

深圳市振业（集团）股份有限公司

SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO.,LTD.

二〇一〇年年度报告

二〇一一年三月

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

董事长李永明、董事李富川、董事罗力、董事江津、董事王勇健、独立董事桂强芳、独立董事王苏生、独立董事廖耀雄亲自出席了审议本报告的董事会会议。董事马兴文因公未能亲自出席审议本报告的董事会会议，授权董事长李永明代为出席会议并行使表决权。

中审国际会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本公司法定代表人李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监江津、会计机构负责人方东红声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一章	公司基本情况简介	第 3 页
第二章	会计数据和业务数据摘要	第 4 页
第三章	股本变动及股东情况	第 6 页
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况	第 10 页
第五章	公司治理结构	第 14 页
第六章	股东大会情况简介	第 19 页
第七章	董事会报告	第 20 页
第八章	监事会报告	第 34 页
第九章	重要事项	第 35 页
第十章	财务报告	第 43 页
第十一章	备查文件目录	第 43 页

第一章 公司基本情况简介

一、公司法定名称

中文名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN ZHENYE（GROUP） CO.,LTD.

二、公司法定代表人：李永明

三、公司董事会秘书：彭庆伟 证券事务代表：杜汛、孔国梁

联系地址：深圳市宝安南路振业大厦B座16楼董事会办公室

电 话：（0755）25863061 传 真：（0755）25863012

电子信箱：szzygp@126.com 国际互联网网址：<http://www.zhenye.com>

四、注册及办公地址：深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座11-17层

邮政编码：518008

五、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》

登载2010年年度报告的指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司2010年年度报告备置地点：公司董事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深振业A

股票代码：000006

七、其他有关资料

公司首次注册登记日期：1989年5月25日

公司最新变更注册登记日期：2010年6月9日

公司最新变更注册登记地点：深圳市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：440301103341062

组织机构代码：61883104-1

税务登记号码：深地税登字440300618831041

聘请的会计师事务所名称：中审国际会计师事务所有限公司

办公地址：深圳市深南大道7028号时代科技大厦八楼西面

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、报告期内实现利润情况（单位：元）

营业利润	635,683,205.88
利润总额	634,721,275.99
归属于上市公司股东的净利润	481,552,496.42
归属于上市公司股东的扣除非经常损益后的净利润	457,820,596.16
经营活动产生的现金流量净额	1,086,823,122.18

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

本公司2010年度非经常性损益合计23,731,900.26元，其明细如下：

项 目	金 额
非流动资产处置损益	26,555,155.24
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,275,905.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-949,505.13
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,541,702.20
所得税影响额	-6,689,872.33
少数股东权益影响额	-1,485.45
合 计	23,731,900.26

二、截至报告期末公司前三年的主要会计数据及财务指标：

（一）主要会计数据

单位：人民币（元）

	2010年	2009年	本年比上年增减（%）	2008年
营业总收入（元）	2,338,734,540.68	1,849,235,813.72	26.47%	1,021,744,569.06
利润总额（元）	634,721,275.99	404,295,604.93	56.99%	161,570,255.74
归属于上市公司股东的净利润（元）	481,552,496.42	326,306,681.44	47.58%	150,219,758.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	457,820,596.16	217,162,348.75	110.82%	148,278,150.83
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,086,823,122.18	369,028,706.28	194.51%	-1,364,121,666.06
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减（%）	2008年末
总资产（元）	8,568,302,263.18	7,272,027,535.15	17.83%	5,921,442,329.83
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,458,820,220.47	2,107,372,042.04	16.68%	1,602,022,358.78
股本（股）	760,774,893.00	507,183,262.00	50.00%	507,183,262.00

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

(二) 主要财务指标

单位：人民币（元）

	2010 年	2009 年	本年比上年增减（%）	2008 年
基本每股收益（元/股）	0.6330	0.4289	47.59%	0.1975
稀释每股收益（元/股）	0.6330	0.4289	47.59%	0.1975
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.6018	0.2854	110.86%	0.1949
加权平均净资产收益率（%）	21.14%	17.59%	3.55%	9.07%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	20.10%	11.71%	8.39%	8.95%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.43	0.73	95.89%	-2.69
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减（%）	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.23	4.16	-22.36%	3.16

第三章 股本变动及股东情况

一、股份变动情况表

(一) 报告期内股份总数及股本结构变动情况表 (单位: 股)

	本报告期变动前		本报告期变动增减 (+, -)					本报告期变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	13,860,584	2.73%		6,623,167		-599,250	6,023,917	19,884,501	2.61%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	3,865,320	0.76%		1,860,412		-361,240	1,499,172	5,364,492	0.71%
其中: 境内非国有法人持股									
境内自然人持股	3,865,320	0.76%		1,860,412		-361,240	1,499,172	5,364,492	0.71%
4、外资持股									
其中: 境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	9,995,264	1.97%		4,762,755		-238,010	4,524,745	14,520,009	1.91%
二、无限售条件股份	493,322,678	97.27%		246,968,464		599,250	247,567,714	740,890,392	97.39%
1、人民币普通股	493,322,678	97.27%		246,968,464		599,250	247,567,714	740,890,392	97.39%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	507,183,262	100.00%		253,591,631		0	253,591,631	760,774,893	100.00%

注 1: 2010 年 5 月 13 日, 公司实施 2009 年度利润分配方案, 以公司原股本 507,183,262 股为基数, 向全体股东每 10 股送 5 股, 总股本增至 760,774,893 股, 各股东持股数相应发生变化。

注 2: 报告期内, 公司董事会决定聘任彭庆伟先生为公司董事会秘书, 有限售条件股份中境内自然人持股数减少, 高管股份相应增加。

注 3: 报告期内, 经公司职工代表大会选举, 同意推选李红光先生任本公司第七届监事会职工监事, 有限售条件股份中境内自然人持股数减少, 高管股份相应增加。

注 4: 2009 年度, 公司部分董事、监事、高级管理人员通过二级市场出售其所持有的本公司股份, 根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》及深圳证券交易所《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理指引》的相关规定, 相关董事、监事、高级管理人员本报告期予以锁定的高管股份数量发生变化。

注 5: 报告期内, 公司副总裁方东红先生通过二级市场出售其所持有的本公司股份时,

因操作失误违规买入本公司股票 20,000 股, 由此导致有限售条件股份中高管股份增加 15,000 股, 无限售条件股份相应减少。

(二) 限售股份变动情况表 (单位: 股)

序号	股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
1	李永明	3,556,746	0	1,778,373	5,335,119	注	
2	李富川	1,707,537	426,750	640,393	1,921,180		
3	罗力	1,707,537	187,500	760,019	2,280,056		
4	蓝思远	913,690	0	456,845	1,370,535		
5	蒋灿明	249,796	0	124,898	374,694		
6	方东红	1,725,462	0	877,731	2,603,193		
7	彭庆伟	144,496	0	72,248	216,744		
8	李红光	144,496	0	72,248	216,744		
9	郑英	144,996	0	72,498	217,494		
10	李世明	144,496	0	72,248	216,744		
11	修旭光	144,496	0	72,248	216,744		
12	张家驹	144,496	0	72,248	216,744		
13	郭雷	144,496	0	72,248	216,744		
14	汤东清	144,496	0	72,248	216,744		
15	王福志	124,496	0	62,248	186,744		
16	王旭良	124,496	0	62,248	186,744		
17	何万英	124,496	0	62,248	186,744		
18	翁翕	983,690	0	491,845	1,475,535		
19	林茂德	853,690	0	426,845	1,280,535		
20	杨海斌	124,496	0	62,248	186,744		
21	芦天寿	124,496	0	62,248	186,744		
22	江小泉	124,496	0	62,248	186,744		
23	刘采青	124,496	0	62,248	186,744		
24	童庆火	134,496	0	67,248	201,744		
合计		13,860,584	614,250	6,638,167	19,884,501	——	

注 1: 此部分为公司管理层所持有的有限售股份, 限售原因系实施第一、二期股权激励计划及管理层增持计划所致, 在实施了 2007 年度及 2009 年度利润分配方案后, 股份数额发生了相应变化。其中:

(1) 公司于 2006 年 12 月实施第一期股权激励计划, 激励股份数量总计 6,087,996 股。该部分股份已于 2009 年 2 月 11 日解除限售。解除限售后公司董事、监事、高级管理人员持有的股份按照《公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定, 每年通过集中竞价、大宗交易、协议转让等方式转让的股份数额不得超过其所持本公司股份总数的 25%, 其余部分仍保持锁定。

(2) 公司于 2008 年 2 月实施第二期股权激励计划, 激励股份数量总计 4,505,847 股。该部分股票的解锁条件为: 管理层无论在职或离职, 在第二期激励股份过户手续办理完成之日起 2 年内对其受让的第二期激励股份不得上市交易或转让。在第二期激励股份过户手续办

理完成之日起 2 年之后，管理层受让的第二期激励股份解锁期为 3 年。解锁期内解锁应同时满足以下条件：

a.对持有的激励股份进行解锁必须符合《公司法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等规定；

b.原则上采取匀速解锁办法；

c.解锁期内完成股东大会（或董事会）批准的年度业绩指标，且净资产收益率不低于当年同行业上市公司的平均水平；

d.在职管理层应锁定所受让第二期激励股份的 20%至任职（或任期）期满后解锁。

报告期内，第二期激励股份已进入解锁期，公司董事会将于房地产行业所有上市公司披露完毕 2010 年年度报告后，对公司解锁期内业绩情况进行考核并决定解除限售相关事宜。

（3）管理层于 2008 年 12 月实施股份增持计划，从二级市场增持股份共计 1,064,400 股，并承诺一定的限售条件。该部分股份的解锁条件为：管理层无论在职或离职，在增持后 2 年内对其增持的股份不得出售。在增持股份 2 年之后，管理层出售增持股份应当同时满足下列条件：

a.出售增持股份必须符合《公司法》和《深圳证券交易所上市规则》等规定；

b.在职管理层应锁定其增持股份的 20%至任职期满后方能出售。

2009 年 1 月 7 日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司为全部增持股份办理完成限售手续。在该部分股份的解除限售条件成就后，公司于 2011 年 3 月 9 日办理完成该部分股份的解除限售手续（详情请参阅 2011 年 3 月 5 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。

注 2：2009 年，公司董事、总裁李富川先生通过二级市场卖出所持本公司股份 569,000 股，公司董事、党委副书记罗力先生通过二级市场卖出所持本公司股份 250,000 股。2010 年，对上述二人所持的本年度可转让股份额度内的高管锁定股份进行解锁，其本年解除限售股数相应增加。

注 3：报告期内，公司副总裁方东红先生违规买入本公司股票 20,000 股，由此导致其有限售条件股份增加 15,000 股。

二、证券发行与上市情况

（一）截止报告期末为止前三年，公司无证券发行情况。

（二）公司股本结构变化情况：详见本章一、（一）之公司股份及股本结构变动情况表及其注释。

（三）公司无内部职工股。

三、股东情况

（一）股东数量和持股情况

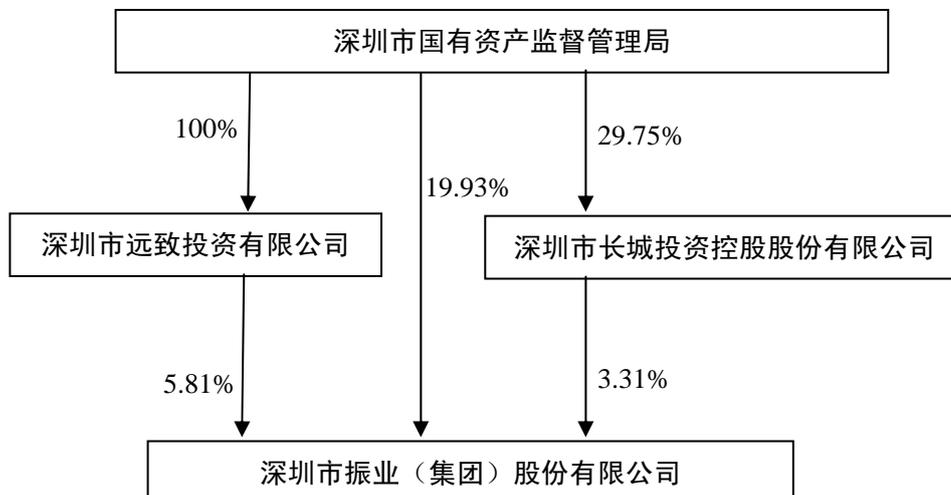
股东总数						72,966
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
深圳市国有资产监督管理局	国家股东	19.93	151,637,894	0	0	
深圳市钜盛华实业发展有限公司	境内非国有法人	6.68	50,826,424	0	0	
深圳市远致投资有限公司	国有法人	5.81	44,167,468	0	0	

马信琪	境内自然人	4.91	37,320,555	0	0
深圳市银通投资发展有限公司	境内非国有法人	3.32	25,269,835	0	0
深圳市长城投资控股股份有限公司	境内非国有法人	3.31	25,210,134	0	0
李永明	境内自然人	0.84	6,411,250	5,335,119	0
罗力	境内自然人	0.40	3,040,075	2,280,056	0
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.38	2,925,372	0	0
方东红	境内自然人	0.36	2,760,153	2,603,193	0
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类	
深圳市国有资产监督管理局	151,637,894			人民币普通股 (A股)	
深圳市钜盛华实业发展有限公司	50,826,424			人民币普通股 (A股)	
深圳市远致投资有限公司	44,167,468			人民币普通股 (A股)	
马信琪	37,320,555			人民币普通股 (A股)	
深圳市银通投资发展有限公司	25,269,835			人民币普通股 (A股)	
深圳市长城投资控股股份有限公司	25,210,134			人民币普通股 (A股)	
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	2,925,372			人民币普通股 (A股)	
张媿	2,651,882			人民币普通股 (A股)	
高华－汇丰－GOLDMAN,SACHS & CO	2,463,300			人民币普通股 (A股)	
刘瑶	2,046,374			人民币普通股 (A股)	
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市国有资产监督管理局系深圳市远致投资有限公司、深圳市长城投资控股股份有限公司的实际控制人；深圳市钜盛华实业发展有限公司及深圳市银通投资发展有限公司构成一致行动人关系；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。				

(二) 公司实际控制人和公司控股股东情况介绍

公司实际控制人和公司控股股东为深圳市国有资产监督管理局（以下简称“深圳市国资局”）。深圳市国资局代表深圳市政府对我公司行使出资人的权利，其办公地址位于深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码：518026，负责人：张晓莉。

截至2010年12月31日，深圳市国资局和我公司的产权控制关系如下图：



第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任期 起止日期	期初 持股数	期末 持股数
李永明	男	54岁	董事长、党委书记	2009.7-2012.7	4,742,328	6,411,250
李富川	男	50岁	董事、总裁、 党委副书记	2009.7-2012.7	1,707,716	2,561,574
罗力	男	53岁	董事、党委副书记	2009.7-2012.7	2,026,716	3,040,075
江津	女	48岁	董事、财务总监	2009.7-2012.7	0	0
王勇健	男	46岁	董事	2009.7-2012.7	0	0
马兴文	男	58岁	董事	2009.7-2012.7	0	0
王苏生	男	42岁	独立董事	2009.7-2012.7	0	0
桂强芳	男	53岁	独立董事	2009.7-2012.7	0	0
廖耀雄	男	46岁	独立董事	2009.7-2012.7	0	0
郭其荣	男	53岁	监事会主席	2009.7-2012.7	0	0
朱大华	男	43岁	监事	2009.7-2012.7	0	0
李红光	男	38岁	职工监事	2010.9-2012.7	144,496	216,744
蓝思远	男	54岁	副总裁	2009.7-2012.7	913,690	1,370,535
蒋灿明	男	41岁	副总裁	2009.7-2012.7	333,062	499,593
方东红	男	44岁	副总裁	2009.7-2012.7	2,300,616	2,760,153
彭庆伟	男	41岁	董事会秘书	2010.1-2012.7	144,496	216,744

注1：公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票系公司实施第一、二期股权激励计划及管理层增持计划所致。详情请参阅2006年12月14日、2008年2月13日、2009年1月5日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

注2：2010年5月13日，公司实施2009年度利润分配方案，以公司原股本507,183,262股为基数，向全体股东每10股送5股，公司董事、监事、高级管理人员持有的股份数量相应发生变化。

注3：报告期内，公司董事长李永明先生通过二级市场卖出其所持本公司股份702,242股；公司副总裁方东红先生通过二级市场卖出其所持本公司股份710,771股，并因操作失误违规买入本公司股份20,000股。

(二) 董事、监事、高级管理人员主要经历

1、董事简介

李永明：高级工程师、高级政工师。历任深圳市第五建筑工程公司副总经理、总经理、深圳市金众（集团）股份有限公司董事长、深圳市建设（集团）公司副总经理、深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事、总经理、深圳市建设投资控股公司副总裁，2003年4月起任本公司党委书记，2003年5月起任本公司董事长，同时兼任深圳市长城投资控股股份有限公司董事、深圳市机场（集团）有限公司董事。

李富川：高级经济师。历任陕西商学院讲师、本公司证券管理科科长、投资决策办主任、资产管理部经理、董事会办公室主任、董事会秘书、总经理助理、副总经理，2006年6月起任本公司董事、总裁、党委副书记。

罗力：高级工程师。历任深圳市二建公司工程师、办公室主任、深圳市建业监理公司总经理、深圳市振业物业管理有限公司总经理、本公司工会副主席、人力资源部经理、总经理助理，2005年3月起任本公司党委副书记、纪委书记，2005年4月起兼任本公司工会主席，2006年6月起任本公司董事。

江津：高级会计师。历任北京市审计局宣武分局审计师、中国深圳彩电总公司进出口部会计师、中国电子器件深圳公司会计师、深圳市城建开发（集团）公司会计师、财务部副部长、财务部部长、董事、总会计师、深圳科技工业园有限公司董事、财务总监。2009年7月起任本公司董事、财务总监。

王勇健：经济师。历任美国数字设备（中国）有限公司财务部经理、深圳市政府经济体制改革办公室主任科员、南方证券股份有限公司研究所经理、办公室副主任、深圳市沙河实业（集团）有限公司董事会秘书、深圳市沙河实业股份有限公司副总经理，现任深圳市投资控股有限公司副总经理，2009年7月起任本公司董事，2010年4月起兼任深圳市纺织（集团）股份有限公司董事。

马兴文：高级工程师。历任深圳市机电设备安装公司助理工程师、长城地产发展公司房管部部长、长城储运公司经理、长城地产（集团）股份有限公司党委副书记、总经理，现任深圳市长城投资控股股份有限公司党委书记、董事长，2003年5月起任本公司董事。

王苏生：管理学博士后，会计学教授，博士生导师，注册会计师。历任君安证券有限公司投资银行部项目经理、深圳经济特区证券公司国际业务部副总经理、罗湖营业部总经理、蔚深证券武汉营业部经理、董事会秘书处主任、国家开发银行中瑞创投基金投资管理有限公司总经理，2003年至今任教于哈尔滨工业大学深圳研究生院，2009年7月起任本公司独立董事，2010年11月起兼任深圳市特尔佳科技股份有限公司独立董事。

桂强芳：管理学博士，高级经济师，注册房地产估价师、注册资产评估师、注册土地估价师。历任深圳市政府基建办经济师、深圳国际房地产咨询股份有限公司董事长、深圳市国咨房地产评估有限公司董事长、深圳市国颂资产评估有限公司董事长，2006年至今任基恩（国际）集团董事局主席，2009年7月起任本公司独立董事。

廖耀雄：律师，深圳市罗湖区第五届人大代表，深圳市罗湖区人大常委会法律工作委员会委员。历任深圳市东海律师事务所专职律师、深圳市君诚律师事务所专职律师，现任广东国欣律师事务所专职律师、所长、合伙人，2009年7月起任本公司独立董事。

2、监事简介

郭其荣：高级工程师。历任深圳市机电设备安装公司技术员、工程部副部长、深圳市机电设备安装股份有限公司副总经理、深圳市建安集团总经理、深圳市建安（集团）股份有限公司董事长、党委书记，深圳市沙河实业（集团）有限公司总经理、党委副书记。2009年1月起任本公司监事会主席。

朱大华：高级会计师，注册会计师。历任中国深圳教育企业总公司会计、主办会计、计划财务部副经理、计划财务部经理、审计部经理、总经理助理、副总经理、深圳市纺织（集团）股份有限公司董事、财务总监，深圳市大铲湾港口投资发展有限公司董事、财务总监、深圳市地铁公司监事、深圳市地铁三号线投资有限公司财务总监，现任深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监、深圳市盐田港股份有限公司董事，2006年6月起任本公司监事。

李红光：会计师、经济师。历任深圳市振业物业发展公司财务科副科长、本公司董事会办公室秘书、董事会办公室副主任、办公室副主任、办公室主任；2006年10月至今任本公司管理技术部总经理，2010年9月起任本公司职工监事。

3、高级管理人员简介

李富川：见“董事简介”。

蓝思远：农艺师。历任深圳市农科中心办公室副主任、主任、深圳农业科技园发展有限公司总经理、深圳市农科中心主任助理、深圳市农科房地产开发公司董事长、深圳市农科集团副总经理、党委委员，2006年3月起任本公司副总裁。

蒋灿明：高级工程师。历任深圳市第五建筑工程公司项目经理、深圳市建设投资控股公司海外业务部项目经理、香港迅捷建筑有限公司项目经理、深圳市建设投资控股公司工程总承包部副经理、本公司策划设计部经理，湖南振业房地产开发有限公司董事长、广西振业房地产股份有限公司董事长，2006年6月起任本公司副总裁。

江 津：见“董事简介”。

方东红：高级会计师。历任深圳市金众（集团）股份有限公司结算中心副主任、财务部副部长、财务部部长、深圳市物业发展（集团）股份有限公司财务处副处长、财务部部长、副总会计师、本公司董事会办公室主任、本公司董事会秘书，现任本公司副总裁，2010年9月起兼任本公司计划财务部总经理。

彭庆伟：法学博士，高级经济师。历任深圳市金众股份有限公司董事长秘书、深圳市物业发展（集团）股份有限公司法律室主任、总经理办公室副主任、本公司法律事务部主任、投资发展部经理、天津市振业房地产开发有限公司董事长兼总经理、振业城项目部总经理。2010年1月起任本公司董事会秘书。

（三）年度报酬情况

董事长李永明的薪酬根据《深圳市属国有企业负责人经营业绩考核暂行规定》的要求进行考评，由基本年薪、绩效年薪和奖励年薪组成，与企业的经营业绩直接挂钩；监事会主席郭其荣和董事、财务总监江津的薪酬根据《深圳市属国有企业监事（长）和财务总监年度考核评价实施细则（试行）》的要求进行考评，由固定薪酬和浮动薪酬组成。

2009年7月29日，公司召开2009年第四次临时股东大会，审议通过了《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》，明确了董、监、高薪酬发放的具体标准。其中：李富川、罗力、蓝思远、蒋灿明、方东红、彭庆伟、李红光的薪酬由职位薪酬、奖励薪酬、补贴及福利构成；公司独立董事报酬为6万元/人·年（税前），独立董事、外部非独立董事及外部监事出席（列席）董事会和董事会专门委员会现场会议的，每人每次发放履职报酬人民币1,800元（税后）。

董事会成员王勇健、马兴文和监事会成员朱大华除领取出席现场会议履职报酬外，未在本公司领取其他报酬。马兴文在深圳市长城投资控股股份有限公司领取报酬，王勇健在深圳市投资控股有限公司领取报酬，朱大华在深圳市盐田港集团有限公司领取报酬。

董事、监事和高级管理人员年度报酬情况及获得的股权激励情况如下表：

姓名	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况					是否在股东单位或其他关联单位领取报酬
		期初持有股权激励股份数量	报告期解除限售数量	报告期内新授予激励股份数量	授予价格	期末持有股权激励股份数量	
李永明	90.15	4,472,328	0	0		6,006,250	否
李富川	87.15	1,577,716	0	0		2,366,574	否
罗 力	73.17	1,896,716	0	0		2,845,075	否
江 津	30.00	0	0	0		0	否
王勇健	0.82	0	0	0		0	是
马兴文	0.62	0	0	0		0	是

