



深圳市振业(集团)股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人赵宏伟、主管会计工作负责人朱新宏、财务总监于冰、分管会计工作负责人张光柳及会计机构临时负责人高峰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司年度报告中部分章节涉及对于未来经营计划或经营工作安排的描述，相关计划或安排的落实受到多方面因素的影响，并不构成公司对于投资者的实质承诺，在此提请广大投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中“公司未来发展的展望”的有关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以2019年总股本为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.79元(含税)，不送红股，不以公积金转增股本。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	深圳市振业（集团）股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
远致投资公司	指	深圳市远致投资有限公司
深圳资本集团	指	深圳市资本运营集团有限公司
深圳地铁、深圳市地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	10
第五节 重要事项.....	26
第六节 股份变动及股东情况.....	38
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第八节 公司治理.....	49
第九节 财务报告.....	54
第十节 备查文件目录.....	161

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	深振业 A	股票代码	000006
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市振业(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	深振业、振业集团		
公司的外文名称(如有)	SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO., LTD.		
注册地址	深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 31 层		
注册地址的邮政编码	518008		
办公地址	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层		
办公地址的邮政编码	518057		
公司网址	http://www.zhenye.com		
电子信箱	szzygp@126.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杜汛	罗丽芬
联系地址	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层
电话	(0755) 25863381	(0755) 25863061
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012
电子信箱	szzygp@126.com	szzygp@126.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	91440300618831041G
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	无变更
历次控股股东的变更情况(如有)	2005 年 10 月公司原控股股东深圳市建设投资控股公司所持有的国家股 71,068,475 股无偿划转到深圳市人民政府国有资产监督管理委员会, 公司控股股东变更为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	深圳市福田区深南中路 2002 号中核大厦 9 层
签字会计师姓名	黎明、陈子涵

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入(元)	3,731,330,139.73	2,511,844,429.36	48.55%	2,959,450,243.71
归属于上市公司股东的净利润(元)	801,163,074.41	874,243,319.22	-8.36%	805,636,364.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	779,466,306.30	870,668,579.77	-10.47%	804,464,907.17
经营活动产生的现金流量净额(元)	-194,256,904.36	1,606,682,376.11	-112.09%	706,881,307.64
基本每股收益(元/股)	0.5935	0.6476	-8.35%	0.5968
稀释每股收益(元/股)	0.5935	0.6476	-8.35%	0.5968
加权平均净资产收益率	12.39%	14.86%	-2.47%	15.24%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产(元)	15,745,320,850.65	13,536,728,184.79	16.32%	13,139,931,309.25
归属于上市公司股东的净资产(元)	6,735,583,248.30	6,197,669,182.88	8.68%	5,567,774,926.91

截止披露前一交易日的公司总股本:

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

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	0.5935
-----------------------	--------

是否存在公司债

是 否

公司是否存在最近两年连续亏损的情形

是 否 不适用

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	413,493,627.58	540,017,134.49	1,009,929,284.62	1,767,890,093.04
归属于上市公司股东的净利润	110,881,968.57	92,527,552.54	248,426,546.25	349,327,007.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	108,639,327.63	93,461,669.73	249,429,706.46	327,935,602.48
经营活动产生的现金流量净额	-167,534,670.12	843,607,433.81	-201,529,255.71	-668,800,412.34

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-90,530.52	-84,310.83	-139,090.08	

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）		-	312,400.00	
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	147,024.89			
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	29,021,753.33	1,439,539.86	-	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	9,057,155.10	1,715,530.51	3,185,431.88	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,604,544.13	1,774,393.42	-1,785,949.94	
减：所得税影响额	8,096,038.45	1,211,288.24	393,197.96	
少数股东权益影响额（税后）	2,738,052.11	59,125.27	8,136.46	
合计	21,696,768.11	3,574,739.45	1,171,457.44	--

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

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司以房地产开发经营为主营业务，在深圳、广州、天津、南宁、长沙、惠州、西安、东莞、深汕合作区、河源等地分别设立地区公司开展房地产开发业务，产品类别涉及普通居民住宅、商用物业、别墅等多种类型，累计开发面积数百万平方米。公司定位于地产行业资源的组织者和利用者，确立了以房地产开发为主体、住房租赁和房地产产业链延伸为两翼的“一体两翼”发展战略。公司建立了业务外包的经营模式，将技术性、专业性较强的工作进行外包，整合利用产业链中的各种资源，突出房地产开发主业，通过前瞻性的投资决策体系、科学的成本控制体系、完善的产品品质控制体系和市场营销体系，为客户提供满意产品，为股东创造价值。面对行业发展的新趋势，公司依托专业的房地产开发能力，加强国企资源整合，积极寻求系统内项目合作机会，通过与深圳市地铁集团合作开发横岗车辆段项目，与深圳市特区建设发展集团有限公司合作开发河源项目，实现优势互补。公司紧跟政府的发展战略，与多地政府紧密合作，积极探索城市更新、保障房建设等房地产开发模式，力争实现项目获取方式的多元化，报告期内，公司积极参与宝安区海乐花园棚改项目，并取得大鹏新区上洞电厂城市更新单元人才住房和保障房代建项目，成功入选南山、福田、盐田及大鹏 4 个区政府投资项目代建库，成为政府建设项目的预选服务商。公司响应国家住房租赁政策，设立了深圳市房屋租赁运营管理公司，旨在将公司打造为集住房、商业物业资产经营及相关地产金融业务于一体的综合性平台，满足客户多样化的居住生活需求。通过多年不懈努力，公司积累了丰富的房地产投资和开发经验，形成了成熟、有效的经营模式和管控模式。未来，房地产行业机遇与挑战并存，公司将继续关注行业发展动向，牢牢把握粤港澳大湾区建设和国资国企综合改革契机，进一步积聚发展资源，激发企业活力，实现快速发展。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
应收账款	增加 81.64%，主要系本年因面积差异导致的应收房款增加所致。
其他流动资产	增加 36.03%，主要系本年预缴税费增加所致。
固定资产	增加 96.84%，主要系本年出租物业转自用所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司确立了以房地产开发为主体，住房租赁和房地产产业链延伸为两翼的“一体两翼”发展战略，积极践行“团结、坚韧、职业、感恩”的企业精神，推进党的建设、长效激励、大监督、改革创新容错、职业化提升五大保障，建立了一支人员精简、团结协作的高素质职业化团队，将公司打造成了具备国家一级开发资质的优质国有上市房地产企业。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 宏观经济形势及行业发展状况

2019 年,我国经济运行总体平稳,供给侧改革成效显著,人均发展水平突破一万美元,标志着全面建成小康社会已取得重大进展。全年国内生产总值较去年增长 6.1%,仍保持在合理区间,但受中美贸易摩擦等因素影响,经济增速显著收缩。2019 年,中央重申房住不炒,并明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段,把稳地价、稳房价、稳预期落到实处,防止楼市大起大落。对各地区全面推行因城施策,各城市间住房政策逐渐分化,热点地区调控措施仍持续加强。

2019 年,国内房地产市场发展趋于理性,地产行业进入到分化加剧、客户导向及精细化管理的调整期。据中国统计局数据显示,2019 年全国房地产销售面积同比微降 0.1%,销售金额同比增长 6.5%,但销售金额增速同比走低。根据 CREIS 中指数据显示,全国楼市总体成交量上升 3.5%,百城房价涨幅为 3.34%。土地市场逐渐降温,溢价率呈下滑趋势。房地产开发投资较上年增长近 10%,但由于年内房企融资政策进一步收紧,未来增速预计将缓慢回落。

公司项目主要分布在深圳、广州、天津、西安、长沙等一、二线城市。2019 年,一、二线城市房地产市场销量和价格保持了小幅上涨,年末广州、深圳等城市住房政策也稍有放松。鉴于我国城镇化仍蕴藏巨大发展空间,头部城市住房需求仍未充分得到满足,一、二线城市房地产市场仍具潜力,且抗风险能力较强。因此,公司会继续坚持深耕一、二线城市,合理扩大规模,并控制负债水平,坚守财务健康底线;注重房地产主业和上下游产业链的协同发展,力争穿越周期,稳健发展。

(二) 公司经营与管理情况回顾

2019 年,中央多次强调坚持房住不炒,坚决遏制房地产泡沫化倾向,着力防范房地产金融风险,各地因城施策,调控机制愈加完善,行业集中度持续提升。面对外部复杂形势和严峻挑战,公司上下齐心、主动作为,高质量完成全年任务,可持续发展活力进一步增强。全年实现营业收入 37.31 亿元,利润总额 11.03 亿元,归属于母公司股东的净利润 8.01 亿元,加权平均净资产收益率为 12.39%;截至 2019 年 12 月 31 日,公司总资产 157.45 亿元、归属于上市公司股东的净资产 67.36 亿元,资产负债率为 54.46%,资产状况优良,财务风险可控。

1、多措并举促销售,项目价值得提升

2019 年,公司密切监控市场动态,科学研判行业趋势,及时调整营销策略和销售节奏,在坚持价值营销的同时有效提速产品去化。年内,重点项目长沙振业城三期 A、B 组团住宅实现清盘,广州天颂花园价量稳升,深汕时代花园一期受市场热捧成为振业首个“日光盘”,其他项目销售工作稳步推进。公司全年累计实现合同销售面积 22.72 万平方米,合同销售金额 39.53 亿元,回笼资金 39.25 亿元,分别较去年增长 1%、26%、26%。

2、“一体两翼”齐发力,资源拓展显成效

公司坚定实施“一体两翼”战略部署,在推进现有项目开发的同时,积极关注土地市场动态,持续优化投资筛选策略和流程指引,多渠道寻求优质资源,先后竞得天津海洋新区、西安高陵和东莞清溪地块,累计投资 20 亿元,新增计容建面 27 万平方米。另外,“两翼”业务逐步发力,公司首个代建工程大鹏上洞电厂项目正式动工,首个棚改项目前期工作加快推进,物业出租率和租金收缴率双双逆势增长,全年实现资产经营收入 1.05 亿元,自有物业出租率达到 95%以上。

3、成本管控趋完善,工程质量稳提高

一是持续优化招标采购制度流程,不断完善电子招标平台,扩充注册合作单位,将营销招标纳入“阳光招采”系统,实现项目开发关键环节全覆盖;二是动态成本管理更见精细化水平,签证变更量大幅降低,且整体合格率直线上升;三是深入推进精细化审图,专家论证环节前置,有效提升了项目设计水平;四是项目开发平稳有序,关键节点完成率进一步提高,现场安全生产继续保持零事故,多地楼盘项目荣获当地主管单位颁发的工程质量奖项。

4、制度改革在路上,管理基础渐夯实

公司积极响应国资国企号召,稳步推进制度改革。一是完善资金管控制度体系,统筹资金利用、激活资金存量,累计新增融资 18.4 亿元、利用闲置资金获得收益 7,151 万元;二是积极构建“市场化选聘、契约化管理、差异化薪酬、市场化退出”管理体系,探索研究项目跟投、股权激励计划等中长期激励约束机制的适用性,发放董事会特别奖励基金 92 万元,考

核激励的市场化改革持续推进；三是规范运作水平不断提升，公司信息披露连续七年获得深交所 A 级评级，法人治理获评深圳上市公司“绿色治理十佳”称号。

5、精准扶贫不松懈，社会责任勇担当

当前，脱贫攻坚已到了决战决胜、全面收官的关键阶段。在对口帮扶的新四村，公司创新产业扶贫模式，带动当地贫困户创收，增加豪猪存栏量，帮助贫困户打开柑橘销售渠道，农户 4,000 余斤柑橘全部得以销售。在河源地区遭遇特大洪灾之时，公司第一时间组织捐款，并安排 20 多万专项资金重建损毁道路，保障当地居民正常的生产生活需求。截止 2019 年底，新四村精准扶贫帮扶到位资金 637 万元，实际使用 417 万元，新四村全部 59 户 156 名建档立卡贫困人口全部实现脱贫，贫困村成功摘帽出列，为 2020 年全面建成小康社会贡献了振业力量。

（三）公司项目等业务进展情况

1、新增土地储备项目

序号	城市	宗地/项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	天津	海洋科技园项目	天津滨海高新区海洋科技园，东至海缘路、南至智祥道、西至海川路、北至海缘东路	住宅/商服	50,766.60	105,206	挂牌	100%	80,100	80,100
2	西安	振业泊悦府项目	西安市高陵区泾渭新城陕汽北侧规划路以南、渭华路以西	住宅	29,605.23	73,400	挂牌	100%	28,971	28,971
3	东莞	清溪景苑项目	东莞市清溪镇香芒东路北	住宅/商服	28,556.18	85,668	挂牌	100%	90,123	90,123

2、累计土地储备情况

序号	城市	项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)	
1	天津	海洋科技园项目	5.08	14.52	14.52	
2	西安	振业泊悦府项目	2.96	10.00	10.00	
3	东莞	清溪景苑	2.86	11.42	11.42	
4	长沙	长沙振业城	二期别墅组团	4.59	2.52	2.52
5			四期	4.03	12.08	12.00
6			剩余组团	4.88	16.09	17.40
7	河源	振业深河湾	9.53	30.43	30.43	
8	惠州	惠阳振业城	U 组团	6.91	31.95	31.95
9			F1 组团	5.80	11.06	8.71
10			K/M 组团	7.71	12.45	9.58
11			E1 组团	2.24	1.04	0.75
12			R 组团	4.71	21.65	21.65
总计			61.30	175.21	175.21	

注：累计土地储备情况为截止到 2019 年 12 月 31 日尚未开发且未取得开工许可证的项目储备。

3、主要项目开发情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开工进度	完工进度	土地面积 (万m ²)	规划建筑面积 (万m ²)	本期竣工面积 (万m ²)	累计竣工面积 (万m ²)	预计总投资金额 (亿元)	累计投资总金额 (亿元)	
1	西安	振业泊岸	西安市浐灞生态区世博大道与黄邓路交汇	住宅/商业	100%	2016.04	竣工	100%	7.06	19.32	12.65	19.32	10.60	9.09	
2	南宁	振业启航城	友谊路吴圩段 33-1 号	住宅/商业	97.36%	2019.05	在建	50%	3.76	14.97	/	/	7.64	2.25	
3	广州	振业天颂花园	荔湾广钢新城	住宅/商业	100%	2016.3	竣工	100%	2.85	16.84	16.63	16.84	28.25	27.35	
4	长沙	振业城三期	A 组团	湖南省长沙市岳麓区	住宅/商业	80%	2017.04	竣工	95%	2.89	9.93	9.93	13.96	7.45	
5			B 组团				2018.07	在建	52%	2.67	11.16	/			/
6			C 组团				2018.07	在建	54%	1.49	5.05	/			/
7	深汕合作区	振业时代花园一期	鹅埠镇深汕大道与创强路交汇处	住宅/商业	100%	2017.06	在建	95%	2.12	6.00	/	/	3.00	2.27	
8		振业时代花园二期				2019.03	在建	65%	6.55	22.08	/	8.50	3.16		

注：主要项目开发情况为截止到 2019 年 12 月 31 日在建及新竣工项目。

4、主要项目销售情况

序号	城市	项目名称	项目业态	权益比例	可售面积 (万m ²)	累计预售 (销售) 面积 (万m ²)	本期预售 (销售) 面积 (万m ²)	本期预售 (销售) 金额 (亿元)	累计结算面积 (万m ²)	本期结算面积 (万m ²)	本期结算金额 (亿元)	
1	天津	铂雅轩	住宅	100%	7.00	6.12	1.04	2.29	6.09	1.48	3.19	
2	西安	振业泊岸	住宅/商业	100%	14.34	13.42	3.16	3.52	12.80	7.05	7.52	
3	长沙	振业城三期	A 组团	住宅/商业	80%	7.52	6.85	2.44	2.80	5.55	5.55	6.44
4			B 组团			住宅/商业	7.43	6.86	6.85	7.95	/	/
5	惠州	振业城 Q 组团	住宅/商业	87%	9.01	7.63	3.13	2.71	5.65	3.50	2.87	

6	深圳	锦荟 PARK	住宅/商业/ 公寓	(见注 释)	26.62	23.26	2.00	8.64	21.27	0.85	3.08
7	广州	振业天颂花园	住宅/商业	100%	11.06	5.24	3.89	17.73	3.56	3.56	14.54

注：公司与深圳市地铁集团合作开发的横岗车辆段综合物业（项目推广名：锦荟 Park）位于深圳市龙岗区横岗街道六约片区。根据约定，项目用地登记在深圳地铁名下，以深圳地铁的名义申请项目立项、报批报建、开发建设、物业租售等手续，本公司主要负责建设管理。双方采取以下投资模式：本公司向深圳地铁支付 86,636.84 万元，获得住宅、商务公寓和配套物业 70%的投资、开发、收益权，而商业物业及车位由深圳地铁负责全部投资，产权归深圳地铁所有（详情参见公司于 2013 年 11 月 28 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告）。

5、主要项目出租情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (万m ²)	累计已出租 面积(万m ²)	平均出租率
1	深圳	振业大厦	宝安南路 2014 号	写字楼	100%	2.52	2.14	85%
2		星海商业广场	深南路前海路西南侧	商业	100%	3.55	3.37	95%
3		星海名城-其他	深南路前海路西南侧	商业/幼儿园 /会所	100%	1.70	1.70	100%
4		振业峦山谷	宝荷路沙荷路交汇处	商业/会所	100%	2.59	2.59	100%
5		桂园市场	桂园路	商业	100%	0.74	0.74	100%
6		宝丽大厦裙楼	宝安南路 2046 号	商业	100%	0.44	0.44	100%
7		振业梅苑	上梅林中康路	商业/幼儿园	100%	0.41	0.41	100%
8	广西	振业·尚府	南宁市鲁班路 46-6 号	商业	100%	0.47	0.40	85%
9	西安	西安振业泊墅 会所	西安市浐灞生态区广安 路 800 号	会所	100%	0.31	0.31	100%
10	长沙	长沙振业城	长沙市岳麓区麓景路 628 号	商业	100%	0.25	0.25	100%
11	惠州	惠阳振业城	惠州惠阳惠南大道北侧	幼儿园	100%	0.33	0.33	100%
合计						13.31	12.68	95%

(四) 融资情况

2019 年，公司利用金融机构贷款、发行中期票据等等方式进行融资。金融借款主要是中长期银行借款，利率区间主要按照中国人民银行同期贷款基准利率进行浮动。公司本年成功发行了 2019 年度第一期中期票据，期限三年，票面利率为 5%。

融资途径

单位：亿元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均 融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	18.46	5.39%-6.65%	6.40	6.26	2.67	3.13
票据	9	5%-6.2%	4	5		
其他	14	3.915%	6	8		
合计	41.46	3.915%-6.65%	16.4	19.26	2.67	3.13

(五) 发展战略和未来一年经营计划

未来,公司将坚定不移地以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,坚决落实深圳市委市政府、市国资委的战略决策部署,牢牢把握粤港澳大湾区建设和国资国企改革契机,充分发扬“团结、坚韧、职业、感恩”的企业精神,努力践行“坚持房地产主业不动摇,坚持国企特色不动摇;以房地产开发主营业务为一体,住房租赁和房地产产业链延伸为两翼;辅以党的建设、长效激励、大监督、改革创新容错、职业化提升五大保障体系”的“2125”发展战略,激发企业内生动力,快速延伸产业链,走稳走好新时代高质量发展之路。

未来一年经营计划请参见本节“九、公司未来发展的展望”中2020年经营发展计划的相关内容。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司为商品房承购人提供阶段性按揭贷款担保为房地产业经营惯例,该担保至商品房承购人所购房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止。截止2019年12月31日,公司累计为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保金额合计约27亿元,具体情况详见公司2019年度财务报表附注“十一、承诺及或有事项”中(二)(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。

董监高与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董监高)

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

是 否

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位:元

	2019年		2018年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,731,330,139.73	100%	2,511,844,429.36	100%	48.55%
分行业					
房地产	3,731,330,139.73	100%	2,511,844,429.36	100%	48.55%
分产品					
房产销售	3,626,173,605.71	97.18%	2,421,400,678.10	96.40%	49.76%
房产租赁	105,156,534.02	2.82%	90,443,751.26	3.60%	16.27%
分地区					
广东省	1,865,174,779.78	49.99%	376,048,613.01	14.97%	395.99%

陕西省	765,195,025.54	20.51%	624,827,796.61	24.88%	22.46%
湖南省	602,954,780.21	16.16%	615,848,834.97	24.52%	-2.09%
天津市	411,718,637.93	11.03%	577,427,520.05	22.99%	-28.70%
广西壮族自治区	86,286,916.27	2.31%	317,691,664.72	12.65%	-72.84%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

√ 是 □ 否

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产	3,731,330,139.73	2,044,318,166.99	45.21%	48.55%	32.96%	6.42%
分产品						
房产销售	3,626,173,605.71	1,984,664,135.29	45.27%	49.76%	35.12%	5.93%
房产租赁	105,156,534.02	59,654,031.70	43.27%	16.27%	-13.31%	19.36%
分地区						
广东省	1,865,174,779.78	1,074,214,566.98	42.41%	395.99%	415.25%	-2.15%
陕西省	765,195,025.54	408,518,570.63	46.61%	22.46%	-9.75%	19.06%
湖南省	602,954,780.21	230,464,666.42	61.78%	-2.09%	-5.62%	1.43%
天津市	411,718,637.93	271,216,037.42	34.13%	-28.70%	-27.84%	-0.78%
广西壮族自治区	86,286,916.27	59,904,325.54	30.58%	-72.84%	-76.63%	11.28%

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产	营业收入	元	3,731,330,139.73	2,511,844,429.36	48.55%
	存货	元	7,958,945,656.74	6,437,030,722.52	23.64%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

营业收入 2019 年比上年增加 48.55%，主要系本年结转面积增加所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	2,044,318,166.99	100%	1,537,585,929.98	100.00%	32.96%

单位：元

产品分类	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房产销售	1,984,664,135.29	97.08%	1,468,769,770.08	95.52%	35.12%
房产租赁	59,654,031.70	2.92%	68,816,159.90	4.48%	-13.31%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

2019年2月,本公司取得河源市振业深河投资置业有限公司50%股权并已完成工商变更,股权取得成本为12,771万元,该公司自购买之日起纳入合并报表范围。

2019年4月3日,本公司出资设立全资子公司天津振业津海房地产开发有限公司,注册资本10,000万元,该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

