



深圳市振业（集团）股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 04 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声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

董事罗力因休假未能亲自出席审议本报告的董事会决议，授权董事长李永明代为出席会议并行使表决权。公司其他董事均亲自出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2014 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.18 元（含税）。

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。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	深圳市振业（集团）股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳证券监管局
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
远致投资公司	指	深圳市远致投资有限公司
中洲控股	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	22
第六节 股份变动及股东情况.....	27
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	31
第八节 公司治理.....	37
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.....	135

重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第四节董事会报告中“公司未来发展的展望”的有关内容。

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	http://www.zhenye.com		
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
联系地址	深圳市宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 12 楼董秘办公室	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) 25863893	(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	http://www.cninfo.com.cn
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	2013 年 07 月 30 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	瑞华会计师事务所（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、吴亚亚

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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	2,328,729,592.72	4,610,855,024.20	-49.49%	3,076,245,082.95
归属于上市公司股东的净利润（元）	508,030,702.22	696,085,752.22	-27.02%	617,150,754.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	264,466,817.62	693,851,943.27	-61.88%	615,217,243.83
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,097,953,994.97	-890,291,911.02	-23.33%	2,181,610,271.52
基本每股收益（元/股）	0.3763	0.5156	-27.02%	0.4572
稀释每股收益（元/股）	0.3763	0.5156	-27.02%	0.4572
加权平均净资产收益率	12.17%	18.44%	-6.27%	19.71%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	11,753,217,519.19	10,068,536,361.32	12.43%	9,343,430,259.57
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,134,453,952.38	4,092,958,301.89	1.01%	3,455,619,766.22

注：上述财务数据以合并会计报表数计算填列。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,349,995,046
--------------------	---------------

公司报告期末至年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是 否

是否存在公司债

是 否

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	12,935,833.08	8,188.84	-84,130.36	主要是处置子公司贵州公司无形资产所致
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）	210,000.00	3,002,953.00	1,059,880.00	

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	310,977,878.95		493,947.12	主要系出售所持中洲控股股票取得投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	728,945.56	-556,288.37	1,097,199.24	
减：所得税影响额	81,213,164.39	613,713.37	641,724.00	
少数股东权益影响额（税后）	75,608.60	-392,668.85	-8,338.17	
合计	243,563,884.60	2,233,808.95	1,933,510.17	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

（一）公司经营管理情况回顾

1、经营环境变化情况

2014年，全球经济延续了缓慢复苏态势。在国内资源环境约束加强、国际经济复苏不稳定的双重压力下，我国经济进入增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的新常态。2014年我国房地产市场步入调整期，政策更关注民生保障和顶层制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。

2014年，全国商品房销售面积12.06亿平方米，比上年下降7.6%。全国商品房销售额7.63万亿元，比上年下降6.3%。12月末，全国商品房待售面积6.22亿平方米，比上年增长26.1%。年内各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。全年全国房地产开发投资9.50万亿元，比上年增长10.5%，增速比2013年回落9.3个百分点；房屋新开工面积17.96亿平方米，比上年下降10.7%。由于行业持续低迷，楼市库存压力大，房企资金趋于紧张，购地也有所放缓，2014年，房地产开发企业土地购置面积3.34亿平方米，比上年下降14.0%，土地成交价款1.0万亿元，增长1.0%，主要是一线城市土地成交价大幅上涨推动了整体成交价的提升，而二三线城市土地市场趋冷，成交价较为稳定。

2、2014年经营状况分析

2014年，公司认真落实“十二五”发展规划，沉着应对复杂形势，以营销为龙头，大力推进项目开发，加强资源储备，全力推进年度各项重点任务，提高企业综合素质，年内荣获“广东省上市公司综合实力10强”、“广东省房地产综合实力10强”、“深圳房地产开发十强”、“深圳市企业100强”等荣誉称号。

（1）主要经营计划指标完成情况：全年回笼资金31.39亿元，较上年度增长10.42%；全年实现合同销售收入32.28亿元，较上年度增长18.32%；全年实现利润总额6.85亿元，净利润5.12亿元，净资产收益率12.17%；截至本报告期末，公司总资产117.5亿元、净资产42.1亿元，资产负债率为64.14%，处于安全可控范围内。

（2）销售方面：2014年房地产市场持续低迷，公司“以营销为龙头”，加强整体营销策略统筹，及时调整营销思路，引入电商，创新推广方式，有针对性地制定营销策略，深圳天峦、西安泊墅、长沙振业城均成为片区销售明星，公司全年实现合同销售面积30.62万平米，较2013年增长29.91%。

（3）土地投资方面：2014年公司土地投资28.9亿元，新增土地储备总建筑面积31.15万平米，为公司未来几年的持续发展奠定基础。其中，深圳公司土地投资20.3亿元，竞得广州广钢新城地块，补充了在一线城市的土地储备。天津公司土地投资5.55亿元，竞得滨海新区东区地块。西安公司土地投资2.83亿元，竞得世博大道地块。湖南公司支付土地拆迁款0.22亿元。

（4）融资方面：公司通过加快销售回笼、加强银企合作、争取控股股东财务支持等方式，拓宽融资渠道，全年累计回笼资金31.39亿元，累计获得融资额度26.4亿元。完成所持中洲控股股票的转让工作，获得转让收入4.15亿元。公司债发行获证监会审核通过，于2015年3月顺利完成15亿元公司债发行工作。财务费用累计发生1.19亿元，同比增幅较大，主要原因在于应对投资需求，本期贷款平均余额32.97亿元较上年同期增长52%，同时本期借款利息资本化比例降低。

（5）项目开发方面：2014年，公司实现新开工面积66.82万平方米，竣工面积58.91万平方米，公司全面推行项目现场管理标准化，强化开发进度控制，进度计划执行情况稳中有升，进一步完善产品标准化和施工工艺标准化，提高项目设计套用复制运用率，加强标准化与产品创新的有机结合，进一步缩短了设计周期，提高了产品品质和客户满意度。

3、2014年管理回顾

（1）法人治理方面：制定《高级经营管理人员年度考核评价办法》，并于2015年1月初首次进行了公司高管述职，对他们2014年度工作进行全面、细致且量化的考核评价。制定了总裁向董事会定期汇报经营管理情况制度、董事会决议执行情况定期汇报制度，以及审计部向董事会定期汇报制度，为董事会科学决策提供更加全面的信息。编制《地区公司治理规范》，明确各组织机构的职权和议事规则，进一步规范了地区公司的运作机制。高标准、严要求地做好信息披露工作，信息披露连

续两年获得深交所信息披露考核最高等级“A级”。

(2) 内部管理方面：公司持续完善制度设计，狠抓制度落实，推动管理规范化再上新台阶。统筹落实公司战略规划，完善《公司三年滚动开发计划》，编制《公司未来三年业务发展战略研究报告》，为公司未来发展指明方向。健全内控体系，强化监督检查，并在实践中不断总结提炼，公司管理成果《房地产企业基于风险管理的内部控制体系建设》荣获广东省企业管理现代化创新成果一等奖。创新审计工作方法，实行审计工作标准化和整改闭环管理，进一步提高了规范化运作水平。

(3) 成本管控方面：在不断提高产品品质的同时，通过优化建造成本管理机制和流程，科学合理降低成本。对新建项目采取目标成本分解，制定合约规划，利用信息化手段做好过程控制。调整合作商数据库管理制度，以公开报名的方式在全社会范围内广泛征集合作商，增强了招标工作的透明度和公平性，强化现场签证管理，成本控制水平进一步提升。

(二) 报告期内，公司房地产开发与销售工作进展顺利，具体项目进展情况如下表：

项目名称	占地面积 (万m ²)	规划建筑面 积(万m ²)	可售面积(万m ²)			项目现状	开工时间	竣工时间	
			商业	住宅	总计				
振业城六-七期	4.09	11.61	0.06	8.62	8.68	已竣工	2010.10	2013.03	
振业峦山谷花园二期	10.14	32.61	0.99	22.81	23.81	已竣工	2011.03	2014.11	
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	5.23	0	4.17	4.17	已竣工	2008.05	2010.09(B) 2010.11(C)
	商务中心	2.42	2.03	—	—	1.93	在建		2015.07
惠阳·振业城二期	G、H组团	9.13	4.40	0.33	3.16	3.49	已竣工	2010.09	2011.12
	D组团	5.02	2.15	0	1.60	1.60	已竣工	2011.09	2013.11
	Q组团	4.31	12.36	—	—	—	前期筹备	—	—
	剩余组团	19.89	64.79	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳·振业城F1组团	5.80	—	—	—	—	前期筹备	—	—	
西安振业·泊墅一期	8.45	23.37	0.60	17.92	18.52	已竣工	2010.04	2012.06	
西安振业·泊墅二期	A组团	3.90	17.72	1.61	10.86	12.46	已竣工	2013.03	2014.09
	B组团	4.89	23.91	0.28	17.65	17.93	在建	2014.03	2015.11
西安浐灞生态区新增项目	7.06	14.11	—	—	—	前期筹备	—	—	
长沙·振业城	一期	12.25	13.32	—	11.26	11.26	已竣工/ 在建	2012.12	2014.11(洋房 等)
	二期	11.24	16.25	0.61	11.37	11.98	在建		2015.03
	实验中学	3.58	2.27	—	—	—	在建	2014.04	2015.07
	剩余	17.87	65.16	—	—	—	前期筹备	—	—
广西振业·尚府	1.26	9.46	0.75	6.17	6.92	在建	2014.06	2016.11	
天津·新博园	4.79	24.55	0.60	18.65	19.25	已竣工	2010.12	2013.10	
天津·启春里 (原天津红桥佳宁道项目)	4.12	13.34	1.04	8.47	9.50	在建	2014.12	2016.12	

天津·铂雅轩 (原天津开发区项目)	2.86	9.71	—	6.89	6.89	前期筹备	2015.05	2017.05
广州振业广钢新城地块	2.85	16.68	—	—	—	前期筹备	—	—
东莞松湖雅苑	5.85	10.97	0.42	8.05	8.47	在建	2014.07	2016.05

二、主营业务分析

1、概述

2014年，公司全年累计回笼资金31.39亿元，累计实现合同销售面积30.62万平方米，合同销售金额32.28亿元，累计实现竣工面积58.74万平米，完成土地储备投资28.9亿元。

2、收入

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	70,681,524.81
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.04%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	深圳市万合实业投资有限公司	34,584,143.00	1.49%
2	天虹商场股份有限公司	15,915,190.81	0.68%
3	自然人	7,162,135.00	0.31%
4	自然人	7,049,503.00	0.30%
5	自然人	5,970,553.00	0.26%
合计	--	70,681,524.81	3.04%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2014 年		2013 年		占比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	1,477,457,378.12	100.00%	3,079,435,566.01	100.00%	0.00%

产品分类

单位：元

产品分类	2014 年	2013 年	占比增减

	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房产销售	1,432,124,828.87	96.93%	3,038,191,247.52	98.66%	-1.73%
物业租赁	45,332,549.25	3.07%	41,244,318.49	1.34%	1.73%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,577,603,292.67
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	72.15%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	广州市国土资源和房屋管理局	1,015,000,000.00	28.41%
2	天津市国土资源及房屋管理局	555,000,000.00	15.53%
3	深圳市建业建筑工程有限公司	392,499,281.56	10.99%
4	深圳市第一建筑工程有限公司	308,272,311.11	8.63%
5	西安市土地储备交易中心	306,831,700.00	8.59%
合计	--	2,577,603,292.67	72.15%

4、费用

单位：元

费用	2014 年度	2013 年度	增减幅度（%）	说明
销售费用	73,869,588.62	67,341,760.97	9.69%	——
管理费用	63,913,329.98	72,121,101.28	-11.38%	——
财务费用	118,892,260.57	34,598,239.08	243.64%	主要原因系借款增加、利息收入减少及借款费用资本化比例降低所致。
所得税	172,701,030.61	228,266,054.74	-24.34%	——

5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,158,718,306.25	2,886,779,835.41	9.42%
经营活动现金流出小计	4,256,672,301.22	3,777,071,746.43	12.70%
经营活动产生的现金流量净额	-1,097,953,994.97	-890,291,911.02	-23.33%
投资活动现金流入小计	421,323,071.39	43,850,715.36	860.81%

投资活动现金流出小计	37,895,191.61	485,608,315.00	-92.20%
投资活动产生的现金流量净额	383,427,879.78	-441,757,599.64	186.80%
筹资活动现金流入小计	1,129,325,542.62	2,167,955,000.00	-47.91%
筹资活动现金流出小计	1,165,072,527.13	660,770,978.57	76.32%
筹资活动产生的现金流量净额	-35,746,984.51	1,507,184,021.43	-102.37%
现金及现金等价物净增加额	-750,260,358.54	175,015,801.63	-528.68%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

- 1、投资活动现金流入 2014 年度发生额比上年数增加 860.81%，主要原因系出售持有的中洲控股股权所致。
- 2、投资活动现金流出 2014 年度发生额比上年数减少 92.20%，主要原因系上期与深圳地铁合作开发项目投入所致。
- 3、筹资活动现金流入 2014 年度发生额比上年数减少 47.91%，主要原因系新增借款减少所致。
- 4、筹资活动现金流出 2014 年度发生额比上年数增加 76.32%，主要原因系偿还借款和支付现金股利增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

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						
房地产业	2,328,729,592.72	1,477,457,378.12	36.56%	-49.49%	-52.02%	3.35%
分产品						
房产销售	2,246,452,174.04	1,432,124,828.87	36.25%	-50.41%	-52.86%	3.32%
物业租赁	82,277,418.68	45,332,549.25	44.90%	1.59%	9.91%	-4.17%
分地区						
广东省	1,194,336,052.72	714,494,760.05	40.18%	-15.71%	-7.36%	-5.39%
广西壮族自治区	12,982,019.00	8,966,329.92	30.93%	-92.00%	-88.64%	-20.43%
湖南省	229,122,382.00	152,911,917.37	33.26%	100.00%	100.00%	33.26%
天津市	260,063,389.00	185,989,275.23	28.48%	-90.20%	-90.73%	4.11%
陕西省	632,225,750.00	415,095,095.55	34.34%	66.71%	86.10%	-6.84%

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末	2013 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	1,362,612,219.21	11.59%	2,051,049,279.23	20.37%	-8.78%	不适用
应收账款	16,025,050.12	0.14%	17,499,912.91	0.17%	-0.03%	不适用
预付款项	1,233,555,991.88	10.50%	201,771,336.33	2.16%	8.34%	不适用
存货	6,813,363,544.68	57.97%	5,511,612,130.89	54.74%	3.23%	不适用
可供出售金融资产	5,333,002.96	0.05%	436,344,438.24	4.67%	-4.62%	不适用
投资性房地产	1,085,684,516.09	9.24%	1,111,808,476.02	11.04%	-1.80%	不适用
固定资产	4,186,309.48	0.04%	5,397,009.33	0.05%	-0.01%	不适用
其他非流动资产	916,263,697.86	7.80%	483,184,200.00	4.80%	3.00%	不适用

