

深圳市振业（集团）股份有限公司2008年半年度财务报告

深圳市振业（集团）股份有限公司 资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008年06月30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	505,263,511.30	374,631,013.39	597,206,434.46	487,336,257.43
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	79,579.91	79,579.91
预付款项	11,371,472.20	8,840,872.20	281,691,872.20	281,690,872.20
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息（股利）			5,095,955.97	5,095,955.97
其他应收款	76,175,091.05	1,164,451,845.76	65,732,404.45	1,153,746,878.14
买入返售金融资产				
存货	4,770,798,208.81	2,939,930,611.98	3,548,558,255.11	1,784,577,891.73
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,363,687,863.27	4,487,933,923.24	4,498,364,502.10	3,712,527,435.38
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	161,341,687.50	161,341,687.50	397,131,433.37	397,131,433.37
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	79,351,869.02	978,407,265.59	81,508,413.02	880,563,809.59
投资性房地产	489,954,908.91	489,954,908.91	481,070,263.61	481,070,263.61
固定资产	30,307,130.82	27,193,558.96	32,072,195.51	28,814,753.41
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
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,276,996.08	2,191,304.02	2,359,428.64	2,263,849.00
递延所得税资产	29,391,396.76	31,329,481.00	53,407,162.12	56,934,835.14
其他非流动资产				
非流动资产合计	792,623,989.09	1,690,418,205.98	1,081,504,168.91	1,880,734,216.76
资产总计	6,156,311,852.36	6,178,352,129.22	5,579,868,671.01	5,593,261,652.14

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

公司会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司
资产负债表（续）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 6 月 30 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
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	210,156,073.92	208,823,073.92	268,545,214.32	267,302,814.32
预收款项	53,649,471.60	53,649,471.60	758,986,056.60	758,986,056.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	18,360,416.80	12,668,759.37	42,150,020.83	36,143,380.59
应交税费	283,238,047.98	305,517,066.97	142,933,274.85	163,288,704.69
应付股利	718,404.35	328,750.21	1,670,326.43	1,280,672.29
应付利息				
其他应付款	95,738,693.10	211,190,693.81	114,921,932.46	229,017,522.38
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	937,000,000.00	937,000,000.00	362,000,000.00	362,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,598,861,107.75	1,729,177,815.88	1,691,206,825.49	1,818,019,150.87
非流动负债：				
长期借款	2,720,000,000.00	2,720,000,000.00	2,025,000,000.00	2,025,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	13,508,955.28	13,508,955.28	55,951,109.54	55,951,109.54
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,733,508,955.28	2,733,508,955.28	2,080,951,109.54	2,080,951,109.54
负债合计	4,332,370,063.03	4,462,686,771.16	3,772,157,935.03	3,898,970,260.41
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	507,183,262.00	507,183,262.00	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	523,742,067.13	521,379,730.80	843,885,474.24	841,523,137.91
减：库存股				
盈余公积	312,805,203.57	312,805,203.57	312,805,203.57	312,805,203.57
一般风险准备				
未分配利润	405,234,994.29	374,297,161.69	321,750,304.44	286,371,419.25
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,748,965,526.99	1,715,665,358.06	1,732,032,613.25	1,694,291,391.73
少数股东权益	74,976,262.34		75,678,122.73	
所有者权益合计	1,823,941,789.33	1,715,665,358.06	1,807,710,735.98	1,694,291,391.73
负债和所有者权益总计	6,156,311,852.36	6,178,352,129.22	5,579,868,671.01	5,593,261,652.14

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

公司会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司

利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 1-6 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	810,784,026.87	810,115,507.47	203,598,984.56	164,353,405.84
其中：营业收入	810,784,026.87	810,115,507.47	203,598,984.56	164,353,405.84
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	524,627,122.43	517,283,341.27	182,140,210.37	137,259,320.07
其中：营业成本	264,495,370.31	264,192,506.63	122,008,684.00	93,188,761.91
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	174,022,826.61	173,975,758.70	17,924,366.16	15,434,735.78
销售费用	9,641,571.23	8,900,067.51	14,399,289.04	11,485,032.90
管理费用	27,309,118.92	20,388,425.18	28,504,389.62	19,111,852.73
财务费用	48,860,204.87	49,532,925.73	(696,518.45)	(1,961,063.25)
资产减值损失	298,030.49	293,657.52		
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）	982,183.20	982,183.20	62,769,259.93	62,769,259.93
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）	287,139,087.64	293,814,349.40	84,228,034.12	89,863,345.70
加：营业外收入	260,548.76	160,548.76	4,328,201.71	352,428.36
减：营业外支出	1,350,771.04	1,193,531.04	577,426.82	558,836.53
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	286,048,865.36	292,781,367.12	87,978,809.01	89,656,937.53
减：所得税费用	51,111,057.30	52,700,646.08	9,697,428.15	10,499,116.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	234,937,808.06	240,080,721.04	78,281,380.86	79,157,821.05
归属于母公司所有者的净利润	235,639,668.45		78,862,697.98	
少数股东损益	(701,860.39)		(581,317.12)	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.464		0.311	
（二）稀释每股收益	0.464		0.311	

