

深圳市振业（集团）股份有限公司财务会计报告

（一）审计报告

半年报是否经过审计

☐ 是 ☒ 否

（二）财务报表

是否需要合并报表：

☒ 是 ☐ 否

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		851,358,889.88	672,515,276.04
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		102,649.4	
预付款项		93,000,000	84,500,000
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		18,267,086.56	28,983,488.9
买入返售金融资产			
存货		6,071,637,950.55	6,239,459,218.65
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		7,034,366,576.39	7,025,457,983.59
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		321,434,699.12	237,461,359.97
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,583,000	3,583,000
投资性房地产		750,692,040.42	760,870,812.83

固定资产		6,172,823.49	6,963,236.71
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		21,364,528.55	21,641,989.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,851,827.12	2,363,652
递延所得税资产		232,679,143.55	263,632,028.34
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,337,778,062.25	1,296,516,079.81
资产总计		8,372,144,638.64	8,321,974,063.4
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		1,099,541,285.4	950,172,831.78
预收款项		1,389,399,101.05	1,365,376,561.63
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		22,767,109.84	43,263,358.9
应交税费		791,801,701.96	798,164,784.54
应付利息			
应付股利		3,606,361.25	1,742,000
其他应付款		173,134,900.89	135,892,822.35
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		813,000,000	1,750,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		4,293,250,460.39	5,044,612,359.2
非流动负债：			
长期借款		807,745,000	350,655,000
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		58,770,348.06	37,777,013.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		866,515,348.06	388,432,013.27
负债合计		5,159,765,808.45	5,433,044,372.47
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）		989,007,360	989,007,360
资本公积		658,727,862.31	595,747,857.95
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		675,881,833.55	675,881,833.55
一般风险准备			
未分配利润		801,746,504.33	538,005,200.22
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,125,363,560.19	2,798,642,251.72
少数股东权益		87,015,270	90,287,439.21
所有者权益（或股东权益）合计		3,212,378,830.19	2,888,929,690.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,372,144,638.64	8,321,974,063.4

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		80,110,373.89	262,415,095.6
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		1,607,745,265.48	1,839,409,455.97
存货		2,229,076,330.3	2,231,183,096.3
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,916,931,969.67	4,333,007,647.87
非流动资产：			
可供出售金融资产		321,434,699.12	237,461,359.97
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,202,638,396.57	1,202,638,396.57
投资性房地产		750,692,040.42	760,870,812.83
固定资产		1,869,373.82	2,014,166.75
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		682,470.38	970,523.72
递延所得税资产		236,519,002.79	233,068,105.88
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,513,835,983.1	2,437,023,365.72
资产总计		6,430,767,952.77	6,770,031,013.59
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		595,781,085.04	609,315,303.98
预收款项		261,443,266.05	209,473,415.73
应付职工薪酬		16,175,299.49	26,030,438.74
应交税费		781,676,687.93	827,264,845.35
应付利息			
应付股利			
其他应付款		362,846,620.68	480,633,233.74
一年内到期的非流动负 债		693,000,000	1,550,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		2,710,922,959.19	3,702,717,237.54
非流动负债：			
长期借款		776,745,000	317,655,000
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		58,770,348.06	37,777,013.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		835,515,348.06	355,432,013.27
负债合计		3,546,438,307.25	4,058,149,250.81
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		989,007,360	989,007,360
资本公积		656,365,525.98	593,385,521.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		675,881,833.55	675,881,833.55
未分配利润		563,074,925.99	453,607,047.61
外币报表折算差额			
所有者权益（或股东权益）合 计		2,884,329,645.52	2,711,881,762.78
负债和所有者权益（或股东权 益）总计		6,430,767,952.77	6,770,031,013.59

3、合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,513,707,196.97	1,068,706,405.04
其中：营业收入		1,513,707,196.97	1,068,706,405.04

利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,128,663,256.82	889,938,759.14
其中：营业成本		883,778,201.74	587,870,783.17
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		182,779,753.27	199,879,043.39
销售费用		29,381,715.64	41,157,677.93
管理费用		23,231,691.3	19,219,949.79
财务费用		8,649,394.22	44,829,825.2
资产减值损失		842,500.65	-3,018,520.34
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）			10,193,262.6
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		385,043,940.15	188,960,908.5
加：营业外收入		591,088.81	77,439.38
减：营业外支出		63,800	180,000
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		385,571,228.96	188,858,347.88
减：所得税费用		115,742,094.06	55,458,306.87
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		269,829,134.9	133,400,041.01
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		263,741,304.11	130,863,971.02
少数股东损益		6,087,830.79	2,536,069.99
六、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.2051	0.1018
（二）稀释每股收益		0.2051	0.1018
七、其他综合收益		62,980,004.36	8,456,969.72
八、综合收益总额		332,809,139.26	141,857,010.73

归属于母公司所有者的综合收益总额		326,721,308.47	139,320,940.74
归属于少数股东的综合收益总额		6,087,830.79	2,536,069.99

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

4、母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		428,375,092.97	992,723,263.04
减：营业成本		222,943,378.98	543,674,987.27
营业税金及附加		77,807,363.73	190,669,886.58
销售费用		12,985,943.84	23,422,296.07
管理费用		19,690,285.71	14,652,666.14
财务费用		5,952,197.76	47,182,026
资产减值损失		-12,168,840.97	-3,934,455.21
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）		42,640,000	52,833,262.6
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		143,804,763.92	229,889,118.79
加：营业外收入		11,910.01	1,500
减：营业外支出			180,000
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		143,816,673.93	229,710,618.79
减：所得税费用		34,348,795.55	53,690,042.98
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		109,467,878.38	176,020,575.81
五、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		62,980,004.36	8,456,969.72
七、综合收益总额		172,447,882.74	184,477,545.53

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,542,081,911.09	1,783,711,964.23
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		
收到其他与经营活动有关的现金	71,124,265.4	30,581,907.05
经营活动现金流入小计	1,613,206,176.49	1,814,293,871.28
购买商品、接受劳务支付的现金	493,125,764.85	535,880,760.32
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	42,983,169.23	33,830,308.34
支付的各项税费	282,706,377.95	402,435,234.07
支付其他与经营活动有关的现金	79,124,948.26	61,518,323.99
经营活动现金流出小计	897,940,260.29	1,033,664,626.72
经营活动产生的现金流量净额	715,265,916.2	780,629,244.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		10,193,262.6
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,910	2,591.59
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	189,371,706.69	
投资活动现金流入小计	189,383,616.69	10,195,854.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	251,590.98	725,537.87

投资支付的现金		
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	189,371,706.69	
投资活动现金流出小计	189,623,297.67	725,537.87
投资活动产生的现金流量净额	-239,680.98	9,470,316.32
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	623,090,000	100,000,000
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	623,090,000	100,000,000
偿还债务支付的现金	1,087,000,000	1,600,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,292,917.63	145,326,233.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,800,000	3,310,000
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,159,292,917.63	1,745,326,233.16
筹资活动产生的现金流量净额	-536,202,917.63	-1,645,326,233.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	20,296.25	-95,678.34
五、现金及现金等价物净增加额	178,843,613.84	-855,322,350.62
加：期初现金及现金等价物余额	672,515,276.04	1,664,538,250.85
六、期末现金及现金等价物余额	851,358,889.88	809,215,900.23

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	484,794,524.99	1,387,159,041.21
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	316,848,606.22	299,309,508.77
经营活动现金流入小计	801,643,131.21	1,686,468,549.98
购买商品、接受劳务支付的现金	167,989,851.35	205,889,887.02
支付给职工以及为职工支付的现金	21,910,419.34	17,431,263.28
支付的各项税费	166,353,018.41	307,818,868.81

支付其他与经营活动有关的现金	170,613,389.13	200,402,012.54
经营活动现金流出小计	526,866,678.23	731,542,031.65
经营活动产生的现金流量净额	274,776,452.98	954,926,518.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		52,833,262.6
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,910	
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	189,371,706.69	
投资活动现金流入小计	189,383,616.69	52,833,262.6
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	179,154.98	175,052.87
投资支付的现金		
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	189,371,706.69	
投资活动现金流出小计	189,550,861.67	175,052.87
投资活动产生的现金流量净额	-167,244.98	52,658,209.73
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	607,090,000	100,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	607,090,000	100,000,000
偿还债务支付的现金	1,005,000,000	1,600,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,024,188.71	135,873,941.51
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,064,024,188.71	1,735,873,941.51
筹资活动产生的现金流量净额	-456,934,188.71	-1,635,873,941.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	20,259	-95,521.56
五、现金及现金等价物净增加额	-182,304,721.71	-628,384,735.01
加：期初现金及现金等价物余额	262,415,095.6	1,131,618,194.44
六、期末现金及现金等价物余额	80,110,373.89	503,233,459.43

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额
----	------

	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	989,007,360	595,747,857.95			675,881,833.55		538,005,200.22		90,287,439.21	2,888,929,690.93
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	989,007,360	595,747,857.95			675,881,833.55		538,005,200.22		90,287,439.21	2,888,929,690.93
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		62,980,004.36					263,741,304.11		-3,272,169.21	323,449,139.26
(一) 净利润							263,741,304.11		6,087,830.79	269,829,134.9
(二) 其他综合收益		62,980,004.36								62,980,004.36
上述(一)和(二)小计		62,980,004.36					263,741,304.11		6,087,830.79	332,809,139.26
(三) 所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0	0	-9,360,000	-9,360,000
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-9,360,000	-9,360,000
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										