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	200,000,000.00	1.70%	100,000,000.00	0.99%	0.71%	不适用
长期借款	2,129,000,000.00	18.11%	2,598,280,000.00	25.81%	-7.70%	不适用

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	436,344,438.24	-48,372,501.04	4,468,280.50	0	0	382,638,934.24	5,333,002.96

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

公司把优秀的企业文化作为核心竞争力来培育，“诚信、和谐、认真、创新”的企业精神、“创造价值，利益社会”的企业理念、“建造品质空间，共享完美人生”的企业愿景充分融入公司决策、经营管理、制度机制和员工行为，形成了较强的凝聚力、执行力和创新力。振业文化是公司吸引人才、激励人才的重要方式，是公司的核心资源。公司坚持以人为本，尊重客户、股东、员工、合作单位等利益相关者需求的多样性，在创造价值的过程中努力平衡利益相关者的各类需求，形成了共生、共荣、共享的良性发展环境，为公司健康、可持续发展奠定了坚实基础。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) 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	—	115,014	—	782,095.20	0.00	可供出售金融资产	原始股
合计		161,371.00	115,014	--	115,014	--	782,095.20	0.00	--	--

(2) 证券投资情况

持有其他上市公司股权情况的说明

√ 适用 □ 不适用

证券代码	证券简称	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
000042	中洲控股	85,423,935.90	16,884,068	7.05%	0	—	0.00	233,233,409.20	可供出售金融资产	原始股
000501	鄂武商A	768,000.00	287,668	—	287,668	—	4,550,907.76	0.00	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

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广西振业房地产股份有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售等	150,000,000.00	313,772,208.85	226,334,299.69	12,982,019.00	5,112,666.48	4,213,076.80
贵州振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房屋开发等	30,000,000.00	46,045,420.28	43,223,916.19	0.00	-20,202.12	9,012,973.91
天津市振业资产管理有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发等	280,000,000.00	1,716,803,144.54	486,988,807.36	260,063,389.00	58,457,342.33	44,215,497.93
惠州市惠阳区振业创新发展有限	子公司	房地产开发	房地产开发、销售等	260,000,000.00	581,162,775.95	329,255,249.44	25,510,891.00	-19,119,945.91	-14,938,265.32

公司									
西安振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发等	280,000,000.00	1,446,355,495.02	527,963,838.99	632,225,750.00	152,509,107.60	114,799,169.28
深圳市振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发、管理等	300,000,000.00	1,388,037,049.83	284,093,269.08	0.00	-2,336,742.17	-3,845,231.27
湖南振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	150,000,000.00	1,486,822,611.82	156,167,280.54	229,122,382.00	45,700,753.54	35,002,599.08

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
振业峦山谷花园二期	226,472.43	39,747.03	190,693.5	已竣工	87,995.81
东莞松湖雅苑项目	77,147.8	4,624.68	34,160.7	在建	尚未结转
广州振业广钢新城地块	323,376.73	101,625.26	101,625.26	前期筹备	尚未结转
惠阳·振业城二期（GH 组团）	23,173.8	1,044.3	20,776.04	已竣工	18,162.27
惠阳·振业城二期（D 组团）	12,353.81	689.42	9,395.04	已竣工	3,765.20
惠阳·振业城二期	279,656	247.62	7,566.39	前期筹备	尚未结转
惠阳·振业城商务中心	20,387.85	869.28	8,539.57	在建	尚未结转
惠阳·振业城 F1 组团	22,678.56	25.24	3,579.91	前期筹备	尚未结转
长沙振业城一期	85,268.09	18,111.02	78,631.64	部分竣工	3,500.26
长沙振业城二期	445,326.91	21,179.39	49,537.11	前期筹备	尚未结转
西安振业·泊墅一期	105,972.68	6,648.78	13,638.18	已竣工	155,787.64
西安振业·泊墅二期 A 组团	71,216.04	20,916.67	38,296.13	已竣工	47,409.97
西安振业·泊墅二期 B 组团	98,967.59	22,132.01	44,837.91	在建	尚未结转
西安世博大道地块	104,585	31,669.5	31,669.5	前期筹备	尚未结转
天津启春里项目	144,324.79	5,525.66	87,789.81	在建	尚未结转
天津铂雅轩项目	111,119.18	58,167.67	58,167.67	前期筹备	尚未结转
广西振业·尚府	55,525.81	3,749.94	22,937.52	在建	尚未结转
合计	2,207,553.07	336,973.47	801,841.88	--	--

七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况：同向大幅上升

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数（万元）	19,000.00	--	20,500.00	3,072.12	增长	518.47%	--	567.29%
基本每股收益（元/股）	0.1407	--	0.1519	0.0228	增长	518.47%	--	567.29%
业绩预告的说明	业绩大幅增长原因系上年同期结转面积较小，本年同期结转面积大幅增加。							

八、公司不存在控制的特殊目的主体。

九、公司未来发展的展望

（一）对未来宏观发展形势的看法

2015 年是全面深化改革的一年，是落实“十二五”规划的收官之年。中央提出要保持宏观政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。出于稳增长的要求，货币政策必将继续宽松化，流动性紧张的态势将逐步缓解，房地产调控将进一步松绑。国企改革大潮将带来国资管控和企业并购的重大变革，将有效激发国企活力和竞争力。房地产行业由黄金时代进入白银时代，土地红利逐渐消失，存货压力大，房企竞争进一步加剧，只有开发水平高、周转速度快、融资能力强的企业才能在竞争中生存并发展壮大。

（二）公司面临的风险

政策风险：2015 年，宏观经济总体偏弱，对房地产行业支撑有限，随着《不动产登记暂行条例》的实施，房产税的推出越来越近，保障房建设和棚户区改造如火如荼，房地产行业“营改增”等政策将对房企运营和效益带来重要影响。

市场风险：2015 年，房企存货压力较大，存货量和去化周期处于偏高水平，房地产行业竞争日益激烈，房企分化加剧，集中度进一步提高，这将给公司销售工作带来直接压力，土地市场将继续保持激烈竞争的局面，利润率下行。

资金风险：2015 年，房地产开发贷款审批发放仍受到严格控制，由于土地投资和归还到期贷款等因素，公司资金仍将处于偏紧状态。

（三）2015 年经营发展计划

- 1、资金回笼≥41.84 亿元；
- 2、合同销售收入≥41.35 亿元；
- 3、净资产收益率：按行业值标准进行对标考核；
- 4、经济增加值：权益资本成本率 9.05%。

（四）2015 年工作思路及措施

2015 年经营管理工作的基本思路是：以全面实现公司“十二五”发展战略为目标，紧紧抓住发展机遇，加大资本运作和经营模式创新力度，加快公司发展步伐；以营销为龙头，以全面成本管理、进度管理和安全质量管理为重点，提高效益，实现年度经营目标；强化内部管理，狠抓制度落实，提高企业整体素质，打造优秀企业公司。

1、积极推进经营模式和管理机制创新，释放企业活力。一是创新商业模式，可考虑在地区公司或项目中引入战略合作伙伴共同投资开发，扩大开发规模。二是争取利用股权融资机会，考虑建立管理层长效激励约束机制。三是针对一线员工研究建立新型、有效的激励机制。

2、多渠道开展融资工作，为业务发展提供有力的资金支持。一是银行融资方面，严格控制借款成本，适度扩大融资规模。二是资本市场融资方面，在完成 15 亿元公司债发行工作基础上，积极与股东沟通，有层次、分步骤地推动股权融资工作。三是积极探索合作商融资模式。

3、加强土地投资工作力度，保持可持续发展。一是争取突破现有拿地模式，加大对合作开发、协议转让、股权收购等模式的实践力度。二是拓宽项目信息渠道，注重项目投资效率和项目回报，以有限的资金撬动更大的产值。三要积极寻求国

资系统内部土地资源，搭建合作平台，输出公司优质管理资源，实现互利共赢。

4、以提质增效为重点，抓好项目开发和销售工作。一是提高形势研判能力，及时调整营销策略，增强宣传推广有效性，实现年度销售任务。二是强化对项目开发进度关键节点的控制，加快开发进度，加快资金回笼，提高周转率，降低财务成本。三是继续完善产品标准化体系，建立完整的振业建筑产品线，提高产品设计质量、设计效率和产品品质。四是加强招投标、预决算和现场签证管理，在确保品质的基础上降低建造成本，实现项目预期收益。

5、深化“依法治企”，进一步提高企业规范化运作水平。一是加大制度学习和落实力度，强化监督考核，严格奖惩制度，切实增强制度执行力。二是完善和加强内部控制水平，对内控制度建立及运行情况进行全面检查，在经营管理过程中严格执行内控和风险管理制流程，建立风险监控和预警机制，跟踪落实风险防范措施，为经营及战略发展目标的实现提供保障。

十、本报告期事务所未对公司出具“非标准审计报告”。

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16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）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，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。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2014年1月1日/2013年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额 (增加+/减少-)
《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》	按照《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》及应用指南的相关规定	资本公积	-262,541,834.91
		其他综合收益	262,541,834.91
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	执行《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》之前，本公司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股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》后，本公司将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股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	长期股权投资	
		可供出售金融资产	

注：本公司调整至可供出售金融资产的股权投资均已全额计提减值准备，故对报表项目的影响金额为0。

十二、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。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期内，新纳入合并报表范围的子公司为天津振业津滨房地产开发有限公司、广州市振发房地产开发有限公司，详情参见财务报表附注七.3。

十四、公司利润分配及分红派息情况

1、利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

2014年6月9日，公司实施2013年度利润分配方案，以公司原有股本1,349,995,046股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.55元（含税）。详情参见公司于2014年6月3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。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

2、公司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2014年度利润分配预案为：以公司总股本1,349,995,046为基数，每10股派发现金股利1.18元（含税），共派发现金159,299,415.43元，共分配利润159,299,415.43元。

公司2013年度利润分配方案为：以公司总股本1,349,995,046股为基数，每10股派发现金股利1.55元（含税），派发现金股利209,249,232.13元，共分配利润209,249,232.13元。

公司2012年度利润分配方案为：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。

3、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（%）
2014年	159,299,415.43	508,030,702.22	31.36%
2013年	209,249,232.13	696,085,752.22	30.06%
2012年	128,570,956.80	617,150,754.00	20.83%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.18
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,349,995,046
现金分红总额（元）（含税）	159,299,415.43
可分配利润（元）	159,299,415.43
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2014 年度利润分配预案为：	
1、按母公司净利润提取 10% 的法定盈余公积金 53,417,697.05 元、提取 20% 的任意盈余公积金 106,835,394.10 元，两项合计 160,253,091.15 元。	
2、根据公司经营发展的实际情况，董事会提议以公司总股本 1,349,995,046 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.18 元（含税），共分配利润 159,299,415.43 元，占本年归属母公司股东净利润 508,030,702.22 元的 31.36%。本次分配后，母公司未分配利润余额 409,409,571.64 元。	

十六、社会责任情况

详见公司在巨潮资讯网披露的《2014 年度社会责任报告》。

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

2014 年，公司继续做好投资者接待调研活动，为投资者提供全面、细致的服务，全年接待投资者来访数十次，接待人数近百人，其中以现场实地调研方式接待投资者共 13 场次，并通过电话、网上互动平台、网页等方式与投资者保持密切交流，及时向资本市场传递公司的经营理念及业绩情况，促进市场对公司的深入认识。

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
2014 年 01 月 16 日	董秘办公室	实地调研	机构	平安证券、嘉实基金	（一）谈论的主要内容： 1、公司经营情况； 2、公司对行业走势的判断和未来发展计划； 3、公司未来土地储备及资本市场运作计划； 4、股东权益变动情况；
2014 年 03 月 20 日	董秘办公室	实地调研	机构	东兴证券	
2014 年 04 月 18 日	董秘办公室	实地调研	机构	安信证券	
2014 年 05 月 08 日	董秘办公室	实地调研	机构	民生证券	
2014 年 07 月 25 日	董秘办公室	实地调研	机构	招商基金、国信证券	
2014 年 08 月 07 日	董秘办公室	实地调研	机构	兴业证券	

2014年08月14日	董秘办公室	实地调研	机构	嘉实基金	5、国资国企改革进展情况。 (二)提供的主要资料:公司定期报告及其他信息披露资料
2014年08月18日	董事会办公室	实地调研	机构	方大证券	
2014年09月03日	董秘办公室	实地调研	机构	华泰证券	
2014年09月18日	董秘办公室	实地调研	机构	申银万国证券	
2014年10月30日	董秘办公室	实地调研	机构	国金证券	
2014年11月13日	董秘办公室	实地调研	机构	平安证券、方正证券、 工银瑞信、诺安基金	
2014年11月20日	董秘办公室	实地调研	机构	中银国际、中欧瑞博	
2014年01月01日 -2014年12月31日	董事会办公室	电话沟通	机构	深圳、西安、上海、浙 江、四川等地投资者数 百人	
2014年01月01日 -2014年12月31日	董事会办公室	书面问询	其他	登录深交所“上市公 司投资者关系互动平 台”的投资者	

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
公司前期披露的新城花园合作建房纠纷，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。		否		对当期无影响	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。	2003年6月14日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2003-009号公告
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。		否		对当期无影响	目前该案仍在执行当中，报告期内无最新进展。	2005年9月27日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2005-027号公告
公司控股子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司被汕尾金联实业有限公司（以下简称“汕尾金联”）起诉债权转让合同纠纷一案。2012年3月31日，广东省惠州市中级人民法院下发(2010)惠中法民初字第12号民事判决书，驳回原告汕尾金联的诉讼请求。2012年4月19日，原告汕尾金联不服一审判决提出上诉请求。		否	2013年3月30日汕尾金联不服二审判决，向最高人民法院申请再审，2014年5月26日最高院驳回其申请。	——	——	2014年05月28日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2014-017号公告
公司前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		否	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，诉请撤销华南国	2015年3月23日，公司收到深圳中院《民事裁定书》，驳回佰富利集团撤销华南国际经济	——	2015年03月25日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2015-007号公告

<p>一案。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，华南国际经济贸易仲裁委员会就本案作出《裁决书》，该裁决为终局裁决，自作出之日起生效。</p>			<p>仲深裁(2013)128号仲裁裁决并由公司承担本案的诉讼费用。案件于2014年3月6日开庭审理。</p>	<p>贸易仲裁委员会所作仲裁裁决的申请，案件受理费由佰富利集团承担。</p>			
---	--	--	---	--	--	--	--

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、重大关联交易

根据经营发展的实际需要，经公司第八届董事会2014年第十二次会议审议，决定向控股股东深圳市国资委借款人民币1亿元，借款期限为一年，借款日期为2014年12月1日至2015年11月30日（根据实际到账时间相应调整），按照银行同期贷款基准利率支付利息。深圳市国资委为本公司控股股东，按照《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（一）款规定，深圳市国资委由此成为本公司关联人，公司向其借款行为构成了关联交易。公司此前于2013年12月3日向深圳市国资委借入的一年期贷款1亿元已按期还本付息。

