



# 深圳市振业（集团）股份有限公司

## 2012 年年度报告

2013 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监于冰、会计机构负责人李红光声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

董事会成员李永明、李富川、罗力、于冰、陶伟平、房向东、廖耀雄、周俊祥亲自出席了审议本报告的董事会会议。董事丁古华因公未能出席审议本报告的董事会会议，授权董事陶伟平代为出席会议并行使表决权。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 1,285,709,568 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0.5 股（含税），不以公积金转增股本。

公司年度报告中部分章节涉及对于未来经营计划或经营工作安排的描述，相关计划或安排的落实受到多方面因素的影响，并不构成公司对于投资者的实质承诺，在此提请广大投资者注意投资风险。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介.....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	19
第六节 股份变动及股东情况 .....	24
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	28
第八节 公司治理.....	35
第九节 内部控制.....	40
第十节 财务报告.....	42
第十一节 备查文件目录 .....	144

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	深振业 A	股票代码	000006
变更后的股票简称（如有）	--		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市振业(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	--		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	--		
公司的法定代表人	李永明		
注册地址	深圳市罗湖区宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 11-17 层		
注册地址的邮政编码	518008		
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		
办公地址的邮政编码	518008		
公司网址	<a href="http://www.zhenye.com">http://www.zhenye.com</a>		
电子信箱	szzygp@126.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	彭庆伟	杜汛、孔国梁
联系地址	深圳市宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 16 楼董事会办公室	深圳市宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 16 楼董事会办公室
电话	(0755) 25863061	(0755) 25863061
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012
电子信箱	szzygp@126.com	szzygp@126.com

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 05 月 25 日	深圳市	19217274-6	深地税登字 440300618831041	61883104-1
报告期末注册	2012 年 08 月 14 日	深圳市	440301103341062	深地税登字 440300618831041	61883104-1
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	--				
历次控股股东的变更情况（如有）	2005 年 10 月公司原控股股东深圳市建设投资控股公司所持有的国家股 71,068,475 股无偿划转到深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，公司控股股东变更为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市深南大道 7028 号时代科技大厦八楼西面
签字会计师姓名	田景亮、郑立红

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	3,076,245,082.95	2,589,275,275.03	18.81%	2,338,734,540.68
归属于上市公司股东的净利润(元)	617,150,754.00	433,967,868.62	42.21%	481,552,496.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	615,217,243.83	433,466,027.05	41.93%	457,820,596.16
经营活动产生的现金流量净额(元)	2,181,610,271.52	1,198,565,275.40	82.02%	1,086,823,122.18
基本每股收益(元/股)	0.48	0.3375	42.22%	0.3745
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.3375	42.22%	0.3745
净资产收益率(%)	19.71%	16.51%	3.2%	21.14%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	9,343,430,259.57	8,321,974,063.40	12.27%	8,568,302,263.18
归属于上市公司股东的净资产(归属于上市公司股东的所有者权益)(元)	3,455,619,766.22	2,798,642,251.72	23.47%	2,458,820,220.47

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-84,130.36	-119,185.47	26,555,155.24	
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)	1,059,880.00	-	-	企业信息化建设资助费 75 万元。
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	493,947.12	-	-	出售鄂武商 A 26,411 股

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	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,097,199.24	799,336.52	-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	641,724.00	169,572.10	6,689,872.33	-
少数股东权益影响额（税后）	-8,338.17	8,737.38	1,485.45	-
合计	1,933,510.17	501,841.57	23,731,900.26	--

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2012年,公司全体员工齐心协力,大力推进项目开发销售,进一步强化企业管理,圆满完成了各项工作任务,全年实现营业收入30.76亿元,利润总额8.45亿元,归属于上市公司股东的净利润6.17亿元,分别较去年增长18.81%、49.79%、42.21%,净资产收益率达19.71%,年末总资产93.43亿元,归属于母公司的所有者权益34.56亿元。2012年,公司社会影响力和品牌形象持续提升,荣获“2012中国房地产上市公司综合实力百强”、“最佳上市公司治理十强”、“广东上市公司综合实力十强”、“广东省最佳诚信企业”、“广东省雇主责任示范企业”、“深圳房地产开发十强企业”、“深圳企业文化建设十佳单位”等称号。

#### (一) 立足销售, 加强资源储备, 经营业绩创新高

1、销售工作成绩突出。2012年,公司坚决贯彻落实“以营销为龙头”的经营方针,加强宏观经济和行业形势的研判力度,精心制定营销方案,把握营销关键节点,适时调整营销策略,并从工程进度、产品品质、成本控制、资金、后勤保障等各个角度加大对销售的支持力度,一举取得公司历史上最好的销售业绩。全年累计实现合同销售面积33.84万平方米,合同销售金额41.72亿元,结算面积27.74万平方米,结算金额29.77亿元,分别较去年增长39.03%、35.76%、58.88%、19.80%。与此同时,公司首个大型商业项目振业国际商务中心于6月30日顺利开业运营,峦山谷项目商业配套完成后续招商工作,公司在商业地产领域迈出了新的步伐。

2、多渠道增加资金储备。2012年,公司提前协调部署,科学制定资金调配预案,强化资金管理,妥善安排工程款、税款、利息支出进度,严格把关三项费用支出,并通过加大资金回笼、统筹资金安排、加强银企合作等多项举措,保障财务安全,保证企业经营发展的资金需求。公司全年实现资金回笼40.28亿元,取得银行授信额度32.65亿元,新增银行贷款12.8亿元,按期偿还银行贷款19.31亿元。

3、稳妥推进土地投资工作。2012年,公司土地储备总量偏少和分布不均衡的问题表现突出,公司在严控土地市场风险的同时积极把握市场机会。一是密切关注拟投资区域土地市场出让状况,跟踪土地价格走势,并深入开展投资可行性研究;二是审慎参与土地使用权出让竞拍,全年共召开5次董事会参与了7宗土地使用权的竞拍,但在公司严控投资风险的前提下,均因竞标价格过高而放弃竞拍;三是转变工作思路,积极谋求通过并购、合作、定向转让等多渠道、多方式增加土地储备。

#### (二) 精耕细作, 强基固本, 综合管理水平再上台阶

1、加强制度建设,夯实管理基础。2012年,公司全面修订并运行《振业纲领》,有效推动了公司管理水平的不断提高。一是根据监管规则的最新变化并结合公司实际,组织对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等法人治理规范性文件进行修订,法人治理水平持续提升;二是持续建立、健全内部控制体系,对招投标、项目管理、工程预决算、资金管理核心业务流程进行了运行梳理、检查,完善了流程细节,提升了内部控制水平;三是编制《廉洁从业风险防控指引》,排查廉洁从业风险点,制定具体防控措施,切实提升廉政风险防范能力。

2、健全完善激励约束机制。一是结合高级管理人员的聘任开展了任期考核评价工作,并探索建立任期考核评价制度;二是完善中层干部年度考核办法,建立360度干部考核机制,对中层干部的考核评价更加科学合理;三是对包括董、监、高在内的薪酬管理体系进行了完善,优化了薪酬福利结构,强化了薪酬的价值和绩效导向,提升了董、监、高的履职积极性。

#### (三) 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 <sup>2</sup> )	规划建筑面 积(万m <sup>2</sup> )	可售面积(万m <sup>2</sup> )			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	已竣工	2007.08	2011.09
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

	1-7 栋								
	五期 8-11 栋			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	2013.04
振业峦山谷花园一期	1-6 栋	10.16	40.58	2.91	13.01	15.92	已竣工	2007.09	2009.12
	7-13 栋			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	在建	2011.03	2014.08
振业·青秀山 1 号		2.87	10.94	0	8.50	8.50	已竣工	2010.03	2012.01
惠阳·振业城一期	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		2013.09
惠阳·振业城二期	G、H 组团	38.41	4.38	0.30	3.26	3.56	已竣工	2010.09	2012.01
	D 组团		2.13	0	1.66	1.66	在建	2011.09	2013.04
	剩余组团		77.17	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳·振业城 F 组团		5.80	—	—	—	—	前期筹备	—	—
西安振业·泊墅一期		8.45	23.68	0.60	17.92	18.52	已竣工	2009.09	2012.06
西安振业·泊墅二期		8.79	40.60	—	—	—	在建	2012.09	2014.09
天津·新博园		4.79	24.56	0.60	18.65	19.25	在建	2010.10	2013.08
长沙·振业城	一期	12.27	12.90	—	10.73	10.73	在建	2012.12	2014.02
	剩余	32.64	76.12	—	—	—	前期筹备	—	—

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2012 年，公司较好的完成了年初制定的经营计划，全年累计回笼资金 40.28 亿元，年末资产负债率 62.02%，实现建筑节能率≥50%。公司全年实现营业收入 30.76 亿元，利润总额 8.45 亿元，归属于上市公司股东的净利润 6.17 亿元，分别较去年增长 18.81%、49.79%、42.21%；公司加权平均净资产收益率达 19.71%，年末总资产 93.43 亿元，归属于母公司的所有者权益 34.56 亿元。

### 2、收入

行业分类

单位：元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减(%)
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	

		(%)		(%)	
房产销售(房地产业)	2,976,765,070.14	96.77%	2,547,078,418.06	98.37%	16.87%
租赁收入	99,480,012.81	3.23%	42,196,856.97	1.63%	135.75%
合计	3,076,245,082.95	100.00%	2,589,275,275.03	100.00%	18.81%

公司主要销售客户情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例(%)
2012 年	158,093,837.00	5.14
2011 年	189,687,357.00	7.33

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减(%)
	金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产行业	1,717,730,637.68	100%	1,233,176,731.62	100%	39.29%

产品分类

单位：元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减(%)
	金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
商品房销售	1,669,213,117.24	97.18%	1,208,576,995.24	98.01%	38.11%
物业出租	48,517,520.44	2.82%	24,599,736.38	1.99%	97.23%
合计	1,717,730,637.68	100.00%	1,233,176,731.62	100.00%	39.29%

### 4、费用

费用	2012 年度	2011 年度	增减幅度	说明
销售费用	104,336,533.06	96,601,389.61	8.01%	合同销售收入增加，销售费用占合同销售收入的比重下降。
管理费用	62,300,671.04	73,876,008.71	-15.67%	——
财务费用	7,253,940.98	56,772,400.79	-87.22%	1、本期平均借款余额减少。 2、和去年相比，新增借款多为专项借款，符合利息资本化条件。
所得税	215,619,347.47	130,138,012.03	65.69%	本期利润总额增加。

## 5、现金流

单位：元

项目	2012	2011	增减幅度	变动原因
经营活动现金流入小计	4,127,565,102.08	3,193,232,925.00	29.26%	报告期项目资金回笼较去年同期增加,经营活动产生的现金流量持续为净流入
经营活动现金流出小计	1,945,954,830.56	1,994,667,649.60	-2.44%	
经营活动现金流量净额	2,181,610,271.52	1,198,565,275.40	82.02%	
投资活动现金流入小计	7,348,266.09	10,198,022.60	-27.94%	公司投资活动现金流量较小,流入主要是收到深长城的分红派息,流出主要是购买固定资产
投资活动现金流出小计	1,435,381.23	2,425,178.87	-40.81%	
投资活动现金流量净额	5,912,884.86	7,772,843.73	-23.93%	
筹资活动现金流入小计	1,082,390,000.00	304,655,000.00	255.28%	报告期归还银行贷款
筹资活动现金流出小计	2,111,069,768.62	2,502,821,642.54	-15.65%	
筹资活动现金流量净额	-1,028,679,768.62	-2,198,166,642.54	-53.20%	
现金及现金等价物净增加额	1,158,844,101.39	-992,022,974.81	-216.82%	—

## 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增 减 (%)	营业成本比上年同期增 减 (%)	毛利率比上年同期增 减 (%)
分行业						
房地产行业	3,076,245,082.95	1,717,730,637.68	44.16%	18.81%	39.29%	-8.21%
分产品						
商品房销售	2,976,765,070.14	1,669,213,117.24	43.93%	16.87%	38.11%	-8.63%
物业出租	99,480,012.81	48,517,520.44	51.23%	135.75%	97.23%	9.53%
分地区						
广东省	1,429,822,045.95	699,095,379.45	51.11%	-44.78%	-43.31%	-1.27%
广西省	625,904,285.00	404,448,623.22	35.38%	-	-	-
陕西省	1,020,518,752.00	614,186,635.01	39.82%	-	-	-

## 四、资产、负债状况分析

### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产比 例 (%)		
货币资金	1,831,359,377.43	19.60%	672,515,276.04	8.08%	11.52%	本期项目销售情况较好。
应收账款	13,335,291.14	0.14%		0.00%	0.14%	租赁业务确认免租期收入。
存货	5,764,410,435.77	61.69%	6,239,459,218.65	74.98%	-13.29%	本期结转面积增加，存货减少。
投资性房地 产	901,512,847.44	9.65%	760,870,812.83	9.14%	0.51%	1、根据会计政策确认峦山谷一期项目商业为投资性房地产； 2、按公司会计政策进行摊销。
长期股权投 资	-	0.00%	3,583,000.00	0.04%	-0.04%	计提天津轮船、深发贸易长期股权投资减值准备共计 358.30 万元。
固定资产	5,390,949.45	0.06%	6,963,236.71	0.08%	-0.02%	按公司会计政策计提折旧。

### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比 例 (%)	金额	占总资产比 例 (%)		
短期借款	50,000,000.00	0.54%	-	-	0.54%	本期新增票据借款。
长期借款	1,202,045,000.00	12.87%	350,655,000.00	4.21%	8.66%	本期新增银行贷款较上年同期增加。

### 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期计提的减 值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
可供出售金融 资产	237,461,359.97	-	256,957,459.60	-	-	64,648.54	343,246,117.96

## 五、核心竞争力分析

公司现任管理团队有着丰富的房地产开发管理经验，人员结构及专业构成合理，团队凝聚力强，为公司实现高效的经营管理奠定了基础；公司决策制度民主科学，能够在复杂的经济环境中做出客观合理的、具有较强指导性的决策，提高了企业管理的实践效果；公司拥有一套科学有效的管理体系，通过不断完善工作制度流程，健全优化工作机制，促进了各项工作的规范化、标准化，提高了企业效益。报告期内，公司不存在核心竞争力发生重要变化的情况。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
180,000,000.00	0	——
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
西安振业房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%

#### (2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
交通银行	商业银行	161,371.00	115,014.00	-	115,014.00	-	515,262.72	-	可供出售金融资产	原始股

2、报告期内，公司未发生委托理财、衍生品投资和委托贷款情况。

3、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。

### 4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产（元）	净资产（元）	营业收入（元）	营业利润（元）	净利润（元）
广西振业房地产股份有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	150,000,000	384,420,373.45	293,673,923.16	625,904,285.00	171,567,243.91	127,925,206.51
湖南振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	150,000,000	596,867,686	127,090,5-	-	-2,103,502.	-2,356,427.

					.64	48.28		84	82
贵州振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	30,000,000	35,712,330.72	35,712,330.72	-	-844,305.40	-844,305.40
天津市振业资产管理有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	280,000,000	2,857,747,924.45	248,854,657.54	-	-20,208,873.24	-14,457,369.93
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	260,000,000	606,662,625.88	334,283,133.02	129,600,666.00	70,626,204.96	52,826,033.77
西安振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	280,000,000	879,120,903.60	466,462,018.96	1,020,518,752.00	278,986,377.39	209,396,260.60
深圳市振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	300,000,000	289,132,491.66	280,242,274.04	-	-2,244,129.86	-1,886,089.93

注：报告期内，广西振业房地产股份有限公司开发的振业·青秀山一号及西安振业房地产开发有限公司开发的西安·泊墅一期竣工结算，导致两家子公司报告期内产生的净利润较上一年度大幅增加。

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	本年结转	累计结转
西安振业泊墅一期	105,972.68	18,152.83	97,543.24	已完工	102,051.88	102,051.88
广西振业·青秀山 1 号	51,269.27	2,344.72	47,389.90	已完工	62,590.43	62,590.43
西安振业泊墅二期	185,000.00	8,691.70	25,573.24	在建	-	-
湖南长沙·振业城	542,064.00	2,426.03	58,587.51	在建	-	-
天津新博园	236,787.35	380,919.94	201,297.28	在建	-	-
振业城六七期	54,515.50	4,836.01	49,429.72	在建	-	-
振业峦山谷花园二期	222,875.70	3,628.77	98,536.14	在建	-	-
惠阳振业城二期 GH 组团	13,899.57	3,989.00	12,166.53	在建	-	-
惠阳振业城商务中心	20,387.85	1,079.60	6,837.54	在建	-	-
惠阳振业城 F 组团	22,678.56	88.88	3,465.24	在建	-	-

合计	1,455,450.48	426,157.48	600,826.34	-	-	-
----	--------------	------------	------------	---	---	---

## 七、公司不存在控制的特殊目的主体。

## 八、公司未来发展的展望

### （一）对未来宏观发展形势的看法

2012 年，房地产调控延续了从紧态势，投机投资性购房需求得到抑制；差别化信贷政策的实施以及公积金制度的调整，促进了首次置业及改善型购房需求的释放；随着央行两次下调存款准备金率并两次降息，行业资金压力有所缓解，购房成本得以降低。全年商品房成交量稳步上行，土地市场亦呈现出先抑后扬的走势。2013 年，面对持续增强的房价上涨预期，中央要求继续强化房地产市场调控力度，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

公司判断，随着调控常态化，房价快速上涨的历史时期已经过去，但是伴随城镇化以及经济体制改革的不断推进，从中长期来看，房地产行业仍然具备较好的发展空间。2013 年，调控政策的影响将不断显现，房地产企业面临较大的市场压力。公司将持续关注政策变化及其市场影响，并据此对经营策略做出及时调整。

基于上述分析，公司 2013 年发展的基本思路是：密切关注政策走势，把握市场机遇，以营销工作为龙头，加强资源储备，夯实管理基础，提高地区公司自我发展能力，高质量完成各项经营任务，促进公司的可持续发展。

