的年初余额	2,797,691,504.08	4,779,502,361.18
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	1,142,505,100.17	(1,981,810,857.10)

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
一、现金	3,940,196,604.25	2,797,691,504.08
其中：库存现金	361,278.38	1,152,570.10
可随时用于支付的银行存款	3,939,835,325.87	2,796,538,933.98
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
三、现金及现金等价物余额	3,940,196,604.25	2,797,691,504.08

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	受限原因
货币资金	1,175,900,910.31	借款及保函保证金
存货	10,030,166,547.20	用于借款抵押
投资性房地产	1,616,800,712.46	用于借款抵押
固定资产	885,631,361.45	用于借款抵押
长期股权投资(注)	1,618,495,208.98	用于借款质押及用于担保
合计	15,326,994,740.40	

注：系本集团以子公司股权作为借款质押物及用于联营公司借款担保。

49、外币货币性项目

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末折算人民币余额
货币资金			2,017,062.91
其中：美元	48,138.03	6.5249	314,095.83
港币	2,023,487.50	0.8416	1,702,967.08

50、政府补助

单位：人民币元

种类	金额	项目	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	1,502,978.46	稳岗补贴	其他收益	1,502,978.46
与收益相关	1,440,000.00	福田区国库支付中心文化旅游体育产业贷款贴息支持费	其他收益	1,440,000.00
与收益相关	768,100.00	福田区国库支付中心商业楼宇租金减免支持款	其他收益	768,100.00
与收益相关	723,910.00	福田区职业技能提升行动专项资金	其他收益	723,910.00
与收益相关	700,000.00	福田区产业发展专项资金	其他收益	700,000.00
与收益相关	537,363.29	防疫补贴款	其他收益	537,363.29
与收益相关	1,265,168.94	其他	其他收益	1,265,168.94
合计	6,937,520.69			6,937,520.69

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本集团本年未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本集团本年未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本集团本年未发生反向购买的情况。

(六) 合并范围的变更 - 续

4、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：人民币元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确认依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差异	丧失控制权之日剩余的股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
惠州市璞玉房地产开发有限公司	1	51	出售	2020年6月30日	控制权发生变更	1,140.53	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
深圳市中洲洲立投资有限公司	1	100	出售	2020年6月4日	控制权发生变更	-1.00	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-

(六) 合并范围的变更 - 续

5、其他原因的合并范围变动

单位名称	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
东莞市中洲洲安房地产有限公司	新设	-	100.00
东莞市洲荣房地产有限公司	新设	-	80.00
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.79
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	购买资产	-	99.58
成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	购买资产	-	99.90
嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.59
嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.58
嘉兴槃昊投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.58
嘉兴槃誉投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.59
嘉兴惠玺股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.91
嘉兴槃旭股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.83
嘉兴槃松股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.57
青岛思致远房地产开发有限公司	注销	-	100.00
广州南沙区盈信股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	94.99

(七) 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	
深圳市中洲地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市香江置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市华电房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	购买
深圳市长城物流有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	99.00	1.00	设立
深圳市洲立房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	设立
广州洲立置业有限公司	广东广州	广东广州	实业投资	-	100.00	设立
广州市中洲置地有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	设立
东莞市莞深长城地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
惠州中洲置业有限公司	广东惠州	广东惠州	实业投资	100.00	-	购买
惠州市昊恒房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	5.00	95.00	购买
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市维臻房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州大丰投资有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州方联房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市康威投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
成都深长城地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	85.00	15.00	设立
成都中洲锦江房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都中洲洲成房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市银河湾房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	购买
成都中洲投资有限公司	四川成都	四川成都	投资	-	100.00	收购
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	60.00	收购
四川中洲文旅投资有限公司(注1)	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	94.00	收购
四川中洲三岔湖投资有限公司	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	100.00	收购

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

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	
成都长华置业有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	52.00	-	设立
青岛市中洲地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	设立
青岛市旺洲置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	收购
青岛市联顺地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	收购
上海深长城地产有限公司	上海南汇	上海南汇	房地产开发	100.00	-	设立
上海洲立房地产有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产开发	100.00	-	设立
无锡中洲房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	100.00	设立
嘉兴洲禾房地产有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
上海盛博房地产开发有限公司	上海徐汇	上海徐汇	房地产开发	-	100.00	购买
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	95.00	5.00	设立
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	100.00	-	设立
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	100.00	设立
深圳市中洲物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	100.00	-	购买
深圳市长城投资控股有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	100.00	-	设立
深圳市中洲资本有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市盈灿建设有限公司(原名为“深圳市盈灿工程有限公司”)	广东深圳	广东深圳	工程施工	95.00	5.00	设立
中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(注2)	广东深圳	广东深圳	投资	-	33.33	设立
深圳市中洲产城投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市中洲文化创意产业有限公司	广东深圳	广东深圳	文化产业投资	100.00	-	设立
深圳市中洲商置投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳中洲宝华置业有限公司(注3)	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	-	购买
佛山洲立置业有限公司	佛山顺德	佛山顺德	房地产开发	-	100.00	设立
珠海市洲立置业有限公司	广东珠海	广东珠海	房地产开发	100.00	-	设立
东莞市中洲置地有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00	-	设立
宝丽房产(惠州)有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市艺新装饰有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市凯声电子有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	51.00	购买
惠州市绿洲投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市筑品房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市惠质房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市菁金房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市远致房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州宏晟置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市中科低碳经济科技有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	60.00	购买
重庆洲立房地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00	-	设立
青岛诚致远房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	-	100.00	设立
无锡洲樾房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	100.00	设立
西藏卓轩企业管理合伙企业(有限合伙)	西藏拉萨	西藏拉萨	企业管理	-	100.00	设立
惠州创筑房地产有限公司(注4)	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	60.00	购买
成都市洲金房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市洲天房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市洲立房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
无锡樾时光文化传播有限公司	江苏无锡	江苏无锡	文化产业投资	-	100.00	设立
惠州惠兴房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州创佳房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
成都洲新房地产开发有限公司(注5)	四川成都	四川成都	房地产开发	-	40.00	设立
青岛泽润德房地产营销顾问有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产营销	-	100.00	设立



