

# 审计报告

瑞华审字[2017] 48300003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 2016 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2016 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。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 2016 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2016 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：黄绍煌

中国 北京

中国注册会计师：陈美婷

二〇一七年三月二十八日

## 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

2016年12月31日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,908,094,489.68	1,778,702,659.81
结算备付金	0.00	
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产		
应收票据	0.00	0.00
应收账款	7,467,388.01	14,898,715.88
预付款项	263,075,000.00	106,660,420.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	110,535,671.85	89,918,950.88
买入返售金融资产		
存货	7,700,201,149.60	8,406,020,914.07
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	93,109,524.61	74,460,674.45
流动资产合计	11,082,483,223.75	10,470,662,335.09
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	0.00	6,896,785.36
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00

投资性房地产	1,180,301,220.23	1,064,834,662.27
固定资产	2,841,290.68	3,374,464.80
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	2,562,104.61	3,292,519.05
递延所得税资产	272,243,730.20	242,111,047.20
其他非流动资产	629,953,960.49	912,332,395.49
非流动资产合计	2,087,902,306.21	2,232,841,874.17
资产总计	13,170,385,529.96	12,703,504,209.26
流动负债：		
短期借款	0.00	200,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债		
应付票据	0.00	0.00
应付账款	1,155,640,430.30	1,279,728,712.08
预收款项	1,692,606,313.50	876,202,270.24
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	23,928,168.10	21,956,326.93
应交税费	797,707,321.72	763,708,421.82
应付利息	62,613,698.61	66,564,025.67
应付股利	2,299,635.08	2,287,740.43
其他应付款	99,922,390.39	87,760,574.13
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		

划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	718,954,484.15	960,180,000.00
其他流动负债	949,836.99	0.00
流动负债合计	4,554,622,278.84	4,258,388,071.30
非流动负债：		
长期借款	1,986,163,688.27	2,446,921,516.06
应付债券	1,497,774,352.61	1,495,952,730.81
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	1,716,730.22
递延收益		
递延所得税负债	1,949,584.50	5,400,007.97
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	3,485,887,625.38	3,949,990,985.06
负债合计	8,040,509,904.22	8,208,379,056.36
所有者权益：		
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	484,321,623.07	484,321,623.07
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	4,524,047.16
专项储备		
盈余公积	1,258,708,118.73	1,104,444,955.28
一般风险准备		
未分配利润	1,912,112,882.78	1,449,794,541.76
归属于母公司所有者权益合计	5,005,137,670.58	4,393,080,213.27
少数股东权益	124,737,955.16	102,044,939.63
所有者权益合计	5,129,875,625.74	4,495,125,152.90
负债和所有者权益总计	13,170,385,529.96	12,703,504,209.26

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

财务总监：于冰

分管会计工作负责人、会计机构负责人：方东红

## 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	502,705,332.94	564,751,264.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产		
应收票据	0.00	0.00
应收账款	7,335,480.86	14,774,982.43
预付款项	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	3,246,673,677.88	3,584,129,081.32
存货	73,424,540.53	430,397,665.29
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	4,035,954.39	0.00
流动资产合计	3,834,174,986.60	4,594,052,993.58
非流动资产：		
可供出售金融资产	0.00	6,896,785.36
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款		
长期股权投资	1,379,055,396.57	1,379,055,396.57
投资性房地产	1,180,301,220.23	1,064,834,662.27
固定资产	1,097,176.82	1,604,876.04
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	
长期待摊费用	181,861.12	473,289.56
递延所得税资产	240,588,167.63	249,376,498.14

其他非流动资产	629,953,960.49	912,332,395.49
非流动资产合计	3,431,177,782.86	3,614,573,903.43
资产总计	7,265,352,769.46	8,208,626,897.01
流动负债：		
短期借款	0.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债		
应付票据	0.00	0.00
应付账款	345,205,575.97	439,209,198.06
预收款项	36,316,108.99	117,471,665.56
应付职工薪酬	10,709,499.12	12,220,829.49
应交税费	646,981,719.04	678,884,003.78
应付利息	62,613,698.61	66,564,025.67
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	285,075,248.48	160,334,382.69
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	38,600,000.00	872,500,000.00
其他流动负债	949,836.99	0.00
流动负债合计	1,426,451,687.20	2,547,184,105.25
非流动负债：		
长期借款	493,900,000.00	662,500,000.00
应付债券	1,497,774,352.61	1,495,952,730.81
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	1,949,584.50	5,400,007.97
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	1,993,623,937.11	2,163,852,738.78
负债合计	3,420,075,624.31	4,711,036,844.03
所有者权益：		
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	482,705,924.27	482,705,924.27
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	4,524,047.16
专项储备		
盈余公积	1,258,708,118.73	1,104,444,955.28
未分配利润	753,868,056.15	555,920,080.27
所有者权益合计	3,845,277,145.15	3,497,590,052.98
负债和所有者权益总计	7,265,352,769.46	8,208,626,897.01

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

财务总监：于冰

分管会计工作负责人、会计机构负责人：方东红

### 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	3,358,826,445.85	3,654,309,497.23
其中：营业收入	3,358,826,445.85	3,654,309,497.23
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,910,668,324.68	3,058,792,716.99
其中：营业成本	2,380,532,052.71	2,388,342,883.37
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	205,069,281.48	282,810,518.55
销售费用	70,816,700.94	88,124,763.84
管理费用	68,807,168.84	64,632,983.02
财务费用	152,816,927.68	229,776,293.26
资产减值损失	32,626,193.03	5,105,274.95
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）	462,559,279.92	-3,413,962.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	457,376,268.33	-3,931,302.37
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	910,717,401.09	592,102,817.31
加：营业外收入	15,239,548.53	6,365,436.76
其中：非流动资产处置利得	0.00	
减：营业外支出	1,559,469.23	5,349,145.57
其中：非流动资产处置损失	7,500.19	47,698.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	924,397,480.39	593,119,108.50
减：所得税费用	120,520,954.88	154,333,193.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	803,876,525.51	438,785,915.09
归属于母公司所有者的净利润	778,580,909.98	416,752,839.52
少数股东损益	25,295,615.53	22,033,075.57
六、其他综合收益的税后净额	-4,524,047.16	1,172,836.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-4,524,047.16	1,172,836.79
（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		
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		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-4,524,047.16	1,172,836.79
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		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-4,524,047.16	1,172,836.79
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		

七、综合收益总额	799,352,478.35	439,958,751.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	774,056,862.82	417,925,676.31
归属于少数股东的综合收益总额	25,295,615.53	22,033,075.57
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.5767	0.3087
（二）稀释每股收益	0.5767	0.3087

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

财务总监：于冰

分管会计工作负责人、会计机构负责人：方东红

#### 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	546,385,879.89	2,213,962,763.23
减：营业成本	291,345,055.87	1,407,753,340.32
税金及附加	34,113,851.02	172,216,279.20
销售费用	4,126,772.61	29,796,327.07
管理费用	54,296,259.56	47,501,914.96
财务费用	141,981,432.27	225,118,512.54
资产减值损失	-17,764,937.09	43,326,345.17
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）	478,975,679.92	-3,413,962.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	457,376,268.33	-3,931,302.37
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	517,263,125.57	284,836,081.04
加：营业外收入	13,731,231.09	2,765,858.35
其中：非流动资产处置利得	0.00	
减：营业外支出	1,543,267.70	5,303,955.79
其中：非流动资产处置损失	4,267.70	25,375.79
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	529,451,088.96	282,297,983.60
减：所得税费用	15,240,544.12	72,997,257.00
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	514,210,544.84	209,300,726.60
五、其他综合收益的税后净额	-4,524,047.16	1,172,836.79
（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		
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		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-4,524,047.16	1,172,836.79
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		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-4,524,047.16	1,172,836.79
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	509,686,497.68	210,473,563.39
七、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.3809	0.1550
(二)稀释每股收益	0.3809	0.1550

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

财务总监：于冰

分管会计工作负责人、会计机构负责人：方东红

## 5、合并现金流量表

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	4,247,506,535.56	3,046,766,486.51
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计		

入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	35,070,081.01	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	16,061,032.26	36,507,500.93
经营活动现金流入小计	4,298,637,648.83	3,083,273,987.44
购买商品、接受劳务支付的现金	1,860,933,715.84	2,638,664,293.19
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	87,768,205.77	83,917,369.54
支付的各项税费	491,890,232.49	530,996,616.76
支付其他与经营活动有关的现金	149,619,771.63	133,358,270.80
经营活动现金流出小计	2,590,211,925.73	3,386,936,550.29
经营活动产生的现金流量净额	1,708,425,723.10	-303,662,562.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	749,571,123.79	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	31,053.78	855,451.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	749,602,177.57	50,855,451.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	761,160.66	3,706,275.99
投资支付的现金	143,000,000.00	453,184,200.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	143,761,160.66	456,890,475.99
投资活动产生的现金流量净额	605,841,016.91	-406,035,024.09