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

公司会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司
现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 1-6 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	105,777,294.45	105,466,875.05	239,935,489.22	216,728,471.10
收到的税费返还			3,473,182.00	
收到其他与经营活动有关的现金	21,542,996.18	20,448,546.30	11,731,417.31	15,877,207.31
经营活动现金流入小计	127,320,290.63	125,915,421.35	255,140,088.53	232,605,678.41
购买商品、接受劳务支付的现金	1,161,875,841.44	1,099,465,222.16	502,421,137.12	303,092,817.22
支付给职工以及为职工支付的现金	33,632,212.86	30,363,259.58	23,025,522.01	6,129,437.99
支付的各项税费	75,988,834.04	67,729,776.19	40,789,919.30	35,511,454.74
支付其他与经营活动有关的现金	69,366,734.91	62,858,758.92	31,169,719.87	251,601,085.44
经营活动现金流出小计	1,340,863,623.25	1,260,417,016.85	597,406,298.30	596,334,795.39
经营活动产生的现金流量净额	(1,213,543,332.62)	(1,134,501,595.50)	(342,266,209.77)	(363,729,116.98)
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			43,719,831.00	43,719,831.00
取得投资收益收到的现金	3,142,183.20	3,142,183.20	35,160,169.00	35,160,169.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,250.00	53,250.00	89,781.90	
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	3,195,433.20	3,195,433.20	78,969,781.90	78,880,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,641,781.98	13,445,839.98	363,771.43	
投资支付的现金		100,000,000.00		100,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	13,641,781.98	113,445,839.98	363,771.43	100,000.00
投资活动产生的现金流量净额	(10,446,348.78)	(110,250,406.78)	78,606,010.47	78,780,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00	805,000,000.00	805,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00	805,000,000.00	805,000,000.00
偿还债务支付的现金			550,000,000.00	550,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,953,241.76	137,953,241.76	88,757,070.85	88,757,070.85
支付其他与筹资活动有关的现金			266,271.21	266,271.21
筹资活动现金流出小计	137,953,241.76	137,953,241.76	639,023,342.06	639,023,342.06
筹资活动产生的现金流量净额	1,132,046,758.24	1,132,046,758.24	165,976,657.94	165,976,657.94
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	(91,942,923.16)	(112,705,244.04)	(97,683,541.36)	(118,972,459.04)
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	505,263,511.30	374,631,013.39	225,506,349.81	139,786,694.15

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

公司会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司
现金流量表（补充资料）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 1-6 月

单位：（人民币）元

补充资料	合并		母公司	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
1、将净利润调节为经营活动现金净流量				
净利润	234,937,808.06	78,281,380.86	240,080,721.04	79,157,821.05
加：资产减值准备	293,657.52	(24,240,000.00)	293,657.52	(24,240,000.00)
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,416,039.92	2,289,768.96	10,076,227.68	752,140.25
无形资产摊销		163,136.41		69,033.36
长期待摊费用摊销	509,092.56	3,281,000.54	499,204.98	2,440,216.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	(9,118.96)	18,590.29	(9,118.96)	
固定资产报废损失				
公允价值变动损失				
财务费用	50,577,031.17	(730,549.51)	51,160,731.03	(1,961,063.25)
投资损失	(982,183.20)	(62,769,259.93)	(982,183.20)	(62,769,259.93)
递延所得税资产减少	24,015,765.36	19,242,509.74	25,605,354.14	16,236,443.20
递延所得税负债增加		671,670.00		671,670.00
存货的减少	(1,128,005,499.02)	(311,945,264.53)	(1,061,493,568.80)	(225,687,471.51)
经营性应收项目的减少	254,882,350.95	9,655,886.96	261,851,374.86	(234,246,202.02)
经营性应付项目的增加	(660,178,276.98)	(56,185,079.56)	(661,583,995.79)	85,847,555.00
其他				
经营活动产生的现金流量净额	(1,213,543,332.62)	(342,266,209.77)	(1,134,501,595.50)	(363,729,116.98)
2、不涉及现金收支的投资活动和筹资活动				
债务转为股本				
一年内到期的可转换债券				
融资租入固定资产				
3、现金和现金等价物净增加情况				
现金的期末余额	505,263,511.30	225,506,349.81	374,631,013.39	139,786,694.15
减：现金的期初余额	597,206,434.46	323,189,891.17	487,336,257.43	258,759,153.19
现金等价物的期末余额				
减：现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物的净增加额	(91,942,923.16)	(97,683,541.36)	(112,705,244.04)	(118,972,459.04)

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

公司会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（一）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(合并)

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	253,591,631.00	(320,143,407.11)		83,484,689.85	(701,860.39)	16,231,053.35
（一）净利润				235,639,668.45	(701,860.39)	234,937,808.06
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		(193,347,591.61)				(193,347,591.61)
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		(235,789,745.87)				(235,789,745.87)
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		42,442,154.26				42,442,154.26
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		(193,347,591.61)		235,639,668.45	(701,860.39)	41,590,216.45
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配	253,591,631.00	(126,795,815.50)		(152,154,978.60)		(25,359,163.10)
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配	253,591,631.00	(126,795,815.50)		(152,154,978.60)		(25,359,163.10)
4. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
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						
四、本期期末余额	507,183,262.00	523,742,067.13	312,805,203.57	405,234,994.29	74,976,262.34	1,823,941,789.33

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

公司会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（二）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(合并)

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	上年金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
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
加：会计政策变更						
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
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
（一）净利润				257,731,330.81	(5,327,575.46)	252,403,755.35
（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
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)
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他		645,141.89				645,141.89
上述（一）和（二）小计		98,788,929.35		257,731,330.81	15,701,536.11	372,221,796.27
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配			68,231,810.72	(156,988,881.57)		(88,757,070.85)
1. 提取盈余公积			68,231,810.72	(68,231,810.72)		
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配				(88,757,070.85)		(88,757,070.85)
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

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

公司会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司

所有者权益变动表（一）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	253,591,631.00	841,523,137.91	312,805,203.57	286,371,419.25		1,694,291,391.73
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年年初余额	253,591,631.00	841,523,137.91	312,805,203.57	286,371,419.25		1,694,291,391.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	253,591,631.00	(320,143,407.11)		87,925,742.44		21,373,966.33
（一）净利润				240,080,721.04		240,080,721.04
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		(193,347,591.61)				(193,347,591.61)
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		(235,789,745.87)				(235,789,745.87)
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		42,442,154.26				42,442,154.26
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		(193,347,591.61)		240,080,721.04		46,733,129.43
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配	253,591,631.00	(126,795,815.50)		(152,154,978.60)		(25,359,163.10)
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配	253,591,631.00	(126,795,815.50)		(152,154,978.60)		(25,359,163.10)
4. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
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						
四、本期期末余额	507,183,262.00	521,379,730.80	312,805,203.57	374,297,161.69		1,715,665,358.06

