

# 审计报告

瑞华审字[2014]48270001 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“深振业”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 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股东权益变动表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是深振业管理层的责任。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。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 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及

2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（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：吴亚亚

二〇一四年三月十三日

# 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	2,051,049,279.23	1,831,359,377.43
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	17,499,912.91	13,335,291.14
预付款项	101,395,000.00	97,000,000.00
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	21,744,949.41	20,821,930.42
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	5,511,612,130.89	5,764,410,435.77
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00
流动资产合计	7,703,301,272.44	7,726,927,034.76
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款	0.00	0.00
可供出售金融资产	436,344,438.24	343,246,117.96
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00
投资性房地产	1,111,808,476.02	901,512,847.44
固定资产	5,397,009.33	5,390,949.45
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00

生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	20,532,144.35	21,087,067.15
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	1,385,855.42	1,704,185.27
递延所得税资产	206,206,629.19	343,562,057.54
其他非流动资产	483,184,200.00	0.00
非流动资产合计	2,264,858,752.55	1,616,503,224.81
资产总计	9,968,160,024.99	9,343,430,259.57
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	50,000,000.00
向中央银行借款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	1,205,194,981.38	1,129,958,253.54
预收款项	653,960,881.68	2,381,413,355.07
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付职工薪酬	49,990,234.51	44,424,193.25
应交税费	580,335,740.34	788,420,155.78
应付利息	483,333.33	0.00
应付股利	935,609.54	0.00
其他应付款	88,423,477.48	130,485,450.00
应付分保账款	0.00	0.00
保险合同准备金	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	0.00
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	3,079,324,258.26	4,524,701,407.64
非流动负债：		
长期借款	2,598,280,000.00	1,202,045,000.00
应付债券	0.00	0.00

长期应付款	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	3,228,291.37	0.00
递延所得税负债	100,418,667.24	67,722,020.54
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	2,701,926,958.61	1,269,767,020.54
负债合计	5,781,251,216.87	5,794,468,428.18
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,349,995,046.00	1,285,709,568.00
资本公积	744,958,653.06	675,134,912.85
减：库存股	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	881,401,646.15	773,849,757.02
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	1,116,602,956.68	720,925,528.35
外币报表折算差额	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计	4,092,958,301.89	3,455,619,766.22
少数股东权益	93,950,506.23	93,342,065.17
所有者权益（或股东权益）合计	4,186,908,808.12	3,548,961,831.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,968,160,024.99	9,343,430,259.57

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：蒋灿明

分管会计工作负责人：方东红

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	1,251,281,205.25	592,450,220.22
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	17,410,945.41	13,234,091.44
预付款项	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00

应收股利	0.00	0.00
其他应收款	1,028,845,188.12	1,317,807,326.05
存货	1,696,784,037.01	1,902,591,858.12
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00
流动资产合计	3,994,321,375.79	3,826,083,495.83
非流动资产：		
可供出售金融资产	436,344,438.24	343,246,117.96
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	1,379,055,396.57	1,379,055,396.57
投资性房地产	1,111,808,476.02	901,512,847.44
固定资产	2,213,390.08	1,882,114.96
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	787,279.58	729,483.11
递延所得税资产	188,533,758.68	243,367,584.60
其他非流动资产	483,184,200.00	0.00
非流动资产合计	3,601,926,939.17	2,869,793,544.64
资产总计	7,596,248,314.96	6,695,877,040.47
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	586,244,036.76	609,454,122.13
预收款项	183,210,166.67	600,457,838.07
应付职工薪酬	22,091,225.49	21,092,679.89
应交税费	574,248,468.71	746,213,631.46
应付利息	483,333.33	0.00
应付股利	0.00	0.00

其他应付款	310,846,615.88	370,623,480.22
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	0.00
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	2,177,123,846.84	2,347,841,751.77
非流动负债：		
长期借款	1,949,000,000.00	1,202,045,000.00
应付债券	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延所得税负债	92,097,119.42	67,722,020.54
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	2,041,097,119.42	1,269,767,020.54
负债合计	4,218,220,966.26	3,617,608,772.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,349,995,046.00	1,285,709,568.00
资本公积	742,596,316.73	672,772,576.52
减：库存股	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	881,401,646.15	773,849,757.02
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	404,034,339.82	345,936,366.62
外币报表折算差额	0.00	0.00
所有者权益（或股东权益）合计	3,378,027,348.70	3,078,268,268.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,596,248,314.96	6,695,877,040.47

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：蒋灿明

分管会计工作负责人：方东红

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	4,610,855,024.20	3,076,245,082.95
其中：营业收入	4,610,855,024.20	3,076,245,082.95

利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	3,695,814,432.29	2,240,405,011.95
其中：营业成本	3,079,435,566.01	1,717,730,637.68
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
营业税金及附加	441,432,862.51	342,921,482.38
销售费用	67,341,760.97	104,336,533.06
管理费用	72,121,101.28	62,300,671.04
财务费用	34,598,239.08	7,253,940.98
资产减值损失	884,902.44	5,861,746.81
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	8,779,715.36	7,271,707.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	923,820,307.27	843,111,778.55
加：营业外收入	5,896,884.50	2,324,229.76
减：营业外支出	3,442,031.03	251,280.88
其中：非流动资产处置损失	48,739.66	84,130.36
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	926,275,160.74	845,184,727.43
减：所得税费用	228,266,054.74	215,619,347.47
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	698,009,106.00	629,565,379.96
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	696,085,752.22	617,150,754.00
少数股东损益	1,923,353.78	12,414,625.96



六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.5156	0.4572
（二）稀释每股收益	0.5156	0.4572
七、其他综合收益	69,823,740.21	79,387,054.90
八、综合收益总额	767,832,846.21	708,952,434.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	765,909,492.43	696,537,808.90
归属于少数股东的综合收益总额	1,923,353.78	12,414,625.96

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：蒋灿明

分管会计工作负责人：方东红

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	1,342,125,345.20	1,300,221,379.95
减：营业成本	734,630,943.39	673,090,541.36
营业税金及附加	205,732,488.30	167,067,940.87
销售费用	20,995,635.03	52,797,180.89
管理费用	55,965,364.43	50,609,235.66
财务费用	41,286,522.09	5,868,743.23
资产减值损失	-13,731,788.70	-22,549,923.49
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“—”号填列）	131,856,910.07	49,911,707.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	429,103,090.73	423,249,368.98
加：营业外收入	2,311,025.64	852,720.01
减：营业外支出	19,800.52	53,107.91
其中：非流动资产处置损失	19,800.52	53,107.91
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	431,394,315.85	424,048,981.08
减：所得税费用	72,888,018.76	97,489,236.20
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	358,506,297.09	326,559,744.88

五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.2656	0.2419
（二）稀释每股收益	0.2656	0.2419
六、其他综合收益	69,823,740.21	79,387,054.90
七、综合收益总额	428,330,037.30	405,946,799.78

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：蒋灿明

分管会计工作负责人：方东红

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	2,842,818,584.66	4,090,557,527.75
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保险业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
处置交易性金融资产净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	43,961,250.75	37,007,574.33
经营活动现金流入小计	2,886,779,835.41	4,127,565,102.08
购买商品、接受劳务支付的现金	2,789,564,507.73	1,085,139,885.10
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00

支付给职工以及为职工支付的现金	83,502,162.56	76,198,249.11
支付的各项税费	751,673,746.83	656,342,379.85
支付其他与经营活动有关的现金	152,331,329.31	128,274,316.50
经营活动现金流出小计	3,777,071,746.43	1,945,954,830.56
经营活动产生的现金流量净额	-890,291,911.02	2,181,610,271.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	64,648.54
取得投资收益所收到的现金	8,779,715.36	7,271,707.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35,071,000.00	11,910.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	43,850,715.36	7,348,266.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,424,115.00	1,435,381.23
投资支付的现金	483,184,200.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	485,608,315.00	1,435,381.23
投资活动产生的现金流量净额	-441,757,599.64	5,912,884.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	2,167,955,000.00	1,082,390,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	2,167,955,000.00	1,082,390,000.00
偿还债务支付的现金	321,720,000.00	1,931,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	289,726,961.73	171,415,068.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	5,800,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	49,324,016.84	8,654,700.00

筹资活动现金流出小计	660,770,978.57	2,111,069,768.62
筹资活动产生的现金流量净额	1,507,184,021.43	-1,028,679,768.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-118,709.14	713.63
五、现金及现金等价物净增加额	175,015,801.63	1,158,844,101.39
加：期初现金及现金等价物余额	1,831,359,377.43	672,515,276.04
六、期末现金及现金等价物余额	2,006,375,179.06	1,831,359,377.43