### （二）公司面临的风险

**政策风险：**2013 年，国家将继续强化房地产市场调控力度，行业面临的政策压力加大。

**市场风险：**伴随调控政策影响的加深，市场预期可能发生改变，从而导致市场成交量下滑，这将给公司销售工作带来直接压力。

**资金风险：**2013 年，房地产行业整体融资环境难有实质性改善，资金成本仍将偏高，销售资金回笼难度加大，公司多家地区公司需要增加土地储备，这对公司整体资金安排提出了更高要求。

**(三) 2013 年经营发展计划**

- 1、合同销售面积>20 万平方米
- 2、合同销售收入>24 亿元
- 3、资金回笼>22.55 亿元
- 4、竣工面积>36 万平方米
- 5、土地储备投资>10 亿元
- 6、在建项目节能率 $\geq 50\%$

**(四) 2013 年工作措施**

1、狠抓项目开发销售，提升项目综合效益。一是加快项目开发总体进度，强化进度控制力度，大力提高项目资产周转率。二是进一步提高规划设计和施工图质量，根据市场需求设计适销产品，从源头上提高产品品质，降低开发成本。三是通过施工现场标准化管理，提高项目质量管理、成本控制、进度管理和安全文明施工水平。四是着力提高营销水平，将营销工作贯穿项目开发全过程，提高营销方案的有效性，创新宣传推广方式，增强营销效果，采取有效措施，抓住有利时机，加快项目销售、资金回笼和入伙结算进度。

2、加强资源储备，保障企业可持续发展。一是人力资源管理方面，创新人才引进、培养方式，积聚高素质人才，重点解决核心业务、关键岗位的人才缺口问题；完善激励约束机制，坚持正确的绩效考核导向；完善干部选拔任用机制，建立中层干部任期制；加强员工培训教育工作，重视对员工思想观念的正确引导。二是资金方面，要着力加强融资工作力度，改进融资工作方式，拓宽融资渠道，提高地区公司的融资能力。三是土地储备方面，在提高预测和研判水平、坚持科学决策的基础上，把握城镇化带来的机遇，突出重点区域，积极寻找合适项目，在参加土地“招拍挂”的同时探索收购、合作开发、定向转让等方式，多管齐下增加土地储备。

3、强化制度落实，提升企业管理水平。一是加强对《振业纲领》的学习和落实，进一步提高全体员工按章办事的意识和对制度的掌握、运用水平，强化监督考核，严格奖惩制度，增强制度执行力。二是着力提高地区公司管理水平，抓好地区公司内部制度完善和落实，增强按章办事的意识和能力。三是完善信息系统功能，以提升商业智能系统运用效果为突破口，进一步挖掘信息化价值。

4、集中优势资源，做大做强地区公司。一是加大对地区公司支持力度，突出重点区域，集中资金和人才资源，做强做大地区公司，形成区域优势和品牌效应。二是地区公司要进一步优化内部管理，提升业务素质，增强自主经营、可持续发展能力。

5、完善法人治理，提高规范化运作水平。一是建立董事会和董事评价考核制度，增强董事会运作的规范性和有效性，增强董事履职的主动性和积极性。二是进一步完善对经营班子的考核、奖罚制度，强化激励约束作用。三是完善法人治理结构的决策、执行、监督、考核、评价机制，形成董事会、监事会、经营班子互相协调、互相制约、互相促进的良好局面。四是结合经营重点工作，加强投资者关系管理。

**九、本报告期事务所未对公司出具“非标准审计报告”。**

**十、与上年度财务报告相比，报告期内本公司未发生会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情形。**

**十一、报告期内本公司未发生重大会计差错更正需追溯重述的情形。**

**十二、与上年度财务报告相比，本公司合并报表范围未发生变化。**

**十三、公司利润分配及分红派息情况**

为进一步规范公司现金分红行为，建立科学、持续、稳定的分红机制，保护中小投资者合法权益，根据深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》相关要求，我公司制定了《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》，开展了专项论证工作并对公司章程中的现金分红相关政策进行了修订，明确规定公司

最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，并对利润分配事项的决策程序和机制予以完善。公司独立董事对《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》发表了同意的独立意见，《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》及《公司章程修订案》已经公司第八届董事会2012年第三次会议审议通过，并提交2012年度第二次临时股东大会审批通过。

公司2010-2012年度的现金分红金额占最近三年年均可分配利润的比例为41.84%，符合中国证监会及《公司章程》的相关规定，符合股东大会决议的要求，分红标准和比例明确清晰，严格遵循了《公司章程》规定的相关决策程序和机制，独立董事对现金分红政策尽职履责。中小股东对利润分配方案可采取多种途径表达意见和诉求，充分维护了中小股东的合法权益。公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

公司2010年度利润分配方案为：以总股本760,774,893股为基数，向全体股东每10股送3股、派发现金股利0.6元。送出红股228,232,467股，派发现金红利45,646,493.58元，共计分配利润273,878,960.58元。

公司2011年度利润分配方案为：以总股本989,007,360股为基数，向全体股东每10股送3股、派发现金股利0.4元。送出红股296,702,208股，派发现金红利39,560,294.40元，共计分配利润336,262,502.40元。

公司2012年度利润分配预案为：以公司总股本1,285,709,568股为基数，每10股送0.5股派发现金股利1元（含税），共派送64,285,478股，派发现金股利128,570,956.8元，共分配利润192,856,434.8元。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012年	128,570,956.8	617,150,754.00	20.83%
2011年	39,560,294.40	433,967,868.62	9.12%
2010年	45,646,493.58	481,552,496.42	9.48%

#### 十四、社会责任情况

详见公司在巨潮资讯网披露的《2012年度社会责任报告》

#### 十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年3月7日	16楼会议室	实地调研	机构	国信证券、银华基金	（一）谈论的主要内容： （1）各项目进展情况； （2）公司董事会、监事会换届情况； （3）公司对宏观经济及行业形势的分析及应对措施； （二）提供的主要资料：公司定期报告及其他信息披露资料。
2012年3月15日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	上海证券、泰信基金	
2012年3月20日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	华泰联合证券、华夏基金、华宝兴业基金	
2012年5月7日	12楼会议室	实地调研	机构	海通证券、泽熙投资、宝盈基金、金鹰基金等	
2012年5月23日	董事会办公室	实地调研	机构	广州证券	
2012年6月1日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	中银国际证券	
2012年6月15日	大中华喜来登酒店	策略分析会	机构	国信证券等多家研究机构	
2012年7月18日	15楼会议室	实地调研	机构	湘财证券	

2012年10月12日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	长城证券
2012年11月15日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	东莞证券
2012年01月01日至2012年12月31日	董事会办公室	电话沟通	个人投资者	北京、上海、浙江、西安、四川、广东等地个人投资者近百起

## 第五节 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一案, 报告期内仍未就分割、拍卖、共同开发等可行性方案与农业银行、龙城公司清算组、雄丰公司、深圳中院取得一致意见。雄丰集团(深圳)有限公司于 2011 年 6 月 30 日以龙城公司、雄丰公司为被告向深圳中院提起涉案地块土地使用权确权诉讼事项, 深圳市中级人民法院已于 2012 年 7 月 23 日作出准许原告撤诉的裁定。

(二) 公司前期披露的金龙大厦(原“振兴大厦”)合作建房纠纷一案, 广东省高级人民法院已于 2005 年 9 月 5 日作出终审判决, 目前该案仍在执行当中, 报告期内无最新进展。

(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”), 本公司于 2012 年 3 月 31 日收到广东省惠州市中级人民法院下发的(2010)惠中法民初字第 12 号民事判决书, 驳回原告汕尾市金联实业有限公司的诉讼请求。2012 年 4 月 19 日, 原告汕尾市金联实业有限公司不服一审判决提出上诉, 广东省高级人民法院于 2012 年 10 月 12 日作出驳回汕尾市金联实业有限公司全部诉讼请求的判决。

(四) 公司前期披露的向中国国际贸易仲裁委员会华南分会(现“华南国际经济贸易仲裁委员会”)提出对公司长沙项目合作方 B&F&L GROUP LIMITED(以下简称“佰富利集团”)仲裁请求一案(以下简称“本案”, 详见详情参见公司于 2011 年 9 月 29 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告), 报告期内正式开庭审理。截止本报告披露之日, 本案尚未作出裁决。

### 二、报告期内, 公司未发生控股股东及其关联方非经营性占用资金的情形。

### 三、报告期内, 公司不存在破产重整事项。

### 四、报告期内, 公司不存在收购资产、出售资产及企业合并的情形。

### 五、股权激励计划的实施情况及其影响

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 至 2011 年度利润分配方案, 该部分股份相应增加)。

管理层所持有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, 公司完成第一期激励股份解除限售。

管理层所持有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。” 公司分别于 2011 年 5 月 20 日和 2012 年 5 月 22 日完成第二期股权激励的第一批、第二批解除限售。

## 六、重大关联交易

除下列关联交易外，报告期内公司无其他关联交易发生。

公司向深圳市深投物业发展有限公司（以下简称“深投物业”）承租振业大厦B座5-16层，涉及租金总额为14,056,416元。深投物业为深圳市投资控股有限公司（以下简称“深圳投控”）的全资子公司，深圳投控副总经理王勇健先生时任我公司第七届董事会董事。按照深圳证券交易所《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（三）款规定，深投物业由此成为本公司关联人，公司向深投物业承租其持有的振业大厦B座5-16层的行为构成了关联交易。

公司第七届董事会2012年第三次会议于2012年2月6日召开，会议在关联董事王勇健回避表决的情况下审议通过了《关于公司与深投物业关联交易的议案》。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
深圳市振业(集团)股份有限公司关联交易公告	2012年02月07日	巨潮资讯网

## 七、重大合同及其履行情况

- 1、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。
- 2、报告期内，公司无新增对外担保事项。
- 3、报告期内，公司不存在委托理财事项。
- 4、报告期内，公司不存在其他重大合同。
- 5、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）

天津市振业房地产开发有限公司	2012 年 11 月 27 日	35,000	2012 年 11 月 28 日	35,000	连带责任保证	2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		35,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		35,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		35,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		35,000		
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		35,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		35,000		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		35,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		35,000		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				10.13%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				35,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				35,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无				
违反规定程序对外提供担保的说明				无				

报告期内，公司为商品房承购人向银行提供的抵押贷款担保 134,297.95 万元。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，属于行业惯例。

## 八、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	—	—	—	—	—
收购报告书或权益变动报告书所作承诺	—	—	—	—	—
资产重组时所作承诺	—	—	—	—	—
首次公开发行或再融资时所作承诺	—	—	—	—	—
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市国资委	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	—	—	已履行

		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。			
其他承诺	深圳市国资委、深圳市远致投资有限公司、深圳市长城控股股份有限公司	在 2012 年 5 月 9 日披露的《详式权益变动报告书》中承诺: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。	2012.05.09	2012 年 5 月 9 日至 2013 年 5 月 8 日	已履行
其他承诺	本公司、深圳市国资委	(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)深圳市国资委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。	——	——	已履行
承诺是否及时履行	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否				
未完成履行的具体原因及下一步计划	——				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否				
承诺的解决期限	——				
解决方式	——				
承诺的履行情况	——				

2、公司未对资产或项目进行盈利预测。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	55

境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	田景亮、郑立红
境外会计师事务所名称（如有）	--
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	--
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	--

当期是否改聘会计师事务所

是  否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是  否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

经公司第七届董事会2012年第一次定期会议审议通过，并经公司2011年度股东大会审议批准，公司聘任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”）承担公司2012年年度财务报告审计工作，该项工作实际由中审国际会计师事务所深圳分所承担。

2012年10月16日，公司收到中审国际会计师事务所深圳分所函件，告知中审国际会计师事务所深圳分所将被中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）吸收合并，合并后事务所名称为“中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）”（以下简称“中瑞岳华”）。合并后，原中审国际会计师事务所深圳分所的所有的审计、验资等注册会计师法定业务及其他业务将转由中瑞岳华继续承办。为了保持审计业务的连续性，公司改聘中瑞岳华会计师事务所担任2012年年度财务报告审计会计师事务所，相关事项已经2012年第四次临时股东大会审批通过。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

经2012年8月27日召开的2012年第三次临时股东大会批准，公司继续聘任大华会计师事务所承担公司内部控制审计工作，对公司截至2012年12月31日内控体系设计与运行有效性进行年度审计，并出具独立审计意见。公司向该所支付审计工作报酬33万元。

## 十、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
广西振业房地产股份有限公司	其他	部分商品房房源未实行一套一标价	被其他行政管理 部门处罚	责令改正并罚款 6.38 万元	-	-

情况说明：

本公司控股子公司广西振业房地产股份有限公司于2012年4月26日收到南宁市物价局行政处罚决定书，认为广西振业房地产股份有限公司所开发的振业·青秀山1号项目部分房源未实行一套一标价，违反了《广西壮族自治区<商品房销售明码标价规定>实施细则》的规定，故给予罚款6.38万元的行政处罚。本公司已就上述情况进行整改。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	21,159,087	2.14%		4,693,967		-5,514,479	-820,512	20,338,575	1.58%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	4,507,837	0.46%		2,868,161		-4,401,545	-1,533,384	2,974,453	0.23%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	4,507,837	0.46%		2,868,161		-4,401,545	-1,533,384	2,974,453	0.23%
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	16,651,250	1.68%		1,825,806		-1,112,934	712,872	17,364,122	1.35%
二、无限售条件股份	967,848,273	97.86%		292,008,241		5,514,479	297,522,720	1,265,370,993	98.42%
1、人民币普通股	967,848,273	97.86%		292,008,241		5,514,479	297,522,720	1,265,370,993	98.42%
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	989,007,360	100%		296,702,208		0	296,702,208	1,285,709,568	100%

#### 股份变动的原因

注 1: 2012 年 5 月 22 日, 公司第二期激励股份第二批解除限售, 无限售条件流通股增加。解除限售后公司董事、监事、高级管理人员持有的股份按照《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》等相关规定, 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%, 其余部分仍为有限售条件流通股(高管股份)。

注 2: 2012 年 7 月 11 日, 公司实施 2011 年度利润分配方案, 以公司原股本 989,007,360 股为基数, 向全体股东每 10 股送 3 股, 总股本增至 1,285,709,568 股, 各股东持股数相应发生变化。

注 3: 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, 报告期内相关董事、监事、高级管理人员所持有的有限售条件的高管股份数量发生变化。

注 4: 公司于 2012 年 5 月 14 日完成董事会换届, 原第七届董事会独立董事桂强芳先生不再担任公司董事, 其所持有公司股份自离职半年后转为无限售条件股份。

## 二、证券发行与上市情况

1、截止报告期末为止前三年，公司无证券发行情况。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

2012年7月11日，公司实施2011年度利润分配方案，以公司原股本989,007,360股为基数，向全体股东每10股送3股，总股本增至1,285,709,568股，各股东持股数相应发生变化。报告期内，公司股东结构及资产和负债结构未发生重大变化。

3、公司无内部职工股。

## 三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		60,234		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		60,787		
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	19.93%	256,268,040		0	0	——	——
深圳市远致投资有限公司	国有法人	6.75%	86,839,703		0	0	——	——
深圳市钜盛华实业发展有限公司	境内非国有法人	6.69%	86,026,657		0	0	质押	86,026,654
深圳华利通投资有限公司	境内非国有法人	4.99%	64,160,084		0	0	质押	64,000,000
马信琪	境内自然人	4.98%	63,964,350		0	0		
傲诗伟杰有限公司	境内非国有法人	3.32%	42,706,022		0	0	质押	42,706,000
深圳市长城投资控股股份有限公司	境内非国有法人	3.31%	42,605,126		0	0		
中国建设银行—南方盛元红利股票型证券投资基金	其他	1.11%	14,208,752		0	0		

深圳丰泰格瑞投资有限公司	境内非国有法人	1.06%	13,652,617		0	0	
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	其他	0.95%	12,219,688		0	0	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）		--					
上述股东关联关系或一致行动的说明		深圳市人民政府国有资产监督管理委员会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、深圳市银通投资发展有限公司及深圳华利通投资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。					
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	年末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	256,268,040	人民币普通股	256,268,040				
深圳市远致投资有限公司	86,839,703	人民币普通股	86,839,703				
深圳市钜盛华实业发展有限公司	86,026,657	人民币普通股	86,026,657				
深圳华利通投资有限公司	64,160,084	人民币普通股	64,160,084				
马信琪	63,964,350	人民币普通股	63,964,350				
傲诗伟杰有限公司	42,706,022	人民币普通股	42,706,022				
深圳市长城投资控股股份有限公司	42,605,126	人民币普通股	42,605,126				
中国建设银行—南方盛元红利股票型证券投资基金	14,208,752	人民币普通股	14,208,752				
深圳丰泰格瑞投资有限公司	13,652,617	人民币普通股	13,652,617				
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	12,219,688	人民币普通股	12,219,688				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会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、深圳市银通投资发展有限公司及深圳华利通投资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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	--						

## 2、公司控股股东情况

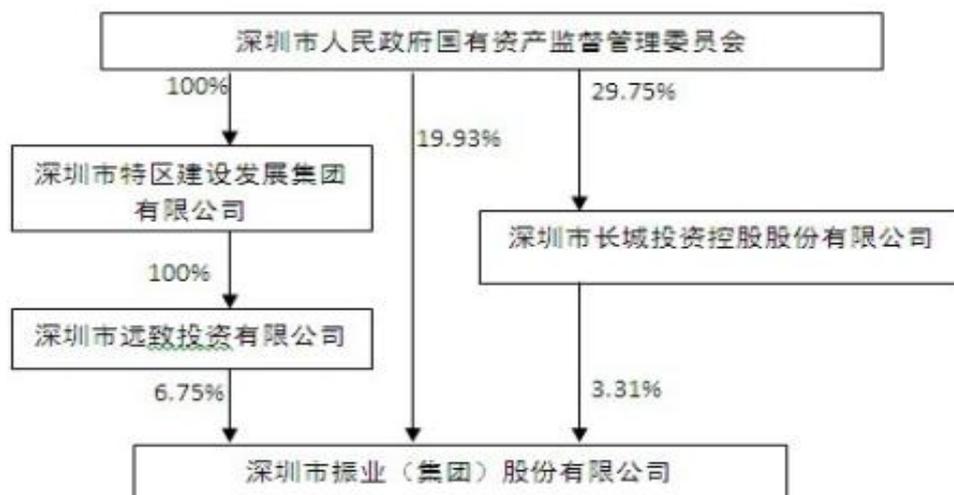
控股股东名称	法定代表人/	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
--------	--------	------	--------	------	--------