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

公司会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（二）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	上年金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	253,591,631.00	743,379,350.45	244,573,392.85	215,920,931.76		1,457,465,306.06
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	253,591,631.00	743,379,350.45	244,573,392.85	215,920,931.76		1,457,465,306.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		98,143,787.46	68,231,810.72	70,450,487.49		236,826,085.67
（一）净利润				227,439,369.06		227,439,369.06
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		98,143,787.46				98,143,787.46
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)				(21,543,758.22)
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		98,143,787.46		227,439,369.06		325,583,156.52
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配			68,231,810.72	(156,988,881.57)		(88,757,070.85)
1. 提取盈余公积			68,231,810.72	(68,231,810.72)		
2. 提取一般风险准备				(88,757,070.85)		(88,757,070.85)
3. 对所有者（或股东）的分配						
4. 其他						
（五）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. 其他						
四、本期期末余额	253,591,631.00	841,523,137.91	312,805,203.57	286,371,419.25		1,694,291,391.73

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

公司会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注一、公司的基本情况

（一）公司简介

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）根据国家有关法律、法规的规定，经深圳市人民政府批准，于 1989 年 5 月 25 日成立，领取深司字 N23093 号企业法人营业执照。1992 年 4 月 27 日，经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准，本公司发行 A 股于深圳证券交易所上市。本公司至本报告期末注册资本为人民币 50,718.33 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 93,290,684 股（占本公司总股本 18.39%），其中持有有限售条件股份 23,390,842 股，无限售条件股份 69,899,842 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。

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。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2008 年半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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

(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

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。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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：

账 龄	计提比率
1 年以内	5%
1—2 年	10%

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

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、

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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。

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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 and 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。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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。

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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。

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

- （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；

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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。

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

（1） 会计政策变更

本公司 2008 年半年度无会计政策变更事项。

（2） 会计估计变更

本公司 2008 年半年度无会计估计变更事项。

（3） 会计差错更正

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

本公司 2008 年半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
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	18%、25%

*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 18%，纳入合并报表范围之子公司的企业所得税税率均为 25%。

附注七、企业合并及合并财务报表

（一）纳入合并范围子公司

2008 年半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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

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）	2008 年 06 月 30 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	11,388	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）	2008 年 06 月 30 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）	2008 年 06 月 30 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	--

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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	--

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）2008 年半年度合并范围变更

（1）新纳入合并范围公司

本报告期无合并范围变更。

（2）不再纳入合并范围公司

本报告期无合并范围变更。

（四）少数股东权益

公 司 名 称	截至 2008 年 06 月 30 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	28,337,400.96	28,337,400.96	--
惠阳市惠阳区振业创新发展有限公司	42,543,885.42	42,543,885.42	--
广西振业（北海）股份有限公司	4,094,975.96	4,094,975.96	--
合 计	<u>74,976,262.34</u>	<u>74,976,262.34</u>	<u>--</u>

附注八、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

种类	2008-06-30			2007-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

现金						
人民币	262,101.02	1.000	262,101.02	269,588.63	1.000	269,588.63
港币	16,387.68	0.879	14,408.05	89,035.72	0.936	83,337.43
现金小计			276,509.07			352,926.06
银行存款						
人民币	500,526,391.15	1.000	500,526,391.15	592,217,824.57	1.000	592,217,824.57
港币	4,850,980.04	0.879	4,264,981.65	4,851,133.55	0.936	4,540,661.00
银行存款小计			504,791,372.80			596,758,485.57
其他货币资金						
人民币	195,629.43	1.000	195,629.43	95,022.83	1.000	95,022.83
其他货币资金小计			195,629.43			95,022.83
合计			505,263,511.30			597,206,434.46

货币资金期末余额较年初减少 9,194 万元，减幅 15.39%，主要原因系本公司荷园项目增加土地储备 6.90 亿元，西安项目增加土地储备 3.08 亿元。

2、 应收账款

（1）按账龄分类

账龄结构	2008-6-30			2007-12-31		
	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	421,715.51	100.00	342,135.60	421,715.51	100.00	342,135.60
合计	421,715.51	100.00	342,135.60	421,715.51	100.00	342,135.60

（2）按应收款项信用风险特征分类

客户类别	2008-6-30			2007-12-31		
	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	421,715.51	100	342,135.60
合 计	421,715.51	100	342,135.60	421,715.51	100	342,135.60

（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。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

(4) 应收账款期末余额中无应收关联方款项。

3、预付款项

账 龄	2008-6-30		2007-12-31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	11,371,472.20	100.00	281,691,872.20	100.00

预付帐款期末较年初减少 27,032 万元，主要系本公司本年度将预付西安市浐灞区管委会合作土地款抵挂牌出售土地地价款。

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	2008-06-30	2007-12-31
1 年以内	--	5,095,955.97

5、其他应收款

(1) 按账龄分类

账 龄	2008-6-30			2007-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	67,444,729.50	79.52	2,906,816.65	56,676,059.60	76.51	2,833,802.98
1-2 年	1,307,077.32	1.54	130,707.73	2,474,090.67	3.34	247,409.07
2-3 年	12,531,843.68	14.77	3,759,553.10	11,392,783.14	15.38	3,417,834.94
3 年以上	3,535,949.67	4.17	1,847,431.64	3,535,949.67	4.77	1,847,431.64
合 计	84,819,600.17	100.00	8,644,509.12	74,078,883.08	100.00	8,346,478.63

(2) 按类别分类

客户类别	2008-6-30			2007-12-31		
	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	84,819,600.17	100	8,644,509.12	74,078,883.08	100	8,346,478.63
其他	--	--	--	--	--	--
合 计	84,819,600.17	100	8,644,509.12	74,078,883.08	100	8,346,478.63

(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
深圳市福田区股份合作公司	55,000,000.00	5%	合作开发项目定金

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

深圳市投资控股有限公司	4,316,095.88	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	62,316,095.88		

