

深圳市振业（集团）股份有限公司

2007 年度财务报告

审 计 报 告

深南财审报字（2008）第 CA066 号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2007 年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2007 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2007 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所

中国注册会计师：田景亮

有限责任公司

中国注册会计师：袁龙平

中国 深圳

2008 年 3 月 27 日

资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	597,206,434.46	487,336,257.43	323,189,891.17	258,759,153.19
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	79,579.91	79,579.91	5,153,117.44	1,882,796.28
预付款项	281,691,872.20	281,690,872.20	569,354.07	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收股利	5,095,955.97	5,095,955.97		
应收利息				
其他应收款	65,732,404.45	1,153,746,878.14	52,351,042.36	150,367,338.04
买入返售金融资产				
存货	3,548,558,255.11	1,784,577,891.73	1,993,487,920.93	1,659,771,611.34
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,498,364,502.10	3,712,527,435.38	2,374,751,325.97	2,070,780,898.85
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	397,131,433.37	397,131,433.37	270,697,348.22	270,697,348.22
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	81,508,413.02	880,563,809.59	61,062,184.99	302,783,015.94
投资性房地产	481,070,263.61	481,070,263.61	267,445,470.98	267,445,470.98
固定资产	32,072,195.51	28,814,753.41	90,453,874.85	35,991,824.55
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	33,955,272.64	33,955,272.64	35,093,262.25	34,302,032.26
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,359,428.64	2,263,849.00	3,827,296.10	1,463,333.23
递延所得税资产	53,407,162.12	56,934,835.14	50,434,959.97	27,247,267.47
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,081,504,168.91	1,880,734,216.76	779,014,397.36	939,930,292.65
资产总计	5,579,868,671.01	5,593,261,652.14	3,153,765,723.33	3,010,711,191.50

流动负债：				
短期借款			650,000,000.00	650,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	268,545,214.32	267,302,814.32	47,792,512.90	31,356,019.25
预收款项	758,986,056.60	758,986,056.60	78,580,494.80	62,469,731.06
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	42,150,020.83	36,143,380.59	41,818,506.37	33,467,758.51
应交税费	142,933,274.85	163,288,704.69	47,617,803.92	34,336,738.83
应付股利	1,670,326.43	1,280,672.29	4,550,885.53	2,982,969.90
应付利息				
其他应付款	114,921,932.46	229,017,522.38	163,652,279.41	158,587,784.13
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	362,000,000.00	362,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,691,206,825.49	1,818,019,150.87	1,384,012,482.93	1,323,201,001.68
非流动负债：				
长期借款	2,025,000,000.00	2,025,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
应付债券				
长期应付款			6,115,430.19	
专项应付款				
预计负债			2,384,071.91	2,384,071.91
递延所得税负债	55,951,109.54	55,951,109.54	27,660,811.85	27,660,811.85
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,080,951,109.54	2,080,951,109.54	236,160,313.95	230,044,883.76
负债合计	3,772,157,935.03	3,898,970,260.41	1,620,172,796.88	1,553,245,885.44
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	843,885,474.24	841,523,137.91	754,443,460.78	743,379,350.45
减：库存股				
盈余公积	312,805,203.57	312,805,203.57	244,573,392.85	244,573,392.85
一般风险准备				
未分配利润	321,750,304.44	286,371,419.25	221,007,855.20	215,920,931.76
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,732,032,613.25	1,694,291,391.73	1,473,616,339.83	1,457,465,306.06
少数股东权益	75,678,122.73		59,976,586.62	
所有者权益合计	1,807,710,735.98	1,694,291,391.73	1,533,592,926.45	1,457,465,306.06
负债和所有者权益总计	5,579,868,671.01	5,593,261,652.14	3,153,765,723.33	3,010,711,191.50

利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,024,038,256.70	966,354,841.69	1,254,539,195.00	1,159,696,399.34
其中：营业收入	1,024,038,256.70	966,354,841.69	1,254,539,195.00	1,159,696,399.34
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	808,938,969.43	783,500,640.04	1,003,487,407.41	910,073,855.82
其中：营业成本	453,586,750.68	409,800,145.23	767,824,586.52	697,490,179.76
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	171,353,234.77	167,642,064.97	95,761,000.58	89,934,047.33
销售费用	24,648,193.33	21,281,049.27	28,216,479.44	23,586,145.40
管理费用	75,303,542.46	54,472,061.18	89,952,520.10	73,222,051.51
财务费用	77,738,880.46	67,435,233.28	24,453,738.02	24,155,770.90
资产减值损失	6,308,367.73	62,870,086.11	-2,720,917.25	1,685,660.92
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	69,922,081.26	72,269,331.45	-1,637,332.79	951,982.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	285,021,368.53	255,123,533.10	249,414,454.80	250,574,526.35
加：营业外收入	10,007,938.33	6,519,329.73	4,960,794.37	1,349,499.02
减：营业外支出	1,705,414.60	686,124.31	1,259,201.61	1,090,631.96
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	293,323,892.26	260,956,738.52	253,116,047.56	250,833,393.41
减：所得税费用	40,920,136.91	33,517,369.46	36,954,886.07	35,696,353.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	252,403,755.35	227,439,369.06	216,161,161.49	215,137,040.34
归属于母公司所有者的净利润	257,731,330.81	227,439,369.06	216,256,080.85	215,137,040.34
少数股东损益	-5,327,575.46		-94,919.36	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.02	0.90	0.85	0.85
（二）稀释每股收益	1.02	0.90	0.85	0.85

现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,692,680,091.61	1,643,367,733.58	1,172,668,185.26	1,086,452,490.61
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	3,473,182.00		962,133.35	
收到其他与经营活动有关的现金	19,527,593.42	286,236,334.81	48,150,603.83	62,631,684.15
经营活动现金流入小计	1,715,680,867.03	1,929,604,068.39	1,221,780,922.44	1,149,084,174.76
购买商品、接受劳务支付的现金	1,903,528,964.69	411,544,591.86	1,371,560,797.70	1,125,060,969.29
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	61,650,991.18	31,877,906.77	59,008,608.43	25,970,763.45
支付的各项税费	152,751,969.59	126,551,700.32	139,974,232.28	130,144,997.63
支付其他与经营活动有关的现金	402,620,276.30	1,608,713,817.41	140,406,256.64	206,962,950.10
经营活动现金流出小计	2,520,552,201.76	2,178,688,016.36	1,710,949,895.05	1,488,139,680.47
经营活动产生的现金流量净额	-804,871,334.73	-249,083,947.97	-489,168,972.61	-339,055,505.71
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,665,746.33	1,565,746.33	1,154,048.90	1,154,048.90

取得投资收益收到的现金	4,988,009.04	4,988,009.04	190,026.48	188,272.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,046.90	13,635.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	61,871,865.26	85,390,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	1,479,667.52			
投资活动现金流入小计	70,019,335.05	91,957,390.37	1,344,075.38	1,342,321.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,059,961.15	3,998,284.90	4,501,786.90	2,121,079.42
投资支付的现金	100,000.00	100,000.00		150,000,000.00
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		576,800,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	6,159,961.15	580,898,284.90	4,501,786.90	152,121,079.42
投资活动产生的现金流量净额	63,859,373.90	-488,940,894.53	-3,157,711.52	-150,778,757.81
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	43,200,000.00		18,176,626.20	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43,200,000.00		18,176,626.20	
取得借款收到的现金	2,515,000,000.00	2,515,000,000.00	850,000,000.00	850,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	1,461.63		26,403.04	
筹资活动现金流入小计	2,558,201,461.63	2,515,000,000.00	868,203,029.24	850,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,328,000,000.00	1,328,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	208,667,630.30	206,892,726.05	86,388,505.91	86,388,505.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	6,505,327.21	13,505,327.21	55,462.45	
筹资活动现金流出小计	1,543,172,957.51	1,548,398,053.26	516,443,968.36	516,388,505.91
筹资活动产生的现金流量净额	1,015,028,504.12	966,601,946.74	351,759,060.88	333,611,494.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	274,016,543.29	228,577,104.24	-140,567,623.25	-156,222,769.43
加：期初现金及现金等价物余额	323,189,891.17	258,759,153.19	463,757,514.42	414,981,922.62
六、期末现金及现金等价物余额	597,206,434.46	487,336,257.43	323,189,891.17	258,759,153.19

所有者权益变动表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股 东权益	所有者 权益合 计	归属于母公司所有者权益							少数股 东权益	所有者 权益合 计
	实收资 本（或 股本）	资本公 积	减：库 存股	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他			实收资 本（或 股本）	资本公 积	减：库 存股	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他		
一、上年年末余额	253,591,631.00	754,443,460.78		244,573,392.85		221,007,855.20		59,976,586.62	1,533,592,926.45	253,591,631.00	597,589,642.29		168,257,041.92		83,999,174.13		24,155,770.90	1,127,593,260.24
加：会计政策变更									0.00				11,775,238.83		30,940,205.90		7,915,735.08	50,631,179.81
前期差错更正																		
二、本年年初余额	253,591,631.00	754,443,460.78		244,573,392.85		221,007,855.20		59,976,586.62	1,533,592,926.45	253,591,631.00	597,589,642.29		180,032,280.75		114,939,380.03		32,071,505.98	1,178,224,440.05
三、本年增减变动金额 （减少以“-”号填列）		89,442,013.46		68,231,810.72		100,742,449.24		15,701,536.11	274,117,809.53		156,853,818.49		64,541,112.10		106,068,475.17		27,905,080.64	355,368,486.40
（一）净利润						257,731,330.81		-5,327,575.46	252,403,755.35						216,256,080.85		-94,919.36	216,161,161.49
（二）直接计入所有者 权益的利得和损失		98,788,929.35						21,029,111.57	119,818,040.92		156,853,818.49							156,853,818.49
1. 可供出售金融资 产公允价值变动净额		119,687,545.68							119,687,545.68									
2. 权益法下被投资 单位其他所有者权益变 动的影响		-21,543,758.22						21,029,111.57	-514,646.65		184,405,412.32							184,405,412.32
3. 与计入所有者权 益项目相关的所得税影											-27,660,811.8							-27,660,811.8

响										5							5
4. 其他		645,14 1.89						645,14 1.89		109,21 8.02							109,21 8.02
上述（一）和（二）小计		98,788, 929.35				257,73 1,330.8 1		15,701, 536.11		372,22 1,796.2 7				216,25 6,080.8 5		-94,91 9.36	373,01 4,979.9 8
（三）所有者投入和减少资本																28,000, 000.00	28,000, 000.00
1.所有者投入资本																28,000, 000.00	28,000, 000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																	
3. 其他																	
（四）利润分配				68,231, 810.72		-156,9 88,881. 57		-88,75 7,070.8 5				64,541, 112.10		-110,1 87,605. 68			-45,64 6,493.5 8
1. 提取盈余公积				68,231, 810.72		-68,23 1,810.7 2						64,541, 112.10		-64,54 1,112.1 0			
2.提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东）的分配						-88,75 7,070.8 5		-88,75 7,070.8 5						-45,64 6,493.5 8			-45,64 6,493.5 8
4. 其他																	
（五）所有者权益内部结转		-9,346, 915.89						-9,346, 915.89									
1. 资本公积转增资本（或股本）																	
2. 盈余公积转增资本（或股本）																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 其他		-9,346, 915.89						-9,346, 915.89									

四、本期期末余额	253,591,631.00	843,885,474.24		312,805,203.57		321,750,304.44		75,678,122.73	1,807,710,735.98	253,591,631.00	754,443,460.78		244,573,392.85		221,007,855.20		59,976,586.62	1,533,592,926.45
----------	----------------	----------------	--	----------------	--	----------------	--	---------------	------------------	----------------	----------------	--	----------------	--	----------------	--	---------------	------------------