2019年9月30日,本公司出资设立全资子公司东莞市振业投资发展有限公司,注册资本10,000万元,该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

2019年10月30日,本公司出资设立全资子公司西安振业创发置业有限公司,注册资本为20,000万元,该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	58,832,554.01
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.58%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	自然人	16,628,571.43	0.45%
2	深圳市前海同创汇产业运营管理有限公司	11,982,587.28	0.32%
3	深圳市午越物业管理有限公司	11,275,813.39	0.30%
4	中国农业银行股份有限公司天津市分行	10,887,803.81	0.29%
5	自然人	8,057,778.10	0.22%
合计	--	58,832,554.01	1.58%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,205,520,981.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	67.69%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	东莞市公共资源交易中心	901,230,000.00	27.66%
2	天津市滨海新区土地发展中心	801,000,000.00	24.58%
3	西安市公共资源交易中心	289,710,000.00	8.89%
4	中建远南集团有限公司	110,540,981.00	3.39%
5	中国建筑第八工程局有限公司	103,040,000.00	3.16%
合计	--	2,205,520,981.00	67.69%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	51,736,223.03	43,117,714.67	19.99%	主要系本年代理费增加所致。
管理费用	138,561,121.68	133,313,365.67	3.94%	-
财务费用	127,620,737.58	88,912,716.85	43.53%	主要系利息不可资本化的带息负债增加所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,179,010,100.22	3,306,021,688.20	26.41%
经营活动现金流出小计	4,373,267,004.58	1,699,339,312.09	157.35%
经营活动产生的现金流量净额	-194,256,904.36	1,606,682,376.11	-112.09%
投资活动现金流入小计	7,558,392,066.37	143,050,495.55	5183.72%
投资活动现金流出小计	8,739,663,540.20	17,900,518.76	48723.52%
投资活动产生的现金流量净额	-1,181,271,473.83	125,149,976.79	-1043.88%
筹资活动现金流入小计	1,919,280,000.00	2,154,100,000.00	-10.90%
筹资活动现金流出小计	1,153,992,012.10	3,237,785,457.09	-64.36%
筹资活动产生的现金流量净额	765,287,987.90	-1,083,685,457.09	170.62%
现金及现金等价物净增加额	-610,146,045.52	648,341,048.15	-194.11%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1、经营活动现金流出小计 2019 年比上年度增加 157.35%，主要原因系本年项目投入支出增加、支付税费增加所致。
- 2、投资活动现金流入小计 2019 年比上年度增加 5183.72%，主要原因系本年理财产品到期赎回所致。
- 3、投资活动现金流出小计 2019 年比上年度增加 48723.52%，主要原因系本年购买理财产品所致。
- 4、筹资活动现金流出小计 2019 年比上年度减少 64.36%，主要原因系本年偿还债务支付的现金减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内，由于房地产行业收入确认条件影响，公司存在部分项目已销售但未达到收入结转条件情况。

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,037,214,681.70	19.29%	3,649,743,731.23	26.96%	-7.67%	不适用
交易性金融资产	1,101,391,388.89	7.00%	0	0	7.00%	不适用
应收账款	15,153,277.16	0.10%	8,342,369.95	0.06%	0.04%	不适用
存货	7,958,945,656.74	50.55%	6,437,030,722.52	47.55%	3.00%	不适用
投资性房地产	1,163,740,967.06	7.39%	1,150,374,666.08	8.50%	-1.11%	不适用
固定资产	13,144,374.38	0.08%	6,677,730.19	0.05%	0.03%	不适用
短期借款	600,000,000.00	3.81%	800,000,000.00	5.91%	-2.10%	不适用
长期借款	2,520,080,000.00	16.01%	1,212,600,000.00	8.96%	7.05%	不适用
预付款项	104,395,000.00	0.66%	104,569,332.32	0.77%	-0.11%	不适用
其他流动资产	203,019,274.45	1.29%	149,249,286.85	1.10%	0.19%	不适用
长期待摊费用	17,974,627.78	0.11%	19,422,233.93	0.14%	-0.03%	不适用
其他非流动资产	1,645,931,563.72	10.45%	1,574,130,825.02	11.63%	-1.18%	不适用
预收款项	2,082,336,614.71	13.23%	1,971,619,513.16	14.56%	-1.33%	不适用
一年内到期的非流动负债	126,000,000.00	0.80%	534,236,603.97	3.95%	-3.15%	不适用
应付债券	899,020,645.99	5.71%	499,282,435.51	3.69%	2.02%	不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

√适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
交易性金融资产（不含衍生金融资产）	0	1,391,388.89	-	-	8,630,000,000.00	7,558,283,978.29	-	1,101,391,388.89
上述合计	0	1,391,388.89	-	-	8,630,000,000.00	7,558,283,978.29	-	1,101,391,388.89

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

具体情况详见公司 2019 年度财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释”之“四十四、所有权或使用权受限制的资产”的内容。

五、投资状况

1、总体情况

√适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
3,319,995,450.93	1,246,165,826.30	166.42%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	截止报告期末累计实现的收益
星海名城七期	直接	否	房地产	1,500,134.00	739,173,140.32	自筹+借款	竣工	1,234,830,536.00
振业城二三期	直接	否	房地产	2,000,000.00	615,015,944.56	自筹+借款	竣工	1,137,648,500.00
振业城六七期	直接	否	房地产	55,122,139.28	632,533,970.97	自筹+借款	竣工	1,085,202,317.00
振业峦山谷花园一期	直接	否	房地产	1,259,141.64	2,162,885,578.22	自筹+借款	竣工	2,220,074,769.00
振业峦山谷花园二期	直接	否	房地产	32,922,208.85	2,243,161,966.39	自筹+借款	竣工	3,450,579,602.00
东莞淞湖雅苑	直接	否	房地产	20,048,310.94	688,468,434.52	自筹+借款	竣工	901,269,677.00
深汕振业时代花园一期	直接	否	房地产	59,854,836.07	226,700,703.28	自筹+借款	在建	0
深汕振业时代花园二期	直接	否	房地产	228,799,213.37	316,009,476.74	自筹+借款	在建	0
东莞清溪景苑	直接	否	房地产	928,637,973.74	928,637,973.74	自筹	前期筹备	0
广州天颂花园	直接	否	房地产	77,057,341.55	2,735,133,894.09	自筹+借款	竣工	336,062,054.71
惠阳振业城二期（GH 组团）	直接	否	房地产	645,621.41	227,463,116.91	自筹+借款	竣工	381,556,325.66
惠阳振业城二期（D 组团）	直接	否	房地产	3,243,919.81	120,400,444.91	自筹+借款	竣工	199,906,705.02

惠阳振业城二期(Q 组团)	直接	否	房地产	7,806,057.81	382,802,346.01	自筹+借款	竣工	459,966,868.53
惠阳振业城商务中心	直接	否	房地产	29,498.12	121,782,517.92	自筹	竣工	0
惠阳振业城二期 U 组团	直接	否	房地产	13,970,322.79	111,640,303.10	自筹+借款	前期筹备	0
惠阳振业城小学	直接	否	房地产	983,422.44	1,381,233.28	自筹	前期筹备	0
惠阳振业城幼儿园	直接	否	房地产	0.00	11,305,505.76	自筹	竣工	281,154.86
惠阳振业城 K 组团	直接	否	房地产	96,936.77	152,209,729.17	自筹	前期筹备	0
惠阳振业城 M 组团	直接	否	房地产	16,024.00	14,473,841.83	自筹	前期筹备	0
西安振业·泊墅一期	直接	否	房地产	219,819.08	1,052,010,519.31	自筹+借款	竣工	1,746,688,295.10
西安振业·泊墅二期 A 组团	直接	否	房地产	3,641,209.86	668,019,175.57	自筹+借款	竣工	854,123,747.62
西安振业·泊墅二期 B 组团	直接	否	房地产	1,941,542.56	853,557,903.05	自筹+借款	竣工	1,261,121,507.34
西安振业·泊岸	直接	否	房地产	141,575,193.73	909,383,732.37	自筹+借款	竣工	1,262,702,937.41
西安振业泊悦府项目	直接	否	房地产	298,546,155.00	298,546,155.00	自筹	前期筹备	0
广西振业尚府	直接	否	房地产	4,763,142.56	494,961,949.82	自筹+借款	竣工	555,330,132.50
广西振业邕江雅苑	直接	否	房地产	12,417,526.15	334,609,382.28	自筹+借款	竣工	387,196,692.52
广西振业启航城	直接	否	房地产	120,477,737.94	224,612,414.91	自筹+借款	在建	0
长沙振业城一期	直接	否	房地产	1,321,994.13	858,262,860.56	自筹+借款	竣工	1,138,696,940.40
长沙振业城二期	直接	否	房地产	16,541,028.83	893,625,006.18	自筹+借款	部分竣工	1,447,015,195.80
长沙振业城三期	直接	否	房地产	243,096,721.40	745,475,029.76	自筹	部分竣工	590,643,691.74
长沙振业城四期及后期	直接	否	房地产开发	5,511,343.94	147,320,211.15	自筹	前期筹备	0
天津新博园	直接	否	房地产	991,414.00	2,298,612,353.08	自筹+借款	竣工	3,027,317,059.35
天津启春里	直接	否	房地产	13,060,984.42	1,199,974,449.75	自筹+借款	竣工	1,710,608,335.51
天津铂雅轩	直接	否	房地产	9,629,316.52	797,304,532.60	自筹+借款	竣工	1,155,366,849.51

天津海洋科技园	直接	否	房地产	833,174,326.70	833,174,326.70	自筹	前期筹备	0
振业深河湾	直接	否	房地产	179,092,891.52	179,092,891.52	自筹+借款	前期筹备	0
合计	--	--	--	3,319,995,450.93	25,219,723,015.33	--	--	26,544,189,894.58

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市振业地产开发有限公司	子公司	房地产开发及自有物业租赁	300,000,000	3,771,616,953.49	659,934,278.35	1,476,145,582.88	458,077,747.19	341,149,178.11
西安振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	280,000,000	1,001,981,681.42	612,128,016.19	765,195,025.54	284,703,540.44	214,155,077.77
湖南振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	2,425,507,510.51	815,425,095.60	602,954,780.21	228,178,567.61	170,989,051.11
天津市振业资产管理有 限公司	子公司	资产经营及 房地产投资	280,000,000	594,801,743.96	544,522,713.70	411,718,637.93	118,124,358.10	88,674,728.16
惠州市惠阳区振业创新发展有 限公司	子公司	房地产开发	260,000,000	998,532,807.25	450,048,016.65	287,289,873.87	70,036,069.64	56,665,035.41
广西振业房 地产股份有 限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	498,667,936.13	194,291,748.03	86,286,916.27	15,024,689.15	10,356,397.36

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置 子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
河源市振业深河投资置业有限公司	购买股权	本期影响归属于母公司所有者的净利润 64,200.80 元
天津振业津海房地产开发有限公司	新设	本期影响归属于母公司所有者的净利润-957,775.30 元
东莞市振业投资发展有限公司	新设	本期影响归属于母公司所有者的净利润-348,583.44 元
西安振业创发置业有限公司	新设	本期影响归属于母公司所有者的净利润 34,045.31 元

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

(一) 对未来宏观经济和行业发展形势的看法

2020 年初，一场突如其来的新冠疫情成为全球最大的“黑天鹅”事件，短期内给中国乃至全球经济带来了不小风险和

挑战,经济下行压力持续加大,亟需通过市场化导向的改革开放释放微观主体活力,实现稳增长的目标。疫情过后,预计财政政策将更加积极,货币政策保持稳健并适度放松,经济体制改革持续深化,中国经济长期向好态势不会改变。而房地产行业监管政策亦将保持连续性和灵活性,“房住不炒”和“稳地价、稳房价、稳预期”的总基调不变,因城施策将全面落实,市场分化加剧,行业集中度将继续提升。

(二) 公司面临的风险

市场风险:受疫情影响,地产销量和市场信心需要一段时间的恢复,而随着库存量的增加,市场交易节奏将大大放缓,市场竞争更加激烈,给公司重点项目的销售带来挑战。

资金风险:由于银行和各类金融机构普遍下调房地产行业增长愿景,在金融资源不额外向房地产行业倾斜的背景下,公司土地投资和项目开发方面仍将面临较大资金缺口。

土地资源不足风险:随着行业集中度的提升,未来公开土地市场的竞争将日益激烈,而公司在一线城市、粤港澳大湾区所面临的土地储备量不足的难题依然存在。

自有物业运营风险:受国内外新冠疫情以及实体经济下滑等影响,租赁市场商业经营陷入低迷、写字楼处于供过于求状态将持续存在,公司将面临物业租金水平下降、出租空置率上升的风险。

(三) 2020 年经营发展计划

- 1、资金回笼 \geq 25.60 亿元
- 2、合同销售收入 \geq 32.84 亿元
- 3、合同销售面积 \geq 20.66 万平方米

(以上数据均不包含与深圳地铁集团合作的锦荟 PARK 项目)

2019 年度,公司全年累计实现资金回笼 39.25 亿元,合同销售收入 39.53 亿元,合同销售面积 22.72 万平方米,分别完成 2018 年年度报告所披露全年计划的 120%、100%和 103%。

(四) 2020 年工作措施

2020 年,公司发展的指导思想是:全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神,抢抓“双区驱动”重大历史机遇,聚焦公司“2125”发展战略,纵深推进综合改革试验,促进市场化选聘和长效激励约束机制的实施,不断激发企业内生动力,力争在产业链延伸上取得更大突破,继而实现公司治理与可持续发展能力的提升。

1、抓实各项生产经营,确保完成任务目标。

一是精准“因城施策”,在保障安全的前提下,加快恢复生产销售秩序,努力推进项目开发的各项关键节点,确保实现年度目标;二是加强对装配式、精装修项目的设计管理,持续打造精品工程;三是优化完善“阳光招采”制度体系,提高招标的效率和效果,做好变更签证和工程结算管理,合理控制开发成本;四是积极推进现有棚改、代建项目,提升自有物业运营服务和管理水平,尽可能降低空置率,加大市场化项目拓展力度,努力创造新的利润增长点。

2、多点布局抓储备,厚植公司发展后劲。

区域上,要以现有布局城市为核心,逐步实现由项目公司到城市公司的转变,重点关注粤港澳大湾区、长三角等国家战略地区的土地资源,力争取得突破。渠道上,一是按照“去化率高、回款率高”的标准,优选“高周转”的招拍挂项目,合理制定投资策略,有效使用现有资金;二是充分发挥国企上市公司优势,积极寻求对外合作机会,探索股权收购的实现方式和路径,促进土地资源的快速扩充。

3、强化资金筹措水平,提高资金管控效率。

一是密切关注证券监管政策和资本市场变化,探索新的外部融资渠道及融资方式,适度扩大融资规模;二是密切银企关系,提高按揭贷款办理的工作效率,加快资金回笼速度,最大限度扩充资金储备;三是要做好资金统筹调度,盘活存量资金,通过开展短期低风险理财提升资金使用效率和收益水平。

4、落实综合改革举措,延续良好发展态势。

一是解放思想,勇于创新,借国企改革春风,系统性梳理完善内部管控制度流程,夯实管理基础;二是完善内部考核分配方案,在实施管理层市场化选聘的同时,探索建立切合实际的长效激励约束机制,进一步激发企业活力;三是继续完善监督体系,以检查促整改、以监督促落实,既发挥“探头”作用,又履行“护航”任务,推动公司健康持续发展;四是

积极践行企业社会责任，在创造经济价值的同时不忘社会价值的提升，做一家对股东、对债权人、对客户、对员工、对合作商、对社会负责任、有担当的企业。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月01日 -2019年12月31日	书面问询	个人	问询有关情况详见公司于2019年01月01日-2019年12月31日于深圳证券交易所网站互动平台进行的投资者问答
2019年01月01日 -2019年12月31日	电话沟通	个人	无

接待次数	55
接待机构数量	3
接待个人数量	52
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

1、利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，公司遵守利润分配相关法律法规及公司章程的规定，制定了未来三年（2018-2020 年）股东回报规划，并严格予以执行，确保公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

2019 年 5 月 10 日，公司实施 2018 年度利润分配方案，以公司总股本 1,349,995,046 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.95 元（含税）。本事项已经公司第九届董事会 2019 年第一次定期会议审议通过，并经 2018 年年度股东大会审议批准（详情参见公司于 2019 年 3 月 30 日、2019 年 5 月 11 日、2019 年 6 月 12 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告）。

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

2、公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司 2019 年度利润分配预案为：以公司总股本 1,349,995,046 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.79 元（含税），共派发现金 241,649,113.23 元，共分配利润 241,649,113.23 元。

公司 2018 年度利润分配方案为：以公司总股本 1,349,995,046 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.95 元（含税），共派发现金 263,249,033.97 元，共分配利润 263,249,033.97 元。

公司 2017 年度利润分配方案为：以公司总股本 1,349,995,046 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.81 元（含税），共派发现金 244,349,103.33 元，共分配利润 244,349,103.33 元。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例	现金分红总额(含其他方式)	现金分红总额(含其他方式)占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	241,649,113.23	801,163,074.41	30.16%	0	0	241,649,113.23	30.16%
2018 年	263,249,033.97	874,243,319.22	30.11%	0	0	263,249,033.97	30.11%
2017 年	244,349,103.33	805,636,364.61	30.33%	0	0	244,349,103.33	30.33%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.79
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,349,995,046
现金分红金额（元）（含税）	241,649,113.23
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	241,649,113.23
可分配利润（元）	1,260,403,840.47
现金分红总额占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2019 年度利润分配预案为：	
1、按母公司净利润提取 10%的法定盈余公积金 104,538,932.16 元，提取 20%的任意盈余公积金 209,077,864.32 元，两项合计 313,616,796.48 元。	
2、根据公司经营发展的实际情况，以公司总股本 1,349,995,046 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.79 元（含税），共分配利润 241,649,113.23 元，占本年归属母公司股东净利润 801,163,074.41 元的 30.16%。本次分配后，母公司未分配利润余额 1,018,754,727.24 元。	

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	本公司	公司治理	本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。	2007年10月31日	长期有效	履行中
	深圳市国资委	公司治理	深圳市国资委在本公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用我公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖我公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开信息的知情人名单，由我公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	2007年12月26日	长期有效	履行中
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

具体情况详见公司 2019 年度财务报表附注“五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明”。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

2019 年 2 月，本公司取得河源市振业深河投资置业有限公司 50% 股权并已完成工商变更，股权取得成本为 12,771 万元，该公司自购买之日起纳入合并报表范围。

2019 年 4 月 3 日，本公司出资设立全资子公司天津振业津海房地产开发有限公司，注册资本 10000 万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

2019 年 9 月 30 日，本公司出资设立全资子公司东莞市振业投资发展有限公司，注册资本 10,000 万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

2019 年 10 月 30 日，本公司出资设立全资子公司西安振业创发置业有限公司，注册资本为 20,000 万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	80 万(含年度内部控制审计费用)
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	黎明、陈子涵
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司前期披露的新城花园合作建房纠纷,2011年6月20日,雄丰集团(深圳)有限公司以龙城公司、雄丰公司为被告向深圳中院提起涉案地块土地使用权确权诉讼事项。深圳市中级人民法院已于2012年7月23日作出准许原告撤诉的裁定。	---	否	---	对当期无影响	报告期内仍未就分割、拍卖、共同开发等可行性方案与农业银行、龙城公司清算组、雄丰公司、深圳中院取得一致意见。	2003年6月14日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2003-009号公告
公司前期披露的金龙大厦(原“振兴大厦”)合作建房纠纷一案,广东省高级人民法院已于2005年9月5日作出终审判决。	---	否	---	对当期无影响	目前该案仍在执行当中,报告期内无最新进展。	2005年9月27日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2005-027号公告
公司前期披露的与公司长沙项目合作方B&F&L GROUP LIMITED(以下简称“佰富利集团”)仲裁请求一案。2013年8月16日,华南国际经济贸易仲裁委员会就本案作出《裁决书》,该裁决为终局裁决,自作出之日起生效。2018年6月,公司收到湖南省长沙市开福区人民法院《执行裁定书》,裁定继续查封(冻结)佰富利集团所持有的湖南振业房地产开发有限公司20%的股权,冻结期限为三年。同时,裁定拍卖佰富利集团所持有的湖南振业房地产开发有限公司20%的股权。	19,010	否	2019年6月3日,公司收到湖南省高级人民法院执行裁定书(【2019】湘执监147号),裁定华南国仲深裁【2013】128号裁决书由湘潭市中级人民法院执行。	---	---	2019年06月05日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2018-031号、2019-018号公告

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

公司控股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于关联人购买公司商品房的关联交易公告	2019-12-27	巨潮资讯网

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
/								
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计 （A2）			0	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0	
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	2018-1-23	25,000	2018-9-29	18,000	连带责任担保	债务人履行 债务届满之 日起 2 年	否	否

深汕特别合作区振业房地产开发有限公司	2019-4-19	20,000	2019-9-11	10,000	连带责任担保	主债权清偿期建满之日起两年	否	否
深汕特别合作区振业房地产开发有限公司	2019-4-19	60,000	2019-8-8	49,000	连带责任担保	主债权清偿期建满之日起两年	否	否
广西振业房地产股份有限公司	2019-4-19	30,000	2019-8-29	5,000	连带责任担保	主债权清偿期建满之日起两年	否	否
西安振业房地产开发有限公司	2019-4-19	100,000	---	---	---	---	---	---
西安市灞桥区振业房地产开发有限公司	2019-4-19	60,000	---	---	---	---	---	---
广州市振发房地产开发有限公司	2019-4-19	80,000	---	---	---	---	---	---
深圳市振业棚改投资发展有限公司	2019-4-19	20,000	---	---	---	---	---	---
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	2019-4-19	50,000	---	---	---	---	---	---
河源市振业深河投资置业有限公司	2019-4-19	70,000	---	---	---	---	---	---
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			490,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			64,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			515,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			82,000
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深汕特别合作区振业房地产开发有限公司	2019-3-6	20,000	2019-2-27	10,000	连带责任保证担保	主债权清偿期建满之日起两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			20,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)			10,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			20,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)			10,000
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			510,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2, 见注释)			64,000

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	535,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4, 见注释)	82,000
实际担保总额(即 A4+B4+C4)占公司净资产的比例	12.17%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)	0		
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额(E)	59,000		
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)	0		
上述三项担保金额合计(D+E+F)	59,000		
对未到期担保,报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明(如有)			
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)			

