

# 审计报告

天职业字[2021]15148号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业集团”）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了振业集团2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于振业集团，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>1、房地产开发销售收入的确认与计量</b>	
<p>振业集团2020年度实现房地产开发项目收入28.40亿元，占营业收入总额的96.78%。振业集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：(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。</p> <p>房地产业务相关收入的确认与计量对振业集团经营成果有重大影响，可能计量不准确或可能被确认在不恰当的会计期间，因此我们将房地产开发销售收入的确认与计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：</p> <p>了解并抽取样本测试与房产销售业务相关的关键控制措施，评估控制程序执行的有效性。</p> <p>获取并检查项目竣工验收文件；对于本年确认的房产销售收入，检查房产买卖合同并查验其真实性；检查原始收款凭证或银行按揭手续办理情况凭据，判断是否已收讫全款；检查入伙通知书或其他房产交付支持性文件，以评价房产销售收入是否已达到公司相关会计政策规定的收入确认条件。</p> <p>获取并检查资产负债表日前及日后的房产交付支持</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
有关房地产开发销售收入的会计政策及详情参阅财务报表附注三、（二十六）、六、（三十）。	性文件，评价房产销售收入是否记录于恰当的会计期间。
<b>2、土地增值税的计提</b>	
<p>销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。振业集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对房地产企业损益影响的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将振业集团土地增值税的计提确定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：</p> <p>获取主要房地产开发项目的土地增值税计算资料，复核测算公司本年计提的土地增值税金额是否准确。</p> <p>结合房地产销售收入审计，检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。</p> <p>结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等是否正确。</p>

#### 四、其他信息

振业集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2020 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估振业集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督振业集团的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对振业集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致振业集团不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就振业集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中国注册会计师

黎明

中国·北京

(项目合伙人)：

二〇二一年三月二十九日

中国注册会计师：

陈子涵

# 财务报表

财务附注中报表的单位为：元

## 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,947,760,245.47	3,037,214,681.70
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,667,112,125.79	1,101,391,388.89
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,313,472.84	15,153,277.16
应收款项融资		
预付款项	104,195,000.00	104,395,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	36,140,973.01	55,819,924.98
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,798,243,608.66	7,958,945,656.74
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	197,978,057.65	203,019,274.45
流动资产合计	11,766,743,483.42	12,475,939,203.92
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		

长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,126,101,879.46	1,163,740,967.06
固定资产	44,081,034.37	13,144,374.38
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,546,517.01	17,974,627.78
递延所得税资产	471,775,211.41	428,590,113.79
其他非流动资产	2,013,511,897.61	1,645,931,563.72
非流动资产合计	3,668,016,539.86	3,269,381,646.73
资产总计	15,434,760,023.28	15,745,320,850.65
流动负债：		
短期借款		600,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	643,209,006.75	807,084,607.55
预收款项	2,864,229.52	2,082,336,614.71
合同负债	1,127,186,548.96	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	51,526,688.54	53,582,909.77
应交税费	806,681,949.70	759,745,230.57

其他应付款	700,865,425.43	724,860,470.17
其中：应付利息	75,350,722.60	70,174,222.60
应付股利	5,569,565.82	5,569,565.82
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	743,487,562.67	126,000,000.00
其他流动负债	78,997,962.90	313,858.02
流动负债合计	4,154,819,374.47	5,153,923,690.79
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,039,290,000.00	2,520,080,000.00
应付债券	399,681,573.95	899,020,645.99
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,970,907.27	2,067,968.07
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,441,942,481.22	3,421,168,614.06
负债合计	7,596,761,855.69	8,575,092,304.85
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		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,901,354,534.59	1,797,479,389.39

一般风险准备		
未分配利润	3,628,767,275.55	3,103,787,189.84
归属于母公司所有者权益合计	7,364,438,479.21	6,735,583,248.30
少数股东权益	473,559,688.38	434,645,297.50
所有者权益合计	7,837,998,167.59	7,170,228,545.80
负债和所有者权益总计	15,434,760,023.28	15,745,320,850.65

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李 伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高 峰

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	573,624,103.72	1,025,983,094.75
交易性金融资产	901,225,342.46	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	8,681,569.42	5,840,676.36
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,609,047,101.65	3,520,026,887.71
其中：应收利息		
应收股利		
存货	27,076,897.62	26,483,184.62
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	42,095,139.17	13,121,960.71
流动资产合计	4,161,750,154.04	4,591,455,804.15
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		

长期股权投资	2,042,768,904.96	1,992,768,904.96
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,055,734,268.87	1,091,138,188.68
固定资产	6,103,733.49	6,021,608.73
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,091,484.27	12,560,450.55
递延所得税资产	346,939,345.93	339,685,769.63
其他非流动资产	2,013,511,897.61	1,645,931,563.72
非流动资产合计	5,474,149,635.13	5,088,106,486.27
资产总计	9,635,899,789.17	9,679,562,290.42
流动负债：		
短期借款		600,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	25,129,974.39	68,473,049.18
预收款项	2,603,976.19	3,709,556.39
合同负债		
应付职工薪酬	28,096,519.07	31,522,524.47
应交税费	1,756,178.94	49,494,127.11
其他应付款	1,365,699,692.62	1,308,644,208.28
其中：应付利息	75,350,722.60	70,174,222.60
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	573,487,562.67	66,000,000.00
其他流动负债	543,850.17	313,858.02
流动负债合计	1,997,317,754.05	2,128,157,323.45



非流动负债：		
长期借款	2,241,290,000.00	1,760,080,000.00
应付债券	399,681,573.95	899,020,645.99
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,323,324.23	1,720,120.85
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,643,294,898.18	2,660,820,766.84
负债合计	4,640,612,652.23	4,788,978,090.29
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		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,901,354,534.59	1,797,479,389.39
未分配利润	1,261,231,632.08	1,260,403,840.47
所有者权益合计	4,995,287,136.94	4,890,584,200.13
负债和所有者权益总计	9,635,899,789.17	9,679,562,290.42

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李 伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高 峰

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------

一、营业总收入	2,934,733,294.89	3,731,330,139.73
其中：营业收入	2,934,733,294.89	3,731,330,139.73
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,263,046,840.63	2,722,256,573.30
其中：营业成本	1,567,381,101.45	2,044,318,166.99
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	380,422,096.56	360,020,324.02
销售费用	44,621,526.75	51,736,223.03
管理费用	128,025,109.25	138,561,121.68
研发费用		
财务费用	142,597,006.62	127,620,737.58
其中：利息费用	179,211,228.60	169,790,047.23
利息收入	37,536,011.81	43,883,884.19
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	406,205,293.03	95,476,032.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	363,963,151.72	67,845,667.97
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	720,736.90	1,391,388.89
信用减值损失（损失以“-”	7,872,208.18	2,451,384.82

号填列)		
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	59,114.27	36,020.76
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,086,543,806.64	1,108,428,393.31
加:营业外收入	3,863,166.53	2,516,753.07
减:营业外支出	1,827,555.90	8,100,823.59
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,088,579,417.27	1,102,844,322.79
减:所得税费用	185,689,315.37	259,779,373.87
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	902,890,101.90	843,064,948.92
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	902,935,985.28	843,062,886.71
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-45,883.38	2,062.21
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	864,638,857.34	801,163,074.41
2.少数股东损益	38,251,244.56	41,901,874.51
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其		

他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.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	902,890,101.90	843,064,948.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	864,638,857.34	801,163,074.41
归属于少数股东的综合收益总额	38,251,244.56	41,901,874.51
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.6405	0.5935
（二）稀释每股收益	0.6405	0.5935

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高峰

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	114,857,977.67	101,739,323.03
减：营业成本	53,221,368.44	78,458,468.07
税金及附加	2,370,729.88	-60,315,607.27
销售费用		145,442.00
管理费用	71,191,290.66	81,959,074.06
研发费用		
财务费用	75,956,914.17	127,775,878.53
其中：利息费用	87,627,433.70	143,151,544.71

利息收入	12,402,048.30	15,483,241.96
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	378,428,181.42	1,175,352,409.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	363,963,151.72	67,845,667.97
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,225,342.46	
信用减值损失（损失以“－”号填列）	47,108,235.17	-36,010,392.21
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		13,217.48
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	338,879,433.57	1,013,071,302.61
加：营业外收入	2,047,779.29	179,698.08
减：营业外支出	1,327,101.77	7,205,939.60
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	339,600,111.09	1,006,045,061.09
减：所得税费用	-6,650,372.92	-39,344,260.49
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	346,250,484.01	1,045,389,321.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	346,250,484.01	1,045,389,321.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益		

的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	346,250,484.01	1,045,389,321.58
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李 伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高 峰

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,204,641,316.20	4,038,464,843.65
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	956,216.58	
收到其他与经营活动有关的现金	98,040,068.79	140,545,256.57
经营活动现金流入小计	2,303,637,601.57	4,179,010,100.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,515,576,628.52	3,258,157,360.93
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		
拆出资金净增加额		
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	162,658,217.43	145,540,705.77
支付的各项税费	693,905,882.71	813,324,380.27
支付其他与经营活动有关的现金	99,002,368.21	156,244,557.61
经营活动现金流出小计	2,471,143,096.87	4,373,267,004.58
经营活动产生的现金流量净额	-167,505,495.30	-194,256,904.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,844,347,723.75	7,558,283,978.29

取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	113,500.00	108,088.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,844,461,223.75	7,558,392,066.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,263,129.73	11,899,229.40
投资支付的现金	12,365,000,000.00	8,630,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		97,764,310.80
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	12,370,263,129.73	8,739,663,540.20
投资活动产生的现金流量净额	-525,801,905.98	-1,181,271,473.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		80,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		80,000,000.00
取得借款收到的现金	208,000,000.00	1,440,000,000.00
发行债券收到的现金		399,280,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	208,000,000.00	1,919,280,000.00
偿还债务支付的现金	171,190,000.00	740,756,603.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	450,470,581.82	412,894,567.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		309,019.65
支付其他与筹资活动有关的现金	456,131.50	340,840.85
筹资活动现金流出小计	622,116,713.32	1,153,992,012.10
筹资活动产生的现金流量净额	-414,116,713.32	765,287,987.90
四、汇率变动对现金及现金等价物	-231,641.00	94,344.77



的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,107,655,755.60	-610,146,045.52
加：期初现金及现金等价物余额	2,980,147,032.88	3,590,293,078.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,872,491,277.28	2,980,147,032.88

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李 伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高 峰

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
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	89,833,633.50	111,284,132.47
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,776,410,378.86	2,076,916,816.28
经营活动现金流入小计	1,866,244,012.36	2,188,200,948.75
购买商品、接受劳务支付的现金	43,849,114.31	79,898,103.65
支付给职工以及为职工支付的现金	62,977,513.26	64,089,341.16
支付的各项税费	95,483,210.93	306,387,479.91
支付其他与经营活动有关的现金	687,216,478.07	1,876,524,472.64
经营活动现金流出小计	889,526,316.57	2,326,899,397.36
经营活动产生的现金流量净额	976,717,695.79	-138,698,448.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,115,332,931.49	3,011,547,178.07
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		62,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现		

金		
投资活动现金流入小计	5,115,332,931.49	3,011,609,778.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,371,915.09	8,035,646.58
投资支付的现金	6,050,000,000.00	3,613,713,508.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	6,052,371,915.09	3,621,749,154.97
投资活动产生的现金流量净额	-937,038,983.60	-610,139,376.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		800,000,000.00
发行债券收到的现金		399,280,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,199,280,000.00
偿还债务支付的现金	111,190,000.00	252,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	401,063,540.09	381,218,820.08
支付其他与筹资活动有关的现金	456,131.50	340,840.85
筹资活动现金流出小计	512,709,671.59	634,079,660.93
筹资活动产生的现金流量净额	-512,709,671.59	565,200,339.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-231,641.00	94,344.77
五、现金及现金等价物净增加额	-473,262,600.40	-183,543,141.67
加：期初现金及现金等价物余额	1,024,932,140.61	1,208,475,282.28
六、期末现金及现金等价物余额	551,669,540.21	1,024,932,140.61

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高峰

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														少数 股东 权益	所有者 权益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他	小计			
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期 末余额	1,349,99 5,046.00				484,321, 623.07			1,797,47 9,389.39		3,103,78 7,189.84		6,735,58 3,248.30	434,64 5,297. 50	7,170,2 28,545. 80		
加：会 计政策变更										5,865,44 2.71		5,865,44 2.71	663,14 6.32	6,528,5 89.03		
前 期差错更正																
同 一控制下企 业合并																
其 他																
二、本年期 初余额	1,349,99 5,046.00				484,321, 623.07			1,797,47 9,389.39		3,109,65 2,632.55		6,741,44 8,691.01	435,30 8,443. 82	7,176,7 57,134. 83		
三、本期增 减变动金额 (减少以 “—”号填 列)								103,875, 145.20		519,114, 643.00		622,989, 788.20	38,251 ,244.5 6	661,24 1,032.7 6		
(一) 综合 收益总额										864,638, 857.34		864,638, 857.34	38,251 ,244.5 6	902,89 0,101.9 0		
(二) 所有 者投入和减 少资本																
1. 所有者投 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								103,875, 145.20		-345,524 ,214.34		-241,649 ,069.14						-241,64 9,069.1 4	
1. 提取盈余 公积								103,875, 145.20		-103,875 ,145.20									
2. 提取一般 风险准备																			
3. 对所有 者(或股 东)的 分配												-241,649 ,069.14		-241,649 ,069.14				-241,64 9,069.1 4	
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. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益																			
5. 其他综合 收益结转留 存收益																			
6. 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				1,901,354,534.59		3,628,767,275.55		7,364,438,479.21	473,559,688.38	7,837,998,167.59