	单位负责人				
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	张晓莉	2004年07月01日	K31728067	--	--
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为深圳市政府的直属特设机构，仅代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理，不开展具体生产经营活动。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有深圳市天健(集团)股份有限公司（简称“深天健”，代码 000090）36.35%股权；持有深圳市农产品股份有限公司（简称“农产品”，代码 000061）21.52%股权；持有深圳市长城投资控股股份有限公司（简称“深长城”，代码 000042）29.75%股权；持有深圳市燃气集团股份有限公司（简称“深圳燃气”，代码 601139）51%股权。				

### 3、公司实际控制人情况

公司实际控制人与控股股东一致，具体情况见上表

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：2013年2月6日，公司股东深圳市长城投资控股股份有限公司召开2013年第一次临时股东大会，审议通过了《关于转让公司所持深振业股票暨关联交易的议案》，相关股权转让事项将导致我公司股权结构发生变化，请广大投资者关注该事项后续进展。

### 四、报告期内，公司股东及其一致行动人未提出或实施股份增持计划。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
李永明	董事长、党委书记	现任	男	56	2012年05月14日	2015年05月14日	6,638,083	0	2,157,377	6,472,130
李富川	董事、总裁、党委副书记	现任	男	52	2012年05月14日	2015年05月14日	2,605,047	0	846,641	2,539,920
罗力	董事、党委副书记	现任	男	55	2012年05月14日	2015年05月14日	3,077,698	0	634,900	3,366,108
于冰	董事、财务总监	现任	女	45	2012年08月27日	2015年05月14日	0	0	0	0
丁古华	董事	现任	男	50	2012年05月14日	2015年05月14日	0	0	0	0
陶伟平	董事	现任	男	35	2012年05月14日	2015年05月14日	0	0	0	0
房向东	独立董事	现任	男	63	2012年05月14日	2015年05月14日	0	0	0	0
廖耀雄	独立董事	现任	男	48	2012年05月14日	2015年05月14日	0	0	0	0
周俊祥	独立董事	现任	男	47	2012年05月14日	2015年05月14日	0	0	0	0
陈强	监事会主席	现任	男	47	2012年08月27日	2015年05月14日	0	0	0	0
朱大华	监事	现任	男	45	2012年05月14日	2015年05月14日	0	0	0	0
谢向荣	职工监事	现任	男	38	2013年01月07日	2015年05月14日	0	0	0	0
蓝思远	副总裁	现任	男	56	2013年01月07日	2015年05月14日	1,729,696	0	552,151	1,696,454
蒋灿明	副总裁	现任	男	43	2013年01月07日	2015年05月14日	487,102	0	158,309	474,924
方东红	副总裁	现任	男	46	2013年01月07日	2015年05月14日	2,708,198	0	879,962	2,640,695

					月 07 日	月 14 日				
双德会	副总裁	现任	男	35	2013 年 01 月 07 日	2015 年 05 月 14 日	0	0	0	0
彭庆伟	董事会秘书	现任	男	43	2013 年 01 月 07 日	2015 年 05 月 14 日	281,767	0	91,575	274,723
江 津	董事、财务总监	离任	女	50	2012 年 05 月 14 日	2012 年 08 月 27 日	0	0	0	0
王勇健	董事	离任	男	48	2009 年 07 月 29 日	2012 年 05 月 14 日	0	0	0	0
马兴文	董事	离任	男	60	2009 年 07 月 29 日	2012 年 05 月 14 日	0	0	0	0
王苏生	独立董事	离任	男	44	2009 年 07 月 29 日	2012 年 05 月 14 日	0	0	0	0
桂强芳	独立董事	离任	男	55	2009 年 07 月 29 日	2012 年 05 月 14 日	2,000	0	0	—
郭其荣	监事会主席	离任	男	55	2012 年 05 月 14 日	2012 年 08 月 27 日	0	0	0	0
李红光	职工监事	离任	男	40	2012 年 05 月 14 日	2013 年 01 月 07 日	281,768	0	70,442	274,724
合计	--	--	--	--	--	--	17,811,359	0	5,391,357	17,739,678

注 1：2012 年 7 月 11 日，公司实施 2011 年度利润分配方案，以公司原股本 989,007,360 股为基数，向全体股东每 10 股送 3 股，总股本增至 1,285,709,568 股，各董事、监事、高级管理人员持股数相应发生变化。

注 2：报告期内，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，其所持股份数量发生变化。

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### 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，高级政工师。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。

于 冰：高级会计师。1992 年 7 月起先后任深圳市会计师事务所助理审计员、审计员、注册会计师、税务代理部副经理，深圳市农产品股份有限公司总会计师、审计部长、财务部长，深业集团审计部副总经理、审计部总经理、计划财务部总经理、

风险管理部总经理，深圳市深业基建控股有限公司财务总监，2012年8月起任本公司董事、财务总监。

丁古华：房地产估价师。历任深圳市沙河房地产公司销售部经理、深圳市沙河实业（集团）有限公司办公室主任、投资部经理、董事会秘书、深圳市都会合成墙板有限公司董事长、沙河实业股份有限公司开发总监、新乡市世纪置业股份有限公司总经理、深圳市宝能投资集团有限公司西南区域公司常务副总经理、总裁助理兼投资管理中心总经理，现任深圳市宝能投资集团有限公司副总裁兼投资管理中心总经理、深圳中传国际文化产业集团有限公司总经理，2012年5月起任本公司董事。

陶伟平：注册会计师。1998年7月起任深圳同人会计师事务所审计员、项目经理、深圳深业物流集团股份有限公司审计部主任、财务部副经理，现任宝能地产股份有限公司计划财务中心副总监、深圳宝能华府置业有限公司财务总监，兼任深圳市宝源商业经营管理有限公司董事、宝能泰丰有限公司及深圳市清水河旧货城有限公司监事、深圳市建业（集团）股份有限公司董事，2012年5月起任本公司董事。

房向东：高级经济师。历任电子部四所党办副主任、电子部干部司办公室负责人、五处副处长，机电部人事劳动司办公室主任，深圳桑达电子总公司人事部经理、党委副书记、总经理助理、副总经理，深圳桑达电子集团有限公司常务副总经理，深圳市世纪实业有限公司董事长。现任深圳市桑达无线通讯技术有限公司副董事长、深圳能源集团股份有限公司独立董事、深圳市赛格集团有限公司外聘董事。2012年5月起任本公司独立董事。

廖耀雄：律师，深圳市罗湖区第六届人大代表，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。

周俊祥：注册会计师、注册资产评估师。历任珠海市会计师事务所审计员、审计部经理、珠海立信会计师事务所副所长、珠海公诚信会计师事务所所长、天健正信会计师事务所深圳分所负责人（合伙人），现任立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所合伙人，兼任深圳天源迪科信息技术股份有限公司、深圳长城开发科技股份有限公司、四川美丰化工股份有限公司独立董事，2012年5月起任本公司独立董事。

## 2、监事简介

陈 强：高级工程师，历任柳州铁路柳州南站（特等站）助理工程师、柳州铁路分局办公室秘书、柳州铁路柳州南站副站长、站长、党委副书记、深圳市地铁有限公司总经理助理、运营部经理、办公室主任、党委委员、工会主席、深圳市地铁集团有限公司党委委员、工会主席、公司安全委员会副主任，2012年8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，2011年9月起兼任深圳市特区建设发展集团有限公司财务总监，2012年3月起兼任深圳市特区建设发展集团有限公司董事。

谢向荣：经济师，历任本公司总经理秘书、团支部负责人，团委副书记、书记，党办副主任，人事部副经理，人力资源部副经理，贵州振业董酒股份有限公司董事、党委副书记、纪委书记、副总经理、本公司党群工作部主任、机关工会主席、团委书记，2009年12月起兼任本公司纪委委员，2013年1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。

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，2013年1月起不再兼任。

双德会：经济师。历任深圳市物业发展（集团）股份有限公司计划财务部计划经营主管、秘书科科长、深圳市房产交易所负责人，深圳市沙河实业(集团)有限公司资产经营管理部副经理、行政办公室副主任，沙河实业股份有限公司办公室主任、董事会办公室主任、综合办公室主任（兼人事部长）、本公司办公室主任、广西振业房地产股份有限公司总经理，2013年1月起任本公司副总裁。

于冰：见“董事简介”。

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。

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李永明	深圳市长城投资控股股份有限公司、深圳市机场（集团）有限公司	深圳市长城投资控股股份有限公司董事	2003年5月	—	是
		深圳市机场（集团）有限公司董事	2008年8月		
丁古华	深圳市宝能投资集团有限公司、深圳中传国际文化产业集团有限公司	西南区域常务副总经理、总裁助理兼投资管理中心总经理	2010年8月	2013年1月	是
		副总裁兼投资管理中心总经理、深圳中传国际文化产业集团有限公司总经理	2013年2月	—	
陶伟平	宝能地产股份有限公司、深圳宝能华府置业有限公司、深圳市宝源商业经营管理有限公司、宝能泰丰有限公司、深圳市清水河旧货城有限公司、深圳市建业（集团）股份有限公司	宝能地产股份有限公司计划财务中心副总监、兼任深圳市宝源商业经营管理有限公司董事、宝能泰丰有限公司及深圳市清水河旧货城有限公司监事	2011年8月	—	是
		深圳宝能华府置业有限公司财务总监	2013年1月		
		深圳市建业（集团）股份有限公司董事	2012年5月		
房向东	深圳市桑达无线通讯技术有限公司、深圳能源集团股份有限公司、深圳市赛格集团有限公司	深圳市桑达无线通讯技术有限公司副董事长	2009年9月	—	是
		深圳能源集团股份有限公司独立董事	2011年12月		
		深圳市赛格集团有限公司外聘董事	2012年9月		
廖耀雄	广东国欣律师事务所	广东国欣律师事务所专职律师、所长、合伙人	2000年5月	—	是
周俊祥	立信会计师事务所、深圳天源迪科信息技术股份有限	立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所合伙人	2011年12月	—	是

	公司、深圳长城开发科技股份有限公司、四川美丰化工股份有限公司	兼任深圳天源迪科信息技术股份有限公司独立董事	2007年7月		
		深圳长城开发科技股份有限公司独立董事	2008年8月		
		四川美丰化工股份有限公司独立董事	2012年3月		
朱大华	深圳市盐田港集团有限公司、深圳市盐田港股份有限公司、深圳市特区建设发展集团有限公司	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	2010年6月	—	是
		深圳市特区建设发展集团有限公司财务总监	2011年9月		
		深圳市特区建设发展集团有限公司董事	2012年3月		
在其他单位任职情况的说明	—				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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；监事会主席陈强和董事、财务总监于冰的薪酬根据《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。

2012年11月26日，公司召开2012年第四次临时股东大会，审议通过了《关于修订〈董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法〉的议案》，修订了董、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、双德会、彭庆伟、谢向荣的薪酬由职位薪酬、奖励薪酬、补贴及福利构成；公司独立董事报酬为10万元/人·年（税前），外部非独立董事津贴为3万元/人·年（税后）。独立董事、外部非独立董事及外部监事出（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2,050元（税前）。

监事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。董事丁古华在深圳市宝能投资集团有限公司领取报酬，董事陶伟平在深圳宝能华府置业有限公司领取报酬，监事朱大华在深圳市盐田港集团有限公司领取报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
李永明	董事长、党委书记	男	56	现任	856,409.00	0.00	856,409.00
李富川	董事、总裁、党委副书记	男	52	现任	829,736.00	0.00	829,736.00
罗力	董事、党委副	男	55	现任	710,432.00	0.00	710,432.00

	书记						
于冰	董事、财务总监	女	45	现任	100,000.00	0.00	100,000.00
丁古华	董事	男	50	现任	16,400.00	0.00	16,400.00
陶伟平	董事	男	35	现任	18,450.00	0.00	18,450.00
房向东	独立董事	男	63	现任	78,833.00	0.00	78,833.00
廖耀雄	独立董事	男	48	现任	112,033.00	0.00	112,033.00
周俊祥	独立董事	男	47	现任	70,633.00	0.00	70,633.00
陈强	监事会主席	男	47	现任	120,000.00	0.00	120,000.00
朱大华	监事	男	45	现任	18,450.00	0.00	18,450.00
谢向荣	职工监事	男	38	现任	530,107.00	0.00	530,107.00
蓝思远	副总裁	男	56	现任	710,432.00	0.00	710,432.00
蒋灿明	副总裁	男	43	现任	714,221.00	0.00	714,221.00
方东红	副总裁	男	46	现任	710,432.00	0.00	710,432.00
双德会	副总裁	男	35	现任	529,885.00	0.00	529,885.00
彭庆伟	董事会秘书	男	43	现任	710,181.00	0.00	710,181.00
江 津	董事、财务总监	女	50	离任	200,000.00	0.00	200,000.00
王勇健	董事	男	48	离任	8,200.00	0.00	8,200.00
马兴文	董事	男	60	离任	6,150.00	0.00	6,150.00
王苏生	独立董事	男	44	离任	33,200.00	0.00	33,200.00
桂强芳	独立董事	男	55	离任	35,250.00	0.00	35,250.00
郭其荣	监事会主席	男	55	离任	240,000.00	0.00	240,000.00
李红光	职工监事	男	40	离任	530,554.00	0.00	530,554.00
合计	--	--	--	--	7,889,988.00	0.00	7,889,988.00

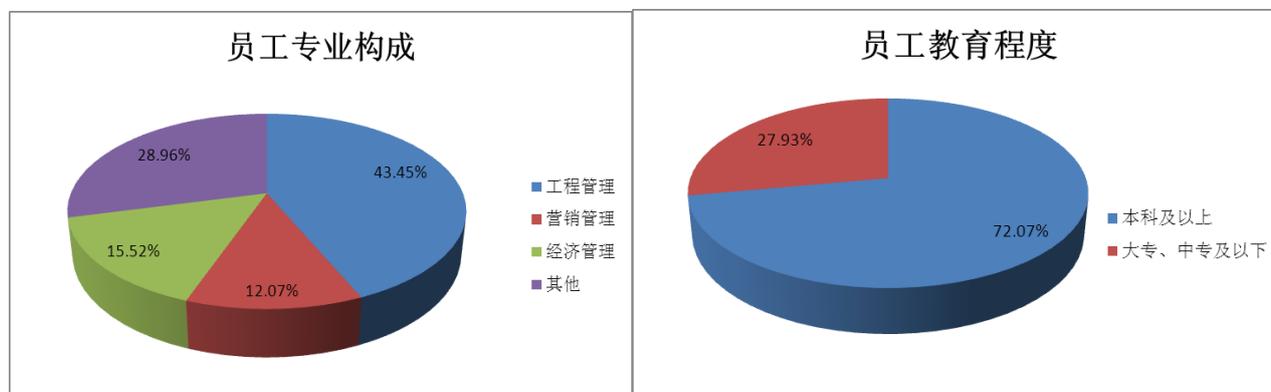
#### 四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王勇健	董事	离职	2012年05月14日	董事会换届
马兴文	董事	离职	2012年05月14日	董事会换届
桂强芳	独立董事	离职	2012年05月14日	董事会换届
王苏生	独立董事	离职	2012年05月14日	董事会换届
江津	董事、财务总监	离职	2012年08月27日	工作变动
郭其荣	监事会主席	离职	2012年08月27日	辞职

## 五、公司员工情况

截止 2012 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 290 人，员工专业构成及教育程度如下：

员工专业构成	类别	人数	占总人数的比重
	工程管理	126	43.45%
	营销管理	35	12.07%
	经济管理	45	15.52%
	其他	84	28.96%
教育程度	类别	人数	占总人数的比重
	本科及以上	209	72.07%
	大专、中专及以下	81	27.93%



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

#### (一) 公司治理的基本状况

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。公司报告期内不存在被监管部门采取行政监管措施或被监管部门提出整改要求的情况。

1、报告期内,公司股东大会、董事会、监事会、董事会各专门委员会、经理层议事程序规范、权责明确、决策高效。在年报编制、披露过程中,独立董事、审计委员会严格遵守《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报审计工作规程》要求,充分发挥了督导作用,保证了年报信息的真实、准确、完整,提高了公司信息披露质量。

2、控股股东深圳市国资委代表深圳市人民政府对公司依法享有出资人权利,同时以国有资产管理者的身份对公司进行监管。公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立于控股股东,具有独立完整的业务及自主经营能力。

3、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。

4、公司董事会决策权力正常行使,董事会会议严格按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定召集召开。公司为董事履职提供必要的支持,确保董事会决策科学性。

5、公司监事会结构合理,各项工作严格按照《监事会议事规则》的规定进行。监事会成员充分关注公司经营发展,并按规定对公司相关事项进行监督检查,充分发挥了监督职能。

6、公司经理层以维护公司和全体股东的最大利益为己任,对股东大会、董事会的各项决策认真执行,董事会、监事会对公司经理层实施有效的监督和约束。

7、报告期内,公司对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及董事会各专门委员会议事规则进行了修订,进一步规范了决策权限及决策流程,编制了《未来三年(2012-2014年)股东回报规划》,确保股东分享公司经营成果。