注:本公司全资子公司深圳市振业房地产开发有限公司与本公司分别于2019年3月及2019年7月对本公司全资子公司深汕特别合作区振业房地产开发有限公司,就同一笔贷款提供连带责任保障担保,担保金额均在额度范围内(详情参见公司于2019年3月6日,2019年9月21日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告)。

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位:万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	195,000	110,000	0
合计		195,000	110,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司《2019 年社会责任报告》将随年度报告同时披露（详情参见公司于 2020 年 4 月 9 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告）。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

根据中央《关于打赢脱贫攻坚战三年行动的指导意见》、《中共广东省委、广东省人民政府关于打赢脱贫攻坚战三年行动方案（2018—2020 年）》等相关工作安排，公司积极参与扶贫助困，继续开展对广东省河源市龙川县新四村的对口扶贫工作。

争取到 2020 年，稳定实现新四村相对贫困人口不愁吃、不愁穿，义务教育、基本医疗和住房安全有保障，基本公共服务主要领域指标相当于省平均水平，现行标准下新四村相对贫困人口全部实现稳定脱贫，如期完成脱贫攻坚任务。主要包括：全面解决相对贫困人口住房和饮水安全问题，切实解决义务教育学生因贫失学辍学问题，基本养老保险和基本医疗保险、大病保险实现相对贫困人口全覆盖，最低生活保障实现应保尽保，有劳动能力相对贫困人口年人均可支配收入达到当年全省农民人均可支配收入的 45%，相对贫困村年人均可支配收入达到当年全省农民人均可支配收入的 60%；新四村 20 户以上自然村实现路面硬化、达到整洁村建设标准，贫困地区发展环境明显改善。

（2）年度精准扶贫概要

2019 年，公司按照相关部门精准扶贫要求，继续开展精准扶贫工作，追加帮扶资金 200 万元。完成了新四小学校舍修缮、自然村水利陂头建设、水毁工程建设、文体广场宣传栏建设、助学帮扶、危房补助、人居环境综合整治等工作；进一步复核贫困户信息，严格贫困人口的动态管理；通过加强管理，增加帮扶资金，推进产业项目，提升村民可支配收入。同时，大力开展新四村扶贫宣传、扶志教育活动，加强思想、文化引导，帮助贫困群众转变思想观念。2019 年底，实现了贫困村摘帽，贫困人口全部脱贫。

（3）精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	---	---
其中： 1. 资金	万元	127.62
2. 物资折款	万元	0
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	19
二、分项投入	---	---
1. 产业发展脱贫	---	---

其中：	1.1 产业发展脱贫项目类型	---	
	1.2 产业发展脱贫项目个数	个	2
	1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	25.5
	1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	19
	2. 转移就业脱贫	---	---
其中：	2.1 职业技能培训投入金额	万元	0
	2.2 职业技能培训人数	人次	0
	2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	16
	3. 易地搬迁脱贫	---	---
其中：	3.1 帮助搬迁户就业人数	人	
	4. 教育扶贫	---	---
其中：	4.1 资助贫困学生投入金额	万元	0.4
	4.2 资助贫困学生人数	人	2
	4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	12
	5. 健康扶贫	---	---
其中：	5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	万元	2.2
	6. 生态保护扶贫	---	---
其中：	6.1 项目类型	---	0
	6.2 投入金额	万元	0
	7. 兜底保障	---	---
其中：	7.1 “三留守”人员投入金额	万元	1.68
	7.2 帮助“三留守”人员数	人	42
	7.3 贫困残疾人投入金额	万元	1.04
	7.4 帮助贫困残疾人数	人	26
	8. 社会扶贫	---	---
其中：	8.1 东西部扶贫协作投入金额	万元	0
	8.2 定点扶贫工作投入金额	万元	0
	8.3 扶贫公益基金投入金额	万元	2
	9. 其他项目	---	---
其中：	9.1. 项目个数	个	7
	9.2. 投入金额	万元	82.8
	9.3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	0
	三、所获奖项（内容、级别）	---	---

注：其他项目主要系基础设施项目建设、水毁道路维修、人居环境综合整治及扶贫宣传等。

(4) 后续精准扶贫计划

根据公司经营战略与扶贫规划，未来将进一步推进精准扶贫工作，巩固扶贫成果。后续扶贫计划如下：

- 1) 落实加强党的基层组织建设三年行动方案。继续巩固 2016~2019 年预脱贫户脱贫成效，并根据贫困户实际情况进行针对性帮扶，按期完成脱贫任务。
- 2) 继续巩固“两不愁，三保障”相关政策的落实。
- 3) 加大产业扶贫力度。到 2020 年年底，实现有劳动能力、有参与意愿的相对贫困户都有扶贫产业带动。完善产销对接机制，多渠道拓宽新四村农产品营销渠道，着力挖掘经营性收入增长潜力。
- 4) 推进农村环境整治和生态宜居美丽乡村建设。
- 5) 脱贫攻坚期内，公司与新四村的定点帮扶关系不变、驻村工作队不撤、工作力度不减。进一步加大定点扶贫工作的资金投入、战略支持、技术服务以及信息与政策指导。

3、环境保护相关的情况

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，公司具体环境保护工作情况详见于 2020 年 4 月 9 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网公开披露的《2019 年社会责任报告》。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、关于发行中期票据进展

为满足公司经营发展资金需要，优化债务结构，经公司召开的 2017 年第三次临时股东大会批准，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的中期票据。2018 年 4 月，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》：本次中期票据注册金额为 20 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。2018 年 5 月 7 日，公司已成功发行 2018 年度第一期 5 亿元人民币中期票据，期限 3 年，票面利率 6.20%。2019 年 4 月 9 日，公司再次成功发行 2019 年度第一期 4 亿元人民币中期票据，期限 3 年，票面利率 5%。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	2,208,868	0.16%				-521,794	-521,794	1,687,074	0.12%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	2,208,868	0.16%				-521,794	-521,794	1,687,074	0.12%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	2,208,868	0.16%				-521,794	-521,794	1,687,074	0.12%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,347,786,178	99.84%				521,794	521,794	1,348,307,972	99.88%
1、人民币普通股	1,347,786,178	99.84%				521,794	521,794	1,348,307,972	99.88%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,349,995,046	100%				0	0	1,349,995,046	100.00%

股份变动的原因

√适用 □ 不适用

报告期内，因高管人员变化导致公司有限售条件股份发生相应变化。

股份变动的批准情况

□ 适用 √不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
彭庆伟	121,693	0	0	121,693	离职高管原任期内所持股份部分限售 (见注释)	详见注释
方东红	2,087,175	0	521,794	1,565,381		详见注释
合计	2,208,868	0	521,794	1,687,074	--	--

注：公司原董事会秘书彭庆伟先生、副总裁方东红先生因工作调动原因分别于 2017 年 7 月 24 日、2018 年 7 月 20 日离职，其所持有的股份在离职后半年内全部锁定，在离职半年后至就任时确定的任期届满后六个月内，每年转让股份不超过其所持有本公司股份总数的 25%。

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	66,148	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	64,108
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况			

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	21.93%	296,031,373	0	0	296,031,373	---	---
深圳市远致投资有限公司	国有法人	14.07%	189,966,775	1,149,000	0	189,966,775	---	---
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.51%	47,368,200	0	0	47,368,200	---	---
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.08%	14,598,400	0	0	14,598,400	---	---
香港中央结算有限公司	境外法人	1.03%	13,871,667	11,369,229	0	13,871,667	---	---
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.71%	9,527,354	-780,100	0	9,527,354	---	---
廖晔	境内自然人	0.65%	8,755,500	1,766,000	0	8,755,500	---	---
张德锋	境内自然人	0.51%	6,903,900	-200	0	6,903,900	---	---
刘瑶	境内自然人	0.48%	6,494,359	1,804,800	0	6,494,359	---	---
曾运龙	境内自然人	0.36%	4,886,800	182,600	0	4,886,800	---	---
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市远致投资有限公司的实际控制人；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	296,031,373	人民币普通股	296,031,373					
深圳市远致投资有限公司	189,966,775	人民币普通股	189,966,775					
中央汇金资产管理有限责任公司	47,368,200	人民币普通股	47,368,200					
中国证券金融股份有限公司	14,598,400	人民币普通股	14,598,400					
香港中央结算有限公司	13,871,667	人民币普通股	13,871,667					
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	9,527,354	人民币普通股	9,527,354					
廖晔	8,755,500	人民币普通股	8,755,500					
张德锋	6,903,900	人民币普通股	6,903,900					
刘瑶	6,494,359	人民币普通股	6,494,359					
曾运龙	4,886,800	人民币普通股	4,886,800					

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市远致投资有限公司的实际控制人；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	公司自然人股东廖晔通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户持有公司股份 8,726,000 股，其余 29,500 股通过普通账户持有；公司自然人股东张德锋通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户持有公司股份 6,901,900 股，其余 2,000 股通过普通账户持有；公司自然人股东刘瑶通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户持有公司股份 5,409,580 股，其余 1,084,779 股通过普通账户持有；公司自然人股东曾运龙通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户持有公司股份 4,800,000 股，其余 86,800 股通过普通账户持有。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	余钢	2004 年 07 月 01 日	11440300K317280672	——
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	直接持有深圳市天健（集团）股份有限公司（简称“天健集团”，代码 000090）23.47% 股权；直接持有深圳市燃气集团股份有限公司（简称“深圳燃气”，代码 601139）50.07% 股权；直接持有深圳能源集团股份有限公司（简称“深圳能源”，代码 000027）47.82% 股权。			

注：2019 年，公司控股股东深圳市国资委的单位负责人由彭海斌变更为余钢。

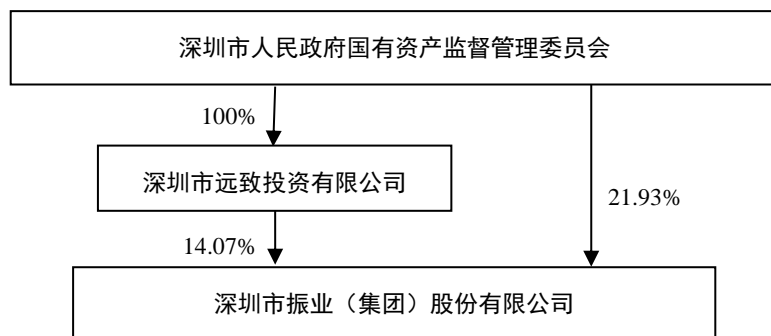
控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

公司实际控制人与公司控股股东一致。公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图：



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市远致投资有限公司	胡国斌	2007 年 6 月 22 日	132.20 亿元	投资兴办各类实业；投资业务；投资管理；资产管理

注 1：2019 年，深圳市远致投资有限公司法定代表人由陈志升变更为胡国斌。

注 2：深圳市远致投资有限公司已于 2020 年 3 月 3 日更名为深圳市资本运营集团有限公司，详情参见公司于 2020 年 3 月 6 日刊登于巨潮资讯网 2020-005 号公告。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股数(股)	本期减持股数(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
赵宏伟	董事长、党委书记	现任	男	51	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
朱新宏	董事、总裁、党委副书记	现任	男	59	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
李建春	董事、党委副书记	现任	男	55	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
于冰	董事、财务总监	现任	女	52	2012.8.27	2020.3.15	0	0	0	0	0
孔祥云	独立董事	现任	男	65	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
曲咏海	独立董事	现任	男	49	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
陈英革	独立董事	现任	男	51	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
陈强	监事会主席、纪委书记	现任	男	54	2012.8.27	2020.3.15	0	0	0	0	0
张磊	监事	现任	男	51	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
谢向荣	职工监事	现任	男	45	2013.1.7	2020.3.15	0	0	0	0	0
张光柳	副总裁	现任	男	57	2018.7.20	2020.3.15	0	0	0	0	0
李伟	副总裁	现任	男	47	2013.5.27	2020.3.15	0	0	0	0	0
杨晓东	副总裁	现任	男	46	2017.10.26	2020.3.15	0	0	0	0	0
杜汛	董事会秘书	现任	女	44	2017.10.17	2020.3.15	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、董事简介

赵宏伟：历任呼和浩特市律师事务所专职律师，内蒙古自治区律师事务所专职律师，内蒙古自治区地矿局律师，深圳石化集团（深圳石化综合商社）办公室科员、副科长、科长、副主任，深圳沙河高尔夫球会有限公司董事、副总经理，深圳市亿鑫投资有限公司副总经理兼深业投资发展有限公司董事、副总经理，深圳市投资控股公司资产管理中心经理，深圳市国际

招标有限公司党支部副书记、总经理，深圳市华晟达投资控股有限公司党委书记、董事长，2017年1月起任本公司党委书记，3月起任本公司董事长。

朱新宏：高级经济师。历任郑州航空工业管理学院经营管理系教师、深圳信息管理办公室、市信息中心经济预测部部长兼《经济动态》主编，深圳市统计信息局综合处副处长(主持工作)，深圳市统计学会秘书长，深圳市投资管理公司企管部负责人、副部长，债务清缴部部长，人力资源部副部长(部门正职)，金地(集团)股份有限公司董事，深西电机制造有限公司董事长，深圳科技工业园总公司监事会监事、监事会主席，深圳巴士集团股份有限公司监事会主席(兼任深圳市信息管线有限公司监事会主席)，深圳市长城投资控股股份有限公司董事长、党委书记，深圳特区建设发展集团有限公司监事会主席兼深圳市盐田港集团有限公司监事会主席，2017年1月起任本公司党委副书记，2017年3月起任本公司董事、总裁。

李建春：经济学博士、高级经济师。历任国务院法制办副主任科员、主任科员，中国进出口银行项目评审部职员、项评处副经理、法务事务处副经理，三亚市国有资产管理局局长，兼三亚市企业工委副书记、兼三亚市国有资产管理公司总经理、中国北方航空三亚有限公司董事长、海南旅游控股集团副董事长，三亚市国有资产管理办公室主任，三亚市国有资产监督管理委员会主任、党委副书记，三亚市政府副秘书长，深圳市国资委政策法规处(集体企业工作处)处长，深圳市建筑设计研究总院有限公司党委书记、董事长，深圳市水务(集团)有限公司监事会主席，深圳市信息管线有限公司董事长，2017年1月起任本公司党委副书记，2017年3月起任本公司董事。

于冰：高级会计师。历任深圳市会计师事务所助理审计员、审计员、注册会计师、税务代理部副经理，深圳市农产品集团股份有限公司总会计师、审计部长、财务部长，深业集团审计部副总经理、审计部总经理、计划财务部总经理、风险管理部总经理，深圳市深业基建控股有限公司财务总监，2012年8月起任本公司董事、财务总监。

孔祥云：副教授，硕士研究生导师，高级会计师。历任江西生产建设兵团第八团武装连战士，江西财经大学会计系讲师、教研室副主任，江西财经大学审计监察处副处长、处长，江西财经大学副教授，江西华财大厦实业投资公司总经理，中国投资银行深圳分行财会部总经理、稽核部总经理，国家开发银行深圳分行计财处处长、经营管理处处长、办公室主任、金融合作处处长、客户处处长，平安银行总公司业务二部总经理，平安银行深圳分行副行长，河南平高电气股份有限公司、诺普信农化股份有限公司独立董事。现任长盈精密股份有限公司独立董事，海能达通信股份有限公司独立董事，华孚时尚股份有限公司独立董事，深圳达实智能股份有限公司独立董事，江西财经大学客座教授、研究生校外导师，国家审计署驻深圳特派员办事处特聘外部专家，深圳大学金融学院研究生校外导师，中华孔子学会孔子后裔儒学促进会理事，平安信托有限责任公司监事，2017年3月起任本公司独立董事。

曲咏海：高级工程师。历任中海地产深圳公司实业部助理经理、北京办事处助理经理、物资部副经理、物资部经理、投资策划部经理、深圳公司助理总经理，中海发展(上海)有限公司副总经理，中海地产股份有限公司营销策划部总经理、招采中心总经理，中海地产股份有限公司助理总经理，中海地产深管委主任，深圳中海地产有限公司总经理，中海地产集团有限公司华南区总经理、中海地产集团有限公司副总经理(期间兼任中国海外发展有限公司副总裁、董事，中海地产营销公司董事长)，现任深圳大海智地投资管理有限公司创始人、董事长，2017年3月起任本公司独立董事。

陈英革：律师。历任珠海市广利实业有限公司法务部主管，深圳市天极光电实业股份有限公司投资管理部主管、副经理，金地(集团)股份有限公司董事会发展委员会主管、法务组负责人，广东融关律师事务所专职律师，现任广东法制盛邦(深圳)律师事务所合伙人、专职律师，2017年3月起任本公司独立董事，2019年1月起任招商局积余产业运营服务股份有限公司(原中航善达股份有限公司)独立董事。

2、监事简介

陈强：高级工程师，历任柳州铁路柳州南站(特等站)助理工程师、柳州铁路分局办公室秘书、柳州铁路柳州南站副站长、站长、党委副书记，深圳市地铁有限公司总经理助理、运营部经理、办公室主任、党委委员、工会主席、深圳市地铁集团有限公司党委委员、工会主席，公司安全委员会副主任(期间兼任深圳地铁物业管理发展有限公司董事长、厦深铁路广东有限公司监事会主席)，深圳市城市公共安全研究院监事，2012年8月起任本公司监事会主席，2017年1月起兼任本公司党委委员、纪委书记。

张磊：高级会计师，历任国家审计署驻深圳特派员办事处副主任科员，深圳市国投先科光盘有限公司副总经理、总经理，兼任深圳市深飞科技有限公司副董事长；国投中鲁果汁股份有限公司财务总监、董事会秘书；现任深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司董事、财务总监，深圳市农产品集团股份有限公司董事、财务总监，2017年3月起任本公司监事。

谢向荣：经济师，历任本公司总经理秘书、团支部负责人，团委副书记、书记，党办副主任，人事部副经理，人力资源部副总经理、总经理，纪检监察室（监事会办公室）主任、纪委副书记，贵州振业董酒股份有限公司董事、党委副书记、纪委书记、副总经理，本公司党群工作部主任、机关工会主席、团委书记；2013年1月起任本公司职工监事，2018年7月起任天津振业房地产开发有限公司董事长兼党支部书记。

3、高级管理人员简介

朱新宏：见“董事简介”。

张光柳：高级会计师。历任江西萍乡市百货公司、工业品贸易中心副经理，深圳天虹商场振华分店副经理，深圳华控赛格股份有限公司监事会主席，赛格（香港）有限公司董事长，深圳市建材集团有限公司、深圳市医药生产供应总公司、深圳华盛实业股份有限公司财务总监、董事，深圳深爱半导体股份有限公司监事会主席，深圳中恒华发股份有限公司副董事长，深圳赛格股份有限公司董事，深圳市赛格集团有限公司党委委员、副总经理兼董事会秘书，2018年7月起任本公司副总裁。

李 伟：工程师。历任深圳市金众(集团)股份有限公司第五分公司技术员、项目技术质量负责、金众混凝土有限公司实验室主任、第五分公司副经理兼项目经理、金众混凝土有限公司总经理、金众检验检测有限公司总经理、深圳市越众集团总经理助理，广西振业房地产股份有限公司副总经理、董事长、总经理、星海名城项目部总经理。2013年5月起任本公司副总裁，2018年8月起任深圳市振业棚改投资发展有限公司董事长。

杨晓东：中级政工师。历任深圳市金众（集团）股份有限公司助理工程师，深圳市建设投资控股公司助理工程师、房地产开发部经营部副部长、部长，深圳市金众房地产有限公司副经理，东莞市金众房地产有限公司总经理，深圳市益华实业发展有限公司总经理，本公司资产经营部副总经理，湖南振业房地产开发有限公司副总经理兼营销策划总监，本公司办公室副主任、主任，资产经营部总经理，天津市振业房地产开发有限公司董事长、党支部书记，2017年10月起任本公司副总裁。

于 冰：见“董事简介”。

杜 汛：高级经济师。历任深圳市振业（集团）股份有限公司股证事务代表、证券事务代表、团委书记、董事会办公室副主任（主持工作）。2005年2月起任公司计生办副主任（主持工作）、女工委副主任（主持工作），2005年4月起任公司工会工作委员会委员，2008年1月起任公司董事会办公室主任，2009年12月起任公司纪委委员，2017年10月起任本公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

适用 不适用

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
孔祥云	长盈精密股份有限公司	独立董事	2016年8月	---	是
	海能达通信股份有限公司	独立董事	2016年9月	---	是
	华孚时尚股份有限公司	独立董事	2017年9月	---	是
	深圳达实智能股份有限公司	独立董事	2019年9月	---	是
	江西财经大学	客座教授、研究生校外导师	2006年6月	---	是
	国家审计署驻深圳特派员办事处	特聘外部专家	2004年8月	---	是

	深圳大学金融学院	研究生校外导师	2016 年 11 月	---	是
	中华孔子学会孔子后裔儒学促进会	理事	2016 年 5 月	---	是
	平安信托有限责任公司监事	监事	2019 年 11 月	---	是
曲咏海	深圳大海智地投资管理有限公司	董事长	2016 年 3 月	---	是
陈英革	广东法制盛邦（深圳）律师事务所	合伙人、律师	2005 年 9 月	---	是
	招商局积余产业运营服务股份有限公司 （原中航善达股份有限公司）	独立董事	2019 年 1 月	---	是
张 磊	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	财务总监、董事	2010 年 10 月	---	是
	深圳市农产品集团股份有限公司	财务总监、董事	2017 年 4 月	---	

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事长薪酬根据《深圳市属国有企业负责人经营业绩考核暂行规定》的要求进行考评，由基本年薪、绩效年薪和任期奖励收入组成，与企业的经营业绩直接挂钩；监事会主席和财务总监的年度薪酬根据《深圳市属国有企业监事（长）和财务总监年度考核评价实施细则（试行）》的要求进行考评、核算。

