



深圳市振业(集团)股份有限公司

2018 年年度报告

2019 年 03 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、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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。

公司全体董事均亲自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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2018 年公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.95 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
深圳地铁、深圳市地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
棚改公司	指	深圳市振业棚改投资发展有限公司
房屋租赁公司	指	深圳市振业房屋租赁运营管理有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	10
第五节 重要事项	23
第六节 股份变动及股东情况	36
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	41
第八节 公司治理	47
第九节 财务报告	53
第十节 备查文件目录	149

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.		
公司法定代表人	赵宏伟		
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报纸的名称	《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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☒ 是 ☐ 否

追溯调整或重述原因：

会计政策变更

	2018 年	2017 年		本年比上年 增减	2016 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	2,511,844,429.36	2,959,450,243.71	2,959,450,243.71	-15.12%	3,358,826,445.85	3,358,826,445.85
归属于上市公司股东的 净利润（元）	874,243,319.22	805,636,364.61	805,636,364.61	8.52%	778,580,909.98	778,580,909.98
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润（元）	870,668,579.77	804,464,907.17	804,464,907.17	8.23%	764,870,782.99	764,870,782.99
经营活动产生的现金流 量净额（元）	1,606,682,376.11	706,881,307.64	706,881,307.64	127.29%	1,708,425,723.10	1,708,425,723.10
基本每股收益（元/股）	0.6476	0.5968	0.5968	8.51%	0.5767	0.5767
稀释每股收益（元/股）	0.6476	0.5968	0.5968	8.51%	0.5767	0.5767
加权平均净资产收益率	14.86%	15.24%	15.24%	-0.38%	16.56%	16.56%

	2018 年末	2017 年末		本年末比上年末增减	2016 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	13,536,728,184.79	13,139,931,309.25	13,139,931,309.25	3.02%	13,170,385,529.96	13,170,385,529.96
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,197,669,182.88	5,567,774,926.91	5,567,774,926.91	11.31%	5,005,137,670.58	5,005,137,670.58

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况：

财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。根据通知的规定和要求，公司需对原报表格式进行相应的变更，按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。本次会计政策的变更只涉及财务报表列报和调整，不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

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（元/股）	0.6476

是否存在公司债

☐ 是 ☒ 否

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	485,058,860.26	570,527,169.83	538,306,410.16	917,951,989.11
归属于上市公司股东的净利润	286,207,670.37	129,761,012.22	87,271,410.25	371,003,226.38
归属于上市公司股东的扣除非经	285,880,198.30	128,698,066.24	86,848,316.36	369,241,998.87

常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-149,788,857.58	128,551,288.46	703,822,952.67	924,096,992.56

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	2018 年金额	2017 年金额	2016 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）	-84,310.83	-139,090.08	-7,500.19	
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	422,400.00	
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	1,439,539.86	——	5,151,957.81	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	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	1,774,393.42	-1,785,949.94	13,265,179.49	
减：所得税影响额	1,211,288.24	393,197.96	5,093,567.40	
少数股东权益影响额（税后）	59,125.27	8,136.46	28,342.72	
合计	3,574,739.45	1,171,457.44	13,710,126.99	--

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。

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，公司成立了深圳市振业棚改投资发展有限公司，积极参与棚户区改造业务。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，公司未来将继续关注行业发展动向和国资国企改革动向，争取以改革为契机，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
固定资产	增加 128.01%，主要系本年广西公司部分存货转为固定资产所致。
预付款项	减少 53.77%，主要系本年广西公司拍地保证金转为存货所致。
其他流动资产	减少 43.00%，主要系本年赎回理财产品所致。
长期待摊费用	增加 672.06%，主要系本部新办公室装修完毕，装修款项转入长期待摊费用。
其他非流动资产	增加 47.36%，主要系本年确认地铁合作项目投资收益所致。

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力

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，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

2018年，国民经济运行保持在合理区间，总体平稳、稳中有进态势持续显现，全年国内生产总值900,309亿元，同比增长6.6%，供给侧结构性改革深入推进，改革开放力度加大，人民生活持续改善。

2018年为地产“调控之年”，全国各地调控政策密集出台，不断加码，一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构；各种监管新规的出台，限制了房地产企业的融资渠道与方式，行业资金面及融资形势均较为紧张，在政府调控不放松的大背景下，房地产市场受政策调控影响逐步回归理性。

据国家统计局数据显示，2018年，全国商品房销售面积171,654万平方米，同比小幅增长1.30%，增速比上年回落6.4个百分点；全国商品房销售额149,973亿元，同比增长12.20%，增速比上年回落1.5个百分点；全国土地购置面积29,142万平方米，同比增长14.20%，增速比上年回落1.6个百分点；土地成交价款16,102亿元，增长18.0%，增速比上年回落31.4个百分点，土地购置面积、成交价款绝对值虽稳步增长，但增速回落，增长后劲不足。

（二）公司经营与管理情况回顾

2018年，房地产行业调控政策密集出台，多地因城施策、分类调控政策频出，房企拿地趋于理性，行业进入规模化、精细化竞争时代。面对经济下行和房地产市场降温的挑战，公司上下齐心，秉承“团结、坚韧、职业、感恩”的企业精神，通力合作、攻坚克难，多项指标再创历史新高。全年实现营业收入25.12亿元，利润总额10.69亿元，归属于母公司股东的净利润8.74亿元，加权平均净资产收益率为14.86%；截至2018年12月31日，公司总资产135.37亿元、归属于上市公司股东的净资产61.98亿元，资产负债率为52.82%，资产状况优良。

1、以产品销售为“龙头”，抢抓机遇，加快重点项目去化

2018年，公司坚持快速开发、快速销售、快速回笼资金的“三快”原则，科学研判政策走势，精准把控销售关键节点，因地施策，充分挖掘项目价值，团购、精装提升品质等多手段发力。公司高层多次深入一线调研，及时解决问题和困难，强化全员重视营销、加快营销的责任感。全年营销工作取得突出成效，累计实现合同销售面积22.45万平方米，合同销售金额31.35亿元，分别较去年增长15.13%、60.77%。

2、落实“一体两翼”战略部署，多点布局，提高抗风险能力

公司始终坚持以“房地产开发为主体”，在加强现有项目开发的基础上，拓宽拿地渠道和拿地方式，全力寻找优质土地资源。2018年12月，公司成功获取河源项目50%的产权，在深化国企合作、布局粤港澳大湾区上迈出坚实一步。同时，公司以“住房租赁和房地产产业链延伸为两翼”，相继成立房屋租赁公司和棚改公司，拓展存量房市场运营、棚户区改造和工程项目管理业务。2018年，公司实现资产经营收入9044.38万元，自有物业出租率达到98%以上，远超行业平均水平。

3、深化创新“阳光招采”，狠抓工程质量，稳步提升开发水平

一是完善和优化“阳光招采”工作细节，持续扩充优质合作商数据库，实现项目开发业务的全覆盖，全年累计通过电子招标平台发布招标信息276条，招标“去权力化”和成本控制效果明显。二是实施全成本、精细化管理，从细节入手，向精细化要利润，初步建立全员、全过程成本管理意识和文化。三是重视项目质量管控，加强设计巡查和整改，第三方实测实量合格率较上年有所提升，手机端远程监控、VR安全体验馆等智能监控技术初步引入工地管理，安全生产管理扎实有效推进。

4、持续夯实管理基础，精益求精，管理水平再上台阶

资金管理方面，公司通过发行中票、企业间拆借、银行个性化贷款等方式扩大融资规模，新增借款21.55亿元。在按揭额度较为紧张的局面下，公司多措并举，有序推进项目按揭回款工作，累计回笼资金45.12亿元（含地铁横岗项目）；规范运作方面，结合监管政策调整和公司实际修订公司《章程》系列文件，夯实法人治理基础，提高了公司规范运作水平，公司信息披露连续六年获得深交所A级评级；长效激励机制方面，积极推进股权激励、股票期权、超额利润分享、项目跟投、项目风险抵押金等方案的研究论证，发放首届董事会特别奖励基金128.5万元，有效激发员工干事创业

的积极性和主动性。

5、积极履行社会责任，精准扶贫，脱贫效果显著

按照精准扶贫三年规划，公司创新扶贫机制、探索精准扶贫新路子。2018年，公司对口帮扶的河源市龙川县新四村豪猪养殖数量翻番，百香果产量超过上年，先后投资40万元兴建文化广场、投资12万元修缮校舍、募捐1400本各类书籍建立爱心图书室、开展“智慧种子阅读帮扶”等活动。截止2018年底，新四村精准扶贫帮扶到位资金433万元，实际使用413万元，累计完成70户186人脱贫任务，为打好脱贫攻坚战贡献了振业力量。

（三）公司项目等业务进展情况

1、项目进展情况

公司房地产开发与销售工作进展顺利，主要项目进展情况如下表：

城市	权益比例	项目名称		项目现状	占地面积 (万m ²)	规划建筑面积 (万m ²)	可售面积(万m ²)			开工时间	竣工时间
							商业	住宅	总计		
深圳	(见注 1)	锦荟 PARK	集中商业以及 1 栋 B、C、D、E 座	竣工	8.34	14.69	4.33	4.88	9.21	2015.07	2018.08
			1 栋 A 座：商务公寓	竣工在售			—	4.10	4.10	2015.08	2018.12
广州	100%	广州天颂花园		在建在售	2.85	16.77	0.35	10.6	10.95	2016.03	2019.01
深汕合作区	100%	振业时代花园	一期	在建	2.12	6.00	0.10	4.65	4.75	2017.06	2019.10
			二期	前期筹备	6.55	22.08	0.35	16.21	16.56	2019.03	2020.10
惠阳	87%	惠阳·振业城二期	Q 组团	竣工在售	3.40	12.25	0.21	8.98	9.19	2015.07	2018.09
			U 组团	前期筹备	6.91	31.00	0.29	22.94	23.23	—	—
			剩余组团	前期筹备	6.94	22.69	—	—	—	—	—
		惠阳·振业城 F1 组团		前期筹备	5.80	—	—	—	—	—	—
		惠阳·象岭村项目		前期筹备	7.48	—	—	—	—	—	—
西安	100%	西安·振业泊岸		部分竣工	7.06	19.32	0.94	12.85	13.79	2016.04	2017.09(11#-15#楼) 2018.06(5#-10#楼) 2019.12(1#-3#楼)
湖南	80%	长沙·振业城二期	别墅	前期筹备	4.59	2.52	—	2.35	2.35	—	—
		长沙·振业城三期	A 组团	在建在售	7.04	9.93	0.67	7.07	7.74	2017.04	2019.10
			B 组团	在建		11.12	0.58	7.47	8.05	2018.07	2020.08
			C 组团	在建		5.05	4.70	0.00	4.70	2018.07	2020.08
		长沙·振业城四期		前期筹备	4.03	11.79	—	—	—	—	—
		长沙·振业城剩余组团		前期筹备	5.21	17.19	—	—	—	—	—
广西	97.36%	广西振业·邕江雅苑		竣工在售	1.34	5.56	0.20	3.79	3.99	2016.08	2018.12
		广西振业·启航城		前期筹备	3.76	14.93	—	—	—	—	—
天津	100%	天津·铂雅轩		竣工在售	2.86	9.71	—	7.01	7.01	2015.08	2017.10
		暂无（见注 2）		前期筹备	5.08	—	—	—	—	—	—
河源	50%	暂无(见注 3)		前期筹备	9.53	23.81	—	—	—	—	—

注：1）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）。报告期内，该项目实现合同销售面积 3.73 万平方米，合同销售金额 13.73 亿元，公司对该项目确认投资收益 4.98 亿元。

2) 2019 年 3 月 20 日，公司以竞拍方式竞得天津市高新区津滨高(挂)2018-17 号地块使用权，成交总价为人民币 80,100 万元，项目占地 5.08 万平方米。

3) 2018 年 12 月，公司与广东深河产业投资开发有限公司签署股权合作开发协议，共同开发河源市高新区 GD-101-01A、GD-101-01B 地块，项目总占地面积 9.53 万平方米，双方各享有 50% 的投资、开发、收益权，共担风险，项目具体开发工作以我公司为主，由我公司纳入合并报表范畴，广东深河产业投资开发有限公司对项目进行管理监督和协助。2019 年 2 月，公司已完成投资款项支付，项目公司河源市振业深河投资置业有限公司已完成工商变更。

2、物业出租情况

截至报告期末，公司主要经营性物业租赁情况如下：

城市	项目	权益比例	物业类型	可出租面积(万㎡)	已出租面积(万㎡)	平均出租率
深圳	振业大厦	100%	写字楼	2.52	2.48	98%
	星海商业广场	100%	商业	3.55	3.45	88%
	星海名城-其他	100%	商业/幼儿园/会所	1.70	1.70	100%
	振业峦山谷	100%	商业/会所	2.59	2.59	100%
	桂园市场	100%	商业	0.74	0.74	100%
	宝丽大厦裙楼	100%	商业	0.44	0.44	100%
	振业梅苑	100%	商业/幼儿园	0.41	0.41	100%
广西	振业·尚府	97.36%	商业	0.37	0.37	100%
	合 计			12.32	12.18	98%

3、融资情况

2018年，公司利用金融机构贷款、发行中期票据、企业间借款等方式进行融资。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5亿元的人民币中期票据，期限三年，票面利率为6.20%。

二、主营业务分析

1、概述

参见“第四节 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

	2018 年		2017 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	2,511,844,429.36	100%	2,959,450,243.71	100%	-15.12%
分行业					
房地产	2,511,844,429.36	100.00%	2,959,450,243.71	100.00%	-15.12%
分产品					
房产销售	2,421,400,678.10	96.40%	2,873,911,654.26	97.11%	-15.75%
房产租赁	90,443,751.26	3.60%	85,538,589.45	2.89%	5.73%
分地区					
陕西省	624,827,796.61	24.88%	647,489,677.75	21.88%	-3.50%
湖南省	615,848,834.97	24.52%	246,407,638.78	8.33%	149.93%
天津市	577,427,520.05	22.99%	1,547,003,502.98	52.27%	-62.67%
广东省	376,048,613.01	14.97%	388,958,384.90	13.14%	-3.32%
广西壮族自治区	317,691,664.72	12.65%	129,591,039.30	4.38%	145.15%

（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

✓ 适用 □ 不适用

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	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98	38.79%	-15.12%	-26.08%	9.07%
分产品						
房产销售	2,421,400,678.10	1,468,769,770.08	39.34%	-15.75%	-27.19%	9.53%
房产租赁	90,443,751.26	68,816,159.90	23.91%	5.73%	9.54%	-2.64%
分地区						
陕西省	624,827,796.61	452,656,618.76	27.55%	-3.50%	10.81%	-9.36%
湖南省	615,848,834.97	244,193,823.33	60.35%	149.93%	98.45%	10.29%
天津市	577,427,520.05	375,871,948.57	34.91%	-62.67%	-69.29%	14.02%
广东省	376,048,613.01	208,484,635.01	44.56%	-3.32%	-10.62%	4.53%
广西壮族自治区	317,691,664.72	256,378,904.31	19.30%	145.15%	180.47%	-10.16%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 公司实物收入大于劳务

