



深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2019 年半年度报告

2019-060

2019 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司董事长周建国、总经理陈茂政、主管会计工作负责人唐小平及会计机构负责人(会计主管人员)乔彦军声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司在本报告“第四节 经营情况讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”部分描述了公司经营中可能面临的风险及公司应对措施，敬请查阅。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 经营情况讨论与分析.....	10
第五节 重要事项.....	18
第六节 股份变动及股东情况.....	24
第七节 优先股相关情况.....	28
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	29
第九节 公司债相关情况.....	30
第十节 财务报告.....	31
第十一节 备查文件目录.....	160

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、集团	指	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
控股公司	指	深圳市投资控股有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	深深房 A (B)	股票代码	000029 (200029)
变更后的股票简称 (如有)	---		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司		
公司的中文简称 (如有)	深房集团		
公司的外文名称 (如有)	ShenZhen Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写 (如有)	SPG		
公司的法定代表人	周建国		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	唐小平	罗毅
联系地址	深圳市人民南路深房广场 47 楼	深圳市人民南路深房广场 47 楼
电话	(86 755) 82293000-4638	(86 755) 82293000-4715
传真	(86 755) 82294024	(86 755) 82294024
电子信箱	tangxiaoping0086@126.com	spg@163.net

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,251,337,802.57	1,317,541,631.35	-5.02%
归属于上市公司股东的净利润（元）	333,155,843.41	329,066,084.53	1.24%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	322,865,954.53	329,143,873.10	-1.91%
经营活动产生的现金流量净额（元）	685,675,245.10	594,728,129.67	15.29%
基本每股收益（元/股）	0.3293	0.3253	1.23%
稀释每股收益（元/股）	0.3293	0.3253	1.23%
加权平均净资产收益率	9.81%	11.00%	-1.19%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	5,069,809,256.04	4,665,891,514.25	8.66%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,463,168,724.16	3,332,259,641.39	3.93%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-3,605.82	
委托他人投资或管理资产的损益	13,359,898.55	银行结构性存款理财收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	363,559.11	主要是挹定购房定金
减：所得税影响额	3,429,962.96	

合计	10,289,888.88	--
----	---------------	----

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

公司专注于住宅地产开发，狠抓产品质量进度，努力打造项目精品，品牌效应日益显现。报告期内，公司房地产开发和销售主要集中在深圳和汕头两地。深圳地区的传麒景苑项目圆满完成了精装修工程，已基本售罄；传麒东湖名苑已完成工程施工，正在办理竣工验收相关手续，销售率约10%；翠林苑已完成项目初始登记，销售率约80%，汕头天悦湾二期工程建设已完成桩基、基坑围护工程，项目施工按计划推进；天悦湾一期住宅销售率约35%。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化。
固定资产	无重大变化。
无形资产	无重大变化。
在建工程	无重大变化。
货币资金	2019年6月30日较年初减少808,041,542.78元，减幅39.45%，主要是共投资购买13亿元为期180天中信银行结构性存款。
应收账款	2019年6月30日较年初增加21,254,979.88元，增幅117%，主要是已办妥抵押暂未放款的售楼按揭款。
应收款项融资	2019年6月30日较年初增加6,074,601.73元，增幅39.81%，主要是圳通公司向银行申报保理业务。
其他流动资产	2019年6月30日较年初增加1,359,437,064.03元，增幅20047.74%，主要是分两次共计投资购买13亿元为期180天中信银行结构性存款。
应付账款	2019年6月30日较年初减少76,658,406.02元，减幅35.37%，主要是工程款结算所致。
应交税费	2019年6月30日较年初增加185,952,497.18元，增幅241.21%，主要是计提企业所得税与土地增值税所致。
预收账款	2019年6月30日较年初增加232,901,528.46元，增幅148.89%，主要是预收售楼款增加所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

作为深圳市最早的房地产上市公司之一，本公司在深圳具有30多年房地产开发的历史，主业开发经验丰富。近年来，经过深房传麒山、传麒尚林、翠林苑、传麒景苑、传麒东湖名苑以及汕头地区项目的锻造和洗礼，公司持续建设现代企业人力资源管理体系，努力打造专业化、高素质开发团队；不断完善项目开发管理制度和管控流程，专业水平和管控能力显著提高，策划、建设、成本管控、销售能力和品牌形象得到了有效提升，房地产主业运营能力不断增强，核心竞争力持续提升。截至本报告期，公司已连续八年被广东省企业联合会、广东省企业家协会评为“广东省最佳诚信企业”，连续两年获得深圳市房地产业协会“深圳市房地产开发行业品牌价值企业”和“深圳市房地产开发行业诚信（优质）企业”荣誉称号。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

(一) 报告期经营情况简介

2019年以来,面对国内外复杂多变的经济形势,中国经济运行延续了总体平稳、稳中有进的发展态势,主要宏观经济指标保持在合理区间,供给侧结构性改革持续推进,推动高质量发展;国内房地产市场持续调控,行业整体仍承受较大压力。公司在持续推进重大资产重组工作的同时,坚持精心谋划发展战略、精耕细作抓好主业经营、精打细算强化成本控制、精益求精提升管控水平的经营管理思路,加大力度推进项目建设和销售,谋求公司持续稳定发展。

报告期内,公司上下一心,团结协作,稳步推进项目建设,实现营业收入12.51亿元,同比减少5.02%;利润总额4.46亿元,同比增长1.28%;归属于上市公司股东的净利润3.33亿元,同比增长1.24%。截至2019年6月30日,公司归属于上市公司股东的净资产34.63亿元,较上年度末增长3.93%。

1、公司专注于住宅地产开发经营,努力打造专业化、高素质开发团队,持续完善项目开发管理制度和管控流程,主业运营能力不断增强,核心竞争力持续提升。报告期内公司重点项目聚焦深圳和汕头两地,狠抓产品质量和进度,及时调整营销策略,项目开发销售进度基本符合预期,主业开发经营良性有序。

2、报告期内本公司在建在售的房地产项目主要有传麒景苑、翠林苑、传麒东湖名苑、汕头天悦湾等项目,详细情况如下:

项目名称	区域	业态	状态	权益比例	占地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	已完工建筑面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计已投资金额(万元)
传麒景苑	深圳	公寓	在售	49%	4,243.34	43,156	43,156	24,865	20,023
翠林苑	深圳	住宅	在售	100%	16,424.29	60,450	60,450	57,000	51,634
天悦湾一期	汕头	住宅	在售	100%	31,167.50	153,470	153,470	79,801	68,983
天悦湾二期	汕头	住宅	在建	100%	33,361.70	127,661	0	65,485	20,802
传麒东湖名苑	深圳	住宅	在建	100%	5,889.70	34,073	0	51,000	36,723

3、公司的房地产储备情况。报告期内,公司累计持有的待开发土地面积如下:

项目名称	区域	累计持有待开发土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)
新峰大厦	汕头	5,920	26,640
合计		5,920	26,640

注:本公司房地产项目未涉及一级土地开发。

(二) 2019年上半年经营管理回顾

1、公司基本面良好，现金流充裕，财务状况稳健，2019年5月下旬实施了2018年度现金分红。

2、主业项目开发进展顺利。公司持续完善了开发管理体系，重视安全生产，加强成本控制，报告期内公司房地产在建项目均完成计划进度。翠林苑已完成初始登记；传麒景苑圆满完成了精装修工程；传麒东湖名苑已完成工程施工，正在办理竣工验收相关手续；汕头天悦湾二期工程建设已完成桩基、基坑围护工程，项目施工按计划推进。

3、房产销售总体情况良好。公司紧密关注政策及市场动态，及时调整营销策略，项目销售总体情况良好。传麒景苑已基本售罄；传麒东湖名苑销售率约10%；翠林苑销售率约80%，天悦湾一期住宅销售率约35%。

(1) 报告期主要房地产项目结转销售情况

单位：万元

	区域	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率(%)
传麒景苑	深圳	79,580	11,268	68,312	85.84
翠林苑	深圳	11,185	3,078	8,107	72.48
天悦湾一期	深圳	6,783	5,348	1,435	21.16
汕头悦景东方	汕头	182	135	47	25.82
汕头金叶岛	汕头	599	234	365	60.93
合计		98,329	20,063	78,266	79.60

(2) 报告期房地产项目销售情况

单位：平方米

序号	项目名称	开盘时间	权益比例	区域	年初可供销售面积	本期实际销售面积	本期结算面积
1	传麒景苑	2018.10	49%	深圳	18,011	16,125	12,006
2	翠林苑	2017.6	100%	深圳	12,733	4,026	3,256
3	传麒东湖名苑	2018.12	100%	深圳	32,762	2,772	
4	天悦湾一期	2016.10	100%	汕头	122,085	11,566	12,203
5	悦景东方尾盘	2013.12	100%	汕头	944		211
6	金叶岛尾盘	1996.7	100%	汕头	3,408	916	526
总计					189,943	35,405	28,202

4、企业管理不断改善，内部挖潜提升效益。所属企业强化与集团主业战略协同，且基本实现时间过半，利润过半；公司利用闲置资金购买银行结构性存款，资金使用效率得到有效提升；上半年六项重点监控费用同比降低9.2%。

5、房地产出租情况稳定，租金价格稳中有升，出租率和租金回收率良好。主要出租项目情况如下：

单位：平方米

区域	楼宇名称	可租面积	已租面积	出租率	业态	土地权属	权益比例
深圳	房地产大厦	3,413.88	3,413.88	100%	商业	本公司	100%
深圳	国商大厦北座	4,819.71	4,819.71	100%	商业	本公司	100%
深圳	海燕大厦	22,475.47	22,475.47	100%	商业	本公司	100%
深圳	深房广场	61,005.94	49,750.84	81.55%	写字楼	本公司	100%
	深房广场裙楼	19,903.30	19,825.30	99.61%	商业	本公司	100%
深圳	文锦花园	3,531.60	3,531.60	100%	商业	本公司	100%
合 计		115,159.90	103,816.80				

6、资产重组工作持续推进。

公司重大资产重组方案仍需跟监管部门进行反复的沟通及进一步的商讨、论证和完善，尽职调查材料更新、补充审计和评估等相关基础工作均在同步推进和准备之中。

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,251,337,802.57	1,317,541,631.35	-5.02%	主要是房地产销售结转同比有所减少所致。
营业成本	437,127,976.25	540,417,491.41	-19.11%	主要是房地产结转面积同比减少所致。
销售费用	18,474,060.33	37,167,133.77	-50.29%	主要是房地产销售佣金及广告费减少所致。
管理费用	30,812,771.33	31,736,200.85	-2.91%	
财务费用	-6,626,259.12	-8,611,669.10	23.05%	主要是公司用于定期的存款资金量同比减少，利息收入减少所致。
所得税费用	112,729,793.86	111,169,717.28	1.40%	利润增加计提相应所得税所致。
经营活动产生的现金流量净额	685,675,245.10	594,728,129.67	15.29%	主要是销售商品提供劳务收到的现金增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-388,696,596.57	-599,344,168.71	35.15%	主要是银行结构性存款所致，上年同期购买 6 亿元，今年上半年到期收回 9 亿元，同时又购进 13 亿元。
筹资活动产生的现金流量净额	-204,332,000.00	-133,528,938.06	-53.02%	主要是上年同期为偿还银行借款，今年为现金分红。
现金及现金等价物净增加额	91,958,457.22	-138,128,390.84	166.57%	主要是销售商品、购买银行结构性存款、归还