公司董事、监事、高级管理人员薪酬发放具体标准根据《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》执行，其中：朱新宏、李建春、张光柳、李伟、杨晓东、杜汛、谢向荣的薪酬由职位薪酬、奖励薪酬、补贴及福利构成；公司独立董事报酬为 10 万元/人·年（税前）。独立董事、外部监事出（列）席董事会和董事会专门委员会现场会议的，每人每次发放履职报酬人民币 1,800 元（税后）。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	从公司获得的实际所得报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
赵宏伟	董事长、党委书记	男	51	现任	149.41	93.10	否
朱新宏	董事、总裁、党委副书记	男	59	现任	151.02	92.45	否
李建春	董事、党委副书记	男	55	现任	130.65	82.45	否
于 冰	董事、财务总监	女	53	现任	50.00	50.00	否
孔祥云	独立董事	男	65	现任	10.62	8.94	是
曲咏海	独立董事	男	49	现任	10.41	8.76	是
陈英革	独立董事	男	51	现任	10.62	8.94	是
陈 强	监事会主席、纪委书记	男	54	现任	50.00	50.00	否
张 磊	监事	男	51	现任	0.41	0.36	是

谢向荣	职工监事	男	45	现任	98.11	67.58	否
张光柳	副总裁	男	57	现任	97.93	66.47	否
李伟	副总裁	男	47	现任	130.86	84.18	否
杨晓东	副总裁	男	46	现任	123.68	78.88	否
杜汛	董事会秘书	女	44	现任	124.13	78.85	否
合计	--	--	--	--	1,137.85	770.96	--

注：根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式（2017年修订）》，上述从公司获得的税前报酬总额是指从公司应获得的包括基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费和各项保险费、公积金、年金以及以其他形式从公司获得的合计报酬；从公司获得的实际所得报酬总额是指从公司实际获得的基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费等合计报酬（税后）。

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	95
主要子公司在职员工的数量（人）	290
在职员工的数量合计（人）	385
当期领取薪酬员工总人数（人）	385
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	41
技术人员	186
财务人员	49
行政人员	109
合计	385
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	59
本科	270
大专	46
大专以下	10
合计	385

2、薪酬政策

公司制定了包括《薪酬管理制度》及《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》在内的员工薪酬政策，确定了由职位薪酬、奖励薪酬、补贴及福利构成的薪酬组成部分，并将公司员工位按照高管类、总部职能类、总部业务类、地区公司类进行划分，制定不同的薪酬档次及地区系数，有助于激发员工潜能，明确公司价值分配，实现公司发展战略目标。2019 年 12 月，公司对薪酬管理制度进行修订，优化调整了原薪酬制度中浮动薪酬比例、奖金核算公式等条款，进一步优化和完善了公司薪酬管理制度体系。

3、培训计划

报告期内，公司以进一步提升员工思想素质、专业技能，加强项目开发和综合管理能力为目标，组织开展了法律事务、纪检监察、监事业务、电子招标平台操作、新企业会计准则、建筑 BIM 技术专题、城市更新政策解析、房地产业旧改重组专题等培训活动，参加培训员工共计 1000 余人次，培训满意度综合平均分为 94 分，评价等级为优秀。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

1、公司治理的基本状况

公司严格按照法律、法规的规定，结合规范治理的具体要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作。本公司法人治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求无差异，报告期内不存在被监管部门采取行政监管措施或被监管部门提出整改要求的情况。

(1) 报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、董事会各专门委员会、经理层议事程序规范、权责明确、决策高效。在年报编制、披露过程中，独立董事、审计委员会严格遵守《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报审计工作规程》要求，充分发挥了督导作用，保证了年报信息的真实、准确、完整，提高了公司信息披露质量。

(2) 控股股东深圳市国资委代表深圳市人民政府对公司依法享有出资人权利，同时以国有资产管理者的身份对公司进行监管。公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力。

(3) 公司股东大会的召集、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行。

(4) 公司董事会决策权力正常行使，董事会会议严格按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定召集召开。公司为董事履职提供必要的支持，确保董事会决策的科学性。

(5) 公司监事会结构合理，各项工作严格按照《监事会议事规则》的规定进行。监事会成员充分关注公司经营发展，并按规定对公司相关事项进行监督检查，充分发挥了监督职能。

(6) 公司经理层以维护公司和全体股东的最大利益为己任，对股东大会、董事会的各项决策认真执行，董事会、监事会对公司经理层实施有效的监督和约束。

(7) 公司注重与投资者的沟通交流，除做好日常的电话和来访接待外，还充分利用投资者交流会、深交所互动易、公司网站等网络平台，加大信息沟通的接触面。报告期内，公司通过现场、电话和网络方式接待机构及个人投资者调研两百余人次。

(8) 报告期内，公司及时根据重大事项进展，公开披露信息，并按期披露董事会、股东大会的决议情况和其他重要事项，编制和披露公告共计 37 项。基于信息披露及信息披露事务管理工作表现优秀，公司在深圳证券交易所组织的 2018 年度信息披露考核中获得 A 级考评。

(9) 报告期内，公司内部控制体系健全，设计合理，运行有效。公司通过信息系统控制、督察、审计、绩效考核和专项检查等手段，促进了内部控制的落实，培育了依法经营、按章办事和规范运作的企业文化，已达到公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。

2、公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

(1) 公司目前已建立了《内幕信息及知情人管理制度》、《信息披露管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《内部保密工作制度》等制度体系，严格界定内幕信息及内幕信息知情人范围、明确内幕信息知情人登记备案程序、确立内幕信息的保密方案和奖惩措施，确保公司内幕信息管理工作严格、规范、有序，维护了信息披露的公平性。

(2) 根据国务院国资委的相关要求，公司每月向公司控股股东深圳市国资委报送月度财务快报。具体报送程序为：由公司计划财务部总账会计师制作月度财务快报，经公司计划财务部总经理、分管财务工作副总裁、财务总监、总裁审核、董事长签字后通过网络平台方式上报深圳市国资委。按照中国证监会《上市公司内幕信息知情人登记管理规定》和深圳证监局的有关规定，公司建立该类未公开信息知情人信息的登记工作。

(3) 报告期内，公司多渠道、全方位地加强内幕信息管理工作，严格落实“窗口期股份变动提醒机制”，有效提高了内幕信息知情人员依法依规办事的意识。报告期内，公司未发生内幕交易及内幕信息泄密事件。

(4) 为建立和健全公司股东回报机制，切实维护投资者合法权益，公司制定了《未来三年（2018-2020）股东回报规划》。

公司治理实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件不存在重大差异

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

(一) 业务方面，公司具有独立的产、供、销系统。

(二) 人员方面，公司劳动、人事、工资管理完全独立，公司高级管理人员不在控股股东单位担任职务、领取报酬。

(三) 资产方面，控股股东投入公司的资产独立完整、权属清晰。

(四) 机构方面，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门间无上下级关系。

(五) 财务方面，公司独立核算，具有独立的财务部门，依法独立纳税，建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行帐户。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年股东大会	年度股东大会	36.10%	2019 年 5 月 10 日	2019 年 5 月 11 日	巨潮资讯网：2019 年股东大会决议公告，公告编号：2019-017

注：投资者参与比例是指参会的投资者持股数占公司总股本的比例。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
孔祥云	34	2	32	0	0	否	1

曲咏海	34	2	32	0	0	否	1
陈英革	34	2	32	0	0	否	1

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司鼓励独立董事就公司战略、投资、经营管理等方面提出合理化建议，为其履行职责提供便利条件。各位独立董事充分发挥各自的专业特长，重点关注与其专业相关的决策事项，并为其他董事的决策提供有建设性的意见和建议。独立董事孔祥云作为审计委员会主任委员，重点关注公司财务信息及年度审计情况，对公司做好财务管理、资金管理等工作提出多项具有参考价值的专业建议。独立董事曲咏海积极关注公司重大项目投资的可行性研究，结合自身专业及经验就公司发展战略、项目管理、风险控制等重大事项发表建设性意见。独立董事陈英革作为法律专业人士，关心和关注公司土地储备战略、重大诉讼进展等问题，在报告期内多次提醒公司关注重大决策的法律风险，并提出相应的防范和应对措施。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会下设战略与风险管理委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会，各专门委员会充分发挥各自的专业特长和优势，勤勉负责，认真谨慎，严格按照法律法规的规定履行相关职责和义务：

战略与风险管理委员会对公司重大项目投资、风险管理报告进行研究并提出建设性的意见与建议，尤其在土地投资方面，战略与风险管理委员会先后完成了 16 个项目的投资决策，助力公司成功获取 3 块新增地块，促进公司可持续健康发展；审计委员会提议聘请外部审计机构，监督公司的内部审计制度实施情况，并对内部控制、年度审计、定期报告、会计政策变更、利润分配和其他重大财务信息进行了认真审查；薪酬与考核委员会围绕高级经营管理人员绩效责任书下达、年度考核及结果应用开展了大量工作，并修订完善了公司薪酬制度，指导开展了董事会特别奖励基金的评选及发放工作，切实履行了勤勉尽责义务；提名委员会严格按照公司章程和监管规则定期召开会议，向董事会报告工作完成情况。各专门委员会的高效运作，提升了董事会决策的效率，确保了董事会对公司经营管理的有效控制和监督，维护了全体股东及公司的整体利益。。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为完善对经营班子的激励与约束机制，确保公司年度各项任务顺利完成，公司严格执行《高级经营管理人员年度考核评价办法》的规定，于 2019 年初组织对高级经营管理人员 2018 年度履职情况进行考核评价。2019 年 8 月，董事会向高级经

营管理人员下达《2019 年度经营业绩责任书》。2020 年初，公司组织开展了高级经营管理人员 2019 年度述职工作，并将在年审工作结束后对有关指标完成情况进行综合考量和评价，将其作为确定年度奖励薪酬的重要依据加以利用，进一步促进高级管理人员勤勉高效履职。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 4 月 9 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：公司 2020 年 4 月 9 日公告	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>①重大缺陷：控制环境无效；公司董事、监事和高级管理人员舞弊并给企业造成重要损失和不利影响；董事会或其授权机构对公司的内部控制监督无效。</p> <p>②重要缺陷：未依照公认会计准则选择和应用会计政策；未建立反舞弊程序和控制措施；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>③一般缺陷：构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>①重大缺陷：决策程序导致重大失误；重要业务缺乏制度控制，重要业务未按制度办理对经营管理和企业发展造成重大影响；内部控制评价的结果特别是重大缺陷未得到整改；其他对公司产生重大负面影响的情形。</p> <p>②重要缺陷：决策程序导致出现重要失误；重要业务制度或系统存在重要缺陷；重要业务制度设计不科学、不完善，重要业务未按制度办理对经营管理和企业发展造成重要影响；内部控制评价的结果特别是重要缺陷未得到整改；其他对公司产生较大负面影响的情形。</p> <p>③一般缺陷：决策程序效率不高；一般业务制度或系统存在缺陷；一般缺陷未得到整改。</p>
定量标准	<p>①重大缺陷：财务报表的错报金额落在如下区间：错报\geq利润总额的 5%；错报\geq资产总额的 3%；错报\geq营业收入总额的 1%；错报\geq所有者权益总额的 1%。</p> <p>②重要缺陷：财务报表的错报金额落在如下区间：利润总额的 3%\leq错报$<$利润总额的 5%；资产总额的 0.5%\leq错报$<$资产总额的 3%；营业收入总额的 0.5%\leq错报$<$营业</p>	<p>①重大缺陷：损失金额 2000 万元及以上；</p> <p>②重要缺陷：损失金额 500 万元(含 500 万元)至 2000 万元；</p> <p>③一般缺陷：损失金额小于人民币 500 万元。</p>

	收入总额的 1%；所有者权益总额的 0.5% ≤错报<所有者权益总额的 1%。 ③一般缺陷：财务报表的错报金额落在如下区间：错报<利润总额的 3%；错报<资产总额的 0.5%；错报<营业收入总额的 0.5%；错报<所有者权益总额的 0.5%。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深圳市振业（集团）股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 4 月 9 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网：公司 2020 年 4 月 9 日公告
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第九节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2020 年 4 月 7 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2020]18428 号
注册会计师姓名	黎明、陈子涵

审计报告

天职业字[2020]18428 号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业集团”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了振业集团 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于振业集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>1、房地产开发销售收入的确认与计量</p> <p>振业集团 2019 年度实现房地产开发项目收入 36.26 亿元，占营业收入总额的 97.18%。振业集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：(1) 房地产项目完工，并完成竣工验收；(2) 已签订销售合同；(3) 一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款 且已办妥银行按揭审批手续；(4)按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。</p> <p>房地产业务相关收入的确认与计量对振业集团经营成果有重大影响，可能计量不准确或可能被确认在不恰当的会计期间，因此我们将房地产开发销售收入的确认与计量作为关键审计事项。</p> <p>有关房地产开发销售收入的会计政策及详情参阅财务报表附注三、(二十三)、六、(二十九)。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：</p> <p>了解并抽取样本测试与房产销售业务相关的关键控制措施，评估控制程序执行的有效性。</p> <p>获取并检查项目竣工验收文件；对于本年确认的房产销售收入，检查房产买卖合同并查验其真实性；检查原始收款凭证或银行按揭手续办理情况凭据，判断是否已收讫全款；检查入伙通知书或其他房产交付支持性文件，以评价房产销售收入是否已达到公司相关会计政策规定的收入确认条件。</p> <p>获取并检查资产负债表日前及日后的房产交付支持性文件，评价房产销售收入是否记录于恰当的会计期间。</p>
<p>2、土地增值税的计提</p> <p>销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。振业集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对房地产企业损益影响的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将振业集团土地增值税的计提确定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：</p> <p>获取主要房地产开发项目的土地增值税计算资料，复核测算公司本年计提的土地增值税金额是否准确。</p> <p>结合房地产销售收入审计，检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。</p> <p>结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等是否正确。</p>

四、其他信息

振业集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2019 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督振业集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项

造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中国注册会计师

黎明

(项目合伙人):

中国·北京

二〇二〇年四月七日

中国注册会计师:

陈子涵

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,037,214,681.70	3,649,743,731.23
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,101,391,388.89	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,153,277.16	8,342,369.95
应收款项融资		
预付款项	104,395,000.00	104,569,332.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	55,819,924.98	78,499,876.62
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,958,945,656.74	6,437,030,722.52
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	203,019,274.45	149,249,286.85
流动资产合计	12,475,939,203.92	10,427,435,319.49
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,163,740,967.06	1,150,374,666.08
固定资产	13,144,374.38	6,677,730.19
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,974,627.78	19,422,233.93
递延所得税资产	428,590,113.79	358,687,410.08
其他非流动资产	1,645,931,563.72	1,574,130,825.02
非流动资产合计	3,269,381,646.73	3,109,292,865.30
资产总计	15,745,320,850.65	13,536,728,184.79
流动负债：		
短期借款	600,000,000.00	800,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	807,084,607.55	724,454,757.63
预收款项	2,082,336,614.71	1,971,619,513.16
合同负债		

卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	53,582,909.77	60,435,486.30
应交税费	759,745,230.57	674,447,645.05
其他应付款	724,860,470.17	671,125,840.55
其中：应付利息	70,174,222.60	38,655,630.14
应付股利	5,569,565.82	2,293,302.10
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	126,000,000.00	534,236,603.97
其他流动负债	313,858.02	379,011.39
流动负债合计	5,153,923,690.79	5,436,698,858.05
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,520,080,000.00	1,212,600,000.00
应付债券	899,020,645.99	499,282,435.51
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,067,968.07	2,009,535.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,421,168,614.06	1,713,891,970.78
负债合计	8,575,092,304.85	7,150,590,828.83
所有者权益：		
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	484,321,623.07	484,321,623.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,797,479,389.39	1,483,862,592.91
一般风险准备		
未分配利润	3,103,787,189.84	2,879,489,920.90
归属于母公司所有者权益合计	6,735,583,248.30	6,197,669,182.88
少数股东权益	434,645,297.50	188,468,173.08
所有者权益合计	7,170,228,545.80	6,386,137,355.96
负债和所有者权益总计	15,745,320,850.65	13,536,728,184.79

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,025,983,094.75	1,208,565,282.28
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,840,676.36	7,416,873.75
应收款项融资		
预付款项		124,811.32
其他应收款	3,520,026,887.71	2,853,932,792.36
其中：应收利息		
应收股利		
存货	26,483,184.62	26,439,548.62
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13,121,960.71	8,443,976.86
流动资产合计	4,591,455,804.15	4,104,923,285.19
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,992,768,904.96	1,379,055,396.57
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,091,138,188.68	1,130,594,481.23
固定资产	6,021,608.73	1,180,818.58
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,560,450.55	12,418,461.94
递延所得税资产	339,685,769.63	300,630,923.56
其他非流动资产	1,645,931,563.72	1,574,130,825.02
非流动资产合计	5,088,106,486.27	4,398,010,906.90
资产总计	9,679,562,290.42	8,502,934,192.09
流动负债：		
短期借款	600,000,000.00	800,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	68,473,049.18	131,821,939.07
预收款项	3,709,556.39	1,379,933.13
合同负债		
应付职工薪酬	31,522,524.47	31,082,496.53
应交税费	49,494,127.11	393,568,216.45
其他应付款	1,308,644,208.28	1,456,366,737.20
其中：应付利息	70,174,222.60	38,655,630.14
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	66,000,000.00	46,000,000.00
其他流动负债	313,858.02	379,011.39
流动负债合计	2,128,157,323.45	2,860,598,333.77
非流动负债：		
长期借款	1,760,080,000.00	1,032,600,000.00
应付债券	899,020,645.99	499,282,435.51
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,720,120.85	2,009,535.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,660,820,766.84	1,533,891,970.78
负债合计	4,788,978,090.29	4,394,490,304.55
所有者权益：		
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	482,705,924.27	482,705,924.27
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积	1,797,479,389.39	1,483,862,592.91
未分配利润	1,260,403,840.47	791,880,324.36
所有者权益合计	4,890,584,200.13	4,108,443,887.54
负债和所有者权益总计	9,679,562,290.42	8,502,934,192.09

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	3,731,330,139.73	2,511,844,429.36
其中：营业收入	3,731,330,139.73	2,511,844,429.36
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,722,256,573.30	1,928,643,817.82
其中：营业成本	2,044,318,166.99	1,537,585,929.98
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	360,020,324.02	125,714,090.65
销售费用	51,736,223.03	43,117,714.67
管理费用	138,561,121.68	133,313,365.67
研发费用		
财务费用	127,620,737.58	88,912,716.85
其中：利息费用	169,790,047.23	108,036,922.33
利息收入	43,883,884.19	19,513,877.26
加：其他收益		

投资收益（损失以“-”号填列）	95,476,032.41	499,170,287.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	67,845,667.97	497,730,747.21
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,391,388.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,451,384.82	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-15,074,383.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	36,020.76	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,108,428,393.31	1,067,296,515.45
加：营业外收入	2,516,753.07	4,883,054.57
减：营业外支出	8,100,823.59	3,192,971.98
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,102,844,322.79	1,068,986,598.04
减：所得税费用	259,779,373.87	145,859,201.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	843,064,948.92	923,127,396.15
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	843,062,886.71	923,125,011.75
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,062.21	2,384.40
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	801,163,074.41	874,243,319.22
2.少数股东损益	41,901,874.51	48,884,076.93
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	843,064,948.92	923,127,396.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	801,163,074.41	874,243,319.22
归属于少数股东的综合收益总额	41,901,874.51	48,884,076.93
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.5935	0.6476
（二）稀释每股收益	0.5935	0.6476

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	101,739,323.03	89,237,816.73
减：营业成本	78,458,468.07	66,236,406.35
税金及附加	-60,315,607.27	-3,797,854.95
销售费用	145,442.00	214,375.00
管理费用	81,959,074.06	87,915,802.61
研发费用		
财务费用	127,775,878.53	80,337,464.37
其中：利息费用	143,151,544.71	87,474,396.65
利息收入	15,483,241.96	7,205,252.74
加：其他收益		

投资收益（损失以“－”号填列）	1,175,352,409.70	499,170,287.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	67,845,667.97	497,730,747.21
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-36,010,392.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		12,988,822.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	13,217.48	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,013,071,302.61	370,490,732.68
加：营业外收入	179,698.08	1,254,807.20
减：营业外支出	7,205,939.60	2,933,305.37
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,006,045,061.09	368,812,234.51
减：所得税费用	-39,344,260.49	-33,161,197.47
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,045,389,321.58	401,973,431.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,045,389,321.58	401,973,431.98
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		

4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,045,389,321.58	401,973,431.98
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,038,464,843.65	3,204,743,497.41
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		

向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	140,545,256.57	101,278,190.79
经营活动现金流入小计	4,179,010,100.22	3,306,021,688.20
购买商品、接受劳务支付的现金	3,258,157,360.93	1,050,177,256.22
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	145,540,705.77	150,048,508.82
支付的各项税费	813,324,380.27	380,820,078.66
支付其他与经营活动有关的现金	156,244,557.61	118,293,468.39
经营活动现金流出小计	4,373,267,004.58	1,699,339,312.09
经营活动产生的现金流量净额	-194,256,904.36	1,606,682,376.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,558,283,978.29	143,009,539.86
取得投资收益收到的现金		40,655.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	108,088.08	300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,558,392,066.37	143,050,495.55

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,899,229.40	17,900,518.76
投资支付的现金	8,630,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	97,764,310.80	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	8,739,663,540.20	17,900,518.76
投资活动产生的现金流量净额	-1,181,271,473.83	125,149,976.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	80,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	80,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,440,000,000.00	1,655,000,000.00
发行债券收到的现金	399,280,000.00	499,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,919,280,000.00	2,154,100,000.00
偿还债务支付的现金	740,756,603.97	2,814,625,989.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	412,894,567.28	422,775,211.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	309,019.65	
支付其他与筹资活动有关的现金	340,840.85	384,255.75
筹资活动现金流出小计	1,153,992,012.10	3,237,785,457.09
筹资活动产生的现金流量净额	765,287,987.90	-1,083,685,457.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	94,344.77	194,152.34
五、现金及现金等价物净增加额	-610,146,045.52	648,341,048.15
加：期初现金及现金等价物余额	3,590,293,078.40	2,941,952,030.25
六、期末现金及现金等价物余额	2,980,147,032.88	3,590,293,078.40

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	111,284,132.47	96,508,721.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,076,916,816.28	1,252,845,715.02
经营活动现金流入小计	2,188,200,948.75	1,349,354,436.65
购买商品、接受劳务支付的现金	79,898,103.65	129,744,867.02
支付给职工以及为职工支付的现金	64,089,341.16	65,679,394.43
支付的各项税费	306,387,479.91	31,069,793.96
支付其他与经营活动有关的现金	1,876,524,472.64	545,725,539.13
经营活动现金流出小计	2,326,899,397.36	772,219,594.54
经营活动产生的现金流量净额	-138,698,448.61	577,134,842.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,011,547,178.07	131,439,539.86
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	62,600.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,011,609,778.07	131,439,539.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,035,646.58	10,805,325.29
投资支付的现金	3,613,713,508.39	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,621,749,154.97	10,805,325.29
投资活动产生的现金流量净额	-610,139,376.90	120,634,214.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	800,000,000.00	1,250,000,000.00

