



深圳市中洲投资控股股份有限公司
2019 年半年度报告

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。

公司负责人姚日波、主管会计工作负责人叶晓东及会计机构负责人(会计主管人员)黄薇声明：保证本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。

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

公司已在本报告中描述存在的政策风险、市场及竞争风险、融资、信贷、利率风险、经营风险等，敬请查阅经营层讨论与分析中关于公司可能面对的风险及对策的内容。

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	11
第五节 重要事项	21
第六节 股份变动及股东情况	29
第七节 优先股相关情况	32
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	33
第九节 公司债相关情况	34
第十节 财务报告	35
第十一节 备查文件目录	36
第十二节 其他报送数据	37

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、本集团	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
中洲置地	指	深圳市中洲置地有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司
中洲控股香港	指	中洲投资控股（香港）有限公司
华电公司	指	深圳市华电房地产有限公司
宝东公司	指	深圳市宝东地产开发有限公司
龙华公司	指	深圳市龙华经济发展有限公司
市规土委	指	深圳市规划和国土资源委员会
规土委宝安管理局	指	深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局
长城投资	指	深圳市长城投资控股有限公司
中洲物业	指	深圳市中洲物业管理有限公司
中保盈隆	指	中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）
惠州银泰达	指	惠州市银泰达实业有限公司
龙岗投资公司	指	深圳市龙岗区投资控股集团有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	除特别说明外，金额单位为人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中洲控股		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO., LTD		
公司的法定代表人	姚日波		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王艺瑾	黄光立
联系地址	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼
电话	0755-8839 3609	0755-8839 3609
传真	0755-8839 3677	0755-8839 3677
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com

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）	2,389,802,552.09	5,947,532,432.51	-59.82%
归属于上市公司股东的净利润（元）	202,102,536.82	718,060,547.58	-71.85%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	181,653,000.90	649,750,723.01	-72.04%
经营活动产生的现金流量净额（元）	336,682,791.80	-82,820,682.53	506.52%
基本每股收益（元/股）	0.3040	1.0801	-71.85%
稀释每股收益（元/股）	0.3040	1.0801	-71.85%
加权平均净资产收益率	2.74%	10.60%	下降 7.86 个百分点
	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）	46,495,025,825.02	46,050,688,700.65	0.96%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,416,780,836.41	7,273,821,959.91	1.97%

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）	332,046.85	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,450,553.19	
委托他人投资或管理资产的损益	7,657,544.20	

单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,000,000.00	
受托经营取得的托管费收入	10,838,678.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,960,198.27	
减：所得税影响额	6,309,755.38	
少数股东权益影响额（税后）	-520,269.81	
合计	20,449,535.92	---

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司以房地产开发为主营业务，主要项目分布在粤港澳大湾区、上海大都市圈、成渝、环渤海四大经济圈核心城市，其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等领域。公司在全国开发建设了众多优质项目，拥有合理的土地储备，且逐步增加自持优质资产，自主经营五星级酒店，持有及运营甲级写字楼，拥有专业的物业管理公司，具备良好的社会信誉和品牌形象。

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	报告期末长期股权投资余额 39,169.61 万元，较年初减少 101,524.08 万元，减幅 72.16%，主要原因是本期完成对中保盈隆及惠州银泰达的企业合并，原联合营企业成为子公司。
货币资金	报告期末货币资金余额 384,466.28 万元，较年初减少 197,095.04 万元，减幅 33.89%，主要原因是本期归还借款以及收购股权支出所致。
预付款项	报告期末预付款项余额 14,903.00 万元，较年初减少 9,217.72 万元，减幅 38.21%，主要原因是本期完成股权收购，上年末预付的股权款转为长期股权投资所致。

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
中洲投资控股（香港）有限公司 Centralcon Investment Holding(Hong Kong) Company Limited	设立	HK\$ 7,001,726,988.15	香港	独立运营、自负盈亏	公司治理层、高管成员及财务负责人由公司任命或委派	HK\$ -19,327,548.20	83.04%	否

其他情况说明	中洲投资控股（香港）有限公司由公司在香港以港币 1 万元登记设立，其中通过新设方式持有中洲控股管理公司、佳智集团有限公司、祥铭有限公司的 100%股权，通过股权收购持有 Ever Reality Limited、中洲（火炭）有限公司、时骏有限公司的 100%股权。其核心资产为全资子公司中洲（火炭）有限公司所持有的位于香港新界沙田区坳背湾 1-11 号的，于土地登记处登记为沙田市地段第 75 号及丈量约份第 176 约地段 744 号余段（Sha Tin Town lot No.75 & DD176 lot 744RP）房地产开发项目；以及全资子公司时骏有限公司持有的位于香港港岛铜锣湾区大坑道 4-4C 号，于香港土地注册处登记的登记号为 INLAND LOT NO.7426 号的土地上的 24 个住宅单位的所有权。 经公司第八届董事会第七次会议审议通过，公司与中洲（集团）控股有限公司于 2018 年 1 月 12 日签署了《关于中洲投资控股（香港）有限公司全部已发行股份及卖方债权的买卖协议》（以下简称《买卖协议》），向中洲（集团）控股有限公司出售公司所持有的中洲控股香港的全部已发行股份及卖方债权。该议案已经公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过。截至报告期末，上述股权已交割 55.88%。 根据公司与中洲（集团）控股有限公司签订的《买卖协议》，截至 2019 年 7 月 18 日，中洲（集团）控股有限公司及其关联方已通过还款、提供相应反担保等方式满足《买卖协议》中约定的过户条件。2019 年 7 月 18 日，公司已将所持有的目标股份全部过户至买方名下，本次交易完成交割。具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告（公告编号：2019-55 号）。
--------	---

三、核心竞争力分析

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

1、战略发展规划

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

2、运营管理团队

公司通过调整组织架构，开展人才盘点分析，并通过外部人才引进和内部培养等方式，合理配置人力资源，促进公司人力资源更加年轻化，专业化，人才结构不断完善，打造了一支专业的运营管理团队和高效率的业务队伍。

3、完善的员工培养体系，有竞争力的市场薪酬，丰富的激励体系。目前公司处于快速发展期，员工具有广阔的发展空间，为员工量身打造“优才、英才、将才、帅才”加速营，助力员工成长成才。此外，公司对标市场，对薪酬激励体系进行了积极地优化，构建多层次的激励体系，形成“共创、共担、共享”的激励文化，有效地调动了员工的积极性和创造性。

4、品牌实力支撑

作为国家房地产开发一级资质企业，公司凭借城市综合开发与运营等方面的核心竞争力，2019年上半年在行业屡获荣誉。

公司在第16届中国蓝筹地产年会上获得“2019蓝筹地产企业”奖项；荣登2019中国房地产上市公司测评成果发布会发布的“2019中国房地产上市公司百强榜单”；在第三届中国品牌峰会上荣获“中国（行业）最具发展潜力企业”、“中国（行业）最具投资价值品牌”两大奖项。

旗下深圳中洲万豪酒店获颁缤客“好评住宿奖”、猫途鹰网“卓越奖”等在线平台奖项；获得“最佳设计酒店”、“最佳婚宴酒店”等媒体奖项；获深圳市旅游协会颁发“国际品牌15强”等殊荣。深圳中洲圣廷苑酒店获得深圳市旅游协会“深圳品牌16强”、中国饭店金马奖“城市地标酒店”以及媒体评选“年度最佳会议饭店”等奖项。

旗下中洲物业蝉联深圳市物业管理行业协会颁发的“深圳市物业管理服务企业综合实力50强”。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期内外部环境分析

2019年上半年，中央重申“房住不炒”的政策主基调，落实一城一策、城市主体责任的长效机制。住建部连续两次预警提示，房价仍是不能碰的红线；货币政策中性偏积极，央行接连两次降准，累计释放长期资金约1.08万亿元；房地产信贷政策相较宽松，房贷利率连续6个月逐级回落；2019年棚改计划开工量同比腰斩；地方“因城施策”有收有放。

2019年上半年商品房销售面积有所下降，但销售额保持平稳增长。根据国家统计局数据，2019年上半年商品房销售面积7.6亿平方米，同比去年下降1.8%，其中住宅销售面积为6.6亿平方米，同比下降1.0%；商品房销售额7.1万亿元，比上年同比增长5.6%，其中住宅销售金额为6.1万亿元，同比增长8.4%。

行业的规模化效应不断增强，百强房企规模分化持续，行业竞争加剧。根据克而瑞权威发布，2019年上半年，TOP50房企权益金额门槛217.8亿元，门槛增幅最高达6%。其中，TOP3房企权益金额集中度达10.5%，同比提升0.8个百分点，龙头房企继续保持稳健高质量发展。

（二）公司的经营业态及区域竞争优势

公司以房地产开发为主营业务，主要项目分布在粤港澳大湾区、上海大都市圈、成渝和环渤海四大经济圈核心城市，其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等领域。公司通过“专注区域、深耕城市、多盘联动”的区域投资策略，以“高周转、扩规模、严管控、增效益”为发展方针，聚焦客户，精益求精，全方位提高公司的项目开发能力、运营管理能力、资产管理能力。公司主要房地产项目布局如下：

1、立足粤港澳大湾区，做大做强中洲品牌。公司在深圳、惠州、广州、佛山、东莞等地均有多个优质项目。深圳是粤港澳大湾区核心城市，作为公司总部所在地，持有、运营集写字楼、酒店、商业于一体的南山区标志性建筑地标——SCC中洲控股中心；同时公司以代管代建的方式，承接了福田区在建规模达百万平米的大型综合体旧改项目——中洲湾项目；公司还拥有多个优质物业项目，其中笋岗国际物流中心项目为深圳市首批十大城市更新项目之一，由地标商务办公、创意办公、公寓及商业构成；黄金台项目位于深圳北站商务核心区内，是深圳中轴线上的核心商住项目；宝城26区项目为城市更新项目，规划功能主要为商业、办公和酒店，是该区域打造“商贸居住综合区”的重要组成部分。惠州区域土地储备充裕，2019年上半年销售业绩在淡市中保持业绩稳定。广州区域立足于湾区核心——南沙自贸区，辐射莞佛，从招拍挂、城市更新、产业导入各个纬度践行区域深耕的发展战略。目前在建项目有南沙国际风险投资中心、佛山中洲璞悦花园、东莞里程花园、东莞上一村城市更新项目等。

2、加大成渝片区发展，积极开拓西南市场。公司在成渝区域深耕多年，落地开发多个项目，其中中洲中央公园白鹭郡四期于2019年6月开盘，去化率86%；重庆半岛城邦项目上半年多次成功加推，单月销售额多次位列区域前三，有效提升了

中洲的品牌效应，为进一步开拓重庆市场打下了坚实的基础。成渝区域尚有800余亩储备用地，其中锦城湖岸二期处于成都高新区核心地块，与三岔湖项目同样享有优质湖景资源，项目升值空间可期。

3、深耕上海大都市圈，奠定多盘联动基础。公司目前在上海大都市圈已形成以上海为核心逐步辐射长三角的布局，发挥上海资金、人才和地域优势，近年来持续在上海及周边区域拓展项目，现开发和销售的项目主要有：珑湾、珑悦、里程、无锡崇悦府、花溪樾院、嘉兴花溪地、花溪源著等项目。公司在上海大都市圈已经初步形成多城、多区、多盘联动格局。

4、强化青岛片区市场，探索环渤海区域发展。公司青岛半岛城邦项目连续三年稳居胶州销售金额前五，少海板块排名第一，带动少海片区置业热度，为中洲品牌在青岛赢得良好的市场口碑。

（三）报告期内公司主要经营管理工作回顾

报告期内，公司实现房地产销售面积48.69万平方米，销售金额66.46亿元，比上年同期增长11.6%。公司主要经营及管理工作如下：

1、深耕城市，稳健投资。2019年上半年，公司秉持稳健投资、稳步成长的发展理念，经对宏观政策的分析及对行业的研判，为抵御可能发生的市场风险，保证资金充沛，公司审慎投资，因城施策，同时顺利盘活部分存量土储，长期利好公司经营活动。

2、提升运营管理水平，搭建标准化体系。一方面及时调整和完善组织架构，理清管控边界及制度流程，以适应业务发展新需求；另一方面通过标准化体系的搭建，加快项目开发节奏，稳中求进，实现各项指标有质量的增长。

3、促销售、抓回款，优化提升营销管理水平。上半年公司加快推货节奏，紧抓市场窗口积极出货，快速反应，以丰富的营销措施盘点去化库存；提升客户管理和销售管理水平，严密铺排，加快回款速度；夯实营销管理基础，健全营销制度建设，优化营销管理团队。

4、拓展融资渠道，不断深化融资机构调整。2019年上半年融资余额约155亿元，融资规模整体稳定。公司有效优化融资期限结构及缓解短期偿债压力；拓展融资渠道，提高存量资产利用效率。

5、稳定资产板块现金流，发挥避风港作用。2019年上半年，公司资产板块业务累计营业收入5.45亿元，为公司提供了稳定现金流。其中，2019年上半年商业及写字楼可出租物业面积约21.2万平方米，平均出租率达89%。

（四）公司主要自有物业出租情况

地区	项目名称	权益比例	业态	可供出租面积（m ² ）	出租率
深圳	中洲控股中心A、C座	100%	商业	4,526	100.00%
			写字楼	72,264	78.40%
			酒店	40,631	100.00%
	长盛大厦、长兴大厦	100%	酒店	46,482	100.00%
			写字楼	61,459	88.51%
	社区商业	100%	商业	51,219	98.72%

成都	南熙里商业	100%	商业	22,746	100.00%
----	-------	------	----	--------	---------

（五）公司的融资情况

截止2019年6月30日，公司各类融资情况如下：

融资渠道	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构（年）
银行贷款	815,765.00	4.75%-8%	1-15年
境外借款	414,934.75	3%-4.6%	6个月-5年
信托类融资	282,884.00	7%-13%	1-8年
结构化融资	37,300.00	8.50%	3年

（六）向其商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止2019年6月30日尚未结清的担保金额计人民币89.36亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

二、主营业务分析

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	2,389,802,552.09	5,947,532,432.51	-59.82%	主要原因是本期竣工结算的房地产项目收入较上年同期减少
营业成本	1,105,337,609.64	3,290,965,117.78	-66.41%	主要原因是本期内房地产收入减少 营业成本同步减少
销售费用	144,119,670.59	59,827,200.05	140.89%	主要原因是本期销售佣金较上年同期增加
管理费用	208,873,155.58	173,806,616.88	20.18%	
财务费用	227,172,122.80	275,555,636.43	-17.56%	
所得税费用	111,798,849.82	387,834,813.94	-71.17%	主要原因是本期房地产利润总额较上年同期减少，所得税相应减少
经营活动产生的现金流量净额	336,682,791.80	-82,820,682.53	506.52%	主要原因是本期房地产开发支出较上年同期减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-337,590,301.27	1,319,507,038.19	-125.58%	主要原因是上年同期收到了转让中洲控股香港股权对价款，本期无此款项
筹资活动产生的现金流量净额	-1,988,698,328.25	-1,091,737,739.18	-82.16%	主要原因是本期公司取得融资净额较上年同期减少
现金及现金等价物净增加额	-1,990,085,139.14	146,199,444.93	-1,461.21%	由以上经营活动、投资活动及筹资活动综合影响

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	2,110,017,609.29	893,884,627.75	57.64%	-63.01%	-70.93%	11.55%
服务	134,797,991.72	88,453,266.39	34.38%	15.57%	-5.06%	14.26%
酒店	188,849,627.27	137,360,804.52	27.26%	2.79%	-9.64%	10.00%
施工	22,147,624.52	20,891,711.26	5.67%	0.00%	0.00%	5.67%
内部抵消	-66,010,300.71	-35,252,800.28				
合计	2,389,802,552.09	1,105,337,609.64	53.75%	-59.82%	-66.41%	9.08%
分产品						
房地产	2,110,017,609.29	893,884,627.75	57.64%	-63.01%	-70.93%	11.55%
服务	134,797,991.72	88,453,266.39	34.38%	15.57%	-5.06%	14.26%
酒店	188,849,627.27	137,360,804.52	27.26%	2.79%	-9.64%	10.00%
施工	22,147,624.52	20,891,711.26	5.67%	0.00%	0.00%	5.67%
内部抵消	-66,010,300.71	-35,252,800.28				
合计	2,389,802,552.09	1,105,337,609.64	53.75%	-59.82%	-66.41%	9.08%
分地区						
四川地区	240,275,363.91	145,080,701.93	39.62%	-92.98%	-92.71%	-2.21%
上海地区	130,149,812.12	73,283,127.09	43.69%	-61.25%	-62.28%	1.53%
广东地区	1,974,230,133.87	856,799,348.90	56.60%	2.54%	-10.26%	6.19%
山东地区	111,157,542.90	65,427,232.00	41.14%	-65.43%	-63.74%	-2.74%
内部抵消	-66,010,300.71	-35,252,800.28				
合计	2,389,802,552.09	1,105,337,609.64	53.75%	-59.82%	-66.41%	9.08%

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-133,286,022.37	-56.65%	主要为联合营公司投资收益	否
资产减值	738,426.48	0.31%	主要为坏账损失转回	否
营业外收入	5,734,002.19	2.44%	主要为违约金收入	否
营业外支出	2,773,803.92	1.18%	主要为违约金支出	否

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		上年同期末		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	3,844,662,827.48	8.27%	5,815,613,276.36	12.63%	-4.36%	本期归还借款以及收购股权支出所致。
应收账款	124,054,500.01	0.27%	114,930,888.91	0.25%	0.02%	
存货	29,220,806,028.15	62.85%	25,785,150,986.38	55.99%	6.86%	本期新纳入合并范围的子公司惠州银泰达导致存货增加。
投资性房地产	1,672,685,909.06	3.60%	1,639,900,304.98	3.56%	0.04%	
长期股权投资	391,696,103.36	0.84%	1,406,936,921.46	3.06%	-2.22%	本期完成对中保盈隆及惠州银泰达的企业合并，原联合营企业成为子公司。
固定资产	1,149,308,080.16	2.47%	1,254,080,320.87	2.72%	-0.25%	
短期借款		0.00%	492,000,000.00	1.07%	-1.07%	本期归还信托借款。
长期借款	6,525,674,241.95	14.04%	8,457,188,456.18	18.36%	-4.32%	一年内到期长期借款增加。
持有待售资产	6,159,139,162.41	13.25%	5,999,176,801.23	13.03%	0.22%	
一年内到期的非流动负债	5,015,029,854.01	10.79%	2,519,900,000.00	5.47%	5.32%	一年内到期长期借款增加。
应付账款	2,424,788,427.76	5.22%	2,691,155,895.29	5.84%	-0.62%	
预收账款	13,743,100,349.32	29.56%	12,094,226,682.84	26.26%	3.30%	本期新纳入合并范围的子公司惠州银泰达导致预收账款增加。
其他应付款	3,314,897,034.89	7.13%	3,118,638,601.14	6.77%	0.36%	
其他流动资产	1,893,971,968.67	4.07%	2,029,155,703.38	4.41%	-0.34%	
递延所得税资产	1,267,978,733.91	2.73%	1,144,367,240.31	2.49%	0.24%	
持有待售负债	5,297,178,553.74	11.39%	5,123,634,990.35	11.13%	0.26%	

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

本公司受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至2019年06月30日，本公司所有权受限制的资产账面价值合计120.32亿元，详细情况如下：

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,153,152,834.58	借款及保函保证金
存货	7,414,781,117.85	用于借款抵押
投资性房地产	1,328,943,915.88	用于借款抵押
固定资产	963,020,720.78	用于借款抵押
长期股权投资	1,172,555,818.89	用于借款质押
合计	12,032,454,407.98	

五、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
809,833,960.39	2,145,312,444.40	-62.25%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
东莞市中洲城置房地产开发有限公司	房地产开发	新设	5,100,000.00	51.00%	自有资金	东莞创祺投资有限公司、东莞市佳泰实业投资有限公司	永久	住宅	已完成		-602,496.07	否		
成都中洲夸克企业管理有限公司	物业服务	新设	5,000,000.00	100.00%	自有资金	无	永久	物业	已完成		-35,744.00	否		
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)、惠州市银泰达实业有限公司	房地产投资	增资	601,926,027.39	35.05%	自有资金	西藏中平信创业投资管理有限公司	永久	投资、住宅	已完成		-13,319,769.01	否		