四、本期期末余额	989,007,360	658,727,862.31			675,881,833.55		801,746,504.33		87,015,270	3,212,378,830.19
----------	-------------	----------------	--	--	----------------	--	----------------	--	------------	------------------

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	760,774,893	644,247,201.74			524,948,241.48		528,849,884.25		99,498,299.94	2,558,318,520.41
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	760,774,893	644,247,201.74			524,948,241.48		528,849,884.25		99,498,299.94	2,558,318,520.41
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	228,232,467	-48,499,343.79			150,933,592.07		9,155,315.97		-9,210,860.73	330,611,170.52
(一) 净利润							433,967,868.62		149,139.27	434,117,007.89
(二) 其他综合收益		-48,499,343.79								-48,499,343.79
上述(一)和(二)小计		-48,499,343.79					433,967,868.62		149,139.27	385,617,664.1
(三) 所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	228,232,467	0	0	0	150,933,592.07	0	-424,812,552.65	0	-9,360,000	-55,006,493.58
1. 提取盈余公积					150,933,592.07		-150,933,592.07			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	228,232,467						-273,878,960.58		-9,360,000	-55,006,493.58
4. 其他										

(五) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	989,007,360	595,747,857.95			675,881,833.55		538,005,200.22		90,287,439.21	2,888,929,690.93

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	989,007,360	593,385,521.62			675,881,833.55		453,607,047.61	2,711,881,762.78
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	989,007,360	593,385,521.62			675,881,833.55		453,607,047.61	2,711,881,762.78
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		62,980,004.36					109,467,878.38	172,447,882.74
(一) 净利润							109,467,878.38	109,467,878.38
(二) 其他综合收益		62,980,004.36						62,980,004.36
上述(一)和(二)小计		62,980,004.36					109,467,878.38	172,447,882.74
(三)所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								

4. 其他								
(五)所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	989,007,360	656,365,525.98			675,881,833.55		563,074,925.99	2,884,329,645.52

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	760,774,893	641,884,865.41			524,948,241.48		375,307,626.7	2,302,915,626.59
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	760,774,893	641,884,865.41			524,948,241.48		375,307,626.7	2,302,915,626.59
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	228,232,467	-48,499,343.79			150,933,592.07		78,299,420.91	408,966,136.19
(一)净利润							503,111,973.56	503,111,973.56
(二)其他综合收益		-48,499,343.79						-48,499,343.79
上述(一)和(二)小计		-48,499,343.79					503,111,973.56	454,612,629.77
(三)所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0
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	228,232,467	0	0	0	150,933,592.07	0	-424,812,552.65	-45,646,493.58
1. 提取盈余公积					150,933,592.07		-150,933,592.07	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	228,232,467						-273,878,960.58	-45,646,493.58
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0

1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	989,007,360	593,385,521.62			675,881,833.55		453,607,047.61	2,711,881,762.78

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 6 月 30 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。截止至 2012 年 6 月 30 日，本公司注册资本为人民币 989,007,360 元。

本公司控股股东为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）。截至报告期末，深圳市国资委持有本公司 197,129,262 股（占本公司总股本 19.93%），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。

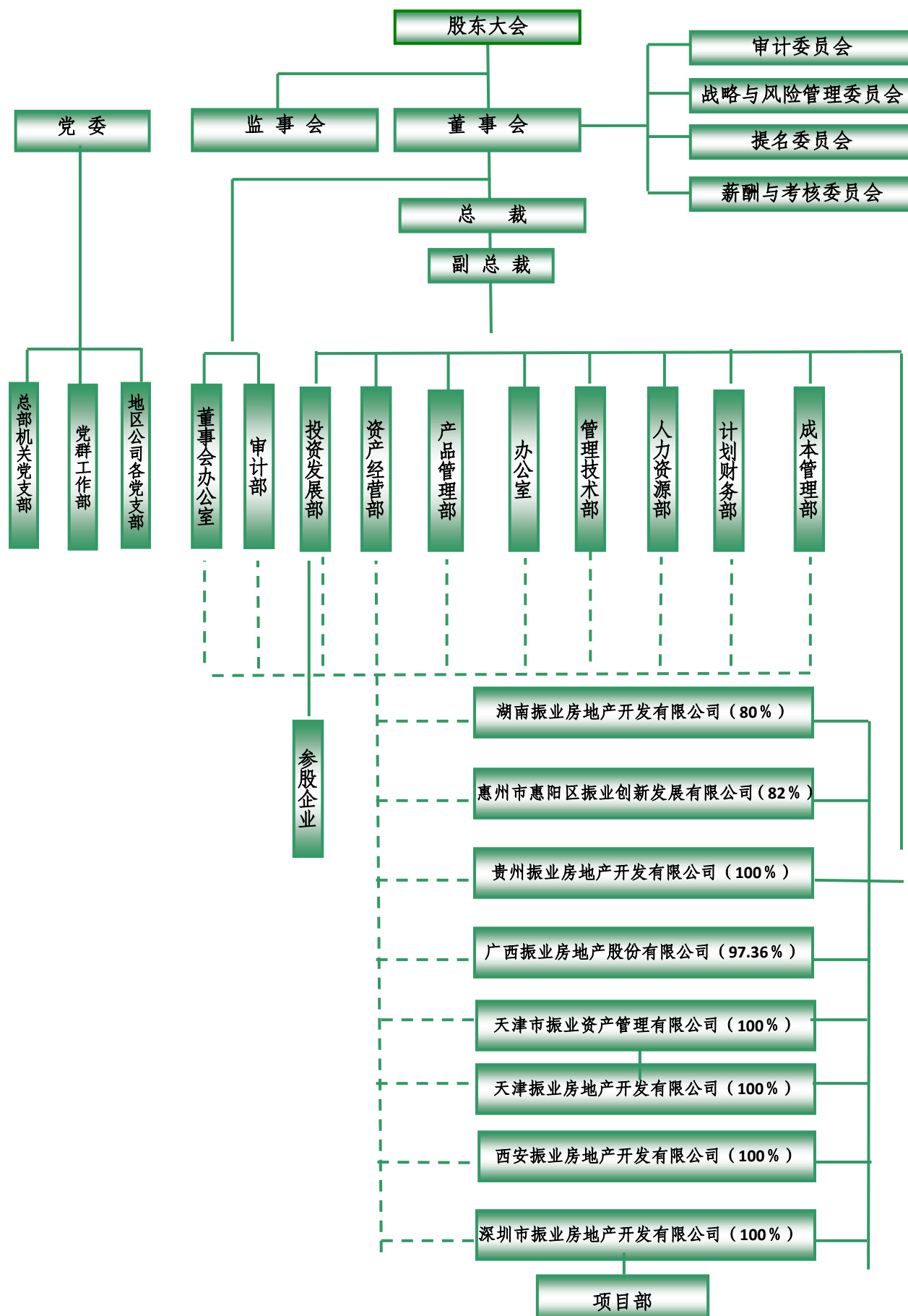
公司经营范围：土地开发、房产销售及租赁。

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）主业变更情况

报告期内公司主业未发生变更。

（四）公司基本组织架构



（五）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 2012 年 8 月 9 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 2012 年半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 2012 年半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 6 月 30 日。

（四） 记账本位币

以人民币为记账本位币。

境外子公司的记账本位币：不适用。

（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。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。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

1. 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。

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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。

2. 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

不适用。

（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. 外币业务

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

在资产负债表日，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，在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. 金融工具的分类

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. 金融工具的确认依据和计量方法

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。

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。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产的转移，是指企业（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

4. 金融负债的终止确认条件

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。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

（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（不含应收款项）减值准备计提

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的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产其发生了减值的，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的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

7. 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

(1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产持有至到期；

(2) 受法律、行政法规的限制，本公司难以将金融资产投资持有到期；

(3) 其他表明本公司没有能力将具有固定期限的金融资产投资持有至到期的情况。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司对应收款项按以下方法计提坏账准备：

1. 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将期末余额大于 100 万元（含 100 万元）的应收账款，确定为单项金额重大的应收款项；将期末余额大于 1000 万元（含 1000 万元）的其他应收款分类为单项金额重大的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	对经单独测试后未减值的应收账款与其他应收款（包括单项金额重大和不重大的应收款项）按账龄组合划分为若干账龄段。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

☒ 适用 ☐ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上		
3—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	80%	80%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由：

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。

对账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。

坏账准备的计提方法：

对于期末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，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。

（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. 发出存货的计价方法

☐ 先进先出法 ☐ 加权平均法 ☒ 个别认定法 ☐ 其他

（1）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。

（2）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。

（3）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摊销。

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

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。

4. 存货的盘存制度

☒ 永续盘存制 ☐ 定期盘存制 ☐ 其他

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

（十二） 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

（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投资成本，长期股权投资的投资成本与支付对价的账面价值的差额，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投资成本，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（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投资成本。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投资成本，投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

2. 后续计量及损益确认

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。

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。

3. 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。

4. 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取得时成本进行初始计量。

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

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物、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。投资性房地产按照成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出相关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量的，计入投资性房地产成本。