发行债券收到的现金	399,280,000.00	499,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,199,280,000.00	1,749,100,000.00
偿还债务支付的现金	252,520,000.00	1,656,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	381,218,820.08	369,909,799.71
支付其他与筹资活动有关的现金	340,840.85	384,255.75
筹资活动现金流出小计	634,079,660.93	2,026,594,055.46
筹资活动产生的现金流量净额	565,200,339.07	-277,494,055.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	94,344.77	194,152.34
五、现金及现金等价物净增加额	-183,543,141.67	420,469,153.56
加：期初现金及现金等价物余额	1,208,475,282.28	788,006,128.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,024,932,140.61	1,208,475,282.28

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				1,483,862,592.91		2,879,489,920.90		6,197,669,182.88	188,468,173.08	6,386,137,355.96
加：会计政策变更															
前期差错更正															

同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				1,483,862,592.91		2,879,489,920.90		6,197,669,182.88	188,468,173.08	6,386,137,355.96
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								313,616,796.48		224,297,268.94		537,914,065.42	246,177,124.42	784,091,189.84	
(一)综合收益总额										801,163,074.41		801,163,074.41	41,901,874.51	843,064,948.92	
(二)所有者投入和减少资本													207,860,533.28	207,860,533.28	
1. 所有者投入的普通股													80,000,000.00	80,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他													127,860,533.28	127,860,533.28	
(三)利润分配								313,616,796.48		-576,865,805.47		-263,249,008.99	-3,585,283.37	-266,834,292.36	
1. 提取盈余公积								313,616,796.48		-313,616,796.48					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-263,249,008.99		-263,249,008.99	-3,585,283.37	-266,834,292.36	

4. 其他																	
(四)所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本(或股本)																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
(五)专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六)其他																	
四、本期期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				1,797,479,389.39			3,103,787,189.84			6,735,583,248.30	434,645,297.50	7,170,228,545.80

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
优先股		永续债	其他													

一、上年期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				1,363,270,563.31		2,370,187,694.53		5,567,774,926.91	139,584,096.15	5,707,359,023.06
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				1,363,270,563.31		2,370,187,694.53		5,567,774,926.91	139,584,096.15	5,707,359,023.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								120,592,029.60		509,302,226.37		629,894,255.97	48,884,076.93		678,778,332.90
（一）综合收益总额										874,243,319.22		874,243,319.22	48,884,076.93		923,127,396.15
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配								120,592,029.60		-364,941,092.85		-244,349,063.25			-244,349,063.25

1. 提取盈余公积								120,592,029.60		-120,592,029.60				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-244,349,063.25		-244,349,063.25		-244,349,063.25
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,349,995,046.00			484,321,623.07				1,483,862,592.91		2,879,489,920.90		6,197,669,182.88	188,468,173.08	6,386,137,355.96

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	其他	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				1,483,862,592.91	791,880,324.36		4,108,443,887.54
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				1,483,862,592.91	791,880,324.36		4,108,443,887.54
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									313,616,796.48	468,523,516.11		782,140,312.59
（一）综合收益总额										1,045,389,321.58		1,045,389,321.58
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									313,616,796.48	-576,865,805.47		-263,249,008.99

1. 提取盈余公积									313,616,796.48	-313,616,796.48		
2. 对所有者(或股东)的分配										-263,249,008.99		-263,249,008.99
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				1,797,479,389.39	1,260,403,840.47		4,890,584,200.13

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储备	盈余公 积	未分配利 润	其他	所有者权 益合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				1,363,270,563.31	754,847,985.23		3,950,819,518.81
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				1,363,270,563.31	754,847,985.23		3,950,819,518.81
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								120,592,029.60	37,032,339.13			157,624,368.73
(一)综合收益总额									401,973,431.98			401,973,431.98
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配								120,592,029.60	-364,941,092.85			-244,349,063.25
1. 提取盈余公积								120,592,029.60	-120,592,029.60			

2. 对所有者(或 股东)的分配										-244,349, 063.25		-244,349,06 3.25
3. 其他												
(四)所有者权 益内部结转												
1. 资本公积转 增资本(或股 本)												
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)												
3. 盈余公积弥 补亏损												
4. 设定受益计 划变动额结转 留存收益												
5. 其他综合收 益结转留存收 益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余 额	1,349, 995,04 6.00				482,705 ,924.27					1,483,8 62,592. 91	791,880,3 24.36	4,108,443,8 87.54

法定代表人：赵宏伟

主管会计工作负责人：朱新宏

分管会计工作负责人：张光柳

财务总监：于冰

会计机构临时负责人：高峰

深圳市振业（集团）股份有限公司

2019 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

（一）公司概况

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）根据国家有关法律、法规的规定，经深圳市人民政府批准，于 1989 年 5 月 25 日在深圳市注册成立，公司统一社会信用代码为 91440300618831041G，现总部位于深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层。1992 年 4 月 27 日，经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准，本公司发行 A 股于深圳证券交易所上市。

公司法定代表人：赵宏伟。

公司经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

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

（二）截至 2019 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 1,349,995,046 股，详见附注六、（二十五）。其中，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会直接持有本公司股份 296,031,373.00 股，占公司总股本比例 21.93%，通过深圳市资本运营集团有限公司间接持有本公司股本比例 14.07%，为公司的实际控制人。

（三）本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 4 月 7 日决议批准报出。

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

本公司 2019 年度纳入合并范围的下属公司共 20 户，本报告期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

(二) 会计期间和经营周期

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

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

(三) 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

(四) 计量属性在发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(五) 企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形：

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

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

1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

2. 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、（十四）“长期股权投资”或本附注三、（十）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具

有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

2. 合营安排的会计处理

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

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

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

（十）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2. 金融资产分类和计量

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

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

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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

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

3. 金融负债分类和计量

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

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4. 金融工具抵销

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

5. 金融资产减值

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

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

（1）预期信用损失一般模型

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

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

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

第一阶段:信用风险自初始确认后未显著增加

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

第二阶段:信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

第三阶段:初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

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

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

(十一) 应收款项

对于应收款项，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

公司将金额为人民币 100 万元(含 100 万元)以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款；将期末余额大于 1000 万元(含 1000 万元)的其他应收款分类为单项金额重大的其他应收款。本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已无法与债务人取得联系并且无第三方追偿人；有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

3. 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

(1) 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确认组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合
集团内关联方组合	与本公司的关联关系

(2) 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	确认组合的依据
账龄组合	按整个存续期信用损失率计提坏账准备
集团内关联方组合	合并范围内关联方未发生减值按 5%计提

组合中，采用整个存续期信用损失率计提坏账准备的组合计提方法：

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

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货主要系房地产开发产品，包括完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。

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

2. 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

开发产品的发出按照个别认定法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 公共配套设施费的核算方法

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

(十三) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚

罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

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

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

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

（十四）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的

现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

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

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

(十五) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,转换为采用成本模式计量的投资性房地产的,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值;转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的,以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计年度的有形资产。

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
电子设备	年限平均法	5	5	19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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

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

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

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

(十八) 无形资产

1. 无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

期末对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(十九) 长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十) 长期待摊费用

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

(二十一) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 辞退福利

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

3. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十二）预计负债

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

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

3. 如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十三）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

根据以上商品销售收入确认原则，本公司确认房地产销售收入必须同时满足以下四个条件：

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

2. 物业出租收入

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量

的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4. 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

5. 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（二十四）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

6. 已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业

合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

7. 资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

8. 于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十六）租赁

1. 经营租赁

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

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税（注 1）	销售货物或提供应税劳务	10%、9%、5%
土地增值税（注 2）	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30-60%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税（注 3）	应纳税所得额	25%、20%

（二）重要税收优惠政策及其依据

注1:根据财政部 国家税务总局 海关总署公告[2019]39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》:自2019年4月1日起,在全国范围内调整增值税税率,纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%和10%税率的,税率分别调整为13%、9%,本公司房地产销售业务及不动产租赁业务适用9%的增值税税率;根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》,公司房地产老项目以及2016年4月30日之前取得的不动产租赁服务选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

注2:本公司根据《深地税告[2010]6号》调整我市土地增值税预征率的公告,自2010年8月1日起,普通标准住宅按销售收入2%预征,别墅为4%,其他类型房产为3%。

本公司之子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司(以下简称“惠阳振业”)根据惠州市地方税务局2010年9月发布的公告,本年度惠阳区别墅项目土地增值税预征率为预售房款的 3%,普通住宅项目土地增值税预征率为预售房款的2%。

本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司根据国家税务总局南宁市税务局关于调整南宁市土地增值税预征率的公告(国家税务总局南宁市税务局公告2018年第7号),2018年9月起,南宁市土地增值税预征率普通住宅为预售房款的1%、非普通住宅为预售房款的3%、商铺、车位为预售房款的4%。

本公司之子公司天津市振业房地产开发有限公司、天津振业津滨房地产开发有限公司和天津振业佳元房地产开发有限公司根据《天津市地方税务局关于土地增值税相关政策的公告》通知要求(天津市地方税务局公告2015年第8号),自2015年11月1日起,天津市房地产开发企业销售商品房,按以下预征率预缴土地增值税,每平方米销售价格2万元(含)以下的,预征率为2%;每平方米销售价格2万元至3万元(含)的,预征率为3%;每平方米销售价格3万元以上的,预征率为5%。

本公司之子公司西安振业房地产开发有限公司根据陕西省地方税务局2016年8月1日关于调整土地增值税预征率的公告,自2016年9月1日起,设(区)市的市区普通住宅的预征率从1.5%调整为1%;非普通住宅(除别墅外)预征率为2%;别墅、写字楼、营业用房等预征率为3%。

本公司之子公司湖南振业房地产开发有限公司根据《湘地税发[2015]04号》湖南省地方税务局关于加强土地增值税管理的公告,自2015年7月1日起,普通标准住宅预征率为1.5%;非普通标准住宅预征率为2%;非住宅预征率为3%;单纯转让土地使用权预征率为5%。

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

本公司之子公司广州市振发房地产开发有限公司根据《广州市地方税务局关于我市土地增值税预征率的公告》(广州市

地方税务局公告[2017]7号),普通住宅2%,别墅4%,其他非普通住宅3%,写字楼(办公用房)3%,商业营业用房4%,车位4%。

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

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

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

(一) 会计政策的变更

(1) 本公司于 2019 年 8 月 14 日第九届董事会 2019 年第二次定期会议及第九届监事会第十三次会议批准,自 2019 年 1 月 1 日起采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)相关规定。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将“应收票据及应收账款”拆分为应收账款与应收票据列示,比较数据相应调整。	合并资产负债表 2019 年 12 月 31 日“应收账款”列示金额 15,153,277.16 元,2018 年 12 月 31 日列示金额 8,342,369.95 元; 母公司资产负债表 2019 年 12 月 31 日“应收账款”列示金额 5,840,676.36 元,2018 年 12 月 31 日列示金额 7,416,873.75 元。
(2) 资产负债表中“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”列示,比较数据相应调整。	合并资产负债表 2019 年 12 月 31 日“应付账款”列示金额 807,084,607.55 元,2018 年 12 月 31 日列示金额 724,454,757.63 元; 母公司资产负债表 2019 年 12 月 31 日“应付账款”列示金额 68,473,049.18 元,2018 年 12 月 31 日列示金额 131,821,939.07 元。
(3) 利润表中新增“信用减值损失”项目,“资产减值损失”项目从减项调整到加项(如为损失,以“-”号填列),比较数据不调整。	合并利润表 2019 年度“信用减值损失”列示金额 2,451,384.82 元,合并利润表 2018 年度“资产减值损失”列示金额 -15,074,383.16 元; 母公司利润表 2019 年度“信用减值损失”列示金额 -36,010,392.21 元,母公司利润表 2018 年度“资产减值损失”列示金额 12,988,822.26 元。
(4) 利润表中新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目,比较数据相应调整。	无影响

(2) 本公司于 2019 年 8 月 14 日第九届董事会 2019 年第二次会议及第九届监事会第十三次会议批准,自 2019 年 1 月

1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号)以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)相关规定,根据累积影响数,调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
新金融工具准则要求公司以持有金融资产的业务模式和金融资产合同现金流量特征作为金融资产分类的判断依据,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三类。取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。本公司持有的结构性存款分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”,资产负债表列报“交易性金融资产”项目,持有期间公允价值变动计入利润表“公允价值变动收益”项目。	合并资产负债表 2019 年 12 月 31 日“交易性金融资产”列示金额 1,101,391,388.89 元,“其他非流动金融资产”列示金额 0 元; 母公司资产负债表 2019 年 12 月 31 日“交易性金融资产”列示金额 0 元,“其他非流动金融资产”列示金额 0 元。 合并利润表 2019 年度“公允价值变动收益”列示金额 1,391,388.89 元; 母公司利润表 2019 年度“公允价值变动收益”列示金额 0 元。
金融资产减值会计处理由已发生损失法改为预期损失法,且计提范围有所扩大,以更加及时、足额地计提金融资产减值准备,揭示和防控金融资产信用风险。执行新金融工具准则后,对金融资产计提的损失准备,计入信用减值损失。	无影响

(3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8 号)相关规定,公司对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换,不需要进行追溯调整。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
公司 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换,不需要进行追溯调整。	无影响

(4) 本公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》(财会〔2019〕9 号)相关规定,公司对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组不需要进行追溯调整。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
公司 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组,不需要进行追溯调整。	无影响

(二) 会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

(三) 前期会计差错更正

本公司报告期内未发生重大的会计差错更正。

(四) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

金额单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	3,649,743,731.23	3,649,743,731.23	-
交易性金融资产	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	
应收账款	8,342,369.95	8,342,369.95	-
预付款项	104,569,332.32	104,569,332.32	-
其他应收款	78,499,876.62	78,499,876.62	-
存货	6,437,030,722.52	6,437,030,722.52	-
其他流动资产	149,249,286.85	149,249,286.85	-
流动资产合计	10,427,435,319.49	10,427,435,319.49	-
非流动资产			
投资性房地产	1,150,374,666.08	1,150,374,666.08	-
固定资产	6,677,730.19	6,677,730.19	-
长期待摊费用	19,422,233.93	19,422,233.93	-
递延所得税资产	358,687,410.08	358,687,410.08	-
其他非流动资产	1,574,130,825.02	1,574,130,825.02	-
非流动资产合计	3,109,292,865.30	3,109,292,865.30	-
资产总计	13,536,728,184.79	13,536,728,184.79	-

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动负债			
短期借款	800,000,000.00	800,000,000.00	-
应付账款	724,454,757.63	724,454,757.63	-
预收款项	1,971,619,513.16	1,971,619,513.16	-
应付职工薪酬	60,435,486.30	60,435,486.30	-
应交税费	674,447,645.05	674,447,645.05	-
其他应付款	671,125,840.55	671,125,840.55	-
其中：应付利息	38,655,630.14	38,655,630.14	-
应付股利	2,293,302.10	2,293,302.10	-
一年内到期的非流动负债	534,236,603.97	534,236,603.97	-
其他流动负债	379,011.39	379,011.39	-
流动负债合计	5,436,698,858.05	5,436,698,858.05	-
非流动负债			
长期借款	1,212,600,000.00	1,212,600,000.00	-
应付债券	499,282,435.51	499,282,435.51	-
其中：优先股			
永续债			
递延所得税负债	2,009,535.27	2,009,535.27	-
非流动负债合计	1,713,891,970.78	1,713,891,970.78	-
负 债 合 计	7,150,590,828.83	7,150,590,828.83	-
所有者权益			
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00	-
资本公积	484,321,623.07	484,321,623.07	-
盈余公积	1,483,862,592.91	1,483,862,592.91	-
未分配利润	2,879,489,920.90	2,879,489,920.90	-
归属于母公司所有者权益合计	6,197,669,182.88	6,197,669,182.88	-
少数股东权益	188,468,173.08	188,468,173.08	-
所有者权益合计	6,386,137,355.96	6,386,137,355.96	-

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
负债及所有者权益合计	13,536,728,184.79	13,536,728,184.79	-

母公司资产负债表

金额单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	1,208,565,282.28	1,208,565,282.28	-
交易性金融资产	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收账款	7,416,873.75	7,416,873.75	-
预付款项	124,811.32	124,811.32	-
其他应收款	2,853,932,792.36	2,853,932,792.36	-
其中：应收利息			
应收股利			
存货	26,439,548.62	26,439,548.62	-
其他流动资产	8,443,976.86	8,443,976.86	-
流动资产合计	4,104,923,285.19	4,104,923,285.19	-
非流动资产			
长期股权投资	1,379,055,396.57	1,379,055,396.57	-
投资性房地产	1,130,594,481.23	1,130,594,481.23	-
固定资产	1,180,818.58	1,180,818.58	-
长期待摊费用	12,418,461.94	12,418,461.94	-
递延所得税资产	300,630,923.56	300,630,923.56	-
其他非流动资产	1,574,130,825.02	1,574,130,825.02	-
非流动资产合计	4,398,010,906.90	4,398,010,906.90	-
资产总计	8,502,934,192.09	8,502,934,192.09	
流动负债			
短期借款	800,000,000.00	800,000,000.00	-

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
应付账款	131,821,939.07	131,821,939.07	-
预收款项	1,379,933.13	1,379,933.13	-
应付职工薪酬	31,082,496.53	31,082,496.53	-
应交税费	393,568,216.45	393,568,216.45	-
其他应付款	1,456,366,737.20	1,456,366,737.20	-
其中：应付利息	38,655,630.14	38,655,630.14	-
应付股利			
一年内到期的非流动负债	46,000,000.00	46,000,000.00	-
其他流动负债	379,011.39	379,011.39	-
流动负债合计	2,860,598,333.77	2,860,598,333.77	-
非流动负债			
长期借款	1,032,600,000.00	1,032,600,000.00	-
应付债券	499,282,435.51	499,282,435.51	-
递延所得税负债	2,009,535.27	2,009,535.27	-
非流动负债合计	1,533,891,970.78	1,533,891,970.78	-
负 债 合 计	4,394,490,304.55	4,394,490,304.55	-
所有者权益			
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00	-
资本公积	482,705,924.27	482,705,924.27	-
盈余公积	1,483,862,592.91	1,483,862,592.91	-
未分配利润	791,880,324.36	791,880,324.36	-
所有者权益合计	4,108,443,887.54	4,108,443,887.54	-
负债及所有者权益合计	8,502,934,192.09	8,502,934,192.09	-

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2019年1月1日，期末指2019年12月31日，上期指2018年度，本期指2019年度。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	50,449.84	26,128.90
银行存款	2,981,587,268.87	3,591,907,742.06
其他货币资金	55,576,962.99	57,809,860.27
合计	<u>3,037,214,681.70</u>	<u>3,649,743,731.23</u>
其中：存放在境外的款项总额	-	-

2. 期末银行存款中共有1,490,685.83元系因公司诉讼等事项冻结的资金,因无法随时动用未将其认定为现金及现金等价物。

3. 期末其他货币资金中44,386,008.85元系公司为购房客户提供按揭担保支付的保证金,10,140,000.00元系支付的工程质量保证金,1,050,954.14元系支付的投标保证金,因无法随时动用未将其认定为现金及现金等价物。

4. 期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

5. 公司本期所有权受限货币资金的情况详见附注六、(四十四)。

(二) 交易性金融资产

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

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	13,601,807.95
1-2 年 (含 2 年)	986,273.00
2-3 年 (含 3 年)	1,761,356.45
3-4 年 (含 4 年)	2,239.00

账龄	期末余额
4-5 年（含 5 年）	97,079.00
5 年以上	306,527.00
合计	16,755,282.40

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,755,282.40	100.00	1,602,005.24	9.56	15,153,277.16
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	16,755,282.40	100.00	1,602,005.24	9.56	15,153,277.16

续表

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,081,701.08	100.00	739,331.13	8.14	8,342,369.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	9,081,701.08	100.00	739,331.13	8.14	8,342,369.95

组合计提项目：按整个存续期信用损失率计提坏账准备

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	13,601,807.95	680,090.40	5.00
1-2 年（含 2 年）	986,273.00	98,627.30	10.00
2-3 年（含 3 年）	1,761,356.45	528,406.94	30.00

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
3-4 年 (含 4 年)	2,239.00	1,119.50	50.00
4-5 年 (含 5 年)	97,079.00	48,539.50	50.00
5 年以上	306,527.00	245,221.60	80.00
合计	16,755,282.40	1,602,005.24	9.56

按组合计提坏账的确认标准及说明:

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

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
本期计提应收账款坏账准备	739,331.13	862,674.11			1,602,005.24
本期收回或转回的应收账款坏账准备					
合计	739,331.13	862,674.11			1,602,005.24

4. 本期未发生核销的应收账款

5. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
天虹商场股份有限公司	租金	2,799,832.96	1 年以内	16.71	139,991.65
深圳市博盛佳业物业管理 有限公司	租金	1,558,303.00	2-3 年	9.30	467,490.90
深圳星海太平洋影业投资 有限公司	租金	956,628.99	1 年以内	5.71	47,831.45
富淞科技开发(深圳)有限 公司	租金	523,913.45	1-2 年、2-3 年	3.13	74,282.04

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
李青利	租金	411,600.00	1-2 年、2-3 年	2.46	59,880.00
合计		6,250,278.40		37.31	789,476.04

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	-	-	174,332.32	0.17
1-2 年 (含 2 年)	-	-	-	-
2-3 年 (含 3 年)	-	-	-	-
3 年以上	104,395,000.00	100.00	104,395,000.00	99.83
合计	104,395,000.00	100.00	104,569,332.32	100.00

注：账龄超过一年的预付款项系支付给广东惠州惠阳经济开发区管理委员会的“惠阳振业城”项目土地征用补偿费、拆迁费等土地储备整理资金104,395,000.00元，截止2019年12月31日，尚未完成土地受让的相关手续。

(五) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	55,819,924.98	78,499,876.62
合计	55,819,924.98	78,499,876.62

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	15,182,478.63
1-2 年 (含 2 年)	13,704,161.63
2-3 年 (含 3 年)	9,705,412.56
3-4 年 (含 4 年)	52,539,951.03
4-5 年 (含 5 年)	12,019,325.53