惠州市 骏洋投 资开发 有限公 司	房地产 开发	收购	197,80 7,933. 00	40.00%	自有资 金	惠州市 惠城区 碧桂园 弘盛投 资发展 有限公 司	永久	住宅	已完 成		0.00	否		
合计	--	--	809,83 3,960. 39	--	--	--	--	--	--	0.00	13,958, 009.08	--	--	--

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

深圳市中洲地产有限公司	子公司	房地产开发	20,000 万元	3,234,956,120.73	341,619,484.55	21,043,494.40	60,460,947.87	41,647,525.41
惠州创筑房地产有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	1,013,337,841.00	228,524,337.00	-	67,839,271.04	67,839,266.04
惠州惠兴房地产有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	1,185,755,011.46	126,736,019.62	-	38,324,548.86	29,745,643.06
惠州市吴恒房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,200 万元	2,443,644,753.04	1,465,909,980.22	254,969,504.50	82,567,787.86	55,814,341.61
上海盛博房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	4,102.04 万元	2,598,965,652.80	1,510,362,677.24	132,577,754.18	47,883,396.16	32,924,999.28
青岛市联顺地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	2,315,531,098.58	86,152,058.69	111,157,542.90	34,729,281.60	26,859,442.83
广州南沙区投元产城投资有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1,000 万元	1,293,350,626.05	134,803,881.33	-	179,738,508.45	134,803,881.33
广州南沙区投元置业有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	1,161,269,408.91	118,738,814.02	-	186,691,981.12	139,099,966.94
惠州中洲置业有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	3,356,394,421.88	190,856,365.47	17,670,093.55	45,875,576.12	30,073,685.16
惠州宏晟置业有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	667,691,728.17	15,172,901.71	-	30,612,686.27	26,471,145.69
中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	子公司	金融业	400,010 万元	3,584,514,663.98	2,226,174,379.29	-	115,333,564.87	115,333,564.87
惠州大丰投资有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	822,360,534.55	344,477,579.01	1,100,588,898.50	464,287,484.20	348,285,461.84
深圳市香江置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	4,677,706,589.95	917,577,132.55	208,084,350.07	49,797,367.12	36,730,598.68
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	子公司	金融业	145,510 万元	1,231,881,809.24	1,217,225,424.05	-	27,672,206.72	27,672,206.72

惠州市银泰达实业有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	2,623,515,939.72	779,695,176.83	155,264,232.01	214,359,158.04	123,451,660.84
长城物业集团股份有限公司	参股公司	物业管理、投资	13,154.40 万元	2,244,695,448.27	464,997,911.08	1,308,498,163.41	111,136,210.40	78,142,638.42

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
无锡洲景房地产有限公司	注销	本期影响公司净利润 2,080.16 元
湖州洲浔房地产有限公司	注销	本期影响公司净利润 0 元
西藏途轩企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	本期影响公司净利润 0 元
东莞市中洲城置房地产开发有限公司	新设	本期影响公司净利润-307,273.00 元
中洲控股财务有限公司	新设	本期影响公司净利润-6,861.35 元
成都中洲夸克企业管理有限公司	新设	本期影响公司净利润-35,744.00 元
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	企业合并	本期影响公司净利润-8,058,635.39 元
惠州市银泰达实业有限公司	企业合并	本期影响公司净利润-60,408,502.67 元

主要控股参股公司情况说明

公司名称	公司类型	净利润	占归属母公司净利润比例	主要原因
深圳市中洲地产有限公司	子公司	41,647,525.41	20.61%	计提了资金占用费收入
惠州市昊恒房地产开发有限公司	子公司	55,814,341.61	27.62%	湾上花园、央筑花园尾盘结算
上海盛博房地产开发有限公司	子公司	32,924,999.28	16.29%	上海君廷尾盘结算
青岛市联顺地产有限公司	子公司	26,859,442.83	13.29%	半岛城邦一、二期竣工结算
惠州大丰投资有限公司	子公司	348,285,461.84	172.33%	天御花园A竣工结算
深圳市香江置业有限公司	子公司	-36,730,598.68	-18.17%	利息费用支出
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	子公司	-27,672,206.72	-13.69%	利息费用支出
惠州市银泰达实业有限公司	子公司	-123,451,660.84	-61.08%	项目销售费用、利息费用支出

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

公司本年新增控制的结构化主体为中保盈隆。中保盈隆原为本公司之子公司中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“中保盈科”)、西藏汇久企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“西藏汇久”)以及西藏中平信创业投资管理有限公司共同设立之合营公司,2019年5月西藏汇久退出中保盈隆,中保盈科取得中保盈隆的控制权,因此本期将中保盈隆纳入合并范围。

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、政策风险

2019年下半年，房地产市场调控政策基调将以“稳”为第一要务，“房住不炒、因城施策”，夯实城市政府主体责任，切实把稳地价、稳房价、稳预期的目标落到实处。热点城市调控政策仍从紧执行，不排除加码调控的可能。短期内多数三四线城市房地产市场依旧面临较大的下行压力。由此，应随时关注不同能级、不同类型城市的市场和政策动向，灵活制定不同的产品定位策略、销售策略，以应对其不确定性。

2、市场及竞争风险

随着市场成交热度降温，上半年销售规模已有所回落，但考虑到下半年房企将迎来业绩冲刺，整体成交规模还将有一定的增长，但增速或将有所放缓。房企完成全年销售目标仍有一定压力，预计下半年企业将着重发力，加速推货入市或通过降低预售价格以达成全年业绩目标。公司下半年将积极开展“造节”及全民营销等造势活动，通过整合更多业务内容和营销形式，使线上内容更加丰富，扩大品牌影响力，加速项目去化。

3、融资、信贷、利率风险

受房地产行业资金监管政策影响，房地产行业融资环境仍然严峻。融资渠道收紧、融资成本攀升的情况可能在一段时间内继续维持。公司将继续加强内部管理效率，不断强化销售回款管理，进一步拓宽融资渠道，确保公司现金流安全。

4、经营风险

公司所处的房地产行业受政策影响较大，未来政府为追求市场稳定性，会以灵活多样的政策进行调整，可能带来较大的不确定性，这对公司的经营是一大挑战，如何紧跟市场，一城一策，随时调整销售策略成为重点。公司将密切关注各地政策和市场动态，根据市场情况调整经营策略以应对政策、市场的变化，以满足公司战略发展的需要，降低公司面临的经营风险。

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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	67.57%	2019 年 02 月 18 日	2019 年 02 月 19 日	2019-08 号
2018 年度股东大会	年度股东大会	66.92%	2019 年 05 月 08 日	2019 年 05 月 09 日	2019-37 号
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	66.75%	2019 年 06 月 14 日	2019 年 06 月 15 日	2019-46 号

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

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

2016 年 11 月，原告华电公司与被告龙岗投资公司、原审第三人宝东公司、龙华公司、市规土委、规土委宝安管理局合资、合作房地产合同纠纷一案在广东省深圳市中级人民法院正式立案。2018 年 6 月 13 日，广东省深圳市中级人民法院做出初审判决。2018 年 7 月，公司向广东省深圳市中级人民法院提交《民事上诉状》，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省高级人民法院。该案件已开庭受理，尚未取得判决结果。

该案件具体内容详见公司 2018 年 6 月 27 日、2018 年 7 月 18 日分别披露的《关于重大诉讼事项的进展公告》（公告编号：2018-99 号、2018-103 号）。

其他诉讼事项

☒ 适用 ☐ 不适用

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

公司子公司成都中洲投资有限公司为本案原告，主要诉讼请求为要求解除双方签订的合作协议，并要求被告返还已支付的股权转让款 1.08 亿及保证金、注册资本金 2800 万元左右，案件已由四川省高级人民法院受理，目前正在诉讼中。

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

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

3、关于惠州中洲置业有限公司诉惠州市金星泰置业有限公司等项目合作纠纷

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

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的实施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

1、2018年股票期权激励计划

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

(2) 2018 年 5 月 15 日, 公司召开第八届董事会第十六会议、第八届监事会第七次会议, 审议通过《关于调整 2018 年股票期权激励计划激励对象名单及授予数量的议案》及《关于公司向激励对象首次授予股票期权的议案》。

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

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

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

(6) 2019年6月28日, 公司召开第八届董事会第二十九次会议审议通过了《关于对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的议案》, 董事会同意公司对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由15.20元/股调整为15.10元/股。

具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告。

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

关联交 易方	关联关 系	关联交 易类型	关联交 易内容	关联交 易定价 原则	关联交 易价格	关联交 易金额	占同类 交易金	获批的 交易额	是否超 过获批 额度	关联交 易结算 方式	可获得 的同类	披露日 期	披露 索引
-----------	----------	------------	------------	------------------	------------	------------	------------	------------	------------------	------------------	------------	----------	----------

						(万元)	额的比例	度(万元)			交易市 价		
深圳市 汇海置 业有限 公司	实际控 制人的 附属企 业	提供劳 务	上沙村 城市更 新项目 委托经 营管理	参考市 场同类 委托经 营管理 交易定 价的基 础上， 共同协 商确定	不低于 3.5 亿 元	2,104.35	100.00%	35,000	否	现金支 付	销售 额的 1%、 建安 成本 的 2%	2017 年 08 月 29 日	2017- 109 号
合计				--	--	2,104.35	--	35,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

☒ 是 ☐ 否

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期归还金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳中洲集 团有限公司	最终实际控 制人的附属 企业	同比例提供 的股东借款	67,755.11	1,673.81		5.23%	1,673.81	69,428.92
关联债务对公司经营成果 及财务状况的影响		本期存货、其他流动负债同时增加 1,673.81 万元。						

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

详细情况参见2019年半年度报告中的财务报表附注（十）关联方及关联方交易。

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

（1）担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
嘉兴洲桂房地产 有限公司	2018年10 月30日	17,850	2018年11月 09日	17,850	连带责任保 证	24个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）		0		

报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		17,850		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		17,850		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳市香江置业有限公司	2015 年 10 月 30 日	100,000	2016 年 01 月 11 日	91,500	连带责任保证	60 个月	否	否
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	2016 年 02 月 26 日	48,000	2016 年 07 月 29 日	19,572	连带责任保证	48 个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2016 年 10 月 27 日	47,000	2016 年 03 月 25 日	40,300	连带责任保证	96 个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2017 年 03 月 18 日	30,000	2017 年 05 月 25 日	26,445	连带责任保证	48 个月	否	否
深圳市长城物流有限公司	2016 年 10 月 27 日	200,000	2017 年 06 月 30 日	200,000	连带责任保证	36 个月	否	否
青岛市联顺地产有限公司	2017 年 07 月 05 日	91,000	2017 年 11 月 15 日	50,000	连带责任保证	24 个月	否	否
深圳市中洲宝华置业有限公司	2017 年 12 月 13 日	500,000						
深圳市香江置业有限公司	2018 年 01 月 13 日	30,000	2018 年 03 月 19 日	29,250	连带责任保证	120 个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018 年 01 月 13 日	160,000	2018 年 06 月 27 日	60,800	连带责任保证	120 个月	否	否
惠州市凯声电子有限公司	2018 年 04 月 13 日	38,000	2018 年 05 月 23 日	21,000	连带责任保证	36 个月	否	否
无锡中洲房地产有限公司	2018 年 04 月 13 日	70,000	2018 年 06 月 06 日	49,600	连带责任保证	24 个月	否	否
佛山洲立置业有限公司	2018 年 08 月 04 日	120,000	2018 年 09 月 20 日	98,830	连带责任保证	30 个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018 年 08 月 31 日	30,000	2018 年 09 月 27 日	29,250	连带责任保证	180 个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018 年 08 月 31 日	30,000	2018 年 09 月 30 日	29,800	连带责任保证	96 个月	否	否
成都洲新房地产开发有限公司	2018 年 11 月 09 日	27,800	2018 年 12 月 07 日	27,654	连带责任保证	24 个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2019 年 03 月 27 日	20,000	2019 年 03 月 28 日	19,800	连带责任保证	180 个月	否	否
惠州宏晟置业有限公司	2019 年 03 月 15 日	27,000	2019 年 04 月 01 日	27,000	连带责任保证	24 个月	否	否
青岛市旺洲置业有限公司	2019 年 03 月 15 日	35,000	2019 年 04 月 01 日	27,000	连带责任保证	60 个月	否	否
惠州方联房地产有限公司	2019 年 05 月 29 日	80,000						

惠州方联房地产有限公司	2019 年 05 月 29 日	35,000						
成都市银河湾房地产开发有限公司	2019 年 06 月 29 日	150,000						
中洲投资控股（香港）有限公司	2015 年 06 月 28 日	45,742.32	2017 年 05 月 26 日	13,996.27	连带责任保证	36 个月	否	否
中洲（火炭）有限公司	2017 年 08 月 22 日	470,794.03	2017 年 08 月 24 日	196,857.36	连带责任保证	60 个月	否	否
中洲投资控股（香港）有限公司	2018 年 06 月 23 日	158,338.8						
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		1,797,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		73,800		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		2,543,675.15		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		1,058,654.63		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		1,797,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		73,800		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		2,561,525.15		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		1,076,504.63		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				145.14%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				1,031,000.63				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				705,665.59				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				1,736,666.22				

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十五、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

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十六、其他重大事项的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、2016年非公开发行股票

2016年，经公司董事会、股东大会审议，公司拟向包括前海阳诚在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票，募集资金55亿元，用于项目建设和偿还金融机构借款。2016年非公开发行A股股票项目已顺利上报中国证监会并获得受理，收到证监会的反馈意见并在规定时间内予以回复。2016年8月，经公司第七届董事会第三十七次会议审议通过，将本次非公开发行方案进行调整，将募集资金额度调整为不超过35.11亿元，全部用于推进项目建设。公司已将调整后的方案重新报送中国证监会，该项目已于2016年9月14日获中国证监会发行与审核委员会审核通过，尚未取得中国证监会的书面核准文件。

2、香港子公司关联交易

2018年1月12日，公司召开第八届董事会第七次会议审议通过了《关于出售资产关联交易暨该关联交易可能形成对关联方提供担保的议案》。公司（作为“卖方”）与中洲（集团）控股有限公司（作为“买方”）于2018年1月12日签署了《关于中洲投资控股（香港）有限公司全部已发行股份及卖方债权的买卖协议》，向买方出售公司所持有的中洲投资控股（香港）有限公司的全部已发行股份（以下简称“目标股份”）及卖方债权。目标股份及卖方债权的总交易对价共计港币贰拾壹亿伍仟肆佰捌拾陆万肆仟玖佰贰拾叁元玖角壹分（HKD2,154,864,923.91）。2019年7月18日，公司已将所持有的目标股份全部过户至买方名下，该次交易完成交割。

3、控股股东及一致行动人持股变动事宜

公司股东深圳市前海君至投资有限公司（以下简称“前海君至”，持有本公司股份4,600,000股）与公司控股股东中洲置地互为一致行动人关系，本公司控股股东及其一致行动人深圳市中洲创业投资有限公司、前海君至合计持有本公司股份332,813,947股，占公司总股本的50.06%。

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	2,779,300	0.42%				-150,625	-150,625	2,628,675	0.40%
3、其他内资持股	2,779,300	0.42%				-150,625	-150,625	2,628,675	0.40%
境内自然人持股	2,779,300	0.42%				-150,625	-150,625	2,628,675	0.40%
二、无限售条件股份	662,051,839	99.58%				150,625	150,625	662,202,464	99.60%
1、人民币普通股	662,051,839	99.58%				150,625	150,625	662,202,464	99.60%
三、股份总数	664,831,139	100.00%						664,831,139	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

离任高级管理人员、监事的持股锁定情况发生变动。

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
尹善峰	437,200	109,300		327,900	高管锁定股	2021年1月4日
许斌	437,200	109,300		327,900	高管锁定股	2021年1月4日
林长青	327,900		68,025	395,925	高管锁定股	2021年1月4日
魏洁生	200	50		150	高管锁定股	2021年1月4日
合计	1,202,500	218,650	68,025	1,051,875	--	--

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		18,099		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
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	49.37%	328,204,047		0	328,204,047	质押	101,240,000
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		0	55,188,952	质押	54,500,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186		0	45,046,186		
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792		0	10,743,792	质押	10,700,000
中铁宝盈资产－浦发银行－中铁宝盈－宝鑫 77 号特定客户资产管理计划	其他	1.56%	10,350,984		0	10,350,984		
华润深国投信托有限公司－优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	1.36%	9,067,073		0	9,067,073		
鹏华资产－浦发银行－鹏华资产方圆 6 号资产管理计划	其他	1.23%	8,151,485		0	8,151,485		
九泰基金－浦发银行－九泰基金－恒胜新动力分级 1 号资产管理计划	其他	0.98%	6,539,733		0	6,539,733		
云南国际信托有限公司－云霞 3 期证券投资基金集合资金信托计划	其他	0.97%	6,434,405	-11,800	0	6,434,405		
陕西省国际信托股份有限公司－陕国投·金元宝 68 号证	其他	0.96%	6,367,400		0	6,367,400		

券投资集合资金信托计划								
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。							
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					
深圳市中洲置地有限公司	328,204,047	人民币普通股	328,204,047					
南昌联泰投资有限公司	55,188,952	人民币普通股	55,188,952					
深圳市远致投资有限公司	45,046,186	人民币普通股	45,046,186					
深圳市联泰房地产开发有限公司	10,743,792	人民币普通股	10,743,792					
中铁宝盈资产－浦发银行－中铁宝盈－宝鑫 77 号特定客户资产管理计划	10,350,984	人民币普通股	10,350,984					
华润深国投信托有限公司－优瑞 1 期集合资金信托计划	9,067,073	人民币普通股	9,067,073					
鹏华资产－浦发银行－鹏华资产方圆 6 号资产管理计划	8,151,485	人民币普通股	8,151,485					
九泰基金－浦发银行－九泰基金－恒胜新动力分级 1 号资产管理计划	6,539,733	人民币普通股	6,539,733					
云南国际信托有限公司－云霞 3 期证券投资集合资金信托计划	6,434,405	人民币普通股	6,434,405					
陕西省国际信托股份有限公司－陕国投·金元宝 68 号证券投资集合资金信托计划	6,367,400	人民币普通股	6,367,400					
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	截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。							

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

☐ 是 ☒ 否

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

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

财务报表及附注详见后附。

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、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2019年8月15日

第十二节 其他报送数据

一、其他重大社会安全问题情况

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

报告期内是否被行政处罚

☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

二、报告期末至披露日之间接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒ 适用 ☐ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2019 年 07 月 11 日	邮件采访	其他	机构	中国经营报	黄金台项目及公司营收利润的相关问题。索引：中洲控股:2019 年 7 月 11 日投资者关系活动记录表
2019 年 07 月 16 日	邮件采访	其他	机构	投资者网	公司上年销售情况、新增土地情况和下半年销售计划。索引：中洲控股:2019 年 7 月 16 日投资者关系活动记录表
2019 年 07 月 25 日	邮件采访	其他	机构	中国经营报	中洲·中央公园规划情况。索引：中洲控股:2019 年 7 月 25 日投资者关系活动记录表
2019 年 08 月 01 日	邮件采访	其他	机构	中国经营报	惠州的中洲·半岛城邦项目和中洲·华昕府项目的情况。索引：中洲控股:2019 年 8 月 1 日投资者关系活动记录表
2019 年 08 月 06 日	邮件采访	其他	机构	投资者网	无锡花溪樾院项目资质证书情况、中洲御郡华府项目施工单位的工地事故情况和黄金台项目进展情况。索引：中洲控股:2019 年 8 月 6 日投资者关系活动记录表

三、上市公司与控股股东及其关联方资金往来情况

☐ 适用 ☒ 不适用



深圳市中洲投资控股股份有限公司

二〇一九年半年度财务报告 (未经审计)

法定代表人：姚日波

主管会计工作负责人：叶晓东

会计机构负责人：黄薇

报送日期： 2019 年 8 月 15 日

<u>内容</u>	<u>页码</u>
合并及母公司资产负债表	1 - 2
合并及母公司利润表	3 - 4
合并及母公司现金流量表	5 - 6
合并及母公司股东权益变动表	7 - 10
财务报表附注	11 - 95