在资产负债表日，本公司对投资性房地产采用成本法进行后续计量，采用与本公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策。存在减值迹象的，按照《企业会计准则第8号—资产减值》的规定进行处理，计提的减值准备日后不得转回。

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. 固定资产的确认条件

- （1）与该固定资产有关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。

2. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，本公司将其认定为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁固定资产的所有权转移给承租人；

(2) 承租人有购买租赁固定资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁固定资产的公允价值，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) 即使固定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；

(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固定资产公允价值；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固定资产公允价值；

(5) 租赁固定资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁期开始日，将租赁固定资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入固定资产的入账价值，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固定资产的初始直接费用计入租入固定资产的价值。

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。

对租赁固定资产采用与自有应折旧固定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固定资产所有权的，在租赁固定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固定资产所有权的，在租赁期与租赁固定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。

3. 各类固定资产的折旧方法

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。固定资产在使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20 年-40 年	5	2.375-4.75
机器设备	10 年	5	9.5
电子设备	5 年	5	19.00
运输设备	5 年	5	19.00
其他设备	5 年	5	19.00

融资租入固定资产：	--	--	--
其中：房屋及建筑物	20 年-40 年	5	2.375-4.75
机器设备	10 年	5	9.5
电子设备	5 年	5	19.00
运输设备	5 年	5	19.00
其他设备	5 年	5	19.00

4. 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，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较高者确定。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。

5. 其他说明

固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出的处理原则为：符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

（十五） 在建工程

1. 在建工程的类别

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。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

2. 借款费用资本化期间

借款费用资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

3. 暂停资本化 期间

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. 借款费用资本化金额的确定

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。

（十七） 生物资产

不适用。

（十八） 油气资产

不适用。

（十九） 无形资产

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. 无形资产的计价方法

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. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

无形资产的取得源自合同性质权利或其他法定权利，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限。若无形资产预期的使用期限短于合同性权利或其他法定权利规定的期限的，应当按照预期使用的期限确定无形资产使用寿命。无形资产使用寿命估计如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	土地使用权证

本公司于年终时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无法预见无形资产带来未来经济利益期限的，应当视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

4. 无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产，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。

5. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。

开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- （1） 从技术上讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2） 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3） 无形资产产生未来经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；无形资产将在内部使用时，应当证明其有用性；
- （4） 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5） 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

6. 内部研究开发项目支出的核算

公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

公司内部研究开发项目开发阶段的支出，符合条件确认为无形资产的成本，由可直接归属于该资产的创造、生产并使该资产能够以管理层预定的方式运作的所有必要支出组成。

（二十） 长期待摊费用摊销方法

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。

（二十一） 附回购条件的资产转让

不适用。

（二十二） 预计负债

1. 预计负债的确认标准

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。

2. 预计负债的计量方法

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。

(二十三) 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。

（二十四） 回购本公司股份

不适用。

（二十五） 收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

（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. 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

3.按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。

（二十六） 政府补助

1.类型

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。

2.会计处理方法

与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的营业外收入。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，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的营业外收入。

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，取得时确认为递

延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已经发生的费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（二十七） 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），于资产负债表日按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量确认递延所得税资产和递延所得税负债。

1. 确认递延所得税资产的依据

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、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异同时满足暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额时确认相应的递延所得税资产。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异确认相应的递延所得税负债，但能够控制暂时性差异转回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。

（二十八） 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁会计处理

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. 融资租赁会计处理

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。

（二十九） 持有待售资产

1. 持有待售资产确认标准

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。

2. 持有待售资产的会计处理方法

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。

(三十) 资产证券化业务

不适用。

(三十一) 套期会计

不适用。

(三十二) 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

☐ 是 ☒ 否

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

☐ 是 ☒ 否

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

☐ 是 ☒ 否

(三十三) 前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

☐ 是 ☒ 否

1. 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

☐ 是 ☒ 否

2. 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

☐ 是 ☒ 否

（三十四） 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

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。

附注三、 税项

（一）公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	应交营业税、增值税合计	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	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	5%

报告期内本公司及纳入合并报表范围之子公司的企业所得税税率均为 25%。

（二）税收优惠及批文

自 2012 年 1 月 1 日起，本公司及纳入合并报表范围之子公司所得税率均为 25%，不再享受所得税优惠政策。

（三）其他说明

根据深圳市人民政府深府办函[2005]93 号、深圳市地方税务局深地税发【2005】521 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款，待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。清算土地增值税采用超率累进的税率，对增值比例在 50%以下的按 30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50%未超过 100%的部分按 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按 60%的比例征收。2010 年 8 月 1 日起，根据（深地税告[2010]6 号）调整我市土地增值税预征率的公告，调整后普通标准住宅按销售收入 2%预征，别墅为 4%，其他类型房产为 3%。

本公司之子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司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），2011 年惠阳区别墅项目土地增值税预征率为预售房款的 3%。

本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司根据（北地税发[2010]15 号）调整土地增值税预征率的通知，2010 年 3 月 1 日起，北海项目的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 2%、商铺为预售房款的 3%；根据自治区地方税务局关于进一步加强房地产业税收征管工作的通知文件（桂地税发【2010】65 号），2010 年 6 月起，南宁项目的土地增值税预征率普通住宅为预售房款的 1%、非普通住宅为预售房款的 3%、商铺为预售房款的 5%。

本公司之子公司天津市振业房地产开发有限公司根据（天津市地方税务局公告 2011 年第 1 号）调整土地增值税预征率的通知，自 2011 年 1 月 11 日起，除保障性住房外，房地产开发企业销售商品房，每平方米销售价格 2 万元(含 2 万元)以下的，土地增值税预征率为 2%；每平方米销售价格 2 万元至 3 万元(含 3 万元)的，土地增值税预征率为 3%；每平方米销售

价格 3 万元以上的，土地增值税预征率为 5%。

本公司之子公司西安振业房地产开发有限公司根据（陕地税发[2008]87 号）调整土地增值税预征率的通知，自 2008 年 8 月 1 日起，设（区）市的市区普通住宅的预征率为 1%；非普通住宅（除别墅外）预征率为 1.5%；别墅、写字楼、营业用房等预征率为 2.5%。

附注四、 企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：本报告期纳入本公司合并报表范围的共 8 家。

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位： 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	150,000,000	房地产开发、销售等	145,900,000		97.36%	97.36%	是	5,819,461.18		
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	30,000,000	房屋开发等	39,950,000		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	280,000,000	房地产开发等	280,000,000		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	150,000,000	房地产开发等	150,000,000		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	260,000,000	房地产开发、销售等	213,200,000		82%	82%	是	55,361,650.16		
西安振业房	全资子公	陕西西	房地产开	100,000,0	房地产开	100,000,0		100%	100%	是			

地产开发有限公司	司	安	发	00	发等	00							
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	300,000,000	房地产开发、管理等	300,000,000		100%	100%	是			
深圳市振业贸易发展有限公司*	全资子公司	广东深圳	房地产开发	2,000,000	无	2,000,000		100%	100%	否			
深圳市建设(集团)公司金属结构制品厂*	全资子公司	广东深圳	制造业	450,000	无	490,000		100%	100%	否			
天津振业化工发展有限公司*	全资子公司	天津	制造业	4,500,000	无	4,500,000		100%	100%	否			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明:

* 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清偿要求, 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. 通过同一控制下企业合并取得的子公司

不适用。

3. 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公 司类 型	注册 地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	期 末 实 际 投 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所有 者权益冲减 子公司少数 股东分担的 本期亏损超 过少数股东 在该子公司 年初所有者 权益中所享 有份额后的 余额
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	150,000,0 00	房地 产开 发	120,0 00,00 0	460,902 ,263.22	80 %	80%	是	25,834,15 8.66	55,236. 56	

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

以上净投资项目余额中，36,000 万元系根据本公司 2009 年第四次股东大会通过的对控股子公司湖南振业房地产开发有限公司（以下简称“湖南振业”）追加投资的决议，按股东双方各自股权比例增加的对湖南振业的投资，但由于合资对方的原因，湖南振业增资手续尚未完成，截至 2012 年 6 月 30 日尚未验资，本公司母公司报表暂挂往来款；其余 100,902,263.22 元系根据借款合同约定转为投资款的逾期借款本金及利息。

（二）特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位家，原因为：

不适用。

与上年相比本年（期）减少合并单位家，原因为：

不适用。

（四）报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：不适用。

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：不适用。

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明：不适用。

（五）报告期内发生的同一控制下企业合并

不适用。

（六）报告期内发生的非同一控制下企业合并

不适用。

（七）报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

不适用。

（八）报告期内发生的反向购买

不适用。

（九）本报告期发生的吸收合并

不适用。

（十）境外经营实体主要报表项目的折算汇率

不适用。

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	489,040.65	--	--	295,136.13
人民币	--	--	488,575.42	--	--	293,027.76
HKD	570.68	0.82	465.23	2,600.68	0.81	2,108.37
银行存款：	--	--	850,869,849.23	--	--	671,420,139.91
人民币	--	--	846,932,650.90	--	--	667,504,790.79
HKD	4,829,614.50	0.82	3,937,198.33	4,829,590.62	0.81	3,915,349.12
其他货币资金：	--	--	--	--	--	800,000.00
人民币	--	--	--	--	--	800,000.00
合计	--	--	851,358,889.88	--	--	672,515,276.04