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)股份有限公司关于向控股股东借款暨关联交易公告	2014年12月06日	巨潮资讯网

六、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，公司担保情况如下：

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）
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	2013年05月22日	10,000	2013年05月27日	8,500	连带责任保证	2年	否	否
湖南振业房地产开发有限公司	2013年09月04日	30,000	2013年09月04日	28,000	连带责任保证	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）	40,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		36,500			
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）	0		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		0			
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）	40,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		36,500			
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				8.83%				
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）				28,000				
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）				28,000				
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 192,759.12 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。

3、报告期内，公司不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

（一）转让贵州公司地块事项

公司于 2010 年 2 月 10 日召开董事会，决定转让所持有的贵州振业房地产开发有限公司（以下称“贵州公司”）100%股

权。鉴于遵义市城市建设总体规划，贵州公司所属土地房屋位于棚户区改造范围内，政府要求配合当地棚户区改造工作，经第八届董事会 2013 年第十一次会议审议通过，公司决定终止贵州公司股权的转让工作。2013 年 8 月 1 日，公司接到遵义市汇川区人民政府来函，对贵州公司所属房屋资产进行征地拆迁，补偿金额为 3,500 万元。目前，公司已收到征收补偿款 3,500 万元，并移交相关土地使用权证给遵义市汇川区人民政府。

（二）关于转让所持中洲控股股份进展情况

为提高资产利用效率，拓展资金来源渠道，公司于 2014 年 8 月 13 日召开第八届董事会 2014 年第二次定期会议，审议通过了《关于转让中洲控股股份的议案》，授权管理层根据市场情况择机出售所持有的中洲控股股票。截至 2014 年 10 月 8 日，公司管理层通过深圳证券交易所大宗交易系统减持所持有的全部中洲控股股票，共计 33,768,136 股，占中洲控股总股本比例 7.05%，累计取得转让所得 4.15 亿元，对全年净利润的影响额约为 2.33 亿元。详情参见公司于 2014 年 8 月 15 日和 2014 年 10 月 10 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。

（三）关于出售存量零碎股相关事项

公司因以前年度实施权益分派等业务产生 493,127 股的存量零碎股，集中记入中国结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）的专用账户。为妥善解决历史遗留的存量零碎股问题，根据中国证监会要求，公司于 2014 年 7 月与登记公司签署了《上市公司委托中国结算有限责任公司深圳分公司出售零碎股协议》，并委托登记公司办理出售事宜，2014 年 9 月，登记公司通过集中竞价方式完成上述股份的出售，公司取得净所得 2,651,442.45 元，并将此部分所得计入所有者权益“资本公积”科目。

七、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
公司中小股东所作承诺	本公司	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。	2007 年 10 月 31 日	长期有效	履行中
	深圳市国资委	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。	2007 年 12 月 26 日	长期有效	履行中
承诺是否及时履行	是				

2、公司未对资产或项目进行盈利预测。

八、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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	80 万（含年度内部控制审计费用）
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	田景亮、吴亚亚
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

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

根据公司审计工作的需要，报告期内，公司决定继续聘任瑞华会计师事务所承担公司2014年度财务报告审计和内部控制审计工作，聘期一年，审计费用为人民币80万元（含差旅费）。本事项已经公司第八届董事会2014年第一次定期会议审议通过，并经2013年年度股东大会审议批准。

报告期内，公司因发行公司债券事项，聘请招商证券股份有限公司为公司的保荐人和承销机构，截至本报告披露之日，公司已完成公司债券相关发行工作。

九、公司发行公司债券的情况

2013年12月9日，公司召开第八届董事会2013年第十八次会议，审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》，决定公开发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的公司债券；2013年12月27日，公司第四次临时股东大会审批通过该事项并对董事会发行债务融资工具进行了一般性授权；2014年1月26日，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，并于2014年1月30日获得中国证监会受理；2015年1月29日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准深圳市振业（集团）股份有限公司公开发行公司债券的批复》，同意我司向社会公开发行面值不超过15亿元的公司债券；2015年3月17日，公司成功以5.2%的利率募得资金15亿元，详情参见公司于2013年12月10日、2013年12月28日、2014年2月10日、2015年2月4日和2015年3月18日在公司选定的信息披露报纸和巨潮资讯网的公开披露公告。

十、其他重大事项的说明

鉴于公司全资子公司贵州振业房地产开发有限公司已无实际业务开展，今后也不再开展经营活动。2014年5月22日，公司召开第八届董事会2014年第六次会议，审议通过了《关于注销贵州振业房地产开发有限公司的议案》，同意注销该公司，并授权管理层办理该公司后续清算、注销事宜，详情参见公司于2014年5月23日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上的公开披露公告。目前，公司仍在办理有关注销清算工作。

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	11,753,463	0.87%				-655,560	-655,560	11,097,903	0.82%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	11,753,463	0.87%				-655,560	-655,560	11,097,903	0.82%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	11,753,463	0.87%				-655,560	-655,560	11,097,903	0.82%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,338,241,583	99.13%				655,560	655,560	1,338,897,143	99.18%
1、人民币普通股	1,338,241,583	99.13%				655,560	655,560	1,338,897,143	99.18%
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	1,349,995,046	100%				0	0	1,349,995,046	100%

股份变动的理由

适用 不适用

注 1：截至本报告期末之前，公司参加第一、二期股权激励计划人员所持的激励股份已全部解除限售，公司董事、监事、高级管理人员按照《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。

注 2：2013 年度，公司部分董事、监事、高级管理人员通过二级市场出售其所持有的本公司股份，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股份数量发生变化。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

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、报告期内，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

适用 不适用

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	52,720	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	51,907					
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 注 1	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	21.93%	296,031,373	21,828,223	0	296,031,373	——	——
深圳市远致投资有限公司	国有法人	12.07%	162,966,811	26,999,740	0	162,966,811	——	——
马信琪	境内自然人	4.66%	62,928,009	-6,218,433	0	62,928,009	——	——
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	其他	0.74%	10,009,915	未知	0	10,009,915	——	——
中信证券股份有限公司	其他	0.51%	6,930,500	6,716,200	0	6,930,500	——	——
蔡宏基	境内自然人	0.46%	6,189,317	未知	0	6,189,317	——	——
徐留胜	境内自然人	0.41%	5,553,539	未知	0	5,553,539	——	——
中国农业银行股份有限公司—富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	其他	0.40%	5,437,207	未知	0	5,437,207	——	——
李永明	境内自然人	0.36%	4,885,318	-1,628,439	4,885,318	0	——	——
马啸杰	境内自然人	0.33%	4,500,000	1,090,000	0	4,500,000	——	——
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的实际控制人；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	296,031,373	人民币普通股	296,031,373
深圳市远致投资有限公司	162,966,811	人民币普通股	162,966,811
马信琪	62,928,009	人民币普通股	62,928,009
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	10,009,915	人民币普通股	10,009,915
中信证券股份有限公司	6,930,500	人民币普通股	6,930,500
蔡宏基	6,189,317	人民币普通股	6,189,317
徐留胜	5,553,539	人民币普通股	5,553,539
中国农业银行股份有限公司—富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	5,437,207	人民币普通股	5,437,207
马啸杰	4,885,318	人民币普通股	4,885,318
中国银行股份有限公司—国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金	3,981,264	人民币普通股	3,981,264
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的实际控制人；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）	公司自然人股东马信琪通过光大证券公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 62,928,009 股；公司自然人股东蔡宏基通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,189,317 股；公司自然人股东马啸杰通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户持有公司股份 4,500,000 股。		

注：报告期内，深圳市国资委及一致行动人远致投资公司通过二级市场分别增持公司股份 21,828,223、26,999,740，占我公司总股本的 1.62%、2%，持股总数增至 458,998,184 股，占我司总股本的 34%。

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

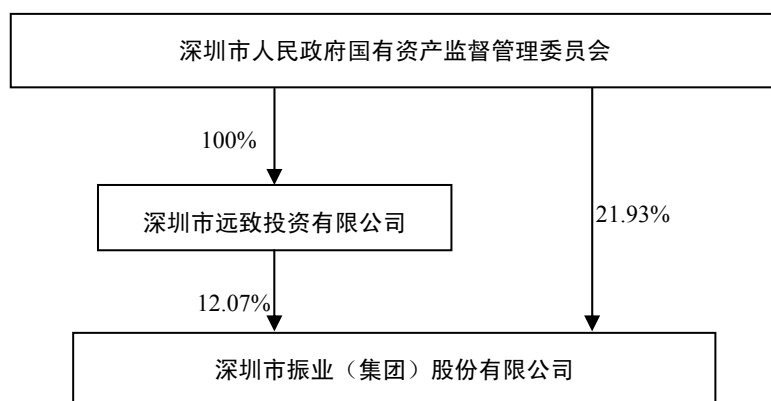
控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	张晓莉	2004 年 07 月 01 日	K31728067	--	--
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为深圳市政府的直属特设机构，仅代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理，不开展具体生产经营活动。				

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“天健集团”，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）24.76% 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；持有深圳能源集团股份有限公司（简称“深圳能源”，代码 000027）47.82% 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：



4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深圳市远致投资有限公司	陈志升	2007 年 6 月 22 日	664187170	52.50 亿元	投资兴办实业；对投资及其相关的资产提供管理。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例（%）	实际增持股份数量	实际增持股份比例（%）	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
深圳市国资委、远致投资有限公司	26,999,900 股	2%	26,999,931 股	2%	2013 年 6 月 26 日	2014 年 05 月 05 日
深圳市远致投资有限公司	26,999,900 股	2%	26,999,740 股	2%	2014 年 6 月 27 日	2014 年 10 月 18 日

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	58	2012.5.14	2015.5.14	6,513,757	0	1,628,439	4,885,318
蒋灿明	董事、总裁、党委 副书记	现任	男	45	2013.6.13	2015.5.14	374,003	0	93,501	280,502
罗力	董事、党委副书记	现任	男	57	2012.5.14	2015.5.14	3,504,413	0	646,103	2,858,310
于冰	董事、财务总监	现任	女	48	2012.8.27	2015.5.14	0	0	0	0
丁古华	董事	现任	男	52	2012.5.14	2015.5.14	0	0	0	0
陶伟平	董事	现任	男	37	2012.5.14	2015.5.14	0	0	0	0
房向东	独立董事	现任	男	65	2012.5.14	2015.5.14	0	0	0	0
廖耀雄	独立董事	现任	男	50	2012.5.14	2015.5.14	0	0	0	0
周俊祥	独立董事	现任	男	49	2012.5.14	2015.5.14	0	0	0	0
陈强	监事会主席	现任	男	49	2012.8.27	2015.5.14	0	0	0	0
朱大华	监事	现任	男	47	2012.5.14	2015.5.14	0	0	0	0
谢向荣	职工监事	现任	男	40	2013.1.7	2015.5.14	0	0	0	0
蓝思远	副总裁	现任	男	58	2013.1.7	2015.5.14	1,415,957	0	345,989	1,069,968
方东红	副总裁	现任	男	48	2013.1.7	2015.5.14	2,772,730	0	685,555	2,087,175
李伟	副总裁	现任	男	42	2013.5.27	2015.5.14	0	0	0	0
彭庆伟	董事会秘书	现任	男	45	2013.1.7	2015.5.14	216,344	0	54,086	162,258
双德会	副总裁	离任	男	37	2013.1.7	2015.2.3	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	14,797,204	0	3,453,673	11,343,531

注 1：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；

注 2：因工作变动原因，双德会先生提出辞去所任公司副总裁职务，2015 年 2 月 3 日，公司召开第八届董事会 2015 年第一次会议，审议通过了《关于同意双德会先生辞去副总裁职务的议案》。

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、深圳市长城投资控股股份有限公司董事，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，兼任

深圳市机场（集团）有限公司董事。

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，2013年5月起任本公司总裁，2013年6月起任本公司董事、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、深圳中传国际文化产业集团有限公司总经理，现任深圳市宝能投资集团有限公司副总裁，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、宝能地产股份有限公司计划财务中心副总监，现任宝能泰丰有限公司副总经理。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、深圳市桑达无线通讯技术有限公司副董事长。现任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）、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，现任立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所合伙人，兼任深圳奥特迅电力设备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，兼任深圳地铁物业管理发展有限公司董事长，兼任厦深铁路广东有限公司监事会主席，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、深圳市地铁集团公司监事、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，2013年1月起任本公司职工监事，2013年12月30日起任本公司人力资源部总经理。

3、高级管理人员简介

蒋灿明：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。

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。

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，自2009年7月起任本公司副总裁。

李 伟： 工程师。历任深圳市金众(集团)股份有限公司第五分公司技术员、项目技术质量负责、金众混凝土有限公司实验室主任、第五分公司副经理兼项目经理、金众混凝土有限公司总经理、金众检验检测有限公司总经理、深圳市越众集团总经理助理、广西振业房地产股份有限公司副总经理、董事、总经理、星海名城项目部总经理、广西振业房地产股份有限公司董事长兼总经理，2013年5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。

双德会：高级经济师。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，2015年2月起不再担任公司副总裁职务。

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	深圳市机场（集团）有限公司	董事	2008年8月	——	是
丁古华	深圳市宝能投资集团有限公司	副总裁	2013年2月	——	是
陶伟平	宝诚泰丰有限公司	副总经理	2014年11月	——	是
房向东	深圳能源集团股份有限公司、 深圳市赛格集团有限公司	深圳能源集团股份有限公司独立 董事	2011年12月	2014年12月	是
		深圳市赛格集团有限公司董事	2012年9月	2015年9月	
廖耀雄	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、深圳奥特 迅电力设备股份有限公司	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
		深圳奥特迅电力设备股份有限公 司独立董事	2013年12月	2016年12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：蒋灿明、罗力、蓝思远、方东红、李伟、彭庆伟、双德会、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席（列席）董事会和董事会专门委员会现场会议的，每人每次发放履职报酬人民币1,800元（税后）。

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，董事陶伟平在宝诚泰丰有限公司领取报酬，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（元）	从股东单位获得的报酬总额（元）
李永明	董事长、党委书记	男	58	现任	1,123,230.00	0.00
蒋灿明	董事、总裁、党委副书记	男	45	现任	974,346.00	0.00
罗力	董事、党委副书记	男	57	现任	900,952.00	0.00
于冰	董事、财务总监	女	48	现任	300,000.00	0.00
丁古华	董事	男	52	现任	40,942.11	0.00
陶伟平	董事	男	37	现任	47,092.11	0.00
房向东	独立董事	男	65	现任	108,200.00	0.00
廖耀雄	独立董事	男	50	现任	112,300.00	0.00
周俊祥	独立董事	男	49	现任	110,250.00	0.00
陈强	监事会主席	男	49	现任	360,000.00	0.00
朱大华	监事	男	47	现任	8,200.00	0.00