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高峰

上期金额

单位：元

项目	2019年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
		优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				1,483,862,592.91		2,879,489,920.90		6,197,669,182.88	188,468,173.08	6,386,137,355.96	
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	1,349,995,046.00				484,321,623.07				1,483,862,592.91		2,879,489,920.90		6,197,669,182.88	188,468,173.08	6,386,137,355.96	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									313,616,796.48		224,297,268.94		537,914,065.42	246,177,124.42	784,091,189.84	
(一)综合收益总额											801,163,074.41		801,163,074.41	41,901,874.51	843,064,948.92	
(二)所有者投入和减少资本														207,860,533.28	207,860,533.28	
1.所有者投入														80,000,000.00	80,000,000.00	

的普通股														00.00	00.00
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														127,860,533.28	127,860,533.28
(三) 利润分配								313,616,796.48	-576,865,805.47	-263,249,008.99				-3,585,283.37	-266,834,292.36
1. 提取盈余公积								313,616,796.48	-313,616,796.48						
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配									-263,249,008.99	-263,249,008.99				-3,585,283.37	-266,834,292.36
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. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 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			1,797,479,389.39		3,103,787,189.84	6,735,583,248.30		434,645,297.50	7,170,228,545.80	

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高峰

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											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	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				1,797,479,389.39	1,260,403,840.47		4,890,584,200.13
加：会计政策变更										101,521.94		101,521.94
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				1,797,479,389.39	1,260,505,362.41		4,890,685,722.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									103,875,145.20	726,269.67		104,601,414.87
（一）综合收益总额										346,250,484.01		346,250,484.01
（二）所有者投入和减少资本												

1.所有者投入的普通股												
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								103,875,145.20	-345,524,214.34			-241,649,069.14
1.提取盈余公积								103,875,145.20	-103,875,145.20			
2.对所有者(或股东)的分配									-241,649,069.14			-241,649,069.14
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.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.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				1,901,354,534.59	1,261,231,632.08		4,995,287,136.94

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李 伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高 峰

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	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	其他	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				1,483,862,592.91	791,880,324.36		4,108,443,887.54
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				1,483,862,592.91	791,880,324.36		4,108,443,887.54
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									313,616,796.48	468,523,516.11		782,140,312.59
(一)综合收益总额										1,045,389,321.58		1,045,389,321.58
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投												

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								313,616,796.48	-576,865,805.47			-263,249,008.99
1. 提取盈余公积								313,616,796.48	-313,616,796.48			
2. 对所有者(或股东)的分配									-263,249,008.99			-263,249,008.99
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	1,349,9 95,046. 00			482,705, 924.27				1,797,47 9,389.39	1,260,403, 840.47		4,890,584,2 00.13	

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：李 伟

财务总监及分管会计机构负责人：毛咏梅

会计机构负责人：高 峰

# 深圳市振业（集团）股份有限公司

## 2020 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

### 一、公司的基本情况

#### （一）公司概况

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，公司统一社会信用代码为 91440300618831041G，现总部位于深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层。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。

公司法定代表人：赵宏伟。

公司经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

营业期限：1989 年 05 月 25 日至 2049 年 05 月 25 日。

（二）截至 2020 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、（二十五）。其中，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会直接持有本公司股份 296,031,373.00 股，占公司总股本比例 21.93%，通过深圳市资本运营集团有限公司间接持有本公司股本比例 15.06%，为公司的实际控制人。

（三）本财务报表业经本公司董事会于 2021 年 3 月 29 日决议批准报出。

（四）本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

本公司 2020 年度纳入合并范围的下属公司共 21 户，本报告期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

#### （二）持续经营

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

### 三、重要会计政策及会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《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》（2014 年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

#### （二）会计期间和经营周期

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。

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。本公司正常营业周期通常大于 12 个月，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

#### （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

#### （五）企业合并

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本集团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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形：

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

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，详见本附注三、（十五）“长期股权投资”或本附注三、（十）“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”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”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。

### （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

#### 1. 合营安排的认定和分类

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。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

## 2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

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。

### （八）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （九）外币业务和外币报表折算

#### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

#### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

### （十）金融工具

#### 1. 金融工具的确认和终止确认



本公司于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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

## 2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公

允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

### 3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### （1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

### 4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

### 5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

#### （1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

## 6. 金融资产转移

本公司已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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确

认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

#### （十一）应收款项

对于应收款项，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

##### 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

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. 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. 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

###### （1）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	确认组合的依据
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

###### （2）根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

整个存续期预期信用损失率基于历史实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本公司所认为的预计存续期内的经济状况。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	确认组合的依据
账龄组合	按整个存续期信用损失率计提坏账准备
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，采用整个存续期信用损失率计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款信用损失率（%）	其他应收款信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5	5

账龄	应收账款信用损失率 (%)	其他应收款信用损失率 (%)
1—2年 (含2年)	10	10
2—3年 (含3年)	30	30
3—5年	50	50
5年以上	80	80

## (十二) 存货

### 1. 存货的分类

存货主要系房地产开发产品，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。

开发产品的发出按照个别认定法计价。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货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。

## (十三) 合同资产

### 1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

#### （十四）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### （十五）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在

划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## （十六）长期股权投资

### 1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

### 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本集团个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指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回报金额；重大影响，是指投资方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。

### 4. 长期股权投资的处置

#### （1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

#### （2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### （十七）投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

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。

## （十八）固定资产

### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	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
电子设备	年限平均法	5	5	19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

## （十九）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## （二十）无形资产

1. 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。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

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。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

## （二十一）除金融资产外的长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据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较高者确定。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等。

资产预计未来现金流量的现值，应当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。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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。

#### （二十二）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### （二十三）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

#### （二十四）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

##### 1. 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

##### 2. 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

##### 3. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已

退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### （二十五）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本集团承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本集团，且该义务的金额能够可靠的计量时，本集团将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

3. 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。

#### （二十六）收入

##### 1. 收入的确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2. 合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取得对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额（即，现销价格）确定交易价格。该交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3. 本公司将拥有的无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取合同对价的权利，确认为应收账款，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素），确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备。本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，确认为合同负债。本公司对同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

本公司收入确认的具体政策：

#### 1. 房产销售

本公司的房产销售属于在某一时点履行履约义务，在同时满足以下四个条件时确认收入：

（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

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

根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，已完成劳务的进度通常按照投入法确定。当本公司从事的工作或发生的投入是在整个履约期间内平均发生时，本公司按照直线法确认收入。

### （二十七）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 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。

#### （二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

#### （二十九）租赁

##### 1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以

资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。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。在租赁期各个期间，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。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以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。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

## 四、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（注1）	销售货物或提供应税劳务	9%、6%、5%、3%
土地增值税（注2）	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30-60%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税（注3）	应纳税所得额	25%、20%

### （二）重要税收优惠政策及其依据

注1：根据财政部国家税务总局海关总署公告[2019]39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》：自2019年4月1日起，在全国范围内调整增值税税率，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%和10%税率的，税率分别调整为13%、9%，本公司房地产销售业务及不动产租赁业务适用9%的增值税税率；本公司代建服务等业务适用6%的增值税税率，子公司深圳市振业棚改投资发展有限公司为小规模纳税人，适用3%的增值税征收率，2020年11月变更为一般纳税人，适用6%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2016年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%，普通住宅项目土地增值税预征率为预售房款的2%。

本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司根据国家税务总局南宁市税务局关于调整南宁市土地增值税预征率的公告（国家税务总局南宁市税务局公告2018年第7号），2018年9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、车位为预售房款的4%。

本公司之子公司天津市振业房地产开发有限公司、天津振业津滨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%。

本公司之子公司广州市振发房地产开发有限公司根据《广州市地方税务局关于我市土地增值税预征率的公告》（广州市地方税务局公告[2017]7号），普通住宅2%，别墅4%，其他非普通住宅3%，写字楼（办公用房）3%，商业营业用房4%，车位4%。

本公司之子公司河源市振业深河投资置业有限公司根据《河源市地方税务局关于房地产开发项目土地增值税预征率及核定征收率的公告》（河源市地方税务局公告2018年第2号），普通住宅2%，非普通住宅2.5%，其他3%；对符合保障性住房规定的房地产开发项目暂不预征土地增值税，待其符合清算条件时按规定进行清算。

注3：本公司之子公司贵州振业房地产开发有限公司适用小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

本公司之子公司深圳市振业棚改投资发展有限公司适用小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### （一）会计政策的变更

（1）本公司自2020年1月1日采用《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
公司2020年1月1日至本准则施行日之间发生的业务，	合并资产负债表2020年1月1日“其他流动资



会计政策变更的内容和原因

受影响的报表项目名称和金额

应根据准则规定进行调整。公司对 2020 年 1 月 1 日之前发生的，不需要进行追溯调整。

产”列示金额 211,588,697.26 元，“其他非流动资产”列示金额 1,646,033,085.66 元，“预收款项”列示金额 2,074,438.43，“合同负债”列示金额 1,936,562,961.41 元，“其他流动负债”列示金额 144,013,072.89 元，“递延所得税负债”列示金额 4,210,323.79 元，“未分配利润”列示金额 3,109,652,632.55 元，“少数股东权益”列示金额 435,308,443.82 元；  
 母公司资产负债表 2020 年 1 月 1 日“其他非流动资产”列示金额 1,646,033,085.66 元，“预收款项”列示金额 2,074,438.43，“合同负债”列示金额 1,607,704.44 元，“其他流动负债”列示金额 341,271.54 元，“递延所得税负债”列示金额 1,720,120.85 元，“未分配利润”列示金额 1,260,505,362.41 元。

(2) 本公司根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）对属于适用范围的租金减让全部采用简化方法。

(二) 会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

(三) 前期会计差错更正

本公司报告期内未发生重大的会计差错更正。

(四) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

金额单位：元

项 目	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日	调整数
流动资产			
货币资金	3,037,214,681.70	3,037,214,681.70	-
交易性金融资产	1,101,391,388.89	1,101,391,388.89	-
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	15,153,277.16	15,153,277.16	-
应收款项融资			-

预付款项	104,395,000.00	104,395,000.00	-
其他应收款	55,819,924.98	55,819,924.98	-
其中：应收利息			-
应收股利			-
存货	7,958,945,656.74	7,958,945,656.74	-
合同资产			-
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产	211,588,697.26	203,019,274.45	8,569,422.81
<b>流动资产合计</b>	<b>12,484,508,626.73</b>	<b>12,475,939,203.92</b>	<b>8,569,422.81</b>
非流动资产			-
债权投资			-
其他债权投资			-
长期应收款			-
长期股权投资			-
其他权益工具投资			-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产	1,163,740,967.06	1,163,740,967.06	-
固定资产	13,144,374.38	13,144,374.38	-
在建工程			-
生产性生物资产			-
油气资产			-
使用权资产			-
无形资产			-
开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用	17,974,627.78	17,974,627.78	-
递延所得税资产	428,590,113.79	428,590,113.79	-
其他非流动资产	1,646,033,085.66	1,645,931,563.72	101,521.94
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,269,483,168.67</b>	<b>3,269,381,646.73</b>	<b>101,521.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,753,991,795.40</b>	<b>15,745,320,850.65</b>	<b>8,670,944.75</b>
流动负债			-
短期借款	600,000,000.00	600,000,000.00	-
交易性金融负债			-

衍生金融负债			-
应付票据			-
应付账款	807,084,607.55	807,084,607.55	-
预收款项	2,074,438.43	2,082,336,614.71	-2,080,262,176.28
合同负债	1,936,562,961.41		1,936,562,961.41
应付职工薪酬	53,582,909.77	53,582,909.77	-
应交税费	759,745,230.57	759,745,230.57	-
其他应付款	724,860,470.17	724,860,470.17	-
其中：应付利息	70,174,222.60	70,174,222.60	-
应付股利	5,569,565.82	5,569,565.82	-
持有待售负债			-
一年内到期的非流动负债	126,000,000.00	126,000,000.00	-
其他流动负债	144,013,072.89	313,858.02	143,699,214.87
<b>流动负债合计</b>	<b>5,153,923,690.79</b>	<b>5,153,923,690.79</b>	-
非流动负债			-
长期借款	2,520,080,000.00	2,520,080,000.00	-
应付债券	899,020,645.99	899,020,645.99	-
其中：优先股			-
永续债			-
租赁负债			-
长期应付款			-
长期应付职工薪酬			-
预计负债			-
递延收益			-
递延所得税负债	4,210,323.79	2,067,968.07	2,142,355.72
其他非流动负债			-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,423,310,969.78</b>	<b>3,421,168,614.06</b>	<b>2,142,355.72</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,577,234,660.57</b>	<b>8,575,092,304.85</b>	<b>2,142,355.72</b>
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			-
其他综合收益			-
专项储备			-
盈余公积	1,797,479,389.39	1,797,479,389.39	-
未分配利润	3,109,652,632.55	3,103,787,189.84	5,865,442.71
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>6,741,448,691.01</b>	<b>6,735,583,248.30</b>	<b>5,865,442.71</b>
少数股东权益	435,308,443.82	434,645,297.50	663,146.32
<b>所有者权益合计</b>	<b>7,176,757,134.83</b>	<b>7,170,228,545.80</b>	<b>6,528,589.03</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>15,753,991,795.40</b>	<b>15,745,320,850.65</b>	<b>8,670,944.75</b>