王苏生	7.03	0	0	0	0	0	否
桂强芳	7.03	0	0	0	0	0	否
廖耀雄	6.82	0	0	0	0	0	否
郭其荣	36.00	0	0	0	0	0	否
朱大华	0.62	0	0	0	0	0	是
童庆火	41.00	124,496	0	0	186,744	186,744	否
李红光	48.54	124,496	0	0	186,744	186,744	否
尤福永	49.34	0	0	0	0	0	否
蓝思远	74.43	853,690	0	0	1,280,535	1,280,535	否
蒋灿明	73.23	313,062	0	0	469,593	469,593	否
方东红	73.17	2,146,716	0	0	2,509,303	2,509,303	否
彭庆伟	68.47	124,496	0	0	186,744	186,744	否
合计	744.65	11,633,716	0	0	16,037,562	16,037,562	——

注：董事、监事和高级管理人员年度报酬未包含部分成员本年度发放的2007及2008年度延期奖励薪酬部分，共计71.70万元，其中董事长李永明2007年及2008年度延期奖励薪酬分别为4.70万元、5.60万元；董事、总裁李富川2007年及2008年度延期奖励薪酬分别为5.74万元、5.32万元；董事罗力2007年及2008年度延期奖励薪酬分别为3.42万元、3.93万元；副总裁蓝思远2007年及2008年度延期奖励薪酬分别为3.41万元、4.58万元；副总裁蒋灿明2007年及2008年度延期奖励薪酬分别为4.80万元、4.05万元；副总裁方东红2007年及2008年度延期奖励薪酬分别为3.48万元、4.05万元；董事会秘书彭庆伟2008年度延期奖励薪酬为2.72万元；监事李红光2008年度延期奖励薪酬为2.22万元；原副总经理尤福永2007年及2008年度延期奖励薪酬分别为7.53万元、3.93万元；原职工监事童庆火2008年度延期奖励薪酬为2.21万元。

（四）变更董事、监事及高级管理人员情况

1、2010年1月18日，第七届董事会召开2010年第二次会议，同意尤福永先生因工作变动原因辞去公司副总经理职务。详情请参阅2010年1月19日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

2、2010年1月22日，第七届董事会召开2010年第三次会议，决定聘任彭庆伟先生为公司董事会秘书。因工作分工调整，副总经理方东红先生不再兼任董事会秘书职务。详情请参阅2010年1月23日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

3、2010年9月26日，经公司职工代表大会选举，同意推选李红光先生任本公司第七届监事会职工监事，任期至第七届监事会任期届满。本公司原职工监事童庆火先生因工作调动原因不再担任职工监事职务。详情请参阅2010年9月28日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

二、员工情况

截至2010年12月31日，公司共有在册员工276人，不存在需承担费用的离退休职工。

专业构成如下：房地产工程管理人员121人，营销管理人员22人，经济类专业技术人员71人，财务人员27人，电子信息工程管理人员6人，综合档案管理员8人，其他业务管理人员21人。

学历构成如下：本部员工93人中有大学本科及以上学历的74人，占本部总人数的79.6%；取得中级以上职称的员工51人，占本部总人数的54.8%。下属公司183人中有大学本科及以上学历的119人，占下属公司总人数的65%；取得中级以上职称的员工78人，占下属公司总人数的42.6%。

第五章 公司治理结构

一、公司治理结构现状

报告期内，公司严格按照法律、法规的规定，结合规范治理的具体要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作。本公司法人治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件无差异。

（一）报告期内，公司顺利实现了“两级法人、三级架构”管控模式的转变。根据法人治理建设和管控模式变革需要，公司对《振业纲领》进行了全面的修订、完善，累计修订和完善制度80项、流程201项，《振业纲领》的修订使得公司制度体系更加健全，流程运行更加顺畅，各法人治理层级之间的权责关系更加明确，公司规范运作水平进一步提高。

（二）报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层职责明确，议事程序规范，权力均能得到正常行使。在年报编制、披露过程中，各决策程序运转正常，独立董事认真执行《独立董事年报工作制度》，审计委员会认真执行《审计委员会年报审计工作规程》，维护了年度审计的独立性，提高了公司信息披露质量。

（三）本公司控股股东深圳市国资局以国有资产管理者的身份对本公司进行监管，代表深圳市人民政府对公司依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利，并通过各项监管制度行使国有资产监管的职责。深圳市国资局与本公司保持了业务、资产、机构、人员和财务的“五分开”，保证公司具有足够的面向市场自主经营的能力，公司与控股股东之间不存在同业竞争和关联交易。控股股东能够按照深圳证监局《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息行为加强监管的通知》及其补充通知的要求，向公司提供内幕知情人信息。

（四）公司股东大会的召集、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行。报告期内，共召开股东大会3次，其中2次以现场投票和网络投票的方式召开，确保所有股东尤其是中小股东通过股东大会行使其股东权利。

（五）公司董事会决策权力正常行使，董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行，全体董事均能诚信、勤勉地履行职责。报告期内，各个专门委员会认真严格履行工作职责，就定期报告编制和披露、土地竞拍、非公开发行股票、经营计划调整、管理层考核等事项进行了认真审议，为董事会决策提供了专业参考，增强了董事会决策的科学性。

（六）公司监事会结构合理，能够严格按照《监事会议事规则》规定对公司重要事项进行监督检查，及时、全面地掌握公司经营情况，有效行使了监督权，充分发挥了监督职能。

（七）公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，总裁及其他高级管理人员均能忠实履行职务，并以维护公司和全体股东的最大利益为己任。董事会与监事会能够对公司经理层实施有效的监督和制约。

（八）顾客、员工、股东、合作伙伴和政府构成本公司的利益相关者，公司能够充分尊重和维护利益相关者的合法权益，实现股东、员工、社会、顾客等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳定的发展。

（九）公司注重与投资者的沟通交流，报告期内根据投资者关系管理实际工作需要，建立了《投资者关系管理体系》，制定并完善了《重大信息内部报告制度》、《危机处理实施细则》、《突发危机应急预案》等配套制度，为投资者关系管理工作打下了坚实的制度基础，并使得投资者关系管理工作更加全面化、系统化、精细化。公司在做好电话咨询、现场调研接待等日常投资者关系管理工作的同时，还结合公司项目推广开展投资者推介活动，加大信息

沟通的接触面，提高投资者关系管理质量。公司全年共接待投资者来电、来访百余次，并多次应邀参加华泰联合、广发证券等知名研究机构的投资者交流活动。

(十) 公司严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》等要求，真实、准确、完整地开展信息披露工作。全年按规定披露董事会、股东大会的决议及其他重要事项共计35项。公司已制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，以进一步明确信息披露责任，强化信息披露差错问责力度，报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

二、董事履行职责情况

(一) 报告期内，董事出席董事会会议情况：

董事姓名	应出席董事会现场会议次数	亲自出席董事会现场会议次数	委托出席董事会现场会议次数	缺席次数	应签署以通讯表决方式会签的董事会决议数	实际签署以通讯表决方式会签的董事会决议数
李永明	3	3	0	0	34	34
李富川	3	2	1	0	34	34
罗力	3	3	0	0	34	34
江津	3	3	0	0	34	34
马兴文	3	3	0	0	34	34
王勇健	3	3	0	0	34	34
王苏生	3	3	0	0	34	34
桂强芳	3	3	0	0	34	34
廖耀雄	3	3	0	0	34	34

注：报告期内，公司董事、总裁李富川因工作原因委托董事长李永明出席公司第七届董事会2010年第二次定期会议并代行表决权。

(二) 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定，结合具体工作实际，公司制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职条件、产生与更换、行使的职权、履行的义务以及在年报编制和披露过程中的具体责任和义务进行了详细规定。

报告期内，独立董事积极了解公司重要经营管理信息，在深入、审慎地审查相关资料后，就聘任会计师事务所、提名或聘任高级管理人员、关联交易、对外担保、非公开发行股票等重大事项发表了独立意见，并在年度报告的编制和披露过程中充分发表意见，认真履行了相关责任和义务，维护了全体股东尤其是中小股东的合法权益。报告期内，独立董事未对公司决策事项提出异议。

(三) 董事长及其他董事履职情况

董事长李永明先生、董事李富川先生、罗力先生、江津女士、马兴文先生、王勇健先生能严格履行《公司法》规定的忠实、勤勉义务，谨慎、认真地行使公司赋予的权利并对所议事项表达明确意见；能够公平对待所有股东，对涉及全体股东，特别是中小股东切身利益的重大事项做出独立判断；能够从专业角度对本公司定期报告签署书面确认意见，保证公司所披露的信息真实、准确、完整；能够如实向监事会提供有关情况和资料，积极配合监事会开展相关工作。

三、公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全独立，具有面向市场自主经营的能力

(一) 业务方面，公司具有独立的产、供、销系统。

(二) 人员方面，公司劳动、人事、工资管理完全独立，公司高级管理人员不在控股股东单位担任职务、领取报酬。

(三) 资产方面，控股股东投入公司的资产独立完整、权属清晰。

(四) 机构方面，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门间无上下级关系。

(五) 财务方面，公司独立核算，具有独立的财务部门，依法独立纳税，建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行帐户。

四、内部控制制度的建立和健全情况

公司一贯重视内部控制建设，根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》和《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，建立了一套设计合理且运行有效的内部控制体系，从公司治理层面到各业务流程层面均制定了较为完善的内部控制制度和必要的内部监督机制。同时，公司建立了覆盖公司本部、地区公司和各业务部门的三级自我评估体系，定期组织公司本部和地区公司开展对内部控制设计和运行的自我评价，并通过内部审计、内部控制评价、月度督察等方式对内部控制设计和运行的总体情况进行独立评价。2010年，公司持续改进和优化内部控制体系，提高风险防范能力，在内部控制设计合理性和运行有效性方面均较为良好，经营管理水平进一步提升。董事会就公司内部控制情况进行了评价并出具了《深圳市振业（集团）股份有限公司2010年度内部控制自我评价报告》，报告全文详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）。

董事会对内部控制的自我评价意见：公司通过建立、健全和执行各项内部控制制度，并积极开展自查、整改和提高，内部控制体系能够全面覆盖法人治理、经营管理、生产活动等各个环节，具有较为科学合理的决策、执行和监督机制。内部控制设计合理、有效，在完整性和质量方面不存在重大缺陷；实际执行过程中亦不存在重大偏差，在公司经营管理过程中发挥了较为有效的风险防范和控制作用。同时，公司将根据外部环境的变化和向百亿集团进军战略目标，不断进行内部控制体系的补充和完善，以保障公司战略、经营等目标的实现。

独立董事审阅了公司内部控制自我评价报告，并出具独立意见如下：2010年度，公司继续加强和规范内部控制，公司从治理层面到各具体工作流程层面均建立了系统的内部控制制度，形成了较完整的内部控制体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的错误，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实、完整。公司对各内部控制重点活动（包括公司制度建设、合同管理、预算管理、全面风险管理、财务管理、子公司管控、关联交易、募集资金使用、重大投资管理、招标管理、信息披露等）的控制严格、充分、有效，保证了公司的经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。公司未有违反《企业内部控制基础规范》、《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。综上，我们认为公司内部控制自我评价报告真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

五、财务报告内部控制制度的建立和运行情况

根据《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的要求，结合公司管控模式的变革，公司报告期内建立了《财务管控体系》，作为公司财务管控的纲领性文件，内容涵盖组织领导、财务管理、学习培训、检查与评价和财务信息系统等五个方面。公司对原有的《财务管理制度》、《会计基础工作规范》、《会计制度》进行了修订、完善，分别在财务管理的基本任务和

原则、财务管控的内容、方式，集团及地区公司财务机构及岗位设置、职责权限划分，会计政策、计量和报告编制的标准，会计核算基础工作的要求等方面作了具体规定，并修订了《全面预算管理实施细则》、《应收款项管理细则》、《资产减值准备及损失处理管理细则》、《成本、费用管理实施细则》，制定了《资金管理实施细则》，在这五个重要方面进一步细化，制定了具体的业务管理细则，详细确定控制要求及操作规程。根据各项制度的控制要求，设计了二十五项工作流程及标准模板，形成了《财务标准化工作指引》。由此公司搭建起了一个全方位、多层次、可操作的财务管控体系和框架。此外，针对信息披露环节，公司制订了《信息披露管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，规范信息披露行为及责任追究，与财务管控体系的相关制度共同为财务报告的真实、完整披露建立了制度保障。

报告期内，公司多次组织员工培训，除了学习各项财务管控制度外，还专题解读了《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》，利于员工结合公司制度熟悉掌握控制的环节及要求。公司信息技术部门将各项控制要求与工作流程进行信息化应用，增强了财务管控节点的刚性，确保与财务报告相关的内部控制活动得到有效运行。

公司董事会审计委员会、董事会、监事会、高级管理人员对财务报告编制充分发挥监督作用，确保财务报告信息真实、准确、完整。公司董事会审计委员会和独立董事对财务报告编制及审计过程进行监督，就财务报告编制、审计过程中发现的问题和重要事项与公司或审计机构进行充分沟通，在公司召开董事会审议年度报告前，审计委员会对公司年度财务会计报表进行表决，并提交董事会审核；经董事会审议批准形成决议文件后，并经公司董事、高级管理人员签署书面确认意见，监事会提出书面审核意见；经核对无误，按规定程序将材料报送监管部门，并及时在指定媒体上披露。

公司自上市以来所有定期报告都进行了及时的披露，无推迟情况；年度财务报告从未被出具非标准无保留意见，财务报告内部控制无重大缺陷。

六、推进公司治理专项活动的情况

公司积极落实公司治理专项活动的相关要求，已完成各项整改工作，不存在尚未解决的治理问题。

报告期内，公司按照深圳证监局《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》要求，积极开展财务会计工作的自查、自纠和整改工作。公司在认真自查的基础上编制了《开展财务会计基础工作专项活动的自查报告》，明确了自查存在问题的整改计划、整改期限和整改责任人。在整改完成后，编制了《财务会计基础工作专项活动整改报告》，对整改情况进行了总结。目前，自查发现的问题均已整改完毕。

报告期内，公司按照深圳证监局《关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况开展自查工作的通知》（深证局公司字〔2010〕59号）要求，针对防止资金占用长效机制的建立和落实情况展开了认真的自查，并编制了《关于防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》。经自查，公司不存在大股东、实际控制人及其关联方以经营性资金占用代替非经营性资金占用的情况，公司也不存在为大股东、实际控制人及其关联方垫费用、“期间占用、期末返还”以及通过不公允关联交易等方式变相占用公司资金等问题，公司已经通过《公司章程》及其他相关制度文件的规定，基本建立起了防止资金占用的长效机制。

七、公司对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司严格按照《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》、《绩效管理制度》及《干部考核管理规定》，对高级管理人员分管的业务系统所实现的绩效目标、员工发展、德能勤绩进行综合考核，考核结果与高级管理人员的奖励薪酬直接挂钩。

另外，在股权分置改革过程中，公司启动管理层股权激励计划，制定了《股权激励计划实施办法》和《长期激励基金计提方案》，并分别提交第五届董事会第十三次会议和2006年第二次临时股东大会审议批准。董事会薪酬与考核委员会年终考核公司管理层的年度履职情况，针对每年年初制定的年度经营发展计划，考评各项经营目标完成情况，根据考核结果，公司分别于2006年12月和2008年2月实施了第一、二期股权激励计划，从而实现了管理层收入与绩效的统一，实现了所有者与经营者利益的统一，为公司健康、稳健、持续发展提供了更好地保障。

第六章 股东大会情况简介

一、2010年第一次临时股东大会情况：公司于2010年2月25日采用现场投票与网络投票相结合的方式召开了2010年第一次临时股东大会，参加本次股东大会的股东及股东代理人共185人，代表股份48,444,384股，占本公司总股本的9.55%。其中：参加本次股东大会现场会议的股东及股东代理人共17人，代表股份8,539,430股，占本公司总股本的1.68%；参加本次股东大会网络投票的股东共168人，代表股份39,904,954股，占本公司总股本的7.87%。公司于2010年2月26日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和中国证监会指定网站上刊登了本次股东大会的决议公告。

二、2009年度股东大会情况：公司于2010年4月16日上午在深圳市宝安南路振业大厦B座12楼会议室召开了2009年度股东大会，出席会议的股东及股东代理人共计20人，代表股份125,758,481股，占本公司总股本的24.80%。公司于2010年4月17日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和中国证监会指定网站上刊登了本次股东大会的决议公告。

三、2010年第二次临时股东大会情况：公司于2010年11月2日采用现场投票与网络投票相结合的方式召开了2010年第二次临时股东大会，参加本次股东大会的股东及股东代理人共96人，代表股份259,732,621股，占本公司总股本的34.14%。其中：参加本次股东大会现场会议的股东及股东代理人共21人，代表股份254,556,191股，占本公司总股本的33.46%；参加本次股东大会网络投票的股东共75人，代表股份5,176,430股，占本公司总股本的0.68%。公司于2010年11月3日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和中国证监会指定网站上刊登了本次股东大会的决议公告。

第七章 董事会报告

一、报告期内公司经营情况的回顾

(一) 管理层讨论与分析

1、宏观经济及行业发展趋势

2010 年年初, 房屋销售均价延续了 2009 年以来的较快增速, 针对房价过快上涨的形势, 国家加大对楼市的调控力度, 政策措施密集出台。从 2010 年 4 月国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》, 到 2010 年 9 月国务院各部委的措施, 乃至 2011 年 1 月国务院《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》和上海、重庆房产税开始试点, 房地产信贷政策不断严格, 限购范围进一步扩大, 税收政策进一步严格, 地方政府责任进一步明确, 彰显了国家调控房地产市场、坚决遏制房价过快上涨的决心。国家统计局数据显示, 报告期内全国商品房销售面积增长 10.1%, 销售金额增长 18.3%, 但增速相对 2009 年明显回落, 调控政策取得一定效果。面对宏观经济形势的变化, 2011 年国家经济工作重心也由确保经济增长向管理通货膨胀预期转变, 货币政策不断收紧。公司判断, 2011 年房地产市场调控将成为市场常态, 货币政策紧缩与房地产调控将产生“叠加效应”, 这一方面会导致房地产市场的成交量和成交价格受到影响; 另一方面会导致行业资金面出现紧缩局面, 房地产公司融资难度将加大。

2、公司面临的经营风险

(1) 政策风险: 伴随房地产行业调控政策升级、房产税开始试点以及加息周期的来临, 2011 年房地产政策压力将进一步增大, 公司需持续关注宏观政策对公司经营的影响并积极应对。

(2) 市场风险: 房地产宏观调控不断升级, 将会引起房地产交易量萎缩、价格下跌, 房地产市场总体景气度下滑, 这将给公司的销售工作带来较大压力。

(3) 资金风险: 随着信贷的紧缩和进入加息通道, 使得公司银行贷款难度加大, 资金成本提高, 公司销售资金回笼也会受到影响, 这将加大公司资金风险。

(4) 原材料价格上升的风险: 2011 年通胀压力较大, 建材和劳动力成本可能升高, 这将加大公司的建安成本, 压缩公司的利润空间。

3、公司发展的基本思路

公司 2011 年发展的基本思路是: 坚持稳健、谨慎的发展策略, 在加强资金管理、确保资金链安全的前提下, 通过管理和创新不断提升公司创造收益的能力, 并积极把握市场机遇, 增加土地储备, 实现可持续发展。

(二) 公司经营与管理情况回顾

2010 年度, 面对严厉、频繁的调控政策和错综复杂的宏观经济形势, 公司全体上下深入研究、积极应对, 狠抓项目开发、创新销售策略、加强企业管理, 经营管理各项工作取得优异成绩。

1、审时度势, 抢抓机遇, 公司经营业绩再创新高

2010 年, 公司进一步加大对宏观政策的研究力度和对市场的动态监测力度, 准确把握开发、销售节奏, 全年实现营业收入 23.39 亿元, 利润总额 6.35 亿元, 归属于上市公司股东的净利润 4.82 亿元, 分别较去年同期增长 26.47%, 56.99%, 47.58%, 净资产收益率达 21.14%, 年末总资产 85.68 亿元, 归属于母公司的所有者权益 24.59 亿元, 同比分别增长 17.83% 和 16.68%, 公司经营业绩再创历史新高。

(1) 强化市场研究力度, 及时调整营销策略, 取得骄人销售业绩。2010 年, 调控政策

接踵而至，房地产形势跌宕起伏，公司加强对政策和市场的研究、预测，精心分析项目特点，抓住了稍纵即逝的市场机会，取得了骄人的销售业绩，全年完成合同销售面积 25.45 万平方米，合同销售金额 29.32 亿元，结算面积 21.34 万平方米，结算金额 23 亿元，再创历史新高。

(2) 合理把握开发进度，确保各项目按计划平稳推进。公司根据房地产行业走势和公司实际状况，及时调整了《三年滚动开发计划》，合理把握项目开发节奏，加强项目工程进度管理，确保项目按计划平稳推进，全年在建与新开工项目 9 个共 164.06 万平方米，全年投入项目开发资金超过 14 亿元，年内实现竣工面积 36.08 万平方米。

2、创新机制、强化管理，企业综合素质稳步提升

(1) 加强战略管理，确立未来五年发展目标。围绕打造“百亿集团”的发展目标，公司在广泛调研、深入分析的基础上编制了《2011-2015 年战略规划》，明确了未来五年发展路径和指导思想。公司加强战略规划执行力度，制定了《战略规划实施管理制度》，通过全过程动态监管、规划目标分解、效果评价分析、目标调整等切实可行的步骤和方法保障战略规划目标实施。

(2) 转变企业管控模式，创新激励机制。公司调整管理思路，创新管理方法，顺利实现“两级法人、三级架构”管控模式转变，通过简政放权，地区公司的自主性、积极性及整体运行效率都得到有效提高。根据管控模式改革精神，公司全面修订《振业纲领》，进一步理顺了总部与地区公司的责、权、利关系，并建立起“以 EVA 为基础、以业绩为导向”的奖励薪酬考核模式，有效发挥了激励和约束作用，激发了地区公司的活力。

(3) 推动项目管理精细化，提升产品竞争力。一是大力推进产品标准化，建立了《建筑产品设计性能与使用手册》及各类产品标准库，并将产品标准化初步研究成果运用到南宁与长沙等项目中，提高了效率和质量；二是推动成本控制体系化，编制了《建筑成本控制体系》，实现了成本管控在项目开发各个环节的全覆盖；三是推行项目质量、安全管理检查标准化，定期对项目质量、安全进行检查和量化考核，对查出的问题进行警示曝光、整改落实，对项目质量、安全完成优秀的项目进行奖励加分，有效提升了产品品质和安全管理水平。

(4) 完善企业法人治理，规范上市公司运作。一是建立年度报告信息披露差错问责机制，强化信息披露问责，提升信息披露质量；二是加强《内幕信息及知情人管理制度》的执行力度，严格防范内幕交易；三是制定《投资者关系管理体系》，完善突发事件危机应急机制，促进投资者关系管理工作的系统化和精细化；四是加强内部审计，创新审计方式和手段，拓宽审计领域，有效防范运营风险。报告期内，公司荣膺“2010 年度中国上市公司治理评价——最佳公司治理奖”、“深圳市 2008—2010 年度内部审计先进单位”、深圳证券交易所信息披露考评“优秀”评级，公司董事会荣获“2010 中国房地产上市公司最佳董事会”。

(5) 完善财务管理制度，资金运营成效明显。一是在进一步修订完善财务管理制度的基础上，总结经验、科学分析，制定了《财务管控体系》，搭建起全方位、立体化的财务管控框架，提高了财务管理水平，增强了财务风险防范能力。二是深入开展资金管理改革，制定《资金管理实施细则》，规范集团和地区公司的资金管理关系和结算纪律；与此同时，通过狠抓销售资金回笼、及时收回地区公司占用资金等措施，提升资金运营效率，降低运营成本。

(6) 深入推进“精兵强将”计划，提升人力资源管理水平。一是组织落实“精兵强将”计划，积极探索多途径、多方式引进和培养人才；二是根据管控模式变革的要求，完成了集团总部定岗定编和岗位说明书的修订工作，调整了各部室的职责划分；三是建立了员工能力评价机制，完善职位退出机制，畅通了员工职业发展途径；四是加强员工教育培训，创建学习型团队，全年共组织各类培训 28 次，参加人次达 1850 人次。