谢向荣	职工监事	男	40	现任	591,919.00	0.00
蓝思远	副总裁	男	58	现任	891,768.00	0.00
方东红	副总裁	男	48	现任	891,768.00	0.00
李 伟	副总裁	男	42	现任	638,876.00	0.00
彭庆伟	董事会秘书	男	45	现任	892,368.00	0.00
双德会	副总裁	男	37	离任	833,814.00	0.00
合计	--	--	--	--	8,826,025.22	0.00

注：上表中“从公司获得的报酬总额”系以上人员在报告期内从公司获得税前实发报酬总额（包括基本工资、奖金、津贴、补贴、各项保险费等）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

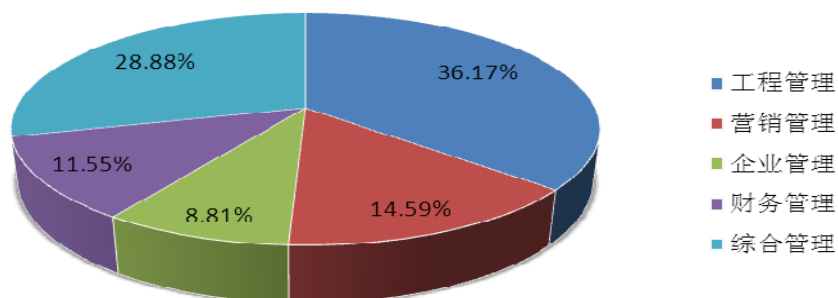
报告期内，公司未发生董事、监事、高级管理人员变动情形，2015年2月，因工作变动原因，原公司副总裁双德会向董事会递交辞呈，不再担任公司副总裁一职。

五、公司员工情况

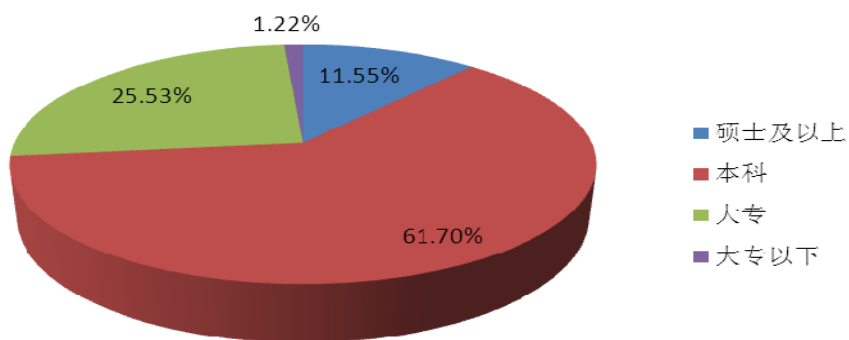
截止2014年12月31日，公司共有在册员工329人，没有需要公司承担费用的离退休职工。员工专业构成及教育程度如下：

员工专业构成	类别	人数	占总人数的比重
	工程管理	119人	36.17%
	营销管理	48人	14.59%
	企业管理	29人	8.81%
	财务管理	38人	11.55%
	综合管理	95人	28.88%
	合 计	329	100.00%
	教育程度	类别	人数
硕士及以上		38人	11.55%
本科		203人	61.70%
大专		84人	25.53%
大专以下		4人	1.22%
合计		329人	100.00%

员工专业构成



员工教育程度



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规范性文件的要求无差异，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，确保董事会决策的科学性。

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、公司注重与投资者的沟通交流，除做好日常的电话和来访接待外，还充分利用投资者交流会、深交所互动易、公司网站等网络平台，加大信息沟通的接触面。报告期内，公司通过现场、电话和网络方式接待机构及个人投资者调研百余人次。

8、报告期内，公司及时根据重大事项进展，公平披露信息，并按期披露董事会、股东大会的决议情况和其他重要事项，编制和披露公告共计 40 项。基于信息披露及信息披露事务管理工作表现优秀，公司在深圳证券交易所组织的 2013 年度信息披露考核中获得 A 级考评。

9、报告期内，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，已达到公司内部控制的目標，不存在重大缺陷。

（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、公司目前已建立了《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信息知情人范围、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。

2、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》和深圳证监局的有关规定，公司建立该类未公开信息知情人信息的登记工作。

3、公司严格按照《公司章程》和《未来三年（2012-2014 年）股东回报规划》的规定，完善利润分配事项的决策程序和机制，确保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。

4、报告期内，公司多渠道、全方位地加强内幕信息管理工作，通过组织参观警示教育展等方式加强对内幕信息知情人的宣传教育，严格落实“窗口期股份变动提醒机制”，有效提高了内幕信息知情人员依法依规办事的意识。报告期内，公司未发生内幕交易及内幕信息泄密事件。

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

（一）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
2013 年度股东大会	2014 年 4 月 10 日	1、《2013 年度董事会报告》； 2、《2013 年度监事会报告》； 3、《2013 年年度报告及摘要》； 4、《2013 年度财务决算报告》； 5、《关于 2013 年度利润分配的议案》； 6、《2013 年度全面风险管理报告》； 7、《关于聘任会计事务所的议案》。	全部议案获得通过	2014 年 4 月 11 日	巨潮资讯网：2013 年度股东大会决议公告，公告编号：2014-011

（二）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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 12 月 11 日	《关于调整发行公司债券相关事项股东大会决议有效期的议案》	议案获得通过	2014 年 12 月 12 日	巨潮资讯网：2014 年第一次临时股东大会决议公告，公告编号：2014-040

三、报告期内独立董事履行职责的情况

（一）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	14	3	10	1	0	否
廖耀雄	14	4	10	0	0	否
周俊祥	14	3	10	1	0	否
独立董事列席股东大会次数						2

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

（三）独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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，为其履行职责提供便利条件。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，作为薪酬与考核委员会主任委员，就高级经营管理人员的年度考核工作的开展提供宝贵建议。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，并提出相应的防范和应对措施。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，为公司财务管理提供专业建议。

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科学研判形势，对公司重要投资项目、全面风险管理进行了科学决策；审计委员会提议聘请外部审计机构，并对内部控制、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建立健全管理层考核评价制度、制定管理层年度经营计划指标以及对非独立董事实施考核等方面开展了大量的工作。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，公司制定并实施了《高级经营管理人员年度考核评价办法》（以下简称“办法”），对高管考核的组织机构、考核内容、考核程序、考核评价结果及应用等进行了明确，实行以业绩考核评价与管理效能评价相结合、定量考核与定性考核相结合的考核方式，并将考核结果直接作为确定高管年度奖励薪酬以及任职等的重要依据，促进了高级管理人员勤勉高效履职，董事对高管的考核评价工作得到进一步加强和完善。2015年1月以来，董事会薪酬与考核委员会按照《办法》的规定，组织公司高管进行了2014年度工作述职，对有关指标完成情况进行了综合考量和评价，考核评价结果按规定报经董事会审核批准后进行应用。

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。

报告期内，公司继续深化内部控制提升工作，内部控制体系得以持续改进：一是组织建立了《地区公司治理规范》并下发实施，进一步明确了地区公司法人治理结构和董监高权责，细化了内部办事程序与管理标准，建立了“标准统一、管理规范”的地区公司运作机制。二是开展了形式多样的制度宣贯，通过组织学习、在线考试与知识竞赛等方式，进一步增强全员掌握制度、按章办事的意识与积极性。三是通过开展月度制度督察与专项业务检查，狠抓制度落实，严格绩效考核，维护制度严肃性。四是进一步推进内控管理与信息化的有机融合，充分发挥信息化价值，固化业务流程，规范业务管理，从技术上强制落实各项内控要求。全年新增优化业务流程 120 余项，完善系统功能 80 余项，特别是应用成本信息化取得突破，实现了合同规划控制，全面推进了招投标系统应用，理顺了设计变更与现场签证流程，实现了动态成本过程控制与结果管理的统一。五是持续开展审计监督和内部控制评价，查漏补缺、优化提高，推动内部控制体系不断完善与有效执行。公司内部控制工作组织得力，运行有序，效果明显，也获得了外界的高度评价与认可，基于风险管理的内部控制体系建设荣获第二十四届广东省企业管理现代化创新成果一等奖。

报告期，公司聘请了瑞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《2014 年度内部控制评价报告》及瑞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 2014 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了全面评价。报告期，公司深化“依法治企”，持续完善制度设计，狠抓制度落实，推动管理规范化再上新台阶，通过加强法人治理，组织制度流程优化，强化监督检查，持续开展内部控制检查、实施月度行政督察与制度督察、加强对制度执行情况的考核，保障规章制度得到切实落实，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，使依法经营、按章办事和规范运作的企业文化深入人心。内控评价结果表明：公司内部控制体系健全，设计合理，运行有效，已达到了公司内部控制的目標，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《成本费用管理实施细则》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》，并结合业务发展需要完善了部分标准化文件及流程。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、内部控制评价报告

内部控制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	
—	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 4 月 1 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：公司 2015 年 4 月 1 日公告

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审计意见段	
我们认为，深圳市振业（集团）股份有限公司于 2014 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	2015 年 4 月 1 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网：公司 2015 年 4 月 1 日公告

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的评价报告意见是否一致

是 否

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

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 03 月 30 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2015]48270002 号
注册会计师姓名	田景亮、吴亚亚

审计报告

瑞华审字[2015]48270002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 2014 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2014 年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 2014 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2014 年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

二〇一五年三月三十日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

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	1,362,612,219.21	2,051,049,279.23
应收账款	16,025,050.12	17,499,912.91
预付款项	1,233,555,991.88	201,771,336.33
其他应收款	48,234,065.51	21,744,949.41
存货	6,813,363,544.68	5,511,612,130.89
流动资产合计	9,473,790,871.40	7,803,677,608.77
非流动资产：		
可供出售金融资产	5,333,002.96	436,344,438.24
投资性房地产	1,085,684,516.09	1,111,808,476.02
固定资产	4,186,309.48	5,397,009.33
无形资产	0.00	20,532,144.35
长期待摊费用	785,593.00	1,385,855.42
递延所得税资产	267,173,528.40	206,206,629.19
其他非流动资产	916,263,697.86	483,184,200.00
非流动资产合计	2,279,426,647.79	2,264,858,752.55
资产总计	11,753,217,519.19	10,068,536,361.32
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	100,000,000.00
应付账款	1,180,129,438.49	1,205,194,981.38
预收款项	1,450,700,142.36	653,960,881.68
应付职工薪酬	28,820,420.50	49,990,234.51
应交税费	831,904,573.76	680,712,076.67
应付利息	28,356,615.24	483,333.33
应付股利	2,287,740.43	935,609.54
其他应付款	515,247,405.80	88,423,477.48

一年内到期的非流动负债	1,167,000,000.00	400,000,000.00
流动负债合计	5,404,446,336.58	3,179,700,594.59
非流动负债：		
长期借款	2,129,000,000.00	2,598,280,000.00
预计负债	0.00	3,228,291.37
递延所得税负债	5,305,366.17	100,418,667.24
非流动负债合计	2,134,305,366.17	2,701,926,958.61
负债合计	7,538,751,702.75	5,881,627,553.20
所有者权益：		
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
资本公积	484,321,623.07	482,416,818.15
其他综合收益	3,351,210.37	262,541,834.91
盈余公积	1,041,654,737.30	881,401,646.15
未分配利润	1,255,131,335.64	1,116,602,956.68
归属于母公司所有者权益合计	4,134,453,952.38	4,092,958,301.89
少数股东权益	80,011,864.06	93,950,506.23
所有者权益合计	4,214,465,816.44	4,186,908,808.12
负债和所有者权益总计	11,753,217,519.19	10,068,536,361.32

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	795,018,482.68	1,251,281,205.25
应收账款	15,968,130.12	17,410,945.41
预付款项	13,274,589.87	15,501,128.67
其他应收款	2,745,000,376.75	1,028,845,188.12
存货	1,766,772,117.36	1,696,784,037.01
流动资产合计	5,336,033,696.78	4,009,822,504.46
非流动资产：		
可供出售金融资产	5,333,002.96	436,344,438.24
长期股权投资	1,379,055,396.57	1,379,055,396.57
投资性房地产	1,085,684,516.09	1,111,808,476.02
固定资产	2,031,447.29	2,213,390.08

长期待摊费用	563,143.48	787,279.58
递延所得税资产	261,276,033.86	188,533,758.68
其他非流动资产	916,263,697.86	483,184,200.00
非流动资产合计	3,650,207,238.11	3,601,926,939.17
资产总计	8,986,240,934.89	7,611,749,443.63
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	100,000,000.00
应付账款	561,692,537.20	586,244,036.76
预收款项	767,806,551.67	183,210,166.67
应付职工薪酬	18,340,257.66	22,091,225.49
应交税费	739,039,579.89	589,749,597.38
应付利息	28,356,615.24	483,333.33
其他应付款	540,284,122.05	310,846,615.88
一年内到期的非流动负债	1,082,000,000.00	400,000,000.00
流动负债合计	3,937,519,663.71	2,192,624,975.51
非流动负债：		
长期借款	1,597,000,000.00	1,949,000,000.00
递延所得税负债	5,305,366.17	92,097,119.42
非流动负债合计	1,602,305,366.17	2,041,097,119.42
负债合计	5,539,825,029.88	4,233,722,094.93
所有者权益：		
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
资本公积	482,705,924.27	480,054,481.82
其他综合收益	3,351,210.37	262,541,834.91
盈余公积	1,041,654,737.30	881,401,646.15
未分配利润	568,708,987.07	404,034,339.82
所有者权益合计	3,446,415,905.01	3,378,027,348.70
负债和所有者权益总计	8,986,240,934.89	7,611,749,443.63

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,328,729,592.72	4,610,855,024.20
其中：营业收入	2,328,729,592.72	4,610,855,024.20

二、营业总成本	1,973,388,178.45	3,695,814,432.29
其中：营业成本	1,477,457,378.12	3,079,435,566.01
营业税金及附加	235,492,500.87	441,432,862.51
销售费用	73,869,588.62	67,341,760.97
管理费用	63,913,329.98	72,121,101.28
财务费用	118,892,260.57	34,598,239.08
资产减值损失	3,763,120.29	884,902.44
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）	315,938,397.21	8,779,715.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-104,702.14	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）	671,279,811.48	923,820,307.27
加：营业外收入	14,321,063.28	5,896,884.50
其中：非流动资产处置利得	12,983,456.75	56,928.50
减：营业外支出	446,284.64	3,442,031.03
其中：非流动资产处置损失	47,623.67	48,739.66
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	685,154,590.12	926,275,160.74
减：所得税费用	172,701,030.61	228,266,054.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	512,453,559.51	698,009,106.00
归属于母公司所有者的净利润	508,030,702.22	696,085,752.22
少数股东损益	4,422,857.29	1,923,353.78
六、其他综合收益的税后净额	-259,190,624.54	69,823,740.21
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-259,190,624.54	69,823,740.21
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-259,190,624.54	69,823,740.21
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00

2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-259,190,624.54	69,823,740.21
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	253,262,934.97	767,832,846.21
归属于母公司所有者的综合收益总额	248,840,077.68	765,909,492.43
归属于少数股东的综合收益总额	4,422,857.29	1,923,353.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3763	0.5156
（二）稀释每股收益	0.3763	0.5156