(4)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。

(5) 其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

6、 存货

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
完工开发产品	675,795,663.55	3,500,111.79	223,122,826.36	456,172,948.98
在建开发产品	1,190,134,332.31	469,886,844.31	--	1,660,021,176.62
拟开发土地	1,747,360,768.29	1,038,487,971.16	66,512,147.20	2,719,336,592.25
合 计	3,613,290,764.15	1,511,874,927.26	289,634,973.56	4,835,530,717.85

存货年末余额较年初增加 122,224 万元，增幅 33.83%，主要系本公司本年度在深圳荷园二期增加土地储备 69,000 万元和西安增加土地储备 30,800 万元以及投入房地产开发资金增加。

(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
新城花园	--	52,602,654.22	48,400.00	--	52,651,054.22
金龙大厦	2007.12	51,484,792.79	3,451,711.79	--	54,936,504.58
翠海二期	2002.12	861,474.81	--	--	861,474.81
星海一期	2000.12	1,195,711.14	--	--	1,195,711.14
星海二期	2002.12	7,796,577.49	--	--	7,796,577.49
星海三期	2004.08	2,712,789.58	--	--	2,712,789.58
星海五期	2006.05	14,463,300.11	--	--	14,463,300.11
振业城一期	2007.02	35,166,907.27	--	15,970,752.45	19,196,154.82
星海六期	2007.12	509,148,456.65	--	206,849,210.23	302,299,246.4
北海宝丽二期	1995	149,835.81	--	89,700.00	60,135.81
北海振业二期	2006	213,163.68	--	213,163.68	--
合 计		675,795,663.55	3,500,111.79	223,122,826.36	456,172,948.98

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 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	2007-12-31	2008-06-30
振业·中央华府	2007.07	2009.02	13,964,854.92	25,038,279.83
南宁项目	2008.10	2010.09	8,684,971.16	745,450.93
星海名城七期	2007.08	2011.06	78,062,707.54	96,605,547.57
振业城二三期	2007.09	2009.08	191,775,926.54	277,198,206.29
振业城四五期	2007.11	2010.09	56,940,768.24	143,585,827.31
振业荷园	2007.09	2010.06	815,080,765.30	998,473,266.11
湖南浪琴湾项目	--	--	3,117,904.62	4,599,716.42
贵州遵义董公寺项目	--	--	22,406,433.99	22,820,808.84
天津项目	2008.12	--	100,000.00	241,818.92
惠阳振业城一期	2008.05	2010.08	--	88,042,362.92
龙岗新增地块	--	--	--	241,482.73
振业城六七期项目	--	--	--	2,428,408.75
合 计			1,190,134,332.31	1,660,021,176.62

（3）拟开发土地

项目名称	使用权年限	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30
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	31,803,000.00	--	1,082,647,200.00
南宁竹溪路地块	2007.09-2077.08	184,830,942.00	8,684,971.16	--	193,515,913.16
惠阳振业城一期	2003.03-2073.03	66,512,147.20	--	66,512,147.20	0.00
惠阳振业城二三期	2003.03-2073.03	35,212,210.00	--	--	35,212,210.00
长沙浪琴湾项目*	--	377,943,700.00	--	--	377,943,700.00
龙岗新增地块	2008.04-2078.04	--	690,000,000.00	--	690,000,000.00
西安项目	2008.05-2078.05	--	308,000,000.00	--	308,000,000.00
合 计		1,747,360,768.29	1,038,487,971.16	66,512,147.20	2,719,336,592.25

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

* 截止 2008 年 6 月 30 日，天津新开路地块、振业宝荷二期和西安项目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	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
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	2008-6-30	2007-12-31
可供出售债券		
可供出售权益工具	161,341,687.50	397,131,433.37
其 它		
合 计	161,341,687.50	397,131,433.37

本公司可供出售权益工具的详细情况如下：

股票名称	2008-6-30			2007-12-31		
	股数	期末市价	金 额	股数	期末市价	金 额
鄂武商 A	314,109	8.90	2,795,570.10	314,109	18.65	5,858,132.85
深长城 A	16,884,068	9.35	157,866,035.80	16,884,068	23.09	389,853,130.12
	9					
交通银行	0,	7.48	680,081.60	90,	15.62	1,420,170.40
	9			920		
	2					

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

0

合 计	161,341,687.50	397,131,433.37
------------	-----------------------	-----------------------

8、长期股权投资

项 目	2008-6-30		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	88,045,724.77	8,693,855.75	79,351,869.02

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
合 计	90,202,268.77	8,693,855.75	81,508,413.02

（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	2007-12-31	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	2008-06-30	减值准备
振业(合肥)股份有限公司	34.43%	9,984,000.00	12,721,115.57	--	--	2,156,544.00	--	580,571.57	10,564,571.57	--

（2）按成本法核算的投资

被投资单位名称	持股比例	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30
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	13.89%	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
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		77,481,153.20		--	77,481,153.20

（3）长期股权投资减值准备计提情况如下

被投资单位名称	期初余额	本年增加	本年减少		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（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	--	--	-- 1,384,076.29
北海长江股份有限公司	525,000.00	--	--	-- 525,000.00
北海乌家砖厂	1,157,994.40	--	--	-- 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	8,693,858.75	--	--	-- 8,693,858.75

9、 投资性房地产

采用成本模式计量

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
原 值				
出租开发产品	579,268,710.69	16,185,158.00	--	595,453,868.69
小 计	579,268,710.69	16,185,158.00	--	595,453,868.69
累计折旧和累计摊销				
出租开发产品	98,198,447.08	7,300,512.70	--	105,498,959.78
小 计	98,198,447.08	7,300,512.70	--	105,498,959.78
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	481,070,263.61			489,954,908.91
合 计	481,070,263.61	8,884,645.30		489,954,908.91

1、截至 2008 年 06 月 30 日，本公司投资性房地产不存在抵押质押等担保事项；

2、截至 2008 年 06 月 30 日，本公司投资性房地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。

