

深圳市振业（集团）股份有限公司

2009 年度财务报告

审 计 报 告

深南财审报字（2010）第 CA052 号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2009 年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2009 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所

有限责任公司

中国 深圳

中国注册会计师

张玉箱

中国注册会计师

周武重

二〇一〇年三月十五日

资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	761,375,636.44	302,217,343.61	155,786,929.47	108,958,338.32
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款			570,000.00	570,000.00
预付款项	60,576,616.20	15,326,616.20	23,817,810.06	11,510,872.20
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	6,880,145.79	1,663,426,335.64	59,404,822.84	1,380,799,598.60
买入返售金融资产				
存货	5,415,580,550.94	3,093,636,237.99	4,924,900,394.92	2,933,121,783.68
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	6,244,412,949.37	5,074,606,533.44	5,164,479,957.29	4,434,960,592.80
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	382,539,000.18	382,539,000.18	100,610,745.10	100,610,745.10
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	17,012,220.00	1,216,067,616.57	81,038,390.92	980,093,787.49
投资性房地产	450,117,247.13	450,117,247.13	462,423,650.99	462,423,650.99
固定资产	10,203,678.86	6,998,056.75	28,116,171.93	24,510,805.46
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,684,076.93	1,555,605.51	2,198,233.53	2,049,599.05
递延所得税资产	166,058,362.68	126,201,270.35	82,575,180.07	38,267,420.21
其他非流动资产	0.00			
非流动资产合计	1,027,614,585.78	2,183,478,796.49	756,962,372.54	1,607,956,008.30
资产总计	7,272,027,535.15	7,258,085,329.93	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				

吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	150,564,350.29	136,932,032.77	165,980,194.18	164,647,194.18
预收款项	342,862,989.10	339,132,399.10	82,146,905.60	56,288,725.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	31,093,776.59	26,502,512.16	32,536,962.69	28,704,710.02
应交税费	427,411,643.98	424,973,766.21	288,628,483.53	311,818,809.93
应付利息				
应付股利				
其他应付款	62,962,658.11	103,535,143.79	76,594,229.95	172,724,981.10
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	400,000,000.00	2,325,000,000.00	2,325,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,414,895,418.07	1,431,075,854.03	2,970,886,775.95	3,059,184,420.83
非流动负债：				
长期借款	3,600,000,000.00	3,600,000,000.00	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	65,174,354.14	65,174,354.14	2,863,761.84	2,863,761.84
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,665,174,354.14	3,665,174,354.14	1,272,863,761.84	1,272,863,761.84
负债合计	5,080,069,772.21	5,096,250,208.17	4,243,750,537.79	4,332,048,182.67
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	507,183,262.00	507,183,262.00	507,183,262.00	507,183,262.00
资本公积	713,489,528.29	711,127,191.96	493,871,865.51	491,509,529.18
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	443,592,794.64	443,592,794.64	362,015,684.19	362,015,684.19
一般风险准备				
未分配利润	443,106,457.11	499,931,873.16	238,951,547.08	350,159,943.06
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,107,372,042.04	2,161,835,121.76	1,602,022,358.78	1,710,868,418.43
少数股东权益	84,585,720.90		75,669,433.26	
所有者权益合计	2,191,957,762.94	2,161,835,121.76	1,677,691,792.04	1,710,868,418.43
负债和所有者权益总计	7,272,027,535.15	7,258,085,329.93	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10

利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,849,235,813.72	1,526,167,032.12	1,021,744,569.06	1,021,076,049.66
其中：营业收入	1,849,235,813.72	1,526,167,032.12	1,021,744,569.06	1,021,076,049.66
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,581,680,218.55	1,346,636,692.80	872,513,005.04	677,237,618.44
其中：营业成本	1,129,122,135.40	935,605,880.84	325,496,782.00	325,193,918.32
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	245,591,003.56	213,371,628.77	179,283,522.23	179,236,454.32
销售费用	58,435,524.35	49,369,497.48	24,209,689.30	21,567,449.67
管理费用	62,461,550.76	48,488,028.68	64,531,414.13	52,297,281.47
财务费用	93,588,576.93	95,709,876.25	74,120,944.25	82,192,580.68
资产减值损失	-7,518,572.45	4,091,780.78	204,870,653.13	16,749,933.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	88,489,986.04	88,489,986.04	9,965,897.80	9,965,897.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				1,686,521.90
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	356,045,581.21	268,020,325.36	159,197,461.82	353,804,329.02
加：营业外收入	49,112,428.03	48,914,120.50	4,501,897.74	4,012,243.60
减：营业外支出	862,404.31	85,148.56	2,129,103.82	1,814,913.36
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	404,295,604.93	316,849,297.30	161,570,255.74	356,001,659.26
减：所得税费用	69,072,635.85	44,925,595.79	11,359,186.83	59,194,619.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	335,222,969.08	271,923,701.51	150,211,068.91	296,807,039.55
归属于母公司所有者的净利润	326,306,681.44	271,923,701.51	150,219,758.38	296,807,039.55
少数股东损益	8,916,287.64		-8,689.47	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.64	0.54	0.30	0.59
（二）稀释每股收益	0.64	0.54	0.30	0.59
七、其他综合收益	219,617,662.78	219,617,662.78	-243,433,340.57	-243,433,340.57
八、综合收益总额	554,840,631.86	491,541,364.29	-93,222,271.66	53,373,698.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	545,924,344.22	491,541,364.29	-93,213,582.19	53,373,698.98
归属于少数股东的综合收益总额	8,916,287.64		-8,689.47	

现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司 2009 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	2,107,591,832.41	1,806,660,944.61	383,636,376.55	357,109,677.15
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			187,904.69	187,904.69
收到其他与经营活动有关的现金	120,422,307.04	160,198,686.09	10,353,652.33	137,872,102.49
经营活动现金流入小计	2,228,014,139.45	1,966,859,630.70	394,177,933.57	495,169,684.33
购买商品、接受劳务支付的现金	1,450,864,774.29	911,788,577.39	1,519,810,400.78	1,407,845,910.62
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	42,266,767.30	34,208,404.29	50,721,385.27	43,006,265.54
支付的各项税费	278,264,708.44	247,638,042.21	115,359,010.94	107,464,437.90
支付其他与经营活动有关的现金	87,589,183.14	516,876,050.74	72,408,802.64	138,998,741.42
经营活动现金流出小计	1,858,985,433.17	1,710,511,074.63	1,758,299,599.63	1,697,315,355.48
经营活动产生的现金流量净额	369,028,706.28	256,348,556.07	-1,364,121,666.06	-1,202,145,671.15
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	62,912,570.92	62,912,570.92		
取得投资收益收到的现金	1,469,465.36	1,469,465.36	5,850,268.85	5,850,268.85
处置固定资产、无形资产	2,290.00	2,290.00	75,900.00	75,900.00

和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	88,134,120.68	88,134,120.68		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	152,518,446.96	152,518,446.96	5,926,168.85	5,926,168.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,923,927.00	5,573,490.00	14,763,929.98	13,699,861.98
投资支付的现金		300,000,000.00		100,000,000.00
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				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	5,923,927.00	305,573,490.00	14,763,929.98	113,699,861.98
投资活动产生的现金流量净额	146,594,519.96	-153,055,043.04	-8,837,761.13	-107,773,693.13
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00	1,570,000,000.00	1,570,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00	1,570,000,000.00	1,570,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,645,000,000.00	2,645,000,000.00	362,000,000.00	362,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	305,727,591.66	305,727,591.66	266,394,995.86	266,394,995.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	9,300,000.00	9,300,000.00	9,795,700.00	9,795,700.00
筹资活动现金流出小计	2,960,027,591.66	2,960,027,591.66	638,190,695.86	638,190,695.86
筹资活动产生的现金流量净额	89,972,408.34	89,972,408.34	931,809,304.14	931,809,304.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,927.61	-6,916.08	-269,381.94	-267,858.97
五、现金及现金等价物净增加额	605,588,706.97	193,259,005.29	-441,419,504.99	-378,377,919.11
加：期初现金及现金等价物余额	155,786,929.47	108,958,338.32	597,206,434.46	487,336,257.43
六、期末现金及现金等价物余额	761,375,636.44	302,217,343.61	155,786,929.47	108,958,338.32

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009 年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 （或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本 （或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	507,183,262.00	493,871,865.51		362,015,684.19		238,951,547.08		75,669,433.26	1,677,691,792.04	253,591,631.00	864,101,021.58		272,973,572.32		329,928,879.17		75,678,122.73	1,796,273,226.80
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年年初余额	507,183,262.00	493,871,865.51		362,015,684.19		238,951,547.08		75,669,433.26	1,677,691,792.04	253,591,631.00	864,101,021.58		272,973,572.32		329,928,879.17		75,678,122.73	1,796,273,226.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		219,617,662.78		81,577,110.45		204,154,910.03		8,916,287.64	514,265,970.90	253,591,631.00	-370,229,156.07		89,042,111.87		-90,977,332.09		-8,689.47	-118,581,434.76
（一）净利润						326,306,681.44		8,916,287.64	335,222,969.08						150,219,758.38		-8,689.47	150,211,068.91
（二）其他综合收益		219,617,662.78							219,617,662.78		-243,433,340.57							-243,433,340.57
上述（一）和（二）小计		219,617,662.78				326,306,681.44		8,916,287.64	554,840,631.86		-243,433,340.57				150,219,758.38		-8,689.47	-93,222,271.66
（三）所有者投入和减少资本																		
1. 所有者投入资本																		
2. 股份支付计入所有者权益的金																		

额																	
3. 其他																	
(四) 利润分配				81,577,11 0.45		-122,151, 771.41			-40,574,6 60.96	126,795,8 15.50			89,042,1 11.87		-241,197 ,090.47		-25,359, 163.10
1. 提取盈余公 积				81,577,11 0.45		-81,577,1 10.45							89,042,1 11.87		-89,042, 111.87		
2. 提取一般风 险准备																	
3. 对所有者 (或股东) 的分配						-40,574,6 60.96			-40,574,6 60.96	126,795,8 15.50					-152,154 ,978.60		-25,359, 163.10
4. 其他																	
(五) 所有者权 益内部结转										126,795,8 15.50	-126,79 5,815.50						
1. 资本公积转 增资本(或股本)										126,795,8 15.50	-126,79 5,815.50						
2. 盈余公积转 增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥 补亏损																	
4. 其他																	
(六) 专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
四、本期期末余额	507,183,2 62.00	713,489,5 28.29		443,592,7 94.64		443,106,4 57.11	84,585, 720.90	2,191,957 ,762.94	507,183,2 62.00	493,871, 865.51		362,015, 684.19		238,951, 547.08		75,669, 433.26	1,677,69 1,792.04