				借款、现金分红共同影响所致。
投资收益	14,288,098.55	827,100.00	1,627.49%	主要是按时间段计算应收银行结构性存款理财收益。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	983,278,946.94	200,636,695.31	79.60%	-6.02%	-33.74%	8.54%
工程施工	149,651,610.68	144,088,214.48	3.72%	-0.66%	0.19%	-0.81%
租赁	32,096,693.65	13,639,174.54	57.51%	8.19%	0.73%	3.15%
物业管理	77,686,206.46	71,075,899.35	8.51%	-4.63%	-7.22%	2.55%
其他	25,797,028.12	21,071,227.42	18.32%	40.99%	105.76%	-25.71%
小计	1,268,510,485.85	450,511,211.10	64.49%	-4.36%	-17.64%	5.73%
减：内部抵销数	-17,172,683.28	-13,383,234.85	22.07%	94.94%	102.72%	-2.99%
合计	1,251,337,802.57	437,127,976.25	65.07%	-5.02%	-19.11%	6.08%
分产品						
住宅	182,142,033.38	84,262,841.13	53.74%	-82.55%	-72.06%	-17.37%
公寓	795,797,573.30	112,683,722.85	85.84%			
商铺及车位	6,456,714.32	2,572,757.27	60.15%	168.85%	105.03%	60.15%
其他	284,114,164.85	250,991,889.85	11.66%	0.58%	2.25%	-1.44%
小计	1,268,510,485.85	450,511,211.10	64.49%	-4.53%	-17.83%	5.75%
内部交易抵消	-17,172,683.28	-13,383,234.85	22.07%	94.94%	102.72%	-2.99%
合计	1,251,337,802.57	437,127,976.25	65.07%	-5.20%	-19.30%	6.10%
分地区						
广东省	1,159,203,610.43	345,789,647.14	70.17%	-9.53%	-31.28%	9.44%
其他	108,983,973.87	104,721,563.96	3.91%	131.23%	132.27%	-0.43%
境外	322,901.55		100.00%	12.20%		0.00%
小计	1,268,510,485.85	450,511,211.10	64.49%	-4.53%	-17.83%	5.75%
减：内部抵销数	-17,172,683.28	-13,383,234.85	22.07%	94.94%	102.72%	-2.99%
合计	1,251,337,802.57	437,127,976.25	65.07%	-5.20%	-19.30%	6.10%

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,240,480,893.15	24.47%	1,068,660,665.62	23.66%	0.81%	
应收账款	39,421,868.07	0.78%	336,114,447.24	7.44%	-6.66%	收到银行按揭款所致
存货	1,602,436,237.11	31.61%	1,677,853,797.04	37.15%	-5.54%	房地产结转所致
投资性房地产	611,746,542.66	12.07%	635,361,225.57	14.07%	-2.00%	
长期股权投资	12,561,107.24	0.25%	29,888,661.65	0.66%	-0.41%	
固定资产	31,903,409.26	0.63%	35,921,711.70	0.80%	-0.17%	
短期借款	21,334,705.19	0.42%	51,374,540.56	1.14%	-0.72%	
长期借款		0.00%	17,783,500.00	0.39%	-0.39%	
其他流动资产	1,366,218,063.59	26.95%	604,214,106.70	13.38%	13.57%	购买银行结构性存款所致

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
应收账款	21,334,705.19	短期借款质押
合计	21,334,705.19	--

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

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。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	535,642,496.46	84,588,017.81	112,185,340.95	50,772,634.33	38,124,475.75
汕头市华林房产开	子公司	房地产开发	91,226,120.4	207,170,746.	100,603,966.	5,968,142.89	90,062.60	67,546.96

发有限公司			4	48	14			
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	80,000,000.00	854,456,185.14	26,134,921.75	67,830,745.99	-7,436,466.19	-5,577,349.63
美国长城地产有限公司	子公司	租赁	2,051,146.00	19,244,284.80	-87,159,436.14	322,901.55	-59,435.04	-59,435.04
深圳圳通工程有限公司	子公司	安装施工	10,000,000.00	168,555,859.55	27,569,075.33	150,312,096.59	440,467.94	440,467.94
深圳市物业管理有限公司	子公司	物业管理	7,250,000.00	106,956,005.66	29,173,301.00	80,509,528.38	3,274,259.95	2,677,980.81
深圳海燕大酒店有限公司	子公司	酒店服务	30,000,000.00	52,464,060.10	45,612,768.81	13,025,431.16	4,009,718.82	3,794,881.45
深圳市华展建设监理有限公司	子公司	监理	8,000,000.00	8,848,922.15	8,656,183.13	909,540.63	-164,549.83	-164,549.83
新峰企业有限公司	子公司	投资、管理	502,335.00	123,158,784.99	-449,236,940.16	2,572,569.79	343,349.56	62,664.44

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

1、除公司本部外，所属子公司从事房地产开发业务的主要有：深圳市深房集团龙岗开发有限公司、汕头市华林房产开发有限公司、汕头市华峰房地产开发有限公司。深圳市深房集团龙岗开发有限公司负责开发的翠林苑项目在2019年上半年结转收入1.12亿元，占公司房地产板块收入的11%，利润总额占集团合并利润的11%。汕头市华林房产开发有限公司开发的金叶岛、悦景东方项目为尾盘现楼销售，销售量与结转量占比较小；汕头市华峰房地产开发有限公司负责开发天悦湾项目（分一、二期），其中天悦湾一期于2016年10月开盘销售，二期于2018年11月开工建设，一期项目截至目前销售率40%，公司2019年上半年亏损的主要原因一是销售进度未达预期，二是支付内部借款利息所致。

2、深圳圳通工程有限公司从事建筑安装维修业务，2019年上半年营业收入15,031万元，占集团营业收入的12%。

3、深圳市物业管理有限公司从事物业管理行业，业务基本稳定，2019年上半年营业收入8,051万元，占公司营业收入的6%。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、公司面临的风险

(1) 宏观经济环境风险。今年以来，我国坚持稳中求进工作总基调，国内经济运行保持在合理区间；但中美贸易争端尚在持续，全球经济形势仍然复杂严峻，经济下行压力难以在短期内得到缓解。

(2) 房地产行业政策风险。国家对房地产行业坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。一定程度上加大了客户的观望情绪，对公司主业开发销售造成一定影响。

(3) 主业开发经营风险。受重大资产重组工作影响，公司未新增土地储备，目前的土地储备有限；公司汕头天悦湾项目一期销售进度有所滞后。

(4) 资产重组潜在风险。公司重大资产重组因涉及深圳市国有企业改革，交易结构较为复杂，拟购买的标的资产系行业龙头类资产，资产规模较大，属于重大无先例事项，股票自2016年9月14日起停牌至今已近3年。目前重组尽职调查材料更新及补充审计、评估等工作均在同步推进，相关事项尚存在较大的不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

2、应对措施

一是持续关注国际国内宏观经济形势和行业动态，审时度势，灵活制定应对策略。

二是进一步提升主业开发能力和管理水平，加大项目营销力度，确保公司基本面稳定。

三是适时适度增加土地储备，确保公司未来可持续发展。

四是会同重组各方，加强与监管机构的沟通，持续全力推进重大资产重组工作进程。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年度股东大会	年度股东大会	63.61%	2019 年 04 月 18 日	2019 年 04 月 19 日	2018 年年度股东大会决议公告(巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
西安项目诉讼案	2,100	否	执行中	①商贸公司应在判决生效后 1 个月内支付投资补偿金 3,662 万元及利息(利息自 1998 年 9 月 14 日计至履行之日);逾期履行时,加倍支付迟延履行期间的债务利息;②商贸委对利息承担连带责任;③商贸公司承担受理费、保全费 22.75 万元。	申请人分得 1,520 万元成交款;现商贸公司已无可供执行财产,西安市商务局一直拒不履行判决,继续追索难度较大。	2019 年 03 月 29 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2018 年年度报告全文》

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十四、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

合同订立公司 方名称	合同订立对方 名称	合同标的	合同签订日期	合同涉 及资产 的账面 价值(万 元)(如 有)	合同涉 及资产 的评估 价值(万 元)(如 有)	评估 机构 名称 (如 有)	评估基 准日 (如 有)	定价 原则	交易价 格(万 元)	是否 关联 交易	关联 关系	截至报 告期末 的执行 情况	披露 日期	披露索引
深圳经济特区 房地产 (集团)股 份有限公 司	中信银 行股份 有限公司 深圳分 行	结构性 存款 (期限 180天)	2019年 05月 07日	100,000	-			市场 比较	100,000	否	无关联 关系	正常履 行中	2019 年05 月09 日	关于使用 自有资金 投资结构 性存款的 进展公告 (巨潮资 讯网 www.cninfo.com.cn)
深圳经济特区 房地产 (集团)股 份有限公 司	中信银 行股份 有限公司 深圳分 行	结构性 存款 (期限 180天)	2019年 06月 14日	30,000	-			市场 比较	30,000	否	无关联 关系	正常履 行中	2019 年06 月19 日	关于使用 自有资金 投资结构 性存款的 进展公告 (巨潮资 讯网 www.cninfo.com.cn)

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

不适用。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

(2) 半年度精准扶贫概要

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

(4) 后续精准扶贫计划

十六、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

因公司控股股东筹划涉及公司的重大事项，经向深交所申请，公司股票（A股：证券简称：深深房A，证券代码：000029；B股：证券简称：深深房B，证券代码：200029）自2016年9月14日开市起停牌，公司于2016年9月14日、9月22日和9月29日分别披露了《关于筹划重大事项停牌的公告》（2016-022号）、《关于筹划重大事项继续停牌的公告》（2016-023号）和《关于筹划重大事项继续停牌的公告》（2016-024号）。经确认，该事项构成重大资产重组，上市公司于2016年9月30日披露了《关于筹划重大资产重组事项停牌的公告》（2016-025号），并于2016年10月10日披露了《关于签署<关于重组上市的合作协议>的公告》（2016-027号）。

2016年11月11日，公司召开第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》，详见公司2016年11月14日《关于筹划重组停牌期满继续停牌的公告》（2016-039号）。

2016年12月12日，公司召开2016年第一次临时股东大会审议通过了《关于继续停牌筹划重组的议案》，详见公司2016年12月13日《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌的公告》（2016-047号）。

2017年3月10日，公司于召开投资者网上说明会，针对本次重大资产重组相关情况与投资者进行互动交流和沟通，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行了回答，详见公司2017年3月11日《关于投资者网上说明会召开情况的公告》（2017-012号）。

为确保公司本次重大资产重组工作的顺利进行，防止公司股价异常波动，维护中小股东投资者权益，公司已向深圳证券交易所申请，股票自2019年8月14日起继续停牌不超过1个月，预计将在2019年9月14日前按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组》的要求披露重大资产重组预案或报告书。详见公司2019年8月14日《关于筹划重大资产重组事项停牌进展暨延期复牌的公告》（2019-054号）。