#### (二) 公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、根据国务院国资委的相关要求,公司每月向公司控股股东深圳市国资委报送月度财务快报。具体报送程序为:由公司计划财务部总账会计师制作月度财务快报,经公司计划财务部总经理、分管财务工作副总裁、财务总监、总裁审核、董事长签字后通过网络平台方式上报深圳市国资委。按照中国证监会《上市公司内幕信息知情人登记管理规定》和深圳证监局《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》及其补充通知要求,公司按月进行该类未公开信息知情人的登记工作。

2、报告期内,公司制定了《未来三年(2012-2014年)股东回报规划》,对公司章程中的现金分红相关政策进行了修订,明确规定公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十,并对利润分配事项的决策程序和机制予以完善。

3、报告期内,公司开展了投资者保护宣传工作,通过在公司官方网站开设投资者保护宣传专栏,转载了中国证监会投资者保护局关于“近期投资者关注热点 50 问”、对投资者关注问题的答复以及“深交所积极回报投资者系列宣传文章”等资料,同时公司还在该模块披露了公司历年来的现金分红情况、公司分红政策、未来三年的股东回报规划等内容,充分发挥专栏功能,保护了投资者合法权益。

4、报告期内,公司开展了内幕信息管理工作,通过在公司电子化办公系统设置内幕信息管理学习专栏、向公司董监高及关键岗位人员家属发出加强内幕信息管理公开信、组织全体董监事签署《防止内幕交易自律承诺书》等多种方式,有效提高了内幕信息知情人员防范意识。

5、公司建立了《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》等制度体系，严格界定内幕信息及内幕知情人范围、明确内幕信息知情人登记备案程序、确立内幕信息的保密方案和奖惩措施，确保公司内幕信息管理工作严格、规范、有序，维护了信息披露的公平性。报告期内，公司未发生内幕信息泄露及内幕交易事件。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度股东大会	2012 年 05 月 14 日	1、《2011 年度董事会报告》 2、《2011 年度监事会报告》 3、《2011 年年度报告》 4、《2011 年度财务决算报告》 5、《关于 2011 年度利润分配的议案》 6、《2011 年度全面风险管理报告》 7、《关于聘任会计师事务所的议案》 8、《关于修订〈董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法〉的议案》 9、《关于董事会换届选举的议案》 10、《关于监事会换届选举的议案》 11、《深圳市钜盛华实业发展有限公司关于撤销部分董事候选人提名的临时提案》 12、《傲诗伟杰有限公司关于撤销部分董事候选人提名的临时提案》	《深圳市钜盛华实业发展有限公司关于撤销部分董事候选人提名的临时提案》、《傲诗伟杰有限公司关于撤销部分董事候选人提名的临时提案》两项议案被否决，其余议案均获通过，具体表决情况请参阅公司公告。	2012 年 05 月 15 日	巨潮资讯网：2011 年度股东大会决议公告，公告编号 2012-032

### 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 03 月 09 日	《关于出售公司所持深长城股票暨关联交易的议案》	议案未通过	2012 年 03 月 10 日	巨潮资讯网：2012 年第一次临时股东大会决议公告，公告编号 2012-011
2012 年第二次临时	2012 年 08 月 07 日	1、《未来三年	全部议案获得通过	2012 年 08 月 08 日	巨潮资讯网：2012

股东		(2012-2014 年) 股东回报规划 2、《关于修订<公司章程>的议案》 3、《关于修订<股东大会会议事规则>的议案》 4、《关于修订<董事会议事规则>的议案》			年第二次临时股东大会决议公告, 公告编号 2012-042
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 08 月 27 日	1、《关于改选董事的议案》 2、《关于改选监事的议案》 3、《关于续聘内部控制审计会计师事务所的议案》	全部议案获得通过	2012 年 08 月 28 日	巨潮资讯网: 2012 年第三次临时股东大会决议公告、关于董事、监事变更的公告, 公告编号 2012-049、2012-051
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 11 月 26 日	1、《关于修订<独立董事工作制度>的议案》 2、《关于修订<董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法>的议案》 3、《关于为全资子公司天津振业提供银行贷款担保的议案》 4、《关于变更会计师事务所的议案》	全部议案获得通过	2012 年 11 月 27 日	巨潮资讯网: 2012 年第四次临时股东大会决议公告, 公告编号 2012-056

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
房向东	15	8	6	1	0	否
廖耀雄	27	11	15	1	0	否
周俊祥	15	8	6	1	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的事项	异议的内容
周俊祥	对第八届董事会 2012 年第三次会议审议的关于修改公司章程及相关议事规则的议案提出反对意见	认为公司修订的相关条款与证券监管法律法规存在差异
独立董事对公司有关事项提出异议的说明	具体情况及相关说明请参见巨潮资讯网：第八届董事会 2012 年第三次会议决议公告，公告编号 2012-039	

## 3、独立董事履行职责的其他说明

公司鼓励独立董事就公司战略、投资、经营管理等方面提出合理化建议。各位独立董事充分发挥各自的专业特长，重点关注与其专业相关的决策事项，并为其他董事的决策提供有建设性的意见和建议。

独立董事房向东积极关注公司重大项目投资的可行性研究，多次就公司竞标项目的收益、风险、发展前景发表建设性意见。独立董事廖耀雄作为法律专业人士，报告期内多次提醒公司关注公司重大决策的法律风险。独立董事周俊祥作为会计专业人士，积极关注公司财务信息披露及证券监管要求，多次与公司交换意见。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会下设战略与风险管理、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，各专门委员会充分发挥各自的专业特长和优势，认真履行职责：战略与风险管理委员会加大对宏观形势的研究，对年度经营计划制定、全面风险管理、土地竞拍、重大资本运作事项进行了科学决策；审计委员会对内部控制、年度审计、定期报告和其他重大财务信息进行了认真审查；薪酬与考核委员会在修订完善薪酬制度、健全公司激励约束机制方面开展了大量的工作；提名委员会严格把关董事、监事、高级管理人员候选人资格审核，确保了换届工作规范性。各专门委员会的高效运作，提升了董事会决策的效率，保障了董事会决策的科学性和专业性。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

(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。

## 七、高级管理人员的考评及激励情况

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》，对高级管理人员及其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。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。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

公司已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，公司建立了业务部门（子公司）定期测试、内控部门日常管理、审计综合检查的内控持续监督三道防线，定期组织自我评价，并通过内部审计和专项检查等方式对内部控制进行独立评价，促进内部控制的有效执行。

报告期，为进一步深化内控建设，公司制定《2012 年内控持续提升工作方案》，继续深化内部控制提升工作，内部控制体系得以持续改进：一是强化内部控制体系的学习与落实，在落实中查漏补缺、改进不足，完善管理制度和业务流程，全面修订并运行《振业纲领》，推动了公司管理水平持续提高。二是建立风险评估常态化机制，通过信息化手段梳理和分析风险点，完善了风险信息库和应对措施，提升了风险管理效果。三是进一步拓展、优化信息系统功能，优化业务流程 35 项，完善系统功能 58 项，推进招投标系统和商业智能系统应用，提高了工作效率和信息系统控制水平。四是编制廉洁从业风险防控指引，排查廉洁从业风险点，制定具体防控措施，营造了廉洁自律的工作氛围。五是推进审计监督和内部控制评价工作，强化检查发现问题的整改和落实，确保内控体系得到有效执行。

报告期，公司聘请了大华会计师事务所对公司内部控制进行审计，出具了内部控制审计报告，内部控制具体情况详见公司在巨潮资讯网披露的《2012 年度内部控制自我评价报告》及大华会计师事务所出具的内部控制审计报告。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任。公司已经根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规的要求，对截至 2012 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。报告期，公司内部控制体系健全，设计合理，运行有效。公司通过信息系统控制、督察、审计、绩效考核和专项检查等手段，促进了内部控制的落实，培育了依法经营、按章办事和规范运作的企业文化，已达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。公司自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。内部控制应当与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。未来期间，公司将继续完善内部控制制度，规范内部控制制度执行，强化内部控制监督检查，促进公司健康、可持续发展。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规要求，并结合公司实际情况，建立了与财务报告相关的内部控制制度。根据内控达标工作要求，公司对原有的《财务管控体系》、《会计基础工作规范》、《会计制度》、《财务管理制度》、《资金管理实施细则》、《成本费用管理实施细则》、《资产减值准备及损失处理管理细则》、《全面预算管理实施细则》、《应收款项管理细则》、《会计师事务所选聘制度》等财务制度进行了修订，完善了总部及地区公司的工作流程和《财务管控工作规范》。根据业务发展需要新增了《网上银行管理实施细则》、《税务管理实施细则》和部分标准化文件和流程。由此公司搭建起了一个以《财务管控体系》为纲要，以《会计基础工作规范》、《会计制度》、《财务管理制度》和《资金管理实施细则》、《成本费用管理实施细则》等十一项实施细则为主体，以集团总部、地区公司工作流程及《财务管控工作规范》为架构的全方位、多层次、可操作的财务管控体系和框架。

#### 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
—	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 3 月 30 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：公司 2013 年 3 月 30 日公告

#### 五、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深振业公司于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 3 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网：公司 2013 年 3 月 30 日公告

#### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对于年报信息披露重大差错的认定、相关责任的追究进行了详细规定，对于年报编制和披露过程中的重要事项进行了全方位的认定，以尽可能的降低相关错漏发生的可能性。经检验，相关制度确保了年报制作及披露的质量，完全符合《公司法》、《会计法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规的要求。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 03 月 28 日
审计机构名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中瑞岳华审字[2013]第 3454 号

### 审计报告

中瑞岳华审字[2013]第 3454 号

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 2012 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2012 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳市振业（集团）股份有限公司 2012 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2012 年度的合并经营成果和合并现金流量，以及深圳市振业（集团）股份有限公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：田景亮

中国·北京

中国注册会计师：郑立红

2013 年 2 月 28 日

## 深圳市振业(集团)股份有限公司2012年度财务报表

## 1、合并资产负债表

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	1,831,359,377.43	672,515,276.04
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	13,335,291.14	
预付款项	97,000,000.00	84,500,000.00
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	20,821,930.42	28,983,488.90
买入返售金融资产		
存货	5,764,410,435.77	6,239,459,218.65
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,726,927,034.76	7,025,457,983.59
非流动资产:		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	343,246,117.96	237,461,359.97
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		3,583,000.00
投资性房地产	901,512,847.44	760,870,812.83
固定资产	5,390,949.45	6,963,236.71
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	21,087,067.15	21,641,989.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,704,185.27	2,363,652.00
递延所得税资产	343,562,057.54	263,632,028.34
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,616,503,224.81	1,296,516,079.81
资产总计	9,343,430,259.57	8,321,974,063.40
流动负债:		
短期借款	50,000,000.00	
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	0.00	0.00
应付票据		
应付账款	1,129,958,253.54	950,172,831.78
预收款项	2,381,413,355.07	1,365,376,561.63
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	44,424,193.25	43,263,358.90
应交税费	788,420,155.78	798,164,784.54
应付利息		
应付股利		1,742,000.00
其他应付款	130,485,450.00	135,892,822.35
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		1,750,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,524,701,407.64	5,044,612,359.20
非流动负债:		
长期借款	1,202,045,000.00	350,655,000.00
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	67,722,020.54	37,777,013.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,269,767,020.54	388,432,013.27
负债合计	5,794,468,428.18	5,433,044,372.47
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,285,709,568.00	989,007,360.00
资本公积	675,134,912.85	595,747,857.95
减:库存股		
专项储备		
盈余公积	773,849,757.02	675,881,833.55
一般风险准备		
未分配利润	720,925,528.35	538,005,200.22
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,455,619,766.22	2,798,642,251.72
少数股东权益	93,342,065.17	90,287,439.21
所有者权益(或股东权益)合计	3,548,961,831.39	2,888,929,690.93
负债和所有者权益(或股东权益)总计	9,343,430,259.57	8,321,974,063.40

法定代表人:李永明

主管会计工作负责人:李富川

财务总监:于冰

会计机构负责人:李红光

## 2、母公司资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	592,450,220.22	262,415,095.60
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	13,234,091.44	
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,317,807,326.05	1,839,409,455.97
存货	1,902,591,858.12	2,231,183,096.30
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,826,083,495.83	4,333,007,647.87
非流动资产：		
可供出售金融资产	343,246,117.96	237,461,359.97
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,379,055,396.57	1,202,638,396.57
投资性房地产	901,512,847.44	760,870,812.83
固定资产	1,882,114.96	2,014,166.75
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	729,483.11	970,523.72
递延所得税资产	243,367,584.60	233,068,105.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,869,793,544.64	2,437,023,365.72
资产总计	6,695,877,040.47	6,770,031,013.59

流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	609,454,122.13	609,315,303.98
预收款项	600,457,838.07	209,473,415.73
应付职工薪酬	21,092,679.89	26,030,438.74
应交税费	746,213,631.46	827,264,845.35
应付利息		
应付股利		
其他应付款	370,623,480.22	480,633,233.74
一年内到期的非流动负债		1,550,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,347,841,751.77	3,702,717,237.54
非流动负债:		
长期借款	1,202,045,000.00	317,655,000.00
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	67,722,020.54	37,777,013.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,269,767,020.54	355,432,013.27
负债合计	3,617,608,772.31	4,058,149,250.81
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,285,709,568.00	989,007,360.00
资本公积	672,772,576.52	593,385,521.62
减:库存股		
专项储备		
盈余公积	773,849,757.02	675,881,833.55
一般风险准备		
未分配利润	345,936,366.62	453,607,047.61
外币报表折算差额		
所有者权益(或股东权益)合计	3,078,268,268.16	2,711,881,762.78
负债和所有者权益(或股东权益)总计	6,695,877,040.47	6,770,031,013.59

法定代表人:李永明

主管会计工作负责人:李富川

财务总监:于冰

会计机构负责人:李红光

## 3、合并利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	3,076,245,082.95	2,589,275,275.03
其中：营业收入	3,076,245,082.95	2,589,275,275.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,240,405,011.95	2,035,893,668.76
其中：营业成本	1,717,730,637.68	1,233,176,731.62
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	342,921,482.38	577,384,154.83
销售费用	104,336,533.06	96,601,389.61
管理费用	62,300,671.04	73,876,008.71
财务费用	7,253,940.98	56,772,400.79
资产减值损失	5,861,746.81	-1,917,016.80
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）	7,271,707.55	10,193,262.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	843,111,778.55	563,574,868.87
加：营业外收入	2,324,229.76	6,537,126.08
减：营业外支出	251,280.88	5,856,975.03
其中：非流动资产处置损失	84,130.36	120,904.57
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	845,184,727.43	564,255,019.92
减：所得税费用	215,619,347.47	130,138,012.03

五、净利润(净亏损以“-”号填列)	629,565,379.96	434,117,007.89
其中:被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	617,150,754.00	433,967,868.62
少数股东损益	12,414,625.96	149,139.27
六、每股收益:	--	--
(一)基本每股收益	0.48	0.3375
(二)稀释每股收益	0.48	0.3375
七、其他综合收益	79,387,054.90	-48,499,343.79
八、综合收益总额	708,952,434.86	385,617,664.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	696,537,808.90	385,468,524.83
归属于少数股东的综合收益总额	12,414,625.96	149,139.27

法定代表人:李永明

主管会计工作负责人:李富川

财务总监:于冰

会计机构负责人:李红光

## 4、母公司利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,300,221,379.95	2,498,071,352.03
减：营业成本	673,090,541.36	1,181,417,686.30
营业税金及附加	167,067,940.87	565,172,595.13
销售费用	52,797,180.89	54,557,290.96
管理费用	50,609,235.66	61,107,532.36
财务费用	5,868,743.23	54,377,889.92
资产减值损失	-22,549,923.49	-5,323,031.18
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）	49,911,707.55	52,833,262.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	423,249,368.98	639,594,651.14
加：营业外收入	852,720.01	5,891,674.13
减：营业外支出	53,107.91	5,765,627.53
其中：非流动资产处置损失	53,107.91	29,557.07
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	424,048,981.08	639,720,697.74
减：所得税费用	97,489,236.20	136,608,724.18
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	326,559,744.88	503,111,973.56
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.254	0.3913
（二）稀释每股收益	0.254	0.3913
六、其他综合收益	79,387,054.90	-48,499,343.79
七、综合收益总额	405,946,799.78	454,612,629.77

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：李富川

财务总监：于冰

会计机构负责人：李红光

## 5、合并现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,090,557,527.75	3,123,758,843.42
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	37,007,574.33	69,474,081.58
经营活动现金流入小计	4,127,565,102.08	3,193,232,925.00
购买商品、接受劳务支付的现金	1,085,139,885.10	1,228,707,888.71
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	76,198,249.11	69,216,226.43
支付的各项税费	656,342,379.85	577,232,661.81
支付其他与经营活动有关的现金	128,274,316.50	119,510,872.65
经营活动现金流出小计	1,945,954,830.56	1,994,667,649.60
经营活动产生的现金流量净额	2,181,610,271.52	1,198,565,275.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	64,648.54	
取得投资收益所收到的现金	7,271,707.55	10,193,262.60
处置固定资产、无形资产和其他	11,910.00	4,760.00

长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,348,266.09	10,198,022.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,435,381.23	2,425,178.87
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,435,381.23	2,425,178.87
投资活动产生的现金流量净额	5,912,884.86	7,772,843.73
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	1,082,390,000.00	304,655,000.00
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	1,082,390,000.00	304,655,000.00
偿还债务支付的现金	1,931,000,000.00	2,284,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	171,415,068.62	218,821,642.54
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	8,654,700.00	
筹资活动现金流出小计	2,111,069,768.62	2,502,821,642.54
筹资活动产生的现金流量净额	-1,028,679,768.62	-2,198,166,642.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	713.63	-194,451.40
五、现金及现金等价物净增加额	1,158,844,101.39	-992,022,974.81
加：期初现金及现金等价物余额	672,515,276.04	1,664,538,250.85
六、期末现金及现金等价物余额	1,831,359,377.43	672,515,276.04