10、 固定资产及累计折旧

固定资产类别	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
原 值				
房屋及建筑物	18,154,609.92	--	--	18,154,609.92
机械设备	140,631.00	--	--	140,631.00
运输设备	6,435,334.00	13,600.00	1,065,000.00	5,383,934.00
电子设备	1,446,605.66	1,331,070.98	148,216.00	2,629,460.64
其他设备	3,380,138.05	71,953.00	--	3,452,091.05
固定资产装修	20,461,585.17	--	--	20,461,585.17
合 计	50,018,903.80	1,416,623.98	1,213,216.00	50,222,311.78
累计折旧				

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

房屋及建筑物	3,807,738.62	218,743.62	--	4,026,482.24
机械设备	131,759.91	--	--	131,759.91
运输设备	2,881,840.18	345,681.47	1,011,750.00	2,215,771.65
电子设备	467,852.45	342,487.11	135,304.55	675,035.01
其他设备	1,251,182.10	70,032.86	--	1,321,214.96
固定资产装修	9,406,335.03	2,138,582.16	--	11,544,917.19
合 计	17,946,708.29	3,115,527.22	1,147,054.55	19,915,180.96
净 值	32,072,195.51			30,307,130.82
减：固定资产 减值准备	--			--
净 额	32,072,195.51			30,307,130.82

1、截至 2008 年 06 月 30 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；

2、截至 2008 年 06 月 30 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	2007-12-31	本年增加	本年转出	本年摊销	累计摊销	2008-06-30
软件		--	--	--	--	--	--	--
商标权		--	--	--	--	--	--	--
土地使用权		35,531,270.47	33,955,272.64	--	33,955,272.64	--	1,575,997.83	--
合 计		35,531,270.47	33,955,272.64	--	33,955,272.64	--	1,575,997.83	--
减：无形资 产减值准备		--	--	--	--	--	--	--
无形资产帐 面价值		35,531,270.47	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，本公司已于本年将该土地使用权转让，截至 2008 年 6 月 30 日本公司已按转让合同收取全部转让款 3,500 万元。

12、长期待摊费用

项 目	原始发生额	2007-12-31	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	2008-6-30
软件使用费	2,789,384.50	2,359,428.64	426,660.00	509,092.56	512,388.42	2,276,996.08
合 计	2,789,384.50	2,359,428.64	426,660.00	509,092.56	512,388.42	2,276,996.08

13、递延所得税资产

项 目	2008-06-30	2007-12-31
坏账准备	1,482,985.36	1,506,980.56

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

存货跌价准备	11,651,851.63	11,651,851.63
长期投资减值准备	1,682,703.43	1,682,703.43
应付职工薪酬		5,217,236.22
预计负债		
预提土地增值税	4,262,342.45	4,262,342.45
预缴企业所得税	1,931,380.98	22,319,498.90
公用设施专用基金	550,247.53	550,247.53
可税前弥补的经营亏损	7,829,885.38	6,216,301.40
合 计	29,391,396.76	53,407,162.12

截止 2008 年 6 月 30 日，递延所得税资产期末比年初减少 2401 万，主要是按税法规定 2007 年预收房款已预缴企业所得税，上半年达到确认收入条件，转回递延所得税资产。

14、 资产减值准备

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少		2008-6-30
			转 回	转 销	
坏账准备	8,688,614.23	298,030.49	--	--	8,986,644.72
存货跌价准备	64,732,509.04	--	--	--	64,732,509.04
长期股权投资减值准备	8,693,855.75	--	--	--	8,693,855.75
合 计	82,114,979.02	298,030.49	--	--	82,413,009.51

15、 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称		期末账面价值
在建开发产品	振业荷园一期	*1	998,473,266.11
拟开发土地	振业城六七期项目	*2	34,445,977.84
拟开发土地	南宁竹溪路地块	*3	194,261,364.09
			1,227,180,608.04

*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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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	2008-06-30	2007-12-31
信用借款	--	--
保证借款	--	--
合 计	--	--

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	2008-06-30		2007-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	53,649,471.60	100	758,986,056.60	100
1-2 年	--	--	--	--
合 计	53,649,471.60	100	758,986,056.60	100

（1）预收帐款年末余额较年初减少 70,533.66 万元，减幅 92.93%，主要系本公司本年度星海六期项目的预售房款达到收入确认条件，结转收入。

（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；

（3）预收帐款期末余额中无应付关联公司款项；

截至 2008 年 06 月 30 日，本公司预收房款共计人民币 53,649,471.60 元，明细项目列示如下：

项目名称	2008-06-30	2007-12-31
翠海花园	--	--
星海三期	129,558.00	129,558.00
星海五期	493,263.00	235,435.00
振业城一期	12,534,902.00	36,894,064.00
星海六期	40,110,147.00	710,312,972.00
其 他	382,601.6	914,027.60
合 计	53,649,471.60	748,486,056.60

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

19、 应付职工薪酬

	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
工资、奖金、津贴和	31,436,58	9,387,203.	30,939,26	9,884,518.
补贴	1.06	40	6.44	02
职工福利费	--	518,936.9		--
		5	518,936.95	
社会保险费	3,227,380.		4,388,264.	948,010.3
	00	2,108,894.87	48	9
住房公积金	--	34,684.00	34,684.00	--
工会经费和职工教	7,486,059.	1,476,370.	1,434,541.	7,527,888.
育经费	77	44	82	39
非货币性福利	--	--	--	--
因解除劳动关系给予的		163,626.0	163,626.0	
补偿	--	0	0	--
其它	--	--	--	--
其中：以现金结算的				
股份支付				
合 计	42,150,02	13,689,71	37,479,31	18,360,41
	0.83	5.66	9.69	6.80

20、 应交税费

税 种	2008-06-30	2007-12-31
增值税	--	
企业所得税	26,138,649.05	52,419,303.85
城建税	212,528.51	(79,459.33)
个人所得税	225,967.31	673,779.20
营业税*	(19,984,067.67)	(52,402,425.41)
消费税		--
土地使用税		(34,698.34)
房产税	626,403.67	753,671.86
土地增值税	274,908,905.93	141,537,032.32
其 他	1,109,661.18	66,070.70
合 计	283,238,047.98	142,933,274.85