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009 年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	507,183,262.00	491,509,529.18			362,015,684.19		350,159,943.06	1,710,868,418.43	253,591,631.00	861,738,685.25			272,973,572.32		294,549,993.98	1,682,853,882.55
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	507,183,262.00	491,509,529.18			362,015,684.19		350,159,943.06	1,710,868,418.43	253,591,631.00	861,738,685.25			272,973,572.32		294,549,993.98	1,682,853,882.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		219,617,662.78			81,577,110.45		149,771,930.10	450,966,703.33	253,591,631.00	-370,229,156.07			89,042,111.87		55,609,949.08	28,014,535.88
（一）净利润							271,923,701.51	271,923,701.51							296,807,039.55	296,807,039.55
（二）其他综合收益		219,617,662.78						219,617,662.78		-243,433,340.57						-243,433,340.57
上述（一）和（二）小计		219,617,662.78					271,923,701.51	491,541,364.29		-243,433,340.57					296,807,039.55	53,373,698.98
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
（四）利润分配					81,577,110.45		-122,151,771.41	-40,574,660.96	126,795,815.50				89,042,111.87		-241,197,090.47	-25,359,163.10
1. 提取盈余公积					81,577,110.45		-81,577,110.45						89,042,111.87		-89,042,111.87	

					110.45		0.45						111.87		1.87	
2. 提取一般风险准备							-40,574,660.96	-40,574,660.96								
3. 对所有者（或股东）的分配									126,795,815.50						-152,154,978.60	-25,359,163.10
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转									126,795,815.50	-126,795,815.50						
1. 资本公积转增资本（或股本）									126,795,815.50	-126,795,815.50						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	507,183,262.00	711,127,191.96			443,592,794.64		499,931,873.16	2,161,835,121.76	507,183,262.00	491,509,529.18			362,015,684.19		350,159,943.06	1,710,868,418.43

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2009 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注一、公司的基本情况

(一)公司简介

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）根据国家有关法律、法规的规定，经深圳市人民政府批准，于 1989 年 5 月 25 日成立，领取深司字 N23093 号企业法人营业执照。1992 年 4 月 27 日，经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准，本公司发行 A 股于深圳证券交易所上市。2008 年 4 月，本公司以截止 2007 年 12 月 31 日总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股送 5 股转增 5 股，此次转送后，注册资本变更为人民币 507,183,262 元。

本公司控股股东为深圳市国有资产监督管理局（以下简称“深圳市国资局”）。截至报告期末，深圳市国资局持有本公司 95,153,163 股（占本公司总股本 18.76%），全部为无限售条件股份。

(二)公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：本公司属于房地产业。

公司经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

主要产品或提供的劳务：本公司的主要产品是提供商品住宅，以及提供物业租赁服务。

(三)财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2010 年 3 月 15 日批准报出。

附注二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一)财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2009 年度财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则(2006) 的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本公司的 2009 年度财务报表同时符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）有关财务报表及其附注的披露要求。

（三） 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（四）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接相关的费用之和。支付的非现金资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额时，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。

购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。

业务合并按相同的方法处理。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司的资产、负债及经营成果纳入本公司合并财务报表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，除公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且少数股东有能力予以弥补的部分外，其余部分冲减

本集团权益（即本财务报表中的归属于母公司股东权益）。如果子公司以后期间实现利润，在弥补了由本集团权益所承担的属于少数股东的损失之前，所有利润全部归属于本集团权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有公司内重大交易，包括内部实现利润及往来余额均已抵销。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指公司持有的期限短、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。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币交易

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，以资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

2. 外币财务报表的折算

境外经营的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，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。上述折算产生的外币报表折算差额，在资产负债表中所有者权益中项目下单独列示。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产和金融负债在初始确认时划分为以下几类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产；其它金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认

金融资产的确认是指将符合金融资产定义和金融资产确认条件的项目记入资产负债表的过程。金融负债的确认是指将符合金融负债定义和金融负债确认条件的项目记入资产负债表的过程。

3、金融资产和金融负债的计量

初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

除贷款和应收款项、持有至到期投资和其他金融负债外，金融资产和金融负债均以公允价值进行后续计量，其他金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的损益计入当期损益。

可供出售的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失计入当期损益。

4、金融资产和金融负债的终止

金融资产终止确认，是指将金融资产从企业的账户和资产负债表内予以转销。当收取金融资产现金流量的合同权利终止，或金融资产已经转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件的，终止确认该金融资产。

金融负债终止确认，是指将金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

（1）存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；

（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；

（3）初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；

（4）采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有表明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

6、金融资产的减值

资产负债表日对以公允价值计量且变动计入当期损益金融资产以外的金融资产的帐面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生了减值的，计提减值准备。

（1）持有至到期投资

资产负债表日有客观证据表明其发生了减值，根据期末账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。

（2）可供出售金融资产

资产负债表日，公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

（十）应收款项

坏账准备采用备抵法。期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值的，则将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

期末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如果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，计提坏账准备。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，公司在充分考虑了不同市场、不同客户的风险情况下制定信用政策，并将单项金额不重大的应收款项，以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合，并按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项的坏账准备，按这些应收款项组合（包括应收账款和其他应收款，但扣除应收按揭款项）与经单独测试后未减值的应收款项，按照期末余额与账龄分析法所确定的计提比率的乘积计提坏账准备。该比例反映各项实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。

公司根据以前年度与之相同或类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即账龄组合）的实际损失率为基础，结合现实情况确定以下应收款项组合计提坏账准备的比例：

账龄	计提比率%
1 年以内	5
1—2 年	10
2—3 年	30
3—5 年	50
5 年以上	80

对合并范围内的关联应收款项进行单独测试，按测试结果报董事会批准后，计提坏账准备。

对帐龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

坏账确认标准：A、债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。B、债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项，单笔金额低于 300 万元的，报经董事会批准后作为坏账核销；单笔金额 300 万元以上的，还需股东大会审议批准核销。

对应收票据和预付账款，本公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

（十一）存货的核算方法

1、存货的分类：

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2、存货的核算：

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

(2) 公共配套设施费：按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊。房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品。

(3) 公用设施专用基金：特区内竣工交付的房屋项目按除地价以外的建设工程总投资 2%的比例提取，并计入在建开发产品；特区外竣工交付的房屋项目，按建设（物业）总投资 2%的比例计提，并计入在建开发产品。

(4) 质量保证金：根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

(5) 存货盘存制度采用永续盘存制，各类存货的购入与入库按实际成本计价；开发产品的发出按个别认定法计价；低值易耗品在领用时按一次摊销法或“五·五”摊销法摊销。

(6) 年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

（十二）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）。

2. 长期股权投资的初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益

账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资的初始投资成本与支付对价的帐面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业、联营企业长期股权投资采用权益法核算。

4. 长期股权投资损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，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，投资企业按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，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调整后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。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。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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

5. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

（1）确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。

（2）确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。一般情况下本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权股份时认为对被投资单位具有重大影响。

6. 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

（十三）投资性房地产

1、投资性房地产的确认

同时满足下列条件的，确认为投资性房地产：（1）持有目的是赚取租金或资本增值，或者两者兼有之；（2）能够单独计量和出售；（3）与该投资性房地产相关的经济利益很可能流入企业；（4）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产的种类

投资性房地产分为：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

3、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

以非货币资产交换方式取得的投资性房地产，如果该项交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的投资性房地产，按取得的投资性房地产的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

4、投资性房地产的后续计量

在资产负债表日，本公司采用成本模式按固定资产相同的方法对投资性房地产进行后续计量。

5、投资性房地产的转换与处置

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应将投资性房地产与其他资产进行转换，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产被处置时，以处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十四）固定资产

1、固定资产的标准

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

2、固定资产的确认条件

（1）该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

4、固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。购买价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，现值与实际支付价款之间的差额，除按借款费用原则应予以资本化以外，在信用期内计入当期损益。

5、折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 5%）确定其折旧率，年分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率%
房屋建筑物	20 年-40 年	2.375-4.75
机器设备	10 年	9.5
电子设备	5 年	19.00
运输工具	5 年	19.00
其他设备	5 年	19.00

6、固定资产后续支出

固定资产后续支出在同时符合：（1）、与该支出有关的经济利益很可能流入企业；（2）、该后续支出的成本能可靠地计量，计入固定资产成本，如有替换部分，应扣除其账面价值，不符合上述条件的固定资产后续支出，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在合理的期间内摊销。

7、固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，应以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（十五）在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

资产负债表日，对长期停建并计划在 3 年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（十六）无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2、无形资产摊销

（1）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

（十八）借款费用的会计处理方法

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- （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状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2、资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，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收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3、暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4、停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

（十九）职工薪酬

本公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别计入产品成本、劳务成本、建造固定资产成本、无形资产成本或当期损益。

（二十）预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

（二十一）股份支付及权益工具

1、股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值，按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）股份支付的实施

a. 以权益结算的股份支付换取职工提供服务的

以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。对于可行权条件为规定服务期间的股份支付，等待期为授

予日至可行权日的期间；对于可行权条件为规定业绩的股份支付，在授予日根据最可能的业绩结果预计等待期的长度。企业在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

b. 以权益结算的股份支付换取其他方服务的，分别下列情况处理：

其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

c. 以现金结算的股份支付

按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在资产负债表日，后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。企业在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）股份支付的修改

a. 修改增加了所授予的权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。修改发生在可行权日之后，立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

b. 修改增加了所授予的权益工具的数量，将增加的权益工具的公允价值相应地确认为

取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。

c. 如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

d. 修改减少了所授予的权益工具的公允价值，继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少。

e. 修改减少了授予的权益工具的数量，将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理。

f. 以不利于职工的方式修改了可行权条件，如延长等待期、增加或变更业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

（3）股份支付的终止

a. 将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

b. 在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

c. 如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，企业应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。企业如果回购其职工已可行权的权益工具，借记所有者权益，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

（二十二）收入确认原则

1、销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

（1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

根据上述原则，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下四个条件：

- (1) 房地产完工，并完成竣工验收；
- (2) 已签订销售合同；
- (3) 一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；
- (4) 按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

2、提供劳务，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

公司采用已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权，相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十三）政府补助

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间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。

对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。但能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（二十五）经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

经营租赁是指除融资租赁以外的其它租赁。

（1）承租人

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益，发生的初始直接费用计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

出租人提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用。

出租人承担了某些费用的，将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

企业的售后租回交易认定为经营租赁的，分别以下情况处理：

a. 有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值的差额计入当期损益。

b. 售后租回交易如果不是按照公允价值达成的，售价低于公允价值的差额，应计入当期损益；但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿时，有关损失应予以递延(递延收益)，并按与确认租金费用相一致的方法在租赁期内进行分摊；如果售价大于公允价值，其大于公允价值的部分应计入递延收益，并在租赁期内分摊。

（2）出租人

按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内。

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。发生的初始直接费用计入当期损益，金额较大的资本化，在整个经营租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧，对于其它经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。或有租金在实际发生时计入当期损益。

提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

2. 融资租赁

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移也可能不转转移。

（1）承租人

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的初始直接费用计入租入资产价值。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人的租赁内含利率的，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁资产采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）出租人

在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入帐价值，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。未实现融资收益采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分配。

每年年度终了，对未担保余值进行复核。未担保余值增加的，不作调整。有证据表明未担保余值已经减少的，重新计算租赁内含利率，由此引起的租赁投资净额的减少计入当期损益；以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。租赁投资净额是融资租赁中最低租赁收款额及未担保余值之和与未实现融资收益之间的差额。

已确认损失的未担保余值得以恢复的，在原已确认的损失金额内转回，并重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六）持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