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,168,825,161.72	1,342,125,345.20
减：营业成本	695,453,975.88	734,630,943.39
营业税金及附加	144,639,936.97	205,732,488.30
销售费用	33,036,314.42	20,995,635.03
管理费用	50,856,127.74	55,965,364.43
财务费用	118,579,912.35	41,286,522.09
资产减值损失	91,242,511.37	-13,731,788.70
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）	586,699,512.52	131,856,910.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-104,702.14	0.00
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	621,715,895.51	429,103,090.73
加：营业外收入	398,958.29	2,311,025.64

其中：非流动资产处置利得	600.00	0.00
减：营业外支出	93,633.57	19,800.52
其中：非流动资产处置损失	13,072.65	19,800.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	622,021,220.23	431,394,315.85
减：所得税费用	87,844,249.72	72,888,018.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	534,176,970.51	358,506,297.09
五、其他综合收益的税后净额	-259,190,624.54	69,823,740.21
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-259,190,624.54	69,823,740.21
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-259,190,624.54	69,823,740.21
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	274,986,345.97	428,330,037.30
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3957	0.2656
（二）稀释每股收益	0.3957	0.2656

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

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	3,139,160,008.49	2,842,818,584.66
收到其他与经营活动有关的现金	19,558,297.76	43,961,250.75
经营活动现金流入小计	3,158,718,306.25	2,886,779,835.41
购买商品、接受劳务支付的现金	3,571,642,649.24	2,789,564,507.73
支付给职工以及为职工支付的现金	97,041,563.83	83,502,162.56
支付的各项税费	378,042,812.41	751,673,746.83
支付其他与经营活动有关的现金	209,945,275.74	152,331,329.31
经营活动现金流出小计	4,256,672,301.22	3,777,071,746.43
经营活动产生的现金流量净额	-1,097,953,994.97	-890,291,911.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	414,856,937.10	0.00
取得投资收益收到的现金	5,065,220.40	8,779,715.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,400,913.89	35,071,000.00
投资活动现金流入小计	421,323,071.39	43,850,715.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,895,191.61	2,424,115.00
投资支付的现金	31,000,000.00	483,184,200.00
投资活动现金流出小计	37,895,191.61	485,608,315.00
投资活动产生的现金流量净额	383,427,879.78	-441,757,599.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	1,082,000,000.00	2,167,955,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	47,325,542.62	0.00
筹资活动现金流入小计	1,129,325,542.62	2,167,955,000.00
偿还债务支付的现金	684,280,000.00	321,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	461,689,127.13	289,726,961.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	546,606.10	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	19,103,400.00	49,324,016.84
筹资活动现金流出小计	1,165,072,527.13	660,770,978.57
筹资活动产生的现金流量净额	-35,746,984.51	1,507,184,021.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,741.16	-118,709.14
五、现金及现金等价物净增加额	-750,260,358.54	175,015,801.63
加：期初现金及现金等价物余额	2,006,375,179.06	1,831,359,377.43
六、期末现金及现金等价物余额	1,256,114,820.52	2,006,375,179.06

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,728,378,204.51	924,118,580.78
收到其他与经营活动有关的现金	1,598,038,828.93	1,956,208,514.42
经营活动现金流入小计	3,326,417,033.44	2,880,327,095.20
购买商品、接受劳务支付的现金	612,917,670.90	637,911,520.26
支付给职工以及为职工支付的现金	44,589,041.95	41,001,318.97
支付的各项税费	176,013,285.04	398,461,358.64
支付其他与经营活动有关的现金	3,376,315,067.96	1,731,046,189.97
经营活动现金流出小计	4,209,835,065.85	2,808,420,387.84
经营活动产生的现金流量净额	-883,418,032.41	71,906,707.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	414,856,937.10	0.00
取得投资收益收到的现金	5,065,220.40	83,364,522.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	600.00	0.00
投资活动现金流入小计	419,922,757.50	83,364,522.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,355,458.61	1,447,591.00
投资支付的现金	31,000,000.00	483,184,200.00
投资活动现金流出小计	37,355,458.61	484,631,791.00
投资活动产生的现金流量净额	382,567,298.89	-401,267,268.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	1,032,000,000.00	1,307,955,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,651,442.45	0.00
筹资活动现金流入小计	1,034,651,442.45	1,307,955,000.00
偿还债务支付的现金	602,000,000.00	61,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	418,292,994.43	253,994,828.46
支付其他与筹资活动有关的现金	1,894,000.00	4,649,916.67
筹资活动现金流出小计	1,022,186,994.43	319,644,745.13

筹资活动产生的现金流量净额	12,464,448.02	988,310,254.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,719.78	-118,709.14
五、现金及现金等价物净增加额	-488,373,565.72	658,830,985.03
加：期初现金及现金等价物余额	1,251,281,205.25	592,450,220.22
六、期末现金及现金等价物余额	762,907,639.53	1,251,281,205.25

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

本期金额

单位：元

项目	本期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	482,416,818.15	0.00	262,541,834.91	0.00	881,401,646.15	0.00	1,116,602,956.68	93,950,506.23	4,186,908,808.12	
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、本年期初余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	482,416,818.15	0.00	262,541,834.91	0.00	881,401,646.15	0.00	1,116,602,956.68	93,950,506.23	4,186,908,808.12	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	1,904,804.92	0.00	-259,190,624.54	0.00	160,253,091.15	0.00	138,528,378.96	-13,938,642.17	27,557,008.32	
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-259,190,624.54	0.00	0.00	0.00	508,030,702.22	4,422,857.29	253,262,934.97	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	1,904,804.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,462,762.47	-14,557,957.55	
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	1,904,804.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,462,762.47	-14,557,957.55
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,253,091.15	0.00	-369,502,323.26	-1,898,736.99	-211,147,969.10
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,253,091.15	0.00	-160,253,091.15	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-209,249,232.11	-1,898,736.99	-211,147,969.10
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	-484,321.62	0.00	-1,041,654.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	484,321,623.07	0.00	3,351,210.37	0.00	1,041,654,737.30	0.00	1,255,131,335.64	80,011,864.06	4,214,465,816.44

上期金额

单位：元

项目	上期		
	归属于母公司所有者权益		少数股 所有者

	股本	其他权益工具			资本公 积	减:库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	东权益	权益合 计
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	482,416,818.15	0.00	262,541,834.91	0.00	881,401,646.15	0.00	1,116,602,956.68	93,950,506.23	4,186,908,808.12
加:会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	482,416,818.15	0.00	262,541,834.91	0.00	881,401,646.15	0.00	1,116,602,956.68	93,950,506.23	4,186,908,808.12
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	1,904,804.92	0.00	-259,190,624.54	0.00	160,253,091.15	0.00	138,528,378.96	-13,938,642.17	27,557,008.32
(一)综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-259,190,624.54	0.00	0.00	0.00	508,030,702.22	4,422,857.29	253,262,934.97
(二)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	1,904,804.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,462,762.47	-14,557,957.55
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	1,904,804.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,462,762.47	-14,557,957.55
(三)利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,253,091.15	0.00	-369,502,323.26	-1,898,736.99	-211,147,969.10
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,253,091.15	0.00	-160,253,091.15	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00
3. 对所有者(或	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-209,24	-1,898,	-211,14

股东)的分配											9,232.11	736.99	7,969.10
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五)专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	-484,321,623.07	0.00	-1,041,654,737.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六)其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	484,321,623.07	0.00	3,351,210.37	0.00	1,041,654,737.30	0.00	1,255,313,335.64	80,011,864.06	4,214,465,816.44

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

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	480,054,481.82	0.00	262,541,834.91	0.00	881,401,646.15	404,034,339.82	3,378,027,348.70
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	480,054,481.82	0.00	262,541,834.91	0.00	881,401,646.15	404,034,339.82	3,378,027,348.70
三、本期增减变动	0.00	0.00	0.00	0.00	2,651,442	0.00	-259,190,	0.00	160,253,0	164,674	68,388,55

金额（减少以“-”号填列）					.45		624.54		91.15	,647.25	6.31
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	2,651,442.45	0.00	-259,190,624.54	0.00	0.00	534,176,970.51	274,986,345.97
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,651,442.45
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-259,190,624.54	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	2,651,442.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,651,442.45
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,253,091.15	-369,502,323.26	-209,249,232.11
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,253,091.15	-160,253,091.15	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-209,249,232.11	-209,249,232.11
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	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	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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	482,705,924.27	0.00	3,351,210.37	0.00	1,041,654,737.30	568,708,987.07	3,446,415,905.01

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,285,709,568.00	0.00	0.00	0.00	480,054,481.82	0.00	192,718,094.70	0.00	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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,285,709,568.00	0.00	0.00	0.00	480,054,481.82	0.00	192,718,094.70	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69,823,740.21	0.00	107,551,889.13	58,097,973.20	299,759,080.54
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	358,506,297.09	428,330,037.30
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69,823,740.21	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	64,285,478.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	107,551,889.13	-107,551,889.13	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	64,285,478.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-192,856,434.76	-128,570,956.76
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,349,995,046.00	0.00	0.00	0.00	480,054,481.82	0.00	262,541,834.91	0.00	881,401,646.15	404,034,339.82	3,378,027,348.70

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

2014 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

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。

截至2014年12月31日，本公司累计发行股本总数1,349,995,046股，详见附注六、25。

本财务报表业经本公司董事会于2015年3月30日决议批准报出。

本公司2014年度纳入合并范围的子公司共12户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。

本公司本年度合并范围比上年度增加2户，详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发与销售。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、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》（2014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。

2、持续经营

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

三、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2014年12月31日的财务状况及2014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2014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、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发与销售。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、22“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

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、营业周期

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

3、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。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或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）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（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、13“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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资

方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（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。

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，仍冲减少数股东权益。

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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余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，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

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”（详见本附注四、13、（2）④）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。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

7、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。

8、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。

9、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。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。

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，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，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。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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

10、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。

11、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。

12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该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，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起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。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

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。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于

“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，

对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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、5、（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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认

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

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

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

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

14、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、19“长期资产减值”。

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。

15、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
办公及电子设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	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、19“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在

租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（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。

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

本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。

16、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。

17、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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的

无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，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和减值准备计提方法

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、19“长期资产减值”。

18、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。本公司的长期待摊费用主要包括软件使用费和装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、长期资产减值

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。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用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）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

21、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。

22、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。

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。

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。

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、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12 经划分为持有待售资产”相关描述。

27、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 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）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，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。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额增加+/减少-
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》	按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》及应用指南的相关规定	资本公积	-262,541,834.91
		其他综合收益	262,541,834.91
《企业会计准则第 2 号——	执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》之前，本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活	长期股权投资	

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额增加+/减少-
长期股权投资 (2014 年修订)	跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》后，本公司将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股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	可供出售金融资产	

注：本公司调整至可供出售金融资产的股权投资均已全额计提减值准备，故对报表项目的影响金额为 0。

(2) 会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

28、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实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而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）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。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

（9）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

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*1	按应纳税所得额的25%、10%计缴。
土地增值税*2	按转让房地产增值额30-60%计缴。

*1 本公司之子公司广州市振发房地产开发有限公司被当地税局认定为小型微利企业，适用 10%的企业所得税税率。

*2 根据深圳市人民政府深府办函[2005]93 号、深圳市地方税务局深地税发[2005]521 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款，待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。清算土地增值税采用超率累进的税率，对增值比例在 50%以下的按 30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50%未超过 100%的部分按 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按 50%的比例征收，对增值比

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

本公司之子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司（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、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 2014 年 1 月 1 日，年末指 2014 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	100,722.85	138,289.54
银行存款	1,287,014,097.67	2,050,910,989.69
其他货币资金	75,497,398.69	
合计	1,362,612,219.21	2,051,049,279.23
其中：存放在境外的款项总额		

注（1）：银行存款中 31,000,000.00 元为尚未到期的 3 个月定期存款，因无法随时动用未将其认定为现金及现金等价物。

注（2）：其他货币资金 25,497,398.69 元为向购房客户提供按揭担保支付的保证金，因无法随时动用未将其认定为现金及现金等价物。

注（3）：其他货币资金 50,000,000.00 元为向银行借款支付的保证金，因无法随时动用未将其认定为现金及现金等价物。

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	16,892,062.00	100.00	867,011.88	5.13	16,025,050.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	16,892,062.00	100.00	867,011.88	5.13	16,025,050.12

（续）

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	18,429,732.79	100.00	929,819.88	5.05	17,499,912.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	18,429,732.79	100.00	929,819.88	5.05	17,499,912.91

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	16,637,674.37	831,883.72	5.00%
1 至 2 年	205,940.63	20,594.06	10.00%
2 至 3 年	48,447.00	14,534.10	30.00%
合计	16,892,062.00	867,011.88	5.13%

（2）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 62,808.00 元。

（3）本年无核销的应收账款情况。

（4）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 16,460,239.58 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 97.44%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 833,267.21 元。

(5) 本公司无因金融资产转移而终止确认应收账款的情况。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,132,160,991.88	91.78	104,771,336.33	51.92
1 至 2 年	4,395,000.00	0.36	12,500,000.00	6.20
2 至 3 年	12,500,000.00	1.01	10,000,000.00	4.96
3 年以上	84,500,000.00	6.85	74,500,000.00	36.92
合计	1,233,555,991.88	100.00	201,771,336.33	100.00

注：账龄超过一年的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 2014 年 12 月 31 日，尚未完成土地受让的相关手续。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

截至期末按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额为 1,208,039,850.74 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 97.93%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	58,576,483.86	100.00	10,342,418.35	17.66	48,234,065.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	58,576,483.86	100.00	10,342,418.35	17.66	48,234,065.51

(续)

类别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	28,261,439.47	100	6,516,490.06	23.06	21,744,949.41
单项金额不重大但单独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	21,744,949.41

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	33,527,626.59	1,676,381.33	5%
1 至 2 年	9,427,114.93	942,711.49	10%
2 至 3 年	6,052,918.75	1,815,875.63	30%
3 至 5 年	5,825,363.24	2,912,681.62	50%
5 年以上	3,743,460.35	2,994,768.28	80%
合计	58,576,483.86	10,342,418.35	17.66%

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 3,825,928.29 元。

(3) 本年无核销的其他应收款情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金及保证金	49,747,526.49	24,246,343.54
代垫款	6,939,676.81	1,714,250.91
往来款	1,600,068.10	1,594,783.10
其他	289,212.46	706,061.92
合计	58,576,483.86	28,261,439.47

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
西安浐灞生态区土地储备中心	开工保证金	15,000,000.00	1 年以内	25.61	750,000.00
西安市住房保障和房屋管理局	物业保修金	6,056,415.43	1-2 年	10.34	605,641.54
深圳市住房和建设局	墙体保证金	1,326,301.00	1-2 年	9.60	2,874,649.58
		2,321,519.31	3-5 年		