☒ 是 ☐ 否

行业分类	项目	单位	2018 年	2017 年	同比增减
房地产	营业收入	元	2,511,844,429.36	2,959,450,243.71	-15.12%
	存货	元	6,437,030,722.52	6,980,027,894.39	-7.78%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(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	2018 年		2017 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	1,537,585,929.98	100.00%	2,080,065,386.56	100.00%	-26.08%

单位：元

产品分类	2018 年		2017 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	1,468,769,770.08	95.52%	2,017,240,178.60	96.98%	-27.19%
房产租赁	68,816,159.90	4.48%	62,825,207.96	3.02%	9.54%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☒ 是 ☐ 否

2018 年 1 月 22 日，本公司出资设立全资子公司西安市灞桥区振业房地产开发有限公司成立，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。

2018 年 1 月 24 日，本公司出资设立全资子公司深圳市振业房屋租赁运营管理有限公司，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。

2018 年 8 月 24 日，本公司出资设立全资子公司深圳市振业棚改投资发展有限公司，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。

(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）	27,794,334.51
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.11%
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	深圳市午越物业管理有限公司	10,321,809.06	0.41%
2	自然人	4,845,866.67	0.19%
3	自然人	4,529,780.95	0.18%
4	沃尔玛（深圳）百货有限公司	4,175,140.33	0.17%
5	长城物业集团股份有限公司	3,921,737.50	0.16%
合计	--	27,794,334.51	1.11%

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）	415,879,122.62
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	39.60%
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	中国建筑第二工程局有限公司	119,340,000.00	11.36%
2	长沙新康建筑工程有限公司	97,984,360.61	9.33%
3	深圳市第一建筑工程有限公司	84,175,762.01	8.02%
4	中核华泰建设有限公司	68,360,000.00	6.51%
5	湖南省西湖建筑集团有限公司	46,019,000.00	4.38%
合计	--	415,879,122.62	39.60%

主要供应商其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	43,117,714.67	48,966,215.86	-11.94%	主要系本年代理费减少所致。
管理费用	133,313,365.67	107,270,399.26	24.28%	主要系本年职工薪酬和办公费用增加所致。
财务费用	88,912,716.85	112,874,725.71	-21.23%	主要系本年利息支出减少所致。

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,306,021,688.20	2,840,526,966.24	16.39%
经营活动现金流出小计	1,699,339,312.09	2,133,645,658.60	-20.36%
经营活动产生的现金流量净额	1,606,682,376.11	706,881,307.64	127.29%
投资活动现金流入小计	143,050,495.55	633,110,465.28	-77.41%
投资活动现金流出小计	17,900,518.76	131,792,257.24	-86.42%
投资活动产生的现金流量净额	125,149,976.79	501,318,208.04	-75.04%
筹资活动现金流入小计	2,154,100,000.00	477,298,905.60	351.31%
筹资活动现金流出小计	3,237,785,457.09	1,447,021,923.17	123.76%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,083,685,457.09	-969,723,017.57	-11.75%
现金及现金等价物净增加额	648,341,048.15	238,194,092.06	172.19%

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、经营活动产生的现金流量净额 2018 年比上年增加 127.29%，主要原因系本年销售回款增加、支付税费减少、项目投入支出减少所致。

2、投资活动现金流入 2018 年比上年减少 77.41%，主要原因系上年收到地铁项目往来款所致。

3、投资活动现金流出 2018 年比上年减少 86.42%，主要原因系上年购买理财产品所致。

4、筹资活动现金流入 2018 年比上年增加 351.31%，主要原因系本年发行中票及新增借款所致。

5、筹资活动现金流出 2018 年比上年增加 123.76%，主要原因系本年归还公司债及借款所致。

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

	2018 年末		2017 年末		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	3,649,743,731.23	26.96%	3,024,127,979.43	23.01%	3.95%	不适用
应收账款	8,342,369.95	0.06%	9,953,141.49	0.08%	-0.02%	不适用
存货	6,437,030,722.52	47.55%	6,980,027,894.39	53.12%	-5.57%	不适用
投资性房地产	1,150,374,666.08	8.50%	1,166,421,484.36	8.88%	-0.38%	不适用
固定资产	6,677,730.19	0.05%	2,928,689.07	0.02%	0.03%	不适用
短期借款	800,000,000.00	5.91%	0	0	5.91%	不适用
长期借款	1,212,600,000.00	8.96%	1,074,283,801.15	8.18%	0.78%	不适用
预付款项	104,569,332.32	0.77%	226,215,000.00	1.72%	-0.95%	不适用
其他流动资产	149,249,286.85	1.10%	261,838,015.53	1.99%	-0.89%	不适用
长期待摊费用	19,422,233.93	0.14%	2,515,626.65	0.02%	0.12%	不适用
其他非流动资产	1,574,130,825.02	11.63%	1,068,242,270.23	8.13%	3.50%	不适用
预收款项	1,971,619,513.16	14.56%	1,422,419,881.78	10.83%	3.73%	不适用
一年内到期的非流动负债	534,236,603.97	3.95%	2,631,778,960.51	20.03%	-16.08%	不适用
应付债券	499,282,435.51	3.69%	0	0	3.69%	不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

☐ 适用 ☒ 不适用

3、截至报告期末资产权利受限情况

具体情况详见公司 2018 年度财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释”之“四十一、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
1,246,165,826.30	1,482,751,910.58	-15.96%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

注：公司投资河源市振业深河投资置业有限公司，于 2019 年支付投资款和取得控制权，并于 2019 年度纳入合并报表范围。

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	自建	否	房地产	11,422,189.16	737,673,006.32	自筹+借款	竣工	1,234,830,536.00
振业城二三期	自建	否	房地产	1,462,523.31	613,015,944.56	自筹+借款	竣工	1,137,648,500.00
振业城六七期	自建	否	房地产	9,644,150.67	577,411,831.69	自筹+借款	竣工	1,085,202,317.00
振业峦山谷花园一期	自建	否	房地产	227,519.00	2,161,626,436.58	自筹+借款	竣工	2,220,074,769.00
振业峦山谷花园二期	自建	否	房地产	102,455,100.96	2,210,239,757.54	自筹+借款	竣工	3,450,579,602.00
东莞淞湖雅苑	自建	否	房地产	14,706,842.94	668,420,123.58	自筹+借款	竣工	892,263,669.00
深汕振业时代花园一期	自建	否	房地产	32,796,101.35	166,845,867.21	自筹	在建	0
深汕振业时代花园二期	自建	否	房地产	87,210,263.37	87,210,263.37	自筹	前期筹备	0
广州天颂花园	自建	否	房地产	198,967,417.04	2,658,076,552.54	自筹+借款	在建	0
惠阳振业城二期（GH 组团）	自建	否	房地产	16,111.06	226,817,495.50	自筹+借款	竣工	381,556,325.70
惠阳振业城二期（D 组团）	自建	否	房地产	1,402,276.92	117,156,525.10	自筹+借款	竣工	199,906,705.00
惠阳振业城二期（Q 组团）	自建	否	房地产	91,261,045.08	374,996,288.20	自筹+借款	竣工	172,958,149.50
惠阳振业城商务中心	自建	否	房地产	15,073,441.61	121,753,019.80	自筹	竣工	0
惠阳振业城二期（U 组团）	自建	否	房地产	1,550,665.00	97,669,980.31	自筹	前期筹备	0
惠阳振业城其他配套（小学、幼儿园）	自建	否	房地产	3,707,060.23	11,703,316.60	自筹	前期筹备	0

惠阳振业城 K、M 组团	自建	否	房地产	505,331.00	166,570,610.23	自筹	前期筹备	0
西安振业·泊墅一期	自建	否	房地产	3,078,897.72	1,051,790,700.23	自筹+借款	竣工	1,745,238,719.84
西安振业·泊墅二期 A 组团	自建	否	房地产	3,913,081.70	664,377,965.71	自筹+借款	竣工	849,476,128.70
西安振业·泊墅二期 B 组团	自建	否	房地产	11,913,289.64	851,616,360.49	自筹+借款	竣工	1,255,206,372.26
西安振业泊岸	自建	否	房地产	120,054,785.64	767,808,538.64	自筹+借款	部分竣工	513,130,760.14
广西振业尚府	自建	否	房地产	9,390,906.64	490,198,807.26	自筹+借款	竣工	547,552,752.86
广西振业邕江雅苑	自建	否	房地产	42,948,723.61	322,191,856.13	自筹+借款	竣工	293,123,205.82
广西振业启航城	自建	否	房地产	104,134,467.97	104,134,676.97	自筹	前期筹备	0
长沙振业城一期	自建	否	房地产	22,619,379.91	856,940,866.43	自筹+借款	竣工	1,134,556,881.23
长沙振业城二期	自建	否	房地产	67,327,383.88	877,083,977.35	自筹+借款	部分竣工	1,439,752,634.85
长沙振业城三期	自建	否	房地产	202,587,031.83	502,378,308.36	自筹	在建	0
长沙振业城四期及后期	自建	否	房地产开发	10,025,452.59	141,808,867.21	自筹	前期筹备	0
天津新博园	自建	否	房地产	4,883,873.72	2,297,620,939.08	自筹	竣工	3,002,685,764.10
天津启春里	自建	否	房地产	13,377,435.18	1,186,913,465.33	自筹	竣工	1,642,852,112.82
天津铂雅轩	自建	否	房地产	57,503,077.57	787,675,216.08	自筹	竣工	836,035,729.52
合计	--	--	--	1,246,165,826.30	21,899,727,564.40	--	--	24,034,631,635.34

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(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
湖南振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	1,657,431,713.63	644,436,044.49	615,848,834.97	288,389,343.94	216,326,368.03
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	1,075,127,689.13	852,928,481.86	577,427,520.05	157,729,761.77	119,654,654.77
西安振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	280,000,000	1,638,767,590.53	965,284,714.69	624,827,796.61	133,542,345.53	100,805,626.46
广西振业房地产股份有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	553,604,098.11	319,741,538.96	317,691,664.72	52,318,262.31	38,804,101.60
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	1,196,249,245.77	393,382,981.24	216,864,544.65	46,716,729.04	35,341,346.48
深圳市振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及自有物业租赁	300,000,000	3,735,808,976.56	318,785,100.24	69,946,251.63	6,902,165.83	1,816,039.97
贵州振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000	43,600,835.95	43,600,835.95	0	2,584.40	2,384.40

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 ☒ 不适用

注：公司投资河源市振业深河投资置业有限公司，于 2019 年支付投资款和取得控制权，并于 2019 年度纳入合并报表范围。

主要控股参股公司情况说明

公司与深圳市地铁集团有限公司合作开发的锦荟 Park 项目具体情况见本节“一、概述”之“（三）公司项目等业务进展情况”、公司 2018 年度财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释”之“（十三）其他非流动资产”、公司 2018 年度财务报表附注“八、在其他主体中的权益”之“（二）在合营企业或联营企业中的权益”的相关内容。

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

2019 年，是新中国成立 70 周年，也是决胜全面建成小康社会关键之年。面对经济“稳中有变、变中有忧”的新形势，中央经济工作会议强调要坚持稳中求进工作总基调，以供给侧结构性改革为主线，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，深化国资国企、财税金融、土地等领域改革。预计经济长期向好态势不会改变，在“稳经济”的政策主导方向下，以稳地价、稳房价、稳预期为目标，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制将是未来地产政策的主线，行业集中度将持续提升。

（二）公司面临的风险

资源储备不足风险：受制于企业规模和资金实力的影响，公司在公开土地市场的竞争力偏弱，导致土地资源储备相对不足，在上下游产业链延伸业务的拓展上也亟需取得突破，可持续发展能力有待加强。

市场风险：按照“因城施策”的调控思路，未来地方政府在地产调控政策上可能出现微调，但由于政策具有滞后性和地域性特征，公司重点项目的销售仍可能面临激烈的市场竞争环境。

资金风险：在金融市场严监管、控风险的大背景下，房企融资分化将越来越大，公司土地投资和项目开发方面仍将面临较大资金缺口。

（三）2019 年经营发展计划

- 1、资金回笼 $\geq$ 32.80 亿元
- 2、合同销售收入 $\geq$ 39.91 亿元
- 3、合同销售面积 $\geq$ 22.06 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）

2018 年度，公司深入分析各地房地产调控政策和市场变化情况，明确价值营销方针，全年累计实现资金回笼 31.07 亿元，合同销售收入 31.35 亿元，合同销售面积 22.45 万平方米，分别完成 2017 年年度报告所披露全年计划的 108.37%、97.24%和 97.74%。

（四）2019 年工作措施

2019 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、三中全会精神，牢牢把握国资国企综合改革的历史机遇，持续发扬“团结、坚韧、职业、感恩”的企业精神，坚定践行“2124”发展战略，在深化混改、市场化改革、产业链延伸等方面实施系统化变革，不断激发企业内生动力，走稳走好高质量发展的振业之路。

1、狠抓项目开发和销售，确保实现年度目标。一是加大市场研判力度，及时调整营销策略，重点推进广州天颂项目、深圳锦荟 PARK 和深汕时代花园等项目的销售工作。二是要创新产品设计，推进标准化体系建设，落实精细化审图工作，加强项目进度、质量和安全管理，持续打造精品工程。三是继续完善阳光招采工作，健全目标成本管理、动态成本管理、合同规划管理系统，抓好预结算审核工作，提升成本管控水平。四是要在确保自有物业价值增长的同时，努力拓展外部存量资源，创新存量物业资产改造运营模式，力争实现新的利润增长。

2、拓宽项目获取思路，破解可持续发展困局。一是要解放思想，丰富土地获取手段，在积极参加传统招拍挂的基础上，尝试通过与地方政府、国企以及民营资本合作等方式，实现增量的扩张。二是要按照“去化率高、利润率高、回款率高”的筛选机制，合理制定投资策略，优选投资项目，抢抓一带一路、粤港澳大湾区等国家战略区域的发展机遇。三是要充分发挥专业化经营优势，加大棚改业务、工程项目管理业务的拓展，提升上下游产业链延伸的广度和深度，多维度培育利润增长点。

3、夯实资金管理基础，稳妥推进机制改革和创新。一是开拓融资渠道，全力加快资金回笼，科学规划资金铺排，最大限度提高资金使用效率。二是以国资国企综合改革为契机，因企施策，充分利用引进战略投资者、管理层和核心骨干持股等方式深化混合所有制改革，推进市场化选人用人机制改革，优化完善分配考核制度，探索建立项目跟投、项目风险金抵押或超额利润分享等激励约束机制，激发企业发展内生动力。

4、践行企业精神，促进职业化和内部管理提升。一是深入开展“管理提升年”系列活动，全面梳理制度流程，查找工作薄弱环节，制定好整改、提升的具体工作措施，提高工作质量和工作效率。二是加强员工培训和梯队培养，完善以合同为核心、以岗位管理为基础的用工制度，实现各类人员“能者上、庸者下、优者进、劣者出”。三是创新推进“六位一体”大监督体系的运行和完善，以监督促经营，加快容错机制的推广应用，营造干事创业的良好氛围。

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
2018 年 7 月 19 日	实地调研	机构	此次调研的有关情况详见公司于 2018 年 7 月 23 日登载于深圳证券交易所网站互动平台的《2018 年 7 月 19 日投资者关系活动记录表》
2018 年 01 月 01 日 -2018 年 12 月 31 日	电话沟通	个人	无
2018 年 01 月 01 日 -2018 年 12 月 31 日	书面问询	个人	问询有关情况详见公司于 2018 年 01 月 01 日-2018 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