## (七) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

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	
东莞中洲城市开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	购买
珠海中保天雅股权投资合伙企业(有限合伙)	广东珠海	广东珠海	投资	-	100.00	设立
珠海中保天钧股权投资合伙企业(有限合伙)	广东珠海	广东珠海	投资	-	99.97	设立
西藏松轩企业管理合伙企业(有限合伙)	西藏拉萨	西藏拉萨	企业管理	-	100.00	设立
广州南沙区投元置业有限公司	广州南沙	广州南沙	房地产开发	-	51.00	设立
深圳市中洲酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	100.00	-	设立
广州南沙区投元产城投资有限公司	广州南沙	广州南沙	投资	-	95.00	设立
永勤玩具实业(深圳)有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	-	100.00	购买
惠州市银泰达实业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	90.00	企业合并
中保盈隆	广东深圳	广东深圳	投资	-	99.99	企业合并
东莞市中洲城置房地产开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	51.00	设立
深圳市中洲洲越投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲汇投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲景投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲禾投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
成都中洲夸克企业管理有限公司	四川成都	四川成都	企业管理	-	100.00	设立
西藏运璟企业管理合伙企业(有限合伙)	西藏拉萨	西藏拉萨	企业管理	-	99.99	企业合并
深圳市悦鼎投资有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	-	100.00	设立
东莞市中洲洲安房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
东莞市洲荣房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	80.00	设立
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	广东深圳	广东深圳	投资	-	99.79	购买
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	四川成都	四川成都	投资	-	99.58	购买
成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	四川成都	四川成都	投资	-	99.90	购买
嘉兴繁鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资	-	99.59	购买
嘉兴繁圣投资管理合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资	-	99.58	购买
嘉兴繁昊投资管理合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资	-	99.58	购买
嘉兴繁誉投资管理合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资	-	99.59	购买
嘉兴惠玺股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资	-	99.91	购买
嘉兴繁旭股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资	-	99.83	购买
嘉兴繁松股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资	-	99.57	购买

注 1: 根据本集团之子公司成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司于 2010 年 12 月 8 日签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目投资合作协议》及其补充协议, 成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司共同出资设立四川中洲文旅投资有限公司, 双方持股比例分别为 90% 及 10%。根据上述协议, 成都中洲投资有限公司应以合计不低于人民币 2.6 亿元的价格购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 10% 股权。成都中洲投资有限公司已于 2018 年度购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 4% 股权。鉴于成都中洲投资有限公司根据协议负有购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持四川中洲文旅投资有限公司剩余 6% 股权的义务, 故本集团按照 100% 权益比例合并四川中洲文旅投资有限公司。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

注 2：根据本集团与平安证券股份有限公司、深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司于 2016 年 12 月 16 日签订的中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)合伙协议，中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)在有限合伙人平安证券股份有限公司每期实缴出资届满三个月之日按照年均收益率 7%向其分配收入，并由本集团于三年投资期届满之日收购平安证券股份有限公司的权益或支付同等金额的回报，投资期自 2017 年 1 月 23 日首期资金募集到位之日起计算。因此，本集团管理层认为上述平安证券股份有限公司的合伙权益实为债权投资，本集团按照 100%持股比例合并中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)。本集团本年度已全额支付平安证券股份有限公司的股权投资款计人民币计 373,000,000.00 元。截至 2020 年 12 月 31 日，工商变更登记尚未完成。

注 3：根据本集团与中国信达资产管理股份有限公司、中航信托股份有限公司在 2019 年度签订的股权转让协议、合作协议及中航信托天启系列信托资产特殊机遇投资集合资金信托计划信托贷款合同、抵押合同及保证合同等一系列协议，为获取信托借款，本集团将所持的深圳中洲宝华置业有限公司 80%的股权转让给中航信托股份有限公司，以认购信托计划的劣后级份额。中国信达资产管理股份有限公司以人民币 20 亿元认购信托计划的优先级份额，并自第一笔信托贷款发放之日起 3 年内享受 11.8%的固定收益，4 至 5 年内享受 12.8%的固定收益。在信托计划存续期内，深圳中洲宝华置业有限公司仍由本集团实际控制。因此，本集团管理层认为上述中航信托股份有限公司对深圳中洲宝华置业有限公司的 80%股权投资实为债权投资，本集团按照 80%持股比例合并深圳中洲宝华置业有限公司。

注 4：本集团于 2017 年 12 月签署股权转让协议，转让所持有的惠州创筑房地产有限公司 35%股权予深圳安创投资管理有限公司。同时，惠州创筑房地产有限公司的其他股东也将其所持有的惠州创筑房地产有限公司 5%股权转让予深圳安创投资管理有限公司。根据股权转让协议，本集团需取得惠州创筑房地产有限公司及其子公司所持有的全部拟开发土地的按既定建设用地规划条件签署的土地出让合同。2020 年 1 月，本集团经协商与其他股东签署补充协议，将取得上述土地出让合同的期限延长 1 年。截至该补充协议约定期限届满之日，本集团仍未能在规定时间内取得上述全部土地出让合同，根据该补充协议，本集团负有回购其他股东所持有惠州创筑房地产有限公司 40%股权的义务。本集团管理层认为其他股东所持有惠州创筑房地产有限公司 40%的股权投资实为债权投资。因此，本集团按照 100%的股权比例合并惠州创筑房地产有限公司。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

注 5：根据本集团与长安国际信托股份有限公司于 2018 年度签订的长安权-成都洲新股权投资集合资金信托计划、抵押合同及保证合同等一系列协议，为获取信托借款，本集团同意长安国际信托股份有限公司对成都洲新房地产开发有限公司增资，增资完成后长安国际信托股份有限公司持股比例为 60%。根据长安权-成都洲新股权投资集合资金信托计划增资协议及债权债务重组协议约定，长安国际信托股份有限公司有权转让其持有的成都洲新房地产开发有限公司全部或部分股权给本集团之子公司成都中洲锦江房地产有限公司，并按照增资款 13% 年利率享有收益。因此，本集团管理层认为上述长安国际信托股份有限公司的 60% 股权投资实为债权投资，本集团按照 100% 持股比例合并成都洲新房地产开发有限公司，并将长安国际信托股份有限公司的股权投资款中计人民币 151,508,565.00 元计入一年内到期的非流动负债。

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

	本年年末余额/ 本年发生额	上年年末余额/ 上年发生额
合营企业：		
投资的账面价值合计	53,083,017.13	67,787,717.52
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(14,704,700.39)	(24,656,195.48)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(14,704,700.39)	(24,656,195.48)
联营企业：		
投资的账面价值合计	368,882,708.51	346,842,760.61
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	29,762,141.18	142,292,091.49
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	29,762,141.18	142,292,091.49

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业名称	累积未确认的 前期累计损失	本年末确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末 累积未确认的损失
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	-	242,039.00	242,039.00

## (八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资、其他权益工具投资、借款、应付账款、其他应付款、其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### 1、风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 1.1 市场风险

##### 1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，除本集团的部分下属子公司以港币进行结算外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。除以港币作为记账本位币的子公司外，本集团均以人民币作为记账本位币。于2020年12月31日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
货币资金(港币)	1,702,967.08	19,406.91
货币资金(美元)	314,095.83	573,709.71