2019年6月30日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	年末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	3,844,662,827.48	5,815,613,276.36	短期借款	(五)17	-	492,000,000.00
应收账款	(五)2	124,054,500.01	114,930,888.91	应付账款	(五)18	2,424,788,427.76	2,691,155,895.29
预付款项	(五)3	149,030,018.51	241,207,217.53	预收款项	(五)19	13,743,100,349.32	12,094,226,682.84
其他应收款	(五)4	431,467,231.28	417,662,103.58	应付职工薪酬	(五)20	40,757,628.42	113,873,800.86
其中： 应收利息		34,407,858.65	81,610,127.40	应交税费	(五)21	648,273,517.81	1,156,459,114.73
应收股利		9,059,609.64	-	其他应付款	(五)22	3,508,296,510.49	3,118,638,601.14
存货	(五)5	29,220,806,028.15	25,785,150,986.38	其中： 应付利息		193,399,475.60	84,601,442.39
持有待售资产	(五)6	6,159,139,162.41	5,999,176,801.23	应付股利		-	-
其他流动资产	(五)7	1,893,971,968.67	2,029,155,703.38	持有待售负债	(五)23	5,297,178,553.74	5,123,634,990.35
流动资产合计		41,823,131,736.51	40,402,896,977.37	一年内到期的非流动负债	(五)24	5,015,029,854.01	2,519,900,000.00
非流动资产：				其他流动负债	(五)25	703,698,482.91	681,210,811.08
债权投资	(五)8	25,065,400.00	-	流动负债合计		31,381,123,324.46	27,991,099,896.29
可供出售金融资产		-	155,510,563.67	非流动负债：			
长期应收款	(五)9	5,068,424.32	5,068,424.32	长期借款	(五)26	6,525,674,241.95	8,457,188,456.18
长期股权投资	(五)10	391,696,103.36	1,406,936,921.46	预计负债		954,728.44	-
其他权益工具投资	(五)11	126,226,463.67	-	递延所得税负债	(五)16	18,521,896.45	12,957,615.32
投资性房地产	(五)12	1,672,685,909.06	1,639,900,304.98	其他非流动负债	(五)27	717,566,400.00	1,923,153,018.69
固定资产	(五)13	1,149,308,080.16	1,254,080,320.87	非流动负债合计		7,262,717,266.84	10,393,299,090.19
其中： 固定资产		1,149,299,701.23	1,254,033,846.83	负债合计		38,643,840,591.30	38,384,398,986.48
固定资产清理		8,378.93	46,474.04	所有者权益：			
在建工程		-	2,111,335.89	股本	(五)28	664,831,139.00	664,831,139.00
其中： 在建工程		-	2,111,335.89	资本公积	(五)29	2,512,160,929.81	2,507,410,268.79
工程物资		-	-	减：库存股		-	-
无形资产	(五)14	3,170,911.65	4,297,617.03	其他综合收益	(五)30	534,328,583.30	531,739,790.74
长期待摊费用	(五)15	30,694,062.38	35,518,994.75	盈余公积	(五)31	555,239,764.50	555,239,764.50
递延所得税资产	(五)16	1,267,978,733.91	1,144,367,240.31	未分配利润	(五)32	3,150,220,419.80	3,014,600,996.88
				归属于母公司股东权益合计		7,416,780,836.41	7,273,821,959.91
				少数股东权益		434,404,397.31	392,467,754.26
非流动资产合计		4,671,894,088.51	5,647,791,723.28	股东权益合计		7,851,185,233.72	7,666,289,714.17
资产总计		46,495,025,825.02	46,050,688,700.65	负债和股东权益总计		46,495,025,825.02	46,050,688,700.65

附注为财务报表的组成部分

2019 年 6 月 30 日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,322,352,176.50	1,943,201,965.22	应付账款		47,436,830.85	48,767,868.58
应收账款	(十五)1	8,228,121.85	5,352,975.78	预收款项		1,270,818,509.64	1,270,561,270.39
预付款项		2,226,518.87	1,751,247.32	应付职工薪酬		5,733,660.46	27,519,419.62
其他应收款	(十五)2	17,695,051,114.97	16,164,193,172.62	应交税费		88,178,420.48	80,909,528.76
其中： 应收利息		-	-	其他应付款		14,528,921,130.22	13,504,727,383.89
应收股利		-	-	其中： 应付利息		2,670,246.58	3,056,054.48
存货		7,113,766.04	7,019,221.84	应付股利			
流动资产合计		19,034,971,698.23	18,121,518,582.78	一年内到期的非流动负债		356,000,000.00	392,000,000.00
非流动资产：				流动负债合计		16,297,088,551.65	15,324,485,471.24
可供出售金融资产		-	602,927.62	非流动负债：			
长期股权投资	(十五)3	3,991,987,781.67	3,988,314,457.96	长期借款		1,845,963,575.27	1,878,164,545.05
其他权益工具投资		602,927.62	-	递延所得税负债		1,028,865.36	1,120,428.36
投资性房地产		303,438,907.36	316,468,010.92	非流动负债合计		1,846,992,440.63	1,879,284,973.41
固定资产		13,166,420.58	13,885,482.50	负债合计		18,144,080,992.28	17,203,770,444.65
其中： 固定资产		13,166,420.58	13,885,482.50	所有者权益：			
固定资产清理		-	-	实收资本		664,831,139.00	664,831,139.00
无形资产		2,029,825.10	2,987,431.12	资本公积		2,556,759,629.75	2,552,008,968.73
递延所得税资产		125,365,257.15	126,245,841.36	减： 库存股			
				其他综合收益		454,271,011.93	454,271,011.93
				盈余公积		555,239,764.50	555,239,764.50
		-	-	未分配利润		1,096,380,280.25	1,139,901,405.45
非流动资产合计		4,436,591,119.48	4,448,504,151.48	股东权益合计		5,327,481,825.43	5,366,252,289.61
资产总计		23,471,562,817.71	22,570,022,734.26	负债和股东权益总计		23,471,562,817.71	22,570,022,734.26

附注为财务报表的组成部分

2019 年 6 月 30 日止半年度

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
一、营业收入	(五)33	2,389,802,552.09	5,947,532,432.51
减：营业成本	(五)33	1,105,337,609.64	3,290,965,117.78
税金及附加	(五)34	343,039,922.44	1,111,292,571.91
销售费用	(五)35	144,119,670.59	59,827,200.05
管理费用	(五)36	208,873,155.58	173,806,616.88
财务费用	(五)37	227,172,122.80	275,555,636.43
其中：利息费用		272,577,014.41	312,010,105.57
利息收入		48,070,356.74	40,215,485.15
加：其他收益	(五)38	3,450,553.19	1,037,146.35
投资收益	(五)39	(133,286,022.37)	57,844,051.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(141,130,148.49)	4,699,509.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(五)40	738,426.48	(984,510.97)
资产处置收益（损失以“-”号填列）		145,464.93	(23,542.33)
二、营业利润		232,308,493.27	1,093,958,434.35
加：营业外收入	(五)41	5,734,002.19	9,430,765.58
减：营业外支出	(五)42	2,773,803.92	5,958,554.90
三、利润总额		235,268,691.54	1,097,430,645.03
减：所得税费用	(五)43	111,798,849.82	387,834,813.94
四、净利润		123,469,841.72	709,595,831.09
(一)按经营持续性分类：		-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		123,469,841.72	709,595,831.09
(二)按所有权归属分类：		-	-
1.归属于母公司股东的净利润		202,102,536.82	718,060,547.58
2.少数股东损益		(78,632,695.10)	(8,464,716.49)
五、其他综合收益的税后净额	(五)44	2,588,792.56	4,891,510.04
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		2,588,792.56	4,891,510.04
(一)将重分类进损益的其他综合收益		2,588,792.56	4,891,510.04
1.外币财务报表折算差额		3,368,010.20	4,891,510.04
2.其他		(779,217.64)	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		126,058,634.28	714,487,341.13
归属于母公司股东的综合收益总额		204,691,329.38	722,952,057.62
归属于少数股东的综合收益总额		(78,632,695.10)	(8,464,716.49)
七、每股收益		-	-
(一)基本每股收益		0.3040	1.0801
(二)稀释每股收益		0.3040	1.0801

附注为财务报表的组成部分

2019 年 6 月 30 日止半年度

母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
一、营业收入	(十五)4	78,081,470.86	82,690,513.65
减：营业成本	(十五)4	13,045,217.39	13,053,702.67
税金及附加		4,931,257.57	4,174,613.32
销售费用		7,817,888.03	3,548,892.80
管理费用		55,205,147.89	61,548,428.26
财务费用		(27,119,456.74)	34,653,311.81
其中：利息费用		71,776,432.41	127,913,975.70
利息收入		95,656,042.20	86,519,764.30
加：其他收益		-	-
投资收益	(十五)5	7,180,867.91	12,626,711.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(476,676.29)	2,582,706.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	(23,544.65)
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		31,382,284.63	(21,685,268.86)
加：营业外收入		9.66	77,063.23
减：营业外支出		5,136.07	50.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		31,377,158.22	(21,608,255.63)
减：所得税费用		8,415,169.52	(6,342,768.17)
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,961,988.70	(15,265,487.46)
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,961,988.70	(15,265,487.46)
（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		-	-
六、综合收益总额		22,961,988.70	(15,265,487.46)

附注为财务报表的组成部分

2019年6月30日止半年度

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,177,831,543.47	4,997,631,977.06
收到其他与经营活动有关的现金	(五)45(1)	621,774,638.28	536,588,037.32
经营活动现金流入小计		3,799,606,181.75	5,534,220,014.38
购买商品、接受劳务支付的现金		1,777,481,542.31	3,976,981,102.52
支付给职工以及为职工支付的现金		304,681,728.71	275,444,738.76
支付的各项税费		873,450,371.69	710,201,581.93
支付其他与经营活动有关的现金	(五)45(2)	507,309,747.24	654,413,273.70
经营活动现金流出小计		3,462,923,389.95	5,617,040,696.91
经营活动产生的现金流量净额	(五)46(1)	336,682,791.80	(82,820,682.53)
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资收到的现金		9,500,000.00	91,406,492.59
取得投资收益收到的现金		186,581.92	14,923,432.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		236,747.00	8,613.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	5,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	(五)45(3)	6,326,919,544.20	9,529,805,411.33
投资活动现金流入小计		6,336,842,873.12	9,641,143,949.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,076,501.46	6,801,608.55
投资支付的现金		6,141,300.00	99,835,302.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)46(2)	341,215,372.93	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五)45(4)	6,319,000,000.00	8,215,000,000.00
投资活动现金流出小计		6,674,433,174.39	8,321,636,910.88
投资活动产生的现金流量净额		(337,590,301.27)	1,319,507,038.19
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金		490,000.00	133,475.02
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		490,000.00	133,475.02
取得借款收到的现金		1,103,080,312.00	1,419,338,560.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)45(5)	163,241,752.19	772,632,352.74
筹资活动现金流入小计		1,266,812,064.19	2,192,104,387.76
偿还债务支付的现金		2,216,696,960.00	1,964,600,764.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		571,874,205.51	707,684,303.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)45(6)	466,939,226.93	611,557,058.45
筹资活动现金流出小计		3,255,510,392.44	3,283,842,126.94
筹资活动产生的现金流量净额		(1,988,698,328.25)	(1,091,737,739.18)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(479,301.42)	1,250,828.45
五、现金及现金等价物净增加额		(1,990,085,139.14)	146,199,444.93
加：年初现金及现金等价物余额	(五)46(3)	4,779,502,361.18	4,319,943,623.81
六、年末现金及现金等价物余额	(五)46(3)	2,789,417,222.04	4,466,143,068.74

附注为财务报表的组成部分

2019 年 6 月 30 日止半年度

母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
一、经营活动产生的现金流量：		-	-
销售商品、提供劳务收到的现金		51,332,723.18	62,295,274.99
收到其他与经营活动有关的现金		4,805,970,692.24	2,085,459,345.68
经营活动现金流入小计		4,857,303,415.42	2,147,754,620.67
购买商品、接受劳务支付的现金		299,276.00	497,322.77
支付给职工以及为职工支付的现金		64,923,738.94	86,156,871.33
支付的各项税费		5,161,522.28	17,381,356.35
支付其他与经营活动有关的现金		5,204,056,551.26	3,242,745,765.84
经营活动现金流出小计		5,274,441,088.48	3,346,781,316.29
经营活动产生的现金流量净额		(417,137,673.06)	(1,199,026,695.62)
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	4,740.00
收到其他与投资活动有关的现金		6,326,657,544.20	1,857,325,253.31
投资活动现金流入小计		6,326,657,544.20	1,857,329,993.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		369,118.00	1,397,679.63
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,150,000.00	10,827,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		6,319,000,000.00	450,000,000.00
投资活动现金流出小计		6,323,519,118.00	462,224,679.63
投资活动产生的现金流量净额		3,138,426.20	1,395,105,313.68
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
取得借款收到的现金		-	305,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		615,498.75	300,579,152.74
筹资活动现金流入小计		615,498.75	605,579,152.74
偿还债务支付的现金		70,000,000.00	349,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		136,837,900.03	200,790,953.65
支付其他与筹资活动有关的现金		22,564.82	-
筹资活动现金流出小计		206,860,464.85	549,790,953.65
筹资活动产生的现金流量净额		(206,244,966.10)	55,788,199.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9,922.99	11,947.33
五、现金及现金等价物净增加额		(620,234,289.97)	251,878,764.48
加：年初现金及现金等价物余额		833,454,551.78	589,939,338.24
六、年末现金及现金等价物余额		213,220,261.81	841,818,102.72

附注为财务报表的组成部分

2019 年 6 月 30 日止半年度

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额												
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	664,831,139.00				2,507,410,268.79		531,739,790.74		555,239,764.50		3,014,600,996.88	392,467,754.26	7,666,289,714.17
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	664,831,139.00				2,507,410,268.79		531,739,790.74		555,239,764.50		3,014,600,996.88	392,467,754.26	7,666,289,714.17
三、本年增减变动金额					4,750,661.02		2,588,792.56				135,619,422.92	41,936,643.05	184,895,519.55
(一)综合收益总额							2,588,792.56				202,102,536.82	(78,632,695.10)	126,058,634.28
(二)股东投入和减少资本					4,750,661.02							120,569,338.15	125,319,999.17
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额					4,750,661.02								4,750,661.02
4、其他												120,569,338.15	120,569,338.15
(三)利润分配											(66,483,113.90)		(66,483,113.90)
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											(66,483,113.90)		(66,483,113.90)
4、其他													
(四)股东权益内部结转													
1、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、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	664,831,139.00				2,512,160,929.81		534,328,583.30		555,239,764.50		3,150,220,419.80	434,404,397.31	7,851,185,233.72

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	2018 年 1-6 月发生额												
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	664,831,139.00				2,501,194,216.19		(10,385,552.11)		499,123,571.07		2,756,993,086.42	472,058,425.20	6,883,814,885.77
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本期期初余额	664,831,139.00				2,501,194,216.19		(10,385,552.11)		499,123,571.07		2,756,993,086.42	472,058,425.20	6,883,814,885.77
三、本期增减变动金额					2,031,000.00		4,891,510.04				585,094,319.78	88,139,780.77	680,156,610.59
(一)综合收益总额							4,891,510.04				718,060,547.58	(8,464,716.49)	714,487,341.13
(二)股东投入和减少资本					2,031,000.00						0.00	96,604,497.26	98,635,497.26
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额					2,031,000.00								2,031,000.00
4、其他												96,604,497.26	96,604,497.26
(三)利润分配											(132,966,227.80)		(132,966,227.80)
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											(132,966,227.80)		(132,966,227.80)
4、其他													
(四)股东权益内部结转													
1、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、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	664,831,139.00				2,503,225,216.19		(5,494,042.07)		499,123,571.07		3,342,087,406.20	560,198,205.97	7,563,971,496.36

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	664,831,139.00				2,552,008,968.73		454,271,011.93		555,239,764.50		1,139,901,405.45	5,366,252,289.61
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	664,831,139.00				2,552,008,968.73		454,271,011.93		555,239,764.50		1,139,901,405.45	5,366,252,289.61
三、本期增减变动金额					4,750,661.02						(43,521,125.20)	(38,770,464.18)
(一)综合收益总额											22,961,988.70	22,961,988.70
(二)股东投入和减少资本					4,750,661.02							4,750,661.02
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额					4,750,661.02							4,750,661.02
4、其他												
(三)利润分配											(66,483,113.90)	(66,483,113.90)
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											(66,483,113.90)	(66,483,113.90)
4、其他												
(四)股东权益内部结转												
1、资本公积转增股本												
2、盈余公积转增股本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、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	664,831,139.00				2,556,759,629.75		454,271,011.93		555,239,764.50		1,096,380,280.25	5,327,481,825.43

2019 年 6 月 30 日止半年度

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	2018 年 1-6 月发生额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	664,831,139.00				2,545,792,916.13				499,123,571.07		767,821,892.40	4,477,569,518.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	664,831,139.00				2,545,792,916.13				499,123,571.07		767,821,892.40	4,477,569,518.60
三、本期增减变动金额					2,031,000.00						(148,231,715.26)	(146,200,715.26)
(一)综合收益总额											(15,265,487.46)	(15,265,487.46)
(二)股东投入和减少资本					2,031,000.00							2,031,000.00
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额					2,031,000.00							2,031,000.00
4、其他												
(三)利润分配											(132,966,227.80)	(132,966,227.80)
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											(132,966,227.80)	(132,966,227.80)
4、其他												
(四)股东权益内部结转												
1、资本公积转增股本												
2、盈余公积转增股本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、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	664,831,139.00				2,547,823,916.13				499,123,571.07		619,590,177.14	4,331,368,803.34

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

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

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

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

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

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

本公司的合并及母公司财务报表于 2019 年 8 月 15 日已经董事会批准报出。

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

(二) 财务报表编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定(2014 年修订)》披露有关财务信息。

记账基础和计价原则

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

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

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

持续经营

本集团对自 2019 年 7 月 1 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 重要会计政策和会计估计

存货跌价准备的计提

按照公司执行的会计政策，期末存货按照成本与可变现净值孰低计量，当存货的可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。报告期末，公司存货的账面余额为人民币 29,684,780,314.39 元，存货跌价准备为人民币 463,974,286.24 元。

房地产销售收入确认

2019 年 1-6 月，公司合并财务报表中列报的营业收入为人民币 2,389,802,552.09 元，其中房地产销售收入为人民币 1,926,874,601.44 元。房地产销售收入占 2019 年半年度合并营业收入总额的 81%，对净利润构成重大影响。

土地增值税的计提

资产负债表日，公司根据相关税务法律法规的要求就销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税，增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。在清算时，公司实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。报告期末，公司计提的土地增值税准备金为人民币 2,716,785,158.40 元。

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于 2019 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的营业周期为十二个月。本集团之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本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

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

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

价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

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

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

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

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

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

子公司采用的会计政策和会计期间按照本公司统一的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对于合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

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

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处

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

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

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

本集团向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，本集团全额确认该损失。

本集团自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

9.2 外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；除“未分配利润”项目外的股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按合并财务报表的会计期间的平均汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

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。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司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

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

10.1 实际利率法

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

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

10.2 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、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。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

10.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

10.2.2 以摊余成本计量的金融资产

同时符合下列条件的金融资产，在初始确认时可指定为以摊余成本计量的金融资产：(1)公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；(2)该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款和其他应收款等。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

10.2.3 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

同时符合下列条件的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：(1)公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；(2)该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示于一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示于其他流动资产。

此类金融资产的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

10.3 金融资产减值

10.3.1 已发生信用减值的金融资产

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

备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

10.3.2 预期信用损失

预期损失法要求考虑金融资产未来预期信用损失情况，在以摊余成本计量的金融资产的存续期内持续确认预期损失。

在计提预期减值损失时要求：

- (1) 按可能发生情况的无偏概率加权来确认减值损失的期望值；
- (2) 考虑货币的时间价值；
- (3) 在报告日可获取的有关过去事项和当前状况的合理及有依据的信息，以及在报告日做出的关于未来经济状况的合理及有依据的预测。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

-以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为

减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

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

-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产减值

该金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

-以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。此类金融资产的减值损失一经确认不予转回。

10.4 金融资产转移

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

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，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。

10.5 金融负债的分类、确认及计量

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

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

10.5.1 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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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

10.5.2 其他金融负债

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

10.5.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

10.6 金融负债的终止确认

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

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

10.7 金融资产和金融负债的抵销

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

10.8 权益工具

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

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

11、应收款项

11.1 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团单项金额为人民币 100 万元以上的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单独测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据		计提方法
组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收关联方、政府部门、合作方等的应收款项及一般不存在回收风险的应收款项。	不计提坏账准备
组合二	除组合一外的应收款项。	余额百分比法，计提坏账准备的比例为 5%