(7) 大力推进信息系统运用，创新管理手段。一是实现信息化应用系统升级，突破了后续深化应用瓶颈；二是拓展 EAS 系统功能，完成了租赁、招投标和合同管理系统建设，

信息化应用的深度和广度进一步延伸；三是借助远程视频技术，对施工现场的质量、安全、进度进行视频监控，实现对施工过程的动态管理；四是应用网络技术进行档案“三统一”管理，并在此基础上实现了“文档一体化”，提升了档案管理水平。

(8) 紧扣经营管理，加强企业文化建设。一是制定《企业文化战略规划》，明确今后一个时期的企业文化建设工作思路；二是加强企业文化宣传、教育，结合经营管理工作广泛开展了多种形式的企业文化学习实践活动，提高了员工对企业文化的理解和应用水平；三是积极开展丰富多彩的文体活动，落实员工关爱制度，增进了团队凝聚力。凭借企业文化建设方面的优异表现，公司被评为“特区建立 30 周年深圳市企业文化建设功勋单位”。

3、勇于承担社会责任，发挥良好的社会效益。

长期以来，公司高度重视“科技环保、建筑节能”理念在项目开发中的应用，2010 年实现外地项目节能率 $\geq 50\%$ ，深圳项目节能率 $\geq 55\%$ 。公司大力推行项目质量、安全管理标准化，全面落实住宅质量保障各项规定。凭借在安全生产管理方面的出色表现，于 2010 年 6 月荣膺“深圳市 2009 年度安全生产工作先进企业”称号。

公司重视股东权益保护，制定了连续、稳定的利润分配政策，采取现金股利、股票股利等多种方式进行利润分配。公司继续致力于承担对中小股东的权益保护，注重与投资者的沟通交流，于 2010 年 5 月荣获“深报指数最佳媒体形象上市公司”。严格遵守公平信息披露的原则，不断提升信息披露质量，在深交所上市公司信息披露考评活动中再次获得“优秀”评级。

公司积极承担对社会及合作商、债权人等利益相关者的社会责任：建立了《廉政建设工作体系》，通过定期双向廉政合作评价、发布廉洁过节公开信、廉政约谈等形式加强与各合作单位廉洁合作、互利共赢；诚实守信、稳健经营，按期支付银行贷款利息，切实保护债权人利益；积极履行社会公民责任，支持社会公益事业，共创社会和谐，报告期内向深圳慈善总会捐款 100 万元。

(三) 公司主要项目开发情况

报告期内，公司房地产开发与销售工作进展顺利，具体项目进展情况如下表：

项目名称	占地面积 (万 m^2)	规划建筑面 积(万 m^2)	可售面积(万 m^2)			项目现状	开工时间	竣工时间
			商业	住宅	总计			
星海名城七期	1.36	10.16	2.77	3.63 (写字楼)	6.40	在建	2007.08	2011.08
振业城二-三期	9.20	7.73	0.20	7.20	7.40	已竣工	2007.09	2009.10
振业城四-五 期	5.98	23.46	0.10	10.91	11.01	已竣工	2007.11	2010.05
			0.19	7.42	7.61	已竣工	2007.11	2011.03
振业城六-七期	4.09	11.61	0.06	8.62	8.68	在建	2010.10	2012.07
振业峦山谷 花园一期	10.16	40.58	2.91	13.01	15.92	已竣工	2007.09	2009.12
			0.06	13.31	13.37	已竣工	2007.09	2010.11
振业峦山谷花园二期	10.14	33.71	1.00	22.81	23.81	报建阶段	2011.03	2014.02
振业·青秀山 1 号 (原南宁项目)	2.87	10.73	0	8.46	8.46	在建	2010.02	2012.04

惠阳·振业城一期及商务中心	A 组团	8.00	2.49	0	2.00	2.00	已竣工	2008.05	2009.11
	B、C 组团	12.34	5.14	0	4.20	4.20	已竣工	2008.05	2010.09 (B) 2010.11 (C)
	商务中心	2.42	1.93	—	—	1.93	在建		2011.07
惠阳·振业城二期	G、H 组团	38.41	4.38	0.30	3.26	3.56	在建	2010.09	2011.11
	D 组团		2.15	0	1.68	1.68	报建阶段	2011.06	2011.12
	剩余组团		77.17	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳新增地块		5.80	8.71	—	—	—	前期筹备	—	—
西安振业·泊墅一期		8.45	23.68	0.60	17.92	18.52	在建	2010.03	2012.05
西安振业·泊墅二期		8.95	26.84	—	—	—	前期筹备	—	—
天津·新博园（原天津项目 1#地块、2#地块）		4.79	24.56	0.60	18.65	19.25	在建	2010.10	2012.12
长沙项目	一期	16.33	20.53	—	13.69	13.69	前期筹备	2011.07	2013.03
	剩余	28.94	74.32	—	—	—		—	—

注：上述项目的开工、竣工计划根据市场情况和项目审批进度而定；处于前期筹备阶段的项目，因规划方案最终未能确定，其可售面积暂不能确定。

（四）公司主营业务及其经营情况

公司的主营业务范围：房地产开发、销售及租赁。报告期内公司主营业务及其经营情况如下：

1、按行业和产品划分的公司营业收入和营业利润构成情况如下：

行业	营业收入			营业成本			毛利率	
	金额 (万元)	比例 (%)	同比增长 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	同比增长 (%)	比例 (%)	同比增长 (%)
房地产业	233,873.45	100.00%	26.47%	141,234.96	100.00%	25.08%	39.61%	0.67%
产品	营业收入			营业成本			毛利率	
	金额 (万元)	比例 (%)	同比增长 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	同比增长 (%)	比例 (%)	同比增长 (%)
商品房销售	230,005.11	98.35%	26.63%	138,919.63	98.36%	25.51%	39.60%	0.54%
物业出租	3,868.34	1.65%	17.45%	2,315.33	1.64%	3.90%	40.15%	7.81%

变动原因说明：报告期结算收入增加，相应的结算成本增加，毛利率与上年基本持平。

2、按地区划分，公司营业收入 80.64%以上来自于深圳地区：

地区	营业收入（万元）	营业利润率（%）
深圳地区	188,587.41	23.57%
北海地区	701.11	-91.75%
惠阳地区	44,584.93	87.23%
小 计	233,873.45	26.47%

3、主要供应商和客户情况（单位：万元）：

前五名供应商采购金额合计	7,727.04	占采购总额比重	40.62%
前五名销售客户销售金额合计	5,424.56	占销售总额比重	2.32%

公司以房地产开发与经营为核心业务，项目开发以招标方式总包给施工单位，主要建筑材料的采购由承包商负责。公司自行负责的商品或劳务采购主要包括装修工程、供电及电梯等机电设备、门窗等外装及内装材料等，公司采购上述设备和材料均采用了招标方式，并为此建立了项目开发合作商数据库，以寻找最佳合作伙伴，保障工程及材料的质量。

公司房地产开发以商品房为主，主要客户为个人购房者，销售额占比较低。

（五）公司资产构成和费用情况

1、公司资产构成及变动情况

资产项目	2010 年期末数		2009 年期末数		变动幅度	变动原因
	金额 (万元)	占总资产 比重	金额 (万元)	占总资产 比重		
货币资金	166,453.83	19.43%	76,137.56	10.47%	118.62%	公司销售回笼资金较上年增加。
预付款项	7,601.09	0.89%	6,057.66	0.83%	25.48%	本期支付给惠州市惠阳经济开发区管理委员会的征地费用代垫款。
其他应收款	1,121.43	0.13%	688.01	0.09%	63.00%	新增西安、南宁等项目工程押金。
存货	587,657.11	68.59%	541,558.06	74.47%	8.51%	项目开发投入。
可供出售金融资产	29,928.80	3.49%	38,253.90	5.26%	-21.76%	公司所持有的可供出售金融资产年末市价较年初下跌。
长期股权投资	358.30	0.04%	1,701.22	0.23%	-78.94%	报告期转让了持有的建工集团股权。
投资性房地产	44,719.37	5.22%	45,011.72	6.19%	-0.65%	1、根据会计政策确认金龙大厦为投资性房地产；2、按公司会计政策进行摊销。
固定资产	743.00	0.09%	1,020.37	0.14%	-27.18%	按公司会计政策计提折旧。
递延所得税资产	17,923.45	2.09%	16,605.84	2.28%	7.93%	主要是预提土地增值税增加。

2、公司费用构成及变动情况

费用项目	2010 年度 (万元)	2009 年度 (万元)	说明
销售费用	5,963.29	5,843.55	销售规模增加，相应增加推广费用。
管理费用	6,950.60	6,246.16	公司经营规模扩大。
财务费用	9,651.13	9,358.86	利息资本化率同比降低。
所得税	13,825.62	6,907.26	利润总额增加及深圳地区所得税率提高。

（六）公司现金流量构成情况（单位：万元）

项目	2010 年	2009 年	说明
一、经营活动			
现金流入总额	284,715.45	222,801.41	报告期公司销售情况良好。
现金流出总额	176,033.14	185,898.54	适度控制项目投资进度，统筹安排项目投入的支付。

经营活动现金流量净额	108,682.31	36,902.87	
二、投资活动			
现金流入总额	4,262.34	15,251.84	1、上年度收到建业、特皓和振业（合肥）三家公司的股权转让款；2、本期收到建工集团的股权转让款。
现金流出总额	914.18	592.39	深圳、惠阳等地区公司新购固定资产。
投资活动现金流量净额	3,348.16	14,659.45	
三、筹资活动			
现金流入总额	143,000.00	305,000.00	本期新增银行借款少于上年度。
现金流出总额	164,699.83	296,002.76	本期偿还银行借款及支付的利息少于上年度。
筹资活动现金流量净额	-21,699.83	8,997.24	
期初现金余额	76,137.56	15,578.69	
期末现金余额	166,453.83	76,137.56	1、期初余额大于上年同期；2、本期销售回笼资金增加。

（七）主要控股公司的经营情况及业绩分析

公司名称	主要产品或服务	注册资本（万元）	持股比例	总资产（万元）	净利润（万元）
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	房地产开发	26,000	82%	62,377.17	8,864.85
广西振业房地产股份有限公司	房地产开发	15,000	97.36%	32,007.63	80.86
深圳市振业房地产开发有限公司	房地产开发	30,000	100%	29,677.04	-1,478.54
湖南振业房地产开发有限公司	房地产开发	15,000	80%	56,351.35	-532.75
天津市振业资产管理有限公司	房地产开发	28,000	100%	138,821.83	14,722.51
西安振业房地产开发有限公司	房地产开发	10,000	100%	72,139.75	-747.37
贵州振业房地产开发有限公司	房地产开发	3,000	100%	3,976.58	84.10

（八）公允价值计量项目相关情况

公司以公允价值计量的资产仅包括可供出售金融资产。报告期内，与公允价值计量相关的项目如下表：

（单位：万元）

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期计提的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					

2.可供出售金融资产	38,253.90	--	-8,331.23	--	29,928.80
金融资产小计	38,253.90	--	-8,331.23	--	29,928.80
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	38,253.90	--	-8,331.23	--	29,928.80

（九）资产减值计提与转回情况

报告期末，根据《企业会计准则》有关资产减值测试的规定，公司对相关资产进行了减值测试，其中：

1、对存货中天津新开路地块进行减值测试，测试表明价值已经恢复，转回原计提的存货跌价准备 2 亿元；

2、应收款项中的内部往来进行单独测试并经董事会批准计提坏账准备、其余应收款项按账龄法计提了坏账准备。

3、其他资产无减值。

（十）公司控制的特殊目的主体情况

公司不存在其控制下的特殊目的的主体。

二、公司 2011 年经营计划及主要工作措施

（一）2011年经营计划

1、业绩指标

2011 年度加权平均净资产收益率不低于同行业上市公司的平均水平。

2、分类指标

（1）加大房地产销售力度，加快回笼资金，全年资金回笼 31.35 亿元。

（2）资产负债率 \leq 75%。

（3）创建绿色节能住宅，公司在建项目节能率 \geq 50%。

（二）2011年工作措施

1、以项目营销为龙头，抓好经营管理各项工作。一是在深入研究行业政策的基础上，科学制定年度营销计划，实施精准有效的广告宣传，提高营销策划水平，确保销售目标实现；二是继续加强产品标准化管理，建立质量管理体系，加强施工现场管理，保证施工质量和安全；三是科学统筹，加强项目开发计划管理力度，严格按计划推进各项工作；四是通过认真落实《建筑成本控制体系》，严格控制项目成本，确保项目预期收益。

2、继续强化战略管理，提升战略管理水平。一是加强对宏观形势和房地产行业的研究工作力度，提高形势预测水平，准确把握市场方向，为决策提供可靠的依据。二是加强战略动态管理，通过战略规划目标的分解、战略规划实施效果的评估、战略规划的动态调整等一系列措施，加强战略规划的执行力。

3、深化管控模式改革，提升地区公司综合素质。一是通过加强对《振业纲领》的学习和消化，逐步完善相关制度流程，并进一步理顺总部与地区公司的责权关系，充分调动地区公司工作的主动性、积极性和创造性；二是深化经营机制创新，完善“以 EVA 为基础、以业绩为导向”的奖励薪酬考核模式，总结、推广各地区公司在经营管理方面好的做法和经验，全面提升地区公司经营管理水平；三是通过加强宣传、教育，完善 EAS 系统功能等措施，

加强地区公司信息化应用能力，提高工作质量和效率；四是建立人力资源管控体系，帮助地区公司完善人力资源管理制度，提升人力资源管理水平。

4、完善法人治理机制，提高公司规范运作水平。一是进一步理顺董事会、监事会及高级管理人员之间权责关系，并完善相关制度；二是通过完善制度、流程，加强教育、培训等措施，完善地区公司法人治理建设，提高地区公司规范化运营水平；三是加大《投资者关系管理体系》的执行力度，提升公司市值和投资者关系管理水平。四是继续稳步提升信息披露水平，加强内幕信息及知情人管理，严防内幕交易。

5、健全内部控制体系建设，加大风险控制力度。一是全面落实财政部等五部委联合发布的《企业内部控制应用指引》等文件要求，制定内部控制体系建设工作计划和实施方案，实现内控工作年内达标；二是通过多种方式开展内控和风险管理专题培训，组织各部门和地区公司逐条落实相关指引要求，进一步完善内部控制相关制度、流程；三是加强内部控制和风险管理制度的执行力度，建立风险监控和预警机制，跟踪落实风险防范措施；四是强化内控制度建立及运行情况的监督、检查力度，提高内控评价水平。

6、加强土地、人力资源和资金储备，提升公司可持续发展能力。一是按照公司土地储备战略，重点关注现有项目所在地区及周边其他重点区域土地出让情况，根据公司资金状况，适时增加土地储备；二是通过完善薪酬分配机制，加强人才培养、引进的工作力度，解决目前关键岗位缺岗问题，并逐步建立后备人才队伍；三是通过狠抓销售资金回笼、维护良好的银企合作关系，筹措土地储备及项目开发所需资金，并探索并购重组、房地产信托基金等创新型融资方式，开辟新的融资渠道。

7、完善资产经营工作机制，积极探索商业地产的开发经营模式。一是改革创新资产租赁及营销方式，提高租赁管理的水平和租金收入；二是认真研究商业地产开发和经营模式，建立相应的制度，为公司在商业地产领域的经营发展奠定基础。

三、公司投资情况

（一）募股资金使用情况

公司未有在报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

（二）非募股资金投资情况

1、项目投资情况

报告期内，公司项目投资及销售情况如下表所示：

项目名称	报告期内投资金额（万元）	累计投资金额（万元）	报告期内结转销售面积（万平方米）	报告期内结转销售收入（万元）	累计结转销售面积（万平方米）	累计结转销售收入（万元）
振业城二-三期		60,457.12	1.75	30,426.90	6.69	96,565.00
振业城四-五期	21,936.90	77,665.91	7.20	83,406.83	7.20	83,406.83
振业峦山谷花园一期	37,353.41	208,965.73	8.49	68,473.89	12.78	98,322.89
惠阳·振业城一期	23,675.29	46,677.62	3.39	44,584.93	5.35	68,397.40
振业·中央华府		5,701.34	0.17	701.11	2.14	9,194.48
合计	82,965.60	399,467.72	20.99	227,593.66	34.15	355,886.60
项目名称	报告期内投资金额（万元）	累计投资金额（万元）	报告期内合同销售面积（万平方米）	报告期内合同销售金额（万元）	累计合同销售面积（万平方米）	累计合同销售金额（万元）
星海名城七期	13,902.59	35,785.83	1.05	30,254.21	1.05	30,254.21
西安振业·泊墅一期	21,224.46	39,995.65	2.59	21,433.96	2.59	21,433.96

振业城六-七期	1,024.59	4,662.60				
振业峦山谷花园二期	302.64	71,819.42				
惠阳·振业城二期	4,635.94	11,146.48				
惠阳·振业城商务中心	2,372.98	3,629.20				
惠阳新增地块	134.09	3,343.73				
西安振业·泊墅二期	277.53	16,589.56				
振业·青秀山1号	9,195.36	28,940.18				
天津·新博园	12,437.44	136,352.84				
长沙项目	333.08	53,121.37				
遵义项目	58.26	2,381.78				
合计	65,898.96	407,768.64	3.64	51,688.17	3.64	51,688.17

2、股权投资情况

报告期内，公司无新增股权投资情况。

四、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

1、报告期内公司董事会举行三次以现场举手表决方式召开的会议，决议公告刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。会议时间如下：

会议届次	会议时间	公告刊登日
第七届董事会2010年第一次定期会议	3月15日	3月16日
第七届董事会2010年第二次定期会议	8月5日	8月7日
第七届董事会2010年第二十三次会议	10月13日	10月15日

2、报告期内公司董事会以通讯表决方式审议通过 34 项董事会决议，其中 5 项已经刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。具体情况如下：

会议时间	公告刊登日	披露决议内容
1月18日	1月19日	关于同意尤福永先生辞去副总经理职务的决议
1月22日	1月23日	关于聘任董事会秘书的决议
2月1日	2月3日	第七届董事会2010年第四次会议决议（调整2009年度非公开发行股票方案、召开2010年第一次临时股东大会）
2月10日	2月11日	关于转让贵州振业公司股权的决议
10月28日	10月30日	第七届董事会2010年第二十五次会议决议（2010年第三季度报告、财务会计基础工作专项活动整改报告、关于防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告）

同时，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，另有 29 项董事会临时会议决议内容可免于公开信息披露。具体情况如下：

序号	会议时间	未披露决议内容
1	1月15日	关于申请楼宇按揭额度的决议
2	1月18日	关于申请房地产开发贷款的决议
3	2月4日	关于委托深圳公司经营公司部分资产的决议
4	2月8日	关于申请房地产开发贷款的决议

5	2月9日	关于惠阳振业公司与惠阳经济开发区管委会进行前期土地合作开发的决议
6	3月5日	关于继续提供股权质押的决议
7	4月12日	关于申请房地产开发贷款的决议
8	4月19日	关于《2010年第一季度报告》的决议
9	5月13日	关于申请房地产开发贷款展期的决议
10	6月7日	关于审议通过《开展财务会计基础工作专项活动的自查报告》的决议
11	6月25日	关于申请楼宇按揭额度的决议
12	6月29日	关于参加龙华拓展区0008地块保障性住房建设工程项目招投标的决议
13	7月19日	关于申请楼宇按揭额度的决议
14	8月26日	关于申请房地产开发贷款的决议
15	8月30日	关于申请房地产开发贷款的决议
16	9月9日	关于集团总部部分部室职责调整和名称变更的决议
17	9月9日	关于申请楼宇按揭额度的决议（两项）
18	9月20日	关于聘任财务部经理的决议
19	10月18日	关于申请楼宇按揭额度的决议
20	11月2日	关于申请楼宇按揭额度的决议（两项）
21	11月8日	关于参与深圳市G02113-0021地块竞拍的决议
22	11月29日	关于申请楼宇按揭额度的决议（五项）
23	12月16日	关于参与深圳市G02109-0004地块竞拍的决议

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

1、董事会严格执行 2009 年度股东大会决议，组织实施了 2009 年度分红派息方案，以公司总股本 507,183,262 股为基数，每 10 股送 5 股，共 253,591,631 股；派发现金股利 1.20 元（含税），共 6,086 万元。

2、董事会严格执行 2010 年第一次临时股东大会决议，积极推进 2009 年度非公开发行股票工作，对非公开发行股票方案进行调整并上报中国证监会。

3、董事会严格执行 2010 年第二次临时股东大会决议，完成了会计师事务所变更工作，向中国证监会申请终止了 2009 年度非公开发行股票方案，并对《公司章程》进行了修订。

（三）董事会审计委员会履职情况

1、董事会审计委员会 2010 年度履职情况汇总报告

报告期内，董事会审计委员会先后召开定期及临时会议 8 次，审议通过决议事项 21 项，所有决议事项均及时报告董事会，其中 20 项决议事项提请董事会进行审议。报告期内具体履职情况如下：

（1）提议聘请外部审计机构

2010 年 3 月 5 日，根据年度审计工作需要，审计委员会召开年度定期会议，提议继续

聘任深圳南方民和会计师事务所有限责任公司（以下简称“南方民和会计师事务所”）承担公司 2010 年年度财务报告审计工作，同时对南方民和会计师事务所在公司 2009 年度审计工作开展情况进行了总结，认为其能按照审计准则的要求严格执行相关审计规程，较好的完成了各项审计任务。

因南方民和会计师事务所被中审国际会计师事务所有限公司吸收合并，合并后事务所名称为“中审国际会计师事务所有限公司”（以下简称“中审国际会计师事务所”）。2010 年 10 月 9 日，审计委员会召开临时会议，提议变更公司 2010 年年度财务报告审计会计师事务所为中审国际会计师事务所。

（2）实施内部控制评审

在 2010 年度定期会议中，审计委员会认真审议公司《2009 年度内部控制评审报告》，从内部控制建立情况、内部控制体系具体内容、重点控制活动等方面对公司内部控制工作开展情况进行了深入、全面地总结和分析，并针对公司面临的风险提出客观的意见和建议，在促进公司内控建设、提升内部管理水平等方面发挥了重要作用。

（3）负责内部审计与外部审计之间的沟通

审计委员会重视与内外部审计之间的沟通，根据年度审计工作需要，分别与公司计划财务部和中审国际会计师事务所进行深入沟通，制定年度审计工作安排和年报审计工作规程，并严格执行审阅财务报表、督促审计工作进程、审查出具初步审计意见的财务报告等工作程序，确保了年度审计工作的顺利完成。

（4）审核公司的财务信息及其披露

审计委员会重视公司财务信息的审核和披露，分别对 2009 年财务决算情况以及 2010 年定期报告进行了认真审核，促进了各项财务信息真实、准确、完整地披露。

2、对中审国际会计师事务所 2010 年度审计工作的总结报告

按照中国证监会公告【2008】48 号文和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则 2 号〈年度报告的内容与格式〉》（2007 年修订）的有关要求，董事会审计委员会对中审国际会计师事务所有限公司开展 2010 年度审计工作进行总结，具体内容如下：

一、基本情况

报告期，中审国际会计师事务所与公司董事会和高管层进行了必要的沟通，通过对公司内部控制等情况的了解后与公司签订了审计业务约定书。在业务约定书中规定了 2010 年度审计费用及其差旅、食宿等费用共计 45 万元人民币，收费标准按照有关规定确定，不存在或有收费项目。

二、确定审计工作安排和年审工作规程

2010 年 11 月 9 日，中审国际会计师事务所与公司计划财务部召开 2010 年度第一次审计沟通会议，确定了公司 2010 年年度审计工作安排，于 2011 年 1 月 10 日正式提交审计委员会审议，并据此编制了《公司 2010 年年度报告审计工作规程》。

三、与管理层沟通年审工作相关事项

2011 年 1 月 10 日，中审国际会计师事务所与公司管理层召开沟通会议，其中：管理层就公司经营情况进行了全面的介绍，并就年度报告审计提出具体的质量要求、时间安排等；中审国际会计师事务所就 2010 年年度审计安排、审计责任的约定及需管理层关注的重点问题等事项逐项进行了说明，为进一步做好年审工作奠定了基础。