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避外汇风险。

#### 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析 - 续

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

以人民币作为记账本位币的本集团：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	100,853.15	100,853.15	29,655.83	29,655.83
所有外币	对人民币贬值 5%	(100,853.15)	(100,853.15)	(29,655.83)	(29,655.83)

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为港币浮动利率借款，借款利率不受中国人民银行调整贷款基准利率的影响，但受到国际市场美元利率影响。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。本集团持续关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	上升 1%	(85,675,500.00)	(85,675,500.00)	(73,806,100.00)	(73,806,100.00)
对外借款	下降 1%	85,675,500.00	85,675,500.00	73,806,100.00	73,806,100.00

1.2 信用风险

2020年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十二)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.2 信用风险 - 续

为降低信用风险，本集团由专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

1.3 流动性风险

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	总值	1年以内	1至5年	5年以上
<b>非衍生金融负债</b>				
短期借款	166,355,958.33	166,355,958.33	-	-
应付账款	4,645,637,649.98	4,645,637,649.98	-	-
其他应付款	773,435,761.71	773,435,761.71	-	-
一年以内到期的非流动负债	2,665,740,500.23	2,665,740,500.23	-	-
长期借款	17,520,884,040.43	995,275,993.43	11,717,584,845.99	4,808,023,201.01
其他非流动负债	771,495,892.10	-	68,026,400.00	703,469,492.10
按揭担保	9,118,267,276.98	9,118,267,276.98	-	-
关联方担保	4,246,237,876.39	-	4,246,237,876.39	-
合计	39,908,054,956.15	18,364,713,140.66	16,031,849,122.38	5,511,492,693.11

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值			
	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
<b>持续的公允价值计量</b>				
其他权益工具投资	-	-	933,500.00	933,500.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	933,500.00	933,500.00

(九) 公允价值的披露 - 续

2、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

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值	本年年初公允价值	估值技术	输入值
其他权益工具投资	933,500.00	242,333,500.00	上市公司比较法	市净率

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资中非上市权益工具之公允价值采用上市公司比较法进行确定。估值时本集团需对被评估公司的可比上市公司进行选择，选择适当的市净率并考虑流通性折扣和缺少控制折扣调整。

3、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2020年1月1日	当期利得或损失 计入其他综合收益	其他变动	2020年12月31日
其他权益工具投资	242,333,500.00	(1,400,000.00)	(240,000,000.00)	933,500.00

4、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

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资、短期借款、应付账款、其他应付款、其他流动负债、长期借款和其他非流动负债等。

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
深圳市中洲置地有限公司	深圳	房地产开发	人民币 12 亿元	52.62	52.62

本公司的最终实际控制人是黄光苗先生。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(七)1。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况

本年与本集团发生关联方交易，或前期与本集团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	与本公司关系
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	联营企业
长城物业集团股份有限公司	联营企业
东莞市中洲置业有限公司	联营企业
惠州市骏洋投资开发有限公司	联营企业
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	合营企业
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
DYNAMIC SUNRISE LIMITED	最终实际控制人的附属企业
深圳中洲集团有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲商业管理有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市汇海置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
惠州中洲投资有限公司	最终实际控制人的附属企业
中洲(集团)控股有限公司	最终实际控制人的附属企业
中洲置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
中洲(火炭)有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲粤华投资有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲科技有限公司	最终实际控制人的附属企业
青岛市亮洲置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳中洲股权投资基金管理有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市振洲实业有限公司	控股股东的少数股东
深圳市朗怡物业管理有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中洲龙西置业有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中洲河西置业有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中洲宝城置业有限公司	间接控股股东的法人代表之配偶控制的企业
深圳景生集团有限公司	间接控股股东的法人代表之配偶控制的企业
西藏中平信创业投资管理有限公司(以下简称“西藏中平信”)	本集团联营企业的子公司
西藏盈科创业投资管理有限公司	本集团联营企业的子公司
深圳市共享之家养老服务有限公司 (原名“深圳市共享之家护理服务有限公司”)	本集团联营企业的子公司
东莞市中洲上一房地产开发有限公司	本集团联营企业的子公司
西藏汇轩企业管理合伙企业(有限合伙)	本集团合营企业的子公司
成都文化旅游发展集团有限责任公司	子公司之少数股东
惠州市华昕房地产开发有限公司	子公司之少数股东
惠州市鹏骏置业发展有限公司	子公司之少数股东
深圳安创投资管理有限公司	子公司之少数股东
广州风投资本研究院有限公司	子公司之少数股东



(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
平安证券股份有限公司	子公司之少数股东
长安国际信托股份有限公司	子公司之少数股东
中建投信托股份有限公司	子公司之少数股东
惠州市华基投资有限公司	子公司之少数股东
中航信托股份有限公司	子公司之少数股东
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(注)	子公司之少数股东
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)(注)	子公司之少数股东
成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)(注)	子公司之少数股东
嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)(注)	子公司之少数股东
嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)(注)	子公司之少数股东
深圳市中洲龙商置业有限公司	关键管理人员施加重大影响的其他企业
贾帅	董事长
叶晓东	副总裁、财务总监、董事会秘书
谭华森	副董事长
郭晞	董事长的配偶
陈玲	监事会主席
王艺瑾	原董事会秘书
孙平	原关键管理人员配偶
黄光亮	间接控股股东的法人代表
黄淑丽	间接控股股东的法人代表之配偶

注： 原为子公司之少数股东，本年度本集团已收购上述公司并将其纳入合并财务报表范围，详见附注(六)5 以及附注(十)5(5)。

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市朗怡物业管理有限公司	支付物业管理费	1,940,642.42	1,815,508.39
西藏中平信	支付基金管理费	542,693.15	26,845,189.46
广州风投资本研究院有限公司	支付咨询服务费	266,990.28	-
西藏盈科创业投资管理有限公司	支付基金管理费	-	4,933,962.26
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	支付基金管理费	-	2,466,981.13
长城物业集团股份有限公司	支付物业管理费	-	793,444.02
合计		2,750,325.85	36,855,085.26