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注一、 公司的基本情况

(一) 公司简介

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）根据国家有关法律、法规的规定，经深圳市人民政府批准，于 1989 年 5 月 25 日成立，领取深司字 N23093 号企业法人营业执照。1992 年 4 月 27 日，经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准，本公司发行 A 股于深圳证券交易所上市。本公司至本年度末注册资本为人民币 25,359.16 万元。

本公司控股股东为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）。截至报告期末，深圳市国资委持有本公司 51,153,889 股（占本公司总股本 20.17%），其中持有有限售条件股份 28,883,550 股，无限售条件股份 22,270,339 股。

公司行业性质：本公司属于房地产业。

公司经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

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

(二) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2008 年 3 月 27 日批准报出。

附注二、 财务报表的编制基础

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

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布《企业会计准则—基本准则》以及《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则，2006 年 10 月 30 日颁布了《企业会计准则—应用指南》，形成了企业会计准则体系（本财务报告所述企业会计准则除与应用指南同时提到外，均指企业会计准则体系）。

2007 年 2 月 15 日，证监会发布《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号），应以 2007 年 1 月 1 日为执行企业会计准则体系的首次执行日，并以此为基础，分

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

析《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对可比期间利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，将调整后的可比期间利润表和资产负债表，作为可比期间的财务报表列报。

附注三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2007 年度财务报告符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注四、 公司主要会计政策、会计估计和会计报表编制方法

（一） 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二） 记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计量属性

会计核算以权责发生制为记账基础。

会计计量属性主要包括：历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值，对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够可靠计量时，根据各项企业会计准则具体规定，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（四） 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生时的即期汇率折合人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目采用即期汇率折算，折算差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生时的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的汇兑差额，按借款费用的原则处理。

（五） 现金等价物的确定标准

所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六） 金融资产和金融负债的确认和计量

1、分 类

本公司的金融资产和金融负债分类如下：交易性金融资产和金融负债、持有至到期

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债。

2、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

（3）初始取得或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。

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

3、交易性金融资产和金融负债

交易性金融资产和金融负债初始确认采用公允价值计量，相关交易费用计入当期损益。支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的利息，单独确认为应收项目。企业在持有交易性金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。

资产负债表日，采用公允价值计量交易性金融资产和金融负债，公允价值变动计入当期损益。

处置该金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额的差额确认为投资收益，并调整公允价值变动损益。

4、持有至到期投资

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的利息，单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应在取得投资时确定，在持有该投资期间保持不变，实际利率与票面利率差别不大的，可以采用票面利率作为实际利率。

处置持有至到期投资，将取得价款与该投资账面余额之间的差额计入投资收益。

5、应收款项

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

应收款项按与债务人之间的合同或协议价款作为初始确认金额。

资产负债表日，应收款项按摊余成本计量。处置或收回应收款项，将取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

6、可供出售金融资产

可供出售金融资产应当按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间的利息和现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积。

7、其他金融负债

其他金融负债按公允价值和交易费用之和作为初始确认金额，采用摊余成本进行后续计量。

8、金融资产的减值

期末，对交易性金融资产以外的金融资产，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间的差额计提减值准备。

（1）应收款项

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

期末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如果有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项的坏账准备按这些应收款项组合（包括应收账款和其他应收款，但扣除应收按揭款项）与经单独测试后未减值的应收款项一起按照期末余额与账龄分析法所确定的计提比率的乘积计提坏账准备。该比例反映各项实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

对帐龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

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

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

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

（2）持有至到期投资

有客观证据表明持有至到期投资发生了减值的，应计算该投资的未来现金流量现值，该现值低于账面价值的差额确认为减值损失，计提减值准备。

（3）可供出售金融资产

如果可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，且预期这种下降属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，在确认减值损失时，应当将原计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后期间公允价值已上升且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原减值损失应当予以转回，计入当期损益。但可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

处置可供出售金融资产，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累积额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（七） 存货的核算方法

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

1、存货的分类：

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

2、存货的核算：

(1) 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发土地在项目整体开发时，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土地当中。

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

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

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

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

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

（八） 长期股权投资核算方法

1、 长期股权投资分类

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

2、 对子公司长期股权投资

对同一控制下企业合并形成的对子公司股权投资，以合并日子公司所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。各项相关费用直接计入损益。长期股权初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对非同一控制下企业合并形成的对子公司长期股权投资，以支付合并对价的公允价值和各项直接相关费用之和作为初始投资成本，初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额，计入当期损益。初始投资成本大于取得的子公司的可辨认净资产公允价值的差额，在本公司单个报表中仍列入长期股权投资，在本公司合并报表中列入商誉。初始投资成本小于取得的子公司的可辨认净资产公允价值份额，经过复核后，其差额在本公司合并报表中计入当期损益。

商誉不进行摊销，但至少于每年年终进行减值测试。进行减值测试应当结合与其相关的资产组或者资产组合。商誉减值准备一旦计提，不予转回。

本公司单个报表，对子公司长期股权投资采用成本法核算。本公司编制合并报表时，将子公司的报表纳入合并范围。

资产负债表日，若对子公司长期股权投资存在减值迹象，应当估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计提减值准备。在以后期间，该等减值准备不予转回。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，应当计入投资收益。

3、 对合营企业长期股权投资和对联营企业长期股权投资

对合营企业长期股权投资以取得投资而支付对价的公允价值和相关费用之和，作为初始投资成本。

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

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

对合营企业长期股权投资采用权益法进行后续计量。在确定合营企业净损益时，应

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

以本公司取得该项投资时合营企业各项可辨认净资产的公允价值为基础。合营企业与本公司的会计政策和会计期间不一致的，按本公司的会计政策和会计期间调整，并据以确认投资收益。

合营企业发生亏损，以对合营企业长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务除外。

资产负债表日，若对合营企业长期股权投资存在减值迹象，应当估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计提减值准备。在以后期间，该等减值准备不予转回。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，计入投资收益。因合营企业净损益以外的其他所有者权益变动而计入所有者权益的，处置时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

对联营企业长期股权投资按对合营企业长期股权投资一致的原则处理。

4、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资

对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）按对合营企业长期股权投资一致的方法确认初始投资。

其他长期股权投资按成本法进行后续计量。

其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。该等减值在以后期间不予转回。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，计入投资收益。

（九）投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的确认

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

2、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

以非货币资产交换方式取得的投资性房地产，如果该项交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

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

3、投资性房地产的后续计量

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

4、投资性房地产的转换与处置

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

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

（十） 固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1、固定资产的标准

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

2、固定资产的确认条件

（1）该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

4、固定资产的计价

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

5、折旧方法

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

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

6、固定资产后续支出

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

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

7、固定资产减值准备

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

（十一） 在建工程

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

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

（十二） 无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

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

2、无形资产摊销

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

（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十三）其他资产核算方法

开办费在开始生产经营时一次摊销。

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

（十四）借款费用的会计处理方法

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

（1）资产支出已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

2、资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得收益后的金额确定。

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

3、暂停资本化

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

4、停止资本化

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

（十五） 职工薪酬

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

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

（十六） 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

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

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

（十七） 收入确认原则

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

(1) 销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- A 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- B 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- C 收入的金额能够可靠地计量；
- D 相关的经济利益很可能流入企业；
- E 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

根据上述原则，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下四个条件：

- A、房地产完工，并完成竣工验收；
- B、已签订销售合同；
- C、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；
- D、按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

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

公司采用已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

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

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

(十八) 政府补助

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

相关的政府补助。

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

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

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

（十九） 所得税的会计处理方法

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

递延所得税资产的确认以本公司未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

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

（二十） 企业合并

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

1、同一控制下的企业合并：是指参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的。本公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法处理。

2、非同一控制下企业合并：是指参与合并的企业前后不受同一方或相同的多方最终控制，即同一控制下企业合并之外的其他企业合并。本公司对非同一控制下企业合并采用购买法处理。

（二十一） 合并会计报表的编制方法

1、合并会计报表原则

对本公司所有子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

2、合并会计报表编制方法

以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东损益。

3、少数股东权益和损益的列报

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。

子公司所有者权益中属于少数股东权益的份额，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

4、超额亏损的处理

子公司少数股东当期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额时，如果子公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该超额亏损应当冲减该少数股东权益。否则该超额亏损均应冲减母公司所有者权益，子公司在以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东损失之前，应全部归属于母公司所有者权益。

5、当期增加减少子公司的合并报表处理

因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，并调整期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

（二十二）首次执行日的确定

根据财政部《关于印发<企业会计准则第 1 号——存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）以及证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发（2006）136 号）的规定，本公司确定 2007 年 1 月 1 日作为首次执行日。

附注五、重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

(1) 会计政策变更

根据财政部《关于印发<企业会计准则第 1 号——存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）的规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月 15 日发布的企业会计准则。

上述会计政策的变更，对可比财务报告的追溯调整遵循《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》，该等追溯调整详见本财务报告附注二十一。

(2) 会计估计变更

本公司董事会于 2007 年 10 月 29 日通过变更会计估计的议案，对应收款项的坏帐准备的计提比例变更如下：

帐 龄	坏帐准备计提比例（%）	
	变更前	变更后
1 年以内	5	5
1-2 年	6	10
2-3 年	8	30
3-5 年	10	50
5 年以上	10	80

上述会计估计变更采用未来适用法。

上述会计估计变更使 2007 年的净利润减少 440 万元。

(3) 会计差错更正

本公司 2007 年度无会计差错更正事项。

附注六、 税项

公司适用的主要税种、税率：

税 种	计税基数	税 率
-----	------	-----

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

营业税	房产销售收入	5%
增值税	商品或产品销售收入	4%
城市维护建设税	应交增值税营业税合计	1%
土地增值税*	转让房地产增值额	30%-60%
教育费附加	应交增值税营业税合计	3%
企业所得税**	应纳税所得额	15%、33%

*根据深圳市人民政府深府办函[2005]93 号、深圳市地方税务局深地税发【2005】521 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款（转让别墅、度假村、酒店式公寓的按销售收入的 1% 预征，转让其他房地产的按销售收入的 0.5% 预征），待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。清算土地增值税采用超率累进的税率，对增值比例在 50% 以下的按 30% 的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20% 以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50% 未超过 100% 的部分按 40% 的比例征收，对增值比例超过 100% 未超过 200% 的部分按 50% 的比例征收，对增值比例超过 200% 的部分按 60% 的比例征收。

**本公司企业所得税税率为 15%，纳入合并报表范围之子公司的企业所得税税率均为 33%。

附注七、 企业合并及合并财务报表

（一）纳入合并范围子公司

2007 年度纳入本公司合并范围的子公司的有关情况如下：

（1）通过控股合并取得的子公司

A、通过同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

B、通过非同一控制下企业合并取得子公司

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

子公司名称	注册地	注册资 本(万元)	业务性质及 经营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成 对子公司的 净投资的余 额（万元）	2007 年 12 月 31 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
湖南振业房地 产开发有限公司	湖南 长沙	15,000	房地产开发	12,000	11,38	80	--	80	--

(2)通过新设方式取得的子公司

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成 对子公司的 净投资的余 额（万元）	2007 年 12 月 31 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
广西振业房地 产股份有限公司	广西 北海	15,000	房地产开发	14,589	15,138	97.36	--	97.36	
贵州振业房地 产开发有限公司	贵州 遵义	3,000	房地产开发	3,995	3,889	100	--	100	--
天津市振业资 产管理有限公司	天津	28,000	房地产开发	28,000	27,917	100	--	100	--
天津市振业房 地产开发有限公司	天津	15,000	房地产开发	15,000	14,985		100		100
惠州市惠阳区 振业创新发展有 限公司	广东 惠州	26,000	房地产开发	21,320	20,203	82	--	82	--