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
		1,976,574.78	5 年以上		
西安市城乡建设委员会	墙体保证金	1,952,763.00	1-2 年	7.11	858,587.40
		2,211,037.00	2-3 年		
国网陕西电力公司西安供电公司	工程押金	4,075,357.50	1 年以内	6.96	203,767.88
合计	—	34,919,968.02	—	59.62	5,292,646.40

(6) 本公司无涉及政府补助的应收款项。

(7) 本公司无因金融资产转移而终止确认其他应收款的情况。

5、存货

(1) 存货明细情况

项目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
完工开发产品	2,971,747,748.94	209,666,132.06	38,432,509.04	2,933,315,239.90
在建开发产品	2,447,220,496.43	25,413,600.29		2,447,220,496.43
拟开发产品	1,432,827,808.35			1,432,827,808.35
合计	6,851,796,053.72	235,079,732.35	38,432,509.04	6,813,363,544.68

(续)

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,041,987,846.80	30,513,526.97	38,432,509.04	1,003,555,337.76
在建开发产品	2,879,055,311.44	172,495,854.92		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	203,009,381.89	38,432,509.04	5,511,612,130.89

(2) 完工开发产品明细情况

项目名称	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	5,296,616.32		1,826,226.14	3,470,390.18
振业峦山谷花园一期	2010.11	25,420,101.97	995,426.31	20,847,135.09	5,568,393.19
星海名城六期	2007.12	1,122,350.86			1,122,350.86
星海名城七期	2011.09	7,810,957.07		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	550,774.40		33,481.57	517,292.83
惠阳·振业城一期	2010.11	3,558,344.67	16,686.33		3,575,031.00

振业城四-五期	2011.03	11,364,903.54		6,284,947.52	5,079,956.02
惠阳·振业城二期(GH 组团)	2011.12	141,141,731.72	6,176,663.25	7,440,579.33	139,877,815.64
惠阳·振业城二期 (D 组团)	2013.10	108,789,167.35	2,553,438.48	9,585,030.31	101,757,575.52
振业·青秀山 1 号	2012.01	27,945,164.85		8,923,648.35	19,021,516.50
西安振业·泊墅一期	2012.06	222,277,811.82		85,895,966.24	136,381,845.58
天津·新博园	2013.10	311,912,889.10		186,494,545.98	125,418,343.12
振业城六-七期	2013.03	117,757,619.75		58,065,221.94	59,692,397.81
长沙振业城一期	2014.11		409,884,195.22	152,911,917.37	256,972,277.85
西安振业·泊墅二期 A 组团	2014.09		712,160,418.00	329,199,129.31	382,961,288.69
振业峦山谷花园二期	2014.11		2,264,724,339.10	591,432,478.33	1,673,291,860.77
合计		1,041,987,846.80	3,396,511,166.69	1,466,751,264.55	2,971,747,748.94

(3) 在建开发产品明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
惠阳·振业城二期	2010.09		2,796,560,000.00	73,187,698.77	74,854,603.77
西安振业·泊墅二期 A 组团	2012.10	2014.09	712,160,418.00	421,966,563.43	
西安振业·泊墅二期 B 组团	2013.10	2015.11	989,675,852.00	178,776,293.11	448,379,099.82
长沙振业城一期	2013.05	2015.11	852,680,900.00	605,206,200.84	376,432,225.64
振业峦山谷花园二期	2011.03	2014.11	2,264,724,339.10	1,509,464,718.97	
惠阳·振业城商务中心	2008.05	2015.07	203,878,500.00	90,453,836.32	98,674,283.13
广西振业·尚府	2014.07	2016.11	555,258,100.00		229,375,209.67
天津启春里项目	2014.06	2016.11	1,443,247,924.10		877,898,079.54
东莞松湖雅苑项目	2014.06	2016.04	771,478,000.00		341,606,994.86
合计				2,879,055,311.44	2,447,220,496.43

(4) 拟开发产品明细情况

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
西安世博大道地块	2015.01	2017.06	1,045,850,000.00		316,695,032.00
天津铂雅轩项目	2015.05	2017.04	1,111,191,759.21		581,676,693.88
广州振业广钢新城地块					1,252,631.80
惠阳·振业城 Q 组团					1,951,790.00
惠阳·振业城 F1 组团				35,546,690.00	35,880,515.00
长沙·振业城二期	2015.03	2021.06	4,453,269,100.00	283,577,285.07	495,371,145.67
广西振业·尚府	2014.05	2016.11	555,258,100.00	191,875,826.46	
东莞松湖雅苑项目	2014.06	2016.04	771,478,000.00	295,360,243.67	
天津启春里项目	2014.06	2016.11	1,443,247,924.10	822,641,436.49	
合计				1,629,001,481.69	1,432,827,808.35

(5) 存货跌价准备

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) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
完工开发产品	可变现净值低于账面成本		

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	11,235,347.88	5,902,344.92	5,333,002.96	442,246,783.16	5,902,344.92	436,344,438.24
其中：按公允价值计量的	5,333,002.96		5,333,002.96	436,344,438.24		436,344,438.24
按成本计量的	5,902,344.92	5,902,344.92		5,902,344.92	5,902,344.92	
合计	11,235,347.88	5,902,344.92	5,333,002.96	442,246,783.16	5,902,344.92	436,344,438.24

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	864,722.46
公允价值	4,468,280.50
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	4,468,280.50
已计提减值金额	

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备				在被投资单位 持股比例 (%)	本年现 金红利
	年初	本年 增加	本年 减少	年末	年初	本年增加	本年减少		
天津轮船实业发展集团股份 有限公司	3,375,000.00			3,375,000.00	3,375,000.00			3,375,000.00	1.67
深圳市深发贸易有限公司	208,000.00			208,000.00	208,000.00			208,000.00	10.00
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52			636,353.52	636,353.52			636,353.52	7.14
北海乌家砖厂	1,157,991.40			1,157,991.40	1,157,991.40			1,157,991.40	
北海长江股份有限公司	525,000.00			525,000.00	525,000.00			525,000.00	
合计	5,902,344.92			5,902,344.92	5,902,344.92			5,902,344.92	

(4) 本年可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
年初已计提减值余额	5,902,344.92
本年计提	
其中：从其他综合收益转入	
本年减少	
其中：期后公允价值回升转回	
年末已计提减值余额	5,902,344.92

7、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
二、联营企业						
三、其他股权投资						
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00					
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂	490,434.54					
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29					
小计	6,374,510.83					
合计	6,374,510.83					

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
三、其他股权投资					
天津振业化工实业有限公司				4,500,000.00	4,500,000.00
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂				490,434.54	490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司				1,384,076.29	1,384,076.29
小计				6,374,510.83	6,374,510.83
合计				6,374,510.83	6,374,510.83

8、投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	1,323,918,813.26	1,323,918,813.26
2、本年增加金额	5,449,313.66	5,449,313.66
(1) 外购	5,376,976.61	5,376,976.61
(2) 存货转入	72,337.05	72,337.05
3、本年减少金额	540,000.00	540,000.00
(1) 处置	540,000.00	540,000.00
4、年末余额	1,328,828,126.92	1,328,828,126.92
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	212,110,337.24	212,110,337.24
2、本年增加金额	31,202,141.78	31,202,141.78
(1) 计提或摊销	31,202,141.78	31,202,141.78
3、本年减少金额	168,868.19	168,868.19
(1) 处置	168,868.19	168,868.19
4、年末余额	243,143,610.83	243,143,610.83
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,085,684,516.09	1,085,684,516.09
2、年初账面价值	1,111,808,476.02	1,111,808,476.02

9、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	715,305.62	140,631.00	8,261,342.66	7,249,440.99	789,643.45	17,156,363.72

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
2、本年增加金额			22,000.00	554,030.00	566,865.00	1,142,895.00
(1) 购置			22,000.00	554,030.00	566,865.00	1,142,895.00
3、本年减少金额	243,821.85		3,906,747.00	516,727.68	32,900.00	4,700,196.53
(1) 处置或报废	243,821.85		3,906,747.00	516,727.68	32,900.00	4,700,196.53
4、年末余额	471,483.77	140,631.00	4,376,595.66	7,286,743.31	1,323,608.45	13,599,062.19
二、累计折旧						
1、年初余额	177,890.01	133,599.45	6,535,832.49	4,384,373.33	527,659.11	11,759,354.39
2、本年增加金额	189,377.55		522,624.14	873,530.37	132,649.37	1,718,181.43
(1) 计提	189,377.55		522,624.14	873,530.37	132,649.37	1,718,181.43
3、本年减少金额	61,349.48		3,487,554.62	486,128.04	29,750.97	4,064,783.11
(1) 处置或报废	61,349.48		3,487,554.62	486,128.04	29,750.97	4,064,783.11
4、年末余额	305,918.08	133,599.45	3,570,902.01	4,771,775.66	630,557.51	9,412,752.71
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	165,565.69	7,031.55	805,693.65	2,514,967.65	693,050.94	4,186,309.48
2、年初账面价值	537,415.61	7,031.55	1,725,510.17	2,865,067.66	261,984.34	5,397,009.33

10、无形资产**(1) 无形资产情况**

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1、年初余额	22,196,912.78	22,196,912.78
2、本年增加金额		
3、本年减少金额	22,196,912.78	22,196,912.78
(1) 处置	22,196,912.78	22,196,912.78
4、年末余额		
二、累计摊销		
1、年初余额	1,664,768.43	1,664,768.43
2、本年增加金额		
3、本年减少金额	1,664,768.43	1,664,768.43
(1) 处置	1,664,768.43	1,664,768.43
4、年末余额		
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值		
2、年初账面价值	20,532,144.35	20,532,144.35

11、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
软件使用费	787,279.58	200,000.00	424,136.10		563,143.48
装修费	598,575.84		376,126.32		222,449.52
合计	1,385,855.42	200,000.00	800,262.42		785,593.00

12、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 递延所得税资产明细**

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	61,918,795.02	15,479,698.76	58,155,674.73	14,538,918.69
预提职工薪酬	13,619,701.91	3,404,925.49	24,622,355.22	6,155,588.82
预提土地增值税	618,998,690.34	154,749,672.59	579,316,142.28	144,829,035.57
预售房款	300,443,427.27	75,110,856.82	114,943,368.32	28,735,842.08
未支付的费用	40,962,421.88	10,240,605.47	26,634,235.53	6,658,558.88
可抵扣亏损	32,751,077.06	8,187,769.27	17,926,449.22	4,481,612.31
预计负债			3,228,291.37	807,072.84
合计	1,068,694,113.48	267,173,528.40	824,826,516.67	206,206,629.19

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	4,468,280.50	1,117,070.13	350,055,779.89	87,513,944.97
其他	16,753,184.15	4,188,296.04	51,618,889.04	12,904,722.27
合计	21,221,464.65	5,305,366.17	401,674,668.93	100,418,667.24

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	8,553,895.83	
合计	8,553,895.83	

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2015 年度	4,270,126.14		
2016 年度	4,283,769.69		
合计	8,553,895.83		

13、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
与深圳市地铁集团有限公司合作开发项目	916,263,697.86	483,184,200.00
减：一年内到期部分		
合计	916,263,697.86	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。

截至 2014 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。

14、短期借款

短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
票据借款	100,000,000.00	
合计	200,000,000.00	100,000,000.00

15、应付账款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	738,123,347.59	788,154,614.66
1 至 2 年	237,564,287.82	109,433,411.25
2 至 3 年	56,664,738.88	177,520,067.97
3 至 5 年	125,916,144.16	128,360,596.83
5 年以上	21,860,920.04	1,726,290.67
合计	1,180,129,438.49	1,205,194,981.38

16、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,443,679,136.66	648,583,013.98
1 至 2 年	1,783,138.00	3,055,295.35
2 至 3 年	3,055,295.35	2,019,085.35
3 年以上	2,182,572.35	303,487.00
合计	1,450,700,142.36	653,960,881.68

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

一年以上的预收账款主要系预收的购房定金，因未办妥入伙手续尚未结转。

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日，本公司预收房款主要项目明细列示如下

项目	年末余额	未结转原因
星海名城六期	5,074,380.70	未办妥入伙手续
振业城二-三期	820,255.65	未办妥入伙手续
振业城四-五期	2,399,494.72	未办妥入伙手续
振业峦山谷花园一期	2,469,900.00	未办妥入伙手续
惠阳·振业城一期	1,783,138.00	未办妥入伙手续
惠阳·振业城二期	14,255,974.00	未办妥入伙手续
西安振业·泊墅一期	34,522,749.00	未办妥入伙手续
振业·青秀山 1 号	1,171,141.00	未办妥入伙手续
天津·新博园	25,243,293.00	未办妥入伙手续
振业城六-七期	35,646,008.60	未办妥入伙手续
西安振业·泊墅二期 A 组团	149,072,427.00	未办妥入伙手续
西安振业·泊墅二期 B 组团	30,461,090.00	未办妥入伙手续
振业峦山谷花园二期	719,133,018.00	未办妥入伙手续
长沙·振业城一期	426,383,778.69	未办妥入伙手续
合计	1,448,436,648.36	

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	44,950,570.73	66,832,901.87	88,059,874.66	23,723,597.94
二、离职后福利-设定提存计划	5,039,663.78	11,079,341.94	11,022,183.16	5,096,822.56
三、辞退福利		42,921.00	42,921.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	49,990,234.51	77,955,164.81	99,124,978.82	28,820,420.50

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	40,402,484.14	51,075,944.68	72,781,469.93	18,696,958.89
2、职工福利费		5,804,433.19	5,804,433.19	
3、社会保险费	30,825.08	2,775,171.17	2,804,989.75	1,006.50
其中：医疗保险费	27,699.24	2,464,922.74	2,491,739.99	881.99
工伤保险费	2,832.45	158,661.91	161,416.54	77.82

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
生育保险费	293.39	151,586.52	151,833.22	46.69
4、住房公积金		4,608,553.91	4,608,553.91	
5、工会经费和职工教育经费	4,517,261.51	2,568,798.92	2,060,427.88	5,025,632.55
合计	44,950,570.73	66,832,901.87	88,059,874.66	23,723,597.94

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	55,199.804	6,441,570.83	6,495,240.14	1,530.49
2、失业保险费	348.98	229,059.11	229,351.02	57.07
3、企业年金缴费	4,984,115.00	4,408,712.00	4,297,592.00	5,095,235.00
合计	5,039,663.78	11,079,341.94	11,022,183.16	5,096,822.56

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司每月分别按员工参保地政府机构的规定向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

18、应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	154,633,318.17	20,530,277.43
营业税		5,619,399.10
增值税	6,710.00	
城市维护建设税	1,327,651.07	2,720,183.66
教育费附加	309,593.98	1,315,127.42
个人所得税	845,287.98	770,771.56
土地使用税	313,251.66	1,653,946.16
房产税	626,403.66	626,403.66
土地增值税	673,309,065.36	647,447,250.25
其他	533,291.88	28,717.43
合计	831,904,573.76	680,712,076.67

19、应付利息

项目	年末余额	年初余额
深圳市地铁集团有限公司	28,201,059.68	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	155,555.56	483,333.33
合计	28,356,615.24	483,333.33