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 5、关联方交易情况 - 续

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

## ② 出售商品/提供劳务情况

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市汇海置业有限公司(注)	收取委托经营管理费、物业管理费、酒店餐饮、工程款	44,204,027.46	63,498,350.30
深圳市中洲宝城置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	11,132,065.56	11,729,311.80
深圳市中洲置地有限公司	收取委托经营管理费、酒店餐饮、工程款	4,268,754.32	3,859,453.30
深圳市朗怡物业管理有限公司	收取物业管理费	2,971,876.24	2,551,222.02
陈玲	房地产销售	1,443,113.76	-
深圳市中洲龙西置业有限公司	收取物业管理费	1,287,208.84	1,138,192.33
长城物业集团股份有限公司	收取委托经营管理费、酒店餐饮	1,155,511.15	5,746,658.89
深圳市中洲河西置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	319,999.92	464,991.13
深圳中洲集团有限公司	收取酒店餐饮	160,481.13	306,276.51
深圳市中洲粤华投资有限公司	收取酒店餐饮	47,079.65	-
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	收取物业管理费	36,883.00	107,796.31
深圳市中洲科技有限公司	收取酒店餐饮	11,138.94	-
深圳市中洲龙商置业有限公司	收取酒店餐饮	10,002.00	-
西藏盈科创业投资管理有限公司	收取酒店餐饮	9,300.98	34,407.80
深圳景生集团有限公司	收取酒店餐饮	6,750.44	-
惠州中洲投资有限公司	收取酒店餐饮	3,522.64	23,452.83
孙平	房地产销售	-	6,081,985.62
合计		67,067,716.03	95,542,098.84

注：2017年8月，本公司全资子公司深圳市中洲地产有限公司与深圳市汇海置业有限公司签署《上沙村城市更新项目委托经营管理协议》，深圳市汇海置业有限公司委托深圳市中洲地产有限公司负责上沙村城市更新项目地块(以下简称“上沙项目”)开发建设的相关经营管理工作，具体包括产品定位管理、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理、交付管理、前期物业管理、档案管理等各环节的项目开发管理。根据协议约定，项目经营管理费不低于人民币3.5亿元。

本年度，深圳市中洲地产有限公司提供该委托管理协议项下的委托经营管理服务并取得收入计人民币34,446,326.22元。

## (2) 关联租赁情况

## ① 本集团作为出租人

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
深圳市共享之家养老服务有限公司	办公室	933,394.29	927,411.43
西藏中平信	办公室	300,641.91	-
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	办公室	300,641.91	643,000.00
惠州中洲投资有限公司	办公室	74,270.64	-
合计		1,608,948.75	1,570,411.43

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况 - 续

② 本集团作为承租人

单位：人民币元

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
深圳市中洲置地有限公司	办公室	10,618,966.80	10,113,301.68
青岛市亮洲置业有限公司	办公室	227,199.78	755,330.60
深圳市汇海置业有限公司	办公室	594,641.04	-
合计		11,440,807.62	10,868,632.28

(3) 关联担保情况

① 本集团作为担保方

单位：人民币元

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
中洲(火炭)有限公司(注)	2,436,847,076.39	24/08/2017	17/08/2022	否
中洲置业有限公司(注)	1,009,968,000.00	01/06/2017	07/07/2022	否
中洲置业有限公司(注)	648,062,800.00	25/07/2017	09/01/2022	否
惠州市骏洋投资开发有限公司	140,000,000.00	02/01/2020	02/01/2023	否
东莞市中洲置业有限公司	30,967,003.96	03/12/2020	02/12/2023	否
合计	4,265,844,880.35			

注： 本集团为中洲置业有限公司及中洲(火炭)有限公司提供银行贷款担保，本年度收取担保费收入为人民币 29,267,900.52 元。

② 本集团作为被担保方

单位：人民币元

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
深圳中洲集团有限公司	1,500,000,000.00	11/11/2019	11/11/2024	否
DYNAMIC SUNRISE LIMITED				
黄光亮、黄淑丽				
中洲(集团)控股有限公司	1,658,030,800.00	11/07/2019	(注)	否
深圳市中洲置地有限公司		11/07/2019		否
深圳市振洲实业有限公司		11/07/2019		否
深圳中洲股权投资基金管理有限公司		11/07/2019		否
深圳中洲集团有限公司		12/01/2018		否
合计	3,158,030,800.00			

注： 系本集团为中洲置业有限公司提供银行贷款担保后，中洲(集团)控股有限公司及其附属企业为本集团提供的反担保，根据协议约定，反担保到期日为被担保主债务履行期间届满后两年。

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 5、关联方交易情况 - 续

## (4) 关联方资金拆借

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2020年年初 往来资金余额	2020年度 往来累计发生金额	2020年度 偿还累计发生金额	2020年年末 往来资金余额
深圳中洲集团有限公司	490,123,248.44	22,159,422.06	-	512,282,670.50
深圳市中洲置地有限公司	451,200,000.00	2,810,600,000.00	3,261,800,000.00	-
中航信托股份有限公司	1,505,408,333.33	179,312,306.47	178,328,973.13	1,506,391,666.67
深圳安创投资管理有限公司	941,359,698.38	527,134,802.66	450,960,000.00	1,017,534,501.04
长安国际信托股份有限公司	277,511,730.83	31,062,662.07	157,065,827.90	151,508,565.00
中建投信托股份有限公司	2,126,210,180.85	149,939,245.81	2,276,149,426.66	-
平安证券股份有限公司	373,000,000.00	1,430,684.93	374,430,684.93	-
合计	6,164,813,191.83	3,721,639,124.00	6,698,734,912.62	3,187,717,403.21

2020年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息支出合计人民币529,639,124.01元。

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2020年年初 往来资金余额	2020年度 往来累计发生金额	2020年度 偿还累计发生金额	2020年年末 往来资金余额
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	49,851,708.68	2,477,325.81	-	52,329,034.49
东莞市中洲置业有限公司	144,196,419.31	97,009,851.72	57,862,151.34	183,344,119.69
合计	194,048,127.99	99,487,177.53	57,862,151.34	235,673,154.18

上述关联方拆出资金的借款期限为无固定期限，借款利率为8%至15%。2020年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息收入合计人民币19,055,494.68元。

## (5) 合作投资

以往年度，根据本公司的跟投管理办法，本公司部分董事、高级管理人员作为本公司总部强制跟投员工，通过设立合伙企业，参与投资了无锡花溪樾院、无锡花溪地、惠州中洲天御五期、重庆半岛城邦和成都中洲里程等项目。本年度，因本集团以人民币90,527,505.21元的价格收购全部跟投合伙企业，前述跟投员工均已退出跟投项目。

## (6) 关键管理人员报酬

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	29,668,175.00	30,907,227.07
其中：股份支付	-	4,473,989.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(7) 股权转让