（二）未纳入合并范围的被投资单位

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成 对子公司的 净投资的余 额（万元）	2007 年 12 月 31 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
深圳市振业贸 易发展有限公司	广东 深圳	200	房地产开发	200	--	100	--	100	--
深圳市建设（集 团）公司金属结 构制品厂	广东 深圳	45	制造业	49	--	100	--	100	--
天津振业化工 发展有限公司	天津	450	制造业	450	--	100	--	100	--

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

本公司持有上述公司的全部股权，但上述公司已于以前年度停止经营，所有者权益为负数，且被吊销营业执照，不符合“控制”的定义，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对上述公司投资的帐面价值为零。

（三）2007 年度合并范围变更

（1）新纳入合并范围公司

2007 年 9 月 4 日，本公司出资 28,000 万元注册成立天津市振业资产管理有限公司（以下简称“天津振业管理公司”），本公司持有其 100%的股权，自该公司成立之日起，纳入本公司合并财务报表的合并范围。

2007 年 12 月 20 日，天津振业管理公司出资 15,000 万元注册成立天津市振业房地产开发有限公司（以下简称“天津振业开发公司”），天津振业管理公司持有其 100%股权，自该公司成立之日起，纳入本公司合并财务报表的合并范围。

本公司原持有惠州市惠阳区振业创新发展有限公司（以下简称“惠阳振业”）47%的股权，本公司工会持有其 40%的股权（该部分股权由本公司借款投入），2007 年本公司按原始出资受让本公司工会持有惠阳振业的 35%的股权，本公司认为上述工会持有的 35%股权是名义持有，本公司截至 2006 年 12 月 31 日，已按 82%的股权比例确认惠阳振业的损益，2007 年度已完成股权过户手续，并纳入本公司的合并范围。

（2）不再纳入合并范围公司

子公司名称	注册地	业务性质	2006 年 12 月 31 日			
			持股比例		表决权比例	
			直接	间接	直接	间接
贵州振业董酒股份有限公司	* 贵州 遵义	白酒生产与销售	68	--	68	--
深圳市振业物业管理有限公司	** 广东 深圳	物业管理与服务	100	--	100	--

*2007 年 4 月 30 日，本公司与北京申易通投资有限公司签署股权转让合同（该合同经深圳市产权交易中心鉴证，并履行了合同签署前的“公开挂牌出让”的程序），约

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

定本公司持有的贵州振业董酒股份有限公司（以下简称“振业董酒”）68%的股权以 7,888 万元的价格转让给北京申易通投资有限公司。截至 2007 年 5 月 11 日止，本公司已收到北京申易通投资有限公司支付的股权转让款 7,888 万元，2007 年 5 月 24 日，本公司派出的管理人员已与北京申易通投资有限公司移交手续，因此本公司确定该次股权出让日为 2007 年 4 月 30 日。

振业董酒 2007 年 4 月 30 日及 2006 年 12 月 31 日资产、负债情况如下：

项 目	2007 年 4 月 30 日	2006 年 12 月 31 日
资产总额	128,189,232.39	125,270,864.48
负债总额	68,832,153.13	66,615,169.94
所有者权益	59,357,079.26	58,655,694.54

振业董酒 2007 年 1-4 月及 2006 年度经营情况如下：

项 目	2007 年 1-4 月	2006 年度
主营业务收入	4,034,169.22	9,797,847.02
费用总额	5,886,451.98	11,469,176.39
利润总额	214,219.97	(2,134,511.66)
所得税费用	--	57,309.12
净利润	214,219.97	(2,411,181.50)

**2007 年 10 月 11 日，本公司与王福志等 49 人（深圳市振业物业管理有限公司的经营者及部分员工，其作为深圳市振业物业管理有限公司员工持股改制的主体）签署《股权转让协议书》，约定本公司持有的深圳市物业管理有限公司 100%股权作价 651 万元（以深圳天健信德会计师事务所有限责任公司出具的《深圳市振业物业管理有限公司资产评估报告书》（信德评报字（2007）第 008 号）的净资产评估价值 592 万元溢价 10%定价）全部转让给王福志等 49 人，并且约定 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 9 月 30 日的损益归本公司所有，本公司已经收到上述期间的利润 28.57 万元，因此本公司确定该次股权出让日为 2007 年 9 月 30 日。

根据深圳市国资委《关于深圳市振业物业管理有限公司实施主辅分离辅业改制总体方案的批复》（深国资委[2007]306 号），确定深圳市振业物业管理有限公司员工补偿

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

安置费用总额为 1228 万元，其中本公司支付 739 万元，深圳市国资委支付 489 万元。

振业物业 2007 年 9 月 30 日及 2006 年 12 月 31 日资产、负债情况如下：

项 目	2007 年 9 月 30 日	2006 年 12 月 31 日
资产总额	38,339,891.09	32,995,342.50
负债总额	31,347,164.01	26,282,739.16
所有者权益	6,992,727.08	6,712,603.34

振业物业 2007 年 1-9 月及 2006 年度经营情况如下：

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年度
主营业务收入	48,161,348.23	59,405,254.44
费用总额	4,380,428.56	5,504,483.08
利润总额	390,557.75	433,794.23
所得税费用	104,809.01	137,224.00
净利润	285,748.74	296,570.23

（四）少数股东权益

公 司 名 称	截至 2007 年 12 月 31 日止		
	少数股 东权益	可用于冲减少数 股东损益的金额	直接冲减母公司所有者 权益的少数股东应分担 的超额亏损
湖南振业房地产开发有限公司	28,655,633.40	28,655,633.40	--
惠阳市惠阳区振业创新发展 有限公司	42,917,660.23	42,917,660.23	--
广西振业（北海）股份 有限公司	4,104,829.10	4,104,829.10	--
合 计	75,678,122.73	75,678,122.73	--

附注八、 合并财务报表主要项目注释

1、 货币资金

种 类	2007-12-31			2006-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现金						
人民币	269,588.63	1.000	269,588.63	370,272.19	1.000	370,272.19
港币	89,035.72	0.936	83,337.43	42,109.76	1.004	42,278.20
美元	--		--	6,880.00	7.810	53,723.86

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

现金小计			<u>352,926.06</u>			<u>466,274.25</u>
银行存款						
人民币	592,217,824.57	1.000	592,217,824.57	317,583,078.88	1.000	317,583,078.88
港币	4,851,133.55	0.936	<u>4,540,661.00</u>	5,018,516.33	1.004	<u>5,038,590.40</u>
银行存款小计			<u>596,758,485.57</u>			<u>322,621,669.28</u>
其他货币资金						
人民币	95,022.83	1.000	<u>95,022.83</u>	101,947.64	1.000	<u>101,947.64</u>
其他货币资金小计			<u>95,022.83</u>			<u>101,947.64</u>
合 计			<u>597,206,434.46</u>			<u>323,189,891.17</u>

货币资金年末余额较年初增加 27,402 万元，增幅 84.79%，主要原因系本公司预收房款及长期借款增加所致。

2、 应收账款

（1）按账龄分类

账龄结构	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	--	--	--	3,386,257.67	48.25	169,312.88
1-2 年	--	--	--	5,256.00	0.07	315.36
2-3 年	--	--	--	12,887.17	0.18	1,030.97
3 年以上	421,715.51	100.00	342,135.60	3,613,474.29	51.49	1,694,098.48
合 计	<u>421,715.51</u>	<u>100.00</u>	<u>342,135.60</u>	<u>7,017,875.13</u>	<u>100.00</u>	<u>1,864,757.69</u>

应收帐款年末余额较年初减少 659 万元，降幅 93.91%，主要原因系本年度合并范围发生变化，振业董酒和振业物业退出合并范围所致。

（2）按应收款项信用风险特征分类

客户类别	2007-12-31			2006-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大应收账款	--	--	--	--	--	--
其他不重大应收账款	421,715.51	100	342,135.60	7,017,875.13	100	1,864,757.69
合 计	<u>421,715.51</u>	<u>100</u>	<u>342,135.60</u>	<u>7,017,875.13</u>	<u>100</u>	<u>1,864,757.69</u>

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

（4）应收账款期末余额中无应收关联方款项。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

3、预付款项

账 龄	2007-12-31		2006-12-31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	281,691,872.20	100.00	569,354.07	100.00

预付帐款年末较年初增加 28,112 万元，主要系本公司本年度支付西安市浐灞区管委会合作土地款所致，详见“附注十九、其他重要事项 2、关于与浐灞区管委会合作事项”。

预付帐款中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

4、应收股利

项 目	2007-12-31	2006-12-31
1 年以内	5,095,955.97	--

应收股利期末余额列示如下：

被投资单位名称	金额	未收回原因	减值
深圳市特皓股份有限公司	2,766,176.59	已结算,2008 年 1 月已收回	--
深圳市建业（集团）股份有限公司	1,377,857.30	已结算,2008 年 1 月已收回	--
深圳市金众（集团）股份有限公司	951,922.08	相互欠款，未结算	--
合 计	5,095,955.97		

5、其他应收款

（1）按账龄分类

账 龄	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	56,676,059.60	76.51	2,833,802.98	8,695,482.18	14.05	434,774.11
1-2 年	2,474,090.67	3.34	247,409.07	12,319,051.25	19.90	739,143.08
2-3 年	11,392,783.14	15.38	3,417,834.94	4,433,422.32	7.16	356,673.79
3 年以上	3,535,949.67	4.77	1,847,431.64	36,444,020.22	58.88	8,010,342.63
合 计	74,078,883.08	100.00	8,346,478.63	61,891,975.97	100.00	9,540,933.61

（2）按类别分类

客户类别	2007-12-31			2006-12-31		
	帐面余额	占总额比例%	坏账准备	帐面余额	占总额比例%	坏账准备
单项金额重大	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	74,078,883.08	100	8,346,478.63	61,891,975.97	100	9,540,933.61

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

其他	--	--	--	--	--
合 计	<u>74,078,883.08</u>	<u>100</u>	<u>8,346,478.63</u>	<u>61,891,975.97</u>	<u>100</u>
					<u>9,540,933.61</u>

（3）年末余额中金额较大的项目情况如下：

欠款人名称	欠款金额	坏帐计提比例	款项性质及内容
深圳市福围股份合作公司	55,000,000.00	5%	合作开发项目定金
深圳市投资控股有限公司	5,629,261.34	30%	往来款
广东省惠州三和开发区	3,000,000.00	5%	土地开发定金
合 计	<u>63,629,261.34</u>		

（4）本年度实际核销的其他应收款的情况如下：

欠款人名称	欠款金额	款项性质或内容，核销原因
振业设备材料公司	1,070,829.25	该公司已停业多年，款项早已超过诉讼时效，且无可执行财产
大亚湾振业公司	1,085,000.00	该公司已停业多年，款项早已超过诉讼时效，且无可执行财产
大亚湾建材公司	1,500,000.00	该公司已停业多年，款项早已超过诉讼时效，且无可执行财产
大鹏海关	1,601,166.25	逾期未退关税，早已超过诉讼时效，无收回可能性
海湾公司	239,652.70	已超过诉讼实效，无收回可能性
建材贸易公司	200,000.00	已超过诉讼实效，无收回可能性
广东省基础公司	180,730.32	已超过诉讼实效，无收回可能性
其他	<u>1,001,461.02</u>	已超过诉讼实效，无收回可能性
合 计	<u>6,878,839.54</u>	

本公司本年度经批准核销其他应收款 27 笔，合计金额 687.88 万元，已计提坏帐准备 496.64 万元，影响当期损益 191.24 万元。

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

（6）其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

6、 存货

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
完工开发产品	369,170,882.47	934,934,944.68	628,310,163.60	675,795,663.55
在建开发产品	1,351,678,204.88	235,605,060.95	397,148,933.52	1,190,134,332.31
拟开发土地	269,351,269.09	1,478,009,499.20	--	1,747,360,768.29
原材料	1,137,542.99	--	1,137,542.99	--