(1) 无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(2) 货币资金期末余额较年初增加 178,843,613.84 元，增幅 26.59%，主要原因系本期销售回款增加所致。

2、交易性金融资产

不适用。

3、应收票据

不适用。

4、应收股利

不适用。

5、应收利息

不适用。

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并								

单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	108,052.00	100.00%	5,402.60	5.00%				
组合小计	108,052.00	100.00%	5,402.60	5.00%				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	108,052.00	--	5,402.60	--		--		--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内	108,052.00	100.00%	5,402.60			
1年以内小计	108,052.00	100.00%	5,402.60			
1至2年						
2至3年						
3年以上						
3至4年						
4至5年						
5年以上						
合计	108,052.00	--	5,402.60		--	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

不适用。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

不适用。

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
自然人	客户	15,084.00	1 年以内	13.96%
自然人	客户	13,989.00	1 年以内	12.95%
自然人	客户	12,320.00	1 年以内	11.4%
自然人	客户	9,712.00	1 年以内	8.99%
自然人	客户	6,850.00	1 年以内	6.34%
合计	--	57,955.00	--	53.64%

(6) 应收关联方账款情况

不适用。

(7) 终止确认的应收款项情况

不适用。

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额								

重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	23,386,845.30	100.00%	5,119,758.74	21.89%	33,266,149.59	100.00%	4,282,660.69	12.87%
组合小计	23,386,845.30	100.00%	5,119,758.74	21.89%	33,266,149.59	100.00%	4,282,660.69	12.87%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	23,386,845.3	--	5,119,758.74	--	33,266,149.59	--	4,282,660.69	--

其他应收款期末账面余额较期初减少 9,879,304.29 元，减幅 29.70%，主要系本公司本期支付的工程押金、维修基金、代垫土地平整费减少所致。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末		期初	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内	6,754,924.78	28.88%	336,770.01	22,638,451.84	68.05%	1,131,922.59
1 年以内小计	6,754,924.78	28.88%	336,770.01	22,638,451.84	68.05%	1,131,922.59
1 至 2 年	7,270,182.36	31.09%	727,018.23	6,297,046.55	18.93%	629,704.66
2 至 3 年	5,480,226.96	23.43%	1,644,068.09	449,140.00	1.35%	134,742.00
3 年以上						
3 至 4 年				1,711,096.78	5.14%	855,548.39
4 至 5 年	2,311,021.78	9.88%	1,155,510.89	685,294.95	2.06%	342,647.48
5 年以上	1,570,489.42	6.72%	1,256,391.52	1,485,119.47	4.46%	1,188,095.58
合计	23,386,845.30	--	5,119,758.74	33,266,149.59	--	4,282,660.69

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

不适用。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

不适用。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例 (%)
深圳市建设局	3,122,600.00	墙体保证金	13.35%
	24,053.00		0.10%
	1,952,521.78		8.35%
南宁市物业专项维修资金管理	2,947,395.38	专项维修金	12.60%

中心			
西安市城乡建设委员会	2,336,650.00	新型墙体专项资金	9.99%
南宁市财政局	1,611,336.00	农民工工资保障金	6.89%
天津市建筑工程渣土管理站	1,500,000.00	土方运输撒漏保证金	6.41%
合计	13,494,556.16	--	57.69%

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市建设局	无关联	3,122,600.00	1 年以内	13.35%
		24,053.00	2-3 年	0.10%
		1,952,521.78	3-5 年	8.35%
南宁市物业专项维修资金管理中心	无关联	2,947,395.38	1-2 年	12.60%
西安市城乡建设委员会	无关联	2,336,650.00	2-3 年	9.99%
南宁市财政局	无关联	1,611,336.00	2-3 年	6.89%
天津市建筑工程渣土管理站	无关联	1,500,000.00	1-2 年	6.41%
合计	--	13,494,556.16	--	57.69%

(7) 其他应收关联方账款情况

不适用。

(8) 终止确认的其他应收款项情况

不适用。

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	18,500,000.00	19.89%	10,000,000.00	11.83%
1 至 2 年			30,000,000.00	35.5%
2 至 3 年	70,000,000.00	75.27%	40,000,000.00	47.34%
3 年以上	4,500,000.00	4.84%	4,500,000.00	5.33%
合计	93,000,000.00	--	84,500,000.00	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
惠州市惠阳经济开发区管理委员会	无关联	40,000,000.00	2009 年 12 月 23 日	根据协议支付前期土地征地费用, 该土地暂处于前期平整阶段。
		30,000,000.00	2010 年 04 月 09 日	
		10,000,000.00	2011 年 08 月 30 日	
		8,500,000.00	2012 年 01 月 10 日	
		3,000,000.00	2007 年 12 月 26 日	
合计	--	91,500,000.00	--	--

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 预付款项的说明

不适用。

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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	2,179,361,583.61	38,432,509.04	2,140,929,074.57	1,320,252,168.15	38,432,509.04	1,281,819,659.11
在建开发产品	3,125,659,871.64	--	3,125,659,871.64	4,193,445,699.78	--	4,193,445,699.78
拟开发产品	805,049,004.34	--	805,049,004.34	764,193,859.76	--	764,193,859.76
合计	6,110,070,459.59	38,432,509.04	6,071,637,950.55	6,277,891,727.69	38,432,509.04	6,239,459,218.65

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
新城花园	38,432,509.04	--	--	--	38,432,509.04
合 计	38,432,509.04	--	--	--	38,432,509.04

(3) 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	存货成本高于其可变现净值	--	--

(4) 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

单位：元

存货类别	项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	本年资本化率
完工开发产品	星海名城五期	300,996.35	--	--	300,996.35	
	振业城二-三期	5,226,271.72	--	1,049,482.90	4,176,788.82	
	振业峦山谷一期	82,631,505.14	--	11,500,260.70	71,131,244.44	
	星海名城六期	202,387.17	--	--	202,387.17	
	惠阳·振业城一期	103,239.41	--	--	103,239.41	
	星海名城七期	11,769,437.14	--	1,387,689.41	10,381,747.73	
	振业城四期-五期	19,679,752.09	--	8,941,056.28	10,738,695.81	
	振业·青秀山 1 号（原南宁项目）	11,624,527.78	858,958.33	4,802,491.38	7,680,994.73	6.65 %
	西安振业·泊墅一期	15,216,472.25	6,030,694.47	7,333,172.38	13,913,994.34	6.84 %
在建开发产品	振业城六-七期	4,015,604.62	11,110,963.15	--	15,126,567.77	7.52 %
	振业峦山谷花园二期	38,916,146.31	28,371,157.60	--	67,287,303.91	6.82 %
	天津·新博园	20,749,359.72	11,235,951.12	--	31,985,310.84	6.69 %
合计		210,435,699.70	57,607,724.67	35,014,153.05	233,029,271.32	

10、 其他流动资产

不适用。

11、 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券		
可供出售权益工具	321,434,699.12	237,461,359.97
其他		
合计	321,434,699.12	237,461,359.97

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额 0 元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例 0%。

可供出售金融资产的说明：

可供出售金融资产较期初增加 35.36%，主要系 2012 年半年度本公司所持有股票市值升值所致。

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不存在质押情况。

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

不适用。

12、 持有至到期投资

不适用。

13、 长期应收款

不适用。

14、 对合营企业投资和联营企业投资

不适用。

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
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	10.00%	10.00%				
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	成本法	490,434.54	490,434.54		490,434.54	100.00%	100.00%		490434.54		
深圳市振业贸易发展有限公司	成本法	2,000,000.00	1,384,076.29		1,384,076.29	100.00%	100.00%		1384076.29		
北海长江股份有限公司	成本法	525,000.00	525,000.00		525,000.00	0.00%	0.00%		525000.00		
北海乌家砖厂	成本法	1,157,991.40	1,157,991.40		1,157,991.40	0.00%	0.00%		1157991.40		
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%		636353.52		

天津振业化工实业有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	100.00%	100.00%		4500000.00		
合计	--	12,892,779.46	12,276,855.75		12,276,855.75	--	--	--	8,693,855.75		

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

不适用。

16、 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位： 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	927,737,520.19			927,737,520.19
1.房屋、建筑物	927,737,520.19			927,737,520.19
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	166,866,707.36	10,178,772.41		177,045,479.77
1.房屋、建筑物	166,866,707.36	10,178,772.41		177,045,479.77
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	760,870,812.83			750,692,040.42
1.房屋、建筑物	760,870,812.83			750,692,040.42
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	760,870,812.83			750,692,040.42
1.房屋、建筑物	760,870,812.83			750,692,040.42
2.土地使用权				

单位： 元

	本期
本期折旧和摊销额	10,178,772.41
投资性房地产本期减值准备计提额	0

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

☐ 适用 ☒ 不适用

17、 固定资产

(1) 固定资产情况

单位： 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	16,078,156.59	281,699.98		16,359,856.57
其中：房屋及建筑物	516,029.62			516,029.62