20、应付股利

项目	年末余额	年初余额
广西振业房地产股份有限公司个人股东	2,287,740.43	935,609.54
合计	2,287,740.43	935,609.54

21、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项目	年末余额	年初余额
投资款	433,184,200.00	
暂扣税费	42,062,500.00	42,062,500.00
往来款	5,340,117.06	3,208,527.13
押金及保证金	28,627,422.37	25,056,654.13
代扣代缴款项	3,800,495.99	16,681,180.07
其他	2,232,670.38	1,414,616.15
合计	515,247,405.80	88,423,477.48

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
广州军区	42,062,500.00	未办妥相关手续
深圳市建业建筑工程有限公司	2,000,019.96	农民工保障金
合计	44,062,519.96	

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	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、23）	1,167,000,000.00	400,000,000.00
合计	1,167,000,000.00	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	年末余额	年初余额
信用借款	732,000,000.00	400,000,000.00
保证借款	435,000,000.00	
合计	1,167,000,000.00	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

建行深圳市分行	2012-08-30	2015-08-29	RMB	350,000,000.00
中行深圳东部支行	2013-10-09	2015-10-09	RMB	200,000,000.00
平安银行深圳红宝支行	2012-04-12	2015-03-18	RMB	150,000,000.00
中行深圳东部支行	2013-10-31	2015-10-09	RMB	100,000,000.00
中行深圳东部支行	2014-03-14	2015-10-09	RMB	92,000,000.00
合计				892,000,000.00

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。

23、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	1,329,000,000.00	843,280,000.00
保证借款	1,235,000,000.00	1,045,000,000.00
信用借款	732,000,000.00	1,110,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、23）	1,167,000,000.00	400,000,000.00
合计	2,129,000,000.00	2,598,280,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注六、42。

(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
建行深圳市分行	2013-05-23	2016-02-29	RMB	400,000,000.00
招商银行长沙八一路支行	2013-06-24	2016-06-24	RMB	280,000,000.00
华兴银行深圳分行	2014-06-18	2017-06-17	RMB	260,000,000.00
建行深圳市分行	2013-10-12	2016-02-29	RMB	200,000,000.00
建行深圳市分行	2014-03-10	2016-02-29	RMB	200,000,000.00
合计				1,340,000,000.00

24、预计负债

项目	年初余额	年末余额	形成原因
未决诉讼	3,228,291.37		
合计	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，惠阳振业已支付该等款项。

25、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份							
1.国家持股							
2.国有法人持股							
3.其他内资持股	11,753,463				-655,560	-655,560	11,097,903
其中：境内法人持股							
境内自然人持股	11,753,463				-655,560	-655,560	11,097,903
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	11,753,463				-655,560	-655,560	11,097,903
无限售条件股份							
1.人民币普通股	1,338,241,583				655,560	655,560	1,338,897,143
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	1,338,241,583				655,560	655,560	1,338,897,143
三、股份总数	1,349,995,046						1,349,995,046

26、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	459,464,454.54		746,637.53	458,717,817.01
其他资本公积	22,952,363.61	2,651,442.45		25,603,806.06
合计	482,416,818.15	2,651,442.45	746,637.53	484,321,623.07

注：本年增加为出售由送股产生的零碎股所得，资本溢价本期减少为公司购买少数股权产生。

27、其他综合收益

项目	年初 余额	本年发生金额					年末 余额
		本年所得税前发 生额	减：前期计入其他综合收益当 期转入损益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东	
以后将重分类进损益 的其他综合收益							
可供出售金融资产公 允价值变动损益	262,541,834.91	-48,372,501.04	222,911,248.76	-12,093,125.26	-36,279,375.78		3,351,210.37
其他综合收益合计	262,541,834.91	-48,372,501.04	222,911,248.76	-12,093,125.26	-36,279,375.78		3,351,210.37

28、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	372,110,396.54	53,417,697.05		425,528,093.59
任意盈余公积	509,291,249.61	106,835,394.10		616,126,643.71
合计	881,401,646.15	160,253,091.15		1,041,654,737.30

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。

29、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,116,602,956.68	720,925,528.35
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,116,602,956.68	720,925,528.35
加：本年归属于母公司股东的净利润	508,030,702.22	696,085,752.22
减：提取法定盈余公积	53,417,697.05	35,850,629.71
提取任意盈余公积	106,835,394.10	71,701,259.42
提取一般风险准备		
应付普通股股利	209,249,232.11	128,570,956.76
转作股本的普通股股利		64,285,478.00
年末未分配利润	1,255,131,335.64	1,116,602,956.68

注：利润分配情况的说明见附注十三、1。

30、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,328,729,592.72	1,477,457,378.12	4,610,855,024.20	3,079,435,566.01
其他业务				
合计	2,328,729,592.72	1,477,457,378.12	4,610,855,024.20	3,079,435,566.01

31、营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	116,421,891.59	230,532,781.22
城市维护建设税	8,164,120.48	16,137,292.59
教育费附加	5,821,823.97	11,526,637.58
土地增值税	102,427,262.25	180,179,642.24
堤围费及其他	2,657,402.58	3,056,508.88
合计	235,492,500.87	441,432,862.51

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

32、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告推广费	37,939,270.30	22,233,246.40
销售策划费	17,153,200.95	11,120,867.01
代理费	18,400,392.63	33,692,058.98
其他	376,724.74	295,588.58
合计	73,869,588.62	67,341,760.97

33、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资及福利费	32,029,578.49	39,960,853.56
社会保险费及住房公积金	12,247,521.51	11,415,911.67
中介服务费	3,844,380.00	4,673,498.20
办公费	7,075,564.06	4,940,027.85
车辆费	2,259,789.49	2,456,072.38
其他费用	6,456,496.43	8,674,737.62
合计	63,913,329.98	72,121,101.28

34、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	279,766,570.83	160,833,795.18
减：利息收入	17,607,607.08	26,095,491.79
减：利息资本化金额	145,468,324.51	101,383,290.50
汇兑损益	-12,741.16	118,709.14
减：汇兑损益资本化金额		
其他	2,214,362.49	1,124,517.05
合计	118,892,260.57	34,598,239.08

35、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	3,763,120.29	884,902.44
存货跌价损失		
合计	3,763,120.29	884,902.44

36、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,065,220.40	8,779,715.36
处置可供出售金融资产取得的投资收益	310,977,878.95	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合营项目投资收益	-104,702.14	
合计	315,938,397.21	8,779,715.36

37、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	12,983,456.75	56,928.50	12,983,456.75
其中：固定资产处置利得	1,290,333.58	56,928.50	1,290,333.58
无形资产处置利得	11,693,123.17		11,693,123.17
个税手续费返还	35,805.31	71,818.02	35,805.31
不用支付的往来款	213,852.00	2,246,079.40	213,852.00
罚款及违约金收入	296,265.29	252,816.24	296,265.29
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	210,000.00	3,002,953.00	210,000.00
其他	581,683.93	266,289.34	581,683.93
合计	14,321,063.28	5,896,884.50	14,321,063.28

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
长沙市岳麓区天顶街道办事处税收奖励金	210,000.00	62,113.00	与收益相关
天津市河东区交流办公室奖励金		2,940,840.00	与收益相关
合计	210,000.00	3,002,953.00	

38、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	47,623.67	48,739.66	47,623.67
其中：固定资产处置损失	47,623.67	48,739.66	47,623.67
无形资产处置损失			
赔偿支出		3,228,291.37	
罚款支出	189,250.05		189,250.05
滞纳金支出	126,850.00	93,000.00	126,850.00
对外捐赠支出	82,000.00	72,000.00	82,000.00
其他	560.92		560.92
合计	446,284.64	3,442,031.03	446,284.64

39、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	242,384,356.05	81,488,559.76
递延所得税费用	-69,683,325.44	146,777,494.98
合计	172,701,030.61	228,266,054.74

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	685,154,590.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	171,288,647.53
子公司适用不同税率的影响	-580.23
调整以前期间所得税的影响	329,084.86
非应税收入的影响	-1,240,129.57
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	443,817.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-258,283.12
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,138,473.96
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	172,701,030.61

40、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	17,607,607.08	26,095,491.79
其他往来		10,351,285.64
外部单位往来款	272,000.00	2,300,000.00
个税手续费返还		71,818.02
罚款收入	193,532.22	13,704.34
政府补贴	210,000.00	3,002,953.00
农民工保障金		2,000,019.96
其他	1,275,158.46	125,978.00
合计	19,558,297.76	43,961,250.75

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
管理费用支付的现金	16,149,561.66	16,762,423.72
销售费用支付的现金	73,355,227.77	74,418,811.55
财务费用手续费	2,214,362.49	1,124,517.05
罚款及滞纳金	3,678,104.27	93,000.00
捐赠支出	82,000.00	72,000.00
押金及保证金	98,283,620.70	6,582,261.86
外部单位往来款		32,090,000.00
其他经营性往来款	16,182,398.85	21,188,315.13
合计	209,945,275.74	152,331,329.31

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
定期存款解除质押	44,674,100.17	
出售零碎股	2,651,442.45	
合计	47,325,542.62	

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
贷款手续费	1,894,000.00	4,649,916.67
定期存款质押		44,674,100.17
收购少数股权	17,209,400.00	
合计	19,103,400.00	49,324,016.84

41、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	512,453,559.51	698,009,106.00
加：资产减值准备	3,763,120.29	884,902.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,920,323.21	30,086,901.65
无形资产摊销		554,922.80
长期待摊费用摊销	800,262.42	924,909.85
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）	-12,954,473.35	-8,188.84
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	18,640.27	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	134,285,505.16	59,569,213.82
投资损失（收益以“-”号填列）	-315,938,397.21	-8,779,715.36
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-60,966,899.21	137,355,428.35
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-8,716,426.23	9,422,066.63
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,156,218,286.18	223,253,462.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,136,059,427.84	-10,367,543.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	908,658,504.19	-2,031,197,378.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,097,953,994.97	-890,291,911.02
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

补充资料	本年金额	上年金额
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,256,114,820.52	2,006,375,179.06
减：现金的期初余额	2,006,375,179.06	1,831,359,377.43
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-750,260,358.54	175,015,801.63

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金		
其中：库存现金	100,722.85	138,289.54
可随时用于支付的银行存款	1,256,014,097.67	2,006,236,889.52
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		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,256,114,820.52	2,006,375,179.06
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：年末银行存款中有 31,000,000.00 元定期存款，年初银行存款中有 44,674,100.17 元为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。

42、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末数	受限原因
存货-长沙振业城一期	118,011,953.37	注（1）
其他货币资金	50,000,000.00	注（1）
存货-西安振业·泊墅二期	831,340,388.51	注（2）
投资性房地产-振业大厦 A、B 座裙楼及 A 座塔楼	92,800,055.58	注（3）
投资性房地产-星海名城七期商业裙楼 15 套房产	174,684,802.81	注（4）
投资性房地产-星海名城七期 10 套房产	150,378,605.83	注（5）
投资性房地产-峦山谷花园一期 2、3 栋商场复式 117 号房产	179,552,137.12	注（6）
存货-广西振业·尚府	189,295,393.70	注（7）
银行存款	31,000,000.00	定期存单
其他货币资金	25,497,398.69	按揭贷款保证金
合计	1,842,560,735.61	

注（1）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振业城一

期 1-4 栋、15-23 栋、25-31 栋、33 栋、35-42 栋、44 栋、46-49 栋、51-53 栋、57-58 栋作为抵押，同时支付 5000 万元保证金向招商银行长沙八一路支行借款人民币 2.80 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2016 年 6 月 24 日。

注（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 2.02 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2016 年 7 月 3 日。

注（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 1.77 亿元，借款期 10 年，约定的借款到期日为 2023 年 1 月 8 日。

注（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 1.8 亿元，借款期 7 年，约定的借款到期日为 2020 年 8 月 30 日。

注（5）本公司以星海名城七期项目 10 套房产作为抵押物向广东华兴银行深圳分行借款人民币 2.6 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2017 年 6 月 17 日。

注（6）本公司以峦山谷花园一期 2、3 栋商场复式 117 号房产作为抵押物向北京银行深圳分行借款人民币 1.8 亿元，借款期 8 年，约定的借款到期日为 2022 年 6 月 23 日。

注（7）本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司以振业尚府项目国有土地使用权作为抵押物向中国建设银行南宁园湖支行借款人民币 5000 万元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2017 年 12 月 5 日。

43、外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			3,809,552.11
其中：港元	4,829,125.30	0.7889	3,809,552.11

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本年末发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本年末发生同一控制下企业合并。

3、其他原因的合并范围变动

2014 年 4 月 30 日，本公司全资子公司天津市振业房地产开发有限公司出资设立天津振业津滨房地产开发有限公司，注册资本 10,000 万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

2014 年 10 月 16 日，本公司全资子公司深圳市振业房地产开发有限公司出资设立广州市振发房地产开发有限公司，注册资本 30,000 万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
贵州振业房地产开发有限公司	贵州	贵州遵义	房地产开发	100		投资设立
天津市振业资产管理有限公司	天津	天津	资产经营及房地产投资	100		投资设立
天津市振业房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津振业佳元房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
东莞市振业房地产开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发		100	投资设立
西安振业房地产开发有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100		投资设立
深圳市振业房地产开发有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发及自有物业租赁	100		投资设立
广西振业房地产股份有限公司	广西	广西南宁	房地产开发	97.36		投资设立
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	82.00	5	投资设立
湖南振业房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发	80.00		非同一控制下企业合并
广州市振发房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发		100	投资设立
天津振业津滨房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
深圳市振业贸易发展有限公司*	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100		投资设立
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂*	广东深圳	广东深圳	制造业	100		投资设立
天津振业化工发展有限公司*	天津	天津	制造业	100		投资设立

*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) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
广西振业房地产股份有限公司	2.64	111,225.23	1,898,736.99	5,975,225.51
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	13.00	-2,688,887.76		42,803,182.43
湖南振业房地产开发有限公司	20.00	7,000,519.82		31,233,456.12

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广西振业房地产股份有限公司	312,905,418.48	866,790.37	313,772,208.85	37,437,909.16	50,000,000.00	87,437,909.16
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	574,575,424.54	6,587,351.41	581,162,775.95	251,907,526.51		251,907,526.51
湖南振业房地产开发有限公司	1,465,201,902.00	21,620,709.82	1,486,822,611.82	1,050,655,331.28	280,000,000.00	1,330,655,331.28

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广西振业房地产股份有限公司	313,073,424.61	2,049,023.51	315,122,448.12	21,079,369.49		21,079,369.49
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	618,873,521.74	2,706,901.68	621,580,423.42	179,158,617.29	98,228,291.37	277,386,908.66
湖南振业房地产开发有限公司	1,208,002,418.96	8,450,272.73	1,216,452,691.69	795,288,010.23	300,000,000.00	1,095,288,010.23