单位：人民币元

关联方	关联方交易内容	本年发生额	上年发生额
中洲(集团)控股有限公司	股权转让	-	376,740,723.28

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市汇海置业有限公司	25,391,336.27	25,391.34	4,002,423.70	4,002.42
	深圳市中洲宝城置业有限公司	2,547,920.46	2,547.92	1,912,223.38	1,912.22
	深圳市中洲置地有限公司	1,075,290.58	1,075.29	674,647.32	674.65
	深圳市朗怡物业管理有限公司	475,222.95	475.22	1,643,482.06	1,643.48
	深圳市中洲龙西置业有限公司	114,369.50	114.37	121,500.00	121.50
	深圳市中洲河西置业有限公司	-	-	100,174.68	100.18
	深圳中洲集团有限公司	-	-	41,883.98	41.88
	惠州中洲投资有限公司	-	-	4,708.00	4.71
	长城物业集团股份有限公司	-	-	1,500.00	1.50
	西藏盈科创业投资管理有限公司	-	-	980.00	0.98
	合计	29,604,139.76	29,604.14	8,503,523.12	8,503.52
预付款项	广州风投资本研究院有限公司	19,830,000.00	-	24,080,000.00	-
	西藏中平信	238,860.00	-	224,229.19	-
	青岛市亮洲置业有限公司	501,265.55	-	-	-
	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	110,000.00	-	-	-
	合计	20,680,125.55	-	24,304,229.19	-
其他应收款	惠州市骏洋投资开发有限公司	13,760,000.00	13,760.00	13,760,000.00	13,760.00
	成都文化旅游发展集团有限责任公司	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
	惠州市华昕房地产开发有限公司	8,044,909.59	8,044.91	-	-
	深圳市中洲置地有限公司	2,654,741.70	2,654.74	2,710,741.70	2,710.74
	东莞市中洲上一房地产开发有限公司	273,130.00	273.13	32,700.00	32.70
	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	271,989.35	271.99	-	-
	惠州市鹏骏置业发展有限公司	171,027.84	171.03	171,027.84	171.03
	深圳市汇海置业有限公司	56,000.00	56.00	-	-
	深圳市朗怡物业管理有限公司	37,020.43	37.02	-	-
	西藏中平信	5,742.86	5.74	-	-
	中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	-	-	9,313,322.00	9,313.32
	长城物业集团股份有限公司	-	-	3,879,414.21	3,879.41
	嘉兴聚鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	-	-	3,068,720.00	3,068.72
	嘉兴聚圣投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-	2,739,300.00	2,739.30
	成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	-	-	2,109,429.00	2,109.43
	成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	-	-	740,000.00	740.00
	合计	35,274,561.77	35,274.56	48,524,654.75	48,524.65
其他流动资产	东莞市中洲置业有限公司	183,344,119.69	-	144,196,419.31	-
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	52,329,034.49	-	49,851,708.68	-
	合计	235,673,154.18	-	194,048,127.99	-
债权投资	中航信托股份有限公司	15,000,000.00	-	15,000,000.00	-
	长安国际信托股份有限公司	2,765,400.00	-	2,765,400.00	-
	中建投信托股份有限公司	-	-	25,898,000.00	-
	合计	17,765,400.00	-	43,663,400.00	-
长期应收款	长城物业集团股份有限公司	7,394,929.52	7,394,929.52	7,394,929.52	7,394,929.52

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、关联方应收应付款项 - 续

## (2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
应付账款	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	4,499,600.00	-
	深圳市中洲置地有限公司	3,539,655.60	-
	深圳市朗怡物业管理有限公司	167,795.63	-
	深圳市汇海置业有限公司	152,716.80	-
	长城物业集团股份有限公司	1,636.00	1,636.00
	合计	8,361,404.03	1,636.00
预收账款	陈玲	-	1,572,994.00
	贾帅	-	1,414,625.00
	谭华森	-	762,770.00
	王艺瑾	-	132,356.00
	叶晓东	-	50,000.00
	合计	-	3,932,745.00
合同负债	贾帅	2,765,711.01	
	郭晞	757,992.66	
	谭华森	433,060.55	
	陈玲	91,743.12	
	叶晓东	45,871.56	
	合计	4,094,378.90	
其他应付款	惠州市华基投资有限公司	49,644,101.76	129,666,355.67
	惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	40,250,000.00	40,250,000.00
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	30,000,000.00	-
	深圳市中洲宝城置业有限公司	1,454,866.40	1,482,518.05
	深圳市汇海置业有限公司	500,000.00	-
	东莞市中洲置业有限公司	298,556.87	-
	西藏中平信	274,978.00	140,000.00
	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	154,653.82	-
	深圳市共享之家养老服务有限公司	151,022.00	151,022.00
	深圳市中洲龙西置业有限公司	30,000.00	30,000.00
	深圳中洲集团有限公司	20,000.00	20,000.00
	深圳市中洲龙商置业有限公司	20,000.00	-
	长城物业集团股份有限公司	-	94,103.00
	合计	122,798,178.85	171,833,998.72
一年内到期的非流动负债	深圳安创投资管理有限公司	1,017,534,501.04	-
	长安国际信托股份有限公司	151,508,565.00	126,581,730.83
	中航信托股份有限公司	6,391,666.67	5,408,333.33
	平安证券股份有限公司	-	373,000,000.00
	中建投信托股份有限公司	-	437,210,180.85
	合计	1,175,434,732.71	942,200,245.01
其他流动负债	深圳市中洲置地有限公司	-	451,200,000.00
长期借款	中航信托股份有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
	中建投信托股份有限公司	-	1,689,000,000.00
	合计	1,500,000,000.00	3,189,000,000.00
其他非流动负债	深圳中洲集团有限公司	512,282,670.50	490,123,248.44
	深圳安创投资管理有限公司	-	941,359,698.38
	长安国际信托股份有限公司	-	150,930,000.00
	合计	512,282,670.50	1,582,412,946.82

**(十一) 股份支付****1、股份支付总体情况**

单位：份

公司本期授予的各项权益工具总额	-
公司本期行权的各项权益工具总额	-
公司本期失效的各项权益工具总额	2,327,665

**2、以权益结算的股份支付情况**

单位：人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法(注 1)	布莱克—斯科尔斯期权定价模型
可行权权益工具数量的确定依据	根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	-
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	(9,117,306.88)

注 1：上述公允价值是使用布莱克-斯科尔斯模型计算，输入至模型的数据如下：

单位：人民币元

加权平均股票价格	14.8
加权平均行权价	15.4
预计波动	采用深证地产指数最近 15 个月、27 个月、39 个月的波动率，分别为：18.11、24.12、31.67
预计寿命	2018 年 5 月 15 日至激励对象获授的股票期权全部行权或注销之日止，最长不超过 51 个月
无风险利率	采用中国人民银行制定的金融机构 1 年期、2 年期、3 年期存款基准利率，分别为：1.50%、2.10%、2.75%
预计股息收益	0.94