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	1,324,558,450.02	2,022,101,516.06
发行债券收到的现金	0.00	1,494,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	1,324,558,450.02	3,516,851,516.06
偿还债务支付的现金	2,226,541,793.66	1,911,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	439,943,802.63	413,886,939.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,572,500.00	5,900,160.00
筹资活动现金流出小计	2,668,058,096.29	2,330,787,099.25
筹资活动产生的现金流量净额	-1,343,499,646.27	1,186,064,416.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	273,426.67	235,767.39
五、现金及现金等价物净增加额	971,040,520.41	476,602,597.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,732,717,417.78	1,256,114,820.52
六、期末现金及现金等价物余额	2,703,757,938.19	1,732,717,417.78

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

财务总监：于冰

分管会计工作负责人、会计机构负责人：方东红

## 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	479,281,930.91	1,567,249,230.82
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	720,627,321.81	1,523,416,572.77
经营活动现金流入小计	1,199,909,252.72	3,090,665,803.59
购买商品、接受劳务支付的现金	123,784,701.25	157,187,028.46
支付给职工以及为职工支付的现金	39,871,205.58	40,842,831.79
支付的各项税费	95,156,844.58	289,656,791.94
支付其他与经营活动有关的现金	242,617,350.41	2,303,505,709.02
经营活动现金流出小计	501,430,101.82	2,791,192,361.21

13

经营活动产生的现金流量净额	698,479,150.90	299,473,442.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	749,571,123.79	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	31,053.78	855,451.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	749,602,177.57	50,855,451.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	83,678.00	434,999.00
投资支付的现金	0.00	453,184,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	83,678.00	453,619,199.00
投资活动产生的现金流量净额	749,518,499.57	-402,763,747.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	230,000,000.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金		1,494,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	230,000,000.00	1,594,750,000.00
偿还债务支付的现金	1,432,500,000.00	1,344,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	307,852,672.29	347,962,680.81
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	1,740,352,672.29	1,691,962,680.81
筹资活动产生的现金流量净额	-1,510,352,672.29	-97,212,680.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	273,426.67	235,767.39
五、现金及现金等价物净增加额	-62,081,595.15	-200,267,218.14
加：期初现金及现金等价物余额	562,640,421.39	762,907,639.53
六、期末现金及现金等价物余额	500,558,826.24	562,640,421.39

法定代表人：赵宏伟

财务总监：于冰

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人、会计机构负责人：方东红

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	1,349,995.04 6.00				484,321,623.07		4,524,047.16		1,104,444,955.28		1,449,794,541.76	102,044,939.63	4,495,125,152.90
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,349,995.04 6.00				484,321,623.07		4,524,047.16		1,104,444,955.28		1,449,794,541.76	102,044,939.63	4,495,125,152.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-4,524,047.16		154,263,163.45		462,318,341.02	22,693,015.53	634,750,472.84
（一）综合收益总额							-4,524,047.16				778,580,909.98	25,295,615.53	799,352,478.35
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									154,263,163.45		-316,262,568.96	-2,602,600.00	-164,602,005.51
1. 提取盈余公积									154,263,163.45		-154,263,163.45		

											5		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-161,999,405.51	-2,602,600.00	-164,602,005.51
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07		0.00		1,258,708,118.73		1,912,112,882.78	124,737,955.16	5,129,875,625.74

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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				484,321,623.07		3,351,210.37		1,041,654,737.30		1,255,131,335.64	80,011,864.06	4,214,465,816.44
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													



二、本年期初余额	1,349,995.04 6.00				484,321,623.07		3,351,210.37		1,041,654,737.30		1,255,131,335.64	80,011,864.06	4,214,465,816.44
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							1,172,836.79		62,790,217.98		194,663,206.12	22,033,075.57	280,659,336.46
(一)综合收益总额							1,172,836.79				416,752,839.52	22,033,075.57	439,958,751.88
(二)所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配									62,790,217.98		-222,089,633.40		-159,299,415.42
1. 提取盈余公积									62,790,217.98		-62,790,217.98		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-159,299,415.42		-159,299,415.42
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													

(六) 其他													
四、本期期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07		4,524,047.16		1,104,444,955.28		1,449,794,541.76	102,044,939.63	4,495,125,152.90

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

财务总监：于冰

分管会计工作负责人、会计机构负责人：方东红

## 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				482,705,924.27		4,524,047.16		1,104,444,955.28	555,920,080.27	3,497,590,052.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27		4,524,047.16		1,104,444,955.28	555,920,080.27	3,497,590,052.98
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-4,524,047.16		154,263,163.45	197,947,975.88	347,687,092.17
（一）综合收益总额							-4,524,047.16			514,210,544.84	509,686,497.68
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									154,263,163.45	-316,262,568.96	-161,999,405.51

1. 提取盈余公积									154,263,163.45	-154,263,163.45	
2. 对所有者（或股东）的分配										-161,999,405.51	-161,999,405.51
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				1,258,708,118.73	753,868,056.15	3,845,277,145.15

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	1,349,995,046.00				482,705,924.27		3,351,210.37		1,041,654,737.30	568,708,987.07	3,446,415,905.01
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27		3,351,210.37		1,041,654,737.30	568,708,987.07	3,446,415,905.01
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							1,172,836.79		62,790,217.98	-12,788,906.80	51,174,147.97
（一）综合收益总							1,172,836.79			209,300	210,473.5

额							.79			,726.60	63.39
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配									62,790,217.98	-222,089,633.40	-159,299,415.42
1. 提取盈余公积									62,790,217.98	-62,790,217.98	
2. 对所有者(或股东)的分配										-159,299,415.42	-159,299,415.42
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27		4,524,047.16		1,104,444,955.28	555,920,080.27	3,497,590,052.98

法定代表人：赵宏伟  
财务总监：于冰

主管会计工作负责人：朱新宏  
分管会计工作负责人、会计机构负责人：方东红

# 深圳市振业（集团）股份有限公司

## 2016 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日在深圳市注册成立，领取深司字N23093号企业法人营业执照，现总部位于广东省深圳市宝安南路振业大厦。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2016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、27。

本财务报表业经本公司董事会于2017年3月28日决议批准报出。

本公司2016年度纳入合并范围的子公司共13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1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

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。

### 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2016年12月31日的财务状况及2016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）以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款；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基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，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

执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)，适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称及金额
1	将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	按财政部规定执行	税金及附加
2	将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	按财政部规定执行	调增税金及附加本年金额 2,426,131.57 元，调减管理费用本年金额 2,426,131.57 元。
3	将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	按财政部规定执行	无
4	将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。	按财政部规定执行	调增 16 年 1 月 1 日其他流动资产金额 74,460,674.45 元，调减 16 年 1 月 1 日预付款项金额 74,460,674.45 元。

### (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）长期资产减值准备

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。
增值税（注1）	应税收入按11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%、7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%。
土地增值税（注2）	按转让房地产增值额30-60%的超率累进税率计缴。

注 1：根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税，即从 2016 年 5 月 1 日起本公司主要业务由缴纳营业税改为缴纳增值税；根据《营业税改征增值税试点实施办法》，本公司房地产销售业务及不动产租赁业务适用 11%的增值税税率；根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，公司房地产老项目以及 4 月 30 日之前取得的不动产租赁服务选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。

注 2：本公司根据（深地税告[2010]6 号）调整我市土地增值税预征率的公告，自 2010 年 8 月 1 日起，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和天津振业佳元房地产开发有限公司根据《天津市地方税务局关于土地增值税相关政策的公告》通知要求（天津市地

方税务局公告 2015 年第 8 号），自 2015 年 11 月 1 日起，天津市房地产开发企业销售商品房，按以下预征率预缴土地增值税，每平方米销售价格 2 万元（含）以下的，预征率为 2%；每平方米销售价格 2 万元至 3 万元（含）的，预征率为 3%；每平方米销售价格 3 万元以上的，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 2016 年 8 月 1 日关于调整土地增值税预征率的公告，自 2016 年 9 月 1 日起，设（区）市的市区普通住宅的预征率从 1.5%调整为 1%；非普通住宅（除别墅外）预征率为 2%；别墅、写字楼、营业用房等预征率为 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[2015]04 号）湖南省地方税务局关于加强土地增值税管理的公告，自 2015 年 7 月 1 日起，普通标准住宅预征率为 1.5%；非普通标准住宅预征率为 2%；非住宅预征率为 3%；单纯转让土地使用权预征率为 5%。