停牌期间，公司严格按照有关法律法规的规定和要求，至少每五个交易日披露一次有关事项的进展情况。目前重大资产重组所涉及的各项正在积极推进中。

公司筹划的重大资产重组事项尚存在较大不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%		0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0		0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,011,660,000	100.00%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100.00%
1、人民币普通股	891,660,000	88.14%	0	0	0	0	0	891,660,000	88.14%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%	0	0	0	0	0	120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,011,660,000	100.00%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		76,443	报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8）		0			
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持有的普 通股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 普通股数 量	持有无限 售条件的 普通股数 量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市投资控 股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,2 62			642,884,26 2		
山金金控资本 管理有限公司 —山金金控稳 健一号基金	境内非国有法人	1.02%	10,300,00 0			10,300,000		
卢志高	境内自然人	0.32%	3,246,949			3,246,949		
谭石庆	境内自然人	0.13%	1,286,701			1,286,701		
杨水莲	境内自然人	0.13%	1,273,700			1,273,700		
杨剑雄	境内自然人	0.12%	1,255,750			1,255,750		
中央汇金资产 管理有限责任 公司	国有法人	0.12%	1,165,500			1,165,500		
彭伟	境内自然人	0.11%	1,129,082			1,129,082		

吴浩源	境外自然人	0.11%	1,109,300			1,109,300		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.10%	1,015,683			1,015,683		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况(如有)(参见注 3)	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未发现上述股东之间存在关联关系,也未发现上述股东属于《上市公司持股变动信息管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市投资控股有限公司	642,884,262	人民币普通股	642,884,262					
山金金控资本管理有限公司—山金金控稳健一号基金	10,300,000	人民币普通股	10,300,000					
卢志高	3,246,949	人民币普通股	3,246,949					
谭石庆	1,286,701	人民币普通股	1,286,701					
杨水莲	1,273,700	人民币普通股	1,273,700					
杨剑雄	1,255,750	境内上市外资股	1,255,750					
中央汇金资产管理有限责任公司	1,165,500	人民币普通股	1,165,500					
彭伟	1,129,082	人民币普通股	1,129,082					
吴浩源	1,109,300	境内上市外资股	1,109,300					
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	1,015,683	境内上市外资股	1,015,683					
前 10 名无限售条件普通股股东之间,以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未发现上述股东之间存在关联关系,也未发现上述股东属于《上市公司持股变动信息管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	排名第 4 位的股东全部为信用账户持股,排名第 3 位的股东部分为信用账户持股。							

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

是 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

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

第九节 公司债相关情况

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

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,240,480,893.15	2,048,522,435.93
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	39,421,868.07	18,166,888.19
应收款项融资	21,334,705.19	15,260,103.46
预付款项	3,629,355.62	4,177,767.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	50,591,319.62	45,018,027.61
其中：应收利息	6,591,780.82	2,453,067.78
应收股利	1,052,192.76	1,052,192.76

买入返售金融资产		
存货	1,602,436,237.11	1,685,152,051.26
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,366,218,063.59	6,780,999.56
流动资产合计	4,324,112,442.35	3,823,078,273.89
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	17,464,240.74	17,464,240.74
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,561,107.24	12,561,107.24
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	611,746,542.66	623,930,838.15
固定资产	31,903,409.26	33,926,198.52
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	287,424.99	387,066.91
递延所得税资产	71,734,088.80	154,543,788.80
其他非流动资产		
非流动资产合计	745,696,813.69	842,813,240.36
资产总计	5,069,809,256.04	4,665,891,514.25
流动负债:		
短期借款	21,334,705.19	17,260,103.46
向中央银行借款		

拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	140,100,500.69	216,758,906.71
预收款项	389,327,681.32	156,426,152.86
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	49,649,453.21	45,836,830.05
应交税费	486,499,870.16	300,547,372.98
其他应付款	643,636,409.61	721,819,898.48
其中：应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,730,548,620.18	1,458,649,264.54
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	7,597,741.94	6,507,139.20
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,597,741.94	6,507,139.20
负债合计	1,738,146,362.12	1,465,156,403.74
所有者权益：		
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	978,244,910.11	978,244,910.11
减：库存股		
其他综合收益	10,649,625.33	10,564,385.97
专项储备		
盈余公积	95,906,222.59	95,906,222.59
一般风险准备		
未分配利润	1,366,707,966.13	1,235,884,122.72
归属于母公司所有者权益合计	3,463,168,724.16	3,332,259,641.39
少数股东权益	-131,505,830.24	-131,524,530.88
所有者权益合计	3,331,662,893.92	3,200,735,110.51
负债和所有者权益总计	5,069,809,256.04	4,665,891,514.25

法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：唐小平

会计机构负责人：乔彦军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	856,969,485.98	1,344,486,378.53
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,498,088.57	5,164,795.67

应收款项融资		
预付款项	200,000.00	200,000.00
其他应收款	777,693,901.25	770,374,849.84
其中：应收利息	6,591,780.82	2,380,301.11
应收股利		
存货	495,765,771.81	543,912,100.37
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,300,391,148.06	215,745.41
流动资产合计	3,435,518,395.67	2,664,353,869.82
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	12,000,000.00	12,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	235,284,776.57	235,284,776.57
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	500,353,447.17	511,040,299.65
固定资产	20,694,594.60	21,942,842.11
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	254,070.82	346,015.72
递延所得税资产	16,699,980.23	16,699,980.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	785,286,869.39	797,313,914.28
资产总计	4,220,805,265.06	3,461,667,784.10

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	12,199,890.76	16,743,360.96
预收款项	232,187,547.25	22,035,608.45
合同负债		
应付职工薪酬	27,607,379.41	19,687,728.50
应交税费	467,681,696.28	144,621,616.85
其他应付款	198,023,198.65	594,392,900.98
其中：应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	937,699,712.35	797,481,215.74
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	937,699,712.35	797,481,215.74
所有者权益：		

股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	964,711,931.13	964,711,931.13
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	72,776,609.18	72,776,609.18
未分配利润	1,233,957,012.40	615,038,028.05
所有者权益合计	3,283,105,552.71	2,664,186,568.36
负债和所有者权益总计	4,220,805,265.06	3,461,667,784.10

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	1,251,337,802.57	1,317,541,631.35
其中：营业收入	1,251,337,802.57	1,317,541,631.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	820,118,047.65	878,049,647.69
其中：营业成本	437,127,976.25	540,417,491.41
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	340,329,498.86	277,340,490.76
销售费用	18,474,060.33	37,167,133.77
管理费用	30,812,771.33	31,736,200.85
研发费用		

财务费用	-6,626,259.12	-8,611,669.10
其中：利息费用	38,742.51	3,017,331.10
利息收入	7,623,553.05	11,769,366.46
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	14,288,098.55	827,100.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	445,507,853.47	440,319,083.66
加：营业外收入	363,709.11	95,835.23
减：营业外支出	3,755.82	199,553.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	445,867,806.76	440,215,365.56
减：所得税费用	112,729,793.86	111,169,717.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	333,138,012.90	329,045,648.28
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	333,138,012.90	329,045,648.28
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	333,155,843.41	329,066,084.53
2.少数股东损益	-17,830.51	-20,436.25
六、其他综合收益的税后净额	121,770.51	-694,697.10

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	85,239.36	-486,287.97
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	85,239.36	-486,287.97
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	85,239.36	-486,287.97
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	36,531.15	-208,409.13
七、综合收益总额	333,259,783.41	328,350,951.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	333,241,082.77	328,579,796.56
归属于少数股东的综合收益总额	18,700.64	-228,845.38
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3293	0.3253

(二) 稀释每股收益	0.3293	0.3253
------------	--------	--------

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

法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：唐小平

会计机构负责人：乔彦军

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	828,403,076.11	29,987,467.51
减：营业成本	125,366,701.31	12,583,669.74
税金及附加	305,591,891.73	3,654,804.11
销售费用	12,219,149.43	908,158.92
管理费用	12,993,667.10	10,894,513.21
研发费用		
财务费用	-16,493,119.65	-23,494,559.62
其中：利息费用		1,728,453.04
利息收入	17,457,395.53	24,327,095.66
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	532,988,230.19	827,100.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	921,713,016.38	26,267,981.15
加：营业外收入	129,179.14	34,352.59

减：营业外支出		143,299.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	921,842,195.52	26,159,034.49
减：所得税费用	100,591,211.17	6,338,686.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	821,250,984.35	19,820,347.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	821,250,984.35	19,820,347.73
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	821,250,984.35	19,820,347.73
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.8119	0.0196
（二）稀释每股收益	0.8119	0.0196

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,551,108,627.63	1,082,569,145.05
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	36,673,219.30	86,785,897.61
经营活动现金流入小计	1,587,781,846.93	1,169,355,042.66
购买商品、接受劳务支付的现金	325,301,988.40	359,603,259.50
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	75,087,594.73	67,569,589.85
支付的各项税费	372,824,861.97	89,393,534.10
支付其他与经营活动有关的现金	128,892,156.73	58,060,529.54
经营活动现金流出小计	902,106,601.83	574,626,912.99
经营活动产生的现金流量净额	685,675,245.10	594,728,129.67
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	900,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	11,365,734.25	827,100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	911,365,734.25	827,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,330.82	171,268.71
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,300,000,000.00	600,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,300,062,330.82	600,171,268.71
投资活动产生的现金流量净额	-388,696,596.57	-599,344,168.71
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	2,000,000.00	131,343,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	202,332,000.00	2,185,638.06
其中: 子公司支付给少数股东的		

股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	204,332,000.00	133,528,938.06
筹资活动产生的现金流量净额	-204,332,000.00	-133,528,938.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-688,191.31	16,586.26
五、现金及现金等价物净增加额	91,958,457.22	-138,128,390.84
加：期初现金及现金等价物余额	1,148,522,435.93	1,206,789,056.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,240,480,893.15	1,068,660,665.62

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,082,309,354.32	34,592,057.81
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	25,673,942.66	387,291,082.03
经营活动现金流入小计	1,107,983,296.98	421,883,139.84
购买商品、接受劳务支付的现金	54,302,822.21	53,951,198.75
支付给职工以及为职工支付的现金	19,289,743.31	15,556,181.04
支付的各项税费	135,622,840.23	13,609,736.21
支付其他与经营活动有关的现金	26,108,489.89	45,617,416.07
经营活动现金流出小计	235,323,895.64	128,734,532.07
经营活动产生的现金流量净额	872,659,401.34	293,148,607.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	900,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	142,838,563.97	170,221,052.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,042,838,563.97	170,221,052.18
购建固定资产、无形资产和其他	6,050.00	20,888.00

长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,300,000,000.00	600,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,300,006,050.00	600,020,888.00
投资活动产生的现金流量净额	-257,167,486.03	-429,799,835.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		110,443,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	202,332,000.00	1,728,453.04
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	202,332,000.00	112,171,753.04
筹资活动产生的现金流量净额	-202,332,000.00	-112,171,753.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-676,807.86	-13,487.07
五、现金及现金等价物净增加额	412,483,107.45	-248,836,468.16
加：期初现金及现金等价物余额	444,486,378.53	726,801,673.89
六、期末现金及现金等价物余额	856,969,485.98	477,965,205.73

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11		10,564,385.97		95,906,222.59		1,235,884,122.72		3,332,259,641.39	-131,524,530.88	3,200,735,110.51