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广西振业房地产股份有限公司	12,982,019.00	4,213,076.80	4,213,076.80	-8,694,832.07	162,274,609.00	50,176,455.32	50,176,455.32	-257,053,689.64
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	25,510,891.00	-14,938,265.32	-14,938,265.32	-29,558,014.32	74,750,304.00	9,910,381.74	9,910,381.74	-37,413,205.78
湖南振业房地产开发有限公司	229,122,382.00	35,002,599.08	35,002,599.08	-52,342,533.76		-5,925,866.82	-5,925,866.82	26,594,359.10

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司之子公司深圳市振业房地产开发有限公司以 17,209,400.00 元受让了本公司之子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司少数股东深圳市振业（集团）股份有限公司机关工会委员会 5%的股权。相关款项于 2014 年 12 月 30 日已支付，确定购买日为 2014 年 12 月 30 日。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	惠州市惠阳区振业创新发展有限公司
购买成本	17,209,400.00
—现金	17,209,400.00
—非现金资产的公允价值	
购买成本合计	17,209,400.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	16,462,762.47
差额	746,637.53
其中：调整资本公积	746,637.53
调整盈余公积	
调整未分配利润	

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本公司对合营企业深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目的投资采用权益法核算，根据项目预计投资初步测算，本公司获取的收益比例为 49.03%。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目	深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目
流动资产	1,314,460,407.35	483,184,200.00
其中：现金和现金等价物	16,790,224.42	99,809,051.11
非流动资产	1,325,027.28	
资产合计	1,315,785,434.63	483,184,200.00
流动负债	1,315,998,981.73	483,184,200.00
非流动负债		

负债合计	1,315,998,981.73	483,184,200.00
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-213,547.10	
按持股比例计算的净资产份额	-104,702.14	
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	916,263,697.86	483,184,200.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	1,051.00	
所得税费用		
净利润	-213,547.10	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-213,547.10	
本年度收到的来自合营企业的股利		

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

（一）风险管理目标和政策

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

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。公司承受外汇风险主要与港币有关，除公司极少数业务以港币进行结算外，公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2014 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债为外币余额外，公司其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对公司的经营业绩产生影响。

项目	年末数	年初数
现金及现金等价物	4,829,125.30	4,829,595.70

公司密切关注汇率变动对公司外汇风险的影响。

（2）利率风险—现金流量变动风险

公司借款均为人民币借款。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注六、22，附注六、23)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

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

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	增加 1%	-1,753,628.59	-1,753,628.59	-757,081.09	-757,081.09

对外借款	减少 1%	1,753,628.59	1,753,628.59	757,081.09	757,081.09
------	-------	--------------	--------------	------------	------------

2、信用风险

2014 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

- 本附注十二“或有事项”中披露的担保金额。

由于该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与该等担保相关的风险较小。

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

3、流动风险

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

本公司将银行借款作为主要资金来源。2014 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 19.5 亿元。

本公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

项目	无期限	1 年以内	1-5 年	5 年以上
金融资产：				
货币资金		1,362,612,219.21		
应收账款		16,025,050.12		
其他应收款		48,234,065.51		
其他流动资产				
可供出售金融资产	5,333,002.96			
金融负债：				
短期借款		200,000,000.00		
应付账款		1,180,129,438.49		
应付利息		28,356,615.24		

项目	无期限	1 年以内	1-5 年	5 年以上
应付股利		2,287,740.43		
其他应付款		515,247,405.80		
一年内到期的非流动负债		1,167,000,000.00		
长期借款			1,592,000,000.00	537,000,000.00

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
可供出售金融资产				
1、债务工具投资				
2、权益工具投资	5,333,002.96			5,333,002.96
3、其他				
持续以公允价值计量的资产总额	5,333,002.96			5,333,002.96

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于股票投资，其公允价值根据在资产负债表日公开市场的收盘价确定。

十一、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	业务性质	对本公司持股	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	广东深圳	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	296,031,373	21.93	21.93

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、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注八、3、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

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	2014-12-22	2015-12-21	年利率为 5.6%

(2) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	8,766,025.22	9,480,168.22

6、关联方应收应付款项**应收项目**

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目	3,961,046.27	198,052.31		
合计	3,961,046.27	198,052.31		

应付项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	155,555.56		483,333.33	
合计	155,555.56		483,333.33	

十二、承诺及或有事项**1、重大承诺事项**

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项**(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响**

①1993 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

2014 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。

由于土地登记在龙城公司名下，房地处分离状态，香港雄丰在香港清盘，龙城公司破产，该地块被划入破产财产，与该地块关联案件全部执行中止。我司依托龙城公司清算组，提出整体拍卖执行方案，但执行方案中各方利益人就综合拍卖方案未能达成一致意见，本案执行暂处于中止状态。

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，最高人民法院于 2014 年 5 月驳回了其再审申请。

③2005 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。2014 年 3 月 6 日，该案件开庭审理，2015 年 3 月 23 日，公司收到深圳中院《民事裁定书》，驳回申请人佰富利集团撤销华南国仲深裁（2013）128 号仲裁裁决的申请，案件受理费由申请人佰富利集团承担。

（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 2014 年 12 月 31 日，本公司承担的阶段性担保责任的贷款金额为 192,759.12 万元。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

2015 年 3 月 30 日，本公司召开了董事会决议通过 2014 年度利润分配预案：以截至 2014 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 1.18 元（含税），共派发现金红利 159,299,415.43 元。

2、债券发行

2015 年 1 月 29 日，本公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市振业（集团）股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2015】169 号），同意本公司向社会公开发行面值不超过 15 亿元的公司债券。2015 年 3 月 17 日，本公司以 5.2% 的利率募得资金 15 亿元。

十四、其他重要事项

1、前期差错更正

本报告期无需要披露的前期差错更正。

2、年金计划

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、终止经营

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
贵州振业房地产开发有限公司		20,202.12	11,672,921.05	2,659,947.14	9,012,973.91	9,012,973.91

注：深圳市振业（集团）股份有限公司第八届董事会 2014 年第六次会议审议通过《关于注销贵州振业房地产开发有限公司的议案》。公司已委托贵州鑫恒瑞税务师事务所（特殊普通合伙）出具鉴证报告，截止本财务报告披露之日，贵州振业房地产开发有限公司的注销工作处于清算审核阶段。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
账龄组合	16,819,353.00	100	851,222.88	5.06	15,968,130.12

组合小计	16,819,353.00	100	851,222.88	5.06	15,968,130.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	16,819,353.00	100	851,222.88	5.06	15,968,130.12

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
账龄组合	18,332,697.79	100	921,752.38	5.03	17,410,945.41
组合小计	18,332,697.79	100	921,752.38	5.03	17,410,945.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	18,332,697.79	100	921,752.38	5.03	17,410,945.41

①年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	16,614,248.38	830,712.42	5%
1 至 2 年	205,104.62	20,510.46	10%
合计	16,819,353.00	851,222.88	5.06%

③年末无单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年收回或转回坏账准备金额 70,529.50 元。

(3) 本年无核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 16,460,239.58 元，占应收账款年末余额合计数的比例 97.86%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 833,267.21 元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,881,057,751.93	99.58	144,052,887.60	5.00	2,737,004,864.33
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	12,278,086.86	0.42	4,282,574.44	34.88	7,995,512.42
组合小计	12,278,086.86	0.42	4,282,574.44	34.88	7,995,512.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,893,335,838.79	100	148,335,462.04	5.13	2,745,000,376.75

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独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	1,023,428,342.88
按信用风险特征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	5,416,845.24
组合小计	8,574,616.78	0.79	3,157,771.54	36.83	5,416,845.24
单项金额不重大但单独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	1,028,845,188.12

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市振业房地产开发有限公司	1,079,203,452.51	53,960,172.63	5%	合并范围内关联方
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	40,960.00	2,048.00	5%	合并范围内关联方
广西振业房地产股份有限公司	23,337,308.72	1,166,865.44	5%	合并范围内关联方
湖南振业房地产开发有限公司	461,186,903.22	23,059,345.16	5%	合并范围内关联方
西安振业房地产开发有限公司	209,406,934.38	10,470,346.72	5%	合并范围内关联方
天津市振业资产管理有限公司	153,802,172.70	7,690,108.63	5%	合并范围内关联方
天津市振业房地产开发有限公司	953,918,580.40	47,695,929.02	5%	合并范围内关联方

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
天津振业佳园房地产开发有限公司	161,440.00	8,072.00	5%	合并范围内关联方
合计	2,881,057,751.93	144,052,887.60	—	—

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

我	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	4,127,683.84	206,384.19	5%
1 至 2 年	652,997.98	65,299.80	10%
2 至 3 年	1,640,343.00	492,102.90	30%
3 至 5 年	3,889,540.26	1,944,770.13	50%
5 年以上	1,967,521.78	1,574,017.42	80%
合计	12,278,086.86	4,282,574.44	34.88%

③年末无单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 91,313,040.87 元。

(3) 本年无核销的其他应收款情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	2,881,057,751.93	1,077,292,992.51
押金及保证金	7,875,252.09	7,875,252.09
代垫款项	4,290,826.02	221,361.18
其他	112,008.75	478,003.51
合计	2,893,335,838.79	1,085,867,609.29

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
深圳市振业房地产开发有限公司	关联方往来款	1,079,203,452.51	1 年以内	37.30	53,960,172.63
天津市振业房地产开发有限公司	关联方往来款	953,918,580.40	1 年以内	32.97	47,695,929.02
湖南振业房地产开	关联方往来款	461,186,903.22	1 年以内	15.94	23,059,345.16

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
发有限公司					
西安振业房地产开发有限公司	关联方往来款	209,406,934.38	1 年以内	7.24	10,470,346.72
天津市振业资产管理有限公司	关联方往来款	153,802,172.70	1 年以内	5.32	7,690,108.63
合计	—	2,857,518,043.21	—	98.76	142,875,902.16

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57
对联营、合营企业投资						
合计	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
广西振业房地产股份有限公司	145,904,497.23			145,904,497.23		
湖南振业房地产开发有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00		
贵州振业房地产开发有限公司	39,950,899.34			39,950,899.34		
天津市振业资产管理有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00		
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	213,200,000.00			213,200,000.00		
西安振业房地产开发有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00		
深圳市振业房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		4,500,000.00
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂	490,434.54			490,434.54		490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29			1,384,076.29		1,384,076.29
合计	1,385,429,907.40			1,385,429,907.40		6,374,510.83

4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,168,825,161.72	695,453,975.88	1,342,125,345.20	734,630,943.39
其他业务				
合计	1,168,825,161.72	695,453,975.88	1,342,125,345.20	734,630,943.39

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	270,761,115.31	123,077,194.71
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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,065,220.40	8,779,715.36
处置可供出售金融资产取得的投资收益	310,977,878.95	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合营项目投资收益	-104,702.14	
合计	586,699,512.52	131,856,910.07

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	12,935,833.08	
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	210,000.00	
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	310,977,878.95	
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	728,945.56	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	324,852,657.59	
所得税影响额	81,213,164.39	
少数股东权益影响额（税后）	75,608.60	
合计	243,563,884.60	

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	
		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	12.17%	0.38	0.38
扣除非经常损益后归属于普通股股东的 净利润	6.34%	0.20	0.20

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2014年12月31日年末数为1,362,612,219.21元，比年初数减少33.57%，主要原因系本期销售回笼资金减少和开发投入增加所致。

（2）预付款项2014年12月31日年末数为1,233,555,991.88元，比年初数增加511.36%，主要原因系本期预付广州市国土资源和房屋管理局土地价款所致。

（3）其他应收款2014年12月31日年末数为48,234,065.51元，比年初数增加121.82%，主要原因系本期支付押金增加所致。

（4）可供出售金融资产2014年12月31日年末数为5,333,002.96元，比年初数减少98.78%，主要原因系本期出售持有的中洲控股股权所致。

（5）无形资产2014年12月31日年末数为0元，比年初数减少100%，主要原因系出售贵州振业房地产开发有限公司持有土地所致。

（6）长期待摊费用2014年12月31日年末数为785,593.00元，比年初数减少43.31%，主要原因系摊销所致。

（7）其他非流动资产2014年12月31日年末数为916,263,697.86元，比年初数增加89.63%，主要原因系确认对深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目剩余投资款所致。

（8）短期借款2014年12月31日年末数为200,000,000.00元，比年初数增加100%，主要原因系本期新增票据借款所致。

（9）预收款项2014年12月31日年末数为1,450,700,142.36元，比年初数增加121.83%，主要原因系本期预收振业峦山谷花园二期、西安振业·泊墅二期、长沙振业城一期房款所致。

（10）应付职工薪酬2014年12月31日年末数为28,820,420.50元，比年初数减少42.35%，主要原因系本期计提奖励薪酬减少所致。

（11）应付利息2014年12月31日年末数为28,356,615.24元，比年初数增加5,766.89%，主要原因系本公司本期计提深圳市地铁集团有限公司拆借资金利息所致。

（12）应付股利2014年12月31日年末数为2,287,740.43元，比年初数增加144.52%，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。

（13）其他应付款2014年12月31日年末数为515,247,405.80元，比年初数增加482.70%，

主要原因系确认对深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目剩余投资款所致。

(14) 一年内到期的非流动负债2014年12月31日年末数为1,167,000,000.00元，比年初数增加191.75%，主要原因系一年内到期的长期借款增加所致。

(15) 预计负债2014年12月31日年末数为0元，比年初数减少100%，主要原因系已履行相应支付义务。

(16) 递延所得税负债2014年12月31日年末数为5,305,366.17元，比年初数减少94.72%，主要原因系本期出售可供出售金融资产导致期末公允价值变动减少，相应计提的递延所得税负债减少所致。

(17) 其他综合收益2014年12月31日年末数为3,351,210.37元，比年初数减少98.72%，主要原因系本期出售可供出售金融资产转出公允价值变动所致。

(18) 营业收入和营业成本2014年度发生额分别为2,328,729,592.72元、1,477,457,378.12元，分别比上年数减少49.49%、52.02%，主要原因系本期结转面积减少以及受房地产市场低迷影响销售不及预期所致。

(19) 营业税金及附加2014年度发生额为235,492,500.87元，比上年数减少46.65%，主要原因系随着收入减少本期计提的各项税费减少所致。

(20) 财务费用2014年度发生额为118,892,260.57元，比上年数增加243.64%，主要原因系借款增加、利息收入减少及借款费用资本化比例降低所致。

(21) 资产减值损失2014年度发生额为3,763,120.29元，比上年数增加325.26%，主要原因系本期计提坏账准备增加所致。

(22) 投资收益2014年度发生额为315,938,397.21元，比上年数增加3,498.50%，主要原因系本期出售可供出售金融资产确认投资收益所致。

(23) 营业外收入2014年度发生额为14,321,063.28元，比上年数增加142.86%，主要原因系出售贵州振业房地产开发有限公司持有土地所致。

(24) 营业外支出2014年度发生额为446,284.64元，比上年数减少87.03%，主要原因系上期确认预计诉讼赔偿3,228,291.37元所致。

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签名并盖章的会计报表。

三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

四、报告期内在公司选定的信息披露报纸《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有文件。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：



二〇一五年三月三十日