母公司资产负债表

金额单位：元

项 目	2020年1月1日	2019年12月31日	调整数
流动资产			
货币资金	1,025,983,094.75	1,025,983,094.75	-
交易性金融资产			-
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	5,840,676.36	5,840,676.36	-
应收款项融资			-
预付款项			-
其他应收款	3,520,026,887.71	3,520,026,887.71	-
其中：应收利息			-
应收股利			-
存货	26,483,184.62	26,483,184.62	-
合同资产			-
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产	13,121,960.71	13,121,960.71	-
<b>流动资产合计</b>	<b>4,591,455,804.15</b>	<b>4,591,455,804.15</b>	-
非流动资产			-
债权投资			-

其他债权投资			-
长期应收款			-
长期股权投资	1,992,768,904.96	1,992,768,904.96	-
其他权益工具投资			-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产	1,091,138,188.68	1,091,138,188.68	-
固定资产	6,021,608.73	6,021,608.73	-
在建工程			-
生产性生物资产			-
油气资产			-
使用权资产			-
无形资产			-
开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用	12,560,450.55	12,560,450.55	-
递延所得税资产	339,685,769.63	339,685,769.63	-
其他非流动资产	1,646,033,085.66	1,645,931,563.72	101,521.94
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,088,208,008.21</b>	<b>5,088,106,486.27</b>	<b>101,521.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,679,663,812.36</b>	<b>9,679,562,290.42</b>	<b>101,521.94</b>
流动负债			-
短期借款	600,000,000.00	600,000,000.00	-
交易性金融负债			-
衍生金融负债			-
应付票据			-
应付账款	68,473,049.18	68,473,049.18	-
预收款项	2,074,438.43	3,709,556.39	-1,635,117.96
合同负债	1,607,704.44	-	1,607,704.44
应付职工薪酬	31,522,524.47	31,522,524.47	-
应交税费	49,494,127.11	49,494,127.11	-
其他应付款	1,308,644,208.28	1,308,644,208.28	-
其中：应付利息	70,174,222.60	70,174,222.60	-
应付股利		-	-
持有待售负债			-

一年内到期的非流动负债	66,000,000.00	66,000,000.00	-
其他流动负债	341,271.54	313,858.02	27,413.52
<b>流动负债合计</b>	<b>2,128,157,323.45</b>	<b>2,128,157,323.45</b>	-
非流动负债			-
长期借款	1,760,080,000.00	1,760,080,000.00	-
应付债券	899,020,645.99	899,020,645.99	-
其中:优先股			-
永续债			-
租赁负债			-
长期应付款			-
长期应付职工薪酬			-
预计负债			-
递延收益			-
递延所得税负债	1,720,120.85	1,720,120.85	-
其他非流动负债			-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,660,820,766.84</b>	<b>2,660,820,766.84</b>	-
<b>负债合计</b>	<b>4,788,978,090.29</b>	<b>4,788,978,090.29</b>	-
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			-
其他综合收益			-
专项储备			-
盈余公积	1,797,479,389.39	1,797,479,389.39	-
未分配利润	1,260,505,362.41	1,260,403,840.47	101,521.94
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,890,685,722.07</b>	<b>4,890,584,200.13</b>	<b>101,521.94</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>9,679,663,812.36</b>	<b>9,679,562,290.42</b>	<b>101,521.94</b>

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2020年1月1日，期末指2020年12月31日，上期指2019年度，本期指2020年度。

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	14,767.29	50,449.84
银行存款	1,872,476,509.99	2,981,587,268.87
其他货币资金	75,268,968.19	55,576,962.99
<u>合计</u>	<u>1,947,760,245.47</u>	<u>3,037,214,681.70</u>

其中：存放在境外的款项总额

—

—

2. 期末其他货币资金中42,838,880.13元系公司为购房客户提供按揭担保支付的保证金,10,140,000.00元系支付的工程质量保证金,21,954,563.51元系支付的保函保证金,335,524.55元系受监管的资金,因无法随时动用未将其认定为现金及现金等价物。

3. 期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

4. 公司本期所有权受限货币资金的情况详见附注六、(四十四)。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,667,112,125.79	1,101,391,388.89
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	1,667,112,125.79	1,101,391,388.89
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
<u>合计</u>	<u>1,667,112,125.79</u>	<u>1,101,391,388.89</u>

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内(含1年)	12,030,719.71
1-2年(含2年)	3,458,837.00
2-3年(含3年)	847,262.00
3-4年(含4年)	197,876.62
4-5年(含5年)	2,239.00

账龄	期末账面余额
5年以上	390,973.00
<u>合计</u>	<u>16,927,907.33</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		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应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,927,907.33	100.00	1,614,434.49	9.54	15,313,472.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<u>合计</u>	<u>16,927,907.33</u>	<u>100.00</u>	<u>1,614,434.49</u>	<u>9.54</u>	<u>15,313,472.84</u>

续表

类别	账面余额		期初余额		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应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,755,282.40	100.00	1,602,005.24	9.56	15,153,277.16
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<u>合计</u>	<u>16,755,282.40</u>	<u>100.00</u>	<u>1,602,005.24</u>	<u>9.56</u>	<u>15,153,277.16</u>

组合计提项目：按整个存续期信用损失率计提坏账准备

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	12,030,719.71	601,535.98	5.00
1-2年(含2年)	3,458,837.00	345,883.70	10.00
2-3年(含3年)	847,262.00	254,178.60	30.00
3-4年(含4年)	197,876.62	98,938.31	50.00
4-5年(含5年)	2,239.00	1,119.50	50.00
5年以上	390,973.00	312,778.40	80.00
<u>合计</u>	<u>16,927,907.33</u>	<u>1,614,434.49</u>	<u>9.54</u>



按组合计提坏账的确认标准及说明：

整个存续期预期信用损失率基于历史实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本公司所认为的预计存续期内的经济状况。

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
本期计提应收账款坏账准备	1,602,005.24	12,429.25			1,614,434.49
本期收回或转回的应收账款坏账准备					
<b>合计</b>	<b><u>1,602,005.24</u></b>	<b><u>12,429.25</u></b>			<b><u>1,614,434.49</u></b>

4. 本期未发生核销的应收账款

5. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收款款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
天虹商场股份有限公司	租金	2,624,815.24	1年以内	15.51	131,240.76
深圳市前海同创汇产业运营管理有限公司	租金	2,091,254.54	1年以内	12.35	104,562.73
深圳市福田区城市管理和综合执法局	代建服务费	1,622,727.27	1年以内	9.59	81,136.36
深圳星海太平洋影业投资有限公司	租金	842,224.23	1年以内	4.98	42,111.21
深圳市大鹏新区建筑工务署	代建服务费	695,399.99	1年以内	4.11	34,770.00
<b>合计</b>		<b><u>7,876,421.27</u></b>		<b><u>46.54</u></b>	<b><u>393,821.06</u></b>

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)
3年以上	104,195,000.00	100.00	104,395,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b><u>104,195,000.00</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>104,395,000.00</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

注：账龄超过一年的预付款项系支付给广东惠州惠阳经济开发区管理委员会的“惠阳振业城”项目土地征用补偿费、拆迁补偿等土地储备整理资金104,195,000.00元，截止2020年12月31日，尚未完成土地受让的相关手续。

(五) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	36,140,973.01	55,819,924.98
<u>合计</u>	<u>36,140,973.01</u>	<u>55,819,924.98</u>

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内(含1年)	5,814,497.28
1-2年(含2年)	11,357,305.17
2-3年(含3年)	9,573,118.69
3-4年(含4年)	6,524,728.34
4-5年(含5年)	31,764,908.67
5年以上	26,833,208.05
<u>合计</u>	<u>91,867,766.20</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	21,508,709.54	45,525,142.66
代垫款	67,359,327.84	69,972,964.57
往来款	1,422,327.10	2,456,927.05
其他	1,577,401.72	1,476,321.32
<u>合计</u>	<u>91,867,766.20</u>	<u>119,431,355.60</u>

(3) 坏账准备计提情况

类别	账面余额		期末余额		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	56,340,568.25	61.33	26,084,177.20	46.30	30,256,391.05

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	35,527,197.95	38.67	29,642,615.99	83.44	5,884,581.96
<b>合计</b>	<b>91,867,766.20</b>	<b>100.00</b>	<b>55,726,793.19</b>	<b>60.66</b>	<b>36,140,973.01</b>

续表

类别	账面余额		期初余额		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	84,093,883.78	70.41	34,708,542.76	41.27	49,385,341.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	35,337,471.82	29.59	28,902,887.86	81.79	6,434,583.96
<b>合计</b>	<b>119,431,355.60</b>	<b>100.00</b>	<b>63,611,430.62</b>	<b>53.26</b>	<b>55,819,924.98</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	5,814,497.28	290,724.86	5.00
1-2年(含2年)	7,874,844.62	787,484.47	10.00
2-3年(含3年)	9,573,118.69	2,871,935.61	30.00
3-4年(含4年)	3,995,668.19	1,997,834.10	50.00
4-5年(含5年)	10,432,511.41	5,216,255.71	50.00
5年以上	18,649,928.06	14,919,942.45	80.00
<b>合计</b>	<b>56,340,568.25</b>	<b>26,084,177.20</b>	<b>46.30</b>

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款(按性质)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
代偿按揭贷款及利息	35,288,985.48	29,404,403.52	83.32	预计无法全额收回
其他单位	238,212.47	238,212.47	100.00	预计无法全额收回
合计	35,527,197.95	29,642,615.99	83.44	

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	63,611,430.62	-7,729,637.43	155,000.00	-	55,726,793.19

类别	期初余额	本期变动金额			其他变动	期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销		
合计	<u>63,611,430.62</u>	<u>-7,729,637.43</u>	<u>155,000.00</u>	=	=	<u>55,726,793.19</u>

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	收回方式
代偿还按揭贷款及利息	155,000.00	收回代垫款
合计	<u>155,000.00</u>	

(5) 本期未发生核销的其他应收款。

(6) 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	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
惠阳区人民政府	代垫款	10,876,800.00	5年以上	11.84	8,701,440.00
深汕特别合作区土地储备中心	开竣工保证金	8,133,000.00	4-5年	8.85	4,066,500.00
牛进才	代偿还按揭贷款及利息	5,483,582.23	4-5年	5.97	4,935,224.01
白小艳	代偿还按揭贷款及利息	4,713,214.02	5年以上	5.13	4,241,892.62
张留柱、张海霞	代偿还按揭贷款及利息	4,702,049.51	3-4年、4-5年	5.12	4,231,844.56
合计		<u>33,908,645.76</u>		<u>36.91</u>	<u>26,176,901.19</u>

(六) 存货

1. 分类列示

项目	账面余额	其中：借款费用资本化金额	期末余额	
			跌价准备	账面价值
完工开发产品	2,782,464,692.26	68,368,768.78	38,432,509.04	2,744,032,183.22
在建开发产品	3,577,322,087.24	37,214,203.38	-	3,577,322,087.24
拟开发产品	1,476,889,338.20	-	-	1,476,889,338.20
合计	<u>7,836,676,117.70</u>	<u>105,582,972.16</u>	<u>38,432,509.04</u>	<u>7,798,243,608.66</u>

续表

项目 期初余额

	账面 余额	其中：借款费用资本 化金额	跌价 准备	账面 价值
完工开发产品	3,676,283,925.42	107,996,282.70	38,432,509.04	3,637,851,416.38
在建开发产品	1,401,409,968.75	9,315,541.66	-	1,401,409,968.75
拟开发产品	2,919,684,271.61	-	-	2,919,684,271.61
<b>合计</b>	<b><u>7,997,378,165.78</u></b>	<b><u>117,311,824.36</u></b>	<b><u>38,432,509.04</u></b>	<b><u>7,958,945,656.74</u></b>