账龄	期末余额
5 年以上	16,280,026.22
合计	119,431,355.60

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	45,525,142.66	51,608,456.75
代垫款	69,972,964.57	84,588,757.29
往来款	2,456,927.05	8,639,570.08
其他	1,476,321.32	588,582.05
合计	119,431,355.60	145,425,366.17

(3) 坏账准备计提情况

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	84,093,883.78	70.41	34,708,542.76	41.27	49,385,341.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	35,337,471.82	29.59	28,902,887.86	81.79	6,434,583.96
合计	119,431,355.60	100.00	63,611,430.62	53.26	55,819,924.98

续表

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	101,801,729.91	70.00	29,842,997.33	29.31	71,958,732.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	43,623,636.26	30.00	37,082,492.22	85.01	6,541,144.04
合计	145,425,366.17	100.00	66,925,489.55	46.02	78,499,876.62

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	11,700,018.08	585,000.88	5.00
1-2 年 (含 2 年)	13,704,161.63	1,370,416.17	10.00
2-3 年 (含 3 年)	7,021,352.41	2,106,405.73	30.00
3-4 年 (含 4 年)	32,710,261.46	16,355,130.74	50.00
4-5 年 (含 5 年)	2,916,276.45	1,458,138.23	50.00
5 年以上	16,041,813.75	12,833,451.01	80.00
合计	84,093,883.78	34,708,542.76	41.27

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按性质)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
代偿按揭贷款及利息	35,099,259.35	28,664,675.39	81.67	预计无法全额收回
其他单位	238,212.47	238,212.47	100.00	预计无法全额收回
合计	35,337,471.82	28,902,887.86	81.79	

注1: 本公司子公司西安振业房地产开发有限公司 (以下简称“西安振业”) 为业主牛进才、白小艳等向重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行、(以下简称“招行西安分行”)、中国建设银行股份有限公司陕西省分行 (以下简称“建行陕西分行”) 借入的按揭贷款提供阶段性担保, 2015年发生较多的业主断供事项, 西安公司因业主牛进才、白小艳等未按时足额还款, 被重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行起诉, 根据判决结果, 从西安振业银行账号中扣划了牛进才、白小艳等应付银行的本金及利息等, 截止至2019年12月31日, 因该等代垫款项收回风险较高, 单独进行减值测试并单项计提坏账准备。

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	66,925,489.55	5,743,096.17	9,057,155.10	-	-	63,611,430.62
合计	66,925,489.55	5,743,096.17	9,057,155.10	-	-	63,611,430.62

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	收回或转回金额	收回方式
代偿按揭贷款及利息	9,057,155.10	收回代垫款
合计	9,057,155.10	

(5) 本期未发生核销的其他应收款。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
深汕特别合作区土地储备中心	开竣工保证金	27,110,000.00	3-4 年	22.70	13,555,000.00
惠阳区人民政府	代垫款	10,876,800.00	5 年以上	9.11	8,701,440.00
牛进才	代偿还按揭贷款及利息	5,483,582.23	3-4 年	4.59	4,935,224.01
白小艳	代偿还按揭贷款及利息	4,713,214.02	4-5 年	3.95	4,241,892.62
张留柱 张海霞	代偿还按揭贷款及利息	4,702,049.51	2-3 年、3-4 年	3.94	4,231,844.56
合计		52,885,645.76		44.29	35,665,401.19

(六) 存货

1. 分类列示

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

续表

项目	期初余额			
	账面 余额	其中：借款费用资本 化金额	跌价 准备	账面 价值
完工开发产品	1,840,345,095.71	70,889,650.98	38,432,509.04	1,801,912,586.67
在建开发产品	3,857,360,373.16	108,046,835.20	-	3,857,360,373.16
拟开发产品	777,757,762.69	-	-	777,757,762.69
合计	6,475,463,231.56	178,936,486.18	38,432,509.04	6,437,030,722.52

注：本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为4.97%。

2. 完工开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本年增加	本年减少	期末数
新城花园		52,717,054.22	-	-	52,717,054.22
振业峦山谷花园一期	2010.11	2,241,683.53	-	-	2,241,683.53
振业峦山谷花园二期	2014.11	7,724,126.92	-708,084.55	-716,377.60	7,732,419.97
振业城四-五期	2011.03	820,650.25	-	9,076.38	811,573.87
振业城六-七期	2013.03	1,368,542.74	16,945,035.00	16,900,615.67	1,412,962.07
天津·铂雅轩	2017.10	387,835,008.30	-	218,390,399.85	169,444,608.45
天津·启春里	2016.12	205,970,894.73	-	48,934,206.50	157,036,688.23
天津·新博园	2013.10	66,039,605.13	-	15,898,034.48	50,141,570.65
西安振业·泊墅一期	2012.06	41,619,396.20	13,545,773.20	10,541,984.12	44,623,185.28
西安振业·泊墅二期 A 组团	2014.09	144,371,075.68	-318,144.54	3,008,156.27	141,044,774.87
西安振业·泊墅二期 B 组团	2015.11	54,010,646.58	318,144.54	4,597,094.80	49,731,696.32
西安振业·泊岸	2019.12	15,715,013.85	653,519,238.73	400,297,722.73	268,936,529.85
东莞松湖雅苑项目	2016.10	34,619,884.57	-6,543,816.44	3,774,151.96	24,301,916.17
北海宝丽一期	1995 年	60,135.81	-	-	60,135.81
振业·中央华府（北海）	2009.03	517,292.83	-	-	517,292.83
振业·青秀山 1 号	2012.01	4,810,479.08	-	-	4,810,479.08
广西振业·尚府	2016.11	53,523,891.73	-	10,198,181.37	43,325,710.36
振业·邕江雅苑	2018.12	98,341,464.15	920,414.73	58,665,358.36	40,596,520.52
长沙振业城一期	2015.11	51,607,708.57	-1,177,265.30	367,902.38	50,062,540.89
长沙振业城二期	2018.04	97,519,387.80	-7,906,035.27	7,224,792.10	82,388,560.43
长沙振业城三期	2019.12	-	384,871,969.38	238,109,718.81	146,762,250.57
惠阳·振业城一期	2010.11	-	-	-	-
惠阳·振业城二期（GH 组团）	2011.12	27,049,618.04	-15,176.53	412,002.89	26,622,438.62
惠阳·振业城二期（D 组团）	2013.11	9,383,524.70	33,045.95	-	9,416,570.65
惠阳·振业城商务中心	2015.07	126,604,236.27	-3,225,011.15	-	123,379,225.12
惠阳·振业城 Q 组团	2018.09	344,521,971.60	-3,079,645.67	145,385,366.71	196,056,959.22
惠阳·振业城幼儿园	2018.09	11,351,802.43	-	11,351,802.43	-
广州振业天颂花园项目	2019.01	-	2,824,785,772.13	842,677,194.29	1,982,108,577.84
合计		1,840,345,095.71	3,871,966,214.21	2,036,027,384.50	3,676,283,925.42

3. 在建开发产品明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
西安振业·泊岸	2016.04	2019.12	1,059,993,045.43	449,179,065.55	-
广西振业·启航城	2019.05	2020.11	763,601,900.00	-	249,560,106.92
长沙振业城三期	2017.04	2020.08	1,396,140,352.22	579,359,047.35	466,126,696.70
深汕振业时代花园一期	2017.06	2020.07	300,000,000.00	171,442,824.65	237,963,097.39
深汕振业时代花园二期	2019.03	2020.10	850,000,000.00	-	447,760,067.74
广州振业天颂花园项目	2016.03	2019.01	2,824,785,772.13	2,657,379,435.61	-
合计				3,857,360,373.16	1,401,409,968.75

4. 拟开发产品明细情况

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
清溪镇项目	暂无	暂无	暂无	-	928,595,232.85
深河湾一期	2020.06	2022.04	暂无	-	100,585,298.23
深河湾二期	2021.06	2023.06	暂无	-	59,805,702.11
深河湾三期	2022.06	2024.06	暂无	-	78,886,983.70
长沙振业城二期别墅组团	暂无	暂无	300,000,000.00	49,870,827.79	49,870,827.79
长沙振业城四期及后期	暂无	暂无	1,600,000,000.00	141,902,696.48	160,705,650.88
惠阳·振业城二期 U 组团	暂无	暂无	暂无	97,744,980.31	112,097,922.65
惠阳·振业城二期-F1 组团	暂无	暂无	暂无	37,669,783.59	37,907,213.59
惠阳·振业城小学	暂无	暂无	暂无	397,810.84	1,407,297.28
惠阳·振业城 R 组团	暂无	暂无	暂无	79,651,082.79	79,839,286.79
惠阳·振业城 E1 组团	暂无	暂无	暂无	8,779,475.90	8,868,995.90
惠阳·振业城水厂重叠地块	暂无	暂无	暂无	2,055,520.00	2,055,520.00
惠阳·振业城 M 组团	暂无	暂无	暂无	14,472,817.83	14,488,841.83
惠阳·振业城 K 组团	暂无	暂无	暂无	152,112,792.42	152,385,967.17
深汕振业时代花园二期	2019.03	2020.10	850,000,000.00	87,210,263.37	-
天津津海·海洋园项目	暂无	暂无	暂无	-	833,637,375.84
西安振业·泊悦府	暂无	暂无	暂无	-	298,546,155.00
广西振业·启航城	2019.05	2020.11	763,601,900.00	105,889,711.37	-
合计				777,757,762.69	2,919,684,271.61

5. 存货跌价准备

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

6. 存货跌价准备情况

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

本期所有权受限存货的情况详见附注六、(四十四)。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	7,372,119.29	2,491,440.93
待抵扣增值税	95,424,169.60	29,371,749.80
预缴增值税	55,013,846.65	55,132,452.08
预缴营业税	346,534.65	346,534.65
预缴土地增值税	38,787,660.75	56,385,473.06
预缴城建税	2,948,757.79	2,884,100.52
预缴教育费附加	2,067,198.99	1,823,576.25
预缴堤围费	997,784.75	752,757.58
预缴房产税	61,201.98	61,201.98
<u>合计</u>	<u>203,019,274.45</u>	<u>149,249,286.85</u>

(八) 长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业	-	-	-
二、联营企业	-	-	-
三、其他股权投资			
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	-	-
深圳市建设(集团)公司金属结构制品厂	490,434.54	-	-
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	-	-
<u>小计</u>	<u>6,374,510.83</u>	<u>=</u>	<u>=</u>

被投资单位	期末余额		净值	期末余额
	原值	减值准备		公允价值
天津轮船实业发展集团股份有限公司	3,375,000.00	3,375,000.00	-	-
深圳市深发贸易有限公司	208,000.00	208,000.00	-	-
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	636,353.52	-	-
北海乌家砖厂	1,157,991.40	1,157,991.40	-	-
北海长江实业股份有限公司	525,000.00	525,000.00	-	-
合计	5,902,344.92	5,902,344.92	-	-

(十) 投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,536,039,283.01	1,536,039,283.01
2. 本期增加金额	54,390,633.45	54,390,633.45
(1) 外购	-	-
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	54,390,633.45	54,390,633.45
3. 本期减少金额	9,042,919.18	9,042,919.18
(1) 处置	60,000.00	60,000.00
(2) 其他转出	8,982,919.18	8,982,919.18
4. 期末余额	1,581,386,997.28	1,581,386,997.28
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	385,664,616.93	385,664,616.93
2. 本期增加金额	36,948,286.59	36,948,286.59
(1) 计提或摊销	36,948,286.59	36,948,286.59
3. 本期减少金额	4,966,873.30	4,966,873.30
(1) 处置	16,506.25	16,506.25
(2) 其他转出	4,950,367.05	4,950,367.05
4. 期末余额	417,646,030.22	417,646,030.22
三、减值准备	-	-

项目	房屋、建筑物	合计
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,163,740,967.06	1,163,740,967.06
2. 期初账面价值	1,150,374,666.08	1,150,374,666.08

2. 本期所有权受限投资性房地产的情况详见附注六、(四十四)。

(十一) 固定资产

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	13,144,374.38	6,677,730.19
固定资产清理	-	-
合计	<u>13,144,374.38</u>	<u>6,677,730.19</u>

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	4,807,340.50	-	3,813,595.66	7,334,298.88	1,951,661.16	17,906,896.20
2. 本期增加金额	8,982,919.18	-	2,437,810.26	741,995.33	752,178.97	12,914,903.74
(1) 购置	-	-	2,437,810.26	741,995.33	752,178.97	3,931,984.56
(2) 其他	8,982,919.18	-	-	-	-	8,982,919.18
3. 本期减少金额			1,752,862.66	1,986,721.60	151,314.00	3,890,898.26
(1) 处置或报废	-		1,752,862.66	1,986,721.60	151,314.00	3,890,898.26
4. 期末余额	13,790,259.68		4,498,543.26	6,089,572.61	2,552,526.13	26,930,901.68

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
二、累计折旧						
1. 期初余额	785,968.09	-	3,608,055.91	5,618,466.12	1,216,675.89	11,229,166.01
2. 本期增加金额	5,231,773.36		251,120.79	513,566.81	254,733.94	6,251,194.90
(1) 计提	281,406.31		251,120.79	513,566.81	254,733.94	1,300,827.85
(2) 其他	4,950,367.05					4,950,367.05
3. 本期减少金额	-		1,665,219.53	1,885,924.03	142,690.05	3,693,833.61
(1) 处置或报废	-		1,665,219.53	1,885,924.03	142,690.05	3,693,833.61
4. 期末余额	6,017,741.45	-	2,193,957.17	4,246,108.90	1,328,719.78	13,786,527.30
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	7,772,518.23	-	2,304,586.09	1,843,463.71	1,223,806.35	13,144,374.38
2. 期初账面价值	4,021,372.41	-	205,539.75	1,715,832.76	734,985.27	6,677,730.19

(十二) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	期末余额
软件使用费	453,903.00	258,170.26	287,177.39	-	424,895.87
办公室装修费	18,968,330.93	4,438,080.78	5,856,679.80	-	17,549,731.91
合计	19,422,233.93	4,696,251.04	6,143,857.19	-	17,974,627.78

(十三) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	115,804,802.00	28,951,200.51	118,271,028.97	29,567,757.25
计提职工薪酬	34,118,744.35	8,529,686.10	39,929,567.34	9,982,391.84

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	36,350,743.01	9,087,685.75	385,281,056.62	96,320,264.16
预售房款	432,838,337.99	108,209,584.50	256,035,053.14	64,008,763.29
未支付的费用	92,316,213.42	23,079,053.35	60,596,356.54	15,149,089.15
可抵扣亏损	988,205,093.16	247,051,273.29	551,400,506.29	137,850,126.57
其他	14,726,521.16	3,681,630.29	23,236,071.26	5,809,017.82
合计	1,714,360,455.09	428,590,113.79	1,434,749,640.16	358,687,410.08

2. 未抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	1,391,388.89	347,847.22	-	-
其他	6,880,483.40	1,720,120.85	8,038,141.08	2,009,535.27
合计	8,271,872.29	2,067,968.07	8,038,141.08	2,009,535.27

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	117,998.65	103,156.50
可抵扣亏损	37,850,710.60	26,695,179.27
合计	37,968,709.25	26,798,335.77

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

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2019 年度	-	2,100,055.83	
2020 年度	4,499,707.96	4,499,707.96	
2021 年度	4,343,303.14	4,343,303.13	
2022 年度	5,010,343.13	5,010,343.13	
2023 年度	10,741,769.22	10,741,769.22	
2024 年度	13,255,587.15	-	
合计	37,850,710.60	26,695,179.27	

(十四) 其他非流动资产

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	收回投资	权益法下确认的投资损益	地价溢价摊销	其他权益变动
锦上花园开发项目	1,574,130,825.02	-	-	83,474,772.31	5,830,141.41	-
合计	1,574,130,825.02	-	-	83,474,772.31	5,830,141.41	-

续表

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
锦上花园开发项目	-	-	-5,843,892.20	1,645,931,563.72	-
合计	-	-	-5,843,892.20	1,645,931,563.72	-

注：2013年11月29日，本公司与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深圳地铁”）签订合同合作开发锦上花园开发项目，项目位于深圳市龙岗区横岗街道六约片区，北临深惠公路、与地铁三号线六约站相邻。项目总占地面积11.12万平方米，建筑面积32.18万平方米，其中住宅22.53万平方米，商业5.2万平方米，商务公寓4.11万平方米，配套0.346万平方米。

合作模式：项目用地登记在深圳地铁名下，以深圳地铁的名义申请项目立项、报批报建、开发建设、物业租售等手续。在此前提之下，双方共同对本项目进行合作开发，本公司主要负责建设管理，并采取以下不同的出资模式进行合作开发。

(1) 对于住宅、商务公寓和配套物业的开发，本公司向深圳地铁支付86,636.84万元获得该部分物业70%的投资、开发、收益权。

(2) 对于商业物业及车位的开发，深圳地铁负责全部投资，产权归深圳地铁所有。

(3) 双方按照合同约定成立项目建设管理公司（非注册法人分支机构），项目的开发建设管理工作委托给管理公司具体实施。

(十五) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	600,000,000.00	800,000,000.00
合计	600,000,000.00	800,000,000.00

2. 期末无已逾期未偿还的短期借款。

(十六) 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	423,704,282.21	363,394,152.54
1 至 2 年	180,512,185.70	145,315,483.16
2 至 3 年	81,361,824.81	129,187,552.20
3 年以上	121,506,314.83	86,557,569.73
合计	807,084,607.55	724,454,757.63

(2) 账龄超过1年的应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款	319,103,013.57	尚未结算
营销代理费	3,618,603.97	尚未结算
房屋维修基金	6,239,493.78	尚未结算

(十七) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,972,057,867.71	1,910,000,157.06
1 至 2 年	87,976,961.00	60,381,223.10
2 至 3 年	21,063,653.00	562,449.00
3 年以上	1,238,133.00	675,684.00
合计	2,082,336,614.71	1,971,619,513.16

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司预收房款主要项目明细列示如下

项目	期末余额	未结转原因
湖南振业·振业城三期	922,854,168.48	未办妥入伙手续
广州振业天颂花园项目	561,500,143.00	未办妥入伙手续
深汕振业·振业时代一期	328,814,450.00	未办妥入伙手续
惠阳振业·Q 组团	139,599,877.00	未办妥入伙手续
西安振业·泊岸	69,613,721.00	未办妥入伙手续
广西振业·启航城	32,231,964.00	未办妥入伙手续
惠阳振业·H 组团	5,949,864.00	未办妥入伙手续
惠阳振业·D 组团	4,557,216.00	未办妥入伙手续
天津启春里	2,597,114.29	未办妥入伙手续

项目	期末余额	未结转原因
天津铂雅轩	2,277,629.55	未办妥入伙手续
合计	<u>2,069,996,147.32</u>	

(十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	55,182,660.89	126,202,327.09	134,075,212.58	47,309,775.40
二、离职后福利中-设定提存计划负债	5,252,825.41	14,647,460.38	13,627,151.42	6,273,134.37
三、辞退福利	-	-	-	-
合计	<u>60,435,486.30</u>	<u>140,849,787.47</u>	<u>147,702,364.00</u>	<u>53,582,909.77</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	44,437,207.87	97,822,902.55	106,951,181.54	35,308,928.88
二、职工福利费	3,787,881.06	12,582,862.03	11,963,584.10	4,407,158.99
三、社会保险费	-	<u>3,585,216.68</u>	<u>3,585,216.68</u>	-
其中：医疗保险费	-	3,237,898.59	3,237,898.59	-
工伤保险费	-	69,611.98	69,611.98	-
生育保险费	-	277,706.11	277,706.11	-
四、住房公积金	-	8,735,577.72	8,735,577.72	-
五、工会经费和职工教育经费	6,957,571.96	3,475,768.11	2,839,652.54	7,593,687.53
六、其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	<u>55,182,660.89</u>	<u>126,202,327.09</u>	<u>134,075,212.58</u>	<u>47,309,775.40</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	-	7,777,184.35	7,777,184.35	-
2. 失业保险费	-	78,676.38	78,676.38	-
3. 企业年金缴费	5,252,825.41	6,791,599.65	5,771,290.69	6,273,134.37
合计	<u>5,252,825.41</u>	<u>14,647,460.38</u>	<u>13,627,151.42</u>	<u>6,273,134.37</u>

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

4. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
离职经济补偿金	-	-
合计	-	-

(十九) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	149,135,588.85	79,214,890.73
2. 增值税	59,238,383.61	9,709,083.12
3. 城市维护建设税	3,494,305.70	2,877,582.25
4. 教育费附加	1,968,634.73	1,347,465.65
5. 代扣代缴个人所得税	1,303,284.70	1,068,268.79
6. 房产税	77,373.44	906,095.76
7. 土地增值税	544,340,041.98	577,844,787.10
8. 其他	187,617.56	1,479,471.65
合计	<u>759,745,230.57</u>	<u>674,447,645.05</u>

(二十) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	70,174,222.60	38,655,630.14
应付股利	5,569,565.82	2,293,302.10
其他应付款	649,116,681.75	630,176,908.31
合计	<u>724,860,470.17</u>	<u>671,125,840.55</u>

2. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	17,813,250.00	18,357,000.00
中期票据	34,873,972.60	20,298,630.14
分期付息到期还本的长期借款利息	17,487,000.00	-
合计	<u>70,174,222.60</u>	<u>38,655,630.14</u>

3. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
广西振业房地产股份有限公司个人股东	5,556,404.57	2,280,140.85	小股东未前来办理手续
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司小股东	13,161.25	13,161.25	小股东未前来办理手续
合计	<u>5,569,565.82</u>	<u>2,293,302.10</u>	

4. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
暂扣税费	42,062,500.00	42,062,500.00
往来款	503,659,054.67	529,427,819.29
押金及保证金	90,859,976.37	45,175,717.39
代扣代缴款项	5,553,892.05	6,713,333.99
其他	6,981,258.66	6,797,537.64
合计	<u>649,116,681.75</u>	<u>630,176,908.31</u>

(2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

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

(二十一) 一年内到期的非流动负债

1. 一年内到期的长期负债明细情况

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	126,000,000.00	534,236,603.97
1 年内到期的应付债券	-	-
合计	<u>126,000,000.00</u>	<u>534,236,603.97</u>