四、审计工作进展情况

按照年审工作安排和年审规程要求，中审国际会计师事务所审计工作团队先后开展了存货盘点、本部外勤审计、外地所属企业现场审计、内勤工作、质量复核等一系列工作，于 2010 年 3 月 10 日按时出具了初步审计意见，于 3 月 15 日与公司审计委员会、独立董事就审计基本情况进行了沟通，并提请召开董事会会议进行审议。年审期间，审计委员会根据审

计进度先后 3 次发出审计督促函,敦促中审国际会计师事务所按照审计总体工作计划完成审计工作,确保审计工作最终顺利完成。

综上,审计委员会认为:公司 2010 年度财务会计报表在所有重大方面反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债状况和 2010 年度的生产经营成果,并同意以此财务报表为基础制作公司 2010 年度报告及报告摘要。至此,2010 年年度财务报告审计工作圆满结束。

五、本次审计结果:

中审国际会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的《2010 年度审计报告》。

审计委员会认为,在 2010 年度审计过程中,中审国际会计师事务所能够按照审计准则的要求严格执行相关审计规程,尽职尽责,较好的完成了各项审计任务。

(四) 董事会战略与风险管理委员会履职情况

报告期内,董事会战略与风险管理委员会先后召开定期及临时会议 7 次,审议通过决议事项 11 项,所有决议事项均及时报告董事会,其中 11 项决议事项提请董事会进行审议。报告期内具体履职情况如下:

1、及时制定、调整公司发展计划

根据公司中长期发展战略,董事会战略与风险管理委员会于 2010 年 3 月 5 日召开 2010 年定期会议,制定了公司 2010 年度经营发展计划。2010 年 10 月 9 日,董事会战略与风险管理委员会根据宏观经济形势、房地产市场变化及公司实际情况,对 2010 年度经营计划进行了调整,为公司下一步发展指明了方向。

2、调整公司 2009 年度非公开发行方案

根据市场形势的变化,董事会战略与风险管理委员会于 2010 年 1 月 28 日召开临时会议,对公司 2009 年度非公开发行股票方案进行调整。鉴于 2009 年度非公开发行的募集资金投资项目已经竣工,2010 年 7 月 21 日,董事会战略与风险管理委员会召开临时会议,决定终止 2009 年度非公开发行股票方案。

3、完成对公司重大投资事项的决策

为增强公司可持续发展能力,战略与风险管理委员会在进行认真细致的可行性分析的基础上,审议通过了惠阳振业公司与惠阳经济开发区管委会进行前期土地合作开发的议案,并先后完成对深圳、浙江等地块竞标事项的决策。

4、完善全面风险管理体系

为加强风险管理,董事会战略与风险管理委员会组织相关部门对公司进行了风险识别和风险评估,针对重大风险提出了相应的风险应对措施和建议,进一步完善了全面风险管理制度体系。

(五) 董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内,董事会薪酬与考核委员会召开定期会议 1 次,审议通过决议事项 4 项,所有决议事项均及时报告董事会,其中 1 项决议事项提请董事会进行审议。报告期内具体履行职责情况如下:

根据《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的要求,第七届董事会薪酬与考核委员会于 2010 年 3 月 5 日召开 2010 年定期会议,会议审议通过了《董事会薪酬与考核委员会 2009 年度履职情况汇总报告》、《关于对 2009 年度经营发展计划完成情况进行考核的议案》、《关于对董事会非独立董事 2009 年度履职情况进行考核的议案》及《关于对公司管理层 2009 年度履职情况进行考核的议案》,对薪酬与考核委员会 2009 年度的履职情况进行了总结,并就 6 名非独立董事和 35 名管理人员年度履职情况进行了公正、客观的考核,在促进董事和管理层更好地履行职责、有效提升其履职水平等方面发挥了良好作用。

（六）董事会提名委员会履职报告

报告期内，董事会提名委员会先后召开会议 3 次，审议通过决议事项 5 项，所有决议事项均及时报告董事会，其中 4 项决议事项提请董事会进行审议。董事会提名委员会报告期内具体履行职责情况如下：

1、2010 年 1 月 19 日，第七届董事会提名委员会召开 2010 年第一次会议，对董事会秘书被提名人选彭庆伟的任职资格进行了审查，经审查该人选符合公司董事会秘书任职条件，会议以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过《关于提请董事会聘任董事会秘书的议案》，提请董事会进行聘任。

2、2010 年 3 月 5 日，第七届董事会提名委员会召开 2010 年定期会议。会议对董事会提名委员会 2009 年履职情况进行了总结，以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过《董事会提名委员会 2009 年度履职情况汇总报告》。

3、2010 年 9 月 3 日，第七届董事会提名委员会以通讯表决的方式召开 2010 年第二次会议，对财务部经理被提名人选方东红的任职资格进行了审查，经审查该人选符合公司财务部经理任职条件，会议以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过《关于提请董事会聘任财务部经理的议案》，提请董事会进行聘任。

五、2010 年度利润分配议案

经中审国际会计师事务所有限公司审计，2010 年度母公司的利润总额为 329,411,758.60 元，净利润为 271,184,822.82 元，可供分配利润为 456,663,073.54 元。根据《公司法》及公司章程的有关规定，董事会拟定 2010 年度利润分配议案为：按母公司净利润提取 10% 的法定盈余公积金 27,118,482.28 元、提取 20% 的任意盈余公积金 54,236,964.56 元，两项合计 81,355,446.84 元。根据公司发展及经营实际情况，董事会提议以公司总股本 760,774,893 股为基数，每 10 股送 3 股派发现金股利 0.6 元（含税），共派送 228,232,467 股，派发现金股利 45,646,493.58 元，共分配利润 273,878,960.58 元。

六、公司前三年分红情况

分红年度	现金分红金额 (含税) (万元)	分红年度合并报 表中归属于上市 公司股东的净利 润(万元)	占合并报表中 归属于上市公 司股东的净利 润的比率(%)	年度可分配 利润(万元)
2009年	6,086.20	32,630.67	18.65%	44,310.65
2008年	4,057.47	15,021.98	27.01%	23,895.15
2007年	2,535.92	25,221.80	10.05%	32,992.89
最近三年累计现金分红金额占 年均可分配利润的比例(%)				52.20%

七、报告期内，公司指定信息披露报纸为《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》。

八、关于内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》、《信息披露管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《内部保密工作制度》等制度，明确了内幕信息和内幕知

情人的范围、规范了内幕信息知情人登记备案的程序、确立了内幕信息的保密原则和奖惩措施，使得公司内幕信息管理工作有法可依、有据可循，维护了信息披露的公平性。

报告期内，公司严格按照相关法律法规要求，加大对《内幕信息及知情人管理制度》的执行力度，公司及控股股东严格执行内幕信息知情人报备制度，建立了公司内幕信息知情人信息库，并按月向深圳证监局报送内幕知情人员信息表。公司严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求，依据法律法规向特定外部信息使用人报送年报相关信息提供时间不早于公司的披露时间，业绩快报的披露内容不少于向外部信息使用人提供的信息内容。

公司要求总部各部室及各地区公司按月报备内幕信息知情人登记表，严格防范内幕交易。公司对董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人员在定期报告公告前30日内、业绩预告和业绩快报公告前10日内以及其他重大事项披露期间等敏感期内买卖公司股票的情况进行自查，没有发现相关人员利用内幕信息买卖公司股份的情况。

九、独立董事对公司累计和当期对外担保情况的说明和独立意见

根据中国证监会就独立董事开展工作的有关指导意见，独立董事对报告期内公司对外担保情况进行认真核查后，发表独立意见如下：

报告期内，公司累计对外担保余额为 155,748.52 万元，其中：公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保金额计人民币 133,833 万元；公司以所持深长城股份 16,884,068 股向深圳市投资控股有限公司（以下简称“投资控股公司”）提供质押反担保金额计人民币 21,915.52 万元。独立董事认为：公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项系公司为购买本公司商品房的业主所提供的阶段性担保，该担保至按揭房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止，属于行业内通常做法。公司以所持深长城股份向投资控股公司提供质押反担保，系投资控股公司为我司向中国建设银行深圳市分行、中国民生银行深圳分行申请的人民币陆亿元和人民币壹亿元贷款提供保证担保的对价，该事项已经董事会审议并经股东大会批准，符合相关法律、法规及公司章程的规定。

第八章 监事会报告

一、监事会工作情况

2010年，公司监事会共召开了四次监事会现场会议，并以通讯表决方式召开两次监事会临时会议：

（一）2010年3月15日召开第七届监事会第四次会议，会议审议通过了《2009年度监事会工作报告》、《2009年年度报告及其摘要》、《2009年度财务决算报告》、《关于2009年度利润分配的议案》、《关于公司本部内部应收款计提坏账准备的议案》、《2009年度内部控制自我评价报告》。

（二）2010年4月19日召开第七届监事会第五次会议，会议审议通过了《2010年第一季度报告》。

（三）2010年5月28日召开第七届监事会第六次会议，会议审议通过了《监事会2009年度工作总结及2010年度重点工作安排》和《2009年监事会年度综合报告》，总结回顾了2009年度监事会工作，并对2010年度监事会重点工作进行了讨论安排。

（四）2010年8月5日召开第七届监事会第七次会议，会议审议通过了《2010半年度报告及摘要》和《关于集团本部队内部往来计提坏账准备的议案》。

（五）2010年9月28日召开第七届监事会第八次会议，会议通报了《关于童庆火辞去职工监事并由李红光担任第七届监事会职工监事的通知》。

（六）2010年10月28日召开第七届监事会第九次会议，会议审议通过了《2010年第三季度报告》和《关于防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》。

二、监事会对有关事项的独立意见

（一）公司依法运行情况：2010年监事会成员列席了各次董事会会议，监事会认为，报告期内公司的各项决策程序合法，公司董事及管理层人员执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（二）内部控制情况：监事会已经审阅了内部控制自我评价报告，对董事会自我评价报告无异议，监事会认为，公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护了公司资产的安全和完整。公司内部控制组织机构完整，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。2010年，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

（三）公司财务情况：报告期内，监事会认真检查公司财务状况，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为，公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果，会计师事务所出具的审计意见客观、公允。中审国际会计师事务所为本公司2010年度财务报告出具了标准无保留的审计意见。

（四）报告期内，公司无募集资金使用情况。

（五）报告期内，公司关联交易严格按照国家法律、法规进行，公平合理，没有损害公司和投资者利益的情形。

第九章 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

(一) 公司前期披露的新城花园合作建房纠纷, 经 2003 年 12 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决, 对已建成的 8 栋房产本公司分得 6 栋 (含雄丰公司以房产折抵其借款 1,300 万元), 雄丰公司分得 2 栋, 本公司尚需负责上述 8 栋房产的收尾工程。本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司, 预计已经发生减值, 2003 年度计提 1,816 万元存货跌价准备, 累计已计提 3,843 万元的跌价准备。本公司申请执行本案, 经深圳市中级人民法院作出 (2004) 深中法执字第 21-1148-2 号《民事裁定书》, 仅确认本公司对 6 栋房产的权利后即裁定结案, 由于 8 栋房产所在土地使用权登记在龙城公司名下, 房、地处于分离状态, 本公司无法进行转让等实质性变现处理。此后因农业银行申请执行雄丰控股公司贷款纠纷一案, 汕尾市城区法院负责处理的抵押物是 8 栋房产所在土地, 本公司和农业银行、龙城公司、雄丰公司、汕尾市城区法院、深圳中院进行了多次协商, 积极商讨、论证整体拍卖、分割拍卖或共同开发等可行性方案, 未能取得一致意见。截至本报告披露之日, 本项目所涉案件均无实质性进展。

2009 年 6 月 8 日, 本公司收到最高人民法院寄来的应诉通知书等资料, 案外人雄丰集团 (深圳) 有限公司就 (2003) 粤高法民一终字第 311 号《民事判决书》提出再审申请, 该院以 (2009) 民监字第 545 号立案受理。(详情参见 2009 年 10 月 17 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网)。2009 年 12 月 25 日, 本公司收到最高人民法院寄来 (2009) 民监字第 545 号《民事裁定书》, 驳回案外人雄丰集团 (深圳) 有限公司的再审申请。公司与涉案地块及房产关联的各方当事人能否协商制订可行性处置方案, 存在不确定性。

(二) 公司前期披露的金龙大厦 (原“振兴大厦”) 合作建房纠纷, 广东省高级人民法院于 2005 年 9 月 5 日作出终审判决, 判令本公司出资人民币 1,360 万元, 广东省第五办公室驻深办事处 (后更名为“广东省国际关系调研室驻深办事处”, 以下简称“省五办”) 出资人民币 816 万元, 停工损失费、工程修复费等费用由各方按比例共同承担。2006 年 9 月 1 日, 根据法院通知书, 本公司应支付复工建设款项 2,136 万元, 省五办、金龙公司应付 1,282 万元 (截至本报告披露之日, 省五办、金龙公司已完全履行出资义务); 通知确定该项目由本公司负责包干建设, 并承担复工建设资金不足部分。本公司已于 2003 年度计提 2,630 万元存货跌价准备。

该项目于 2007 年 1 月 31 日取得复工施工许可证, 截至 2007 年 12 月 31 日, 该项目已经竣工并办理了备案手续。2009 年 12 月 30 日, 本公司代表合作建房各方与深圳市规划和国土资源委员会签订《深地合字 (1992) 336 号〈深圳市土地使用权出让合同书〉第二补充协议书》对合作建房各方的产权分配面积和性质予以确认。2009 年 12 月 31 日, 本公司代表合作各方向深圳市房地产权登记中心递交了初始产权登记申请资料, 并获得文号为 9C-109128928 的房地产登记业务受理通知书, 2010 年 3 月 17 日, 深圳市产权登记中心在《深圳商报》上发布了金龙大厦的初始登记公告 (登字 20100093 号)。本公司在金龙大厦中所分得物业的房地产证已全部办理完毕, 并于 2010 年 7 月 28 日开始组织业主办理了入伙手续。截至目前, 法院正协助部分业主办理房地产证。

(三) 公司控股子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司 (以下简称“惠阳振业”) 被汕尾市金联实业有限公司 (以下简称“汕尾金联”) 起诉债权转让合同纠纷一案 (以下简称“本案”), 案号为 (2010) 惠中法民二初字第 12 号。

2002年8月，本公司与惠阳市名豪木业有限公司（以下简称“名豪木业”）等共同出资设立惠阳市振业创新发展有限公司（后变更为“惠州市惠阳区振业创新发展有限公司”），合作开发惠阳市秋长镇地块。2007年4月，名豪木业将其在项目合作开发合同项下的权利义务转让给惠州市同晖置业有限公司（以下简称“同晖置业”）。2007年11月，惠阳振业注册资本增加至人民币2.6亿元，股东各方按各自股权比例足额认缴了注册资本。2008年11月，同晖置业将其在惠阳振业所享有的13%股权转让给惠州市金鼎合嘉实业有限公司。

2010年3月下旬，本公司获悉汕尾金联起诉惠阳振业，并提出两项诉讼请求：(1)要求惠阳振业偿还汕尾金联人民币30,629,000元及暂计至起诉日的利息约600万元；(2)承担案件全部诉讼费用。汕尾金联诉称：名豪木业根据其与本公司的项目合作开发合同，为惠阳振业支付了征用土地费用30,629,000元，并为惠阳振业办妥了合作地块的用地手续。名豪木业据此对惠阳振业享有债权30,629,000元。2004年5月25日，名豪木业将上述债权本金及利息全部转让给汕尾金联，汕尾金联此后多次向惠阳振业催讨债务未果。

受理本案的惠州市中级人民法院依申请将名豪木业追加为本案的第三人，2010年10月11日，本案正式开庭审理，目前尚未作出一审判决。

二、破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重整相关事项。

三、持有其他上市公司股权情况（单位：人民币元）

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司 股权比例	期末账面价值	报告期 损益	报告期所有者 权益变动	会计核算科目	股份来源
000042	深长城	85,423,935.90	7.05%	292,938,579.80	--	-69,734,766.62	可供出售金融资产	原始股
000501	鄂武商A	768,000.00	--	5,776,464.51	--	764,698.43	可供出售金融资产	原始股
601328	交通银行	161,371.00	--	572,977.84	--	-272,258.36	可供出售金融资产	原始股和 配股
合计		86,353,306.90	--	299,288,022.15	--	-69,242,326.55	—	—

注：报告期内，交通银行按照每10股配1.5股的比例向全体股东配售股份，配股价格4.50元/股，公司参与了交通银行的配股计划，共计配得股份13,638股，配股金额61,371元，配股完成后公司持有交通银行股份增至104,558股。

四、重大收购及出售资产事项

（一）转让所持建工集团股权

2010年1月22日，公司以公开挂牌方式将所持深圳市建工集团股份有限公司4.53%的股权（共计13,749,986股）转让给中海信科技开发（深圳）有限公司，转让价格为3,999.68万元。公司已收回全部股权转让款，通过本次股权转让获得投资收益2,656.76万元。详情请参阅2009年6月23日、2009年12月24日及2010年1月23日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

（二）转让贵州振业房地产开发有限公司股权

根据经营发展需要，经2010年2月10日召开的公司第七届董事会2010年第八次会议审议通过，公司决定以公开挂牌方式转让所持贵州振业房地产开发有限公司（以下简称“贵州振业”）100%股权，资产评估基准日定于2009年12月31日。

由于房地产市场调控日趋严厉，房地产新政频出，未来房地产市场不确定因素增大，直接影响到股权价值及潜在受让方的购买意向，使得公司无法在原评估有效期（评估有效期一年，即有效期至2010年12月31日）届满前完成股转让工作。经2011年3月3日召开的第七届董事会2011年第三次会议审议通过，公司决定将贵州振业公司的资产评估基准日调整为2010年12月31日，重新进行评估并推进股权转让工作。详情请参阅2010年2月11日及2011年3月4日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

五、关联交易事项

报告期内，公司无重大关联交易事项。

六、重大合同及其履行情况

- （一）报告期内，公司没有托管、承包、租赁其他公司资产的重大事项。
- （二）报告期内，公司无新增对外担保事项。
- （三）报告期内，公司不存在委托理财事项。
- （四）报告期内，公司不存在其他重大合同。

七、公司或持股5%以上股东承诺事项

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股份限售承诺	深圳市国资局	如果计划未来通过证券交易系统出售所持公司解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5%以上的，控股股东将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。	已履行
权益变动报告书中所做承诺	深圳市国资局、深圳市远致投资有限公司	深圳市国资局、深圳市远致投资有限公司在2010年7月30日披露的《详式权益变动报告书》中作出如下承诺：未来将根据证券市场整体状况并结合公司的运营和发展状况及其股票价格情况等决定是否继续增持深振业的股票。未来12个月不会处置已拥有的股份。	已履行
其他承诺事项	本公司、深圳市国资局	（1）本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露； （2）深圳市国资局在本公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用我公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖我公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开	已履行

		信息的知情人名单, 由我公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	
--	--	--------------------------------	--

八、股权激励计划实施情况

作为公司股权分置改革方案的组成部分, 公司分别于2006年12月、2008年2月实施第一、二期股权激励计划, 由深圳市国资委将其持有的10,596,543股过户至管理层名下(因实施2007年度及2009年度利润分配方案, 该部分股份增加至31,789,629股)。

实施股权激励计划的激励对象名单和行权数量为:

受激励对象	职务	持有激励股份数量
李永明	董事长、党委书记	6,708,492
李富川	董事、总裁、党委副书记	3,220,074
罗力	董事、党委副书记	3,220,074
蓝思远	副总裁	1,280,535
蒋灿明	副总裁	469,593
方东红	副总裁	3,220,074
李红光	职工监事	469,593
彭庆伟	董事会秘书	469,593
其他符合激励条件的人员	共 16 人	12,731,601
合 计		31,789,629

管理层所持有18,263,988股第一期激励股份的禁售要求为: “激励对象无论在职或离职, 在公司股权分置改革方案实施之后首个交易日起36个月内不对其受让的激励股权予以上市交易或转让。在股权分置改革方案实施之后首个交易日起36个月之后, 管理层对其受让的激励股权的上市交易或转让按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规执行。” 2009年2月11日, 公司办理完成第一期激励股份18,263,988股解除限售手续。

管理层所持有13,525,641股第二期激励股份的解锁条件为: “管理层无论在职或离职, 在第二期激励股份过户手续办理完成之日起2年内对其受让的第二期激励股份不得上市交易或转让。在第二期激励股份过户手续办理完成之日起2年之后, 管理层受让的第二期激励股份解锁期为3年。解锁期内解锁应同时满足以下条件: a.对持有的激励股份进行解锁必须符合《公司法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等规定; b.原则上采取匀速解锁办法; c.解锁期内完成股东大会(或董事会)批准的年度业绩指标, 且净资产收益率不低于当年同行业上市公司的平均水平; d.在职管理层应锁定所受让第二期激励股份的20%至任职(或任期)期满后解锁。”

九、公司接受调研及采访情况

报告期内, 公司共接待机构和个人投资者电话及实地调研数百起。在接待过程中, 公司及相关信息披露义务人按照《上市公司公平信息披露指引》的要求, 严格遵循公平信息披露的原则, 维护投资者公平获得信息的权力, 未有实行差别对待政策, 未有有选择的、私下的、提前的向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。

报告期内接待调研、沟通、采访等情况表如下:

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年03月03日	董事会办公室	实地调研	华夏基金	(一) 谈论的主要内容: (1) 各项目进展
2010年03月05日	董事会办公室	实地调研	银河基金、中海基金、华宝信托、合赢投资	

2010年03月24日	公司十六楼会议室	实地调研	华泰联合证券、华宝兴业	情况： (2) 公司对宏观形势的判断； (3) 定向增发、股权转让等事项进展情况； (4) 股东权益变动情况。 (二) 提供的主要资料：公司定期报告及其他信息披露资料。
2010年03月26日	董事会办公室	实地调研	国泰君安证券	
2010年06月25日	董事会办公室	实地调研	广州证券	
2010年07月14日	公司十二楼会议室	实地调研	国信证券、天相投顾、爱建证券、红山投资等十余家机构	
2010年08月09日	董事会办公室	实地调研	中银国际、大成基金、招商基金	
2010年08月11日	董事会办公室	实地调研	华夏基金、国泰君安证券	
2010年10月14日	董事会秘书办公室	实地调研	公司个人股东刘瑶	
2010年12月10日	董事会秘书办公室	实地调研	华泰联合证券、博时基金	
2010年12月21日	董事会秘书办公室	实地调研	平安信托	
2010年1-12月	董事会办公室	电话沟通	北京、上海、广州、深圳、济南、四川、浙江等地个人投资者近百起	

十、经2010年11月2日召开的2010年第二次临时股东大会批准，公司决定变更2010年年度财务报告审计会计师事务所为中审国际会计师事务所，公司拟继续聘任公司中审国际会计师事务所担任2011年度财务报告审计工作。公司向该所支付2010年年度财务报告审计工作报酬45万元。

十一、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

十二、会计师事务所对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

我们接受深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业集团”）委托，根据中国注册会计师执业准则审计了振业集团2010年12月31日公司及合并的资产负债表、2010年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注（以下简称“财务报表”），并于2011年4月15日签发了中审国际审字[2011]01020037号无保留意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的要求，振业集团编制了本专项说明后附的2010年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表（以下简称“资金占用汇总表”）。

编制和对外披露资金占用汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是振业集团管理当局的责任。我们对资金占用汇总表所载资料与我们审计振业集团2010年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对振业集团实施于2010年度财务报表审计中所执行的对关联方往来的相关审计程序外，我们并未对专项说明所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解2010年度振业集团与控股股东及其他关联方资金占用情况，本专项说明应当与已审计的会计报表一并阅读。