接待次数	213
接待机构数量	2
接待个人数量	212
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%。

2018 年 6 月 21 日，公司实施 2017 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 1.81 元（含税）。本事项已经公司第九届董事会 2018 年第一次定期会议审议通过，并经 2017 年年度股东大会审议批准（详情参见公司于 2018 年 3 月 30 日、2018 年 6 月 7 日、2018 年 6 月 15 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 2018 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 1.95 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 2016 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 1.80 元（含税），共派发现金 242,999,108.28 元，共分配利润 242,999,108.28 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
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%

2016 年	242,999,108.28	778,580,909.98	31.21%	0	0	242,999,108.28	31.21%
--------	----------------	----------------	--------	---	---	----------------	--------

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预案

☒ 适用 ☐ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.95
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）	263,249,033.97
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）	263,249,033.97
可分配利润（元）	791,880,324.36
现金分红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	
2018 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 40,197,343.20 元，提取 20% 的任意盈余公积金 80,394,686.40 元，两项合计 120,592,029.60 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 1.95 元（含税），共分配利润 263,249,033.97 元，占本年归属母公司股东净利润 874,243,319.22 元的 30.11%。本次分配后，母公司未分配利润余额 528,631,290.39 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（如有）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

公司根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定，对原报表格式进行相应的变更，具体情况详见公司 2018 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

2018 年 1 月 22 日，本公司出资设立全资子公司西安市灞桥区振业房地产开发有限公司成立，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。

2018 年 1 月 24 日，本公司出资设立全资子公司深圳市振业房屋租赁运营管理有限公司，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。

2018 年 8 月 24 日，本公司出资设立全资子公司深圳市振业棚改投资发展有限公司，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。

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	1 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	1 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

更换会计师事务所是否履行审批程序

√ 是 □ 否

对改聘、变更会计师事务所的情况说明

鉴于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）聘期已满，且已连续为公司提供审计服务满 5 年，根据相关规定，公司 2018 年需更换会计师事务所。报告期内，公司聘任天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）承担公司 2018 年度财务报告审计和内部控制审计工作，本事项已经公司第九届董事会 2018 年第二次定期会议审议通过，并经 2018 年第二次临时股东大会审议批准。

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

本年度，聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）承担公司 2018 年度财务报告审计和内部控制审计工作，聘期一年，合计审计费用 80 万元。

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

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。	19,010	否	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。	——	——	2018年7月4日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2018-031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

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

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

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

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 （协议签署日）	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 （协议签署日）	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
广州市振发房地产开发有限公司	2016-2-2	125,000	2016-4-15	21,823.66 （2018 年提款 15000 万元）	连带责 任担保	债务人履行 债务届满之 日起 2 年	否	否
西安振业房地产开	2016-4-22	60,000	2016-6-30	10,000	连带责	债务人履行	否	否

发有限公司					任担保	债务届满之日起 2 年		
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	2018-1-23	80,000	2018-9-29	24,000	连带责任担保	债务人履行债务届满之日起 2 年	否	否
湖南振业房地产开发有限公司	2018-1-23	100,000	---	---	---	---	---	---
西安振业房地产开发有限公司	2018-1-23	50,000	---	---	---	---	---	---
西安市灞桥区振业房地产开发有限公司	2018-1-23	150,000	---	---	---	---	---	---
广州市振发房地产开发有限公司	2018-1-23	100,000	---	---	---	---	---	---
深汕特别合作区振业房地产开发有限公司	2018-1-23	40,000	---	---	---	---	---	---
广西振业房地产股份有限公司	2018-1-23	30,000	---	---	---	---	---	---
天津市振业房地产开发有限公司	2018-1-23	100,000	---	---	---	---	---	---
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		650,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		39,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		835,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		55,823.66		
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 （协议签署日）	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
---	---	---	---	---	---	---	---	---
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		0		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		0		
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）		650,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		39,000		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		835,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		55,823.66		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				9.01%				
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）	21,823.66
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）	21,823.66
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）	——

（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	5,000	0	0
其他	自有资金	8,000	0	0
合计		13,000	0	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《2018 年社会责任报告》将随年度报告同时披露（详情参见公司于 2019 年 3 月 30 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

报告期内，公司在总结前期经验教训的基础上结合村内实际情况，继续开展有针对性的帮扶工作，完成了水利设施、文体活动广场建设、新四村 Y658 线路口翻新和塌方清理等工作；修缮了新四小学、帮扶贫困户危房改造；通过加强管理，增加帮扶资金，推进产业项目，提升贫困户收入。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。截至 2018 年末，公司 2018 年度扶贫计划已全面完成。

（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	122.55
2.物资折款	万元	0
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	15
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	36.2
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	11
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	28
	2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	11
	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	3.6
	4.2 资助贫困学生人数	人	9
	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	13.7
	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	1.5
	7.2 帮助“三留守”人员数	人	11
	7.3 贫困残疾人投入金额	万元	1.5
	7.4 帮助贫困残疾人数	人	28
	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	0
	9.其他项目	——	——
其中：	9.1.项目个数	个	6
	9.2.投入金额	万元	54.05
	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（道路翻新、塌方清理、文体活动广场建设、危房改造、校舍修缮）、农田水利改造及扶贫宣传等。

（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) 继续巩固 2016~2018 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。
- 2) 全面落实教育扶贫政策，确保贫困家庭适龄学生不因贫失学辍学。将相对贫困人口全部纳入城乡居民基本医疗保险、大病保险和医疗救助保障范围，切实保障贫困户住房安全，积极推进相对贫困户危房改造。
- 3) 大力推进水利扶贫。加快实施新四村饮水安全巩固提升工程，落实工程建设和管护责任，强化水源保护和水质保障，解决新四村贫困人口饮水安全问题。

4) 加大产业扶贫力度。第一，加强产业扶贫基础设施建设，引导新四村发展长期有特色的脱贫产业项目，到 2019 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。第二，完善产销对接机制，多渠道拓宽新四村农产品营销渠道，联系批发市场、电商企业、大型超市等市场主体与新四村扶贫产业基地建立长期稳定的产销关系，推广以购代销的扶贫模式，带动一部分相对贫困户脱贫，加大宣传推介的支持力度，推广新四村特色农产品品牌“新四优品”。第三，在豪猪养殖项目扶持方面，由合作社带动部分有劳动力、有脱贫意愿的贫困户，发展豪猪养殖，计划在贫困户中扶持 10 至 20 户，为其提供豪种苗、饲料、技术，由贫困户进行饲养，出栏后由合作社保底收购。第四，在百香果种植项目扶持方面，由合作社百香果农场带动贫困户，发展百香果种植项目，计划在新四村贫困户中扶持 20 至 30 户种植百香果，为其发放百香果苗，由合作社负责种苗费用及保底价销售。

5) 扎实推进乡村旅游扶贫初步建设。以牙沙嶂战斗旧址为切入点，连片打造新四村地标建筑“古榕广场”，以生态休闲和文化旅游建设为主，加大乡村旅游宣传营销，带动贫困劳动力就业增收。

6) 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、智力支持、技术服务以及信息与政策指导。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

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 2019 年 3 月 30 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《2018 年社会责任报告》。

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、关于重大资产重组情况

因筹划重大事项，经向深圳证券交易所申请，公司股票（证券简称：深振业 A，证券代码：000006）自 2017 年 9 月 11 日开市起停牌，并于 2017 年 9 月 25 日开市起转入重大资产重组事项继续停牌。停牌期间，公司严格按照监管规定，积极推进本次重大资产重组涉及的各项准备工作，但因购买的核心资产产权关系复杂，注入上市公司需要解决系列问题，且解决难度较大，解决时间无法预计。为维护投资者利益和公司股东权益，经重组各方审慎考虑，决定终止筹划本次重大资产重组。公司股票于 2018 年 3 月 8 日开市起复牌。详情参见公司于 2017 年 9 月 11 日至 2018 年 3 月 8 日期间在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上发布的关于重大资产重组事项的相关公告。

2、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，公司成功发行 2018 年度第一期 5 亿元人民币中期票据。中期票据剩余额度，公司将根据资金情况进行合理安排。

3、关于贵州公司注销工作进展

鉴于公司全资子公司贵州振业房地产开发有限公司已无实际业务开展，今后也不再开展经营活动。2014 年 5 月

22 日，公司召开第八届董事会 2014 年第六次会议，审议通过了《关于注销贵州振业房地产开发有限公司的议案》，同意注销该公司，并授权管理层办理该公司后续清算、注销事宜。截止报告披露之日，国税部门已完成注销工作，地税部门相关注销工作仍在进行中。详情参见公司于 2014 年 5 月 23 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上的公开披露公告。

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	1,727,639	0.13%				481,229	481,229	2,208,868	0.16%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,727,639	0.13%				481,229	481,229	2,208,868	0.16%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,727,639	0.13%				481,229	481,229	2,208,868	0.16%
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	1,348,267,407	99.87%				-481,229	-481,229	1,347,786,178	99.84%
1、人民币普通股	1,348,267,407	99.87%				-481,229	-481,229	1,347,786,178	99.84%
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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
彭庆伟	162,258	40,565	0	121,693	原董事会秘书离职	详见注释
方东红	1,565,381	0	521,794	2,087,175	原副总裁离职	详见注释
合计	1,727,639	40,565	521,794	2,208,868	--	--

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			75,948		年度报告披露日前上一月末普通股股东总数			73,575	
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	国家	21.93%	296,031,373	0	0	296,031,373	——	——	

资产监督管理委员会								
深圳市远致投资有限公司	国有法人	13.99%	188,817,775	25,850,964	0	188,817,775	——	——
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	未知	0	14,598,400	——	——
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	0.76%	10,307,454	6,171,800	0	10,307,454	——	——
廖晔	境内自然人	0.52%	6,989,500	1,996,200	0	6,989,500	——	——
张德锋	境内自然人	0.51%	6,904,100	589,200	0	6,904,100	——	——
聂智	境内自然人	0.36%	4,900,000	-2,204,876	0	4,900,000	——	——
曾运龙	境内自然人	0.35%	4,704,200	185,400	0	4,704,200	——	——
刘瑶	境内自然人	0.35%	4,689,559	1,031,800	0	4,689,559	——	——
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			188,817,775	人民币普通股		188,817,775		
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		
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			10,307,454	人民币普通股		10,307,454		
廖晔			6,989,500	人民币普通股		6,989,500		
张德锋			6,904,100	人民币普通股		6,904,100		
聂智			4,900,000	人民币普通股		4,900,000		
曾运龙			4,704,200	人民币普通股		4,704,200		
刘瑶			4,689,559	人民币普通股		4,689,559		
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 6,960,000 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账户持有公司股份 6,901,900 股，其余 2,200 股通过普通账户持有；公司自然人股东聂智通过华泰证券公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份					

	份 4,900,000 股；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 4,699,900 股，其余 4,300 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 3,680,780 股，其余 1,008,779 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）50.04%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

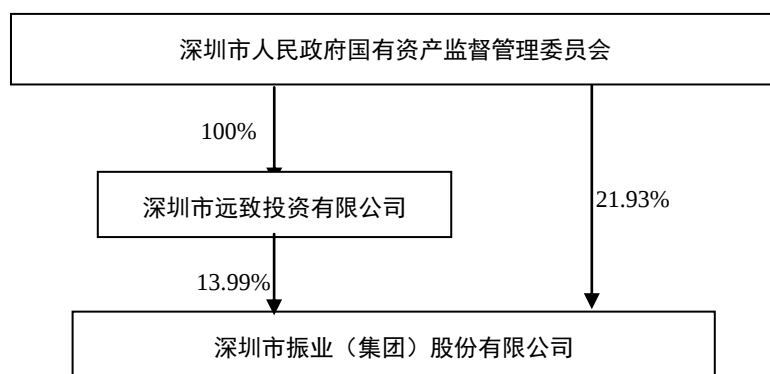
公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人：地方国资管理机构

控股股东类型：法人

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：



注：以上持股比例为截止 2018 年 12 月 31 日数据，2019 年 1 月远致投资公司增持 114.9 万股，本次增持完成后，远致投资公司持股比例为 14.07%，深圳市国资委持股比例为 21.93%，合计持股 36.00%。

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	陈志升	2007 年 6 月 22 日	96.30 亿元	投资兴办实业；对投资及其相关的资产提供管理。

注：远致投资公司 2019 年 1 月增加注册资本后，注册资本为 96.30 亿元。

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	50	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	58	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
李建春	董事、党委副书记	现任	男	54	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	64	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
曲咏海	独立董事	现任	男	48	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
陈英革	独立董事	现任	男	50	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	53	2012.8.27	2020.3.15	0	0	0	0	0
张磊	监事	现任	男	50	2017.3.16	2020.3.15	0	0	0	0	0
谢向荣	职工监事	现任	男	44	2013.1.7	2020.3.15	0	0	0	0	0
张光柳	副总裁	现任	男	56	2018.7.20	2020.3.15	0	0	0	0	0
李伟	副总裁	现任	男	46	2013.5.27	2020.3.15	0	0	0	0	0
杨晓东	副总裁	现任	男	45	2017.10.26	2020.3.15	0	0	0	0	0
杜汛	董事会秘书	现任	女	43	2017.10.17	2020.3.15	0	0	0	0	0
方东红	原副总裁	离任	男	52	2009.7.29	2018.7.20	2,087,175	0	0	0	2,087,175
合计	--	--	--	--	--	--	2,087,175	0	0	0	2,087,175

注：公司原副总裁方东红先生因工作变动原因，于 2018 年 7 月 20 日起不再担任公司副总裁、计划财务部总经理及公司其他任何职务，公司已于 2018 年 7 月 21 日在巨潮资讯网发布相关公告。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
方东红	原副总裁、计划财务部总经理	解聘	2018.7.20	主动辞职

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、郑州航空工业学院教师，深圳信息管理部、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：高级经济师。历任国务院法制局科员、副主任科员、主任科员，中国进出口银行项目评审部职员、项目评估处副经理、法务事务处副经理，三亚市国有资产管理局 局长兼企业工委副书记，三亚市国有资产监督管理委员会办公室主任，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、党支部书记，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，平安银行总行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，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，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，中航善达股份有限公司独立董事，2017年3月起任本公司独立董事。

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

局柳州南站副站长、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），2012年8月起任本公司监事会主席，2016年1月起兼任深圳市城市公共安全技术研究院监事，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；现任天津振业房地产开发有限公司董事长兼党支部书记，2013年1月起任本公司职工监事。

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。

于 冰：见“董事简介”。

杨晓东：中级政工师。历任深圳市第五建筑工程公司四分公司、人事部科员，深圳市建设集团公司人事部科员，深圳市建设投资控股公司工会、房地产开发部经营部主办科员、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，办公室副主任（主持部门工作）、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。

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	——	

	江西财经大学	客座教授、研究生校外导师	2006 年 6 月	——	
	国家审计署驻深圳特派员办事处	特聘外部专家	2004 年 8 月	——	
	深圳大学金融学院	研究生校外导师	2016 年 11 月	——	
	中华孔子学会孔子后裔儒学促进会	理事	2016 年 5 月	——	
	华孚时尚股份有限公司	独立董事	2017 年 9 月	——	
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
	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	——	
在其他单位任职情况的说明					