11.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额在人民币 100 万元以下、账龄在 1 年以上的应收款项发生坏账损失的可能性较大。
坏账准备的计提方法	本集团对单项金额在人民币 100 万元以下但账龄在 1 年以上的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单独测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

12、存货

12.1 存货的分类

本集团的存货主要包括房地产开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品等。房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。存货按成本进行初始计量。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。原材料、库存商品及低值易耗品的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

12.2 发出存货的计价方法

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

12.3 存货可变现净值的确定依据

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

12.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

13、持有待售资产

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

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足下列条件：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

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

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

14、长期股权投资

14.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影

响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

14.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算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。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其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

14.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或

负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物等。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的方式进行折旧或摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

16、固定资产

16.1 确认条件

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

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

16.2 折旧方法

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

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

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

16.3 其他说明

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

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

17、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

18、借款费用

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

开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

19、无形资产

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

20、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

22、职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

22.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

22.3 辞退福利的会计处理方法

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

23、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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

24、股份支付

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

24.1 以权益结算的股份支付

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

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

24.2 以现金结算的股份支付

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

24.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

25、收入

25.1 商品销售收入

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

对于房地产开发产品销售收入，满足如下条件时确认销售收入：(1)销售合同已经订立并依法生效；(2)房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案

回执或住宅交付使用许可证等类似文件；(3)向业主发出入伙通知后，已向业主实际交付房产或者约定的交房日届满；(4)根据合同约定本集团已收讫房款，或已收讫首期款并办好按揭手续；(5)根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

25.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

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

25.3 租赁收入

对于投资性房地产租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

25.4. 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

25.5 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

26、政府补助

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

26.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内分期计入当期损益。

26.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入当期损益。

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

27.1 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。

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

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

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

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

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

27.3 所得税的抵销

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

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

28、租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

28.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

28.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

29、其他重要的会计政策和会计估计

29.1 资产证券化业务

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

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

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

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

本集团在运用附注(三)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

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

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

存货减值

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

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

递延所得税的确认

本集团根据子公司、联营企业及合营企业的利润分配计划和相关税法规定计算并计提递延所得税负债，而对于计划不分配的被投资公司留存利润，考虑其将用于被投资公司的日常

经营和未来发展，所以不确认相应的递延所得税负债。若未来年度的实际利润分配额超过或小于预期的利润分配额时，相应的递延所得税负债将在利润分配计划变更日期和利润分配宣告日期两者中较早的时点确认或转回并计入当期损益。

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

31、重要会计政策和会计估计变更

31.1 会计政策变更

31.1.1 一般企业财务报表格式的修改

2019 年 4 月 30 日，财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），要求已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融工具准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合本通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行相应调整。本集团已采用上述通知编制 2019 年 6 月 30 日/2019 年 1-6 月财务报表。本次会计政策变更，仅对财务报表项目及其内容做出调整，对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

31.1.2 执行新金融工具准则

本集团自 2019 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年修订颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。

会计政策变更的主要内容：

- （1）金融资产分类由现行“四分类”改为“三分类”，公司按照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，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”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；
- （2）金融资产减值损失准备计提由“已发生信用损失法”改为“预期信用损失法”，以更加及时、足额地计提金融资产减值准备，揭示和防控金融资产信用风险；
- （3）进一步明确金融资产转移的判断原则及其会计处理；
- （4）修订套期会计相关规定，使套期会计更加如实地反映企业的风险管理活动；
- （5）对金融工具披露要求进行相应的调整。

根据金融工具准则的衔接规定，公司在施行日按照新准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新准则要求不一致的，无需调整。原列报在“可供出售金融资产”现分别计入“债权投资”和“其他权益工具投资”。本次会计政策变更，仅对资产负债表列报项目及其内容做出调整，对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

新金融工具准则对合并财务报表及母公司各项目的影响汇总如下：

项目	本集团		
	2018 年 12 月 31 日	重分类	2019 年 1 月 1 日
	账面金额	新金融工具准则影响	账面金额
资产：			
债权投资	-	29,284,100.00	29,284,100.00
可供出售金融资产	155,510,563.67	-155,510,563.67	-
其他权益工具投资	-	126,226,463.67	126,226,463.67

项目	母公司		
	2018 年 12 月 31 日	重分类	2019 年 1 月 1 日
	账面金额	新金融工具准则影响	账面金额
资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	602,927.62	-602,927.62	-
其他权益工具投资	-	602,927.62	602,927.62

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	0%、16.5%、25%(注 1)
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9%、10%(注 2) 简易计税方法 5%
		物业管理 6%
		酒店餐饮 6%、9%、10%、13%、16%(注 2)
		工程施工 9%、10%、13%、16% (注 2) 简易计税方法 3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房产原值一次减除 30%后的余值或租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 3)

注 1： 本集团位于香港之子公司适用的利得税税率为 16.5%。本集团位于英属维尔京群岛之子公司所得税税率为零。除以上所列地区公司外，本公司及其他子公司适用的所得税税率为 25%。

注 2： 根据财政部、国家税务总局发布的财税[2019]39 号文《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团原适用 16%和 10%的增值税应税收入分别调整为适用 13%和 9%的增值税税率。

注 3： 本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
现金：		
人民币	349,470.18	960,267.40
港币	3,057.97	23,432.75
美元	6,345.35	6,334.73
小计	358,873.50	990,034.88
银行存款：		
人民币	2,668,112,423.85	4,372,159,891.31
港币	22,818,379.71	26,024,157.10
美元	220,315.84	261,043.02
小计	2,691,151,119.40	4,398,445,091.43
其他货币资金(注)：		
人民币	1,153,152,834.58	1,416,178,150.05
小计	1,153,152,834.58	1,416,178,150.05
合计	3,844,662,827.48	5,815,613,276.36
其中：存放在境外的款项总额	-	

注：其他货币资金主要系借款保证金和保函保证金。

2、应收票据及应收账款

2.1 应收票据及应收账款汇总

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	-	-
应收账款	124,054,500.01	114,930,888.91
合计	124,054,500.01	114,930,888.91

2.2 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：人民币元

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,454,400.06	1.14	1,454,400.06	100.00	-	1,207,200.06	1.02	1,207,200.06	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
组合一	92,203,947.97	72.01	-	-	92,203,947.97	100,688,502.00	85.52	-	-	100,688,502.00
组合二	33,526,896.89	26.18	1,676,344.85	5.00	31,850,552.04	14,991,986.22	12.73	749,599.31	5.00	14,242,386.91
小计	125,730,844.86	98.19	1,676,344.85	1.33	124,054,500.01	115,680,488.22	98.25	749,599.31	0.65	114,930,888.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	860,513.41	0.67	860,513.41	100.00	-	855,202.59	0.73	855,202.59	100.00	-
合计	128,045,758.33	100.00	3,991,258.32	3.12	124,054,500.01	117,742,890.87	100.00	2,812,001.96	2.39	114,930,888.91

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

单位：人民币元

应收账款	期末余额
------	------

(按单位)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
自然人 A	1,454,400.06	1,454,400.06	100.00	出租物业租户拒付租金

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

单位：人民币元

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
组合二	33,526,896.89	1,676,344.85	5.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额人民币 1,806,390.08 元；本期收回或转回坏账准备金额人民币 746,975.41 元；本期企业合并新增坏账准备金额人民币 119,841.69 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

项目	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市汇海置业有限公司	9,664,187.03	7.55	
深圳市中洲宝城置业有限公司	4,249,805.58	3.32	
江某某	3,577,511.00	2.79	178,875.55
广州美年实业有限公司	2,713,954.35	2.12	
长城物业集团有限公司	2,452,550.00	1.92	
合计	22,658,007.96	17.70	178,875.55

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	140,422,005.42	94.22	240,257,624.20	99.61
1 至 2 年	8,508,013.09	5.71	899,593.33	0.37
2 至 3 年	-	-	50,000.00	0.02
3 年以上	100,000.00	0.07	-	-
合计	149,030,018.51	100.00	241,207,217.53	100.00

于 2019 年 6 月 30 日，本集团无账龄超过一年的重要预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
中航建筑工程有限公司	58,544,443.57	39.28
广州风投资本研究院有限公司	24,980,000.00	16.76
中国建筑第二工程局有限公司	15,997,139.53	10.73
中建二局第一建筑工程有限公司	17,414,644.37	11.69
国网江苏省电力公司无锡供电公司	6,972,336.14	4.68

合计	123,908,563.61	83.14
----	----------------	-------

4、其他应收款

4.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	34,407,858.65	81,610,127.40
应收股利	9,059,609.64	-
其他应收款	387,999,762.99	336,051,976.18
合计	431,467,231.28	417,662,103.58

4.2 应收利息

(1) 应收利息分类

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收借款利息(注)	34,407,858.65	81,610,127.40

注：详见附注(十)6(1)。

(2) 于 2019 年 6 月 30 日，本集团无应收逾期利息。

4.3 应收股利

(1) 应收股利分类

单位：人民币元

被投资单位	期末余额	期初余额
长城物业集团有限公司	9,059,609.64	-
合计	9,059,609.64	-

4.4 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	50,507,563.33	11.39	50,507,563.33	100.00	-	51,507,563.33	13.14	51,507,563.33	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合一	366,861,075.67	82.70	-	-	366,861,075.67	326,018,938.06	83.16	-	-	326,018,938.06
组合二	22,251,249.83	5.02	1,112,562.51	5.00	21,138,687.32	10,561,092.77	2.69	528,054.65	5.00	10,033,038.12
小计	389,112,325.50	87.72	1,112,562.51	0.29	387,999,762.99	336,580,030.83	85.85	528,054.65	0.16	336,051,976.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,960,872.53	0.89	3,960,872.53	100.00	-	3,960,872.53	1.01	3,960,872.53	100.00	-
合计	443,580,761.36	100.00	55,580,998.37	12.53	387,999,762.99	392,048,466.69	100.00	55,996,490.51	14.28	336,051,976.18

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
四川信托有限公司	9,005,138.89	9,005,138.89	100.00	合作终止，预计无法收回
深圳市华电房地产有限公司原股东	8,564,193.68	8,564,193.68	100.00	股权已转让，预计无法收回
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100.00	合作终止，预计无法收回
深圳市华明辉置业有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
涂某某	2,631,956.36	2,631,956.36	100.00	业主按揭断供，无可供执行财产
王某某	2,399,901.00	2,399,901.00	100.00	业主按揭断供，无可供执行财产
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
成都长华置业有限公司股东	1,467,000.00	1,467,000.00	100.00	合作终止，预计无法收回
付某某	1,413,704.00	1,413,704.00	100.00	对方拒绝偿还，预计无法收回
成都民族歌舞剧院有限责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	对方拒绝偿还，预计无法收回
合计	50,507,563.33	50,507,563.33	100.00	

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
组合二	22,251,249.83	1,112,562.51	5.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额人民币 335,566.31 元；本期收回或转回坏账准备金额人民币 1,231,414.90 元；本期企业合并新增坏账准备金额人民币 480,356.45 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	192,248,740.93	174,603,786.31
押金及保证金	185,240,125.57	192,391,791.12
代垫款项	55,028,879.58	24,868,573.98
合作诚意金	10,200,000.00	-
备用金	863,015.28	184,315.28
合计	443,580,761.36	392,048,466.69

(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：人民币元

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	账龄	坏账准备期末余额
------	------	------	---------------------	----	----------

惠州市水清木华信息技术有限公司	往来款	188,485,163.98	42.49	2 至 3 年	
韶关市世纪锋元投资发展有限公司	保证金	70,000,000.00	15.78	1 年以内	
中建二局第三建筑工程有限公司	往来款	24,151,320.11	5.44	1 年以内	
广州增城福新制衣厂	保证金	20,000,000.00	4.51	1 至 2 年	
三岔湖仁寿景区管委会	往来款	17,244,963.72	3.89	3 年以上	
合计		319,881,447.81	72.11		

5、存货

(1) 存货明细情况

单位：人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	9,121,760,116.09		9,121,760,116.09	9,278,029,343.85		9,278,029,343.85
在建开发产品	18,063,792,861.83	452,919,786.24	17,610,873,075.59	14,397,575,277.79	452,919,786.24	13,944,655,491.55
完工开发产品	2,480,231,841.96	11,054,500.00	2,469,177,341.96	2,548,297,686.95	11,216,900.00	2,537,080,786.95
商品、材料、低值易耗品	18,995,494.51		18,995,494.51	25,385,364.03		25,385,364.03
合计	29,684,780,314.39	463,974,286.24	29,220,806,028.15	26,249,287,672.62	464,136,686.24	25,785,150,986.38

本期本集团存货中借款费用资本化金额为人民币 393,491,589.31 元(2018 年 1-6 月：人民币 307,169,776.47 元)。

本集团本期用于确定借款利息费用的资本化率为 4.75%至 13%(2018 年 1-6 月：4.75%至 11.9%)。

(2) 拟开发土地明细情况

单位：人民币元

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	期初余额	期末余额
深圳黄金台项目	2019.11	2021.05	6,143,539,445.71	285,769,050.38	286,788,270.18
深圳宝安 26 区项目	不确定	不确定	不确定	3,760,752,228.30	3,781,662,370.73
广州南沙灵山岛项目	2019.09	2023.03	3,500,000,000.00	1,039,435,827.90	1,073,732,746.54
成都中洲锦城湖岸 2 期、3 期	2019.05	2020.12	2,391,835,051.26	1,302,736,122.41	-
成都中洲白鹭郡 6 期	不确定	不确定	不确定	156,776,393.65	106,913,560.36
成都三岔湖仁寿项目	不确定	不确定	不确定	377,162,453.00	388,296,922.31
成都三岔湖简阳项目	不确定	不确定	不确定	29,847,813.05	29,850,146.39
惠州中洲金山湖天地（央筑 3 期）	2019.07	2023.03	2,035,050,451.01	381,428,926.56	390,114,599.93
惠州仲恺科研楼项目	不确定	不确定	1,114,318,259.32	290,097,531.31	290,287,929.43
惠州中洲河谷花园二期、四期	2019.12	2023.10	1,868,563,449.98	790,829,970.14	817,753,347.26
惠州中洲河谷花园三期、学校	2019.12	2023.10	1,742,138,538.53	668,211,097.59	634,830,224.71
青岛中洲半岛城邦北区 5 期	2019.10	2021.12	850,000,000.00	79,127,149.86	79,127,149.84
上海珑湾 2 期商业项目	2019.12	2022.12	859,977,500.00	67,352,721.16	69,708,542.23
青岛中洲半岛城邦南区 3.2 期	2019.03	2021.11	790,343,855.87	48,502,058.54	
惠州中洲江山美苑五期 B	2019.12	2022.09	536,850,000.00	-	301,434,353.76
惠州中洲江山美苑五期 C	2022.07	2024.07	100,640,000.00		68,892,795.67
惠州中洲江山美苑六期	2019.10	2024.07	1,956,450,000.00		766,762,894.19
惠州中洲江山美苑七期+学校	2022.08	2024.01	195,840,000.00	-	35,604,262.56
合计			24,085,546,551.68	9,278,029,343.85	9,121,760,116.09

(3) 在建开发产品明细情况

单位：人民币元

项目名称	开工时间	竣工时间	预计投资总额	期初余额	期末余额
深圳笋岗物流园	2014.11	2022.07	8,856,111,115.02	1,650,213,419.25	1,731,866,025.04
佛山中洲璞悦花园	2017.07	2020.03	2,555,052,313.00	1,905,166,118.64	2,009,693,861.61
成都中洲锦城湖岸 2 期	2019.05	2020.10	2,391,835,051.26		1,370,506,804.96
成都中洲白鹭郡 1 期/B 地	2014.07	不确定	466,461,716.34	286,772,460.10	286,907,144.13
成都中洲白鹭郡 4 期/C 地	2017.05	2020.09	470,517,506.23	331,712,444.56	365,922,612.17
成都中洲白鹭郡 5 期/A 地	2018.05	2020.05	740,512,011.11	251,035,379.66	273,444,736.50
成都中洲里程	2016.07	2019.10	823,732,163.68	668,136,803.07	693,281,998.36
成都天府珑悦	2018.06	2020.12	623,625,400.00	331,217,710.36	382,303,994.39
重庆半岛城邦	2017.09	2019.11	1,662,273,713.41	1,037,801,124.09	1,070,545,548.45
惠州中洲天御花园三期(天御 A)	2016.07	2019.01	474,889,797.23	403,919,225.67	-
惠州中洲天御花园二期(天御 C3)	2017.05	2021.01	493,630,448.28	240,092,930.76	260,420,450.60
惠州中洲御郡华府	2017.04	2019.12	590,883,613.31	432,788,521.86	500,340,075.80
惠州中洲南麓苑二期	2018.04	2022.01	1,154,186,632.57	522,090,703.44	529,132,277.75
惠州中洲南麓苑一期	2018.04	2022.01	248,765,553.00	117,803,495.65	87,869,868.89
惠州中洲华昕家园	2017.11	2020.08	900,944,437.83	684,454,178.57	713,405,197.56
惠州中洲同创公寓	2017.12	2020.01	315,479,096.36	171,855,220.92	202,665,720.83
惠州中洲圣廷峰汇	2018.05	2020.11	1,910,131,244.15	215,822,061.41	216,620,439.57
惠州中洲河谷花园一期	2017.11	2020.08	865,641,598.72	756,699,469.44	866,826,582.68
惠州中洲江山美苑三期 B	2017.06	2019.11	314,050,661.31		488,613,579.02
惠州中洲江山美苑四期	2018.04	2020.06	659,581,956.96		721,304,651.96
惠州中洲江山美苑五期 A	2018.11	2021.05	754,756,602.16		539,343,319.77
青岛中洲半岛城邦南区 2 期	2017.06	2019.08	714,730,390.74	336,109,432.79	334,243,705.41
青岛中洲半岛城邦南区 3.1 期	2017.08	2020.03	548,693,637.27	138,685,003.14	189,845,334.42
青岛中洲半岛城邦南区 3.2 期	2019.03	2021.11	790,343,855.87		67,510,645.23
青岛中洲半岛城邦北区 4.1 期	2018.04	2021.05	814,616,704.46	275,483,181.38	302,729,356.72
青岛中洲半岛城邦北区 4.2 期	2018.04	2021.05	842,809,413.25	211,795,218.14	241,637,763.11
嘉兴花溪地	2017.02	2020.04	1,521,809,828.21	1,200,846,067.27	1,233,563,745.84
无锡崇悦府	2017.06	2020.10	1,540,390,551.66	1,155,529,860.79	1,231,330,918.05
无锡花溪樾苑	2017.09	2019.09	1,359,179,371.45	1,071,545,246.83	1,151,916,503.01
合计			31,070,459,683.16	14,397,575,277.79	18,063,792,861.83

(4) 完工开发产品明细情况

单位：人民币元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长城世家 1、2 期	9,120,190.37	-	-	9,120,190.37
成都天府长城 123 期住宅	553,572.33	-	38,516.54	515,055.79
成都天府长城南熙里 2 期	28,377,224.42	-	21,427,864.47	6,949,359.95
成都半岛城邦 123 期	34,157,031.76	-	12,924,927.77	21,232,103.99
成都中央城邦	166,410,537.69	-	4,858,697.50	161,551,840.19
成都中洲锦城湖岸 1 期	183,466,495.84	17,538,627.47	42,381,567.07	158,623,556.24
成都中洲白鹭郡展示中心	89,084,109.86	-	-	89,084,109.86
成都中洲白鹭郡 2 期/F 地	129,435,454.09	-	-	129,435,454.09
成都中洲蓝湖郡 3 期/D 地	391,868,334.54	-	53,201,742.31	338,666,592.23
惠州中洲央筑花园 1 期	150,365,949.92	-	19,419,532.82	130,946,417.10