	0													
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,011,660,000.00			978,244,910.11		10,564,385.97		95,906,222.59		1,235,884,122.72		3,332,259,641.39	-131,524,530.88	3,200,735,110.51
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)						85,239.36				130,823,843.41		130,909,082.77	18,700.64	130,927,783.41
(一)综合收益总额						85,239.36				333,155,843.41		333,241,082.77	18,700.64	333,259,783.41
(二)所有者投入和减少资本														
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
(三)利润分配										-202,332,000.00		-202,332,000.00		-202,332,000.00
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配										-202,332,000.00		-202,332,000.00		-202,332,000.00

											.00		.00		.00
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11		10,649,625.33		95,906,222.59		1,366,707,966.13		3,463,168,724.16	-131,505,830.24	3,331,662,893.92

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11		10,045,697.16		85,666,668.00		742,624,845.71		2,828,242,120.98	-128,219,559.44	2,700,022,561.54	

加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,011,660,000.00			978,244,910.11		10,045,697.16		85,666,668.00		742,624,845.71		2,828,242,120.98	-128,219,559.44	2,700,022,561.54
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						-486,287.97				329,066,084.53		328,579,796.56	-228,845.38	328,350,951.18
（一）综合收益总额						-486,287.97				329,066,084.53		328,579,796.56	-228,845.38	328,350,951.18
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														

4. 其他																	
(四) 所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本(或股本)																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
(五) 专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六) 其他																	
四、本期期末余额	1,011,660,000.00			978,244,910.11		9,559,409.19		85,666,668.00		1,071,690,930.24		3,156,821,917.54	-128,448,404.82	3,028,373,512.72			

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13					72,776,609.18		615,038,028.05		2,664,186,568.36
加：会计政														

策变更												
前期 差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13				72,776,609.18	615,038,028.05		2,664,186,568.36
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										618,918,984.35		618,918,984.35
（一）综合收益总额										821,250,984.35		821,250,984.35
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-202,332,000.00		-202,332,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-202,332,000.00		-202,332,000.00
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转												

增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13				72,776,609.18	1,233,957,012.40		3,283,105,552.71

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11				62,537,054.59	522,882,036.78		2,575,324,001.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11				62,537,054.59	522,882,036.78		2,575,324,001.48
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										19,820,347.73		19,820,347.73

(一)综合收益总额										19,820,347.73		19,820,347.73
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11				62,537,054.59	542,702,384.51		2,595,144,349.21

三、公司基本情况

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系于1993年7月经深圳市人民政府办公厅深府办复〔1993〕724号文批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的A股及B股分别于1993年9月15日及1994年1月10日在深圳证券交易所挂牌交易，1994年8月31日，本公司发行的B股作为一级有保荐ADR在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为1,011,660,000股，其中：A股891,660,000股，B股120,000,000股。本公司企业法人统一社会信用代码为91440300192179585N，注册资本为1,011,660,000.00元。

2004年10月13日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委〔2004〕223号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司原大股东—深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司，深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。由此引起本公司的股权划转变更，业经国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2005〕689号文批准，并经中国证券监督管理委员会证监公司字〔2005〕116号文批准豁免其要约收购义务，并于2006年2月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。截至报告期末，深圳市投资控股有限公司持有本公司642,884,262股（占本公司总股本63.55%），所持股份均为无限售条件股份。

本公司的经营范围：从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

公司主要产品或提供的劳务：提供商品住宅、物业租赁及管理服务、酒店客房服务，以及建筑安装装修服务。

本公司的母公司为深圳市投资控股有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2019年8月20日批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

本公司2019年上半年度纳入合并范围的子公司共25户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。

本公司本期合并范围与上年度相比未发生变化。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发业务、物业租赁及管理服务、酒店客房服务，以及建筑安装装修服务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、39“收入”的描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年6月30日的财务状况及2019年上半年的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

正常营业周期是指本公司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。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司和境内子公司及境外香港子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司和境内子公司及境外香港子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司美国长城地产有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。本公司编

制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、22“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投

资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注五、22“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”(详见本附注五、22、(2)④)和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

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

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币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之外，均计入当期损益。

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，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中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所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损

益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影 响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部 分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融 负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确 认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终 止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转 移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定 其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构

等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(7) 权益工具

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

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

(8) 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

①减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来12月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

③以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同

的组别，在组合的基础上评估信用风险。

④金融资产减值的会计处理方法

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

11、应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

(1) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的应收票据单项评价信用风险，除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将应收票据划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(2) 应收票据减值的会计处理方法

期末，本公司计算应收票据的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

12、应收账款

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

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来12月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

(1) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果应收账款在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项应收账款的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(2) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于共同风险特征将应收账款划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(3) 应收账款减值的会计处理方法

期末，本公司计算应收账款的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

13、应收款项融资

本公司在日常资金管理中将部分特定客户的应收款项通过无追索权保理进行出售，针对该部分特定客户的应收款项，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在2019年1月1日及以后将该等特定客户的应收款项重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为其他债权投资或应收款项融资。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

(1) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果其他应收款在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项其他应收款的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(2) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的其他应收款外，本公司基于共同风险特征将其他应收款划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(3) 其他应收款减值的会计处理方法

期末，本公司计算其他应收款的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

15、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(1) 存货的分类

①房地产开发存货

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

②建造合同形成的存货

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（6）开发用土地核算的方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

（7）公共配套设施费用的核算

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

（8）维修基金的核算方法

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

（9）质量保证金的核算方法

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

16、合同资产

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

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来12月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

(1) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果合同资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项合同资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(2) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的合同资产单项评价信用风险，除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于共同风险特征将其划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(3) 合同资产减值的会计处理方法

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

17、合同成本

18、持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第8号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

19、债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合。

20、其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失

除了单项评估信用风险的其他债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

21、长期应收款

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合。

22、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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股东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股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

对于本公司首2019年1月1日前首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企

业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

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

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

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

24、固定资产

（1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。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。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下表。预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	5%	3.17%
机器设备	年限平均法	7	5%	13.57%
运输设备	年限平均法	6	5%	15.83%

电子设备及其他	年限平均法	5	5%	19%
---------	-------	---	----	-----

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

25、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

26、借款费用

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

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

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

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

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

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

31、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

32、长期待摊费用

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

33、合同负债

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

35、租赁负债

36、预计负债

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

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

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是 否

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

（1）开发产品

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

（2）分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（3）出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（4）出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

（5）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(6) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(7) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(8) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

40、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

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

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不

予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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

① 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

② 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初

始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

① 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

② 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

43、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

(1) 收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注五、39、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 租赁的归类

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

(3) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(4) 存货跌价准备

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

(5) 金融工具公允价值

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

(6) 长期资产减值准备

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

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

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

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

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

(7) 折旧和摊销

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

(8) 开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

(9) 递延所得税资产

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

(10) 所得税

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

(11) 内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

(12) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(13) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

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

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,048,522,435.93	2,048,522,435.93	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	18,166,888.19	18,166,888.19	-15,260,103.46
应收款项融资	15,260,103.46	15,260,103.46	15,260,103.46
预付款项	4,177,767.88	4,177,767.88	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	45,018,027.61	45,018,027.61	
其中：应收利息	2,453,067.78	2,453,067.78	
应收股利	1,052,192.76	1,052,192.76	
买入返售金融资产			
存货	1,685,152,051.26	1,685,152,051.26	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6,780,999.56	6,780,999.56	
流动资产合计	3,823,078,273.89	3,823,078,273.89	

非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	17,464,240.74		
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	12,561,107.24	12,561,107.24	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	623,930,838.15	623,930,838.15	
固定资产	33,926,198.52	33,926,198.52	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	387,066.91	387,066.91	
递延所得税资产	154,543,788.80	154,543,788.80	
其他非流动资产			
非流动资产合计	842,813,240.36	842,813,240.36	
资产总计	4,665,891,514.25	4,665,891,514.25	
流动负债：			
短期借款	17,260,103.46	17,260,103.46	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	216,758,906.71	216,758,906.71	

预收款项	156,426,152.86	156,426,152.86	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	45,836,830.05	45,836,830.05	
应交税费	300,547,372.98	300,547,372.98	
其他应付款	721,819,898.48	721,819,898.48	
其中：应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计	1,458,649,264.54	1,458,649,264.54	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	6,507,139.20	6,507,139.20	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,507,139.20	6,507,139.20	
负债合计	1,465,156,403.74	1,465,156,403.74	
所有者权益：			

股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	978,244,910.11	978,244,910.11	
减：库存股			
其他综合收益	10,564,385.97	10,564,385.97	
专项储备			
盈余公积	95,906,222.59	95,906,222.59	
一般风险准备			
未分配利润	1,235,884,122.72	1,235,884,122.72	
归属于母公司所有者权益合计	3,332,259,641.39	3,332,259,641.39	
少数股东权益	-131,524,530.88	-131,524,530.88	
所有者权益合计	3,200,735,110.51	3,200,735,110.51	
负债和所有者权益总计	4,665,891,514.25	4,665,891,514.25	

调整情况说明

本公司在日常资金管理中将部分特定客户的应收款项通过无追索权保理进行出售，针对该部分特定客户的应收款项，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在2019年1月1日及以后将该等特定客户的应收款项重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资，并对2019年1月1日的年初数进行了调整，共有15,260,103.46元从应收账款重分类至应收款项融资。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,344,486,378.53	1,344,486,378.53	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5,164,795.67	5,164,795.67	
应收款项融资			
预付款项	200,000.00	200,000.00	

其他应收款	770,374,849.84	770,374,849.84	
其中：应收利息	2,380,301.11	2,380,301.11	
应收股利			
存货	543,912,100.37	543,912,100.37	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	215,745.41	215,745.41	
流动资产合计	2,664,353,869.82	2,664,353,869.82	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	12,000,000.00		
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	235,284,776.57	235,284,776.57	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	511,040,299.65	511,040,299.65	
固定资产	21,942,842.11	21,942,842.11	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	346,015.72	346,015.72	
递延所得税资产	16,699,980.23	16,699,980.23	
其他非流动资产			
非流动资产合计	797,313,914.28	797,313,914.28	
资产总计	3,461,667,784.10	3,461,667,784.10	
流动负债：			

短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	16,743,360.96	16,743,360.96	
预收款项	22,035,608.45	22,035,608.45	
合同负债			
应付职工薪酬	19,687,728.50	19,687,728.50	
应交税费	144,621,616.85	144,621,616.85	
其他应付款	594,392,900.98	594,392,900.98	
其中：应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	797,481,215.74	797,481,215.74	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	797,481,215.74	797,481,215.74	
所有者权益：			

股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	964,711,931.13	964,711,931.13	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	72,776,609.18	72,776,609.18	
未分配利润	615,038,028.05	615,038,028.05	
所有者权益合计	2,664,186,568.36	2,664,186,568.36	
负债和所有者权益总计	3,461,667,784.10	3,461,667,784.10	