本公司之子公司东莞市振业房地产开发有限公司根据《东莞市地方税务局关于调整我市土地增值税预征率及核定征收率的公告》（东莞市地方税务局公告[2014]1 号），土地增值税预征率仍按东莞市地方税务局 2010 年第 1 号公告执行，即普通住房 2%，土地（委托国土局代征）5%，其他类型房产 3%。

## 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 2016 年 1 月 1 日，年末指 2016 年 12 月 31 日。

### 1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	41,018.40	60,266.17
银行存款	2,847,752,583.34	1,733,567,990.89
其他货币资金	60,300,887.94	45,074,402.75
合计	<b>2,908,094,489.68</b>	<b>1,778,702,659.81</b>
其中：存放在境外的款项总额		

注（1）：年末银行存款中 144,035,663.55 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）：年末其他货币资金中 50,160,887.94 元为向购房客户提供按揭担保支付的保证金，10,140,000.00 元为支付的工程质量保证金，因无法随时动用未将其认定为现金及现金等价物。

注（3）：本期所有权受限货币资金的情况详见附注六、44。

### 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	7,958,719.02	100.00	491,331.01	6.17	7,467,388.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	7,958,719.02	100.00	491,331.01	6.17	7,467,388.01

(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	15,721,678.93	100.00	822,963.05	5.23	14,898,715.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	15,721,678.93	100.00	822,963.05	5.23	14,898,715.88

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	7,533,338.02	376,666.91	5%
1至2年	97,212.00	9,721.20	10%
2至3年	295,708.00	88,712.40	30%
3至5年	32,461.00	16,230.50	50%
合计	7,958,719.02	491,331.01	6.17%

(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 331,632.04 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 6,145,983.85 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 77.22%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 307,299.19 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	158,680,000.00	60.32	2,265,420.00	2.13
1至2年			3,000,000.00	2.81
2至3年	3,000,000.00	1.14	4,395,000.00	4.12
3年以上	101,395,000.00	38.54	97,000,000.00	90.94
合计	263,075,000.00	100.00	106,660,420.00	100.00

注：账龄超过一年的预付款项主要为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 2016 年 12 月 31 日，尚未完成土地受让的相关手续；本期新增大额预付款项 158,680,000.00 为支付惠州市惠阳区公共资源交易中心拍地保证金。

(2) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款情况

截至期末按预付对象归集年末余额前五名预付款项汇总金额为 263,075,000.00 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 100%。

#### 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	99,042,836.45	62.30	18,068,160.12	18.24	80,974,676.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款（注）	59,942,402.60	37.70	30,381,407.08	50.68	29,560,995.52
合计	158,985,239.05	100.00	48,449,567.20	30.47	110,535,671.85

注：本公司子公司西安振业房地产开发有限公司（以下简称“西安振业”）为业主白小艳等向重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行（以下简称“招行西安分行”）借入的按揭贷款提供阶段性担保，因业主白小艳等未按时足额还款，白小艳等及西安振业被重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行起诉，根据判决结果，从西安振业银行账号中扣划了白小艳等应付银行的本金及利息等，因该等代垫款项收回风险较高，单独进行减值测试。

(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	105,410,693.01	100.00	15,491,742.13	14.70	89,918,950.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	105,410,693.01	100.00	15,491,742.13	14.70	89,918,950.88

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	56,319,342.25	2,815,966.55	5%
1至2年	11,649,826.23	1,164,982.62	10%
2至3年	17,250,418.51	5,175,125.56	30%
3至5年	7,155,047.26	3,577,523.64	50%
5年以上	6,668,202.20	5,334,561.75	80%
合计	99,042,836.45	18,068,160.12	18.24%

(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 32,957,825.07 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	73,121,655.02	61,864,335.30
代垫款	74,069,601.33	41,855,186.15
往来款	1,494,948.92	1,587,932.75
违约赔偿金	10,170,000.00	
其他	129,033.78	103,238.81
合计	158,985,239.05	105,410,693.01

(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
深汕特别合作区土地储备中心	开竣工保证金	27,110,000.00	1年以内	17.05	1,355,500.00
西安浐灞生态区土地储备中心	开工保证金	12,543,153.00	2-3年	7.89	3,762,945.90

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
天虹商场股份有限公司	违约赔偿金	10,170,000.00	1年以内	6.40	508,500.00
西安市住房保障和房屋管理局	物业保修金	6,056,415.43	3-5年	3.81	3,028,207.72
牛进才	代偿还按揭 贷款及利息	5,483,582.23	1年以内	3.45	4,935,224.01
合计	—	61,363,150.66	—	38.60	13,590,377.63

(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	2,830,663,088.50	51,049,940.83	38,432,509.04	2,792,230,579.46
在建开发产品	4,415,142,816.54	79,818,917.84		4,415,142,816.54
拟开发产品	492,827,753.60			492,827,753.60
合计	7,738,633,658.64	130,868,858.67	38,432,509.04	7,700,201,149.60

(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	2,081,910,765.53	65,193,138.19	38,432,509.04	2,043,478,256.49
在建开发产品	3,349,071,112.84	35,065,740.95		3,349,071,112.84
拟开发产品	3,013,471,544.74			3,013,471,544.74
合计	8,444,453,423.11	100,258,879.14	38,432,509.04	8,406,020,914.07

注：本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.55%。

### (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
振业城二-三期	2009.10		2,909,000.00	2,909,000.00	
振业峦山谷花园一期	2010.11	3,402,671.43	1,399,930.62	2,045,269.60	2,757,332.45
星海名城七期	2011.09		924,402.70	924,402.70	
北海宝丽一期	1995	60,135.81			60,135.81

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
振业·中央华府(北海)	2009.03	517,292.83			517,292.83
惠阳·振业城一期	2010.11	1,748,827.69		1,748,827.69	
振业城四-五期	2011.03	3,317,046.82		1,762,580.75	1,554,466.07
惠阳·振业城二期 (GH组团)	2011.12	135,765,398.05	-513,360.73	45,597,480.41	89,654,556.91
惠阳·振业城二期 (D组团)	2013.11	73,151,774.14	-5,090,305.24	41,563,686.22	26,497,782.68
振业·青秀山 1 号	2012.01	11,847,194.52		1,005,700.97	10,841,493.55
西安振业·泊墅一期	2012.06	91,392,364.90		38,194,411.29	53,197,953.61
天津·新博园	2013.10	80,642,249.72		7,586,396.25	73,055,853.47
振业城六-七期	2013.03	34,261,588.82	171,500.00	33,070,488.84	1,362,599.98
长沙振业城一期	2015.11	114,700,229.91	28,295,218.95	83,858,260.31	59,137,188.55
西安振业·泊墅二期 A组团	2014.09	239,248,280.09	-25,575,817.20	12,965,443.14	200,707,019.75
振业峦山谷花园二期	2014.11	375,131,813.04	27,794,023.02	349,460,239.21	53,465,596.85
西安振业·泊墅二期 B组团	2015.11	751,274,769.38	-18,089,991.54	288,294,904.67	444,889,873.17
惠阳·振业城商务中心	2015.07	112,732,074.16	3,768,120.50		116,500,194.66
广西振业·尚府	2016.11		502,356,033.70	323,481,252.57	178,874,781.13
天津振业·启春里	2016.12		1,438,378,490.97	294,086,843.46	1,144,291,647.51
东莞松湖雅苑项目	2016.10		724,413,937.23	558,418,753.37	165,995,183.86
长沙振业城二期	2016.12		541,559,364.58	386,974,283.14	154,585,081.44
合计		2,081,910,765.53	3,222,700,547.56	2,473,948,224.59	2,830,663,088.50

### (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	72,453,143.22	69,948,324.22
长沙振业城一期	2013.05	2016.08	852,680,900.00	29,057,837.53	
广西振业·尚府	2014.07	2016.11	555,258,100.00	352,683,474.46	
天津振业·启春里	2015.01	2016.12	1,438,378,490.97	1,044,017,431.23	
东莞松湖雅苑项目	2014.06	2016.10	771,478,000.00	610,662,420.62	
惠阳·振业城 Q 组团	2015.07	2018.04	444,830,000.00	39,638,462.97	141,576,177.67

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
长沙·振业城二期	2015.02	2018.09	1,528,850,300.00	568,058,281.04	248,640,053.39
天津铂雅轩项目	2015.08	2017.05	1,111,191,759.21	632,500,061.77	892,078,119.40
西安·世博大道项目	2016.04	2019.10	1,045,852,884.88		572,108,113.96
广州振业城	2016.03	2019.10	3,063,487,100.00		2,287,249,696.18
振业邕江雅苑	2016.07	2017.11	381,693,616.00		203,542,331.72
合计				3,349,071,112.84	4,415,142,816.54