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

惠州中洲央筑花园 2 期(D 组团)	164,657,113.72	-	41,828,356.19	122,828,757.53
惠州中洲湾上花园	244,390,346.76	-	65,026,487.96	179,363,858.80
惠州中洲天御花园一期(天御 B)	47,968,984.42		5,289,925.83	42,679,058.59
惠州中洲天御花园三期(天御 A)	-	469,838,259.96	409,576,329.93	60,261,930.03
惠州中洲时代天街	52,317,113.59	7,190,307.07	21,323,759.53	38,183,661.13
惠州中洲天御花园二期(天御 C1)	80,358,045.04	-	7,275,514.07	73,082,530.97
惠州中洲天御花园二期(天御 C2)	59,608,374.71	-	12,556,304.80	47,052,069.91
惠州中洲江山美苑一期	-	103,579,782.94		103,579,782.94
惠州中洲江山美苑二期	-	22,300,649.31	4,160,678.71	18,139,970.60
青岛中洲半岛城邦南区 1 期	2,465,766.48	-	1,508,501.60	957,264.88
青岛中洲半岛城邦南区 2 期	-	64,110,918.73	63,702,228.60	408,690.13
上海珑湾 2 期 soho	266,633,407.90	-	(12,284,304.43)	278,917,712.33
上海珑湾 1 期	102,312,531.24	-	855,801.45	101,456,729.79
上海珑湾 2 期住宅	11,582,033.15	-	2,410,972.03	9,171,061.12
上海中洲华庭	68,855,396.39	-	13,978,117.57	54,877,278.82
上海君廷 1、2、3 阶段	263,826,766.94	-	67,637,676.92	196,189,090.02
惠州中洲江山美苑三期 A	-	287,929,443.86	181,454,635.09	106,474,808.77
零星项目	482,905.79	-	-	482,905.79
合计	2,548,297,686.95	972,487,989.34	1,040,553,834.33	2,480,231,841.96

(5) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	期初余额	本期计提数	本期减少数		期末余额
			本期转回数	本期转销数	
成都中央城邦	11,216,900.00			162,400.00	11,054,500.00
佛山璞悦花园	198,762,814.13				198,762,814.13
成都白鹭郡项目 1 期	111,500,800.00				111,500,800.00
无锡崇安府	57,059,484.74				57,059,484.74
无锡花溪樾	12,679,687.37				12,679,687.37
成都洲新新津项目	58,663,400.00				58,663,400.00
成都中洲里程	14,253,600.00				14,253,600.00
合计	464,136,686.24	-	-	162,400.00	463,974,286.24

(6) 本期末本集团因担保、抵押而受限存货的情况详见附注(五)47。

6、持有待售资产

单位：人民币元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
货币资金(注 2)	97,907,229.14	853,900,098.09-	-	一年内
其他应收款	5,301,491.44			
存货	5,891,753,556.85			
预付款项	265,651.16			
固定资产	1,401,780.34			
长期待摊费用	-			
递延所得税资产	28,643,644.29			
其他权益工具投资	133,865,809.19			
合计	6,159,139,162.41			

注 1：2018 年 1 月 12 日，本集团与本集团实际控制人之附属企业中洲(集团)控股有限公司签订《关于中洲投资控股(香港)有限公司全部已发行股份及卖方债权的买卖协议》，向中洲(集团)控股有限公司转让本集团子公司中洲投资控股(香港)有限公司的 100%股权，交易对价为港币 1,058,880,000.00 元；同时转让本集团因投资中洲投资控股(香港)有限公司形成的债权共计港币 1,095,984,923.91 元，交易对价为港币 1,095,984,923.91 元。根据上述买卖协议约定，本次股权转让拟分次交割，本集团将于全部股份过户完成后将中洲投资控股(香港)有限公司及其子公司的经营管理权交予中洲(集团)控股有限公司。截至 2019 年 6 月 30 日止，上述股份已交割 55.88%，本集团将中洲投资控股(香港)有限公司所有资产和负债分别在持有待售资产和负债列报。根据公司与中洲（集团）控股有限公司签订的《买卖协议》，截至 2019 年 7 月 18 日，中洲（集团）控股有限公司及其关联方已通过还款、提供相应反担保等方式满足《买卖协议》中约定的过户条件。2019 年 7 月 18 日，公司已将所持有的目标股份全部过户至买方名下，本次交易完成。

注 2：货币资金中存放在境外的款项总额计人民币 97,907,229.14 元。

7、其他流动资产

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
预交税费	794,552,682.87	684,799,478.51
三岔湖仁寿景区代建项目(注 1)	341,705,233.07	341,705,233.07
关联方借款（注 2）	136,302,080.23	280,791,247.20
成都中洲中央公园项目土地整理款(注 3)	197,078,871.00	197,078,871.00
待获取土地成本（注 1）	150,000,000.00	150,000,000.00
包销合作款	-	188,485,163.98
待抵扣进项税	272,038,770.13	173,011,098.45
其他	2,294,331.37	13,284,611.17
合计	1,893,971,968.67	2,029,155,703.38

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

注 2：详见附注(十)6(1)。

注 3：根据本集团与成都市新都区政府签订的《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目土地整理投资协议书》及《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目二期土地整理投资协议书》及其相关补充协议，本集团已按照协议要求支付成都市新都区政府土地整理款人民币 597,500,000.00 元。截至 2019 年 6 月 30 日，在抵扣土地出让金人民币 400,421,129.00 元后，上述土地整理款余额计人民币 197,078,871.00 元待政府出让土地时予以抵扣。

8、债权投资

(1) 债权投资情况

单位：人民币元

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
认购的信托业保障基金	25,065,400.00		25,065,400.00			
合计	25,065,400.00		25,065,400.00			

注：详见附注（三）31.1。

9、长期应收款

单位：人民币元

账龄	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
应收利息	7,394,929.52	7,394,929.52	-	7,394,929.52	7,394,929.52	-
应收物业保修金	5,335,183.50	266,759.18	5,068,424.32	5,335,183.50	266,759.18	5,068,424.32
合计	12,730,113.02	7,661,688.70	5,068,424.32	12,730,113.02	7,661,688.70	5,068,424.32

10、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	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	其他减少		
一、合营企业											
惠州山顶会议旅游度假区中心有限公司	53,099,335.72			(445.35)						53,098,890.37	
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	24,896,571.82			(1,615,343.18)						23,281,228.64	
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙) (注1)	916,394,445.01	104,450,000.00		(137,841,157.10)					883,003,287.91	-	
小计	994,390,352.55	104,450,000.00	-	(139,456,945.63)	-	-	-	-	883,003,287.91	76,380,119.01	
二、联营企业										-	
深圳市嘉业投资控股有限公司	17,239,063.64			(1,901,770.13)						15,337,293.51	
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	9,833,313.50			(476,676.29)						9,356,637.21	
长城物业集团股份有限公司	83,508,657.16			15,231,094.22			9,059,609.64			89,680,141.74	
东莞市中洲置业有限公司	3,174,688.95			(40,710.06)						3,133,978.89	
惠州市骏洋投资开发有限公司		197,807,933.00								197,807,933.00	
惠州市银泰达实业有限公司(注2)	298,790,845.66			(14,485,140.60)					284,305,705.06	-	
小计	412,546,568.91	197,807,933.00	-	(1,673,202.86)	-	-	9,059,609.64	-	284,305,705.06	315,315,984.35	
合计	1,406,936,921.46	302,257,933.00	-	(141,130,148.49)	-	-	9,059,609.64	-	1,167,308,992.97	391,696,103.36	

注1：由合营企业成为子公司，详见附注(六)1。

注2：惠州市银泰达实业有限公司系中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)之子公司。本期本公司之子公司中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)取得中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)控制权，故由联营企业成为子公司。

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

被投资单位	期末余额	期初余额
深圳市建工（集团）股份有限公司	124,690,036.05	
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	602,927.62	
深圳市长城建设监理有限公司	933,500.00	
合计	126,226,463.67	

注：详见附注（三）31.1。

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1、期初余额	2,191,314,575.27
2、本期增加金额	107,416,560.77
1) 购买	-
2) 存货转入	23,435,095.42
3) 固定资产转入	74,463,558.23
4) 企业合并增加	9,517,907.12
5) 外币报表折算	-
6) 结算调整	-
3、本期减少金额	36,620,241.09
1) 处置	36,620,241.09
2) 转至固定资产	-
3) 外币报表折算	-
4) 结算调整	-
4、期末余额	2,262,110,894.95
二、累计折旧和累计摊销	
1、期初余额	551,414,270.29
2、本期增加金额	50,471,096.24
1) 计提或摊销	37,363,142.17
2) 固定资产转入	9,039,048.76
3) 企业合并增加	4,068,905.31
4) 外币报表折算	-
3、本期减少金额	12,460,380.64
1) 处置	12,460,380.64
2) 转至固定资产	-
3) 外币报表折算	-
4、期末余额	589,424,985.89
四、账面价值	
1、期末账面价值	1,672,685,909.06
2、期初账面价值	1,639,900,304.98

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截止 2019 年 6 月 30 日，本集团账面价值计人民币 198,489,721.16 元的投资性房地产由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本期末本集团因担保、抵押而受限投资性房地产的情况详见附注(五)47。

13、固定资产

13.1 固定资产汇总

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,149,299,701.23	1,254,033,846.83
固定资产清理	8,378.93	46,474.04
合计	1,149,308,080.16	1,254,080,320.87

13.2 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值						
1、期初余额	1,293,806,820.18	89,809,737.82	46,609,486.85	140,588,330.89	566,056,258.08	2,136,870,633.82
2、本期增加金额	24,228,761.51	3,100.00	79,611.65	1,513,937.47	-	25,825,410.63
1) 购置	-	3,100.00	79,611.65	1,358,925.71	-	1,441,637.36
2) 开发产品转入	-	-	-	-	-	-
3) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
4) 投资性房地产转入	-	-	-	-	-	-
5) 收购资产增加	24,228,761.51	-	-	155,011.76	-	24,383,773.27
6) 外币报表折算	-	-	-	-	-	-
7) 结算调整	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	74,463,558.23	3,246,077.75	3,807,414.00	668,547.29	-	82,185,597.27
1) 处置或报废	-	3,246,077.75	3,807,414.00	668,547.29	-	7,722,039.04
2) 划分为持有待售资产	-	-	-	-	-	-
3) 转出至投资性房地产	74,463,558.23	-	-	-	-	74,463,558.23
4) 外币报表折算	-	-	-	-	-	-
5) 结算调整	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	1,243,572,023.46	86,566,760.07	42,881,684.50	141,433,721.07	566,056,258.08	2,080,510,447.18
二、累计折旧						
1、期初余额	225,771,773.02	62,136,789.03	34,154,861.63	124,923,715.63	435,849,647.68	882,836,786.99
2、本期增加金额	27,846,443.39	4,384,119.42	1,875,010.59	3,070,846.25	24,629,352.04	61,805,771.69
1) 计提	20,016,727.09	4,384,119.42	1,875,010.59	3,031,192.54	24,629,352.04	53,936,401.68
2) 投资性房地产转入	-	-	-	-	-	-
3) 收购资产增加	7,829,716.30	-	-	39,653.71	-	7,869,370.01
3、本期减少金额	9,039,048.76	-	3,736,838.75	655,925.22	-	13,431,812.73
1) 处置或报废	-	-	3,736,838.75	655,925.22	-	4,392,763.97
2) 转出至投资性房地产	9,039,048.76	-	-	-	-	9,039,048.76
4、期末余额	244,579,167.65	66,520,908.45	32,293,033.47	127,338,636.66	460,478,999.72	931,210,745.95
三、减值准备						

1、期初余额						
2、本期增加金额						
3、本期减少金额						
4、期末余额						
四、账面价值						
1、期末账面价值	998,992,855.81	20,045,851.62	10,588,651.03	14,095,084.41	105,577,258.36	1,149,299,701.23
2、期初账面价值	1,068,035,047.16	27,672,948.79	12,454,625.22	15,664,615.26	130,206,610.40	1,254,033,846.83

(2) 截止 2019 年 6 月 30 日，本集团账面价值计人民币 23,265,343.42 元的房屋及建筑物由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

14、无形资产

单位：人民币元

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1、期初余额	6,997,400.00	22,554,937.50	29,552,337.50
2、本期增加金额	-	529,401.61	529,401.61
(1) 购置	-	529,401.61	529,401.61
(2) 合并增加	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、期末余额	6,997,400.00	23,084,339.11	30,081,739.11
二、累计摊销			
1、期初余额	1,551,090.25	18,257,320.47	19,808,410.72
2、本期增加金额	-	1,656,106.99	1,656,106.99
(1) 计提	-	1,656,106.99	1,656,106.99
(2) 合并增加	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、期末余额	1,551,090.25	19,913,427.46	21,464,517.71
三、减值准备			
1、期初余额	5,446,309.75		5,446,309.75
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额	5,446,309.75		5,446,309.75
四、账面价值			
1、期末账面价值		3,170,911.65	3,170,911.65
2、期初账面价值		4,297,617.03	4,297,617.03

15、长期待摊费用

单位：人民币元

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
办公室装修	34,539,077.62	738,282.12	5,588,321.20	-	29,689,038.54
其他	979,917.13	142,320.01	117,213.30	-	1,005,023.84
合计	35,518,994.75	880,602.13	5,705,534.50	-	30,694,062.38

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	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	72,811,316.88	18,202,829.22	183,709,168.87	45,927,292.22
内部交易产生的投资性房地产	131,204,905.36	32,801,226.34	135,101,666.20	33,775,416.55
可弥补亏损	1,977,214,191.08	494,303,547.77	879,275,846.64	219,818,961.66
预计土地增值税	2,291,030,656.16	572,757,664.04	2,230,342,488.99	557,585,622.25
房地产开发成本	462,290,049.56	115,572,512.39	834,682,456.07	208,670,614.02
股权转让收益	454,271,011.96	113,567,752.99	454,271,011.96	113,567,752.99
其他	8,737,281.80	2,184,320.45	42,259,461.15	10,564,865.28
合计	5,397,559,412.80	1,349,389,853.20	4,759,642,099.88	1,189,910,524.97

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	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
免租期租金	42,888,043.84	10,722,010.96	59,579,662.68	14,894,915.67
人防车位	158,211,891.88	39,552,972.97	59,063,472.84	14,765,868.21
利息	198,632,127.24	49,658,031.81	77,149,064.40	19,287,266.10
其他	-	-	38,211,400.00	9,552,850.00
合计	399,732,062.96	99,933,015.74	234,003,599.92	58,500,899.98

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	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	81,411,119.29	1,267,978,733.91	45,543,284.66	1,144,367,240.31
递延所得税负债	81,411,119.29	18,521,896.45	45,543,284.66	12,957,615.32

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	399,327,827.09	467,189,506.56
可抵扣亏损	343,610,286.03	275,500,719.35
合计	742,938,113.12	742,690,225.91

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	期末余额	期初余额	备注
2019 年	49,108,371.78	51,017,276.20	

2020 年	17,099,629.55	18,172,462.12	
2021 年	19,909,591.93	45,745,278.16	
2022 年	5,860,832.65	17,521,329.78	
2023 年	164,625,279.87	143,044,373.09	
2024 年	87,006,580.26	-	
合计	343,610,286.03	275,500,719.35	

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

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
抵押、质押并保证借款	-	492,000,000.00
合计	-	492,000,000.00

(2) 于 2019 年 6 月 30 日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

18、应付票据及应付账款

18.1 应付票据及应付账款汇总

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	2,424,788,427.76	2,691,155,895.29
合计	2,424,788,427.76	2,691,155,895.29

18.2 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
账龄在 1 年以内的应付账款	1,793,751,449.13	1,900,503,966.92
账龄在 1 年以上的应付账款	631,036,978.63	790,651,928.37
合计	2,424,788,427.76	2,691,155,895.29

(2) 账龄超过 1 年的应付账款，主要为应付工程承包商待结算的工程款项。

19、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
售楼款	12,422,619,159.16	10,731,081,713.28

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

预收股权转让款(注 1)	1,270,121,874.16	1,270,121,874.16
委托经营管理费(注 2)	17,434,271.45	39,740,375.41
租金款	13,845,121.69	25,825,648.16
物业管理费	3,706,174.00	7,532,309.22
其他	15,373,748.86	19,924,762.61
合计	13,743,100,349.32	12,094,226,682.84

注 1：系预收转让本集团子公司中洲投资控股(香港)有限公司 100%股权及债权转让款，详见附注(五)6。

注 2：系预收深圳市汇海置业有限公司委托经营管理费，详见附注(十)5(1)。

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	5,940,638,883.01	40.94	7,499,836,289.20	62.01
1 至 2 年	7,142,498,416.30	47.97	4,413,103,971.54	36.49
2 至 3 年	651,972,931.17	7.00	174,408,661.59	1.44
3 年以上	7,990,118.84	4.09	6,877,760.51	0.06
合计	13,743,100,349.32	100.00	12,094,226,682.84	100.00

(3) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：人民币元

项目	余额	未结转的原因
嘉兴花溪地项目	1,880,475,352.62	未达到收入结转条件
惠州中洲天御 A 区三期	60,832,053.87	未达到收入结转条件
惠州中洲御郡华府	678,171,762.00	未达到收入结转条件
青岛半岛城邦南区 2 期	930,939,726.00	未达到收入结转条件
成都白鹭郡项目 3 期	594,279,152.99	未达到收入结转条件
成都中洲里程项目	581,449,719.00	未达到收入结转条件
青岛半岛城邦南区 3.1 期	502,022,001.00	未达到收入结转条件
惠州中洲天御 C3 区	540,321,693.00	未达到收入结转条件
青岛半岛城邦北区 4 期	185,480,634.00	未达到收入结转条件
重庆大渡口项目	62,127,556.00	未达到收入结转条件
上海新场项目	27,459,922.78	未达到收入结转条件
惠州中洲天御 C 区 C2	13,322,237.14	未达到收入结转条件
中洲花溪樾	33,866,547.00	未达到收入结转条件
无锡崇安府一期	33,348,996.00	未达到收入结转条件
江山美苑	350,938,831.55	未达到收入结转条件
预收股权转让款	1,270,121,874.16	未达到收入结转条件
合计	7,745,158,059.11	

(4) 本集团期末预收房款主要明细项目列示如下：

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
嘉兴花溪地项目	2,167,579,788.62	2,129,214,607.61	2020.4	99.64
惠州中洲天御 A 区三期	89,593,424.50	1,225,328,929.00	2019.1	91.88
惠州中洲御郡华府	1,120,182,838.00	1,093,743,476.00	2019.12	90.13
青岛半岛城邦南区 2 期	945,719,373.00	1,047,909,045.00	2019.5	98.67
成都白鹭郡项目 3 期	824,981,774.70	665,873,872.99	已竣工	93.05
成都中洲里程项目	792,901,431.90	769,664,178.90	2019.1	81.21
青岛半岛城邦南区 3.1 期	732,959,315.00	702,531,715.00	2019.8	94.07
惠州中洲天御 C3 区	616,286,207.00	609,286,207.00	2021.1	46.65
成都锦城湖岸 1 期	19,453,351.00	28,306,661.00	已竣工	93.26
青岛半岛城邦北区 4 期	1,342,047,370.00	1,003,725,045.00	2019.12	37.27
中信君廷名邸	59,404,674.00	158,301,274.00	已竣工	95.49
重庆大渡口项目	906,808,846.00	476,382,938.00	2019.11	59.29
上海新场项目	37,818,277.90	41,025,462.88	已竣工	96.70
惠州中洲天御 C 区 C2	13,986,427.60	22,653,835.24	2018.3	95.00
青岛半岛城邦南区一期	3,427,846.00	3,327,846.00	已竣工	100.00
中洲花溪樾	177,851,933.00	73,027,159.00	2019.11	25.46
无锡崇安府一期	422,141,685.80	141,865,123.00	2020.4	41.66
江山美苑	1,158,862,504.55	-	2019.10	77.81
中洲顺德大良	62,945,899.20	-	2020.6	10.90
中洲同创公寓	305,219,768.00	125,752,210.00	2020.4	65.44
洋纳河谷花园	466,528,794.67	64,412,033.39	2020.8	40.59
合计	12,266,701,530.44	10,382,331,619.01		

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	111,914,767.64	237,381,705.65	308,682,595.58	40,613,877.71
二、离职后福利-设定提存计划	392,877.22	15,133,306.08	15,467,597.59	58,585.71
三、辞退福利	1,566,156.00	(499,835.47)	981,155.53	85,165.00
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	113,873,800.86	252,015,176.26	325,131,348.70	40,757,628.42

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

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	107,041,809.50	201,622,660.97	271,608,492.27	37,055,978.20
2、职工福利费	722,782.36	12,402,095.38	12,754,275.73	370,602.01
3、社会保险费	124,524.68	6,250,963.91	6,339,950.25	35,538.34
其中：医疗保险费	105,828.23	5,295,762.42	5,369,642.36	31,948.29
工伤保险费	2,496.28	154,214.81	155,492.21	1,218.88
生育保险费	5,089.96	505,758.17	508,476.96	2,371.17
其他	11,110.21	295,228.51	306,338.72	-
4、住房公积金	193,619.55	8,306,436.92	8,458,624.47	41,432.00