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：蒋灿明

分管会计工作负责人：方东红

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	924,118,580.78	1,694,043,690.05
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,956,208,514.42	820,702,252.93
经营活动现金流入小计	2,880,327,095.20	2,514,745,942.98
购买商品、接受劳务支付的现金	637,911,520.26	345,742,931.86
支付给职工以及为职工支付的现金	41,001,318.97	42,997,429.54
支付的各项税费	398,461,358.64	357,257,010.50
支付其他与经营活动有关的现金	1,731,046,189.97	440,559,647.04
经营活动现金流出小计	2,808,420,387.84	1,186,557,018.94
经营活动产生的现金流量净额	71,906,707.36	1,328,188,924.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	64,648.54
取得投资收益所收到的现金	83,364,522.94	7,271,707.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	11,910.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	83,364,522.94	7,348,266.09
购建固定资产、无形资产和其他	1,447,591.00	1,046,033.54

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	483,184,200.00	180,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	484,631,791.00	181,046,033.54
投资活动产生的现金流量净额	-401,267,268.06	-173,697,767.45
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	1,307,955,000.00	1,032,390,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	1,307,955,000.00	1,032,390,000.00
偿还债务支付的现金	61,000,000.00	1,698,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	253,994,828.46	150,192,045.60
支付其他与筹资活动有关的现金	4,649,916.67	8,654,700.00
筹资活动现金流出小计	319,644,745.13	1,856,846,745.60
筹资活动产生的现金流量净额	988,310,254.87	-824,456,745.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-118,709.14	713.63
五、现金及现金等价物净增加额	658,830,985.03	330,035,124.62
加：期初现金及现金等价物余额	592,450,220.22	262,415,095.60
六、期末现金及现金等价物余额	1,251,281,205.25	592,450,220.22

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：蒋灿明

分管会计工作负责人：方东红

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	1,285,7	675,134,			773,849		720,925,		93,342,06	3,548,961,

	09,568.00	912.85			,757.02		528.35		5.17	831.39
加：会计政策变更	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	64,285,478.00	69,823,740.21			107,551,889.13		395,677,428.33		608,441.06	637,946,976.73
（一）净利润	0.00	0.00			0.00		696,085,752.22		1,923,353.78	698,009,106.00
（二）其他综合收益	0.00	69,823,740.21			0.00		0.00		0.00	69,823,740.21
上述（一）和（二）小计	0.00	69,823,740.21			0.00		696,085,752.22		1,923,353.78	767,832,846.21
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
1. 所有者投入资本	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
（四）利润分配	64,285,478.00	0.00			107,551,889.13		-300,408,323.89		-1,314,912.72	-129,885,869.48
1. 提取盈余公积	0.00	0.00			107,551,889.13		-107,551,889.13		0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	64,285,478.00	0.00			0.00		-192,856,434.76		-1,314,912.72	-129,885,869.48
4. 其他	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
（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	1,349,995,046.00	744,958,653.06			881,401,646.15		1,116,602,956.68		93,950,506.23	4,186,908,808.12

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	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: 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

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：蒋灿明

分管会计工作负责人：方东红

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

本期金额

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	1,285,709,568.00	672,772,576.52			773,849,757.02		345,936,366.62	3,078,268,268.16
加：会计政策变更	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
其他								
二、本年年初余额	1,285,709,568.00	672,772,576.52			773,849,757.02		345,936,366.62	3,078,268,268.16
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	64,285,478.00	69,823,740.21			107,551,889.13		58,097,973.20	299,759,080.54
(一) 净利润	0.00	0.00			0.00		358,506,297.09	358,506,297.09
(二) 其他综合收益	0.00	69,823,740.21			0.00		0.00	69,823,740.21



上述（一）和（二）小计	0.00	69,823,740.21			0.00		358,506,297.09	428,330,037.30
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
1. 所有者投入资本	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
（四）利润分配	64,285,478.00	0.00			107,551,889.13		-300,408,323.89	-128,570,956.76
1. 提取盈余公积	0.00	0.00			107,551,889.13		-107,551,889.13	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	64,285,478.00	0.00			0.00		-192,856,634.76	-128,570,956.76
4. 其他	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
（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	1,349,995,046.00	742,596,316.73			881,401,646.15		404,034,339.82	3,378,027,348.70

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	989,007,360.00	593,385,521.62			675,881,833.55		453,607,047.61	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	989,007,360.00	593,385,521.62			675,881,833.55		453,607,047.61	2,711,881,762.78
三、本期增减变动金额（减少以	296,702,200.00	79,387,054.00			97,967,923.00		-107,670,600.00	366,386,500.00

“—”号填列)	8.00	.90			.47		80.99	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

法定代表人：李永明

主管会计工作负责人：蒋灿明

分管会计工作负责人：方东红

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

## 2013 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。

根据本公司2012年度股东大会决议，本公司以2012年12月31日股本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，此次送股后，注册资本增至人民币1,349,995,046元。

截至2013年12月31日，本公司累计发行股本总数1,349,995,046股，详见附注七、27。

#### 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。

本公司经营范围为：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2014年3月13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2013

年 12 月 31 日的财务状况及 2013 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。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

#### **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，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 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

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。

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

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。

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。

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

#### （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）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。

## （8）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股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。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

本公司将金额为人民币 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项确认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

存货主要包括完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。

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

### (2) 存货的取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

开发产品的发出按个别认定法计价。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 公共配套设施费的核算方法

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

## 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股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、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

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 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、16“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。

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

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

## 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	9.50
运输工具	5	5	19.00
办公及电子设备	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、16“非流动非金融资产减值”。

## (4) 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。

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

## 13、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。

## **14、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。本公司为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。

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

### **(2) 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、16“非流动非金融资产减值”。

## **15、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。

## **16、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。

## **17、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。

## **18、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”。

## **19、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。

## **20、收入**

### **（1）商品销售收入**

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，

相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

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）物业出租收入

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

#### （3）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。

#### （4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### （5）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。

### 21、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。

## **22、递延所得税资产/递延所得税负债**

### **(1) 当期所得税**

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

### **(2) 递延所得税资产及递延所得税负债**

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

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

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

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

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

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

账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## 23、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。

## 24、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）。

## **25、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。

## **26、前期会计差错更正**

本公司本报告期内无前期差错更正。

## **27、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）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。

#### （5）折旧和摊销

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

#### （6）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。

#### （7）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。

#### （8）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。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的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（以下简称“惠阳振业”）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西省地方税务局 2012 年 12 月 25 日关于调整土地增值税预征率的公告，自 2013 年 2 月 1 日起，设（区）市的市区普通住宅的预征率从 1%调整为 1.5%；非普通住宅（除别墅外）预征率从 1.5%调整为 2%；别墅、写字楼、营业用房等预征率从 2.5%调整为 3%。

本公司之子公司湖南振业房地产开发有限公司根据（湘地税发[2010]25 号）调增土地增值税预征率的通知，自 2010 年 7 月 1 日起，普通标准住宅预征率为 1.5%；非普通标准住宅（含车库等）预征率为 2%；别墅、写字楼、营业用房等预征率为 3%；单纯转让土地使用权预征率为 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	
天津振业佳元房地产开发有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	10,000	房地产开发等	有限责任公司	陆培康	07591282-1	10,000	
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	
东莞市振业房地产开发有限公司	全资子公司	广东东莞	房地产开发	10,000	房地产开发、销售等	有限责任公司	陈义家	07346825-3	10,000	
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	

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
深圳市振业房地产开发有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发及自有物业租赁	30,000	房地产开发、管理等	有限责任公司	修旭光	69906329-0	30,000	
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	776.27			
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				
天津振业佳元房地产开发有限公司	100.00	100.00	是				
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	82.00	82.00	是	6,195.48			

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
东莞市振业房地产开发有限公司	100.00	100.00	是				
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。本公司对上述公司长期股权投资已全额计提了减值准备。

## (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 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	2,423.29	576.71		

\*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2013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湖南振业应付本公司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**

合并范围发生变更的情况详见附注六、1、(1) 和附注六、3。

**3、报告期新纳入合并范围的主体**

名称	年末净资产	本年净利润
天津振业佳元房地产开发有限公司	99,656,288.45	- 343,711.55
东莞市振业房地产开发有限公司	98,732,117.61	-1,267,882.39

报告期新纳入合并范围的主体系本期新设子公司，详见附注六、1、(1)

**七、合并财务报表项目注释**

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指2013年1月1日，年末指2013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：			138,289.54			126,066.80
-人民币			137,840.85			125,604.06
-港币	570.68	0.79	448.69	570.68	0.81	462.74
银行存款：			2,050,910,989.69			1,831,233,310.63
-人民币			2,050,904,597.99			1,827,317,323.76
-港币	8,129.55	0.79	6,391.70	4,829,483.71	0.81	3,915,986.87
其他货币资金：						
-人民币						
合 计			2,051,049,279.23			1,831,359,377.43