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：李富川

财务总监：于冰

会计机构负责人：李红光

## 6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,694,043,690.05	2,052,388,444.49
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	820,702,252.93	346,326,597.06
经营活动现金流入小计	2,514,745,942.98	2,398,715,041.55
购买商品、接受劳务支付的现金	345,742,931.86	358,997,455.51
支付给职工以及为职工支付的现金	42,997,429.54	36,564,613.38
支付的各项税费	357,257,010.50	442,091,727.53
支付其他与经营活动有关的现金	440,559,647.04	272,030,939.18
经营活动现金流出小计	1,186,557,018.94	1,109,684,735.60
经营活动产生的现金流量净额	1,328,188,924.04	1,289,030,305.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	64,648.54	
取得投资收益所收到的现金	7,271,707.55	52,833,262.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,910.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,348,266.09	52,833,262.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,046,033.54	1,404,648.87
投资支付的现金	180,000,000.00	
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	181,046,033.54	1,404,648.87
投资活动产生的现金流量净额	-173,697,767.45	51,428,613.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,032,390,000.00	269,655,000.00
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	1,032,390,000.00	269,655,000.00

偿还债务支付的现金	1,698,000,000.00	2,282,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	150,192,045.60	197,122,893.89
支付其他与筹资活动有关的现金	8,654,700.00	
筹资活动现金流出小计	1,856,846,745.60	2,479,122,893.89
筹资活动产生的现金流量净额	-824,456,745.60	-2,209,467,893.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	713.63	-194,124.63
五、现金及现金等价物净增加额	330,035,124.62	-869,203,098.84
加：期初现金及现金等价物余额	262,415,095.60	1,131,618,194.44
六、期末现金及现金等价物余额	592,450,220.22	262,415,095.60

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：李富川

财务总监：于冰

会计机构负责人：李红光

## 7、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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	989,007,360.00	595,747,857.95			675,881,833.55		538,005,200.22		90,287,439.21	2,888,929,690.93
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	989,007,360.00	595,747,857.95			675,881,833.55		538,005,200.22		90,287,439.21	2,888,929,690.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	296,702,208.00	79,387,054.90			97,967,923.47		182,920,328.13		3,054,625.96	660,032,140.46
(一) 净利润							617,150,754.00		12,414,625.96	629,565,379.96
(二) 其他综合收益		79,387,054.90								79,387,054.90
上述(一)和(二)小计		79,387,054.90					617,150,754.00		12,414,625.96	708,952,434.86
(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	296,702,208.00				97,967,923.47		-434,230,425.87		-9,360,000.00	-48,920,294.40
1. 提取盈余公积					97,967,923.47		-97,967,923.47			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	296,702,208.00						-336,262,502.40		-9,360,000.00	-48,920,294.40
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	1,285,709,568.00	675,134,912.85			773,849,757.02		720,925,528.35		93,342,065.17	3,548,961,831.39

上年金额

单位：元

项目	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
	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	760,774,893.00	644,247,201.74			524,948,241.48		528,849,884.25		99,498,299.94	2,558,318,520.41
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	760,774,893.00	644,247,201.74			524,948,241.48		528,849,884.25		99,498,299.94	2,558,318,520.41
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	228,232,467.00	-48,499,343.79			150,933,592.07		9,155,315.97		-9,210,860.73	330,611,170.52
(一) 净利润							433,967,868.62		149,139.27	434,117,007.89
(二) 其他综合收益		-48,499,343.79								-48,499,343.79
上述(一)和(二)小计		-48,499,343.79					433,967,868.62		149,139.27	385,617,664.10
(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	228,232,467.00				150,933,592.07		-424,812,552.65		-9,360,000.00	-55,006,493.58
1. 提取盈余公积					150,933,592.07		-150,933,592.07			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	228,232,467.00						-273,878,960.58		-9,360,000.00	-55,006,493.58
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	989,007,360.00	595,747,857.95			675,881,833.55		538,005,200.22		90,287,439.21	2,888,929,690.93

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：李富川

财务总监：于冰

会计机构负责人：李红光

## 8、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

单位：元

项目	本期金额							
	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
一、上年年末余额	989,007,36 0.00	593,385,52 1.62			675,881,83 3.55		453,607,04 7.61	2,711,881, 762.78
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	989,007,36 0.00	593,385,52 1.62			675,881,83 3.55		453,607,04 7.61	2,711,881, 762.78
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）	296,702,20 8.00	79,387,054 .90			97,967,923 .47		-107,670,6 80.99	366,386,50 5.38
（一）净利润							326,559,74 4.88	326,559,74 4.88
（二）其他综合收益		79,387,054 .90						79,387,054 .90
上述（一）和（二）小计		79,387,054 .90					326,559,74 4.88	405,946,79 9.78
（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	296,702,20 8.00				97,967,923 .47		-434,230,4 25.87	-39,560,29 4.40
1. 提取盈余公积					97,967,923 .47		-97,967,92 3.47	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	296,702,20 8.00						-336,262,5 02.40	-39,560,29 4.40
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	1,285,709, 568.00	672,772,57 6.52			773,849,75 7.02		345,936,36 6.62	3,078,268, 268.16

上年金额

单位：元

项目	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
一、上年年末余额	760,774,89 3.00	641,884,86 5.41			524,948,24 1.48		375,307,62 6.70	2,302,915, 626.59
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	760,774,89 3.00	641,884,86 5.41			524,948,24 1.48		375,307,62 6.70	2,302,915, 626.59
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)	228,232,46 7.00	-48,499,34 3.79			150,933,59 2.07		78,299,420 .91	408,966,13 6.19
(一) 净利润							503,111,97 3.56	503,111,97 3.56
(二) 其他综合收益		-48,499,34 3.79						-48,499,34 3.79
上述(一)和(二)小计		-48,499,34 3.79					503,111,97 3.56	454,612,62 9.77
(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	228,232,46 7.00				150,933,59 2.07		-424,812,5 52.65	-45,646,49 3.58
1. 提取盈余公积					150,933,59 2.07		-150,933,5 92.07	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	228,232,46 7.00						-273,878,9 60.58	-45,646,49 3.58
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	989,007,360.00	593,385,521.62			675,881,833.55		453,607,047.61	2,711,881,762.78

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：李富川

财务总监：于冰

会计机构负责人：李红光

## 深圳市振业（集团）股份有限公司

### 2012 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

#### 一、公司基本情况

##### 1、公司历史沿革

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。本报告期内，本公司以 2011 年 12 月 31 日总股本 989,007,360 股为基数，每 10 股送 3 股派发现金股利 0.4 元（含税），此次送股后，注册资本变更为人民币 1,285,709,568 元。

本公司注册地址为广东省深圳市罗湖区宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 11-17 层，法定代表人李永明。

本公司控股股东为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）。截至报告期末，深圳市国资委持有本公司 256,268,040 股（占本公司总股本 19.93%），全部为无限售条件股份。

##### 2、公司行业性质、经营范围和主要产品或提供的服务

公司行业性质：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。

主要产品或提供的服务：提供商品住宅，以及提供物业租赁服务。

##### 3、本财务报表业经本公司董事会于 2013 年 3 月 28 日决议批准报出。

#### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况及 2012 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外,本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

#### 四、主要会计政策和会计估计

##### 1、会计期间

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

##### 2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 3、企业合并的会计处理方法

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

###### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

###### (2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益

性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

#### 4、合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

##### (2) 合并财务报表编制的方法

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

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

本公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

## 5、现金及现金等价物的确定标准

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

## 6、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币交易的折算方法

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

### (2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

## 7、金融工具

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

### ② 持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

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

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同

各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④ 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

## (3) 金融资产减值

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

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

### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌

时,表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%;“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时,将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益,该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失,不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

#### (5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债,以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益,对于其他金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期

损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

## ② 其他金融负债

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

## ③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

## (6) 金融负债的终止确认

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

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

## (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

## (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法

定权利,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

### (9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入,不足抵减的,冲减留存收益。其余权益工具,在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

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

## 8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### (1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

### (2) 坏账准备的计提方法

#### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### ② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

##### A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力,并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

## 不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合
集团内关联方组合	与本公司的关联关系

## B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时, 坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

## 不同组合计提坏账准备的计提方法:

项目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
集团内关联方组合	合并范围内关联方未发生减值按 5% 计提

## 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收计提比例(%)
1年以内(含1年, 下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-5年	50	50
5年以上	80	80

## ③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项, 如: 与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; 已无法与债务人取得联系并且无第三方追偿人; 有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提减值准备。

## (3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值

不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 9、存货

### (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

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。

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。

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。

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。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 10、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资

产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；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，应当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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并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，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实

质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按本附注四、4、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益;采用权益法核算的长期股权投资,在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权,按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产,并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的,按相关规定进行追溯调整。

## (3) 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。

## (4) 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。

## 11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

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

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

## 12、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	10	5	9.5
电子设备	5	5	19.00
运输设备	5	5	19.00
其他设备	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状

态, 本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。

### (5) 其他说明

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

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

### 13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

### 14、借款费用

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

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

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

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

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

### 15、无形资产

#### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末,对使用寿命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。

## (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

## 16、长期待摊费用

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

## 17、非流动非金融资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到

可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 18、预计负债

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

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

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

### (1) 亏损合同

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

### (2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划,在满足前述预计负债的确认条件的情况下,按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## 19、股份支付

### (1) 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

#### ① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日

的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时,在授予日计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付,如果其他方服务的公允价值能够可靠计量,按照其他方服务在取得日的公允价值计量,如果其他方服务的公允价值不能可靠计量,但权益工具的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量,计入相关成本或费用,相应增加所有者权益。

#### ② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付,按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权,在授予日计入相关成本或费用,相应增加负债;如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权,在等待期的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按照本公司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,相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量,其变动计入当期损益。

#### (2) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日,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。

#### (3) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时,若修改增加了所授予权益工具的公允价值,按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式,则仍继续对取得的服务进行会计处理,视同该变更从未发生,除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

#### (4) 涉及本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司股东或实际控制人的股份支付交易,结算企业与接受服务企业中其一在本公司内,另一在本公司外的,在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理:

① 结算企业以其本身权益工具结算的,将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理;除此之外,作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的,按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资,同时确认资本公积(其他资本公积)或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的,将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理;接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的,将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易,接受服务企业和结算企业不是同一企业的,在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量,比照上述原则处理。

## 20、维修基金核算方法

本公司根据各开发项目所在地政府对公共设施专用基金、房屋本体维修基金的相关管理规定提取应由公司负担的部分计入“在建开发产品”。

## 21、质量保证金核算方法

本公司在支付建安工程结算款时,按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满,未发生工程质量问题,则根据公司项目管理部门的通知退还质量保证金。

## 22、收入

### (1) 商品销售收入

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。

根据以上商品销售收入确认原则,本公司确认房地产销售收入必须同时满足以下四个条件:

①房地产项目完工,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) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:①收入的金额能够可靠地计量;

②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### (3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### (4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

## 23、政府补助

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

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

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

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

## 24、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

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

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额

产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## 25、租赁

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

### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

### (3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

## 26、持有待售资产

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的

确认条件, 本公司停止将其划归为持有待售, 并按照下列两项金额中较低者进行计量:

(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值, 按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额; (2) 决定不再出售之日的可收回金额。

## 27、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间, 将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系, 包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度, 相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系, 或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议, 如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施, 同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的, 确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债, 并计入当期损益。

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

## 28、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

### (2) 会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

## 29、前期会计差错更正

本公司本报告期内无前期差错更正。

## 30、重大会计判断和估计

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

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

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

#### (1) 租赁的归类

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

#### (2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策, 采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

#### (3) 存货跌价准备

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

#### (4) 金融工具公允价值

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

#### (5) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设, 以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中, 本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间, 以及被投资对象的财务状况和短期业务展望, 包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

#### (6) 非金融非流动资产减值准备

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

面金额不可收回时，进行减值测试。

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

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

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

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

#### （7）折旧和摊销

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

#### （8）开发支出

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

#### （9）递延所得税资产

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

#### （10）所得税

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

#### （11）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长

率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

#### (12) 预计负债

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

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

## 五、税项

### 主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按营业收入的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的营业税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税*	按转让房地产增值额30-60%计缴。

\*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 2010 年 9 月发布的公告，本年度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自治区地方税务局关于进一步加强房地产业税收征管工作的通知文件（桂地税发[2010]65 号），2010 年 6 月起，南宁市土地增值税预征率普通住宅为预售房款的 1%、非普通住宅为预售房款的 3%、商铺为预售房款的 5%。

本公司之子公司天津市振业房地产开发有限公司根据（天津市地方税务局公告 2011 年第 1 号）调整土地增值税预征率的通知，自 2011 年 1 月 11 日起，除保障性住房外，房地产开发企业销售商品房，每平方米销售价格 2 万元(含 2 万元)以下的，土地增值税预征率为 2%；每平方米销售价格 2 万元至 3 万元(含 3 万元)的，土地增值税预征率为 3%；每平方米销售价格 3 万元以上的，土地增值税预征率为 5%。

本公司之子公司西安振业房地产开发有限公司根据（陕地税发[2008]87 号）调整土地增值税预征率的通知，自 2008 年 8 月 1 日起，设（区）市的市区普通住宅的预征率为 1%；非普通住宅（除别墅外）预征率为 1.5%；别墅、写字楼、营业用房等预征率为 2.5%。

## 六、企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
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	非上市公司	李伟	19822448-X	14,590	
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	有限责任公司	陈义家	78019676-0	3,995	
天津市振业资产管理有限公司	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	有限责任公司	郭雷	66611142-8	28,000	
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	有限责任公司	郭雷	66883079-2	15,000	
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	有限责任公司	陈义家	74365738-8	21,320	
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	28,000	房地产开发等	有限责任公司	汤东清	67328451-1	28,000	
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	有限责任公司	修旭光	69906329-0	30,000	

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
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	有限责任公司			200	
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	有限责任公司			49	
天津振业化工发展有限公司*	全资子公司	天津	制造业	450	无	有限责任公司			450	

(续)

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额	注释
广西振业房地产股份有限公司	97.36	97.36	是	775.30			
贵州振业房地产开发有限公司	100.00	100.00	是				
天津市振业资产管理有限公司	100.00	100.00	是				
天津市振业房地产开发有限公司	100.00	100.00	是				

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额	注释
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	82.00	82.00	是	6,017.10			
西安振业房地产开发有限公司	100.00	100.00	是				
深圳市振业房地产开发有限公司	100.00	100.00	是				
深圳市振业贸易发展有限公司*	100.00	100.00	否				
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂*	100.00	100.00	否				
天津振业化工发展有限公司*	100.00	100.00	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的子公司

金额单位: 人民币万元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	企业 类型	法人代 表	组织机 构代码	年末实际 出资额	实质上构成对子公 司净投资的其他项目 余额
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	有限 责任 公司	张家 驹	75803984-9	12,000	46,090.23*

(续)

子公司全称	持股比例(%)	表 决 权 比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益	少数股东权益中用 于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲 减子公司少数股东分担 的本年亏损超过少数股 东在该子公司年初所有 者权益中所享有份额后 的余额	注释
湖南振业房地 产开发有限公 司	80	80	是	2,541.81	47.13		

\*根据本公司 2009 年第四次股东大会决议, 本公司对子公司湖南振业房地产开发有限公司(以下简称“湖南振业”)追加投资 36,000 万元, 因合资对方未履行同比增资义务, 截至 2012 年 12 月 31 日, 湖南振业增资及验资手续尚未完成。另外根据借款合同约定其余 100,902,263.22 元的逾期借款本金及利息转为投资款。

## 2、合并范围发生变更的说明

本报告期合并范围未发生变更。

## 七、合并财务报表项目注释

以下注释项目(含母公司财务报表主要项目注释)除非特别指出, 年初指 2012 年 1 月 1 日, 年末指 2012 年 12 月 31 日。

## 1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币 金额	外币金额	折算率	人民币 金额
库存现金:			<b>126,066.80</b>			<b>295,136.13</b>
-人民币			125,604.06			293,027.76
-港币	570.68	0.81	462.74	2,600.68	0.81	2,108.37
银行存款:			<b>1,831,233,310.63</b>			<b>671,420,139.91</b>
-人民币			1,827,317,323.76			667,504,790.79
-港币	4,829,483.71	0.81	3,915,986.87	4,829,590.62	0.81	3,915,349.12
其他货币资金:						<b>800,000.00</b>
-人民币						800,000.00
合 计			<b>1,831,359,377.43</b>			<b>672,515,276.04</b>

## 2、应收账款

## (1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	14,037,148.57	100.00	701,857.43	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 的应收账款				
合计	<b>14,037,148.57</b>	<b>100.00</b>	<b>701,857.43</b>	<b>5.00</b>

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按账龄组合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				
合计				

## (2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	14,037,148.57	100.00		
合计	<b>14,037,148.57</b>	<b>100.00</b>		

## (3) 坏账准备的计提情况

## ①按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	14,037,148.57	100.00	701,857.43			
合计	<b>14,037,148.57</b>	<b>100.00</b>	<b>701,857.43</b>			

## ②期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(4) 本报告期无实际核销的应收账款。

(5) 期末数中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

## (6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
天虹商场股份有限公司	非关联关系	11,238,500.00	1年以内	80.06
深圳东太平洋影业投资有限公司	非关联关系	814,813.51	1年以内	5.80
自然人	非关联关系	558,866.00	1年以内	3.98
深圳市新美众实业发展有限公司	非关联关系	552,561.75	1年以内	3.94
深圳市彩云餐饮管理有限公司	非关联关系	459,119.00	1年以内	3.27