5、工会经费和职工教育经费	2,774,057.79	2,231,369.70	2,772,221.19	2,233,206.30
6、短期带薪缺勤	261,420.79	1,136,815.77	1,136,815.77	261,420.79
7、以权益结算的股份支付	-	4,750,661.02	4,750,661.02	-
8、其他短期薪酬	796,552.97	680,701.98	861,554.88	615,700.07
合计	111,914,767.64	237,381,705.65	308,682,595.58	40,613,877.71

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

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	391,736.53	14,796,790.14	15,130,371.81	58,154.86
2、失业保险费	1,140.69	336,515.94	337,225.78	430.85
合计	392,877.22	15,133,306.08	15,467,597.59	58,585.71

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该计划，本集团分别按照规定的标准向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本期应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 14,796,790.14 元及人民币 336,515.94 元(2018 年 1-6 月：人民币 12,529,601.18 元及人民币 326,395.48 元)。于 2019 年 6 月 30 日，本集团尚有人民币 58,585.71 元(2018 年 6 月 30 日：人民币 39,717.75 元)的应缴存费用是于本年到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。有关应缴存费用已于报告期后支付。

21、应交税费

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
增值税	81,123,344.65	88,804,116.78
城建税	4,711,686.79	5,949,081.64
教育费附加	2,074,172.69	2,576,845.56
地方教育费附加	1,628,122.17	1,681,954.87
土地增值税	19,768,388.57	23,766,763.91
房产税	14,497,602.17	983,185.06
土地使用税	16,222,758.02	20,245,050.48
印花税	2,798,978.22	2,678,401.49
企业所得税	478,774,563.47	992,162,890.16
个人所得税	13,698,786.09	4,616,995.51
价格调节基金	4,888,398.33	4,888,398.33
其他税费	8,086,716.64	8,105,430.94
合计	648,273,517.81	1,156,459,114.73

22、其他应付款

22.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付利息	193,399,475.60	84,601,442.39
应付股利	-	-
其他应付款	3,314,897,034.89	3,034,037,158.75
合计	3,508,296,510.49	3,118,638,601.14

22.2 应付利息

(1) 应付利息分类

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	150,740,624.92	79,741,224.33
短期借款应付利息	42,658,850.68	4,860,218.06
合计	193,399,475.60	84,601,442.39

(2) 于 2019 年 6 月 30 日，本集团无已逾期未支付的利息。

22.3 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金(注)	2,716,785,158.40	2,443,225,682.77
应付股权购买款	348,227,037.59	275,869,379.84
押金保证金等	112,365,606.59	108,316,690.91
往来款项	79,361,749.94	161,843,667.23
其他	58,157,482.37	44,781,738.00
合计	3,314,897,034.89	3,034,037,158.75

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

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

23、持有待售负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
短期借款	1,055,592,000.00	1,695,447,000.00
应付票据及应付账款	337,603.65	9,120,322.10
应付职工薪酬	214,615.05	890,976.57
应付利息及其他应付款	1,209,614,950.19	371,473,997.22
一年内到期的非流动负债	45,742,320.00	45,562,400.00
其他流动负债	-	348,804,200.00
长期借款	2,985,677,064.85	2,652,336,094.46
合计	5,297,178,553.74	5,123,634,990.35

注：详见附注(五)6。

24、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,156,900,000.00	2,519,900,000.00
一年内到期的其他非流动负债	858,129,854.01	-
合计	5,015,029,854.01	2,519,900,000.00

(1) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
抵押、质押并保证借款(注)	4,156,900,000.00	2,519,900,000.00
合计	4,156,900,000.00	2,519,900,000.00

注：上述抵押、质押并保证借款的抵押、质押资产类别以及金额，参见附注(五)47。

(2) 一年内到期的其他非流动负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
惠州河谷花园项目融资款	858,129,854.01	-
合计	858,129,854.01	-

25、其他流动负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款(注 1)	694,289,200.89	677,551,149.07
其他	9,409,282.02	3,659,662.01
合计	703,698,482.91	681,210,811.08

注 1：详见附注(十)6(2)。

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
抵押、质押并保证借款(注)	10,682,574,241.95	10,977,088,456.18
减：一年内到期的长期借款	4,156,900,000.00	2,519,900,000.00
一年后到期的长期借款	6,525,674,241.95	8,457,188,456.18

上述借款年利率为从 4.75%至 13.00%。

注：上述抵押、质押并保证借款的抵押、质押资产类别以及金额参见附注(五)47。

27、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
惠州河谷花园项目融资款	-	1,056,516,618.69
合伙企业优先级合伙人投入资金(注 1)	373,000,000.00	673,000,000.00

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

信托股权投资款(注 1)	276,540,000.00	125,610,000.00
三岔湖仁寿景区管委会代垫国有土地出让金	68,026,400.00	68,026,400.00
合计	717,566,400.00	1,923,153,018.69

注 1：详见附注(七)1(1)。

28、股本

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	2,779,300.00	-	-	-	(150,625.00)	(150,625.00)	2,628,675.00
其中：境内法人持股(注)	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	2,779,300.00	-	-	-	(150,625.00)	(150,625.00)	2,628,675.00
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	2,779,300.00	-	-	-	(150,625.00)	(150,625.00)	2,628,675.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	662,051,839.00	-	-	-	150,625.00	150,625.00	662,202,464.00
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	662,051,839.00	-	-	-	150,625.00	150,625.00	662,202,464.00
三、股份总数	664,831,139.00	-	-	-	-	-	664,831,139.00

29、资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加(注)	本期减少	期末余额
股本溢价	2,500,666,382.69	-	-	2,500,666,382.69
其他资本公积	6,743,886.10	4,750,661.02	-	11,494,547.12
合计	2,507,410,268.79	4,750,661.02	-	2,512,160,929.81

注：系未行权的股份支付，本年金额计人民币 4,750,661.02 元，详见附注(十一)。

30、其他综合收益

单位：人民币元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	531,739,790.74	3,711,462.63	-	1,122,670.07	2,588,792.56	-	534,328,583.30
其中：外币财务报表折算差额	19,284,255.54	4,490,680.27	-	1,122,670.07	3,368,010.20	-	22,652,265.74

其他	512,455,535.20	(779,217.64)	-	-	(779,217.64)		511,676,317.56
其他综合收益合计	531,739,790.74	3,711,462.63	-	1,122,670.07	2,588,792.56	-	534,328,583.30

31、盈余公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	355,480,226.77		-	355,480,226.77
任意盈余公积	199,759,537.73		-	199,759,537.73
合计	555,239,764.50		-	555,239,764.50

注：法定盈余公积金可用于弥补本公司的亏损，扩大本公司生产经营或转增本公司资本。

32、未分配利润

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
调整前上期末未分配利润	3,014,600,996.88	2,756,993,086.42
调整期初未分配利润合计数	-	-
调整后期初未分配利润	3,014,600,996.88	2,756,993,086.42
加：本期归属于母公司股东的净利润	202,102,536.82	718,060,547.58
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	66,483,113.90	132,966,227.80
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	3,150,220,419.80	3,342,087,406.20

2019 年 5 月 8 日，经本公司 2018 年度股东大会决议批准，按已发行之股份 664,831,139 股为基数，以每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 1.00 元(含税)，合计共派现金人民币 66,483,113.90 元(含税)，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。

33、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额		2018 年 1-6 月发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,389,802,552.09	1,105,337,609.64	5,947,532,432.51	3,290,965,117.78

(2) 主营业务分行业情况

单位：人民币元

行业名称	2019 年 1-6 月发生额		2018 年 1-6 月发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入		874,073,527.61	5,673,534,488.44	3,051,694,617.79
其中：房地产销售收入	1,926,874,601.44	852,203,154.61	5,481,526,527.71	3,023,111,272.83
酒店餐饮收入	187,220,648.49	137,360,804.52	179,882,241.87	152,020,001.79
物业服务收入	108,102,647.77	86,186,080.50	94,115,702.20	87,250,498.20
建筑施工收入	7,980,765.08	7,717,197.01	-	-

合计	2,389,802,552.09		5,947,532,432.51	3,290,965,117.78
----	------------------	--	------------------	------------------

34、税金及附加

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
土地增值税	311,234,196.08	1,055,930,212.16
营业税	821,561.16	567,251.00
城市维护建设税	7,959,536.19	20,167,918.64
教育费附加	5,588,601.62	14,251,938.83
房产税	15,090,359.13	15,789,786.15
其他税费	2,345,668.26	4,585,465.13
合计	343,039,922.44	1,111,292,571.91

35、销售费用

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
销售佣金	88,532,573.59	11,020,780.34
广告宣传推广费	19,696,283.73	24,829,650.83
职工薪酬	9,411,106.22	9,444,057.25
营销装饰费	5,537,357.55	5,620,975.31
行政办公费	14,565,046.14	7,917,926.41
折旧摊销	328,458.34	290,881.39
其他销售费用	6,048,845.02	702,928.52
合计	144,119,670.59	59,827,200.05

36、管理费用

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
职工薪酬	105,490,488.60	100,698,989.19
中介机构费用	33,389,738.73	17,897,394.64
折旧及摊销	15,754,167.06	15,837,041.92
业务招待、企业文化费	7,944,495.14	11,150,740.28
物业租赁、管理费	19,552,985.78	6,993,334.38
行政办公费	9,138,946.20	18,412,290.34
会议费	269,175.48	1,412,481.14
财产保险	609,958.14	467,213.94
其他管理费用	16,723,200.45	937,131.05
合计	208,873,155.58	173,806,616.88

37、财务费用

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
利息支出	666,068,603.72	619,179,882.04
减：已资本化的利息费用	393,491,589.31	307,169,776.47
减：利息收入	48,070,356.74	40,215,485.15

汇兑损益	735,454.05	48,140.81
其他	1,930,011.08	3,712,875.20
合计	227,172,122.80	275,555,636.43

38、其他收益

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额	与资产相关/与收益相关
自主创新产业发展专项资金	3,000,000.00	1,000,000.00	与收益相关
政府生育津贴	57,897.42	29,205.45	与收益相关
税费加计扣除	270,527.81	-	与收益相关
其他	122,127.96	7,940.90	与收益相关
合计	3,450,553.19	1,037,146.35	

39、投资收益

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
权益法核算的长期股权投资收益	(141,130,148.49)	4,699,509.15
处置长期股权投资产生的投资收益	-	42,952,746.76
持有债权投资产生的投资收益	186,581.92	147,791.59
理财产品投资收益	7,657,544.20	10,044,004.34
合计	(133,286,022.37)	57,844,051.84

40、资产减值损失

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
坏账损失	738,426.48	(984,510.97)
合计	738,426.48	(984,510.97)

41、营业外收入

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、赔偿收入	3,387,056.86	9,175,300.71	3,387,056.86
核销无法支付之应付款项	255,218.16	6,861.69	255,218.16
其他	2,091,727.17	248,603.18	2,091,727.17
合计	5,734,002.19	9,430,765.58	5,734,002.19

42、营业外支出

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、违约金支出	692,289.87	4,677,930.67	692,289.87
对外捐赠	1,033,800.00	1,101,500.00	1,033,800.00
其他	1,047,714.05	179,124.23	5,547,714.05

合计	2,773,803.92	5,958,554.90	7,273,803.92
----	--------------	--------------	--------------

43、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
当期所得税费用	99,843,413.87	426,547,359.55
递延所得税费用	11,955,435.95	(38,712,545.61)
合计	111,798,849.82	387,834,813.94

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
利润总额	235,268,691.54	1,097,430,645.03
按 25%税率计算的所得税费用	58,817,172.88	274,357,661.26
子公司适用不同税率的影响	1,782,878.49	1,587,573.75
非应税收入的影响	5,924,732.30	277,378.58
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,436,283.91	5,614,471.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	(25,058,695.20)	(22,068,691.90)
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	48,310,350.20	889,996.41
溢价收购资产影响	11,744,915.68	150,115,280.74
汇算清缴调整以前期间所得税的影响	4,841,211.56	(22,938,856.26)
所得税费用	111,798,849.82	387,834,813.94

44、其他综合收益

参见附注(五)30。

45、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
押金、保证金等企业间往来	589,622,507.82	503,911,621.40
存款利息收入	19,860,521.63	25,139,649.26
罚款及违约金收入	1,440,342.16	6,459,732.96
其他营业外收入	49,377.79	50,015.68
政府补助	4,311,203.03	1,027,018.02
其他	6,490,685.85	-
合计	621,774,638.28	536,588,037.32

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
企业间往来	301,701,569.51	518,490,580.02
费用性支出	198,692,394.55	129,224,242.31
罚没及违约金支出	1,383,294.38	3,342,178.43
银行手续费支出	1,519,286.75	2,254,772.94
捐赠支出	1,000,000.00	1,101,500.00
其他	3,013,202.05	-
合计	507,309,747.24	654,413,273.70

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
理财产品投资收益	7,657,544.20	10,044,004.34
赎回银行理财产品	6,319,000,000.00	7,765,000,000.00
股权转让款	-	1,752,275,438.97
收到的取得子公司的现金净额（注）	-	2,485,968.02
其他	262,000.00	-
合计	6,326,919,544.20	9,529,805,411.33

注：详见附注(五)46（2）。

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
购买银行理财产品	6,319,000,000.00	8,215,000,000.00
合计	6,319,000,000.00	8,215,000,000.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
收到信用证保证金	1,139,601.85	300,579,152.74
收到基金合伙企业及信托公司的投资款	150,930,000.00	211,400,000.00
收到的抵押保证金	11,172,150.34	-
关联方借款	-	260,653,200.00
合计	163,241,752.19	772,632,352.74

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
支付的融资费用	4,267,398.74	11,443,683.34
支付的信用证保证金	990,000.00	1,623,375.11
偿还基金合伙企业及信托公司的投资款	452,913,297.39	598,490,000.00
支付的担保费	8,745,965.98	-

其他	22,564.82	-
合计	466,939,226.93	611,557,058.45

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	123,469,841.72	709,595,831.09
加：资产减值准备	(738,426.48)	984,510.97
固定资产和投资性房地产折旧	78,433,829.47	101,993,519.01
无形资产摊销	1,656,106.99	2,231,252.02
长期待摊费用摊销	6,075,992.55	7,910,908.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	36,503,178.44	23,435.77
财务费用(收益)	222,024,304.06	438,854,529.57
投资损失(收益)	133,286,022.37	(57,844,051.84)
递延所得税资产减少(增加)	249,927,526.86	(40,663,530.16)
递延所得税负债增加(减少)	5,564,281.13	1,947,058.64
存货的减少(增加)	109,380,591.93	402,840,683.17
经营性应收项目的减少(增加)	170,189,213.82	(3,104,052,897.20)
经营性应付项目的增加(减少)	(799,089,671.06)	1,451,327,068.39
其他	-	2,031,000.00
经营活动产生的现金流量净额	336,682,791.80	(82,820,682.53)
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
其他	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,789,417,222.04	4,466,143,068.74
减：现金的年初余额	4,779,502,361.18	4,319,943,623.81
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	(1,990,085,139.14)	146,199,444.93

(2) 本期取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
本期取得子公司于本期支付的现金或现金等价物	601,926,027.39	1,890,000.00
其中：中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）、惠州市银泰达实业有限公司	601,926,027.39	-
其中：东莞中洲城市开发有限公司	-	1,890,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	260,710,654.46	4,375,968.02
其中：中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）、惠州市银泰达实业有限公司	260,710,654.46	-

其中：东莞中洲城市开发有限公司	-	4,375,968.02
取得子公司支付的现金净额	341,215,372.93	(2,485,968.02)

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,789,417,222.04	4,779,502,361.18
其中：库存现金	358,873.50	990,034.88
可随时用于支付的银行存款	2,691,151,119.40	4,508,363,556.16
可随时用于支付的其他货币资金	97,907,229.14	270,148,770.14
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	2,789,417,222.04	4,779,502,361.18

47、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,153,152,834.58	借款及保函保证金
存货	7,414,781,117.85	用于借款抵押
投资性房地产	1,328,943,915.88	用于借款抵押
固定资产	963,020,720.78	用于借款抵押
长期股权投资（注）	1,172,555,818.89	用于借款质押
合计	12,032,454,407.98	

注：系本集团以子公司股权作为借款质押物。

48、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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			23,048,098.87
其中：美元	32,970.34	6.8747	226,661.19
港币	25,942,295.87	0.8797	22,821,437.68

(2) 境外经营实体说明

本公司之子公司中洲投资控股(香港)有限公司、中洲控股管理有限公司、中洲(火炭)有限公司、EverRealityLimited、祥铭投资有限公司、BestWisdomGroupLimited、AngelRiverHoldingsLimited、运河集团有限公司、AlphaHonourLimited、AsiaMarvelInvestmentLimited、CenturyShineLimited 和中洲控股财务有限公司经营地位于中国香港，日常经营以港币进行计价与结算，故选择港币作为记账本位币。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

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(亏损)
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(注)	2019-05-31	601,926,027.39	35.046	收购股权	2019-05-31	为实际取得被购买方日期	-	(13,319,769.01)

注：中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“中保盈隆”)原为本公司之子公司中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“中保盈科”)、西藏汇久企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“西藏汇久”)以及西藏中平信创业投资管理有限公司(以下简称“西藏中平信”)共同设立之合营公司，2019年5月西藏汇久退出中保盈隆，中保盈科取得中保盈隆的控制权，因此本期将中保盈隆纳入合并范围。

2、同一控制下企业合并

本集团本期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本集团本期未发生反向购买的情况。

4、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

本集团本期未发生单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形。

5、其他原因的合并范围变动

单位名称	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
东莞市中洲城置房地产开发有限公司(注)	新设	-	51.00
中洲控股财务有限公司	新设	-	100.00
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.99
惠州市银泰达实业有限公司	购买资产	-	90.00
成都中洲夸克企业管理有限公司	新设	-	100.00
无锡洲景房地产有限公司	注销	-	100.00
湖州洲浔房地产有限公司	注销	-	100.00
西藏途轩企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.99

注：详见附注(七)1(1)。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市中洲地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市香江置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市华电房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	购买
深圳市长城物流有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	99.00	1.00	设立
深圳市洲立房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	设立
广州洲立置业有限公司	广东广州	广东广州	实业投资	-	100.00	设立
广州市中洲置地有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	设立
中洲投资控股(香港)有限公司(注 1)	中国香港	中国香港	房地产投资	44.12	-	设立
中洲控股管理有限公司(注 1)	中国香港	中国香港	房地产管理	-	100.00	设立
EverRealityLimited(注 1)	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	购买
中洲(火炭)有限公司(注 1)	中国香港	中国香港	房地产开发	-	100.00	购买
祥铭投资有限公司(注 1)	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	设立
BestWisdomGroupLimited(注 1)	中国香港	BVI	房地产投资	-	80.00	设立
CenturyShinerLimited(注 1)	中国香港	中国香港	房地产投资	-	100.00	购买
东莞市莞深长城地产有限公司(注 1)	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
AngelRiverHoldingsLimited(注 1)	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	设立
运河集团有限公司(注 1)	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	设立
AlphaHonourLimited(注 1)	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	设立
AsiaMarvelInvestmentLimited(注 1)	中国香港	中国香港	房地产投资	-	100.00	设立

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

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	
惠州中洲置业有限公司	广东惠州	广东惠州	实业投资	100.00	-	购买
惠州市昊恒房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	5.00	95.00	购买
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市维臻房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州大丰投资有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州方联房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市康威投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	100.00	-	购买
成都深长城地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	85.00	15.00	设立
成都中洲锦江房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都中洲洲成房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	80.00	设立
成都市银河湾房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	购买
成都中洲投资有限公司	四川成都	四川成都	投资	-	100.00	收购
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	60.00	收购
四川中洲文旅投资有限公司(注 2)	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	94.00	收购
四川中洲三岔湖投资有限公司	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	100.00	收购
成都长华置业有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	52.00	-	设立
青岛市中洲地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	设立
青岛市旺洲置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	收购
青岛市联顺地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	收购
上海深长城地产有限公司	上海南汇	上海南汇	房地产开发	51.00	49.00	设立
上海洲立房地产有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产开发	100.00	-	设立
无锡中洲房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	90.00	设立
中洲控股财务有限公司(注 1)	中国香港	中国香港	房地产管理	-	100.00	设立
嘉兴洲禾房地产有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发	-	90.00	设立
上海盛博房地产开发有限公司	上海徐汇	上海徐汇	房地产开发	51.00	49.00	购买
上海振川物业有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产开发	90.00	10.00	购买
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	95.00	5.00	设立
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	100.00	-	设立
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	100.00	设立
深圳市中洲物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	100.00	-	购买
深圳市长城投资控股有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	100.00	-	设立
深圳市中洲资本有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市盈灿工程有限公司	广东深圳	广东深圳	工程施工	95.00	5.00	设立
中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(注 3)	广东深圳	广东深圳	投资	-	33.3321	设立
深圳市中洲产城投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市中洲文化创意产业有限公司	广东深圳	广东深圳	文化产业投资	100.00	-	设立
深圳市中洲商置投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	广东深圳	广东深圳	投资	-	99.9960	设立
深圳中洲宝华置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	80.00	购买
佛山洲立置业有限公司	佛山顺德	佛山顺德	房地产开发	-	100.00	设立
珠海市洲立置业有限公司	广东珠海	广东珠海	房地产开发	100.00	-	设立
东莞市中洲置地有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00	-	设立
宝丽房产(惠州)有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市艺新装饰有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市凯声电子有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	51.00	购买