（1）该资产被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额。

（2）决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，其他非流动资产不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（二十七）主要会计政策和会计估计变更

1、 会计政策变更

本公司 2009 年度无会计政策变更事项。

2、 会计估计变更

本公司 2009 年度无会计估计变更事项。

（二十八）前期会计差错更正

本公司 2009 年度无前期会计差错更正事项。

附注三、税项

公司适用的主要税种、税率：

税种	计税基数	税率%
营业税	营业收入	5
城市维护建设税*1	应交营业税、增值税合计	1、7
土地增值税*2	转让房地产增值额	30-60
教育费附加	应交营业税、增值税合计	3
企业所得税*3	应纳税所得额	20、25

*1 本公司本年度城市维护建设税为 1%，本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司和惠州市惠阳区振业创新发展有限公司城市维护建设税为 7%。

*2 根据深圳市人民政府深府办函[2005]93 号、深圳市地方税务局深地税发【2005】521 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款，待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。清算土地增值税采用超率累进的税率，对增值比例在 50%以下的按 30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50%未超过 100%的部分按 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按 60%的比例征收。2008 年 7 月 1 日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的通告》（深地税告[2008]5 号），根据该通告，深圳市从 2008 年 7 月 1 日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入 1%预征，别墅为 3%，其他类型房产为 2%。

本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司根据北海市地方税务局《关于调整土地增值税预征率问题的通知》（北地税发[2008]86 号），2009 年土地增值税预征率普通住宅为预售房款的 0.5%、非普通住宅为预售房款的 1.5%、商铺为预售房款的 2.5%。

本公司之子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司根据惠州市地方税务局文件《关于进一步加强土地增值税征收管理的通知》（惠地税发[2007]139 号），2009 年惠阳区别墅项目土地增值税预征率为预售房款的 3%。

*3 本公司本年度企业所得税税率为 20%，纳入合并报表范围之子公司的企业所得税税率均为 25%。

附注四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表
广西振业房地产股份有限公司	控股子公司	广西南宁	房地产开发	15,000	房地产开发、销售等	14,590	--	97.36	97.36	是
贵州振业房地产开发有限公司	全资子公司	贵州遵义	房地产开发	3,000	房屋开发等	3,995	--	100	100	是
天津市振业资产管理有限公司	全资子公司	天津	资产经营及房地产投资	28,000	房地产开发等	28,000	--	100	100	是
天津市振业房地产开发有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	15,000	房地产开发等	15,000	--	100	100	是
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	控股子公司	广东惠州	房地产开发	26,000	房地产开发、销售等	21,320	--	82	82	是
西安振业房地产开发有限公司	全资子公司	陕西西安	房地产开发	10,000	房地产开发等	10,000	--	100	100	是
深圳市振业房地产开发有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发及自有物业租赁	30,000	房地产开发、管理等	30,000	--	100	100	是
深圳市振业贸易发展有限公司*1	全资子公司	广东深圳	房地产开发	200	无	200	--	100	100	否
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂*1	全资子公司	广东深圳	制造业	45	无	49	--	100	100	否
天津振业化工发展有限公司*1	全资子公司	天津	制造业	450	无	450	--	100	100	否

*1 本公司持有上述公司的全部股权但未纳入合并范围的原因是，上述公司已停止经营多年，且被吊销营业执照，本公司未发现有控制上述公司的有关资产及负债，亦无债权人就上述公司债务向本公司提出要求，本公司认为该等公司不符合“控制”的定义，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对上述公司投资的账面价值为零。

2. 非同一控制下企业合并取得子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
湖南振业房地产开发有限公司	控股子公司	湖南长沙	房地产开发	15,000	房地产开发	12,000	36,000	80	80	是

2009 年第四次股东大会通过了对控股子公司湖南振业房地产开发有限公司追加投资的决议，决定由股东双方按各自股权比例增加对湖南振业的投资，其中本公司本次出资 36,000 万元，B&F&L GROUP LIMITED 本次出资 9,000 万元。截止 2009 年 12 月 31 日尚未验资，公司暂挂往来款。

(二) 子公司少数股东权益情况

公司名称	截至 2009 年 12 月 31 日止		
	少数股东权益	少数股东权益中冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
湖南振业房地产开发有限公司	28,069,587.28	1,930,412.72	--
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	51,993,353.86	--	--
广西振业房地产股份有限公司	4,522,779.76	--	--
合计	84,585,720.90	1,930,412.72	--

(三) 合并范围发生变更的说明

2009 年 12 月，本公司出资 30,000 万元注册成立深圳市振业房地产开发有限公司，本公司持有其 100% 的股权，自该公司成立之日起，纳入本公司合并财务报表的合并范围。

(四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
深圳市振业房地产开发有限公司	299,953,422.90	-46,577.10

（五） 本公司本期未发生同一控制下企业合并的情况。

（六） 本公司本期未发生非同一控制下企业合并的情况。

（七） 本公司本期未出售丧失控制权的股权而减少子公司的情况。

（八） 本公司本期未发生的反向购买的情况。

（九） 本公司本期未发生的吸收合并的情况。

（十） 本公司无境外经营实体。

附注五、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

种类	2009-12-31			2008-12-31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币	--	--	234,408.91	--	--	102,981.89
港币	2,277.68	0.880	2,005.45	12,247.68	0.882	10,801.23
现金小计			236,414.36			113,783.12
银行存款						
人民币	--	--	756,847,027.28	--	--	151,380,804.17
港币	4,874,835.09	0.880	4,292,194.80	4,867,152.94	0.882	4,292,342.18
银行存款小计			761,139,222.08			155,673,146.35
其他货币资金						
人民币	--	--	--	--	--	--
其他货币资金小计			--			--
合计			761,375,636.44			155,786,929.47

货币资金年末余额较年初增加 60,558.87 万元，增幅 388.73%，主要原因系本公司销售回款增加和银行借款增加所致。

2、应收账款

(1) 按种类披露

种类	2009-12-31				2008-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	23,815.96	100.00	23,815.96	100.00	23,815.96	3.82	23,815.96	100.00
其他不重大应收账款	--	--	--	--	600,000.00	96.18	30,000.00	5.00
合计	23,815.96	100.00	23,815.96	100.00	623,815.96	100.00	53,815.96	100.00

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大系下属子公司广西振业房地产股份有限公司多年未收回的购房尾款，本公司将其认定为按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

(2) 按应收账款的账龄列示如下：

账龄结构	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	--	--	--	600,000.00	96.18	30,000.00
1-2 年	--	--	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--	--	--
3-5 年	--	--	--	--	--	--
5 年以上	23,815.96	100.00	23,815.96	23,815.96	3.82	23,815.96
合计	23,815.96	100.00	23,815.96	623,815.96	100.00	53,815.96

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	内容	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
北海市钦城房地产开发公司	购房尾款	无关联	23,815.96	5 年以上	100
合计		--		--	

(4) 应收账款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款期末余额中无应收关联方款项。

(7) 本公司本期无终止确认的应收款项情况。

(8) 本公司本期无以应收款项为标的进行证券化的情况。

3、预付款项

(1) 按账龄分类

账龄	2009-12-31		2008-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	43,815,744.00	72.33	22,306,937.86	93.66
1-2 年	15,250,000.00	25.17	1,510,872.20	6.34
2-3 年	1,510,872.20	2.50	--	--
合计	60,576,616.20	100.00	23,817,810.06	100.00

预付款项年末较年初增加 3,675.88 万元，主要为本公司子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司支付给惠州市惠阳经济开发区管理委员会的征地费用代垫款。

(2) 预付账款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	比例(%)	年限
惠州市惠阳经济开发区管理委员会	无关联	40,000,000.00	66.03	1 年以内
		4,500,000.00	7.43	1-2 年
长沙市岳麓区非税收入管理局*1	无关联	10,000,000.00	16.51	1-2 年
		3,815,744.00	6.30	1 年以内
深圳长江家私有限公司	无关联	1,510,872.20	2.49	2-3 年
深圳市建业建筑工程有限公司	无关联	750,000.00	1.24	1-2 年
合 计		60,576,616.20	100.00	

注 1：本公司于 2007 年 3 月 23 日与自然人薛楚亮签订《协议书》，约定购买其位于深圳市罗湖区东门南路的金龙大厦第 5、15、20、21 层房产及其对应的停车位，因该项房产处于被湖南省长沙市岳麓区人民法院查封状态，薛楚亮特别授权委托执行法院代为处置该房产。截止 2009 年 12 月 31 日，金龙大厦尚未取得房产证，本公司向薛楚亮购买的房产亦未办理过户手续，该等房产亦未达到可使用状态。

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

4、其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2009-12-31				2008-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	55,000,000.00	75.85	7,500,000.00	10-30
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
其他不重大应收账款	12,518,025.19	100.00	5,637,879.40	5-80	17,512,374.69	24.15	5,607,551.85	5-80
合计	12,518,025.19	100.00	5,637,879.40	--	72,512,374.69	100.00	13,107,551.85	--

单项金额重大的其他应收款是指期末余额 1000 万元及以上的其他应收款。

(2) 按其他应收款的账龄列示如下：

账龄	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	696,841.69	5.57	34,842.08	3,971,985.59	5.48	198,599.28
1-2 年	2,746,993.45	21.94	274,699.35	52,513,350.02	72.42	5,251,335.00
2-3 年	2,470,901.58	19.74	742,190.47	1,811,471.73	2.50	543,441.52
3-5 年	2,321,924.10	18.55	1,160,962.05	14,194,259.45	19.57	7,097,129.73
5 年以上	4,281,364.37	34.20	3,425,185.45	21,307.90	0.03	17,046.32
合计	12,518,025.19	100.00	5,637,879.40	72,512,374.69	100.00	13,107,551.85

其他应收款年末较年初减少 5,999.43 万元，降幅 82.74%，主要为本公司本期收回支付给深圳市福田区股份合作公司的定金 5,500.00 万元所致。

(3) 年末余额中金额较大的项目情况如下：

欠款人名称	欠款金额	坏账计提比例%	占其他应收款余额比例%	款项性质及内容
深圳市龙岗区财政局	5,055,396.00	30-80	40.38	预缴振业城民防建设费
合计	5,055,396.00		40.38	

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	性质或内容	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
深圳市龙岗区财政局	人防建设费	2,888,612.00	5 年以上	23.08
		1,634,661.00	3-5 年	13.06
		532,123.00	2-3 年	4.25
深圳市建设局	墙体保证金	2,556,613.45	1-2 年	20.42
		894,683.65	2-3 年	7.15
郭辛	往来款	1,260,000.00	5 年以上	10.07
深圳市通产实业公司	押金	525,000.00	3-5 年	4.19
深圳市思想者广告设计有限公司	往来款	100,000.00	3-5 年	0.80
合计	--	10,391,693.10	--	83.02

(5) 其他应收款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

(7) 本公司本期无终止确认的其他应收款项情况。

(8) 本公司本期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

5、存货

项目	2009-12-31			2008-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,107,703,889.80	38,432,509.04	1,069,271,380.76	312,579,829.45	38,432,509.04	274,147,320.41
在建开发产品	1,553,766,400.00	--	1,553,766,400.00	2,061,652,354.29	--	2,061,652,354.29
拟开发产品	2,992,542,770.18	200,000,000.00	2,792,542,770.18	2,789,100,720.22	200,000,000.00	2,589,100,720.22
合计	5,654,013,059.98	238,432,509.04	5,415,580,550.94	5,163,332,903.96	238,432,509.04	4,924,900,394.92