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、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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、方东红的薪酬由职位薪酬、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	50	现任	126.79	75.05	否

朱新宏	董事、总裁、党委副书记	男	58	现任	157.29	95.17	否
李建春	董事、党委副书记	男	54	现任	127.53	77.70	否
于冰	董事、财务总监	女	52	现任	50	50	否
孔祥云	独立董事	男	64	现任	10.62	8.94	是
曲咏海	独立董事	男	48	现任	10.41	8.76	是
陈英革	独立董事	男	50	现任	10.62	8.94	是
陈强	监事会主席、纪委书记	男	53	现任	50	50	否
张磊	监事	男	50	现任	0.41	0.36	是
谢向荣	职工监事	男	44	现任	95.01	56.23	否
张光柳	副总裁	男	56	现任	32.25	21.11	是（注1）
李伟	副总裁	男	46	现任	133.44	81.18	否
杨晓东	副总裁	男	45	现任	120.07	76.80	否
杜汛	董事会秘书	女	43	现任	110.03	66.14	否
方东红	原副总裁	男	52	离任	99.69	59.70	否
合计	--	--	--	--	1,134.16	736.08	--

注：1、张光柳先生于 2018 年 7 月 20 日起担任公司副总裁，在此之前，其在深圳市赛格集团有限公司任职，并在该公司领取报酬。

2、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、监事、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）	282
在职员工的数量合计（人）	377
当期领取薪酬员工总人数（人）	377
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	43
技术人员	180
财务人员	45

行政人员	109
合计	377
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	55
本科	263
大专	48
大专以下	11
合计	377

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。

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，组织开展了宪法、纪检监察、监事业务、招标采购实务、电子招标平台操作、房地产企业财税、新企业会计准则等共 10 余次培训活动，参加培训员工共计 1000 余人次，培训满意度综合平均分为 93.6 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) 报告期内，公司先后两次组织对《公司章程》及配套议事规则进行修订和完善，共计完成涉及党建工作、产权管理、会务组织等 46 条款的修订，确保现行的《公司章程》及配套议事规则将公司实际与监管要求有效统一起来，法人治理基础得以进一步夯实。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 报告期内，公司及时根据重大事项进展，公平披露信息，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 49 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 2017 年度信息披露考核中获得 A 级考评。

(10) 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》。

（5）报告期内，公司积极参与深圳证监局组织的投资者保护“蓝天行动”，结合公司实际制定了以投资者保护“蓝天行动”为专题的工作方案，明确了未来投资者管理工作的方向，也为“净化市场空间、使辖区资本市场的天更蓝”贡献一份力量。

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 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.86%	2018 年 2 月 7 日	2018 年 2 月 8 日	巨潮资讯网：2018 年第一次临时股东大会决议公告，公告编号：2018-012
2017 年度股东大会	年度股东大会	34.26%	2018 年 6 月 6 日	2018 年 6 月 7 日	巨潮资讯网：2017 年度股东大会决议公告，公告编号：2018-028
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	34.62%	2018 年 9 月 6 日	2018 年 9 月 7 日	巨潮资讯网：2018 年第二次临时股东大会决议公告，公告编号：2018-044

注：投资者参与比例是指参会的投资者持股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	21	2	18	1	0	否	2
曲咏海	21	2	19	0	0	否	2
陈英革	21	2	19	0	0	否	3

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，并与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。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、利润分配和其他重大财务信息进行了认真审查。薪酬与考核委员会研究审查高级经营管理人员 2017 年度考核评价结果及运用方案、2018 年度经营业绩责任书及高级经营管理人员考核指标、2017 年度董事会特别奖励基金分配方案、《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》和《高级经营管理人员年度考核评价办法》修订方案，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政策要求审查公司副总裁人选任职资格，为副总裁选聘工作的顺利开展打好了基础。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，公司于 2018 年 7 月修订并实施了《高级经营管理人员年度考核评价办法》，并由董事会向高级经营管理人员下达《2018 年度经营业绩责任书》。2019 年初，公司组织开展了高级经营管理人员 2018 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	2019 年 3 月 30 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：公司 2019 年 3 月 30 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	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。 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。 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。	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。 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。 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。
定量标准	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%。 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$<$营业收入总额的 1%；所有者权益总额的 0.5%$\leq$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%。	①重大缺陷 损失金额 2000 万元及以上； ②重要缺陷 损失金额 500 万元(含 500 万元)至 2000 万元； ③一般缺陷 损失金额小于人民币 500 万元。
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 2018 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	2019 年 3 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网：公司 2019 年 3 月 30 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	2019 年 3 月 29 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[2019]13507 号
注册会计师姓名	黎明、陈子涵

审 计 报 告

天职业字[2019]13507 号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称振业集团）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 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
1、房地产开发销售收入的确认与计量	
振业集团 2018 年度实现房地产开发项目收入 24.21 亿元，占营业收入总额的 96.40%。振业集团在以下所有条	我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
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。 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。 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、（二十八）。	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。 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。 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。
2、土地增值税的计提	
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。 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。	我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括： 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。 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。 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。 利用内部税务专家的工作，评估重要房地产项目土地增值税计提金额的合理性。
3、合营企业投资收益确认	
振业集团对合营企业深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目的住宅、商务公寓和配套物业收益享有 70%收益权，对其投资采用权益法核算，投资余额在“其他非流动资产”中核算。2018 年当期确认的投资收益为 4.98 亿元，占 2018 年利润总额的 46.56%。 该合营企业的财务报表对于振业集团的合并财务报表影响重大。因此，我们将投资收益确认识别为关键审计事项。 有关合营企业权益、投资收益披露详情参阅财务报表附注六、（十三）、（三十五）。	我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括： 获取并检查投资协议、项目公司管控办法等，了解投资目的、合作模式，评估管理层对合营企业的重大决策及实际经营活动具有重大影响的判断是否正确，判断对合营企业采用权益法核算的依据是否充分。 了解合营企业的本期运作及重大经营决策程序，判断公司对合营企业的重大决策及实际经营活动的重大影响程度，较以前年度是否发生了重大变化。 将合营企业纳入审计范围，执行恰当的审计程序。 复核测算公司合营企业投资收益确认金额的准确性。

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 2018 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督振业集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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）。

从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·北京

二〇一九年三月二十九日

中国注册会计师

（项目合伙人）：

黎明

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

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,649,743,731.23	3,024,127,979.43
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	8,342,369.95	9,953,141.49
其中：应收票据	0.00	0.00
应收账款	8,342,369.95	9,953,141.49
预付款项	104,569,332.32	226,215,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	78,499,876.62	81,097,849.82
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
买入返售金融资产		
存货	6,437,030,722.52	6,980,027,894.39
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	149,249,286.85	261,838,015.53
流动资产合计	10,427,435,319.49	10,583,259,880.66
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00

长期股权投资	0.00	0.00
投资性房地产	1,150,374,666.08	1,166,421,484.36
固定资产	6,677,730.19	2,928,689.07
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	19,422,233.93	2,515,626.65
递延所得税资产	358,687,410.08	316,563,358.28
其他非流动资产	1,574,130,825.02	1,068,242,270.23
非流动资产合计	3,109,292,865.30	2,556,671,428.59
资产总计	13,536,728,184.79	13,139,931,309.25
流动负债：		
短期借款	800,000,000.00	0.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	724,454,757.63	993,996,959.52
预收款项	1,971,619,513.16	1,422,419,881.78
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	60,435,486.30	52,941,477.91
应交税费	674,447,645.05	575,449,888.07
其他应付款	671,125,840.55	678,577,809.69
其中：应付利息	38,655,630.14	62,613,698.60
应付股利	2,293,302.10	2,293,302.10
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	534,236,603.97	2,631,778,960.51

其他流动负债	379,011.39	497,368.90
流动负债合计	5,436,698,858.05	6,355,662,346.38
非流动负债：		
长期借款	1,212,600,000.00	1,074,283,801.15
应付债券	499,282,435.51	0.00
其中：优先股		
永续债		
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	2,009,535.27	2,626,138.66
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,713,891,970.78	1,076,909,939.81
负债合计	7,150,590,828.83	7,432,572,286.19
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	1,483,862,592.91	1,363,270,563.31
一般风险准备		
未分配利润	2,879,489,920.90	2,370,187,694.53
归属于母公司所有者权益合计	6,197,669,182.88	5,567,774,926.91
少数股东权益	188,468,173.08	139,584,096.15
所有者权益合计	6,386,137,355.96	5,707,359,023.06
负债和所有者权益总计	13,536,728,184.79	13,139,931,309.25

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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,208,565,282.28	788,006,128.72
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		
应收票据及应收账款	7,416,873.75	9,848,034.45
其中：应收票据	0.00	0.00
应收账款	7,416,873.75	9,848,034.45
预付款项	124,811.32	0.00
其他应收款	2,853,932,792.36	3,080,119,201.48
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
存货	26,439,548.62	26,961,754.96
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,443,976.86	135,134,297.32
流动资产合计	4,104,923,285.19	4,040,069,416.93
非流动资产：		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	1,379,055,396.57	1,379,055,396.57
投资性房地产	1,130,594,481.23	1,166,421,484.36
固定资产	1,180,818.58	1,372,616.04
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	12,418,461.94	770,114.76
递延所得税资产	300,630,923.56	269,406,338.13
其他非流动资产	1,574,130,825.02	1,068,242,270.23

非流动资产合计	4,398,010,906.90	3,885,268,220.09
资产总计	8,502,934,192.09	7,925,337,637.02
流动负债：		
短期借款	800,000,000.00	0.00
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		
应付票据及应付账款	131,821,939.07	255,112,649.67
预收款项	1,379,933.13	3,888,344.80
应付职工薪酬	31,082,496.53	27,419,490.53
应交税费	393,568,216.45	396,443,314.96
其他应付款	1,456,366,737.20	1,004,032,045.71
其中：应付利息	38,655,630.14	62,613,698.60
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	46,000,000.00	1,561,200,167.79
其他流动负债	379,011.39	495,966.09
流动负债合计	2,860,598,333.77	3,248,591,979.55
非流动负债：		
长期借款	1,032,600,000.00	723,300,000.00
应付债券	499,282,435.51	0.00
其中：优先股		
永续债		
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	2,009,535.27	2,626,138.66
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,533,891,970.78	725,926,138.66
负债合计	4,394,490,304.55	3,974,518,118.21
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	1,483,862,592.91	1,363,270,563.31
未分配利润	791,880,324.36	754,847,985.23
所有者权益合计	4,108,443,887.54	3,950,819,518.81
负债和所有者权益总计	8,502,934,192.09	7,925,337,637.02

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	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,511,844,429.36	2,959,450,243.71
其中：营业收入	2,511,844,429.36	2,959,450,243.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,943,718,200.98	2,434,421,298.78
其中：营业成本	1,537,585,929.98	2,080,065,386.56
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	125,714,090.65	81,595,032.08
销售费用	43,117,714.67	48,966,215.86
管理费用	133,313,365.67	107,270,399.26
研发费用		
财务费用	88,912,716.85	112,874,725.71
其中：利息费用	108,036,922.33	135,090,131.73
利息收入	19,513,877.26	23,383,581.25
资产减值损失	15,074,383.16	3,649,539.31

加：其他收益		312,400.00
投资收益（损失以“－”号填列）	499,170,287.07	436,810,438.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	497,730,747.21	436,810,438.11
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,067,296,515.45	962,151,783.04
加：营业外收入	4,883,054.57	1,246,859.32
减：营业外支出	3,192,971.98	3,171,899.34
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,068,986,598.04	960,226,743.02
减：所得税费用	145,859,201.89	139,744,237.42
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	923,127,396.15	820,482,505.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	923,125,011.75	820,479,928.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,384.40	2,576.91
归属于母公司所有者的净利润	874,243,319.22	805,636,364.61
少数股东损益	48,884,076.93	14,846,140.99
六、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类		

为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	923,127,396.15	820,482,505.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	874,243,319.22	805,636,364.61
归属于少数股东的综合收益总额	48,884,076.93	14,846,140.99
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.6476	0.5968
（二）稀释每股收益	0.6476	0.5968

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	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	89,237,816.73	127,960,012.21
减：营业成本	66,236,406.35	86,416,409.60
税金及附加	-3,797,854.95	-26,335,586.07
销售费用	214,375.00	181,320.00
管理费用	87,915,802.61	76,221,693.29
研发费用		
财务费用	80,337,464.37	113,801,125.09
其中：利息费用	87,474,396.65	119,658,918.82
利息收入	7,205,252.74	6,632,748.01
资产减值损失	-12,988,822.26	-8,264,766.21
加：其他收益	0.00	0.00
投资收益（损失以“—”号填列）	499,170,287.07	436,810,438.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	497,730,747.21	436,810,438.11
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		

资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	370,490,732.68	322,750,254.62
加：营业外收入	1,254,807.20	315,240.81
减：营业外支出	2,933,305.37	2,665,629.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	368,812,234.51	320,399,865.60
减：所得税费用	-33,161,197.47	-28,141,616.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	401,973,431.98	348,541,481.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	401,973,431.98	348,541,481.94
（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	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	401,973,431.98	348,541,481.94
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2978	0.2582
（二）稀释每股收益	0.2978	0.2582

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	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,204,743,497.41	2,786,461,048.54
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	101,278,190.79	54,065,917.70
经营活动现金流入小计	3,306,021,688.20	2,840,526,966.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,050,177,256.22	1,297,142,403.93
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
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	150,048,508.82	112,098,787.05
支付的各项税费	380,820,078.66	648,905,024.48
支付其他与经营活动有关的现金	118,293,468.39	75,499,443.14
经营活动现金流出小计	1,699,339,312.09	2,133,645,658.60
经营活动产生的现金流量净额	1,606,682,376.11	706,881,307.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	143,009,539.86	132,430,000.00
取得投资收益收到的现金	40,655.69	665,697.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	300.00	14,767.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00

收到其他与投资活动有关的现金	0.00	500,000,000.00
投资活动现金流入小计	143,050,495.55	633,110,465.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,900,518.76	1,792,257.24
投资支付的现金	0.00	130,000,000.00
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	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	17,900,518.76	131,792,257.24
投资活动产生的现金流量净额	125,149,976.79	501,318,208.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,655,000,000.00	477,298,905.60
发行债券收到的现金	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	2,154,100,000.00	477,298,905.60
偿还债务支付的现金	2,814,625,989.90	975,954,484.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	422,775,211.44	470,427,439.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	6,332.98
支付其他与筹资活动有关的现金	384,255.75	640,000.00
筹资活动现金流出小计	3,237,785,457.09	1,447,021,923.17
筹资活动产生的现金流量净额	-1,083,685,457.09	-969,723,017.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	194,152.34	-282,406.05
五、现金及现金等价物净增加额	648,341,048.15	238,194,092.06
加：期初现金及现金等价物余额	2,941,952,030.25	2,703,757,938.19
六、期末现金及现金等价物余额	3,590,293,078.40	2,941,952,030.25