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

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	
惠州市绿洲投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	90.00	购买
惠州市筑品房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市蕙质房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市善金房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市远致房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市璞玉房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	51.00	设立
惠州宏晟置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市中科低碳经济科技有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	60.00	购买
重庆洲立房地产有限公司(注 4)	重庆市	重庆市	房地产开发	51.00	-	设立
青岛诚致远房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	-	100.00	设立
青岛思致远房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	-	100.00	设立
无锡洲樾房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	90.00	设立
西藏卓轩企业管理合伙企业(有限合伙)	西藏拉萨	西藏拉萨	企业管理	-	99.9960	设立
惠州创筑房地产有限公司(注 5)	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	60.00	购买
成都市洲金房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市洲天房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市洲立房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
无锡樾时光文化传播有限公司	江苏无锡	江苏无锡	文化产业投资	-	100.00	设立
惠州惠兴房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州创佳房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
成都洲新房地产开发有限公司(注 6)	四川成都	四川成都	房地产开发	-	40.00	设立
青岛泽润德房地产营销顾问有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产营销	-	100.00	设立
东莞市中洲城置房地产开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	51.00	设立
东莞中洲城市开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	购买
珠海中保天雅股权投资合伙企业(有限合伙)	广东珠海	广东珠海	投资	-	99.995	设立
珠海中保天钧股权投资合伙企业(有限合伙)	广东珠海	广东珠海	投资	-	99.9714	设立
西藏松轩企业管理合伙企业(有限合伙)	西藏拉萨	西藏拉萨	企业管理	-	99.996	设立
广州南沙区盈信股权投资合伙企业(有限合伙)	广州南沙	广州南沙	投资	-	99.994	设立
广州南沙区投元置业有限公司	广州南沙	广州南沙	房地产开发	-	51.00	设立
深圳市中洲酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	100.00	-	设立
南通洲海房地产有限公司	江苏南通	江苏南通	房地产开发	-	100.00	设立
广州南沙区投元产城投资有限公司	广州南沙	广州南沙	投资	-	95.00	设立
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	广东深圳	广东深圳	投资	-	99.99	购买
惠州市银泰达实业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	90.00	购买
成都中洲夸克企业管理有限公司	四川成都	四川成都	物业管理	-	100.00	设立

注 1：详见附注(五)6。

注 2：根据本公司之子公司成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司于 2010 年 12 月 8 日签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目投资合作协议》及其补充协议，成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司共同出资设立四川中洲文旅投资有限公司，双方持股比例分别为 90%及 10%。根据上述协议，成都中洲投资有限公司应以合计不低于人民币 2.6 亿元的价格购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 10%股权。截至 2019 年 6 月 30 日，成都中洲投资有限公司已购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 4%股权。鉴于成都中洲投资有限公司根据协议负有购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持四川中洲文旅投资有限公司剩余 6%股权的义务，故本公司于 2019 年 6 月 30 日按照 100%权益比例合并四川中洲文旅投资有限公司。惟因成都文化旅游发展集团有限责任公司未执行上述协议中约定的义务，并致成都中洲投资有限公司亦无法履行购买剩余 6%股权之义务，成都中洲投资有限公司于 2019 年 1 月 4 日向四川省高级人民法院提起诉讼，请求判令成都文化旅游发展集团有限责任公司承担违约责任。截止财务报表批准报出日，上述案件正在审理中，尚未判决。

- 注 3: 根据本集团与平安证券股份有限公司、深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司于 2016 年 12 月 16 日签订的中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)合伙协议, 中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)在平安证券股份有限公司每期实缴出资届满三个月之日按照年均收益率 7%向其分配收入, 并由本集团于三年投资期届满之日收购平安证券股份有限公司的权益或支付同等金额的回报。因此, 本集团管理层认为上述平安证券股份有限公司的合伙权益实为债权投资, 本集团按照 100%持股比例合并中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙), 并将平安证券股份有限公司的股权投资款计人民币 373,000,000.00 元计入其他非流动负债。
- 注 4: 根据本集团与中建投信托有限责任公司签订的股权转让协议、合作协议及中建投信托安泉系列中洲青岛集合资金信托计划信托贷款协议、抵押合同及保证合同等一系列协议, 为获取信托借款, 本集团将重庆洲立房地产有限公司 49%股权转让给中建投信托有限责任公司。根据合作协议约定, 信托借款到期后, 本集团按照原股权转让价款及 9.1%年收益率回购上述股权。因此, 本公司管理层认为上述中建投信托有限责任公司的 49%股权投资实为债权投资, 本集团按照 100%持股比例合并重庆洲立房地产有限公司。
- 注 5: 本集团于 2017 年 12 月签署股权转让协议, 转让所持有的惠州创筑房地产有限公司 35%股权予深圳安创投资管理有限公司。同时, 惠州创筑房地产有限公司的其他股东也将其所持有的惠州创筑房地产有限公司 5%股权转让予深圳安创投资管理有限公司。根据股权转让协议, 本集团需取得惠州创筑房地产有限公司及其子公司所持有的全部拟开发土地的按既定建设用地规划条件签署的土地出让合同。因本集团未能在协议规定时间取得上述全部土地出让合同, 2018 年 12 月, 本集团与其他股东协商签署补充协议, 将取得上述土地出让合同的期限延期, 同时修改了股权转让对价和股权回购条款。根据该补充协议, 本集团负有回购其他股东所持有惠州创筑房地产有限公司 40%股权的义务。本集团认为其他股东所持有惠州创筑房地产有限公司 40%的股权投资实为债权投资。因此本集团于本年按照 100%的股权比例合并惠州创筑房地产有限公司。
- 注 6: 根据本集团与长安国际信托股份有限公司签订的长安权-成都洲新股权投资集合资金信托计划、抵押合同及保证合同等一系列协议, 为获取信托借款, 本集团同意长安国际信托股份有限公司对成都洲新房地产开发有限公司增资, 增资完成后长安国际信托股份有限公司持股比例为 60%。根据长安权-成都洲新股权投资集合资金信托计划增资协议及债权债务重组协议约定, 长安国际信托股份有限公司有权转让其持有的成都洲新房地产开发有限公司全部或部分股权给本集团之子公司成都中洲锦江房地产有限公司, 并按照增资款 13%年利率享有收益。因此, 本公司管理层认为上述长安国际信托股份有限公司的 60%股权投资实为债权投资, 本集团按照 100%持股比例合并成都洲新房地产开发有限公司, 并将长安国际信托股份有限公司的股权投资款计人民币 276,540,000.00 元计入其他非流动负债。

(2) 重要的非全资子公司

单位: 人民币元

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

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
成都中洲洲成房地产有限公司	20.00%	(48,144.17)	-	7,546,763.51
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	40.00%	(7,767,745.34)	-	(49,659,055.74)
深圳中洲宝华置业有限公司	20.00%	20,608.68	-	122,011,019.69
惠州市银泰达实业有限公司	10.00%	(7,118,664.03)	-	131,045,852.28

(2) 重要非全资子公司的重要财务信息

单位：人民币元

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
成都中洲洲成房地产有限公司	854,389,396.48	31,371,205.69	885,760,602.17	848,026,784.61	-	848,026,784.61	957,056,834.20	29,826,529.93	986,883,364.13	931,908,825.73	17,000,000.00	948,908,825.73
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	1,746,148,485.36	178,534,630.13	1,924,683,115.49	1,721,474,455.22	327,356,299.61	2,048,830,754.83	1,699,447,987.39	175,542,469.91	1,874,990,457.30	1,590,095,484.52	393,370,734.13	1,983,466,218.65
深圳中洲宝华置业有限公司	3,363,047,840.94	1,936.22	3,363,049,777.16	3,354,448,996.18	-	3,354,448,996.18	3,281,529,490.45	2,168.60	3,281,531,659.05	3,273,033,921.47	-	3,273,033,921.47
惠州市银泰达实业有限公司	2,407,736,103.15	215,779,836.57	2,623,515,939.72	3,402,256,388.11	954,728.44	3,403,211,116.55	-	-	-	-	-	-

单位：人民币元

子公司名称	2019 年 1-6 月发生额				2018 年 1-6 月发生额			
	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
成都中洲洲成房地产有限公司	-	(240,720.84)	(240,720.84)	117,867,149.81	-	(3,529,994.95)	(3,529,994.95)	20,700,813.33
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	68,312,828.57	(19,419,363.36)	(19,419,363.36)	369,291,317.34	325,263,116.86	68,476,096.39	68,476,096.39	25,155,208.69
深圳中洲宝华置业有限公司	-	103,043.40	103,043.40	25,636.76	-	(27,789.93)	(27,789.93)	(291,696.45)
惠州市银泰达实业有限公司	155,264,232.01	(123,451,660.84)	(123,451,660.84)	381,314,228.99	-	-	-	-

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长城物业集团股份有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	19.4914	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：人民币元

项目	长城物业集团股份有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	1,853,523,758.77	1,715,871,765.12
非流动资产	391,171,689.50	416,546,790.78
资产合计	2,244,695,448.27	2,132,418,555.90
流动负债	1,722,851,983.76	1,642,349,089.95
非流动负债	41,965,913.29	44,683,080.23
负债合计	1,764,817,897.05	1,687,032,170.18
少数股东权益	14,879,640.14	12,051,033.06
归属于母公司股东权益	464,997,911.08	433,335,352.66
按持股比例计算的净资产份额	90,634,602.84	84,463,126.93
调整事项	954,461.10	954,469.77
—商誉		-
—内部交易未实现利润		-
—其他	954,461.10	954,469.77
对联营企业权益投资的账面价值	89,680,141.74	83,508,657.16
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	1,308,498,163.41	1,099,410,181.05
净利润	78,142,638.42	74,719,866.10
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	78,142,638.42	74,719,866.10
本年度收到的来自联营企业的股利	9,059,609.64	14,923,432.15

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资的账面价值合计	76,380,119.01	994,390,352.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(7,522,840.03)	(8,227,385.06)
--其他综合收益		-
--综合收益总额	(7,522,840.03)	(8,227,385.06)
联营企业：		
投资的账面价值合计	225,635,842.61	329,037,911.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(10,280,274.91)	(1,637,039.83)
--其他综合收益		-
--综合收益总额	(10,280,274.91)	(1,637,039.83)

3、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本集团本期无未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、借款、应付票据及应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

1. 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，除本集团的部分下属子公司以港币进行结算外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。除以港币作为记账本位币的子公司外，本公司及其他子公司均以人民币作为记账本位币。于2019年6月30日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	期末余额	期初金额
货币资金(港币)	22,821,437.68	26,047,589.85
货币资金(美元)	226,661.19	267,377.75

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

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效；港币与美元继续维持联系汇率。

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

以人民币作为记账本位币的本公司及子公司：

单位：人民币元

项目	汇率变动	2019 年 1-6 月发生额		2018 年 1-6 月发生额	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	1,152,404.94	1,152,404.94	8,697,640.18	8,697,640.18
所有外币	对人民币贬值 5%	(1,152,404.94)	(1,152,404.94)	(8,697,640.18)	(8,697,640.18)

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

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

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

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

单位：人民币元

项目	利率变动	2019 年 1-6 月发生额		2018 年 1-6 月发生额	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	上升 1%	(55,986,500.00)	(55,986,500.00)	(44,197,710.13)	(44,197,710.13)
对外借款	下降 1%	55,986,500.00	55,986,500.00	44,197,710.13	44,197,710.13

1.2 信用风险

由于截至目前商品房承购人发生违约较小，且该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与该等担保相关的风险较小。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

1.3 流动风险

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

本集团的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	总值	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上
非衍生金融负债				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	2,424,788,427.76	2,424,788,427.76	-	-
应付利息	193,399,475.60	193,399,475.60	-	-
其他应付款	3,314,897,034.89	3,314,897,034.89	-	-
持有待售负债	5,297,178,553.74	5,297,178,553.74	-	-
一年以内到期的非流动负债	5,346,711,533.15	5,346,711,533.15	-	-
其他流动负债	737,544,488.26	737,544,488.26	-	-
长期借款	8,526,741,238.74	769,006,970.31	4,692,063,730.14	3,065,670,538.29
其他非流动负债	776,011,735.00	707,985,335.00	68,026,400.00	-
合计	26,617,272,487.14	18,791,511,818.72	4,760,090,130.14	3,065,670,538.29

(九) 公允价值的披露

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

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市中洲置地有限公司	深圳	房地产开发	人民币 2 亿元	49.37	49.37

本公司的最终实际控制人是黄光苗先生。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(七)1。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注(七)2。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	联营企业
长城物业集团股份有限公司	联营企业
东莞市中洲置业有限公司	联营企业
深圳市嘉业投资控股有限公司	联营公司
惠州市骏洋塑胶有限公司	联营企业
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	合营企业
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市中洲宝城置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳中洲集团有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲商业管理有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市汇海置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
惠州中洲投资有限公司	最终实际控制人的附属企业
中洲(集团)控股有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市宝晟源商贸有限公司	控股股东的重要股东的关联企业
深圳市金力投资管理咨询有限公司	控股股东的重要股东的关联企业
深圳市朗怡物业管理有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中添威商贸有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中洲龙西置业有限公司	控股股东的附属企业
深圳市泓润金融控股有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中洲河西置业有限公司	控股股东的附属企业
青岛市亮洲置业有限公司	控股股东的附属企业
西藏中平信创业投资管理有限公司	本集团联营企业的子公司
西藏盈科创业投资管理有限公司	本集团联营企业的子公司
深圳市共享之家护理服务有限公司	本集团联营企业的子公司

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

西藏汇轩企业管理合伙企业(有限合伙)	本集团合营企业的子公司
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	子公司之少数股东
嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	子公司之少数股东
成都文化旅游发展集团有限责任公司	子公司之少数股东
惠州市华昕房地产开发有限公司	子公司之少数股东
惠州市鹏骏置业发展有限公司	子公司之少数股东
深圳安创投资管理有限公司	子公司之少数股东
广州风投资本研究院有限公司	子公司之少数股东
嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	子公司之少数股东
平安信托有限责任公司	子公司之少数股东
平安证券股份有限公司	子公司之少数股东
深圳安创投资管理有限公司	子公司之少数股东
长安国际信托股份有限公司	子公司之少数股东
中建投信托有限责任公司	子公司之少数股东
北京银泰达科技发展有限公司	子公司之少数股东
惠州市华基投资有限公司	子公司之少数股东
贾帅	本公司董事
孙平	关键管理人员配偶
陈玲	监事
许斌	关键管理人员
王艺瑾	关键管理人员
谭华森	关键管理人员

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
西藏盈科创业投资管理有限公司	支付基金管理费	5,897,122.00	4,365,000.00
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	支付基金管理费	2,948,561.00	2,182,500.00
西藏中平信创业投资管理有限公司	支付基金管理费	5,434,521.78	1,554,450.00
长城物业集团股份有限公司	支付物业管理费	278,262.00	158,085.49
西藏中平信创业投资管理有限公司	支付咨询顾问费	15,000,000.00	-
合计		29,558,466.78	8,260,035.49

②出售商品/提供劳务情况

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
深圳市中洲宝城置业有限公司	收取物业管理费、酬金、酒店餐饮收入	5,005,368.62	8,593,437.57
深圳市汇海置业有限公司	收取案场服务费、装修工程收入、物业管理费、酒店餐饮收入	29,730,013.10	32,743,002.81
深圳市宝晟源商贸有限公司	收取物业管理费、酬金	995,225.29	1,005,343.60
深圳市朗怡物业管理有限公司	收取物业管理费、酬金	213,800.85	1,651,385.56

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

深圳中洲集团有限公司	收取物业管理费、酬金、酒店餐饮收入	121,450.03	950,931.16
深圳市中添威商贸有限公司	收取物业管理费、酬金	367,395.84	239,374.76
深圳市中洲龙西置业有限公司	收取物业管理费	462,735.85	178,301.88
深圳市金力投资管理咨询有限公司	收取物业管理费、酬金	134,383.84	126,178.45
西藏盈科创业投资管理有限公司	收取酒店餐饮	15,922.89	34,656.60
深圳市中洲商业管理有限公司	收取物业管理费、酬金	-	267,785.63
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	收取物业管理费	83,719.25	234,879.15
深圳市泓润金融控股有限公司	收取物业管理费、酬金	-	253,836.34
深圳市中洲河西置业有限公司	收取物业管理费、酬金	172,902.96	-
长城物业集团股份有限公司	收取物业管理费	18,176.42	-
深圳市中洲置地有限公司	收取租赁管理费	1,895,484.19	-
惠州市银泰达实业有限公司	酒店餐饮收入、委托管理、利息收入、案场服务费、工程收入	29,323,362.18	-
贾帅	房地产销售	-	3,363,641.90
孙平	房地产销售	7,810,769.07	-
许斌	房地产销售	-	140,000.00
合计		76,350,710.38	49,782,755.41

(2) 关联租赁情况

① 本集团作为出租人

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	2019 年 1-6 月确认的 租赁收入	2018 年 1-6 月确认的 租赁收入
长城物业集团股份有限公司	办公室	2,335,761.90	2,859,571.43
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	办公室	551,142.85	481,342.00
深圳市共享之家护理服务有限公司	办公室	457,722.86	471,186.00
合计		3,344,627.61	3,812,099.43

② 本集团作为承租人

单位：人民币元

出租方名称	租赁资产种类	2019 年 1-6 月确认的 租赁费	2018 年 1-6 月确认的 租赁费
深圳市中洲置地有限公司	办公室	5,056,650.85	-
青岛市亮洲置业有限公司	办公室	330,094.00	330,094.00
深圳市汇海置业有限公司	办公室	165,822.66	-
合计		5,222,473.51	330,094.00

(3) 关联担保情况

① 本集团作为担保方

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行完毕
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	178,500,000.00	09/11/2018	30/08/2020	否
合计	178,500,000.00			

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

② 本集团作为被担保方

单位：人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳中洲集团有限公司	340,000,000.00	29/09/2014	28/09/2019	否
深圳市中洲置地有限公司	452,200,000.00	29/07/2016	28/07/2020	否
深圳市中洲置地有限公司	200,000,000.00	17/05/2016	16/05/2019	是
合计	992,200,000.00			

(4) 关联方资金拆借

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	期初往来资金余额	本期往来累计发生金额	本期偿还累计发生金额	期末往来资金余额
平安信托有限责任公司	1,578,644,131.67	201,788,397.22	488,970,084.46	1,291,462,444.43
中建投信托有限责任公司	1,551,808,911.52	305,584,638.34	580,736,394.90	1,276,657,155.00
深圳安创投投资管理有限公司	1,113,250,817.27	115,789,523.36	213,920,597.60	1,015,119,743.01
长安国际信托股份有限公司	126,051,379.58	152,339,130.14	967,118.05	277,423,391.67
平安证券股份有限公司	673,000,000.00	-	300,000,000.00	373,000,000.00
深圳中洲集团有限公司	677,551,149.07	16,738,051.82	-	694,289,200.89
合计	5,720,306,389.11	792,239,740.88	1,584,594,194.98	4,927,951,935.00

本期往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息支出合计人民币 231,837,857.10 元。

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	期初往来资金余额	本期往来累计发生金额	本期偿还累计发生金额	企业合并减少	期末往来资金余额
惠州市银泰达实业有限公司	180,281,967.22	732,201,917.04	32,017,058.24	880,466,826.02	-
东莞市中洲置业有限公司	99,728,407.12	17,467,182.79	-	-	117,195,589.91
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	82,391,000.26	1,723,348.71	30,600,000.00	-	53,514,348.97
合计	362,401,374.60	751,392,448.54	62,617,058.24	-	170,709,938.88