注：2013 年 12 月 31 日，本公司的所有权受到限制的货币资金为人民币 44,674,100.17 元，系本公司以人民币 44,674,100.17 元银行定期存单为质押向东亚银行（中国）有限公司天津分行取得银行借款人民币 4,428 万元，该笔借款约定还款日为 2015 年 1 月 4 日。

## 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				
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	18,429,732.79	100	929,819.88	5.05
组合小计	18,429,732.79	100	929,819.88	5.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	18,429,732.79	100	929,819.88	5.05

(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				
账龄组合	14,037,148.57	100	701,857.43	5.00
组合小计	14,037,148.57	100	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	14,037,148.57	100	701,857.43	5.00

(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	18,276,874.06	99.17	14,037,148.57	100
1 至 2 年	152,858.73	0.83		
合 计	18,429,732.79	100	14,037,148.57	100

(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按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法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	18,276,874.06	99.17	914,534.01	14,037,148.57	100	701,857.43
1 至 2 年	152,858.73	0.83	15,285.87			
合 计	18,429,732.79	100	929,819.88	14,037,148.57	100	701,857.43

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应收账款。

(5) 本报告期应收账款中无持有公司 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	13,725,674.92	1年以内	74.48
深圳东太平洋影业投资有限公司	非关联关系	1,534,931.23	1年以内	8.33
深圳市新美众实业发展有限公司	非关联关系	1,207,473.23	1年以内	6.55
深圳市彩云餐饮管理有限公司	非关联关系	732,633.60	1年以内	3.98
自然人	非关联关系	565,773.00	1年以内	3.07
合计		17,766,485.98		96.41

(7) 本报告期无应收关联方账款情况。

## 3、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				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	28,261,439.47	100	6,516,490.06	23.06
组合小计	28,261,439.47	100	6,516,490.06	23.06
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	28,261,439.47	100	6,516,490.06	23.06

(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				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	26,681,480.49	100	5,859,550.07	21.96
组合小计	26,681,480.49	100	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	5,859,550.07	21.96

## (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	11,504,340.88	40.71	8,866,806.80	33.23
1 至 2 年	6,038,807.95	21.37	7,409,204.84	27.77
2 至 3 年	5,702,935.29	20.18	6,201,450.52	23.24
3 至 5 年	1,272,095.00	4.50	1,992,654.76	7.47
5 年以上	3,743,260.35	13.24	2,211,363.57	8.29
合 计	28,261,439.47	100	26,681,480.49	100

## (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其他应收款

② 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法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	11,504,340.88	40.71	571,072.90	8,866,806.80	33.23	492,776.19
1 至 2 年	6,038,807.95	21.37	603,880.80	7,409,204.84	27.77	740,920.49
2 至 3 年	5,702,935.29	20.18	1,710,880.58	6,201,450.52	23.24	1,860,435.16
3 至 5 年	1,272,095.00	4.50	636,047.50	1,992,654.76	7.47	996,327.37
5 年以上	3,743,260.35	13.24	2,994,608.28	2,211,363.57	8.29	1,769,090.86
合 计	28,261,439.47	100	6,516,490.06	26,681,480.49	100	5,859,550.07

③ 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款情况

(5) 本报告期其他应收款中无持有公司 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 (%)
西安市住房保障和房屋管理局	非关联关系	6,056,415.43	1 年以内	21.43
深圳市住房和建设局	非关联关系	5,624,395.09	1 至 5 年	19.90
西安市城乡建设委员会	非关联关系	4,163,800.00	1 至 2 年	14.73
惠州市金鼎合嘉实业有限公司	非关联关系	1,455,638.75	1 至 2 年	5.15
自然人	非关联关系	1,260,000.00	5 年以上	4.46
合 计		18,560,249.27		65.67

(7) 本报告其无应收关联方款项情况。

#### 4、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	4,395,000.00	4.33	12,500,000.00	12.89
1 至 2 年	12,500,000.00	12.33	10,000,000.00	10.31
2 至 3 年	10,000,000.00	9.86	30,000,000.00	30.93
3 年以上	74,500,000.00	73.48	44,500,000.00	45.87
合 计	101,395,000.00	100	97,000,000.00	100

(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	无关联关系	4,395,000.00	1 年以内	注
		12,500,000.00	1 至 2 年	
		10,000,000.00	2 至 3 年	
		74,500,000.00	3 年以上	
合 计		101,395,000.00		

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，截止 2013 年 12 月 31 日，尚未完成土地受让的相关手续。

(3) 报告期预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

#### 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	1,041,987,846.80	38,432,509.04	1,003,555,337.76
在建开发产品	2,879,055,311.44		2,879,055,311.44
拟开发产品	1,629,001,481.69		1,629,001,481.69
合 计	5,550,044,639.93	38,432,509.04	5,511,612,130.89

(续)

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,289,511,808.81	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	5,802,842,944.81	38,432,509.04	5,764,410,435.77

## (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	19,100,992.03	18,458,431.41	32,262,807.12	5,296,616.32
振业峦山谷花园一期	2010.11	347,702,893.17	36,654,258.58	358,937,049.78	25,420,101.97
星海名城六期	2007.12	1,122,350.86			1,122,350.86
星海名城七期	2011.09	36,190,957.07		28,380,000.00	7,810,957.07
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		252,783.28	550,774.40
惠阳·振业城一期	2010.11	7,937,804.10		4,379,459.43	3,558,344.67
振业城四-五期	2011.03	85,187,137.06		73,822,233.52	11,364,903.54
惠阳·振业城二期（GH 组团）	2011.12	180,593,899.09		39,452,167.37	141,141,731.72
惠阳·振业城二期（D 组团）	2013.10		125,305,926.78	16,516,759.43	108,789,167.35
振业·青秀山 1 号	2012.01	108,292,639.38		80,347,474.53	27,945,164.85
西安振业·泊墅一期	2012.06	445,540,164.99		223,262,353.17	222,277,811.82
天津·新博园	2013.10		2,318,091,948.16	2,006,179,059. 06	311,912,889.10
振业城六-七期	2013.03		556,364,675.69	438,607,055.94	117,757,619.75
合 计		1,289,511,808.81	3,054,875,240.62	3,302,399,202. 63	1,041,987,846. 80

## (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	2014.11	1,509,464,718.97	949,073,679.34
惠阳·振业城商务中心	2008.05	2014.07	90,453,836.32	79,738,816.56
惠阳·振业城二期	2010.09		73,187,698.77	149,618,773.61
西安振业·泊墅二期	2012.10	2015.11	600,742,856.54	255,732,402.45
长沙振业城一期	2013.05	2015.11	605,206,200.84	
振业城六-七期	2010.10	2013.03		445,667,080.06
天津·新博园	2010.10	2013.10		2,012,972,845.38
合计			2,879,055,311.44	3,892,803,597.40

## (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
广西振业·尚府	2014.05		191,875,826.46		191,875,826.46
东莞振业项目	2014.06		295,360,243.67		295,360,243.67
天津红桥佳宁道项目	2014.05		822,641,436.49		822,641,436.49
惠阳·振业城 F1 组团		34,652,443.00	894,247.00		35,546,690.00
长沙·振业城	2014.11	585,875,095.60		302,297,810.53	283,577,285.07
合计		620,527,538.60	1,310,771,753.62	302,297,810.53	1,629,001,481.69

## (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	38,432,509.04				38,432,509.04

## (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	2,914,117.42		2,129,989.55		784,127.87
	振业峦山谷花园一期	24,492,273.24		3,316,207.19	18,290,906.48	2,885,159.57
	星海名城六期	202,387.17				202,387.17
	惠阳·振业城一期	103,239.41		56,961.69		46,277.72
	星海名城七期	886,879.80				886,879.80
	振业城四-五期	4,066,943.61		2,836,886.34		1,230,057.27
	西安振业·泊墅一期	9,425,819.80		4,922,342.41		4,503,477.39
	振业·青秀山 1 号	2,078,166.34		1,829,965.49		248,200.85
	振业城六-七期	46,868,561.78	15,112,787.35	51,824,831.43		10,156,517.70
	天津·新博园	33,933,529.79	8,221,287.20	36,807,022.07		5,347,794.92
	惠阳·振业城二期（D 组团）		3,282,562.50	330,877.54		2,951,684.96
	惠阳·振业城二期（GH 组团）	1,550,000.00		580,034.60		969,965.40
在建开发产品	振业峦山谷花园二期	93,079,284.80	55,662,680.39			148,741,965.19
	西安振业·泊墅二期		6,015,637.50			6,015,637.50
	长沙振业城一期		17,738,252.23			17,738,252.23
合计		219,902,199.51	106,033,207.17	104,635,118.31	18,290,906.48	203,009,381.89