注：本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为4.86%。

## 2. 完工开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本年增加	本年减少	期末数
新城花园		52,717,054.22			52,717,054.22
振业峦山谷花园一期	2010.11	2,241,683.53			2,241,683.53
振业峦山谷花园二期	2014.11	7,732,419.97	-	1,338,122.29	6,394,297.68
振业城四-五期	2011.03	811,573.87			811,573.87
振业城六-七期	2013.03	1,412,962.07			1,412,962.07
景洲大厦			1,931,835.29		1,931,835.29
天津·铂雅轩	2017.10	169,444,608.45	63,920.05	62,217,931.25	107,290,597.25
天津·启春里	2016.12	157,036,688.23	7,272,897.53	29,399,020.02	134,910,565.74
天津·新博园	2013.10	50,141,570.65		2,120,951.99	48,020,618.66
西安振业·泊墅一期	2012.06	44,623,185.28	1,084,075.64	5,280,405.90	40,426,855.02
西安振业·泊墅二期 A 组团	2014.09	141,044,774.87	1,301,260.13	4,406,350.20	137,939,684.80
西安振业·泊墅二期 B 组团	2015.11	49,731,696.32	633,751.93	5,940,906.52	44,424,541.73
西安振业·泊岸	2019.12	268,936,529.85		124,225,917.71	144,710,612.14
东莞松湖雅苑项目	2016.10	24,301,916.17	463,367.74	164,663.90	24,600,620.01
北海宝丽一期	1995 年	60,135.81	-	-	60,135.81
振业·中央华府（北海）	2009.03	517,292.83	-	-	517,292.83
振业·青秀山 1 号	2012.01	4,810,479.08	-	-	4,810,479.08
广西振业·尚府	2016.11	43,325,710.36	-	513,337.80	42,812,372.56
振业·邕江雅苑	2018.12	40,596,520.52	605,653.79	11,254,564.92	29,947,609.39
长沙振业城一期	2015.11	50,062,540.89	2,451,929.84	30,179,493.07	22,334,977.66
长沙振业城二期	2018.04	82,388,560.43	192,042.79	21,477,955.87	61,102,647.35
长沙振业城三期	2019.12	146,762,250.57	382,677,539.36	229,720,687.24	299,719,102.69
惠阳·振业城二期（GH 组团）	2011.12	26,622,438.62	127,019.00	143,796.00	26,605,661.62

项目名称	竣工时间	期初数	本年增加	本年减少	期末数
惠阳·振业城二期（D组团）	2013.11	9,416,570.65	-	-	9,416,570.65
惠阳·振业城商务中心	2015.07	123,379,225.12		38,639.08	123,340,586.04
惠阳·振业城 Q 组团	2018.09	196,056,959.22		120,818,279.55	75,238,679.67
广州振业天颂花园项目	2019.01	1,982,108,577.84	2,537,153.88	722,087,829.46	1,262,557,902.26
深汕振业时代花园一期	2020.10	-	255,523,262.20	179,356,089.56	76,167,172.64
<b>合计</b>		<b>3,676,283,925.42</b>	<b>656,865,709.17</b>	<b>1,550,684,942.33</b>	<b>2,782,464,692.26</b>

### 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	期初数	期末数
广西振业·启航城	2019.05	2021.03	692,489,803.96	249,560,106.92	432,374,877.32
长沙振业城三期	2017.04	2021.08	1,396,140,352.22	466,126,696.70	247,817,355.45
长沙振业城二期幼儿园	2020.04	2021.06	16,552,700.00	-	6,403,324.80
深汕振业时代花园一期	2017.06	2020.10	300,000,000.00	237,963,097.39	-
深汕振业时代花园二期	2019.03	2022.12	850,000,000.00	447,760,067.74	691,908,841.17
惠阳·振业城小学	2020.01	2021.12	60,000,000.00	-	18,295,513.28
惠阳·振业城二期 U 组团	2020.12	2023.04	1,249,179,400.00	-	149,283,880.11
清溪镇项目	2020.10	2022.11	1,425,645,800.00	-	953,005,222.66
深河湾一期	2020.07	2022.04	393,921,800.00	-	200,444,435.49
天津津海·海洋园项目	2020.05	2024.05	1,821,954,600.00	-	877,788,636.96
<b>合计</b>				<b>1,401,409,968.75</b>	<b>3,577,322,087.24</b>

### 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	期初数	期末数
清溪镇项目	2020.10	2022.11	1,425,645,800.00	928,595,232.85	-
深河湾一期	2020.07	2022.04	393,921,800.00	100,585,298.23	-
深河湾二期	2021.06	2023.06	暂无	59,805,702.11	61,025,624.90
深河湾三期	2022.06	2024.06	暂无	78,886,983.70	80,638,014.16
长沙振业城二期别墅组团	暂无	暂无	300,000,000.00	49,870,827.79	50,756,602.15
长沙振业城四期及后期	暂无	暂无	1,600,000,000.00	160,705,650.88	220,588,590.35
惠阳·振业城二期 U 组团	2020.12	2023.04	1,249,179,400.00	112,097,922.65	-
惠阳·振业城二期-F1 组团	暂无	暂无	暂无	37,907,213.59	38,225,865.29
惠阳·振业城小学	2019.12	2021.12	60,000,000.00	1,407,297.28	-
惠阳·振业城 R 组团	暂无	暂无	暂无	79,839,286.79	80,027,490.79

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
惠阳·振业城 E1 组团	暂无	暂无	暂无	8,868,995.90	8,982,092.69
惠阳·振业城水厂重叠地块	暂无	暂无	暂无	2,055,520.00	2,055,520.00
惠阳·振业城 M 组团	暂无	暂无	暂无	14,488,841.83	14,504,865.83
惠阳·振业城 K 组团	暂无	暂无	暂无	152,385,967.17	153,629,522.60
天津津海·海洋园项目	2020.05	2024.05	1,821,954,600.00	833,637,375.84	-
西安振业·泊悦府	暂无	暂无	暂无	298,546,155.00	302,637,599.44
振业（长沙）裕南街项目	暂无	暂无	暂无	-	463,817,550.00
<b>合计</b>				<b><u>2,919,684,271.61</u></b>	<b><u>1,476,889,338.20</u></b>

5. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
新城花园	38,432,509.04	-	-	-	-	38,432,509.04
<b>合计</b>	<b><u>38,432,509.04</u></b>	<b>≡</b>	<b>≡</b>	<b>≡</b>	<b>≡</b>	<b><u>38,432,509.04</u></b>

6. 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因
完工开发产品	可变现净值低于账面成本	

本期所有权受限存货的情况详见附注六、（四十四）。

（七）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	11,462,940.79	7,372,119.29
待抵扣增值税	41,481,639.78	95,424,169.60
预缴增值税	58,553,809.30	55,013,846.65
预缴营业税	317,010.45	346,534.65
预缴土地增值税	76,697,517.96	38,787,660.75
预缴城建税	2,080,857.64	2,948,757.79
预缴教育费附加	1,610,160.97	2,067,198.99
预缴堤围费	666,508.97	997,784.75
预缴房产税	-	61,201.98
合同取得成本	5,107,611.79	8,569,422.81
<b>合计</b>	<b><u>197,978,057.65</u></b>	<b><u>211,588,697.26</u></b>

（八）长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
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	-	-
<u>小计</u>	<u>6,374,510.83</u>	=	=
<u>合计</u>	<u>6,374,510.83</u>	=	=

接上表：

权益法下确认的投资损益	本期增减变动			宣告发放现金 红利或利润
	其他综合收益调整	其他权益变动		
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
=	=	=	=	=
=	=	=	=	=

接上表：

本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
本期计提减值准备	其他		
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	4,500,000.00	4,500,000.00
-	-	490,434.54	490,434.54
-	-	1,384,076.29	1,384,076.29
=	=	<u>6,374,510.83</u>	<u>6,374,510.83</u>
=	=	<u>6,374,510.83</u>	<u>6,374,510.83</u>

（九）其他非流动金融资产



本公司持有的其他非流动金融资产为不具重大影响的股权投资。

被投资单位	期末余额		净值	期末余额 公允价值
	原值	减值准备		
天津轮船实业发展集团股份有限公司	3,375,000.00	3,375,000.00	-	-
深圳市深发贸易有限公司	208,000.00	208,000.00	-	-
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	636,353.52	-	-
北海乌家砖厂	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	-	-
<b>合计</b>	<b><u>5,902,344.92</u></b>	<b><u>5,902,344.92</u></b>	<b>≡</b>	<b>≡</b>

(十) 投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

(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. 期初余额	1,581,386,997.28	1,581,386,997.28
2. 本期增加金额	6,617,612.19	6,617,612.19
(1) 外购	-	-
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	6,617,612.19	6,617,612.19
3. 本期减少金额	9,464,038.73	9,464,038.73
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	9,464,038.73	9,464,038.73
4. 期末余额	1,578,540,570.74	1,578,540,570.74
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	417,646,030.22	417,646,030.22
2. 本期增加金额	36,843,591.26	36,843,591.26
(1) 计提或摊销	36,843,591.26	36,843,591.26
3. 本期减少金额	2,050,930.20	2,050,930.20
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	2,050,930.20	2,050,930.20
4. 期末余额	452,438,691.28	452,438,691.28
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-

项目	房屋、建筑物	合计
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,126,101,879.46	1,126,101,879.46
2. 期初账面价值	1,163,740,967.06	1,163,740,967.06

2. 本期所有权受限投资性房地产的情况详见附注六、（四十四）。

（十一）固定资产

1. 总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	44,081,034.37	13,144,374.38
固定资产清理	-	-
<b>合计</b>	<b><u>44,081,034.37</u></b>	<b><u>13,144,374.38</u></b>

2. 固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	13,790,259.68	4,498,543.26	6,089,572.61	2,552,526.13	26,930,901.68
2. 本期增加金额	29,406,909.23	2,265,935.80	1,249,175.59	107,418.62	33,029,439.24
(1) 购置	-	2,265,935.80	1,249,175.59	107,418.62	3,622,530.01
(2) 其他	29,406,909.23	-	-	-	29,406,909.23
3. 本期减少金额	-	1,080,233.00	670,379.70	523,651.69	2,274,264.39
(1) 处置或报废	-	1,080,233.00	670,379.70	523,651.69	2,274,264.39
4. 期末余额	43,197,168.91	5,684,246.06	6,668,368.50	2,136,293.06	57,686,076.53
二、累计折旧					
1. 期初余额	6,017,741.45	2,193,957.17	4,246,108.90	1,328,719.78	13,786,527.30
2. 本期增加金额	306,237.12	783,276.15	582,057.05	300,234.68	1,971,805.00
(1) 计提	306,237.12	783,276.15	582,057.05	300,234.68	1,971,805.00
(2) 其他	-	-	-	-	-

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
3. 本期减少金额	-	1,026,221.35	635,074.18	491,994.61	2,153,290.14
(1) 处置或报废	-	1,026,221.35	635,074.18	491,994.61	2,153,290.14
4. 期末余额	6,323,978.57	1,951,011.97	4,193,091.77	1,136,959.85	13,605,042.16
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	36,873,190.34	3,733,234.09	2,475,276.73	999,333.21	44,081,034.37
2. 期初账面价值	7,772,518.23	2,304,586.09	1,843,463.71	1,223,806.35	13,144,374.38

(十二) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	期末余额
软件使用费	424,895.87	145,768.09	281,965.23	-	288,698.73
办公室装修费	17,549,731.91		5,277,687.81	14,225.82	12,257,818.28
<b>合计</b>	<b>17,974,627.78</b>	<b>145,768.09</b>	<b>5,559,653.04</b>	<b>14,225.82</b>	<b>12,546,517.01</b>

(十三) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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	107,847,886.56	26,961,971.65	115,804,802.00	28,951,200.51
预提职工薪酬	34,650,397.71	8,662,599.45	34,118,744.35	8,529,686.10
预提土地增值税	131,879,091.43	32,969,772.86	36,350,743.01	9,087,685.75
预售房款	345,606,958.85	86,401,739.74	432,838,337.99	108,209,584.50
未支付的费用	94,083,173.55	23,520,793.39	92,316,213.42	23,079,053.35
可抵扣亏损	1,167,116,083.99	291,779,021.01	988,205,093.16	247,051,273.29
其他	5,917,253.23	1,479,313.31	14,726,521.16	3,681,630.29
<b>合计</b>	<b>1,887,100,845.32</b>	<b>471,775,211.41</b>	<b>1,714,360,455.09</b>	<b>428,590,113.79</b>

2. 未抵销的递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	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
交易性金融资产公允价值变动	2,112,125.79	528,031.46	1,391,388.89	347,847.22
合同取得成本	1,703,548.76	425,887.20	8,569,422.85	2,142,355.72
其他	8,067,954.43	2,016,988.61	6,880,483.40	1,720,120.85
<b>合计</b>	<b><u>11,883,628.98</u></b>	<b><u>2,970,907.27</u></b>	<b><u>16,841,295.14</u></b>	<b><u>4,210,323.79</u></b>

### 3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	202,705.87	117,998.65
可抵扣亏损	51,370,106.51	37,850,710.60
<b>合计</b>	<b><u>51,572,812.38</u></b>	<b><u>37,968,709.25</u></b>

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此以上可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认为递延所得税资产。

### 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	期末余额	期初余额	备注
2020 年度	-	4,499,707.96	
2021 年度	4,343,699.35	4,343,303.14	
2022 年度	5,010,343.13	5,010,343.13	
2023 年度	10,741,769.22	10,741,769.22	
2024 年度	13,255,587.15	13,255,587.15	
2025 年度	18,018,707.65	-	
<b>合计</b>	<b><u>51,370,106.50</u></b>	<b><u>37,850,710.60</u></b>	