附：深圳市振业（集团）股份有限公司2010年度控股股东及其他关联方占用上市公司资金情况汇总表

深圳市振业（集团）股份有限公司
2010 年度控股股东及其他关联方占用上市公司资金情况汇总表

单位：人民币元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2010 年初占用资金余额	2010 年度占用累积发生金额	2010 年度偿还累计发生金额	2010 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
控股股东、实际控制人及其附属企业									
	小计								
关联自然人及其控制的法人									
	小计								
控股子公司及合营公司	湖南振业房地产开发有限公司	本公司子公司	其他应收款	450,000,000.00	4,991,260.00	63,760.00	454,927,500.00	借款和投资款	非经营性占用
	广西振业房地产股份有限公司	本公司子公司	其他应收款	57,242,347.59	80,705,429.00	164,395.00	137,783,381.59	借款和代垫费用	非经营性占用
	天津市振业房地产开发有限公司	本公司子公司	其他应收款	976,105,895.00	140,046,131.00	74,131.00	1,116,077,895.00	借款和代垫费用	非经营性占用
	惠阳振业创新发展有限公司	本公司子公司	其他应收款	-25,598,762.00	87,380,144.00	61,781,382.00	-	借款和代垫费用	非经营性占用
	贵州振业房地产开发有限公司	本公司子公司	其他应收款	-16,488,731.46	16,508,092.46	-	19,361.00	借款	非经营性占用
	西安振业房地产开发有限公司	本公司子公司	其他应收款	262,140,000.00	292,064,406.00	290,204,406.00	264,000,000.00	借款	非经营性占用
	深圳市振业房地	本公司子公司	其他应付款		110,122,504.98	411,607,676.43			借款

	产开发有限公司		82,102.80				-301,403,068.65		占用
	小计		1,703,482,851.93	731,817,967.44	763,895,750.43		1,671,405,068.94		
总计			1,299,578,511.25	731,817,967.44	763,895,750.43		1,671,405,068.94		

说明： 本公司占用关联方资金以负数表示。

十三、其他重要事项

(一) 关于公司2009年度非公开发行股票进展情况

经2009年4月28日召开的2009年第二次临时股东大会批准，公司决定终止2008年度配股方案，采取非公开发行股票方式，向特定对象发行股份，拟发行的股票数量合计不超过15,000万股，拟募集资金净额为不超过10亿元，最终发行数量将经股东大会授权的公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

2010年2月25日，经2010年第一次临时股东大会批准，公司决定调减公司2009年度非公开发行股票方案中募集资金总额，取消用募集资金补充流动资金项目，并延长2009年度非公开发行股票相关议案决议的有效期，延长后有效期自该次股东大会通过本议案之日起十二个月内有效。

鉴于2009年度非公开发行的募集资金投资项目振业城四期、五期1-7栋已经竣工，振业城五期8-11栋也已开始预售回笼资金，经2010年11月2日召开的2010年第二次临时股东大会批准，公司决定终止2009年度非公开发行股票方案（详情参见2009年4月8日、4月29日、2010年2月3日、2月26日、11月3日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。

(二) 关于土地增值税清算政策（国税发【2006】187号文）对本公司的影响

报告期内，本公司关于土地增值税的政策依据为深圳市地方税务局2005年11月2日发布的《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6号），对2005年11月1日之后（含2005年11月1日）签订合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的办法征收土地增值税。2008年7月1日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的通告》（深地税告[2008]5号），根据该通告，深圳市从2008年7月1日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入1%预征，别墅为3%，其他类型房产为2%。

根据国家税务总局2006年12月28日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号），从2007年2月1日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目以分期项目为单位清算。2009年1月9日，深圳市地方税务局发布了《深圳市地方税务局土地增值税征管工作规程》，就深圳市房地产开发项目土地增值税清算程序进行了规范。同年6月24日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发[2009]91号），针对土地增值税清算工作进行了具体规范。

根据上述政策，截止2010年12月31日，本公司所有开发项目按规定预缴了土地增值税后，累计预提土地增值税48,883.41万元，土地增值税清算将不会对利润产生影响。

(三) 关于高级管理人员违规买卖公司股票的情况

2010年12月29日，公司副总裁方东红先生在通过深圳证券交易所股票交易系统出售其持有的本公司股票过程中，由于操作失误违规买入本公司股票20,000股。该事项发生后，公司副总裁方东红先生立即向公司董事会报告了违规交易的相关情况，并将违规交易所得4,200元上缴公司所有，2010年12月31日公司刊登信息披露公告，及时向投资者披露了违规事实及事件处理情况，公司副总裁方东红先生通过信息披露公告向广大投资者致歉（详情参见2010年12月31日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。

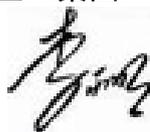
第十章 财务报告 (另附)

第十一章 备查文件目录

- 一、公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的年度报告。
- 二、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 四、报告期内在公司选定的信息披露报纸《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有文件。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：



二〇一一年三月二十九日

深圳市振业（集团）股份有限公司
2010 年度
审计报告

中审国际审字[2011]01020037

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2010 年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2010 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

中审国际会计师事务所

有限公司

中国 北京

中国注册会计师

田景亮

中国注册会计师

李细辉

二〇一一年三月二十九日

资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2010年12月31日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,664,538,250.85	1,131,618,194.44	761,375,636.44	302,217,343.61
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	76,010,872.20	1,510,872.20	60,576,616.20	15,326,616.20
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	11,214,300.55	1,878,914,093.07	6,880,145.79	1,663,426,335.64
买入返售金融资产				
存货	5,876,571,126.20	2,859,272,661.61	5,415,580,550.94	3,093,636,237.99
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	7,628,334,549.80	5,871,315,821.32	6,244,412,949.37	5,074,606,533.44
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	299,288,022.15	299,288,022.15	382,539,000.18	382,539,000.18
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	3,583,000.00	1,202,638,396.57	17,012,220.00	1,216,067,616.57
投资性房地产	447,193,661.45	447,193,661.45	450,117,247.13	450,117,247.13
固定资产	7,429,962.50	1,646,003.48	10,203,678.86	6,998,056.75
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	3,238,604.28	1,429,542.29	1,684,076.93	1,555,605.51
递延所得税资产	179,234,463.00	179,506,386.23	166,058,362.68	126,201,270.35
其他非流动资产				
非流动资产合计	939,967,713.38	2,131,702,012.17	1,027,614,585.78	2,183,478,796.49
资产总计	8,568,302,263.18	8,003,017,833.49	7,272,027,535.15	7,258,085,329.93
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				

拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	362,726,728.95	219,797,217.07	150,564,350.29	136,932,032.77
预收款项	842,053,750.22	661,703,905.22	342,862,989.10	339,132,399.10
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	35,160,211.60	19,949,658.09	31,093,776.59	26,502,512.16
应交税费	574,441,554.12	509,875,128.54	427,411,643.98	424,973,766.21
应付利息				
应付股利				
其他应付款	64,497,166.22	357,671,966.32	62,962,658.11	103,535,143.79
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	1,870,000,000.00	1,870,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	3,748,879,411.11	3,638,997,875.24	1,414,895,418.07	1,431,075,854.03
非流动负债：				
长期借款	2,210,000,000.00	2,010,000,000.00	3,600,000,000.00	3,600,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	51,104,331.66	51,104,331.66	65,174,354.14	65,174,354.14
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,261,104,331.66	2,061,104,331.66	3,665,174,354.14	3,665,174,354.14
负债合计	6,009,983,742.77	5,700,102,206.90	5,080,069,772.21	5,096,250,208.17
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	760,774,893.00	760,774,893.00	507,183,262.00	507,183,262.00
资本公积	644,247,201.74	641,884,865.41	713,489,528.29	711,127,191.96
减：库存股				
盈余公积	524,948,241.48	524,948,241.48	443,592,794.64	443,592,794.64
一般风险准备				
未分配利润	528,849,884.25	375,307,626.70	443,106,457.11	499,931,873.16
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,458,820,220.47	2,302,915,626.59	2,107,372,042.04	2,161,835,121.76
少数股东权益	99,498,299.94		84,585,720.90	
所有者权益合计	2,558,318,520.41	2,302,915,626.59	2,191,957,762.94	2,161,835,121.76
负债和所有者权益总计	8,568,302,263.18	8,003,017,833.49	7,272,027,535.15	7,258,085,329.93

利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2010年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,338,734,540.68	1,885,874,125.48	1,849,235,813.72	1,526,167,032.12
其中：营业收入	2,338,734,540.68	1,885,874,125.48	1,849,235,813.72	1,526,167,032.12
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,732,160,617.00	1,584,551,200.57	1,581,680,218.55	1,346,636,692.80
其中：营业成本	1,412,349,581.49	1,148,603,780.16	1,129,122,135.40	935,605,880.84
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	295,898,688.33	240,173,925.95	245,591,003.56	213,371,628.77
销售费用	59,632,936.77	40,508,516.24	58,435,524.35	49,369,497.48
管理费用	69,506,008.59	51,450,518.94	62,461,550.76	48,488,028.68
财务费用	96,511,325.42	94,367,822.37	93,588,576.93	95,709,876.25
资产减值损失	-201,737,923.60	9,446,636.91	-7,518,572.45	4,091,780.78
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-” 号填列)	29,109,282.20	29,109,282.20	88,489,986.04	88,489,986.04
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益			1,686,521.90	1,686,521.90
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	635,683,205.88	330,432,207.11	356,045,581.21	268,020,325.36
加：营业外收入	128,760.53	62,494.03	49,112,428.03	48,914,120.50
减：营业外支出	1,090,690.42	1,082,942.54	862,404.31	85,148.56
其中：非流动资产处置 损失	40,690.42	32,942.54	67,619.85	
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	634,721,275.99	329,411,758.60	404,295,604.93	316,849,297.30
减：所得税费用	138,256,200.53	58,226,935.78	69,072,635.85	44,925,595.79
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	496,465,075.46	271,184,822.82	335,222,969.08	271,923,701.51
归属于母公司所有者 的净利润	481,552,496.42	271,184,822.82	326,306,681.44	271,923,701.51
少数股东损益	14,912,579.04		8,916,287.64	
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.6330		0.4289	
(二) 稀释每股收益	0.6330		0.4289	

七、其他综合收益	-69,242,326.55	-69,242,326.55	219,617,662.78	219,617,662.78
八、综合收益总额	427,222,748.91	201,942,496.27	554,840,631.86	491,541,364.29
归属于母公司所有者的综合收益总额	412,310,169.87	201,942,496.27	545,924,344.22	491,541,364.29
归属于少数股东的综合收益总额	14,912,579.04		8,916,287.64	

现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2010年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	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	2,833,953,054.10	2,204,439,221.94	2,107,591,832.41	1,806,660,944.61
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	13,201,432.82	692,902,615.98	120,422,307.04	160,198,686.09
经营活动现金流入小计	2,847,154,486.92	2,897,341,837.92	2,228,014,139.45	1,966,859,630.70
购买商品、接受劳务支付的现金	1,287,246,531.00	634,813,257.11	1,450,864,774.29	911,788,577.39
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	54,178,528.60	35,959,544.28	42,266,767.30	34,208,404.29
支付的各项税费	327,954,515.49	279,302,623.12	278,264,708.44	247,638,042.21
支付其他与经营活动有关的现金	90,951,789.65	742,916,573.42	87,589,183.14	516,876,050.74
经营活动现金流出	1,760,331,364.74	1,692,991,997.93	1,858,985,433.17	1,710,511,074.63

小计				
经营活动产生的现金流量净额	1,086,823,122.18	1,204,349,839.99	369,028,706.28	256,348,556.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	13,429,220.00	13,429,220.00	62,912,570.92	62,912,570.92
取得投资收益收到的现金	2,541,702.20	2,541,702.20	1,469,465.36	1,469,465.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	84,911.07	23,000.00	2,290.00	2,290.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	26,567,580.00	26,567,580.00	88,134,120.68	88,134,120.68
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	42,623,413.27	42,561,502.20	152,518,446.96	152,518,446.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,080,448.01	4,401,592.01	5,923,927.00	5,573,490.00
投资支付的现金	61,371.00	61,371.00		300,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	9,141,819.01	4,462,963.01	5,923,927.00	305,573,490.00
投资活动产生的现金流量净额	33,481,594.26	38,098,539.19	146,594,519.96	-153,055,043.04
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,430,000,000.00	1,230,000,000.00	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,430,000,000.00	1,230,000,000.00	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	2,645,000,000.00	2,645,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	295,270,294.22	292,903,960.89	305,727,591.66	305,727,591.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	1,728,000.00		9,300,000.00	9,300,000.00
筹资活动现金流出小计	1,646,998,294.22	1,642,903,960.89	2,960,027,591.66	2,960,027,591.66

筹资活动产生的 现金流量净额	-216,998,294.22	-412,903,960.89	89,972,408.34	89,972,408.34
四、汇率变动对现金及现金 等价物的影响	-143,807.81	-143,567.46	-6,927.61	-6,916.08
五、现金及现金等价物净增 加额	903,162,614.41	829,400,850.83	605,588,706.97	193,259,005.29
加：期初现金及现金等 价物余额	761,375,636.44	302,217,343.61	155,786,929.47	108,958,338.32
六、期末现金及现金等价物 余额	1,664,538,250.85	1,131,618,194.44	761,375,636.44	302,217,343.61

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额											
	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	实收 资本 (或 股本)	资本 公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	实收 资本 (或 股本)			资本 公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他				
一、上年年末余额	507,183,262.00	713,489,528.29			443,592,794.64		443,106,457.11		84,585,720.90	2,191,957,762.94	507,183,262.00	493,871,865.51			362,015,684.19		238,951,547.08		75,669,433.26	1,677,691,792.04		
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	507,183,262.00	713,489,528.29			443,592,794.64		443,106,457.11		84,585,720.90	2,191,957,762.94	507,183,262.00	493,871,865.51			362,015,684.19		238,951,547.08		75,669,433.26	1,677,691,792.04		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	253,591,631.00	-69,242,326.55			81,355,446.84		85,743,427.14		14,912,579.04	366,360,757.47		219,617,662.78			81,577,110.45		204,154,910.03		8,916,287.64	514,265,970.90		
(一) 净利润							481,552,496.42		14,912,579.04	496,465,075.46							326,306,681.44		8,916,287.64	335,222,969.08		
(二) 其他综合收益		-69,242,326.55							-69,242,326.55	-69,242,326.55	219,617,662.78									219,617,662.78		
上述(一)和(二)		-69,242,326.55					481,552,496.42		14,912,579.04	427,242,748.91	219,617,662.78				326,306,681.44				8,916,287.64	554,860,417.72		

小计		2,326.55				52,496.42		2,579.04	22,748.91		17,662.78				06,681.44		287.64	40,631.86
(三) 所有者投入和减少资本																		
1. 所有者投入资本																		
2. 股份支付计入所有者权益的金额																		
3. 其他																		
(四) 利润分配	253,591,631.00			81,355,446.84	-395,809,069.28			-60,861,991.44				81,577,110.45	-122,151,771.41					-40,574,660.96
1. 提取盈余公积				81,355,446.84	-81,355,446.84							81,577,110.45	-81,577,110.45					
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者(或股东)的分配	253,591,631.00				-314,453,622.44			-60,861,991.44					-40,574,660.96					-40,574,660.96
4. 其他																		
(五) 所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本(或股本)																		
2. 盈余公积转增资本(或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		

4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(七) 其他																				
四、本期期末余额	760,7 74,89 3.00	644,2 47,20 1.74			524,9 48,24 1.48		528,8 49,88 4.25		99,49 8,299. 94	2,558, 318,5 20.41	507,1 83,26 2.00	713,4 89,52 8.29			443,5 92,79 4.64		443,1 06,45 7.11		84,58 5,720. 90	2,191, 957,7 62.94

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	507,183,262.00	711,127,191.96			443,592,794.64		499,931,873.16	2,161,835,121.76	507,183,262.00	491,509,529.18			362,015,684.19		350,159,943.06	1,710,868,418.43
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	507,183,262.00	711,127,191.96			443,592,794.64		499,931,873.16	2,161,835,121.76	507,183,262.00	491,509,529.18			362,015,684.19		350,159,943.06	1,710,868,418.43
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	253,591,631.00	-69,242,326.55			81,355,446.84		-124,624,246.46	141,080,504.83		219,617,662.78			81,577,110.45		149,771,930.10	450,966,703.33
(一) 净利润							271,184,822.82	271,184,822.82							271,923,701.51	271,923,701.51
(二) 其他综合收益		-69,242,326.55						-69,242,326.55		219,617,662.78						219,617,662.78
上述(一)和(二)小计		-69,242,326.55					271,184,822.82	201,942,496.27		219,617,662.78					271,923,701.51	491,541,364.29
(三) 所有者投入和减少资本																

1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
(四) 利润分配	253,591,631.00			81,355,446.84	-395,809,069.28	-60,861,991.44						81,577,110.45	-122,151,771.41	-40,574,660.96		
1. 提取盈余公积				81,355,446.84	-81,355,446.84							81,577,110.45	-81,577,110.45			
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配	253,591,631.00				-314,453,622.44	-60,861,991.44							-40,574,660.96	-40,574,660.96		
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(七) 其他																

四、本期期末余额	760,774 ,893.00	641,884 ,865.41			524,948 ,241.48		375,307 ,626.70	2,302,9 15,626. 59	507,183 ,262.00	711,127 ,191.96			443,592 ,794.64		499,931 ,873.16	2,161,8 35,121. 76
----------	--------------------	--------------------	--	--	--------------------	--	--------------------	--------------------------	--------------------	--------------------	--	--	--------------------	--	--------------------	--------------------------

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注一、 公司的基本情况

（一）公司简介

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）根据国家有关法律、法规的规定，经深圳市人民政府批准，于 1989 年 5 月 25 日成立，领取深司字 N23093 号企业法人营业执照。1992 年 4 月 27 日，经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准，本公司发行 A 股于深圳证券交易所上市。2010 年 5 月 13 日，本公司以 2009 年 12 月 31 日总股本 507,183,262 股为基数，每 10 股送 5 股，此次送股后，注册资本变更为人民币 760,774,893 元。

本公司控股股东为深圳市国有资产监督管理局（以下简称“深圳市国资局”）。截至报告期末，深圳市国资局持有本公司 151,637,894 股（占本公司总股本 19.93%），全部为无限售条件股份。

（二）公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：本公司属于房地产业。

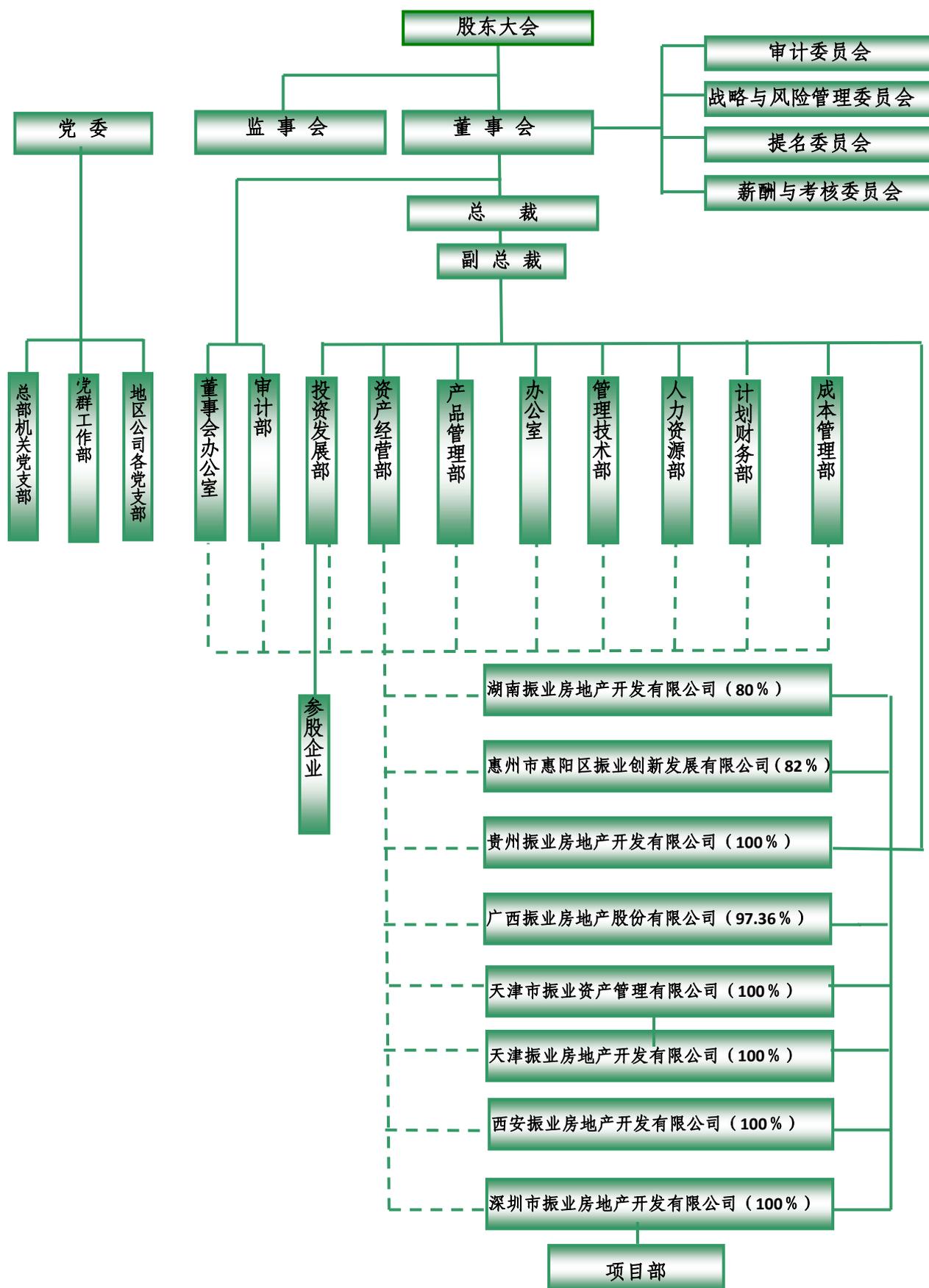
公司经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

主要产品或提供的劳务：本公司的主要产品是提供商品住宅，以及提供物业租赁服务。

（三）主业变更情况

报告期内公司主业未发生变更。

（四）公司基本组织架构



（五）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2011 年 3 月 29 日批准报出。

附注二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2010 年度财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则(2006) 的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本公司的 2010 年度财务报表同时符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）有关财务报表及其附注的披露要求。

（三） 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（四）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或者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。企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业合并前后均受同一方或相同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。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。支付的非现金资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额时，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。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方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。

购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。

业务合并按相同的方法处理。

（六） 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳

入本公司合并利润表中，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司的资产、负债及经营成果纳入本公司合并财务报表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

在合并财务报表中，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的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有公司内重大交易，包括内部实现利润及往来余额均已抵销。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币交易

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，以资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

2. 外币财务报表的折算

境外经营的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，所有者权益中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。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。上述折算产生的外币报表折算差额，在资

产负债表中所有者权益中项目下单独列示。境外经营的现金流量项目，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，在现金流量表中单独列示。

（九） 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产和金融负债在初始确认时划分为以下几类：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；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产；其它金融负债。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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到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。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）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。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、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。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（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）和相关交易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。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产和金融负债的终止

金融资产终止确认，是指将金融资产从企业的账户和资产负债表内予以转销。当收取金融资产现金流量的合同权利终止，或金融资产已经转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件的，终止确认该金融资产。

金融负债终止确认，是指将金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

（1）存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；

（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；

（3）初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；

（4）采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有表明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

5. 金融资产的减值

资产负债表日对以公允价值计量且变动计入当期损益金融资产以外的金融资产的帐面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生了减值的，计提减值准备。

（1）持有至到期投资

资产负债表日有客观证据表明其发生了减值，根据期末账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。

（2）可供出售金融资产

资产负债表日，公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

（十）应收款项

本公司对应收款项按以下方法计提坏账准备：

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

本公司将期末余额大于 100 万元（含 100 万元）的应收账款，确定为单项金额重大的应收款项；将期末余额大于 1000 万元（含 1000 万元）的其他应收款分类为单项金额重大的其他应收款。

对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

2. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

对于期末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。该比例反映各项实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。

3. 按组合计提坏账准备的应收款项

对经单独测试后未减值的应收账款与其他应收款（包括单项金额重大和不重大的应收款项）按账龄组合划分为若干账龄段，根据以前年度与之相同或相类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各账龄段计提坏账准备的比例，具体如下：

