

深圳市卓越商业管理有限公司
2019 年度审计报告

目 录

	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-3
二、财务报表	4-11
（一）合并及母公司资产负债表	4-5
（二）合并及母公司利润表	6
（三）合并及母公司现金流量表	7
（四）合并所有者权益变动表	8-9
（五）母公司所有者权益变动表	10-11
三、财务报表附注	12-136

审 计 报 告

中汇会审[2020]2789号

深圳市卓越商业管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市卓越商业管理有限公司（以下简称卓越管理公司），包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了卓越管理公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

卓越管理公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括审计报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估卓越管理公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算卓越管理公司、终止运营或别无其他现实的选择。

卓越管理公司治理层(以下简称治理层)负责监督卓越管理公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对

内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对卓越管理公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致卓越管理公司不能持续经营。

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

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

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

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：2020 年 4 月 28 日



资 产 负 债 表

2019年12月31日

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会企01表-1

编制单位: 深圳市卓越商业管理有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	行次	期末数		期初数	
			合并	母公司	合并	母公司
流动资产:						
货币资金	(一)	1	10,066,119,194.01	2,780,572,961.78	12,846,208,559.90	3,410,187,202.91
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		2	-	-	-	-
衍生金融资产		3		-	-	
应收票据			-		-	
应收账款	(二)	4	121,204,948.68		90,104,784.14	-
预付款项		5	-	-		-
其他应收款	(三)	6	9,000,587,383.63	14,963,625,753.92	24,049,485,041.33	19,700,431,179.29
存货	(四)	7	28,421,232,509.39	-	35,655,637,287.52	
持有待售资产		8		-	-	-
一年内到期的非流动资产	(五)	9	93,590,000.00	784,197,990.55	70,000,000.00	-
其他流动资产	(六)	10	631,539,999.28	5,784,000.00	907,197,581.16	25,148,000.00
流动资产合计		11	48,334,274,034.99	18,534,180,706.25	73,618,633,254.05	23,135,766,382.20
非流动资产:						
可供出售金融资产	(七)	12	7,363,134,000.00	7,113,234,000.00	7,428,134,000.00	7,113,234,000.00
持有至到期投资		13	-	-	-	-
长期应收款	(八)	14	2,098,204,200.00	954,656,900.00	1,143,547,300.00	-
长期股权投资	(九)	15	9,200,890,250.75	10,146,285,083.84	7,867,072,543.97	7,499,730,844.80
投资性房地产	(十)	16	67,870,634,118.00	-	59,614,447,360.00	-
固定资产	(十一)	17	822,118,662.38	44,284.26	671,223,525.43	54,671.98
在建工程		18	-	-	-	
生产性生物资产		19	-	-	-	-
油气资产		20	-	-	-	-
无形资产	(十二)	21	3,288,451.79	-	2,736,003.36	-
开发支出		22	-	-	-	-
商誉	(十三)	23	13,612,381.39		13,612,381.39	-
长期待摊费用	(十四)	24	67,141,499.57	-	66,045,380.65	
递延所得税资产	(十五)	25	709,037,781.56	-	752,383,817.76	
其他非流动资产	(十六)	26	9,798,107,401.18	20,529,187,380.44	6,654,960,759.94	12,250,016,598.95
非流动资产合计		27	97,946,168,746.62	38,743,407,648.54	84,214,163,072.50	26,863,036,115.73
资产总计		28	146,280,442,781.61	57,277,588,354.79	157,832,796,326.55	49,998,802,497.93

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资 产 负 债 表(续)

2019年12月31日

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会企01表-2

编制单位: 深圳市越商业管理有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注五	行次	期末数		期初数	
			合并	母公司	合并	母公司
流动负债:						
短期借款	(十七)	29		-	600,000,000.00	600,000,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		30	-			-
衍生金融负债		31	-	-		-
应付票据	(十八)		75,343,508.76		298,970,898.59	
应付账款	(十九)	32	5,346,590,085.03		5,806,948,207.49	-
预收款项	(二十)	33	19,262,909,346.90		27,916,812,154.46	-
应付职工薪酬	(二十一)	34	49,852,286.48	470,125.68	83,010,658.07	3,472,607.32
应交税费	(二十二)	35	6,170,813,895.35	78,961,548.06	5,071,295,231.84	22,003,801.08
其他应付款	(二十三)	36	4,619,806,594.37	33,955,582,435.20	1,567,437,162.98	28,458,111,430.49
持有待售负债		37		-	-	-
一年内到期的非流动负债	(二十四)	38	6,368,778,796.87	-	9,751,685,095.91	-
其他流动负债	(二十五)	39	-	-	3,504,964,433.11	-
流动负债合计		40	41,894,094,513.76	34,035,014,108.94	54,601,123,842.45	29,083,587,838.89
非流动负债:						
长期借款	(二十六)	41	24,361,658,910.00	7,197,458,910.00	29,054,080,392.66	7,765,627,500.00
应付债券	(二十七)	42	11,466,575,817.34	7,255,973,732.94	9,720,295,170.67	7,229,438,882.52
长期应付款	(二十八)	43	2,140,299,270.50	-	4,241,547,808.29	-
预计负债		44	-	-	-	-
递延收益	(二十九)	45	168,757,420.78	-	96,663,006.63	
递延所得税负债	(十五)	46	11,006,214,247.64	-	10,568,272,297.91	-
其他非流动负债	(三十)	47	1,107,473,662.47	-	650,000,000.00	-
非流动负债合计		48	50,250,979,328.73	14,453,432,642.94	54,330,858,676.16	14,995,066,382.52
负债合计		49	92,145,073,842.49	48,488,446,751.88	108,931,982,518.61	44,078,654,221.41
所有者权益:						
实收资本	(三十一)	50	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		51	-	-	-	-
资本公积	(三十二)	52	9,809,865,903.62	4,699,153,399.93	9,568,995,112.84	3,199,092,159.78
减: 库存股		53	-	-	-	-
其他综合收益	(三十三)	54	2,835,008,512.89	-	2,393,785,910.46	-
专项储备		55	-		-	-
盈余公积	(三十四)	56	188,998,820.30	188,998,820.30	-	-
未分配利润	(三十五)	57	22,687,134,878.02	900,989,382.66	18,813,835,455.78	278,943,883.26
归属于母公司所有者权益		58	38,521,008,114.83	8,789,141,602.91	33,776,616,479.08	5,920,148,276.52
少数股东权益		59	15,614,360,824.29	-	15,124,197,328.86	
所有者权益合计		60	54,135,368,939.12	8,789,141,602.91	48,900,813,807.94	5,920,148,276.52
负债和所有者权益总计		61	146,280,442,781.61	57,277,588,354.79	157,832,796,326.55	49,998,802,497.93

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利 润 表

2019年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会企02表

编制单位: 深圳市卓成商业管理有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注五	行次	本期数		上年数	
			合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	(三十六)	1	17,091,770,881.51	260,037,049.64	20,951,006,860.09	123,325,675.89
减: 营业成本	(三十六)	2	8,883,240,601.74	-	8,953,192,978.61	-
税金及附加	(三十七)	3	2,340,477,142.02	9,906,535.72	2,706,839,779.22	5,170,882.71
销售费用	(三十八)	4	518,285,668.75	-	477,454,849.91	-
管理费用	(三十九)	5	318,427,640.93	15,425,552.67	556,738,519.35	30,501,323.04
研发费用		6	-	-	-	-
财务费用	(四十)	7	1,013,773,542.84	-15,948,435.90	1,334,224,073.57	306,943,937.82
其中: 利息费用		8	1,451,998,626.49	903,973,940.87	1,551,749,453.91	683,866,032.48
利息收入		9	577,862,345.27	1,081,464,714.07	281,366,885.69	413,308,042.87
资产减值损失	(四十一)	10	19,850,245.38	-	9,838,903.53	-
加: 其他收益	(四十二)	11	15,885,447.80	-	7,196,082.59	-
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十三)	12	532,436,954.12	1,816,774,140.58	342,566,448.18	12,854,404.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		13	527,806,469.98	102,544,773.88	216,073,961.52	-89,904,040.15
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(四十四)	14	1,932,273,545.97	-	1,110,691,207.03	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十五)	15	195,794.07	-	448,139.52	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		16	6,478,507,781.81	2,067,427,537.73	8,373,619,633.22	-206,436,063.24
加: 营业外收入	(四十六)	17	142,565,954.95	101,504,548.50	35,708,824.28	4,536.31
减: 营业外支出	(四十七)	18	123,996,910.36	-	28,999,275.65	122.72
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		19	6,497,076,826.40	2,168,932,086.23	8,380,329,181.85	-206,431,649.65
减: 所得税费用	(四十八)	20	1,446,437,605.78	-	2,124,001,976.06	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		21	5,050,639,220.62	2,168,932,086.23	6,256,327,205.79	-206,431,649.65
(一) 按经营持续性分类						
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		22	5,050,639,220.62	2,168,932,086.23	6,256,327,205.79	-206,431,649.65
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		23	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类						
1. 归属于母公司所有者的净利润		24	4,862,298,242.54	2,168,932,086.23	4,256,565,172.72	-206,431,649.65
2. 少数股东损益		25	188,340,978.08	-	1,999,762,033.07	-
五、其他综合收益的税后净额		26	441,222,602.43	-	-6,799,381.86	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		27	441,222,602.43	-	-6,799,381.86	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		28	-	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		29	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		31	441,222,602.43	-	-6,799,381.86	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		32	-	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		33	-	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		34	-	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		35	-	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额		36	-11,862,266.01	-	-6,799,381.86	-
6. 投资性房地产公允价值变动损益		37	453,084,868.44	-	-	-
归属少数股东的其他综合收益的税后净额		38	-	-	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		39	5,491,861,823.05	2,168,932,086.23	6,249,527,823.93	-206,431,649.65
归属于母公司所有者的综合收益总额		40	5,303,520,844.97	2,168,932,086.23	4,249,765,790.86	-206,431,649.65
归属于少数股东的综合收益总额		41	188,340,978.08	-	1,999,762,033.07	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



现金流量表

2019年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会审03表

编制单位: 深圳市卓源商业管理有限公司

金额单位: 人民币元

项目	附注五	行次	本期数		上年数	
			合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量:						
销售商品、提供劳务收到的现金		1	9,772,353,307.31	190,941,716.08	16,923,733,900.00	123,974,900.69
收到的税费返还		2	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(四十九) 1	3	712,014,348.86	714,537,815.15	2,215,049,883.72	102,178,318.47
经营活动现金流入小计		4	10,484,367,656.17	905,479,531.23	19,138,783,783.72	226,153,219.16
购买商品、接受劳务支付的现金		5	3,023,500,841.56	-	6,172,896,853.95	-
支付给职工以及为职工支付的现金		6	409,898,698.96	12,114,031.51	622,138,005.20	8,597,242.46
支付的各项税费		7	2,841,101,847.71	40,234,536.91	3,006,819,772.60	20,552,472.14
支付其他与经营活动有关的现金	(四十九) 2	8	798,115,373.98	8,809,711.03	1,825,606,527.12	547,120,703.15
经营活动现金流出小计		9	7,072,616,762.21	61,158,279.45	11,627,461,158.87	576,270,417.75
经营活动产生的现金流量净额		10	3,411,750,893.96	844,321,251.78	7,511,322,624.85	-350,117,198.59
二、投资活动产生的现金流量:						
收回投资收到的现金		11	-	19,364,000.00	50,000.00	-
取得投资收益收到的现金		12	4,630,484.14	138,495,734.81	48,494,321.47	246,828,079.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	79,849.16	-	2,960,340.68	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	(四十九) 3	15	37,658,966.31	508,501,619.31	-	-
投资活动现金流入小计		16	42,369,299.61	666,361,354.12	51,504,662.15	246,828,079.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	102,326,867.43	-	67,592,791.28	54,671.98
投资支付的现金		18	2,311,525,520.38	347,891,275.00	15,151,668,788.15	11,279,890,950.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	3,000,000.00	696,056,950.00	5,030,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	(四十九) 4	20	4,109,237,774.11	10,018,025,672.04	6,394,298,575.52	10,247,546,732.74
投资活动现金流出小计		21	6,526,090,161.92	11,061,973,897.04	21,618,590,154.95	21,527,492,354.81
投资活动产生的现金流量净额		22	-6,483,720,862.31	-10,395,612,542.92	-21,567,085,492.80	-21,280,664,275.11
三、筹资活动产生的现金流量:						
吸收投资收到的现金		23	2,428,370,000.00	-	8,121,441,800.22	4,287,824,528.37
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		24	2,428,370,000.00	-	9,400,000.00	-
取得借款收到的现金		25	11,436,019,270.50	-	25,186,476,821.26	1,740,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十九) 5	27	17,317,934,020.80	11,107,528,538.41	14,237,517,166.42	19,456,547,991.32
筹资活动现金流入小计		28	31,182,323,291.30	11,107,528,538.41	47,545,435,787.90	25,464,372,519.69
偿还债务支付的现金		29	26,699,020,551.85	1,168,168,590.00	24,254,202,612.14	467,491,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30	4,155,031,592.89	1,017,682,898.40	3,830,527,437.03	643,025,712.80
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		31	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十九) 6	32	400,667,993.64	525,691,250.00	77,703,504.21	350,000,000.00
筹资活动现金流出小计		33	31,254,720,138.38	2,711,542,738.40	28,162,433,553.38	1,460,516,962.80
筹资活动产生的现金流量净额		34	-72,396,847.08	8,395,985,800.01	19,383,002,234.52	24,003,856,556.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		35	-11,862,266.00	-	43,662,914.64	-
五、现金及现金等价物净增加额		36	-3,156,229,081.43	-1,155,305,491.13	5,370,902,281.21	2,373,074,083.19
加: 期初现金及现金等价物余额		37	11,878,501,109.61	3,060,117,202.91	6,507,598,828.40	687,043,119.72
六、期末现金及现金等价物余额		38	8,722,272,028.18	1,904,811,711.78	11,878,501,109.61	3,060,117,202.91

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并所有者权益变动表
2019年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会企04表-1

金额单位:人民币元

编制单位:深圳市卓越商业管理有限公司

项 目	行次	本期数									少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益										
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上期期末余额	1	3,000,000,000.00	-	8,890,807,921.65	-	2,393,785,910.46	-	-	19,068,635,975.80	15,091,293,636.05	48,444,523,443.96	
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	4	-	-	678,187,191.19	-	-	-	-	-254,800,520.02	32,903,692.81	456,290,363.98	
其他	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	6	3,000,000,000.00	-	9,568,995,112.84	-	2,393,785,910.46	-	-	18,813,835,455.78	15,124,197,328.86	48,900,813,807.94	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7	-	-	240,870,790.78	-	441,222,602.43	-	188,998,820.30	3,873,299,422.24	490,163,495.43	5,234,555,131.18	
(一) 综合收益总额	8	-	-	-	-	-	-	-	4,862,298,242.54	188,340,978.08	5,050,639,220.62	
(二) 所有者投入和减少资本	9	-	-	240,870,790.78	-	-	-	-	-	3,000,000.00	243,870,790.78	
1. 所有者投入的普通股	10	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00	3,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	13	-	-	240,870,790.78	-	-	-	-	-	-	240,870,790.78	
(三) 利润分配	14	-	-	-	-	-	-	188,998,820.30	-988,998,820.30	-	-800,000,000.00	
1. 提取盈余公积	15	-	-	-	-	-	-	188,998,820.30	-188,998,820.30	-	-	
2. 对所有者的分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-800,000,000.00	-	-800,000,000.00	
3. 其他	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 所有者权益内部结转	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六) 其他	27	-	-	-	-	441,222,602.43	-	-	-	298,822,517.35	740,045,119.78	
四、本期期末余额	28	3,000,000,000.00	-	9,809,865,903.62	-	2,835,008,512.89	-	188,998,820.30	22,687,134,878.02	15,614,360,824.29	54,135,368,939.12	

法定代表人:

郭

主管会计工作负责人:

陈文忠

会计机构负责人:

叶



合并所有者权益变动表(续)

2019年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会企04表-2

金额单位:人民币元

编制单位:深圳市和盛商业管理有限公司

项目	行次	上年数									少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益										
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上期期末余额	1	3,000,000,000.00	-	7,429,978,893.10	-	2,400,585,292.32	-	-	15,152,337,564.88	14,357,055,031.84	42,339,956,782.14	
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	4	-	-	678,187,191.19	-	-	-	-	-594,400,011.12	227,797,300.50	311,584,480.57	
其他	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	6	3,000,000,000.00	-	8,108,166,084.29	-	2,400,585,292.32	-	-	14,557,937,553.76	14,584,852,332.34	42,651,541,262.71	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7	-	-	1,460,829,028.55	-	-6,799,381.86	-	-	4,255,897,902.02	539,344,996.52	6,249,272,545.23	
(一) 综合收益总额	8	-	-	-	-	-	-	-	4,256,565,172.72	1,999,762,033.07	6,256,327,205.79	
(二) 所有者投入和减少资本	9	-	-	1,460,829,028.55	-	-	-	-	-	-1,460,417,036.55	411,992.00	
1. 所有者投入的普通股	10	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000.00	400,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	13	-	-	1,460,829,028.55	-	-	-	-	-	-1,460,817,036.55	11,992.00	
(三) 利润分配	14	-	-	-	-	-	-	-	-667,270.70	-	-667,270.70	
1. 提取盈余公积	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对所有者的分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-667,270.70	-	-667,270.70	
3. 其他	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 所有者权益内部结转	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六) 其他	27	-	-	-	-	-6,799,381.86	-	-	-	-	-6,799,381.86	
四、本期期末余额	28	3,000,000,000.00	-	9,568,995,112.84	-	2,393,785,910.46	-	-	18,813,835,455.78	15,124,197,328.86	48,900,813,807.94	

法定代表人:

郭

主管会计工作负责人:

赖文

会计机构负责人:

王



母公司所有者权益变动表

2019年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会企04表-3

编制单位: 深圳市卓越商业管理有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	行次	本期数								
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1	3,000,000,000.00	-	3,199,092,159.78	-	-	-	-	-278,943,883.26	5,920,148,276.52
加: 会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5	3,000,000,000.00	-	3,199,092,159.78	-	-	-	-	-278,943,883.26	5,920,148,276.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	1,500,061,240.17	-	-	-	188,998,820.30	1,179,933,265.92	2,868,993,326.39
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	2,168,932,086.22	2,168,932,086.22
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	1,500,061,240.17	-	-	-	-	-	1,500,061,240.17
1. 所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	1,500,061,240.17	-	-	-	-	-	1,500,061,240.17
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	188,998,820.30	-988,998,820.30	-800,000,000.00
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	188,998,820.30	-188,998,820.30	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-800,000,000.00	-800,000,000.00
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	27	3,000,000,000.00	-	4,699,153,399.95	-	-	-	188,998,820.30	900,989,382.66	8,789,141,602.91

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司所有者权益变动表(续)
2019年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

公企04表-4

编制单位: 深圳市中越商业管理有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	行次	上年数								
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1	3,000,000,000.00	-	2,397,065,853.79	-	-	-	-	-108,642,095.86	5,288,423,757.93
加: 会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	36,129,862.25	36,129,862.25
二、本期期初余额	5	3,000,000,000.00	-	2,397,065,853.79	-	-	-	-	-72,512,233.61	5,324,553,620.18
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	802,026,305.99	-	-	-	-	-206,431,649.65	595,594,656.34
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-206,431,649.65	-206,431,649.65
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	802,026,305.99	-	-	-	-	-	802,026,305.99
1. 所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	802,026,305.99	-	-	-	-	-	802,026,305.99
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	27	3,000,000,000.00	-	3,199,092,159.78	-	-	-	-	-278,943,883.26	5,920,148,276.52

法定代表人:

郭

主管会计工作负责人:

陈

会计机构负责人:

叶

深圳市卓越商业管理有限公司

财务报表附注

2019 年度

一、公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市卓越商业管理有限公司(以下简称公司或本公司),系由卓越置业集团有限公司出资设立,于2010年7月1日在深圳市市场监督管理局登记注册,取得注册号为440301104783202的《企业法人营业执照》,社会信用代码91440300558656420D。公司注册地:深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼6501;法定代表人:李华。

本公司成立时注册资本人民币1,000万元,经历次增资后,截止2019年12月31日,公司注册资本变更为人民币300,000万元,卓越置业集团有限公司持有本公司100%股权。

本公司属房地产行业。经营范围为:商业管理与商业管理顾问;清洁服务(不含外墙清洁);经济信息咨询;日用百货、纺织品、服装、家用电器、电子产品、文化用品、体育用品及器材、仪器仪表、建材、化工产品(不含危险化学品)、机械设备、五金、家具、文艺美术品、金银珠宝首饰的销售,国内贸易。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

(二) 公司历史沿革

1. 本公司于2010年7月1日在深圳市市场监督管理局登记注册,取得注册号为440301104783202的《企业法人营业执照》,成立时注册资本为人民币1,000万元,注册资本实收情况业经深圳市义达会计师事务所有限责任公司于2010年6月17日出具验字[2010]82号验资报告验证。各股东出资情况如下:

股东名称	出资金额(元)	出资方式	出资比例(%)
卓越置业集团有限公司	10,000,000.00	现金	100.00

2. 2015年9月24日,根据公司股东会决议,公司原股东按持股比例以现金增资290,000万元,公司注册资本由人民币1,000万元增至人民币300,000万元。本次增资款已于2015年9月30日实际出资到位,公司于2015年9月28日完成工商变更登记手续。增资后各股东出资情况如下:

股东名称	出资金额(元)	出资方式	出资比例(%)
卓越置业集团有限公司	3,000,000,000.00	现金	100.00

(三) 合并范围

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

2019 子公司名称	2019.12.31
深圳鹏盛源置业有限公司【深圳鹏盛源】	是
深圳前海卓越汇康投资有限公司【深圳前海汇康】	是
深圳市兆和房地产开发有限公司【深圳兆和】	是
深圳市圳宝实业有限公司【深圳圳宝】	是
深圳市康越策划顾问有限公司【深圳康越策划】	是
深圳市锦年基础工程有限公司【深圳锦年】	是
南京卓铎熠盛房地产开发有限公司【南京卓铎熠盛】	是
深圳合盛祥投资有限公司【深圳合盛祥】	是
深圳卓越世纪城房地产开发有限公司【深圳世纪城】	是
卓越集团(青岛)昌业房地产开发有限公司【青岛昌业】	是
广州卓越地王广场经营管理有限公司【广州地王】	是
重庆旖伽商务咨询有限公司【重庆旖伽】	是
深圳旖伽商务咨询有限公司【深圳旖伽】	是
上海胜廉实业有限公司【上海胜廉】	是
上海鹏达置业有限公司【上海鹏达】	是
深圳市卓越康华贸易有限公司【康华贸易】	是
深圳市卓越康达贸易有限公司【康达贸易】	是
深圳市金利居房地产开发有限公司【深圳金利居】	是
卓越集团(青岛)置地有限公司【青岛置业】	是
上海鹏跃置业有限公司【上海鹏跃】	是
上海佳赋投资管理有限公司【上海佳赋】	是
上海卓邑加投资管理有限公司【上海卓邑加】	是
上海先珺企业管理有限公司【上海先珺】	是
上海先琅企业管理有限公司【上海先琅】	是
上海卓隼企业管理有限公司【上海卓隼】	是

上海先璟企业管理有限公司【上海先璟】	是
上海先腾资产管理有限公司【上海先腾】	是
长沙市鹏跃商业管理有限公司【长沙鹏跃】	是
上海盈资物业管理有限公司【上海盈资】	是
上海鸿骅房地产开发有限公司【上海鸿骅】	是
深圳市卓越宝中房地产开发有限公司【深圳宝中】	是
深圳市俊唯置业开发有限公司【深圳俊唯】	是
深圳卓越房地产开发有限公司【卓越房产】	是
深圳市大百汇房地产有限公司【大百汇】	是
深圳市鹏润房地产开发有限公司【深圳鹏润】	是
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司【金地大百汇】	是
青岛卓越麒盛房地产开发有限公司【青岛麒盛】	是
青岛卓越融亿置业有限公司【青岛融亿】	是
深圳市卓越商业运营有限公司【商业运营】	是
上海先珩企业管理有限公司【上海先珩】	是
上海佳赋信息科技有限公司【上海佳赋信息】	是
宁波卓越光谷置业有限公司【宁波光谷】	是
深圳世纪瑞盛贸易有限公司【世纪瑞盛】	是
东莞市众慧物业管理有限公司【东莞众慧】	是
东莞市佳畅实业投资有限公司【东莞佳畅】	是
深圳世纪瑞源贸易有限公司【世纪瑞源】	是
东莞市卓嘉置业有限公司【东莞卓嘉】	是
中山市卓润房地产有限公司【中山卓润】	是
东莞市世纪瑞源投资有限公司【东莞世纪瑞源】	是
东莞市华悦商业运营管理有限公司【东莞华悦】	是
东莞市玮庆实业投资有限公司【东莞玮庆】	是
东莞市巨汉实业投资有限公司【东莞巨汉】	是
东莞市兴业广场房地产有限公司【东莞兴业广场】	是
深圳市盈润达投资有限公司【盈润达】	是
东莞百晟数码科技有限公司【东莞百晟】	是

东莞市卓骏房地产有限公司【东莞卓骏】	是
东莞市卓杰房地产有限公司【东莞卓杰】	是
东莞市卓立孵化器有限公司【东莞卓立】	是
杭州恒兴置业有限公司【杭州恒兴】	是
东莞市鹏跃置业有限公司【东莞鹏跃】	是
PERFECT LINK DEVELOPMENT LIMITED【PERFECT LINK】	是
EXCELLENCE COMMERCIAL MANAGEMENT LIMITED【EXCELLENCE COMMERCIAL】	是
深圳前海卓越汇悦投资有限公司【前海汇悦】	是
北京筑华房地产开发有限公司【北京筑华】	是
深圳世纪瑞福贸易有限公司【世纪瑞福】	是
东莞市富悦房地产有限公司【东莞富悦】	是
杭州卓越城置业有限公司【杭州卓越城】	是
杭州鹏跃置业有限公司【杭州鹏跃】	是
长沙市祥华房地产开发有限公司【长沙祥华】	是
深圳市汎达实业有限公司【深圳汎达】	是

本报告期合并财务报表范围及变化情况详见本附注六“合并范围的变更”及附注七“在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）持续经营

公司自报告期末起 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、主要会计政策和会计估计

（一）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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。本公司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为其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

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

1. 同一控制下企业合并的会计处理

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。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的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与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益

除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

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

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前

已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期

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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。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时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三（十五）“长期股权投资的确认和计量”或本附注三（十）“金融工具的确认和计量”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控

制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额,作为权益性交易计入资本公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排,是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务,将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业,是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算,按照本附注三(十五)3(2)“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营,是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目,并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理:

1. 确认本公司单独所持有的资产,以及按本公司份额确认共同持有的资产;
2. 确认本公司单独所承担的负债,以及按本公司份额确认共同承担的负债;
3. 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入;
4. 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;
5. 确认单独所发生的费用,以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务折算和外币报表的折算

1. 外币交易业务

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折合记账本位币记账。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2. 外币货币性项目和非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：（1）属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；（2）用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及（3）可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

3. 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；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；按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。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。

现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

（十）金融工具的确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1. 金融资产的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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)本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(2) 持有至到期投资

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

持有至到期投资取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量,折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时,本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失),同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

取得时按照公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外,可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益;但是,对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按成本计量。处置时,将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

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，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和；(2)所转移金融资产的账面价值。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和；(2)终止确认部分的账面价值。

3. 金融负债的分类、确认和计量

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

(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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其分类与前述在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。对于此类金融负债，按照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。

(2) 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工

具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 财务担保合同

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。

4. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或者部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或者部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(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。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司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。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交

付可变数量的自身权益工具。

(4)将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

6. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十一)。

8. 金融资产的减值准备

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，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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情形：(1)发行方或债务人发生严重财务困难；(2)债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；(3)本公司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，或者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)债务人经营所处的技术、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。

(1)持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2)可供出售金融资产减值

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似

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之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

9. 金融资产和金融负债的抵销

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

(十一) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十二) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项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	应收账款——金额 1000 万元以上且不在组合范围的应收款项；其他应收款——金额 1000 万元以上且不在组合范围的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
关联方组合	应收本公司之最终控制方卓越置业集团有限公司 (Excellence Real Estate group Limited) 合并报表范围内关联方款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	金额 1000 万元以下且不在组合范围的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5. 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(十三) 存货的确认和计量

1. 存货包括拟开发的土地、开发产品、开发成本等，按成本与可变现净值孰低计量。

2. 存货的计价方法：存货取得按实际成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产项目开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

建筑成本中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如小区物业用房等所发生的支出，按实际发生额列入开发成本。

3. 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；结转开发产品按建筑面积平均法核算。

4. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过建造开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的

成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十四) 持有待售的非流动资产或处置组的确认和计量

1. 划分为持有待售类别的条件

公司主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，在满足下列条件时，将其划分为持有待售类别：

(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，即公司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。有关规定要求相关权力机构或者监督部门批准后方可出售的，公司已经获得批准。确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，当拟出售的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，在合并报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

持有待售的非流动资产或处置组不再满足持有待售类别划分条件的，公司停止将其划分为持有待售类别。部分资产或负债从持有待售的处置组中移除的，处置组中剩余资产或负债新组成的处置组仍满足持有待售划分条件的，公司将新组成的处置组划分为持有待售类别，否则将满足持有待售类别划分条件的非流动资产单独划分为持有待售类别。

对于当期首次满足持有待售类别划分条件的非流动资产或处置组，不调整可比会计期间的资产负债表。

2. 持有待售类的非流动资产或处置组的初始计量及后续计量

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。在初始计量或资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。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的负债的利息和其他费用应继续予以确认。

公司对持有待售的处置组确认资产减值损失金额时，先抵减处置组商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称第 42 号准则）计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中不适用第 42 号准则计量规定的资产和负债的账面价值，再按照上述相关规定进行会计处理。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益；划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用第 42 号准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额依据处置组中除商誉外的适用第 42 号准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值，同时将转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

3. 划分为持有待售类别的终止确认和计量

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

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

（十五）长期股权投资的确认和计量

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有

控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本附注三(十)“金融工具的确认和计量”。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

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

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、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；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。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。

(3)除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类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应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1)成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利

或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的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；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；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。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所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合

营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，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，在终止确认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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

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者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者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司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，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，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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

(十六) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

(1)采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(2)投资性房地产公允价值确定方法

①本公司以公允价值计量相关投资性房地产，使用的估值技术主要包括市场法、收益法、成本法等。公司应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。公司使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司采用公允价值计量使用的估值技术一经确定，不得随意变更，但变更估值技术或其应用能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值的情况除外。

②估值方法的选取：

A. 同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产估价，应以市场比较法为主要方法。

B. 有经济收益或有潜在经济收益的房地产估价，应采用收益法。

C. 对于那些不易计算未来收益的特殊资产及难以取得市场参照物的资产评估业务都可用成本法进行评估。

(3)自建投资性房地产的会计核算

对于自建投资性房地产，需在建造阶段就由公司董事会作出决议确认该项资产系以赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，才能作为自建投资性房地产进行会计核算。

公司自行建造的投资性房地产会计核算方法如下：

①对于会计核算时能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产，直接通过“投资性房地产—成本”科目归集投资性房地产自行建造过程中发生的实际成本。

②对于会计核算时不能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产(指因出售房产与出租房产在同一个立项项目下进行开发而导致在建造阶段无法分清出售房产与出租房产各自成本的)，先以“开发成本”科目归集所有房地产的开发成本，在投资性房产达到可使用状态时，再按一定方法在出售房产与投资性房地产之间分配各自应承担的成本。将投资性房地产实际发生的成本(达到预定可使用状态前所发生的必要支出)从“开发成本”科目结转至“投资性房地产—成本”科目。

③对于自建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

④对于自建投资性房地产，其达到预定可使用状态时的公允价值与达到预定可使用状态前所发生的必要支出的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。

⑤投资性房地产初始计量后，对于投资性房地产达到可使用状态前根据相关合同预估所发生的必要支出与竣工结算价之间差异，在竣工决算完毕后进行调整。对于投资性房地产的预估成本与实际成本的差异在报告期调整“投资性房地产原值”科目。

(4) 其他投资性房地产的会计核算

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

3. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为存货或固定资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或存货转换为投资性房地产，转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

4. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终

止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十七) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	30	5%、0%	3.17%、3.33%
运输工具	平均年限法	4	5%	19%
电子设备及其他	平均年限法	3-5	5%	31.67%、19%

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少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。

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

(2)本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

(4)本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3)固定资产出售、转让、报废或者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。

(4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十八) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按

按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十九）借款费用的确认和计量

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发

生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（二十）无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜

在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命依据	期限(年)
办公软件	预计受益期限	10
其他	预计受益期限	10

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（二十一）长期资产的减值损失

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注三（十一）；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

（二十二）长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“其他非流动负债”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并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，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供

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

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度（补充养老保险）或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（二十四）预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别分以下情况处理：所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值；即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映

当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十五）收入确认原则

1. 收入的总确认原则

（1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3)收入的金额能够可靠地计量；4)相关的经济利益很可能流入企业；5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果[/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的成本占估计总成本的比例]确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 本公司收入的具体确认原则

具体方式：房地产销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。（即：1、办理竣工验收备案；2、签订销售合同；3、办理交付手续或签订收楼意

见书，对于买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确收入的实现；或者向业主发出入伙通知和/或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满；) 物业出租：按租赁合同、协议约定的承租日期与租赁金额，在相关的经济利益很可能流入时，确认物业出租收入。

（二十六）政府补助的确认和计量

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

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

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1)财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2)财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1)初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2)存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3)属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济

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

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递

延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

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

（二十八）租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类

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

融资租赁的确认条件见本附注三（十七）4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

（1）出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率

法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（二十九）终止经营

1. 终止经营的条件

终止经营，是指公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 终止经营的列报

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并报表中列报相关终止经营损益；在利润表中将终止经营处置损益的调整金额作为终止经营损益列报。

非流动资产或处置组不再划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除的，公司在当期利润表中将非流动资产或处置组的账面价值调整金额作为持续经营损益列报。公司的子公司、共同经营、合营企业、联营企业以及部分对合营企业或联营企业的投资不再继续划分为持有待售类别或从持有待售的处置组中移除的，公司在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。

不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失或转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失或转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

（三十）主要会计政策和会计估计变更说明

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财务报表格式要求变化	[注 1]
财政部于 2019 年 5 月 9 日发布《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换〉的通知》（财会[2019]8 号，以下简称“新非货币性资产交换准则”），自 2019 年 6 月 10 日起执行。	[注 2]
财政部于 2019 年 5 月 16 日发布《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号——债务重组〉的通知》（财会[2019]9 号，以下简称“新债务重组准则”），自 2019 年 6 月 17 日起施行。	[注 3]

[注 1]财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《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，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”）。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》（财会[2019]16 号，以下简称“2019 年新修订的合并财务报表格式”）。2019 年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对上述会计政策变更采用追溯调整法，可比期间财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目，本公司已在财务报表中直接进行了调整，不再专门列示重分类调整情况，其余无受重要影响的报表项目。

[注 2]新非货币性资产交换准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 10 日起执行新非货币性资产交换准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的非货币性资产交换采用未来适用法处理。

[注 3]新债务重组准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 17 日起执行新债务重组准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的债务重组采用未来适用法处理，本期无受重要影响的报表项目。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

(三十一) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	应纳税增值额	税率为 3%、5%、6%、11%、16%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；深圳区域对预售房款根据深圳市地方税务局 2010 年 7 月 23 日颁布的深地税告[2010]6 号文规定的预缴率计缴。	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴； 预征率：2%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 70%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注]公司自 2016 年 5 月全面执行营改增政策。

(二) 税收优惠及批文

本期公司无税收优惠事项。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2019 年 1 月 1 日，期末系指 2019 年 12 月 31 日；本期系指 2019 年度，上年系指 2018 年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	24,900.31	54,216.12
银行存款	8,534,346,395.26	11,842,446,583.96
其他货币资金	1,531,747,898.44	1,003,707,759.82
合 计	10,066,119,194.01	12,846,208,559.90
其中：存放在境外的款项总额	834,846,973.12	1,768,349,882.38

2. 外币货币资金明细情况详见本附注五(五十一)“外币货币性项目”之说明。

3. 期末其他货币资金中，定期存款 1,175,761,250.00 借款质押给银行、保证金户 143,972,354.26 元、冻结款 24,113,561.56 元。除前述资金受限外，不存在其他抵押、质押等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项。

(二) 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	81,125,930.67	59.45	-	-	81,125,930.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	55,326,002.25	40.55	15,246,984.24	27.56	40,079,018.01
小 计	136,451,932.92	100.00	15,246,984.24	11.17	121,204,948.68

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	47,030,098.13	44.64	-	-	47,030,098.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	58,321,670.25	55.36	15,246,984.24	26.14	43,074,686.01
小 计	105,351,768.38	100.00	15,246,984.24	14.47	90,104,784.14

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
房款	7,029,492.00	6,904,842.00	98.23	预计无法收回
租金	47,727,850.08	8,342,142.24	17.48	预计无法收回
其他	568,660.17	-	-	
小 计	55,326,002.25	15,246,984.24	27.56	

2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
关联方组合	81,125,930.67	-	-	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(三) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	811,912,078.29	-	811,912,078.29	259,273,361.31	-	259,273,361.31
应收股利	123,850,983.92	-	123,850,983.92	123,850,983.92	-	123,850,983.92
其他应收款	8,168,457,458.67	103,633,137.25	8,064,824,321.42	23,750,143,587.97	83,782,891.87	23,666,360,696.10
合 计	9,104,220,520.88	103,633,137.25	9,000,587,383.63	24,133,267,933.20	83,782,891.87	24,049,485,041.33

2. 应收利息

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
信托保障基金利息	886,890.84	443,445.42
对外提供借款利息	811,025,187.45	258,829,915.89
小 计	811,912,078.29	259,273,361.31

3. 应收股利

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
惠州市卓越东部房地产开发有限公司	123,850,983.92	123,850,983.92

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

项 目	期末数	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
惠州市卓越东部房地产开发有限公司	123,850,983.92	2-3 年	预计 2020 年收回	否

4. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	2,315,198,364.43	28.34	71,224,938.57	3.08	2,243,973,425.86
按组合计提坏账准备	5,704,859,461.13	69.84	-	-	5,704,859,461.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	148,399,633.11	1.82	32,408,198.68	21.84	115,991,434.43
小 计	8,168,457,458.67	100.00	103,633,137.25	1.27	8,064,824,321.42

续上表:

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	2,936,775,087.11	12.37	61,222,826.32	2.08	2,875,552,260.79
按组合计提坏账准备	20,671,725,762.42	87.03	-	-	20,671,725,762.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	141,642,738.44	0.60	22,560,065.55	15.93	119,082,672.89
小 计	23,750,143,587.97	100.00	83,782,891.87	0.35	23,666,360,696.10

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
押金保证金	98,048,608.42	5,000,312.25	5.10	预计无法收回
往来款	1,974,404,931.97	-	-	
代垫代付款	215,441,813.96	66,224,626.32	30.74	预计无法收回
其他	27,303,010.08	-	-	
小 计	2,315,198,364.43	71,224,938.57	3.08	

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	5,704,859,461.13	-	-

3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

款项名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
押金保证金	28,393,973.72	5,148,075.26	18.13	预计无法收回
往来款	65,598,281.49	13,563,890.00	20.68	预计无法收回
代垫代付款	48,493,151.36	11,925,886.72	24.59	预计无法收回
其他	5,914,226.54	1,770,346.70	29.93	预计无法收回
小 计	148,399,633.11	32,408,198.68	21.84	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 19,850,245.38 元。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	5,704,859,461.13	20,671,725,762.42
押金保证金	126,442,582.14	134,423,172.71
往来款	2,040,003,213.46	2,535,716,487.39
代垫代付款	263,934,965.32	386,655,553.56
其他	33,217,236.62	21,622,611.89
小 计	8,168,457,458.67	23,750,143,587.97

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末数	款项的性质或内容
深圳市卓越康合投资发展有限公司	1,855,123,780.90	关联方往来款
卓越置业集团(杭州)有限公司	725,680,116.75	关联方往来款
卓越置业集团重庆两江有限公司	717,682,982.76	关联方往来款
深圳市卓越泰高投资有限公司	712,296,800.00	关联方往来款
卓越置业集团有限公司	691,507,506.95	关联方往来款
小 计	4,702,291,187.36	

(6) 期末外币其他应收款情况详见本附注五(五十一)“外币货币性项目”之说明。

(四) 存货

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	25,258,327,746.82		25,258,327,746.82	30,590,414,414.23	-	30,590,414,414.23
开发产品	3,162,904,762.57		3,162,904,762.57	5,065,222,873.29	-	5,065,222,873.29
合 计	28,421,232,509.39		28,421,232,509.39	35,655,637,287.52	-	35,655,637,287.52

[注] 期末存货中用于债务担保的账面价值为 184,163.60 万元。

2. 存货跌价准备

期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

3. 期末存货余额中借款费用资本化金额

存货项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额
前海卓越金融中心二期	560,066,305.76	16,984,730.18
卓越宝中时代广场	238,259,133.80	38,725,500.00
青岛卓越世纪中心二三四号楼	23,310,922.04	3,408,635.49
卓越雅苑	529,498,284.59	25,265,667.04
青岛置地	13,627,226.79	469,711.65
青岛卓越世纪中心-大融城	28,025,370.31	4,277,201.09
上海宝山卓越商务中心	428,490,756.66	22,600,741.45
卓越皇后道名苑	5,751,088.23	640,570.22

存货项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额
上海奉贤卓越世纪中心一期、二期	442,351,197.37	21,051,084.96
深圳岗厦天元花园	18,412,075,975.55	2,322,874,263.17
杭州湾中心、蔚蓝海岸	3,586,870,047.43	275,795,672.60
绿园峰花园	48,987,260.06	1,508,930.28
巨汉广场、巨汉商业中心	1,175,478,838.02	71,187,078.45
悦山花园、兴业园	233,180,020.42	17,789,452.28
百晟花园	24,883,369.48	76,183.52
东莞蔚蓝山	8,046,456.09	473,801.98
杭州时代广场	1,042,874,414.66	114,358,480.97
东莞卓嘉	193,766,521.52	6,699,727.72
东莞卓骏	713,435.69	-
蔚蓝郡	48,958,369.37	1,082,726.50
卓蓝华庭	8,577,419.95	-
卓悦华庭	89,498.12	-
长沙浅水湾	961,676,131.45	119,411.84
龙岗弥敦道	405,674,466.03	32,438,242.72
小 计	28,421,232,509.39	2,977,827,814.12

(五) 一年内到期的非流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具[注 1]	65,000,000.00	-	65,000,000.00	70,000,000.00	-	70,000,000.00
信托保障基金	28,590,000.00	-	28,590,000.00	-	-	-
合计	93,590,000.00	-	93,590,000.00	70,000,000.00	-	70,000,000.00