预计波动是根据本公司过去 3 年股价的波动计算得出。于模型中使用的预计寿命是基于管理层的最佳估计，就不可转换性、行使限制和行使模式的影响作出了调整。

注 2：2018 年 3 月 5 日，本公司第八届董事会第十一次会议审议通过了《关于审议〈本公司 2018 年股票期权激励计划草案〉及其摘要的议案》。2018 年 3 月 21 日，本公司 2018 年第三次临时股东大会批准该激励计划及相关议案。该激励计划拟向激励对象授予 2,000 万份股票期权，约占本公司股本总额 66,483.11 万股的 3.01%。其中首次授予 1,800 万份股票期权，占本次授予股票期权总量的 90%；预留授予 200 万份股票期权，占本次授予股票期权总量的 10%。该激励计划授予的激励对象总人数为 68 人，包括公告该激励计划时在本公司任职并领取薪酬的公司董事、高级管理人员及核心技术业务人员。该激励计划下限制性股票来源为本公司向激励对象定向发行的本公司人民币普通股股票。股票期权的行权价格为每股人民币 15.40 元。该激励计划有效期自股票期权授予登记完成之日起至激励对象获授的股票期权全部行权或注销之日止，最长不超过 51 个月。

## (十一) 股份支付 - 续

### 2、以权益结算的股份支付情况 - 续

#### 注 2: - 续

2018年5月15日，本公司第八届董事会第十六次会议、第八届监事会第七次会议，审议通过了《关于调整2018年股票期权激励计划激励对象名单及授予数量的议案》，拟授予的股票期权总数量由2,000万份调整为19,732,453份，激励对象人数由68人调整为66人；同时审议通过了《关于公司向激励对象首次授予股票期权的议案》，向董事、高级管理人员及核心技术业务人员等66名激励对象首次授予17,732,453份股票期权。

2018年6月22日，本公司第八届董事会第十八次会议审议通过了《关于对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的议案》，根据《公司2018年股票期权激励计划(草案)》的规定对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由人民币15.40元/股调整为人民币15.20元/股。

2019年4月11日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》。因部分激励对象离职后不再符合获授资格及本次激励计划第一个行权期行权条件未达标，根据公司《2018年股票期权激励计划(草案)》，公司注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权共计7,681,585份。本次注销完成后，公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为10,050,868份，激励对象调整为54人。2019年6月28日，本公司第八届董事会第二十九次会议审议通过了《关于对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的议案》，将2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由15.20元/股调整为15.10元/股。

2020年4月24日，本公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》，因部分激励对象离职后不再符合获授资格及本次激励计划第二个行权期行权条件未达标，董事会同意本公司注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权共计4,592,989份。本次注销完成后，本公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为5,457,970份，激励对象调整为50人。

2020年7月10日，本公司第八届董事会第四十一次会议审议通过了《关于对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的议案》，将2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由15.10元/股调整为14.98元/股。

因第三个行权期未达到业绩考核目标，本公司在本年度冲销以前年度确认的相关费用。



**(十二) 承诺及或有事项**

**1、重要承诺事项**

**(1) 资本承诺**

单位：人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-房地产开发项目	9,846,009,091.59	7,796,797,049.22
-对外投资承诺	-	-
合计	9,846,009,091.59	7,796,797,049.22

**(2) 经营租赁承诺**

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	16,433,949.38	11,499,503.88
资产负债表日后第2年	8,670,228.29	3,728,107.43
资产负债表日后第3年	3,586,514.66	3,271,557.57
以后年度	5,319,338.00	282,871.63
合计	34,010,030.33	18,782,040.51

**2、或有事项**

本集团房地产子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截至2020年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币9,118,267,276.98元(2019年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币10,151,579,778.02元)。由于该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

**(十三) 资产负债表日后事项**

**1、利润分配情况**

单位：人民币元

项目	金额
拟分配的利润或股利(注)	33,241,556.95
经审议批准宣告发放的利润或股利	尚待股东大会批准

注： 详见附注(五)32。

**(十四) 其他重要事项****1、分部信息****(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为4个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了4个报告分部，分别为房地产、物业服务、酒店餐饮和建筑施工。这些报告分部是以行业为基础确定的。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产开发、销售和租赁，物业管理服务，酒店餐饮服务和建筑施工。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

**(2) 报告分部的财务信息**

单位：人民币元

项目	房地产		物业服务		酒店餐饮		建筑施工		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入：	10,267,554,364.39	6,635,863,446.40	323,093,137.88	287,116,411.85	232,004,547.94	393,920,982.23	627,019,022.69	149,527,301.06	(752,651,527.73)	(253,262,315.85)	10,697,019,545.17	7,213,165,825.69
对外交易收入	10,216,410,966.71	6,587,243,747.09	256,744,256.73	225,620,736.04	221,995,647.59	389,699,304.07	1,868,674.14	10,602,038.49	-	-	10,697,019,545.17	7,213,165,825.69
分部间交易收入	51,143,397.68	48,619,699.31	66,348,881.15	61,495,675.81	10,008,900.35	4,221,678.16	625,150,348.55	138,925,262.57	(752,651,527.73)	(253,262,315.85)	-	-
营业成本	9,675,309,256.10	6,231,931,181.57	235,711,859.12	217,697,392.28	291,861,429.52	371,718,881.64	609,996,159.85	143,317,503.74	(683,503,501.59)	(202,958,371.79)	10,129,375,203.00	6,761,706,587.44
分部营业利润(亏损)	592,245,108.29	403,932,264.83	87,381,278.76	69,419,019.57	(59,856,881.58)	22,202,100.59	17,022,862.84	6,209,797.32	(69,148,026.14)	(50,303,944.06)	567,644,342.17	451,459,238.25
其他收益	4,805,635.84	3,123,685.39	1,932,208.19	1,228,758.68	5,413,458.67	1,550,556.15	13,673.35	-	-	-	12,164,976.05	5,903,000.22
投资收益	34,996,616.37	962,967,927.62	-	-	-	(274,474.31)	-	-	-	(115,723,855.93)	34,996,616.37	846,969,597.38
资产处置收益	46,006.49	162,303.08	(122.45)	(8,962.50)	(3,988.76)	453,175.10	-	-	-	-	41,895.28	606,515.68
<b>营业利润</b>	<b>632,093,366.99</b>	<b>1,370,186,180.92</b>	<b>89,313,364.50</b>	<b>70,638,815.75</b>	<b>(54,447,411.67)</b>	<b>23,931,357.53</b>	<b>17,036,536.19</b>	<b>6,209,797.32</b>	<b>(69,148,026.14)</b>	<b>(166,027,799.99)</b>	<b>614,847,829.87</b>	<b>1,304,938,351.53</b>
营业外收入	30,266,600.87	22,489,349.25	89,961.58	717,286.24	105,140.07	135,191.38	0.37	399,890.30	-	-	30,461,702.89	23,741,717.17
营业外支出	44,461,626.96	49,238,252.03	42,881.15	17,730.18	3,724.60	0.80	3,003,428.94	37,400.01	-	-	47,511,661.65	49,293,383.02
<b>利润总额</b>	<b>617,898,340.90</b>	<b>1,343,437,278.14</b>	<b>89,360,444.93</b>	<b>71,338,371.81</b>	<b>(54,345,996.20)</b>	<b>24,066,548.11</b>	<b>14,033,107.62</b>	<b>6,572,287.61</b>	<b>(69,148,026.14)</b>	<b>(166,027,799.99)</b>	<b>597,797,871.11</b>	<b>1,279,386,685.68</b>
资产总额	41,621,221,289.85	44,704,527,891.58	201,665,366.47	139,931,810.76	851,428,961.39	596,398,445.54	1,930,131,259.12	2,790,703,726.96	(160,689,228.36)	(3,090,034,889.47)	44,443,757,648.47	45,141,526,985.37
负债总额	33,566,461,634.27	36,730,479,818.71	144,482,260.76	94,813,128.58	813,608,157.44	518,987,435.93	1,732,647,638.04	2,724,667,748.60	(10,270,304.37)	(2,940,192,699.95)	36,246,929,386.14	37,128,755,431.87