存货年末账面余额较年初增加 49,068.02 万元，增幅 9.5%，主要系在建项目投入增加以及新增土地储备所致。

(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
新城花园	--	52,717,054.22	--	--	52,717,054.22
金龙大厦	2007.12	--	982,727.85	--	982,727.85
翠海花园二期	2002.12	861,474.81	--	861,474.81	--
星海名城一期	2000.12	1,195,711.14	--	1,010,777.84	184,933.30
星海名城二期	2002.12	7,796,577.49	--	--	7,796,577.49
星海名城三期	2004.08	2,712,789.58	--	2,712,789.58	--
星海名城五期	2006.05	14,245,032.06	--	4,214,208.74	10,030,823.32
振业城一期	2007.02	10,468,903.85	--	10,468,903.85	--
振业城二-三期	2009.10	--	604,571,237.45	403,978,364.89	200,592,872.56
振业峦山谷花园一期 1-6 栋	2009.12	--	1,082,299,632.97	291,706,452.49	790,593,180.48
星海名城六期	2007.12	222,522,150.49	--	184,765,033.41	37,757,117.08
北海宝丽二期	1995	60,135.81	--	--	60,135.81
振业·中央华府（北海）	2009.03	--	57,013,400.00	52,410,032.48	4,603,367.52
惠阳·振业城一期 A 组团	2009.11	--	143,834,422.25	141,449,322.08	2,385,100.17
合计		312,579,829.45	1,888,701,420.52	1,093,577,360.17	1,107,703,889.80

(2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2009-12-31	2008-12-31
振业·中央华府（北海）	2007.07	2009.03	--	39,795,554.17
星海名城七期	2007.08	2011.05	218,832,465.51	129,167,210.41
振业城二-三期	2007.09	2009.10	--	373,503,333.31
振业城四-五期	2007.11	2010.12	557,290,090.09	241,856,728.56
振业峦山谷花园一期*1	2007.09	2010.12	503,743,020.11	1,167,504,205.30
惠阳·振业城一期*2	2008.05	2010.11	66,579,127.60	95,523,069.26
西安振业·泊墅一期（西安地块）	2009.09	2012.05	187,711,897.76	--
惠阳·振业城商务中心	2008.05	2011.07	19,609,798.93	14,302,253.28
合计			1,553,766,400.00	2,061,652,354.29

*1 振业峦山谷花园一期包含振业峦山谷花园一期 1-6 栋和振业峦山谷花园一期 7-13 栋。
2009 年 12 月振业峦山谷花园一期 1-6 栋竣工入伙，其对应成本由在建开发产品转入完工开发产品。振业峦山谷花园一期 2009 年 12 月 31 日的在建开发产品余额为尚在建设中的振业

峦山谷花园一期 7-13 栋项目。

*2 惠阳振业城一期项目包含 A、B、C 三个组团，A 组团于本年度竣工并办理入伙手续，对应成本由在建开发产品转入完工开发产品。惠阳振业城一期 2009 年 12 月 31 日的在建开发产品余额为尚在建设中的惠阳振业城一期 B、C 组团。

（3）拟开发产品

项目名称	预计开发时间	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
振业城六-七期	2010.10	35,723,436.59	656,690.50	--	36,380,127.09
振业峦山谷花园二期 (原龙岗宝荷新增地块)	2010.11	711,279,684.91	3,888,073.02	--	715,167,757.93
天津项目 1#地块	2010.10	1,083,036,258.09	865,341.48	--	1,083,901,599.57
天津项目 2#地块	2010.10	--	155,252,400.00	--	155,252,400.00
南宁项目	2010.03	195,719,158.96	1,729,008.84	--	197,448,167.80
惠阳·振业城二期（原惠阳·振业城二、三期合并）	2010.09	35,212,210.00	22,845,583.97	--	58,057,793.97
惠阳新增地块	--	--	32,096,524.00	--	32,096,524.00
长沙项目	2010.09	386,325,371.88	141,557,544.25	--	527,882,916.13
西安振业·泊墅二期（西安地块）*1	--	318,845,666.00	--	155,725,366.00	163,120,300.00
贵州遵义董公寺项目	--	22,958,933.79	276,249.90	--	23,235,183.69
合计		2,789,100,720.22	359,167,415.96	155,725,366.00	2,992,542,770.18

*1 西安振业·泊墅二期项目与西安振业·泊墅一期项目系原西安地块，本年度西安振业·泊墅一期项目转入在建开发产品。

（4）存货跌价准备

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
新城花园*1	38,432,509.04	--	--	38,432,509.04
天津项目 1#地块	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00
合计	238,432,509.04	--	--	238,432,509.04

*1 详见附注九、或有事项；

（5）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	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
新城花园*1	存货成本高于其可变现净值	--	--
天津项目 1#地块	存货成本高于其可变现净值	--	--

(6) 存货期末余额中借款费用资本化金额为 168,101,524.53 元。

(7) 所有权受限存货的期末金额及所有权受限原因详见附注五、13 所有权受到限制的资产。

6、可供出售金融资产

项目	2009-12-31	2008-12-31
可供出售权益工具	382,539,000.18	100,610,745.10
其中：成本	86,291,935.90	86,291,935.90
公允价值变动	296,247,064.28	14,318,809.20

本公司可供出售权益工具的详细情况如下：

股票名称	2009-12-31			2008-12-31		
	股数	期末市价	金额	股数	期末市价	金额
鄂武商 A	314,109	14.86	4,667,659.74	314,109	5.02	1,576,827.18
深长城	16,884,068	22.33	377,021,238.44	16,884,068	5.84	98,602,957.12
交通银行	90,920	9.35	850,102.00	90,920	4.74	430,960.80
合计			382,539,000.18			100,610,745.10

可供出售金融资产较上年末增加 280.22%，主要是随着 2009 年度中国 A 股市场回暖，本公司持有的可供出售金融资产价值增加所致。

本公司持有的可供出售金融资产不存在流通期限受限的情形。

本公司持有的可供出售金融资产质押情况详见附注五、13 所有权受到限制的资产。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2008-12-31	增减变动	2009-12-31	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	本期现金红利
振业(合肥)股份有限公司*1	权益法	10,069,000.00	12,251,093.47	-12,251,093.47	--	--	--	1,113,600.00
深圳市建业(集团)股份有限公司*2	成本法	26,703,037.94	26,703,037.94	-26,703,037.94	--	--	--	--
深圳市特皓股份有限公司*3	成本法	25,072,039.51	25,072,039.51	-25,072,039.51	--	--	--	--
深圳市建工	成本法	13,429,220.00	13,429,220.00	--	13,429,220.00	4.53	4.53	--

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2008-12-31	增减变动	2009-12-31	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	本期现金红利
集团 股 份 有 限 公 司								
天津轮船实业发展集团 股 份 有 限 公 司	成本法	3,375,000.00	3,375,000.00	--	3,375,000.00	1.67	1.67	--
深圳市深发贸易有 限 公 司	成本法	208,000.00	208,000.00	--	208,000.00	10	10	--
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	成本法	490,434.54	490,434.54	--	490,434.54	100	100	--
深圳市振业贸易发展 有 限 公 司	成本法	1,384,076.29	1,384,076.29	--	1,384,076.29	100	100	--
北海长江股 份 有 限 公 司	成本法	525,000.00	525,000.00	--	525,000.00	--	--	--
北海乌家砖厂	成本法	1,157,991.40	1,157,991.40	--	1,157,991.40	--	--	--
深圳莫斯科股 份 有 限 公 司	成本法	636,353.52	636,353.52	--	636,353.52	7.14	7.14	--
天津振业化工实 业 有 限 公 司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	--
合计		87,550,153.2	89,732,246.67	-64,026,170.92	25,706,075.75			

*1 2009 年 12 月 8 日，本公司与合肥锦信实业有限责任公司签署股权转让合同，本公司将持有振业（合肥）股份有限公司的 34.43%的股权以 2,531.23 万元的价格转让给合肥锦信实业有限责任公司，本公司不再持有该公司的股权。

*2 2009 年 3 月 31 日，本公司与深圳市建业（集团）股份有限公司工会委员会（以下简称“建业工会”）签署股权转让合同，本公司将持有深圳市建业（集团）股份有限公司的 15%的股权以 6,413.47 万元的价格转让给建业工会，本公司不再持有该公司的股权。

*3 2009 年 4 月 8 日，本公司与深圳市特皓投资发展有限公司（以下简称“特皓投资”）签署股权转让合同，本公司将持有深圳市特皓股份有限公司 13.89%的股权以 6,707.53 万元的价格转让给特皓投资，本公司不再持有该公司的股权。

(2) 长期股权投资减值准备计提情况如下：

被投资单位名称	期初余额	本年增加	本年转回	本年转销	期末余额
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	490,434.54	--	--	--	490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	--	--	--	1,384,076.29
北海长江股份有限公司	525,000.00	--	--	--	525,000.00
北海乌家砖厂	1,157,991.40	--	--	--	1,157,991.40
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	--	--	--	636,353.52
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	--	--	--	4,500,000.00
合计	8,693,855.75	--	--	--	8,693,855.75

(3) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况。

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

8、投资性房地产

采用成本模式计量

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
原 值				
房屋建筑物	585,283,868.44	18,004,720.00	14,101,874.11	589,186,714.33
小计	585,283,868.44	18,004,720.00	14,101,874.11	589,186,714.33
累计摊销				
房屋建筑物	122,860,217.45	19,472,126.07	3,262,876.32	139,069,467.20
小计	122,860,217.45	19,472,126.07	3,262,876.32	139,069,467.20
投资性房地产减值准备				
房屋建筑物	--	--	--	--
小计	--	--	--	--
投资性房地产帐面价值				
房屋建筑物	462,423,650.99			450,117,247.13
合计	462,423,650.99			450,117,247.13

本年度投资性房地产的增加主要系振业大厦原自用房产 28-32 层对外出租，从固定资产转入所致，减少系出售景洲大厦裙楼所致。

9、固定资产及累计折旧

固定资产类别	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
原值				
房屋及建筑物	18,270,335.92	--	17,495,800.00	774,535.92
机械设备	140,631.00	--	--	140,631.00
运输设备	5,334,100.66	580,000.00	21,900.00	5,892,200.66
电子设备	5,193,710.92	583,253.00	677,216.65	5,099,747.27
其他设备	708,438.55	69,770.00	165,602.10	612,606.45
固定资产装修	21,385,821.73	--	--	21,385,821.73
合计	51,033,038.78	1,233,023.00	18,360,518.75	33,905,543.03
累计折旧				
房屋及建筑物	4,684,631.29	437,487.24	4,986,302.81	135,815.72
机械设备	133,599.45	--	--	133,599.45
运输设备	2,573,222.15	770,808.27	20,805.00	3,323,225.42
电子设备	1,995,246.77	977,474.76	587,193.24	2,385,528.29
其他设备	446,535.67	73,685.78	157,322.00	362,899.45
固定资产装修	13,083,631.52	4,277,164.32	--	17,360,795.84
合计	22,916,866.85	6,536,620.37	5,751,623.05	23,701,864.17
净值				
房屋及建筑物	13,585,704.63			638,720.20
机械设备	7,031.55			7,031.55
运输设备	2,760,878.51			2,568,975.24
电子设备	3,198,464.15			2,714,218.98
其他设备	261,902.88			249,707.00
固定资产装修	8,302,190.21			4,025,025.89
合计	28,116,171.93			10,203,678.86
减：固定资产减值准备	--			--
净额	28,116,171.93			10,203,678.86