账龄分析法		
账龄	应收账款计提比率%	其他应收款计提比率%
1 年以内	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3—5 年	50	50
5 年以上	80	80

对合并范围内的关联应收款项进行单独测试，按测试结果报董事会批准后，计提坏账准备。

对帐龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

坏账确认标准：**A**、债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。**B**、债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项，单笔金额低于 300 万元的，报经董事会批准后作为坏账核销；单笔金额 300 万元以上的，还需股东大会审议批准核销。

对应收票据和预付账款，本公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

（十一） 存货的核算方法

1、存货的分类：

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2、存货的核算：

（1） 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发产品在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品当中。

（2） 存货盘存制度采用永续盘存制，各类存货的购入与入库按实际成本计价；开发产品的发出按个别认定法计价；低值易耗品在领用时按一次摊销法或“五·五”摊销法摊销。

（3） 公共配套设施费：按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊。房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品。

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

（5） 年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

（十二） 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本，长期股权投资的投资成本与支付对价的帐面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照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作为长期股权投资的投资成本，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为投资成本，投资成

本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业、联营企业长期股权投资采用权益法核算。

4. 长期股权投资损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，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，投资企业按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，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调整后实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，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。

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。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

5. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

(1) 确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。

(2) 确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。一般情况下本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% 以上但低于 50% 的表决权股份时认为对被投资单位具有重大影响。

6. 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

（十三） 投资性房地产

1、投资性房地产的确认

同时满足下列条件的，确认为投资性房地产：（1）持有目的是赚取租金或资本增值，或者两者兼有之；（2）能够单独计量和出售；（3）与该投资性房地产相关的经济利益很可能流入企业；（4）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产的种类

投资性房地产分为：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。

3、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按取得时成本进行初始计量。

以非货币资产交换方式取得的投资性房地产，如果该项交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的投资性房地产，按取得的投资性房地产的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

4、投资性房地产的后续计量

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物、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。投资性房地产按照成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出相关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量的，计入投资性房地产成本。

在资产负债表日，本公司对投资性房地产采用成本法进行后续计量。

5、投资性房地产的转换与处置

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应将投资性房地产与其他资产进行转换，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产被处置时，以处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十四） 固定资产

1. 固定资产的确认条件

（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计量。

2. 固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、固定资产装修、其他设备。

3. 折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 5%）确定其折旧率，年分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率%
房屋建筑物	20 年-40 年	2.375-4.75
机器设备	10 年	9.5
电子设备	5 年	19.00
运输设备	5 年	19.00
固定资产装修	5 年	19.00
其他设备	5 年	19.00

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的较高者确定。估计可收回金额，应以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，本公司将其认定为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁固定资产的所有权转移给承租人。
- (2) 承租人有购买租赁固定资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁固定资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- (3) 即使固定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) 承租人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固定资产公允价值；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固定资产公允价值。
- (5) 租赁固定资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁期开始日，将租赁固定资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入固定资产的入账价值，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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁固定资产的初始直接费用计入租入固定资产的价值。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人的租赁内含利率的，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁固定资产采用与自有应折旧固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁固定资产所有权的，在租赁固定资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁固定资产所有权的，在租赁期与租赁固定资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

6. 固定资产后续支出

固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出的处理原则为：符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

（十五） 在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

资产负债表日，对长期停建并计划在 3 年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（十六） 借款费用

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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。

1. 资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- （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状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2. 资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，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收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3. 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4. 停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

（十七） 无形资产

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1. 无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2. 无形资产摊销

（1）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3. 无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4. 研究与开发费用的核算方法

公司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。

企业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、 无形资产产生未来经济利益的方式，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时，应当证明其有用性；
- 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计量。

（十八） 长期待摊费用

长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

（十九） 职工薪酬

本公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别计入产品成本、劳务成本、建造固定资产成本、无形资产成本或当期损益。

（二十） 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

(二十一) 股份支付及权益工具

1、股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值，按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 股份支付的实施

a. 以权益结算的股份支付换取职工提供服务的

以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。对于可行权条件为规定服务期间的股份支付，等待期为授予日至可行权日的期间；对于可行权条件为规定业绩的股份支付，在授予日根据最可能的业绩结果预计等待期的长度。企业在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权

益总额进行调整。

b. 以权益结算的股份支付换取其他方服务的，分别下列情况处理：

其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

c. 以现金结算的股份支付

按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在资产负债表日，后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。企业在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 股份支付的修改

a. 修改增加了所授予的权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。修改发生在可行权日之后，立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

b. 修改增加了所授予的权益工具的数量，将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。

c. 如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件

（而非市场条件），在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

d. 修改减少了所授予的权益工具的公允价值，继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少。

e. 修改减少了授予的权益工具的数量，将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理。

f. 以不利于职工的方式修改了可行权条件，如延长等待期、增加或变更业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

（3）股份支付的终止

a. 将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

b. 在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

c. 如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，企业应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。企业如果回购其职工已可行权的权益工具，借记所有者权益，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

（二十二） 收入确认原则

1、销售商品收入同时满足下列条件的，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货方；

（2）公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售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。

根据上述原则，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下四个条件：

（1）房地产完工，并完成竣工验收；

（2）已签订销售合同；

(3) 一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；

(4) 按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

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，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

公司采用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，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；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，相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。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。

(二十三) 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。按照固定的定额标准取得的政府补助，应当按照应收金额计量，确认为营业外收入，否则应当按照实际收到的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产和递延所得税负债根

据资产和负债的计税基础与账面价值的差额（暂时性差异），于资产负债表日按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量确认递延所得税资产和递延所得税负债。

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异确认相应的递延所得税负债，但能够控制暂时性差异转回时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间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。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异同时满足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暂时性差异的应纳税所得额时确认相应的递延所得税资产。

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

（二十五） 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

经营租赁是指除融资租赁以外的其它租赁。

（1）承租人

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益，发生的初始直接费用计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

出租人提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用。

出租人承担了某些费用的，将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

企业的售后租回交易认定为经营租赁的，分别以下情况处理：

a. 有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值的差额计入当期损益。

b. 售后租回交易如果不是按照公允价值达成的，售价低于公允价值的差额，应计入当期损益；但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿时，有关损失应予以递延（递延收益），并按与确认租金费用相一致的方法在租赁期内进行分摊；如果售价大于公允价值，其

大于公允价值的部分应计入递延收益，并在租赁期内分摊。

（2）出租人

按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内。

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。发生的初始直接费用计入当期损益，金额较大的资本化，在整个经营租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧，对于其它经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。或有租金在实际发生时计入当期损益。

提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

2. 融资租赁

融资租赁是指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。

（1）承租人

在租赁期开始日，将租赁开始日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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的初始直接费用计入租入资产价值。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人的租赁内含利率的，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁资产采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）出租人

在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入帐价值，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。未实现融资收益采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分配。

每年年度终了，对未担保余值进行复核。未担保余值增加的，不作调整。有证据表明未担保余值已经减少的，重新计算租赁内含利率，由此引起的租赁投资净额的减少计入当期损益；以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。租赁投资净额是融资租赁中最低租赁收款额及未担保余值之和与未实现融资收益之间的差额。

已确认损失的未担保余值得以恢复的，在原已确认的损失金额内转回，并重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六） 持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

（1）该资产被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额。

（2）决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，其他非流动资产不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（二十七）主要会计政策和会计估计变更

1、 会计政策变更

本公司 2010 年度无会计政策变更事项。

2、 会计估计变更

本公司 2010 年度无会计估计变更事项。

（二十八）前期会计差错更正

本公司 2010 年度无前期会计差错更正事项。

附注三、 税项

（一）公司适用的主要税种、税率：

税种	计税基数	税率%
营业税	营业收入	5
城市维护建设税*1	应交营业税、增值税合计	1、7
土地增值税*2	转让房地产增值额	30-60
教育费附加	应交营业税、增值税合计	3
企业所得税*3	应纳税所得额	22、25

*1 本公司 2010 年 1-11 月城建税率为 1%，2010 年 12 月后城建税率为 7%，本公司之子公司城市维护建设税均为 7%。

*2 根据深圳市人民政府深府办函[2005]93 号、深圳市地方税务局深地税发【2005】521 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款，待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。清算土地增值税采用超率累进的税率，对增值比例在 50%以下的按 30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过

50%未超过 100%的部分按 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按 60%的比例征收。2010 年 8 月 1 日起，根据《深地税告[2010]6 号》调整我市土地增值税预征率的公告，调整后普通标准住宅按销售收入 2%预征，别墅为 4%，其他类型房产为 3%。

本公司之子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司根据惠州市地方税务局文件《关于进一步加强土地增值税征收管理的通知》（惠地税发[2007]139 号），2010 年惠阳区别墅项目土地增值税预征率为预售房款的 3%。

本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司根据《北地税发[2010]15 号》调整土地增值税预征率的通知，2010 年 3 月 1 日起，土地增值税预征率普通住宅为预售房款的 0.5%、非普通住宅为预售房款的 2%、商铺为预售房款的 3%。

*3 本公司本年度企业所得税税率为 22%，纳入合并报表范围之子公司的企业所得税税率均为 25%。

（二）本公司及子公司享受的企业所得税优惠政策

2008 年 1 月 1 日新《中华人民共和国企业所得税法》正式实施，根据国税发[2007]39 号《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，自 2008 年 1 月 1 日起，广东省深圳市特区内原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行；原执行 24%税率的企业，2008 年起按 25%税率执行。本公司享受上述过渡期的所得税率。

附注四、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表
广西振业房地产股份有限公司	控股子公司	广西南宁	房地产开发	15,000	房地产开发、销售等	14,590	--	97.36	97.36	是
贵州振业房地产开发有限公司	全资子公司	贵州遵义	房地产开发	3,000	房屋开发等	3,995	--	100	100	是
天津市振业资产管理股份有限公司	全资子公司	天津	资产经营及房地产投资	28,000	房地产开发等	28,000	--	100	100	是
天津市振业房地产开发有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	15,000	房地产开发等	15,000	--	100	100	是
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	控股子公司	广东惠州	房地产开发	26,000	房地产开发、销售等	21,320	--	82	82	是
西安振业房地产开发有限公司	全资子公司	陕西西安	房地产开发	10,000	房地产开发等	10,000	--	100	100	是
深圳市振业房地产开发有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发及自有物业租赁	30,000	房地产开发、管理等	30,000	--	100	100	是
深圳市振业贸易发展有限公司*	全资子公司	广东深圳	房地产开发	200	无	200	--	100	100	否
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂*	全资子公司	广东深圳	制造业	45	无	49	--	100	100	否
天津振业化工发展有限公司*	全资子公司	天津	制造业	450	无	450	--	100	100	否

*本公司持有上述公司的全部股权但未纳入合并范围的原因是，上述公司已停止经营多年，且被吊销营业执照，本公司未发现上述公司的有关资产及负债，亦无债权人就上述公司债务向本公司提出清偿要求，本公司认为该等公司不符合“控制”的定义，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对上述公司投资的账面价值为零。

2. 非同一控制下企业合并取得子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成对 子公司净投资的 其他项目余额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表
湖南振业房地产开发有限公司	控股子公司	湖南长沙	房地产开发	15,000	房地产开发	12,000	36,000	80	80	是

2009 年本公司第四次股东大会通过了对控股子公司湖南振业房地产开发有限公司追加

投资的决议，决定由股东双方按各自股权比例增加对湖南振业的投资，其中本公司出资 36,000 万元，B&F&L GROUP LIMITED 出资 9,000 万元，但由于合资对方的原因，湖南振业房地产开发有限公司增资手续尚未完成，截至 2010 年 12 月 31 日尚未验资，本公司母公司报表暂挂往来款。

(二) 子公司少数股东权益情况

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中冲减少数 股东损益的金额
湖南振业房地产开发有限公司	27,004,087.94	2,995,912.06
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	67,950,086.43	--
广西振业房地产股份有限公司	4,544,125.57	--
合计	99,498,299.94	2,995,912.06

(三) 本公司本期合并范围未发生变更。

(四) 本公司本期无新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体。

(五) 本公司本期未发生同一控制下企业合并的情况。

(六) 本公司本期未发生非同一控制下企业合并的情况。

(七) 本公司本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司的情况。

(八) 本公司本期未发生反向购买的情况。

(九) 本公司本期未发生吸收合并的情况。

(十) 本公司无境外经营实体。

附注五、 合并财务报表主要项目注释

1、 货币资金

种类	2010-12-31			2009-12-31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币	--	--	166,465.28	--	--	234,408.91
港币	27,697.68	0.85	23,567.96	2,277.68	0.88	2,005.45
现金小计			190,033.24			236,414.36
银行存款						
人民币	--	--	1,660,238,782.97	--	--	756,847,027.28
港币	4,829,515.38	0.85	4,109,434.64	4,874,835.09	0.88	4,292,194.80
银行存款小计			1,664,348,217.61			761,139,222.08
其他货币资金						
人民币	--	--	--	--	--	--
其他货币资金小计			--			--
合计			1,664,538,250.85			761,375,636.44

货币资金年末余额较年初增加 90,316.26 万元，增幅 118.62%，主要原因系本公司销售回款增加所致。

2、 应收账款

(1) 按种类披露

种类	2010-12-31				2009-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	23,815.96	100.00	23,815.96	100.00
合计	--	--	--	--	23,815.96	100.00	23,815.96	100.00

(2) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款列示如下：

账龄结构	2010-12-31			2009-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	--	--	--	--	--	--
1-2年	--	--	--	--	--	--
2-3年	--	--	--	--	--	--
3-5年	--	--	--	--	--	--
5年以上	--	--	--	--	--	--
合计	--	--	--	--	--	--

(3) 本期应收账款转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
房款及工程款*	对方执行法院判决结果	多次催收未果	2,275,905.73	2,275,905.73
合计			2,275,905.73	2,275,905.73

*该款项及其计提的坏账准备金于2005年度业经公司董事会批准核销,本年度通过法院执行收回。

(4) 应收账款期末余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款期末余额中无应收关联方款项。

(6) 本公司本期无终止确认的应收款项情况。

(7) 本公司本期无以应收款项为标的进行证券化的情况。

3、预付款项

(1) 按账龄分类

账龄	2010-12-31		2009-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	30,000,000.00	39.47	43,815,744.00	72.33
1-2年	40,000,000.00	52.62	15,250,000.00	25.17
2-3年	4,500,000.00	5.92	1,510,872.20	2.50
3年以上	1,510,872.20	1.99	--	--
合计	76,010,872.20	100.00	60,576,616.20	100.00

预付款项年末较年初增加1,543.43万元,增幅25.48%,主要为本公司子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司支付给惠州市惠阳经济开发区管理委员会的征地费用代垫款。

(2) 预付账款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	比例(%)	年限
惠州市惠阳经济开发区管理委员会	无关联	30,000,000.00	39.47	1 年以内
		40,000,000.00	52.62	1-2 年
		4,500,000.00	5.92	2-3 年
深圳长江家私有限公司	无关联	1,510,872.20	1.99	3 年以上
合计		76,010,872.20	100.00	

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

(4) 预付款项期末余额中无预付关联方款项。

4、其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2010-12-31				2009-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--	--	--
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	17,413,978.04	100.00	6,199,677.49	35.60	12,518,025.19	100.00	5,637,879.40	45.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--	--	--
合计	17,413,978.04	100.00	6,199,677.49	35.60	12,518,025.19	100.00	5,637,879.40	45.04

单项金额重大的其他应收款是指期末余额 1000 万元及以上的其他应收款。

(2) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下：

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备

1 年以内	6,804,889.15	39.08	340,244.46	696,841.69	5.57	34,842.08
1-2 年	459,940.00	2.64	45,994.01	2,746,993.45	21.94	274,699.35
2-3 年	2,728,193.45	15.67	818,458.03	2,470,901.58	19.74	742,190.47
3-5 年	3,139,591.07	18.03	1,569,795.54	2,321,924.10	18.55	1,160,962.05
5 年以上	4,281,364.37	24.58	3,425,185.45	4,281,364.37	34.20	3,425,185.45
合计	17,413,978.04	100.00	6,199,677.49	12,518,025.19	100.00	5,637,879.40

其他应收款年末较年初增加 489.60 万元，增幅 39.11%，主要为本公司本期支付的工程押金增加所致。

(3) 年末余额中金额较大的项目情况如下：

欠款人名称	欠款金额	坏帐计提比例%	占其他应收款余额比例%	款项性质及内容
深圳市龙岗区财政局	5,055,396.00	50-80	29.03	预缴振业城人防建设费
合计	5,055,396.00		29.03	

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市龙岗区财政局	人防建设费	2,888,612.00	5 年以上	16.59
		2,166,784.00	3-5 年	12.44
深圳市建设局	墙体保证金	24,053.00	1 年以内	0.14
		2,556,613.45	2-3 年	14.68
		508,225.00	3-5 年	2.92
西安浐灞生态区管理委员会规划建设局	工程押金	2,336,650.00	1 年以内	13.42
南宁市财政局	农民工工资保障金	1,611,336.00	1 年以内	9.25
深圳市深投物业发展有限公司	租赁押金	987,624.00	1 年以内	5.67
合计		13,079,897.45		75.11

(5) 其他应收款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

(7) 本公司本期无终止确认的其他应收款项情况。

(8) 本公司本期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

5、 存货

项目	2010-12-31	2009-12-31

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,639,152,894.74	38,432,509.04	1,600,720,385.70	1,107,703,889.80	38,432,509.04	1,069,271,380.76
在建开发产品	2,803,291,951.11	--	2,803,291,951.11	1,553,766,400.00	--	1,553,766,400.00
拟开发产品	1,472,558,789.39	--	1,472,558,789.39	2,992,542,770.18	200,000,000.00	2,792,542,770.18
合计	5,915,003,635.24	38,432,509.04	5,876,571,126.20	5,654,013,059.98	238,432,509.04	5,415,580,550.94

(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
新城花园	--	52,717,054.22	--	--	52,717,054.22
金龙大厦	2007.12	982,727.85	--	--	982,727.85
星海名城一期	2000.12	184,933.30	--	--	184,933.30
星海名城二期	2002.12	7,796,577.49	--	3,583,692.90	4,212,884.59
星海名城五期	2006.05	10,030,823.32	--	--	10,030,823.32
振业城二-三期	2009.10	200,592,872.56	--	142,860,067.45	57,732,805.11
振业峦山谷花园一期	2010.11	790,593,180.48	1,007,357,664.03	586,017,620.24	1,211,933,224.27
星海名城六期	2007.12	37,757,117.08	--	--	37,757,117.08
北海宝丽二期	1995	60,135.81	--	--	60,135.81
振业·中央华府（北海）	2009.03	4,603,367.52	--	3,799,809.84	803,557.68
惠阳·振业城一期*3	2010.11	2,385,100.17	322,498,664.45	263,457,029.72	61,426,734.90
振业城四期、五期 1-7 栋	2010.05	--	584,310,104.83	382,999,208.22	201,310,896.61
合计		1,107,703,889.80	1,914,166,433.31	1,382,717,428.37	1,639,152,894.74

(2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2010-12-31	2009-12-31
星海名城七期	2007.08	2011.08	357,858,330.31	218,832,465.51
振业城四-五期*1	2007.11	2011.03	198,164,213.40	557,290,090.09
振业峦山谷花园一期*2	2007.09	2010.11	--	503,743,020.11
振业城六-七期	2010.10	2012.07	46,625,978.64	--
惠阳·振业城一期*3	2008.05	2010.11	--	66,579,127.60
西安振业·泊墅一期（西安地块）	2009.09	2012.05	399,956,480.32	187,711,897.76
惠阳·振业城商务中心	2008.05	2011.12	36,291,970.85	19,609,798.93
惠阳·振业城二期	2010.09	2011.11	111,464,787.17	--
振业·青秀山 1 号（原南宁项目）	2010.03	2012.04	289,401,758.11	--
天津·新博园（原天津项目）*4	2010.10	2013.11	1,363,528,432.31	--
合计			2,803,291,951.11	1,553,766,400.00

*1 振业城四-五期包含振业城四期、五期 1-7 栋和振业城五期 8-11 栋。2010 年振业城四期、五期 1-7 栋竣工入伙，其对应成本由在建开发产品转入完工开发产品。振业城四-五期 2010 年 12 月 31 日的在建开发产品余额为尚在建设中的振业城五期 8-11 栋项目。

*2 振业峦山谷花园一期包含振业峦山谷花园一期 1-6 栋和振业峦山谷花园一期 7-13 栋。2009 年 12 月振业峦山谷花园一期 1-6 栋竣工入伙，其对应成本由在建开发产品转入完工开发产品。2010 年度峦山谷花园一期 7-13 栋竣工入伙，对应成本由在建开发产品转入完工开发产品。

*3 惠阳振业城一期项目包含 A、B、C 三个组团，A 组团于 2009 年竣工并办理入伙手续，对应成本由在建开发产品转入完工开发产品，B、C 组团于 2010 年竣工并办理入伙手续，对应成本由在建开发产品转入完工开发产品。

*4 2010 年 8 月 26 日，天津市振业房地产开发有限公司已就 1#、2# 地块与天津市国土资源和房屋管理局签订了土地出让补充合同，合同约定两宗地的规划指标相互平衡调配使用，并将开工时间统一为 2010 年 11 月，该项目于 2010 年 10 月底开工建设由拟开发产品转入在建开发产品。

(3) 拟开发产品

项目名称	预计开发时间	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
振业城六-七期	--	36,380,127.09	10,245,851.55	46,625,978.64	--
振业峦山谷花园二期	2011.03	715,167,757.93	3,026,424.02	--	718,194,181.95
天津项目 1#地块	--	1,083,901,599.57	--	1,083,901,599.57	--
天津项目 2#地块	--	155,252,400.00	99,363,826.00	254,616,226.00	--
振业·青秀山 1 号（原南宁项目）	--	197,448,167.80	--	197,448,167.80	--
惠阳·振业城二期	--	58,057,793.97	53,406,993.20	111,464,787.17	--
惠阳新增地块	--	32,096,524.00	1,340,906.00	--	33,437,430.00
长沙项目	2011.07	527,882,916.13	3,330,799.62	--	531,213,715.75
西安振业·泊墅二期	--	163,120,300.00	2,775,312.01	--	165,895,612.01
贵州遵义董公寺项目	--	23,235,183.69	582,665.99	--	23,817,849.68
合计		2,992,542,770.18	174,072,778.39	1,694,056,759.18	1,472,558,789.39

(4) 存货跌价准备

存货种类	2009-12-31	本期计提额	本期减少		2010-12-31
			转回	转销	
新城花园*	38,432,509.04	--	--	--	38,432,509.04
天津·新博园（原天津项目）	200,000,000.00	--	200,000,000.00	--	--
合计	238,432,509.04	--	200,000,000.00	--	38,432,509.04

*详见附注九、或有事项；

(5) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
新城花园	存货成本高于其可变现净值	--	--
天津·新博园（原天津项目）	存货成本高于其可变现净值	存货成本低于其可变现净值	14.67

(6) 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货类别	项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额	本年资本化率
				本期转入营业成本	其他减少		
完工开发产品	星海名城五期	708,560.01	--	--	--	708,560.01	--
	振业城二三期	30,603,184.53	--	21,795,255.98	--	8,807,928.55	--
	振业峦山谷一期	117,279,275.45	78,473,248.22	66,635,434.71	--	129,117,088.96	5.34%
	星海名城六期	6,808,474.69	--	--	--	6,808,474.69	--
	惠阳振业城一期	--	3,348,000.00	2,692,035.62	--	655,964.38	4.86%
	振业城四期、五期 1-7 栋	73,433,822.36	11,319,340.40	55,672,915.36	--	29,080,247.40	5.07%
在建开发产品	西安振业·泊墅一期	--	2,366,333.33	--	--	2,366,333.33	5.40%
	星海名城七期	43,687,148.08	21,884,002.98	--	--	65,571,151.06	5.36%
	振业城四五期	3,244,155.80	15,895,416.20	--	--	19,139,572.00	5.07%
	振业城六七期	--	414,939.54	--	--	414,939.54	5.35%
	振业·青秀山 1 号(原南宁项目)	--	2,358,000.00	--	--	2,358,000.00	5.40%
合计		275,764,620.92	136,059,280.67	146,795,641.68		265,028,259.92	