### (十四) 其他非流动资产

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
锦上花园开发项目	1,646,033,085.66	-	-	390,524,892.45	23,046,080.50	-
<b>合计</b>	<b><u>1,646,033,085.66</u></b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>390,524,892.45</u></b>	<b><u>23,046,080.50</u></b>	<b>=</b>

续表

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
锦上花园开发项目	-	-	-	2,013,511,897.61	-
<b>合计</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>2,013,511,897.61</u></b>	<b>=</b>

注：2013年11月29日，本公司与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深圳地铁”）签订合同合作开发锦上花园开发项目，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32.18万平方米，其中住宅22.53万平方米，商业5.2万平方米，商务公寓4.11万平方米，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。

#### (十五) 短期借款

##### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	-	600,000,000.00
<u>合计</u>	<u>=</u>	<u>600,000,000.00</u>

##### 2. 期末无已逾期未偿还的短期借款。

#### (十六) 应付账款

##### (1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	204,065,169.85	423,704,282.21
1至2年	246,111,003.57	180,512,185.70
2至3年	82,049,438.05	81,361,824.81
3年以上	110,983,395.28	121,506,314.83
<u>合计</u>	<u>643,209,006.75</u>	<u>807,084,607.55</u>

##### (2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款	430,509,058.51	尚未结算
营销代理费	3,343,786.89	尚未结算
房屋维修基金	4,494,100.78	尚未结算

#### (十七) 预收款项

##### 1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,864,229.52	2,074,438.43
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	-	-
<b>合计</b>	<b><u>2,864,229.52</u></b>	<b><u>2,074,438.43</u></b>

截至2020年12月31日，本公司预收款项主要项目明细列示如下

项目	期末余额	未结转原因
预收租金	2,864,229.52	尚未达到收入确认条件
<b>合计</b>	<b><u>2,864,229.52</u></b>	

#### (十八) 合同负债

##### 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
广西振业·尚府	3,674,084.77	-
振业·邕江雅苑	1,295,743.10	1,303,948.63
广西振业·启航城	108,074,286.74	29,570,609.17
长沙振业城二期	1,463,511.75	391,235.23
长沙振业城三期	355,594,528.95	846,655,200.44
惠阳·振业城二期·B 组团	-	95,238.10
惠阳·振业城二期·G 组团	-	2,071,715.24
惠阳·振业城二期·H 组团	7,763,972.39	5,666,537.14
惠阳·振业城二期·D 组团	6,902,110.47	4,340,205.71
惠阳·振业城二期·Q 组团	57,800,466.78	132,952,263.81
振业时代花园一期	90,015,528.43	301,664,633.00
东莞松湖雅苑项目	587,497.13	989,197.14
天津·启春里	3,547,189.53	2,597,114.29
广州振业天颂花园项目	446,794,825.70	534,762,040.95
西安振业·泊墅一期	11,094,740.31	-
西安振业·泊墅二期 A 组团	1,172,685.77	1,626,610.48
西安振业·泊墅二期 B 组团	554,542.05	1,692,296.19
西安振业·泊岸	30,850,835.09	66,298,781.90
振业峦山谷花园二期	-	548,270.48
天津·铂雅轩	-	2,277,629.55

项目	期末余额	期初余额
代建管理费	-	1,059,433.96
<u>合计</u>	<u>1,127,186,548.96</u>	<u>1,936,562,961.41</u>

2. 报告期内账面价值发生变动的金额及原因

项目	变动金额	变动原因
合同负债-预收房款	-808,316,978.49	收入结转所致
合同负债-预收代建管理费	-1,059,433.96	收入结转所致
<u>合计</u>	<u>-809,376,412.45</u>	

(十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	47,309,775.40	149,084,093.38	152,536,652.98	43,857,215.80
二、离职后福利中-设定提存计划负债	6,273,134.37	8,649,657.18	7,253,318.81	7,669,472.74
三、辞退福利	-	255,429.00	255,429.00	-
<u>合计</u>	<u>53,582,909.77</u>	<u>157,989,179.56</u>	<u>160,045,400.79</u>	<u>51,526,688.54</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	35,308,928.88	115,247,231.62	121,180,757.87	29,375,402.63
二、职工福利费	4,407,158.99	16,838,884.06	16,042,096.25	5,203,946.80
三、社会保险费	-	<u>3,193,909.48</u>	<u>3,193,909.48</u>	-
其中：医疗保险费	-	2,991,356.79	2,991,356.79	-
工伤保险费	-	6,296.94	6,296.94	-
生育保险费	-	196,255.75	196,255.75	-
四、住房公积金	-	9,845,348.83	9,845,348.83	-
五、工会经费和职工教育经费	7,593,687.53	3,958,719.39	2,274,540.55	9,277,866.37
六、其他短期薪酬	-	-	-	-
<u>合计</u>	<u>47,309,775.40</u>	<u>149,084,093.38</u>	<u>152,536,652.98</u>	<u>43,857,215.80</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	-	1,059,831.45	752,856.98	306,974.47
2. 失业保险费	-	-309,872.15	-310,019.96	147.81
3. 企业年金缴费	6,273,134.37	7,899,697.88	6,810,481.79	7,362,350.46
<u>合计</u>	<u>6,273,134.37</u>	<u>8,649,657.18</u>	<u>7,253,318.81</u>	<u>7,669,472.74</u>

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。

#### 4. 辞退福利

项目	本期支付金额	期末应付未付金额
离职经济补偿金	255,429.00	-
<u>合计</u>	<u>255,429.00</u>	<u>-</u>

#### (二十) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	92,558,361.05	149,135,588.85
2. 增值税	4,992,428.97	59,238,383.61
3. 城市维护建设税	236,696.83	3,494,305.70
4. 教育费附加	366,447.41	1,968,634.73
5. 代扣代缴个人所得税	1,362,449.92	1,303,284.70
6. 房产税	182,363.23	77,373.44
7. 土地增值税	706,833,526.29	544,340,041.98
8. 其他	149,676.00	187,617.56
<u>合计</u>	<u>806,681,949.70</u>	<u>759,745,230.57</u>

#### (二十一) 其他应付款

##### 1. 总表情况

##### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	75,350,722.60	70,174,222.60
应付股利	5,569,565.82	5,569,565.82
其他应付款	619,945,137.01	649,116,681.75
<u>合计</u>	<u>700,865,425.43</u>	<u>724,860,470.17</u>

##### 2. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	-	17,813,250.00
中期票据	34,873,972.60	34,873,972.60
分期付息到期还本的长期借款利息	40,476,750.00	17,487,000.00
<u>合计</u>	<u>75,350,722.60</u>	<u>70,174,222.60</u>

##### 3. 应付股利



项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
广西振业房地产股份有限公司个人股东	5,556,404.57	5,556,404.57	小股东未前来办理手续
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司小股东	13,161.25	13,161.25	小股东未前来办理手续
<b>合计</b>	<b><u>5,569,565.82</u></b>	<b><u>5,569,565.82</u></b>	

#### 4. 其他应付款

##### (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
暂扣税费	42,062,500.00	42,062,500.00
往来款	521,471,458.69	503,659,054.67
押金及保证金	41,092,502.38	90,859,976.37
代扣代缴款项	6,790,934.22	5,553,892.05
其他	8,527,741.72	6,981,258.66
<b>合计</b>	<b><u>619,945,137.01</u></b>	<b><u>649,116,681.75</u></b>

##### (2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州军区	42,062,500.00	未办妥相关手续
<b>合计</b>	<b><u>42,062,500.00</u></b>	

#### (二十二) 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	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	243,600,000.00	126,000,000.00
1年内到期的应付债券	499,887,562.67	-
<b>合计</b>	<b><u>743,487,562.67</u></b>	<b><u>126,000,000.00</u></b>

##### 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	期末余额	期初余额
抵押+保证	120,000,000.00	60,000,000.00
抵押借款	35,600,000.00	38,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	-
抵押+质押	38,000,000.00	28,000,000.00
<b>合计</b>	<b><u>243,600,000.00</u></b>	<b><u>126,000,000.00</u></b>

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	期末余额
中国银行深圳东部支行	2018-9-28	2021-9-28	人民币	96,000,000.00
北京银行股份有限公司深圳分行	2014-6-24	2021-6-24	人民币	30,000,000.00
中国银行深圳东部支行	2019-3-22	2021-3-22	人民币	25,000,000.00
中国银行深圳东部支行	2019-2-28	2021-9-28	人民币	25,000,000.00
中国银行深圳东部支行	2018-9-28	2021-3-28	人民币	24,000,000.00
<u>合计</u>				<u>200,000,000.00</u>

## 3. 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2018 年中期票据	500,000,000.00	2018-05-07	3 年	500,000,000.00	499,575,595.84
<u>合计</u>	<u>500,000,000.00</u>			<u>500,000,000.00</u>	<u>499,575,595.84</u>

接上表:

本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额
-	-	311,966.83	-	499,887,562.67
=	=	<u>311,966.83</u>	=	<u>499,887,562.67</u>

## (二十三) 其他流动负债

## 1. 其他流动负债情况

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	78,997,962.90	144,013,072.89
<u>合计</u>	<u>78,997,962.90</u>	<u>144,013,072.89</u>

## (二十四) 长期借款

## 1. 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	308,410,000.00	409,600,000.00
信用借款	1,400,000,000.00	800,000,000.00
保证借款	618,000,000.00	590,000,000.00
抵押+保证	350,000,000.00	230,000,000.00
抵押+质押	606,480,000.00	616,480,000.00
抵押+质押+保证	-	-
减: 一年内到期的长期借款	243,600,000.00	126,000,000.00
<u>合计</u>	<u>3,039,290,000.00</u>	<u>2,520,080,000.00</u>

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	期末余额
深圳市地铁集团有限公司(地铁项目部)	2019-6-14	无固定期限	人民币	1,400,000,000.00
兴业银行股份有限公司深圳分行	2018-11-21	2030-11-21	人民币	320,000,000.00
广东华兴银行股份有限公司深圳分行	2017-2-7	2027-2-6	人民币	248,480,000.00
交通银行股份有限公司深圳中心区支行	2016-11-24	2026-11-17	人民币	202,000,000.00
中国农业银行布吉支行	2019-11-15	2022-11-15	人民币	200,000,000.00
<b>合计</b>				<b><u>2,370,480,000.00</u></b>

(二十五) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
2018 年中期票据	-	499,575,595.84
2019 年中期票据	399,681,573.95	399,445,050.15
<b>合计</b>	<b><u>399,681,573.95</u></b>	<b><u>899,020,645.99</u></b>

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	期初余额
2019 年中期票据	400,000,000.00	2019-04-10	3 年	400,000,000.00	399,445,050.15
<b>合计</b>	<b><u>400,000,000.00</u></b>			<b><u>400,000,000.00</u></b>	<b><u>399,445,050.15</u></b>

接上表：

本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额
-	-	236,523.80	-	399,681,573.95
=	=	<u>236,523.80</u>	=	<u>399,681,573.95</u>

3. 应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
2018 年中期票据	20,298,630.14	31,000,000.00	31,000,000.00	20,298,630.14
2019 年中期票据	14,575,342.46	20,000,000.00	20,000,000.00	14,575,342.46
<b>合计</b>	<b><u>34,873,972.60</u></b>	<b><u>51,000,000.00</u></b>	<b><u>51,000,000.00</u></b>	<b><u>34,873,972.60</u></b>

(二十六) 股本

项目	期初余额	本期增减变动 (+、-)	期末余额
----	------	--------------	------

	发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>1,687,074.00</b>			<b>-1,687,074.00</b>	<b>-1,687,074.00</b>	-
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	1,687,074.00			-1,687,074.00	-1,687,074.00	-
其中：境内法人持股						
境内自然人持股	1,687,074.00			-1,687,074.00	-1,687,074.00	-
4. 境外持股	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-
<b>二、无限售条件流通股份</b>	<b>1,348,307,972.00</b>			<b>1,687,074.00</b>	<b>1,687,074.00</b>	<b>1,349,995,046.00</b>
1. 人民币普通股	1,348,307,972.00			1,687,074.00	1,687,074.00	1,349,995,046.00
2. 境内上市外资股	-	-	-	-	-	-
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
<b>股份合计</b>	<b><u>1,349,995,046.00</u></b>	<b>≡</b>	<b>≡</b>	<b>≡</b>	<b>≡</b>	<b><u>1,349,995,046.00</u></b>

(二十七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	458,717,817.01	-	-	458,717,817.01
其他资本公积	25,603,806.06	-	-	25,603,806.06
<b>合计</b>	<b><u>484,321,623.07</u></b>	<b>≡</b>	<b>≡</b>	<b><u>484,321,623.07</u></b>

(二十八) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	677,469,644.28	34,625,048.40	-	712,094,692.68
任意盈余公积	1,120,009,745.11	69,250,096.80	-	1,189,259,841.91

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>合计</u>	<u>1,797,479,389.39</u>	<u>103,875,145.20</u>	=	<u>1,901,354,534.59</u>

注：根据公司法、章程的规定，本公司按母公司净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金，本年度按母公司净利润的 20%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。