[注 1] 公司之二级子公司深圳锦年于 2017 年 7 月 12 日购置的卓越次级 (SV7972) 0.65 亿元将于一年内到期，无票面利率。

2. 期末未发现一年内到期的非流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(六) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
预缴税款	530,314,745.87	880,455,546.76
待摊费用	5,441,253.41	584,034.40
次级资产支持债券	5,784,000.00	25,148,000.00
理财产品	90,000,000.00	1,010,000.00
合 计	631,539,999.28	907,197,581.16

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 可供出售金融资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具[注 1]	7,113,234,000.00	-	7,113,234,000.00	7,178,234,000.00	-	7,178,234,000.00
可供出售权益工具	249,900,000.00	-	249,900,000.00	249,900,000.00	-	249,900,000.00
按成本计量的	249,900,000.00	-	249,900,000.00	249,900,000.00	-	249,900,000.00
合 计	7,363,134,000.00	-	7,363,134,000.00	7,428,134,000.00	-	7,428,134,000.00

[注 1]2018 年 12 月，本公司分别与深圳卓越坭岗房地产开发有限公司、深圳卓越松岗城市更新有限公司、深圳市正基房地产开发有限公司签订了《坭岗项目投资协议》、《松岗项目投资协议》、《油松项目投资协议》，按照协议约定，本公司分别投入本金 223,098.33 万元、259,198.33 万元、211,226.74 万元，共计 693,523.40 万元。

2018 年 6 月 28 日，本公司与中建投信托股份有限公司签订《信托合同》，卓越酒店公司与中建投信托股份有限公司签订《信托贷款合同》。2018 年 8 月 24 日，本公司成立湘财平安-卓越四季酒店资产支持专项计划，专项计划设立之日，本公司将基础资产以及信托收益权转让给湘财证券股份有限公司。专项计划目标募集资金规模为 176,200.00 万元，资产支持证券面值均为 100.00 元，其中，优先级资产支持证券目标募集资金规模为 158,500.00 万元，次级资产支持证券目标募集资金规模为 17,700.00 万元，次级资产支持证券均由本公司全额认购。

2. 期末可供出售金融资产余额中无持有至到期投资重分类计入的情况。

3. 期末以成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳市祥华置业发展有限公司	249,900,000.00	-	-	249,900,000.00
合计	249,900,000.00	-	-	249,900,000.00

续上表:

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
深圳市祥华置业发展有限公司	-	-	-	-	49.01	-

依据 2007 年 11 月 12 日二级子公司深圳世纪城与卓越置业集团有限公司签署的《股权委托管理协议》所述,为提高项目运作效率和保持核心竞争力,双方约定由卓越置业集团有限公司代深圳世纪城管理深圳祥华置业的 49.01%股权。据此深圳世纪城对深圳祥华置业经营决策无控制或重大影响,并采用成本计量。

(八) 长期应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款 【深圳祥华置业】	2,098,204,200.00	-	2,098,204,200.00	1,143,547,300.00	-	1,143,547,300.00

2. 公司对深圳市祥华置业的长期应收款系投资借款。

3. 期末未发现长期应收款存在明显减值迹象,故未计提减值准备。

(九) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营或合营企业投资	9,200,890,250.75	-	9,200,890,250.75	7,867,072,543.97	-	7,867,072,543.97

2. 对联营或合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
深圳世纪鹏瑞置业有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	-246,104.38	-
深圳世纪鹏源置业有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-	-376,745.76	-
深圳市卓越产城发展有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-	-521,372.57	-
海宁江南总部基地实业有限公司	141,508,950.09	138,138,676.02	-	-	-8,126,898.83	-
南京卓泓晟房地产开发有限公司	167,500,000.00	155,811,720.65	-	-	-15,266,800.64	-
中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	10,000,000.00	9,990,563.59	-	-	-177,427.34	-
中山市卓茂盈胜房地产开发有限公司	10,000,000.00	9,669,528.97	-	-	-9,568,372.24	-
中山市远旭卓房地产开发有限公司	6,600,000.00	6,414,741.26	-	-	-1,106,815.26	-
深圳卓越青浦房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-	-83,201,410.69	39,540,799.46
深圳市金地旧城改造开发有限公司	16,200,000.00	2,673,434,383.10	-	-	-8,927,259.63	-
杭州卓越润达置业有限公司	650,000,000.00	631,774,767.19	-	-	-227,370.38	-
杭州天灿房地产开发有限公司	6,600,000.00	1,913,635.92	-	-	-1,913,635.92	-
北京昌业房地产开发有限公司	205,350,486.07	189,924,527.27	-	-	507,455,951.30	-
青岛卓越新城置业有限公司	-	-	4,891,275.00	-	156,125,501.26	-
南京正江置业发展有限公司	-	-	294,000,000.00	-	-4,253,231.85	-
南京星汇房地产开发有限公司	-	-	49,000,000.00	-	-597,424.64	-
广州市轩梁房地产有限公司	-	-	67,365,000.00	-	-2,414,025.51	-
昆山卓弥房地产开发有限公司	13,360,000.00	-	-	-	-	-
上海先骕企业管理有限公司	490,000.00	-	-	-	-	-
广州卓越地王广场经营管理有限公司	-	-	-	-	1,149,913.06	-
合 计	5,277,609,436.16	7,867,072,543.97	415,256,275.00	-	527,806,469.98	39,540,799.46

续上表:

被投资单位名称	本期变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或者利润	计提减值准备	其他		
深圳世纪鹏瑞置业有限公司	-	-	-	-	999,753,895.62	-
深圳世纪鹏源置业有限公司	-	-	-	-	1,499,623,254.24	-

被投资单位名称	本期变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或者利润	计提减值准备	其他		
深圳市卓越产城发展有限公司	-	-	-	-	1,499,478,627.43	-
海宁江南总部基地实业有限公司	-	-	-	-7,760,219.07	122,251,558.12	-
南京卓泓晟房地产开发有限公司	-	-	-	-7,129,767.64	133,415,152.37	-
中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	-	-	-	-	9,813,136.25	-
中山市卓茂盈胜房地产开发有限公司	-	-	-	-	101,156.73	-
中山市远旭卓房地产开发有限公司	-	-	-	-	5,307,926.00	-
深圳卓越青浦房地产开发有限公司	-	-	-	-	6,339,388.77	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	-	-	-	-	2,664,507,123.47	-
杭州卓越润达置业有限公司	-	-	-	-8,853,683.20	622,693,713.61	-
杭州天灿房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
北京昌业房地产开发有限公司	-	-	-	-	697,380,478.57	-
青岛卓越新城置业有限公司	338,942,253.83	-	-	-	499,959,030.09	-
南京正江置业发展有限公司	-	-	-	-11,175,788.63	278,570,979.52	-
南京星汇房地产开发有限公司	-	-	-	-20,522,941.65	27,879,633.71	-
广州市轩梁房地产有限公司	-	-	-	-	64,950,974.49	-
昆山卓弥房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
上海先骥企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
广州卓越地王广场经营管理有限公司	67,714,308.70	-	-	-	68,864,221.76	-
合计	406,656,562.53	-	-	-55,442,400.19	9,200,890,250.75	-

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

4. 期末长期股权投资中用于债务担保的账面价值为 0 万元。

(十) 投资性房地产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		外购	存货/固定资产/ 在建工程转入	企业合 并增加	处 置	其 他 转 出	
(1)成本							
房屋及建筑物	5,973,290,531.31		12,043,450,713.30				18,016,741,244.61
在建工程	14,178,727,987.41		-6,669,359,616.33				7,509,368,371.08
合 计	20,152,018,518.72	-	5,374,091,096.97	-	-	-	25,526,109,615.69
(2)公允价值 变动							
房屋及建筑物	18,484,858,221.07		10,552,581,323.89				29,037,439,544.96
在建工程	20,977,570,620.21		-7,670,485,662.86				13,307,084,957.35
合 计	39,462,428,841.28	-	2,882,095,661.03	-	-	-	42,344,524,502.31
(3)账面价值	-						
房屋及建筑物	24,458,148,752.38		22,596,032,037.19	-	-	-	47,054,180,789.57
在建工程	35,156,298,607.62		-14,339,845,279.19	-	-	-	20,816,453,328.43
合 计	59,614,447,360.00	-	8,256,186,758.00	-	-	-	67,870,634,118.00

2. 本公司持有的上述投资性房地产系房屋建筑物及在建工程。投资性房地产公允价值的确定依据详见本财务报表附注三、(十六)之说明。

3. 期末投资性房地产中已有 1,732,067.54 万元物业用于担保, 剩余 5,054,995.87 万元物业未用于担保。

4. 未办妥房屋产权证书的投资性房地产情况说明

项 目	账面原值	账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书 时间
岗厦河园片区城中村改造项目写字楼及商业裙楼	13,400,260,068.21	36,802,417,891.00	项目未竣工, 尚未办理房屋产权证	2020 年
前海卓越金融中心(二期)自持写字楼及商业裙楼	7,016,180,579.61	11,091,278,023.00	项目 2019 年竣工, 正在办理房屋产权证	2020 年
小 计	20,416,440,647.82	47,893,695,914.00		

(十一) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	822,118,662.38	671,223,525.43

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	存货转入	企业合并增加	处置或报废	其他[注]	
(1) 账面原值							
房屋及建筑物	763,661,428.72	45,765,855.26	138,664,975.65	-	-		948,092,259.63
运输工具	10,546,064.32	1,925,044.25	-	-	-		12,471,108.57
电子及其他设备	32,329,737.30	2,814,643.95	-	-	71,427.84	549,629.11	34,523,324.30
合 计	806,537,230.34	50,505,543.46	138,664,975.65	-	71,427.84	549,629.11	995,086,692.50
(2) 累计折旧		计提		-			
房屋及建筑物	113,172,906.57	27,816,240.32	-	-	-		140,989,146.89
运输工具	5,392,714.04	1,755,250.64	-	-	-		7,147,964.68
电子及其他设备	16,748,084.30	8,526,437.65	-	-	60,626.72	382,976.68	24,830,918.55
合 计	135,313,704.91	38,097,928.61	-	-	60,626.72	382,976.68	172,968,030.12
(3) 账面价值	-			-			
房屋及建筑物	650,488,522.15	-	-	-	-	-	807,103,112.74
运输工具	5,153,350.28	-	-	-	-	-	5,323,143.89
电子及其他设备	15,581,653.00	-	-	-	-	-	9,692,405.75
合 计	671,223,525.43	-	-	-	-	-	822,118,662.38

[注]其他减少系新股东对地王广场增资导致本公司丧失对其的控制权，地王广场的资产负债表不纳入合并范围内导致。

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况说明

项 目	账面原值	账面价值	未办妥产权 证书原因
前海卓越金融中心(一期)车库	240,264,947.30	210,277,531.45	车库无法办理产权
岗厦河园片区城中村改造项目车库	138,664,975.65	134,875,241.38	车库无法办理产权
卓越时代广场车库	56,455,320.97	24,119,792.91	车库无法办理产权
梅林中心广场南一车库	30,139,098.00	25,444,191.92	车库无法办理产权
梅林中心广场南二车库	19,727,039.92	16,735,300.03	车库无法办理产权
前海·卓越时代广场地下车库	138,925,802.81	126,565,992.96	车库无法办理产权
卓越皇后道名苑项目车库	28,850,253.17	24,053,898.56	车库无法办理产权
上海奉贤卓越世纪中心	41,367,221.54	29,368,739.39	车库无法办理产权
青岛卓越世纪中心地下非人防车库	15,098,761.33	13,726,890.95	车库无法办理产权
上海宝山地下车库	8,891,672.08	7,413,431.61	车库无法办理产权
东莞鹏跃蔚蓝山车库	91,384,341.93	83,768,980.10	车库无法办理产权
小计	809,769,434.70	696,349,991.26	

(6) 期末固定资产中用于债务担保的账面价值为 2,625.48 万元。

(十二) 无形资产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	内部研发	企业合并增加	处置	其他	
(1) 账面原值							
电脑软件	5,550,815.15	1,450,824.08		-	-		7,001,639.24
其他	133,578,542.86	-		-	-	133,578,542.86	-
合 计	139,129,358.01	1,450,824.08	-	-	-	133,578,542.86	7,001,639.24
(2) 累计摊销		计提	其他		处置	其他	
电脑软件	2,814,811.79	898,375.66		-	-		3,713,187.45
其他	133,578,542.86			-	-	133,578,542.86	-
合 计	136,393,354.65	898,375.66	-	-	-	133,578,542.86	3,713,187.45
(3) 账面价值							
电脑软件	2,736,003.36						3,288,451.79
其他	-						-
合 计	2,736,003.36	-	-	-	-	-	3,288,451.79

[注] 本期摊销额 898,375.66 元。

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末无用于抵押或担保的无形资产

(十三) 商誉

1. 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		企业合并形成	其他	处置	其他	
深圳市大百汇房地产有限公司	4,838,003.71	-	-	-	-	4,838,003.71
深圳鹏润	3,744,377.68	-	-	-	-	3,744,377.68
上海佳赋信息	30,000.00	-	-	-	-	30,000.00
东莞玮庆	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00
合 计	13,612,381.39	-	-	-	-	13,612,381.39

2. 经测试，期末未发现商誉存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十四) 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其 他 减 少 原因
维修装修费	66,045,380.65	31,386,762.17	26,409,868.88	3,880,774.37	67,141,499.57	-

(十五) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的未经抵销的递延所得税资产和负债：

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
项目预售房款的所得税影响	235,704,518.57	942,818,074.28	469,863,426.62	1,879,453,706.48
预提成本费用的所得税影响	54,483,465.98	217,933,863.92	124,951,763.24	499,807,052.96
未弥补亏损的所得税影响	327,280,230.86	1,309,120,923.44	108,310,010.16	433,240,040.64
坏账准备的所得税影响	29,720,030.37	118,880,121.49	24,007,469.03	96,029,876.12
政府补助	42,189,355.20	168,757,420.78	24,165,751.66	96,663,006.63

预计安置拆迁补偿费	17,830,608.42	71,322,433.68	-	-
可结转以后年度抵扣的广告费	1,829,572.16	7,318,288.64	1,085,397.05	4,341,588.20
合 计	709,037,781.56	2,836,151,126.23	752,383,817.76	3,009,535,271.03
递延所得税负债项目	期末数		期初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
公允价值变动增加的所得税影响	10,586,131,125.59	42,344,524,502.31	9,866,371,481.38	39,465,485,925.52
非同一控制下企业合并可辨认净资产公允价值与账面价值差异	224,615,020.14	898,460,080.54	531,689,005.63	2,126,756,022.60
人防车位成本及其他对所得税影响	195,468,101.92	781,872,407.67	170,211,810.90	680,847,243.60
合计	11,006,214,247.64	44,024,856,990.52	10,568,272,297.91	42,273,089,191.72

(十六) 其他非流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
预付资产款	34,672,817.09	15,689,079.37
对外提供借款	9,756,424,584.09	6,603,671,680.57
信托保障基金	7,010,000.00	35,600,000.00
合 计	9,798,107,401.18	6,654,960,759.94

2. 金额较大的其他非流动资产的内容说明

项 目	期末数	内容
深圳卓越盛祥城市更新有限公司	2,189,735,700.00	对外提供借款
南京星汇房地产开发有限公司	1,117,249,000.00	对外提供借款
深圳卓越康诚城市更新投资有限公司	1,044,815,400.00	对外提供借款
深圳卓越宏瑞城市更新有限公司	994,562,100.00	对外提供借款
中房联合投资集团河北房地产开发有限公司	617,398,100.00	对外提供借款
深圳前海安路通商业保理有限公司	514,308,314.35	对外提供借款
成都金牛山庄有限责任公司	470,856,971.99	对外提供借款
重庆友熙置业有限公司	415,000,000.00	对外提供借款
海宁江南总部基地实业有限公司	383,873,603.34	对外提供借款

四川省东方辉煌机电仪有限责任公司	356,226,825.50	对外提供借款
东莞市海隆达兴房地产开发有限公司	285,422,362.88	对外提供借款
中国电子科技开发有限公司	552,463,293.18	对外提供借款
珠海金星房产有限公司	267,334,651.94	对外提供借款
东莞光辉鞋业有限公司	196,728,660.00	对外提供借款
南京正江置业发展有限公司	196,639,174.91	对外提供借款
深圳市恒月实业发展有限公司	60,005,426.00	对外提供借款
深圳市沙井蚝一股份合作公司	50,000,000.00	对外提供借款
浙江海宁江南总部基地第一开发建设有限公司	43,805,000.00	对外提供借款
合计	9,756,424,584.09	

(十七) 短期借款

1. 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押+保证借款	-	600,000,000.00
合 计	-	600,000,000.00

(十八) 应付票据

(1) 明细情况

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	18,246,178.18	97,226,462.31
商业承兑汇票	57,097,330.58	201,744,436.28
小 计	75,343,508.76	298,970,898.59

[注]本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

(十九) 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	4,145,197,630.65	4,456,508,185.22

账 龄	期末数	期初数
1 至 2 年	544,668,979.32	590,837,688.83
2 至 3 年	369,100,411.38	704,804,848.32
3 年以上	287,623,063.68	54,797,485.12
小 计	5,346,590,085.03	5,806,948,207.49

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
中建三局第一建设工程有限责任公司	355,130,889.00	未到工程款支付时点
深圳市湛联基础建筑工程有限公司	199,356,857.09	未到工程款支付时点
深圳市华剑建设集团有限公司	94,923,769.90	未到工程款支付时点
深圳前海安路通商业保理有限公司	32,809,802.45	未到工程款支付时点
汕头市达濠建筑总公司	26,785,220.07	未到工程款支付时点
小 计	709,006,538.51	

(二十) 预收款项

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	5,258,158,806.38	22,473,145,316.17
1-2 年	13,141,778,080.18	4,348,295,911.50
2-3 年	41,150,128.72	173,063,097.37
3 年以上	821,822,331.62	922,307,829.42
合 计	19,262,909,346.90	27,916,812,154.46

2. 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转原因的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
预收售房款	14,004,750,540.52	尚未达到收入确认条件

(二十一) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	82,770,561.25	354,430,754.22	387,506,223.94	49,695,091.53
(2) 离职后福利—设定提存计划	140,096.82	20,497,474.95	20,480,376.82	157,194.95
(3) 辞退福利	100,000.00	745,636.07	845,636.07	—
(4) 其他一年内到期的其他福利	—	—	—	—
合 计	83,010,658.07	375,673,865.24	408,832,236.83	49,852,286.48

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	82,562,986.12	332,783,495.68	365,856,884.76	49,489,597.04
(2) 职工福利费	—	9,113,340.34	9,113,340.34	—
(3) 社会保险费	47,573.19	4,187,736.32	4,146,409.77	88,899.74
其中：医疗保险费	41,415.70	3,744,503.35	3,707,171.84	78,747.21
工伤保险费	1,809.74	102,006.83	102,034.49	1,782.08
生育保险费	4,347.75	341,226.14	337,203.44	8,370.45
(4) 住房公积金	124,664.46	7,723,054.47	7,755,942.03	91,776.90
(5) 工会经费和职工教育经费	35,337.48	119,872.84	130,392.47	24,817.85
(6) 其他	—	503,254.57	503,254.57	—
小 计	82,770,561.25	354,430,754.22	387,506,223.94	49,695,091.53

3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	136,922.35	20,106,889.22	20,091,845.18	151,966.39
(2) 失业保险费	3,174.47	390,585.73	388,531.64	5,228.56
小 计	140,096.82	20,497,474.95	20,480,376.82	157,194.95

4. 其他说明

(1) 应付职工薪酬期末数中无属于拖欠性质的职工薪酬。

(二十二) 应交税费

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
土地增值税	4,477,116,112.26	3,166,965,014.94
企业所得税	1,540,484,359.35	1,743,436,513.30
增值税	127,639,886.64	140,443,769.79
房产税	4,544,850.95	2,330,163.98
城市维护建设税	8,742,700.04	6,249,291.44
教育费附加	3,858,413.61	4,087,151.69
地方教育附加	2,449,094.69	3,023,845.63
代扣代缴个人所得税	1,864,066.38	2,953,511.14
土地使用税	3,920,689.61	64,269.93
印花税	71,176.37	1,078,396.30
其他	122,545.45	663,303.70
合 计	6,170,813,895.35	5,071,295,231.84

(二十三) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	377,679,261.20	410,617,073.27
应付股利	800,000,000.00	-
其他应付款	3,442,127,333.18	1,156,820,089.71
合 计	4,619,806,594.38	1,567,437,162.98

2. 应付利息

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期借款利息	65,757,346.53	72,290,912.49
应付债券利息	267,601,977.53	279,957,709.87
关联方借款利息	34,405,169.61	29,027,166.31
短期借款利息	452,182.50	-
一年内到期的长期借款利息	5,324,863.28	12,310,825.41

项 目	期末数	期初数
其他[注 1]	4,137,721.75	17,030,459.19
小 计	377,679,261.20	410,617,073.27

3. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付暂收款	64,924,165.71	73,925,581.24
关联方往来款	2,630,636,175.19	279,568,455.68
非关联方往来款	76,133,618.36	113,974,168.69
押金保证金	387,540,176.75	337,409,823.04
售房诚意金	133,621,148.76	229,033,402.43
代收代付款	54,500,481.98	83,384,894.40
预提费用	60,214,203.32	5,373,076.09
其他	34,557,363.11	34,150,688.14
小 计	3,442,127,333.18	1,156,820,089.71