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

库存商品	7,507,600.20	--	7,507,600.20	--
包装物	7,514,561.26	--	7,514,561.26	--
低值易耗品	3,299,964.60	--	3,299,964.60	--
自制半成品	52,289,372.18	--	52,289,372.18	--
在产品	995,032.30	--	995,032.30	--
合 计	<u>2,062,944,429.97</u>	<u>2,648,549,504.83</u>	<u>1,098,203,170.65</u>	<u>3,613,290,764.15</u>

存货年末余额较年初增加 155,035 万元，增幅 75.15%，主要系本公司本年度在天津和南宁增加土地储备 124,493 万元以及投入房地产开发资金增加所致。

存货中原材料、库存商品、包装物、低值易耗品、自制半成品及在产品减少，系出售子公司振业董酒合并范围变化所致。

(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
新城花园	--	52,602,654.22	--	--	52,602,654.22
金龙大厦	2007.12	--	51,484,792.79		51,484,792.79
翠海一期	2000.12	38,604,583.17	--	38,604,583.17	--
翠海二期	2002.12	33,369,389.07	--	32,507,914.26	861,474.81
星海一期	2000.12	21,858,593.42	--	20,662,882.28	1,195,711.14
星海二期	2002.12	57,818,313.96	--	50,021,736.47	7,796,577.49
星海三期	2004.08	36,301,052.47	--	33,588,262.89	2,712,789.58
星海五期	2006.5	16,875,794.63	31,561,719.20	33,974,213.72	14,463,300.11
振业城一期	2007.1	108,952,205.09	90,352,273.28	164,137,571.10	35,166,907.27
星海六期	2007.11	--	761,536,159.41	252,387,702.76	509,148,456.65
北海宝丽二期	1995	1,526,026.19	--	1,376,190.38	149,835.81
北海振业二期	2006	1,262,270.25	--	1,049,106.57	213,163.68
合 计		<u>369,170,882.47</u>	<u>934,934,944.68</u>	<u>628,310,163.60</u>	<u>675,795,663.55</u>

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

（2）在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2006.12.31	2007.12.31
北海宝丽小区三期	2007.7	2008.12	2,761,955.08	13,964,854.92
南宁项目	2008.7	2010.09	--	8,684,971.16
星海名城六期	2005.10	2007.11	317,692,606.81	--
星海名城七期	2007.8	2010.05	72,495,225.90	78,062,707.54
振业城二三期	2007.9	2009.04	72,383,598.06	191,775,926.54
振业城四五期	2007.11	2009.08	48,713,747.24	56,940,768.24
振业城学校	--	--	20,285,251.42	--
振业荷园	2007.9	2009.07	764,931,061.44	815,080,765.30
湖南浪琴湾项目	--	--	352,401.50	3,117,904.62
贵州遵义董公寺项目	--	--	22,459,883.04	22,406,433.99
金龙大厦	2007.1	2007.12	29,594,474.39	--
天津项目	2008.12	--	--	100,000.00
零星工程	--	--	8,000.00	--
合 计			1,351,678,204.88	1,190,134,332.31

（3）拟开发土地

项目名称	使用权年限	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
振业城六七期项目	2001.10-2071.10	32,017,569.09	--	--	32,017,569.09
天津新开路地块*	--	--	1,050,844,200.00	--	1,050,844,200.00
南宁竹溪路地块	2007.9-2077.8	--	184,830,942.00	--	184,830,942.00

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

惠阳秋长项目	2003.3-2073.3	--	101,724,357.20	--	101,724,357.20
长沙浪琴湾项目*	--	237,333,700.00	140,610,000.00	--	377,943,700.00
合 计		269,351,269.09	1,478,009,499.20	--	1,747,360,768.29

* 截止 2007 年 12 月 31 日，天津新开路地块地价款已经支付完毕，土地使用权证尚在办理中；长沙浪琴湾项目于 2006 年 1 月 26 日已办理土地预登记证，目前正在进行拆迁工作，土地使用权证在拆迁完毕后办理。

（4）存货跌价准备

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
新城花园	38,432,509.04	--	--	38,432,509.04
金龙大厦	26,300,000.00	--	--	26,300,000.00
合 计	64,732,509.04	--	--	64,732,509.04

存货跌价准备的依据详见附注十六、或有事项；

7、可供出售金融资产

项 目	2007-12-31	2006-12-31
可供出售债券		
可供出售权益工具	397,131,433.37	270,697,348.22
其 它		
合 计	397,131,433.37	270,697,348.22

本公司可供出售权益工具的详细情况如下：

股票名称	2007-12-31			2006-12-31		
	股数	期末市价	金 额	股数	期末市价	金 额
鄂武商 A	314,109	18.65	5,858,132.85	314,109	5.74	1,802,985.66
深长城 A	6,884,068	23.09	389,853,130.12	16,884,068	15.92	268,794,362.56
交通银行*	90,920	15.62	1,420,170.40	90,920	--	100,000.00
合 计			397,131,433.37			270,697,348.22

*交通银行股票系本公司之子公司贵州振业董酒股份有限公司认购的原始法人股，

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

本年处置贵州振业董酒股份有限公司股权时，将该股票按原始价过户到本公司名下。交通银行于 07 年 5 月上市交易。

8、长期股权投资

项 目	2007-12-31		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	90,202,268.77	8,693,855.75	81,508,413.02

项 目	2006-12-31		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	93,765,540.74	8,463,355.75	85,302,184.99
对子公司投资	--	24,240,000.00	(24,240,000.00)
合 计	93,765,540.74	32,703,355.75	61,062,184.99

（1）按权益法核算的投资

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本余额	2006-12-31	本年追加投资	本年权益调整额	本年分红	本年减少投资	累计权益增减额	2007-12-31	减值准备
振业(合肥)股份有限公司	34.43%	9,984,000.00	10,640,776.87	--	4,029,215.50	1,948,876.80	--	314,160.22	12,721,115.57	--

（2）按成本法核算的投资

被投资单位名称	持股比例	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
深圳市建业（集团）股份有限公司	15.00%	26,703,037.94	--	--	26,703,037.94
深圳市特皓股份有限公司	15.00%	25,072,039.51	--	--	25,072,039.51
深圳市金众（集团）股份有限公司	4.53%	13,429,220.00	--	--	13,429,220.00
天津轮船实业股份有限公司	1.67%	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00
深圳市深发贸易公司	10%	208,000.00	--	--	208,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	100%	490,434.54	--	--	490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司	100%	1,384,076.29	--	--	1,384,076.29
北海长江股份有限公司		525,000.00	--	--	525,000.00
北海乌家砖厂		1,157,991.40	--	--	1,157,991.40
惠阳市振业创新发展有限公司		5,643,610.67	--	5,643,610.67	--
深圳莫斯科股份有限公司	7.14%	636,353.52	--	--	636,353.52
天津振业化工实业有限公司	100%	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00
合 计		83,124,763.87		5,643,610.67	77,481,153.20

本公司本年度将惠阳市振业创新发展有限公司纳入合并范围，详见附注七、（三）。

（3）长期股权投资减值准备计提情况如下

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

被投资单位名称	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本年转回	本年转销	
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	490,434.54	--	--	--	490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	--	--	--	1,384,076.29
贵州振业董酒股份有限公司	24,240,000.00	--	--	24,240,000.00	--
北海长江股份有限公司	294,500.00	230,500.00	--	--	525,000.00
北海乌家砖厂	1,157,994.40	--	--	--	1,157,994.40
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	--	--	--	636,353.52
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	--	--	--	4,500,000.00
合 计	32,703,358.75	230,500.00	--	24,240,000.00	8,693,858.75

本公司本年度转销长期股权投资减值准备 2,424 万元系出售贵州振业董酒股份有限公司股权而转销。

9、投资性房地产

采用成本模式计量

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
原 值				
出租开发产品	330,029,264.28	249,239,446.41	--	579,268,710.69
小 计	330,029,264.28	249,239,446.41	--	579,268,710.69
累计折旧和累计摊销				
出租开发产品	62,583,793.30	35,614,653.78	--	98,198,447.08
小 计	62,583,793.30	35,614,653.78	--	98,198,447.08
投资性房地产减值准备				
出租开发产品	--	--	--	--
小 计	--	--	--	--
投资性房地产帐面价值				
出租开发产品	267,445,470.98			481,070,263.61
合 计	267,445,470.98			481,070,263.61

10、固定资产及累计折旧

固定资产类别	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
原 值				
房屋及建筑物	76,873,564.50	94,253.52	58,813,208.10	18,154,609.92
机械设备	24,781,239.40	--	24,640,608.40	140,631.00
运输设备	8,711,104.19	2,150,100.00	4,425,870.19	6,435,334.00
电子设备	1,689,783.68	1,691,603.66	1,934,781.68	1,446,605.66
其他设备	4,460,391.10	423,918.00	1,504,171.05	3,380,138.05

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

固定资产装修	20,980,866.51	--	519,281.34	20,461,585.17
合 计	137,496,949.38	4,359,875.18	91,837,920.76	50,018,903.80
累计折旧				
房屋及建筑物	13,661,789.03	436,732.77	10,290,783.18	3,807,738.62
机械设备	20,077,010.41	--	19,945,250.50	131,759.91
运输设备	6,388,449.44	587,651.56	4,094,260.82	2,881,840.18
电子设备	919,901.50	553,980.15	1,006,029.20	467,852.45
其他设备	1,864,128.57	136,827.43	749,773.90	1,251,182.10
固定资产装修	4,131,795.58	5,297,927.21	23,387.76	9,406,335.03
合 计	47,043,074.53	7,013,119.12	36,109,485.36	17,946,708.29
净 值	90,453,874.85			32,072,195.51
减：固定资产				
减值准备	--			--
净 额	90,453,874.85			32,072,195.51

1、固定资产原值及累计折旧年末余额较年初余额大幅减少系因为 2007 年度出售子公司贵州振业董酒股份有限公司和深圳振业物业有限公司，减少固定资产原值 8,558 万元及累计折旧 3,265 万元；

2、截至 2007 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在抵押质押等担保事项、无闲置固定资产；

3、截至 2007 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在账面价值低于可变现净值的情形，无需计提减值准备。

11、无形资产

类 别	取得方式	原值	2006-12-31	本年增加	本年转出	本年摊销	累计摊销	2007-12-31
软件	外购	668,624.00	444,661.61	--	--	444,661.61	668,624.00	--
商标权	外购	800,000.00	693,328.00	--	--	693,328.00	800,000.00	--
土地使用权		35,531,270.47	33,955,272.64	--	--	--	1,575,997.83	33,955,272.64
合 计		36,999,894.47	35,093,262.25	--	--	1,137,989.61	3,044,621.83	33,955,272.64
减：无形资								
产减值准备		--	--	--	--	--	--	--
无形资产帐								
面价值		36,999,894.47						33,955,272.64

土地使用权系贵州振业董酒股份有限公司工业用地，本公司本年出售子公司贵州振业董酒股份有限公司时将该土地使用权同时转让，截至 2007 年 12 月 31 日本公司已按转让合同收取 30%转让款 1,050 万元。

12、长期待摊费用

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

项 目	原始发生额	2006-12-31	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	2007-12-31
装修费*	11,682,512.58	1,696,272.27	--	1,696,272.27	11,682,512.58	--
对讲机*	502,958.03	186,193.80	--	186,193.80	502,958.03	--
服装费*	1,144,019.44	366,958.65	--	366,958.65	1,144,019.44	--
工具材料*	630,554.27	89,418.11	--	89,418.11	630,554.27	--
局域网系 统软件*	529,804.59	25,120.04	--	25,120.04	529,804.59	--
软件使用费	2,522,549.10	--	2,522,549.10	163,120.46	163,120.46	2,359,428.64
高尔夫球 会员证	1,200,000.00	1,200,000.00	--	1,200,000.00	1,200,000.00	--
广告牌	3,160,000.00	263,333.23	--	263,333.23	3,160,000.00	--
合 计	21,372,398.01	3,827,296.10	2,522,549.10	3,990,416.56	19,012,969.37	2,359,428.64