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	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	96,508,721.63	97,595,340.89
收到的税费返还		0.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,252,845,715.02	524,653,057.26
经营活动现金流入小计	1,349,354,436.65	622,248,398.15
购买商品、接受劳务支付的现金	129,744,867.02	98,707,327.74
支付给职工以及为职工支付的现金	65,679,394.43	46,443,612.54
支付的各项税费	31,069,793.96	245,201,691.86
支付其他与经营活动有关的现金	545,725,539.13	200,695,832.21
经营活动现金流出小计	772,219,594.54	591,048,464.35
经营活动产生的现金流量净额	577,134,842.11	31,199,933.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	131,439,539.86	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金	0.00	49,750.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	6,847.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		500,000,000.00
投资活动现金流入小计	131,439,539.86	501,056,598.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,805,325.29	1,387,893.30
投资支付的现金	0.00	130,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	10,805,325.29	131,387,893.30
投资活动产生的现金流量净额	120,634,214.57	369,668,705.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	1,250,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金	499,100,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	1,749,100,000.00	300,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,656,300,000.00	47,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	369,909,799.71	365,538,930.52
支付其他与筹资活动有关的现金	384,255.75	0.00
筹资活动现金流出小计	2,026,594,055.46	413,138,930.52
筹资活动产生的现金流量净额	-277,494,055.46	-113,138,930.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	194,152.34	-282,406.05
五、现金及现金等价物净增加额	420,469,153.56	287,447,302.48
加：期初现金及现金等价物余额	788,006,128.72	500,558,826.24
六、期末现金及现金等价物余额	1,208,475,282.28	788,006,128.72

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	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股 东权益	所有者 权益合 计
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				1,363,270,563.31		2,370,187,694.53	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	139,584,096.15	5,707,359,023.06
三、本期增减变动金额（减少以“—”									120,592,029.60		509,302,226.37	48,884,076.93	678,778,332.90

号填列)													
(一) 综合收益总额											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
1. 提取盈余公积									120,592,029.60		-120,592,029.60		0.00
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
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													
(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	188,468,173.08	6,386,137,355.96
----------	------------------	--	--	--	----------------	--	--	--	------------------	--	------------------	----------------	------------------

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股 东权益	所有者 权益合 计
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				1,258,708,118.73		1,912,112,882.78	124,737,955.16	5,129,875,625.74
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				1,258,708,118.73		1,912,112,882.78	124,737,955.16	5,129,875,625.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									104,562,444.58		458,074,811.75	14,846,140.99	577,483,397.32
（一）综合收益总额											805,636,364.61	14,846,140.99	820,482,505.60
（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									104,562,444.58		-347,561,552.86		-242,999,108.28

1. 提取盈余公积									104,562,444.58		-104,562,444.58		0.00
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-242,999,108.28		-242,999,108.28
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													
（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				1,363,270,563.31		2,370,187,694.53	139,584,096.15	5,707,359,023.06

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	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,349,99				482,705,9				1,363,270	754,847	3,950,819

	5,046.00				24.27				,563.31	,985.23	,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	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配										-244,349,063.25	-244,349,063.25
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											
（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				1,483,862,592.91	791,880,324.36	4,108,443,887.54

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				1,258,708,118.73	753,868,056.15	3,845,277,145.15
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				1,258,708,118.73	753,868,056.15	3,845,277,145.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									104,562,444.58	979,929.08	105,542,373.66
（一）综合收益总额										348,541,481.94	348,541,481.94
（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									104,562,444.58	-347,561.94	-242,999.28

									44.58	1,552.86	108.28
1. 提取盈余公积									104,562,444.58	-104,562,444.58	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配										-242,999,108.28	-242,999,108.28
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											
（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				1,363,270,563.31	754,847,985.23	3,950,819,518.81

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

2018 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司的基本情况

1. 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。

2. 截至 2018 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、（二十四）。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，占公司总股本比例 21.93%，通过深圳远致投资有限公司间接持有本公司股本 13.99%，为公司的实际控制人。

3. 本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 3 月 29 日决议批准报出。

4. 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 2018 年度纳入合并范围的下属公司共 16 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。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公

司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

1. 合并财务报表范围的确定原则

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

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

2. 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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和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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本集团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：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1）终止确认部分的账面价值；2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（十一）应收款项

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

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	确认组合的依据
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
集团内关联方组合	合并范围内关联方未发生减值按 5%计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
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

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊

余成本。

（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	11%、10%、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	应纳税所得额	25%

（二）重要税收优惠政策及其依据

注1：根据财政部、国家税务总局财税[2018]32号《关于调整增值税税率的通知》：自2018年5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17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%，本公司房地产销售业务及不动产租赁业务适用10%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自治区地方税务局关于进一步加强房地产业税收征管工作的通知文件（桂地税发[2010]65号），2010年6月起，南宁市土地增值税预征率普通住宅为预售房款的1%、非普通住宅为预售房款的3%、商铺为预售房款的5%。

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

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

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

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

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[2015]12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%。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

本公司自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 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
(1) 资产负债表中“应收账款”与“应收票据”合并为“应收票据及应收账款”列示，比较数据相应调整；	合并资产负债表 2018 年 12 月 31 日“应收票据”及“应收账款”列示金额 8,342,369.95 元；2017 年 12 月 31 日列示金额 9,953,141.49 元； 母公司资产负债表 2018 年 12 月 31 日“应收票据”及“应收账款”列示金额 7,416,873.75 元；2017 年 12 月 31 日列示金额 9,848,034.45 元。
(2) 资产负债表中“应收利息”与“应收股利”并入“其他应收款”列示，比较数据相应调整；	合并资产负债表 2018 年 12 月 31 日“其他应收款”列示金额 78,499,876.62 元；2017 年 12 月 31 日列示 81,097,849.82 元； 母公司资产负债表 2018 年 12 月 31 日“其他应收款”列示金额 2,853,932,792.36 元；2017 年 12 月 31 日列示 3,080,119,201.48 元。
(3) 资产负债表中“固定资产清理”并入“固定资产”列示；比较数据相应调整。	无影响
(4) 资产负债表中“工程物资”并入“在建工程”列示；比较数据相应调整。	无影响
(5) 资产负债表中“专项应付款”并入“长期应付款”列示；比较数据相应调整。	无影响
(7) 资产负债表中“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；比较数据相应调整。	合并资产负债表 2018 年 12 月 31 日“其他应付款”列示金额 671,125,840.55 元，2017 年 12 月 31 日列示 678,577,809.69 元； 母公司资产负债表 2018 年 12 月 31 日“其他应付款”列示金额 1,456,366,737.20 元，2017 年 12 月 31 日列示 1,004,032,045.71 元。
(8) 利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示。	无影响。
(9) 利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目；比较数据相应调整。	合并利润表 2018 年度列示“其中：利息费用”金额 108,036,922.33 元、“利息收入”金额 19,513,877.26 元；2017 年度列示“其中：利息费用”金额 135,090,131.73 元，“利息收入”金额

23,383,581.25 元；

母公司利润表 2018 年度列示“其中：利息费用”金额 87,474,396.65 元、“利息收入”金额 7,205,252.74 元；2017 年度列示“其中：利息费用”金额 119,658,918.82 元，“利息收入”金额 6,632,748.01 元。

2. 会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

3. 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。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2017年12月31日，期末指2018年12月31日，上期指2017年度，本期指2018年度。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	26,128.90	33,499.80
银行存款	3,591,907,742.06	2,953,488,530.45
其他货币资金	57,809,860.27	70,605,949.18
合计	<u>3,649,743,731.23</u>	<u>3,024,127,979.43</u>
其中：存放在境外的款项总额	-	-

2. 期末银行存款中共有1,640,792.56元系因公司诉讼事项冻结的资金，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47,579,860.27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，90,000.00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、（四十一）。

（二）应收票据及应收账款

1. 总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
应收票据	-	-
应收账款	8,342,369.95	9,953,141.49
合计	8,342,369.95	9,953,141.49

2. 公司期末无应收票据。

3. 应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
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

续表

类别	期初余额		坏账准备		账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,664,104.73	100.00	710,963.24	6.67	9,953,141.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	10,664,104.73	100.00	710,963.24	6.67	9,953,141.49

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)	6,899,375.63	344,968.78	5.00

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1-2 年（含 2 年）	1,761,356.45	176,135.65	10.00
2-3 年（含 3 年）	2,239.00	671.70	30.00
3-4 年（含 4 年）	97,079.00	48,539.50	50.00
4-5 年（含 5 年）	294,351.00	147,175.50	50.00
5 年以上	27,300.00	21,840.00	80.00
合计	9,081,701.08	739,331.13	8.14

（2）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	28,367.89
本期收回或转回的应收账款坏账准备	-

（3）本期未发生核销的应收账款。

（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6,368,364.38元，占应收账款年末余额合计数的比例为70.12%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为406,486.04元。

（三）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	121,820,000.00	53.85
1-2 年（含 2 年）	-	-	-	-
2-3 年（含 3 年）	-	-	-	-
3 年以上	104,395,000.00	99.83	104,395,000.00	46.15
合计	104,569,332.32	100.00	226,215,000.00	100.00

注：账龄超过一年的预付款项主要为支付给广东惠州惠阳经济开发区管理委员会的“惠阳振业城”项目土地征用补偿费、拆迁费等土地储备整理资金104,395,000.00元，截止2018年12月31日，尚未完成土地受让的相关手续。

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

截至期末按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额为104,562,261.32元，占预付款项期末余额合计数的比例为99.99%。

(四) 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	78,499,876.62	81,097,849.82
<u>合计</u>	<u>78,499,876.62</u>	<u>81,097,849.82</u>

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	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
<u>合计</u>	<u>145,425,366.17</u>	<u>100.00</u>	<u>66,925,489.55</u>	<u>46.02</u>	<u>78,499,876.62</u>

续表

类别	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	82,340,285.66	61.92	16,755,091.87	20.35	65,585,193.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	50,637,038.44	38.08	35,124,382.41	69.37	15,512,656.03
<u>合计</u>	<u>132,977,324.10</u>	<u>100.00</u>	<u>51,879,474.28</u>	<u>39.01</u>	<u>81,097,849.82</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)	35,145,803.57	1,757,290.15	5.00
1-2 年 (含 2 年)	7,837,901.34	783,790.13	10.00

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
2-3 年（含 3 年）	35,142,973.53	10,542,892.07	30.00
3-4 年（含 4 年）	7,205,736.34	3,602,868.18	50.00
4-5 年（含 5 年）	64,317.67	32,158.84	50.00
5 年以上	16,404,997.46	13,123,997.96	80.00
合计	101,801,729.91	29,842,997.33	29.31

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（按单位）	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	
代偿还按揭贷款及利息	43,623,636.26	37,082,492.22	85.01	预计无法全额收回
合计	43,623,636.26	37,082,492.22	—	—

注：本公司子公司西安振业房地产开发有限公司（以下简称“西安振业”）为业主牛进才、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”）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2018年，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。

（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	51,608,456.75	60,774,840.37
代垫款	84,588,757.29	69,947,388.82
往来款	8,639,570.08	1,260,000.00
其他	588,582.05	995,094.91
合计	145,425,366.17	132,977,324.10

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本期发生额
本期计提其他应收款坏账准备	16,761,545.78
本期收回或转回的其他应收款坏账准备	1,715,530.51

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

单位名称	收回或转回金额	收回方式
代偿还按揭贷款及利息	1,715,530.51	收回代垫款
<u>合计</u>	<u>1,715,530.51</u>	

(4) 本期未发生核销的其他应收款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备 期末余额
惠阳区人民政府	代垫款	10,876,800.00	3年以上	7.48	8,701,440.00
牛进才	代偿还按揭贷款及利息	5,483,582.23	2-3年	3.77	4,935,224.01
西安市雁塔区人民法院	断供房产竞买款	4,932,200.00	1年以内	3.39	246,610.00
白小艳	代偿还按揭贷款及利息	4,713,214.02	3-4年	3.24	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	3.23	4,231,844.56
<u>合计</u>		<u>30,707,845.76</u>		<u>21.12</u>	<u>22,357,011.19</u>

(五) 存货

1. 分类列示

项目	账面 余额	其中：借款费用资 本化金额	期末余额	
			跌价 准备	账面 价值
完工开发产品	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
<u>合计</u>	<u>6,475,463,231.56</u>	<u>178,936,486.18</u>	<u>38,432,509.04</u>	<u>6,437,030,722.52</u>

续表

项目	账面 余额	其中：借款费用资 本化金额	期初余额	
			跌价 准备	账面 价值
完工开发产品	1,992,114,239.53	34,697,772.06	38,432,509.04	1,953,681,730.49
在建开发产品	4,559,538,181.02	158,946,961.21	-	4,559,538,181.02

项目	账面 余额	期初余额		账面 价值
		其中：借款费用资 本化金额	跌价 准备	
拟开发产品	466,807,982.88	-	-	466,807,982.88
合计	7,018,460,403.43	193,644,733.27	38,432,509.04	6,980,027,894.39

注：本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为5.59%。

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	2,757,332.45	-	515,648.92	2,241,683.53
北海宝丽一期	1995	60,135.81	-	-	60,135.81
振业·中央华府（北海）	2009.03	517,292.83	-	-	517,292.83
惠阳·振业城一期	2010.11	-	-1,838,853.62	-1,838,853.62	-
振业城四-五期	2011.03	820,650.25	-	-	820,650.25
惠阳·振业城二期（GH组团）	2011.12	37,777,074.52	-150,778.13	10,576,678.35	27,049,618.04
惠阳·振业城二期（D组团）	2013.11	19,358,081.63	-2,120,455.71	7,854,101.22	9,383,524.70
振业·青秀山1号	2012.01	10,841,493.55	-	6,031,014.47	4,810,479.08
西安振业·泊墅一期	2012.06	37,191,270.85	12,268,751.05	7,840,625.70	41,619,396.20
天津·新博园	2013.10	66,710,807.22	-92,009.00	579,193.09	66,039,605.13
振业城六-七期	2013.03	1,364,049.48	4,493.26	-	1,368,542.74
长沙振业城一期	2015.11	53,605,120.61	-2,358,126.67	-360,714.63	51,607,708.57
西安振业·泊墅二期A组团	2014.09	164,740,147.46	-71,357.43	20,297,714.35	144,371,075.68
振业峦山谷花园二期	2014.11	7,735,177.60	-3,244,421.79	-3,233,371.11	7,724,126.92
西安振业·泊墅二期B组团	2015.11	87,730,342.55	58,656.63	33,778,352.60	54,010,646.58
惠阳·振业城商务中心	2015.07	120,040,773.36	6,563,462.91	-	126,604,236.27
广西振业·尚府	2016.11	81,760,373.28	507,801.00	28,744,282.55	53,523,891.73
天津振业·启春里	2016.12	282,899,600.05	-1,625,166.86	75,303,538.46	205,970,894.73
东莞松湖雅苑项目	2016.10	69,437,203.91	-1,077,457.98	33,739,861.36	34,619,884.57
长沙振业城二期	2018.04	16,890,300.05	325,183,625.71	244,554,537.96	97,519,387.80
西安振业泊岸	2017.09	182,466,585.90	223,234,308.12	389,985,880.17	15,715,013.85
天津铂雅轩项目	2017.10	694,693,371.95	516,171.81	307,374,535.46	387,835,008.30
振业·邕江雅苑	2018.12	-	344,260,389.02	245,918,924.87	98,341,464.15
惠阳·振业城Q组团	2018.09	-	434,651,177.78	90,129,206.18	344,521,971.60
惠阳·振业城幼儿园	2018.09	-	11,351,802.43	-	11,351,802.43