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

应交税费期末较年初增加 14,030 万元，增幅 98.16%，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，在计算本年度所得税费用时，未做应纳税所得额调整。

*主要是湖南振业房地产开发有限公司预缴税金 2200 万元。

21、 应付股利

应付投资者名称	期末未付原因	2008-06-30	2007-12-31
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	215,390.35	1,167,312.43
北海振业自然人股东	未办理领取	13,912.40	13,912.40
北海振业社团法人股东	未办理领取	375,741.74	375,741.74
合 计		718,404.35	1,670,326.43

22、 其他应付款

（1）其他应付款年末较年初减少 1,918 万元，降幅 16.69%，主要原因是合并范围年初发生变化减少。

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

（3）其他应付款期末余额中无欠关联方款项。

23、 长期借款

借款条件	2008-06-30	2007-12-31
信用借款	2,132,000,000.00	1,062,000,000.00
抵押借款	775,000,000.00	775,000,000.00
保证借款	500,000,000.00	300,000,000.00
信托借款	250,000,000.00	250,000,000.00
合计	3,657,000,000.00	2,387,000,000.00

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

其中：列报于一年内到期长期负债	937,000,000.00	362,000,000.00
列报于长期借款	2,720,000,000.00	2,025,000,000.00

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2008-06-30			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	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	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
农业银行布吉支行	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
民生银行振业支行	250,000,000.00	1.00	250,000,000.00	信用	2011.03.03
交通银行新洲支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	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	2009.10.09
建设银行上步支行	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	信用	2010.06.03
深发展银行科技支行	220,000,000.00	1.00	220,000,000.00	信用	2010.01.04
农业银行布吉支行	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
招商银行福田支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	保证 *3	2010.04.10
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	3,657,000,000.00		3,657,000,000.00		

*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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

人民币 200,000,000.00 元提供担保；

*3 深圳市特皓股份有限公司为本公司在招商银行股份有限公司福田支行借款 200,000,000.00 元提供担保；

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

25、预计负债

26、递延所得税负债

项 目	2008-06-30	2007-12-31
可供出售金融资产公允价值变动	13,508,955.28	55,951,109.54
合 计	13,508,955.28	55,951,109.54

期末按公允价值（2008 年 6 月 30 日收盘价）计量，其公允价值变动计入资本公积，同时按帐面价值与计税基础差异确认应纳税暂时性差异的所得税影响。

27、股本

	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30
一、有限售条件股份				
1、国家持股	28,883,550	11,695,421	17,188,129	23,390,842
2、境内法人持股	--	--		--
3、境内自然人持股	6,087,996	15,105,090		21,193,086
6、其它	--	--	--	--
有限售条件股份合计	34,971,546	26,800,511	17,188,129	44,583,928
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	218,620,085	243,979,249	--	462,599,334
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	218,620,085	243,979,249	--	462,599,334
三、股份总数	253,591,631	270,779,760	17,188,129	507,183,262

28、资本公积

项	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30
---	------------	------	------	------------

深圳市振业（集团）股份有限公司
财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

目				
资				
本				
溢	586,260,270.04	--	126,795,815.50	459,464,454.54
价				
可				
供				
出				
售				
金				
融				
资	254,888,387.93	(193,347,591.61)	--	61,540,796.32
产				
的				
价				
值				
变				
化				
其				
他				
资				
本	2,736,816.27	--	--	2,736,816.27
公				
积				
合				
计	843,885,474.24	(193,347,591.61)	126,795,815.50	523,742,067.13

（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 2008 年 06 月 30 日的公允价值较年初减少。

（2） 本年资本溢价减少 12,679.58 万元，系 2007 年度分红每 10 股转增 5 股。

29、 盈余公积

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30
法定盈余公积	182,578,249.00		--	182,578,249.00

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

任意盈余公积	130,226,954.57	--	130,226,954.57
合 计	312,805,203.57	--	312,805,203.57

30、 未分配利润

项 目	2008-06-30	2007-12-31
归属于母公司股东净利润	235,639,668.45	257,731,330.81
加：年初未分配利润	321,750,304.44	221,007,855.20
加：其它转入	0.00	--
减：利润分配	152,154,978.60	156,988,881.57
其中：提取法定盈余公积	0.00	22,743,936.91
提取法定公益金	0.00	--
提取任意盈余公积	0.00	45,487,873.81
支付普通股股利	25,359,163.10	88,757,070.85
期末未分配利润	405,234,994.29	321,750,304.44

本公司董事会于 2008 年 3 月 27 日通过 2007 年度利润分配预案：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，本报告期末支付分红派息款 2,535.91 万元。

31、 营业收入和成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30
主营业务收入						
其中：房产销售收入	795,294,677.00	155,658,400.00	254,723,952.96	88,713,029.62	540,570,724.04	66,945,370.38
租赁收入	15,489,349.87	43,906,415.34	9,771,417.35	32,272,513.88	5,717,932.52	11,633,901.46
服务收入	--	--	--	--	--	--
工业产品销售收入	--	4,034,169.22	--	1,023,140.50	--	3,011,028.72
合 计	810,784,026.87	203,598,984.56	264,495,370.31	122,008,684.00	546,288,656.56	81,590,300.56

（1）前五名客户销售情况：

客户	2008-06-30		2007-06-30	
	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	8,302	10.23%	2,556	12.55%

（2）主营业务按地区分部列示如下：

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

地 区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30
深圳	810,115,507.47	198,916,210.06	264,192,506.63	119,921,288.96	545,923,000.84	78,994,921.10
广西	668,519.40	4,682,774.50	302,863.68	2,087,395.04	365,655.72	2,595,379.46
小计	810,784,026.87	203,598,984.56	264,495,370.31	122,008,684.00	546,288,656.56	81,590,300.56
地区间抵销	--	--	--	--	--	--
合 计	810,784,026.87	203,598,984.56	264,495,370.31	122,008,684.00	546,288,656.56	81,590,300.56