司				
合计		13,623,860.26		97.05

(7) 期末无应收关联方账款情况。

### 3、预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	12,500,000.00	12.89	10,000,000.00	11.83
1至2年	10,000,000.00	10.31	30,000,000.00	35.50
2至3年	30,000,000.00	30.93	40,000,000.00	47.34
3年以上	44,500,000.00	45.87	4,500,000.00	5.33
合计	<b>97,000,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>84,500,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### (2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
广东惠州惠阳经济开发区 管理委员会	非关联方	12,500,000.00	1年以内	见注释
	非关联方	10,000,000.00	1至2年	
	非关联方	30,000,000.00	2至3年	
	非关联方	44,500,000.00	3年以上	
合计		<b>97,000,000.00</b>		

注：预付款项系支付给广东惠州惠阳经济开发区管理委员会的“惠阳振业城”项目土地征用补偿费、拆迁费等土地储备整理资金，截至2012年12月31日，尚未完成土地受让的相关手续。

(3) 期末数中无预付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末无预付关联方账款情况。

### 4、其他应收款

#### (1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	26,681,480.49	100.00	5,859,550.07	21.96

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	26,681,480.49	100.00	5,859,550.07	21.96

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	33,266,149.59	100.00	4,282,660.69	12.87
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	33,266,149.59	100.00	4,282,660.69	12.87

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	8,866,806.80	33.23	22,638,451.84	68.05
1至2年	7,409,204.84	27.77	6,297,046.55	18.93
2至3年	6,201,450.52	23.24	449,140.00	1.35
3至5年	1,992,654.76	7.47	2,396,391.73	7.20
5年以上	2,211,363.57	8.29	1,485,119.47	4.47
合计	26,681,480.49	100.00	33,266,149.59	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的情况。

② 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	

1年以内	8,866,806.80	33.23	492,776.19	22,638,451.84	68.05	1,131,922.59
1至2年	7,409,204.84	27.77	740,920.49	6,297,046.55	18.93	629,704.66
2至3年	6,201,450.52	23.24	1,860,435.16	449,140.00	1.35	134,742.00
3至5年	1,992,654.76	7.47	996,327.37	2,396,391.73	7.20	1,198,195.87
5年以上	2,211,363.57	8.29	1,769,090.86	1,485,119.47	4.47	1,188,095.57
合计	<b>26,681,480.49</b>	<b>100.00</b>	<b>5,859,550.07</b>	<b>33,266,149.59</b>	<b>100.00</b>	<b>4,282,660.69</b>

③期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的情况。

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(5) 期末数中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市建设局	非关联关系	6,425,475.78	1-5年	24.08
西安市城乡建设委员会	非关联关系	4,547,687.00	1-3年	17.05
广西建工集团第二建筑工程有限责任公司	非关联关系	2,300,000.00	1年以内	8.62
南宁市财政局	非关联关系	1,611,336.00	2-3年	6.04
天津市建筑工程施工管理站	非关联关系	1,500,000.00	1-2年	5.62
合计		<b>16,384,498.78</b>		<b>61.41</b>

(7) 期末应收关联方款项情况见附注八、5。

## 5、存货

(1) 存货分类

项目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,289,511,808.81	38,432,509.04	1,251,079,299.77
在建开发产品	3,892,803,597.40		3,892,803,597.40
拟开发产品	620,527,538.60		620,527,538.60
合计	<b>5,802,842,944.81</b>	<b>38,432,509.04</b>	<b>5,764,410,435.77</b>

(续)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,320,252,168.15	38,432,509.04	1,281,819,659.11
在建开发产品	4,193,445,699.78		4,193,445,699.78
拟开发产品	764,193,859.76		764,193,859.76
合计	<b>6,277,891,727.69</b>	<b>38,432,509.04</b>	<b>6,239,459,218.65</b>

## (2) 完工开发产品

项目	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
新城花园		52,717,054.22			52,717,054.22
星海名城五期	2006.05	4,262,223.35			4,262,223.35
振业城二-三期	2009.10	34,256,332.23		15,155,340.20	19,100,992.03
振业峦山谷花园一期	2010.11	859,232,561.70		511,529,668.53	347,702,893.17
星海名城六期	2007.12	1,122,350.86			1,122,350.86
星海名城七期	2011.09	127,418,717.55	35,735,200.00	126,962,960.48	36,190,957.07
北海宝丽一期	1995	60,135.81			60,135.81
振业·中央华府(北海)	2009.03	803,557.68			803,557.68
惠阳·振业城一期	2010.11	9,667,689.58		1,729,885.48	7,937,804.10
振业城四-五期	2011.03	230,711,545.17		145,524,408.11	85,187,137.06
惠阳·振业城二期(GH组团)	2011.12		257,466,052.82	76,872,153.73	180,593,899.09
振业·青秀山1号	2012.01		512,741,262.60	404,448,623.22	108,292,639.38
西安振业·泊墅一期	2012.06		1,059,726,800.00	614,186,635.01	445,540,164.99
合计		<b>1,320,252,168.15</b>	<b>1,865,669,315.42</b>	<b>1,896,409,674.76</b>	<b>1,289,511,808.81</b>

## (3) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	年末数	年初数
------	------	--------	-----	-----

振业峦山谷花园二期	2011.03	2014.08	949,073,679.34	826,020,650.18
振业城六-七期	2010.10	2013.04	445,667,080.06	133,874,170.08
西安振业·泊墅一期	2009.09	2012.06		793,905,581.36
惠阳·振业城商务中心	2008.05	2013.09	79,738,816.56	57,579,428.45
惠阳·振业城二期	2010.09		149,618,773.61	261,327,133.76
振业·青秀山1号	2010.03	2012.01		488,685,322.85
天津·新博园	2010.10	2013.11	2,012,972,845.38	1,632,053,413.10
西安振业·泊墅二期	2012.10		255,732,402.45	
合计			<b>3,892,803,597.40</b>	<b>4,193,445,699.78</b>

\*惠阳·振业城二期包含惠阳·振业城二期 GH 组团和惠阳·振业城二期 DEFLM 组团。2012 年惠阳·振业城二期 GH 组团竣工入伙，其对应成本由在建开发产品转入完工开发产品。振业·青秀山 1 号 2012 年竣工入伙，其对应成本由在建开发产品转入完工开发产品。西安振业·泊墅二期 2012 年开工，由拟开发产品转为在建开发产品。

#### (4) 拟开发产品

项目名称	预计开发时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
惠阳·振业城 F 组团		33,763,655.00	888,788.00		34,652,443.00
长沙·振业城	2013.03	561,614,828.23	24,260,267.37		585,875,095.60
西安振业·泊墅二期	2012.10	168,815,376.53	86,917,025.92	255,732,402.45	
合计		<b>764,193,859.76</b>	<b>112,066,081.29</b>	<b>255,732,402.45</b>	<b>620,527,538.60</b>

#### (5) 存货跌价准备变动情况

项目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
新城花园	38,432,509.04				38,432,509.04
合计	<b>38,432,509.04</b>				<b>38,432,509.04</b>

#### (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
				本期转入	本期转入	
				营业成本	投资性房地产	

完工开发产品	星海名城五期	300,996.35				300,996.35
	振业城二-三期	5,226,271.72		2,312,154.30		2,914,117.42
	振业峦山谷花园一期	82,631,505.14		39,848,340.30	18,290,891.60	24,492,273.24
	星海名城六期	202,387.17				202,387.17
	惠阳·振业城一期	103,239.41				103,239.41
	星海名城七期	11,769,437.14		10,882,557.34		886,879.80
	振业城四-五期*	19,679,752.09		15,612,808.48		4,066,943.61
	西安振业·泊墅一期	15,216,472.25	6,030,694.47	11,821,346.92		9,425,819.80
	振业·青秀山1号	11,624,527.78	858,958.33	10,405,319.77		2,078,166.34
在建开发产品	振业城六-七期	4,015,604.62	42,852,957.16			46,868,561.78
	惠阳·振业城二期		1,550,000.00			1,550,000.00
	振业峦山谷花园二期	38,916,146.31	54,163,138.49			93,079,284.80
	天津·新博园	20,749,359.72	13,184,170.07			33,933,529.79
合计	<b>210,435,699.70</b>	<b>118,639,918.52</b>	<b>90,882,527.11</b>	<b>18,290,891.60</b>	<b>219,902,199.51</b>	

(7) 本公司本期所有权受限存货的情况见附注七、13。

## 6、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售债券		
可供出售权益工具	343,246,117.96	237,461,359.97
减: 减值准备		
减: 一年内到期的可供出售金融资产		
合计	<b>343,246,117.96</b>	<b>237,461,359.97</b>

### (2) 可供出售金融资产情况

项目	年末公允价值			年初公允价值		
	股数	期末市价	金额	股数	期末市价	金额

鄂武商 A	287,668.00	11.50	3,308,182.00	314,109.00	15.25	4,790,162.25
深长城	16,884,068.00	20.10	339,369,766.80	16,884,068.00	13.75	232,155,935.00
交通银行	115,014.00	4.94	568,169.16	115,014.00	4.48	515,262.72
合计			<b>343,246,117.96</b>			<b>237,461,359.97</b>

本公司持有的可供出售金融资产不存在流通受限的情形。

本公司持有的可供出售金融资产不存在质押情况。

## 7、长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资				
对联营企业投资				
其他股权投资	12,276,855.75			12,276,855.75
减：长期股权投资减值准备	8,693,855.75	3,583,000.00		12,276,855.75
合计	<b>3,583,000.00</b>			

## (2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
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
深圳市深发贸易有限公司	成本法	208,000.00	208,000.00		208,000.00
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
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
北海长江股份有限公司	成本法	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
深圳莫斯科股份有限公司	成本法	636,353.52	636,353.52		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
<b>合计</b>		<b>12,892,779.46</b>	<b>12,276,855.75</b>		<b>12,276,855.75</b>

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位享有表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
天津轮船实业发展集团股份有限公司	1.67	1.67		3,375,000.00	3,375,000.00	
深圳市深发贸易有限公司	10.00	10.00		208,000.00	208,000.00	
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	100.00	100.00		490,434.54		
深圳市振业贸易发展有限公司	100.00	100.00		1,384,076.29		
北海长江股份有限公司				525,000.00		
北海乌家砖厂				1,157,991.40		
深圳莫斯科股份有限公司	7.14	7.14		636,353.52		
天津振业化工实业有限公司	100.00	100.00		4,500,000.00		
<b>合计</b>				<b>12,276,855.75</b>	<b>3,583,000.00</b>	

注：天津轮船实业发展集团股份有限公司目前无生产经营已停业；深圳市深发贸易有限公司于1999年改制后未开展任何实质性经营活动，已资不抵债。本报告期内，本公司对持有的天津轮船实业发展集团股份有限公司、深圳市深发贸易有限公司全额计提减值准备。

## 8、投资性房地产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	<b>927,737,520.19</b>	<b>157,903,250.03</b>		<b>1,085,640,770.22</b>
房屋、建筑物	927,737,520.19	157,903,250.03		1,085,640,770.22
二、累计折旧和摊销合计	<b>166,866,707.36</b>	<b>17,261,215.42</b>		<b>184,127,922.78</b>
房屋、建筑物	166,866,707.36	17,261,215.42		184,127,922.78
三、减值准备合计				
房屋、建筑物				
四、账面价值合计	<b>760,870,812.83</b>			<b>901,512,847.44</b>
房屋、建筑物	760,870,812.83			901,512,847.44

注：本年折旧和摊销额 17,261,215.42 元。

## 9、固定资产

## (1) 固定资产情况

项目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
一、账面原值合计	<b>16,078,156.59</b>	<b>953,476.98</b>		<b>953,002.21</b>	<b>16,078,631.36</b>
其中：房屋及建筑物	516,029.62				516,029.62
机器设备	140,631.00				140,631.00
运输工具	8,140,372.66				8,140,372.66
办公及电子设备	6,749,470.86	819,235.98		936,072.21	6,632,634.63
其他设备	531,652.45	134,241.00		16,930.00	648,963.45
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	<b>9,114,919.88</b>	<b>2,428,885.14</b>	<b>856,123.11</b>		<b>10,687,681.91</b>
其中：房屋及建筑物	121,874.40	16,874.76			138,749.16
机器设备	133,599.45				133,599.45
运输工具	4,702,377.27	1,320,616.17			6,022,993.44
办公及电子设备	3,725,488.19	1,035,909.13	844,512.38		3,916,884.94
其他设备	431,580.57	55,485.08	11,610.73		475,454.92
三、账面净值合计	<b>6,963,236.71</b>				<b>5,390,949.45</b>

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其中：房屋及建筑物	394,155.22			377,280.46
机器设备	7,031.55			7,031.55
运输工具	3,437,995.39			2,117,379.22
办公及电子设备	3,023,982.67			2,715,749.69
其他设备	100,071.88			173,508.53
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公及电子设备				
其他设备				
五、账面价值合计	<b>6,963,236.71</b>			<b>5,390,949.45</b>
其中：房屋及建筑物	394,155.22			377,280.46
机器设备	7,031.55			7,031.55
运输工具	3,437,995.39			2,117,379.22
办公及电子设备	3,023,982.67			2,715,749.69
其他设备	100,071.88			173,508.53

(2) 本年固定资产折旧金额为 2,428,885.14 元。

(3) 期末不存在所有权受到限制的固定资产。

(4) 期末不存在暂时闲置的固定资产。

(5) 期末不存在通过融资租赁租入的固定资产。

(6) 期末不存在通过经营租赁租出的固定资产。

(7) 期末不存在持有待售的固定资产。

#### 10、无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	<b>22,196,912.78</b>			<b>22,196,912.78</b>
土地使用权	22,196,912.78			22,196,912.78

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
二、累计摊销合计	<b>554,922.82</b>	<b>554,922.81</b>		<b>1,109,845.63</b>
土地使用权	554,922.82	554,922.81		1,109,845.63
三、减值准备累计金额合计				
土地使用权				
四、账面价值合计	<b>21,641,989.96</b>			<b>21,087,067.15</b>
土地使用权	21,641,989.96			21,087,067.15

注：本年摊销金额为 554,922.81 元。

## 11、长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
软件使用费	987,002.72	449,670.00	707,189.61		729,483.11	
装修费	1,376,649.28	7,936.69	409,883.81		974,702.16	
合计	<b>2,363,652.00</b>	<b>457,606.69</b>	<b>1,117,073.42</b>		<b>1,704,185.27</b>	

## 12、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 已确认的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	14,317,693.07	56,523,345.20	12,852,256.38	51,409,025.48
预提职工薪酬	4,725,623.03	18,902,492.11	5,998,759.39	23,995,037.57
预提土地增值税	176,967,483.90	707,869,935.60	178,010,992.35	712,043,969.37
预售房款	139,442,599.45	557,770,397.74	59,243,416.32	239,477,491.08
其他应付款	3,757,433.22	15,029,732.88	3,442,266.24	13,769,064.95
可抵扣亏损	4,351,224.87	17,404,899.50	4,084,337.66	16,337,350.62
合计	<b>343,562,057.54</b>	<b>1,373,500,803.03</b>	<b>263,632,028.34</b>	<b>1,057,031,939.07</b>

## (2) 已确认递延所得税负债

项目	年末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	64,239,364.90	256,957,459.60	37,777,013.27	151,108,053.07
其他	3,482,655.64	13,930,622.55		
合计	<b>67,722,020.54</b>	<b>270,888,082.15</b>	<b>37,777,013.27</b>	<b>151,108,053.07</b>

## 13、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末数	受限制的原因
振业峦山谷花园二期	949,073,679.34	*

项目	年末数	受限制的原因
合计	949,073,679.34	

\*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 392,045,000.00元,借款期3年,约定的借款到期日为2014年12月20日。

#### 14、资产减值准备明细

项目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	4,282,660.69	2,278,746.81			6,561,407.50
二、存货跌价准备	38,432,509.04				38,432,509.04
三、长期股权投资减值准备	8,693,855.75	3,583,000.00			12,276,855.75
合计	51,409,025.48	5,861,746.81			57,270,772.29

#### 15、短期借款

种类	年末数	年初数
票据借款	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

注:该借款已于2013年2月16日归还。

#### 16、应付账款

##### (1) 应付账款明细情况

项目	年末数	年初数
应付账款	1,129,958,253.54	950,172,831.78
合计	1,129,958,253.54	950,172,831.78

(2) 期末数中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末无应付关联方款项的情况。

#### 17、预收款项

##### (1) 预收款项明细情况

账龄	年末数	年初数
1年以内	2,379,090,782.72	1,175,111,585.42
1-2年	2,019,085.35	176,239,198.57

2-3年		8,330,970.64
3年以上	303,487.00	5,694,807.00
合计	<b>2,381,413,355.07</b>	<b>1,365,376,561.63</b>

一年以上的预收账款主要系预收的购房定金，因未实现销售尚未结转。

(2) 期末数中无预收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 期末无预收关联方款项的情况。

(4) 截至2012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	年末数	年初数
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	5,074,380.70	2,019,085.35
振业城二-三期	22,220,717.05	5,112,951.05
振业城四-五期	23,385,692.72	83,360,490.72
振业峦山谷花园一期	70,135,186.00	56,141,856.00
星海名城七期		25,388,260.73
惠阳·振业城一期	1,883,138.00	6,499,047.00
惠阳·振业城二期	11,430,659.00	93,246,691.90
西安振业·泊墅一期	136,721,538.00	692,064,458.00
振业·青秀山1号	22,161,992.00	179,510,601.00
天津·新博园	1,608,758,190.00	184,582,348.00
振业城六-七期	472,704,624.60	
振业·中央华府(北海)	551,000.00	
合计	<b>2,375,330,605.07</b>	<b>1,328,229,276.75</b>

## 18、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,025,361.34	54,641,759.06	52,206,413.74	35,460,706.66
二、职工福利费		3,796,398.53	3,796,398.53	