(2) 外币其他应付款情况详见附注五(五十一)“外币货币性项目”之说明。

(二十四) 一年内到期的非流动负债

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	5,718,778,796.87	7,954,187,000.00
一年内到期的应付债券	-	1,047,498,095.91
一年内到期的其他非流动负债	650,000,000.00	750,000,000.00
合 计	6,368,778,796.87	9,751,685,095.91

2. 一年内到期的长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
信用借款	205,799,548.79	-
保证借款	1,164,000,000.00	5,444,000,000.00

借款类别	期末数	期初数
质押借款	134,970,000.00	-
保证加抵押借款	1,289,816,248.08	995,200,000.00
保证加质押借款	2,105,383,000.00	1,498,987,000.00
保证加质押加抵押借款	818,810,000.00	16,000,000.00
小 计	5,718,778,796.87	7,954,187,000.00

(2) 金额在 1 亿元以上的一年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	期末数
农业银行深圳分行	2017/1/13	2020/1/12	RMB	136,499,548.79
创兴银行深圳分行	2017/5/11	2020/5/11	RMB	296,000,000.00
浙商银行深圳分行	2017/5/19	2020/5/8	RMB	238,000,000.00
光大银行深圳分行	2018/1/3	2020/5/31	RMB	158,470,000.00
华润银行深圳分行	2017/8/25	2020/8/25	RMB	200,000,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	2018/5/16	2020/5/31	RMB	286,340,000.00
华润深国投信托有限公司	2017/12/13	2020/12/6	RMB	1,500,000,000.00
联储证券有限责任公司	2017/7/12	2020/5/21	RMB	650,000,000.00
光大银行深圳分行	2018/8/28	2020/8/28	RMB	134,970,000.00
中国工商银行深圳分行	2015/8/24	2020/8/23	RMB	430,000,000.00
五矿国际信托	2018/8/31	2020/8/7	RMB	175,383,000.00
信达金融租赁有限公司	2018/12/12	2020/6/12	RMB	566,246,248.08
民生银行杭州分行	2019/6/13	2020/3/25	RMB	150,000,000.00
民生银行杭州分行	2019/10/31	2020/3/25	RMB	100,000,000.00
民生银行杭州分行	2019/12/27	2020/3/25	RMB	100,000,000.00
珠海华润银行深圳分行	2017/12/25	2020/12/25	RMB	425,000,000.00
珠海华润银行深圳分行	2018/3/20	2020/12/25	RMB	125,000,000.00
小计				5,671,908,796.87

3. 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
16 卓越 02	1,605,000,000.00	2016/7/22	3 年	1,605,000,000.00	1,047,498,095.91

续上表

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	已偿还或回售	期末余额
16 卓越 02	-	52,233,833.33	-	1,605,000,000.00	-

4. 一年内到期的其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
资产证券化产品[注]	650,000,000.00	750,000,000.00

[注] 本期公司之二级子公司深圳锦年基础工程有限公司已于 2017 年 7 月 12 日实施“平银-联储-卓越购房尾款资产支持专项计划”，详见本财务报表附注十一（其他重要事项）之说明。

（二十五）其他流动负债

1. 明细情况

项目及内容	期末数	期初数
短期应付债券	-	3,078,566,273.11
关联方借款	-	426,398,160.00
合 计	-	3,504,964,433.11

2. 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
全 球 债 券 (ISIN:XS1801294569)	2,852,685,000.00	2018/4/13	1 年	2,852,685,000.00	3,078,566,273.11	-

续上表

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额
全 球 债 券 (ISIN:XS1801294569)	62,188,533.00	-	3,010,995,000.00	158,310,000.00	-

（二十六）长期借款

1. 明细情况

借款类别	期末数	期初数
保证借款	8,160,000,000.00	7,087,514,821.26
抵押借款	260,000,000.00	280,000,000.00
质押借款	-	281,403,521.40
保证加抵押借款	6,960,028,910.00	7,375,396,700.00

借款类别	期末数	期初数
保证加质押借款	2,861,250,000.00	5,834,033,000.00
保证加质押加抵押借款	6,120,380,000.00	8,195,732,350.00
合 计	24,361,658,910.00	29,054,080,392.66

(二十七) 应付债券

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
债券面值	11,492,028,699.80	9,785,000,000.00
利息调整	-53,769,036.73	-59,239,299.95
汇兑损益	28,316,154.27	-5,465,529.38
合 计	11,466,575,817.34	9,720,295,170.67

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
16 卓越 01	2,500,000,000.00	2016/2/25	5 年	2,500,000,000.00	2,490,856,288.15	-
17 卓越 01	1,950,000,000.00	2017/10/20	5 年	1,950,000,000.00	1,941,714,653.42	
18 卓越 01	300,000,000.00	2018/4/2	5 年	300,000,000.00	298,592,344.42	
18 卓越 04	1,000,000,000.00	2018/7/9	5 年	1,000,000,000.00	998,540,164.48	
18 卓越 06	3,000,000,000.00	2018/12/18	3 年	3,000,000,000.00	2,971,270,490.17	
全球债券 (ISIN:XS18 99018284)	1,035,000,000.00	2018/12/6	3 年	1,035,000,000.00	1,019,321,230.03	
全球债券 (XS1978437 60)	671,100,000.00	2019/4/10	3 年	671,100,000.00	-	671,100,000.00
全球债券 (XS2093064 769)	700,250,000.00	2019/12/19	3 年	700,250,000.00	-	700,250,000.00
全球债券 (XS2035084 925)	1,054,020,000.00	2019/8/15	3 年	1,054,020,000.00	-	1,054,020,000.00
小 计	12,210,370,000.00	-	-	12,210,370,000.00	9,720,295,170.67	2,425,370,000.00

续上表:

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	汇兑损益	已偿还或已回售	期末余额
16 卓越 01	153,529,444.44	-5,002,951.99	-	646,000,000.00	1,848,997,048.01

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	汇兑损益	已偿还或已回售	期末余额
17 卓越 01	24,913,172.22	-6,103,836.52	-	-	1,943,896,163.48
18 卓越 01	16,154,536.44	-1,135,744.11	-	-	298,864,255.89
18 卓越 04	93,205,479.45	-1,064,569.04	-	-	998,935,430.96
18 卓越 06	206,294,794.52	-23,518,868.32	-	-	2,976,481,131.68
全 球 债 券 (ISIN:XS1899 018284)	84,047,671.23	-8,633,249.07	11,430,000.00	-	1,037,796,750.93
全 球 债 券 (XS197843760)	36,276,240.00	-3,231,008.12	26,839,550.28	72,341,300.20	622,367,241.96
全 球 债 券 (XS209306476 9)	1,449,499.33	-1,923,995.29	-2,630,000.00	-	695,696,004.71
全 球 债 券 (XS203508492 5)	20,754,195.00	-3,154,814.27	-7,323,396.01	-	1,043,541,789.72
小 计	636,625,032.63	-53,769,036.73	28,316,154.27	718,341,300.20	11,466,575,817.34

(二十八) 长期应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	2,140,299,270.50	4,241,547,808.29

2. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
借款	2,140,299,270.50	4,241,547,808.29

金额前 5 名的长期应付款明细

贷款单位	期末数	期初数
常州金坤房地产开发有限公司	2,140,299,270.50	-

（二十九）递延收益

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	96,663,006.63	72,542,633.00	448,218.85	168,757,420.78	-

2. 涉及政府补助的项目

项 目	期初数	本期新增补助 金额	本期分摊		其他变 动	期末数	与资产 相关/与 收益相 关
			转入 项目	金额			
世纪中心科技 专项资金	49,205,706.63	-	其他 收益	448,218.85	-	48,757,487.78	与资产 相关
卓越光谷综合 开发专项资金	47,457,300.00	72,542,633.00	-	-	-	119,999,933.00	与资产 相关
小 计	96,663,006.63	72,542,633.00	-	448,218.85	-	168,757,420.78	

[注]涉及政府补助的项目的具体情况及分摊方法详见附注五(五十二)“政府补助”之说明。

（三十）其他非流动负债

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
资产证券化产品[注]	-	650,000,000.00
预计拆迁补偿安置费	1,107,473,662.47	-
合计	1,107,473,662.47	650,000,000.00

[注]本期公司之二级子公司深圳锦年基础工程有限公司于2017年7月12日实施“联储-平银-卓越购房尾款二期资产支持专项计划”资产支持专项计划详见本财务报表附注十一(其他重要事项)之说明。

（三十一）实收资本

1. 明细情况

股东	期初数	期初出资 比例(%)	本期 增加	本期 减少	期末数	期末出资 比例(%)
卓越置业集团有限 公司	3,000,000,000.00	100.00	-	-	3,000,000,000.00	100.00

（三十二）资本公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	9,568,995,112.84	338,942,253.83	98,071,463.05	9,809,865,903.62

2. 资本公积增减变动原因及依据说明

本期资本溢价增加系同一控制下收购青岛卓越新城置业有限公司 50%的股权，受让对价与本公司享有被合并方权益份额之间的差额形成资本公积。

本期资本溢减少系同一控制下收购子公司上海先腾导致资本公积减少 300 万；同一控制下处置子公司广州地王导致资本公积减少 95,071,463.05 元。

（三十三）其他综合收益

1. 明细情况

项 目	期初数	本期变动额(+,-)		
		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
外币财务报表折算差额	-6,799,381.86	-11,862,266.01	-	-
存货转换为投资性房地产时公允价值与账面价值差异的税后净额	2,400,585,292.32	949,822,115.07	-	237,455,528.77
合计	2,393,785,910.46	937,959,849.06	-	237,455,528.77

续上表

项 目	本期变动额(+,-)		期末数
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
外币财务报表折算差额	-11,862,266.01	-	-18,661,647.87
存货转换为投资性房地产时公允价值与账面价值差异的税后净额	453,084,868.44	259,281,717.86	2,853,670,160.76
合计	441,222,602.43	259,281,717.86	2,835,008,512.89

（三十四）盈余公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	-	188,998,820.30	-	188,998,820.30

(三十五) 未分配利润

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	19,068,635,975.80	15,152,337,564.88
加：年初未分配利润调整	-254,800,520.02	-594,400,011.12
调整后本年年初余额	18,813,835,455.78	14,557,937,553.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,862,298,242.54	4,256,565,172.72
其中：被合并方在合并前实现的净利润	1,635,580,410.62	699,511,770.70
减：提取法定盈余公积	188,998,820.30	-
应付普通股股利	800,000,000.00	667,270.70
期末未分配利润	22,687,134,878.02	18,813,835,455.78

2. 调整期初未分配利润明细

(1) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-254,800,520.02 元。

(三十六) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务收入	16,821,092,002.50	8,833,457,336.37	20,732,041,989.65	8,913,934,171.16
其他业务收入	270,678,879.01	49,783,265.37	218,964,870.44	39,258,807.45
合 计	17,091,770,881.51	8,883,240,601.74	20,951,006,860.09	8,953,192,978.61

2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产销售	15,800,696,835.89	8,616,214,861.20	19,887,064,849.50	8,740,766,592.68
租赁服务及其他	1,020,395,166.61	217,242,475.17	844,977,140.15	173,167,578.48
小 计	16,821,092,002.50	8,833,457,336.37	20,732,041,989.65	8,913,934,171.16

3. 主营业务收入/主营业务成本(按地区分类)

地区	本期数	上年数
----	-----	-----

	收 入	成 本	收 入	成 本
深圳	4,072,394,825.81	1,711,074,934.60	15,248,932,398.61	5,613,466,092.12
上海	321,156,364.06	240,821,668.70	246,272,380.75	210,840,604.65
青岛	175,738,659.74	102,605,944.08	307,156,768.34	180,712,337.45
东莞	8,721,678,117.38	4,472,431,232.45	3,803,028,141.46	2,080,993,455.32
杭州	2,581,473,267.32	1,693,773,173.26	57,934,845.69	28,352,449.83
长沙	926,762,641.91	605,475,185.51	1,041,037,116.83	790,021,631.72
其他	21,888,126.28	7,275,197.77	27,680,337.97	9,547,600.07
小 计	16,821,092,002.50	8,833,457,336.37	20,732,041,989.65	8,913,934,171.16

4. 公司前五名客户的营业收入情况

项 目	本期数	上年数
向前 5 名客户销售的收入总额	635,725,917.20	668,111,655.07
占当年营业收入比例(%)	3.72	3.22

(三十七) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
土地增值税	2,171,196,482.76	2,238,486,675.49
营业税	12,716,808.37	297,155,570.37
城市维护建设税	58,194,932.11	71,535,249.40
房产税	36,202,998.12	23,611,770.32
教育费附加	27,805,420.33	33,764,858.68
地方教育附加	18,191,788.01	21,483,892.09
印花税	5,865,711.35	15,349,584.53
土地使用税	7,229,644.07	3,933,297.26
其他	3,073,356.90	1,518,881.08
合计	2,340,477,142.02	2,706,839,779.22

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(三十八) 销售费用

项 目	本期数	上年数
营销推广费	369,036,679.57	280,454,628.00
职工薪酬	65,557,689.29	115,782,022.15
售后服务费	70,615,998.35	65,512,547.83
行政费	7,789,843.72	12,593,428.54
折旧与摊销	453,843.51	266,436.93
其他	4,831,614.31	2,845,786.46
合 计	518,285,668.75	477,454,849.91

(三十九) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	181,656,358.25	336,386,372.32
行政费	105,880,489.78	188,415,131.76
资产摊销	12,475,887.50	15,421,519.90
折旧费	9,661,771.83	9,088,625.37
财产费	5,496,297.40	5,530,853.77
无形资产摊销	902,113.60	1,458,614.93
其他	2,354,722.57	437,401.30
合 计	318,427,640.93	556,738,519.35

(四十) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息支出	1,451,998,626.49	1,551,749,453.91
减：利息收入	577,862,345.27	281,366,885.69
融资费用	75,418,858.81	42,103,504.21
汇兑损益	61,299,180.55	-
手续费支出	2,919,222.26	21,738,001.14
合计	1,013,773,542.84	1,334,224,073.57

(四十一) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	19,850,245.38	9,838,903.53

(四十二) 其他收益

政府补助项目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关
世纪中心科技专项资金	448,218.85	4,541,212.48	与资产相关
政府绿色建筑项目专项补贴	12,039,300.00	-	与收益相关
福田区发展服务中心提升环境补贴款	967,200.00	1,000,000.00	与收益相关
福田购物节促销活动费用补贴	400,000.00	200,000.00	与收益相关
深圳市福田区国库支付中心补贴款	1,000,000.00	-	与收益相关
小额零星补助	1,030,728.95	1,454,870.11	与收益相关
合 计	15,885,447.80	7,196,082.59	

[注]计入本期其他收益的政府补助情况详见附注五(五十二)“政府补助”之说明。

(四十三) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	527,806,469.98	216,073,961.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-	126,009,759.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资持有期间取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	-	38,307.99
其他投资收益	4,630,484.14	444,419.08
合 计	532,436,954.12	342,566,448.18

2. 按权益法核算的长期股权投资收益重要项目

被投资单位名称	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原因
深圳世纪鹏瑞置业有限公司	-246,104.38	-	

被投资单位名称	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原因
深圳世纪鹏源置业有限公司	-376,745.76	-	
深圳市卓越产城发展有限公司	-521,372.57	-	
海宁江南总部基地实业有限公司	-8,126,898.83	-3,370,274.07	
南京卓泓晟房地产开发有限公司	-15,266,800.64	-11,688,279.35	
中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	-177,427.34	-9,436.41	
中山市卓茂盈胜房地产开发有限公司	-9,568,372.24	-330,471.03	
中山市远旭卓房地产开发有限公司	-1,106,815.26	-185,258.74	
深圳卓越青浦房地产开发有限公司	-83,201,410.69	-	
深圳市金地旧城改造开发有限公司	-8,927,259.63	219,336,727.66	
太仓卓润房地产开发有限公司	-	-172,144.66	
杭州卓越润达置业有限公司	-227,370.38	-755,033.64	
杭州天灿房地产开发有限公司	-1,913,635.92	-4,686,364.08	
北京昌业房地产开发有限公司	507,455,951.30	18,424,495.84	
青岛卓越新城置业有限公司	156,125,501.26	-	
南京正江置业发展有限公司	-4,253,231.85	-	
南京星汇房地产开发有限公司	-597,424.64	-	
广州市轩梁房地产有限公司	-2,414,025.51	-	
昆山卓弥房地产开发有限公司	-	-	
上海先骥企业管理有限公司	-	-490,000.00	
广州卓越地王广场经营管理有限公司	1,149,913.06	-	
小 计	527,806,469.98	216,073,961.52	

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(四十四) 公允价值变动收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
按公允价值计量的投资性房地产	1,932,273,545.97	1,110,691,207.03

2. 公允价值变动收益的说明

本期公允价值变动收益主要系由于中介评估机构运用估值法确认期末公司及子公司所持投资性房地产的公允估值高于上期末公司及子公司所持投资性房地产的公允估值所形成。

(四十五) 资产处置收益

项 目	本期数	上年数
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	195,794.07	448,139.52
其中：固定资产	195,794.07	448,139.52
合 计	195,794.07	448,139.52

(四十六) 营业外收入

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
政府补助	2,501,148.44	1,999,131.35
罚没及违约金收入	126,195,420.00	28,885,607.71
其他	13,869,386.51	4,824,085.22
合 计	142,565,954.95	35,708,824.28

2. 计入当期营业外收入的政府补助情况

补助项目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关
福田区国库支付中心支持金融业(债券融资)补助	1,000,000.00	1,000,000.00	与收益相关
福田区(债券融资融资支持)专项奖励	1,500,000.00	—	与收益相关
小额零星补助	1,148.44	999,131.35	与收益相关
小 计	2,501,148.44	1,999,131.35	

(四十七) 营业外支出

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
罚款支出	27,390,425.72	1,050,863.56
赔偿金、违约金	13,641,781.09	1,936,092.41

项 目	本期数	上年数
对外捐赠	74,375,171.83	23,415,000.00
其他	8,589,531.72	2,597,319.68
合 计	123,996,910.36	28,999,275.65

（四十八）所得税费用

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	1,202,605,148.62	1,530,501,818.83
递延所得税费用	243,832,457.16	593,500,157.23
合 计	1,446,437,605.78	2,124,001,976.06

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	6,497,076,826.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,624,269,206.60
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-7,514,490.84
非应税收入的影响	-131,951,617.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,117,560.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-120,216,789.33
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	58,733,736.40
所得税费用	1,446,437,605.78

（四十九）合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
暂收款	381,196,957.61	1,057,028,962.15
政府补助	90,481,010.39	50,958,231.35
保证金解除	58,110,944.28	1,017,099,647.73

项 目	本期数	上年数
利息收入	43,007,062.17	48,964,678.95
罚款收入	126,195,420.00	28,781,478.53
其他	13,022,954.41	12,216,885.01
合 计	712,014,348.86	2,215,049,883.72

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
付现费用	518,940,959.74	575,218,568.38
暂付款(包括往来款项、押金保证金)	155,304,249.91	1,221,442,386.44
其他	123,870,164.33	28,945,572.30
合 计	798,115,373.98	1,825,606,527.12

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
提供借款利息收入	37,658,966.31	-
合 计	37,658,966.31	-

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
对外有息借款	4,107,409,803.52	6,031,200,280.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额(负数)	1,827,970.59	363,098,295.09
合 计	4,109,237,774.11	6,394,298,575.52

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
合并外关联方往来款	17,317,934,020.80	14,186,698,852.40
借款保证金解除	-	50,818,314.02
合 计	17,317,934,020.80	14,237,517,166.42

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
支付与筹资相关的保证金	325,249,134.83	-
融资费用	75,418,858.81	42,103,504.21

项 目	本期数	上年数
信托保障基金	-	35,600,000.00
合 计	400,667,993.64	77,703,504.21

(五十) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:	-	-
净利润	5,050,639,220.62	6,256,327,205.79
加: 资产减值准备	19,850,245.38	9,838,903.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,097,928.61	31,377,021.81
无形资产摊销	898,375.66	1,891,339.56
长期待摊费用摊销	26,409,868.88	21,548,321.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-195,794.07	-384,878.32
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	126,746.03	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,932,273,545.97	-1,110,691,207.03
财务费用(收益以“-”号填列)	1,053,861,382.75	1,361,218,971.38
投资损失(收益以“-”号填列)	-532,436,954.12	342,566,448.18
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	43,346,036.20	218,158,659.19
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	200,486,420.96	375,341,498.04
存货的减少(增加以“-”号填列)	6,986,932,762.57	-9,502,605,769.74
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,599,239,352.93	147,622,943.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-5,944,752,446.61	9,310,288,230.34
其他	-	48,824,936.83
经营活动产生的现金流量净额	3,411,750,893.96	7,511,322,624.86
(2) 现金及现金等价物净变动情况:	-	-
现金的期末余额	8,722,272,028.19	11,878,501,109.62
减: 现金的期初余额	11,878,501,109.62	6,507,598,828.40
加: 现金等价物的期末余额	-	-

项 目	本期数	上年数
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,156,229,081.43	5,370,902,281.22

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：上海先腾	3,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	3,000,000.00

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
其中：地王广场	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,827,970.59
其中：地王广场	1,827,970.59
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
其中：地王广场	-
处置子公司收到的现金净额	-1,827,970.59

4. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	8,722,272,028.19	11,878,501,109.62
其中：库存现金	24,900.31	54,216.12
可随时用于支付的银行存款	8,534,346,395.26	11,842,446,583.96
可随时用于支付的其他货币资金	187,900,732.62	36,000,309.54
(2) 现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物余额	8,722,272,028.19	11,878,501,109.62
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