#### (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	2016.04	2019.10	1,045,852,884.88	418,991,905.18	
广州振业城	2016.03	2019.10	3,063,487,100.00	2,125,960,186.29	
惠阳·振业城 F1 组团			222,000,000.00	36,170,740.00	36,325,240.00
振业邕江雅苑	2016.05	2017.11	381,693,616.00	165,265,084.60	
长沙·振业城三期	2017.04	2021.06	2,924,418,800.00	267,083,628.67	346,518,710.69
深汕振业荣耀华府					109,283,358.01
惠阳·振业城三期					700,444.90
合计				3,013,471,544.74	492,827,753.60

#### (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		

(7) 本期所有权受限存货的情况详见附注六、44。

### 6、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴企业所得税	5,061,213.86	1,897,531.29
待抵扣增值税	3,618,495.00	
预缴增值税	13,077,075.86	

项目	年末余额	年初余额
预缴营业税	23,046,867.54	14,880,713.15
预缴土地增值税	42,044,488.85	55,826,630.27
预缴城建税	3,300,037.44	967,455.88
预缴教育费附加	2,241,022.31	620,301.52
预缴房产税		161,407.20
预缴堤围费	499,087.25	106,635.14
预缴土地使用税	142,982.50	
预付租金	78,254.00	
合计	<b>93,109,524.61</b>	<b>74,460,674.45</b>

## 7、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	5,902,344.92	5,902,344.92		12,799,130.28	5,902,344.92	6,896,785.36
其中：按公允价值计量的				6,896,785.36		6,896,785.36
按成本计量的	5,902,344.92	5,902,344.92		5,902,344.92	5,902,344.92	
合计	5,902,344.92	5,902,344.92		12,799,130.28	5,902,344.92	6,896,785.36

(2) 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	年末		
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		
北海长江实业股份有限公司	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



## 8、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

## 9、投资性房地产

### (1) 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	1,339,645,528.12	1,339,645,528.12
2、本年增加金额	153,579,718.43	153,579,718.43
(1) 外购		
(2) 存货转入	153,579,718.43	153,579,718.43
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	1,493,225,246.55	1,493,225,246.55
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	274,810,865.85	274,810,865.85
2、本年增加金额	38,113,160.47	38,113,160.47
(1) 计提或摊销	38,113,160.47	38,113,160.47
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	312,924,026.32	312,924,026.32
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	1,180,301,220.23	1,180,301,220.23
2、年初账面价值	1,064,834,662.27	1,064,834,662.27

(2) 本期所有权受限投资性房地产的情况详见附注六、44。

## 10、固定资产

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	272,207.77	140,631.00	4,382,795.66	7,212,048.81	1,350,008.45	13,357,691.69
2、本年增加金额				419,389.69	154,744.56	574,134.25
(1) 购置				419,389.69	154,744.56	574,134.25
3、本年减少金额				112,762.00	12,600.00	125,362.00
(1) 处置或报废				112,762.00	12,600.00	125,362.00
4、年末余额	272,207.77	140,631.00	4,382,795.66	7,518,676.50	1,492,153.01	13,806,463.94
二、累计折旧						
1、年初余额	114,909.48	133,599.45	3,816,521.06	5,118,407.23	799,789.67	9,983,226.89
2、本年增加金额	8,267.40		142,696.13	765,089.73	183,754.92	1,099,808.18
(1) 计提	8,267.40		142,696.13	765,089.73	183,754.92	1,099,808.18
3、本年减少金额				105,261.81	12,600.00	117,861.81
(1) 处置或报废				105,261.81	12,600.00	117,861.81
4、年末余额	123,176.88	133,599.45	3,959,217.19	5,778,235.15	970,944.59	10,965,173.26
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	149,030.89	7,031.55	423,578.47	1,740,441.35	521,208.42	2,841,290.68
2、年初账面价值	157,298.29	7,031.55	566,274.60	2,093,641.58	550,218.78	3,374,464.80

## 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	473,289.56		291,428.44		181,861.12
装修费	2,819,229.49	206,048.00	645,034.00		2,380,243.49
合计	3,292,519.05	206,048.00	936,462.44		2,562,104.61

## 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	99,552,051.63	24,888,012.90	66,949,128.88	16,737,282.23
预提职工薪酬	6,903,662.00	1,725,915.50	11,808,228.43	2,952,057.11
预提土地增值税	646,070,945.80	161,517,736.45	634,651,852.06	158,662,963.02
预售房款	248,881,727.75	62,220,431.93	161,029,730.57	40,257,432.65
未支付的费用	84,797,238.51	21,199,309.64	82,959,586.22	20,739,896.55
可抵扣亏损	2,769,295.10	692,323.78	9,328,932.29	2,332,233.08
预计负债			1,716,730.22	429,182.56
合计	1,088,974,920.79	272,243,730.20	968,444,188.67	242,111,047.20

### (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			6,032,062.90	1,508,015.74
其他	7,798,338.02	1,949,584.50	15,567,968.93	3,891,992.23
合计	7,798,338.02	1,949,584.50	21,600,031.83	5,400,007.97

### (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	98,211.37	74,941.10
可抵扣亏损	15,960,204.92	16,012,671.14
合计	16,058,416.29	16,087,612.24

### (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
2016 年度		4,283,769.69	
2017 年度	2,758,362.66	2,758,362.66	
2018 年度	2,258,775.34	2,258,775.34	
2019 年度	2,100,055.83	2,100,055.83	
2020 年度	4,499,707.96	4,611,707.62	
2021 年度	4,343,303.13		
合计	15,960,204.92	16,012,671.14	

### 13、其他非流动资产

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	收回投资	权益法下确认的投资损益	地价溢价摊销	其他权益变动
深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目	912,332,395.49		743,159,100.00	515,355,788.97	54,575,123.97	
合计	912,332,395.49		743,159,100.00	515,355,788.97	54,575,123.97	

(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		
深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目				629,953,960.49	
合计				629,953,960.49	

注 1: 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。

#### 14、短期借款

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

#### 15、应付账款

项目	年末余额	年初余额
1年以内	519,936,193.82	424,794,144.34
1至2年	125,512,864.90	514,657,661.16
2至3年	305,843,200.43	146,461,289.43
3至5年	82,638,438.93	132,052,440.58
5年以上	121,709,732.22	61,763,176.57
合计	1,155,640,430.30	1,279,728,712.08

#### 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	1,692,506,313.50	874,712,454.92
1至2年		555,356.97
2至3年		
3年以上	100,000.00	934,458.35
合计	1,692,606,313.50	876,202,270.24

##### (2) 截至2016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
天津启春里项目	642,762,526.67	未办妥入伙手续
长沙振业城二期	440,693,507.00	未办妥入伙手续
天津铂雅轩	193,061,890.49	未办妥入伙手续
西安振业·泊墅二期B组团	121,107,214.00	未办妥入伙手续
西安振业·世博大道	74,449,586.00	未办妥入伙手续
广西振业·尚府	50,471,234.00	未办妥入伙手续
惠阳·振业城二期(GH组团)	44,421,047.96	未办妥入伙手续
东莞松湖雅苑项目	42,738,494.00	未办妥入伙手续
振业峦山谷花园二期	30,596,086.00	未办妥入伙手续
西安振业·泊墅二期A组团	17,565,937.00	未办妥入伙手续
西安振业·泊墅一期	12,448,364.00	未办妥入伙手续

项目	年末余额	未结转原因
惠阳·振业城二期（D组团）	8,605,585.71	未办妥入伙手续
广西振业·邕江雅苑	3,722,440.00	未办妥入伙手续
天津新博园	2,242,914.00	未办妥入伙手续
长沙振业城一期	1,899,463.68	未办妥入伙手续
振业城四-五期	1,051,803.00	未办妥入伙手续
合计	1,687,838,093.51	

## 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	18,114,108.36	79,710,084.78	78,063,172.88	19,761,020.26
二、离职后福利-设定提存计划	3,842,218.57	9,720,347.09	9,395,417.82	4,167,147.84
三、辞退福利		32,422.40	32,422.40	
四、一年内到期的其他福利				
合计	21,956,326.93	89,462,854.27	87,491,013.10	23,928,168.10

### （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	13,847,285.72	63,064,362.30	61,859,791.69	15,051,856.33
2、职工福利费		6,587,123.62	6,587,123.62	
3、社会保险费	35,060.51	2,455,166.91	2,490,227.42	
其中：医疗保险费	31,503.51	2,210,604.23	2,242,107.74	
工伤保险费	1,016.24	89,866.97	90,883.21	
生育保险费	2,540.76	154,695.71	157,236.47	
4、住房公积金		5,533,050.44	5,533,050.44	
5、工会经费和职工教育经费	4,231,762.13	2,042,558.83	1,565,157.03	4,709,163.93
6、其他		27,822.68	27,822.68	
合计	18,114,108.36	79,710,084.78	78,063,172.88	19,761,020.26