2. 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款明细情况

项目	期末余额	期初余额
抵押+质押+保证	-	-
抵押+保证	60,000,000.00	378,236,603.97

抵押借款	38,000,000.00	138,000,000.00
保证借款	-	-
抵押+质押	28,000,000.00	18,000,000.00
<u>合计</u>	<u>126,000,000.00</u>	<u>534,236,603.97</u>

注：一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末余额
中国银行深圳分行东部支行	2018-9-28	2020-9-21	人民币	55,200,000.00
北京银行股份有限公司深圳分行	2014-6-24	2020-6-24	人民币	30,000,000.00
兴业银行股份有限公司深圳分行	2018-11-21	2020-11-21	人民币	10,000,000.00
广东华兴银行股份有限公司深圳分行	2017-2-7	2020-2-7	人民币	9,000,000.00
广东华兴银行股份有限公司深圳分行	2017-2-7	2020-8-7	人民币	9,000,000.00
<u>合计</u>				<u>113,200,000.00</u>

(二十二) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	313,858.02	379,011.39
<u>合计</u>	<u>313,858.02</u>	<u>379,011.39</u>

(二十三) 长期借款

1. 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	409,600,000.00	547,600,000.00
信用借款	800,000,000.00	-
保证借款	590,000,000.00	-
抵押+保证	230,000,000.00	558,236,603.97
抵押+质押	616,480,000.00	641,000,000.00
抵押+质押+保证	-	-
减：一年内到期的长期借款	126,000,000.00	534,236,603.97
<u>合计</u>	<u>2,520,080,000.00</u>	<u>1,212,600,000.00</u>

2. 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末余额
深圳市地铁集团有限公司(地铁项目部)	2019-6-14	无固定期限	人民币	800,000,000.00
兴业银行股份有限公司深圳分行	2018-11-21	2030-11-21	人民币	340,000,000.00
广东华兴银行股份有限公司深圳分行	2017-2-7	2027-2-6	人民币	248,480,000.00
交通银行股份有限公司深圳中心区支行	2016-11-24	2026-11-17	人民币	207,600,000.00
中国农业银行布吉支行	2019-11-15	2022-11-15	人民币	200,000,000.00
合计				1,796,080,000.00

(二十四) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
2018 年中期票据	499,575,595.84	499,282,435.51
2019 年中期票据	399,445,050.15	-
合计	899,020,645.99	499,282,435.51

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2018 年中期票据	500,000,000.00	2018-05-07	3 年	500,000,000.00	499,282,435.51
2019 年中期票据	400,000,000.00	2019-04-10	3 年	400,000,000.00	-
合计	900,000,000.00			900,000,000.00	499,282,435.51

接上表：

本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额
-	-	293,160.33	-	499,575,595.84
399,280,000.00	-	165,050.15	-	399,445,050.15
399,280,000.00	-	458,210.48	-	899,020,645.99

3. 应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
2018 年中期票据	20,298,630.14	31,000,000.00	31,000,000.00	20,298,630.14
2019 年中期票据	-	14,575,342.46	-	14,575,342.46
合计	20,298,630.14	45,575,342.46	31,000,000.00	34,873,972.60

(二十五) 股本

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	2,208,868.00				-521,794.00	-521,794.00	1,687,074.00
其中：境内法人持股	-						
境内自然人持股	2,208,868.00				-521,794.00	-521,794.00	1,687,074.00
4. 境外持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	<u>2,208,868.00</u>				<u>-521,794.00</u>	<u>-521,794.00</u>	<u>1,687,074.00</u>
二、无限售条件流通股							
1. 人民币普通股	1,347,786,178.00				521,794.00	521,794.00	1,348,307,972.00
2. 境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	<u>1,347,786,178.00</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>521,794.00</u>	<u>521,794.00</u>	<u>1,348,307,972.00</u>
股份合计	<u>1,349,995,046.00</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>1,349,995,046.00</u>

(二十六) 资本公积

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

(二十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	572,930,712.12	104,538,932.16	-	677,469,644.28
任意盈余公积	910,931,880.79	209,077,864.32	-	1,120,009,745.11
合计	1,483,862,592.91	313,616,796.48	=	1,797,479,389.39

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

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金，本年度按母公司净利润的20%提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

(二十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	2,879,489,920.90	2,370,187,694.53
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	2,879,489,920.90	2,370,187,694.53
加：本期归属于母公司所有者的净利润	801,163,074.41	874,243,319.22
减：提取法定盈余公积	104,538,932.16	40,197,343.20
提取任意盈余公积	209,077,864.32	80,394,686.40
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	263,249,008.99	244,349,063.25
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	3,103,787,189.84	2,879,489,920.90

(二十九) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,731,330,139.73	2,044,318,166.99	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98

其他业务	-	-	-	-
合计	3,731,330,139.73	2,044,318,166.99	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98

2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	3,731,330,139.73	2,044,318,166.99	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98
合计	3,731,330,139.73	2,044,318,166.99	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98

3. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	3,626,173,605.71	1,984,664,135.29	2,421,400,678.10	1,468,769,770.08
房产租赁	105,156,534.02	59,654,031.70	90,443,751.26	68,816,159.90
合计	3,731,330,139.73	2,044,318,166.99	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98

4. 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	1,865,174,779.78	1,074,214,566.98	376,048,613.01	208,484,635.01
广西壮族自治区	86,286,916.27	59,904,325.54	317,691,664.72	256,378,904.31
陕西省	765,195,025.54	408,518,570.63	624,827,796.61	452,656,618.76
天津市	411,718,637.93	271,216,037.42	577,427,520.05	375,871,948.57
湖南省	602,954,780.21	230,464,666.42	615,848,834.97	244,193,823.33
合计	3,731,330,139.73	2,044,318,166.99	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98

（三十）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	-	850,543.01
城市维护建设税	11,168,771.56	7,805,835.01
教育费附加	7,991,604.06	5,633,278.83
土地增值税	333,440,620.23	108,820,052.26
印花税	3,220,914.74	1,793,594.55

项目	本期发生额	上期发生额
堤围费及其他	4,198,413.43	810,786.99
合计	<u>360,020,324.02</u>	<u>125,714,090.65</u>

(三十一) 销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
广告推广费	10,764,583.37	10,551,501.16
销售策划费	9,113,650.67	9,783,629.06
代理费	24,417,786.36	19,234,297.23
其他	7,440,202.63	3,548,287.22
合计	<u>51,736,223.03</u>	<u>43,117,714.67</u>

(三十二) 管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	69,829,448.66	69,068,733.24
社会保险费及住房公积金	19,787,968.45	18,011,286.56
办公费	22,093,152.25	24,957,516.47
中介服务费	8,047,451.88	7,830,877.95
诉讼费	812,776.98	958,629.89
车辆费	857,352.98	573,222.36
董事会经费	1,092,585.14	1,019,663.14
长期待摊费用摊销	5,836,320.36	2,935,115.68
折旧费用	756,566.63	1,194,387.09
其他费用	9,447,498.35	6,763,933.29
合计	<u>138,561,121.68</u>	<u>133,313,365.67</u>

(三十三) 财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	169,790,047.23	108,036,922.33
减：利息收入	43,883,884.19	19,513,877.26
汇兑损益	-94,344.77	-194,152.34
其他	1,808,919.31	583,824.12
合计	<u>127,620,737.58</u>	<u>88,912,716.85</u>

(三十四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	27,630,364.44	-
合营项目投资收益	67,845,667.97	497,730,747.21
理财产品收益	-	1,439,539.86
合计	95,476,032.41	499,170,287.07

注:本年度对锦上花园开发项目确认的投资收益与附注六、(十四)的差异 3,955,070.73 元系由本公司单方承担的费用。

(三十五) 公允价值变动收益

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

(三十六) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,451,384.82	-
合计	2,451,384.82	-

(三十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-	-15,074,383.16
合计	-	-15,074,383.16

(三十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产利得	36,020.76	-
合计	36,020.76	-

(三十九) 营业外收入

1. 分类列示

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废所得	11,428.57	-	11,428.57
罚款及违约金收入	1,203,494.52	2,760,907.32	1,203,494.52
其他	1,301,829.98	2,122,147.25	1,301,829.98
合计	2,516,753.07	4,883,054.57	2,516,753.07

(四十) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产损毁报废损失	137,979.85	84,310.83	137,979.85
赔偿支出	795,624.95	43,343.45	795,624.95
对外捐赠支出	7,150,257.73	209,420.00	7,150,257.73
税收滞纳金	-	2,675,478.43	-
其他	16,961.06	180,419.27	16,961.06
合计	8,100,823.59	3,192,971.98	8,100,823.59

(四十一) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	329,623,644.78	188,599,857.08
递延所得税费用	-69,844,270.91	-42,740,655.19
合计	259,779,373.87	145,859,201.89

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,102,844,322.79	1,068,986,598.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	275,711,080.70	267,246,649.51
子公司适用不同税率的影响	-438.36	-
调整以前期间所得税的影响	-3,590,009.06	-439,707.02
非应税收入的影响	-17,986,940.86	-126,472,138.70
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,201,194.08	3,189,087.38
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	-596.10
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,444,487.37	2,335,906.82

项目	本期发生额	上期发生额
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-	-
<u>所得税费用合计</u>	<u>259,779,373.87</u>	<u>145,859,201.89</u>

(四十二) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	43,883,884.19	19,473,221.57
罚款及赔偿款收入	807,864.58	858,089.91
押金及保证金	58,731,749.13	24,357,725.34
往来款	14,335,319.43	14,377,214.18
收回代扣代垫款	14,681,269.41	12,169,898.15
其他	8,105,169.83	836,511.77
退税款	-	29,205,529.87
<u>合计</u>	<u>140,545,256.57</u>	<u>101,278,190.79</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用支付的现金	40,889,572.55	46,560,888.56
销售费用支付的现金	50,165,657.72	36,407,139.36
财务费用手续费	1,649,722.85	431,696.05
罚款及滞纳金	810,186.01	2,675,478.43
捐赠支出	7,150,257.73	209,420.00
押金及保证金	9,955,126.53	3,493,667.72
往来款	41,109,285.50	28,063,876.76
其他	4,514,748.72	451,301.51
<u>合计</u>	<u>156,244,557.61</u>	<u>118,293,468.39</u>

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
发行票据服务费和信用评级费用	172,400.00	223,000.00
贷款手续费	-	-
派息手续费	168,440.85	161,255.75

项目	本期发生额	上期发生额
合计	<u>340,840.85</u>	<u>384,255.75</u>
(四十三) 现金流量表补充资料		
1. 现金流量表补充资料		
补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	843,064,948.92	923,127,396.15
加：资产减值准备	-2,451,384.82	15,074,383.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,249,114.44	37,888,483.73
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	6,143,857.19	2,935,115.68
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)	-36,020.76	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	126,551.28	84,310.83
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,391,388.89	-
财务费用(收益以“-”号填列)	168,753,692.44	107,954,242.37
投资损失(收益以“-”号填列)	-95,476,032.41	-499,170,287.07
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-69,902,703.71	-42,124,051.80
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	58,432.80	-616,603.39
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,352,184,997.86	566,575,489.44
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-19,034,977.32	104,648,865.61
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	289,661,362.83	390,094,654.05
其他	162,641.51	210,377.35
经营活动产生的现金流量净额	-194,256,904.36	1,606,682,376.11
二、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		-
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,980,147,032.88	3,590,293,078.40
减：现金的期初余额	3,590,293,078.40	2,941,952,030.25

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	-610,146,045.52	648,341,048.15

2. 本期支付的取得子公司及其他营业单位的现金净额

项目	金额
本期取得子公司及其他营业单位支付的现金或现金等价物	127,713,508.39
其中：河源市振业深河投资置业有限公司	127,713,508.39
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	29,949,197.59
其中：河源市振业深河投资置业有限公司	29,949,197.59
加：以前期间发生的取得子公司及其他营业单位于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	97,764,310.80

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,980,147,032.88	3,590,293,078.40
其中：库存现金	50,449.84	26,128.90
可随时用于支付的银行存款	2,980,096,583.04	3,590,266,949.50
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	2,980,147,032.88	3,590,293,078.40
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

注：未作为现金及现金等价物详见附注六、（一）。

（四十四）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
银行存款	1,490,685.83	资金冻结
其他货币资金	44,386,008.85	按揭贷款保证金

项目	期末账面价值	受限原因
其他货币资金	10,140,000.00	工程质量保证金
其他货币资金	1,050,954.14	投标保证金
投资性房地产-振业大厦 A、B 座裙楼及 A 座塔楼	70,517,895.54	注 1
固定资产-振业大厦 A 座 31 层-32 层	3,858,138.55	注 1
投资性房地产-峦山谷花园一期 2、3 栋商场复式 117 号房产	155,549,721.50	注 2
投资性房地产-星海名城七期 25 套房产	288,494,640.09	注 3
存货-振业启航城项目	99,298,758.53	注 4
存货-惠阳·振业城 R 组团	79,839,286.79	注 5
合计	754,626,089.82	

注 1、本公司以振业大厦 AB 座裙楼及 A 座塔楼作为抵押物，同时以上述房产租金收益权作为质押，向兴业银行股份有限公司深圳分行借款人民币 3.5 亿元，借款期 12 年，约定的借款到期日为 2030 年 11 月 21 日。截至 2019 年 12 月 31 日，实际借款 3.5 亿元，借款余额 3.5 亿元。

注 2、本公司以振业峦山谷花园(一期)2、3 栋商场复式 117 号房产作为抵押物，向北京银行股份有限公司深圳分行借款人民币 1.8 亿元，借款期 8 年，约定的借款到期日为 2022 年 6 月 23 日。截至 2019 年 12 月 31 日，实际借款 1.8 亿元，借款余额 1 亿元。

注 3、本公司以星海名城七期项目 10 套房产作为抵押物，向交通银行股份有限公司深圳中心区支行借款人民币 3.3 亿元，借款期 10 年，约定的借款到期日为 2026 年 11 月 17 日。截至 2019 年 12 月 31 日，实际借款 3.3 亿元，借款余额 3.096 亿元。

本公司以星海名城七期项目 15 套房产作为抵押物，同时，以上述房产租金收益权广东华兴银行股份有限公司深圳分行借款人民币 5 亿元，借款期 10 年，约定的借款到期日为 2027 年 2 月 6 日。截至 2019 年 12 月 31 日，实际借款 3 亿元，借款余额 2.6648 亿元。

注 4、本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司以 450105102000GB00021 地块（“振业·启航城项目”）土地使用权作为抵押物，向中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行借款金额为人民币 3 亿元，借款期 36 个月，约定的借款到期日为 2022 年 8 月 29 日。截至 2019 年 12 月 31 日，实际借款 0.5 亿元，借款余额 0.5 亿元。

注 5、本公司之子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司以惠阳振业城 R 组团土地使用权（土地证号：粤（2017）惠州市不动产权第 3046644 号）作为抵押，向中国银行股份有限公司深圳沙头角支行借款人民币 2.5 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2021 年 9 月 28 日，截至 2019 年 12 月 31 日，实际借款 1.8 亿元，借款余额 1.8 亿元。

（四十五）外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：港币	4,818,364.91	0.8958	4,316,194.92

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1. 本期未发生非同一控制下企业合并。

（二）同一控制下企业合并

1. 本期未发生同一控制下企业合并。

（三）其他原因的合并范围变动

1. 本年度收购资产新增子公司

本公司于 2019 年 2 月 19 日收购新增子公司河源市振业深河投资置业有限公司（以下简称“河源振业”），该子公司的主要资产为拟开发产品，公司收购该子公司实质主要是购买其所拥有的拟开发产品。本公司在河源振业董事会表决权及项目运营管控方面具有控制权。

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
河源市振业深河投资置业有限公司	2019 年 2 月 19 日	127,713,508.39	50.00	收购	2019-2-19	控制权移交	-	128,401.59

2. 本年度新设立子公司

(1) 2019 年 4 月 3 日，本公司出资设立全资子公司天津振业津海房地产开发有限公司成立，注册资本 10,000.00 万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

(2) 2019 年 9 月 30 日，本公司出资设立全资子公司东莞市振业投资发展有限公司，注册资本 10,000.00 万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

(3) 2019 年 10 月 30 日，本公司出资设立全资子公司西安振业创发置业有限公司，注册资本 20,000.00 万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
贵州振业房地产开发有限公司	贵州	贵州遵义	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
天津市振业资产管理有限公司	天津	天津	资产经营及房地产投资	100.00		100.00	投资设立
天津市振业房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
天津振业佳元房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
东莞市振业房地产开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
西安振业房地产开发有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业房地产开发有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发及自有物业租赁	100.00		100.00	投资设立
广西振业房地产股份有限公司	广西	广西南宁	房地产开发	97.36		97.36	投资设立
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	82.00	5.00	87.00	投资设立
湖南振业房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发	80.00		80.00	非同一控制下企业合并
广州市振发房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
天津振业津滨房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
深汕特别合作区振业房地产开发有限公司	广东深汕特别合作区	广东深汕特别合作区	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
西安市灞桥区振业房地产开发有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业房屋租赁运营管理有限公司	广东深圳	广东深圳	房屋租赁	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业棚改投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	棚户区改造	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业贸易发展有限公司*	广东深圳	广东深圳	贸易	100.00		100.00	投资设立
深圳市建设(集团)公司金属结构制品厂*	广东深圳	广东深圳	制造业	100.00		100.00	投资设立
天津振业化工发展有限公司*	天津	天津	制造业	100.00		100.00	投资设立

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
天津振业津海房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
东莞市振业投资发展有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
西安振业创发置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
河源市振业深河投资置业有限公司	广东河源	广东河源	房地产开发	50.00		50.00	收购

本公司持有深圳市振业贸易发展有限公司、深圳市建设(集团)公司金属结构制品厂、天津振业化工发展有限公司三家公司全部股权但未纳入合并范围的原因是:上述公司已停止经营多年,且被吊销营业执照或已注销,本公司认为该等公司不符合“控制”的定义,根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定,上述公司不纳入合并范围。本公司对上述公司长期股权投资已全额计提了减值准备。

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

2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例(%)	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
广西振业房地产股份有限公司	2.64	2.64	273,408.89	3,585,283.37	5,129,302.15
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	13.00	13.00	7,366,454.60	-	58,506,242.16
湖南振业房地产开发有限公司	20.00	20.00	34,197,810.22	-	163,085,019.11
河源市振业深河投资置业有限公司	50.00	50.00	64,200.80	-	207,924,734.08

3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额			
	广西振业房地产股份有限公司	惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	湖南振业房地产开发有限公司	河源市振业深河投资置业有限公司
流动资产	465,027,863.30	980,405,565.78	2,370,516,438.58	424,109,952.82
非流动资产	33,640,072.83	18,127,241.47	54,991,071.93	479,981.79
资产合计	498,667,936.13	998,532,807.25	2,425,507,510.51	424,589,934.61
流动负债	254,376,188.10	428,484,790.60	1,609,734,567.69	8,740,466.46
非流动负债	50,000,000.00	120,000,000.00	347,847.22	-
负债合计	304,376,188.10	548,484,790.60	1,610,082,414.91	8,740,466.46
营业收入	86,286,916.27	287,289,873.87	602,954,780.21	-
净利润(净亏损)	10,356,397.36	56,665,035.41	170,989,051.11	128,401.59
综合收益总额	10,356,397.36	56,665,035.41	170,989,051.11	128,401.59
经营活动现金流量	-90,736,824.14	6,572,028.14	658,026,316.75	-19,601,135.53

接上表:

项目	期初余额或上期发生额			
	广西振业房地产股份有限公司	惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	湖南振业房地产开发有限公司	河源市振业深河投资置业有限公司
流动资产	526,443,172.67	1,188,118,766.90	1,635,888,605.24	-
非流动资产	27,160,925.44	8,130,478.87	21,543,108.39	-
资产合计	553,604,098.11	1,196,249,245.77	1,657,431,713.63	-
流动负债	233,862,559.15	622,866,264.53	1,012,995,669.14	-
非流动负债	-	180,000,000.00	-	-
负债合计	233,862,559.15	802,866,264.53	1,012,995,669.14	-
营业收入	317,691,664.72	216,864,544.65	615,848,834.97	-
净利润(净亏损)	38,804,101.60	35,341,346.48	216,326,368.03	-
综合收益总额	38,804,101.60	35,341,346.48	216,326,368.03	-
经营活动现金流量	32,090,283.45	73,014,040.07	261,518,360.51	-

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

本公司对合营企业锦上花园开发项目的投资采用权益法核算, 本公司对合营企业锦上花园开发项目中住宅收益享有70%收益权。

2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	锦上花园开发项目	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	4,294,361,921.25	3,999,464,821.03
其中: 现金和现金等价物	1,384,432,074.78	1,789,329,852.22
非流动资产	1,430,132.55	828,049.89
资产合计	4,295,792,053.80	4,000,292,870.92
流动负债	1,991,135,447.30	1,814,885,939.15
非流动负债	-	-
负债合计	1,991,135,447.30	1,814,885,939.15
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	2,304,656,606.50	2,185,406,931.77

项目	锦上花园开发项目	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
按持股比例计算的净资产份额	1,613,259,624.55	1,529,784,852.24
调整事项		
—商誉		—
—内部交易未实现利润		—
—其他		—
对合营企业权益投资的账面价值	1,645,931,563.72	1,574,130,825.02
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		—
营业收入	293,357,177.15	2,243,318,733.16
财务费用	-65,089,475.28	-38,909,299.00
所得税费用	39,780,490.35	263,680,189.32
净利润	119,249,674.73	782,443,017.98
终止经营的净利润		—
其他综合收益		—
综合收益总额	119,249,674.73	782,443,017.98
本年度收到的来自合营企业的股利	—	—

九、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下:

金融资产项目	期末余额	期初余额
货币资金	3,037,214,681.70	3,649,743,731.23
交易性金融资产	1,101,391,388.89	—

金融资产项目	期末余额	期初余额
应收账款	15,153,277.16	8,342,369.95
其他应收款	55,819,924.98	78,499,876.62

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下:

金融资产项目	期末余额	期初余额
短期借款	600,000,000.00	800,000,000.00
应付账款	807,084,607.55	724,454,757.63
其他应付款	719,290,904.35	668,832,538.45
一年内到期的非流动负债	126,000,000.00	534,236,603.97
长期借款	2,520,080,000.00	1,212,600,000.00
应付债券	899,020,645.99	499,282,435.51

(二) 信用风险

截止2019年12月31日,可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保,具体包括:

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

本附注十一“或有事项”中披露的担保金额。由于该等房产目前的市场价格高于售价,公司认为与该等担保相关的风险较小。公司的流动资金存放在信用评级较高的银行,故流动资金的信用风险较低。公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录,无重大信用集中风险。

(三) 流动风险

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

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

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

本公司将银行借款作为主要资金来源。截止2019年12月31日,本公司尚未使用的银行借款额度为人民币6.34亿元。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

项目	1年以内	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	600,000,000.00	-	-	600,000,000.00
应付账款	807,084,607.55	-	-	807,084,607.55

项目	1 年以内	1 年以上至 5 年	5 年以上	合计
其他应付款	719,290,904.35	-	-	719,290,904.35
一年内到期的非流动负债	126,000,000.00	-	-	126,000,000.00
长期借款	-	1,024,000,000.00	1,496,080,000.00	2,520,080,000.00
应付债券	-	899,020,645.99	-	899,020,645.99
合计	2,252,375,511.90	1,923,020,645.99	1,496,080,000.00	5,671,476,157.89

(四) 市场风险

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

1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

公司借款均为人民币借款。人民币借款主要为浮动利率借款及固定利率借款，浮动借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动，固定借款利率为3.915%。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

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

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

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

接上表：

项目	上期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
对外借款	增加 1%	-1,494,867.09	-1,494,867.09
对外借款	减少 1%	1,494,867.09	1,494,867.09

2. 汇率风险

公司承受外汇风险主要与港币有关,除集团极少数业务以港币进行结算外,公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2019年12月31日,除下表所述资产及负债为外币余额外,公司其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对公司的经营业绩产生影响。

项目	期末数	期初数
现金及现金等价物	4,316,194.92	4,222,184.49

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准:

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

(二) 本公司的母公司有关信息

直接控制人名称	注册地	业务性质	对本公司持股	对本公司持股比例 (%)	对本公司间接持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)
深圳市人民政府		接受市政府授权				
国有资产监督管理委员会	广东深圳	代表国家履行出资人职责	296,031,373.00	21.93	14.07	36.00

注:深圳市人民政府国有资产监督管理委员会通过深圳市资本运营集团有限公司间接持有本公司股本比例14.07%。

(三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、(一)在子公司中的权益。

(四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、(二)在合营企业或联营企业中的权益。

(五) 本公司无其他关联方情况

(六) 关联方交易

1. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
锦上花园开发项目	600,000,000.00	2019-04-03	2020-2-2	利率 3.915%
锦上花园开发项目	800,000,000.00	2019-6-14	无固定期限	利率 3.915%

2. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	11,057,835.69	11,020,915.27

(七) 关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	锦上花园开发项目	499,468,636.04	499,456,900.40
短期借款	锦上花园开发项目	600,000,000.00	800,000,000.00
应付利息	锦上花园开发项目	17,813,250.00	18,357,000.00
长期借款	锦上花园开发项目	800,000,000.00	-

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 经营租赁承诺

截至资产负债表日，公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第1年	13,638,099.97	14,017,132.11
资产负债表日后第2年	1,601,817.95	11,534,675.41
资产负债表日后第3年	940,085.25	-
以后年度	92,540.00	-
<u>合计</u>	<u>16,272,543.17</u>	<u>25,551,807.52</u>

(二) 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1) 1993年7月1日，本公司与香港雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）签署《合作开发新城花园商住楼合同书》，三方约定由雄丰公司、九州公司提供土地以及负责项目的报建手续，本公司负责资金。2003年2月20日深圳中级人民法院作出一审判决，裁决上述开发合同无效，由雄丰公司偿还本公司已投入的投资款2,988万元和1,300万元借款及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉。2003年11月16日广东省高级人民法院作出终审判决，裁决上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的8栋商住楼由本公司分得6栋（含雄丰公司以房产折抵其借款1,300万元），雄丰公司分得2栋，本公司尚需负责上述8栋房产的收尾工程。根据上述判决，本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，对上述房产计提了存货跌价准备，截至2019年12月31日累计计

提跌价准备3,843.25万元。

本公司申请执行雄丰公司和龙城公司案,经深圳市中级人民法院作出(2004)深中法执字第21-1148-2号《民事裁定书》,裁定结案。在执行过程中,因农业银行申请执行雄丰公司贷款纠纷一案中,涉及的抵押物与本公司的6栋房产紧密相连,本公司仍无法进行转让等实质性变现处理,根据“房地一体”的司法处理原则,本公司考虑以“利害关系人”的身份加入该执行案。据此,本公司已与农业银行、汕尾市城区法院进行了多次协商,本案执行无任何实质性进展。

2009年6月11日,雄丰公司就广东省高级人民法院作出的(2003)粤最高法民一终字第311号民事判决向中华人民共和国最高人民法院提出再审申请。2009年12月16日,最高人民法院作出(2010)民监字第545号民事裁定书,驳回雄丰公司的再审申请。

2011年6月20日,雄丰集团(深圳)有限公司以龙城公司、雄丰公司为被告向深圳市中级人民法院提起涉案地块土地使用权诉讼。2012年2月8日,本公司以“利害关系人”的身份加入了该案件的庭审,2012年7月,深圳中院裁定准许原告撤回起诉。

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

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

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

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

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

为确保长沙项目的顺利开发,避免投资损失,在佰富利集团拒绝追加投资的情况下,本公司只能根据湖南振业的迫切需要,单方审慎追加投资。截至本报告披露之日,本公司对项目公司的总投资累计已达人民币5.7亿元,佰富利集团实际投入注册资本金3,000万元,湖南振业实际获得投资总额为人民币6亿元。根据《补充协议》,佰富利集团持有湖南振业20%的股权,理应向湖南振业投入89,897,485.40元,扣除其已实际投入的3,000万元人民币注册资本金,佰富利集团还应向湖南振业追加投入人民币59,897,485.40元。

鉴于佰富利集团自始至终未向湖南振业追加投入,且湖南振业已实际依托本公司追加的投资,持续为长沙项目对外支出。其中根据《补充协议》,超出的征地补偿安置费用人民币150,512,573.02元和59,897,485.40元对等追加投资,合计210,410,058.42元形成了佰富利集团对湖南振业的负债,本公司认为佰富利集团应立即迳付至本公司。

鉴于上述情况,本公司向华南国际经济贸易仲裁委员会(原名“中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会”)提起仲裁程

序,对佰富利集团提出如下仲裁请求:请求依法确认被申请人对湖南振业负有债务人民币210,410,058.42元;请求被申请人立即迳付给申请人;请求被申请人承担申请人因办理该案需支出的合理费用(暂按仲裁裁决支持的被申请人对项目公司的债务额的5%计,为10,520,502.92元);请求被申请人承担本案的仲裁受理费和处理费等案件的相关费用。

本案已于2012年2月7日正式开庭审理。2013年6月8日,佰富利集团向深圳中院提起诉讼,要求确认双方在原股权转让相关协议中制定的仲裁条款无效,2013年7月12日,深圳中院作出终审裁定,驳回了佰富利集团的申请。

2013年8月16日,本公司收到华南国际经济贸易仲裁委员会作出的裁决书,裁决被申请人支付给申请人增加的拆迁补偿费用人民币150,512,573.02元、追加投资款18,000,000.00元,另外被申请人补偿申请人因办理本案而支出的费用人民币2,395,350.00元以及支付申请人为其代垫的仲裁费人民币1,327,187.70元。本裁决为终局裁决。上述各项裁决的支付义务,佰富利集团应当在本裁决作出之日起十五日内向本公司一次性支付完毕。截止本报告披露之日,佰富利集团尚未履行裁决确定的各项义务。

2014年3月4日,公司收到深圳中院发出的传票,佰富利集团已向深圳中院提起诉讼,案号为(2014)深中法涉外仲字第41号,佰富利集团诉请撤销华南国仲深裁(2013)128号仲裁裁决并由公司承担本案的诉讼费用。2014年3月6日,该案件开庭审理,2015年3月23日,公司收到深圳中院《民事裁定书》,驳回申请人佰富利集团撤销华南国仲深裁(2013)128号仲裁裁决的申请,案件受理费由申请人佰富利集团承担。

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

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

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

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

2015年8月27日,长沙中院就佰富利集团申请不予执行仲裁裁决一案,举行了听证会。

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

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

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

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

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

2017年2月20日，长沙中院就案外人执行异议复议举行了听证。

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

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

2016年9月30日，公司就2011年7月1日之后新增加的拆迁安置补偿费用向华南国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁程序（案号为SHENT20160426号），对佰富利集团提出如下仲裁请求：请求确认湖南振业于2011年7月1日至2014年12月31日因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费用人民币50,049,724.25元由被申请人承担；判令被申请人向申请人履行上述债务的偿付义务；判令被申请人向申请人偿付资金占用期间的利息损失10,777,379元；判令被申请人承担办理本案的合理费用（包括律师费47万元）；判令被申请人承担本案的仲裁受理费和处理费等仲裁费用。案件定于2017年3月28日开庭。

2017年7月17日，华南国际经济贸易仲裁委员会作出华南国仲深裁[2017]339号裁决书，裁决书确认本公司于2011年7月1日至2014年12月31日因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费50,049,724.25元由被申请人承担；被申请人向申请人支付拆迁补偿费本金合计21,484,949.30元及各费用对应的利息、合理费用381,000元及仲裁费541,188.80元。本裁决为终局裁决。以上确定的各项应付款项，被申请人应在裁决作出之日起15日内支付完毕。截至本报告披露之日，佰富利集团尚未履行裁决确定的各项义务。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1) 本公司按房地产行业经营惯例为商品房承购人提供阶段性按揭贷款担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购房产的《房地产证》办出及抵押手续办妥之日止。截至2019年12月31日，本公司承担的阶段性担保责任的贷款金额为274,224.19万元。

2) 西安振业为业主牛进才等向重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行、中国建设银行股份有限公司陕西省分行借入的按揭贷款提供阶段性担保，因业主牛进才等未按时足额还款，牛进才等及西安振业被重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行、中国建设银行股份有限公司陕西省分行起诉，根据扣划及判决结果，从西安振业银行账号中扣划了牛进才等应付银行的本金及利息等，截止2019年12月31日，西安振业代垫的本金及利息等情况如下：

序号	按揭银行	房号	逾期业主	代垫金额	说明
1	重庆银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 7-20102	常青	1,528,201.08	注 3
2	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 2-12101	刘勤	1,366,426.29	注 1
3	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-20102	白小艳	4,713,214.02	注 1
4	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-10102	刘婧	4,546,136.00	注 1
5	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 2-12502	牛帆、刘勤	1,531,478.14	注 1
6	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-20101	邱向龙 杜青鱼	4,397,993.65	注 1
7	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 24-10101	张留柱 张海霞	4,702,049.51	注 1
8	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-10101	牛进才	5,483,582.23	注 1
9	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 8-12102	赖新寿、徐玉梅	678,207.73	注 1
10	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 8-11302	李成贵	651,468.68	注 2

11	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊公馆 1-20801	刘丹	696,026.10	注 1
12	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊公馆 1-21104	方玉琴	720,153.49	注 1
13	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 9-12301	王永军	601,861.88	注 3
14	中国建设银行股份有限公司陕西省分行	振业泊墅 31-10301	李永斌	2,912,216.00	注 5
15	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 9-12401	呼正和	570,244.55	注 4
	合计			35,099,259.35	

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

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

注3: 西安振业已向该等业主起诉追偿, 截止本财务报告披露之日法院已将涉案房产成功拍卖, 目前正办理产权转移手续。

注4: 西安振业已向该等业主起诉追偿, 截止本财务报告披露之日案件仍在受理中。

注5: 截止本财务报告披露之日, 西安振业未对该等业主起诉追偿程序, 待收到结案通知书后启动。

十二、资产负债表日后事项

(一) 利润分配预案

2020年4月7日, 本公司召开第九届董事会2020年第一次定期会议, 会议审议通过了2019年度利润分配预案: 以截止2019年12月31日公司总股本1,349,995,046股为基数向全体股东每10股派发现金红利1.79元(含税), 共派发现金红利241,649,113.23元。

(二) 对外捐赠事项

2020年3月4日, 公司以通讯表决召开第九届董事会2020年第一次会议, 会议决定通过深圳市慈善会向此次疫情重灾区湖北地区提供捐助人民币1,000万元, 用于支持湖北地区新型冠状病毒肺炎疫情的防控及相关保障和支持工作。

(三) 租金减免事项

为共同应对疫情, 积极履行社会责任, 加快落实深圳市委市政府决策部署, 综合考虑近期新型冠状病毒肺炎疫情对自有物业租户带来的负面影响, 2020年2月18日, 经公司党委会及经营班子研究讨论, 决定免收公司在深圳市内及市外自有物业租户2020年2月1日至3月31日租金(即免租期2个月), 免除对象为非机关事业单位、非国有企业、个体工商户及经营性自然人的租户, 本次减免涉及租户235户, 其中深圳市内免租184家, 深圳市外免租51家。预计减免租金约为人民币1,560万元, 涉及公司2020年营业收入约为人民币1,437万元, 预计对公司2020年归母净利润的影响约为人民币1,101万元。

十三、其他重要事项

(一) 年金计划

根据《中华人民共和国劳动法》、《企业年金试行办法》、《企业年金基金管理办法》、《深圳市企业年金管理暂行规定》及

《深圳市属国有企业年金管理暂行规定》及其他法律法规，结合公司实际，本公司制订了《深圳市振业（集团）股份有限公司企业年金方案》（以下简称“年金计划”）。

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

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

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

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

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

（二）终止经营

项 目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的 终止经营净利润
贵州振业房地产开发 有限公司		-2,191.80	2,191.80	-	2,062.21	2,062.21

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

十四、母公司财务报表项目注释

（一）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	4,094,905.95
1-2 年（含 2 年）	732,460.00
2-3 年（含 3 年）	1,761,356.45

账龄	期末余额
3-4 年 (含 4 年)	-
4-5 年 (含 5 年)	-
5 年以上	291,761.00
合计	6,880,483.40

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,880,483.40	100.00	1,039,807.04	15.11	5,840,676.36
账龄组合	6,880,483.40	100.00	1,039,807.04	15.11	5,840,676.36
组合小计	<u>6,880,483.40</u>	<u>100.00</u>	<u>1,039,807.04</u>	<u>15.11</u>	<u>5,840,676.36</u>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	<u>6,880,483.40</u>	<u>100.00</u>	<u>1,039,807.04</u>	<u>15.11</u>	<u>5,840,676.36</u>

续表

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,038,141.08	100.00	621,267.33	7.73	7,416,873.75
账龄组合	8,038,141.08	100.00	621,267.33	7.73	7,416,873.75
组合小计	<u>8,038,141.08</u>	<u>100.00</u>	<u>621,267.33</u>	<u>7.73</u>	<u>7,416,873.75</u>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	<u>8,038,141.08</u>	<u>100.00</u>	<u>621,267.33</u>	<u>7.73</u>	<u>7,416,873.75</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,094,905.95	204,745.30	5.00
1-2 年 (含 2 年)	732,460.00	73,246.00	10.00
2-3 年 (含 3 年)	1,761,356.45	528,406.94	30.00
3-4 年 (含 4 年)	-	-	-
4-5 年 (含 5 年)	-	-	-
5 年以上	291,761.00	233,408.80	80.00
合计	6,880,483.40	1,039,807.04	15.11

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本期发生额
本期计提应收账款坏账准备	418,539.71
本期收回或转回的应收账款坏账准备	-

4. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 6,250,278.40 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 90.84%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 789,476.04 元。

(二) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,520,026,887.71	2,853,932,792.36
合计	3,520,026,887.71	2,853,932,792.36

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	2,456,365,512.80
1-2 年 (含 2 年)	1,246,177,980.44
2-3 年 (含 3 年)	2,444,721.89

账龄	期末余额
3-4 年（含 4 年）	550,000.00
4-5 年（含 5 年）	322,247.32
5 年以上	2,631,514.96
合计	<u>3,708,491,977.41</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	5,335,154.41	5,435,154.41
代垫款	2,625,552.08	6,205,123.08
往来款	3,700,481,270.92	2,995,115,752.07
其他	50,000.00	50,000.00
合计	<u>3,708,491,977.41</u>	<u>3,006,806,029.56</u>

(3) 坏账准备计提情况

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,708,491,977.41	100.00	188,465,089.70	5.08	3,520,026,887.71
集团内关联方组合	3,700,481,270.92	99.78	185,024,063.55	5.00	3,515,457,207.37
账龄组合	8,010,706.49	0.22	3,441,026.15	42.96	4,569,680.34
组合小计	<u>3,708,491,977.41</u>	<u>100.00</u>	<u>188,465,089.70</u>	<u>5.08</u>	<u>3,520,026,887.71</u>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	<u>3,708,491,977.41</u>	<u>100.00</u>	<u>188,465,089.70</u>	<u>5.08</u>	<u>3,520,026,887.71</u>

续表

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,006,806,029.56	100.00	152,873,237.20	5.08	2,853,932,792.36
集团内关联方组合	2,995,115,752.07	99.61	149,755,787.60	5.00	2,845,359,964.47
账龄组合	11,690,277.49	0.39	3,117,449.60	26.67	8,572,827.89
<u>组合小计</u>	<u>3,006,806,029.56</u>	<u>100.00</u>	<u>152,873,237.20</u>	<u>5.08</u>	<u>2,853,932,792.36</u>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<u>合计</u>	<u>3,006,806,029.56</u>	<u>100.00</u>	<u>152,873,237.20</u>	<u>5.08</u>	<u>2,853,932,792.36</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	798,965.63	39,948.27	5.00
1-2 年 (含 2 年)	1,263,256.69	126,325.67	10.00
2-3 年 (含 3 年)	2,444,721.89	733,416.57	30.00
3-4 年 (含 4 年)	550,000.00	275,000.00	50.00
4-5 年 (含 5 年)	322,247.32	161,123.66	50.00
5 年以上	2,631,514.96	2,105,211.98	80.00
<u>合计</u>	<u>8,010,706.49</u>	<u>3,441,026.15</u>	<u>42.96</u>

组合中，集团内关联方组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)
广西振业房地产股份有限公司	170,890,776.78	8,544,538.84	5.00
湖南振业房地产开发有限公司	244,519,375.42	12,225,968.77	5.00
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	25,269,501.72	1,263,475.09	5.00
深圳市振业房地产开发有限公司	1,418,421,002.05	70,921,050.10	5.00
深圳市振业棚改投资发展有限公司	1,059,168.43	52,958.42	5.00

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)
天津振业津海房地产开发有限公司	763,045,291.52	38,152,264.58	5.00
东莞市振业投资发展有限公司	928,730,000.00	46,436,500.00	5.00
西安振业创发置业有限公司	148,546,155.00	7,427,307.75	5.00
合计	3,700,481,270.92	185,024,063.55	5.00

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	152,873,237.20	35,591,852.50	-	-	-	188,465,089.70
合计	152,873,237.20	35,591,852.50	-	-	-	188,465,089.70

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
深圳市振业房地产开发有限公司	往来款	1,418,421,002.05	1年以内、1-2年	38.25	70,921,050.10
东莞市振业投资发展有限公司	往来款	928,730,000.00	1年以内	25.04	46,436,500.00
天津振业津海房地产开发有限公司	往来款	763,045,291.52	1年以内	20.58	38,152,264.58
湖南振业房地产开发有限公司	往来款	244,519,375.42	1年以内、1-2年	6.59	12,225,968.77
广西振业房地产股份有限公司	往来款	170,890,776.78	1年以内	4.61	8,544,538.84
合计		3,525,606,445.77		95.07	176,280,322.29

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,999,143,415.79	6,374,510.83	1,992,768,904.96	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	1,999,143,415.79	6,374,510.83	1,992,768,904.96	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广西振业房地产股份有限公司	145,904,497.23	-	-	145,904,497.23	-	-
湖南振业房地产开发有限公司	120,000,000.00	-	-	120,000,000.00	-	-
贵州振业房地产开发有限公司	39,950,899.34	-	-	39,950,899.34	-	-
天津市振业资产管理有限公司	280,000,000.00	-	-	280,000,000.00	-	-
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	213,200,000.00	-	-	213,200,000.00	-	-
西安振业房地产开发有限公司	280,000,000.00	-	-	280,000,000.00	-	-
深圳市振业房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00	-	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构制品厂	490,434.54	-	-	490,434.54	-	490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	-	-	1,384,076.29	-	1,384,076.29
深圳市振业棚改投资发展有限公司	-	6,000,000.00	-	6,000,000.00	-	-
河源市振业深河投资置业有限公司	-	207,713,508.39	-	207,713,508.39	-	-
西安振业创发置业有限公司	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-	-
东莞市振业投资发展有限公司	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-	-
天津振业津海房地	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
产开发有限公司						
合计	1,385,429,907.40	613,713,508.39	-	1,999,143,415.79	-	6,374,510.83

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	101,739,323.03	78,458,468.07	89,237,816.73	66,236,406.35
其他业务收入	-	-	-	-
合计	101,739,323.03	78,458,468.07	89,237,816.73	66,236,406.35

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,096,613,177.51	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	10,893,564.22	-
合营项目投资收益	67,845,667.97	497,730,747.21
理财产品收益	-	1,439,539.86
合计	1,175,352,409.70	499,170,287.07

十五、补充资料

(一) 按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》的要求，报告期非经常性损益情况

1. 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益	-90,530.52	
(2) 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
(3) 计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	-	
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可	147,024.89	

非经常性损益明细	金额	说明
辨认净资产公允价值产生的收益		
(6) 非货币性资产交换损益	-	
(7) 委托他人投资或管理资产的损益	-	
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
(9) 债务重组损益	-	
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	29,021,753.33	
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,057,155.10	
(16) 对外委托贷款取得的损益	-	
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
(19) 受托经营取得的托管费收入	-	
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,604,544.13	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
非经常性损益合计	32,530,858.67	
减：所得税影响金额	8,096,038.45	
扣除所得税影响后的非经常性损益	24,434,820.22	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	21,696,768.11	
归属于少数股东的非经常性损益	2,738,052.11	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.39	0.5935	0.5935
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.05	0.5774	0.5774

第十节 备查文件目录

一、公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的年度报告。

二、公司负责人赵宏伟、主管会计工作负责人朱新宏、分管会计工作负责人张光柳、财务总监于冰及会计机构临时负责人高峰签名并盖章的财务报表。

三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

四、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长： 赵宏伟

二〇二〇年四月七日