(十四) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

单位：人民币元

项目	房地产		物业服务		酒店餐饮		建筑施工		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
补充信息：												
折旧	203,528,928.96	177,146,050.98	135,790.24	413,061.50	2,295,066.46	8,896,063.80	23,325.57	11,429.12	-	-	205,983,111.23	186,466,605.40
摊销	14,180,147.82	12,651,853.54	914,986.80	407,889.57	102,863.59	403,107.06	8,112.15	-	-	-	15,206,110.36	13,462,850.17
利息收入	141,848,403.63	50,863,288.82	86,773.66	92,786.41	443,004.26	593,073.21	330,059.22	197,412.34	-	-	142,708,240.77	51,746,560.78
利息费用	612,221,953.83	508,595,095.27	218,625.00	-	1,823,007.84	-	-	-	-	-	614,263,586.67	508,595,095.27
当期确认的信用减值损失(利得)	(2,302,055.84)	9,327,514.36	122,900.47	238,697.93	(264,856.56)	123,222.20	1,720.57	84.21	-	-	(2,442,291.36)	9,689,518.70
当期确认的资产减值损失(利得)	162,436,545.52	448,751,879.94	-	-	-	-	-	-	-	-	162,436,545.52	448,751,879.94
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	15,057,440.79	(43,872,778.70)	-	-	-	(274,474.31)	-	-	-	-	15,057,440.79	(44,147,253.01)
采用权益法核算的长期股权投资金额	416,570,386.14	414,630,478.13	-	-	5,395,339.50	-	-	-	-	-	421,965,725.64	414,630,478.13
长期股权投资以外的非流动资产	3,129,491,004.45	3,282,312,107.22	3,296,847.89	4,337,717.18	1,884,270.95	12,283,284.63	82,955.86	49,933.67	-	-	3,134,755,079.15	3,298,983,042.70
资本性支出	16,401,678.74	537,794,793.78	-	-	2,449,427.53	1,750,939.12	64,459.91	20,920.35	-	-	18,915,566.18	539,566,653.25
其中：在建工程支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
购置固定资产支出	10,198,977.35	17,186,003.36	-	-	2,425,665.15	1,386,352.40	62,837.48	20,920.35	-	-	12,687,479.98	18,593,276.11
购置无形资产支出	345,917.52	3,592,764.71	-	-	23,762.38	364,586.72	1,622.43	-	-	-	371,302.33	3,957,351.43
购置投资性房地产支出	-	510,279,265.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	510,279,265.29
长期待摊费用支出	5,856,783.87	6,736,760.42	-	-	-	-	-	-	-	-	5,856,783.87	6,736,760.42

(十四) 其他重要事项 - 续

2、非公开发行股票

2016年2月26日，本公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司符合向特定对象非公开发行A股股票条件的议案》，拟向包括深圳市前海阳诚实业发展有限公司(以下简称“前海阳诚”)在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票。本次非公开发行的股票数量不超过379,048,931股(含本数)，募集资金人民币55亿元，其中，前海阳诚认购比例不低于本次非公开发行实际发行股份总数的15%(含本数)。本次发行的发行价格不低于定价基准日本公司第七届董事会第三十一次会议决议(公告日)前20个交易日公司股票交易均价的90%，即人民币14.51元/股。2016年3月29日，本公司2016年第二次临时股东大会审议通过上述议案。2016年8月1日，本公司第七届董事会第三十七次会议审议通过《关于调整公司非公开发行A股股票方案的议案》，调整后本次非公开发行的股票数量为不超过245,352,900股(含本数)，募集资金总额不超过人民币351,100万元(含本数)，其中前海阳诚认购比例不低于实际发行股份总数15%。2016年9月14日，中国证监会发行审核委员会审核通过了本公司2016年非公开发行A股股票的申请。截至2020年12月31日，本公司尚未取得中国证监会关于上述非公开发行A股股票的批准文件。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款总体情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收账款	6,726,872.62	4,859,103.08
减：信用损失准备	7,011.69	613,358.90
账面价值	6,719,860.93	4,245,744.18

(2) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			本年年年初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	6,442,054.18	6,442.05	0.10	4,249,994.17	4,249.99	0.10
1至2年	284,818.44	569.64	0.20	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	609,108.91	609,108.91	100.00
合计	6,726,872.62	7,011.69		4,859,103.08	613,358.90	

(3) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额					本年年年初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按组合计提信用损失准备										
低风险组合	6,726,872.62	100.00	7,011.69	0.10	6,719,860.93	4,249,994.17	87.46	4,249.99	0.10	4,245,744.18
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重大风险组合	-	-	-	-	-	609,108.91	12.54	609,108.91	100.00	-
合计	6,726,872.62	100.00	7,011.69		6,719,860.93	4,859,103.08	100.00	613,358.90		4,245,744.18

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收账款 - 续

(4) 信用损失准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动			本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	613,358.90	3,773.79	(610,121.00)	-	7,011.69

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2019年12月31日余额	4,249.99	609,108.91	613,358.90
加：会计政策变更	-	-	-
2020年1月1日余额	4,249.99	609,108.91	613,358.90
2020年1月1日应收账款账面余额在本年			
——转入已发生信用减值	-	-	-
——转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提	3,773.79	-	3,773.79
本年转回	(1,012.09)	(609,108.91)	(610,121.00)
转销或核销	-	-	-
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-
其他变动	-	-	-
2020年12月31日余额	7,011.69	-	7,011.69

2、其他应收款

2.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	19,482,436,772.42	17,038,933,205.65
合计	19,482,436,772.42	17,038,933,205.65

2.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		
	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	19,482,421,043.93	255.51	-
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3年以上	7,007,520.00	6,991,536.00	99.77
合计	19,489,428,563.93	6,991,791.51	