机器设备	140,631.00				140,631.00
运输工具	8,140,372.66				8,140,372.66
电子设备	6,749,470.86		164,347.98		6,913,818.84
其他设备	531,652.45		117,352.00		649,004.45
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计:	9,114,919.88		1,072,113.20		10,187,033.08
其中: 房屋及建筑物	121,874.40		8,601.18		130,475.58
机器设备	133,599.45				133,599.45
运输工具	4,702,377.27		518,850.19		5,221,227.46
电子设备	3,725,488.19		518,630.94		4,244,119.13
其他设备	431,580.57		26,030.89		457,611.46
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	6,963,236.71	--			6,172,823.49
其中: 房屋及建筑物	394,155.22	--			385,554.04
机器设备	7,031.55	--			7,031.55
运输工具	3,437,995.39	--			2,919,145.20
电子设备	3,023,982.67	--			2,669,699.71
其他设备	100,071.88	--			191,392.99
四、减值准备合计		--			
其中: 房屋及建筑物		--			
机器设备		--			
运输工具		--			
电子设备		--			
其他设备		--			
五、固定资产账面价值合计	6,963,236.71	--			6,172,823.49
其中: 房屋及建筑物	394,155.22	--			385,554.04
机器设备	7,031.55	--			7,031.55
运输工具	3,437,995.39	--			2,919,145.20
电子设备	3,023,982.67	--			2,669,699.71
其他设备	100,071.88	--			191,392.99

本期折旧额 1,072,113.20 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

不适用。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 期末持有待售的固定资产情况

不适用。

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

不适用。

18、 在建工程

不适用。

19、 工程物资

不适用。

20、 固定资产清理

不适用。

21、 生产性生物资产

不适用。

22、 油气资产

不适用。

23、 无形资产

(1) 无形资产情况

单位： 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	22,196,912.78			22,196,912.78
土地使用权	22,196,912.78			22,196,912.78
二、累计摊销合计	554,922.82	277,461.41		832,384.23
土地使用权	554,922.82	277,461.41		832,384.23
三、无形资产账面净值合计	21,641,989.96			21,364,528.55
土地使用权	21,641,989.96			21,364,528.55
四、减值准备合计				
土地使用权				
无形资产账面价值合计	21,641,989.96			21,364,528.55
土地使用权	21,641,989.96			21,364,528.55

本期摊销额 277,461.41 元。

(2) 公司开发项目支出

不适用。

(3) 未办妥产权证书的无形资产情况

不适用。

24、 商誉

不适用。

25、 长期待摊费用

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末账面余额	其他减少原因
软件使用费	987,002.72	49,725.00	347,665.92	--	689,061.80	--
装修费	1,376,649.28	7,936.69	221,820.65	--	1,162,765.32	--
合计	2,363,652.00	57,661.69	569,486.57	--	1,851,827.12	--

26、 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

☒ 适用 ☐ 不适用

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	15,658,096.98	12,852,256.38
开办费		
可抵扣亏损	15,354,836.56	4,084,337.66
应付职工薪酬	3,445,180.97	5,998,759.39
预提土地增值税	154,271,400.55	178,010,992.35
预售房款	40,764,090.75	59,243,416.32
其他应付款	3,185,537.74	3,442,266.24
小计	232,679,143.55	263,632,028.34
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	58,770,348.06	37,777,013.27

小计	58,770,348.06	37,777,013.27
----	---------------	---------------

未确认递延所得税资产明细：

不适用。

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

不适用。

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可供出售金融资产	235,081,392.24	151,108,053.07
小计	235,081,392.24	151,108,053.07
可抵扣差异项目		
资产减值准备	62,632,387.92	51,409,025.48
应付职工薪酬	13,780,723.88	23,995,037.57
预提土地增值税	617,085,602.20	712,043,969.37
预售房款	163,056,363.00	239,477,491.08
其他应付款	12,742,150.96	13,769,064.95
可税前弥补的经营亏损	61,419,346.24	16,337,350.62
小计	930,716,574.20	1,057,031,939.07

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

☐ 适用 ☒ 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债的说明：

本期末递延所得税负债较期初增加 20,993,334.79 元，增幅 55.57%，主要系可供出售金融资产价值增加，公允价值变动较上期增加 83,973,339.15 元，对应的递延所得税负债增加所致。

27、 资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	4,282,660.69	842,500.65			5,125,161.34
二、存货跌价准备	38,432,509.04				38,432,509.04
三、可供出售金融资产减值准备					

四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	8,693,855.75				8,693,855.75
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	51,409,025.48	842,500.65			52,251,526.13

28、 其他非流动资产

不适用。

29、 短期借款

不适用。

30、 交易性金融负债

不适用。

31、 应付票据

不适用。

32、 应付账款

（1）应付账款

单位： 元

项目	期末数	期初数
应付账款	1,099,541,285.40	950,172,831.78
合计	1,099,541,285.40	950,172,831.78

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

☐ 适用 ☒ 不适用

账龄超过一年的大额应付账款情况的说明：

此部分应付账款主要系由于工程尚未办理工程结算，未达到约定付款条件而形成的预估工程款。

33、 预收账款

(1) 预收账款

单位： 元

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,340,931,854.72	1,175,111,585.42
1-2 年	30,383,518.98	176,239,198.57
2-3 年	6,997,275.00	8,330,970.64
3 年以上	11,086,452.35	5,694,807.00
合计	1,389,399,101.05	1,365,376,561.63

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

☐ 适用 ☒ 不适用

账龄超过一年的大额预收账款情况的说明：

账龄超过一年的大额预收账款主要系车位有偿使用费。

34、 应付职工薪酬

单位： 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,025,361.34	13,615,857.92	30,069,806.92	16,571,412.34
二、职工福利费		2,612,037.84	2,612,037.84	
三、社会保险费	4,870,684.00	3,234,952.62	6,464,951.97	1,640,684.65
其中：养老保险	1,880.00	1,633,630.69	1,635,510.69	
医疗保险	620.00	671,383.52	672,003.52	
失业保险	210.00	48,772.83	48,982.83	
工伤保险	50.00	44,532.70	44,582.70	
生育保险	35.00	39,773.19	39,808.19	
企业年金	4,867,889.00	796,859.69	4,024,064.04	1,640,684.65
四、住房公积金		2,081,291.65	2,052,132.65	29,159.00
五、辞退福利				
六、其他	5,367,313.56	604,455.56	1,445,915.27	4,525,853.85

其中：工会经费和职工教育经费	5,367,313.56	564,129.56	1,405,589.27	4,525,853.85
因解除劳动关系支付的补偿		40,326.00	40,326.00	
非货币性福利				
合计	43,263,358.90	22,148,595.59	42,644,844.65	22,767,109.84

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 4,525,853.85 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 0 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：

不适用。

35、 应交税费

单位： 元

项目	期末数	期初数
增值税		
消费税		
营业税	-62,164,336.96	-54,376,371.96
企业所得税	62,215,049.08	125,752,717.09
个人所得税	394,018.68	842,947.61
城市维护建设税	-150,664.81	9,338.84
教育费附加	-418,087.74	-278,689.54
土地使用税	15,087.40	254,834.40
房产税	626,403.66	626,403.66
土地增值税	791,700,453.22	725,791,858.81
其他	-416,220.57	-458,254.37
合计	791,801,701.96	798,164,784.54

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程：

不适用。

36、 应付利息

不适用。

37、 应付股利

单位： 元

单位名称	2012-6-30	2011-12-31	超过 1 年未支付原因
金鼎合嘉*	3,606,361.25	1,742,000.00	--
合计	3,606,361.25	1,742,000.00	--

应付股利的说明：

*子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司本期内实施 2011 年度利润分配方案，即以每 10 元实收资本分派 2 元现金股利，期末余额为尚未支付股东方惠州市金鼎合嘉实业有限公司的部分股利。

38、其他应付款

(1) 其他应付款

单位：元

项目	期末数	期初数
其他应付款	173,134,900.89	135,892,822.35
合计	173,134,900.89	135,892,822.35

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过一年的大额其他应付款主要系本公司收取施工方工程款押金。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

其他应付款期末余额较期初增加 37,242,078.541 元，增幅 27.41%，主要原因系海南楚湘建设工程有限公司长沙分公司往来款流入 16,000,000.00 元以及收取工程款押金增加所致。

39、预计负债

不适用。

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	813,000,000.00	1,750,000,000.00

1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	813,000,000.00	1,750,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

单位： 元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	395,000,000.00	550,000,000.00
保证借款		
信用借款	418,000,000.00	1,200,000,000.00
合计	813,000,000.00	1,750,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位： 元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农业银行深圳布吉支行	2009 年 08 月 21 日	2012 年 07 月 31 日	CNY	6.32%		200,000,000.00		200,000,000.00
	2010 年 05 月 20 日	2012 年 12 月 20 日	CNY	6.32%		200,000,000.00		200,000,000.00
	2010 年 03 月 18 日	2012 年 12 月 20 日	CNY	6.32%		10,000,000.00		10,000,000.00
	2010 年 07 月 19 日	2012 年 12 月 20 日	CNY	6.32%		50,000,000.00		50,000,000.00
招商银行西安未央路支行	2010 年 08 月 26 日	2012 年 08 月 25 日	CNY	6.65%		120,000,000.00		200,000,000.00
招商银行福田支行	2010 年 02 月 02 日	2013 年 02 月 02 日	CNY	5.99%		28,000,000.00		48,000,000.00
	2012 年 05 月 27 日	2013 年 02 月 02 日	CNY	6.65%		100,000,000.00		100,000,000.00
建行深圳市分行	2011 年 01 月 01 日	2012 年 09 月 27 日	CNY	6.65%		75,000,000.00		150,000,000.00
中行沙头角支行	2010 年 08 月 25 日	2012 年 07 月 29 日	CNY	6.65%		30,000,000.00		200,000,000.00