(7) 本公司本期所有权受限存货的情况见附注七、15。

## 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
可供出售权益工具	436,344,438.24	343,246,117.96
减：减值准备		
减：一年内到期的可供出售金融资产		
合计	436,344,438.24	343,246,117.96

## (2) 可供出售权益工具情况

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	12.76	3,670,643.68	287,668.00	11.50	3,308,182.00
深长城	16,884,068.00	25.60	432,232,140.80	16,884,068.00	20.10	339,369,766.80
交通银行	115,014.00	3.84	441,653.76	115,014.00	4.94	568,169.16
合计			436,344,438.24			343,246,117.96

(3) 本公司持有的可供出售金融资产不存在流通受限的情形。

(4) 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	12,276,855.75			12,276,855.75
合计				

## (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
合计		12,892,779.46	12,276,855.75		12,276,855.75

(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		
深圳市深发贸易有限公司	10.00	10.00		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		
合计				12,276,855.75		

## 8、投资性房地产

### (1) 投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	901,512,847.44	211,149,819.59	854,191.01	1,111,808,476.02
减：投资性房地产减值准备				
合计	901,512,847.44	211,149,819.59	854,191.01	1,111,808,476.02



## (2) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	1,085,640,770.22	239,418,043.04	1,140,000.00	1,323,918,813.26
房屋、建筑物	1,085,640,770.22	239,418,043.04	1,140,000.00	1,323,918,813.26
二、累计折旧和摊销合计	184,127,922.78	28,268,223.45	285,808.99	212,110,337.24
房屋、建筑物	184,127,922.78	28,268,223.45	285,808.99	212,110,337.24
三、减值准备合计				
房屋、建筑物				
四、账面价值合计	901,512,847.44			1,111,808,476.02
房屋、建筑物	901,512,847.44			1,111,808,476.02

注：本年折旧和摊销额 28,268,223.45 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	16,078,631.36	1,898,533.00		820,800.64	17,156,363.72
其中：房屋及建筑物	516,029.62	199,276.00			715,305.62
机器设备	140,631.00				140,631.00
运输工具	8,140,372.66	433,200.00		312,230.00	8,261,342.66
办公及电子设备	6,632,634.63	1,104,898.00		488,091.64	7,249,440.99
其他设备	648,963.45	161,159.00		20,479.00	789,643.45
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	10,687,681.91		1,818,678.20	747,005.72	11,759,354.39
其中：房屋及建筑物	138,749.16		39,140.85		177,890.01
机器设备	133,599.45				133,599.45
运输工具	6,022,993.44		812,707.55	299,868.50	6,535,832.49
办公及电子设备	3,916,884.94		903,168.37	435,679.98	4,384,373.33
其他设备	475,454.92		63,661.43	11,457.24	527,659.11
三、账面净值合计	5,390,949.45				5,397,009.33
其中：房屋及建筑物	377,280.46				537,415.61
机器设备	7,031.55				7,031.55
运输工具	2,117,379.22				1,725,510.17
办公及电子设备	2,715,749.69				2,865,067.66
其他设备	173,508.53				261,984.34

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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	5,390,949.45			5,397,009.33
其中：房屋及建筑物	377,280.46			537,415.61
机器设备	7,031.55			7,031.55
运输工具	2,117,379.22			1,725,510.17
办公及电子设备	2,715,749.69			2,865,067.66
其他设备	173,508.53			261,984.34

注：本年折旧额为 1,818,678.20 元。

## 10、 无形资产

### (1) 无形资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	22,196,912.78			22,196,912.78
土地使用权	22,196,912.78			22,196,912.78
二、累计摊销合计	1,109,845.63	554,922.80		1,664,768.43
土地使用权	1,109,845.63	554,922.80		1,664,768.43
三、减值准备累计金额合计				
土地使用权				
四、账面价值合计	21,087,067.15			20,532,144.35
土地使用权	21,087,067.15			20,532,144.35

注：本年摊销金额为 554,922.80 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	729,483.11	606,580.00	548,783.53		787,279.58	
装修费	974,702.16		376,126.32		598,575.84	
合 计	1,704,185.27	606,580.00	924,909.85		1,385,855.42	

**12、 递延所得税资产/递延所得税负债**

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

**(1) 已确认的递延所得税资产**

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	14,538,918.69	58,155,674.73	14,317,693.07	56,523,345.20
预提职工薪酬	6,155,588.82	24,622,355.22	4,725,623.03	18,902,492.11
预提土地增值税	144,829,035.57	579,316,142.28	176,967,483.90	707,869,935.60
预售房款	28,735,842.08	114,943,368.32	139,442,599.45	557,770,397.74
未支付的费用	6,658,558.88	26,634,235.53	3,757,433.22	15,029,732.88
可抵扣亏损	4,481,612.31	17,926,449.22	4,351,224.87	17,404,899.50
预计负债	807,072.84	3,228,291.37		
合 计	206,206,629.19	824,826,516.67	343,562,057.54	1,373,500,803.03

**(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	87,513,944.97	350,055,779.89	64,239,364.90	256,957,459.60
其他	12,904,722.27	51,618,889.04	3,482,655.64	13,930,622.55
合 计	100,418,667.24	401,674,668.93	67,722,020.54	270,888,082.15

**13、 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	6,561,407.50	884,902.44			7,446,309.94
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	12,276,855.75				12,276,855.75
合 计	57,270,772.29	884,902.44			58,155,674.73

**14、 其他非流动资产**

项 目	内 容	年末数	年初数
深圳市地铁集团有限公司	合作开发投资款	483,184,200.00	
合 计		483,184,200.00	

注：2013 年 11 月 29 日，本公司与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深圳地铁”）签订合同合作开发深圳地铁横岗车辆段综合物业，项目位于深圳市龙岗区横岗街道六约片区，北临深惠公路、与地铁三号线六约站相邻。项目总占地面积 11.12 万平方米，建筑面积 32.2 万平方米，其中住宅 22.554 万平方米，商业 5.2 万平方米，商务公寓 4.1 万平方米，配套 0.346 万平方米。

合作模式：项目用地登记在深圳地铁名下，以深圳地铁的名义申请项目立项、报批报建、开发建设、物业租售等手续。在此前提之下，双方共同对本项目进行合作开发，本公司主要负责建设管理，并采取以下不同的出资模式进行合作开发。

（1）对于住宅、商务公寓和配套物业的开发，本公司向深圳地铁支付 86,636.84 万元获得该部分物业 70% 的投资、开发、收益权。

（2）对于商业物业及车位的开发，深圳地铁负责全部投资，产权归深圳地铁所有。

（3）双方按照合同约定成立项目建设管理公司（非注册法人分支机构），项目的开发建设管理工作委托给管理公司具体实施。

项目分两期开发，2013 年 12 月 30 日前项目一期的土方开工，2015 年 6 月 30 日前一期入市销售，2015 年 11 月 20 日前二期入市销售。截至 2013 年 12 月 31 日，已支付合同价款 43,318.42 万元，项目启动资金 5,000 万元，合计 48,318.42 万元。

#### 15、 所有权或使用权受限制的资产

项目	年末数	受限制的原因
货币资金-银行存款	44,674,100.17	注①
存货-西安振业·泊墅二期	600,742,856.54	注②
投资性房地产-振业大厦 A、B 座裙楼及 A 座塔楼	96,485,014.89	注③
投资性房地产-星海名城七期商业裙楼 15 套房产	178,936,731.62	注④
合计	920,838,703.22	

注：①本公司之子公司天津市振业房地产开发有限公司以银行存款定期存单合计 44,674,100.17 元作为质押向东亚银行（中国）有限公司天津分行借款人民币 4,428 万元。

②本公司之子公司西安振业房地产开发有限公司以西安振业·泊墅二期土地使用权及在建工程作为抵押向招商银行西安未央路支行借款人民币 2.1 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2016 年 7 月 3 日。

③本公司以振业大厦 A、B 座裙楼及 A 座塔楼作为抵押物向华夏银行深圳宝安支行借款人民币 1.89 亿元，抵押物评估价值 41,067.46 万元，借款期 10 年，约定的借款到期日为 2023 年 1 月 8 日。

④本公司以星海名城七期项目商业裙楼 15 套房产作为抵押物向广东华兴银行深圳

分行借款人民币 1 亿元，抵押物认定价值 34,043.25 万元，借款期 7 年，约定的借款到期日为 2020 年 8 月 30 日。

⑤本公司之子公司湖南振业房地产开发有限公司以长沙振业城一期符合抵押条件的 35 栋在建项目作为抵押向招商银行长沙分行借款人民币 3 亿元，抵押物评估价值 73,606.54 万元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2016 年 6 月 24 日。