项目名称	竣工时间	期初数	本年增加	本年减少	期末数
合 计		1,992,114,239.53	1,346,022,012.53	1,497,791,156.35	1,840,345,095.71

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
惠阳·振业城二期	2010.09		2,796,560,000.00	213,446,273.17	-
惠阳·振业城 Q 组团	2015.07	2018.9	446,002,980.21	355,010,703.85	-
长沙·振业城二期	2015.07	2018.02	1,277,005,200.00	384,156,643.10	-
西安振业泊岸	2016.04	2019.12	1,040,630,871.74	521,080,014.59	449,179,065.55
广州振业城	2016.03	2019.01	2,705,904,597.00	2,459,109,135.50	2,657,379,435.61
深汕振业时代花园一期	2017.06	2019.10	300,000,000.00	-	171,442,824.65
振业邕江雅苑	2016.08	2018.12	344,260,389.02	294,111,247.23	-
长沙·振业城三期	2017.04	2020.08	1,396,140,352.22	332,624,163.58	579,359,047.35
合 计				4,559,538,181.02	3,857,360,373.16

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
惠阳·振业城二期 U 组团				-	97,744,980.31
惠阳·振业城二期-F1 组团				36,586,442.50	37,669,783.59
惠阳·振业城小学				-	397,810.84
惠阳·振业城 R 组团				-	79,651,082.79
惠阳·振业城 E1 组团				-	8,779,475.90
惠阳·振业城水厂重叠地块				-	2,055,520.00
惠阳·振业城 M 组团				-	14,472,817.83
惠阳·振业城 K 组团				164,374,134.90	152,112,792.42
广西振业·启航城	2019.05	2020.11	763,601,900.00	-	105,889,711.37
长沙振业城二期别墅组团			300,000,000.00	-	49,870,827.79
长沙振业城四期及后期			1,600,000,000.00	131,797,639.62	141,902,696.48
深汕振业时代花园一期	2018.03	2019.10	300,000,000.00	48,450,745.01	-
深汕振业时代花园二期	2019.03	2020.10	850,000,000.00	85,599,020.85	87,210,263.37
合 计				466,807,982.88	777,757,762.69

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
合计	38,432,509.04	-	-	-	-	38,432,509.04

6. 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本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、（四十一）。

（六）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	2,491,440.93	11,312,027.32
待抵扣增值税	29,371,749.80	9,840,060.11
预缴增值税	55,132,452.08	39,679,260.16
预缴营业税	346,534.65	1,197,077.67
预缴土地增值税	56,385,473.06	64,694,127.76
预缴城建税	2,884,100.52	2,057,396.57
预缴教育费附加	1,823,576.25	1,243,853.20
预缴堤围费	752,757.58	898,015.86
预缴房产税	61,201.98	
预付租金	-	916,196.88
理财产品	-	130,000,000.00
合计	149,249,286.85	261,838,015.53

（七）可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具	5,902,344.92	5,902,344.92	-	5,902,344.92	5,902,344.92	-
其中：按成本计量	5,902,344.92	5,902,344.92	-	5,902,344.92	5,902,344.92	-
合计	5,902,344.92	5,902,344.92	-	5,902,344.92	5,902,344.92	-

2. 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
天津轮船实业发展有限公司	3,375,000.00			3,375,000.00	3,375,000.00			3,375,000.00	1.67	
深圳市深发贸易有限公司	208,000.00			208,000.00	208,000.00			208,000.00	10.00	
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52			636,353.52	636,353.52			636,353.52	7.14	
北海乌家砖厂	1,157,991.40			1,157,991.40	1,157,991.40			1,157,991.40		
北海长江实业股份有限公司	525,000.00			525,000.00	525,000.00			525,000.00		
合计	5,902,344.92			5,902,344.92	5,902,344.92			5,902,344.92		

3. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
期初已计提减值金额	5,902,344.92	<u>5,902,344.92</u>
本期计提	-	-
其中：从其他综合收益转入	-	-
本期减少	-	-
其中：期后公允价值回升转回	-	-
期末已计提减值金额	5,902,344.92	<u>5,902,344.92</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	-	-

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
小计	6,374,510.83	—	—
合计	6,374,510.83	—	—

接上表：

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

接上表：

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

（九）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, 515, 708, 482. 29	1, 515, 708, 482. 29
2. 本期增加金额	20, 330, 800. 72	20, 330, 800. 72
(1) 外购	-	-
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	20, 330, 800. 72	20, 330, 800. 72
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	1, 536, 039, 283. 01	1, 536, 039, 283. 01
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	349, 286, 997. 93	349, 286, 997. 93
2. 本期增加金额	36, 377, 619. 00	36, 377, 619. 00
(1) 计提或摊销	36, 377, 619. 00	36, 377, 619. 00
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	385, 664, 616. 93	385, 664, 616. 93
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	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1, 150, 374, 666. 08	1, 150, 374, 666. 08
2. 期初账面价值	1, 166, 421, 484. 36	1, 166, 421, 484. 36

2. 本期所有权受限投资性房地产的情况详见附注六、（四十一）。

（十）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	6, 677, 730. 19	2, 928, 689. 07
固定资产清理	-	-

项目	期末余额					期初余额
<u>合计</u>	<u>6,677,730.19</u>					<u>2,928,689.07</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	272,207.77	140,631.00	3,813,595.66	7,751,793.46	1,714,041.40	13,692,269.29
2. 本期增加金额	4,535,132.73	-	-	420,512.99	388,870.96	5,344,516.68
(1) 购置	-	-	-	396,318.99	388,870.96	785,189.95
(2) 其他	4,535,132.73	-	-	24,194.00	-	4,559,326.73
3. 本期减少金额	-	140,631.00	-	838,007.57	151,251.20	1,129,889.77
(1) 处置或报废	-	140,631.00	-	838,007.57	151,251.20	1,129,889.77
4. 期末余额	4,807,340.50	-	3,813,595.66	7,334,298.88	1,951,661.16	17,906,896.20
二、累计折旧						
1. 期初余额	131,444.28	133,599.45	3,557,889.14	5,842,075.77	1,098,571.58	10,763,580.22
2. 本期增加金额	654,523.81	-	50,166.77	571,646.64	234,527.51	1,510,864.73
(1) 计提	654,523.81	-	50,166.77	571,646.64	234,527.51	1,510,864.73
3. 本期减少金额	-	133,599.45	-	795,256.29	116,423.20	1,045,278.94
(1) 处置或报废	-	133,599.45	-	795,256.29	116,423.20	1,045,278.94
4. 期末余额	785,968.09	-	3,608,055.91	5,618,466.12	1,216,675.89	11,229,166.01
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	4,021,372.41	-	205,539.75	1,715,832.76	734,985.27	6,677,730.19
2. 期初账面价值	140,763.49	7,031.55	255,706.52	1,909,717.69	615,469.82	2,928,689.07

(十一) 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	770,114.76		316,211.76	-	453,903.00
办公室装修费	1,745,511.89	19,841,722.96	2,618,903.92	-	18,968,330.93
合计	2,515,626.65	19,841,722.96	2,935,115.68	-	19,422,233.93

(十二) 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	118,271,028.97	29,567,757.25	103,147,695.67	25,786,923.93
预提职工薪酬	39,929,567.34	9,982,391.84	24,058,279.20	6,014,569.80
预提土地增值税	385,281,056.62	96,320,264.16	385,972,751.08	96,493,187.77
预售房款	256,035,053.14	64,008,763.29	243,667,479.31	60,916,869.83
未支付的费用	60,596,356.54	15,149,089.15	83,244,430.74	20,811,107.69
可抵扣亏损	551,400,506.29	137,850,126.57	396,090,602.37	99,022,650.60
其他	23,236,071.26	5,809,017.82	30,072,194.62	7,518,048.66
合计	1,434,749,640.16	358,687,410.08	1,266,253,432.99	316,563,358.28

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
其他	8,038,141.08	2,009,535.27	10,504,554.64	2,626,138.66
合计	8,038,141.08	2,009,535.27	10,504,554.64	2,626,138.66

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	103,156.50	152,106.64
可抵扣亏损	26,695,179.27	18,212,185.39
合计	26,798,335.77	18,364,292.03

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
----	------	------	----

年份	期末余额	期初余额	备注
2018 年度	-	2,258,775.34	
2019 年度	2,100,055.83	2,100,055.83	
2020 年度	4,499,707.96	4,499,707.96	
2021 年度	4,343,303.13	4,343,303.13	
2022 年度	5,010,343.13	5,010,343.13	
2023 年度	10,741,769.22	-	
合计	<u>26,695,179.27</u>	<u>18,212,185.39</u>	

(十三) 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	1,068,242,270.23	-	-	547,710,112.59	41,821,557.80	-
合计	<u>1,068,242,270.23</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>547,710,112.59</u>	<u>41,821,557.80</u>	<u>-</u>

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	-	-	-	1,574,130,825.02	-	-
合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,574,130,825.02</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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32.2万平方米，其中住宅22.554 万平方米，商业5.2 万平方米，商务公寓4.1 万平方米，配套0.346 万平方米。

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

（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。

(十四) 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	800,000,000.00	—
合计	800,000,000.00	—

2. 期末无已逾期未偿还的短期借款。

(十五) 应付票据及应付账款

1. 总表情况

项目	期末余额	期初余额
应付票据	—	—
应付账款	724,454,757.63	993,996,959.52
合计	724,454,757.63	993,996,959.52

2. 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	363,394,152.54	377,434,160.33
1 至 2 年	145,315,483.16	208,916,150.68
2 至 3 年	129,187,552.20	67,306,995.31
3 年以上	86,557,569.73	340,339,653.20
合计	724,454,757.63	993,996,959.52

(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	359,125,326.75	尚未结算

(十六) 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	1,910,000,157.06	1,224,042,640.42
1 至 2 年	60,381,223.10	196,098,001.00
2 至 3 年	562,449.00	2,179,239.68
3 年以上	675,684.00	100,000.68

项目	期末余额	期初余额
合计	<u>1,971,619,513.16</u>	<u>1,422,419,881.78</u>

截至 2018 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
广州振业天颂花园项目	645,213,000.00	未办妥入伙手续
长沙振业城三期	537,302,491.00	未办妥入伙手续
世博大道项目	419,487,429.00	未办妥入伙手续
惠阳振业.振业城 Q 组团	192,422,384.00	未办妥入伙手续
铂雅轩项目	91,832,286.27	未办妥入伙手续
振业·邕江雅苑	39,181,100.00	未办妥入伙手续
启春里项目	18,323,124.76	未办妥入伙手续
东莞振业-松湖雅苑	13,193,940.00	未办妥入伙手续
惠阳振业.振业城二期（GH 组团）	8,225,165.00	未办妥入伙手续
惠阳振业.振业城二期（D 组团）	4,557,216.00	未办妥入伙手续
合计	<u>1,969,738,136.03</u>	

（十七）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	48,847,754.53	139,261,872.10	132,926,965.74	55,182,660.89
二、离职后福利中-设定提存计划负债	4,093,723.38	13,876,126.39	12,717,024.36	5,252,825.41
三、辞退福利	-	103,335.00	103,335.00	-
合计	<u>52,941,477.91</u>	<u>153,241,333.49</u>	<u>145,747,325.10</u>	<u>60,435,486.30</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	42,336,154.84	110,381,875.01	108,280,821.98	44,437,207.87
二、职工福利费	153,900.00	13,970,866.04	10,336,884.98	3,787,881.06
三、社会保险费	-	<u>3,782,412.19</u>	<u>3,782,412.19</u>	-
其中：医疗保险费	-	3,428,323.04	3,428,323.04	-
工伤保险费	-	107,770.34	107,770.34	-
生育保险费	-	246,318.81	246,318.81	-
四、住房公积金	-	7,507,906.76	7,507,906.76	-

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、工会经费和职工教育经费	6,357,699.69	3,492,847.30	2,892,975.03	6,957,571.96
六、其他短期薪酬	-	125,964.80	125,964.80	-
合计	48,847,754.53	139,261,872.10	132,926,965.74	55,182,660.89

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	-	7,945,431.98	7,945,431.98	-
2. 失业保险费	-	130,436.93	130,436.93	-
3. 企业年金缴费	4,093,723.38	5,800,257.48	4,641,155.45	5,252,825.41
合计	4,093,723.38	13,876,126.39	12,717,024.36	5,252,825.41

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	103,335.00	-
合计	103,335.00	-

(十八) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	79,214,890.73	59,468,661.98
2. 增值税	9,709,083.12	2,160,316.94
3. 城市维护建设税	2,877,582.25	2,473,598.77
4. 教育费附加	1,347,465.65	1,041,965.91
5. 代扣代缴个人所得税	1,068,268.79	5,412,996.58
6. 房产税	906,095.76	3,158,599.27
7. 土地增值税	577,844,787.10	499,464,178.86
8. 其他	1,479,471.65	2,269,569.76
合计	674,447,645.05	575,449,888.07

(十九) 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	38,655,630.14	62,613,698.60
应付股利	2,293,302.10	2,293,302.10
其他应付款	630,176,908.31	613,670,808.99
<u>合计</u>	<u>671,125,840.55</u>	<u>678,577,809.69</u>

2. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	18,357,000.00	-
中期票据	20,298,630.14	-
公司债	-	62,613,698.60
<u>合计</u>	<u>38,655,630.14</u>	<u>62,613,698.60</u>

3. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
广西振业房地产股份有限公司个人股东	2,280,140.85	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
<u>合计</u>	<u>2,293,302.10</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	529,427,819.29	525,207,721.39
押金及保证金	45,175,717.39	34,218,941.26
代扣代缴款项	6,713,333.99	7,800,931.39
其他	6,797,537.64	4,380,714.95
<u>合计</u>	<u>630,176,908.31</u>	<u>613,670,808.99</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
<u>合计</u>	<u>42,062,500.00</u>	

(二十) 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	534,236,603.97	1,132,178,792.72
1 年内到期的应付债券	-	1,499,600,167.79
<u>合计</u>	<u>534,236,603.97</u>	<u>2,631,778,960.51</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	-	61,557,133.93
抵押+保证	378,236,603.97	759,021,658.79
抵押借款	138,000,000.00	43,600,000.00
保证借款	-	250,000,000.00
抵押+质押	18,000,000.00	18,000,000.00
<u>合计</u>	<u>534,236,603.97</u>	<u>1,132,178,792.72</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
中国银行广东省分行	2016-07-29	2019-07-26	人民币	218,236,603.97
建设银行南宁园湖支行	2016-11-21	2019-11-21	人民币	110,000,000.00
广发银行西安分行	2016-06-20	2019-06-19	人民币	100,000,000.00
中国银行深圳东部支行	2018-9-28	2019-9-27	人民币	36,000,000.00
中国银行深圳东部支行	2018-9-28	2019-3-27	人民币	24,000,000.00
<u>合计</u>				<u>488,236,603.97</u>

3. 一年内到期的应付债券：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
公司债	1,500,000,000.00	2015-3-13	3 年	1,500,000,000.00	1,499,600,167.79
<u>合计</u>				<u>1,500,000,000.00</u>	<u>1,499,600,167.79</u>

接上表：

本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额
------	---------	-------	--------	------

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
-	-	399,832.21	1,500,000,000.00	-
-	-	<u>399,832.21</u>	<u>1,500,000,000.00</u>	-