调整情况说明

(4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

(1) 会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

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

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累

积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

本公司在日常资金管理中将部分特定客户的应收款项通过无追索权保理进行出售，针对该部分特定客户的应收款项，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在2019年1月1日及以后将该等特定客户的应收款项重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为其他债权投资或应收款项融资。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	详见下表。	5%，3%，6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税。	7%
企业所得税	应纳税所得额。	25%
企业利得税*	应纳税所得额。	16.5%
教育费附加（含地方教育费附加）	实际缴纳的流转税。	5%
土地增值税	按转让房地产增值额，根据超率累进税率计提，按房地产产品类别预缴。	超率累进税率
房产税	从价计征。	1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

3、其他

注*：注册于香港的公司企业利得税税率为16.5%。

本公司及子公司从事房地产开发、物业管理、工程施工等业务收入，《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，自2016年5月1日起，本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	计税方式	使用税率或征收率	营改增前税率
房产销售收入	简易计税	5%	5%
工程收入	简易计税	3%	3%
不动产出租收入	简易计税	5%	5%
物业管理收入	一般计税	6%	5%

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	106,258.96	57,979.40
银行存款	1,240,284,634.19	1,148,464,456.53
其他货币资金	90,000.00	900,000,000.00
合计	1,240,480,893.15	2,048,522,435.93
其中：存放在境外的款项总额	8,086,008.51	8,239,667.62

其他说明

注：其他货币资金本期末余额9万元系投标保证金，期初余额9亿元为结构性存款，已于2019年3月22日到期。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

单位：元

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

				例						
其中:										
其中:										

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

 适用 不适用**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

 适用 不适用**(3) 期末公司已质押的应收票据**

单位: 元

项目	期末已质押金额

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位: 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位: 元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	58,665,525.58	100.00%	19,243,657.51	32.80%	39,421,868.07	37,410,545.70	100.00%	19,243,657.51	36.54%	18,166,888.19
其中：										
其中：										
合计	58,665,525.58	100.00%	19,243,657.51	32.80%	39,421,868.07	37,410,545.70	100.00%	19,243,657.51	51.44%	18,166,888.19

按单项计提坏账准备：19243657.51

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
代理进出口业务应收货款	11,574,556.00	11,574,556.00	100.00%	账龄较长
待收售房款	18,025,559.22	6,968,694.02	38.66%	对历史上部分售房款计提
工程施工款及其他	29,065,410.36	700,407.49	2.41%	
合计	58,665,525.58	19,243,657.51	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额
----	------

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

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
	0.00	0.00	

确定该组合依据的说明:

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

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	19,540,000.58
1 年以内 (含 1 年)	19,540,000.58
1 至 2 年	20,297,050.49
2 至 3 年	4,121,002.18
3 年以上	14,707,472.33
5 年以上	14,707,472.33
合计	58,665,525.58

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

本公司本期无发生计提、收回或转回的坏账准备情况。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

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

应收账款核销说明：

本公司本期无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
法人1	非关联方	8,147,885.22	1年以内	20.67
法人2	非关联方	6,413,126.79	1年以内	16.27
法人3	非关联方	6,028,986.50	1年以内	15.29
法人4	非关联方	4,985,657.23	1年以内	12.65
法人5	非关联方	4,151,747.72	1年以内	10.53
合计		29,727,403.46		75.41

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

其他说明：

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款保理	21,334,705.19	15,260,103.46
合计	21,334,705.19	15,260,103.46

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

截至2019年06月30日，本公司以应收账款向银行申报保理业务金额21,334,705.19元，取得现金对价人民币21,334,705.19元。

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,804,366.85	49.72%	4,177,217.88	99.99%
1 至 2 年	1,824,438.77	50.27%		
2 至 3 年				0.01%
3 年以上	550.00	0.01%	550.00	0.01%
合计	3,629,355.62	--	4,177,767.88	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为1,804,366.85元，占预付账款年末余额合计数的比例为49.72%。

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	6,591,780.82	2,453,067.78
应收股利	1,052,192.76	1,052,192.76
其他应收款	42,947,346.04	41,512,767.07
合计	50,591,319.62	45,018,027.61

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款		170,567.78
结构性存款	6,591,780.82	2,282,500.00
合计	6,591,780.82	2,453,067.78

2) 重要逾期利息

单位：元

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

其他说明:

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位: 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,052,192.76	1,052,192.76
合计	1,052,192.76	1,052,192.76

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位: 元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,052,192.76	5 年	延迟发放	否
合计	1,052,192.76	--	--	--

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收利息	6,591,780.82	2,453,067.78
应收股利	1,052,192.76	1,052,192.76
其他往来款	217,688,105.22	216,271,510.38
合计	225,332,078.80	219,776,770.92

2) 坏账准备计提情况

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2019年1月1日余额	174,758,743.31			
2019年1月1日余额在 本期	—	—	—	—
其他变动	-17,984.13			
2019年6月30日余额	174,740,759.18			

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	10,464,798.90
1年以内(含1年)	10,464,798.90
1至2年	13,255,644.93
2至3年	2,929,385.83
3年以上	198,682,249.14
5年以上	198,682,249.14
合计	225,332,078.80

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	

本年计提、收回或转回坏账准备金额0.00元。坏账准备其他变动金额-17,984.00元，系外币报表折算时由于汇率变动形成。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况:

单位：元

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

其他应收款核销说明:

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
加拿大长城(温哥华)有限公司	往来款	89,035,748.07	5年以上	39.51%	89,035,748.07
百立有限公司	往来款	19,300,627.03	5年以上	8.57%	19,300,627.03
澳洲柏克顿分公司	往来款	12,559,290.58	5年以上	5.57%	12,559,290.58
罗浮山矿泉水公司	往来款	10,465,168.81	5年以上	4.64%	10,465,168.81
深喜公司	往来款	5,464,392.59	5年以上	2.43%	5,131,698.60
合计	--	136,825,227.08	--	60.72%	136,492,533.09

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

是否已执行新收入准则

 是 否**(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	873,466.16	240,000.00	633,466.16	882,857.81	240,000.00	642,857.81
库存商品	329,674.82	38,891.91	290,782.91	319,679.87	38,891.91	280,787.96
周转材料			0.00			0.00
建造合同形成的已完工未结算资产	104,252,848.16		104,252,848.16	102,776,837.83		102,776,837.83
房地产项目：						
开发成本	633,806,880.00		633,806,880.00	517,451,829.98		517,451,829.98
开发产品	863,721,201.48	268,941.60	863,452,259.88	1,064,268,679.28	268,941.60	1,063,999,737.68
拟开发产品			0.00			0.00

合计	1,602,984,070.62	547,833.51	1,602,436,237.11	1,685,699,884.77	547,833.51	1,685,152,051.26
----	------------------	------------	------------------	------------------	------------	------------------

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

参照披露

①开发成本明细表

单位:元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额
传麒东湖名苑	2016年6月20日	2019年11月21日	510,000.00	309,169.27 6.59	57,871,674.91	367,040,951.50	4,378,308.24	
天悦湾二期	2018年9月1日	2021年5月9日	654,850.00	182,990.64 5.28	58,483,375.11	241,474,020.39	6,417,603.49	5,059,053.93
汕头新峰大厦				25,291,908 .11		25,291,908.11		
合计	--	--	1,164,850.00	517,451.82 9.98	116,355,050.02	633,806,880.00	10,795,911.73	5,059,053.93

②开发产品明细表

单位:元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额
金叶岛海天阁多层公寓	1997年9月16日	39,090,848.09			39,090,848.09		
金叶岛十期	2010年12月2日	6,079,171.97		980,135.35	5,099,036.62		
金叶岛十一期	2008年8月20日	6,881,309.24		1,266,485.95	5,614,823.29		
悦景东方项目	2014年11月18日	9,789,881.19		1,354,292.52	8,435,588.67	201,464.77	
文锦花园*1		3,299,040.20			3,299,040.20		
房地产大厦*1		9,710,518.65			9,710,518.65		
华丰大厦		1,631,743.64			1,631,743.64		
黄埔新邨		289,802.88			289,802.88		
星湖花园		156,848.69			156,848.69		
传麒山项目	2013年1月1日	8,969,652.53			8,969,652.53	720,530.19	
深房尚林花园	2014年1月1日	10,206,656.46			10,206,656.46	443,793.86	
北京新峰大厦		304,557.05			304,557.05		
天悦湾一期	2017年12月15日	618,140,958.93		53,484,516.67	564,656,442.26	25,409,053.33	
传麒景苑	2018年4月	180,381,801.14		112,683,722.8	67,698,078.29	253,287.70	

	27日			5			
深房翠林苑	2018年5月8日	169,335,888.62		30,778,324.46	138,557,564.16	1,305,557.04	0.00
合计	--	1,064,268,679.28	0.00	200,547,477.80	863,721,201.48	28,333,686.89	0.00

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	240,000.00					240,000.00
库存商品	38,891.91					38,891.91
开发产品	268,941.60					268,941.60
合计	547,833.51					547,833.51

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为39,129,598.62元，各项目资本化金额及资本化率如下：

单位：元

项目	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额	年资本化率
悦景东方项目	208,232.32	0.00	6,767.55	201,464.77	1.49%
传麒山项目	720,530.19	0.00	0.00	720,530.19	5.66%
深房尚林花园	443,793.86	0.00	0.00	443,793.86	7.10%
深房翠林苑	1,488,323.12	0.00	182,766.08	1,305,557.04	2.07%
天悦湾一期	26,993,576.25	0.00	1,584,522.93	25,409,053.33	7.78%
传麒东湖名苑	4,811,327.74	0.00	433,019.50	4,378,308.24	3.62%
传麒景苑	1,250,186.07	0.00	996,898.37	253,287.70	1.66%
天悦湾二期	1,358,549.56	5,059,053.93	0.00	6,417,603.49	3.51%
合计	37,274,519.11	5,059,053.93	3,203,974.42	39,129,598.62	5.57%

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	146,420,815.68
累计已确认毛利	1,020,560.53

已办理结算的金额	43,188,528.05
建造合同形成的已完工未结算资产	104,252,848.16

其他说明:

10、合同资产

单位：元

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因:

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明:

11、持有待售资产

单位：元

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

其他说明:

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

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

其他说明:

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额/预缴增值税	14,500,771.73	6,336,815.15
营业税	405,514.22	444,184.41
城市维护建设税	186,959.07	
教育费附加	75,770.99	
地方教育费附加	44,757.84	
堤围防护费	653.66	
土地增值税	1,688,149.84	
企业所得税	49,315,486.24	
银行结构性存款	1,300,000,000.00	
合计	1,366,218,063.59	6,780,999.56

其他说明：

其他流动资产除了缴纳的税款外，主要是以闲置资金投资购买中信银行保本浮动收益型银行结构性存款13亿元，其中2019年5月7日投资购买10亿元，为期180天；2019年6月14日再次投资购买3亿元，为期180天。

14、债权投资

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

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

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09									9,969,206.09	9,969,206.09
封开杏花宾馆	9,455,465.38									9,455,465.38	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	9,037,070.89									9,037,070.89	9,037,070.89
西安新峰物业商贸有限公司	32,840,729.61									32,840,729.61	20,673,831.77
东益地产有限公司	30,376,084.89									30,376,084.89	30,376,084.89
小计	91,678,556.86									91,678,556.86	79,511,659.02
二、联营企业											
深圳市荣华机电工程有限公司	1,471,164.04									1,471,164.04	1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56									1,445,425.56	1,445,425.56
小计	2,916,589.60									2,916,589.60	2,522,380.20