## 16、 短期借款

### (1) 短期借款分类

项 目	年末数	年初数
信用借款	100,000,000.00	
票据借款		50,000,000.00
合 计	100,000,000.00	50,000,000.00

(2) 年末无已到期未偿还的短期借款。

## 17、 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	1,205,194,981.38	1,129,958,253.54
合 计	1,205,194,981.38	1,129,958,253.54

(2) 本公司无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 18、 预收款项

### (1) 预收款项明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年以内	648,583,013.98	2,379,090,782.72
1 至 2 年	3,055,295.35	2,019,085.35
2 至 3 年	2,019,085.35	
3 年以上	303,487.00	303,487.00
合 计	653,960,881.68	2,381,413,355.07

(2) 报告期预收款项中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

### (3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

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。

(4) 截至 2013 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	5,074,380.70
振业城二-三期	1,370,155.65	22,220,717.05
振业城四-五期	5,698,127.72	23,385,692.72
振业峦山谷花园一期	18,792,391.00	70,135,186.00
惠阳·振业城一期	1,783,138.00	1,883,138.00
惠阳·振业城二期	16,850,974.00	11,430,659.00
西安振业·泊墅一期	36,349,807.00	136,721,538.00
振业·青秀山 1 号	1,514,141.00	22,161,992.00
天津·新博园	111,013,086.00	1,608,758,190.00
振业城六-七期	52,847,565.60	472,704,624.60
振业·中央华府（北海）		551,000.00
西安振业·泊墅二期	121,329,652.00	
振业峦山谷花园二期	94,740,302.00	
长沙·振业城一期	146,909,917.01	
合计	614,577,124.68	2,375,330,605.07

### 19、 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	35,460,706.66	61,171,404.85	56,229,627.37	40,402,484.14
二、职工福利费		3,488,651.78	3,488,651.78	
三、社会保险费	4,733,140.13	12,748,931.24	12,411,582.51	5,070,488.86
其中:1.医疗保险费	20,140.02	2,240,706.45	2,233,147.23	27,699.24
2.基本养老保险费	37,057.15	5,765,296.13	5,747,153.44	55,199.84
3.年金缴费	4,672,216.93	4,281,310.07	3,969,412.00	4,984,115.00
4.失业保险费	1,357.17	213,875.10	214,883.29	348.98
5.工伤保险费	1,934.33	117,706.12	116,808.04	2,832.41
6.生育保险费	434.53	130,037.37	130,178.51	293.39
四、住房公积金		7,516,831.64	7,516,831.64	
五、工会经费和职工教育经费	4,230,346.46	1,685,867.18	1,398,952.13	4,517,261.51
六、非货币性福利				
七、辞退福利		43,868.70	43,868.70	
八、以现金结算的股份支付				
九、其他		16,242.41	16,242.41	
合计	44,424,193.25	86,671,797.80	81,105,756.54	49,990,234.51

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

## 20、 应交税费

项 目	年末数	年初数
企业所得税	5,029,148.76	159,674,014.05
营业税	-33,557,383.39	-110,440,132.41
城市维护建设税	1,869,836.34	-3,565,124.46
教育费附加	999,163.19	-2,827,097.78
个人所得税	770,771.56	369,978.99
土地使用税	1,653,946.16	254,834.40
房产税	626,403.66	626,403.66
土地增值税	603,048,407.80	745,005,410.14
其他	-104,553.74	-678,130.81
合 计	580,335,740.34	788,420,155.78

## 21、 应付利息

单位名称	年末数	年初数
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	483,333.33	
合 计	483,333.33	

## 22、 应付股利

单位名称	年末数	年初数
广西振业房地产股份有限公司个人股东	935,609.54	
合 计	935,609.54	

## 23、 其他应付款

### (1) 其他应付款明细情况

项 目	年末数	年初数
其他应付款	88,423,477.48	130,485,450.00
合 计	88,423,477.48	130,485,450.00

(2) 报告期其他应付款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 24、 预计负债

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
未决诉讼		3,228,291.37		3,228,291.37
合 计		3,228,291.37		3,228,291.37

注：中国建设银行股份有限公司深圳市分行（以下简称“建设银行深圳分行”）就与柯小芹签订的《个人住房（商业用房）借款合同》未如约履行还款义务提起诉

讼，本公司子公司惠阳振业为第二被告。根据（2013）深福法民三初字第 2016 号民事判决书，被告柯小芹应归还建设银行深圳分行本金 3,188,766.74 元、利息 38,879.81 元、罚息 644.82 元，合计 3,228,291.37 元，惠阳振业承担连带责任。由于涉案房产已在本案诉讼前因柯小芹其他债务纠纷被查封，预计本公司很可能需要承担连带还款责任，本公司确认预计负债。

## 25、 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（附注七、26）	400,000,000.00	
合 计	400,000,000.00	

### （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
信用借款	400,000,000.00	
合 计	400,000,000.00	

注：一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

#### 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	币种	年末数	年初数
兴业银行深圳分行	2012/3/1	2014/12/20	人民币	200,000,000.00	
兴业银行深圳分行	2011/12/23	2014/12/20	人民币	169,655,000.00	
兴业银行深圳分行	2013/2/21	2014/12/20	人民币	2,700,000.00	
兴业银行深圳分行	2013/1/18	2014/12/20	人民币	2,650,000.00	
兴业银行深圳分行	2012/8/20	2014/12/20	人民币	2,600,000.00	
合 计				377,605,000.00	

上述借款利率按照中国人民银行同期基准利率浮动一定比例。

## 26、 长期借款

### （1）长期借款分类

项 目	年末数	年初数
抵押借款	843,280,000.00	392,045,000.00
保证借款	1,045,000,000.00	
信用借款	1,110,000,000.00	810,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、24）	400,000,000.00	
合 计	2,598,280,000.00	1,202,045,000.00

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、15。



## (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	币种	年末数	年初数
建设银行深圳上步支行	2013.05.23	2016.02.29	人民币	600,000,000.00	
建设银行深圳上步支行	2012.08.30	2015.08.29	人民币	350,000,000.00	350,000,000.00
平安银行深圳红宝支行	2012.04.12	2015.03.18	人民币	340,000,000.00	340,000,000.00
华夏银行宝安支行	2013.01.08	2023.01.08	人民币	189,000,000.00	
招商银行西安未央路支行	2013.09.09	2016.07.03	人民币	150,000,000.00	
合计				1,629,000,000.00	690,000,000.00

上述借款利率按照中国人民银行同期基准利率浮动一定比例。

## 27、 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	20,337,925	1.58%		668,672		-9,253,134	-8,584,462	11,753,463	0.87%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	20,337,925	1.58%		668,672		-9,253,134	-8,584,462	11,753,463	0.87%
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	20,337,925	1.58%		668,672		-9,253,134	-8,584,462	11,753,463	0.87%
<b>二、无限售条件股份</b>									
1.人民币普通股	1,265,371,643	98.42%		63,616,806		9,253,134	72,869,940	1,338,241,583	99.13%
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	1,265,371,643	98.42%		63,616,806		9,253,134	72,869,940	1,338,241,583	99.13%
<b>三、股份总数</b>	<b>1,285,709,568</b>	<b>100%</b>		<b>64,285,478</b>			<b>64,285,478</b>	<b>1,349,995,046</b>	<b>100%</b>

注：2013 年 4 月 23 日，本公司召开 2012 年度股东大会审议通过《关于 2012 年度利润分配的议案》，以公司 2012 年 12 月 31 日的总股本 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(含税)。本次分配送出红股 64,285,478 股，派发现金股利 128,570,956.76 元，共计分配利润 192,856,434.76 元，于 2013 年 6 月 20 日完成了权益分派，送股后总股本增至 1,349,995,046 股。

## 28、 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	215,670,458.31	69,823,740.21		285,494,198.52
其中：可供出售金融资产的价值变化	192,718,094.70	69,823,740.21		262,541,834.91
以权益结算的股份支付权益工具公允价值				
合 计	675,134,912.85	69,823,740.21		744,958,653.06

## 29、 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	336,259,766.83	35,850,629.71		372,110,396.54
任意盈余公积	437,589,990.19	71,701,259.42		509,291,249.61
合 计	773,849,757.02	107,551,889.13		881,401,646.15

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。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。

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

## 30、 未分配利润

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	720,925,528.35	538,005,200.22	
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	720,925,528.35	538,005,200.22	
加：本年归属于母公司股东的净利润	696,085,752.22	617,150,754.00	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减：提取法定盈余公积	35,850,629.71	32,655,974.49	10%
提取任意盈余公积	71,701,259.42	65,311,948.98	20%
应付普通股股利	128,570,956.76	39,560,294.40	
转作股本的普通股股利	64,285,478.00	296,702,208.00	
年末未分配利润	1,116,602,956.68	720,925,528.35	