本年末固定资产较上年末固定资产减少 1,712.75 万元，减幅 33.56%，主要原因系振业大厦 28-32 层转入投资性房地产所致。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在抵押质押等担保事项、无闲置固定资产；

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在账面价值低于可变现净值的情形，无需计提减值准备。

本公司本期对固定资产类别进行了重分类调整。

本公司本期无暂时闲置的固定资产情况。

本公司本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

本公司本期无通过经营租赁租出的固定资产。

本公司本期无持有待售的固定资产情况。

本公司本期无未办妥产权证书的固定资产情况。

10、长期待摊费用

项目	原始发生额	2008-12-31	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	2009-12-31
软件使用费	4,122,078.10	2,125,403.53	776,869.00	1,290,637.70	2,510,443.27	1,611,634.83
装修费	92,708.00	72,830.00	15,594.00	15,981.90	20,265.90	72,442.10
合计	4,214,786.10	2,198,233.53	792,463.00	1,306,619.60	2,530,709.17	1,684,076.93

11、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2009-12-31	2008-12-31
递延所得税资产：		
资产减值准备	61,709,788.12	62,184,407.98
应付职工薪酬	4,367,042.25	3,632,349.71
预提土地增值税	83,912,458.88	4,735,936.05
预缴纳企业所得税	9,827,312.85	1,799,343.29
其他应付款	864,496.76	611,386.14
可税前弥补的经营亏损	5,377,263.82	9,611,756.90
小计	166,058,362.68	82,575,180.07
递延所得税负债：		
可供出售金融资产公允价值变动	65,174,354.14	2,863,761.84
小计	65,174,354.14	2,863,761.84

本年末递延所得税资产较上年增加 8,348.32 万元，主要系预提的土地增值税余额增加，而未实缴的土地增值税不予所得税前抵扣，对应的递延所得税资产增加所致。

本年末递延所得税负债较上年末增加 6,231.06 万元，主要系可供出售金融资产价值回升，公允价值变动较上期增加 28,192.83 万元，对应的递延所得税负债增加所致。

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	本期暂时性差异金额
资产减值准备	252,788,060.15
应付职工薪酬	19,552,782.94
预提土地增值税	380,161,189.61
预缴纳企业所得税	49,136,564.23
可税前弥补的经营亏损	21,509,055.27
其他应付款	3,824,818.73
可供出售金融资产	296,247,064.28
合计	1,023,219,535.21

12、资产减值准备

项目	2008-12-31	本年增加		本年减少		2009-12-31
		核销转回	计提	转回	核销	
坏账准备	13,161,367.81	18,900.00	--	7,518,572.45	--	5,661,695.36
存货跌价准备	238,432,509.04	--	--	--	--	238,432,509.04
长期股权投资减值准备	8,693,855.75	--	--	--	--	8,693,855.75
合计	260,287,732.60	18,900.00	--	7,518,572.45	--	252,788,060.15

13、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称	抵押或质押期限	期末账面价值
在建开发产品	振业峦山谷花园二期*1	2009.8.11-2011.8.11	715,167,757.93
拟开发产品	天津项目 1#地块*2	2008.8.21-2012.7.31	883,901,599.57
子公司股权	惠州市惠阳区振业创新发展有限公司*3	2009.7.28-2012.7.31	213,200,000.00
可供出售金融资产	深长城*4	2009.3.13-2011.9.18	377,021,238.44
合计			2,189,290,595.94

*1 本公司以该项目之土地使用权（产权证号深房地字 6000236070 号）作为抵押物向兴业银行深圳分行借款人民币 600,000,000.00 元，借款期 2 年，约定的借款到期日为 2011 年 8 月 11 日；

*2 本公司以该项目之土地使用权（产权证号房地证津字第 102050800063 号）作为抵押物分次向农业银行深圳市分行布吉支行借款人民币合计 750,000,000.00 元，借款期 3 年，约定的借款到期日分别为 2011 年 8 月 20 日、2012 年 1 月 18 日和 2012 年 7 月 31 日。该项目账面原值 1,083,901,599.57 元，计提跌价准备金后，账面价值 883,901,599.57 元。

*3 本公司以惠州市惠阳区振业创新发展有限公司 82%股权质押向农业银行深圳市分行布吉支行借款人民币 200,000,000.00 元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2012 年 7 月 31 日。截至 2009 年 12 月 31 日该长期股权投资账面价值 213,200,000.00 元，质押期限为 2009 年 7 月 28 日至 2012 年 7 月 31 日。

*4 本公司将所持有的可供出售金融资产-深长城（股票代码：000042）总计 16,884,068 股作为质物反担保质押给深圳市投资控股有限公司，向建设银行深圳分行和民生银行深圳分行分别借款金额为 600,000,000.00 元和 100,000,000.00 元，截止 2009 年 12 月 31 日该项资产市值 377,021,238.44 元，质押期限为 2009 年 3 月 13 日至 2011 年 9 月 18 日。

14、应付账款

项目	2009-12-31	2008-12-31
应付账款	150,564,350.29	165,980,194.18
合计	150,564,350.29	165,980,194.18

(1) 应付账款期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(2) 应付账款期末余额中无应付关联公司款项；

(3) 应付账款主要为暂估应付工程款，未支付原因系大部分工程尚未办理工程结算，未达到约定付款条件。

15、预收款项

账龄	2009-12-31		2008-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	306,901,180.10	89.51	82,146,905.60	100.00
1-2 年	35,961,809.00	10.49	--	--
合计	342,862,989.10	100.00	82,146,905.60	100.00

(1) 预收款项年末余额较年初增加 26,072 万元，增幅 317.38%，主要系本公司本年度未达到收入确认条件的预收房款增加；

(2) 预收款项期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(3) 预收款项期末余额中无应付关联公司款项。

(4) 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司预收房款主要项目明细列示如下：

项目名称	2009-12-31	2008-12-31
星海名城五期	141,462.00	141,463.00
振业城一期	162,025.00	262,025.00
星海名城六期	32,141,665.35	49,981,758.00
振业·中央华府（北海）	1,548,290.00	25,858,180.00
振业城二-三期	57,499,301.05	--
振业城四-五期	141,477,967.00	--
振业峦山谷花园一期 1-6 栋	85,744,273.00	--
惠阳·振业城一期 A 组团	2,182,300.00	--
合计	320,897,283.40	76,243,426.00

16、应付职工薪酬

序号	项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
一	工资、奖金、津贴和补贴	23,061,865.78	31,754,092.10	33,225,188.17	21,590,769.71
二	职工福利费	--	1,629,719.38	1,629,719.38	--
三	社会保险费及住房公积金	2,406,321.53	9,162,346.55	8,130,212.08	3,438,456.00
四	工会经费和职工教育经费	7,068,775.38	1,154,372.29	2,158,596.79	6,064,550.88
五	辞退福利	--	69,454.00	69,454.00	--
	合计	32,536,962.69	43,769,984.32	45,213,170.42	31,093,776.59

(1) 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额；

(2) 工会经费和职工教育经费金额 6,064,550.88 元，无非货币性福利，因解除劳动关系给予补偿 69,454.00 元。

17、应交税费

税种	2009-12-31	2008-12-31
企业所得税	68,537,781.16	39,190,059.79
城建税	49,576.59	1,867.39
教育费附加	186,549.62	399,804.43
个人所得税	210,466.90	279,616.22
营业税	-24,880,741.64	-17,635,356.23
土地使用税	254,834.40	254,834.40
房产税	626,403.66	626,403.67
土地增值税	382,384,946.09	265,530,158.19
其他	41,827.20	-18,904.33
合计	427,411,643.98	288,628,483.53

应交税费年末较年初增加 13,878.32 万元，增幅 48.08%，主要系本公司本年度根据国家税务总局国税法[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他规定预计了本年度销售房产项目的土地增值税，及本年度利润增加应纳企业所得税额增加所致。

18、其他应付款

项目	2009-12-31	2008-12-31
其他应付款	62,962,658.11	76,594,229.95
合计	62,962,658.11	76,594,229.95

(1) 其他应付款年末较年初减少 1,363.16 万元，降幅 17.80%。主要系保证金等款项的减少；

(2) 其他应付款期末余额中无欠持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项；

(3) 其他应付款期末余额中无欠关联方款项；

(4) 其他应付款期末余额中账龄超过一年的大额应付款项

其他应付款期末余额中账龄超过一年的大额应付款项系应支付的星海名城项目合作款项 3,806.25 万元。

19、一年内到期的非流动负债

项目	2009-12-31	2008-12-31
一年内到期的长期借款	--	--
抵、质押借款	--	775,000,000.00
保证借款	100,000,000.00	550,000,000.00
信用借款	300,000,000.00	1,000,000,000.00
合计	400,000,000.00	2,325,000,000.00

(1) 本公司本期一年内到期的长期借款中无逾期的情况；

(2) 本公司本期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	利率 (%)	2009-12-31		2008-12-31	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
建设银行深圳市分行	2008.6.4	2010.6.3	人民币	5.40	--	300,000,000.00	--	300,000,000.00
招商银行深圳分行	2008.4.10	2010.4.10	人民币	5.40	--	100,000,000.00	--	100,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	400,000,000.00	--	400,000,000.00

20、长期借款

项目	2009-12-31	2008-12-31
信用借款	1,850,000,000.00	1,770,000,000.00
抵、质押借款	1,350,000,000.00	1,075,000,000.00
保证借款	800,000,000.00	500,000,000.00
信托借款	--	250,000,000.00
合计	4,000,000,000.00	3,595,000,000.00
其中：列报于一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	2,325,000,000.00
列报于长期借款	3,600,000,000.00	1,270,000,000.00

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	利率 (%)	2009-12-31		2008-12-31	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
农业银行深圳市分行布吉支行	2008.8.21	2011.08.20	人民币	5.40	--	300,000,000.00	--	300,000,000.00
	2009.1.19	2012.1.31	人民币	5.40	--	250,000,000.00	--	--
	2009.7.28	2012.7.31	人民币	5.13	--	200,000,000.00	--	--
建设银行深圳市分行	2009.3.13	2011.09.12	人民币	5.40	--	600,000,000.00	--	--
兴业银行深圳分行	2009.8.11	2011.08.11	人民币	5.13	--	600,000,000.00	--	--
工商银行深圳市分行	2009.3.31	2011.9.28	人民币	5.40	--	100,000,000.00	--	--
	2009.6.29	2012.6.28	人民币	4.86	--	200,000,000.00	--	--
	2009.9.25	2012.3.22	人民币	4.86	--	150,000,000.00	--	--
上海银行深圳分行	2009.8.19	2011.08.19	人民币	5.13	--	300,000,000.00	--	--
合计						2,700,000,000.00		300,000,000.00