(5) 关键管理人员报酬

单位：人民币万元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
关键管理人员报酬	2,014.21	2,573.27
其中：股份支付	211.47	98.74

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据及应收账款	深圳市中洲宝城置业有限公司	4,249,805.58	-	6,326,349.22	-
	深圳市汇海置业有限公司	9,664,187.03	-	5,496,025.50	-

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

	深圳市中洲置地有限公司	1,941,855.77	-	2,262,790.81	-
	深圳市朗怡物业管理有限公司	1,430,899.45	-	1,414,489.98	-
	深圳市泓润金融控股有限公司	-	-	92,687.30	-
	惠州市银泰达实业有限公司	-	-	754,443.62	-
	深圳中洲集团有限公司	18,931.00	-	373,330.09	-
	深圳市宝晟源商贸有限公司	615,934.00	-	323,440.22	-
	深圳市中洲商业管理有限公司	-	-	95,615.83	-
	深圳市中添威商贸有限公司	75,328.75	-	76,988.60	-
	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	27,980.80	-	67,442.82	-
	深圳市金力投资管理咨询有限公司	63,816.81	-	47,022.57	-
	深圳市中洲河西置业有限公司	141,924.69	-	-	-
	深圳市中洲龙西置业有限公司	364,500.00	-	31,500.00	-
	长城物业集团股份有限公司	2,452,550.00	-	3,550.00	-
	西藏盈科创业投资管理有限公司	2,222.00	-	1,215.10	-
	合计	21,049,935.88	-	17,366,891.66	-
预付款项	广州风投资本研究院有限公司	24,980,000.00	-	5,000,000.00	-
其他应收款-应收利息	惠州市银泰达实业有限公司	-	-	56,448,864.77	-
	东莞市中洲置业有限公司	13,287,156.93	-	5,763,909.62	-
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	21,120,701.72	-	19,397,353.01	-
	合计	34,407,858.65	-	81,610,127.40	-

单位：人民币元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	成都文化旅游发展集团有限责任公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
	中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	9,313,322.00	-	9,313,322.00	-
	惠州市华昕房地产开发有限公司	171,392,029.79	-	7,264,529.79	-
	深圳市中洲置地有限公司	2,710,741.70	-	5,315,228.10	-
	长城物业集团股份有限公司	4,518,362.66	-	4,518,362.66	-
	嘉兴聚鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	3,068,720.00	-	3,068,720.00	-
	嘉兴聚圣投资管理合伙企业(有限合伙)	2,739,300.00	-	2,739,300.00	-
	成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	2,109,429.00	-	2,109,429.00	-
	西藏运璟企业管理合伙企业(有限合伙)	1,100,000.00	-	1,100,000.00	-
	成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	740,000.00	-	740,000.00	-
	深圳市中洲宝城置业有限公司	300,000.00	-	300,000.00	-
	惠州市鹏骏置业发展有限公司	171,027.84	-	171,027.84	-
	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	2,520.40	-	16,934.40	-
	深圳市朗怡物业管理有限公司	301,017.00	-	16,760.74	-
	深圳市宝晟源商贸有限公司	11,000.00	-	11,000.00	-
	西藏中平信创业投资管理有限公司	-	-	7,800.00	-
	合计	208,477,470.39	-	46,692,414.53	-
其他流动资产	惠州市银泰达实业有限公司	-	-	123,833,102.45	-
	东莞市中洲置业有限公司	103,908,432.98	-	93,964,497.50	-
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	32,393,647.25	-	62,993,647.25	-
	合计	136,302,080.23	-	280,791,247.20	-
长期应收款	长城物业集团股份有限公司	7,394,929.52	7,394,929.52	7,394,929.52	7,394,929.52

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
短期借款	平安信托有限责任公司	-	392,000,000.00
	中建投信托有限责任公司	-	100,000,000.00

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

	合计	-	492,000,000.00
应付票据及应付账款	长城物业集团股份有限公司	12,000.00	345,019.20
预收款项	中洲(集团)控股有限公司	1,270,121,874.16	1,270,121,874.16
	深圳市汇海置业有限公司	17,434,271.45	39,740,375.41
	孙平	205,966.10	6,081,985.62
	陈玲	1,239,214.00	482,994.00
	谭华森	145,367.00	-
	王艺瑾	132,356.00	-
	合计	1,289,279,048.71	1,316,427,229.19

单位：人民币元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款-应付利息	深圳安创投资管理有限公司	156,989,890.00	56,734,198.58
	中建投信托有限责任公司	10,657,155.00	5,808,911.52
	平安信托有限责任公司	5,162,444.43	5,544,131.67
	长安国际信托股份有限公司	883,391.67	441,379.58
	合计	173,692,881.10	68,528,621.35
其他应付款	惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	40,250,000.00	40,500,000.00
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	-	30,000,000.00
	深圳市中洲置地有限公司	5,309,483.40	3,391,663.19
	深圳市中洲宝城置业有限公司	1,298,594.41	2,467,625.44
	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	-	544,300.00
	深圳市汇海置业有限公司	500,000.00	500,000.00
	深圳市共享之家护理服务有限公司	-	151,022.00
	深圳市宝晟源商贸有限公司	130,000.00	130,000.00
	西藏中平信创业投资管理有限公司	-	103,749.33
	长城物业集团股份有限公司	220,556.00	94,103.00
	深圳市中洲商业管理有限公司	-	45,000.00
	深圳市中洲龙西置业有限公司	30,000.00	30,000.00
	深圳市中添威商贸有限公司	26,000.00	26,000.00
	深圳市金力投资管理咨询有限公司	20,000.00	20,000.00
	合计	47,784,633.81	78,003,462.96
一年内到期的非流动负债	深圳安创投资管理有限公司	858,129,854.01	-
	中建投信托有限责任公司	651,900,000.00	1,101,900,000.00
	平安信托有限责任公司	112,500,000.00	107,500,000.00
	合计	1,622,529,854.01	1,209,400,000.00
其他流动负债	深圳中洲集团有限公司	694,289,200.89	677,551,149.07
长期借款	中建投信托有限责任公司	614,100,000.00	344,100,000.00
	平安信托有限责任公司	1,173,800,000.00	1,073,600,000.00
	合计	1,787,900,000.00	1,417,700,000.00
其他非流动负债	深圳安创投资管理有限公司	-	1,056,516,618.69
	平安证券股份有限公司	373,000,000.00	673,000,000.00
	长安国际信托股份有限公司	276,540,000.00	125,610,000.00
	合计	649,540,000.00	1,855,126,618.69

(十一) 股份支付

1、以权益结算的股份支付情况

单位：人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法(注 1)	布莱克—斯科尔斯期权定价模型
可行权权益工具数量的确定依据	根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	4,750,661.02
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	4,750,661.02

注 1：上述公允价值是使用布莱克-斯科尔斯模型计算，输入至模型的数据如下：

单位：人民币元

加权平均股票价格	14.8 元/股
加权平均行使价	15.4 元/股
预计波动	采用深证地产指数最近 15 个月、27 个月、39 个月的波动率，分别为：18.11%、24.12%、31.65%
预计寿命	2018 年 5 月 15 日至激励对象获授的股票期权全部行权或注销之日止，最长不超过 51 个月
无风险利率	采用中国人民银行制定的金融机构 1 年期、2 年期、3 年期存款基准利率，分别为：1.50%、2.10%、2.75%
预计股息收益	0.94

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

注 2：2019 年 4 月 11 日，公司召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》，因部分激励对象离职后不再符合获授资格及本次激励计划第一个行权期行权条件未达标，根据公司《2018 年股票期权激励计划（草案）》，董事会同意公司注销 2018 年股票期权激励计划部分已授予股票期权共计 7,681,585 份。本次注销完成后，公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为 10,050,868 份，激励对象调整为 54 人，本事项经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，已于 2019 年 4 月 23 日办理完成。

2019 年 6 月 28 日，公司召开第八届董事会第二十九次会议审议通过，对 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整，价格由 15.20 元/股调整为 15.10 元/股，数量不变。

本年无股票期权持有人行权。

(十二) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币元

项目	期末余额	期初金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	-	-
-房地产开发项目	9,380,084,948.49	7,471,597,751.64
-对外投资承诺	-	145,442,000.00
合计	9,380,084,948.49	7,617,039,751.64

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：人民币元

项目	期末余额	期初金额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	25,352,445.18	13,019,353.05
资产负债表日后第 2 年	5,148,913.48	5,165,803.00
资产负债表日后第 3 年	2,895,163.73	3,548,588.26
以后年度	2,411,907.47	2,993,019.82
合计	35,808,429.86	24,726,764.13

2、或有事项

本公司及房地产子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止 2019 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额计人民币 8,936,386,793.94 元。由于该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

(十三) 资产负债表日后事项

1、转让股权情况

2019 年 7 月 18 日，根据《关于中洲投资控股（香港）有限公司全部已发行股份及卖方债权的买卖协议》，深圳市中洲投资控股股份有限公司及其关联方已通过还款、提供相应反担保等方式满足协议中约定的过户条件，将所持有的中洲投资控股（香港）有限公司股份全部过户至中洲（集团）控股有限公司，完成股份交割。

(十四) 其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币元

	房地产		物业服务		酒店餐饮		建筑施工		分部间相互抵减		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
营业收入	2,110,017,609.29	5,704,028,930.07	134,797,991.72	116,638,136.50	188,849,627.27	183,731,068.21	22,147,624.52	-	(66,010,300.71)	(56,865,702.27)	2,389,802,552.09	5,947,532,432.51
对外交易收入	2,086,498,490.75	5,673,534,488.44	108,102,647.77	94,115,702.20	187,220,648.49	179,882,241.87	7,980,765.08	-		-	2,389,802,552.09	5,947,532,432.51
分部间交易收入	23,519,118.54	30,494,441.63	26,695,343.95	22,522,434.30	1,628,978.78	3,848,826.34	14,166,859.44	-	(66,010,300.71)	(56,865,702.27)	-	-
营业成本	893,884,627.75	3,074,798,268.51	88,453,266.39	93,170,400.09	137,360,804.52	152,020,001.79	20,891,711.26	-	(35,252,800.28)	(29,023,552.61)	1,105,337,609.64	3,290,965,117.78
利润总额	171,533,465.02	1,048,940,809.43	12,393,992.52	11,070,945.32	50,209,364.40	38,515,685.45	631,352.81	(1,512,111.10)	500,516.79	415,315.93	235,268,691.54	1,097,430,645.03
净利润	64,509,463.48	663,795,081.95	9,261,711.01	7,028,252.72	48,901,334.77	39,667,850.24	322,004.51	(1,197,061.54)	475,327.95	301,707.72	123,469,841.72	709,595,831.09
资产总额	43,827,866,880.39	45,882,325,754.80	120,094,731.31	128,696,550.00	589,750,957.28	537,942,785.38	2,166,392,743.50	864,679,094.78	(209,079,487.46)	(3,090,207,637.59)	46,495,025,825.02	44,323,436,547.37
负债总额	36,277,227,602.59	38,569,872,016.17	87,446,248.40	93,437,277.85	404,431,419.61	390,931,555.15	1,934,799,552.59	802,681,904.30	(60,064,231.89)	(3,097,457,702.46)	38,643,840,591.30	36,759,465,051.01

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

(1) 非公开发行股票

2016年2月26日，本公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司符合向特定对象非公开发行A股股票条件的议案》，拟向包括深圳市前海阳诚实业发展有限公司(以下简称“前海阳诚”)在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票。本次非公开发行的股票数量不超过379,048,931股(含本数)，募集资金人民币55亿元，其中，前海阳诚认购比例不低于本次非公开发行实际发行股份总数的15%(含本数)。本次发行的发行价格不低于定价基准日本公司第七届董事会第三十一次会议决议(公告日)前20个交易日公司股票交易均价的90%，即人民币14.51元/股。2016年3月29日，本公司2016年第二次临时股东大会审议通过上述议案。2016年8月1日，本公司第七届董事会第三十七次会议审议通过《关于调整公司非公开发行A股股票方案的议案》，调整后本次非公开发行的股票数量为不超过245,352,900股(含本数)，募集资金总额不超过人民币351,100万元(含本数)，其中前海阳诚认购比例不低于实际发行股份总数15%。2016年9月14日，中国证监会发行审核委员会审核通过了本公司2016年非公开发行A股股票的申请。截至2019年6月30日，本公司尚未取得中国证监会关于上述非公开发行A股股票的批准文件。

(2) 未决诉讼

2016年9月，本集团之子公司深圳市华电房地产有限公司(以下简称“华电公司”)收到深圳市龙岗投资控股集团有限公司(以下简称“龙岗投控”)送达的《区投控集团公司关于黄金台山庄项目10%权益归属问题的函》，函件称深圳市宝东地产有限公司(以下简称“宝东公司”)是由龙岗投控代表区政府持有其全部产权的全民所有制企业，1997年10月该企业已改制。原宝东公司与华电公司合作开发黄金台山庄项目，享有黄金台山庄项目10%权益。该10%权益在原宝东公司改制之前属于原宝东公司已查明的账外资产，其改制时未列入改制资产评估范围及移交清单内，仍属于龙岗投控所拥有的国有资产。

2016年9月，华电公司作为原告，就龙岗投控要求享有黄金台山庄项目10%权益纠纷向深圳市中级人民法院提起诉讼，请求判决：1)确认宝东公司在黄金台山庄项目中同华电公司和国土局所签订的合同均已解除；2)确认龙岗投控、宝东公司不具有继续履行黄金台山庄项目《土地使用权出让合同》的受让人资格；3)确认深圳市龙华“黄金台”A806-1宗地的土地使用权和收益权归华电公司独家享有；4)判令龙岗投控和宝东公司承担本案的诉讼费。2016年11月7日，深圳市中级人民法院受理了该案件。

2018年6月，深圳市中级人民法院以(2016)粤03民初2591号民事判决书做出如下判决：1)龙岗投控不具有“黄金台山庄”项目《深圳市土地使用权出让合同》中受让人资格；2)驳回华电公司的其他诉讼请求。

2018年7月，华电公司针对上述被驳回的诉讼请求上诉至广东省高级人民法院。截至本财务报表批准报出日，该案件已开庭受理，尚未取得判决结果。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

1.1 应收票据及应收账款汇总

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	-	-
应收账款	8,228,121.85	5,352,975.78
合计	8,228,121.85	5,352,975.78

1.2 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：人民币元

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
组合一	8,228,121.85	93.11	-	-	8,228,121.85	5,352,975.78	89.78	-	-	5,352,975.78
组合二	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	8,228,121.85	93.11	-	-	8,228,121.85	5,352,975.78	89.78	-	-	5,352,975.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	609,108.91	6.89	609,108.91	100.00	-	609,108.91	10.22	609,108.91	100.00	-
合计	8,837,230.76	100.00	609,108.91	6.89	8,228,121.85	5,962,084.69	100.00	609,108.91	10.22	5,352,975.78

(2) 本年未计提、收回或转回坏账准备

2、其他应收款

2.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	17,695,051,114.97	16,164,193,172.62
合计	17,695,051,114.97	16,164,193,172.62

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	24,025,669.40	0.14	24,025,669.40	100.00	-	24,025,669.40	0.15	24,025,669.40	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合一	17,695,051,114.97	99.85	-	-	17,695,051,114.97	16,164,193,172.62	99.83	-	-	16,164,193,172.62
组合二	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	17,695,051,114.97	99.85	-	-	17,695,051,114.97	16,164,193,172.62	99.83	-	-	16,164,193,172.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,911,467.89	0.01	2,911,467.89	100.00	-	2,911,467.89	0.02	2,911,467.89	100.00	-
合计	17,721,988,252.26	100.00	26,937,137.29	0.15	17,695,051,114.97	16,191,130,309.91	100.00	26,937,137.29	0.17	16,164,193,172.62

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年无计提坏账准备、收回或转回坏账准备情况。

(3) 按款项性质列示其他应收款

单位：人民币元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	17,720,972,252.26	16,191,114,309.91
押金、保证金等	1,016,000.00	16,000.00
合计	17,721,988,252.26	16,191,130,309.91

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	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
惠州中洲置业有限公司	往来款	3,245,682,638.34	1 年以内	18.31	-
深圳市中洲地产有限公司	往来款	2,806,435,470.33	1 年以内	15.84	-
深圳市中洲资本有限公司	往来款	1,590,049,471.78	1 年以内	8.97	-
成都深长城地产有限公司	往来款	1,360,767,147.61	1 年以内	7.68	-
广州南沙区投元产城投资有限公司	往来款	1,108,220,000.00	1 年以内	6.25	-
合计		10,111,154,728.06		57.05	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

单位：人民币元

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	3,982,683,144.46	52,000.00	3,982,631,144.46	3,978,533,144.46	52,000.00	3,978,481,144.46
对联营企业投资	9,356,637.21	-	9,356,637.21	9,833,313.50	-	9,833,313.50
合计	3,992,039,781.67	52,000.00	3,991,987,781.67	3,988,366,457.96	52,000.00	3,988,314,457.96

(2) 对子公司投资

单位：人民币元

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
成都深长城地产有限公司	42,500,000.00	-	-	42,500,000.00	-	-
上海深长城地产有限公司	510,000,000.00	-	-	510,000,000.00	-	-
上海振川物业有限公司	75,218,125.28	-	-	75,218,125.28	-	-
深圳市中洲地产有限公司	250,369,806.50	-	-	250,369,806.50	-	-
深圳市香江置业有限公司	549,000,000.00	-	-	549,000,000.00	-	-
惠州中洲置业有限公司	1,038,082,181.11	-	-	1,038,082,181.11	-	-
惠州市康威投资发展有限公司	53,272,548.47	-	-	53,272,548.47	-	-
惠州市昊恒房地产开发有限公司	60,049,607.67	-	-	60,049,607.67	-	-
上海盛博房地产开发有限公司	735,414,475.00	-	-	735,414,475.00	-	-
中洲投资控股(香港)有限公司	18,071,484.79	-	-	18,071,484.79	-	-
青岛市旺洲置业有限公司	1.00	-	-	1.00	-	-
青岛市联顺地产有限公司	9,000,001.00	-	-	9,000,001.00	-	-
青岛市中洲地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	10,120,000.00	-	-	10,120,000.00	-	-
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	-	-	71,250,000.00	-	-
深圳市中洲资本有限公司	204,155,831.88	-	-	204,155,831.88	-	-
深圳市长城物流有限公司	233,040,846.80	-	-	233,040,846.80	-	-
深圳市长城投资控股有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市盈灿工程有限公司	57,000,000.00	-	-	57,000,000.00	-	-
深圳市中洲物业管理有限公司	7,301,234.96	-	-	7,301,234.96	-	-
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	-	-	1,560,000.00	-	52,000.00
重庆洲立房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
东莞市中洲置地有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
珠海市洲立置业有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
上海洲立房地产有限公司	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00	-	-
深圳市中洲商置投资有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
广州市中洲置地有限公司	1,927,000.00	2,150,000.00	-	4,077,000.00	-	-
深圳市中洲酒店管理有限公司	3,600,000.00	2,000,000.00	-	5,600,000.00	-	-
合计	3,978,533,144.46	4,150,000.00	-	3,982,683,144.46	-	52,000.00

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2019 年 6 月 30 日止半年度

(3) 对联营企业投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业											
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	9,833,313.50	-	-	-476,676.29	-	-	-	-	-	9,356,637.21	-
合计	9,833,313.50	-	-	-476,676.29	-	-	-	-	-	9,356,637.21	-

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额		2018 年 1-6 月发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	78,081,470.86	13,045,217.39	77,648,584.93	13,053,702.67
其他业务	-	-	5,041,928.72	-
合计	78,081,470.86	13,045,217.39	82,690,513.65	13,053,702.67

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	2019 年 1-6 月发生额	2018 年 1-6 月发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-476,676.29	2,582,706.66
理财产品投资收益	7,657,544.20	10,044,004.34
合计	7,180,867.91	12,626,711.00

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	332,046.85	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额)	3,450,553.19	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益(注)	7,657,544.20	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损	-	
受托经营取得的托管费收入	10,838,678.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	26,239,021.49	
所得税影响额	(6,309,755.38)	
少数股东权益影响额(税后)	520,269.81	
合计		

注：系理财产品投资收益人民币7,657,544.20元。

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“本公司”)对非经常性损益项目的认定系依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43号)的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.74	0.3040	0.3040
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2.46	0.2732	0.2732