利润分配情况的说明见附注七、27。

### 31、 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	4,610,855,024.20	3,076,245,082.95
其他业务收入		
营业收入合计	4,610,855,024.20	3,076,245,082.95
主营业务成本	3,079,435,566.01	1,717,730,637.68
其他业务成本		
营业成本合计	3,079,435,566.01	1,717,730,637.68

#### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	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
房产销售业务	4,529,866,131.55	3,038,191,247.52	2,976,765,070.14	1,669,213,117.24
租赁业务	80,988,892.65	41,244,318.49	99,480,012.81	48,517,520.44
合 计	4,610,855,024.20	3,079,435,566.01	3,076,245,082.95	1,717,730,637.68

#### (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	1,416,875,649.20	771,267,927.48	1,429,822,045.95	699,095,379.45
广西壮族自治区	162,274,609.00	78,938,409.76	625,904,285.00	404,448,623.22
陕西省	379,231,581.00	223,050,169.71	1,020,518,752.00	614,186,635.01
天津市	2,652,473,185.00	2,006,179,059.06		
合 计	4,610,855,024.20	3,079,435,566.01	3,076,245,082.95	1,717,730,637.68

#### (5) 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（%）
2013 年	68,030,569.81	1.48
2012 年	158,093,837.00	5.14

**32、 营业税金及附加**

项 目	本年发生数	上年发生数
营业税	230,532,781.22	153,812,254.13
城市维护建设税	16,137,292.59	10,766,857.79
教育费附加	11,526,637.58	7,695,392.58
土地增值税	180,179,642.24	169,487,088.57
堤围费	3,056,508.88	1,159,889.31
合 计	441,432,862.51	342,921,482.38

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

**33、 销售费用**

项 目	本年发生数	上年发生数
广告推广费	22,403,246.40	42,411,216.22
销售策划费	27,867,318.71	22,959,726.34
代理费	16,775,607.28	38,332,974.46
其他	295,588.58	632,616.04
合 计	67,341,760.97	104,336,533.06

**34、 管理费用**

项 目	本年发生数	上年发生数
工资及福利费	39,960,853.56	31,507,697.62
社会保险费及住房公积金	11,415,911.67	10,069,558.97
中介服务费	4,673,498.20	5,862,935.11
办公费	4,940,027.85	4,072,876.57
车辆费	2,456,072.38	2,459,067.53
其他费用	8,674,737.62	8,328,535.24
合 计	72,121,101.28	62,300,671.04

**35、 财务费用**

项 目	本年发生数	上年发生数
利息支出	160,833,795.18	120,752,774.22
减：利息收入	26,095,491.79	6,280,442.28
减：利息资本化金额	101,383,290.50	108,435,218.52
汇兑损益	118,709.14	-713.63
减：汇兑损益资本化金额		
其他	1,124,517.05	1,217,541.19
合 计	34,598,239.08	7,253,940.98

**36、 资产减值损失**

项 目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	884,902.44	2,278,746.81
长期股权投资减值损失		3,583,000.00
合 计	884,902.44	5,861,746.81

**37、 投资收益**

## 投资收益项目明细

项 目	本年发生数	上年发生数
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	8,779,715.36	6,777,760.43
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		493,947.12
合 计	8,779,715.36	7,271,707.55

注：本期投资收益系本公司持有的深长城（股票代码 000042）2012 年度的分红派息款。

**38、 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	56,928.50		56,928.50
其中：固定资产处置利得	56,928.50		56,928.50
无形资产处置利得			
个税手续费返还	71,818.02	36,920.36	71,818.02
不用支付的往来款	2,246,079.40	715,089.68	2,246,079.40
罚款及违约金收入	252,816.24	201,500.00	252,816.24
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	3,002,953.00	1,059,880.00	3,002,953.00
其他	266,289.34	310,839.72	266,289.34
合 计	5,896,884.50	2,324,229.76	5,896,884.50

其中，政府补助明细：

项 目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
天津市河东区交流办公室奖励款	2,940,840.00	309,880.00	
税收奖励金	62,113.00		
深圳市财政委员会企业信息化建设资助经费		750,000.00	
合 计	3,002,953.00	1,059,880.00	

**39、 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	48,739.66	84,130.36	48,739.66
其中：固定资产处置损失	48,739.66	84,130.36	48,739.66
无形资产处置损失			
赔偿支出	3,228,291.37		3,228,291.37
罚款支出		63,800.00	
滞纳金支出	93,000.00		93,000.00
对外捐赠支出	72,000.00	90,000.00	72,000.00
其他		13,350.52	
合 计	3,442,031.03	251,280.88	3,442,031.03

**40、 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	81,488,559.76	292,066,721.03
递延所得税调整	146,777,494.98	-76,447,373.56
合 计	228,266,054.74	215,619,347.47

**41、 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	0.5156	0.5156	0.4572	0.4572
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.5140	0.5140	0.4557	0.4557

## (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	696,085,752.22	617,150,754.00
其中：归属于持续经营的净利润	696,085,752.22	617,150,754.00
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	693,851,943.27	615,217,243.83
其中：归属于持续经营的净利润	693,851,943.27	615,217,243.83
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	1,285,709,568	989,007,360
加：本年发行的普通股加权数	64,285,478	296,702,208
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	1,349,995,046	1,285,709,568

注：本公司于 2013 年 6 月实施 2012 年度利润分配及未分配利润转增股本方案，以 2012 年末总股数 1,285,709,568 为基数，向全体股东每 10 股送 0.5 股派发现金股利 1 元（含税），共计派发红股 64,285,478 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。

**42、 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	93,098,320.28	105,849,406.53
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	23,274,580.07	26,462,351.63
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
合 计	69,823,740.21	79,387,054.90

**43、 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	26,095,491.79	6,280,442.28
其他往来	10,351,285.64	6,621,408.96
外部单位往来款	2,300,000.00	22,593,032.25
个税手续费返还	71,818.02	36,920.36
罚款收入	13,704.34	201,500.00
政府补贴	3,002,953.00	1,059,880.00
农民工保障金	2,000,019.96	
其他	125,978.00	214,390.48
合 计	43,961,250.75	37,007,574.33

**(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	16,762,423.72	17,814,022.20
销售费用支付的现金	74,418,811.55	76,868,814.83
财务费用手续费	1,124,517.05	1,217,541.19
罚款及滞纳金	93,000.00	63,800.00
捐赠支出	72,000.00	90,000.00
押金及保证金	6,582,261.86	11,658,123.63
外部单位往来款	32,090,000.00	
其他经营性往来款	21,188,315.13	20,562,014.65
合 计	152,331,329.31	128,274,316.50



## (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
贷款手续费	4,649,916.67	8,654,700.00
定期存款质押	44,674,100.17	
合 计	49,324,016.84	8,654,700.00

## 44、 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>		
净利润	698,009,106.00	629,565,379.96
加：资产减值准备	884,902.44	5,861,746.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,086,901.65	19,690,100.56
无形资产摊销	554,922.80	554,922.81
长期待摊费用摊销	924,909.85	1,117,073.42
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）	-8,188.84	84,130.36
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）	59,569,213.82	12,316,842.07
投资损失（收益以“-”号填列）	-8,779,715.36	-7,271,707.55
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	137,355,428.35	-79,930,029.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	9,422,066.63	3,482,655.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	223,253,462.91	434,235,451.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-10,367,543.20	-19,927,343.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,031,197,378.07	1,181,831,048.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-890,291,911.02	2,181,610,271.52
<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	2,006,375,179.06	1,831,359,377.43

项 目	本年金额	上年金额
减：现金的年初余额	1,831,359,377.43	672,515,276.04
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	175,015,801.63	1,158,844,101.39

## (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	138,289.54	126,066.80
可随时用于支付的银行存款	2,006,236,889.52	1,831,233,310.63
可随时用于支付的其他货币资金		
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>2,006,375,179.06</b>	<b>1,831,359,377.43</b>

年末银行存款中有 44,674,100.17 元为公司向东亚银行长期借款提供质押担保，不作为现金及现金等价物。

## 八、关联方及关联交易

## 1、本公司的母公司情况

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	274,203,150	20.31%	K3172806-7

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、本公司无其他关联方情况

## 5、关联方交易情况

## (1) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100,000,000.00	2013-12-03	2014-12-03	年利率为 6%

## (2) 关键管理人员报酬

年度报酬区间	本年数	上年数
总额	9,480,168.22	7,889,988.00
其中：（各金额区间人数）		
[80 万元以上]	6	2
[50~80 万元]	5	8
[20~50 万元]	2	2
[10~20 万元]	3	3
[10 万元以下]	3	9

## 6、关联方应付款项

项目名称	年末数	年初数
应付利息：		
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	483,333.33	
合计	483,333.33	