	.60									.60	.20
合计	94,595,14 6.46									94,595,14 6.46	82,034,03 9.22

其他说明

注：其他股权投资情况见下表：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数	减值准备
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	201,100.00
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	906,630.00
深圳市深房百货有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	--	10,000,000.00	10,000,000.00
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25	58,547,652.25
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	成本法	121,265,000.00	56,228,381.64	--	56,228,381.64	56,228,381.64
合计		201,104,290.43	125,883,763.89	0.00	125,883,763.89	125,883,763.89

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
----	--------	-------	------	----

一、账面原值				
1.期初余额	1,010,636,392.81	106,115,418.00		1,116,751,810.81
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		151,053.98		151,053.98
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 其他		151,053.98		151,053.98
4.期末余额	1,010,636,392.81	105,964,364.02		1,116,600,756.83
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	391,598,553.08			391,598,553.08
2.本期增加金额	12,157,218.56			12,157,218.56
(1) 计提或摊销	12,157,218.56			12,157,218.56
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	403,755,771.64			403,755,771.64
三、减值准备				
1.期初余额	14,128,544.62	87,093,874.96		101,222,419.58
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额		123,977.05		123,977.05
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 其他		123,977.05		123,977.05
4.期末余额	14,128,544.62	86,969,897.91		101,098,442.53
四、账面价值				

1.期末账面价值	592,752,076.55	18,994,466.11		611,746,542.66
2.期初账面价值	604,909,295.11	19,021,543.04		623,930,838.15

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

其他说明

注：①本期折旧和摊销额为12,157,218.56元。

②土地使用权原值及减值准备本年度增加金额，系外币报表折算时由于汇率变动形成。

③投资性房地产中，本期末已无房屋建筑物用于对外借款抵押。

④本期无新增的房屋建筑物。

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	31,903,409.26	33,926,198.52
合计	31,903,409.26	33,926,198.52

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	107,110,751.42	12,287,244.75	14,210,579.58	133,608,575.75
2.本期增加金额			201,295.05	201,295.05
(1) 购置			201,295.05	201,295.05
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额			130,497.39	130,497.39
(1) 处置或报废			130,497.39	130,497.39

4.期末余额	107,110,751.42	12,287,244.75	14,281,377.24	133,679,373.41
二、累计折旧				
1.期初余额	77,203,923.01	10,932,114.25	11,546,339.97	99,682,377.23
2.本期增加金额	1,785,224.66	135,730.36	296,973.47	2,217,928.49
(1) 计提	1,785,224.66	135,730.36	296,973.47	2,217,928.49
3.本期减少金额			124,341.57	124,341.57
(1) 处置或报废			124,341.57	124,341.57
4.期末余额	78,989,147.67	11,067,844.61	11,718,971.87	101,775,964.15
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	28,121,603.75	1,219,400.14	2,562,405.37	31,903,409.26
2.期初账面价值	29,906,828.41	1,355,130.50	2,664,239.61	33,926,198.52

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

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

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

- 注：①本报告期折旧额为2,217,928.49元，本报告期无由在建工程转入的固定资产。
 ②本报告期内无所有权受到限制的固定资产情况。
 ③本报告期内无暂时闲置的固定资产情况。

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**24、油气资产** 适用 不适用**25、使用权资产**

单位：元

项目	合计

其他说明：

26、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术		合计
一、账面原值					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合					

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

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

27、开发支出

单位：元

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

其他说明

28、商誉**(1) 商誉账面原值**

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	346,015.85		91,944.88		254,070.97
其他	41,051.06		7,697.04		33,354.02
合计	387,066.91		99,641.92		287,424.99

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	268,941.60	67,235.40	268,941.60	67,235.40
内部交易未实现利润	9,761,284.98	2,440,321.25	4,419,308.84	1,104,827.21
可抵扣亏损	85,290,276.04	21,322,569.01	72,853,906.32	18,213,476.58
计提土地增值税清算准备金	116,873,760.12	29,218,440.03	416,873,760.12	119,730,695.91
预收账款预计利润	24,906,265.04	6,226,566.26	12,937,987.44	3,234,496.86
合同暂估成本	49,835,827.36	12,458,956.85	47,474,275.32	12,193,056.84
合计	286,936,355.14	71,734,088.80	554,828,179.64	154,543,788.80

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		71,734,088.80		154,543,788.80

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	4,332,678.37	8,280,235.61
坏账准备	41,424,541.64	42,485,814.23
长期股权投资减值准备	48,770,235.09	51,979,450.78
投资性房地产减值准备	24,219,856.94	25,305,604.90
合计	118,747,312.04	128,051,105.52

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年	1,656,431.26	107,123.28	
2020 年	107,123.28	9,692,495.52	
2021 年	9,692,495.52	11,349,323.06	
2022 年	11,349,323.06	5,753,184.38	
2023 年	5,753,184.38	4,085,485.24	
合计	28,558,557.50	30,987,611.48	--

其他说明：

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	21,334,705.19	17,260,103.46
合计	21,334,705.19	17,260,103.46

短期借款分类的说明：

质押借款情况详见附注七、5“应收账款”及附注七、81“所有权或使用权受到限制的资产”所述。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	140,100,500.69	216,758,906.71
合计	140,100,500.69	216,758,906.71

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
1 年以内	127,921,716.99	
1 年以上	12,178,783.70	
合计	140,100,500.69	--

其他说明：

应付账款期末余额中账龄超过1年的大额应付账款主要系未到结算期的应付工程款。

37、预收款项

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	362,999,250.53	143,880,207.46
1 年以上	26,328,430.79	12,545,945.40
合计	389,327,681.32	156,426,152.86

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	146,420,815.68
累计已确认毛利	1,020,560.53
已办理结算的金额	43,188,528.05
建造合同形成的已结算未完工项目	104,252,848.16

其他说明：

①预收款项期末余额中账龄超过1年的大额预收款项主要是进出口代理业务形成的货款

②预收房款明细情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间
金叶岛十期	2,141,508.58	688,952.39	已竣工
金叶岛十一期	2,729,123.81	1,117,261.91	已竣工
悦景东方	1,742,138.10	1,884,634.30	已竣工
天悦湾一期	31,525,134.47	32,289,512.30	已竣工
翠林苑	31,190,224.00	30,416,820.00	已竣工
传麒景苑	159,189,046.25	21,742,173.45	已竣工
传麒东湖名苑	72,905,066.00	200,000.00	
合计	301,422,241.21	88,339,354.35	

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	45,693,840.70	78,978,334.29	75,211,716.73	49,460,458.26
二、离职后福利-设定提存计划	142,989.35	7,388,692.09	7,342,686.49	188,994.95
合计	45,836,830.05	86,367,026.38	82,554,403.22	49,649,453.21

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	44,535,073.06	71,215,607.13	67,346,606.74	48,404,073.45
2、职工福利费	39,600.00	1,232,860.00	1,234,660.00	37,800.00
3、社会保险费	1,578.57	2,281,435.66	2,281,673.26	1,340.97
其中：医疗保险费	1,503.22	2,051,225.73	2,051,225.73	1,503.22
工伤保险费	591.04	48,440.26	48,440.26	591.04
生育保险费	-515.69	181,769.67	182,007.27	-753.29
4、住房公积金	628,129.71	2,999,582.92	3,044,542.60	583,170.03
5、工会经费和职工教育经费	489,459.36	1,248,848.58	1,304,234.13	434,073.81
合计	45,693,840.70	78,978,334.29	75,211,716.73	49,460,458.26

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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

1、基本养老保险	75,075.11	4,972,661.18	4,972,661.18	75,075.11
2、失业保险费	914.12	113,314.01	113,076.41	1,151.72
3、企业年金缴费	67,000.12	2,302,716.90	2,256,948.90	112,768.12
合计	142,989.35	7,388,692.09	7,342,686.49	188,994.95

其他说明:

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划。除上述每月缴存费用外,本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

40、应交税费

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,735,482.84	11,361,028.95
企业所得税	89,586,822.81	180,717,910.92
个人所得税	684,502.70	828,729.71
城市维护建设税	778,806.52	385,048.81
房产税	3,717,315.47	335,365.77
土地增值税	383,702,006.31	106,254,407.65
教育费附加	518,992.20	239,105.38
其他	1,775,941.31	425,775.79
合计	486,499,870.16	300,547,372.98

其他说明:

41、其他应付款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94
其他应付款	627,101,131.67	705,284,620.54
合计	643,636,409.61	721,819,898.48

(1) 应付利息

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他	16,535,277.94	16,535,277.94
合计	16,535,277.94	16,535,277.94

重要的已逾期未支付的利息情况:

单位: 元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明:

注: 其他系应付深圳市投资控股有限公司的借款利息, 详见附注十二、6、(2)。

(2) 应付股利

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明, 包括重要的超过 1 年未支付的应付股利, 应披露未支付原因:

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
预提的土地增值税	359,726,203.04	509,788,654.15
应付关联方往来款项	14,398,496.70	2,770,322.64
应付各项押金款	83,126,753.11	100,011,180.52
其他	169,849,678.82	92,714,463.23
合计	627,101,131.67	705,284,620.54

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位: 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提的土地增值税	359,726,203.04	尚未清算缴款
合计	359,726,203.04	--

其他说明

本公司根据国税发〔2006〕187号文《国家税务总局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》基于清算口径计提了土地增值税, 2019年06月30日余额为人民币 359,726,203.04元。

42、持有待售负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明:

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位：元

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
专项应付款	7,597,741.94	6,507,139.20
合计	7,597,741.94	6,507,139.20

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	7,597,741.94	6,507,139.20

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
本体维修基金	6,507,139.20	2,781,813.45	1,691,210.71	7,597,741.94	
合计	6,507,139.20	2,781,813.45	1,691,210.71	7,597,741.94	--

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

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

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

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

涉及政府补助的项目：

单位：元

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

其他说明：

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,011,660,000.00						1,011,660,000.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	557,433,036.93			557,433,036.93
其他资本公积	420,811,873.18			420,811,873.18
合计	978,244,910.11			978,244,910.11

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
二、将重分类进损益的其他综合收益	10,564,385.97	121,770.51				85,239.36	36,531.15	10,649,625.33
外币财务报表折算差额	10,564,385.97	121,770.51				85,239.36	36,531.15	10,649,625.33
其他综合收益合计	10,564,385.97	121,770.51				85,239.36	36,531.15	10,649,625.33

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	95,906,222.59			95,906,222.59
合计	95,906,222.59			95,906,222.59

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,235,884,122.72	742,624,845.71
调整后期初未分配利润	1,235,884,122.72	742,624,845.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	333,155,843.41	326,066,084.53
应付普通股股利	202,332,000.00	
期末未分配利润	1,366,707,966.13	1,071,690,930.24

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,242,185,437.00	435,833,288.18	1,313,971,314.90	538,511,001.68
其他业务	9,152,365.57	1,294,688.07	3,570,316.45	1,906,489.73
合计	1,251,337,802.57	437,127,976.25	1,317,541,631.35	540,417,491.41

是否已执行新收入准则

 是 否

其他说明

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,231,214.16	4,283,758.49
教育费附加	1,853,152.20	1,894,171.09
房产税	4,194,843.79	3,525,479.32
土地使用税	1,777.06	6,815.23