*该等费用系本公司之子公司深圳市振业物业有限公司的长期待摊费用，本年因出售该子公司股权而转出。

13、递延所得税资产

项 目	2007-12-31	2006-12-31
坏账准备	1,506,980.56	1,886,304.21
存货跌价准备	11,651,851.63	11,268,796.36
长期投资减值准备	1,682,703.43	5,166,951.85
应付职工薪酬	5,217,236.22	4,150,139.16
预计负债	--	357,610.79
预提土地增值税	4,262,342.45	3,551,952.04
预缴纳企业所得税	22,319,498.90	--
公用设施专用基金	550,247.53	3,027,645.29
可税前弥补的经营亏损	6,216,301.40	21,025,560.27
合 计	53,407,162.12	50,434,959.97

14、资产减值准备

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少		2007-12-31
			转 回	转 销	
坏账准备	11,405,691.30	6,077,867.73	1,916,105.26	6,878,839.54	8,688,614.23
存货跌价准备	69,456,509.04	--	4,724,000.00	--	64,732,509.04
长期股权投资减值准备	32,703,355.75	230,500.00	--	24,240,000.00	8,693,855.75
合 计	113,565,556.09	6,308,367.73	6,640,105.26	31,118,839.54	82,114,979.02

15、所有权受到限制的资产

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

所有权受到限制的资产类别	项目名称		期末账面价值
在建开发产品	振业荷园	*1	815,080,765.30
拟开发土地	振业城六七期项目	*2	32,017,569.09
拟开发土地	南宁竹溪路地块	*3	184,830,942.00
			1,031,929,276.39

*1 本公司以该项目之土地使用权（产权证号深房地字 6000236070 号）作为抵押物向兴业银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 600,000,000.00 元，借款期 2 年，约定的借款到期日为 2009 年 7 月 24 日；

*2 本公司以该项目之土地使用权（产权证号深房地字 6000054145 号）向中国建设银行股份有限公司深圳市分行为本公司向新华信托投资股份有限公司贷款人民币 250,000,000.00 元出具保函提供抵押，抵押期 2 年，抵押期限至 2009 年 4 月 16 日；

*3 本公司以该项目之土地使用权（产权证号南宁国用（2007）第 G0005101 号）作为抵押物向中国农业银行布吉支行借款人民币 175,000,000.00 元，借款期 2 年，约定的借款到期日为 2009 年 3 月 22 日。

16、短期借款

借款条件	2007-12-31	2006-12-31
信用借款	--	395,000,000.00
保证借款	--	255,000,000.00
合 计	--	650,000,000.00

17、应付账款

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

（2）应付帐款期末余额中无应付关联公司款项；

18、预收款项

账 龄	2007.12.31		2006.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	758,986,056.60	100	78,460,494.8	99.85
1-2 年	--	--	120,000.00	0.15
合 计	758,986,056.60	100	78,580,494.80	100

（1）预收帐款年末余额较年初增加 68,040 万元，增幅 865.87%，主要系本公司本年度星海六期项目收到的预售房款因未达到收入确认条件，未结转收入所致。

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

（3）预收帐款期末余额中无应付关联公司款项；

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司预收房款共计人民币 748,486,056.60 元，明细项目列示如下：

项目名称	2007.12.31	2006.12.31
翠海花园	--	11,319,617.45
星海三期	129,558.00	4,121,201.00
星海五期	235,435.00	2,304,302.00
振业城一期	36,894,064.00	46,551,809.74
星海六期	710,312,972.00	--
其 他	914,027.60	1,563,634.60
合 计	748,486,056.60	65,860,564.79

19、应付职工薪酬

	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
工资、奖金、津贴和	27,574.1	53,083.5	49,221.1	31,436.5
补贴	50.76	47.58	17.28	81.06
职工福利费	3,172.01	161,639.	3,333.65	--
	7.18	14	6.32	
社会保险费	1,364.58	2,675.71	812,919.	3,227.38
	0.00	9.54	54	0.00
住房公积金	--	856,048.	856,048.	--
		95	95	
工会经费和职工教育	9,707.75	1,066.36	3,288.06	7,486.05
经费	8.43	6.32	4.98	9.77
非货币性福利	--	--	--	--
因解除劳动关系给予的	--	--	--	--
补偿	--	--	--	--
其它	--	--	--	--

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

其中：以现金结算的
股份支付

合 计

41,818,50	57,843,3	57,511,8	42,150,0
6.37	21.53	07.07	20.83

20、 应交税费

税 种	2007-12-31	2006-12-31
增值税	--	3,975,945.61
企业所得税	52,419,303.85	4,348,212.88
城建税	(79,459.33)	765,188.11
个人所得税	673,779.20	(3,616,575.13)
营业税	(52,402,425.41)	(2,503,261.98)
消费税	--	5,823,189.92
土地使用税	(34,698.34)	1,425,850.24
房产税	753,671.86	5,197,974.53
土地增值税	141,537,032.32	32,579,680.27
其 他	66,070.70	(378,400.53)
合 计	142,933,274.85	47,617,803.92

应交税费年末较年初增加 9,531.55 万元，增幅 200.17%，主要原因是本公司本年度根据国家税务总局国税法[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他规定预计了土地增值税所致，在计算本年度所得税费用时，未做应纳税所得额调整。

21、 应付股利

应付投资者名称	期末未付原因	2007-12-31	2006-12-31
深圳市长城投资控股股份有限公司		--	1,512,608.04
深圳市建安（集团）股份有限公司	未办理领取	113,359.86	113,359.86
深圳市金众（集团）股份有限公司	未办理领取	1,167,312.43	440,062.38
深圳市动力有限公司		--	916,939.62
北海振业自然人股东	未办理领取	13,912.40	966,728.85

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

北海振业社团法人股东	未办理领取	375,741.74	601,186.78
合 计		<u>1,670,326.43</u>	<u>4,550,885.53</u>

22、 其他应付款

（1）其他应付款年末较年初减少 4,873 万元，降幅 30.00%，主要原因是合并范围发生变化减少所致。

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

（3）其他应付款期末余额中无欠关联方款项。

23、 长期借款

借款条件	2007-12-31	2006-12-31
信用借款	1,062,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	775,000,000.00	--
保证借款	300,000,000.00	350,000,000.00
信托借款	250,000,000.00	--
合计	<u>2,387,000,000.00</u>	<u>550,000,000.00</u>
其中：列报于一年内到期长期负债	362,000,000.00	350,000,000.00
列报于长期借款	2,025,000,000.00	200,000,000.00

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2007-12-31			借款 条件	到期日
	原币金额	汇率	折人民币		
中国银行景贝支行	180,000,000.00	1.00	180,000,000.00	信用	2008.08.23
中国银行景贝支行	150,000,000.00	1.00	150,000,000.00	信用	2009.12.04
工商银行上步支行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	信用	2009.09.25
平安银行宝安支行	82,000,000.00	1.00	82,000,000.00	信用	2008.08.06
农业银行步吉支行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	信用	2008.11.01
民生银行振业支行	150,000,000.00	1.00	150,000,000.00	信用	2009.03.19

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

交通银行新洲支行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	信用	2009.09.03
建设银行上步支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	信用	2009.09.29
农业银行步吉支行	175,000,000.00	1.00	175,000,000.00	抵押 *1	2009.03.22
兴业银行深圳分行	600,000,000.00	1.00	600,000,000.00	抵押 *1	2009.07.24
中国银行景贝支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	保证 *2	2009.12.04
兴业银行深圳分行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	保证 *2	2009.10.31
新华信托股份公司	250,000,000.00	1.00	250,000,000.00	保证 *1	2009.04.16
合 计	2,387,000,000.00		2,387,000,000.00		

*1 有关抵押借款情况详见附注八、15

*2 深圳市建业建筑工程有限公司为本公司在中国银行股份有限公司景贝支行借款人民币 200,000,000.00 元提供担保；

本公司控股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会之子公司深圳市投资控股有限公司为本公司在兴业银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 100,000,000.00 元提供担保。

24、 长期应付款

项 目	期限	2007-12-31	2006-12-31
本体维修基金	--	--	6,115,430.19

长期应付款本年减少 612 万元，降幅 100%，主要原因是振业物业于 2007 年末未纳入合并范围所致。

25、 预计负债

种 类	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
预计延期办证赔偿	2,384,071.91	--	2,384,071.91	--
合 计	2,384,071.91	--	2,384,071.91	--

26、 递延所得税负债

项 目	2007-12-31	2006-12-31
可供出售金融资产公允价值变动	55,951,109.54	27,660,811.85
合 计	55,951,109.54	27,660,811.85

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

27、 股本

	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
一、有限售条件股份				
1、国家持股	41,563,132	--	12,679,582	28,883,550
2、境内法人持股	16,572,055	--	16,572,055	--
3、境内自然人持股	6,110,916	--	22,920	6,087,996
6、其它		--	--	--
有限售条件股份合计	64,246,103	--	29,274,557	34,971,546
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	189,345,528	29,274,557	--	218,620,085
2、境内上市的外资股	--	--	--	--
3、境外上市的外资股	--	--	--	--
4、其它	--	--	--	--
无限售条件股份合计	189,345,528	29,274,557	--	218,620,085
	253,591,63			
三、股份总数	1	29,274,557	--	253,591,631

28、 资本公积

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
资本溢价	586,260,270.0	--	--	586,260,270.04
	4			
可供出售金融				
资产的价值变	156,744,600.4	98,143,787.46	--	254,888,387.93
化	7			
其他资本公积	11,438,590.27	645,141.89	9,346,915.8	2,736,816.27
			9	
合 计	754,443,460.7	98,788,929.35	9,346,915.8	843,885,474.24
	8		9	

（1） 本年可供出售金融资产的价值变化增加系根据本公司可供出售的金融资产 2007 年 12 月 31 日的公允价值较年初增加所致。

（2） 其他资本公积增加 64.51 万元，系本公司对子公司广西振业房地产股份有限公司按每股 1 元追加投资，增资前该公司每股净资产超过 1 元，导致本公司获得额外的溢价；本年减少 934.69 万元系出售子公司贵州振业董酒股份有限公司，相应将

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

以前年度投资时获得的溢价转入投资收益。

29、 盈余公积

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
法定盈余公积	159,834,312.09	22,743,936.91	--	182,578,249.00
任意盈余公积	84,739,080.76	45,487,873.81	--	130,226,954.57
合 计	244,573,392.85	68,231,810.72	--	312,805,203.57

30、 未分配利润

项 目	2007 年度	2006 年度
归属于母公司股东净利润	257,731,330.81	216,256,080.85
加：年初未分配利润	221,007,855.20	114,939,380.03
加：其它转入	--	--
减：利润分配	156,988,881.57	110,187,605.68
其中：提取法定盈余公积	22,743,936.91	21,513,704.03
提取法定公益金	--	--
提取任意盈余公积	45,487,873.81	43,027,408.07
支付普通股股利	88,757,070.85	45,646,493.58
期末未分配利润	321,750,304.44	221,007,855.20

本公司董事会于 2008 年 3 月 27 日通过 2007 年度利润分配预案：2007 年度按母公司净利润提取 10%的法定盈余公积 22,743,936.91 元，提取 20%的任意盈余公积 45,487,873.81 元，以公司总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股送 5 股红股，派发现金股利 1.00 元（含税）；以资本公积每 10 股转增 5 股，该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