[注]现金流量表补充资料的说明：

2019 年度现金流量表中现金期末数为 8,722,272,028.19 元，2019 年 12 月 31 日资产负债

表中货币资金期末数为 10,066,119,194.01 元, 差额 1,343,847,165.82 元, 系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的各项保证金总计 143,972,354.26 元(其中工资保证金 4,174,213.39 元、按揭保证金 82,905,948.97 元、保函保证金 55,292,191.90 元、银行承兑汇票保证金 1,600,000.00 元), 以及质押定期存款 1,175,761,250.00、冻结存款 24,113,561.56 元。

2018 年度现金流量表中现金期末数为 11,878,501,109.62 元, 2018 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 12,846,208,559.90 元, 差额 967,707,450.28 元, 系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的各项保证金总计 487,832,638.72 元(其中借款保证金 350,070,000.00 元、按揭保证金 32,063,925.24 元、工资保证金 4,125,656.41 元、保函保证金 76,946,914.00 元、银行承兑汇票保证金 24,626,143.07 元), 以及质押定期存款 455,761,250.00、冻结存款 24,113,561.56 元。

(五十一) 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			834,846,973.12
其中: 美元	119,611,322.92	6.9762	834,432,510.95
港币	462,724.32	0.8957	414,462.17
其他应收款			1,536,456,930.79
其中: 美元	-	-	-
港币	1,715,370,024.33	0.8957	1,536,456,930.79
其他应付款	-		439,020,196.86
其中: 港币	490,142,008.33	0.8957	439,020,196.86
应付利息			33,270,934.32
其中: 美元	4,769,205.92	6.9762	33,270,934.32
应付债券			3,399,401,787.32
其中: 美元	487,285,597.79	6.9762	3,399,401,787.32

(五十二) 政府补助

1. 明细情况

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金 额
世纪中心科技专项资金[注 1]	2016 年	90,000,000.00	递延收益	其他收益	448,218.85
卓越光谷综合开发专项资金[注 2]	2018 年	47,457,300.00	递延收益	-	-
卓越光谷综合开发专项资金[注 2]	2019 年	72,542,633.00	递延收益	-	-
政府绿色建筑项目专项补贴	2019 年	12,039,300.00	其他收益	其他收益	12,039,300.00
福田区发展服务中心提升环境补贴款	2019 年	967,200.00	其他收益	其他收益	967,200.00
福田购物节促销活动费用补贴	2019 年	400,000.00	其他收益	其他收益	400,000.00
深圳市福田区国库支付中心补贴款	2019 年	1,000,000.00	其他收益	其他收益	1,000,000.00
小额零星补助	2019 年	1,030,728.95	其他收益	其他收益	1,030,728.95
福田区国库支付中心支持金融业(债券融资)补助	2019 年	1,000,000.00	营业外收入	营业外收入	1,000,000.00
福田区(债券融资支持)专项奖励	2019 年	1,500,000.00	营业外收入	营业外收入	1,500,000.00
小额零星补助	2019 年	1,148.44	营业外收入	营业外收入	1,148.44
合计		227,938,310.39			18,386,596.24

[注 1]本公司之孙公司青岛昌业于 2016 年度与青岛市市北区科技技术局共签订 12 份《市北区科技计划项目任务书》，项目任务包括“城市综合体建筑节能综合应用、大型地库智能停车寻车系统、超高层玻璃幕墙光污染控制、清洁能源应用——溴化锂空调、海绵城市理论在景观中的应用”等共 12 项，任务书约定起止时间统一为 2016 年 1 月至 2017 年 12 月。12 份任务书统计确认拨付的“市北区科技专项经费”总计 9000 万元。

双方签订的任务书明确，上述专项任务青岛昌业不可无故中止，青岛昌业对上述任务需要接受青岛市市北区科技技术局的监督管理。综上所述，该 12 份任务书所拨付的专项经费暂时划分为与资产相关的政府补助，该项目已于 2017 年 5 月峻备，按照该项资产的收益期间，2017 年确认摊销至其他收益 36,253,080.89 元，2018 年确认摊销至其他收益 4,541,212.48 元，2019 年确认摊销至其他收益 448,218.85 元。

[注 2]根据《宁波杭州湾新区财政税务局文件》关于下达新区产业发展专项资金的通知，本公司之子公司宁波光谷于 2018 年收到宁波杭州新区财政税务局下达的产业园发展专项资金 4,745.73 万元，2019 年收到宁波杭州新区财政税务局下达的产业园发展专项资金 7,254.26 万元，合计 119,999,933.00 元，专项用于卓越光谷综合开发项目，该项专项资金划分为与资产相关的政府补助，计入递延收益，待项目完工后，按照该项资产的收益期间，分期确认摊销至其他收益。

六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
上海卓隼[注 1]	100	受同一控制人李华控制	2019.5	已取得实际控制权日
上海先腾[注 2]	100	受同一控制人李华控制	2019.7	已取得实际控制权日
前海汇悦[注 3]	100	受同一控制人李华控制	2019.9	已取得实际控制权日
世纪瑞福(合并)[注 4]	100	受同一控制人李华控制	2019.12	已取得实际控制权日
杭州卓越城[注 5]	100	受同一控制人李华控制	2019.12	已取得实际控制权日
杭州鹏跃[注 6]	100	受同一控制人李华控制	2019.12	已取得实际控制权日
长沙祥华[注 7]	100	受同一控制人李华控制	2019.12	已取得实际控制权日
深圳汎达[注 8]	100	受同一控制人李华控制	2019.12	已取得实际控制权日

续上表：

被合并方名称	同一控制的实际控制人	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海卓隼[注 1]	李华	92.39	-85.11	339.67	-131.52
上海先腾[注 2]	李华	13.39	1.91	185.84	-49.66
前海汇悦[注 3]	李华	-	28,197.63	-	-1,427.69

被合并方名称	同一控制的 实际控制人	合并当期期初至 合并日被合并方 的收入	合并当期期初至 合并日被合并方 的净利润	比较期间被 合并方的收入	比较期间被 合并方的净 利润
世纪瑞福(合并)[注 4]	李华	150,643.01	19,361.21	-	-1,450.75
杭州卓越城[注 5]	李华	75,574.75	20,913.39	5,793.48	2,540.00
杭州鹏跃[注 6]	李华	182,572.57	37,277.44	-	-2,497.36
长沙祥华[注 7]	李华	92,676.26	20,033.85	104,112.36	13,812.85
深圳汎达[注 8]	李华	168,560.44	37,857.72	-	-5,464.85

[注1]根据上海卓隽股东会决议，上海澜伊投资管理有限公司与上海卓邑加于2019年5月签订《股权转让协议》，本公司以0万元受让上海澜伊投资管理有限公司持有的上海卓隽100%股权。由于上海澜伊投资管理有限公司和上海卓邑加同受李华最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜上海卓隽已于2019年5月办妥工商变更登记手续，截止2019年5月31日，本公司已拥有该公司的实质控制权，故将2019年5月31日确定为合并日。本期，本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

[注2] 根据上海先腾股东会决议，上海澜伊投资管理有限公司与上海卓邑加于2019年7月签订《股权转让协议》，本公司以300万元受让上海澜伊投资管理有限公司持有的上海先腾100%股权。由于上海澜伊投资管理有限公司和上海卓邑加同受李华最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜上海卓隽已于2019年7月办妥工商变更登记手续，截止2019年7月31日，本公司已拥有该公司的实质控制权，故将2019年7月31日确定为合并日。本期，本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

[注3]根据前海汇悦股东会决议，卓越置业集团有限公司与本公司于2019年9月签订《股权转让协议》，本公司以0万元受让卓越置业集团有限公司持有的前海汇悦100%股权。由于卓越置业集团有限公司和本公司同受李华最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜前海汇悦已于2019年9月办妥工商变更登记手续，截止2019年9月30日，本公司已拥有该公司的实质控制权，故将2019年9月30日确定为合并日。本期，本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

[注4] 根据世纪瑞福股东会决议，卓越置业集团有限公司与本公司于2019年12月签订《股权转让协议》，本公司以0万元受让卓越置业集团有限公司持有的世纪瑞福100%股权。由于卓越

置业集团有限公司和本公司同受李华最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜世纪瑞福已于2019年12月办妥工商变更登记手续，截止2019年12月31日，本公司已拥有该公司的实质控制权，故将2019年12月31日确定为合并日。本期，本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

[注5]根据杭州卓越城股东会决议，卓越置业集团有限公司与本公司于2019年12月签订《股权转让协议》，本公司以0万元受让卓越置业集团有限公司持有的杭州卓越城100%股权。由于卓越置业集团有限公司和本公司同受李华最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜杭州卓越城已于2019年12月办妥工商变更登记手续，截止2019年12月31日，本公司已拥有该公司的实质控制权，故将2019年12月31日确定为合并日。本期，本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

[注6]根据杭州鹏跃股东会决议，卓越置业集团有限公司与本公司于2019年12月签订《股权转让协议》，本公司以0万元受让卓越置业集团有限公司持有的杭州鹏跃100%股权。由于卓越置业集团有限公司和本公司同受李华最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜杭州鹏跃已于2019年12月办妥工商变更登记手续，截止2019年12月31日，本公司已拥有该公司的实质控制权，故将2019年12月31日确定为合并日。本期，本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

[注7]根据长沙祥华股东会决议，卓越置业集团(长沙)有限公司与本公司于2019年12月签订《股权转让协议》，本公司以0万元受让卓越置业集团(长沙)有限公司持有的长沙祥华100%股权。由于卓越置业集团(长沙)有限公司和本公司同受李华最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜长沙祥华已于2019年12月办妥工商变更登记手续，截止2019年12月31日，本公司已拥有该公司的实质控制权，故将2019年12月31日确定为合并日。本期，本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

[注8]根据深圳汎达股东会决议，深圳卓越城市更新集团有限公司与本公司于2019年12月签订《股权转让协议》，本公司以0万元受让深圳卓越城市更新集团有限公司持有的深圳汎达100%股权。由于深圳卓越城市更新集团有限公司和本公司同受李华最终控制且该项控制非暂时的，

故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜深圳汎达已于2019年12月办妥工商变更登记手续，截止2019年12月31日，本公司已拥有该公司的实质控制权，故将2019年12月31日确定为合并日。本期，本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

2. 合并成本

合并成本	上海卓隼	上海先腾	前海汇悦	世纪瑞福	杭州卓越城	杭州鹏跃	长沙祥华	深圳汎达
—现金	-	300	-	-	-	-	-	-

3. 被合并方的资产、负债

	上海卓隼		上海先腾	
	合并日	上年末	合并日	上年末
货币资金	91.68	152.69	28.67	61.86
预付款项	98.25	-	-	-
其他应收款	77.20	77.20	304.63	267.44
其他流动资产	71.01	55.32	-	-
长期待摊费用	514.89	570.87	-	-
减：借款	-	-	-	-
应付票据	65.00	100.00	-	-
应付款项	27.00	47.74	7.35	-
预收账款	16.84	22.05	56.44	51.28
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	-	0.94	1.06
其他应付款	1,027.06	884.06	26.67	36.98
净资产	-282.87	-197.76	241.89	239.98
减：少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	-282.87	-197.76	241.89	239.98

	前海汇悦		世纪瑞福	
	合并日	上年末	合并日	上年末
货币资金	866.83	20,321.12	308.43	5,844.77

	前海汇悦		世纪瑞福	
	合并日	上年末	合并日	上年末
应收款项	-	-	-	-
其他应收款	39,383.62	264,907.56	177,793.27	158,064.81
存货	-	-	4,895.84	73,565.86
其他流动资产	2.95	2.95	0.05	5,497.00
长期股权投资	49,403.66	18,992.45	-	-
固定资产	-	-	12.05	16.30
递延所得税资产	-	-	73.37	2,582.85
减：借款	-	-	-	-
应付款项	-	-	19,383.35	12,315.81
预收账款	-	-	3,081.37	104,199.69
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	-	32,158.94	1,531.28
其他应付款	17,310.82	256,075.48	52,864.54	51,693.45
一年内到期的非流动 负债	47,000.00	-	55,000.00	-
长期借款	-	51,000.00	-	69,640.35
递延所得税负债	-	-	175.28	7,333.33
净资产	25,346.24	-2,851.39	20,419.52	-1,142.34
减：少数股东权益	-	-	5,126.15	2,925.50
取得的净资产	25,346.24	-2,851.39	15,293.37	-4,067.84

	杭州卓越城		杭州鹏跃	
	合并日	上年末	合并日	上年末
货币资金	178.84	1,203.34	41.24	2,447.56
其他应收款	107,954.54	115,601.38	23,794.65	89,770.55
存货	857.74	39,424.34	8.95	117,230.31
其他流动资产	8.21	3,610.72	33.55	8,782.45
长期股权投资	62,269.37	63,368.84	-	-

	杭州卓越城		杭州鹏跃	
	合并日	上年末	合并日	上年末
持有至到期投资	-	-	51,600.00	-
固定资产	57.75	72.79	64.91	87.72
递延所得税资产	10.42	2,442.31	3.10	6,280.52
减：借款	-	-	-	-
应付款项	5,563.96	6,085.16	11,267.97	11,141.32
预收账款	171.00	74,695.87	23.00	191,574.98
应付职工薪酬	37.24	133.91	22.91	48.52
应交税费	8,180.21	1,495.33	10,739.37	2,787.93
其他应付款	95,174.87	102,017.25	725.45	3,556.08
净资产	62,209.59	41,296.21	52,767.71	15,490.27
减：少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	62,209.59	41,296.21	52,767.71	15,490.27

	长沙样华		深圳汎达	
	合并日	上年末	合并日	上年末
货币资金	13,378.47	62,484.57	43,271.13	35,393.65
应收账款	-	29.00	-	-
其他应收款	188,687.37	236,008.35	234,275.34	203,276.45
存货	96,167.61	128,444.07	40,567.45	128,915.91
其他流动资产	7,626.53	11,523.76	12.91	6,994.27
固定资产	15.29	19.59	4,574.38	131.97
长期待摊费用	-	-	0.78	1.68
递延所得税资产	7,438.16	11,015.61	2,134.81	4,592.94
减：借款	-	-	-	-
应付款项	33,531.03	30,557.90	15,974.29	8,887.56
预收账款	136,529.55	223,851.46	36,594.22	149,582.32
应付职工薪酬	15.82	507.33	-	-

	长沙祥华		深圳汎达	
	合并日	上年末	合并日	上年末
应交税费	3,750.47	4,838.67	15,228.44	196.17
其他应付款	94,758.77	21,075.66	148,613.42	137,105.56
一年内到期的非流动负债	-	-	12,400.00	1,000.00
长期借款	21,000.00	65,000.00	68,600.00	93,800.00
长期应付款	-	100,000.00	-	-
递延所得税负债	-	-	833.45	-
净资产	23,727.80	3,693.95	26,592.97	-11,264.75
减：少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	23,727.80	3,693.95	26,592.97	-11,264.75

(三) 处置子公司

1. 外部股东对子公司增资丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
广州地王	-	60	外部股东增资	2019.11.30	[注 1]

续上表：

子公司名称	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	丧失控制权之日剩余股权的账面价值
广州地王	-9,507.15 [注 2]	40	6,771.43	6,771.43

续上表：

子公司名称	按照账面价值计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
广州地王	-	不适用	不适用

(1) 出售股权而减少子公司的情况说明

根据 2019 年 11 月广州地王股东大会审议批准，同意同一控制下公司深圳永高实业有限公司(简称“永高实业”)向广州地王增资 450 万，增资完成后，永高实业持有广州地王 60%的股权，股权变更基准日为 2019 年 11 月 30 日。本公司自 2019 年 11 月 30 日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

[注 1]

2019 年 11 月 22 日广州地王办妥了工商变更登记手续。为便于核算，根据重要性原则，确定出售日为 2019 年 11 月 30 日。

[注 2]

根据广州地王《股东会决议》，永高实业向地王广场增资 450 万，增资完成后，永高实业占地王广场 60%的股权。按新增持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资而增加的净资产份额 260 万元与按所处置股权比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额 97,671,463.05 元之间的差额-95,071,463.05 元，计入资本公积。

对于 40%的剩余股权，按照其在 2019 年 11 月 30 日(丧失控制权日)的账面价值进行重新计量。按照账面价值重新计量剩余股权产生的利得 0 元，计入资本公积。

(四) 其他原因引起的合并范围的变动

1. 以直接设立或投资等方式增加的子公司(指通过新设、派生分立等非合并收购方式增加的子公司)

2019年，本公司之孙公司上海卓邑加出资设立上海先琅。占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日，上海先琅的净资产为-1,337,724.25元，成立日至期末的净利润为-2,337,724.25元。

2019年，本公司之孙公司上海卓邑加出资设立上海先珺。占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日，上海先珺的净资产为-1,922,011.23元，成立日至期末的净利润为-2,922,011.23元。

2019年，本公司之孙公司上海卓邑加出资设立上海先璟。占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日，上海先璟的净资产为-751,886.43元，成立日至期末的净利润为-751,886.43元。

2019年，本公司之孙公司盈润达出资成立东莞卓杰。占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日，东莞卓杰的净资产为-1,573.41元，成立日至期末的净利润为-1,573.41元。

2019年，本公司之孙公司盈润达出资成立东莞卓立。占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日，东莞卓立的净资产为-719.26元，成立日至期末的净利润为-719.26元。

2019年，本公司出资成立北京筑华。占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日，北京筑华的净资产为-294,916.17元，成立日至期末的净利润为-294,916.17元。

2. 吸收合并

本期未发生吸收合并的情况。

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳鹏盛源置业有限公司	一级	深圳	深圳	综合	100.00		设立
深圳前海卓越汇康投资有限公司	二级	深圳	深圳	房地产行业		96.00	同一控制下合并
深圳市兆和房地产开发有限公司	二级	深圳	深圳	综合		100.00	同一控制下合并
深圳市圳宝实业有限公司	三级	深圳	深圳	商业经营		100.00	同一控制下合并
深圳市康越策划顾问有限公司	一级	深圳	深圳	综合	100.00		同一控制下合并
深圳市锦年基础工程有限公司	二级	深圳	深圳	房地产行业		100.00	同一控制下合并
南京卓铎熠盛房地产开发有限公司	三级	南京	南京	房地产行业		100.00	设立
深圳合盛祥投资有限公司	一级	深圳	深圳	综合	100.00		设立
深圳卓越世纪城房地产开发有限公司	二级	深圳	深圳	商业经营		100.00	同一控制下合并
卓越集团(青岛)昌业房地产开发有限公司	三级	青岛	青岛	房地产行业		100.00	同一控制下合并
上海盈资物业管理有限公司	三级	上海	深圳	综合		100.00	同一控制下合并
上海鸿骅房地产开发有限公司	四级	上海	深圳	房地产行业		100.00	同一控制下合并
重庆旖伽商务咨询有限公司	一级	重庆	重庆	商业	100.00		设立
深圳旖伽商务咨询有限公司	二级	深圳	深圳	商业		100.00	设立
上海胜廉实业有限公司	一级	上海	上海	房地产行业	100.00		同一控制下合并

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海鹏达置业有限公司	二级	上海	上海	房地产行业		100.00	同一控制下合并
深圳市卓越康华贸易有限公司	一级	深圳	深圳	房地产行业	60.00		同一控制下合并
深圳市卓越康达贸易有限公司	一级	深圳	深圳	房地产行业	97.67		同一控制下合并
深圳市金利居房地产开发有限公司	一级	深圳	深圳	房地产行业	100.00		同一控制下合并
卓越集团(青岛)置地有限公司	一级	青岛	青岛	房地产行业	100.00		同一控制下合并
上海鹏跃置业有限公司	一级	上海	上海	房地产行业	100.00		同一控制下合并
上海佳赋投资管理有限公司	一级	上海	上海	房地产行业	100.00		设立
上海佳赋信息科技有限公司	二级	上海	上海	计算机技术		100.00	非同一控制合并
上海卓邑加投资管理有限公司	一级	上海	上海	房地产行业	100.00		设立
长沙市鹏跃商业管理有限公司	一级	长沙	长沙	商业	100.00		设立
深圳市卓越宝中房地产开发有限公司	一级	深圳	深圳	房地产行业	100.00		同一控制下合并
深圳市俊唯置业开发有限公司	一级	深圳	深圳	综合	100.00		同一控制下合并
深圳卓越房地产开发有限公司	一级	深圳	深圳	房地产行业	75.00		同一控制下合并
深圳市大百汇房地产有限公司	二级	深圳	深圳	综合		38.25[注 1]	同一控制下合并
深圳市鹏润房地产开发有限公司	三级	深圳	深圳	综合		38.25[注 1]	同一控制下合并
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	三级	深圳	深圳	房地产行业		24.86[注 1]	同一控制下合并
青岛卓越麒盛房地产开发有限公司	三级	青岛	青岛	房地产行业		100.00	设立
青岛卓越融亿置业有限公司	三级	青岛	青岛	房地产行业		100.00	设立
深圳市卓越商业运营有限公司	二级	深圳	深圳	商业		100.00	设立
上海先珩企业管理有限公司	二级	上海	上海	综合		100.00	设立
宁波卓越光谷置业有限公司	一级	宁波	宁波	房地产行业	69.00		同一控制下合并
深圳世纪瑞盛贸易有限公司	一级	深圳	深圳	综合	100.00		同一控制下合并
东莞市众慧物业管理有限公司	二级	东莞	东莞	商业		100.00	同一控制下合并
东莞市佳畅实业投资有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		90.00	同一控制下合并