合计	--	--	--	--	--	813,000,000.00	--	1,158,000,000.00
----	----	----	----	----	----	----------------	----	------------------

一年内到期的长期借款中的逾期借款：

不适用。

(3) 一年内到期的应付债券

不适用。

(4) 一年内到期的长期应付款

不适用。

41、其他流动负债

不适用。

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	407,745,000.00	202,655,000.00
保证借款		
信用借款	400,000,000.00	148,000,000.00
合计	807,745,000.00	350,655,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
兴业银行深圳分行	2011年12月23日	2014年12月20日	CNY	7.98%		169,655,000.00		169,655,000.00
	2012年03月01日	2014年12月20日	CNY	7.98%		200,000,000.00		
	2012年06月20日	2014年12月20日	CNY	7.68%		7,090,000.00		
深发行红宝支行	2012年04月10日	2015年03月18日	CNY	8.00%		220,000,000.00		
	2012年	2015年	CNY	8.31%		60,000,000.00		

	05月31日	03月18日						
工行上步支行	2012年01月11日	2015年01月10日	CNY	7.98%		50,000,000.00		
	2012年03月13日	2015年01月10日	CNY	7.98%		70,000,000.00		
渤海行天津分行	2011年06月21日	2013年12月31日	CNY	7.31%		31,000,000.00		33,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	807,745,000.00	--	202,655,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等：

不适用。

43、 应付债券

不适用。

44、 长期应付款

不适用。

45、 专项应付款

不适用。

46、 其他非流动负债

不适用。

47、 股本

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	989,007,360						989,007,360

本公司于 2012 年 7 月实施了 2011 年利润分配方案：以本公司总股本 989,007,360 股为基数，每 10 股送 3 股派发现金股利 0.4 元（含税）。分红前本公司总股本为 989,007,360 股，分红后总股本增至 1,285,709,568 股。

48、 库存股

不适用。

49、 专项准备

不适用。

50、 资本公积

单位： 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	459,464,454.54			459,464,454.54
其他资本公积	136,283,403.41	62,980,004.36		199,263,407.77
合计	595,747,857.95	62,980,004.36		658,727,862.31

资本公积说明：

本期其他资本公积的变化系本期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。

51、 一般风险准备

不适用。

52、 盈余公积

单位： 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	303,603,792.34			303,603,792.34
任意盈余公积	372,278,041.21			372,278,041.21
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	675,881,833.55			675,881,833.55

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议：

不适用。

53、 未分配利润

单位： 元

项目	期末		期初	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	538,005,200.22	--	528,849,884.25	--

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	538,005,200.22	--	528,849,884.25	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	263,741,304.11	--	433,967,868.62	--
减: 提取法定盈余公积*1			50,311,197.36	10.00%
提取任意盈余公积*1			100,622,394.71	20.00%
提取一般风险准备				
应付普通股股利*2			45,646,493.58	9.48%
转作股本的普通股股利*2			228,232,467.00	47.40%
期末未分配利润	801,746,504.33	--	538,005,200.22	--

*1 本公司董事会于 2012 年 4 月 16 日通过 2011 年度利润分配方案: 2011 年度按母公司净利润 503,111,973.56 元提取 10%的法定盈余公积, 提取 20%的任意盈余公积。

*2 2011 年 6 月公司实施了 2010 年度利润分配方案: 以总股本 760,774,893.00 股为基数, 每 10 股送 3 股, 转作股本的普通股股利 228,232,467.00 元, 占 2010 年度归属于母公司所有者的净利润 481,552,496.42 元的 47.40%; 每股派发现金股利 0.6 元 (含税), 共 45,646,493.58 元, 占 2010 年度归属于母公司所有者的净利润 481,552,496.42 元的 9.48%。

调整年初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整, 影响年初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更, 影响年初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正, 影响年初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更, 影响年初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

未分配利润说明, 对于首次公开发行证券的公司, 如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有, 应明确予以说明; 如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有, 公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数:

不适用。

54、 营业收入和成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,513,707,196.97	1,068,706,405.04
其他业务收入		
营业成本	883,778,201.74	587,870,783.17

(2) 主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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
房地产业	1,513,707,196.97	883,778,201.74	1,068,706,405.04	587,870,783.17
合计	1,513,707,196.97	883,778,201.74	1,068,706,405.04	587,870,783.17

(3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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
房产销售业务	1,493,679,781.91	869,259,140.69	1,050,877,008.00	577,308,236.18
租赁业务	20,027,415.06	14,519,061.05	17,829,397.04	10,562,546.99
合计	1,513,707,196.97	883,778,201.74	1,068,706,405.04	587,870,783.17

(4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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
深圳	428,375,092.97	222,943,378.98	992,723,263.04	543,674,987.27
广西	287,706,300.00	188,738,993.00		
惠州	111,520,904.00	66,340,408.74	75,983,142.00	44,195,795.90
西安	686,104,900.00	405,755,421.02		
合计	1,513,707,196.97	883,778,201.74	1,068,706,405.04	587,870,783.17

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人	17,518,826.00	1.16%
自然人	16,607,819.00	1.10%
自然人	10,769,754.00	0.71%
自然人	10,099,533.00	0.67%
自然人	9,995,096.00	0.66%
合计	64,991,028.00	4.29%

营业收入的说明：

本期营业收入较上年同期增加 44,500.08 万元，增幅 41.64%，主要原因系本期新增结转项目。

55、 合同项目收入

☐ 适用 ☒ 不适用

56、 营业税金及附加

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	75,844,307.49	53,435,320.24	营业收入的 5%
城市维护建设税	5,309,101.51	3,740,472.41	应交营业税、增值税合计的 7%
教育费附加	3,792,215.40	1,679,042.74	应交营业税、增值税合计的 5%
资源税			
土地增值税	97,127,983.13	140,910,620.94	转让房地产增值额的 30%-60%
堤围费	706,145.74	113,587.06	营业收入的 0.008%-0.01%
合计	182,779,753.27	199,879,043.39	--

营业税金及附加的说明：

不适用。

57、 公允价值变动收益

不适用。

58、 投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资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		10,193,262.60

投资收益		
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		10,193,262.60

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

不适用。

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

不适用。

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明：

不适用。

59、 资产减值损失

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	842,500.65	-3,018,520.34
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	842,500.65	-3,018,520.34

2012 年半年度资产减值损失较上年同期增加 3,861,020.99 元，增幅 127.91%，主要原因系上年同期收回深圳市龙岗区财政国库支付中心人防异地建设费 5,055,396.00 元，转回原计提减值准备，本期并无大额收回应收款项。

60、 营业外收入

(1) 营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	11,910.01	219.10
其中：固定资产处置利得	11,910.01	219.10
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助		
罚款收入	123,000.00	
奖励金	309,880.00	20,000.00
违约金	113,390.44	
其他	32,908.36	57,220.28
合计	591,088.81	77,439.38

(2) 政府补助明细

不适用。

营业外收入说明

不适用。

61、 营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		180,000.00
罚款支出	63,800.00	
合计	63,800.00	180,000.00

营业外支出说明：

不适用。

62、 所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	84,637,886.65	86,303,895.32
递延所得税调整	31,104,207.41	-30,845,588.45

合计	115,742,094.06	55,458,306.87
----	----------------	---------------

63、 每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
归属本公司所有者的净利润	263,741,304.11	130,863,971.02
已发行的普通股加权平均数*	1,285,709,568.00	1,285,709,568.00
基本每股盈利（每股人民币元）*	0.2051	0.1018
稀释每股盈利（每股人民币元）*	0.2051	0.1018

*根据《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）的规定，本公司存在在资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生派发股票股利的情形，应当按调整后的股数重新计算各比较期间的每股收益。因此，以上每股收益按照实施了 2011 年度利润分配方案的总股本 1,285,709,568 股计算。如按未实施 2011 年度利润分配方案的总股本 989,007,360 股计算，本报告期基本每股收益为 0.2667 元，上年同期基本每股收益为 0.1323 元。

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 为报告期月份数；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= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

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。

64、 其他综合收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	83,973,339.15	14,115,089.17
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	20,993,334.79	5,658,119.45
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	62,980,004.36	8,456,969.72
2.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		
3.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		
4.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		
5.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	62,980,004.36	8,456,969.72

其他综合收益说明：

不适用。

65、 现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
利息收入	1,920,096.35
各项押金、保证金*	5,925,486.33
其他往来	32,356,751.38
各项代收往来款项	28,970,955.26
奖励款	1,474,360.94
其他	476,615.14
合计	71,124,265.40

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

*押金及保证金按收到与退还相抵后的净额列示。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
管理费用支付的现金	7,971,315.68
销售费用支付的现金	31,846,448.40
财务费用手续费	394,233.39
其他经营性往来款	27,961,560.57
各项代付款项	10,507,445.64
其他	443,944.58
合计	79,124,948.26