### （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	183,896.11	5,133,780.05	5,279,380.52	38,295.64
2、失业保险费	1,005.16	136,753.59	137,758.75	
3、企业年金缴费	3,657,317.30	4,449,813.45	3,978,278.55	4,128,852.20
合计	3,842,218.57	9,720,347.09	9,395,417.82	4,167,147.84

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	44,867,533.93	57,273,292.89
营业税		8,906,998.35
增值税	26,493,774.07	
城市维护建设税	2,605,733.05	2,950,295.10
教育费附加	1,269,772.85	1,557,665.19
个人所得税	793,955.23	805,410.83
房产税	3,167,045.65	2,199,472.45
土地增值税	717,898,685.12	689,386,067.17
其他	610,821.82	629,219.84
合计	797,707,321.72	763,708,421.82

## 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		3,629,661.21
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会		106,967.21
公司债	62,613,698.61	62,827,397.25
合计	62,613,698.61	66,564,025.67

## 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	2,286,473.83	2,287,740.43
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司小股东	13,161.25	
合计	2,299,635.08	2,287,740.43

## 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
暂扣税费	42,062,500.00	42,062,500.00
往来款	860,771.31	1,225,560.21
押金及保证金	33,532,727.81	36,869,090.12
代扣代缴款项	19,950,614.87	3,985,941.12
其他	3,515,776.40	3,617,482.68
合计	99,922,390.39	87,760,574.13



## (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
合计	42,062,500.00	

## 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、24）	718,954,484.15	960,180,000.00
合计	718,954,484.15	960,180,000.00

### (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
抵押+质押+保证	133,500,000.00	
抵押+保证	268,854,484.15	87,680,000.00
抵押借款	228,600,000.00	72,500,000.00
保证借款	88,000,000.00	800,000,000.00
合计	718,954,484.15	960,180,000.00

注：一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

#### ② 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末数
建行南宁园湖支行	2014-12-5	2017-12-5	RMB	190,000,000.00
东亚银行（中国）有限公司天津分行	2015-06-25	2017-6-25	RMB	133,500,000.00
广发银行股份有限公司西安分行	2016-6-20	2017-12-20	RMB	110,000,000.00
北京银行深圳北京大厦支行	2015-6-12	2017-6-12	RMB	90,000,000.00
广发银行深圳景田支行	2015-6-30	2017-7-30	RMB	88,000,000.00
合计				611,500,000.00

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、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	949,836.99	
合计	949,836.99	

## 24、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	762,500,000.00	855,000,000.00
保证借款	396,000,000.00	1,150,000,000.00
抵押+保证	1,341,561,038.49	1,402,101,516.06
抵押+质押+保证	205,057,133.93	
减：一年内到期的长期借款（附注六、22）	718,954,484.15	960,180,000.00
合计	1,986,163,688.27	2,446,921,516.06

抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注六、44。

### (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
中国银行股份有限公司深圳东部支行	2016-2-25	2018-2-24	RMB	400,000,000.00
广发银行股份有限公司西安分行	2016-6-20	2019-6-19	RMB	280,000,000.00
浙商银行深圳分行	2015-7-21	2018-7-21	RMB	250,000,000.00
交通银行新洲支行	2016-11-24	2026-11-17	RMB	224,400,000.00
北京银行深圳北京大厦支行	2015-7-16	2018-6-30	RMB	180,000,000.00
合计				1,334,400,000.00

## 25、应付债券

### (1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
公司债	1,497,774,352.61	1,495,952,730.81
合计	1,497,774,352.61	1,495,952,730.81

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
公司债	1,500,000,000.00	2015-3-13	3年	1,500,000,000.00	1,495,952,730.81
合计				1,500,000,000.00	1,495,952,730.81

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
公司债			1,821,621.80		1,497,774,352.61
合计			1,821,621.80		1,497,774,352.61

## 26、预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼		1,716,730.22	
合计		1,716,730.22	

## 27、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	
<b>一、有限售条件股份</b>							
1.国家持股							
2.国有法人持股							
3.其他内资持股	9,728,976				-4,617,826	-4,617,826	5,111,150
其中：境内法人持股							
境内自然人持股	9,728,976				-4,617,826	-4,617,826	5,111,150
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	9,728,976				-4,617,826	-4,617,826	5,111,150
<b>二、无限售条件股份</b>							
1.人民币普通股	1,340,266,070				4,617,826	4,617,826	1,344,883,896
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	1,340,266,070				4,617,826	4,617,826	1,344,883,896
<b>三、股份总数</b>	<b>1,349,995,046</b>						<b>1,349,995,046</b>

## 28、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	458,717,817.01			458,717,817.01
其他资本公积	25,603,806.06			25,603,806.06
合计	484,321,623.07			484,321,623.07

## 29、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	4,524,047.16	-728,902.30	3,977,370.44	-182,225.58	-4,524,047.16		
其他综合收益合计	4,524,047.16	-728,902.30	3,977,370.44	-182,225.58	-4,524,047.16		

## 30、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	446,458,166.25	51,421,054.48		497,879,220.73
任意盈余公积	657,986,789.03	102,842,108.97		760,828,898.00
合计	1,104,444,955.28	154,263,163.45	-	1,258,708,118.73

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，按净利润的 20%提取任意盈余公积金。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。

### 31、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,449,794,541.76	1,255,131,335.64
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	1,449,794,541.76	1,255,131,335.64
加：本年归属于母公司股东的净利润	778,580,909.98	416,752,839.52
减：提取法定盈余公积	51,421,054.48	20,930,072.66
提取任意盈余公积	102,842,108.97	41,860,145.32
提取一般风险准备		
应付普通股股利	161,999,405.51	159,299,415.42
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	1,912,112,882.78	1,449,794,541.76

注：利润分配情况的说明见附注十二。

### 32、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,358,826,445.85	2,380,532,052.71	3,654,309,497.23	2,388,342,883.37
其他业务				
合计	3,358,826,445.85	2,380,532,052.71	3,654,309,497.23	2,388,342,883.37

#### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	3,358,826,445.85	2,380,532,052.71	3,654,309,497.23	2,388,342,883.37
合计	3,358,826,445.85	2,380,532,052.71	3,654,309,497.23	2,388,342,883.37

#### (3) 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	3,275,496,052.82	2,321,866,703.79	3,568,467,298.56	2,334,447,280.75
房产租赁	83,330,393.03	58,665,348.92	85,842,198.67	53,895,602.62
合计	3,358,826,445.85	2,380,532,052.71	3,654,309,497.23	2,388,342,883.37

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	1,331,991,522.43	943,262,054.91	2,278,241,072.23	1,448,202,778.95
广西壮族自治区	410,557,461.43	325,309,455.54	9,661,312.00	7,174,321.98
陕西省	540,269,572.57	339,454,759.10	514,878,332.00	318,644,952.09
天津市	375,303,584.41	301,673,239.71	69,302,425.00	43,286,644.19
湖南省	700,704,305.01	470,832,543.45	782,226,356.00	571,034,186.16
合计	3,358,826,445.85	2,380,532,052.71	3,654,309,497.23	2,388,342,883.37

**33、税金及附加**

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	95,138,550.98	182,715,474.87
城市维护建设税	10,907,188.48	12,790,083.24
教育费附加	8,158,972.41	9,135,773.74
土地增值税	86,989,281.61	77,004,396.40
印花税	1,256,579.99	
房产税	667,235.86	
堤围费及其他	1,951,472.15	1,164,790.30
合计	205,069,281.48	282,810,518.55

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

**34、销售费用**

项目	本年发生额	上年发生额
广告推广费	20,456,849.53	31,468,669.20
销售策划费	14,700,064.46	20,559,552.55
代理费	35,317,830.36	35,253,122.22
其他	341,956.59	843,419.87
合计	70,816,700.94	88,124,763.84

**35、管理费用**

项目	本年发生额	上年发生额
工资及福利费	31,889,731.30	27,884,275.20
社会保险费及住房公积金	11,057,125.69	9,829,329.77
办公费	7,538,064.90	7,419,906.77
中介服务费	6,163,169.59	4,500,680.00

项目	本年发生额	上年发生额
诉讼费	2,439,789.18	797,697.00
车辆费	2,386,831.95	2,606,603.93
税金	1,653,797.10	6,016,040.77
董事会经费	992,248.38	1,578,534.22
长期待摊费用摊销	936,462.44	786,183.94
折旧费用	802,507.46	940,038.51
其他费用	2,947,440.85	2,273,692.91
合计	68,807,168.84	64,632,983.02