#### （二十九）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	3,103,787,189.84	2,879,489,920.90
调整期初未分配利润调整计数（调增+，调减-）	5,865,442.71	-
调整后期初未分配利润	3,109,652,632.55	2,879,489,920.90
加：本期归属于母公司所有者的净利润	864,638,857.34	801,163,074.41
减：提取法定盈余公积	34,625,048.40	104,538,932.16
提取任意盈余公积	69,250,096.80	209,077,864.32
提取一般风险准备		-
应付普通股股利	241,649,069.14	263,249,008.99
转作股本的普通股股利		-
期末未分配利润	3,628,767,275.55	3,103,787,189.84

#### （三十）营业收入、营业成本

##### 1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,934,733,294.89	1,567,381,101.45	3,731,330,139.73	2,044,318,166.99
其他业务	-	-	-	-
<u>合计</u>	<u>2,934,733,294.89</u>	<u>1,567,381,101.45</u>	<u>3,731,330,139.73</u>	<u>2,044,318,166.99</u>

##### 2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	2,934,733,294.89	1,567,381,101.45	3,731,330,139.73	2,044,318,166.99
<u>合计</u>	<u>2,934,733,294.89</u>	<u>1,567,381,101.45</u>	<u>3,731,330,139.73</u>	<u>2,044,318,166.99</u>

##### 3. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	2,840,133,159.60	1,514,324,816.97	3,626,173,605.71	1,984,664,135.29
房产租赁	89,794,086.26	53,056,284.48	105,156,534.02	59,654,031.70
代建服务	4,806,049.03	-		
<u>合计</u>	<u>2,934,733,294.89</u>	<u>1,567,381,101.45</u>	<u>3,731,330,139.73</u>	<u>2,044,318,166.99</u>

#### 4.主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	1,953,591,708.76	1,078,441,453.36	1,865,174,779.78	1,074,214,566.98
广西壮族自治区	19,036,791.24	11,522,817.43	86,286,916.27	59,904,325.54
陕西省	223,559,353.62	134,634,085.96	765,195,025.54	408,518,570.63
天津市	133,707,552.22	91,877,009.77	411,718,637.93	271,216,037.42
湖南省	604,837,889.05	250,905,734.93	602,954,780.21	230,464,666.42
<u>合计</u>	<u>2,934,733,294.89</u>	<u>1,567,381,101.45</u>	<u>3,731,330,139.73</u>	<u>2,044,318,166.99</u>

#### （三十一）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	26,104.75	-
城市维护建设税	7,150,286.52	11,168,771.56
教育费附加	5,833,254.68	7,991,604.06
土地增值税	361,793,191.13	333,440,620.23
印花税	1,974,859.03	3,220,914.74
堤围费及其他	3,644,400.45	4,198,413.43
<u>合计</u>	<u>380,422,096.56</u>	<u>360,020,324.02</u>

#### （三十二）销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
广告推广费	8,553,772.99	10,764,583.37
销售策划费	6,129,963.96	9,113,650.67
代理费	24,573,884.37	24,417,786.36
其他	5,363,905.43	7,440,202.63
<u>合计</u>	<u>44,621,526.75</u>	<u>51,736,223.03</u>

#### （三十三）管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	76,430,240.54	69,829,448.66

费用性质	本期发生额	上期发生额
社会保险费及住房公积金	13,174,078.25	19,787,968.45
办公费	17,769,530.61	22,093,152.25
中介服务费	3,988,161.88	8,047,451.88
诉讼费	781,639.20	812,776.98
车辆费	395,887.51	857,352.98
董事会经费	938,250.96	1,092,585.14
长期待摊费用摊销	5,098,429.66	5,836,320.36
折旧费用	1,242,679.14	756,566.63
其他费用	8,206,211.50	9,447,498.35
<b>合计</b>	<b><u>128,025,109.25</u></b>	<b><u>138,561,121.68</u></b>

(三十四) 财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	179,211,228.60	169,790,047.23
减：利息收入	37,536,011.81	43,883,884.19
汇兑损益	231,641.00	-94,344.77
其他	690,148.83	1,808,919.31
<b>合计</b>	<b><u>142,597,006.62</u></b>	<b><u>127,620,737.58</u></b>

(三十五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	42,242,141.31	27,630,364.44
合营项目投资收益	363,963,151.72	67,845,667.97
<b>合计</b>	<b><u>406,205,293.03</u></b>	<b><u>95,476,032.41</u></b>

(三十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	720,736.90	1,391,388.89
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收 益	-	-
交易性金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
<b>合计</b>	<b><u>720,736.90</u></b>	<b><u>1,391,388.89</u></b>

(三十七) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

坏账损失	7,872,208.18	2,451,384.82
<u>合计</u>	<u>7,872,208.18</u>	<u>2,451,384.82</u>

(三十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产利得	59,114.27	36,020.76
<u>合计</u>	<u>59,114.27</u>	<u>36,020.76</u>

(三十九) 营业外收入

1. 分类列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废所得	-	11,428.57	-
罚款及违约金收入	2,846,198.44	1,203,494.52	2,846,198.44
其他	1,016,968.09	1,301,829.98	1,016,968.09
<u>合计</u>	<u>3,863,166.53</u>	<u>2,516,753.07</u>	<u>3,863,166.53</u>

(四十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	66,962.60	137,979.85	66,962.60
赔偿支出	-	795,624.95	-
对外捐赠支出	1,585,412.54	7,150,257.73	1,585,412.54
其他	175,180.76	16,961.06	175,180.76
<u>合计</u>	<u>1,827,555.90</u>	<u>8,100,823.59</u>	<u>1,827,555.90</u>

(四十一) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	230,113,829.51	329,623,644.78
递延所得税费用	-44,424,514.14	-69,844,270.91
<u>合计</u>	<u>185,689,315.37</u>	<u>259,779,373.87</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,088,579,417.27	1,102,844,322.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	272,144,854.32	275,711,080.70
子公司适用不同税率的影响	413,087.46	-438.36
调整以前期间所得税的影响	-648,201.53	-3,590,009.06



项目	本期发生额	上期发生额
非应税收入的影响	-91,869,702.99	-17,986,940.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,517,182.71	2,201,194.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-
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	4,132,095.40	3,444,487.37
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化		-
<b>所得税费用合计</b>	<b><u>185,689,315.37</u></b>	<b><u>259,779,373.87</u></b>

(四十二) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	37,536,011.81	43,883,884.19
罚款及赔偿款收入	122,124.00	807,864.58
押金及保证金	25,863,593.85	58,731,749.13
往来款	21,086,072.66	14,335,319.43
收回代扣代垫款	7,781,430.73	14,681,269.41
其他	5,650,835.74	8,105,169.83
<b>合计</b>	<b><u>98,040,068.79</u></b>	<b><u>140,545,256.57</u></b>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用支付的现金	31,379,421.28	40,889,572.55
销售费用支付的现金	39,586,305.08	50,165,657.72
财务费用手续费	563,635.85	1,649,722.85
罚款及滞纳金	14,815.16	810,186.01
捐赠支出	1,555,681.88	7,150,257.73
押金及保证金	9,214,732.65	9,955,126.53
往来款	10,498,350.62	41,109,285.50
其他	6,189,425.69	4,514,748.72
<b>合计</b>	<b><u>99,002,368.21</u></b>	<b><u>156,244,557.61</u></b>

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
发行票据服务费和信用评级费用	301,785.00	172,400.00
派息手续费	154,346.50	168,440.85



## 2.现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,872,491,277.28	2,980,147,032.88
其中：库存现金	14,767.29	50,449.84
可随时用于支付的银行存款	1,872,476,509.99	2,980,096,583.04
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	1,872,491,277.28	2,980,147,032.88
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：未作为现金及现金等价物详见附注六、（一）。

### （四十四）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
其他货币资金	335,524.55	受监管资金
其他货币资金	42,838,880.13	按揭保证金
其他货币资金	21,954,563.51	投标保函保证金
其他货币资金	10,140,000.00	工程质量保证金
投资性房地产-振业大厦 A、B 座裙楼及 A 座塔楼	67,024,051.16	注（1）
固定资产-振业大厦 A 座 31 层-32 层	3,667,869.19	注（1）
投资性房地产-峦山谷花园一期 2、3 栋商场复式 117 号房产	151,118,710.79	注（2）
投资性房地产-星海名城七期 25 套房产	280,035,735.13	注（3）
存货-惠阳 振业城 R 组团	75,270,959.44	注（4）
存货-振业启航城项目	99,298,758.53	注（5）
存货-清溪地块项目	901,230,000.00	注（6）
<b>合计</b>	<b><u>1,652,915,052.43</u></b>	

注 1、本公司以振业大厦 AB 座裙楼及 A 座塔楼作为抵押物，同时，以上述房产租金收益权作为质押，向兴业银行股份有限公司深圳分行借款人民币 3.5 亿元，借款期 12 年，约定的借款到期日为 2030 年 11 月 21 日。截至 2020 年 12 月 31 日，实际借款 3.5 亿元，借款余额 3.4 亿元。

注 2、本公司以振业峦山谷花园（一期）2、3 栋商场复式 117 号房产作为抵押物，向北京银行股份有限公司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。截至 2020 年 12 月 31 日，实际借款 1.8 亿元，借款余额 0.7 亿元。

注 3、本公司以星海名城七期项目 10 套房产作为抵押物，向交通银行股份有限公司深圳中心区支行借款人民币 3.3 亿元，借款期 10 年，约定的借款到期日为 2026 年 11 月 17 日。截至 2020 年 12 月 31 日，实际借款 3.3 亿元，借款余额 2.3841 亿元。

本公司以星海名城七期项目 15 套房产作为抵押物，同时，以上述房产租金收益权作为质押向广东华兴银行股份有限公司深圳分行借款人民币 5 亿元，借款期 10 年，约定的借款到期日为 2027 年 2 月 6 日。截至 2020 年 12 月 31 日，实际借款 3.00 亿元，借款余额 2.6648 亿元。

注 4、本公司之子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司以惠阳振业城 R 组团土地使用权（土地证号：粤（2017）惠州市不动产权第 3046644 号）作为抵押，向中国银行深圳东部支行借款人民币 2.5 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2021 年 9 月 28 日，截至 2020 年 12 月 31 日，实际借款 2.4 亿元，借款余额 1.2 亿元。

注 5、本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司以 450105102000GB00021 地块（“振业·启航城项目”）土地使用权作为抵押物，向中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行借款人民币 3 亿元，借款期限 3 年，约定的借款到期日为 2022 年 8 月 29 日。截至 2020 年 12 月 31 日，实际借款 1.5 亿元，借款余额 1.5 亿元。

注 6、本公司之子公司东莞市振业投资发展有限公司以东莞市清溪镇香芒东路北城镇住宅用地土地使用权作为抵押物，向招商银行东莞分行借款人民币 6 亿元，借款期限 3 年，约定的借款到期日为 2023 年 12 月 16 日。截至 2020 年 12 月 31 日，实际借款 0.8 亿元，借款余额 0.8 亿元。

## 七、合并范围的变更

### （一）非同一控制下企业合并

1. 本期未发生非同一控制下企业合并。

### （二）同一控制下企业合并

1. 本期未发生同一控制下企业合并。

### （三）其他原因的合并范围变动

1. 本年度新设立子公司

（1）2020 年 11 月 4 日，本公司出资设立全资子公司振业（长沙）房地产开发有限公司，注册资本 5,000.00 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

### （一）在子公司中的权益

1. 本集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	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	100.00		100.00	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	100.00		100.00	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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	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	100.00		100.00	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	100.00		100.00	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		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	5.00	87.00	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		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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	投资设立
西安市灞桥区振业房地产开发有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业商业运营管理有限公司	广东深圳	广东深圳	房屋租赁及商业运营	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业棚改投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	棚户区改造	100.00		100.00	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	100.00		100.00	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	100.00		100.00	投资设立
天津振业化工发展有限公司*	天津	天津	制造业	100.00		100.00	投资设立
天津振业津海房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
东莞市振业投资发展有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
西安振业创发置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
河源市振业深河投资置业有限公司	广东河源	广东河源	房地产开发	50.00		50.00	收购
振业(长沙)房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发	100.00		100.00	投资设立

本公司持有深圳市振业贸易发展有限公司、深圳市建设(集团)公司金属结构制品厂、天津振业化工发展有限公司三家公司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，且被吊销营业执照或已注销，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. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例 (%)	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
广西振业房地产股份有限公司	2.64	2.64	236,154.54	-	5,370,878.81
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	13.00	13.00	2,932,426.00	-	61,633,992.60
湖南振业房地产开发有限公司	20.00	20.00	34,159,293.24	-	197,706,712.11
河源市振业深河投资置业有限公司	50.00	50.00	923,370.78	-	208,848,104.86

## 3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额			
	广西振业房地产股份有限公司	惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	湖南振业房地产开发有限公司	河源市振业深河投资置业有限公司
流动资产	701,601,874.75	989,974,782.81	1,815,295,000.16	470,585,310.94
非流动资产	36,971,040.58	16,251,306.22	63,018,337.68	975,617.79
资产合计	738,572,915.33	1,006,226,089.03	1,878,313,337.84	471,560,928.73
流动负债	385,062,075.23	531,955,580.47	889,369,737.64	53,864,719.02
非流动负债	150,068,461.12	162,873.21	410,039.65	0.00
负债合计	535,130,536.35	532,118,453.68	889,779,777.29	53,864,719.02
营业收入	19,036,791.24	189,754,503.40	604,837,889.05	0.00
净利润（净亏损）	8,945,247.59	22,557,123.06	170,796,466.18	1,846,741.56
综合收益总额	8,945,247.59	22,557,123.06	170,796,466.18	1,846,741.56
经营活动现金流量	-44,227,826.04	137,807,855.20	-464,080,050.89	-62,458,034.70