(7) 所有权受限存货的期末金额及所有权受限原因详见附注五、13。

6、可供出售金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	299,288,022.15	382,539,000.18
其中：成本	86,353,306.90	86,291,935.90
公允价值变动	212,934,715.25	296,247,064.28

本公司可供出售权益工具的详细情况如下：

股票名称	2010-12-31			2009-12-31		
	股数	期末市价	金额	股数	期末市价	金额
鄂武商 A	314,109	18.39	5,776,464.51	314,109	14.86	4,667,659.74
深长城	16,884,068	17.35	292,938,579.80	16,884,068	22.33	377,021,238.44
交通银行	104,558	5.48	572,977.84	90,920	9.35	850,102.00
合计			299,288,022.15			382,539,000.18

可供出售金融资产较上年末减少 21.76%，主要是 2010 年度本公司所投资股票市值下跌，本公司持有的可供出售金融资产价值减少所致。

交通银行本期实施了每 10 股配 1.5 股的配股方案，配股价为 4.5 元/股。

本公司持有的可供出售金融资产不存在流通期限受限的情形。

本公司持有的可供出售金融资产质押情况详见附注五、13 所有权受到限制的资产。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2009-12-31	增减变动	2010-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市建工集团股份有限公司*	成本法	13,429,220.00	13,429,220.00	-13,429,220.00	--	--	--	--	--	--
天津轮船实业发展集团股份有限公司	成本法	3,375,000.00	3,375,000.00	--	3,375,000.00	1.67	1.67	--	--	--
深圳市深发贸易有限公司	成本法	208,000.00	208,000.00	--	208,000.00	10	10	--	--	--
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	成本法	490,434.54	490,434.54	--	490,434.54	100	100	490,434.54	--	--
深圳市振业贸易发展有限公司	成本法	2,000,000.00	1,384,076.29	--	1,384,076.29	100	100	1,384,076.29	--	--
北海长江股份有限公司	成本法	525,000.00	525,000.00	--	525,000.00	--	--	525,000.00	--	--
北海乌家砖厂	成本法	1,157,991.40	1,157,991.40	--	1,157,991.40	--	--	1,157,991.40	--	--
深圳莫斯科股份有限公司	成本法	636,353.52	636,353.52	--	636,353.52	7.14	7.14	636,353.52	--	--
天津振业化工实业有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	4,500,000.00	--	--
合计		26,321,999.46	25,706,075.75	-13,429,220.00	12,276,855.75			8,693,855.75	--	--

*2010年1月22日,本公司与中海信科技开发(深圳)有限公司签署股权转让合同,本公司将持有深圳市建工集团股份有限公司的4.53%的股权以3,999.68万元的价格转让给中海信科技开发(深圳)有限公司,本公司不再持有该公司的股权。

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况。

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

8、投资性房地产

采用成本模式计量

项目	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
原 值				
房屋建筑物	589,186,714.33	20,075,724.87	8,799,255.84	600,463,183.36
小计	589,186,714.33	20,075,724.87	8,799,255.84	600,463,183.36
累计摊销				
房屋建筑物	139,069,467.20	14,287,130.67	87,075.96	153,269,521.91
小计	139,069,467.20	14,287,130.67	87,075.96	153,269,521.91
投资性房地产帐面净值				
房屋建筑物	450,117,247.13			447,193,661.45
小计	450,117,247.13			447,193,661.45
投资性房地产减值准备				
房屋建筑物	--			--
小计	--			--
投资性房地产帐面价值				
房屋建筑物	450,117,247.13			447,193,661.45
合计	450,117,247.13			447,193,661.45

本年度投资性房地产的增加主要系本公司新增金龙大厦拟对外出租所致，减少系金龙大厦部分出售所致。

9、固定资产及累计折旧

固定资产类别	2009-12-31	本年增加		本年减少	2010-12-31
一、账面原值合计	33,905,543.03		4,786,708.79	2,517,711.37	36,174,540.45
其中：房屋及建筑物	774,535.92		--	142,780.30	631,755.62
机械设备	140,631.00		--	--	140,631.00
运输设备	5,892,200.66		3,118,722.00	1,252,800.00	7,758,122.66
电子设备	5,099,747.27		1,609,856.79	1,044,697.07	5,664,906.99
其他设备	612,606.45		58,130.00	77,434.00	593,302.45
固定资产装修	21,385,821.73		--	--	21,385,821.73
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	23,701,864.17		6,625,109.89	1,582,396.11	28,744,577.95
其中：房屋及建筑物	135,815.72		18,392.28	49,535.96	104,672.04
机械设备	133,599.45		--	--	133,599.45
运输设备	3,323,225.42		1,136,335.46	818,733.04	3,640,827.84

固定资产类别	2009-12-31	本年增加		本年减少	2010-12-31
电子设备	2,385,528.29		1,345,027.02	655,593.40	3,074,961.91
其他设备	362,899.45		100,329.24	58,533.71	404,694.98
固定资产装修	17,360,795.84		4,025,025.89	--	21,385,821.73
三、固定资产账面净值合计	10,203,678.86				7,429,962.50
其中：房屋及建筑物	638,720.20				527,083.58
机械设备	7,031.55				7,031.55
运输设备	2,568,975.24				4,117,294.14
电子设备	2,714,218.98				2,589,945.76
其他设备	249,707.00				188,607.47
固定资产装修	4,025,025.89				--
四、减值准备合计	--		--	--	--
其中：房屋及建筑物	--		--	--	--
机械设备	--		--	--	--
运输设备	--		--	--	--
电子设备	--		--	--	--
其他设备	--		--	--	--
固定资产装修	--		--	--	--
五、固定资产账面价值合计	10,203,678.86				7,429,962.50
其中：房屋及建筑物	638,720.20				527,083.58
机械设备	7,031.55				7,031.55
运输设备	2,568,975.24				4,117,294.14
电子设备	2,714,218.98				2,589,945.76
其他设备	249,707.00				188,607.47
固定资产装修	4,025,025.89				--

截至2010年12月31日，本公司固定资产不存在抵押质押等担保事项、无闲置固定资产。

截至2010年12月31日，本公司固定资产不存在账面价值低于可变现净值的情形，无需计提减值准备。

本公司本期对固定资产类别进行了重分类调整。

本公司本期无暂时闲置的固定资产情况。

本公司本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

本公司本期无通过经营租赁租出的固定资产。

本公司本期无持有待售的固定资产情况。

本公司本期无未办妥产权证书的固定资产情况。

10、 长期待摊费用

项目	2009-12-31	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	2010-12-31
软件使用费	1,611,634.83	1,430,217.50	1,576,055.88	4,086,499.15	1,465,796.45
装修费	72,442.10	1,872,695.00	172,329.27	192,595.17	1,772,807.83
合计	1,684,076.93	3,302,912.50	1,748,385.15	4,279,094.32	3,238,604.28

11、 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2010-12-31	2009-12-31
递延所得税资产：		
资产减值准备	12,832,161.74	61,709,788.12
应付职工薪酬	4,558,461.35	4,367,042.25
预提土地增值税	117,239,801.58	83,912,458.88
预售房款	38,079,983.31	9,827,312.85
其他应付款	441,573.06	864,496.76
可税前弥补的经营亏损	6,082,481.96	5,377,263.82
小计	179,234,463.00	166,058,362.68
递延所得税负债：		
可供出售金融资产公允价值变动	51,104,331.66	65,174,354.14
小计	51,104,331.66	65,174,354.14

本年末递延所得税资产较上年增加 1,317.61 万元，增幅 7.93%，主要原因为：a 预售房款增加，导致递延所得税资产增加；b 预提的土地增值税余额增加，导致递延所得税资产增加；c 存货减值准备转回，导致相应递延所得税资产减少。

本年末递延所得税负债较上年末减少 1,407.00 万元，减幅 21.59%，主要系可供出售金融资产价值减少，公允价值变动较上期减少 8,331.23 万元，对应的递延所得税负债减少所致。

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	本期暂时性差异金额
资产减值准备	53,326,042.28
应付职工薪酬	18,741,972.56
预提土地增值税	487,132,725.72
预售房款	169,401,859.13
可税前弥补的经营亏损	24,329,927.82
其他应付款	1,839,887.73
可供出售金融资产	212,934,715.25
合计	967,707,130.49

12、 资产减值准备

项目	2009-12-31	本年增加		本年减少		2010-12-31
		核销转回	计提	转回	转销	
坏账准备	5,661,695.36	2,275,905.73	537,982.13	--	2,275,905.73	6,199,677.49
存货跌价准备	238,432,509.04	--	--	200,000,000.00	--	38,432,509.04
长期股权投资减值准备	8,693,855.75	--	--	--	--	8,693,855.75
合计	252,788,060.15	2,275,905.73	537,982.13	200,000,000.00	2,275,905.73	53,326,042.28

13、 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称	抵押或质押期限	期末账面价值
拟开发产品	振业峦山谷花园二期*1	2009.8.11-2011.8.11	718,194,181.95
在建开发产品	振业·青秀山 1 号（原南宁项目）*2	2010.9.28-2012.9.27	289,401,758.11
在建开发产品	西安振业·泊墅一期*3	2010.8.26-2012.8.25	399,956,480.32
在建开发产品	天津项目 1#地块*4	2009.1.21-2012.7.31	1,083,496,293.25
子公司股权	惠州市惠阳区振业创新发展有限公司*5	2009.8.21-2012.7.31	213,200,000.00
可供出售金融资产	深长城*6	2009.3.18-2011.9.18	292,938,579.80
合计			2,997,187,293.43

*1 本公司以该项目之土地使用权（产权证号深房地字 6000310130 号）作为抵押物向兴业银行深圳分行借款人民币 600,000,000.00 元，借款期 2 年，约定的借款到期日为 2011 年 8 月 11 日。

*2 本公司以该项目之土地使用权（产权证号南宁国用（2007）第 G00005101 号）作为

抵押物向建设银行深圳市分行借款人民币 50,000,000.00 元，借款期 2 年，约定的借款到期日为 2012 年 9 月 27 日。

*3 本公司以该项目之土地使用权（西沪灞国用（2009 出）第 002 号）及地上建筑物作为抵押物向招商银行西安未央路支行借款人民币 200,000,000.00 元，借款期 2 年，约定的借款到期日为 2012 年 8 月 25 日。

*4 本公司以该项目之土地使用权（产权证号房地证津字第 102050800063 号）作为抵押物分次向农业银行深圳布吉支行借款人民币合计 450,000,000.00 元，借款期 3 年，约定的借款到期日分别为 2012 年 1 月 18 日和 2012 年 7 月 31 日。

*5 本公司以惠州市惠阳区振业创新发展有限公司 82% 股权质押向农业银行深圳布吉支行借款人民币 200,000,000.00 元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2012 年 7 月 31 日。

*6 本公司以所持有的可供出售金融资产-深长城（股票代码：000042）总计 16,884,068 股作为质物反担保质押给深圳市投资控股有限公司，向建设银行深圳市分行和民生银行深圳分行分别借款金额为 400,000,000.00 元和 100,000,000.00 元，约定的借款到期日分别为 2011 年 9 月 12 日和 2011 年 9 月 18 日。

14、 应付账款

项目	2010-12-31	2009-12-31
应付账款	362,726,728.95	150,564,350.29
合计	362,726,728.95	150,564,350.29

(1) 应付账款期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(2) 应付账款期末余额中无应付关联公司款项；

(3) 应付账款主要为暂估应付工程款，年末余额较年初增加 21,216.24 万元，增幅 140.91%，主要原因系大部分工程尚未办理工程结算，未达到约定付款条件。

15、 预收款项

账龄	2010-12-31		2009-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	792,766,617.21	94.15	306,901,180.10	89.51
1-2 年	13,325,324.01	1.58	35,961,809.00	10.49

2-3 年	35,961,809.00	4.27	--	--
合计	842,053,750.22	100.00	342,862,989.10	100.00

(1) 预收款项年末余额较年初增加 49,919.08 万元，增幅 145.59%，主要系本公司本年度未达到收入确认条件的预收房款增加；

(2) 预收款项期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(3) 预收款项期末余额中无应付关联公司款项。

(4) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司预收房款主要项目明细列示如下：

项目名称	2010-12-31	2009-12-31
星海名城五期	141,462.00	141,462.00
振业城一期	162,025.00	162,025.00
星海名城六期	32,215,477.08	32,141,665.35
振业·中央华府（北海）	--	1,548,290.00
振业城二-三期	13,651,761.05	57,499,301.05
振业城四-五期	275,024,575.71	141,477,967.00
振业峦山谷花园一期	94,090,472.00	85,744,273.00
惠阳·振业城一期	14,493,173.00	2,182,300.00
星海七期	216,947,465.00	--
西安振业·泊墅一期	165,856,672.00	--
合计	812,583,082.84	320,897,283.40

16、 应付职工薪酬

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	21,590,769.71	52,116,336.30	46,971,070.67	26,736,035.34
二、职工福利费	--	541,833.62	541,833.62	--
三、社会保险费	3,438,456.00	7,046,215.58	6,733,920.08	3,750,751.50
其中：养老保险	--	3,491,073.77	3,491,073.77	--
医疗保险	--	1,057,159.32	1,057,159.32	--
失业保险	--	34,593.91	34,593.91	--
工伤保险	--	55,934.96	55,934.96	--
生育保险	--	85,936.12	85,936.12	--
企业年金	3,438,456.00	2,321,517.50	2,009,222.00	3,750,751.50
四、住房公积金	--	2,524,971.38	2,336,205.38	188,766.00
五、工会经费和职工教育经费	6,064,550.88	1,198,266.31	2,778,158.43	4,484,658.76
六、非货币性福利	--	--	--	--
七、辞退福利	--	304,333.06	304,333.06	--
八、其他	--	--	--	--
合计	31,093,776.59	63,731,956.25	59,665,521.24	35,160,211.60

(1) 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额；

(2) 工会经费和职工教育经费金额 4,484,658.76 元，无非货币性福利，因解除劳动关系给予补偿 304,333.06 元。

17、 应交税费

税种	2010-12-31	2009-12-31
企业所得税	99,432,731.27	68,537,781.16
城建税	2,309,683.35	49,576.59
教育费附加	389,424.52	186,549.62
个人所得税	398,409.64	210,466.90
营业税	-18,139,990.92	-24,880,741.64
土地使用税	254,834.40	254,834.40
房产税	626,403.66	626,403.66
土地增值税	488,834,082.20	382,384,946.09
其他	335,976.00	41,827.20
合计	574,441,554.12	427,411,643.98

应交税费年末较年初增加 14,702.99 万元，增幅 34.40%，主要系本公司本年度根据国家税务总局国税法[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他规定预计了本年度销售房产项目的土地增值税，及本年度利润增加应纳企业所得税额增加所致。

18、 其他应付款

项目	2010-12-31	2009-12-31
其他应付款	64,497,166.22	62,962,658.11
合计	64,497,166.22	62,962,658.11

(1) 其他应付款期末余额中无欠持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(2) 其他应付款期末余额中无欠关联方款项。

(3) 其他应付款期末余额中账龄超过一年的大额应付款项系应支付的星海名城项目合作款项 3,806.25 万元。

19、 一年内到期的非流动负债

项目	2010-12-31	2009-12-31
一年内到期的长期借款		
抵、质押借款	690,000,000.00	--
保证借款	500,000,000.00	100,000,000.00
信用借款	680,000,000.00	300,000,000.00
合计	1,870,000,000.00	400,000,000.00

(1) 本公司本期一年内到期的长期借款中无逾期的情况；

(2) 本公司本期金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2010-12-31	2009-12-31
					金额	金额
兴业银行深圳分行	2009.8.11	2011.8.11	人民币	5.32	600,000,000.00	--
建设银行深圳市分行	2009.3.19	2011.9.12	人民币	5.40	400,000,000.00	300,000,000.00
平安银行营业部	2009.6.30	2011.6.30	人民币	5.40	200,000,000.00	--
上海银行深圳分行	2009.8.19	2011.8.19	人民币	5.32	200,000,000.00	--
工商银行深圳上步支行	2009.3.31	2011.9.28	人民币	4.86/5.40	200,000,000.00	--
合计					1,600,000,000.00	300,000,000.00

20、 长期借款

项目	2010-12-31	2009-12-31
信用借款	2,230,000,000.00	1,850,000,000.00
抵、质押借款	1,300,000,000.00	1,350,000,000.00
保证借款	550,000,000.00	800,000,000.00
合计	4,080,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：列报于一年内到期的非流动负债	1,870,000,000.00	400,000,000.00
列报于长期借款	2,210,000,000.00	3,600,000,000.00

金额前五名的长期借款（不含一年内到期的非流动负债）：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2010-12-31		2009-12-31	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农业银行深圳布吉支行	2009.1.21	2012.1.18	人民币	5.40	--	160,000,000.00	--	250,000,000.00
	2009.8.21	2012.7.31	人民币	5.13	--	200,000,000.00	--	200,000,000.00
	2008.8.21	2011.8.20	人民币	5.40	--	--	--	300,000,000.00
	2010.3.18	2012.12.20	人民币	5.13	--	260,000,000.00	--	--
工商银行深圳上步支行	2009.6.29	2012.6.28	人民币	4.86	--	200,000,000.00	--	200,000,000.00
	2009.9.23	2012.3.22	人民币	4.86	--	150,000,000.00	--	150,000,000.00
招商银行深圳福田支行	2010.2.2	2013.2.2	人民币	5.04/5.60	--	250,000,000.00	--	--
	2008.4.10	2010.4.10	人民币	5.40	--	--	--	100,000,000.00
中国银行深圳沙头角支行	2010.8.25	2012.7.29	人民币	5.40	--	100,000,000.00	--	--
	2010.7.29		人民币	5.40	--	100,000,000.00	--	--
招商银行西安未央路支行	2010.08.26	2012.8.25	人民币	5.60/5.85	--	200,000,000.00	--	--
合计						1,620,000,000.00		1,200,000,000.00

21、 股本

项目	2009-12-31		本年增减（+、-）					2010-12-31	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	13,860,584	2.73%	--	6,623,167	--	-599,250	6,023,917	19,884,501	2.61%
1、国家持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他内资持股	3,865,320	0.76%	--	1,860,412	--	-361,240	1,499,172	5,364,492	0.71%
其中：境内非国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境内自然人持股	3,865,320	0.76%	--	1,860,412	--	-361,240	1,499,172	5,364,492	0.71%
4、外资持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其中：境外法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
5、高管股份	9,995,264	1.97%	--	4,762,755	--	-238,010	4,524,745	14,520,009	1.91%
二、无限售条件股份	493,322,678	97.27%	--	246,968,464	--	599,250	247,567,714	740,890,392	97.39%
1、人民币普通股	493,322,678	97.27%	--	246,968,464	--	599,250	247,567,714	740,890,392	97.39%
2、境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
三、股份总数	507,183,262	100.00%	--	253,591,631	--	--	253,591,631	760,774,893	100.00%

其他变动系有限售条件的股份解除限售。

22、 资本公积

项目	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
资本溢价	459,464,454.54	--	--	459,464,454.54
其他资本公积	254,025,073.75	--	69,242,326.55	184,782,747.20
其中：可供出售金融资产的价值变化	231,072,710.14	--	69,242,326.55	161,830,383.59
合计	713,489,528.29	--	69,242,326.55	644,247,201.74

本年其他资本公积的变化系本年可供出售金融资产价值变化及该变化计提的递延所得税负债。

23、 盈余公积

项目	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
法定盈余公积	226,174,112.70	27,118,482.28	--	253,292,594.98
任意盈余公积	217,418,681.94	54,236,964.56	--	271,655,646.50
合计	443,592,794.64	81,355,446.84	--	524,948,241.48

24、 未分配利润

项目	2010 年度	2009 年度
调整前 上年末未分配利润	443,106,457.11	238,951,547.08
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--
调整后 年初未分配利润	443,106,457.11	238,951,547.08
加：本期归属于母公司股东净利润	481,552,496.42	326,306,681.44
减：利润分配	395,809,069.28	122,151,771.41
其中：提取法定盈余公积	27,118,482.28	27,192,370.15
提取任意盈余公积	54,236,964.56	54,384,740.30
支付普通股股利	60,861,991.44	40,574,660.96
转作股份的利润	253,591,631.00	--
期末未分配利润	528,849,884.25	443,106,457.11

本公司董事会于 2011 年 3 月 29 日通过 2010 年度利润分配预案：2010 年度按母公司净利润提取 10% 的法定盈余公积 27,118,482.28 元，提取 20% 的任意盈余公积 54,236,964.56 元。以本公司总股本 760,774,893 股为基数，每 10 股送 3 股派发现金股利 0.6 元，共派送 228,232,467 股，派发现金股利 45,646,493.58 元，共分配利润 273,878,960.58 元，剩余 101,428,666.12 元用于补充流动资金。

2010 年 5 月本公司执行 2009 年度利润分配方案：以总股本 507,183,262 股为基数，每 10 股送 5 股，共 253,591,631 股，派发现金股利 1.20 元（含税），共 60,861,991.44 元，共分配利润 314,453,622.44 元。

25、 营业收入和成本

类别	营业收入		营业成本	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
房产销售业务	2,300,051,123.20	1,816,298,743.76	1,389,196,316.26	1,106,836,967.30
租赁业务	38,683,417.48	32,937,069.96	23,153,265.23	22,285,168.10
合计	2,338,734,540.68	1,849,235,813.72	1,412,349,581.49	1,129,122,135.40

营业收入本年较上年增加 48,949.87 万元，增幅 26.47%。

(1) 前五名客户销售情况：

客户	2010 年度	
	销售金额	占公司全部销售收入的比例%
自然人	24,150,277.00	1.03
自然人	7,791,572.00	0.33
自然人	7,653,323.00	0.32
自然人	7,407,798.00	0.33
自然人	7,242,632.00	0.31
合计	54,245,602.00	2.32

(2) 主营业务按地区分部列示如下：

地区	营业收入		营业成本	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
深圳	1,885,874,125.48	1,526,167,032.12	1,148,603,780.16	935,605,880.84
广西	7,011,118.20	84,944,053.60	288,771.61	52,066,932.48
惠州	445,849,297.00	238,124,728.00	263,457,029.72	141,449,322.08
小计	2,338,734,540.68	1,849,235,813.72	1,412,349,581.49	1,129,122,135.40
地区间抵销	--	--	--	--
合计	2,338,734,540.68	1,849,235,813.72	1,412,349,581.49	1,129,122,135.40

26、 营业税金及附加

项目	2010 年度	2009 年度
营业税	116,562,578.07	92,490,227.70
城市维护建设税	4,101,976.68	1,982,688.71
教育费附加	3,500,382.91	2,816,102.22
土地增值税	171,283,641.41	148,301,984.93
堤围费	450,109.26	--
合计	295,898,688.33	245,591,003.56

27、 销售费用

项目	2010 年度	2009 年度
广告推广费	22,580,739.00	27,735,864.32
销售策划费	19,981,714.35	14,072,222.32
代理费	16,922,479.27	15,023,580.78
其他	148,004.15	1,603,856.93
合计	59,632,936.77	58,435,524.35

28、 管理费用

项目	2010 年度	2009 年度
工资	30,594,316.39	20,776,785.67
社会保险费及住房公积金	7,330,824.25	8,999,505.51
折旧费用	5,512,228.24	6,385,276.91
办公费	6,935,716.23	5,839,500.69
中介服务费	2,181,600.00	1,799,378.70
其他费用	16,951,323.48	18,661,103.28
管理费用合计	69,506,008.59	62,461,550.76

29、 财务费用

类别	2010年度	2009年度
利息支出	237,216,302.78	265,039,834.57
减：已利息资本化的费用	136,059,280.67	168,101,524.53
减：利息收入	5,775,284.77	4,058,040.59
汇兑损失	143,807.81	6,927.61
减：汇兑收益	--	--
手续费	985,780.27	701,379.87
合计	96,511,325.42	93,588,576.93

30、 资产减值损失

类别	2010 年度	2009 年度
坏账损失	-1,737,923.60	-7,518,572.45
存货跌价损失	-200,000,000.00	--
合计	-201,737,923.60	-7,518,572.45