31、 营业收入和成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
主营业务收入						
其中：房产销售收入	943,725,814.00	1,160,121,671.76	392,837,557.41	698,728,245.70	550,888,256.59	461,393,426.06
租赁收入	28,030,042.95	25,340,301.58	19,293,631.25	16,282,145.21	8,736,411.70	9,058,156.37
服务收入	48,248,230.53	59,279,374.64	40,432,421.52	50,004,694.99	7,815,809.01	9,274,679.65
工业产品销售收入	4,034,169.22	9,797,847.02	1,023,140.50	2,809,500.62	3,011,028.72	6,988,346.40
合 计	1,024,038,256.70	1,254,539,195.00	453,586,750.68	767,824,586.52	570,451,506.02	486,714,608.48

(1) 前五名客户销售情况：

客户	2007 年度	2006 年度
----	---------	---------

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

	销售额(万元)	占公司全部销售收入的比例	销售额(万元)	占公司全部销售收入的比例
前五位客户销售合计	6,209	6.06%	6,186	4.93%

(2) 主营业务按地区分部列示如下：

地 区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
深圳	1,014,516,189.92	1,219,101,653.78	450,232,566.75	747,494,874.75	564,283,623.17	471,606,779.03
广西	5,487,897.56	25,639,694.20	2,331,043.43	17,520,211.15	3,156,854.13	8,119,483.05
贵州	4,034,169.22	9,797,847.02	1,023,140.50	2,809,500.62	3,011,028.72	6,988,346.40
小计	1,024,038,256.70	1,254,539,195.00	453,586,750.68	767,824,586.52	570,451,506.02	486,714,608.48
地区间抵销	--	--	--	--	--	--
合 计	1,024,038,256.70	1,254,539,195.00	453,586,750.68	767,824,586.52	570,451,506.02	486,714,608.48

32、营业税金及附加

项 目	2007 年度	2006 年度
营业税	51,900,895.14	62,384,230.57
消费税	--	970,729.42
城市维护建设税	535,006.99	817,850.21
教育费附加	1,557,274.56	1,955,786.48
土地增值税	117,360,058.08	29,630,449.51
其他	--	1,954.39
合 计	171,353,234.77	95,761,000.58

营业税金及附加本年度较上年度增加 7,559 万元，增幅 78.94%，主要系本年度星海六期项目预计土地增值税增加所致。

33、财务费用

类 别	2007年度	2006年度
利息支出	126,352,107.26	44,410,838.52

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

减：已利息资本化的费用	43,976,800.67	16,121,588.81
减：利息收入	6,699,744.59	4,554,439.61
汇兑损失	--	350,745.29
减：汇兑收益	--	546.00
其他	2,063,318.46	368,728.63
合 计	77,738,880.46	24,453,738.02

财务费用本年度较上年度增加 5,329 万元，增幅 217.95%，主要原因系本公司本年度银行借款增加以及贷款利率上升所致。

34、 资产减值损失

类 别	2007 年度	2006 年度
坏账准备	6,077,867.73	(2,720,917.25)
长期股权投资减值准备	230,500.00	--
合 计	6,308,367.73	(2,720,917.25)

资产减值损失本年度较上年度增加 903 万元，增幅 331.85%，主要原因是本公司 2007 年度会计估计发生变更，坏帐准备计提比例提高所致。

35、 投资收益

产生投资收益的来源	2007 年度	2006 年度
交易性金融资产出售收益	--	15,205.71
可供出售金融资产出售收益	--	--
长期股权投资收益	69,912,989.26	(1,654,292.27)
其中：被投资单位分回股利收益	8,135,088.21	--
处置子公司产生收益	57,748,685.55	--
处置其他投资单位产生的收益	--	173,077.00
按权益法核算被投资单位净利润增减额	4,029,215.50	(1,827,369.27)
其 它	9,092.00	1,753.77
合 计	69,922,081.26	(1,637,332.79)

长期投资收益本年度较上年度增加 7,156 万元，主要原因是本年度本公司处置振业董酒的股权获得 5,805 万元所致。

36、 营业外收入

类 别	2007 年度	2006 年度
-----	---------	---------

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

1、非流动资产处置得利合计	--	2,752,318.66
其中：固定资产处置利得	--	2,752,318.66
无形资产处置利得	--	--
2、政府补助*	3,473,200.00	1,162,133.35
3、罚款收入	411.90	120.00
4、奖励金	299,932.96	--
5、无须支付的负债	5,644,004.85	--
6、违约金	522,092.44	944,671.05
7、其他	68,296.18	101,551.31
合 计	10,007,938.33	4,960,794.37

*本年取得的政府补助系本年度子公司贵州振业董酒股份有限公司于出售前期取得的税费返回 347.32 万元。

37、 营业外支出

类 别	2007 年度	2006 年度
1、非流动资产处置损失	111,759.24	118,599.65
其中：固定资产处置损失	111,759.24	118,599.65
无形资产处置损失	--	--
2、罚款支出	480,326.09	48,047.02
3、捐赠支出	1,113,109.27	314,535.50
4、赔偿支出	--	383,934.40
5、其他	220.00	394,085.04
合 计	1,705,414.60	1,259,201.61

38、 所得税费用

项 目	2007 年度	2006 年度
本年所得税费用	43,892,339.06	37,440,546.20
递延所得税费用	(2,972,202.15)	(485,660.13)
合 计	40,920,136.91	36,954,886.07

39、 每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项 目	2007 年度	2006 年度
-----	---------	---------

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

归属本公司所有者的净利润	257,731,330.81	216,256,080.85
已发行的普通股加权平均数	253,591,631.00	253,591,631.00
基本每股盈利（每股人民币元）	1.0163	0.8528
稀释每股盈利（每股人民币元）	1.0163	0.8528

40、 现金流量表

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2007 年度	2006 年度
利息收入	5,522,345.67	3,069,689.56
各项押金、保证金	1,726,477.69	15,176,433.50
秦皇岛项目欠款本金收回	--	20,000,000.00
本体维修基金	--	2,310,509.55
收物业公司改制职工补偿金	7,343,441.00	
其 他	4,935,329.06	7,593,971.22
合 计	19,527,593.42	48,150,603.83

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2007 年度	2006 年度
支付西安地价款	280,000,000.00	--
龙华项目定金	50,000,000.00	--
管理费用支付的现金	26,627,206.72	19,810,109.86
营业费用支付的现金	14,690,693.06	8,176,098.12
代收代付房款	10,434,828.66	--
财务费用手续费	1,077,327.00	--
罚款及滞纳金	542,144.09	--
物业公司代付各类款项	7,329,882.45	11,784,457.39
支付物业公司改制职工补偿	8,224,549.00	
支付的墙体保证金净额	880,327.47	--
捐赠支出	1,119,380.00	--
延期办证赔偿金	652,001.57	--
股权激励认购股权款	--	24,778,143.72

（2）支付的其他与经营活动有关的现金（续）

项 目	2007 年度	2006 年度
投标保证金	--	27,571,000.00
其他经营性往来款	--	19,850,000.00

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

广告宣传费	--	15,167,107.40
退各种押金	--	3,602,249.90
其 他	1,041,936.28	9,667,090.25
合 计	402,620,276.30	140,406,256.64

（3）处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

项 目	2007 年度	2006 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金	85,390,000.00	--
处置子公司减少期初合并现金	(23,518,134.74)	--
合 计	61,871,865.26	--

（4）收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2007 年度	2006 年度
新增合并子公司的期初现金	1,479,667.52	--
合 计	1,479,667.52	--

（5）支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2007 年度	2006 年度
支付股利手续费	266,271.21	--
贷款承担费	6,239,056.00	--
其他	--	55,462.45
合 计	6,505,327.21	55,462.45

（6）现金和现金等价物

项 目	2007 年度	2006 年度
一、现金	597,206,434.46	323,189,891.17
其中：库存现金	461,102.18	466,274.25
可随时用于支付的银行存款	596,745,332.28	322,723,616.92
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	597,206,434.46	323,189,891.17

（7）现金流量表补充资料

补 充 资 料	2007 年度	2006 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

补 充 资 料	2007 年度	2006 年度
净利润	251,693,364.94	212,609,209.45
加：资产减值准备	6,308,367.73	(2,720,917.25)
固定资产、投资性房地产折旧	24,446,842.16	19,900,635.29
无形资产摊销	1,137,989.61	6,972,426.56
长期待摊费用摊销	426,453.69	5,009,297.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“0”填列）	111,759.24	42,010.00
固定资产报废损失（收益以“0”填列）	--	106,069.65
公允价值变动损失（收益以“0”填列）	--	--
财务费用（收益以“0”填列）	82,375,306.59	28,289,249.71
投资损失（收益以“0”填列）	(69,922,081.26)	1,637,332.79
递延所得税资产减少（增加以“0”填列）	(2,261,811.74)	5,992,087.39
递延所得税负债增加（减少以“0”填列）	--	--
存货的减少（增加以“0”填列）	(1,750,032,859.77)	(799,093,706.95)
经营性应收项目的减少（增加以“0”填列）	(280,964,936.57)	137,310,577.06
经营性应付项目的增加（减少以“0”填列）	931,810,270.65	(96,223,244.00)
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	(804,871,334.73)	(489,168,972.61)
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	597,206,434.46	323,189,891.17
减：现金的期初余额	323,189,891.17	463,757,514.42
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	274,016,543.29	(140,567,623.25)

（8）当期取得和处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	金 额
-----	-----

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

一、取得子公司及其他营业单位的有关信息	
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	483,800,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	483,800,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,479,667.52
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	482,320,332.48
4. 取得子公司的净资产	517,606,189.28
流动资产	1,469,085,317.07
非流动资产	7,657,332.53
流动负债	959,136,460.32
非流动负债	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息	
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	85,390,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	85,390,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	23,518,134.74
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	61,871,865.26
4. 处置子公司的净资产	66,349,806.34
流动资产	110,238,300.14
非流动资产	56,290,823.34
流动负债	93,191,793.82
非流动负债	6,987,523.32

附注九、 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

账龄分析

账龄结构	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	--	--	--	--	--	--
1-2 年	--	--	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	397,899.55	100	318,319.64	2,094,834.54	100	212,038.26
合 计	<u>397,899.55</u>	<u>100</u>	<u>318,319.64</u>	<u>2,094,834.54</u>	<u>100</u>	<u>212,038.26</u>

2、其他应收款

账龄分析

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

账 龄	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	1,106,237,587.97	90.35	55,311,879.40	115,171,691.21	69.75	5,758,584.56
1-2 年	104,072,756.26	8.50	10,407,275.63	10,689,261.34	6.47	641,355.6804
2-3 年	10,629,261.34	0.87	3,188,778.40	4,259,279.05	2.58	340,742.32
3 年以上	3,435,612.00	0.28	1,720,406.00	34,990,480.68	21.19	8,002,691.6796
合 计	<u>1,224,375,217.57</u>	<u>100</u>	<u>70,628,339.43</u>	<u>165,110,712.28</u>	<u>100</u>	<u>14,743,374.24</u>

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

3、长期股权投资

（1）长期股权投资类别(单位:元)

项 目	2007-12-31			2006-12-31		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对子公司投资	799,055,396.57	--	799,055,396.57	247,594,941.62	24,240,000.00	223,354,941.62
对联营企业投资	12,721,115.57	--	12,721,115.57	10,640,776.87		10,640,776.87
对合营企业投资	--	--	--			
其他股权投资	75,798,161.80	7,010,864.35	68,787,297.45	75,798,161.80	7,010,864.35	68,787,297.45
合 计	887,574,673.94	7,010,864.35	880,563,809.59	334,033,880.29	31,250,864.35	302,783,015.94

（2）按权益法核算的投资(单位:元)

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本余额	2006-12-31	本年追加投资	本年权益调整额	本年分红	本年减少投资	累计权益增减额	2007-12-31	减值准备
对联营公司投资										
振业(合肥)股份有限公司	34.43%	9,984,000.00	10,640,776.87	--	4,029,215.50	1,948,876.80	--	314,160.22	12,721,115.57	--