21、股本

	2008-12-31		本年增减 (+、-)					2009-12-31	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	45,261,853	8.92%	--	--	--	-31,401,269	-31,401,269	13,860,584	2.73%
1、国家持股	23,390,842	4.61%	--	--	--	-23,390,842	-23,390,842	--	--
2、国有法人持股			--	--	--	--	--	--	--
3、其他内资持股	6,842,646	1.35%	--	--	--	-2,977,326	-2,977,326	3,865,320	0.76%
其中：境内非国有法人持股			--	--	--	--	--	--	--
境内自然人持股	6,842,646	1.35%	--	--	--	-2,977,326	-2,977,326	3,865,320	0.76%
4、外资持股			--	--	--				
其中：境外法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
5、高管股份	15,028,365	2.96%	--	--	--	-5,033,101	-5,033,101	9,995,264	1.97%

	2008-12-31		本年增减（+、-）					2009-12-31	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
二、无限售条件股份	461,921,409	91.08%	--	--	--	31,401,269	31,401,269	493,322,678	97.27%
1、人民币普通股	461,921,409	91.08%	--	--	--	31,401,269	31,401,269	493,322,678	97.27%
2、境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
三、股份总数	507,183,262	100.00%	--	--	--	--	--	507,183,262	100.00%

其他变动系有限售条件的股份解除限售。

22、资本公积

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
资本溢价	459,464,454.54	--	--	459,464,454.54
其他资本公积	34,407,410.97	219,617,662.78	--	254,025,073.75
其中：可供出售金融资产的价值变化	11,455,047.36	219,617,662.78	--	231,072,710.14
合计	493,871,865.51	219,617,662.78	--	713,489,528.29

本年其他资本公积的变化系本年可供出售金融资产价值变化及该变化计提的递延所得税负债。

23、盈余公积

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
法定盈余公积	198,981,742.55	27,192,370.15	--	226,174,112.70
任意盈余公积	163,033,941.64	54,384,740.30	--	217,418,681.94
合计	362,015,684.19	81,577,110.45	--	443,592,794.64

24、未分配利润

项目	2009 年度	2008 年度
调整前 上年末未分配利润	238,951,547.08	329,928,879.17
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--
调整后 年初未分配利润	238,951,547.08	329,928,879.17
加：本期归属于母公司股东净利润	326,306,681.44	150,219,758.38
减：利润分配	122,151,771.41	241,197,090.47
其中：提取法定盈余公积	27,192,370.15	29,680,703.96
提取任意盈余公积	54,384,740.30	59,361,407.91
支付普通股股利	40,574,660.96	25,359,163.10
转作股份的利润	--	126,795,815.50
期末未分配利润	443,106,457.11	238,951,547.08

本公司董事会于 2010 年 3 月 15 日通过 2009 年度利润分配预案：2009 年度按母公司净利润提取 10% 的法定盈余公积 27,192,370.15 元，提取 20% 的任意盈余公积 54,384,740.30 元，以本公司总股本 507,183,262 股为基数，每 10 股送 5 股，共 253,591,631 股，派发现金股利 1.20 元（含税），共 60,861,991.44 元，共分配利润 314,453,622.44 元。该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

25、营业收入和成本

类别	营业收入		营业成本	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
房产销售业务	1,816,298,743.76	988,509,511.00	1,106,836,967.30	304,094,157.78
租赁业务	32,937,069.96	33,235,058.06	22,285,168.10	21,402,624.22
合计	1,849,235,813.72	1,021,744,569.06	1,129,122,135.40	325,496,782.00

（1）前五名客户销售情况：

客户	2009 年度	
	销售金额	占公司全部销售收入的比例%
深圳市维业装饰设计工程有限公司	27,526,771.00	1.49
自然人	8,055,506.00	0.43
自然人	7,337,971.00	0.40
自然人	7,268,965.00	0.39
自然人	7,131,202.00	0.39
合计	57,320,415.00	3.10

（2）主营业务按地区分部列示如下：

地区	营业收入		营业成本	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
深圳	1,526,167,032.12	1,021,076,049.66	935,605,880.84	325,193,918.32
广西	84,944,053.60	668,519.40	52,066,932.48	302,863.68
惠州	238,124,728.00	--	141,449,322.08	--
小计	1,849,235,813.72	1,021,744,569.06	1,129,122,135.40	325,496,782.00
地区间抵销	--	--	--	--
合计	1,849,235,813.72	1,021,744,569.06	1,129,122,135.40	325,496,782.00

26、营业税金及附加

项目	2009 年度	2008 年度
营业税	92,490,227.70	51,214,820.72
城市维护建设税	1,982,688.71	514,152.01
教育费附加	2,816,102.22	1,536,778.61
土地增值税	148,301,984.93	126,017,770.89
合计	245,591,003.56	179,283,522.23

27、财务费用

类别	2009年度	2008年度
利息支出	265,039,834.57	241,035,832.76
减：已利息资本化的费用	168,101,524.53	163,134,036.58
减：利息收入	4,058,040.59	4,412,207.60
汇兑损失	6,927.61	269,381.94
减：汇兑收益	--	--
手续费	701,379.87	361,973.73
合计	93,588,576.93	74,120,944.25

28、资产减值损失

类别	2009 年度	2008 年度
坏账损失	-7,518,572.45	4,870,653.13
存货跌价损失	--	200,000,000.00
长期股权投资减值损失	--	--
合计	-7,518,572.45	204,870,653.13

资产减值损失本年度较上年度减少，主要原因是上年度本公司之子公司天津振业房地产开发有限公司对天津项目 1#地块计提了 20,000 万元存货跌价准备；本年度收回支付给深圳市福田区股份合作公司合作开发项目定金 5,500 万，转回原计提的坏账准备。

29、投资收益

(1) 投资收益明细

产生投资收益的来源	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益	--	4,902,562.30
权益法核算的长期股权投资收益	--	1,686,521.90
处置长期股权投资产生的投资收益*1	88,134,120.68	--
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	--	--
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	--	--
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益*2	355,865.36	3,376,813.60
处置交易性金融资产取得的投资收益	--	--
持有至到期投资取得的投资收益	--	--
可供出售金融资产等取得的投资收益	--	--
其他	--	--
合计	88,489,986.04	9,965,897.80

*1 系本公司处置原持有参股的深圳市特皓股份有限公司、深圳市建业（集团）股份有限公司及联营企业振业(合肥)股份有限公司股权的转让收益，有关该等股权转让的详细情况详见附注五、7 长期股权投资。

*2 系本公司持有的深长城（股票代码 000042）及交通银行（股票代码 601328）2008 年度的分红派息款。

（2）按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
深圳市建工集团股份有限公司	--	528,845.60	分配股利
深圳市特皓股份有限公司	--	2,995,859.40	上年分配股利，增加投资收益，本年该等股权已转让，有关股权转让情况详见附注五、7 长期股权投资
深圳市建业（集团）股份有限公司	--	1,377,857.30	
合计	--	4,902,562.30	

（3）按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
振业(合肥)股份有限公司	--	1,686,521.90	本年股权转让，终止权益法，有关股权转让情况详见附注五、7 长期股权投资
合计	--	1,686,521.90	

30、营业外收入

类别	2009 年度	2008 年度
1、非流动资产处置利得合计	--	1,079,008.63
其中：固定资产处置利得	--	22,650.00
无形资产处置利得	--	1,056,358.63
2、政府补助*1	200,000.00	400,000.00
3、解约补偿款*2	47,395,000.00	569.00
4、奖励金	300,000.00	187,904.69
5、无须支付的负债	172,597.51	480,914.84
6、违约金*3	491,850.30	2,353,500.58
7、赔偿款	51,000.00	--
8、手续费返还	437,467.70	--
9、其他	64,512.52	--
合计	49,112,428.03	4,501,897.74

*1 该政府补助系本公司收到罗湖区政府纳税奖金 20 万元。

*2 该项目为本公司收到的福围合作开发项目定金协议补偿款扣除相关税金及附加后的净额 4,739.50 万元。

*3 违约金主要为因客户违约不予退还的租赁押金及购房定金。

31、营业外支出

类别	2009 年度	2008 年度
1、非流动资产处置损失	67,619.85	35,432.14
其中：固定资产处置损失	67,619.85	35,432.14
无形资产处置损失	--	--
2、罚款支出*1	773,960.20	46,500.16
3、捐赠支出	--	1,429,531.04
4、赔偿支出	20,824.26	601,400.00
5、其他	--	16,240.48
合计	862,404.31	2,129,103.82

*1 罚款支出主要系北海市城市规划局对广西振业房地产股份有限公司的振业中央华府（北海）一、二层商铺违反城市规划的规定进行的罚款。

32、所得税费用

项目	2009 年度	2008 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	109,459,745.66	40,527,204.78
递延所得税调整	-40,387,109.81	-29,168,017.95
合计	69,072,635.85	11,359,186.83

33、每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项目	2009 年度	2008 年度
归属本公司所有者的净利润	326,306,681.44	150,219,758.38
已发行的普通股加权平均数	507,183,262	507,183,262
基本每股盈利（每股人民币元）	0.6434	0.2962
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.6434	0.2962

本公司报告期内，不存在诸如发行股票期权和可转换债券等稀释每股收益的行为，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

基本每股收益可参照如下公式计算：

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

34、其他综合收益

项目	2009 年度	2008 年度
一、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	281,928,255.08	-296,520,688.27
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	62,310,592.30	-53,087,347.70
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	
小计	219,617,662.78	-243,433,340.57
二、按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	--	--
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
三、现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	--	--
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
转为被套期项目初始确认金额的调整	--	--
小计	--	--
四、外币财务报表折算差额	--	--
减：处置境外经营当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
五、其他	--	--
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	--	--
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
合计	219,617,662.78	-243,433,340.57

35、现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
利息收入	4,058,060.59	4,412,207.60
各项押金、保证金	2,360,683.30	--
其他往来	7,955,293.78	4,102,328.63
政府补助	200,000.00	400,000.00
奖励金	300,000.00	--
手续费返还	437,467.70	--
收回龙华项目定金及补偿款	105,000,000.00	--
其 他	110,801.67	1,439,116.10
合计	120,422,307.04	10,353,652.33

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
管理费用支付的现金	20,711,738.26	19,342,095.98
营业费用支付的现金	57,274,541.68	22,571,931.16
财务费用手续费	701,301.25	337,825.81
罚款及滞纳金	773,960.20	--
支付的墙体保证金净额	--	2,556,613.45
捐赠支出	--	1,346,000.00
延期办证赔偿金	--	604,340.00
押金及保证金		14,323,164.35
其他经营性往来款	8,127,641.75	11,326,831.89
合计	87,589,183.14	72,408,802.64

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
贷款担保费	9,300,000.00	9,795,700.00
合计	9,300,000.00	9,795,700.00

(4) 现金和现金等价物

项目	2009 年度	2008 年度
一、现金	761,375,636.44	155,786,929.47
其中：库存现金	236,414.36	113,783.12
可随时用于支付的银行存款	761,139,222.08	155,673,146.35
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	761,375,636.44	155,786,929.47