### 36、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	275,814,425.26	296,766,763.58
减：利息收入	11,620,443.98	8,154,984.04
减：利息资本化金额	112,393,725.09	59,945,470.94
汇兑损益	-273,426.67	-235,767.39
减：汇兑损益资本化金额		
其他	1,290,098.16	1,345,752.05
合计	152,816,927.68	229,776,293.26

### 37、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	32,626,193.03	5,105,274.95
存货跌价损失		
合计	32,626,193.03	5,105,274.95

### 38、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	31,053.78	203,627.98
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,151,957.81	
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（注）	457,376,268.33	-3,931,302.37
其他		313,711.46
合计	462,559,279.92	-3,413,962.93

注：本年度对深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目确认的投资收益与附注六、13 的差异 3,404,396.67 元系由本公司单方承担的费用。

### 39、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			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
个税手续费返还	2,821.00	41,713.86	2,821.00
不用支付的往来款		635,867.53	
罚款及违约金收入（注）	14,813,262.50	3,611,079.65	14,813,262.50
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	422,400.00	2,076,250.00	422,400.00
其他	1,065.03	525.72	1,065.03
合计	15,239,548.53	6,365,436.76	15,239,548.53

注：其中 11,847,619.05 元（税前金额 12,440,000.00 元）系天虹商场股份有限公司提前退租应支付的违约赔偿金。

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		266,250.00	与收益相关
长沙市岳麓区财政局税收奖励金		1,660,000.00	与收益相关
西安浐灞生态区生态宜居示范单位奖励资金		150,000.00	与收益相关
西安浐灞生态区管理委员会 2015 年度突出贡献企业奖励资金	300,000.00		与收益相关
西安浐灞生态区管理委员会 2015 年度稳增长促投资优秀企业奖励资金	10,000.00		与收益相关
长沙市住房和城乡建设委员会长沙可再生能源建筑应用示范项目专项补助资金	62,400.00		与收益相关
2016 年青秀区房地产项目购房促销活动补贴	50,000.00		与收益相关
合计	422,400.00	2,076,250.00	

### 40、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	7,500.19	47,698.56	7,500.19
其中：固定资产处置损失	7,500.19	47,698.56	7,500.19
无形资产处置损失			
赔偿支出	8,969.00	42,867.01	8,969.00
滞纳金支出		5,175,000.00	
对外捐赠支出	1,543,000.00	83,580.00	1,543,000.00
其他	0.04		0.04
合计	1,559,469.23	5,349,145.57	1,559,469.23



## 41、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	152,596,045.61	129,567,016.02
递延所得税费用	-32,075,090.73	24,766,177.39
合计	120,520,954.88	154,333,193.41

### (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	924,397,480.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	231,099,370.10
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	1,162,036.30
非应税收入的影响	-114,351,830.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,510,620.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	8,044.98
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	1,092,713.92
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	120,520,954.88

## 42、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	11,620,443.98	7,816,871.58
罚款收入	2,965,643.45	2,611,695.35
政府补助	422,400.00	2,076,250.00
押金及保证金		23,935,907.42
其他	1,052,544.83	66,776.58
合计	16,061,032.26	36,507,500.93

### (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	23,262,780.39	16,140,149.96
销售费用支付的现金	74,462,928.08	78,192,948.67
财务费用手续费	1,290,098.16	1,345,752.05
罚款及滞纳金	1,725,699.22	5,217,867.00

项目	本年发生额	上年发生额
捐赠支出	1,543,000.00	83,580.00
押金及保证金	27,577,478.02	
其他经营性往来款	19,730,737.55	32,377,973.12
其他	27,050.21	
合计	149,619,771.63	133,358,270.80

### (3) 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	1,572,500.00	5,900,160.00
合计	1,572,500.00	5,900,160.00

## 43、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
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	803,876,525.51	438,785,915.09
加：资产减值准备	32,626,193.03	5,105,274.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,212,968.65	33,285,167.69
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	936,462.44	786,183.94
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）	7,500.19	47,698.56
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	163,147,273.50	236,247,412.79
投资损失（收益以“-”号填列）	-462,559,279.92	3,413,962.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-30,132,683.00	25,062,481.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,942,407.73	-296,303.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	666,206,271.13	-1,537,960,240.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-239,786,736.29	1,037,283,228.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	736,833,635.59	-545,423,344.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,708,425,723.10	-303,662,562.85

补充资料	本年金额	上年金额
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,703,757,938.19	1,732,717,417.78
减：现金的期初余额	1,732,717,417.78	1,256,114,820.52
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	971,040,520.41	476,602,597.26

## (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	41,018.40	60,266.17
可随时用于支付的银行存款	2,703,716,919.79	1,732,567,990.89
可随时用于支付的其他货币资金		89,160.72
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	2,703,757,938.19	1,732,717,417.78
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 144,035,663.55 元定期存款，年初银行存款中有 1,000,000.00 元定期存款，不作为现金及现金等价物。

## 44、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末数	受限原因
存货-长沙振业城二期及部分拟开发土地	484,110,364.08	注（1）
存货-西安·世博大道项目	572,108,113.96	注（2）
投资性房地产-振业大厦 A、B 座裙楼及 A 座塔楼	85,430,136.97	注（3）
投资性房地产-峦山谷花园一期 2、3 栋商场复式 117 号房产	168,794,352.77	注（4）
投资性房地产-星海名城七期 10 套房产	140,285,523.27	注（5）

项目	年末数	受限原因
存货-广西振业·尚府	189,295,393.70	注（6）
存货-振业邕江雅苑	164,755,235.80	注（7）
存货-天津振业·启春里	352,104,234.94	注（8）
银行存款	143,000,000.00	注（8）
存货-天津铂雅轩项目	599,250,870.38	注（9）
存货-广州振业城	2,115,538,944.00	注（10）
银行存款	1,035,663.55	定期存单
其他货币资金	50,160,887.94	按揭贷款保证金
其他货币资金	10,140,000.00	工程质量保证金
合计	5,076,009,721.36	

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二期在建工程及约 7.2 万平方米拟开发土地作为抵押，本公司提供全额连带责任保证向北京银行深圳分行借款人民币 5 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2018 年 6 月 30 日。截止 2016 年 12 月 31 日，实际借款 3 亿元。

注（2）本公司之子公司西安振业房地产开发有限公司以振业世博大道项目土地（土地证号：西浐灞国用[2014 出]第 082 号、西浐灞国用[2014 出]第 083 号）及全部未售在建工程作为抵押，本公司提供全额连带责任保证向广发银行股份有限公司西安分行借款人民币 4 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2019 年 6 月 19 日，截止 2016 年 12 月 31 日，实际借款 4 亿元。

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 2 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（5）本公司以星海名城七期项目 10 套房产作为抵押物向交通银行深圳分行新洲支行借款人民币 3.3 亿元，借款期 10 年，约定的借款到期日为 2026 年 11 月 17 日，截止 2016 年 12 月 31 日，实际借款 2.3 亿元。

注（6）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 20,000 万元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2017 年 12 月 5 日，截止 2016 年 12 月 31 日，实际借款 19,000.00 万元。

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邕江雅苑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 16,000 万元，借款期 3

年，约定的借款到期日为 2019 年 10 月 14 日，截止 2016 年 12 月 31 日，实际借款 4,000.00 万元。

注（8）本公司之子公司天津振业佳元房地产开发有限公司以位于天津市红桥区双环路与佳宁道交口东北侧项目（即天津振业·启春里）总建筑面积不低于 95,044.25 平方米在建工程及项目的土地使用权作为抵押，以 1.43 亿定期存单作为质押，本公司提供全额连带责任保证向东亚银行（中国）有限公司天津分行借款人民币 6 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2018 年 6 月 20 日，截止 2016 年 12 月 31 日，实际借款 277,557,133.93 元。

注（9）本公司之子公司天津振业津滨房地产开发有限公司以天津铂雅轩项目土地使用权（房地证津字第 114051400091 号）作为抵押，本公司提供全额连带责任保证向渤海银行股份有限公司天津分行借款人民币 5 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2018 年 10 月 25 日，截止 2016 年 12 月 31 日，实际借款 275,417,936.60 元。

注（10）本公司之子公司广州市振发房地产开发有限公司以广州振业城土地使用权（房地证粤（2016）广州市不动产权第 00207964 号）作为抵押，本公司提供全额连带责任保证向受托人中国银行股份有限公司深圳东部支行（委托人为上海津福投资中心（有限合伙））借款人民币 4 亿元，借款期 2 年，约定的借款到期日为 2018 年 2 月 24 日，截止 2016 年 12 月 31 日，实际借款 4 亿元；向中国银行股份有限公司广东省分行借款人民币 12.5 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2019 年 7 月 26 日，截止 2016 年 12 月 31 日，实际借款 33,684,895.55 元。