接上表：

项目	期初余额或上期发生额			
	广西振业房地产股份有限公司	惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	湖南振业房地产开发有限公司	河源市振业深河投资置业有限公司
流动资产	465,301,707.78	982,408,893.30	2,373,599,103.62	424,109,952.82
非流动资产	33,640,072.83	18,127,241.47	54,991,071.93	479,981.79
资产合计	498,941,780.61	1,000,536,134.77	2,428,590,175.55	424,589,934.61
流动负债	254,376,188.10	428,484,790.60	1,609,734,567.69	8,740,466.46
非流动负债	50,068,461.12	120,500,831.88	1,118,513.49	-

项目	期初余额或上期发生额			
	广西振业房地产股份有限公司	惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	湖南振业房地产开发有限公司	河源市振业深河投资置业有限公司
负债合计	304,444,649.22	548,985,622.48	1,610,853,081.18	8,740,466.46
营业收入	86,286,916.27	287,289,873.87	602,954,780.21	-
净利润（净亏损）	10,561,780.72	58,167,531.05	173,301,049.88	128,401.59
综合收益总额	10,561,780.72	58,167,531.05	173,301,049.88	128,401.59
经营活动现金流量	-90,736,824.14	6,572,028.14	658,026,316.75	-19,601,135.53

（二）在合营企业或联营企业中的权益

1.重要合营企业或联营企业

本公司对合营企业锦上花园开发项目的投资采用权益法核算，本公司对合营企业锦上花园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	锦上花园开发项目	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	5,225,060,274.59	4,294,555,296.37
其中：现金和现金等价物	1,209,644,777.54	1,384,432,074.78
非流动资产	4,099,023.58	1,430,132.55
资产合计	5,229,159,298.17	4,295,985,428.92
流动负债	2,366,464,956.83	1,991,135,447.30
非流动负债		48,343.78
负债合计	2,366,464,956.83	1,991,183,791.08
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	2,862,694,341.34	2,304,801,637.84
按持股比例计算的净资产份额	2,003,886,038.94	1,613,361,146.49
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	2,013,511,897.61	1,646,033,085.66

项目	锦上花园开发项目	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,466,885,949.53	293,357,177.15
财务费用	-108,579,658.74	-65,089,475.28
所得税费用	185,983,899.66	39,828,834.13
净利润	557,892,703.50	119,394,706.07
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	557,892,703.50	119,394,706.07
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,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。本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

### (一) 金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下:

金融资产项目	期末余额	期初余额
货币资金	1,947,760,245.47	3,037,214,681.70
交易性金融资产	1,667,112,125.79	1,101,391,388.89
应收账款	15,313,472.84	15,153,277.16
其他应收款	36,140,973.01	55,819,924.98

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下:

金融资产项目	期末余额	期初余额
短期借款	-	600,000,000.00
应付账款	643,209,006.75	807,084,607.55
其他应付款	695,295,859.61	719,290,904.35
一年内到期的非流动负债	743,487,562.67	126,000,000.00



金融资产项目	期末余额	期初余额
长期借款	3,039,290,000.00	2,520,080,000.00
应付债券	399,681,573.95	899,020,645.99

#### (二) 信用风险

截止2020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。

#### (三) 流动风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日, 也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款、债券、和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

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。截止2020年12月31日, 本公司尚未使用的银行借款额度为人民币10.08亿元。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

项目	1年以内	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款				-
应付账款	643,209,006.75	-	-	643,209,006.75
其他应付款	695,295,859.61	-	-	695,295,859.61
一年内到期的非流动负债	743,487,562.67	-	-	743,487,562.67
长期借款	-	2,432,400,000.00	606,890,000.00	3,039,290,000.00
应付债券	-	399,681,573.95	-	399,681,573.95
<b>合计</b>	<b><u>2,081,992,429.03</u></b>	<b><u>2,832,081,573.95</u></b>	<b><u>606,890,000.00</u></b>	<b><u>5,520,964,002.98</u></b>

#### (四) 市场风险

市场风险, 是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险, 如权益工具投资价格风险。

## 1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

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及固定利率借款，浮动借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动，固定借款利率为3.915%。

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；

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净利润(通过对浮动利率借款的影响)和股东权益产生的影响。

项目	本期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
对外借款	增加 1%	-2,278,640.06	-2,278,640.06
对外借款	减少 1%	2,278,640.06	2,278,640.06

接上表：

项目	上期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
对外借款	增加 1%	-2,439,472.22	-2,439,472.22
对外借款	减少 1%	2,439,472.22	2,439,472.22

## 2. 汇率风险

公司承受外汇风险主要与港币有关，除集团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2020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	期末数	期初数
现金及现金等价物	-	4,316,194.92

## 十、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准：

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

成关联方。

(二) 本公司的母公司有关信息

直接控制人名称	注册地	业务性质	对本公司持股	对本公司持股比例 (%)	对本公司间接持股比例 (%)	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	296,031,373.00	21.93	15.06	36.99

注：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会通过深圳市资本运营集团有限公司间接持有本公司股本比例15.06%。

(三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、(一) 在子公司中的权益。

(四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、(二) 在合营企业或联营企业中的权益。

(五) 本公司无其他关联方情况

(六) 关联方交易

1. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
锦上花园开发项目	1,400,000,000.00	2019-6-14	无固定期限	利率 3.915%

2. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	11,859,556.69	11,057,835.69

(七) 关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	锦上花园开发项目	499,632,183.76	499,468,636.04
短期借款	锦上花园开发项目	-	600,000,000.00
应付利息	锦上花园开发项目	40,476,750.00	35,300,250.00
长期借款	锦上花园开发项目	1,400,000,000.00	800,000,000.00

## 十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 经营租赁承诺

截至资产负债表日，公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第1年	16,785,001.43	13,638,099.97
资产负债表日后第2年	3,301,170.05	1,601,817.95
资产负债表日后第3年	2,503,624.80	940,085.25
以后年度	4,889,654.08	92,540.00
<u>合计</u>	<u>27,479,450.36</u>	<u>16,272,543.17</u>

(二) 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1) 1993年7月1日，本公司与香港雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）签署《合作开发新城花园商住楼合同书》，三方约定由雄丰公司、九州公司提供土地以及负责项目的报建手续，本公司负责资金。2003年2月20日深圳中级人民法院作出一审判决，裁决上述开发合同无效，由雄丰公司偿还本公司已投入的投资款2,988万元和1,300万元借款及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉。2003年11月16日广东省高级人民法院作出终审判决，裁决上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的8栋商住楼由本公司分得6栋（含雄丰公司以房产折抵其借款1,300万元），雄丰公司分得2栋，本公司尚需负责上述8栋房产的收尾工程。根据上述判决，本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，对上述房产计提了存货跌价准备，截至2020年12月31日累计计提跌价准备3,843.25万元。

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。

2017年2月23日，雄丰集团（深圳）有限公司以龙城公司为被告向深圳市中级人民法院提起涉案地块确权之诉。2017年6月23日，本公司以“利害关系人”的身份申请加入诉讼，但未收到法院有关受理通知。2017年7月，深圳市中级人民法院裁定准许雄丰集团（深圳）有限公司撤回起诉。

2) 2005年12月，本公司与佰富利集团签订《股权转让协议》及《补充协议》，依法成为湖南振业的股东，合作开发长沙·振业城项目（以下简称“长沙项目”）。

在长沙项目推进过程中，因市场变化和拆迁的实际需要，长沙项目的拆迁及前期费用增加，按照《补充协议》的约定需股东双方按各自股权比例对等追加投资。经本公司第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经本公司2009年第四次临时股东大会审议批准，本公司对湖南振业履行了追加投资义务，但佰富利集团始终以各种理由拒绝履行追加投资义务。

为确保长沙项目的顺利开发，避免投资损失，在佰富利集团拒绝追加投资的情况下，本公司只能根据湖南振业的迫切需要，单方审慎追加投资。截至本报告披露之日，本公司对项目公司的总投资累计已达人民币5.7亿元，佰富利集团实际投入注册资本金3,000万元，湖南振业实际获得投资总额为人民币6亿元。根据《补充协议》，佰富利集团持有湖南振业20%的股权，理应向湖南振业投入89,897,485.40元，扣除其已实际投入的3,000万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。

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。

2018年6月，公司收到法院三份裁定书，分别是：长沙中院作出的《执行裁定书》【（2017）湘01执复19号】，裁定驳回案外人的复议申请，维持开福区法院（2016）湘0105执异116号执行裁定；开福区法院作出的《执行裁定书》【（2015）开执字第00990号之三】，裁定继续查封（冻结）佰富利集团所持有的湖南振业20%的股权，冻结期限为三年；开福区法院作出的《执行裁定书》【（2018）湘0105执恢703号、（2015）开执字第00990号】，裁定拍卖佰富利集团所持有的湖南振业20%的股权。

2019年6月3日，公司收到湖南省高级人民法院作出的（2019）湘执监147号《执行裁定书》，裁定华南国际经济贸易仲裁委员会作出的华南国仲深裁（2013）128号裁决书由湘潭市中级人民法院执行。

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SHENT20160426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。

2017年7月17日，华南国际经济贸易仲裁委员会作出华南国仲深裁[2017]339号裁决书，裁决书确认本公司于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50,049,724.25元由被申请人承担；被申请人向申请人支付拆迁补偿费本金合计21,484,949.30元及各费用对应的利息、合理费用381,000元及仲裁费541,188.80元。本裁决为终局裁决。以上确定的各项应付款项，被申请人应在裁决作出之日起15日内支付完毕。截至本报告披露之日，佰富利集团尚未履行裁决确定的各项义务。

2018年6月28日，公司收到长沙中院发来的《听证通知及合议庭成员告知》及佰富利集团的《不予执行仲裁裁决申请书》，佰富利集团申请不予执行华南国仲深裁[2017]339号仲裁裁决。

2018年7月2日，长沙中院就佰富利集团申请不予执行华南国仲深裁[2017]339号仲裁裁决一案，举行了听证会。

2019年6月3日，公司收到湖南省高级人民法院作出的（2019）湘执监146号《执行裁定书》，裁定华南国际经济贸易仲裁委员会作出的华南国仲深裁[2017]339号裁决书由湘潭市中级人民法院执行。

2019年10月16日，公司收到湖南省长沙市中级人民法院作出的（2018）湘01执异149号《执行裁定书》，裁定不予执行华南国际经济贸易仲裁委员会于2017年7月17日作出的华南国仲深裁[2017]339号仲裁裁决。

3) 2017年8月，本公司与深圳市博盛佳业物业管理有限公司（以下简称“博盛佳业”）签订《深圳市房屋租赁合同书》及《振业星海商业广场<房屋租赁合同>补充合同》（以下简称“租赁合同”），合同约定，博盛佳业承租本公司位于深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期1F到3F及负一层02号铺位，租赁期限自2017年8月1日起至2027年7月31日止。合同签订后，本公司按合同约定交付了房屋，博盛佳业缴纳了2017年8月至2017年9月的租金合计20万元和租赁保证金5,274,909.00元。

自2017年10月起，博盛佳业开始拖欠租金，经本公司多次催缴，均拒绝缴纳。截至2018年1月26日，博盛佳业共拖欠本公司租金3,033,008.74元，其严重拖欠租金的行为已构成根本违约，依据租赁合同约定，本公司于2018年1月26日向其发出《关于解除<房屋租赁合同>及其补充合同通知书》，解除了租赁合同并依合同约定没收博盛佳业缴纳的租赁保证金人民币5,274,909.00元，并要求博盛佳业按租赁合同约定向本公司支付未付租金、违约金及赔偿原告损失，但博盛佳业至今尚未向本公司支付。

2018年8月22日，深圳市中级人民法院裁定受理博盛佳业破产清算一案，并指定深圳谋正清算事务有限公司为博盛佳业管理人。本公司在深圳中院公告的债权申报时间内，于2018年11月16日向管理人申报债权总额为33,064,781.02元，包括逾期未付的租金3,033,008.74元、不予退还的租赁保证金5,274,909.00元、租赁违约金17,583,030元及利息损失140,621.28元和房屋空置损失7,033,212.00元。

2018年11月26日，本公司收到管理人作出的【2018】博盛佳业破管字第17号《债权审查通知书》，管理人以导致债权所涉合同解除的原因不明为由，不予确认本公司申报的债权。本公司于2018年12月6日，特向深圳中院提起诉讼，请求确认本公司对博盛佳业享有33,064,781.02元的破产债权。

2019年2月11日，本公司诉博盛佳业破产债权确认纠纷一案立案，案号为（2019）粤03民初555号，该案已分别于2019年4月16日、2019年5月29日进行第一次及第二次开庭审理。