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	19,489,412,563.93	17,065,858,739.55
押金、保证金等	16,000.00	16,000.00
合计	19,489,428,563.93	17,065,874,739.55

(3) 信用损失准备计提情况

单位：人民币元

内部信用评级	预期信用损失率(%)	本年年末余额			本年年年初余额			合计
		未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
正常	0.10	19,482,437,043.93	-	-	19,482,437,043.93	17,038,937,602.26	-	17,038,937,602.26
关注	5.00	-	-	-	-	-	-	-
预警	5.50	-	-	-	-	-	-	-
损失	100.00	-	-	6,991,520.00	6,991,520.00	-	-	26,937,137.29
账面余额		19,482,437,043.93	-	6,991,520.00	19,489,428,563.93	17,038,937,602.26	-	17,065,874,739.55
信用损失准备		271.51	-	6,991,520.00	6,991,791.51	4,396.61	-	26,941,533.90
账面价值		19,482,436,772.42	-	-	19,482,436,772.42	17,038,933,205.65	-	17,038,933,205.65

(4) 信用损失准备情况

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	4,396.61	-	26,937,137.29	26,941,533.90
2020年1月1日其他应收款余额在本年				-
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-	-	-	-
本年转回	(4,125.10)	-	-	(4,125.10)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	(19,945,617.29)	(19,945,617.29)
其他变动	-	-	-	-
2020年12月31日余额	271.51	-	6,991,520.00	6,991,791.51

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末余额	占其他应收款本年年末余额合计数的比例(%)	账龄	信用损失准备本年年末余额
惠州中洲置业有限公司	往来款	3,559,030,533.82	18.26	1年以内	-
深圳市长城物流有限公司	往来款	2,000,791,213.91	10.27	1年以内	-
成都深长城地产有限公司	往来款	1,750,088,932.67	8.98	1年以内	-
深圳市中洲地产有限公司	往来款	1,528,540,103.89	7.84	1年以内	-
佛山洲立置业有限公司	往来款	1,512,579,287.49	7.76	1年以内	-
合计		10,351,030,071.78	53.11		-

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	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	3,103,816,510.92	52,000.00	3,103,764,510.92	3,156,489,059.39	52,000.00	3,156,437,059.39
对联营企业投资	12,770,424.61	-	12,770,424.61	12,914,313.98	-	12,914,313.98
合计	3,116,586,935.53	52,000.00	3,116,534,935.53	3,169,403,373.37	52,000.00	3,169,351,373.37

(2) 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额	本年计提减值准备	减值准备 本年年末余额
成都深长城地产有限公司	42,500,000.00	-	-	42,500,000.00	-	-
上海深长城地产有限公司	510,000,000.00	-	-	510,000,000.00	-	-
深圳市中洲地产有限公司	250,369,806.50	-	-	250,369,806.50	-	-
深圳市香江置业有限公司	549,000,000.00	-	-	549,000,000.00	-	-
惠州中洲置业有限公司	1,038,082,181.11	-	-	1,038,082,181.11	-	-
惠州市康威投资发展有限公司	53,272,548.47	-	53,272,548.47	-	-	-
惠州市昊恒房地产开发有限公司	60,049,607.67	-	-	60,049,607.67	-	-
青岛市旺洲置业有限公司	1.00	-	-	1.00	-	-
青岛市联顺地产有限公司	9,000,001.00	-	-	9,000,001.00	-	-
青岛市中洲地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	10,120,000.00	-	-	10,120,000.00	-	-
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	-	-	71,250,000.00	-	-
深圳市中洲资本有限公司	204,155,831.88	-	-	204,155,831.88	-	-
深圳市长城物流有限公司	233,040,846.80	-	-	233,040,846.80	-	-
深圳市长城投资控股有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市盈灿工程有限公司	57,000,000.00	-	-	57,000,000.00	-	-
深圳市中洲物业管理有限公司	7,301,234.96	-	-	7,301,234.96	-	-
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	-	-	1,560,000.00	-	52,000.00
重庆洲立房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
东莞市中洲置地有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
珠海市洲立置业有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
上海洲立房地产有限公司	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00	-	-
深圳市中洲商置投资有限公司	2,650,000.00	-	-	2,650,000.00	-	-
广州市中洲置地有限公司	4,377,000.00	-	-	4,377,000.00	-	-
深圳市中洲酒店管理有限公司	7,160,000.00	600,000.00	-	7,760,000.00	-	-
合计	3,156,489,059.39	600,000.00	53,272,548.47	3,103,816,510.92	-	52,000.00

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(3) 对联营企业投资

单位：人民币元

被投资单位	本年年初余额	本年增减变动							本年年末余额	减值准备 本年年末 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、联营企业											
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	12,914,313.98	-	-	(143,889.37)	-	-	-	-	-	12,770,424.61	-



财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	150,162,550.85	26,056,775.88	156,912,131.50	26,074,320.95

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,891,139,119.42	1,636,611,626.56
理财产品投资收益	19,418,899.06	10,290,841.87
处置长期股权投资产生的投资收益	7,451.53	164,486,503.28
权益法核算的长期股权投资收益	(143,889.37)	3,081,000.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)	-	(71,348,063.99)
合计	2,910,421,580.64	1,743,121,908.20

(2) 成本法核算的投资收益明细情况

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额
惠州中洲置业有限公司	1,244,992,624.92	-
上海深长城地产有限公司	495,421,800.79	-
深圳市中洲地产有限公司	434,967,342.76	-
青岛市联顺地产有限公司	333,769,970.27	-
青岛市旺洲置业有限公司	258,932,395.78	-
惠州市昊恒房地产开发有限公司	51,361,765.07	-
重庆洲立房地产有限公司	51,172,169.47	-
东莞市中洲置地有限公司	14,693,818.64	-
深圳市中洲商置投资有限公司	5,827,231.72	-
上海盛博房地产开发有限公司	-	1,404,401,000.80
成都深长城地产有限公司	-	122,177,077.26
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	-	108,115,841.14
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	-	1,917,707.36
合计	2,891,139,119.42	1,636,611,626.56

## 1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	(301,125.55)	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
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)	6,937,520.69	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益(注)	19,508,106.74	
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和债权投资取得的投资收益	774,089.67	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,288,384.72	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	1,686,305.05	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(17,049,958.76)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,753,930.32	
小计	16,597,252.88	
所得税影响额	(10,797,056.25)	
少数股东权益影响额(税后)	(283,990.17)	
合计	5,516,206.46	

注： 系理财产品投资收益人民币19,508,106.74元。

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“本公司”)对非经常性损益项目的认定系依照《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》(证监会公告[2008]43号)的规定执行。

## 2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是本公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第09号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.6009	0.4232	0.4232
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	3.5303	0.4149	0.4149

---