车船使用税	9,300.00	10,200.00
印花税	634,612.37	457,845.20
营业税	14,811.80	1,629,897.12
土地增值税	328,213,378.55	264,344,713.02
地方教育费附加	1,168,752.72	1,186,490.00
堤围防护费等	7,656.21	1,121.29
合计	340,329,498.86	277,340,490.76

其他说明：

注：各项税金及附加的计缴标准详见第十节六、税项。

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,986,157.74	1,968,446.05
广告费	3,495,309.87	2,795,656.99
业务费	445,386.30	445,386.30
销售代理费及佣金	10,153,801.11	30,118,783.25
其他	2,393,405.31	1,838,861.18
合计	18,474,060.33	37,167,133.77

其他说明：

本期销售费用发生额18,474,060.33元，比上年同期减少50.29%的主要原因是销售代理费及佣金尚未结算。

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,455,353.43	20,306,987.57
税金	381,863.80	355,928.24
折旧费	1,493,957.93	1,548,056.87
业务招待费	855,870.94	880,424.02
中介机构费	748,240.08	943,460.89
差旅费	160,955.48	200,814.85
办公费	889,536.21	565,594.94

修理费	443,034.63	438,716.03
水电费	300,958.94	421,746.13
其他摊销费用	209,939.04	357,994.59
其他	3,873,060.85	5,716,476.72
合计	30,812,771.33	31,736,200.85

其他说明:

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明:

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	38,742.51	6,711,775.56
减：利息收入	7,623,553.05	11,769,366.46
减：利息资本化金额		3,694,420.78
汇兑损益	672,254.35	-34,475.31
减：汇兑损益资本化金额		
其他	286,297.07	174,817.89
合计	-6,626,259.12	-8,611,669.10

其他说明:

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	928,200.00	827,100.00
理财产品投资收益	13,359,898.55	
合计	14,288,098.55	827,100.00

其他说明:

69、净敞口套期收益

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明:

70、公允价值变动收益

单位: 元

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

其他说明:

71、信用减值损失

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明:

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

 是 否

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明:

73、资产处置收益

单位: 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

74、营业外收入

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚没收入	180,000.00	91,835.23	180,000.00
其他	183,709.11	4,000.00	183,709.11

合计	363,709.11	95,835.23	363,709.11
----	------------	-----------	------------

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
------	------	------	------	------------	--------	--------	--------	-------------

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		50,000.00	
罚款支出	150.00	30,210.47	150.00
其他	3,605.82	119,342.86	3,605.82
合计	3,755.82	199,553.33	3,755.82

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	114,631,330.89	116,979,398.73
递延所得税费用	-1,901,537.03	-5,809,681.45
合计	112,729,793.86	111,169,717.28

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	445,867,806.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	111,466,951.69
子公司适用不同税率的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,164,379.20
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-1,901,537.03

所得税费用	112,729,793.86
-------	----------------

其他说明

77、其他综合收益

详见附注七、57。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	5,457,487.50	13,061,210.22
各项押金、保证金	4,341,166.84	4,323,391.76
本体维修基金	2,806,860.02	6,343,450.31
代收房产办证费、公证费	318,872.66	1,651,300.01
其他	23,748,832.28	61,406,545.31
合计	36,673,219.30	86,785,897.61

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用支付的现金	9,012,769.52	12,874,997.70
销售费用支付的现金	21,249,982.55	3,628,291.42
各项押金、保证金	3,827,745.89	4,763,108.22
代付房产办证费、公证费	1,006,131.98	161,981.18
其他	93,795,526.79	36,632,151.02
合计	128,892,156.73	58,060,529.54

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
投资购买中信银行 6 个月结构性存款	1,300,000,000.00	600,000,000.00
合计	1,300,000,000.00	600,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	333,138,012.90	329,045,648.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,279,140.03	13,246,302.18
无形资产摊销		55,200.00
长期待摊费用摊销	353,309.40	369,642.72
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	774.32	14,291.75
财务费用（收益以“-”号填列）	-143,574.86	3,060,270.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-14,288,098.55	-827,100.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,901,537.03	1,723,550.79
存货的减少（增加以“-”号填列）	163,504,710.44	175,982,196.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	53,925,974.21	-174,638,545.77

经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	139,929,891.38	246,450,854.80
其他	-2,123,357.14	245,817.56
经营活动产生的现金流量净额	685,675,245.10	594,728,129.67
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,240,480,893.15	1,068,660,665.62
减：现金的期初余额	1,148,522,435.93	1,206,789,056.46
现金及现金等价物净增加额	91,958,457.22	-138,128,390.84

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,240,480,893.15	1,148,522,435.93
其中：库存现金	57,189.68	57,979.40
可随时用于支付的银行存款	1,163,996,248.33	1,148,464,456.53
三、期末现金及现金等价物余额	1,240,480,893.15	1,148,522,435.93

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
应收账款	21,334,705.19	短期借款质押
合计	21,334,705.19	--

其他说明:

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中: 美元	36,382.37	6.8739	250,089.07
欧元			
港币	8,922,124.48	0.8783	7,835,919.44
应收账款	--	--	
其中: 美元			
欧元			
港币	4,905,150.10	0.8783	4,307,983.05
长期借款	--	--	
其中: 美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中: 美元		--	
港币	25,522,742.11	0.8783	22,415,530.24
其他应付款			
其中: 美元			

港币	20,095,370.62	0.8783	17,648,902.53
----	---------------	--------	---------------

其他说明:

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

适用 不适用

本公司重要的境外经营实体为美国长城地产有限公司及新峰企业有限公司, 美国长城地产有限公司由于经营活动主要在美国, 因此选择美元为记账本位币; 新峰企业有限公司由于为投资公司, 其投资实体的主要经营活动均在中国大陆, 且以人民币作为记账本位币, 因此选择人民币为记账本位币。

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息:

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位: 元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
----	----	------	-----------

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明:

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位: 元

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

其他说明:

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
------	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
--	---------	---------

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

 是 否**(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明****(6) 其他说明****2、同一控制下企业合并****(1) 本期发生的同一控制下企业合并**

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
------	--

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务	68.10%	31.90%	通过设立或投资等方式取得
深圳市物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	95.00%	5.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳圳通工程有限公司	深圳	深圳	安装维修	73.00%	27.00%	通过设立或投资等方式取得

深圳市华展建设 监理有限公司	深圳	深圳	监理	75.00%	25.00%	通过设立或投资 等方式取得
深圳市深房投资 有限公司	深圳	深圳	投资	90.00%	10.00%	通过设立或投资 等方式取得
深圳市深房保税 贸易有限公司	深圳	深圳	进出口贸易	95.00%	5.00%	通过设立或投资 等方式取得
深圳市深房集团 龙岗开发有限公 司	深圳	深圳	房地产开发	95.00%	5.00%	通过设立或投资 等方式取得
深圳经济特区房 地产(集团)广 州房地产有限公 司	广州	广州	房地产开发	95.00%	5.00%	通过设立或投资 等方式取得
北京新峰房地产 开发经营有限公 司	北京	北京	房地产经营	75.00%	25.00%	通过设立或投资 等方式取得
北京深房物业管 理有限责任公司	北京	北京	物业管理	10.00%	90.00%	通过设立或投资 等方式取得
深圳市深物电梯 有限公司	深圳	深圳	电梯销售与维修 服务		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
深圳市联华企业 有限公司	深圳	深圳	机械机电设备安 装	95.00%	5.00%	通过设立或投资 等方式取得
新峰置业有限公 司	香港	香港	投资、管理	100.00%		通过设立或投资 等方式取得
华林有限公司	香港	香港	投资控股		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
汕头市华林房产 开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
汕头市华峰房地 产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发	37.50%	62.50%	通过设立或投资 等方式取得
美国长城地产有 限公司	美国	美国	房地产开发	70.00%		通过设立或投资 等方式取得
新峰企业有限公 司	香港	香港	投资、管理	100.00%		通过设立或投资 等方式取得
新峰投资有限公 司	香港	香港	物业投资		55.00%	通过设立或投资 等方式取得
启禄有限公司	香港	香港	投资、管理	20.00%	80.00%	通过设立或投资 等方式取得
柏伟置业有限公 司	香港	香港	物业投资		80.00%	通过设立或投资

司						等方式取得
启怡发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100.00%	通过设立或投资等方式取得
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产		55.00%	通过设立或投资等方式取得
汕头经济特区松山房产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市深房百货有限公司*1	深圳	深圳	商贸	95.00%	5.00%	通过设立或投资等方式取得
澳洲柏克顿有限公司*2	澳大利亚	澳大利亚	房地产	60.00%		通过设立或投资等方式取得
加拿大长城(温哥华)有限公司*2	加拿大	加拿大	房地产		60.00%	通过设立或投资等方式取得
百立有限公司*2	香港	香港	商贸	60.00%	40.00%	通过设立或投资等方式取得
广东省封开县联峰水泥制造有限公司*3	广东封开	广东封开	制造业		90.00%	通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

***1深圳市深房百货有限公司**

深圳市深房百货有限公司于2007年10月29日召开股东会,决议终止营业、注销,并组成清算组进行清算,清算组于2007年12月7日发布了清算公告。根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定,该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对深房百货公司投资的帐面价值为零。

***2澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城(温哥华)有限公司、百立有限公司**

该三公司系本公司早年在境外设立的公司,2000年12月13日本公司召开董事会,决定将该三公司进行停业清算。澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城(温哥华)有限公司已完成注销程序。

***3广东省封开县联峰水泥制造有限公司**

广东省封开县联峰水泥制造有限公司的全部资产(包括有形资产和无形资产)已于2006年1月22日被法院拍卖偿债,成为一空壳公司,本公司对该公司投资的帐面价值为零。

上述*1、*2、*3未纳入合并范围的被投资单位因已于多年前停止经营，且公司实体已不存在，本公司已无法对其实施有效控制，根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围，本公司对上述公司投资及实质上构成对这些公司的净投资的帐面价值为零，明细如下：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数	减值准备
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	201,100.00
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	906,630.00
深圳市深房百货有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	--	10,000,000.00	10,000,000.00
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25	58,547,652.25
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	成本法	121,265,000.00	56,228,381.64	--	56,228,381.64	56,228,381.64
合计		201,104,290.43	125,883,763.89	0.00	125,883,763.89	125,883,763.89

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
美国长城地产有限公司	30.00%	-17,830.51		-21,410,446.29
新峰投资有限公司	45.00%	-6,395.09		-104,589,770.93
柏伟置业有限公司	20.00%	0.00		-3,871,090.12

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
美国长城地产有限公司	249,818.69	18,994,466.11	19,244,284.80	106,403,720.94		106,403,720.94	312,086.57	19,021,543.04	19,333,629.61	106,555,401.23		106,555,401.23
新峰投资有限公司	220,030,097.71	24,793,206.35	244,823,304.06	254,765,642.93		254,765,642.93	220,030,097.71	24,793,206.35	244,823,304.06	254,751,432.23		254,751,432.23
柏伟置业有限公司	1,023.60	21,223,344.85	21,224,368.45	32,829,449.35		32,829,449.35	975.66	30,373,713.87	30,374,689.53	32,794,671.39		32,794,671.39