#### 45、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			
其中：港元	4,819,554.84	0.89451	4,311,140.00

### 七、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

本年未发生非同一控制下企业合并。

#### 2、同一控制下企业合并

本年未发生同一控制下企业合并。

#### 3、其他原因的合并范围变动

2016 年 3 月 22 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深汕特别合作区振业房地产开发有限公司，注册资本 12,000.00 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
深汕特别合作区振业房地产开发有限公司	广东深汕特别合作区	广东深汕特别合作区	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	贸易	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。

深圳市振业贸易发展有限公司及深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂分别于 2017 年 2 月 14 日、2017 年 2 月 27 日收到了深圳市市场监督管理局的注销通知书。

### （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	1,139,133.29		7,000,632.61
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	13.00	3,341,032.55		44,506,612.68
湖南振业房地产开发有限公司	20.00	20,815,449.69		73,230,709.87

### （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	809,226,833.29	3,715,816.19	812,942,649.48	507,767,171.67	40,000,000.00	547,767,171.67
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	875,176,991.91	2,288,798.28	877,465,790.19	285,107,231.09	250,000,000.00	535,107,231.09
湖南振业房地产开发有限公司	1,494,491,520.83	18,031,067.13	1,512,522,587.96	966,369,038.59	180,000,000.00	1,146,369,038.59

（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	660,516,695.50	5,818,231.66	666,334,927.16	324,308,437.55	120,000,000.00	444,308,437.55
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	668,970,025.54	4,126,026.40	673,096,051.94	186,417,743.24	150,000,000.00	336,417,743.24
湖南振业房地产开发有限公司	1,388,098,040.06	15,023,211.13	1,403,121,251.19	841,044,950.36	300,000,000.00	1,141,044,950.36

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	410,557,461.43	43,148,988.20	43,148,988.20	182,561,236.89	9,661,312.00	-4,307,810.08	-4,307,810.08	304,906.43
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	148,875,907.45	25,700,250.40	25,700,250.40	-49,115,811.01	64,278,309.00	7,423,059.26	7,423,059.26	13,105,055.03
湖南振业房地产开发有限公司	700,704,305.01	104,077,248.54	104,077,248.54	306,494,333.96	782,226,356.00	105,909,020.29	105,909,020.29	144,374,358.41



## 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

本年未发生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。

## 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，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中住宅收益享有 70%收益权。

### (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	4,230,136,540.76	2,139,269,736.59
其中：现金和现金等价物	2,026,339,318.90	429,126,092.32
非流动资产	657,930.80	896,892.64
资产合计	4,230,794,471.56	2,140,166,629.23
流动负债	3,964,130,157.06	2,151,142,234.69
非流动负债		
负债合计	3,964,130,157.06	2,151,142,234.69
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	266,664,314.50	-10,975,605.46
按持股比例计算的净资产份额	186,665,020.15	-5,381,339.36
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	629,953,960.49	912,332,395.49
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,300,408,751.24	
财务费用	-24,391,449.70	197,605.06

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
所得税费用	241,491,389.23	
净利润	736,222,555.67	-10,762,058.36
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	736,222,555.67	-10,762,058.36
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2016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	4,311,140.00	4,820,531.19

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、24)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%	-2,441,919.51	-2,441,919.51	-2,469,302.17	-2,469,302.17
对外借款	减少 1%	2,441,919.51	2,441,919.51	2,469,302.17	2,469,302.17

## 2、信用风险

2016 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。

- 本附注十一“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。2016 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 26.73 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
<b>金融资产：</b>				
货币资金		2,908,094,489.68		
应收账款		7,958,719.02		
其他应收款		158,985,239.05		
<b>金融负债：</b>				
应付账款		1,155,640,430.30		
应付利息		62,613,698.61		
应付股利		2,299,635.08		
其他应付款		99,922,390.39		
一年内到期的非流动负债		718,954,484.15		
长期借款			1,898,163,688.27	88,000,000.00
应付债券			1,497,774,352.61	

## 十、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

#### 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	7,236,997.98	7,216,330.50

## 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			1,095,796.88	54,789.84
合计			<b>1,095,796.88</b>	<b>54,789.84</b>

### 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付利息：		
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会		106,967.21
其他应付款		
深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目	836,062.56	
合计	<b>836,062.56</b>	<b>106,967.21</b>

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

截至 2016 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 2016 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。

2016年9月19日,农业银行将其在新城花园项目的抵押债权及相关权利通过深圳市联合产权交易所进行拍卖,交易双方已经签署交易合同。

②2005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。

案号为（2014）深中法涉外仲字第 41 号生效后，公司依法向湖南省长沙市中级人民法院（以下简称“长沙中院”）申请强制执行华南国仲深裁（2013）128 号仲裁裁决。

2015 年 5 月 21 日，长沙中院作出（2015）长中民执字第 00369 号《执行裁定书》，裁定将华南国仲深裁（2013）128 号仲裁裁决股权转让纠纷一案指定到湖南省长沙市开福区人民法院（以下简称“开福区法院”）执行。

2015 年 6 月 16 日，开福区法院作出《执行裁定书》（〔2015〕开执字第 00990-1 号），裁定内容：冻结、划转佰富利集团在金融机构的存款 19,010 万元，或扣留、提取佰富利集团的收入 19,010 万元，或查封、扣押、冻结其相应价值的财产或财产权益，并要求湖南振业协助将佰富利集团在湖南振业所持有的全部股权予以冻结，冻结期内湖南振业不得向佰富利集团支付股利或红利，不得为佰富利集团办理股权转让。

2015 年 8 月，公司收到长沙中院发来的《听证通知及合议庭成员告知书》及佰富利集团的《不予执行仲裁裁决申请书》，佰富利集团对开福区法院的《执行裁定书》不服，申请不予执行仲裁裁决。

2015年8月27日，长沙中院就佰富利集团申请不予执行仲裁裁决一案，举行了听证会。截止本财务报告披露之日，公司尚未收到法院的相关裁定。

2016年8月，公司收到开福区法院发来的《通知书》（【2015】开执字第00990号），该法院依照有关法律规定，委托有关中介机构对佰富利集团所持有的湖南振业20%的股权进行评估、拍卖，并定于2016年8月31日9:30在湖南联合产权交易所按现状拍卖。

2016年8月29日，本次拍卖委托机构发布拍卖中止公告：因收到委托法院函告，原定于2016年8月31日9:30在湖南省联合产权交易所拍卖的“佰富利集团有限公司持有的湖南振业房地产开发有限公司20%股权”因故中止。

2016年9月，公司收到开福区法院发来的《听证通知书》，通知定于2016年10月13日就案外人针对股权拍卖的执行异议举行听证，此后又被通知听证改期至2016年10月21日。2016年10月21日，开福区法院就案外人针对股权拍卖的执行异议举行听证会。

2016年11月18日，长沙中院作出（2015）长中民执异字第00417号《执行裁定书》，裁定驳回佰富利集团不予执行仲裁裁决的申请。

2016年12月13日，开福区法院作出（2016）湘0105执异116号《执行裁定书》，裁定驳回案外人针对股权拍卖的异议请求。案外人不服该裁定，已向长沙中院提起了复议。

2017年2月20日，长沙中院就案外人执行异议复议举行了听证。截至本财务报告披露之日，复议尚未有结果。

2016年9月30日，公司就2011年7月1日之后新增加的拆迁安置补偿费用向华南国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁程序（案号为SHEN T20160426号），对佰富利集团提出如下仲裁请求：请求确认湖南振业于2011年7月1日至2014年12月31日因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费用人民币50,049,724.25元由被申请人承担；判令被申请人向申请人履行上述债务的偿付义务；判令被申请人向申请人偿付资金占用期间的利息损失10,777,379元；判令被申请人承担办理本案的合理费用（包括律师费47万元）；判令被申请人承担本案的仲裁受理费和处理费等仲裁费用。案件定于2017年3月28日开庭。

## （2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①本公司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2016年12月31日，本公司承担的阶段性担保责任的贷款金额为248,932.46万元。

②西安振业为业主白小艳等向重庆银行股份有限公司西安分行、招行西安分行借入的按揭贷款提供阶段性担保，因业主白小艳等未按时足额还款，白小艳等及西安振



业被重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行起诉，根据判决结果，从西安振业银行账号中扣划了白小艳等应付银行的本金及利息等，截止 2016 年 12 月 31 日，西安振业代垫的本金及利息等情况如下：