（3）按成本法核算的投资(单位:元)

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

被投资单位名称	持股比例	初始投资金额	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31	减值准备
子公司							
广西振业(北海)股份有限公司	97.36%	145,904,497.23	28,524,229.28	117,380,267.95	--	145,904,497.23	--
贵州振业董酒股份有限公司	68%	43,719,813.00	43,719,813.00	--	43,719,813.00	--	--
湖南振业房地产开发有限公司	80%	120,000,000.00	120,000,000.00	--	--	120,000,000.00	--
贵州振业房地产开发有限公司	100%	39,950,899.34	39,950,899.34	--	--	39,950,899.34	--
天津市振业资产管理有限公司	100%	280,000,000.00	--	280,000,000.00	--	280,000,000.00	--
深圳市振业物业发展公司	100%	6,000,000.00	6,000,000.00	--	6,000,000.00	--	--
惠阳市振业创新发展有限公司	82%	213,200,000.00	9,400,000.00	203,800,000.00	--	213,200,000.00	--
小 计		848,775,209.57	247,594,941.62	601,180,267.95	49,719,813.00	799,055,396.57	
其它股权投资							
深圳市建业（集团）股份有限公司	15.00%	29,524,016.51	26,703,037.94	--	--	26,703,037.94	--
深圳市特皓股份有限公司	15.00%	25,445,144.54	25,072,039.51	--	-	25,072,039.51	--
深圳市金众（集团）股份有限公司	4.53%	13,429,220.00	13,429,220.00	--	--	13,429,220.00	--
天津轮船实业股份有限公司	1.67%	3,375,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	--
深圳市深发贸易公司	100%	208,000.00	208,000.00	--	--	208,000.00	--
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	100%	490,434.54	490,434.54	--	--	490,434.54	490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司	100%	2,000,000.00	1,384,076.29	--	--	1,384,076.29	1,384,076.29
深圳莫斯科股份有限公司	7.14%	636,353.52	636,353.52	--	--	636,353.52	636,353.52
天津振业化工实业有限公司	100%	4,500,000.00	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	4,500,000.00
小 计		79,608,169.11	75,798,161.80	--	--	75,798,161.80	7,010,864.35

(4) 长期股权投资减值准备计提情况如下(单位:元)

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

被投资单位名称	减值准备				计提原因
	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	
贵州振业董酒股份有限公司	24,240,000.00	--	24,240,000.00	--	
小 计	24,240,000.00	--	24,240,000.00	--	
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	490,434.54	--	--	490,434.54	已停业
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	--	--	1,384,076.29	已停业
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	--	--	636,353.52	已停业
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	已停业
小 计	7,010,864.35	--	--	7,010,864.35	
合 计	31,250,864.35	--	24,240,000.00	7,010,864.35	

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

4、营业收入和营业成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
主 营 业 务						
收入						
其中：房						
地产销售	938,479,307.00	1,134,623,809.16	390,506,513.98	681,208,034.55	547,972,793.02	453,415,774.61
租赁收入	27,875,534.69	25,072,590.18	19,293,631.25	16,282,145.21	8,581,903.44	8,790,444.97
合 计	<u>966,354,841.69</u>	<u>1,159,696,399.34</u>	<u>409,800,145.23</u>	<u>697,490,179.76</u>	<u>556,554,696.46</u>	<u>462,206,219.58</u>

（1）前五名客户销售情况：

客 户	2007 年度		2006 年度	
	销售额（万元）	占公司全部销 售收入的比例	销售额（万元）	占公司全部销 售收入的比例
前五位客户销售合计	<u>6,209</u>	<u>6.43%</u>	<u>6,186</u>	<u>5.33%</u>

（2）主营业务按地区分部列示如下：

地 区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
深圳	<u>966,354,841.69</u>	<u>1,159,696,399.34</u>	<u>409,800,145.23</u>	<u>697,490,179.76</u>	<u>556,554,696.46</u>	<u>462,206,219.58</u>

5、投资收益

产生投资收益的来源	2007 年度	2006 年度
交易性金融资产出售收益	--	15,205.71
可供出售金融资产出售收益	--	--
长期股权投资收益	72,260,239.45	761,946.35
其中：被投资单位分回股利收益	8,135,088.21	--
处置子公司产生收益	60,095,935.74	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	4,029,215.50	761,946.35
其 它	9,092.00	174,830.77
合 计	<u>72,269,331.45</u>	<u>951,982.83</u>

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注十、关联方关系及其交易

（一）关联方认定标准

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

（二）关联方关系

1、 本公司直接及最终控制方

直接控制人名称	组织机构代码	注册地	业务性质及经营范围	注册资本	对本公司 持股比例	表决权 比例
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	KA3172806-7	广东 深圳	接受市政府授权代表 国家履行出资人职责	--	51,153,889	20.17%

本公司最终控制方即本公司的直接控制人。

2、 本公司子公司

本公司子公司信息详见本财务报表附注七、（一）。

3、 合营、联营企业

本公司合营、联营企业信息详见附注八、14。

（三）关联方交易

本公司 2007 年度的关联交易主要包括公司向高级管理人员支付薪酬，有关情况如下：

1、 支付报酬（含股权激励基金）

项 目	2007 年度	2006 年度
向关键管理人员支付报酬总额	10,946,073.25	14,752,089.00
支付报酬前三名合计	5,015,384.97	7,928,157.95

附注十一、非货币性资产交换

本公司 2007 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注十二、股份支付

本公司未设计股份支付合同，但本公司实际控制人承诺达到一定条件下转让一部分股票给本公司的管理层，相关情况详见附注十八、其他重要事项。

附注十三、债务重组

本公司 2007 年度无需要披露的债务重组事项。

附注十四、租赁

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

本公司办公场地租赁金情况：

剩余经营租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	2,552,700.00
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	2,680,300.00
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	--
3 年以上	--
合 计	5,233,000.00

附注十五、分部报告

2007 年度

本公司的主要报告形式为业务分部(单位：元)

项目	房地产及房产 租赁业务	物业管理 业务	酒类销售 业务	抵消	合计
一、营业收入	971,842,739.25	48,161,348.23	4,034,169.22	--	1,024,038,256.70
其中：对外交易收入	971,842,739.25	48,161,348.23	4,034,169.22	--	1,024,038,256.70
分部间交易收入	--	--	--	--	--
二、营业费用	601,464,590.85	47,884,955.06	7,081,557.96	--	656,431,103.87
三、营业利润（亏损）	370,378,148.40	276,393.17	(3,047,388.74)	--	367,607,152.83
四、资产总额	7,556,501,986.40	--	--	(1,980,895,657.84)	5,575,606,328.56
五、负债总额	4,951,458,926.29	--	--	(1,235,252,100.80)	3,716,206,825.49

2006 年度

本公司的主要报告形式为业务分部(单位：元)

项目	房地产及房产 租赁业务	物业管理业务	酒类销售业务	抵消	合计
一、营业收入	1,185,336,093.54	59,405,254.44	9,797,847.02	--	1,254,539,195.00
其中：对外交易收入	1,185,336,093.54	59,405,254.44	9,797,847.02	--	1,254,539,195.00
分部间交易收入	--	--	--	--	--
二、营业费用	829,873,603.41	59,022,062.14	8,552,195.65	--	897,447,861.20
三、营业利润（亏损）	355,462,490.13	383,192.30	1,245,651.37	--	357,091,333.80
四、资产总额	3,127,006,113.47	32,995,342.50	125,270,864.48	(366,346,969.41)	2,918,925,351.04
五、负债总额	1,634,381,061.59	26,282,739.16	66,615,169.94	(134,766,985.66)	1,592,511,985.03

附注十六、或有事项

1、 本公司于 1992 年 5 月 30 日与深圳市南洋贸易有限公司（以下简称“南洋公司”）签署《合作兴建华润综合楼合同书》，就南洋公司在华润综合楼中所占 62.5%的产权部分合作开发（华润综合楼原由南洋公司与广东省国际关系调研室驻深圳办事处（以下简称“省驻深办”）合作开发，南洋公司占 62.5%，省驻深办占 37.5%），双方

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

约定本公司出资南洋公司出地，建成后本公司获得 70%的面积，南洋公司获得 30%面积，该合作合同业经深圳市规划国土局批准。1995 年 10 月 26 日，深圳市金龙房地产开发有限公司（以下简称“金龙公司”）与省驻深办签署合作开发合同，约定就省驻深办在该项目中所占 37.5%的产权部分合作开发，至此该项目就成为一个以本公司和金龙公司出资，南洋公司和省驻深办出地的四方合作开发的项目。

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

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

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

2005 年 9 月 5 日，广东省高级人民法院作出“（2005）粤高法民一终字第 24 号”终审判决书，要求本公司、省驻深办、金龙公司、南洋公司应共同合作将振兴大厦（现称“金龙大厦”）尽快建成，本公司应在判决生效之日起 30 日内出资人民币 1359.51 万元，省驻深办也应在本判决生效之日起 30 日内出资人民币 815.71 万元。2006 年 9 月 1 日，根据执行法院《通知书》，本公司应支付复工建设款项 2136 万元，省驻深办、金龙公司应付 1282 万元（截至本报告书披露之日，省驻深办、金龙公司均已履行了全部判决出资义务）；通知确定该项目由本公司负责包干建设，复工建设资金不足部分，由本公司承担。2007 年 1 月 31 日，该项目取得《工程建设施工许可证》，预计于 2007 年 12 月竣工。根据审判法院指定的中介机构所作的审计报告，预计完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需 3,418 万元，本公司已于 2003 年度预计计提 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。

截至 2007 年 12 月 31 日止，该项目已经竣工并办理了备案手续。本公司正配合有关部门，协调金龙大厦相关权利人共同配合办理竣工查丈、规划验收及初始登记手续。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

待初始登记办理完毕后，本公司拟向各业主交付房产，并通过长沙市岳麓区人民法院统筹协调各业主与本公司签署有关协议或确认书，明确各业主按现状收楼，并互相承诺签署日之后不再就金龙大厦有关事宜追究彼此的任何经济 and 法律责任。但各业主是否全面接受本公司上述意见，存在不确定性。合作建房合同及广东省高级人民法院的判决并未约定本公司明确的交房时间，因此理应不存在本公司逾期交房的问题。

2、本公司为购买本公司商品房的买受人的按揭贷款提供担保，截止 2007 年 12 月 31 日尚有未解除担保责任的贷款担保 82,594 万元。

3、1993 年 7 月 1 日，本公司与雄丰集团有限公司（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，确认上述开发合同无效，雄丰公司偿还本公司已投入的投资款 2,988 万元以及本公司借给雄丰公司 1,300 万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉，在上诉期间有关各方达成的一致意见，2003 年 11 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，确认上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的 8 栋商住楼本公司分得 6 栋（含雄丰公司以房产折抵其借款 1,300 万元），雄丰公司分得 2 栋，本公司尚需负责上述 8 栋房产的收尾工程。根据上述判决，本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，2003 年度计提 1,816 万元存货跌价准备，累计已计提 3,843 万元的跌价准备。

本公司申请执行雄丰公司和龙城公司案，经深圳市中级人民法院作出（2004）深中法执字第 21-1148-2 号《民事裁定书》，裁定结案。在执行过程中，因农业银行申请执行雄丰控股贷款纠纷一案中，涉及的抵押物与本公司的 6 栋房产紧密相连，本公司仍无法进行转让等实质性变现处理，根据“房地一体”的司法处理原则，本公司目前正考虑以“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，截至本报告批准之日，尚未达成一致意见。