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳世纪瑞源贸易有限公司	一级	深圳	深圳	综合	100.00		同一控制下合并
东莞市卓嘉置业有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		100.00	同一控制下合并
中山市卓润房地产有限公司	二级	中山	中山	房地产行业		80.00	同一控制下合并
东莞市世纪瑞源投资有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		60.00	同一控制下合并
东莞市华悦商业运营管理有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		100.00	同一控制下合并
东莞市玮庆实业投资有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		55.00	同一控制下合并
东莞市巨汉实业投资有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		92.50	同一控制下合并
东莞市兴业广场房地产有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		70.00	同一控制下合并
深圳市盈润达投资有限公司	一级	深圳	深圳	综合	100.00		同一控制下合并
东莞百晟数码科技有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		100.00	同一控制下合并
东莞市卓骏房地产有限公司	三级	东莞	东莞	房地产行业		100.00	同一控制下合并
杭州恒兴置业有限公司	一级	杭州	杭州	房地产行业	100.00		同一控制下合并
东莞市鹏跃置业有限公司	一级	东莞	东莞	房地产行业	100.00		同一控制下合并
PERFECT LINK DEVELOPMENT LIMITED	一级	香港	香港	综合	100.00		设立
EXCELLENCE COMMERCIAL MANAGEMENT LIMITED	一级	开曼	开曼	综合	100.00		设立
上海卓隽企业管理有限公司	二级	上海	上海	房地产行业		100.00	同一控制下合并
上海先腾资产管理有限公司	二级	上海	上海	房地产行业		100.00	同一控制下合并
东莞市卓立孵化器有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		100.00	设立
东莞市卓杰房地产有限公司	二级	东莞	东莞	房地产行业		100.00	设立
上海先琅企业管理有限公司	二级	上海	上海	房地产行业		100.00	设立
上海先琚企业管理有限公司	二级	上海	上海	房地产行业		100.00	设立
上海先璋企业管理有限公司	二级	上海	上海	房地产行业		100.00	设立
深圳前海卓越汇悦投资有限公司	一级	深圳	深圳	综合	100.00		同一控制下合并
深圳世纪瑞福贸易有限公司	一级	深圳	深圳	综合	100.00		同一控制下合并

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
东莞市富悦房地产有限公司	二级	深圳	深圳	房地产行业		90.00	同一控制下合并
杭州卓越城置业有限公司	一级	杭州	杭州	房地产行业	100.00		同一控制下合并
杭州鹏跃置业有限公司	一级	杭州	杭州	房地产行业	100.00		同一控制下合并
长沙市祥华房地产开发有限公司	一级	深圳	深圳	房地产行业	100.00		同一控制下合并
深圳市讯达实业有限公司	一级	深圳	深圳	房地产行业	100.00		同一控制下合并

[注 1] 本公司之子公司深圳卓越房地产开发有限公司持有深圳市大百汇房地产有限公司 51%的股权，故本公司间接持有深圳市大百汇房地产有限公司 38.25%的股权；深圳市大百汇房地产有限公司持有深圳市鹏润房地产开发有限公司 100%的股权，故本公司间接持有深圳市鹏润房地产开发有限公司 38.25%的股权；深圳市大百汇房地产有限公司持有深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 65%的股权，故本公司间接持有深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 24.86%的股权。

1) 本期不存在母公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况。

2) 本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
金地大百汇	75.14	-1,430.37		1,421,078.34
深圳康华	40	2,615.89		56,010.24
东莞兴业广场	30	14,656.23		37,861.22
深圳前海汇康	4	2,302.40		26,638.37
卓越房产	25	137.86		16,530.34
深圳康达	3.33	-60.92		1,829.42
东莞佳畅	10	4,006.58		5,704.25
东莞巨汉	7.5	708.41		2,017.47
东莞世纪瑞源	40	-0.02		39.83
中山卓润	20	-0.01		-0.01
宁波光谷	31	-6,301.20		-7,629.53
深圳鹏润	61.75	-0.46		-1,366.88

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
深圳大百汇	61.75	-0.93		-2,403.12
东莞富悦	10.00	2,200.64		5,126.15
合计		18,834.10	-	1,561,436.08

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本期不存在在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳世纪鹏瑞置业有限公司	深圳	深圳	房地产行业	50.00	-	权益法
深圳世纪鹏源置业有限公司	深圳	深圳	房地产行业	50.00	-	权益法
深圳市卓越产城发展有限公司	深圳	深圳	综合	50.00		权益法
海宁江南总部基地实业有限公司	海宁	海宁	房地产行业	20.00		权益法
南京卓泓晟房地产开发有限公司	南京	南京	房地产行业		33.50	权益法
中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	中山	中山	房地产行业		33.00	权益法
中山市卓茂盈胜房地产开发有限公司	中山	中山	房地产行业		33.00	权益法
中山市远旭卓房地产开发有限公司	中山	中山	房地产行业		33.00	权益法
深圳市金地旧城改造开发有限公司	深圳	深圳	房地产行业		40.00	权益法
青岛卓越新城置业有限公司	青岛	青岛	房地产行业	50.00		权益法
深圳市卓越产城发展有限公司	深圳	深圳	房地产行业	50.00		权益法
南京星汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产行业	49.00		权益法
南京正江置业发展有限公司	南京	南京	房地产行业	49.00		权益法
广州市轩梁房地产有限公司	广州	广州	房地产行业		24.95	权益法
嘉兴市卓盈房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产行业		50.00	权益法
太仓卓润房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产行业		25.00	权益法
昆山卓弥房地产开发有限公司	昆山	昆山	房地产行业		16.70	权益法
杭州卓越润达置业有限公司	杭州	杭州	房地产行业		50.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州耀邦贸易有限公司	杭州	杭州	房地产行业		50.00	权益法
杭州天灿房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产行业		33.00	权益法
上海先骅企业管理有限公司	上海	上海	房地产行业		49.00	权益法
北京昌业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产行业		50.00	权益法
广州卓越地王广场经营管理有限公司	广州	广州	房地产行业		40.00	权益法
深圳卓越青浦房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产行业	40.00		权益法

八、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司/实际控制人	企业类型	注册地	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
卓越置业集团有限公司	有限责任	深圳	港币 116,500 万元	100.00	100.00

母公司名称	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
卓越置业集团有限公司	100	100	Excellence Real Estate group Limited(开曼群岛)	618863254

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注七(三)“在合营安排或联营企业中的权益”。

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
李华	实际控制人
李晓平	本公司之高管
Excellence Real Estate group Limited(开曼卓越置业集团有限公司)	最终控制方
Excellence Holding Investment Limited(卓越集团投资有限公司)	母公司之母公司

单位名称	与本公司的关系
卓越置业集团有限公司	母公司
深圳市卓越物业管理股份有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越商务服务有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越地产顾问有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市盛恒达机电设备有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市盛恒达电梯有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓壹环境服务有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越大百汇物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越公寓管理服务有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市不动产融资担保股份有限公司	受同一实际控制人控制
上海澜伊投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海卓琛酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓投小额贷款有限责任公司	受同一实际控制人控制
卓越集团(深圳)房地产有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市正联浩东科技发展有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市鹏跃投资发展有限公司	受同一实际控制人控制
青岛卓越金海岸置业有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越康合投资发展有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市协鹏建筑与工程设计有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市胜华琦悦城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越瑞弘城市更新有限公司	受同一实际控制人控制
深圳新锦泽市场营销策划有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越盛祥城市更新有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越康诚城市更新投资有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越宏瑞城市更新有限公司	受同一实际控制人控制
成都金牛山庄有限责任公司	受同一实际控制人控制
中房联合投资集团河北房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制

单位名称	与本公司关系
深圳市祥华置业发展有限公司	受同一实际控制人控制
卓越置业集团(杭州)有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越泰高投资有限公司	受同一实际控制人控制
卓越置业集团重庆两江有限公司	受同一实际控制人控制
重庆国虹投资有限责任公司	受同一实际控制人控制
上海盈樊贸易有限公司	受同一实际控制人控制
卓越置业集团(东莞)有限公司	受同一实际控制人控制
上海盈扑贸易有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越锦诚城市更新有限公司	受同一实际控制人控制
SPLENDID PROFIT HOLDINGS LIMITED 錦澤集團有限公司	受同一实际控制人控制
上海金琴贸易有限公司	受同一实际控制人控制
平湖卓城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越皇岗旧城改造有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越产城发展有限公司	受同一实际控制人控制
BRAVE MOMENT LIMITED (BVI)	受同一实际控制人控制
Ever Unicorn Estate Ltd.	受同一实际控制人控制
青岛卓越东郡置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海卓骅房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海德天置业有限公司	受同一实际控制人控制
南通卓耀企业管理咨询有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市正基房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司	受同一实际控制人控制
深圳前海卓越汇祥投资有限公司	受同一实际控制人控制
深圳荣津房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海越行房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
成都卓越越欣置业有限公司	受同一实际控制人控制
成都卓越兴蓉置业有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越德新实业有限公司	受同一实际控制人控制

单位名称	与本公司关系
深圳市卓越世纪零七股权投资合伙企业	受同一实际控制人控制
深圳卓越南山房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
东莞市国香物业投资有限公司	受同一实际控制人控制
深圳永高实业有限公司	受同一实际控制人控制
卓越置业集团(青岛)有限公司	受同一实际控制人控制
北京卓越盛华科技有限公司	受同一实际控制人控制
南通卓煜房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越创新股权投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越友泰投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越投资控股有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越坭岗房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越松岗城市更新有限公司	受同一实际控制人控制
卓越光谷(宁波)置业有限公司	受同一实际控制人控制
湖南联合房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
VALUE IDEAL HOLDING LIMITED(CAYMAN)	受同一实际控制人控制
上海盈锡贸易有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越城市更新集团有限公司	受同一实际控制人控制
上海盈眷贸易有限公司	受同一实际控制人控制
卓越置业集团(南京)有限公司	受同一实际控制人控制
卓越置业集团(长沙)有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市卓越不动产投资有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越机电有限公司	受同一实际控制人控制
深圳卓越纳什创业科技有限公司	同一控制下公司投资的公司
中国电子科技开发有限公司	同一控制下公司投资的公司
中山市信豪房地产开发有限公司	同一控制下公司投资的公司
平湖市卓骏房地产开发有限公司	同一控制下公司投资的公司
常熟市江南国泰房地产置业有限责任公司	同一控制下公司投资的公司
嘉兴卓煜企业管理有限公司	同一控制下公司投资的公司

单位名称	与本公司关系
南通西拓房地产开发有限公司	同一控制下公司投资的公司
南通卓苏房地产开发有限公司	同一控制下公司投资的公司
南通市锦洲置业有限公司	同一控制下公司投资的公司
深圳市金地旧城改造开发有限公司	联营公司
太仓卓润房地产开发有限公司	联营公司
中山市卓茂盈胜房地产开发有限公司	联营公司
海宁江南总部基地实业有限公司	联营公司
南京星汇房地产开发有限公司	联营公司
南京正江置业发展有限公司	联营公司
浙江海宁江南总部基地第一开发建设有限公司	联营公司
北京昌业房地产开发有限公司	合营公司
杭州卓越润达置业有限公司	联营公司
青岛卓越新城置业有限公司	合营公司
杭州天灿房地产开发有限公司	联营公司
中山市远旭卓房地产开发有限公司	联营公司
广州市轩梁房地产有限公司	联营公司
中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	联营公司
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营公司
上海先骥企业管理有限公司	联营公司
杭州耀邦贸易有限公司	联营公司
广州市靖梁房地产有限公司	联营公司
南京卓泓晟房地产开发有限公司	联营公司
广州卓越地王广场经营管理有限公司	联营公司
嘉兴卓骊房地产开发有限公司	联营公司
深圳卓越青浦房地产开发有限公司	联营公司
武汉光谷联合集团有限公司	重要子公司少数股东
深圳市金地物业管理有限公司	重要子公司少数股东关联方
金地(集团)股份有限公司	重要子公司少数股东关联方

单位名称	与本公司的关系
金地集团股份有限公司	重要子公司少数股东关联方
深圳市金地住宅开发有限公司	重要子公司少数股东关联方
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	重要子公司少数股东关联方
常州金坤房地产开发有限公司	重要子公司少数股东关联方

(二) 关联方交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
深圳市卓越物业管理股份有限公司	提供管理服务	协议定价	102,737,597.67	66,663,961.80
深圳市金地物业管理有限公司	提供管理服务	协议定价	3,434,874.89	-
深圳市卓越商务服务有限公司	提供营销及售后服务	协议定价	1,411,639.28	344,185.01
深圳市卓越地产顾问有限公司	提供销售服务	协议定价	923,334.35	65,102.77
深圳市盛恒达机电设备有限公司	提供设备安装维修服务	协议定价	4,853,183.59	3,553,523.25
深圳市盛恒达电梯有限公司	设备采购及设备安装维修服务	协议定价	9,423,510.67	2,385,497.23
深圳市卓壹环境服务有限公司	提供清洁服务	协议定价	2,352,740.37	2,268,068.06
深圳市卓越大百汇物业管理有限公司	提供营销服务	协议定价	27,817,478.67	429,715.43
深圳市卓越公寓管理服务有限公司	提供营销服务	协议定价	14,150.94	29,126.21
合 计			152,968,510.43	75,739,179.77

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
青岛卓越东郡置业有限公司	品牌管理费	协议定价	28,560,680.35	42,996,608.63
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	12,082,555.24	18,512,404.60
重庆锦岷置业有限公司	品牌管理费	协议定价	9,056,603.81	-
重庆寰峰房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	8,327,118.17	-
海宁万臻房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	3,773,584.92	773,584.91
常熟市江南中盈房地产置业有限责任公司	品牌管理费	协议定价	2,643,917.08	-
嘉兴荣聿置业有限公司	品牌管理费	协议定价	2,269,139.69	350,461.82

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
昆山卓弥房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	2,464,939.79	-
南通卓苏房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	2,366,195.77	1,545,068.74
南通市锦洲置业有限公司	品牌管理费	协议定价	-	2,089,053.57
深圳新锦泽市场营销策划有限公司	品牌管理费	协议定价	1,886,792.45	-
南通锦拓置业有限公司	品牌管理费	协议定价	1,877,896.23	-
常熟市江南国泰房地产置业有限责任公司	品牌管理费	协议定价	1,828,643.33	-
嘉兴卓盈投资合伙企业(有限合伙)	品牌管理费	协议定价	1,679,863.69	4,716,981.15
重庆怡置悦祥房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	1,214,622.65	-
上海卓骐房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	739,499.34	-
嘉兴龙湖嘉稻房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	377,358.49	-
嘉兴卓骐房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	-	3,238,995.63
南通卓煜房地产开发有限公司	品牌管理费	协议定价	-	1,088,440.34
南通筑新房地产有限公司	品牌管理费	协议定价	-	713,861.77
合计			81,149,411.00	76,025,461.16

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况表

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
卓越置业集团有限公司	物业	14,431,880.00	14,431,880.00
深圳市卓越物业管理股份有限公司	物业	12,685,480.56	-
深圳市不动产融资担保股份有限公司	物业	1,298,107.62	2,198,356.40
深圳市卓越地产顾问有限公司	物业	450,641.73	290,478.00
上海澜伊投资管理有限公司	物业	-	6,967,033.93
深圳卓越纳什创业科技有限公司	物业	20,399,641.92	10,471,880.95
上海卓琛酒店管理有限公司	物业	8,513,273.39	-
深圳市卓投小额贷款有限责任公司	物业	1,430,475.94	-
卓越集团(深圳)房地产有限公司	物业	4,390,980.03	-
深圳市正联浩东科技发展有限公司	物业	103,102.85	498,254.22
合计		63,703,584.04	34,857,883.50

3. 关联担保情况

(1) 关联方为本公司提供担保情况

担保方	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
李华、卓越置业集团有限公司	深圳商业管理	1,713,600,000.00	2017.5	2027.5	否
卓越置业集团有限公司	深圳商业管理	1,510,000,000.00	2017.2	2023.2	否
卓越置业集团有限公司、深圳市卓越康合投资发展有限公司	深圳商业管理	384,500,000.00	2017.11	2022.10	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳商业管理	390,000,000.00	2017.5	2022.5	否
卓越置业集团有限公司	深圳商业管理	931,250,000.00	2017.11	2022.11	否
李华、卓越置业集团有限公司、深圳市卓越康合投资发展有限公司	深圳商业管理	258,800,160.00	2017.9	2022.9	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳商业管理	181,788,750.00	2017.1	2036.12	否
卓越置业集团有限公司、深圳市卓越康合投资发展有限公司	深圳商业管理	666,000,000.00	2018.1	2022.10	否
李华、卓越置业集团有限公司	金地大百汇	1,000,000,000.00	2018.3	2021.12	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	600,000,000.00	2018.12	2021.12	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	300,000,000.00	2019.5	2021.12	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	300,000,000.00	2019.6	2021.12	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	10,000,000.00	2019.4	2022.4	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	300,000,000.00	2019.10	2021.12	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	190,000,000.00	2019.12	2022.4	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	390,000,000.00	2019.12	2022.4	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司、李华	金地大百汇	500,000,000.00	2019.11	2022.11	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	1,200,000,000.00	2019.12	2022.6	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	300,000,000.00	2019.12	2022.6	否
卓越置业集团有限公司、金地(集团)股份有限公司	金地大百汇	296,000,000.00	2017.5	2020.5	否
李华、卓越置业集团有限公司	金地大百汇	400,000,000.00	2019.1	2021.12	否
深圳市金地旧城改造开发有限公司	金地大百汇	1,593,748,259.50	2022.1	2022.1	否
深圳市金地旧城改造开发有限公司	金地大百汇	134,400,000.00	2022.3	2022.3	否

深圳市金地旧城改造开发有限公司	金地大百汇	46,200,000.00	2019.4	2022.4	否
深圳市金地旧城改造开发有限公司	金地大百汇	50,400,000.00	2019.5	2022.5	否
深圳市金地旧城改造开发有限公司	金地大百汇	108,881,011.00	2019.7	2022.7	否
深圳市金地旧城改造开发有限公司	金地大百汇	63,000,000.00	2019.9	2022.7	否
深圳市金地旧城改造开发有限公司	金地大百汇	100,800,000.00	2019.10	2022.10	否
深圳市金地旧城改造开发有限公司	金地大百汇	369,600,000.00	2019.11	2022.11	否
深圳市金地旧城改造开发有限公司	金地大百汇	28,170,000.00	2019.12	2022.12	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	1,930,000,000.00	2017.4	2022.4	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	375,000,000.00	2017.6	2021.6	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	528,000,000.00	2018.1	2022.1	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	176,000,000.00	2018.2	2021.6	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	238,000,000.00	2017.5	2020.5	否
卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	20,826,000.00	2017.6	2020.5	否
卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	62,244,000.00	2017.12	2020.12	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	158,470,000.00	2018.1	2020.5	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	200,000,000.00	2017.8	2020.8	否
卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	286,340,000.00	2018.5	2020.5	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	400,000,000.00	2018.1	2021.1	否
卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	2,670,000,000.00	2018.6	2021.6	否
卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	1,500,000,000.00	2017.12	2020.12	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	501,000,000.00	2018.5	2021.5	否
李华、卓越置业集团有限公司	深圳前海汇康	200,000,000.00	2018.7	2021.7	否
东莞市大中实业有限公司、广东君泰投资集团有限公司、东莞市康帝投资发展有限公司、东莞亮中实业投资有限公司	东莞兴业广场	90,000,000.00	2017.7	2020.6	否
卓越置业集团有限公司	东莞兴业广场	110,000,000.00	2017.7	2021.5	否
卓越置业集团有限公司	东莞巨汉	490,000,000.00	2018.6	2021.6	否

卓越置业集团有限公司	宁波光谷	100,000,000.00	2018.12	2021.12	否
卓越置业集团有限公司	宁波光谷	45,000,000.00	2021.12	2021.12	否
卓越置业集团有限公司	宁波光谷	140,000,000.00	2021.12	2021.12	否
卓越置业集团有限公司	宁波光谷	1,200,000,000.00	2019.8	2022.8	否
卓越置业集团有限公司、李华、李晓平	深圳世纪城	794,000,000.00	2013.2	2027.12	否
卓越置业集团有限公司、深圳市卓越康合投资发展有限公司	深圳世纪城	340,000,000.00	2017.11	2022.11	否
深圳市卓越创业投资有限责任公司、深圳市鹏跃投资发展有限公司	深圳合盛祥	175,383,000.00	2018.8	2020.8	否
卓越置业集团有限公司	杭州恒兴	969,700,000.00	2019.4	2022.4	否
卓越置业集团有限公司	杭州恒兴	150,000,000.00	2019.6	2022.4	否
卓越置业集团有限公司	杭州恒兴	100,000,000.00	2019.10	2022.4	否
卓越置业集团有限公司	杭州恒兴	100,000,000.00	2019.12	2022.4	否
卓越置业集团有限公司、李华	前海汇悦	430,000,000.00	2015.8	2020.8	否
卓越置业集团有限公司、长沙市卓越康华房地产开发有限公司、卓越置业集团(长沙)有限公司	长沙祥华	210,000,000.00	2018.11	2021.10	否
卓越置业集团有限公司、李华	深圳汎达	77,000,000.00	2017.10	2020.10	否
卓越置业集团有限公司、李华	深圳汎达	41,000,000.00	2017.11	2020.11	否
深圳卓越城市更新集团有限公司、卓越置业集团有限公司、李华	深圳汎达	346,000,000.00	2016.4	2021.3	否
深圳卓越城市更新集团有限公司、卓越置业集团有限公司、李华	深圳汎达	48,000,000.00	2017.5	2022.5	否
深圳卓越城市更新集团有限公司、卓越置业集团有限公司、李华	深圳汎达	298,000,000.00	2017.5	2022.5	否
卓越置业集团有限公司、李华	东莞富悦	425,000,000.00	2017.12	2020.12	否
卓越置业集团有限公司、李华	东莞富悦	125,000,000.00	2018.3	2020.12	否
合计		30,367,101,180.50			