公司												
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
美国长城地产有限公司	322,901.55	-59,435.04	-59,435.04	-59,442.30	287,797.83	-68,120.84	-68,120.84	-68,159.28
新峰投资有限公司		-14,211.32	-14,211.32			-9,684.86	-9,684.86	
柏伟置业有限公司			0.00			-6,812.65	-6,812.65	

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明****(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益**(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	12,166,897.84	12,166,897.84
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	394,209.40	394,209.40
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

*1本公司合营企业均为不重要的合营企业，合营企业情况见注释七、17，其中：

1) 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司

广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司经营期限为1991年6月5日至2021年6月4日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于2001年7月6日被依法吊销营业执照。该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，截至本年末，本公司对广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

2) 封开杏花宾馆

封开杏花宾馆已于2002年2月25日经广东省肇庆市中级人民法院作出的（2002）肇中法经破字第2号民事裁定书宣告破产，并已完成了破产清算工作。截至本年末，本公司对封开杏花宾馆投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

3) 江门新江房地产有限公司、西安新峰物业商贸有限公司、东益地产有限公司

上述三公司系本公司早年与当地合作方为开发房地产项目而设立的合营企业，因合作开发项目停滞，合营企业也实际停止经营活动多年。该等公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，本公司已于2018年度对上述三家合营企业的投资计提了相应的减值准备。

*2本公司联营企业均为不重要的联营企业，联营企业情况见注释七、17，其中：

1) 深圳润华汽车贸易公司

深圳润华汽车贸易公司经营期限为1992年2月24日至1997年2月24日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，已被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截至本年末，本公司对深圳润华汽车贸易公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
深圳市新峰地产顾问有限公司	866,357.29	75,016.96	941,374.25

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款、可转换债券等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司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。

本公司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。

(一) 风险管理目标和政策

本公司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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，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、信用风险

本公司信用风险主要是体现为无法收回到期应收账款。为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、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过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司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。

2、流动风险

管理流动风险时，本公司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，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

(二) 金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

本年度应收账款中，截至2019年6月30日，本公司以应收账款向银行申报保理业务金额21,334,705.19元，取得现金对价人民币21,334,705.19元。如该应收账款到期未能从应收客户方账户中收取相应账款，银行有权向本公司追索相应账款。由于本公司仍承担了与这些应收账款相关的信用风险等主要风险，本公司继续全额确认应收账款的账面金额，并将因转让而收到的款项确认为质押借款。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市投资控股有限公司	广东深圳	投资、房地产开发、担保	人民币 215.80 亿元	63.55%	63.55%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是深圳市国资委。。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1“在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系

深圳市建安（集团）股份有限公司	同受母公司控制
-----------------	---------

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

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

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市建安（集团）股份有限公司	深圳圳通工程有限公司	工程施工	2012年06月01日		协议议价	3,849,090.95

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳市建安（集团）股份有限公司	工程施工	2015年09月16日		协议议价	28,261,187.86
汕头市华峰房地产开发有限公司	深圳市建安（集团）股份有限公司	工程施工	2018年11月16日	2021年05月01日	协议议价	32,669,323.43

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

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

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	2006年11月09日	2016年12月22日	借款本金已于2016年12月22日清还,剩余金额为应付利息。
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
	3,506,900.00	2,321,457.00

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：					
	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,184,900.35		1,185,689.73	
合 计		1,184,900.35		1,185,689.73	
其他应收款：	其他应收款：				
	广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58
	百立有限公司	19,164,730.31	19,164,730.31	19,173,003.78	19,169,123.37
	深圳市深房百货有限公司	237,648.82	189,179.82	237,648.82	189,179.82
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46		475,223.46	
	西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19
合计		143,429,779.66	142,906,087.20	143,438,053.13	142,910,480.26

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	深圳市建安（集团）股份有限公司	15,185,309.82	43,446,497.68

合 计		15,185,309.82	43,446,497.68
其他应付款:			
	深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	902,974.64
	封开县联峰水泥制造有限公司	1,867,348.00	1,867,348.00
合 计		2,770,322.64	14,398,496.70
应付利息:			
	深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
合计		16,535,277.94	16,535,277.94

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

项 目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		

—大额发包合同	463,890,909.11	368,570,701.08
合计	463,890,909.11	368,570,701.08

1. 本公司本报告期无其他承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①西安项目诉讼案

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于1995年11月28日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在1996年停工。1997年西安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称“商贸旅游公司”）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001年12月19日经陕西省高级人民法院“〔2000〕陕经一初字第25号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款3,662万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。

本案经拍卖商贸旅游公司资产，累计已执行收回15,201,000.00元，本公司已取得新的财产线索，提交了恢复执行申请，陕西省高院于2018年11月16日进行了执行听证。

截至2019年6月30日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面价值12,166,897.84元（已计提长期投资减值准备20,673,831.77元）。账面债权余额8,419,205.19元，已全额计提减值准备。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，截至2019年6月30日，尚未结清的担保金额及期限列示如下：

项目	期限	未结算金额（万元）
翠林苑	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	89,190
天悦湾一期	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	10,728
传麒东湖名苑	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	3,583
合计		103,501

(3) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债
参见“附注九、在其他主体中权益”部分。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

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

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	分部间抵销	合计

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2016年9月14日起，公司开始谋划重大资产重组事项。2016年10月14日，公司公告，拟以发行A股股份或支付现金的方式购买恒大地产集团有限公司100%的股权。若收购完成，广州市凯隆置业有限公司将成为本公司的控股股东。

截至财务报告报出日，该重大资产重组事项尚在按计划推进中。

8、其他

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

会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。本公司将于2019年1月1日起执行上述新金融工具准则，并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

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

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	11,466,782.59	100.00%	6,968,694.02	60.77%	4,498,088.57	12,133,489.69	100.00%	6,968,694.02	57.43%	5,164,795.67
其中：										
其中：										
合计	11,466,782.59	100.00%	6,968,694.02	60.77%	4,498,088.57	12,133,489.69	100.00%	6,968,694.02	57.43%	5,164,795.67

按单项计提坏账准备：6968694.02

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
待收取的房款	11,221,159.00	6,968,694.02	62.10%	对部分账龄较长的售房款单独计提
应收租金	245,623.59			

合计	11,466,782.59	6,968,694.02	--	--
----	---------------	--------------	----	----

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	387,105.69
1 年以内 (含 1 年)	387,105.69
1 至 2 年	140,732.69
2 至 3 年	293,033.67
3 年以上	10,645,910.54
5 年以上	10,645,910.54
合计	11,466,782.59

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

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

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

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

应收账款核销说明:

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	年限	占应收账款总额的比例(%)	年末坏账准备金额
自然人1	非关联方	1,200,000.00	1年以内	10.47	1,200,000.00
自然人2	非关联方	876,864.11	1年以内	7.65	876,864.11
自然人3	非关联方	617,559.26	1年以内	5.39	
自然人4	非关联方	593,244.00	1年以内	5.17	
法人1	非关联方	540,000.00	1年以内	4.71	
合计		3,827,667.37		33.38	2,076,864.11

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	6,591,780.82	2,380,301.11
其他应收款	771,102,120.43	767,994,548.73
合计	777,693,901.25	770,374,849.84

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
定期存款		97,801.11
结构性存款	6,591,780.82	2,282,500.00
合计	6,591,780.82	2,380,301.11

2) 重要逾期利息

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

其他说明:

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位: 元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位: 元

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

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明:

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部往来款	1,418,308,051.36	1,422,461,221.15
其他往来款	157,478,791.20	146,006,570.00
合计	1,575,786,842.56	1,568,467,791.15

2) 坏账准备计提情况

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	798,092,941.31			
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
2019 年 6 月 30 日余额	798,092,941.31			

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	158,202,023.94
1 年以内（含 1 年）	158,202,023.94
1 至 2 年	73,851,395.97
2 至 3 年	310,307,057.96
3 年以上	1,033,426,364.69
3 至 4 年	247,106,776.63
4 至 5 年	267,616,334.77
5 年以上	518,703,253.29
合计	1,575,786,842.56

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
新峰企业本部	子公司往来款	530,297,831.35	3 年以上	33.65%	508,377,320.74
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司往来款	517,509,745.62	3 年以上	32.84%	

美国长城地产有限公司	子公司往来款	101,379,954.81	3 年以上	6.43%	101,379,954.81
加拿大长城(温哥华)有限公司	子公司往来款	89,035,748.07	3 年以上	5.65%	89,035,748.07
新峰置业本部	子公司往来款	88,290,631.63	1 年内	5.60%	
合计	--	1,326,513,911.48	--	84.18%	698,793,023.62

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	304,045,949.42	69,155,382.25	234,890,567.17	304,045,949.42	69,155,382.25	234,890,567.17
对联营、合营企业投资	22,341,261.07	21,947,051.67	394,209.40	22,341,261.07	21,947,051.67	394,209.40
合计	326,387,210.49	91,102,433.92	235,284,776.57	326,387,210.49	91,102,433.92	235,284,776.57

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市物业管理 有限公司	12,821,791.52			12,821,791.52		
深圳海燕大酒店 有限公司	20,605,047.50			20,605,047.50		
深圳市深房投资 有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
新峰企业有限公 司	556,500.00			556,500.00		
新峰置业有限公 司	22,717,697.73			22,717,697.73		

深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳圳通工程有限公司	11,332,321.45			11,332,321.45		
美国长城地产有限公司	1,435,802.00			1,435,802.00		
深圳市深房保税贸易有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
深圳市华展建设监理有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
启禄有限公司	212,280.00			212,280.00		
北京深房物业管理有限责任公司	500,000.00			500,000.00		
深圳市联华企业有限公司	13,458,217.05			13,458,217.05		
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	30,850,000.00			30,850,000.00		
北京新峰房地产开发经营有限公司	64,183,888.90			64,183,888.90		
汕头市华峰房地产开发有限公司	16,467,021.02			16,467,021.02		
百立有限公司						201,100.00
澳洲柏克顿公司						906,630.00
深圳市深房百货有限公司						9,500,000.00
汕头新峰大厦						58,547,652.25
合计	234,890,567.17			234,890,567.17		69,155,382.25

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										

广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司											9,969,206.09
封开杏花宾馆											9,455,465.38
小计											19,424,671.47
二、联营企业											
深圳润华汽车贸易公司											1,445,425.56
深圳市荣华机电工程有限公司	394,209.40									394,209.40	1,076,954.64
小计	394,209.40									394,209.40	2,522,380.20
合计	394,209.40									394,209.40	21,947,051.67

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	828,375,457.04	125,366,701.31	229,634,645.39	48,332,118.70
其他业务	27,619.07		47,904.78	
合计	828,403,076.11	125,366,701.31	229,682,550.17	48,332,118.70

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

成本法核算的长期股权投资收益	518,700,131.64	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	928,200.00	827,100.00
理财产品投资收益	13,359,898.55	
合计	532,988,230.19	827,100.00

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-3,605.82	
委托他人投资或管理资产的损益	13,359,898.55	银行结构性存款理财收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	363,559.11	主要是计提购房定金
减：所得税影响额	3,429,962.96	
合计	10,289,888.88	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	9.81%	0.3293	0.3293
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.50%	0.3191	0.3191

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他

第十一节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。