(二十一) 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	379,011.39	497,368.90
<u>合计</u>	<u>379,011.39</u>	<u>497,368.90</u>

(二十二) 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	547,600,000.00	603,900,000.00
保证借款	-	250,000,000.00
抵押+保证	558,236,603.97	1,000,005,459.94
抵押+质押	641,000,000.00	291,000,000.00
抵押+质押+保证	-	61,557,133.93
减：一年内到期的长期借款	534,236,603.97	1,132,178,792.72
<u>合计</u>	<u>1,212,600,000.00</u>	<u>1,074,283,801.15</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
兴业银行深圳分行	2018-11-21	2030-11-21	人民币	350,000,000.00
广东华兴银行深圳分行	2017-02-07	2027-02-06	人民币	273,000,000.00
交通银行深圳中心区支行	2016-11-24	2026-11-17	人民币	213,200,000.00
中国银行深圳东部支行	2018-09-28	2021-09-28	人民币	180,000,000.00
北京银行深圳分行	2014-06-24	2022-06-23	人民币	100,000,000.00
<u>合计</u>				<u>1,116,200,000.00</u>

(二十三) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
中期票据	499,282,435.51	-

<u>合计</u>	<u>499,282,435.51</u>	<u>=</u>
-----------	-----------------------	----------

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
中期票据	500,000,000.00	2018-05-07	3 年	500,000,000.00	-
<u>合计</u>				<u>500,000,000.00</u>	<u>=</u>

接上表：

本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额
499,100,000.00	-	182,435.51	-	499,282,435.51
<u>499,100,000.00</u>	<u>=</u>	<u>182,435.51</u>	<u>=</u>	<u>499,282,435.51</u>

3. 应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
中期票据	-	20,298,630.14	-	20,298,630.14
<u>合计</u>	<u>=</u>	<u>20,298,630.14</u>	<u>=</u>	<u>20,298,630.14</u>

（二十四）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	1,727,639.00	-	-	-	481,229.00	481,229.00	2,208,868.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	1,727,639.00	-	-	-	481,229.00	481,229.00	2,208,868.00
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>1,727,639.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>481,229.00</u>	<u>481,229.00</u>	<u>2,208,868.00</u>
二、无限售条件流通股份							
1. 人民币普通股	1,348,267,407.00				-481,229.00	-481,229.00	1,347,786,178.00
2. 境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-

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	
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	1,348,267,407.00	=	=	=	-481,229.00	-481,229.00	1,347,786,178.00
股份合计	1,349,995,046.00	=	=	=	=	=	1,349,995,046.00

(二十五) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	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

(二十六) 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	532,733,368.92	40,197,343.20	-	572,930,712.12
任意盈余公积	830,537,194.39	80,394,686.40	-	910,931,880.79
合计	1,363,270,563.31	120,592,029.60	=	1,483,862,592.91

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。

(二十七) 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	2,370,187,694.53	1,912,112,882.78
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	2,370,187,694.53	1,912,112,882.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	874,243,319.22	805,636,364.61
减：提取法定盈余公积	40,197,343.20	34,854,148.19
提取任意盈余公积	80,394,686.40	69,708,296.39
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	244,349,063.25	242,999,108.28

项目	本期金额	上期金额
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	2,879,489,920.90	2,370,187,694.53

(二十八) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98	2,959,450,243.71	2,080,065,386.56
其他业务	-	-	-	-
合计	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98	2,959,450,243.71	2,080,065,386.56

2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98	2,959,450,243.71	2,080,065,386.56
合计	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98	2,959,450,243.71	2,080,065,386.56

3. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	2,421,400,678.10	1,468,769,770.08	2,873,911,654.26	2,017,240,178.60
房产租赁	90,443,751.26	68,816,159.90	85,538,589.45	62,825,207.96
合计	2,511,844,429.36	1,537,585,929.98	2,959,450,243.71	2,080,065,386.56

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	376,048,613.01	208,484,635.01	388,958,384.90	233,259,564.87
广西壮族自治区	317,691,664.72	256,378,904.31	129,591,039.30	91,409,315.10
陕西省	624,827,796.61	452,656,618.76	647,489,677.75	408,498,711.59
天津市	577,427,520.05	375,871,948.57	1,547,003,502.98	1,223,846,385.33
湖南省	615,848,834.97	244,193,823.33	246,407,638.78	123,051,409.67

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
合计	<u>2,511,844,429.36</u>	<u>1,537,585,929.98</u>	<u>2,959,450,243.71</u>	<u>2,080,065,386.56</u>

(二十九) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	850,543.01	21,946,301.60
城市维护建设税	7,805,835.01	10,951,787.49
教育费附加	5,633,278.83	7,781,531.44
土地增值税	108,820,052.26	34,780,299.12
印花税	1,793,594.55	1,969,627.05
堤围费及其他	810,786.99	4,165,485.38
合计	<u>125,714,090.65</u>	<u>81,595,032.08</u>

(三十) 销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
广告推广费	10,551,501.16	11,906,331.02
销售策划费	9,783,629.06	11,283,791.43
代理费	19,234,297.23	25,233,042.72
其他	3,548,287.22	543,050.69
合计	<u>43,117,714.67</u>	<u>48,966,215.86</u>

(三十一) 管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	69,068,733.24	71,146,384.95
社会保险费及住房公积金	18,011,286.56	13,525,969.07
办公费	24,957,516.47	9,435,507.30
中介服务费	7,830,877.95	6,046,005.41
诉讼费	958,629.89	572,504.78
车辆费	573,222.36	1,240,737.31
董事会经费	1,019,663.14	1,438,809.15
长期待摊费用摊销	2,935,115.68	858,363.13
折旧费用	1,194,387.09	643,869.14
其他费用	6,763,933.29	2,362,249.02

费用性质	本期发生额	上期发生额
<u>合计</u>	<u>133,313,365.67</u>	<u>107,270,399.26</u>

(三十二) 财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	108,036,922.33	135,090,131.73
减：利息收入	19,513,877.26	23,383,581.25
汇兑损益	-194,152.34	282,406.05
其他	583,824.12	885,769.18
<u>合计</u>	<u>88,912,716.85</u>	<u>112,874,725.71</u>

(三十三) 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	3,649,539.31
<u>合计</u>	<u>15,074,383.16</u>	<u>3,649,539.31</u>

(三十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	-	312,400.00
<u>合计</u>	<u>-</u>	<u>312,400.00</u>

与企业经营活动相关的政府补助如下：

补助项目	2018 年	2017 年	与资产相关/与收益相关
西安 2016 年度追赶超越先进单位奖励资金		200,000.00	与收益相关
长沙可再生能源建筑应用示范项目专项补助资金		62,400.00	与收益相关
2017 年青秀区房地产项目购房促销活动补贴		50,000.00	与收益相关
<u>合计</u>		<u>312,400.00</u>	

(三十五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
合营项目投资收益	497,730,747.21	436,810,438.11
理财产品收益	1,439,539.86	-
<u>合计</u>	<u>499,170,287.07</u>	<u>436,810,438.11</u>

注：本年度对锦上花园开发项目确认的投资收益与附注六、（十三）的差异 8,157,807.58 元系由本公司单方承担的费用。

(三十六) 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	-	6,847.62	-
个税手续费返还	-	5,120.42	-
罚款及违约金收入	2,760,907.32	1,231,936.28	2,760,907.32
其他	2,122,147.25	2,955.00	2,122,147.25
合计	4,883,054.57	1,246,859.32	4,883,054.57

(三十七) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	84,310.83	145,937.70	84,310.83
赔偿支出	43,343.45	103,171.00	43,343.45
对外捐赠支出	209,420.00	2,863,474.00	209,420.00
税收滞纳金	2,675,478.43	-	2,675,478.43
其他	180,419.27	59,316.64	180,419.27
合计	3,192,971.98	3,171,899.34	3,192,971.98

(三十八) 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	188,599,857.08	183,387,311.34
递延所得税费用	-42,740,655.19	-43,643,073.92
合计	145,859,201.89	139,744,237.42

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	1,068,986,598.04	960,226,743.02
按法定/适用税率计算的所得税费用	267,246,649.51	240,056,685.76
子公司适用不同税率的影响	-	-
调整以前期间所得税的影响	-439,707.02	6,021,212.21
非应税收入的影响	-126,472,138.70	-109,202,609.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,189,087.38	6,190,719.18

项目	本期发生额	上期发生额
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	-4,685,282.81
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	2,335,906.82	1,363,512.61
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-	-
所得税费用合计	145,859,201.89	139,744,237.42

(三十九) 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	19,473,221.57	22,717,883.59
罚款及赔偿款收入	858,089.91	10,988,219.73
政府补助	-	312,400.00
押金及保证金	24,357,725.34	4,021,994.28
往来款	14,377,214.18	11,299,581.92
收回代扣代垫款	12,169,898.15	4,667,190.92
其他	836,511.77	58,647.26
退税款	29,205,529.87	-
合计	101,278,190.79	54,065,917.70

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	46,560,888.56	20,775,990.61
销售费用支付的现金	36,407,139.36	50,712,578.33
财务费用手续费	431,696.05	885,769.18
罚款及滞纳金	2,675,478.43	103,171.00
捐赠支出	209,420.00	2,863,474.00
押金及保证金	3,493,667.72	-
往来款	28,063,876.76	-
其他	451,301.51	158,460.02
合计	118,293,468.39	75,499,443.14

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
合作开发项目往来款	-	500,000,000.00
合计	-	500,000,000.00

4. 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	223,000.00	-
贷款手续费	-	640,000.00
派息手续费	161,255.75	-
合计	384,255.75	640,000.00

（四十）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	923,127,396.15	820,482,505.60
加：资产减值准备	15,074,383.16	3,649,539.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,888,483.73	37,279,142.86
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	2,935,115.68	858,363.13
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）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	84,310.83	139,090.08
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	107,954,242.37	132,578,055.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-499,170,287.07	-436,810,438.11
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-42,124,051.80	-44,319,628.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-616,603.39	676,554.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	566,575,489.44	790,525,713.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	104,648,865.61	18,717,222.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	390,094,654.05	-616,894,812.78
其他	210,377.35	-

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量净额	1,606,682,376.11	706,881,307.64
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	3,590,293,078.40	2,941,952,030.25
减：现金的期初余额	2,941,952,030.25	2,703,757,938.19
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	648,341,048.15	238,194,092.06

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,590,293,078.40	2,941,952,030.25
其中：库存现金	26,128.90	33,499.80
可随时用于支付的银行存款	3,590,266,949.50	2,941,918,530.45
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	3,590,293,078.40	2,941,952,030.25
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）。

（四十一）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	1,640,792.56	诉讼冻结
其他货币资金	47,579,860.27	按揭贷款保证金
其他货币资金	10,140,000.00	工程质量保证金

项目	期末账面价值	受限原因
其他货币资金	90,000.00	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	78,060,218.33	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	160,064,227.03	注 2
投资性房地产-星海名城七期 25 套房产	288,296,671.60	注 3
存货-振业邕江雅苑	98,341,464.15	注 4
存货-广州振业-振业天颂花园	36,563,000.00	注 5
存货-世博大道	449,179,065.55	注 6
存货-惠阳·振业城 R 组团	79,651,082.79	注 7
合计	1,249,606,382.28	

注 1、本公司以振业大厦 A、B 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。原向华夏银行股份有限公司深圳宝安支行的借款已全部还清，原抵押受限解除。截止 2018 年 12 月 31 日，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，截止 2018 年 12 月 31 日，借款余额 1.2 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。截止 2018 年 12 月 31 日，实际借款 3.3 亿元，借款余额 3.18 亿元。

本公司以星海名城七期项目 15 套房产作为抵押物，同时，以上述房产租金收益权作为质押，向广东华兴银行股份有限公司深圳分行借款人民币 5 亿元，借款期 10 年，约定的借款到期日为 2027 年 2 月 6 日。截止 2018 年 12 月 31 日，实际借款 3 亿元，借款余额 2.91 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南宁市英华路 7-1 号振业邕江雅苑地下室在建工程房产作为抵押（抵押合同编号为 604650127316008DY-1），向中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行签订合同号为 604650127316008 号项目融资贷款合同，借款金额为人民币 1.6 亿元，借款期限为 2016 年 10 月 14 日至 2019 年 10 月 14 日止，借款利率为浮动利率，即起息日基准利率上浮 0%。2018 年 6 月 27 日，双方签署合同编号为 604650127316008BCXY 的项目融资贷款合同补充协议，将借款金额更改为 1.25 亿元。截止 2018 年 12 月 31 日，实际借款 1.25 亿元，借款余额 1.1 亿元。

注 5、本公司之子公司广州市振发房地产开发有限公司以振业天颂花园 9444.12 平方米在建工程作为抵押，本公司提供全额连带责任保证向中国银行股份有限公司广东省分行借款人民币 12.5 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2019 年 7 月 26 日，截止 2018 年 12 月 31 日，实际借款 2.91 亿元，借款余额 2.18 亿元。

注 6、本公司之子公司西安振业房地产开发有限公司以振业世博大道项目土地（土地证号：西沪灞国用[2014 出]第 082 号、西沪灞国用[2014 出]第 083 号）及全部未售在建工程作为抵押，本公司提供全额连带责任保证

向广发银行股份有限公司西安分行借款人民币 4 亿元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2019 年 6 月 19 日，截止 2018 年 12 月 31 日，借款余额 1 亿元。

注 7、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，本公司提供全额连带责任保证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，截止 2018 年 12 月 31 日，实际借款 2.4 亿元，借款余额 2.4 亿元。

（四十二）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	4,818,745.14	0.8762	4,222,184.49

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. 2018 年 1 月 22 日，本公司出资设立全资子公司西安市灞桥区振业房地产开发有限公司成立，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。

2. 2018 年 1 月 24 日，本公司出资设立全资子公司深圳市振业房屋租赁运营管理有限公司，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. 2018 年 8 月 24 日，本公司出资设立全资子公司深圳市振业棚改投资发展有限公司，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。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 本集团的构成

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

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
贵州振业房地产开发有限公司	贵州	贵州遵义	房地产开发	100.00			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			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		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		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		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			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			投资设立
广西振业房地产股份有限公司	广西	广西南宁	房地产开发	97.36			投资设立
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	82.00	5.00		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			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		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		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		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			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			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			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			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			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			投资设立

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

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

2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持 股比例（%）	少数股东的表 决权比例	本期归属于少数股东 的损益	本期向少数股东宣 告分派的股利	期末少数 股东权益余额
广西振业房地产股份有限公司	2.64	2.64	1,024,428.28	-	8,441,176.62
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	13.00	13.00	4,594,375.04	-	51,139,787.56
湖南振业房地产开发有限公司	20.00	20.00	43,265,273.61	-	128,887,208.90

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
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

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
流动资产	755,870,353.23	1,171,968,387.81	1,362,618,369.29
非流动资产	6,842,413.38	5,140,087.63	19,251,404.21
资产合计	762,712,766.61	1,177,108,475.44	1,381,869,773.50
流动负债	371,775,329.25	819,066,840.68	953,760,097.04
非流动负债	110,000,000.00	-	-
负债合计	481,775,329.25	819,066,840.68	953,760,097.04
营业收入	129,591,039.30	106,511,434.43	246,407,638.78
净利润（净亏损）	15,761,959.55	15,683,075.66	61,956,127.09
综合收益总额	15,761,959.55	15,683,075.66	61,956,127.09
经营活动现金流量	-47,683,090.31	8,527,333.11	24,058,399.32