(2) 关联担保情况说明

截至 2019 年 12 月 31 日，公司为关联方提供担保余额人民币总计 8,589,738,400.00 元。

详见下表：

担保方	被担保方	担保方式	币种	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳商业管理	太仓卓润房地产开发有限公司	保证	人民币	275,000,000.00	2018.9	2021.9	否

担保方	被担保方	担保方式	币种	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳商业管理	青岛卓越金海岸置业有限公司	保证	人民币	220,000,000.00	2018.9	2021.9	否
深圳商业管理	青岛卓越金海岸置业有限公司	保证	人民币	98,000,000.00	2019.6	2021.9	否
深圳商业管理	青岛卓越金海岸置业有限公司	保证	人民币	80,000,000.00	2019.3	2021.9	否
深圳商业管理	深圳市卓越康合投资发展有限公司	保证	人民币	179,000,000.00	2018.4	2033.4	否
深圳商业管理	深圳市盛恒达机电设备有限公司	质押	人民币	300,000,000.00	2019.9	2020.9	否
深圳商业管理	深圳市协鹏建筑与工程设计有限公司	质押	人民币	286,300,000.00	2019.8	2020.8	否
深圳商业管理	佛山市胜华琦悦城房地产开发有限公司	担保	人民币	200,000,000.00	2018.12	2020.7	否
深圳商业管理	深圳市协鹏建筑与工程设计有限公司	质押	人民币	120,000,000.00	2019.11	2020.11	否
深圳前海汇康	卓越置业集团有限公司	保证	人民币	415,000,000.00	2017.3	2020.3	否
深圳前海汇康	佛山市胜华琦悦城房地产开发有限公司	抵押	人民币	339,962,600.00	2019.7	2020.7	否
深圳康达	深圳汎达实业发展有限公司	保证	人民币	692,000,000.00	2016.4	2021.3	否
深圳圳宝	卓越置业集团有限公司	抵押	人民币	575,000,000.00	2019.12	2022.12	否
深圳世纪城	中山市卓茂盈胜房地产开发有限公司	质押	人民币	304,946,000.00	2018.10	2021.9	否
深圳世纪城	卓越置业集团有限公司	抵押	人民币	330,000,000.00	2019.7	2020.5	否
深圳世纪城	卓越置业集团有限公司	抵押	人民币	500,000,000.00	2017.9	2020.9	否
深圳世纪城	卓越置业集团有限公司	抵押	人民币	415,000,000.00	2017.3	2020.3	否
深圳世纪城	卓越置业集团有限公司	抵押	人民币	457,011,000.00	/	/	否
深圳世纪城	深圳卓越酒店管理有限公司	抵押	人民币	280,070,000.00	2019.9	2021.9	否
深圳世纪城	深圳卓越酒店管理有限公司	抵押	人民币	370,000,000.00	2019.12	2022.12	否
深圳世纪城	深圳市锐特信机电设备有限公司	抵押	人民币	46,590,000.00	2019.12	2020.12	否
深圳世纪城	卓越置业集团有限公司	抵押	人民币	8,358,800.00	2019.1	2022.1	否
深圳世纪城	深圳卓越瑞弘城市更新有限公司	抵押	人民币	964,000,000.00	2017.6	2021.6	否
青岛麒盛	卓越置业集团有限公司	抵押	人民币	600,000,000.00	2019.4	2022.10	否
深圳世纪城	深圳卓越创新股权投资管理有限公司	抵押	人民币	250,000,000.00	2019.5	2022.5	否
深圳世纪城	深圳卓越青浦房地产开发有限公司	质押	人民币	283,500,000.00	2019.1	2020.1	否
合 计				8,589,738,400.00			

4. 关联方借款

(1) 关联方为本公司提供借款情况

提供借款单位	期初余额	本期新增借款	本期偿还借款	期末余额
金地集团股份有限公司	233,969,548.79	205,799,548.79	233,969,548.79	205,799,548.79
深圳新锦泽市场营销策划有限公司	600,000,000.00	-	600,000,000.00	-
深圳市金地住宅开发有限公司	51,961,758.50	-	51,961,758.50	-
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	1,583,786,501.00	-	1,583,786,501.00	-
深圳卓越酒店管理有限公司	800,000,000.00	-	800,000,000.00	-
武汉光谷联合集团有限公司	398,228,160.00	-	398,228,160.00	-
常州金坤房地产开发有限公司	-	2,140,299,270.50	-	2,140,299,270.50
小计	3,667,945,968.29	2,346,098,819.29	3,667,945,968.29	2,346,098,819.29

(2) 本公司为关联方提供借款情况

借款单位	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额
深圳卓越盛祥城市更新有限公司	2,189,735,700.00	-	-	2,189,735,700.00
深圳卓越康诚城市更新投资有限公司	1,044,815,400.00	-	-	1,044,815,400.00
深圳卓越宏瑞城市更新有限公司	994,562,100.00	-	-	994,562,100.00
中国电子科技开发有限公司	552,463,293.18	-	-	552,463,293.18
海宁江南总部基地实业有限公司	278,260,000.00	105,613,603.34	-	383,873,603.34
成都金牛山庄有限责任公司	308,975,222.78	161,881,749.21	-	470,856,971.99
南京星汇房地产开发有限公司	-	1,117,249,000.00	-	1,117,249,000.00
中房联合投资集团河北房地产开发有限公司	-	617,398,100.00	-	617,398,100.00
南京正江置业发展有限公司	-	196,639,174.91	-	196,639,174.91
浙江海宁江南总部基地第一开发建设有限公司	-	43,805,000.00	-	43,805,000.00
深圳市祥华置业发展有限公司	1,143,547,300.00	954,656,900.00	-	2,098,204,200.00
小计	6,512,359,015.96	3,197,243,527.46	-	9,709,602,543.42

4. 其他

2018年12月，本公司分别与深圳卓越坭岗房地产开发有限公司、深圳卓越松岗城市更新有限公司、深圳市正基房地产开发有限公司签订了《坭岗项目投资协议》、《松岗项目投资协议》、《油松项目投资协议》，按照协议约定，本公司分别投入本金223,098.33万元、259,198.33万元、211,226.74万元，共计693,523.40万元。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
		账面余额	账面余额
(1) 应收账款			
	卓越置业集团有限公司	52,113,873.01	36,960,399.01
	深圳卓越纳什创业科技有限公司	27,003,495.28	8,172,885.48
	深圳市卓越物业管理股份有限公司	2,008,562.38	1,446,301.16
	深圳市不动产融资担保股份有限公司	-	414,079.00
	深圳市正联浩东科技发展有限公司	-	36,433.48
小计		81,125,930.67	47,030,098.13
(2) 其他应收款			
	深圳市卓越康合投资发展有限公司	1,855,123,780.90	2,369,181,575.27
	卓越置业集团(杭州)有限公司	725,680,116.75	-
	卓越置业集团重庆两江有限公司	717,682,982.76	479,956,182.76
	深圳市卓越泰高投资有限公司	712,296,800.00	712,296,800.00
	卓越置业集团有限公司	691,507,506.95	7,616,310,714.51
	北京昌业房地产开发有限公司	393,836,201.28	393,836,201.28
	中山市卓茂盈胜房地产开发有限公司	137,590,809.47	322,210,809.47
	SPLENDID PROFIT HOLDINGS LIMITED 錦澤集團有限公司	62,961,423.86	465,918,903.60
	杭州天灿房地产开发有限公司	50,272,629.00	523,822,629.00
	中山市远旭卓房地产开发有限公司	44,592,956.72	110,592,956.72
	上海金琴贸易有限公司	39,594,000.00	-
	平湖卓城房地产开发有限公司	35,486,530.00	-

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
		账面余额	账面余额
	深圳市卓越物业管理有限公司	35,152,812.16	-
	广州市轩梁房地产有限公司	28,320,702.59	-
	BRAVE MOMENT LIMITED (BVI)	28,063,714.12	27,452,747.92
	Ever Unicorn Estate Ltd.	25,570,443.60	-
	青岛卓越东郡置业有限公司	22,207,143.17	672,861.46
	中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	15,150,000.00	15,150,000.00
	上海卓驊房地产开发有限公司	14,759,000.00	14,759,000.00
	深圳新锦泽市场营销策划有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	佛山市胜华琦悦城房地产开发有限公司	8,267,493.15	394,847.02
	平湖市卓骏房地产开发有限公司	7,126,766.00	-
	上海先驊企业管理有限公司	6,107,448.00	3,059,922.42
	常熟市江南国泰房地产置业有限责任公司	5,608,150.00	-
	深圳市正基房地产开发有限公司	4,471,090.22	-
	深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司	4,408,166.15	-
	上海越行房地产开发有限公司	3,850,000.00	-
	深圳前海卓越汇祥投资有限公司	3,537,535.68	68,312,491.06
	南通卓苏房地产开发有限公司	2,508,167.51	1,637,772.86
	卓越置业集团有限公司(神州数码项目)	2,452,480.36	136,973.26
	深圳市卓越德新实业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	上海鸿业房地产开发有限公司	1,788,710.13	27,968,176.66
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	1,368,872.07	16,285,726.58
	深圳卓越南山房地产开发有限公司	699,995.93	2,138,573,581.26
	重庆国虹投资有限责任公司	101,350.92	337,807,281.63
	东莞市国香物业投资有限公司	89,308.00	4,204,960.59
	南通市锦洲置业有限公司	85,249.77	2,299,646.55
	浙江海宁江南总部基地第一开发建设有限公司	4,926.00	5,004,926.00
	深圳永高实业有限公司	2,999.67	69,596,538.85

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
		账面余额	账面余额
	杭州卓越润达置业有限公司	-	317,177,550.00
	卓越置业集团(东莞)有限公司	-	150,000,000.00
	中山市信豪房地产开发有限公司	-	215,113,500.21
	深圳市卓越物业管理股份有限公司	-	35,108,280.37
	深圳市卓越产城发展有限公司	-	29,852,200.00
	深圳卓越酒店管理有限公司	-	976,250,000.00
	深圳市祥华置业发展有限公司	-	954,656,900.00
	EXCELLENCE REAL ESTATE INVESYMENT LIMITED 卓越置業投资有限公司	-	535,835,249.62
	EXCELLENCE HOLDINGS INVESTMENT LIMITED 卓越集團投资有限公司	-	1,153,665,711.22
	杭州耀邦贸易有限公司	-	246,524,500.00
	广州市靖梁房地产有限公司	-	137,826,252.59
	卓越置业集团(青岛)有限公司	-	46,314,824.40
	北京卓越盛华科技有限公司	-	50,000,000.00
	南京卓泓晟房地产开发有限公司	-	35,275,165.00
	上海澜伊投资管理有限公司	-	44,421,232.63
	小额零星关联方往来	4,531,198.24	4,260,169.65
小计		5,704,859,461.13	20,671,725,762.42
(3) 应收利息			
	中国电子科技开发有限公司	77,691,734.75	37,310,609.36
	成都金牛山庄有限责任公司	76,753,351.43	14,419,524.78
	海宁江南总部基地实业有限公司	44,116,065.23	13,449,491.31
	浙江海宁江南总部基地第一开发建设有限公司	1,889,486.67	-
	中房联合投资集团河北房地产开发有限公司	24,104,331.47	-
	南京星汇房地产开发有限公司	44,396,567.65	-
	南京正江置业发展有限公司	24,176,195.82	-
	深圳前海卓越汇祥投资有限公司	65,000,000.00	-
	深圳卓越创新股权投资管理有限公司	47,500,000.00	-

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
		账面余额	账面余额
	深圳卓越友泰投资管理有限公司	7,800,000.00	-
	深圳市卓越投资控股有限公司	6,000,000.00	-
	杭州卓越润达置业有限公司	52,647,764.72	-
	杭州耀邦贸易有限公司	15,455,554.10	-
	杭州天灿房地产开发有限公司	39,679,311.77	-
小计		527,210,363.61	65,179,625.45
(4) 长期应收款			
	深圳市祥华置业发展有限公司	2,098,204,200.00	1,143,547,300.00
小计		2,098,204,200.00	1,143,547,300.00
(5) 其他非流动资产			
	深圳卓越盛祥城市更新有限公司	2,189,735,700.00	2,189,735,700.00
	南京星汇房地产开发有限公司	1,117,249,000.00	-
	深圳卓越康诚城市更新投资有限公司	1,044,815,400.00	1,044,815,400.00
	深圳卓越宏瑞城市更新有限公司	994,562,100.00	994,562,100.00
	中房联合投资集团河北房地产开发有限公司	617,398,100.00	-
	成都金牛山庄有限责任公司	470,856,971.99	308,975,222.78
	海宁江南总部基地实业有限公司	383,873,603.34	278,260,000.00
	中国电子科技开发有限公司	552,463,293.18	552,463,293.18
	南京正江置业发展有限公司	196,639,174.91	-
	浙江海宁江南总部基地第一开发建设有限公司	43,805,000.00	-
小计		7,611,398,343.42	5,368,811,715.96
(6) 可供出售金融资产			
	深圳卓越坭岗房地产开发有限公司	2,230,983,300.00	2,230,983,300.00
	深圳卓越松岗城市更新有限公司	2,591,983,300.00	2,591,983,300.00
	深圳市正基房地产开发有限公司	2,112,267,400.00	2,112,267,400.00
小计		6,935,234,000.00	6,935,234,000.00

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
(1) 应付账款			
	深圳市卓越物业管理股份有限公司	24,286,306.68	23,117,875.99
	深圳市卓壹环境服务有限公司	117,386.99	826,192.87
	深圳市盛恒达机电设备有限公司	2,260,330.87	1,079,114.04
	深圳市卓越大百汇物业管理有限公司	16,270,537.51	395,606.89
	深圳市盛恒达电梯有限公司	2,108,200.33	300,372.74
	深圳市卓越商务服务有限公司	591,800.16	205,360.00
	深圳市金地物业管理有限公司	5,600,505.99	287,483.00
	深圳市卓越地产顾问有限公司	11,245.00	-
小计		51,246,313.53	26,212,005.53
(2) 预收款项			
	深圳卓越青浦房地产开发有限公司	-	639,881.90
小计:		-	639,881.90
(3) 其他应付款			
	卓越集团(深圳)房地产有限公司	1,184,606,484.44	-
	深圳卓越青浦房地产开发有限公司	548,403,674.75	1,482,277.74
	广州卓越地王广场经营管理有限公司	195,602,968.47	-
	南京卓泓晟房地产开发有限公司	134,000,000.00	-
	嘉兴市卓盈房地产开发有限公司	130,000,000.00	-
	卓越光谷(宁波)置业有限公司	80,000,000.00	-
	湖南联合房地产开发有限公司	69,771,729.48	1,403,965.59
	VALUE IDEAL HOLDING LIMITED(CAYMAN)	62,153,931.80	60,800,798.31
	太仓卓润房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
	EXCELLENCE REAL ESTATE INVESYMENT LIMITED 卓越置業投资有限公司	46,619,239.19	-
	杭州耀邦贸易有限公司	38,165,500.00	-
	上海盈锡贸易有限公司	35,486,530.00	-
	卓越置业集团(青岛)有限公司	33,578,604.99	-
	深圳卓越城市更新集团有限公司	19,048,254.69	7,751,806.49

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
	卓越置业集团(南京)有限公司	1,496,898.65	6,321,035.60
	卓越置业集团(长沙)有限公司	-	192,680,821.90
	深圳市卓越不动产投资有限公司	-	3,505,633.59
	深圳卓越机电有限公司	-	2,000,000.00
	小额零星关联方往来	1,702,358.73	3,622,116.46
小计:		2,630,636,175.19	279,568,455.68
(4)应付利息			
	武汉光谷联合集团有限公司	28,816,213.93	23,762,937.05
	深圳市金地住宅开发有限公司	-	49,529.95
	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	-	3,230,648.96
	卓越置业集团有限公司	-	1,399,126.48
	金地集团股份有限公司	514,498.87	584,923.87
	常州金坤房地产开发有限公司	5,074,456.81	-
小计		34,405,169.61	29,027,166.31
(5)其他流动负债/长期应付款/一年内到期的非流动负债/长期借款			
	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司		1,583,786,501.00
	深圳卓越酒店管理有限公司		800,000,000.00
	深圳新锦泽市场营销策划有限公司		600,000,000.00
	武汉光谷联合集团有限公司		398,228,160.00
	金地集团股份有限公司	205,799,548.79	233,969,548.79
	深圳市金地住宅开发有限公司		51,961,758.50
	常州金坤房地产开发有限公司	2,140,299,270.50	-
小计:		2,346,098,819.29	3,667,945,968.29

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 其他重大财务承诺事项

(1) 合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十(二)3“本公司合并范围内公司之间的担保情况”之说明。

(2) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物类别	抵押物账面价值	担保借款余额
深圳前海汇康	光大银行	房产	存货	25,705.75	22,071.40
深圳前海汇康	平安银行深圳分行	土地使用权	投资性房地产	304,540.45	267,000.00
东莞兴业广场	中国农业银行东莞分行	土地使用权	存货	3,343.30	11,000.00
东莞兴业广场	工商银行东莞分行	土地使用权	存货	13,149.33	9,000.00
宁波光谷	建设银行	土地使用权	存货	18,623.77	10,000.00
宁波光谷	中铁信托有限责任公司	土地使用权	存货	75,706.59	120,000.00
深圳康华贸易	上海浦东发展银行深圳市分行	房产	投资性房地产	23,433.37	14,000.00
深圳世纪城	农行深圳分行	房产	投资性房地产	116,799.30	18,100.00
深圳世纪城	农行深圳分行	房产	投资性房地产		54,500.00
深圳世纪城	农行深圳分行	房产	投资性房地产		6,800.00
杭州恒兴	民生银行杭州分行	土地使用权	存货	33,618.18	131,970.00
深圳汎达	中国农业银行股份有限公司深圳分行	土地使用权	存货	11,836.57	34,600.00
深圳汎达	中国农业银行股份有限公司深圳分行	土地使用权	存货		4,800.00
深圳汎达	中国农业银行股份有限公司深圳分行	土地使用权	存货		29,800.00
小 计				626,756.61	733,641.40

(3) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况(单位：万元)

担保单位	质押权人	质押标的物	质押物账面原值	质押物账面价值	担保借款余额
深圳商业管理	平安银行深圳分行	深圳市俊唯科技有限公司 100%股权	-	-	93,125.00
深圳前海汇康	光大兴陇信托有限责任公司	长沙市卓越城投资有限公司 100%股权	-	-	28,634.00
深圳康达	光大银行	存单(金额：人民币 1.5 亿元)	-	-	13,497.00
深圳康华	上海浦东发展银行深圳市分行	卓越梅林中心广场(北区)4 栋 22 套物业 2018/6/11-2038/12/11 期间收入	-	-	14,000.00

担保单位	质押权人	质押标的物	质押物账面原值	质押物账面价值	担保借款余额
前海汇悦	中国工商银行深圳分行	绿地集团北京京晟置业有限公司 50%股权	-	-	43,000.00
小 计			-	-	192,256.00

(二) 或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止财务报告批准报出日，本公司无重大未决诉讼仲裁形成的或有负债事项。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 本公司为合并范围以外关联方提供担保情况，详见本附注八(二)“关联方交易情况”之说明。

(2) 本公司为非关联方提供的担保事项

1) 截止 2019 年 12 月 31 日，本公司为购房(仅限法人单位)按揭提供全额连带责任保证担保金额为 860,051,300.00 元、为购房(仅限法人单位)按揭提供阶段性保证担保金额为 586,794,800.00 元，总计 1,446,846,100.00 元。本公司为非关联方提供保证担保的情况(单位：万元)

担保单位	被担保单位	担保借款余额	担保起始日	借款到期日	担保是否履行完毕	全额/阶段性担保
深圳前海汇康	深圳绿海飞地科技有限公司	16,664.00	2017.9	2027.9	否	阶段性担保
深圳前海汇康	千合资本管理有限公司	7,335.00	2015.9	2025.9	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市前海浩冉启投资管理有限公司	1,780.00	2015.10	2025.10	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海集亿科技有限公司	1,273.00	2016.1	2026.1	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海煜盛东投资管理有限公司	1,400.00	2015.10	2025.10	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海昌茂金融控股有限公司	1,286.00	2015.8	2025.8	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海汤东家投资控股有限公司	1,186.00	2015.9	2025.9	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海易联控科技有限公司	1,140.00	2018.4	2028.4	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市前海世恒科技有限公司	991.00	2017.11	2027.11	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市前海东世纪文化创意有限公司	979.00	2017.11	2027.11	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市明森伟业电子科技有限公司	973.00	2015.7	2025.7	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市巨安供应链有限公司	861.00	2015.9	2025.9	否	阶段性担保