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用。

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
保证金*	189,371,706.69
合计	189,371,706.69

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

*系本公司与深圳市国资委签订《关于深长城之股份转让协议》后，深圳市国资委向本

公司支付股份转让保证金 189,371,706.69 元。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
保证金*	189,371,706.69
合计	189,371,706.69

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

*系《关于出售公司所持深长城股票暨关联交易的议案》未获股东大会审议通过，退回股份转让保证金 189,371,706.69 元。

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

不适用。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

不适用。

66、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	269,829,134.90	133,400,041.01
加：资产减值准备	842,500.65	-3,018,520.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,250,885.61	7,928,045.23
无形资产摊销	277,461.41	
长期待摊费用摊销	569,486.57	621,597.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-11,910.01	219.10
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	10,097,169.75	48,836,003.32
投资损失（收益以“-”号填列）		-10,193,262.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	30,952,884.79	-30,845,588.45
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	204,548,949.05	-94,691,118.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,271,252.29	-6,734,814.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	185,638,101.19	735,326,643.30

列)		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	715,265,916.20	780,629,244.56
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	851,358,889.88	809,215,900.23
减: 现金的期初余额	672,515,276.04	1,664,538,250.85
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	178,843,613.84	-855,322,350.62

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

不适用。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末数	期初数
一、现金	851,358,889.88	672,515,276.04
其中: 库存现金	489,040.65	295,136.13
可随时用于支付的银行存款	850,869,849.23	671,420,139.91
可随时用于支付的其他货币资金		800,000.00
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	851,358,889.88	672,515,276.04

现金流量表补充资料的说明:

不适用。

67、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项:

不适用。

附注六、 资产证券化业务的会计处理

不适用。

附注七、 关联方关系及其交易

1、 本企业的母公司情况

本企业的母公司情况的说明：

本公司无直接控股母公司。

2、 本企业的子公司情况

单位： 元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
广西振业房地产股份有限公司	控股子公司	股份有限公司（非上市）	广西南宁	李伟	房地产开发	15,000	97.36%	97.36%	19822448X
贵州振业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	贵州遵义	陈义家	房地产开发	3,000	100%	100%	78019676-0
天津市振业资产管理有限公司	控股子公司	有限责任公司（法人独资）	天津	郭雷	资产经营及房地产投资	28,000	100%	100%	66611142-8
天津市振业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司（法人独资）	天津	郭雷	房地产开发	15,000	100%	100%	66883079-2
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东惠州	陈义家	房地产开发	26,000	82%	82%	74365738-8
西安振业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司（法人独资）	陕西西安	汤东清	房地产开发	10,000	100%	100%	67328451-1
深圳市振业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司（法人独资）	广东深圳	修旭光	房地产开发及自有物业租赁	30,000	100%	100%	69906329-0
深圳市振业贸易发展有限公司*	控股子公司	--	广东深圳	--	房地产开发	200	100%	100%	--
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂*	控股子公司	--	广东深圳	--	制造业	45	100%	100%	--
天津振业化工发展有限公司	控股子公司	--	天津	--	制造业	450	100%	100%	--

*									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

*经查，上述公司已停止经营多年，且被吊销营业执照，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

3、本企业的合营和联营企业情况

不适用。

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	本公司直接及最终控制方	KA3172806-7

本企业的其他关联方情况的说明：

不适用。

5、关联方交易

不适用。

6、关联方应收应付款项

不适用。

附注八、 股份支付

不适用。

附注九、 或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 公司前期披露的新城花园合作建房纠纷，经 2003 年 12 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，对已建成的 8 栋房产本公司分得 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。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。本公司申请执行本案，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》，仅确认本公司对 6 栋房产的权利后即裁定结案，由于 8 栋房产所在土地使用权登记在龙城公司名下，房、地处于分离状态，本公司无法进行转让等实质性变现处理。此后因农业银行申请执行雄丰控股公司贷款纠纷一案，汕尾市城区

法院负责处理的抵押物是 8 栋房产所在土地，本公司和农业银行、龙城公司、雄丰公司、汕尾市城区法院、深圳中院进行了多次协商，积极商讨、论证整体拍卖、分割拍卖或共同开发等可行性方案，未能取得一致意见。

2009 年 6 月 8 日，本公司收到最高人民法院寄来的应诉通知书等资料，案外人雄丰集团（深圳）有限公司就（2003）粤高法民一终字第 311 号《民事判决书》提出再审申请，该院以（2009）民监字第 545 号立案受理。（详情参见 2009 年 10 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。2009 年 12 月 25 日，本公司收到最高人民法院寄来（2009）民监字第 545 号《民事裁定书》，驳回案外人雄丰集团（深圳）有限公司的再审申请。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中院提起涉案地块土地使用权确权诉讼，深圳中院以（2011）深中法民七初字第 37 号立案受理，2011 年 12 月 13 日，本公司向深圳中院申请以第三人身份加入该诉讼，2011 年 12 月 26 日，该院作出（2011）深中法民七初字第 37 号《参加诉讼通知书》，同意本公司以无独立请求权第三人身份参加土地使用权确权诉讼，该案已于 2012 年 2 月 8 日开庭审理。

截至本报告披露之日，该确权诉讼案尚未作出判决，公司与涉案地块及房产关联的各方当事人能否协商制订可行性处置方案，存在不确定性。

（2）公司控股子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司（以下简称“惠阳振业”）被汕尾市金联实业有限公司（以下简称“汕尾金联”）起诉债权转让合同纠纷一案（以下简称“本案”），案号为（2010）惠中法民二初字第 12 号。

2002 年 9 月，本公司与惠阳市名豪木业有限公司（以下简称“名豪木业”）等共同出资设立惠阳市振业创新发展有限公司（后变更为“惠州市惠阳区振业创新发展有限公司”），合作开发惠阳市秋长镇地块。2007 年 4 月，名豪木业将其在项目合作开发合同项下的权利义务转让给惠州市同晖置业有限公司（以下简称“同晖置业”）。2007 年 11 月，惠阳振业注册资本增加至人民币 2.6 亿元，股东各方按各自股权比例足额认缴了注册资本。2008 年 11 月，同晖置业将其在惠阳振业所享有的 13%股权转让给惠州市金鼎合嘉实业有限公司。

2010 年 3 月下旬，本公司获悉汕尾金联起诉惠阳振业，并提出两项诉讼请求：（1）要求惠阳振业偿还汕尾金联人民币 30,629,000 元及暂计至起诉日的利息约 600 万元；（2）承担案

件全部诉讼费用。汕尾金联诉称：名豪木业根据其与本公司的项目开发合同，为惠阳振业支付了征用土地费用 30,629,000 元，并为惠阳振业办妥了合作地块的用地手续。名豪木业据此对惠阳振业享有债权 30,629,000 元。2004 年 5 月 25 日，名豪木业将上述债权本金及利息全部转让给汕尾金联，汕尾金联此后多次向惠阳振业催讨债务未果。

受理本案的惠州市中级人民法院依申请将名豪木业追加为本案的第三人，2010 年 10 月 11 日，本案正式开庭审理。2011 年 6 月 27 日，本案二次开庭审理。2012 年 3 月 31 日，本公司收到广东省惠州市中级人民法院（2010）惠中法民初字第 12 号民事判决书，驳回原告汕尾市金联实业有限公司的诉讼请求。汕尾金联在上诉期内向广东省高级人民法院提起上诉，截止本报告披露之日，广东省高院尚未确定二审开庭日期。

（3）2005 年 12 月，本公司与佰富利集团签订《股权转让协议》及《补充协议》，依法成为湖南振业的股东，合作开发长沙•振业城项目（以下简称“长沙项目”）。

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

为确保长沙项目的顺利开发，避免投资损失，在佰富利集团拒绝追加投资的情况下，本公司只能根据湖南振业的迫切需要，单方审慎追加投资。截至本报告披露之日，本公司对项目公司的总投资累计已达人民币 5.7 亿元，佰富利集团实际投入注册资本金 3,000 万元，湖南振业实际获得投资总额为人民币 6 亿元。根据《补充协议》，佰富利集团持有湖南振业 20% 的股权，应向湖南振业投入 89,897,485.40 元，扣除其已实际投入湖南振业的 3000 万元人民币注册资本金，佰富利集团还应另行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。

2011 年 12 月 15 日，中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会作出〔2011〕中国贸仲深字第 3234 号《仲裁庭组成通知》，确定了仲裁庭组成人员。2011 年 12 月 26 日，中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会作出〔2011〕中国贸仲深字第 3365 号《开庭通知书》，2012 年 2 月 17 日本案正式开庭审理，2012 年 6 月 17 日，本案二次开庭审理。截止本报告披露之日，本案尚未作出裁决。

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

不适用。

其他或有负债及其财务影响：

不适用。

附注十、 承诺事项

1、重大承诺事项

本公司 2012 年半年度无需要披露的承诺事项。

2、前期承诺履行情况

不适用。

附注十一、 资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

不适用。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位： 元	
拟分配的利润或股利	336,262,502.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	336,262,502.40