2020年8月3日，深圳市中级人民法院作出判决，确认本公司对博盛佳业享有破产债权，包括：租金3,033,008.74元、利息损失（2017年10月至12月利息损失，以人民币1,558,303.00元为基数，按中国人民银行同期贷款利率自2017年10月11日起计至2018年8月22日止；2018年1月1日至1月26日利息损失，以人民币1,474,705.74元为基数，按中国人民银行同期贷款利率自2018年1月11日起计至2018年8月22日止）、房屋空置损失人民币7,033,212.00元及违约金人民币1,758,303.00元。

因博盛佳业公司资产尚不足以清偿破产费用等，且本公司的债权为普通债权，无优先受偿权，除没收的租赁保证金5,274,909.00元之外，其他债权可能无法受偿。

4) 2014年6月24日，本公司之子公司西安振业房地产开发有限公司（以下简称“西安振业”）与业主米莹签订《商品房买卖合同》，合同约定，由米莹购买公司开发的振业浐灞住宅项目第36幢10000号房屋用于经营幼儿园，房屋实测建筑面积共2747.04平方米，按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米6,800.00元，合同总金额为18,679,872.00元，买受人应在2015年3月20日前付清总房款，交付期限为2014年7月30日前。合同签订后，本公司按合同约定交付了房屋，米莹付清了总房款18,679,872.00元。

因国务院《关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》规定，小区配套幼儿园应移交当地教育行政部门。2020年，米莹以房屋无法转移登记为由将西安振业诉至西安市灞桥区人民法院，要求解除双方签订的《商品房买卖合同》并由振业公司返还18,679,872.00元。2020年5月29日，米莹与西安振业商品房买卖合同纠纷一案立案，案号为（2020）陕0111民初3682号。

2020年11月9日，西安市灞桥区人民法院作出（2020）陕0111民初3682号民事判决书，判决米莹与西安振业签订的编号为5196425号商品房买卖合同于2020年8月5日解除；米莹应腾房并向西安振业移交涉案房屋（即西安市灞桥区北牛寺村振业浐灞住宅项目第36幢10000号房屋），西安振业应在米莹腾房后七日内支付其经济损失12,016,872.00元（支付的总房款扣减房屋使用费，房屋使用费自收楼日即2014年7月7日起至合同解除日按照每日3,000.00元的标准支付）。

2020年11月7日，西安浐灞生态区教育局与西安振业签订《城镇住宅小区配套幼儿园长期普惠协议书》，约定由西安振业依照普惠性幼儿园的要求对位于西安市广安路800号振业泊墅的幼儿园实施教育服务和行政管理，西安振业有权自主招聘幼儿园举办者。

2020年11月，西安振业公司与米莹均提起上诉，截至本报告披露日，二审尚未判决。。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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2020年12月31日，本公司承担的阶段性担保责任的贷款金额为345,168.37万元。

2) 西安振业为业主牛进才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、中国建设银行股份有限公司陕西省分行借入的按揭贷款提供阶段性担保，因业主牛进才等未按时足额还款，牛进才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、中国建设银行股份有限公司陕西省分行起诉，根据扣划及判决结果，从西安振业银行账号中扣划了牛进才等应付银行的本金及利息等，截止2020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 3



序号	按揭银行	房号	逾期业主	代垫金额	说明
2	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
3	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
4	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-10102	刘婧	4,546,136.00	注 1
5	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
6	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
7	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	4,702,049.51	注 1
8	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
9	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
10	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 8-11302	李成贵	651,468.68	注 2
11	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊公馆 1-20801	刘丹	696,026.10	注 1
12	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊公馆 1-21104	方玉琴	720,153.49	注 1
13	中国建设银行股份有限公司陕西省分行	振业泊墅 31-10301	李永斌	2,912,216.00	注 2
14	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 9-12401	呼正和	570,244.55	注 1
<u>合计</u>				<u>34,497,397.47</u>	

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。

注3: 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成功拍卖, 目前正办理产权转移手续。

## 十二、资产负债表日后事项

### (一) 利润分配预案

2021年3月29日, 本公司召开第九届董事会2021年第一次定期会议, 会议审议通过了2020年度利润分配预案: 以截止2020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1.93元(含税), 共派发现金红利260,549,043.88元。

## 十三、其他重要事项

### (一) 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。

（二）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 终止经营净利润
贵州振业房地产开发 有限公司	-	-45,788.12	-45,788.12	95.26	-45,883.38	-45,883.38

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、母公司财务报表项目注释

（一）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	8,433,217.80
1-2年（含2年）	-
2-3年（含3年）	732,460.00
3-4年（含4年）	197,876.62
4-5年（含5年）	-
5年以上	291,761.00
<u>合计</u>	<u>9,655,315.42</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额
----	------

	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应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,655,315.42	100.00	973,746.00	10.09	8,681,569.42
其中：账龄组合	9,655,315.42	100.00	973,746.00	10.09	8,681,569.42
组合小计	<u>9,655,315.42</u>	<u>100.00</u>	<u>973,746.00</u>	<u>10.09</u>	<u>8,681,569.42</u>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b><u>9,655,315.42</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>973,746.00</u></b>	<b><u>10.09</u></b>	<b><u>8,681,569.42</u></b>

续表

类别	账面余额		期初余额		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应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,880,483.40	100.00	1,039,807.04	15.11	5,840,676.36
其中：账龄组合	6,880,483.40	100.00	1,039,807.04	15.11	5,840,676.36
组合小计	<u>6,880,483.40</u>	<u>100.00</u>	<u>1,039,807.04</u>	<u>15.11</u>	<u>5,840,676.36</u>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b><u>6,880,483.40</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>1,039,807.04</u></b>	<b><u>15.11</u></b>	<b><u>5,840,676.36</u></b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	8,433,217.80	421,660.89	5.00
1-2年（含2年）			
2-3年（含3年）	732,460.00	219,738.00	30.00
3-4年（含4年）	197,876.62	98,938.31	50.00
4-5年（含5年）			
5年以上	291,761.00	233,408.80	80.00
<b>合计</b>	<b><u>9,655,315.42</u></b>	<b><u>973,746.00</u></b>	<b><u>10.09</u></b>

3.坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	1,039,807.04	-66,061.04			973,746.00
<u>合计</u>	<u>1,039,807.04</u>	<u>-66,061.04</u>			<u>973,746.00</u>

4. 本期未发生核销的其他应收款。

5. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

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 6,853,894.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 70.99%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 342,694.70 元。

(二) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	2,609,047,101.65	3,520,026,887.71
<u>合计</u>	<u>2,609,047,101.65</u>	<u>3,520,026,887.71</u>

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	681,434,114.12
1-2 年 (含 2 年)	2,044,738,906.64
2-3 年 (含 3 年)	18,348,512.29
3-4 年 (含 4 年)	2,444,721.89
4-5 年 (含 5 年)	550,000.00
5 年以上	2,953,762.28
<u>合计</u>	<u>2,750,470,017.22</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	5,335,154.41	5,335,154.41
代垫款	2,795,816.86	2,625,552.08
往来款	2,742,256,645.95	3,700,481,270.92
其他	82,400.00	50,000.00

合计 2,750,470,017.22 3,708,491,977.41

(3) 坏账准备计提情况

类别	账面余额		期末余额		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	2,750,470,017.22	100.00	141,422,915.57	5.14	2,609,047,101.65
其中：集团内关联方组合	2,742,256,645.95	99.70	137,112,832.30	5.00	2,605,143,813.65
账龄组合	8,213,371.27	0.30	4,310,083.27	52.48	3,903,288.00
<b>组合小计</b>	<b>2,750,470,017.22</b>	<b>100.00</b>	<b>141,422,915.57</b>	<b>5.14</b>	<b>2,609,047,101.65</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,750,470,017.22</b>	<b>100.00</b>	<b>141,422,915.57</b>	<b>5.14</b>	<b>2,609,047,101.65</b>

续表

类别	账面余额		期初余额		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	3,708,491,977.41	100.00	188,465,089.70	5.08	3,520,026,887.71
其中：集团内关联方组合	3,700,481,270.92	99.78	185,024,063.55	5.00	3,515,457,207.37
账龄组合	8,010,706.49	0.22	3,441,026.15	42.96	4,569,680.34
<b>组合小计</b>	<b>3,708,491,977.41</b>	<b>100.00</b>	<b>188,465,089.70</b>	<b>5.08</b>	<b>3,520,026,887.71</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>3,708,491,977.41</b>	<b>100.00</b>	<b>188,465,089.70</b>	<b>5.08</b>	<b>3,520,026,887.71</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含 1年)	588,551.01	29,427.55	5.00

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1-2年(含2年)	413,079.40	41,307.94	10.00
2-3年(含3年)	1,263,256.69	378,977.01	30.00
3-4年(含4年)	2,444,721.89	1,222,360.95	50.00
4-5年(含5年)	550,000.00	275,000.00	50.00
5年以上	2,953,762.28	2,363,009.82	80.00
<b>合计</b>	<b>8,213,371.27</b>	<b>4,310,083.27</b>	<b>52.48</b>

组合中，集团内关联方组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)
广西振业房地产股份有限公司	171,922,094.52	8,596,104.73	5.00
湖南振业房地产开发有限公司	1,174,222.82	58,711.14	5.00
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	232,400,086.82	11,620,004.34	5.00
深圳市振业房地产开发有限公司	175,410,281.69	8,770,514.08	5.00
深圳市振业棚改投资发展有限公司	465,675.00	23,283.75	5.00
天津振业津海房地产开发有限公司	764,391,950.77	38,219,597.54	5.00
东莞市振业投资发展有限公司	828,730,000.00	41,436,500.00	5.00
西安振业创发置业有限公司	148,547,615.97	7,427,380.80	5.00
振业(长沙)房地产开发有限公司	417,810,000.00	20,890,500.00	5.00
河源市振业深河投资置业有限公司	1,404,718.36	70,235.92	5.00
<b>合计</b>	<b>2,742,256,645.95</b>	<b>137,112,832.30</b>	<b>5.00</b>

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	188,465,089.70	-47,042,174.13	-	-	-	141,422,915.57
<b>合计</b>	<b>188,465,089.70</b>	<b>-47,042,174.13</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>141,422,915.57</b>

(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	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
东莞市振业投资发展有限公司	往来款	828,730,000.00	1-2年	30.13	41,436,500.00
天津振业津海房地产开发有限公司	往来款	764,391,950.77	1年以内、1-2年	27.79	38,219,597.54
振业(长沙)房地产开发有限公司	往来款	417,810,000.00	1年以内	15.19	20,890,500.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备期末余额
惠阳市振业创新发展有限公司	往来款	232,400,086.82	1年以内、1-2年 2-3年	8.45	11,620,004.34
深圳市振业房地产开发有限公司	往来款	175,410,281.69	1年以内、1-2年	6.38	8,770,514.08
<b>合计</b>		<b>2,418,742,319.28</b>		<b>87.94</b>	<b>120,937,115.96</b>

项目	期末余额			期初余额		
	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	2,049,143,415.79	6,374,510.83	2,042,768,904.96	1,999,143,415.79	6,374,510.83	1,992,768,904.96
对联营、合营 企业投资	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,049,143,415.79</b>	<b>6,374,510.83</b>	<b>2,042,768,904.96</b>	<b>1,999,143,415.79</b>	<b>6,374,510.83</b>	<b>1,992,768,904.96</b>

(三) 长期股权投资

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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
深圳市振业棚改投资发展有限公司	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00	-	-
河源市振业深河投资置业有限公司	207,713,508.39	-	-	207,713,508.39	-	-
西安振业创发置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
东莞市振业投资发展有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
天津振业津海房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
振业(长沙)房地产开发有限公司		50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-
<b>合计</b>	<b><u>1,999,143,415.79</u></b>	<b><u>50,000,000.00</u></b>	<b><u>=</u></b>	<b><u>2,049,143,415.79</u></b>	<b><u>=</u></b>	<b><u>6,374,510.83</u></b>

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	90,710,168.90	53,221,368.44	101,739,323.03	78,458,468.07
其他业务收入	24,147,808.77	-	-	-
<b>合计</b>	<b><u>114,857,977.67</u></b>	<b><u>53,221,368.44</u></b>	<b><u>101,739,323.03</u></b>	<b><u>78,458,468.07</u></b>

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	1,096,613,177.51
处置交易性金融资产取得的投资收益	14,465,029.70	10,893,564.22
合营项目投资收益	363,963,151.72	67,845,667.97
<b>合计</b>	<b><u>378,428,181.42</u></b>	<b><u>1,175,352,409.70</u></b>

## 十五、补充资料



(一) 按照证监会《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》的要求，报告期非经常性损益情况

1. 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益	-7,848.33	
(2) 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
(3) 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 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		
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		
(8) 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		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 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		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 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	42,962,878.21	
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	155,000.00	
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 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		
(18) 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		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,102,573.23	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>非经常性损益合计</b>	<b>45,212,603.11</b>	
减：所得税影响金额	11,306,689.84	
<b>扣除所得税影响后的非经常性损益</b>	<b>33,905,913.27</b>	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	29,163,920.34	
归属于少数股东的非经常性损益	4,741,992.93	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.26	0.6405	0.6405
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.85	0.6189	0.6189