32、 营业税金及附加

项 目	2008-06-30	2007-06-30
营业税	38,808,987.00	10,546,225.27
消费税		
城市维护建设税	370,080.42	119,510.57
教育费附加	1,164,009.14	316,386.79
土地增值税	133,679,750.05	6,942,243.53
其他		
合 计	174,022,826.61	17,924,366.16

营业税金及附加本年度较上年度增加 15,610 万元，增幅 871.09%，主要系本年度星海六期项目、振业城一期项目预计土地增值税增加。

33、 财务费用

类 别	2008-6-30	2007-6-30
利息支出	114,887,264.27	39,785,948.04
减：已利息资本化的费用	63,696,440.22	38,156,086.82
减：利息收入	2,938,217.28	2,950,483.74
汇兑损失	--	--
减：汇兑收益	--	--
其他	607,598.10	624,104.07
合 计	48,860,204.87	(696,518.45)

财务费用本年度较上年同期增加 4,956 万元，主要原因系本公司本年度银行借款增

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

加以及贷款利率上升。

34、 资产减值损失

类 别	2008-06-30	2007-06-30
坏账准备	298,030.49	--
合 计	298,030.49	--

35、 投资收益

产生投资收益的来源	2008-06-30	2007-06-30
交易性金融资产出售收益	--	--
可供出售金融资产出售收益	--	--
长期股权投资收益	--	62,769,259.93
其中：被投资单位分回股利收益	--	--
处置子公司产生收益	--	62,769,259.93
处置其他投资单位产生的收益	--	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	--	--
其 它	982,183.20	--
合 计	982,183.20	62,769,259.93

长期投资收益本年度较上年度减少 6,178 万元，主要原因是上年同期本公司处置振业董酒的股权获得 5,805 万元。

36、 营业外收入

类 别	2008-06-30	2007-06-30
1、非流动资产处置得利合计	22,065.00	--
其中：固定资产处置利得	22,650.00	--
无形资产处置利得	--	--
2、政府补助	--	--
3、罚款收入	--	--
4、奖励金	100,000.00	--
5、无须支付的负债	16,781.26	--
6、违约金	116,584.50	352,840.26
7、其他	4,533.00	3,975,361.45
合 计	260,548.76	4,328,201.71

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

37、 营业外支出

类 别	2008-06-30	2007-06-30
1、非流动资产处置损失	--	--
其中：固定资产处置损失	--	--
无形资产处置损失	--	--
2、罚款支出	1,040.00	468,836.53
3、捐赠支出	1,339,531.04	90,000
4、赔偿支出	10,200.00	--
5、其他	--	18,590.29
合 计	1,350,771.04	577,426.82

38、 所得税费用

项 目	2008-06-30	2007-06-30
本年所得税费用	27,095,291.94	10,582,709.94
递延所得税费用	24,015,765.36	(885,281.79)
合 计	51,111,057.30	9,697,428.15

39、 每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项 目	2008-06-30	2007-06-30
归属本公司所有者的净利润	235,639,668.45	78,862,697.98
已发行的普通股加权平均数	507,183,262.00	253,591,631.00
基本每股盈利（每股人民币元）	0.4646	0.3109
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.4646	0.3109

40、 现金流量表

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2008-06-30	2007-06-30
利息收入	681,716.96	--
各项押金、保证金	17,625,879.30	10,148,127.30
原大厦公司销户款项转回	142,365.04	--
其他经营性往来款	12,003.00	--
各项代收费用	1,373,739.08	1,088,083.00
收建设财务公司欠款	1,313,165.46	--

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

本体维休基金	--	72,488.07
其他	394,127.34	422,718.94
合 计	21,542,996.18	11,731,417.31

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2008-06-30	2007-06-30
管理费用支付的现金	9,898,076.79	897,858.69
营业费用支付的现金	8,828,331.24	4,069,773.53
支付的墙休保证金	2,556,613.45	
退各种押金及投标保证金	34,968,989.35	3,442,133.00
各项代付费用	1,658,100.36	
捐赠支出	1,247,240.00	
其他经营性往来款	9,027,561.13	
财务费用手续费	351,798.60	
房屋公用设施维修基金		15,257,512.53
广告宣传费		7,145,259.37
物业公司代付各类款项		357,182.75
其他	830,023.99	
合 计	69,366,734.91	31,169,719.87

（3）支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2008-6-30	2007-6-30
支付股利手续费	--	266,271.21
合 计	--	266,271.21

（4）现金和现金等价物

项 目	2008-06-30	2007-06-30
一、现金	505,263,511.30	225,506,349.81
其中：库存现金	276,509.07	777,928.34
可随时用于支付的银行存款	504,987,002.23	224,728,421.47
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	505,263,511.30	225,506,349.81

（5）现金流量表补充资料

补 充 资 料	2008-06-30	2007-06-30
---------	------------	------------

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

补 充 资 料	2008-06-30	2007-06-30
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	234,937,808.06	78,281,380.86
加：资产减值准备	293,657.52	(24,240,000.00)
固定资产、投资性房地产折旧	10,416,039.92	2,289,768.96
无形资产摊销		163,136.41
长期待摊费用摊销	509,092.56	3,281,000.54
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）	(9,118.96)	18,590.29
固定资产报废损失（收益以“0”填列）		
公允价值变动损失（收益以“0”填列）		
财务费用（收益以“0”填列）	50,577,031.17	(730,549.51)
投资损失（收益以“0”填列）	(982,183.20)	(62,769,259.93)
递延所得税资产减少（增加以“0”填列）	24,015,765.36	19,242,509.74
递延所得税负债增加（减少以“0”填列）		671,670.00
存货的减少（增加以“0”填列）	(1,128,005,499.02)	(311,945,264.53)
经营性应收项目的减少（增加以“0”填列）	254,882,350.95	9,655,886.96
经营性应付项目的增加（减少以“0”填列）	(660,178,276.98)	(56,185,079.56)
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,213,543,332.62)</u>	<u>(342,266,209.77)</u>
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	505,263,511.30	225,506,349.81
减：现金的期初余额	597,206,434.46	323,189,891.17
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	<u>(91,942,923.16)</u>	<u>(97,683,541.36)</u>