资产减值损失本年度较上年度减少，主要原因是 2008 年度本公司之子公司天津市振业房地产开发有限公司对天津项目 1#地块计提了 20,000 万元存货跌价准备在本期转回。

31、 投资收益

产生投资收益的来源	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益	--	--
权益法核算的长期股权投资收益	--	--
处置长期股权投资产生的投资收益*1	26,567,580.00	88,134,120.68
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	--	--
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	--	--
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益*2	2,541,702.20	355,865.36
处置交易性金融资产取得的投资收益	--	--
持有至到期投资取得的投资收益	--	--
可供出售金融资产等取得的投资收益	--	--
其他	--	--
合计	29,109,282.20	88,489,986.04

*1 系本公司处置原持有参股的深圳市建工集团股份有限公司股权的转让收益，有关该等股权转让的详细情况详见附注五、7 长期股权投资。

*2 系本公司持有的深长城（股票代码 000042）及交通银行（股票代码 601328）2009 年度的分红派息款。

32、 营业外收入

类别	2010 年度	2009 年度	计入当期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置利得合计	28,265.66	--	28,265.66
其中：固定资产处置利得	28,265.66	--	28,265.66
无形资产处置利得	--	--	--
2、政府补助	--	200,000.00	--
3、解约补偿款	--	47,395,000.00	--
4、奖励金	--	300,000.00	--
5、无须支付的负债	--	172,597.51	--
6、违约金	38,500.84	491,850.30	38,500.84
7、赔偿款	--	51,000.00	--
8、手续费返还	--	437,467.70	--
9、其他	61,994.03	64,512.52	61,994.03
合计	128,760.53	49,112,428.03	128,760.53

33、 营业外支出

类别	2010 年度	2009 年度	计入当期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置损失	40,690.42	67,619.85	40,690.42
其中：固定资产处置损失	40,690.42	67,619.85	40,690.42
无形资产处置损失	--	--	--
2、罚款支出	--	773,960.20	--
3、捐赠支出*	1,000,000.00	--	1,000,000.00
4、赔偿支出	50,000.00	20,824.26	50,000.00
5、其他	--	--	--
合计	1,090,690.42	862,404.31	1,090,690.42

*捐款支出系深圳市慈善会扶贫济困捐款。

34、 所得税费用

项目	2010 年度	2009 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	151,432,300.85	109,459,745.66
递延所得税调整	-13,176,100.32	-40,387,109.81
合计	138,256,200.53	69,072,635.85

35、 每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项目	2010 年度	2009 年度
归属本公司所有者的净利润	481,552,496.42	326,306,681.44
已发行的普通股加权平均数	760,774,893	760,774,893
基本每股盈利（每股人民币元）	0.6330	0.4289
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.6330	0.4289

*2009 年度每股收益按本报告期实施利润分配方案后的股份数进行重新计算并列报。

本公司报告期内，不存在诸如发行股票期权和可转换债券等稀释每股收益的行为，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

36、 其他综合收益

项目	2010 年度	2009 年度
一、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-83,312,349.03	281,928,255.08
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-14,070,022.48	62,310,592.30
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	-69,242,326.55	219,617,662.78
二、按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	--	--
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
三、现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	--	--
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--

项目	2010 年度	2009 年度
转为被套期项目初始确认金额的调整	--	--
小计	--	--
四、外币财务报表折算差额	--	--
减：处置境外经营当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
五、其他	--	--
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	--	--
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
合计	-69,242,326.55	219,617,662.78

37、 现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2010 年度	2009 年度
利息收入	5,775,284.77	4,058,060.59
各项押金、保证金	3,852,570.00	2,360,683.30
其他往来	3,342,028.30	7,955,293.78
政府补助	--	200,000.00
奖励金	--	300,000.00
手续费返还	--	437,467.70
收回龙华项目定金及补偿款	--	105,000,000.00
其他	231,549.75	110,801.67
合计	13,201,432.82	120,422,307.04

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010 年度	2009 年度
管理费用支付的现金	18,735,422.91	20,711,738.26
营业费用支付的现金	59,273,555.95	57,274,541.68
财务费用手续费	985,780.27	701,301.25
罚款及滞纳金	--	773,960.20
捐赠支出	1,000,000.00	--
押金及保证金	9,605,659.62	--
其他经营性往来款	1,351,370.90	8,127,641.75
合计	90,951,789.65	87,589,183.14

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2010 年度	2009 年度
贷款担保费、咨询费	1,728,000.00	9,300,000.00
合计	1,728,000.00	9,300,000.00

(4) 现金和现金等价物

项目	2010 年度	2009 年度
一、现金	1,664,538,250.85	761,375,636.44
其中：库存现金	190,033.24	236,414.36
可随时用于支付的银行存款	1,664,348,217.61	761,139,222.08
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	1,664,538,250.85	761,375,636.44

37、现金流量表补充资料

补充资料	2010 年度	2009 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	496,465,075.46	335,222,969.08
加：资产减值准备	-201,737,923.60	-7,518,572.45
固定资产折旧、投资性房地产摊销	20,912,240.56	26,008,746.44
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	1,748,385.15	1,306,619.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	8,425.07	62,324.36
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	3,999.69	5,295.49

补充资料	2010 年度	2009 年度
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	--	--
财务费用（收益以“-”填列）	101,157,022.11	96,938,310.04
投资损失（收益以“-”填列）	-29,109,282.20	-88,489,986.04
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-13,176,100.32	-40,387,109.81
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	-133,126,319.89	-339,472,397.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-20,306,392.89	16,335,870.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	863,983,993.04	369,016,636.62
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	1,086,823,122.18	369,028,706.28
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,664,538,250.85	761,375,636.44
减：现金的期初余额	761,375,636.44	155,786,929.47
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	903,162,614.41	605,588,706.97

附注六、 关联方关系及其交易

（一）关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）关联方关系

1、 本公司直接及最终控制方

直接控制人名称	组织机构代码	注册地	业务性质及经营范围	注册资本	对本公司持股	表决权比例%
深圳市国有资产监督管理局	KA3172806-7	广东深圳	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	--	151,637,894	19.93

本公司最终控制方即本公司的直接控制人。

本公司无直接控股母公司。

2、 本公司子公司

本公司子公司信息详见本财务报表附注四、(一)。

3、 合营、联营企业

本公司合营、联营企业信息详见附注五、7。

(三) 关联方交易

本公司 2010 年度的关联交易主要包括公司向董事、监事以及高级管理人员支付薪酬，有关情况如下：

项目	2010 年度	2009 年度
向董、监、高人员支付报酬总额	7,446,447.00	5,597,817.00
支付报酬前三名合计	2,517,300.00	1,828,056.00

(四) 本公司本期无需要披露的关联方应收应付款项。

附注七、 非货币性资产交换

本公司 2010 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注八、 债务重组

本公司 2010 年度无需要披露的债务重组事项。

附注九、 或有事项

1、本公司上期披露的金龙大厦（原“振兴大厦”）合作建房纠纷，广东省高级人民法院于 2005 年 9 月 5 日作出终审判决，判令本公司出资人民币 1,360 万元，广东省第五办公室驻深办事处（后更名为“广东省国际关系调研室驻深办事处”，以下简称“省五办”）出资人民币 816 万元，停工损失费、工程修复费等费用由各方按比例共同承担。2006 年 9 月 1 日，根据法院通知书，本公司应支付复工建设款项 2,136 万元，省五办、金龙公司应付 1,282 万元（截至本报告披露之日，省五办、金龙公司已完全履行出资义务）；通知确定该项目由本公司负责包干建设，并承担复工建设资金不足部分。本公司已于 2003 年度计提 2,630 万元存货跌价准备。

该项目于 2007 年 1 月 31 日取得复工施工许可证，截至 2007 年 12 月 31 日，该项目已经竣工并办理了备案手续。2009 年 12 月 30 日，本公司代表合作建房各方与深圳市规划和国土资源委员会签订《深地合字（1992）336 号〈深圳市土地使用权出让合同书〉第二补充协议书》对合作建房各方的产权分配面积和性质予以确认。2009 年 12 月 31 日，本公司代

表合作各方向深圳市房地产权登记中心递交了初始产权登记申请资料，并获得文号为 9C-109128928 的房地产登记业务受理通知书，2010 年 3 月 17 日，深圳市产权登记中心在《深圳商报》上发布了金龙大厦的初始登记公告（登字 20100093 号）。本公司在金龙大厦中所分得物业的房地产证已全部办理完毕，并于 2010 年 7 月 28 日开始组织业主办了入伙手续。

截至 2010 年 12 月 31 日，法院正协助部分业主办了房地产证。

2、1993 年 7 月 1 日，本公司与雄丰集团（深圳）有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）签署《合作开发新城花园商住楼合同书》，三方约定由雄丰公司、九州公司提供土地以及负责项目的报建手续，本公司负责资金。2003 年 2 月 20 日深圳中级人民法院作出一审判决，确认上述开发合同无效，雄丰公司偿还本公司已投入的投资款 2,988 万元以及本公司借给雄丰公司 1,300 万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉，在上诉期间有关各方达成的一致意见，2003 年 11 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，确认上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的 8 栋商住楼本公司分得 6 栋（含雄丰公司以房产折抵其借款 1,300 万元），雄丰公司分得 2 栋，本公司尚需负责上述 8 栋房产的收尾工程。根据上述判决，本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，2003 年度计提 1,816 万元存货跌价准备，累计已计提 3,843 万元的跌价准备。

本公司申请执行雄丰公司和龙城公司案，经深圳市中级人民法院作出（2004）深中法执字第 21-1148-2 号《民事裁定书》，裁定结案。在执行过程中，因农业银行申请执行雄丰控股贷款纠纷一案中，涉及的抵押物与本公司的 6 栋房产紧密相连，本公司仍无法进行转让等实质性变现处理，根据“房地一体”的司法处理原则，本公司考虑以“利害关系人”的身份加入该执行案。据此，本公司已与农业银行、汕尾市城区法院进行了多次协商，本执行案无任何实质性进展。

2009 年 6 月 11 日，雄丰公司就广东省高级人民法院作出的（2003）粤最高法民一终字第 311 号民事判决向中华人民共和国最高人民法院提出再审申请。2009 年 12 月 16 日，最高人民法院作出（2009）民监字第 545 号民事裁定书，驳回雄丰公司的再审申请，截至本报告批准报出日，各方当事人和利害关系人尚未达成最终可执行方案。

3、公司控股子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司（以下简称“惠阳振业”）被汕尾市金联实业有限公司（以下简称“汕尾金联”）起诉债权转让合同纠纷一案（以下简称“本案”），案号为（2010）惠中法民二初字第 12 号。

2002 年 8 月，本公司与惠阳市名豪木业有限公司（以下简称“名豪木业”）等共同出资设立惠阳市振业创新发展有限公司（后变更为“惠州市惠阳区振业创新发展有限公司”），合作开发惠阳市秋长镇地块。2007 年 4 月，名豪木业将其在项目合作开发合同项下的权利义务转让给惠州市同晖置业有限公司（以下简称“同晖置业”）。2007 年 11 月，惠阳振业注册资本增加至人民币 2.6 亿元，股东各方按各自股权比例足额认缴了注册资本。2008 年

11 月，同晖置业将其在惠阳振业所享有的 13% 股权转让给惠州市金鼎合嘉实业有限公司。2010 年 3 月下旬，本公司获悉汕尾金联起诉惠阳振业，并提出两项诉讼请求：（1）要求惠阳振业偿还汕尾金联人民币 30,629,000 元及暂计至起诉日的利息约 600 万元；（2）承担案件全部诉讼费用。汕尾金联诉称：名豪木业根据其与本公司的项目合作开发合同，为惠阳振业支付了征用土地费用 30,629,000 元，并为惠阳振业办妥了合作地块的用地手续。名豪木业据此对惠阳振业享有债权 30,629,000 元。2004 年 5 月 25 日，名豪木业将上述债权本金及利息全部转让给汕尾金联，汕尾金联此后多次向惠阳振业催讨债务未果。

受理本案的惠州市中级人民法院依申请将名豪木业追加为本案的第三人，2010 年 10 月 11 日，本案正式开庭审理，截至本报告批准报出日尚未作出一审判决。

4、本公司按房地产行业经营惯例为商品房承购人提供阶段性贷款担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购房产的《房地产证》办出及抵押手续办妥之日止。截至 2010 年 12 月 31 日，本集团承担的阶段性担保责任的贷款金额为 133,833.00 万元。

附注十、 承诺事项

本公司 2010 年度无需要披露的承诺事项。

附注十一、 资产负债表日后事项

本公司董事会于 2011 年 3 月 29 日通过 2010 年度利润分配预案：2010 年度按母公司净利润提取 10% 的法定盈余公积 27,118,482.28 元，提取 20% 的任意盈余公积 54,236,964.56 元。以本公司总股本 760,774,893 股为基数，每 10 股送 3 股派发现金股利 0.6 元，共派送 228,232,467 股，派发现金股利 45,646,493.58 元，共分配利润 273,878,960.58 元，剩余 101,428,666.12 元用于补充流动资金。

附注十二、 其他重要事项

1、关于预提土地增值税的说明

本公司采取的土地增值税政策系深圳市地方税务局 2005 年 11 月 2 日发布《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6 号），对 2005 年 11 月 1 日之后（含 2005 年 11 月 1 日）签定合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的办法征收土地增值税。2010 年 8 月 1 日起，根据《深地税告[2010]6 号》调整我市土地增值税预征率的公告，调整后普通标准住宅按销售收入 2% 预征，别墅为 4%，其他类型房产为 3%。

根据国家税务总局 2006 年 12 月 28 日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）从 2007 年 2 月 1 日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目以分期项目为单位清算。深圳市地方税务局于 2009 年 1 月 9 日发布了《深圳市地方税务局土地增值税征管工作规程》，就深圳市房地产开发项目土地增值税清算程序进行了规范。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司开发的项目均已按上述规定预提了土地增值税额，且已按照要求逐步开展清算工作。

2、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
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（不含衍生金融资产）	--	--	--	--	--
2.衍生金融资产	--	--	--	--	--
3.可供出售金融资产	382,539,000.18	--	-83,312,349.03	--	299,288,022.15
金融资产小计	382,539,000.18	--	-83,312,349.03	--	299,288,022.15
投资性房地产	--	--	--	--	--
生产性生物资产	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--
上述合计	382,539,000.18	--	-83,312,349.03	--	299,288,022.15
金融负债	--	--	--	--	--

3、年金计划主要内容

根据《中华人民共和国劳动法》、《企业年金试行办法》、《企业年金基金管理办法》、《深圳市企业年金管理暂行规定》及《深圳市属国有企业年金管理暂行规定》及其他法律法规，结合公司实际，本公司制订了《深圳市振业（集团）股份有限公司企业年金方案》（以下简称“年金计划”）。

年金计划主要包括参加人员范围、企业年金的组成及分配、基金管理、企业年金的支付等。

年金计划的参加人员主要为试用期满，与公司有正式的劳动关系，并履行所规定的全部义务的在岗员工。

企业年金由公司企业年金和个人企业年金组成。公司企业年金由公司为员工缴交；个人企业年金由员工个人缴交。公司企业年金总额：不超过公司参加企业年金员工上年度工资总额的十二分之一，每年度的具体缴交额度根据公司上年度经营情况和有权审批机构核定的比例确定，由公司按国家有关规定允许的列支渠道列支。个人企业年金总额：最高为参加企业年金员工本人上年度工资总额的十二分之一。

企业年金基金实行完全积累，采用个人账户方式进行管理。企业年金基金按照国家规定投资运营的收益并入企业年金基金。企业年金基金与受托人、托管人、账户管理人、投资管

理人的自有资产或其他资产分开管理，不得挪作其他用途。

企业年金支付的条件：（一）达到国家规定的退休年龄并办理了退休手续；（二）因病（残）丧失劳动能力，经劳动保障部门认可办理了病退或者提前退休；（三）出国定居；（四）在退休前身故。领取企业年金时由员工向企业提出申请，企业出具证明，受托人认定并发放。员工退休后由本人决定一次性领取或分期领取；员工在退休前身故，其年金个人账户余额由其指定的受益人或法定继承人一次性领取。

附注十三、 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

（1）按种类披露

种类	2010-12-31				2009-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,972,788,776.59	99.53	98,639,438.83	5.00	1,745,570,345.39	99.47	87,278,517.27	5.00
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	9,237,872.40	0.47	4,491,510.04	48.62	9,265,364.53	0.53	4,130,857.01	44.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	19,361.00	--	968.05	5.00	--	--	--	--
合计	1,982,046,009.99	100.00	103,131,916.92	5.20	1,754,835,709.92	100.00	91,409,374.28	5.21

其他应收款年末较年初增加 22,721.03 万元，增幅 12.95%，主要为本公司与子公司天津市振业房地产开发有限公司和广西振业房地产股份有限公司内部往来增加所致。

（2）其他应收款期末余额中单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款如下：

欠款人名称	欠款金额	坏帐计提比例%	占其他应收款余额比例%	与本公司关系	款项性质及内容
天津市振业房地产开发有限公司	1,116,077,895.00	5	56.31	本公司子公司	往来款
湖南振业房地产开发有限公司*	454,927,500.00	5	22.95	本公司子公司	投资及往来款
西安振业房地产开发有限公司	264,000,000.00	5	13.32	本公司子公司	往来款
广西振业房地产股份有限公司	137,783,381.59	5	6.95	本公司子公司	往来款
贵州振业房地产开发有限公司	19,361.00	5	0.00	本公司子公司	往来款

合计	1,972,808,137.59		99.53	
----	------------------	--	-------	--

*对湖南振业房地产开发有限公司投资款 36,000.00 万元，因小股东 B&F&L GROUP LIMITED 尚未履行增资义务，以致尚未验资，本公司对湖南振业房地产开发有限公司投资款 36,000.00 万元暂挂往来款。

上述应收关联方款项进行了单独测试，经董事会批准后按 5% 计提坏账准备，该项计提在合并报表范围将合并抵销，不影响合并利润，仅影响集团本部（母公司）利润。

(3) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下：

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	1,072,637.95	11.61	53,631.90	98,671.43	1.06	4,933.57
1-2 年	--	--	--	2,556,613.45	27.59	255,661.35
2-3 年	2,556,613.45	27.68	766,984.04	1,506,806.65	16.26	452,042.00
3-5 年	2,720,009.00	29.44	1,360,004.50	2,214,661.00	23.90	1,107,330.50
5 年以上	2,888,612.00	31.27	2,310,889.60	2,888,612.00	31.19	2,310,889.60
合计	9,237,872.40	100.00	4,491,510.04	9,265,364.53	100.00	4,130,857.01

(4) 其他应收款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 本公司本期无终止确认的其他应收款项情况。

(6) 本公司本期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

2、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2009-12-31	增减变动	2010-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
广西振业房地产股份有限公司	成本法	145,904,497.23	145,904,497.23	--	145,904,497.23	97.36	97.36	--	--	--
湖南振业房地产开发有限公司	成本法	120,000,000.00	120,000,000.00	--	120,000,000.00	80	80	--	--	--
贵州振业房地产开发有限公司	成本法	39,950,899.34	39,950,899.34	--	39,950,899.34	100	100	--	--	--
天津市振业资产管理有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00	--	280,000,000.00	100	100	--	--	--
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	成本法	213,200,000.00	213,200,000.00	--	213,200,000.00	82	82	--	--	--
西安振业房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00	100	100	--	--	--
深圳市振业房地产开发有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00	--	300,000,000.00	100	100	--	--	--
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	成本法	490,434.54	490,434.54	--	490,434.54	100	100	490,434.54	--	--
深圳市振业贸易发展有限公司	成本法	2,000,000.00	1,384,076.29	--	1,384,076.29	100	100	1,384,076.29	--	--
天津振业化工实业有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	4,500,000.00	--	--
深圳市建工集团股份有限公司	成本法	13,429,220.00	13,429,220.00	-13,429,220.00	--	--	--	--	--	--
天津轮船实业发展集团股份有限公司	成本法	3,375,000.00	3,375,000.00	--	3,375,000.00	1.67	1.67	--	--	--
深圳市深发贸易有限公司	成本法	208,000.00	208,000.00	--	208,000.00	10	10	--	--	--
深圳莫斯科股份有限公司	成本法	636,353.52	636,353.52	--	636,353.52	7.14	7.14	636,353.52	--	--
合计	—	1,223,694,404.63	1,223,078,480.92	-13,429,220.00	1,209,649,260.92	--	--	7,010,864.35	--	--

3、营业收入和营业成本

行业	营业收入		营业成本	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
房产销售业务	1,847,190,708.00	1,493,240,265.96	1,125,450,514.93	913,320,712.74
租赁业务	38,683,417.48	32,926,766.16	23,153,265.23	22,285,168.10
合计	1,885,874,125.48	1,526,167,032.12	1,148,603,780.16	935,605,880.84

(1) 前五名客户销售情况：

客户	2010 年度		2009 年度	
	销售额（万元）	占公司全部销售收入的比例%	销售额（万元）	占公司全部销售收入的比例%
前五位客户销售合计	5,289.99	2.81	5,732	3.76

(2) 主营业务按地区分部列示如下：

地区	营业收入		营业成本	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
深圳	1,885,874,125.48	1,526,167,032.12	1,148,603,780.16	935,605,880.84

4、投资收益

产生投资收益的来源	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益	--	--
权益法核算的长期股权投资收益	--	--
处置长期股权投资产生的投资收益	26,567,580.00	88,134,120.68
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	--	--
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	--	--
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,541,702.20	355,865.36
处置交易性金融资产取得的投资收益	--	--
持有至到期投资取得的投资收益	--	--
可供出售金融资产等取得的投资收益	--	--
其他	--	--
合计	29,109,282.20	88,489,986.04

5、现金流量表补充资料

补充资料	2010 年度	2009 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	271,184,822.82	271,923,701.51
加：资产减值准备	9,446,636.91	4,091,780.78
固定资产、投资性房地产折旧	19,210,549.67	25,215,155.07
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	1,556,280.72	1,270,862.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	32,942.54	62,324.36
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	--	--
财务费用（收益以“-”填列）	96,229,522.11	97,701,432.04
投资损失（收益以“-”填列）	-29,109,282.20	-88,489,986.04
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-53,305,115.88	-44,837,777.34
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	364,576,018.16	-21,607,889.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-213,394,556.07	-285,872,481.04
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	737,922,021.21	296,891,433.20
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	1,204,349,839.99	256,348,556.07
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,131,618,194.44	302,217,343.61
减：现金的期初余额	302,217,343.61	108,958,338.32
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	829,400,850.83	193,259,005.29

附注十四、 非经常性损益和财务指标

(一) 非经常性损益

本公司本报告期发生的非经常性损益如下：

项目	2010年度	说明
非流动资产处置损益	26,555,155.24	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	--	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	--	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	
非货币性资产交换损益	--	
委托他人投资或管理资产的损益	--	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	
债务重组损益	--	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,275,905.73	
对外委托贷款取得的损益	--	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	
受托经营取得的托管费收入	--	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-949,505.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,541,702.20	附注五、30
所得税影响额	6,689,872.33	

少数股东损益影响额（税后）	1,485.45	
合计	23,731,900.26	

营业外收支净额详细内容见营业外收入支出注释附注五、32-33。

（二）净资产收益率和每股收益

项目	加权平均 净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每 股收益	稀释每 股收益
2010年			
归属于母公司所有者的净利润	21.14	0.6330	0.6330
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	20.10	0.6018	0.6018

项目	加权平均 净资产收益率(%)	加权平均净资产收益率(%)	
		基本每 股收益	稀释每 股收益
2009年			
归属于母公司所有者的净利润	17.59	0.4289	0.4289
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	11.71	0.2854	0.2854

*2009年度每股收益按本报告期实施利润分配方案后的股份数进行重新计算并列报。

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P_0}{(E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 + E_k \times M_k \div M_0)}$$

其中：P₀分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E₀为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀为报告期月份数；M_i为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

法定代
表
人：

主管会计工
作
负责人：

财务总监：

会 计 机 构
负责人：

日期：

日期：

日期：

日期：

深圳市振业（集团）股份有限公司

年 月 日