（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	3,999,464,821.03	3,776,654,138.54
其中：现金和现金等价物	1,789,329,852.22	1,767,255,505.80
非流动资产	828,049.89	585,410.70
资产合计	4,000,292,870.92	3,777,239,549.24
流动负债	3,847,404,750.59	3,672,941,921.11
非流动负债	—	—
负债合计	3,847,404,750.59	3,672,941,921.11
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	2,185,406,931.77	1,402,963,913.80
按持股比例计算的净资产份额	1,529,784,852.24	982,074,739.66
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	1,574,130,825.02	1,068,242,270.23
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	—	—
营业收入	2,243,318,733.16	1,935,280,300.30
财务费用	-38,909,299.00	-39,418,319.79
所得税费用	263,680,189.32	225,905,654.54
净利润	782,443,017.98	677,716,963.59
终止经营的净利润	—	—
其他综合收益	—	—
综合收益总额	782,443,017.98	677,716,963.59

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

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	3,649,743,731.23	3,024,127,979.43
应收票据及应收账款	8,342,369.95	9,953,141.49
其他应收款	78,499,876.62	81,097,849.82

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	800,000,000.00	-
应付票据及应付账款	724,454,757.63	993,996,959.52
其他应付款	668,832,538.45	676,284,507.59
一年内到期的非流动负债	534,236,603.97	2,631,778,960.51
长期借款	1,212,600,000.00	1,074,283,801.15
应付债券	499,282,435.51	-

（二）信用风险

截止2018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2018年12月31日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币11.86亿元

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	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00
应付票据及应付账款	724,454,757.63	-	-	724,454,757.63
其他应付款	668,832,538.45	-	-	668,832,538.45
一年内到期的非流动负债	534,236,603.97	-	-	534,236,603.97
长期借款	-	510,000,000.00	702,600,000.00	1,212,600,000.00
应付债券	-	499,282,435.51	-	499,282,435.51
合计	2,727,523,900.05	1,009,282,435.51	702,600,000.00	4,439,406,335.56

（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，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。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%	- 1,494,867.09	- 1,494,867.09
对外借款	减少 1%	1,494,867.09	1,494,867.09

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%	-1,814,300.42	-1,814,300.42
对外借款	减少 1%	1,814,300.42	1,814,300.42

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2018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	4,222,184.49	4,028,581.59

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（%）	对本公司的表决权比例（%）
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	广东深圳	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	296,031,373.00	21.93	21.93

（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	800,000,000.00	2018-06-04	2019-04-05	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	11,020,915.27	9,185,669.43

(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	499,456,900.40	499,472,541.71
短期借款	锦上花园开发项目	800,000,000.00	-
应付利息	锦上花园开发项目	18,357,000.00	-

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	14,017,132.11	15,790,587.58
资产负债表日后第 2 年	11,534,675.41	13,214,518.32
资产负债表日后第 3 年	-	10,836,719.60
以后年度	-	-

<u>合计</u>	<u>25,551,807.52</u>	<u>39,841,825.50</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2018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。

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。截至本报告披露之日，公司尚未收到法院的相关裁定。

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5,274,909.00万元。

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3,033,008.74万元，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，该案将于2019年4月16日开庭审理。

4) 2011年7月27日，本公司与汕头市潮阳建筑工程总公司（以下简称“潮阳建筑总公司”）签订《深圳市建设工程施工（单价）合同》及相关协议文件（以下简称“总包合同”），约定由潮阳建筑总公司承包本公司振业城六、七期施工总承包工程，工程包括7栋高层住宅，1栋多层会所及1个公交车站（以下简称“涉案工程”）。

总包合同约定涉案工程总工期为443天，涉案工程实际于2011年8月29日开工建设，2013年1月20日开始验收，2013年3月22日取得竣工验收备案回执。涉案工程竣工验收后陆续出现外墙空鼓、开裂渗水，地下室渗漏水，标准层（内墙）电梯厅大面积空鼓瓷砖脱落三大类的质量问题，涉案工程所在小区已投入使用的房屋，实际无法正常居住使用，给业主以及本公司造成严重损失。

涉案工程质量问题发生后，在潮阳建筑总公司怠于履行质量问题保修、维修义务的情况下，为尽快完成涉案工程质量问题的维修工作，恢复正常居住环境、保障本公司以及业主的合法权益，本公司被迫委托第三方深圳市建侨设计装饰工程有限公司（以下简称“建侨公司”）进行维修，同时为保障维修工程质量，委托深圳市东部建设监理有限责任公司（以下简称“东部监理”）对维修工程提供监理服务，为此也专门派驻管理、工程等人员在涉案工程现场办公并现场监督及配合涉案工程的维修。

后经本公司与潮阳建筑总公司沟通协调，潮阳建筑总公司自2017年3月开始进场对涉案工程第4、5、6栋开展维修工作，建侨公司同步开展3栋、7栋外墙维修工作，因涉案工程第4栋的业主坚决反对潮阳建筑总公司开展维

修工作，潮阳建筑总公司终止第4栋外墙维修。最终涉案工程由潮阳建筑总公司维修5栋、6栋外墙，由建侨公司承担1栋、2栋、3栋、4栋以及7栋外墙维修工程、全部内墙电梯厅维修工程以及地下室渗漏维修工程。

在涉工程质量问题发生后，潮阳建筑总公司曾多次承诺承担涉案工程质量问题维修发生的全部费用并承担因此产生的损害赔偿后果。涉案工程维修结束后，潮阳建筑总公司却拒绝履行承诺及法定义务承担工程维修费、监理费等费用以及因质量问题产生的损害赔偿后果。

鉴于上述情况，本公司为保障自身合法权益，向华南国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁程序，对潮阳建筑总公司提出如下仲裁请求：请求裁决被申请人向本公司支付工程维修费用共计23,622,765.29元；请求裁决被申请人向本公司支付涉案工程维修期间的监理费用共计1,732,000.00元；请求裁决被申请人向本公司支付涉案工程维修期间本公司管理人员、工程人员支出以及办公支出费用共计2,154,394.24元；请求裁决被申请人向本公司支付涉案工程质量问题专家鉴定费用共计189,483.33元；请求裁决被申请人向本公司支付物业管理费、停车费损失共计4,782,683.92元；请求裁决被申请人向本公司支付业主损失赔偿4,500,000.00元；请求裁决被申请人向本公司支付工期违约金共计5,560,000.00元；请求裁决被申请人向本公司支付本公司为本案支出的律师费1,120,000.00元；请求裁决被申请人向本公司赔偿商誉损失共计5,000,000.00元；请求裁决被申请人向本公司支付维修期间本公司支出对应的资金利息（以任一笔费用支出之日起算，按照中国人民银行同期同类贷款基准利率标准，计算至实际付清之日止，暂计算至2018年12月1日为17,116,098.10元）；请求裁决被申请人承担本案仲裁费用。以上金额共计50,377,424.80元。

2018年9月3日，被申请人提出如下仲裁反请求：裁决被反请求人向反请求人支付欠付振业城六、七期施工总承包工程款70,138,718.26元；裁决被反请求人向反请求人支付逾期付款利息（按照中国人民银行同期银行贷款基准利率计算，从2015年5月31日起至被反请求人支付完成之日止，暂计算至提起反请求仲裁日为12,000,000.00元）；裁决由被反请求人向反请求人支付本案律师代理费400万元；裁决被反请求人承担本案全部仲裁费用。

本案（案号为SHEN DP20180266号）已于2018年12月8日正式开庭审理。因案情较为复杂，仲裁庭根据《深圳国际仲裁院仲裁规则》的规定，将裁决作出期限延长至2019年4月18日。截止至本报告披露日，尚未作出裁决。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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2018年12月31日，本公司承担的阶段性担保责任的贷款金额为237,162.75万元。

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2018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 33-20302	常艳琴	2,529,053.04	注 3

5	重庆银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 3-21702	常慧	1,682,683.67	注 1
6	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
7	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 9-12202	詹惠铃、谢松梅	705,708.82	注 1
8	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
9	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 33-10302	樊二娥、姬建飞	2,483,785.99	注 3
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 25-30101	党军霞	4,605,605.94	注 1
18	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
合计				43,623,636.26	

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。

3）本公司子公司西安振业房地产开发有限公司（以下简称“西安振业”）为业主梅磊鸣、梅朝汎等向招行西安分行借入的按揭贷款提供阶段性担保，因未按时足额还款，梅磊鸣、梅朝汎等及西安振业被招行西安分行起诉，梅磊鸣、梅朝汎等业主需支付招行西安分行借款本息合计5,380,961.80元；西安振业为业主高清、李永斌等向建行西安分行借入的按揭贷款提供阶段性担保，因未按时足额还款，高清、李永斌等及西安振业被建行西安分行起诉，高清、李永斌等业主需支付建行西安分行借款本息合计3,374,810.77元，西安振业承担连带保证责任，截止本财务报告披露之日，该等案件法院尚未判决执行。

十二、资产负债表日后事项

（一）利润分配情况

2019 年 3 月 29 日，本公司召开了第九届董事会2019年第一次定期会议，会议审议通过了2018年度利润分配预案：以截止2018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1.95元（含税），共派发现金红利263,249,033.97元。

（二）收购事项

2018年12月，本公司与广东深河产业投资开发有限公司签署股权合作开发协议，共同开发河源市高新区

GD-101-01A、GD-101-01B地块，项目总占地面积9.53万平方米，双方各享有50%的投资、开发、收益权，共担风险，项目具体开发工作以本公司为主，广东深河产业投资开发有限公司对项目管理进行监督和协助。2019年2月，公司已完成投资款项支付，项目公司河源市振业深河投资置业有限公司已完成工商变更。

（三）新增地块事项

2019年3月20日，本公司参加天津市滨海新区土地发展中心组织的土地使用权挂牌竞拍，以人民币80,100万元竞得天津市高新区津滨高(挂)2018-17号地块使用权。该地块位于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，用地面积50,766.60m²。

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	-2,384.40		2,384.40	-	2,384.40	2,384.40

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

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）应收票据及应收账款

1. 总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收票据	—	—
应收账款	7,416,873.75	9,848,034.45
合计	<u>7,416,873.75</u>	<u>9,848,034.45</u>

2. 应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
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>

续表

类别	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提	10,504,554.63	100.00	656,520.18	6.25	9,848,034.45

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
坏账准备的应收账款					
账龄组合	10,504,554.63	100.00	656,520.18	6.25	9,848,034.45
组合小计	10,504,554.63	100.00	656,520.18	6.25	9,848,034.45
单项金额不重大但单独计					
提坏账准备的应收账款					
合计	10,504,554.63	100.00	656,520.18	6.25	9,848,034.45

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)	5,985,023.63	299,251.18	5.00
1-2 年 (含 2 年)	1,761,356.45	176,135.65	10.00
2-3 年 (含 3 年)	-	-	-
3-4 年 (含 4 年)	-	-	-
4-5 年 (含 5 年)	291,761.00	145,880.50	50.00
5 年以上	-	-	-
合计	<u>8,038,141.08</u>	<u>621,267.33</u>	<u>7.73</u>

(2) 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	-35,252.85
本期收回或转回的应收账款坏账准备	-

(3) 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 6,368,364.38 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 79.23%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 406,486.04 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
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	2,853,932,792.36	3,080,119,201.48
合计	<u>2,853,932,792.36</u>	<u>3,080,119,201.48</u>

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
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
组合小计	<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	-	-	-	-	-
合计	<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>

续表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,245,946,008.09	100.00	165,826,806.61	5.11	3,080,119,201.48
集团内关联方组合	3,236,965,991.05	99.72	161,848,299.55	5.00	3,075,117,691.50
账龄组合	8,980,017.04	0.28	3,978,507.06	44.30	5,001,509.98
组合小计	<u>3,245,946,008.09</u>	<u>100.00</u>	<u>165,826,806.61</u>	<u>5.11</u>	<u>3,080,119,201.48</u>
单项金额不重大但单独计	-	-	-	-	-

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
提坏账准备的其他应收款					
合计	3,245,946,008.09	100.00	165,826,806.61	5.11	3,080,119,201.48

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5,049,260.21	252,463.00	5.00
1-2 年 (含 2 年)	2,633,187.71	263,318.77	10.00
2-3 年 (含 3 年)	958,507.29	287,552.19	30.00
3-4 年 (含 4 年)	417,807.32	208,903.66	50.00
4-5 年 (含 5 年)	-	-	-
5 年以上	2,631,514.96	2,105,211.98	80.00
合计	11,690,277.49	3,117,449.60	26.67

(3) 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	38,611,909.58	1,930,595.48	5.00
湖南振业房地产开发有限公司	244,461,413.14	12,223,070.66	5.00
惠阳市振业创新发展有限公司	151,542,009.96	7,577,100.50	5.00
深圳市振业房地产开发有限公司	2,156,346,491.65	107,817,324.57	5.00
广州市振发房地产开发有限公司	404,153,927.74	20,207,696.39	5.00
合计	2,995,115,752.07	149,755,787.60	5.00

(4) 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
关联方往来款	2,995,115,752.07	3,236,965,991.05
押金及保证金	5,435,154.41	6,431,335.69
代垫款项	6,205,123.08	2,498,681.35

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他	50,000.00	50,000.00
合计	3,006,806,029.56	3,245,946,008.09

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本期发生额
本期计提其他应收款坏账准备	-12,953,569.41
本期收回或转回的其他应收款坏账准备	-

(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
深圳市振业房地产开发有限公司	往来款	2,156,346,491.65	2 年以内	71.72	107,817,324.57
广州市振发房地产开发有限公司	往来款	404,153,927.74	1 年以内	13.44	20,207,696.39
湖南振业房地产开发有限公司	往来款	244,461,413.14	1 年以内	8.13	12,223,070.66
惠阳市振业创新发展有限公司	往来款	151,542,009.96	1 年以内	5.04	7,577,100.50
广西振业房地产股份有限公司	往来款	38,611,909.58	1 年以内	1.28	1,930,595.48
合计		2,995,115,752.07		99.61	149,755,787.60

(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	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57
对联营、合营 企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57	1,385,429,907.40	6,374,510.83	1,379,055,396.57

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
合计	1,385,429,907.40	=	=	1,385,429,907.40	=	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	89,237,816.73	66,236,406.35	127,960,012.21	86,416,409.60
其他业务收入	-	-	-	-
合计	89,237,816.73	66,236,406.35	127,960,012.21	86,416,409.60

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
合营项目投资收益	497,730,747.21	436,810,438.11
理财产品收益	1,439,539.86	-
合计	499,170,287.07	436,810,438.11

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	-84,310.83	
（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	-	

非经常性损益明细	金额	说明
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
(6) 非货币性资产交换损益	-	
(7) 委托他人投资或管理资产的损益	-	
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
(9) 债务重组损益	-	
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,439,539.86	
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,715,530.51	
(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	1,774,393.42	
(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	4,845,152.96	
减：所得税影响金额	1,211,288.24	
扣除所得税影响后的非经常性损益	3,633,864.72	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	3,574,739.45	
归属于少数股东的非经常性损益	59,125.27	

(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	14.86	0.6476	0.6476

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
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.80	0.6449	0.6449

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

二〇一九年三月二十九日