37、现金流量表补充资料

补充资料	2009 年度	2008 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	335,222,969.09	150,211,068.91
加：资产减值准备	-7,518,572.46	204,870,653.13
固定资产折旧、投资性房地产摊销	26,008,746.44	21,521,092.69
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	1,306,619.60	1,060,969.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	62,324.36	12,782.14
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	5,295.49	--
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	--	--
财务费用（收益以“-”填列）	96,938,310.04	77,901,796.18
投资损失（收益以“-”填列）	-88,489,986.04	-9,965,897.80
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-40,387,109.81	-29,168,017.95
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	-339,472,397.96	-1,299,538,980.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	16,335,870.91	259,238,470.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	369,016,636.62	-740,265,601.84
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	369,028,706.28	-1,364,121,666.06
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	761,375,636.44	155,786,929.47
减：现金的期初余额	155,786,929.47	597,206,434.46
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	605,588,706.97	-441,419,504.99

附注六、关联方关系及其交易

(一) 关联方认定标准

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) 关联方关系

1、本公司直接及最终控制方

直接控制人名称	组织机构代码	注册地	业务性质及经营范围	注册资本	对本公司持股	表决权比例%
深圳市国有资产监督管理局	KA3172806-7	广东深圳	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	--	95,153,163	18.76

本公司最终控制方即本公司的直接控制人。

本公司无直接控股母公司。

2、本公司子公司

本公司子公司信息详见本财务报表附注四、(一)。

3、合营、联营企业

本公司合营、联营企业信息详见附注五、7。

(三) 关联方交易

本公司 2009 年度的关联交易主要包括公司向董事、监事以及高级管理人员支付薪酬，有关情况如下：

项目	2009 年度	2008 年度
向董、高、监人员支付报酬总额	5,597,817.00	5,290,289.00
支付报酬前三名合计	1,828,056.00	1,875,149.00

(四) 本公司本期无需要披露的关联方应收应付款项。

附注七、非货币性资产交换

本公司 2009 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注八、债务重组

本公司 2009 年度无需要披露的债务重组事项。

附注九、或有事项

1、 本公司于 1992 年 5 月 30 日与深圳市南洋贸易有限公司（以下简称“南洋公司”）签署《合作兴建华润综合楼合同书》，就南洋公司在华润综合楼中所占 62.5%的产权部分合作开发（华润综合楼原由南洋公司与广东省国际关系调研室驻深圳办事处（以下简称“省驻深办”）合作开发，南洋公司占 62.5%，省驻深办占 37.5%），双方约定本公司出资南洋公司出地，建成后本公司获得 70%的面积，南洋公司获得 30%面积，该合作合同业经深圳市规划国土局批准。1995 年 10 月 26 日，深圳市金龙房地产开发有限公司（以下简称“金龙公司”）与省驻深办签署合作开发合同，约定就省驻深办在该项目中所占 37.5%的产权部分合作开发，至此该项目就成为一个以本公司和金龙公司出资，南洋公司和省驻深办出地的四方合作开发的项目。

1992 年 9 月 5 日，本公司与深圳明珠宝玉钟表有限公司（以下简称“明珠公司”）签署《合作兴建华润综合楼合同书》，就本公司在该项目中的 43.75%的权益中的 90%转由明珠公司投资，双方按投资比例分配利润。1993 年 1 月 15 日，本公司、明珠公司、深圳银光金属丝网有限公司（以下简称“银光公司”）签署协议，由银光公司承继明珠公司的合同权利及义务。1993 年 9 月 3 日，银光公司更名为深圳金凯利实业发展有限公司（以下简称“金凯利公司”）。1995 年 4 月 18 日，本公司和金凯利公司将在振兴大厦（现称“金龙大厦”）中的房产合计 8232 平方米转让给广东国际信托投资公司深圳公司。

后因工程拖欠工程款一直未能办理竣工手续，金龙公司与省驻深办起诉我公司未履行出资义务，提出诉讼请求要求本公司履行 2,115 万元的出资义务，并赔偿 4,474 万元的经济损失。

2004 年 10 月 11 日，深圳市中级人民法院作出“（2002）深中法房初字第 55 号”民事判决书，要求本公司履行作为建设方的管理职责并应出资人民币 1359.51 万元，使项目尽快竣工。本公司与省驻深办均不服一审判决，向广东省高级人民法院提起上诉。

2005 年 9 月 5 日，广东省高级人民法院作出 “（2005）粤高法民一终字第 24 号”终审

判决书，要求本公司、省驻深办、金龙公司、南洋公司应共同合作将振兴大厦（现称“金龙大厦”）尽快建成，本公司应在判决生效之日起 30 日内出资人民币 1359.51 万元，省驻深办也应在本判决生效之日起 30 日内出资人民币 815.71 万元。2006 年 9 月 1 日，根据执行法院《通知书》，本公司应支付复工建设款项 2136 万元，省驻深办、金龙公司应付 1282 万元（截至本报告书披露之日，省驻深办、金龙公司均已履行了全部判决出资义务）；通知确定该项目由本公司负责包干建设，复工建设资金不足部分，由本公司承担。2007 年 1 月 31 日，该项目取得《工程建设施工许可证》，并于 2007 年 12 月竣工并办理了备案手续。根据审判法院指定的中介机构所作的审计报告，预计完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需 3,418 万元，本公司已于 2003 年度预计提 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。

2008 年，本公司在办理金龙大厦竣工查账过程中，因建筑超面积，公司向深圳市罗湖区城市管理行政执法局缴纳罚款 40,183 元，向深圳市国土资源和房产管理局补缴地价款 2,188,926 元，并与该局签订《深地合字（1992）336 号<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》。

截止 2008 年 12 月 31 日金龙大厦工程项目已经结算，该项目累计支出成本 6,916.36 万元；本公司累计收到工程款金额 3,933.70 万元，以前年度计提减值准备 2,630 万元；该项目本年度结转损失 352.66 万元。

本公司于 2007 年 3 月 23 日与自然人薛楚亮签订协议书，以 5185 元/平方米的价格受让金龙大厦第 5、15、20、21 层，合计面积 2664.56 平方米，总金额 1381.57 万元，截止 2009 年 12 月 31 日该购楼款已经全额付清。

2009 年 9 月 15 日，本公司与南洋公司、省驻深办三方就金龙大厦房产分配达成一致意见，确认金龙大厦总建筑面积 17128.33 平米，本公司与南洋公司、省驻深办分别分配初始登记面积 7140.25 平米、3039.39 平米、6336.67 平米；2009 年 12 月 30 日，本公司、南洋公司及省驻深办与深圳市规划和国土资源委员会签订《深地合字（1992）336 号<深圳市土地使用权出让合同书>第二补充协议书》对合作建房各方的产权分配面积和性质予以确认。2009 年 12 月 31 日，本公司代表合作各方向深圳市房地产权登记中心递交了初始产权登记申请资料，并获得文号为 9C-109128928 的房地产登记业务受理通知书，该业务办理时限为 90 个自然日（自受理之日起至 2010 年 3 月 31 日），目前有关初始登记正在办理过程中。本公司尚未向各业主交付房产，也未签订有关协议与确认书。

2、1993 年 7 月 1 日，本公司与雄丰集团（深圳）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，确认上述开发合同无效，雄丰公司偿还本公司已投入的投资款 2,988 万元以及本公司借给雄丰公司 1,300 万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉，在上诉期间有关各方达成的一致意见，2003 年 11 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，确认上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的 8 栋商住楼本公司分得 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，2003 年度计提 1,816 万元存货跌价准备，累计已计提 3,843 万元的跌价准备。

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控股贷款纠纷一案中，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，本执行案无任何实质性进展。

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(2009)民监字第 545 号民事裁定书，驳回雄丰公司的再审申请，截至本报告批准报出日，各方当事人和利害关系人尚未达成最终可执行方案。

3、本公司按房地产行业经营惯例为商品房承购人提供阶段性贷款担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购房产的《房地产证》办出及抵押手续办妥之日止。截止 2009 年 12 月 31 日，本集团承担的阶段性担保责任的贷款金额为 95,339.42 万元。

附注十、承诺事项

本公司 2009 年度无需要披露的承诺事项。

附注十一、资产负债表日后事项

1、本公司董事会于 2010 年 3 月 15 日通过 2009 年度利润分配预案：2009 年度按母公司净利润提取 10%的法定盈余公积 27,192,370.15 元，提取 20%的任意盈余公积 54,384,740.30 元，以本公司总股本 507,183,262 股为基数，每 10 股送 5 股，共 253,591,631 股，派发现金股利 1.20 元（含税），共 60,861,991.44 元，共分配利润 314,453,622.44 元。该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

2、本公司第六届董事会临时会议于 2009 年 6 月 12 日审议通过“以公开挂牌的方式转让所持深圳市金众（集团）股份有限公司（现更名为深圳市建工集团股份有限公司，以下简称“建工集团”）4.53%（13,749,986 股）的股权”，并于 2009 年 9 月 11 日获取深圳市国有资产监督管理局（以下简称“深圳市国资局”）批复同意转让。2009 年 12 月 16 日，转让建工集团股权的资产评估报告已报深圳市国资局备案并获审批通过，并于 2009 年 12 月 24 日至 2010 年 1 月 21 日在深圳市产权交易中心公开挂牌。建工集团于评估基准日 2008 年 12 月 31 日的评估值为 3,998.28 万元（本公司持有 4.53%建工集团股权所对应的净资产评估价格），本次挂牌价格 3,999.68 万元。2010 年 1 月 22 日，本公司与中海信科技开发（深圳）有限公司（以下简称“中海信公司”）签订《股权转让合同》，约定以 3999.68 万元人民币将公司所持的深圳市建工集团股份有限公司（以下简称“建工集团”）4.53%股权（13,749,986 股）转让给中海信公司。本公司持有的建工集团 4.53%股权的账面价值为 1,342.92 万元，增加本公司 2010 年投资收益 2,656.76 万元。截止本报告报出日，上述股权转让款已收讫。

3、本公司第七届董事会 2010 年第八次会议于 2010 年 2 月 10 日审议通过了“以公开挂牌方式转让所持贵州振业房地产开发有限公司（以下简称“贵州振业公司”）100%股权”的事项，并于 2010 年 2 月 22 日获取深圳市国资局批复同意转让。截至 2009 年 12 月 31 日，贵州振业公司经审计的账面总资产为 3,890.55 万元，净资产为 3,890.55 万元。主要资产为对本公司的应收款占 1,566.43 万元，存货占 2,323.52 万元，存货为位于贵州省遵义市的 46,041.65 平方米（即原董酒酒精厂约 70 亩土地）土地使用权和土地上的建筑物和附着物。截至本报告披露时，贵州振业股权转让事项仍在进行专项审计和资产评估。