本公司于 2012 年 7 月实施了 2011 年利润分配方案：以本公司总股本 989,007,360 股为基数，每 10 股送 3 股派发现金股利 0.4 元（含税），共派送 296,702,208 股，派发现金股利

39,560,294.40 元，共计利润分配 336,262,502.40 元。

3、其他资产负债表日后事项说明

不适用。

附注十二、其他重要事项

1、非货币性资产交换

不适用。

2、债务重组

不适用。

3、企业合并

不适用。

4、租赁

不适用。

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

不适用。

6、年金计划主要内容及重大变化

根据《中华人民共和国劳动法》、《企业年金试行办法》、《企业年金基金管理办法》、《深圳市企业年金管理暂行规定》及《深圳市属国有企业年金管理暂行规定》及其他法律法规，结合公司实际，本公司制订了《深圳市振业（集团）股份有限公司企业年金方案》（以下简称“年金计划”）。

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

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

企业年金由公司企业年金和个人企业年金组成。公司企业年金由公司为员工缴交；个人企业年金由员工个人缴交。公司企业年金总额：不超过公司参加企业年金员工上年度工资总

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

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

企业年金支付的条件：（一）达到国家规定的退休年龄并办理了退休手续；（二）因病（残）丧失劳动能力，经劳动保障部门认可办理了病退或者提前退休；（三）出国定居；（四）在退休前身故。领取企业年金时由员工向企业提出申请，企业出具证明，受托人认定并发放。员工退休后由本人决定一次性领取或分期领取；员工在退休前身故，其年金个人账户余额由其指定的受益人或法定继承人一次性领取。

7、其他需要披露的重要事项

（1）以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	--	--	--	--	--
2.衍生金融资产	--	--	--	--	--
3.可供出售金融资产	237,461,359.97	83,973,339.15	235,018,392.22	--	321,434,699.12
金融资产小计	237,461,359.97	83,973,339.15	235,018,392.22	--	321,434,699.12
投资性房地产	--	--	--	--	--
生产性生物资产	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--
上述合计	237,461,359.97	83,973,339.15	235,018,392.22	--	321,434,699.12
金融负债					
	--	--	--	--	--

（2）2009年10月16日，湖南振业与本公司签订《借款合同》，湖南振业向本公司借入两年期借款9,000万元，应于借款到期日前归还本金及利息，如果到期未能偿还本金及资金占用费，则全部转为本公司对湖南振业的投资，佰富利集团应按股权比例追加相应投资。该借款合同已经湖南振业第二届董事会2009年第一次临时会议表决通过。根据《借款合同》，

湖南振业于 2009 年 10 月 19 日从本公司借入两年期借款 9,000 万元，截止到期日 2011 年 10 月 18 日本金 9,000 万元及利息 10,902,263.22 元尚未归还本公司，根据借款合同约定条款，本息合计 100,902,263.22 元转为投资款。

附注十三、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

不适用。

2、 其他应收款

(1) 其他应收款

单位： 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,684,703,978.72	99.49 %	84,235,198.94	5.00%	1,929,803,724.58	99.62 %	96,490,186.23	5.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计	8,681,331.53	0.51%	1,404,845.83	16.18 %	7,414,617.13	0.38%	1,318,699.51	17.79 %

提坏账准备的其他应收款								
组合小计	8,681,331.53	0.51%	1,404,845.83	16.18%	7,414,617.13	0.38%	1,318,699.51	17.79%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	1,693,385,310.25	--	85,640,044.77	--	1,937,218,341.71	--	97,808,885.74	--

其他应收款种类的说明：

不适用。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天津市振业房地产开发有限公司	1,117,745,601.66	55,887,280.08	5%	往来款
湖南振业房地产开发有限公司	431,013,303.22	21,550,665.15	5%	投资及往来款
西安振业房地产开发有限公司	84,103,040.00	4,205,152.00	5%	往来款
广西振业房地产股份有限公司	51,842,033.84	2,592,101.69	5%	往来款
合计	1,684,703,978.72	84,235,198.94	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	5,332,132.75	61.42%	266,606.64	4,425,418.35	59.69%	221,270.92
1 年以内小计	5,332,132.75	61.42%	266,606.64	4,425,418.35	59.69%	221,270.92
1 至 2 年	1,347,624.00	15.52%	134,762.40	1,011,677.00	13.64%	101,167.70
2 至 3 年	24,053.00	0.28%	7,215.90			
3 年以上						
3 至 4 年				1,444,296.78	19.48%	722,148.39
4 至 5 年	1,952,521.78	22.49%	976,260.89	508,225.00	6.85%	254,112.50
5 年以上	25,000.00	0.29%	20,000.00	25,000.00	0.34%	20,000.00
合计	8,681,331.53	--	1,404,845.83	7,414,617.13	--	1,318,699.51

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

不适用。

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提：

不适用。

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其他应收款的说明：

不适用。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

不适用。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
天津市振业房地产开发有限公司	1,117,745,601.66	往来款	66.01%
湖南振业房地产开发有限公司*	431,013,303.22	往来款及投资款	25.45%
西安振业房地产开发有限公司	84,103,040.00	往来款	4.97%
广西振业房地产股份有限公司	51,842,033.84	往来款	3.06%
深圳市建设局	3,122,600.00	墙体保证金	0.18%
合计	1,687,826,578.72	--	99.67%

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
天津市振业房地产开发有限公司	本公司子公司	1,117,745,601.66	--	66.01%
湖南振业房地产开发有限公司*	本公司子公司	431,013,303.22	--	25.45%
西安振业房地产开发有限公司	本公司子公司	84,103,040.00	--	4.97%
广西振业房地产股份有限公司	本公司子公司	51,842,033.84	--	3.06%
深圳市建设局	无关联	3,122,600.00	1 年以内	0.18%
合计	--	1,687,826,578.72	--	99.67%

以上对本公司子公司形成的其他应收款期末余额采用单项金额重大并单项计提坏账准

备，不适用按账龄划分。

(7) 其他应收关联方账款情况

不适用。

(8) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

不适用。

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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
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	--	--	42,640,000.00
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)公司金属结构厂	成本法	490,434.54	490,434.54	--	490,434.54	100	100	490,434.54	--	--
深圳市振业贸易发展	成本法	2,000,000.00	1,384,076.29	--	1,384,076.29	100	100	1,384,076.29	--	--

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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
有限公司										
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	--	--
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	—	1,210,265,184.63	1,209,649,260.92	--	1,209,649,260.92	--	--	7,010,864.35	--	42,640,000.00

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	428,375,092.97	992,723,263.04
其他业务收入		
营业成本	222,943,378.98	543,674,987.27

(2) 主营业务（分行业）

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

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
房地产行业	428,375,092.97	222,943,378.98	992,723,263.04	543,674,987.27
合计	428,375,092.97	222,943,378.98	992,723,263.04	543,674,987.27

(3) 主营业务（分产品）

☒ 适用 ☐ 不适用

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
房产销售业务	408,347,677.91	208,424,317.93	974,893,866	533,112,440.28
租赁业务	20,027,415.06	14,519,061.05	17,829,397.04	10,562,546.99
合计	428,375,092.97	222,943,378.98	992,723,263.04	543,674,987.27

(4) 主营业务（分地区）

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

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
深圳	428,375,092.97	222,943,378.98	992,723,263.04	543,674,987.27
合计	428,375,092.97	222,943,378.98	992,723,263.04	543,674,987.27

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营
------	--------	--------

		业收入的比例 (%)
自然人	17,518,826.00	4.09%
自然人	16,607,819.00	3.88%
自然人	10,099,533.00	2.36%
自然人	4,778,163.00	1.12%
自然人	4,459,668.00	1.04%
合计	53,464,009.00	12.49%

营业收入的说明

不适用。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	42,640,000.00	42,640,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资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		10,193,262.60
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	42,640,000.00	52,833,262.60

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
惠阳市惠阳区振业创新发展有限公司	42,640,000.00	42,640,000.00	
合计	42,640,000.00	42,640,000.00	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

不适用。

投资收益的说明：

不适用。

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	109,467,878.38	176,020,575.81
加：资产减值准备	-12,168,840.97	-3,934,455.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,502,722.32	7,139,311.82
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	337,778.34	411,725.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-11,910.01	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	6,276,190.61	48,836,003.32
投资损失（收益以“－”号填列）	-42,640,000	-52,833,262.6
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-3,450,896.91	-29,123,239.51
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	97,424,778.11	192,558,017.81
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	243,833,031.46	10,117,284.63
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-134,794,278.35	605,734,556.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	274,776,452.98	954,926,518.33
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	80,110,373.89	503,233,459.43
减：现金的期初余额	262,415,095.6	1,131,618,194.44
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	-182,304,721.71	-628,384,735.01

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

不适用。

附注十四、 补充资料

1、净资产收益率及每股收益

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
2012 年 1-6 月			
归属于母公司所有者的净利润	8.90	0.2051	0.2051
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	8.89	0.2048	0.2048

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
2011 年 1-6 月			
归属于母公司所有者的净利润	5.18	0.1018	0.1018
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	5.18	0.1018	0.1018

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）。

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

不适用。

(此页无正文)

法定代表人:	主管会计工作负责人:	财务总监:	会计机构负责人:
李永明	李富川	江津	方东红

深圳市振业（集团）股份有限公司

2012 年 8 月 9 日