深圳前海汇康	深圳前海百矿投资有限公司	700.00	2017.9	2027.9	否	阶段性担保
深圳前海汇康	前海兴御投资咨询(深圳)有限公司	680.00	2015.9	2025.9	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海财富有道金融服务有限公司	648.00	2015.9	2025.9	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市欣杨洋供应链管理有限公司	600.00	2015.9	2025.9	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市前海智库数据资讯服务有限公司	567.00	2015.7	2025.7	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海汇太兴资产管理有限公司	552.00	2015.7	2025.7	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市汇元泽进出口贸易有限公司	510.00	2015.7	2025.7	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海昌茂金融控股有限公司	484.00	2015.8	2025.8	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市宝恒模具技术有限公司	480.00	2015.8	2025.8	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海麦迪康医药咨询有限公司	479.00	2015.9	2025.9	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市前海恒通汇咨询有限公司	463.00	2015.8	2025.8	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海自贸通金融服务有限公司	462.00	2015.7	2025.7	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海永佳盛实业投资有限公司	460.00	2015.8	2025.8	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳市前海宇禧供应链管理有限公司	457.00	2015.7	2025.7	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海驰鑫财富管理有限公司	413.00	2015.11	2025.11	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海美希亚科技有限公司	400.00	2015.9	2025.9	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海天泽供应链管理有限公司	400.00	2015.7	2025.7	否	阶段性担保
深圳前海汇康	深圳前海翰泽海洋工程有限公司	365.00	2015.7	2025.7	否	阶段性担保
深圳康达、深圳圳宝	深圳蓝蜻蜓装饰设计工程有限公司	713.00	2015.9	2025.11	否	阶段性担保
深圳世纪城	协进科技(深圳)有限公司	1,387.00	/	/	否	阶段性担保
深圳金利居	中建材资源有限公司	2,276.04	2014.12	2024.12	否	阶段性担保
深圳宝中	深圳金华阳投资有限公司	7,402.91	2017.9	2027.9	否	阶段性担保
深圳宝中	深圳市索佳能源科技有限公司	1,248.53	2017.10	2027.10	否	阶段性担保
深圳世纪瑞源	东莞市远大皮革制品有限公司	65,000.00	2019.01	2024.01	否	全额担保
东莞巨汉	东莞市御柏装饰设计工程有限公司	664.00	2019.11	2024.11	否	阶段性担保
深圳世纪城	深圳市沃斯顿科技有限公司	21,005.13	2019.5	2020.5	否	全额担保
合 计		144,684.61				

3. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

(1)截止 2019 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的保证担保情况(单位: 万元)

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额
深圳世纪城	深圳商业管理	中信银行深圳分行	49,339.13
深圳商业管理	深圳前海汇康	平安银行深圳分行	267,000.00
深圳商业管理、深圳鹏盛源、深圳合盛祥	深圳前海汇康	建行深圳分行	40,000.00
深圳商业管理	深圳前海汇康	西部信托有限公司	50,100.00
深圳商业管理	深圳前海汇康	西部信托有限公司	20,000.00
深圳商业管理	深圳锦年	联储证券有限责任公司	65,000.00
深圳商业管理	深圳康华	上海浦东发展银行深圳分行	14,000.00
深圳商业管理	深圳合盛祥	信达金融租赁有限公司	56,624.62
深圳商业管理	深圳合盛祥	五矿国际信托有限公司	17,538.30
深圳世纪瑞源	东莞兴业广场	工商银行东莞分行	9,000.00
深圳康华、深圳康达	深圳汎达	中国农业银行股份有限公司深圳分行	34,600.00
深圳康华、深圳康达	深圳汎达	中国农业银行股份有限公司深圳分行	4,800.00
深圳康华、深圳康达	深圳汎达	中国农业银行股份有限公司深圳分行	29,800.00
合 计			657,802.05

(2)截止 2019 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位: 万元)

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物类别	抵押物账面价值	担保借款余额
深圳世纪城	深圳商业管理	中信银行	房产	投资性房地产	10,941.34	47,000.00
深圳世纪城	深圳商业管理	交通银行	房产	投资性房地产	28,303.66	39,000.00
深圳世纪城	深圳商业管理	交通银行	房产	投资性房地产	40,220.57	26,000.00
深圳世纪城	深圳商业管理	中信银行	房产	投资性房地产	22,677.98	18,178.88
深圳世纪城	深圳商业管理	工商银行	房产	投资性房地产	5,210.02	1,934.00
深圳世纪城、深圳圳宝、卓越房产	深圳前海汇康	浙商银行	房产	投资性房地产	26,389.52	23,800.00
深圳圳宝	深圳商业管理	江苏银行	房产	投资性房地产、固定资产	278,328.11	151,000.00
深圳圳宝	深圳商业管理	工商银行	房产	投资性房地产	138,696.96	41,218.00

深圳圳宝、深圳世纪城	深圳商业管理	北京银行	房产	投资性房地产	238,280.22	171,360.00
深圳宝中、深圳康华贸易	深圳前海汇康	光大兴陇信托有 限责任公司	房产	投资性房地产、存货	4,479.53	28,634.00
深圳世纪城	深圳合盛祥	信达金融租赁有 限公司	房产	投资性房地产	61,381.00	56,624.62
合 计					854,908.91	604,749.50

(3) 截止 2019 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的财产质押担保情况(单位: 万元)

担保单位	被担保单位	质押权人	质押标的物	担保借款余额
深圳鹏盛源	深圳前海汇康	工商银行	深圳汇康 7%股权	193,000.00
深圳圳宝	商业管理	工商银行	卓越梅林中心广场南区 64 套房产租金经营收入	41,218.00
深圳商业管理	杭州恒兴	民生银行杭州分行	杭州恒兴 100%股权	131,970.00
合 计				366,188.00

十、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日, 本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

(一) 资产证券化

公司之二级子公司深圳锦年作为原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人以 7 个城市 11 个项目公司购房尾款总计人民币 87,512.22 万元作为基础资产转让给联储证券有限公司(以下简称“联储证券”), 联储证券为计划管理人及销售机构, 发起设立的“平银-联储-卓越购房尾款资产支持专项计划”, 并由本公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

公司之二级子公司深圳锦年在差额支付承诺函中承诺: 如果发生差额支付启动事件, 则计划管理人有权于差额支付启动日向锦年基础发送《差额支付通知书》, 要求锦年基础将专项计划账户资金未达到分配所需资金的差额部分承担支付义务, 且本公司对该部分差额补足义务承担连带保证责任担保。对于该资产证券化业务, 我们认为相关资产风险并未真正转移, 故认为此项资产证券化事项实质为融资担保性质。

该专项计划已于 2017 年 7 月发行, 其中卓越优先规模 5.85 亿元, 起息日 2017 年 7 月 12 日, 3 年期, 票面利率 6.3%, 自 2017 年 11 月 21 日(第一次兑付日)每 6 个月兑付一次, 到期一

次还本。卓越次级 0.65 亿元，认购日 2017 年 7 月 12 日，3 年期，无票面利率，则由深圳锦年自行购买。

其中，作为初始资产包的应收账款明细如下：

关联方项目公司	是否在本次合并范围	项目名称	入池金额
上海鹏达置业有限公司	是	宝山卓越商务中心	47,495,000.00
惠州市卓越东部房地产开发有限公司	否	卓越东部蔚蓝海岸	18,875,000.00
深圳前海卓越汇康投资有限公司	是	前海卓越金融中心	14,000,000.00
长沙市祥华房地产开发有限公司	是	卓越浅水湾	10,034,000.00
上海鸿业房地产开发有限公司	是	青浦卓越商务广场	158,928,205.00
长沙市卓越城投资有限公司	否	卓越蔚蓝城邦苑	25,497,000.00
卓越置业集团(青岛)有限公司	否	卓越蔚蓝群岛	6,410,000.00
杭州卓越城置业有限公司	是	杭州市江干区卓蓝华庭	70,933,000.00
深圳市卓越宝中房地产开发有限公司	是	卓越宝中时代广场	159,520,000.00
深圳市卓越康达贸易有限公司	是	卓越梅林中心广场(南区)	205,600,000.00
东莞市鹏跃置业有限公司	是	卓越蔚蓝花园	157,830,000.00
合 计			875,122,205.00

本专项计划设置了循环购买机制，每半年循环购买一次，初始入池基础资产到期形成回收款后将被用于循环购买新的应收账款债权或以银行存款的方式存放于托管银行以及投资其他风险可控、变现能力强的固定收益类产品，直至该专项计划到期为止。

2019年11月，本专项计划已实行第三次循环购买，所购买新的应收账款资产包明细如下：

关联方项目公司	是否在本次合并范围	项目名称	入池金额
宁波卓越光谷置业有限公司	是	蔚蓝海岸	437,758,120.00
惠州市卓越东部房地产开发有限公司	否	惠州东部蔚蓝海岸	211,815,775.00
东莞市远大皮革制品有限公司	否	东莞弥敦道	15,913,000.00
东莞市巨汉实业投资有限公司	是	东莞中寰(巨汉)	13,730,000.00
成都卓越越欣置业有限公司	否	卓越·珑樾府	8,980,000.00
卓业置业集团重庆两江有限公司	否	重庆中寰	6,026,000.00
惠东县新胜利房地产投资有限公司	否	卓越御山海花园	2,430,000.00

雷州市鑫悦房地产开发有限公司	否	卓越御湖湾	2,390,000.00
合 计			699,042,895.00

十二、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2019 年 1 月 1 日，期末系指 2019 年 12 月 31 日；
本期系指 2019 年度，上年系指 2018 年度。金额单位为人民币元。

(一) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	913,509,354.79	-	913,509,354.79	272,147,344.44	-	272,147,344.44
应收股利	1,575,733,631.89	-	1,575,733,631.89	-	-	-
其他应收款	12,474,382,767.24	-	12,474,382,767.24	19,428,283,834.85	-	19,428,283,834.85
合 计	14,963,625,753.92	-	14,963,625,753.92	19,700,431,179.29	-	19,700,431,179.29

2. 应收利息

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
委托贷款	239,879,052.50	1,960,494.98
对外提供借款利息	673,630,302.29	270,186,849.46
小 计	913,509,354.79	272,147,344.44

3. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	51,632,896.23	0.41	-	-	51,632,896.23
按组合计提坏账准备	12,415,273,965.60	99.53	-	-	12,415,273,965.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	7,475,905.41	0.06	-	-	7,475,905.41
合 计	12,474,382,767.24	100.00	-	-	12,474,382,767.24

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	473,667,122.08	2.44	-	-	473,667,122.08
按组合计提坏账准备	18,941,454,287.84	97.49	-	-	18,941,454,287.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	13,162,424.93	0.07	-	-	13,162,424.93
合 计	19,428,283,834.85	100.00	-	-	19,428,283,834.85

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
往来款	35,012,896.23	-	-	-
押金保证金	16,620,000.00	-	-	-
小 计	51,632,896.23	-	-	-

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

关联方组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
往来款	12,415,273,965.60	-	-

3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
押金保证金	7,389,192.92	-	-	-
往来款	30,150.00	-	-	-
其他	56,562.49	-	-	-
小 计	7,475,905.41	-	-	-

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	12,415,273,965.60	18,940,697,594.36
非关联方往來往來款	42,402,089.15	456,813,815.56
押金保证金	16,650,150.00	23,622,100.00

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	12,415,273,965.60	18,940,697,594.36
其他	56,562.49	7,150,324.93
合 计	12,474,382,767.24	19,428,283,834.85

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末数	款项的性质或内容
深圳市卓越康合投资发展有限公司	1,846,885,590.30	关联方往来款
深圳市卓越宝中房地产开发有限公司	1,743,067,176.16	关联方往来款
深圳汎达实业发展有限公司	1,463,132,715.15	关联方往来款
深圳市圳宝实业有限公司	1,259,145,837.31	关联方往来款
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,054,900,000.00	关联方往来款
小 计	7,367,131,318.92	

(5) 对关联方的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款 余额的比例 (%)
深圳市卓越康合投资发展有限公司	受同一母公司控制	1,846,885,590.30	14.81
深圳市卓越宝中房地产开发有限公司	子公司	1,743,067,176.16	13.97
深圳汎达实业发展有限公司	子公司	1,463,132,715.15	11.73
深圳市圳宝实业有限公司	孙公司	1,259,145,837.31	10.09
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	孙公司	1,054,900,000.00	8.46
重庆旖伽商务咨询有限公司	子公司	885,930,000.00	7.10
卓越置业集团重庆两江有限公司	受同一母公司控制	817,886,100.00	6.56
深圳市卓越泰高投资有限公司	受同一母公司控制	712,296,800.00	5.71
深圳旖伽商务咨询有限公司	孙公司	449,999,940.00	3.61
深圳市锦年基础工程有限公司	孙公司	446,693,464.08	3.58
深圳卓越房地产开发有限公司	子公司	376,506,624.74	3.02
东莞市佳畅实业投资有限公司	孙公司	374,050,000.00	3.00
上海盈资物业管理有限公司	孙公司	191,620,000.00	1.54
深圳市康越策划顾问有限公司	子公司	180,000,000.00	1.44

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款 余额的比例 (%)
青岛卓越麒盛房地产开发有限公司	子公司	100,000,000.00	0.80
上海鸿骅房地产开发有限公司	孙公司	75,992,400.00	0.61
深圳世纪瑞源贸易有限公司	子公司	61,131,943.33	0.49
上海卓吕加投资管理有限公司	子公司	54,093,348.28	0.43
深圳市俊唯科技有限公司	子公司	51,893,018.00	0.42
东莞百晟数码科技有限公司	孙公司	50,000,000.00	0.40
卓越置业集团(青岛)有限公司	受同一母公司控制	50,000,000.00	0.40
上海胜康实业有限公司	子公司	34,267,206.42	0.27
深圳鹏盛源置业有限公司	子公司	30,000,000.00	0.24
青岛卓越东郡置业有限公司	联营公司子公司	22,207,143.17	0.18
东莞市鹏跃置业有限公司	子公司	18,951,137.85	0.15
深圳世纪瑞盛贸易有限公司	子公司	18,020,000.00	0.14
上海卓骅房地产开发有限公司	同一控制下联营公司	14,759,000.00	0.12
东莞市巨汉实业投资有限公司	孙公司	8,000,000.00	0.06
深圳市正基房地产开发有限公司	受同一母公司控制	4,471,090.22	0.04
深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司	受同一母公司控制	4,408,166.15	0.04
上海越行房地产开发有限公司	受同一母公司控制	3,850,000.00	0.03
深圳卓越城市更新集团有限公司	受同一母公司控制	3,000,000.00	0.02
南通卓苏房地产开发有限公司	同一控制下联营公司	2,508,167.51	0.02
深圳市卓越德新实业有限公司	受同一母公司控制	2,000,000.00	0.02
北京筑华房地产开发有限公司	子公司	1,548,200.00	0.01
东莞市卓嘉置业有限公司	孙公司	760,000.00	0.01
EXCELLENCE COMMERCIAL MANAGEMENT LIMITED	子公司	701,467.46	0.01
佰灵发展有限公司 PERFECT LINK DEVELOPMENT LIMITED	子公司	208,668.96	-
深圳东瀚海岸投资发展有限责任公司	联营公司子公司	180,000.00	-
南通市锦洲置业有限公司	同一控制下联营公司	85,249.77	-
中国电子科技开发有限公司	同一控制下联营公司	76,965.37	-

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款 余额的比例 (%)
深圳市卓越地产顾问有限公司	受同一母公司控制	23,880.00	-
浙江江南新城投资开发有限公司	同一控制下联营公司	17,739.37	-
浙江海宁江南总部基地第一开发建设有 限公司	联营单位	4,926.00	-
小 计		12,415,273,965.60	99.53

(二) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	5,218,768,105.12		5,218,768,105.12	3,361,592,168.78		3,361,592,168.78
对联营或合营 公司投资	4,927,516,978.72		4,927,516,978.72	4,138,138,676.02		4,138,138,676.02
合计	10,146,285,083.84		10,146,285,083.84	7,499,730,844.80		7,499,730,844.80

2. 子公司情况

被投资单位名称	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
康华贸易	603,860,357.61	-	-	603,860,357.61	-	-
重庆旖伽	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
长沙鹏跃	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
青岛置业	63,430,472.77	-	-	63,430,472.77	-	-
深圳金利居	48,701,729.35	-	-	48,701,729.35	-	-
上海鹏跃	403,432,545.89	-	-	403,432,545.89	-	-
康达贸易	313,947,880.36	-	-	313,947,880.36	-	-
深圳俊唯	111,177,446.95	-	-	111,177,446.95	-	-
卓越房产	420,986,947.57	-	-	420,986,947.57	-	-
深圳宝中	592,028,482.29	-	-	592,028,482.29	-	-
东莞鹏跃	802,026,305.99	-	-	802,026,305.99	-	-
世纪瑞福	-	204,195,170.34	-	204,195,170.34	-	-
杭州卓越城	-	622,095,902.97	-	622,095,902.97	-	-
杭州鹏跃	-	527,677,111.02	-	527,677,111.02	-	-

被投资单位名称	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
长沙祥华	-	237,278,017.50	-	237,278,017.50	-	-
深圳汎达	-	265,929,734.51	-	265,929,734.51	-	-
小 计	3,361,592,168.78	1,857,175,936.34	-	5,218,768,105.12	-	-

3. 对联营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	处置子公司 丧失控制权 成本法转权 益法核算	本期变动			其他综 合收益 变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	
深圳世纪鹏瑞置业 有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	-	-246,104.38	-
深圳世纪鹏源置业 有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-	-	-376,745.76	-
深圳市卓越产城发 展有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-	-	-521,372.57	-
海宁江南总部基地 实业有限公司	141,508,950.09	138,138,676.02	-	-	-	-15,887,117.90	-
青岛卓越新城置业 有限公司	4,891,275.00	-	-	4,891,275.00	-	156,125,501.26	-
南京正江置业发展 有限公司	294,000,000.00	-	-	294,000,000.00	-	-15,429,020.48	-
南京星汇房地产开 发有限公司	49,000,000.00	-	-	49,000,000.00	-	-21,120,366.29	-
合 计	4,489,400,225.09	4,138,138,676.02	-	347,891,275.00	-	102,544,773.88	-

续上表：

被投资单位名称	本期变动				期末余额	减值准备期末余额
	股权投资处置收益	宣告发放现金股利或者利润	计提减值准备	其他		
深圳世纪鹏瑞置业有限公司	-	-	-	-	999,753,895.62	-
深圳世纪鹏源置业有限公司	-	-	-	-	1,499,623,254.24	-
深圳市卓越产城发展有限公司	-	-	-	-	1,499,478,627.43	-
海宁江南总部基地实业有限公司	-	-	-	-	122,251,558.12	-

被投资单位名称	本期变动				期末余额	减值准备期末余额
	股权投资处置收益	宣告发放现金股利或者利润	计提减值准备	其他		
青岛卓越新城置业有限公司	-	-	-	338,942,253.82	499,959,030.08	-
南京正江置业发展有限公司	-	-	-	-	278,570,979.52	-
南京星汇房地产开发有限公司	-	-	-	-	27,879,633.71	-
合 计	-	-	-	338,942,253.82	4,927,516,978.72	-

(三) 其他非流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
对外提供借款	20,529,187,380.44	12,250,016,598.95

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
其他业务收入	260,037,049.64	-	123,325,675.89	-

2. 主营业务收入/主营业务成本(按产品/业务类别分类)

产品名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
管理费	260,037,049.64	-	123,325,675.89	-

3. 主营业务收入/主营业务成本(按地区分类)

地区名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
深圳	260,037,049.64	-	123,325,675.89	-

4. 公司前五名客户的营业收入情况

项 目	本期数	上年数
向前 5 名客户销售的收入总额	260,037,049.64	123,325,675.89
占当年营业收入比例(%)	100.00	100.00

（五）投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
委托贷款收益	134,875,337.17	96,720,136.60
股权投资处置收益	-	6,000,000.00
权益法核算确认的投资收益	102,544,773.88	-89,904,040.15
成本法核算单位分回的利润	1,575,733,631.89	-
其他投资收益	3,620,397.64	38,307.99
合 计	1,816,774,140.58	12,854,404.44

2. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十三、财务报表之批准

2019 年度财务报表已经公司董事会于 2020 年 4 月 28 日批准报出。

深圳市卓越商业管理有限公司

2020 年 4 月 28 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000087374063A (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 中汇会计师事务所

成立日期 2013年12月19日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月19日至长期

执行事务合伙人 余强

主要经营场所 杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室

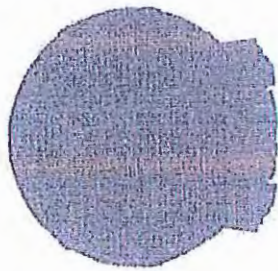
仅供中汇会审[2020]2789号报告使用

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2020年01月20日



会计师事务所
执业证书



中汇会计师事务所
普通合伙

名称:

首席合伙人: 余强

主任会计师:

经营场所:

杭州市江干区新业路8号
华联时代大厦A幢601室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000014

批准执业文号: 浙财会(2013)54号

批准执业日期: 2013年12月4日

证书序号: 0001679

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000381

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会核准，批准
中汇会计师事务所（特殊普通合伙）202012789号报告使用执行证券、期货相关业务。

首席合伙人



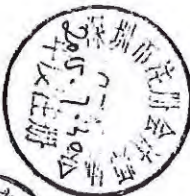
证书号: 45

发证时间: 二〇一一年十一月六日

证书有效期至: 二〇一二年十一月六日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



注册号: 330000144711
[Certificate
注册协会: 深圳市注册会计师协会
Shenzhen Institute of CPAs
至日期: 2013 年 11 月 28 日
Of issuance



姓名 肖强光
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-11-02
Date of birth
工作单位 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit
身份证号码 420984197511020377
Identity card No.



肖强光
330000144711
深圳市注册会计师协会

续有效一年。
other year after



年度检验
Annual Renewal
This certificate
this renewal



姓名 刘超
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1989-03-20
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit
身份证号码 362203198903204702
Identity card No.



续有效一年
another year after

310000061558
深圳市注册会计师协会

注册号: 310000061558
证书编号: 310000061558
注册协会: 深圳市注册会计师协会
Issued by: Shenzhen Association of CPAs

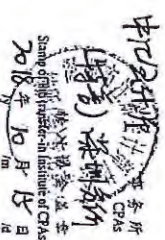
年 月 日
Year Month Day

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师
Registration of

同意调出
Agree the holder to be

同意调入
Agree the holder to be