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
三、社会保险费	4,870,684.00	10,537,199.10	10,674,742.97	4,733,140.13
其中:1.医疗保险费	620.00	2,204,719.68	2,185,199.66	20,140.02
2.基本养老保险费	1,880.00	4,695,501.84	4,660,324.69	37,057.15
3.年金缴费	4,867,889.00	3,261,051.93	3,456,724.00	4,672,216.93
4.失业保险费	210.00	135,231.05	134,083.88	1,357.17
5.工伤保险费	50.00	120,841.12	118,956.79	1,934.33
6.生育保险费	35.00	119,853.48	119,453.95	434.53
四、住房公积金		6,783,021.88	6,783,021.88	
五、工会经费和职工教育经费	5,367,313.56	1,778,106.78	2,915,073.88	4,230,346.46
六、非货币性福利				
七、辞退福利		40,326.00	40,326.00	
八、以现金结算的股份支付				
九、其他		22,450.34	22,450.34	
合计	<b>43,263,358.90</b>	<b>77,599,261.69</b>	<b>76,438,427.34</b>	<b>44,424,193.25</b>

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

### 19、应交税费

项目	年末数	年初数
企业所得税	159,674,014.05	125,752,717.09
城建税	-3,565,124.46	9,338.84
教育费附加	-2,827,097.78	-278,689.54
个人所得税	369,978.99	842,947.61
营业税	-110,440,132.41	-54,376,371.96
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	745,005,410.14	725,791,858.81
其他	-678,130.81	-458,254.37
合计	<b>788,420,155.78</b>	<b>798,164,784.54</b>

### 20、应付股利

单位名称	年末数	年初数	超过1年末支付的原因
惠州市金鼎合嘉实业有限公司		1,742,000.00	
合计		1,742,000.00	

## 21、其他应付款

### (1) 其他应付款明细情况

性质	年末数	年初数
其他应付款	130,485,450.00	135,892,822.35
合计	130,485,450.00	135,892,822.35

(2) 期末数中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 期末无应付关联方款项的情况。

## 22、一年内到期的非流动负债

### (1) 一年内到期的长期负债明细情况

项目	年末数	年初数
1年内到期的长期借款		1,750,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计		1,750,000,000.00

### (2) 一年内到期的长期借款

#### ① 一年内到期的长期借款明细情况

项目	年末数	年初数
抵押借款		550,000,000.00
信用借款		1,200,000,000.00
合计		1,750,000,000.00

注：一年内到期的长期借款中不存在属于逾期借款获得展期的情况。

#### ② 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	利率(%)	币种	年末数	年初数
------	-------	-------	-------	----	-----	-----

					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	2009.8.21	2012.7.31	6.32	人民币				200,000,000.00
	2010.5.20	2012.12.20	6.08	人民币				200,000,000.00
	2010.3.18	2012.12.20	5.80	人民币				10,000,000.00
	2010.7.19	2012.12.20	6.32	人民币				50,000,000.00
工商银行深圳上步支行	2009.9.23	2012.3.22	5.99	人民币				150,000,000.00
	2009.6.29	2012.6.28	5.76	人民币				200,000,000.00
平安银行深圳红宝支行	2010.8.25	2012.2.5	6.32	人民币				170,000,000.00
中国银行深圳沙头角支行	2010.8.25	2012.7.29	6.65	人民币				100,000,000.00
	2010.7.29	2012.7.29	6.65	人民币				100,000,000.00
招商银行西安未央路支行	2010.08.26	2012.8.25	6.65	人民币				200,000,000.00
合计								<b>1,380,000,000.00</b>

## 23、长期借款

### (1) 长期借款分类

#### ①长期借款的分类

项目	年末数	年初数
抵押借款	392,045,000.00	752,655,000.00
信用借款	810,000,000.00	1,348,000,000.00
减：一年内到期的长期借款		1,750,000,000.00
合计	<b>1,202,045,000.00</b>	<b>350,655,000.00</b>

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、13。

## ②金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	年末数	年初数
兴业银行深圳分行	2011.12.23	2014.12.20	7.38/7.68/7.98	人民币	392,045,000.00	169,655,000.00
建设银行深圳市分行	2012.08.30	2015.08.29	6.15	人民币	350,000,000.00	
平安银行深圳红宝支行	2012.04.12	2015.03.18	7.69	人民币	340,000,000.00	
工商银行深圳上步支行	2012.01.11	2015.01.10	7.38	人民币	120,000,000.00	
合计					<b>1,202,045,000.00</b>	<b>169,655,000.00</b>

## 24、股本

项目	年初数		本年增减变动(+/-)				年末数		
	金额	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例
<b>一、有限售条件股份</b>									
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股	21,159,087	2.14%		4,693,967		-5,514,479	-820,512	20,338,575	1.58%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	21,159,087	2.14%		4,693,967		-5,514,479	-820,512	20,338,575	1.58%
4.外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	21,159,087	2.14%		4,693,967		-5,514,479	-820,512	20,338,575	1.58%
<b>二、无限售条件股份</b>									
1.人民币普通股	967,848,273	97.86%		292,008,241		5,514,479	297,522,720	1,265,370,993	98.42%
2.境内上市的外资股									
3.境外上市的外资股									
4.其他									
无限售条件股份合计	967,848,273	97.86%		292,008,241		5,514,479	297,522,720	1,265,370,993	98.42%
<b>三、股份总数</b>	<b>989,007,360</b>	<b>100.00%</b>		<b>296,702,208</b>			<b>296,702,208</b>	<b>1,285,709,568</b>	<b>100.00%</b>

注: 2012年7月4日, 本公司召开2011年度股东大会审议通过《关于2011年度利润分配的议案》, 以公司2011年12月31日的总股本989,007,360股为基数, 向全体股东每10股送3股派发现金股利0.4元(含税)。本次分配送出红股296,702,208股, 派发现金股利39,560,294.40元, 共计分配利润336,262,502.40元, 于2012年7月11日完成了权益分派, 送股后总股本增至1,285,709,568股。

**25、资本公积**

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	459,464,454.54			459,464,454.54
其他资本公积	136,283,403.41	79,387,054.90		215,670,458.31
其中：可供出售金融资产的价值变化	113,331,039.80	79,387,054.90		192,718,094.70
以权益结算的股份支付权益工具公允价值				
合计	<b>595,747,857.95</b>	<b>79,387,054.90</b>		<b>675,134,912.85</b>

**26、盈余公积**

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	303,603,792.34	32,655,974.49		336,259,766.83
任意盈余公积	372,278,041.21	65,311,948.98		437,589,990.19
合计	<b>675,881,833.55</b>	<b>97,967,923.47</b>		<b>773,849,757.02</b>

注：根据公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积，按净利润的20%提取任意盈余公积。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

**27、未分配利润**

## 未分配利润变动情况

项目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	538,005,200.22	528,849,884.25	
年初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	538,005,200.22	528,849,884.25	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	617,150,754.00	433,967,868.62	
减：提取法定盈余公积	32,655,974.49	50,311,197.36	10%
提取任意盈余公积	65,311,948.98	100,622,394.71	20%
应付普通股股利	39,560,294.40	45,646,493.58	
转作股本的普通股股利	296,702,208.00	228,232,467.00	
年末未分配利润	<b>720,925,528.35</b>	<b>538,005,200.22</b>	

注：利润分配情况的说明见附注七、24。

**28、营业收入、营业成本**

## (1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	3,076,245,082.95	2,589,275,275.03
其他业务收入		

项 目	本年发生数	上年发生数
营业收入合计	3,076,245,082.95	2,589,275,275.03
主营业务成本	1,717,730,637.68	1,233,176,731.62
其他业务成本		
营业成本合计	1,717,730,637.68	1,233,176,731.62

## (2) 营业收入、营业成本(分产品)

项目	本年发生数	上年发生数
房产销售业务	2,976,765,070.14	2,547,078,418.06
租赁业务	99,480,012.81	42,196,856.97
营业收入合计	3,076,245,082.95	2,589,275,275.03
房产销售业务	1,669,213,117.24	1,208,576,995.24
租赁业务	48,517,520.44	24,599,736.38
营业成本合计	1,717,730,637.68	1,233,176,731.62

## (3) 主营业务(分地区)

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	1,429,822,045.95	699,095,379.45	2,589,275,275.03	1,233,176,731.62
广西省	625,904,285.00	404,448,623.22		
陕西省	1,020,518,752.00	614,186,635.01		
合计	3,076,245,082.95	1,717,730,637.68	2,589,275,275.03	1,233,176,731.62

## (4) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例(%)
2012年	158,093,837.00	5.14
2011年	189,687,357.00	7.33

## 29、营业税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数
营业税	153,812,254.13	129,972,530.77
城市维护建设税	10,766,857.79	9,098,077.16
教育费附加	7,695,392.58	6,498,626.55
土地增值税	169,487,088.57	431,532,576.57

堤围费	1,159,889.31	282,343.78
合计	<b>342,921,482.38</b>	<b>577,384,154.83</b>

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

### 30、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
广告推广费	42,411,216.22	46,601,216.20
销售策划费	22,959,726.34	12,732,280.25
代理费	38,332,974.46	36,559,161.40
其他	632,616.04	708,731.76
合计	<b>104,336,533.06</b>	<b>96,601,389.61</b>

### 31、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
工资及福利费	31,507,697.62	34,918,049.86
社会保险费及住房公积金	10,069,558.97	9,843,368.89
中介服务费	5,862,935.11	8,965,757.00
办公费	4,072,876.57	4,537,581.14
车辆费	2,459,067.53	2,691,728.67
其他费用	8,328,535.24	12,919,523.15
合计	<b>62,300,671.04</b>	<b>73,876,008.71</b>

### 32、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	120,752,774.22	167,247,357.29
减：利息收入	6,280,442.28	7,423,609.08
减：利息资本化金额	108,435,218.52	104,056,303.50
汇兑损益	-713.63	194,451.40
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	1,217,541.19	810,504.68

合计	7,253,940.98	56,772,400.79
----	--------------	---------------

**33、资产减值损失**

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	2,278,746.81	-1,917,016.80
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失	3,583,000.00	
投资性房地产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	5,861,746.81	-1,917,016.80

### 34、投资收益

#### 投资收益项目明细

项目	本年发生数	上年发生数
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		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资持有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	6,777,760.43	10,193,262.60
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	493,947.12	
其他		
合计	7,271,707.55	10,193,262.60

注：本期投资收益系本公司持有的深长城（股票代码 000042）2011 年度的分红派息款、交通银行（股票代码 601328）2011 年度分红款及出售鄂武商 A（股票代码 000501）部分股票的收益。

### 35、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		1,719.10	
其中：固定资产处置利得		1,719.10	
无形资产处置利得			
个税手续费返还	36,920.36	16,599.12	36,920.36
不用支付的往来款	715,089.68	5,887,394.13	715,089.68
罚款及违约金收入	201,500.00	596,330.40	201,500.00
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	1,059,880.00		1,059,880.00
其他	310,839.72	35,083.33	310,839.72
合计	2,324,229.76	6,537,126.08	2,324,229.76

其中，政府补助明细：

项目	本年发生数	上年发生数	说明
天津市河东区交流办公室奖励款	309,880.00		
深圳市财政委员会企业信息化建设资助经费	750,000.00		
合计	<b>1,059,880.00</b>		

### 36、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	84,130.36	120,904.57	84,130.36
其中：固定资产处置损失	84,130.36	120,904.57	84,130.36
无形资产处置损失			
罚款支出	63,800.00	1,838,327.76	63,800.00
滞纳金支出		2,717,742.70	
对外捐赠支出	90,000.00	1,180,000.00	90,000.00
其他	13,350.52		13,350.52
合计	<b>251,280.88</b>	<b>5,856,975.03</b>	<b>251,280.88</b>

### 37、所得税费用

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	292,066,721.03	214,535,577.38
递延所得税调整	-76,447,373.56	-84,397,565.35
合计	<b>215,619,347.47</b>	<b>130,138,012.03</b>

### 38、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润,除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数,根据发行合同的具体条款,从应收对价之日(一般为股票发行日)起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润,调整下述因素后确定:(1)当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息;(2)稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用;以及(3)上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和:(1)基本每股收益中母公司已发行普通股

的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

## (1) 各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.4800	0.4800	0.3375	0.3375
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.4785	0.4785	0.3371	0.3371

## (2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

## ① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	617,150,754.00	433,967,868.62
其中：归属于持续经营的净利润	617,150,754.00	433,967,868.62
归属于终止经营的净利润		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	615,217,243.83	433,466,027.05
其中：归属于持续经营的净利润	615,217,243.83	433,466,027.05
归属于终止经营的净利润		

## ② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	989,007,360.00	760,774,893.00
加：本年发行的普通股加权数	296,702,208.00	228,232,467.00
减：本年回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	1,285,709,568.00	989,007,360.00

注：本公司于 2012 年 7 月 实施 2011 年度利润分配及未分配利润转增股本方案，以 2011 年末总股数 989,007,360 为基数，向全体股东每 10 股送 3 股派发现金股利 0.4 元（含税），共计派发红股 296,702,208 股。根据《企业会计准则第 34 号—每股收益》的规定，公司应按照调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益，本公司按此要求调整了各列报期间的每股收益。

**39、其他综合收益**

项目	本年发生数	上年发生数
可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	105,849,406.53	-61,826,662.18
减:可供出售金融资产产生的所得税影响	26,462,351.63	-13,327,318.39
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
合计	<b>79,387,054.90</b>	<b>-48,499,343.79</b>

**40、现金流量表项目注释****(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本年发生数	上年发生数
利息收入	6,280,442.28	7,423,609.08
各项押金、保证金		10,214,178.45
其他往来	6,621,408.96	1,674,268.53
外部单位往来款	22,593,032.25	50,000,000.00
个税手续费返还	36,920.36	16,599.12
罚款收入	201,500.00	102,330.50
政府补贴	1,059,880.00	
其他	214,390.48	43,095.90
合计	<b>37,007,574.33</b>	<b>69,474,081.58</b>

**(2) 支付其他与经营活动有关的现金**

项目	本年发生数	上年发生数
管理费用支付的现金	17,814,022.20	24,169,771.18
销售费用支付的现金	76,868,814.83	78,811,887.58
财务费用手续费	1,217,541.19	810,504.68
罚款及滞纳金	63,800.00	4,556,070.46
捐赠支出	90,000.00	1,180,000.00
押金及保证金	11,658,123.63	

项目	本年发生数	上年发生数
代垫平地费用		1,455,638.75
其他经营性往来款	20,562,014.65	8,527,000.00
合计	<b>128,274,316.50</b>	<b>119,510,872.65</b>

## (3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
资本化的专项费用	8,654,700.00	
合计	<b>8,654,700.00</b>	

## 41、现金流量表补充资料

## (1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本年金额	上年金额
<b>①将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
<b>净利润</b>	629,565,379.96	434,117,007.89
加: 资产减值准备	5,861,746.81	-1,917,016.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,690,100.56	15,816,293.55
无形资产摊销	554,922.81	554,922.82
长期待摊费用摊销	1,117,073.42	1,248,940.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	84,130.36	120,904.57
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	12,316,842.07	63,385,505.19
投资损失(收益以“-”号填列)	-7,271,707.55	-10,193,262.60
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-79,930,029.20	-84,397,565.34
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,482,655.64	
存货的减少(增加以“-”号填列)	434,235,451.37	-609,993,246.89
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-19,927,343.17	-24,449,292.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,181,831,048.44	1,414,272,084.91
其他		

项目	本年金额	上年金额
经营活动产生的现金流量净额	2,181,610,271.52	1,198,565,275.40
<b>②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>③现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	1,831,359,377.43	672,515,276.04
减: 现金的年初余额	672,515,276.04	1,664,538,250.85
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,158,844,101.39	-992,022,974.81

## (2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末数	年初数
<b>①现金</b>		
其中: 库存现金	126,066.80	295,136.13
可随时用于支付的银行存款	1,831,233,310.63	671,420,139.91
可随时用于支付的其他货币资金		800,000.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
<b>②现金等价物</b>		
其中: 三个月内到期的债券投资		
<b>③年末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,831,359,377.43</b>	<b>672,515,276.04</b>

## 八、关联方及关联交易

### 1、本公司直接及最终控制方情况

直接控制人名称	注册地	企业类型	业务性质及经营范围	对本公司持股	表决权比例	组织机构代码
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	广东深圳	政府部门	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	256,268,040	19.93	KA3172806-7

注：本公司无直接控股母公司，最终控制方即本公司的直接控制人。

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、7 长期股权投资。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳市深投物业发展有限公司	共同高管	279371676

(1) 关联租赁情况

①本公司无作为出租人关联租赁情况

②本公司作为承租人

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
深圳市深投物业发展有限公司	深圳市振业(集团)股份有限公司	房产(写字楼)	2012年1月1日	2014年12月31日	以市场价格为基础,扣除本公司代对方履行业主维护、改造等支出义务后的价格。	4,685,472 元

(2) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市振业(集团)股	天津市振业房地产	35,000 万元	2013年1月5日	2015年1月4日	否

份有限公司	开发有限公司				
-------	--------	--	--	--	--

注：关联担保事项详见附注九、或有事项 2。

### (3) 关键管理人员报酬

年度报酬区间	本年数	上年数
总额	7,889,988.00	6,610,800.00
其中：(各金额区间人数)		
[80 万元以上]	2	2
[50 ~ 80 万元]	8	5
[20 ~ 50 万元]	2	3
[10 ~ 20 万元]	3	
[10 万元以下]	9	6

### 5、关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
深圳市深投物业发展有限公司	1,171,368.00	354,855.60	987,624.00	98,762.40

## 九、或有事项

### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1)、1993 年 7 月 1 日，本公司与香港雄丰集团有限公司（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，裁决上述开发合同无效，由雄丰公司偿还本公司已投入的投资款 2,988 万元和 1,300 万元借款及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉。2003 年 11 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，裁决上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的 8 栋商住楼由本公司分得 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，对上述房产计提了存货跌价准备，截至 2012 年 12 月 31 日累计计提跌价准备 3,843 万元。

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公司贷款纠纷一案中，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，本案执行无任何实质性进展。