## 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 2013 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。

2013 年 3 月 30 日，汕尾金联不服二审终审判决，向最高人民法院申请再审，最

高人民法院已立案审查，截止本报告披露之日，再审案件尚未作出裁定。

(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，本公司向华南国际经济贸易仲裁委员会（原名“中国国际经济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 7 日正式开庭审理。2013 年 6 月 8 日，佰富利集团向深圳中院提起诉讼，要求确认双方在原股权转让相关协议中制定的仲裁条款无效，2013 年 7 月 12 日，深圳中院作出终审裁定，驳回了佰富利集团的申请。

2013 年 8 月 16 日，本公司收到华南国际经济贸易仲裁委员会作出的裁决书，裁决被申请人支付给申请人增加的拆迁补偿费用人民币 150,512,573.02 元、追加投资款 18,000,000.00 元，另外被申请人补偿申请人因办理本案而支出的费用人民币 2,395,350.00 元以及支付申请人为其代垫的仲裁费人民币 1,327,187.70 元。本裁决为终局裁决。上述各项裁决的支付义务，佰富利集团应当在本裁决作出之日起十五日内向本公司一次性支付完毕。截止本报告披露之日，佰富利集团尚未履行裁决确定的各

项义务。

2014 年 3 月 4 日，公司收到深圳中院发出的传票，佰富利集团已向深圳中院提起诉讼，案号为（2014）深中法涉外仲字第 41 号，佰富利集团诉请撤销华南国仲深裁（2013）128 号仲裁裁决并由公司承担本案的诉讼费用。案件已于 2014 年 3 月 6 日开庭审理。截至本报告披露之日，该案件尚未作出裁定。

## 2、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按揭贷款担保。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 2013 年 12 月 31 日，本公司承担的阶段性担保责任的贷款金额为 165,512 万元。

## 十、承诺事项

本公司 2013 年度无需要披露的承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

### （1）资产负债表日后利润分配情况说明

2014 年 3 月 13 日，本公司召开了董事会决议通过 2013 年度利润分配预案：以截至 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,349,995,046 股为基数向全体股东每 10 股派发现金红利 1.55 元（含税），共派发现金红利 209,249,232.13 元。

（2）2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》及《企业会计准则第 40 号——合营安排》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。

本公司将自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述各项准则，并将依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

①《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》完整地规范了离职后福利的会计处理，将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；对于设定受益计划，企业应当采用预期累计福利单位法

并依据适当的精算假设，计量设定受益计划所产生的义务，并根据设定受益计划确定的公式将产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益，重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。此外，该修订后准则还充实了关于短期薪酬会计处理规范，充实了关于辞退福利的会计处理规定，并引入了其他长期职工福利，完整地规范职工薪酬的会计处理。

②《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》进一步规范了财务报表的列报，在持续经营评价、正常经营周期、充实附注披露内容等方面进行了修订完善，并将“费用按照性质分类的利润表补充资料”作为强制性披露内容。该准则要求在利润表其他综合收益部分的列报，应将其他综合收益项目划分为两类：（1）后续不会重分类至损益的项目；（2）在满足特定条件的情况下，后续可能重分类至损益的项目。

③根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。该准则建立了判断控制存在与否的单一模型，规定对被投资方形成控制需要具备的三个要素为：（1）拥有对被投资方的权力；（2）通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；（3）有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在此基础上，该准则对控制权的判断给出了较原准则更多的指引。根据该准则的规定，本公司管理层在确定对被投资单位是否具有控制权时需运用重大判断。

④《企业会计准则第 40 号——合营安排》规范了对一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排的认定、分类及核算。合营安排根据合营方在其中享有的权利和承担的义务，分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。该准则要求合营方对合营企业的投资采用权益法核算，对共同经营则确认其资产（包括其对任何共同持有资产应享有的份额）、其负债（包括其对任何共同产生负债应承担的份额）、其收入（包括其对共同经营因出售产出所产生的收入应享有的份额）及其费用（包括其对共同经营发生的费用应承担的份额）。

⑤《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规范了公允价值定义，明确了公允价值计量的方法，根据公允价值计量所使用的输入值将公允价值计量划分为三个层次，并对公允价值计量相关信息的披露作出了具体要求。但该准则并未改变其他会计准则对于哪些场合下应运用公允价值计量的规定。

## 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	343,246,117.96	93,098,320.28	350,055,779.88		436,344,438.24
金融资产小计	343,246,117.96	93,098,320.28	350,055,779.88		436,344,438.24
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
上述合计	343,246,117.96	93,098,320.28	350,055,779.88		436,344,438.24
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”）。

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

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

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

企业年金基金实行完全积累，采用个人账户方式进行管理。企业年金基金按照国家规定投资运营的收益并入企业年金基金。企业年金基金与受托人、托管人、账户管理人、投资管理人的自有资产或其他资产分开管理，不得挪作其他用途。

企业年金支付的条件：（一）达到国家规定的退休年龄并办理了退休手续；（二）



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

### 3、债券发行

本公司2013年第四次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》,2014年1月26日本公司向中国证监会提交了2014年度公开发行公司债券的申请,截至本财务报告批准报出日,本公司已收到了《中国证监会行政许可申请受理通知书》。

## 十三、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				
账龄组合	18,332,697.79	100	921,752.38	5.03
组合小计	18,332,697.79	100	921,752.38	5.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	18,332,697.79	100	921,752.38	5.03

(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				
账龄组合	13,930,622.57	100.00	696,531.13	5.00
组合小计	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

## (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	18,230,348.06	99.44	13,930,622.57	100
1 至 2 年	102,349.73	0.56		
合 计	18,332,697.79	100	13,930,622.57	100

## (3) 坏账准备的计提情况

① 年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款情况

②按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法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	18,230,348.06	99.44	911,517.41	13,930,622.57	100	696,531.13
1 至 2 年	102,349.73	0.56	10,234.97			
合 计	18,332,697.79	100	921,752.38	13,930,622.57	100	696,531.13

③ 年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) 本年无转回或收回情况。

(5) 报告期无实际核销的应收账款。

(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	13,725,674.92	1 年以内	74.87
深圳东太平洋影业投资有限公司	非关联关系	1,534,931.23	1 年以内	8.37
深圳市新美众实业发展有限公司	非关联关系	1,207,473.23	1 年以内	6.59
深圳市彩云餐饮管理有限公司	非关联关系	732,633.60	1 年以内	4.00
自然人	非关联关系	565,773.00	1 年以内	3.09
合 计		17,766,485.98		96.92

(7) 本报告期应收账款中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项情况。

## 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	1,077,292,992.51	99.21	53,864,649.63	5.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	8,574,616.78	0.79	3,157,771.54	36.83
组合小计	8,574,616.78	0.79	3,157,771.54	36.83
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	1,085,867,609.29	100	57,022,421.17	5.25

(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	1,380,197,395.68	99.38	69,009,869.78	5.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	8,589,361.49	0.62	1,969,561.34	22.93
组合小计	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				
合 计	1,388,786,757.17	100	70,979,431.12	5.11

## (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	1,078,383,557.20	99.31	1,382,021,967.39	99.51
1至2年	1,640,343.00	0.15	3,785,591.00	0.27
2至3年	2,864,510.31	0.26	1,011,677.00	0.07
3至5年	1,011,677.00	0.10	1,444,296.78	0.11
5年以上	1,967,521.78	0.18	523,225.00	0.04
合 计	1,085,867,609.29	100	1,388,786,757.17	100

## (3) 坏账准备的计提情况

## ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
湖南振业房地产开发有限公司	504,777,471.56	25,238,873.58	5%	本公司之子公司
天津市振业房地产开发有限公司	568,918,580.40	28,445,929.02	5%	本公司之子公司
天津振业佳元房地产开发有限公司	80,000.00	4,000.00	5%	本公司之子公司
深圳市振业房地产开发有限公司	3,516,940.55	175,847.03	5%	本公司之子公司
合计	1,077,292,992.51	53,864,649.63		

## ②按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法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	1,090,564.69	12.72	54,528.23	1,824,571.71	21.24	146,770.75
1 至 2 年	1,640,343.00	19.13	164,034.30	3,785,591.00	44.07	378,559.10
2 至 3 年	2,864,510.31	33.40	859,353.09	1,011,677.00	11.78	303,503.10
3 至 5 年	1,011,677.00	11.80	505,838.50	1,444,296.78	16.82	722,148.39
5 年以上	1,967,521.78	22.95	1,574,017.42	523,225.00	6.09	418,580.00
合 计	8,574,616.78	100	3,157,771.54	8,589,361.49	100	1,969,561.34