序号	按揭银行	房号	逾期业主	代垫金额	说明
1	重庆银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 7-20102	常青	1,528,201.08	注 1
2	重庆银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 3-21702	常慧	1,674,783.67	注 2
3	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 9-12102	陈建峰	793,166.50	注 2
4	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 8-12202	练寿春 李丽玉	788,110.00	注 2
5	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 24-30101	杨敏 田继军	4,497,328.28	注 2
6	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 27-10102	杜婧 杜龙彪	3,642,974.28	注 2
7	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 27-10101	杜鹏 杜龙彪	4,510,867.25	注 2
8	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 10-10102	谢君	3,970,722.13	注 2
9	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 8-12302	陈明旺 谢永菊	721,563.38	注 2
10	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 2-12101	刘勤	1,366,426.29	注 1
11	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-20102	白小艳	4,713,214.02	注 1
12	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 33-20302	常艳琴	2,514,223.04	注 1
13	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-10102	刘靖	4,546,136.00	注 1
14	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 9-12202	詹惠铃 谢松梅	705,708.82	注 1
15	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 2-12502	牛帆 刘勤	1,531,478.14	注 1
16	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 7-10402	杜清 田丝雨	657,321.18	注 2
17	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 33-20301	杜芳军	2,619,489.18	注 2
18	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 9-12302	谢祥森 谢菊妹	780,110.10	注 2
19	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 33-10302	樊二娥、姬建飞	2,473,185.99	注 2
20	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-20101	邱向龙 杜青鱼	4,397,993.65	注 1
21	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 24-10101	张留柱 张海霞	4,687,499.51	注 2
22	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-10101	牛进才	5,483,582.23	注 1
23	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 8-12102	赖新寿 徐玉梅	678,207.73	注 1
24	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 7-12702	王旭东	660,110.15	注 1
	合计			59,942,402.60	

注 1：西安振业已向该等业主起诉追偿，但该等房产涉及其他司法机关查封，西安振业不具有法律意义上的优先受偿权；

注 2：西安振业已向该等业主起诉追偿，截止本财务报告披露之日法院已将涉案房产查封，准备评估拍卖。

③本公司子公司西安振业房地产开发有限公司（以下简称“西安振业”）为业主李成贵、刘丹，方玉琴向招商银行股份有限公司西安分行借入的按揭贷款提供阶段性担保，因未按时足额还款，李成贵、刘丹，方玉琴及西安振业被招商银行股份有限公司西安分行起诉，根据判决结果，从西安振业银行账号中扣划了李成贵、刘丹，方玉琴应付银行的本金及利息，截止本财务报告披露之日，西安振业代李成贵、刘丹，方玉琴偿付的本金及利息等分别为 646,468.68 元、696,026.10 元、720,153.49 元，西安振业已向该等业主起诉追偿，法院已立案。

④本公司子公司西安振业房地产开发有限公司（以下简称“西安振业”）为业主党军霞、贺海燕等向招行西安分行借入的按揭贷款提供阶段性担保，因未按时足额还款，党军霞、贺海燕等及西安振业被招行西安分行起诉，根据判决结果，党军霞、贺海燕等业主需支付招行西安分行借款本息合计 10,456,497.27 元，西安振业承担连带保证责任，截止本财务报告披露之日，该等判决尚未执行。

## 十二、资产负债表日后事项

### 利润分配情况

2017 年 3 月 28 日，本公司召开了董事会决议通过 2016 年度利润分配预案：以截至 2016 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 1.80 元（含税），共派发现金红利 242,999,108.28 元。

## 十三、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		-1,152.43	952.43	-108.44	1,060.87	1,060.87

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。

## 十四、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	7,798,338.02	100.00	462,857.16	5.94	7,335,480.86
组合小计	7,798,338.02	100.00	462,857.16	5.94	7,335,480.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	7,798,338.02	100.00	462,857.16	5.94	7,335,480.86

(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	15,567,968.93	100.00	792,986.50	5.09	14,774,982.43
组合小计	15,567,968.93	100.00	792,986.50	5.09	14,774,982.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	15,567,968.93	100.00	792,986.50	5.09	14,774,982.43

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	7,506,577.02	375,328.86	5%
2至3年	291,761.00	87,528.30	30%
合计	7,798,338.02	462,857.16	5.94%

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

本年转回坏账准备金额 330,129.34 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 6,145,983.85 元，占应收账款年末余额合计数的比例 78.81%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 307,299.19 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	3,400,110,084.73	99.39	170,005,504.24	5.00	3,230,104,580.49

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 (%)	
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	20,848,828.99	0.61	4,279,731.60	20.53	16,569,097.39
组合小计	20,848,828.99	0.61	4,279,731.60	20.53	16,569,097.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	3,420,958,913.72	100.00	174,285,235.84	5.09	3,246,673,677.88

(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	3,767,637,690.85	99.78	188,381,884.54	5.00	3,579,255,806.31
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	8,211,434.06	0.22	3,338,159.05	40.65	4,873,275.01
组合小计	8,211,434.06	0.22	3,338,159.05	40.65	4,873,275.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	3,775,849,124.91	100.00	191,720,043.59	5.08	3,584,129,081.32

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	2,024,366,665.65	101,218,333.28	5%	合并范围内关联方
天津市振业房地产开发有限公司	760,057,869.04	38,002,893.45	5%	合并范围内关联方
湖南振业房地产开发有限公司	244,324,202.26	12,216,210.11	5%	合并范围内关联方
广西振业房地产股份有限公司	188,474,698.70	9,423,734.94	5%	合并范围内关联方
惠阳市振业创新发展有限公司	81,470,601.52	4,073,530.08	5%	合并范围内关联方
西安振业房地产开发有限公司	79,544,233.42	3,977,211.67	5%	合并范围内关联方
广州市振发房地产开发有限公司	21,871,814.14	1,093,590.71	5%	合并范围内关联方
合计	3,400,110,084.73	170,005,504.24	—	—

②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	15,809,761.45	790,488.07	5%
1至2年	417,807.32	41,780.73	10%
2至3年	80,261.69	24,078.51	30%
3至5年	698,048.44	349,024.22	50%
5年以上	3,842,950.09	3,074,360.07	80%
合计	20,848,828.99	4,279,731.60	20.53%

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

本年转回坏账准备金额 17,434,807.75 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	3,400,110,084.73	3,767,637,690.85
押金及保证金	4,477,856.35	4,477,856.35
代垫款项	6,150,972.64	3,621,568.96
违约赔偿金	10,170,000.00	
其他	50,000.00	112,008.75
合计	3,420,958,913.72	3,775,849,124.91

(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	2,024,366,665.65	1年以内	59.18	101,218,333.28
天津市振业房地产开发有限公司	关联方往来款	760,057,869.04	1年以内	22.22	38,002,893.45
湖南振业房地产开发有限公司	关联方往来款	244,324,202.26	1年以内	7.14	12,216,210.11
广西振业房地产股份有限公司	关联方往来款	188,474,698.70	1年以内	5.51	9,423,734.94
惠阳市振业创新发展有限公司	关联方往来款	81,470,601.52	1年以内	2.38	4,073,530.08
合计	—	3,298,694,037.17	—	96.43	164,934,701.86

### 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

##### (1) 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	546,385,879.89	291,345,055.87	2,213,962,763.23	1,407,753,340.32
其他业务				
合计	546,385,879.89	291,345,055.87	2,213,962,763.23	1,407,753,340.32

##### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	546,385,879.89	291,345,055.87	2,213,962,763.23	1,407,753,340.32
合计	546,385,879.89	291,345,055.87	2,213,962,763.23	1,407,753,340.32

##### (3) 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	463,055,486.86	235,151,180.75	2,128,120,564.56	1,353,857,737.70
房产租赁	83,330,393.03	56,193,875.12	85,842,198.67	53,895,602.62
合计	546,385,879.89	291,345,055.87	2,213,962,763.23	1,407,753,340.32

##### (4) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	546,385,879.89	291,345,055.87	2,213,962,763.23	1,407,753,340.32
合计	546,385,879.89	291,345,055.87	2,213,962,763.23	1,407,753,340.32

#### 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	16,416,400.00	
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	31,053.78	203,627.98
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,151,957.81	
合营项目投资收益	457,376,268.33	-3,931,302.37
其他		313,711.46
合计	478,975,679.92	-3,413,962.93



## 十五、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	-7,500.19	
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	422,400.00	
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	5,151,957.81	
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	13,265,179.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	18,832,037.11	
所得税影响额	5,093,567.40	
少数股东权益影响额（税后）	28,342.72	
合计	13,710,126.99	

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	16.56	0.58	0.58
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	16.27	0.57	0.57