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（2010）民监字第 545 号民事裁定书，驳回雄丰公司的再审申请。

2011 年 6 月 20 日，雄丰集团（深圳）有限公司以龙城公司、雄丰公司为被告向深圳市中级人民法院提起涉案地块土地使用权诉讼。2012 年 2 月 8 日，本公司以“利害关系人”的身份加入了该案件的庭审，2012 年 7 月，深圳中院裁定准许原告撤回起诉。

（2）、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。

2012 年 3 月 31 日，惠阳振业收到广东省惠州市中级人民法院做出的（2010）惠中法民二初字第 12 号案件判决书，判决驳回原告汕尾金联的诉讼请求。2012 年 10 月 12 日惠阳振业收到广东省高级人民法院对（2012）粤高法民二终字第 73 号案件判决书，二审维持一审判决，驳回汕尾金联全部诉讼请求。

（3）、2005 年 12 月，本公司与佰富利集团签订《股权转让协议》及《补充协议》，依法成为湖南振业的股东，合作开发长沙·振业城项目（以下简称“长沙项目”）。

在长沙项目推进过程中，因市场变化和拆迁的实际需要，长沙项目的拆迁及前期费用增加，按照《补充协议》的约定需股东双方按各自股权比例对等追加投资。经本公司第六届董

事会第二十一次会议审议通过，并经本公司 2009 年第四次临时股东大会审议批准，本公司对湖南振业履行了追加投资义务，但佰富利集团始终以各种理由拒绝履行追加投资义务。

为确保长沙项目的顺利开发，避免投资损失，在佰富利集团拒绝追加投资的情况下，本公司只能根据湖南振业的迫切需要，单方审慎追加投资。截至本报告披露之日，本公司对项目公司的总投资累计已达人民币 5.7 亿元，佰富利集团实际投入注册资本金 3,000 万元，湖南振业实际获得投资总额为人民币 6 亿元。根据《补充协议》，佰富利集团持有湖南振业 20% 的股权，应向湖南振业投入 89,897,485.40 元，扣除其已实际投入的 3000 万元人民币注册资本金，佰富利集团还应向湖南振业追加投入人民币 59,897,485.40 元。

鉴于佰富利集团自始至终未向湖南振业追加投入，且湖南振业已实际依托本公司追加的投资，持续为长沙项目对外支出。其中根据《补充协议》，超出的征地补偿安置费用人民币 150,512,573.02 元和 59,897,485.40 元对等追加投资，合计 210,410,058.42 元形成了佰富利集团对湖南振业的负债，本公司认为佰富利集团应立即迳付至本公司。

鉴于上述情况，本公司向中国国际贸易仲裁委员会华南分会提起仲裁程序，对佰富利集团提出如下仲裁请求：请求依法确认被申请人对湖南振业负有债务人民币 210,410,058.42 元；请求被申请人立即迳付给申请人；请求被申请人承担申请人因办理该案需支出的合理费用（暂按仲裁裁决支持的被申请人对项目公司的债务额的 5% 计，为 10,520,502.92 元）；请求被申请人承担本案的仲裁受理费和处理费等案件的相关费用。

本案已于 2012 年 2 月 17 日开庭审理，截止本报告批准报出日尚未作出仲裁裁决。

## 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为子公司天津市振业房地产开发有限公司向银行申请的人民币 35,000 万元整的两年期房地产开发贷款额度提供 100% 无条件、不可撤销及连带保证责任的还款、完工及超支担保，担保期限为两年。

## 3、其他或有负债及其财务影响

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 2012 年 12 月 31 日，本公司承担的阶段性担保责任的贷款金额为 134,297.95 万元。

## 十、承诺事项

本公司 2012 年度无需要披露的承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

### 资产负债表日后利润分配情况说明

2013年3月28日，本公司召开了董事会决议通过2012年度利润分配预案：以截至2012年12月31日公司总股本1,285,709,568股为基数向全体股东每10股送0.5股派发现金股利1元人民币（含税），共派送64,285,478股，派发现金股利128,570,956.80元，共分配利润192,856,434.80元。

## 十二、其他重要事项说明

### 1、以公允价值计量的资产和负债

项目	年初金额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末金额
金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）					
衍生金融资产					
可供出售金融资产	237,461,359.97		256,957,459.60		343,246,117.96
金融资产小计	237,461,359.97		256,957,459.60		343,246,117.96
投资性房地产					
生产性生物资产					
上述合计	<b>237,461,359.97</b>		<b>256,957,459.60</b>		<b>343,246,117.96</b>
金融负债					

### 2、年金计划主要内容及重大变化

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”）。

年金计划主要内容包括参加人员范围、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企业员工缴交；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。

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按组合计提坏账准备的应收账款	13,930,622.57	100.00	696,531.13	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	13,930,622.57	100.00	696,531.13	5.00

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按组合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				
合计				

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	13,930,622.57	100.00		
合计	<b>13,930,622.57</b>	<b>100.00</b>		

(3) 坏账准备的计提情况

① 按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	13,930,622.57	100.00	696,531.13			
合计	<b>13,930,622.57</b>	<b>100.00</b>	<b>696,531.13</b>			

② 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(4) 本报告期无实际核销的应收账款。

(5) 期末数中无应收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
天虹商场股份有限公司	非关联关系	11,238,500.00	1 年以内	80.67
深圳东太平洋影业投资有限公司	非关联关系	814,813.51	1 年以内	5.85
自然人	非关联关系	558,866.00	1 年以内	4.01
深圳市新美众实业发展有限公司	非关联关系	552,561.75	1 年以内	3.97
深圳市彩云餐饮管理有限公司	非关联关系	459,119.00	1 年以内	3.30
合计		<b>13,623,860.26</b>		<b>97.80</b>

(7) 期末无应收关联方账款情况。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	1,380,197,395.68	99.38	69,009,869.78	5.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	8,589,361.49	0.62	1,969,561.34	22.93
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
<b>合计</b>	<b>1,388,786,757.17</b>	<b>100.00</b>	<b>70,979,431.12</b>	<b>5.11</b>

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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	1,929,803,724.58	99.62	96,490,186.23	5.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	7,414,617.13	0.38	1,318,699.51	17.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
<b>合计</b>	<b>1,937,218,341.71</b>	<b>100.00</b>	<b>97,808,885.74</b>	<b>5.05</b>

### (2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,382,021,967.39	99.51	1,706,928,608.93	88.11
1 至 2 年	3,785,591.00	0.27	228,312,211.00	11.79
2 至 3 年	1,011,677.00	0.07		
3 至 5 年	1,444,296.78	0.11	1,952,521.78	0.10
5 年以上	523,225.00	0.04	25,000.00	0.00

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	<b>1,388,786,757.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,937,218,341.71</b>	<b>100.00</b>

### (3) 坏账准备的计提情况

#### 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,824,571.71	21.24	146,770.75	4,425,418.35	59.69	221,270.92
1 至 2 年	3,785,591.00	44.07	378,559.10	1,011,677.00	13.64	101,167.70
2 至 3 年	1,011,677.00	11.78	303,503.10			
3 至 5 年	1,444,296.78	16.82	722,148.39	1,952,521.78	26.33	976,260.89
5 年以上	523,225.00	6.09	418,580.00	25,000.00	0.34	20,000.00
合计	<b>8,589,361.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,969,561.34</b>	<b>7,414,617.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,318,699.51</b>

#### (4) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例
湖南振业房地产开发有限公司	子公司	461,049,143.22	33.20
天津市振业房地产开发有限公司	子公司	918,991,992.46	66.17
合计		<b>1,380,041,135.68</b>	<b>99.37</b>

## 3、长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	1,199,055,396.57	180,000,000.00		1,379,055,396.57
对合营企业投资				
对联营企业投资				
其他股权投资	10,593,864.35			10,593,864.35
减：长期股权投资减值准备	7,010,864.35	3,583,000.00		10,593,864.35
合计	<b>1,202,638,396.57</b>	<b>176,417,000.00</b>		<b>1,379,055,396.57</b>

### (2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
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
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
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
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
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
西安振业房地产开发有限公司	成本法	280,000,000.00	100,000,000.00	180,000,000.00	280,000,000.00
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
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
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
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
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
深圳市深发贸易有限公司	成本法	208,000.00	208,000.00		208,000.00
深圳莫斯科股份有限公司	成本法	636,353.52	636,353.52		636,353.52
合计		1,390,265,184.63	1,209,649,260.92	180,000,000.00	1,389,649,260.92

(续)

被投资单位	在被投资单 位持股比例 (%)	在被投资单 位享有表决 权比例 (%)	在被投资 单位持股 比例与表 决权比例 不一致的 说明	减值准备	本年计提减 值准备	本年现金红利
广西振业房地产股份 有限公司	97.36	97.36				
湖南振业房地产开发 有限公司	80.00	80.00				
贵州振业房地产开发 有限公司	100.00	100.00				
天津市振业资产管理 有限公司	100.00	100.00				
惠州市惠阳区振业创新发展有限 公司	82.00	82.00				42,640,000.00
西安振业房地产开发 有限公司	100.00	100.00				
深圳市振业房地产开发 有限公司	100.00	100.00				
深圳市建设(集团)公司 金属结构厂	100.00	100.00		490,434.54		
深圳市振业贸易发展 有限公司	100.00	100.00		1,384,076.29		
天津振业化工实业有限公司	100.00	100.00		4,500,000.00		
天津轮船实业发展集团股份有限 公司	1.67	1.67		3,375,000.00	3,375,000.00	
深圳市深发贸易有限公司	10.00	10.00		208,000.00	208,000.00	
深圳莫斯科股份有限公司	7.14	7.14		636,353.52		
合计				10,593,864.35	3,583,000.00	42,640,000.00

注：长期股权投资减值准备本期增加说明见附注七、7。

#### 4、营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	1,300,221,379.95	2,498,071,352.03
其他业务收入		
营业收入合计	<b>1,300,221,379.95</b>	<b>2,498,071,352.03</b>
主营业务成本	673,090,541.36	1,181,417,686.30
其他业务成本		
营业成本合计	<b>673,090,541.36</b>	<b>1,181,417,686.30</b>

##### (2) 营业收入、营业成本（分行业）

项目	本年发生额	上年发生额
房产销售业务	1,200,741,367.14	2,455,874,495.06
租赁业务	99,480,012.81	42,196,856.97
营业收入合计	<b>1,300,221,379.95</b>	<b>2,498,071,352.03</b>
房产销售业务	624,573,020.92	1,156,817,949.92
租赁业务	48,517,520.44	24,599,736.38
营业成本合计	<b>673,090,541.36</b>	<b>1,181,417,686.30</b>

##### (3) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	1,300,221,379.95	673,090,541.36	2,498,071,352.03	1,181,417,686.30
合计	<b>1,300,221,379.95</b>	<b>673,090,541.36</b>	<b>2,498,071,352.03</b>	<b>1,181,417,686.30</b>

##### (4) 公司前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2012 年	158,093,837.00	12.16
2011 年	189,687,357.00	7.59

#### 5、投资收益

##### (1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	42,640,000.00	42,640,000.00
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		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资持有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	6,777,760.43	10,193,262.60
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	493,947.12	
其他		
合计	49,911,707.55	52,833,262.60

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	42,640,000.00	42,640,000.00
合计	42,640,000.00	42,640,000.00

## 6、现金流量表补充资料

项目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	326,559,744.88	503,111,973.56
加: 资产减值准备	-22,549,923.49	-5,323,031.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,906,703.28	14,230,125.48
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	690,710.61	833,007.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	53,107.91	29,557.07
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		

项目	本年数	上年数
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	6,341,236.98	57,410,415.20
投资损失（收益以“-”号填列）	-49,911,707.55	-52,833,262.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,299,478.72	-53,561,719.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,482,655.64	
存货的减少（增加以“-”号填列）	267,704,083.80	360,315,297.23
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	593,087,276.47	81,098,581.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	195,124,514.23	383,719,362.30
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,328,188,924.04</b>	<b>1,289,030,305.95</b>
<b>(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>(3) 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	592,450,220.22	262,415,095.60
减: 现金的年初余额	262,415,095.60	1,131,618,194.44
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	<b>330,035,124.62</b>	<b>-869,203,098.84</b>

#### 十四、补充资料

##### 1、非经常性损益明细表

项目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	-84,130.36	-119,185.47
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,059,880.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		

项目	本年数	上年数
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年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	493,947.12	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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支净额	1,097,199.24	799,336.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	2,566,896.00	680,151.05
所得税影响额	641,724.00	169,572.10
少数股东权益影响额（税后）	-8,338.17	8,737.38
合计	1,933,510.17	501,841.57

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	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
归属于公司普通股股东的净利润	19.71%	0.4800	0.4800
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	19.65%	0.4785	0.4785

注：(1) 加权平均净资产收益率

$$=617,150,754.00/(2,798,642,251.72+617,150,754.00/2+79,387,054.90/2-39,560,294.40*5/12)$$

(2) 加权平均净资产收益率 (扣除非经常性损益后)

$$=615,217,243.83/(2,798,642,251.72+617,150,754.00/2+79,387,054.90/2-39,560,294.40*5/12)$$

(3) 基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、38。

### 3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金 2012 年 12 月 31 日年末数为 1,831,359,377.43 元，比年初数增加 172.31%，主要原因系销售收入及预收房款取得的货币资金增加所致。

(2) 应收账款 2012 年 12 月 31 日年末数为 13,335,291.14 元，年初无应收账款，主要原因系本期星海七期商业面积在免租期按企业会计准则规定确认收入所致。

(3) 预付款项 2012 年 12 月 31 日年末数为 97,000,000.00 元，比年初数增加 14.79%，主要原因系子公司惠阳振业预付新增土地征地费用所致。

(4) 可供出售金融资产 2012 年 12 月 31 日年末数为 343,246,117.96 元，比年初数增加 44.55%，主要原因系本报告期末所持上市公司股票股价上涨所致。

(5) 长期股权投资 2012 年 12 月 31 日年末数为 0，主要原因系本期本公司对持有的天津轮船实业发展集团股份有限公司、深圳市深发贸易有限公司股份全额计提减值准备所致。

(6) 投资性房地产 2012 年 12 月 31 日年末数为 901,512,847.44 元，比年初数增加 18.48%，主要原因系本期峦山谷 1 期出租商铺所致。

(7) 递延所得税资产 2012 年 12 月 31 日年末数为 343,562,057.54 元，比年初数增加 30.32%，主要原因系预售房款预缴所得税增加所致。

(8) 短期借款 2012 年 12 月 31 日年末数为 50,000,000.00 元，主要原因系子公司惠阳振业本期增加票据借款所致。

(9) 应付账款 2012 年 12 月 31 日年末数为 1,129,958,253.54 元，比年初数增加 18.92%，主要原因系工程尚未办理工程结算，未达到约定付款条件，暂估应付账款所致。

(10) 预收账款 2012 年 12 月 31 日年末数为 2,381,413,355.07 元，比年初数增加 74.41%，主要原因系本期天津新博园项目预收房款所致。

(11) 应付股利 2012 年 12 月 31 日年末数为 0，主要原因系本期支付股东股利所致。

(12) 一年内到期的非流动负债 2012 年 12 月 31 日年末数为 0，主要原因系本期归还本报告期内到期的长期借款所致。

(13) 长期借款 2012 年 12 月 31 日年末数为 1,202,045,000.00 元，比年初数增加 242.80%，主要原因系集团开发振业城六七期、峦山谷二期项目增加借款所致。

(14) 递延所得税负债 2012 年 12 月 31 日年末数为 67,722,020.54 元，比上年数增加 79.27%，主要原因系本期可供出售金融资产公允价值增加相应计提递延所得税负债所致。

(15) 股本 2012 年 12 月 31 日年末数为 1,285,709,568.00 元，比上年数增加 30.00%，主要原因系分配 2011 年度股票股利所致。

(16) 资本公积 2012 年 12 月 31 日年末数为 675,134,912.85 元，比上年数增加 13.33%，主要原因系可供出售金融资产公允价值变动引起。

(17) 盈余公积 2012 年 12 月 31 日年末数为 773,849,757.02 元，比上年数增加 14.49%，主要原因系计提法定盈余公积和任意盈余公积所致。

(18) 营业收入 2012 年度发生数为 3,076,245,082.95 元，比上年数增长 18.81%，主要原因系本期西安振业泊墅一期、广西振业青秀山 1 号等项目实现销售导致收入增长所致。

(19) 营业成本 2012 年度发生数为 1,717,730,637.68 元，比上年数增长 39.29%，主要原因系本期西安振业泊墅一期、广西振业青秀山 1 号等项目实现销售结转成本所致。

(20) 营业税金及附加 2012 年度发生数为 342,921,482.38 元，比上年数减少 40.61%，主要原因系本年结转项目，预计土地增值税适用税率较低，计提土地增值税较少所致。

(21) 财务费用 2012 年度发生数为 7,253,940.98 元，比上年数减少 87.22%，主要原因系本期归还借款，利息总额下降 4,649.46 万元，而本年开发规模与上年相比变化不大，利息资本化金额基本持平，综合导致本年财务费用下降 87.22%。

(22) 资产减值损失 2012 年度发生数为 5,861,746.81 元，比上年增加 405.77%，主要原因系本期计提坏账准备、长期股权投资减值准备所致。

(23) 营业外收入 2012 年度发生额为 2,324,229.76 元，比上年减少 64.45%，原因系本期营业外收入主要是政府补贴，上期核销长期挂账的应付账款 5,887,394.13 元所致。

(24) 营业外支出 2012 年度发生额为 251,280.88 元，比上年减少 95.71%，主要原因系上期罚款支出、滞纳金支出、捐赠支出合计 5,736,070.46 所致。

(25) 所得税费用 2012 年度发生数为 215,619,347.47 元，比上年增加 65.69%，主要原因系本期利润增加及应纳税所得额增加所致。

## 第十一节 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李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监于冰、会计机构负责人李红光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：李永明

二〇一三年三月二十八日