## ③期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

(4) 本年无转回或收回情况。

(5) 报告期无实际核销的其他应收款。

(6) 本报告期其他应收款中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

## (7) 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 (%)
天津市振业房地产开发有限公司	本公司之子公司	568,918,580.40	1 至 5 年	52.39
湖南振业房地产开发有限公司	本公司之子公司	504,777,471.56	1 至 8 年	46.49
深圳市住房和建设局	非关联关系	5,624,395.09	1 至 5 年	0.52
深圳市深投物业发展有限公司	非关联关系	1,171,368.00	1 至 4 年	0.11
深圳龙岗供电局龙城供电所	非关联关系	631,200.00	1 至 3 年	0.06
合 计		1,081,123,015.05		99.57

### 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	1,379,055,396.57			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	10,593,864.35			10,593,864.35
合 计	1,379,055,396.57			1,379,055,396.57

#### (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	280,000,000.00		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	1,389,649,260.92		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				48,492,387.13
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				
西安振业房地产开发有限公司	100.00	100.00				74,584,807.58
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		
深圳市深发贸易有限公司	10.00	10.00		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		123,077,194.71

#### 4、营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,342,125,345.20	1,300,221,379.95
其他业务收入		
营业收入合计	1,342,125,345.20	1,300,221,379.95
主营业务成本	734,630,943.39	673,090,541.36
其他业务成本		
营业成本合计	734,630,943.39	673,090,541.36

## (2) 主营业务（分行业）

行业名称	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
房产销售收入	1,261,136,452.55	693,386,624.90	1,200,741,367.14	624,573,020.92
租赁业务	80,988,892.65	41,244,318.49	99,480,012.81	48,517,520.44
合计	1,342,125,345.20	734,630,943.39	1,300,221,379.95	673,090,541.36

## (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
深圳市	1,342,125,345.20	734,630,943.39	1,300,221,379.95	673,090,541.36
合计	1,342,125,345.20	734,630,943.39	1,300,221,379.95	673,090,541.36

## (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（%）
2013 年	59,760,467.81	4.45
2012 年	158,093,837.00	12.16

## 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	123,077,194.71	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	8,779,715.36	6,777,760.43
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
合计	131,856,910.07	49,911,707.55

## (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
西安振业房地产开发有限公司	74,584,807.58	
广西振业房地产股份有限公司	48,492,387.13	
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司		42,640,000.00
合计	123,077,194.71	42,640,000.00

## 6、现金流量表补充资料

项 目	本年数	上年数
<b>(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	358,506,297.09	326,559,744.88
加: 资产减值准备	-13,731,788.70	-22,549,923.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,884,732.05	17,906,703.28
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	548,783.53	690,710.61
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)	19,800.52	53,107.91
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)	51,370,142.26	6,341,236.98
投资损失(收益以“-”号填列)	-131,856,910.07	-49,911,707.55
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	54,833,825.92	-10,299,478.72
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,100,518.81	3,482,655.64
存货的减少(增加以“-”号填列)	65,757,479.86	267,704,083.80
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	298,506,470.42	593,087,276.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-642,032,644.33	195,124,514.23
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>71,906,707.36</b>	<b>1,328,188,924.04</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	1,251,281,205.25	592,450,220.22
减: 现金的年初余额	592,450,220.22	262,415,095.60
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>658,830,985.03</b>	<b>330,035,124.62</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	8,188.84	-84,130.36
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	3,002,953.00	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		
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入和支出	-556,288.37	1,097,199.24
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	2,454,853.47	2,566,896.00
所得税影响额	613,713.37	641,724.00
少数股东权益影响额（税后）	-392,668.85	-8,338.17
合 计	2,233,808.95	1,933,510.17

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	18.44%	0.5156	0.5156
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	18.38%	0.5140	0.5140

注：（1）加权平均净资产收益率

$=696,085,752.22 / (3,455,619,766.22 + 696,085,752.22 / 2 + 69,823,740.21 / 2 - 128,570,956.76 * 6 / 12)$

（2）加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后）

$=693,851,943.27 / (3,455,619,766.22 + 696,085,752.22 / 2 + 69,823,740.21 / 2 - 128,570,956.76 * 6 / 12)$

（2）基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、41。

## 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 2013 年 12 月 31 日年末数为 2,051,049,279.23 元，比年初数增加 12.00%，主要原因系本期借款增加所致。

（2）应收账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 17,499,912.91 元，比年初数增加 31.23%，主要原因系星海七期等商业出租面积在免租期按企业会计准则规定确认收入所致。

（3）投资性房地产 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,111,808,476.02 元，比年初数增加 23.33%，主要原因系本期将峦山谷一期、星海名城七期及振业城四五期部分开发产品出租转为投资性房地产所致。

（4）递延所得税资产 2013 年 12 月 31 日年末数为 206,206,629.19 元，比年初数减少 39.98%，主要原因系本期预收房款及预缴税费减少导致年末计提递延所得税资产减少。

（5）其他非流动资产 2013 年 12 月 31 日年末数为 483,184,200.00 元，年初数为 0，主要原因系本期新增与深圳地铁合作开发项目所致。

（6）短期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 100,000,000.00 元，比年初数增加 100%，主要原因系本期新增向关联方深圳市人民政府国有资产监督管理委员会借款 1 亿元所致。

（7）应付账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,205,194,981.38 元，比年初数增加 6.66%，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。

（8）预收账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 653,960,881.68 元，比年初数减少 72.54%，

主要原因系本期天津新博园、振业城六七期、西安泊墅一期等项目达到收入确认条件结转收入，预收房款减少所致。

(9) 应交税费 2013 年 12 月 31 日年末数为 580,335,740.34 元，比年初数减少 26.39%，主要原因系本期未缴企业所得税和土地增值税减少所致。

(10) 应付利息 2013 年 12 月 31 日年末数为 483,333.33 元，年初数为 0，主要原因系本公司本期向深圳市人民政府国有资产监督管理委员会拆借资金计提利息所致。

(11) 应付股利 2013 年 12 月 31 日年末数为 935,609.54 元，年初数为 0，主要原因系本期子公司广西振业房地产股份有限公司分配现金股利所致。

(12) 其他应付款 2013 年 12 月 31 日年末数为 88,423,477.48 元，比年初数减少 32.23%，主要原因系本期支付代收业主契税及公共维修基金、归还其他单位往来所致。

(13) 一年内到期的非流动负债 2013 年 12 月 31 日年末数为 400,000,000.00 元，年初数为 0，主要原因系一年内到期的长期借款转入所致。

(14) 长期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 2,598,280,000.00 元，比年初数增加 116.15%，主要原因系开发峦山谷二期项目、西安振业泊墅二期项目，长沙振业城项目新增借款所致。

(15) 预计负债 2013 年 12 月 31 日年末数为 3,228,291.37 元，年初数为 0，主要原因系子公司惠阳振业根据法院判决书计提的诉讼赔偿金。

(16) 递延所得税负债 2013 年 12 月 31 日年末数为 100,418,667.24 元，比年初数增加 48.28%，主要原因系本期可供出售金融资产公允价值增加、预交土地增值税增加相应计提递延所得税负债所致。

(17) 股本 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,349,995,046.00 元，比上年数增加 5%，主要原因系公司分配 2012 年度股票股利所致。

(18) 资本公积 2013 年 12 月 31 日年末数为 744,958,653.06 元，比上年数增加 10.34%，主要原因系可供出售金融资产公允价值变动引起。

(19) 盈余公积 2013 年 12 月 31 日年末数为 881,401,646.15 元，比上年数增加 13.90%，主要原因系计提法定盈余公积和任意盈余公积所致。

(20) 营业收入和营业成本 2013 年度发生额分别为 4,610,855,024.20 元、3,079,435,566.01 元，分别比上年数增长 49.89%、79.27%，主要原因系本期天津新博园、振业城六七期等项目实现结转导致收入成本同时增长所致。

(21) 营业税金及附加 2013 年度发生额为 441,432,862.51 元，比上年数增加 28.73%，主要原因系随着收入增加本期计提的各项税费增加所致。

(22) 销售费用 2013 年发生额为 67,341,760.97 元，比上年数减少 35.46%，主要原因系本期广告推广费及销售代理费减少所致。

(23) 财务费用 2013 年度发生额为 34,598,239.08 元，比上年数增加 376.96%，主要

原因系借款增加以及振业城六七期、天津新博园项目竣工停止利息资本化所致。

（24）资产减值损失 2013 年度发生额为 884,902.44 元，比上年数减少 84.90%，主要原因系上期公司计提长期股权投资减值准备所致。

（25）营业外收入 2013 年度发生额为 5,896,884.50 元，比上年增加 153.71%，主要原因系本期收到政府补助所致。

（26）营业外支出 2013 年度发生额为 3,442,031.03 元，比上年增加 1269.79%，主要原因系本期确认预计诉讼赔偿 3,228,291.37 元所致。