附注十七、承诺事项

本公司与深圳市福永街道福围社区居民委员会（以下简称“福围居委会”）于 2005 年 12 月 28 日签署《合作开发项目协议书》，双方共同合作开发位于深圳市宝安区龙华街道办清泉路项目，该项目用地面积 81,376.09 平方米，地价约 50,000 万元。双方约定由本公司提供全部开发建设资金以及负责项目开发建设工作，项目建成后本公司分配 95% 的面积，福围居委会分配 5% 的面积。2007 年 11 月 4 日，本公司与福围居委会签署补充协议，约定本公司增加合作定金 5,000 万元，本公司已支

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

付 5,000 万元，合计共支付福围居委会 5,500 万元，列入其他应收款。目前，本公司和有关各方仍在就合作事项进行洽谈，但由于该项目牵涉征地返还用地合作开发，手续办理程序及法律关系复杂，项目能否顺利进行尚存在不确定性。

附注十八、资产负债表日后事项

本公司董事会于 2008 年 3 月 27 日通过 2007 年度利润分配预案：2007 年度按母公司净利润提取 10%的法定盈余公积 22,743,936.91 元，提取 20%的任意盈余公积 45,487,873.81 元，以公司总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股送 5 股红股，派发现金股利 1.00 元（含税）；以资本公积每 10 股转增 5 股，该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

附注十九、其他重要事项

1、关于大股东对公司管理层的激励事项

2005 年 12 月 13 日-16 日，本公司股权激励计划作为《股权分置改革方案》的要点之一，经股权分置改革相关股东会议审议通过，深圳市国资委承诺按 2005 年 6 月 30 日本公司每股净资产价格（3.89 元/股）出让 6%的股份（1522 万股）给本公司管理层。2006 年 2 月 20 日，本公司第五届董事会第十三次会议通过《股权激励计划实施办法》，明确了管理层认股条件和风险责任金等约束和激励计划的具体规则。

上述股权激励计划分三期（2005 年至 2007 年）实施，若第三期实施完仍有剩余股份的，可延长至 2008 年实施。实施该计划的条件是：2005 年、2006 年、2007 年本公司加权平均净资产收益率分别不低于 7%、9%、11%（用于计算上述指标的净利润是扣除非经常性损益后净利润与扣除前较低者，但扣除的非经常性损益不包括公司依据发展战略或年度计划而处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益）。

2006 年 3 月 27 日，本公司 2006 年第二次临时股东大会审议通过《关于计提长期激励基金的预案》，本公司在税前按下述办法计提长期激励基金，专用于支付前述受让款项。长期激励基金的计提采取超额累进的方法，具体规定如下：1、2006 年长期激励基金计提方法如下：2005 年度基本业绩考核指标为加权平均净资产收益率不低于 7%，加权平均净资产收益率在 7%以内的部分按 2005 年度净利润 8%的比例计提；7%-9%的部分，计提比例为 30%；9%-11%的部分，计提比例为 35%；11%以上的部分，计提比例为 40%，但计提的长期激励基金合计总额最高不超过扣除风险保证金后公司管理层 2005 年度所需支付的应缴纳受让股份的款项总额。2、2007 年长期激励基金计提方法如下：2006 年度基本业绩考核指标为加权平均净资产收益率不低于 9%，加权平均净资产收益率 9%以内的部分按 2006 年度净利润 8%

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

的比例计提；9%-11%的部分，计提比例为 30%；11%-13%的部分，计提比例为 35%；13%以上的部分，计提比例为 40%，但计提的长期激励基金合计总额最高不超过扣除风险保证金后公司管理层 2006 年度所需支付的应缴纳受让股份的款项总额，包括上一年度受让股份款项的缺口。3、2008 年长期激励基金计提方法如下：2007 年度基本业绩考核指标为加权平均净资产收益率不低于 11%，加权平均净资产收益率 11%以内的部分按 2007 年度净利润 8%的比例计提；11%-13%的部分，计提比例为 30%；13%-15%的部分，计提比例为 35%；15%以上的部分，计提比例为 40%，但 2008 年计提的长期激励基金合计总额最高不超过扣除风险保证金后公司管理层 2007 年度所需支付的应缴纳受让股份的款项总额，包括前两年受让股份款项的缺口。

2005 年度（第一期）已达到股权激励计划实施条件。2006 年 5 月 18 日，本公司第五届董事会第十八次会议审议通过《关于计提 2006 年长期激励基金的议案》，本公司提取长期激励基金 16,799,744.60 元，该项计提基金计入 2006 年当期费用核算。本公司参加第一期（2005 年度）股权激励计划的李永明等 22 名管理层于 2006 年 11 月 1 日签订了承诺书，自愿按孰高原则，即股权激励计划公布前 30 个交易日内（自 2005 年 9 月 19 日始至 2005 年 11 月 4 日止）的公司股票平均收盘价 4.07 元/股受让第一期激励股份，该行权价与原股权激励计划确定的行权价 3.89 元/股（即 2005 年中期每股净资产，亦是股权激励计划公布前 1 个交易日的公司股票收盘价）之差额部分由管理层自筹资金解决。管理层受让的激励股份已于 2006 年 12 月 14 日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理了第一期激励股份过户手续。

2008 年 1 月 23 日，本公司第六届董事会第十二次会议通过《关于实施第二期股权激励计划的议案》。第二期激励股份共 6,076,209 股，由深圳市国资委和原其他非流通股股东按照股改前的持股占流通股比例分别承担，即深圳市国资委承担 4,508,547 股，原其他非流通股股东承担 1,567,662 股。原其他非流通股股东承担具体股份由本公司管理层与其另行协商确定，若原其他非流通股股东不同意支付，本公司管理层可从二级市场解决，并确定深圳市国资委转让股票的交易价格为 6.26 元/股。同日，通过了《关于计提和分配第二期长期激励基金的议案》，计提长期激励基金 10,720,000 元，计入 2007 年度费用。

2、关于与西安市浐灞区管委会的合作事项

2007 年 9 月 6 月，本公司与西安市浐灞区管委会签署《项目前期土地合作开发协议》，约定本公司投入 28,000 万元，协助浐灞区管委会拟用于出让的土地储备所需要的征地补偿费用，浐灞区管委会在完善用地手续后，按国家规定的公开出让方式分两批出让合作开发地块，拟先出让地块约 300 亩，拟后续出让地块约 600 亩，本公司

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

按照有关土地交易政策规定参与公开出让程序，如公司竞得拟先出让地块，公司已投入的资金全部抵充土地出让金，并就拟后续出让地块继续展开合作。若公司未竞得拟先出让地块，浐灞区管委会除返还本金外，再给予我公司一定的补偿，具体补偿数额由董事会授权经营班子与浐灞区管委会协商确定。目前，双方正按照协议约定推进合作事项。截至本报告批准之日，该项目地块尚未公开出让。

3、关于预提土地增值税的说明

本公司采取的土地增值税政策系深圳市地方税务局 2005 年 11 月 2 日发布《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6 号），对 2005 年 11 月 1 日之后（含 2005 年 11 月 1 日）签定合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的办法征收土地增值税。一是对转让别墅、度假村、酒店式公寓取得的收入按 1% 预征；二是除别墅、度假村、酒店式公寓外，对转让其他房地产取得的收入按 0.5% 预征。

根据国家税务总局 2006 年 12 月 28 日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）从 2007 年 2 月 1 日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目以分期项目为单位清算。

根据上述政策，截止 2007 年 12 月 31 日，本公司开发项目“振业城一期”按销售收入的 0.5% 预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税 3,553 万元，2006 年度已预提了 2,368 万元，2005 年度已预提了 890 万元，合计预提土地增值税 6,811 万元；本公司开发项目“星海六期”按销售收入的 0.5% 预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税 7,608 万元。因具体的清算细则尚未出台，对本公司的具体影响金额无法确定。

附注二十、非经常性损益和财务指标

（一）非经常性损益

本公司本报告期发生的非经常性损益如下：

项 目	金 额
非流动资产处置损益	57,748,685.55
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	3,473,200.00
债务重组损益	4,575,369.66

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	(7,391,108.00)
除了上述以外的营业外收支净额	253,954.07
中国证监会认定的其他非经常性损益项目	501,763.17
扣除所得税影响	(8,167,652.05)
扣除少数股东影响	120,663.94
合 计	51,114,876.34

营业外收支净额详细内容见营业外收入支出注释。

（二）净资产收益率和每股收益

项 目	报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
2007 年					
归属于母公司所有者的净利润	257,731,330.81	14.88%	16.15%	1.0163	1.0163
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	206,616,454.47	11.93%	12.95%	0.8148	0.8148

附注二十一、新旧会计准则过渡期间比较财务信息相关资料

（一）首次执行日股东权益调节过程

股东权益差异调节表

编号 注释	项 目	金 额	修正金额	修正后金额
	2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）	1,273,617,409.35		1,273,617,409.35
1	长期股权投资差额	--	--	--
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	--	--	--
	其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	--	--	--
2	拟以公允价值模式计量的投资性房地产	--	--	--
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	--	--	--

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

4	符合预计负债确认条件的辞退补偿	--	--	--
5	股份支付	--	--	--
6	符合预计负债确认条件的重组义务	--	--	--
7	企业合并	--	--	--
	其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	--	--	--
	根据新准则计提的商誉减值准备	--	--	--
8	1 可供出售的金融资产公允价值变动调整	--	156,744,600.47	156,744,600.47
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	--	--	--
10	金融工具分拆增加的收益	--	--	--
11	衍生金融工具	--	--	--
12	2 所得税	39,702,377.97	3,551,952.04	43,254,330.01
13	其他	--	--	--
15	按照新准则调整的少数股东权益	59,976,586.62		59,976,586.62
3 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）		1,373,296,373.94	160,296,552.51	1,533,592,926.45

说明：

*1、根据财政部《企业会计准则解释第 1 号》规定，对股权分置改革过程中持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的股权，应划分为可供出售金融资产，其公允价值与账面价值的差额，在首次执行日应当追溯调整，计入资本公积。

*2、差异 355 万元主要系 2007 年度本公司及各家子公司根据各家 2006 年度所得税的实际情况重新确定了可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的金额，并按照新会计准则计算了相应的递延所得税资产和递延所得税负债，并追溯调整。

*3、由所得税和可供出售的金融资产公允价值变动调整引起。

（二）2006 年度利润表调节过程

假定 2006 年初开始执行新会计准则第 1 号至第 37 号，分析模拟执行新会计准则的净利润与原准则下净利润重大差异，在净利润差异调节表中分项列示如下：

项 目	金 额
2006年度净利润（原准则）	216,253,765.84
加：追溯调整项目影响合计数	705,020.85
其中：投资收益	--
资产减值损失	--
公允价值变动收益	--
所得税	485,660.13
其他	219,360.72
减：追溯调整项目影响少数股东损益	702,705.84
2006年度归属于母公司所有者净利润（新会计准则）	216,256,080.85

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

假定全面执行新准则的备考信息

加：其它项目影响合计数 3,444,582.88

其中：

 研发费用资本化 --

 其他（职工福利费） 3,444,582.88

加：追溯调整项目影响少数股东损益 702,705.84

加：原报表列示少数股东损益 (797,625.20)

2006年度模拟净利润 219,605,744.37

（三）利润表调整项目表（2006.1.1—12.31）

单位：（人民币）元

项目	调整前	调整后
营业成本	767,824,586.52	767,824,586.52
销售费用	28,216,479.44	28,216,479.44
管理费用	87,231,602.85	89,952,520.10
公允价值变动收益	0.00	0.00
投资收益	-1,637,332.79	-1,637,332.79
所得税	37,440,546.20	36,954,886.07
净利润	216,253,765.84	216,256,080.85

（四）重新计算的 2006 年度相关财务指标

报告期利润	净资产收益率（%）				每股收益（元/股）	
	全面摊薄		加权平均		基本	稀释
	原列报	重新计算	原列报	重新计算	重新计算	重新计算
归属于公司普通股股东的净利润	16.98	14.68	17.55	16.51	0.8528	0.8528
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.75	14.48	17.32	16.29	0.8415	0.8415