附注十二、其他重要事项

1、关于与深圳市福永街道福围社区居民委员会的合作事项

本公司与深圳市福永街道福围社区居民委员会（以下简称“福围居委会”）于 2005 年 10 月 28 日签署《合作开发项目协议书》，双方共同合作开发位于深圳市宝安区龙华街道办清泉路项目，该项目用地面积 81,376.09 平方米，地价约 50,000 万元。双方约定由本公司提供全部开发建设资金以及负责项目开发建设工作，项目建成后本公司分配 95%的面积，福围居委会分配 5%的面积。同时，双方于 2007 年 4 月 15 日签订了《项目合作开发合同》，并于 2007 年 11 月引入深圳市福围股份合作公司（以下简称“福围公司”）三方签订《合作开发项目补充协议》，就项目合作开发的具体事宜和违约责任的承担进行了约定。本公司于 2007 年已向福围居委会支付合作定金 5,500 万元，并将其列入其他应收款。

2009 年 9 月 29 日，鉴于合作各方在合作开发项目上存在分歧，经友好协商，本公司与福围居委会解除《项目合作开发合同》，本公司、福围居委会、福围公司解除《合作开发项目补充协议》，本公司退出合同约定的该项目的合作开发，深圳市大晋鑫实业有限公司（以下简称“大晋鑫公司”）、福围居委会、福围公司继续该项目的开发，并由福围居委会、福围

公司退还本公司前期支付的定金 5500 万元，大晋鑫公司支付本公司补偿款 5000 万元。2009 年 9 月 30 日，本公司已收到相应的合作定金 5500 万元，解约补偿款 5000 万元。

2、关于预提土地增值税的说明

本公司采取的土地增值税政策系深圳市地方税务局 2005 年 11 月 2 日发布《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6 号），对 2005 年 11 月 1 日之后（含 2005 年 11 月 1 日）签定合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的办法征收土地增值税。2008 年 7 月 1 日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的通告》（深地税告[2008]5 号），根据该通告，深圳市从 2008 年 7 月 1 日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入 1%预征，别墅为 3%，其他类型房产为 2%。

根据国家税务总局 2006 年 12 月 28 日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）从 2007 年 2 月 1 日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目以分期项目为单位清算。深圳市地方税务局于 2009 年 1 月 9 日发布了《深圳市地方税务局土地增值税征管工作规程》，就深圳市房地产开发项目土地增值税清算程序进行了规范。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司开发的项目均已按上述规定预提了土地增值税额，但尚未清算。

3、年金计划主要内容

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。员工自愿参加并填写《深圳市振业（集团）股份有限公司参加企业年金计划申请表》，经公司签章确认。

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，最低为 500 元/人/年。

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。

附注十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按种类披露

种类	2009-12-31				2008-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
其他不重大应收账款	--	--	--	--	600,000.00	100.00	30,000.00	100.00
合计	--	--	--	--	600,000.00	100.00	30,000.00	100.00

（2）按应收账款的账龄列示如下：

账龄结构	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	--	--	--	600,000.00	100.00	30,000.00
1-2 年	--	--	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--	--	--
3-5 年	--	--	--	--	--	--
5 年以上	--	--	--	--	--	--
合计	--	--	--	600,000.00	100.00	30,000.00

2、其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2009-12-31				2008-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	1,745,488,242.59	99.47	87,274,412.13	5	1,453,494,082.56	99.01	82,541,858.89	5
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
其他不重大应收账款	9,347,467.33	0.53	4,134,962.15	5-80	14,574,209.54	0.99	4,726,834.61	5-80
合计	1,754,835,709.92	100.00	91,409,374.28	--	1,468,068,292.10	100.00	87,268,693.50	--

(2) 按其他应收账款的账龄列示如下：

账龄	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	363,817,086.51	20.73	18,190,854.33	246,223,011.02	16.77	12,311,150.55
1-2 年	240,346,868.21	13.70	12,145,174.08	1,105,020,816.94	75.27	57,824,881.18
2-3 年	1,043,225,386.94	59.45	52,537,971.01	104,072,756.26	7.09	10,753,207.83
3-5 年	104,557,756.26	5.96	6,224,485.26	12,739,707.88	0.87	6,369,853.94
5 年以上	2,888,612.00	0.16	2,310,889.60	12,000.00	0.00	9,600.00
合计	1,754,835,709.92	100.00	91,409,374.28	1,468,068,292.10	100.00	87,268,693.50

其他应收款年末较年初增加 28,676.74 万元，增幅 19.53%，主要为本公司与子公司湖南振业房地产开发有限公司内部往来增加所致。

(3) 其他应收款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 其他应收款期末余额中应收关联方款项见下表:

欠款人名称	欠款金额	坏帐计提比例%	占其他应收款余额比例%	与本公司关系	款项性质及内容
天津市振业房地产开发有限公司	976,105,895.00	5%	55.62	本公司子公司	往来款
湖南振业房地产开发有限公司	450,000,000.00	5%	25.64	本公司子公司	投资及往来款
西安振业房地产开发有限公司	262,140,000.00	5%	14.94	本公司子公司	往来款
广西振业房地产股份有限公司	57,242,347.59	5%	3.26	本公司子公司	往来款
深圳市振业房地产开发有限公司	82,102.80	5%	0.00	本公司子公司	往来款
合计	1,745,570,345.39		99.47		

上述应收关联方款项进行了单独测试，经董事会批准后按 5%计提坏账准备，该项计提在合并报表范围将合并抵销，不影响合并利润，仅影响集团本部（母公司）利润。

(5) 本公司本期无终止确认的其他应收款项情况。

(6) 本公司本期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2008-12-31	增减变动	2009-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
振业(合肥)股份有限公司	权益法	10,069,000.00	12,251,093.47	-12,251,093.47	--	--	--	--	--	1,113,600.00
广西振业房地产股份有限公司	成本法	145,904,497.23	145,904,497.23	--	145,904,497.23	97.36	97.36	--	--	--
湖南振业房地产开发有限公司	成本法	120,000,000.00	120,000,000.00	--	120,000,000.00	80	80	--	--	--
贵州振业房地产开发有限公司	成本法	39,950,899.34	39,950,899.34	--	39,950,899.34	100	100	--	--	--
天津市振业资产管理有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00	--	280,000,000.00	100	100	--	--	--
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	成本法	213,200,000.00	213,200,000.00	--	213,200,000.00	82	82	--	--	--
西安振业房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00	100	100	--	--	--
深圳市振业房地产开发有限公司	成本法	300,000,000.00	--	300,000,000.00	300,000,000.00	100	100	--	--	--
深圳市建设(集团)公司	成本法	490,434.54	490,434.54	--	490,434.54	100	100	490,434.54	--	--

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2008-12-31	增减变动	2009-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
金属结构厂										
深圳市振业贸易发展有限公司	成本法	2,000,000.00	1,384,076.29	--	1,384,076.29	100	100	1,384,076.29	--	--
天津振业化工实业有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	4,500,000.00	--	--
深圳市建业（集团）股份有限公司	成本法	29,524,016.51	26,703,037.94	-26,703,037.94	--	--	--	--	--	--
深圳市特皓股份有限公司	成本法	25,445,144.54	25,072,039.51	-25,072,039.51	--	--	--	--	--	--
深圳市建工集团股份有限公司	成本法	13,429,220.00	13,429,220.00	--	13,429,220.00	4.53	4.53	--	--	--
天津轮船实业发展集团股份有限公司	成本法	3,375,000.00	3,375,000.00	--	3,375,000.00	1.67	1.67	--	--	--
深圳市深发贸易有限公司	成本法	208,000.00	208,000.00	--	208,000.00	10	10	--	--	--
深圳莫斯科股份有限公司	成本法	636,353.52	636,353.52	--	636,353.52	7.14	7.14	636,353.52	--	--
合计	—	1,288,732,565.68	987,104,651.84	235,973,829.08	1,223,078,480.92	--	--	7,010,864.35	--	1,113,600.00

4、营业收入和营业成本

行业	营业收入		营业成本	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
房产销售业务	1,493,240,265.96	987,842,994.00	913,320,712.74	303,791,294.10
租赁业务	32,926,766.16	33,233,055.66	22,285,168.10	21,402,624.22
合计	1,526,167,032.12	1,021,076,049.66	935,605,880.84	325,193,918.32

(1) 前五名客户销售情况：

客户	2009 年度		2008 年度	
	销售额（万元）	占公司全部销售收入的比例%	销售额（万元）	占公司全部销售收入的比例%
前五位客户销售合计	5,732	3.76	6,145	6.01

(2) 主营业务按地区分部列示如下：

地区	营业收入		营业成本	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
深圳	1,526,167,032.12	1,021,076,049.66	935,605,880.84	325,193,918.32

5、投资收益

产生投资收益的来源	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益	--	4,902,562.30
权益法核算的长期股权投资收益	--	1,686,521.90
处置长期股权投资产生的投资收益	88,134,120.68	--
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	--	--
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	--	--
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	355,865.36	3,376,813.60
处置交易性金融资产取得的投资收益	--	--
持有至到期投资取得的投资收益	--	--
可供出售金融资产等取得的投资收益	--	--
其他	--	--
合计	88,489,986.04	9,965,897.80

6、现金流量表补充资料

补充资料	2009 年度	2008 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	271,923,701.51	296,807,039.55
加：资产减值准备	4,091,780.78	16,749,933.98
固定资产、投资性房地产折旧	25,215,155.07	20,809,182.36
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	1,270,862.54	1,036,909.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	62,324.36	8,548.84
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	--	--
财务费用（收益以“-”填列）	97,701,432.04	85,013,218.18
投资损失（收益以“-”填列）	-88,489,986.04	-9,965,897.80
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-44,837,777.34	18,667,414.93
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	-21,607,889.01	-937,180,413.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-285,872,481.04	26,284,825.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	296,891,433.20	-720,376,432.69
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	256,348,556.07	-1,202,145,671.15
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	302,217,343.61	108,958,338.32
减：现金的期初余额	108,958,338.32	487,336,257.43
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	193,259,005.29	-378,377,919.11

附注十四、非经常性损益和财务指标

(一) 非经常性损益

本公司本报告期发生的非经常性损益如下：

项目	2009年度	说明
非流动资产处置损益	-67,619.85	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	--	
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）	200,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	
非货币性资产交换损益	--	
委托他人投资或管理资产的损益	--	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	
债务重组损益	--	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	
对外委托贷款取得的损益	--	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	
受托经营取得的托管费收入	--	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	48,117,643.57	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	88,134,120.68	附注五、29（1）
所得税影响额	-27,247,881.47	
少数股东损益影响额（税后）	8,059.76	
合计	109,144,322.69	

营业外收支净额详细内容见营业外收入支出注释附注五、30-31。

（二）净资产收益率和每股收益

项目	加权平均 净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每 股收益	稀释每 股收益
2009 年			
归属于母公司所有者的净利润	17.59	0.6434	0.6434
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	11.71	0.4282	0.4282

项目	加权平均 净资产收益率(%)	加权平均净资产收益率(%)	
		基本每 股收益	稀释每 股收益
2008 年			
归属于母公司所有者的净利润	9.07	0.2962	0.2962
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	8.95	0.2924	0.2924

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P₀分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E₀为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀为报告期月份数；M_i为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方

的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

法定代表人：	主管会计工作负责人：	分管会计工作副总：	财务总监：	会计机构负责人：
<u>李永明</u>	<u>李富川</u>	<u>方东红</u>	<u>江津</u>	<u>陈贤军</u>

深圳市振业（集团）股份有限公司

2010 年 3 月 15 日