附注九、 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

深圳市振业（集团）股份有限公司
财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

账龄分析

账龄结构	2008-6-30			2007-12-31		
	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	397,899.55	100	318,319.64
合 计	397,899.55	100	318,319.64	397,899.55	100	318,319.64

2、其他应收款

账龄分析

账 龄	2008-6-30			2007-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	1,117,264,165.92	78.25	55,499,520.09	1,106,237,587.97	90.35	55,311,879.40
1-2 年	103,505,742.91	14.59	10,350,574.30	104,072,756.26	8.50	10,407,275.63
2-3 年	11,168,321.88	4.72	3,350,496.56	10,629,261.34	0.87	3,188,778.40
3 年以上	3,435,612.00	2.43	1,721,406.00	3,435,612.00	0.28	1,720,406.00
合 计	1,235,373,842.71	100	70,921,996.95	1,224,375,217.57	100	70,628,339.43

我司半年度未对应收内部单位款的坏账准备进行调整，但对合并后各表毫无影响。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 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	2008-6-30			2007-12-31		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对子公司投资	899,055,396.57	--	799,055,396.57	799,055,396.57	--	799,055,396.57
对联营企业投资	10,564,571.57	--	12,721,115.57	12,721,115.57	--	12,721,115.57
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	985,418,129.94	7,010,864.35	978,407,265.59	887,574,673.94	7,010,864.35	880,563,809.59

（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	2007-12-31	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	2008-06-30	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	12,721,115.57	--	--	2,156,544.00	--	580,571.57	10,564,571.57	--

（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 2008 年 06 月 30 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	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30	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	145,904,497.23	--	--	145,904,497.23	--
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	--
惠阳市振业创新发展有限公司	82.00%	213,200,000.00	213,200,000.00	--	--	213,200,000.00	--
西安振业房地产开发有限公司	100%	100,000,000.00	--	100,000,000.00	--	100,000,000.00	--
小 计		899,055,396.57	799,055,396.57	100,000,000.00	--	899,055,396.57	
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	13.89%	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	10%	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 2008 年 06 月 30 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	
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
合 计	7,010,864.35	--	--	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	
	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30
主 营 业 务						
收入						
其中：房	794,628,160.0					
地产销售	0	151,022,711.00	254,421,089.28	86,625,634.58	540,207,070.72	64,397,076.42
租赁收入						
	15,487,347.47	13,330,694.84	9,771,417.35	6,563,127.33	5,715,930.12	6,767,567.50
合 计	<u>810,115,507.47</u>	<u>164,353,405.84</u>	<u>264,192,506.63</u>	<u>93,188,761.91</u>	<u>545,923,000.84</u>	<u>71,164,643.92</u>

(1) 前五名客户销售情况：

客 户	2008-06-30		2007-06-30	
	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>8,302</u>	<u>10.24%</u>	<u>2,556</u>	<u>15.55%</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	
	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30
深圳	<u>810,115,507.47</u>	<u>164,353,405.84</u>	<u>264,192,506.63</u>	<u>93,188,761.91</u>	<u>545,923,000.84</u>	<u>71,164,643.93</u>

5、投资收益

产生投资收益的来源	2008-06-30	2007-06-30
交易性金融资产出售收益	--	--
可供出售金融资产出售收益	--	--
长期股权投资收益	--	62,769,259.93
其中：被投资单位分回股利收益	--	--
处置子公司产生收益	--	62,769,259.93
按权益法核算被投资单位净利润增减额	--	--
其 它	<u>982,183.20</u>	<u>--</u>
合 计	<u>982,183.20</u>	<u>62,769,259.93</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	--	93,290,684	18.39%

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、8。

（三）关联方交易

本公司 2008 年半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	2008 年半年度	2007 年度
向关键管理人员支付报酬总额	16,888,128.30	10,946,073.25
支付报酬前三名合计	9,274,386.94	5,015,384.97

附注十一、 非货币性资产交换

本公司 2008 年半年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注十二、 股份支付

本公司未涉及股份支付合同，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 2008 年半年度无需要披露的债务重组事项。

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

附注十四、 租赁

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

2008 年 1-6 月份

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	810,784,026.87			--	810,784,026.87
其中：对外交易收入	810,784,026.87			--	810,784,026.87
分部间交易收入	--			--	--
二、营业费用	475,468,887.10			--	475,468,887.10
三、营业利润（亏损）	335,315,139.77			--	335,315,139.77
四、资产总额	8,136,957,654.74			(1,980,645,802.38)	6,156,311,852.36
五、负债总额	5,610,063,981.09			(1,277,693,918.06)	4,332,370,063.03

2007 年 1-6 月份

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	169,036,180.34	30,528,635.00	4,034,169.22	--	203,598,984.56
其中：对外交易收入	169,036,180.34	30,528,635.00	4,034,169.22	--	203,598,984.56
分部间交易收入	--		--	--	--
二、营业费用	145,497,875.85	30,257,295.01	7,081,557.96	--	182,836,728.82
三、营业利润（亏损）	23,538,304.49	271,339.99	(3,047,388.74)	--	20,762,255.74
四、资产总额	3,723,996,479.41	--	--	(484,154,932.07)	3,239,841,547.34
五、负债总额	2,220,994,801.82	--	--	(347,780,068.43)	1,873,214,733.39

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

附注十六、或有事项

1、公司前期披露的新城花园合作建房纠纷，经2003年12月16日广东省高级人民法院作出终审判决，对已建成的8栋房产本公司分得6栋（含雄丰公司以房产折抵其借款1,300万元），雄丰公司分得2栋，本公司尚需负责上述8栋房产的收尾工程。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，截至本报告披露之日，尚未达成一致意见。

2、公司前期披露的金龙大厦（原“振兴大厦”）合作建房纠纷，广东省高级人民法院于2005年9月5日作出终审判决，判令本公司出资人民币1,360万元，广东省第五办公室驻深办事处（后更名为“广东省国际关系调研室驻深办事处”，以下简称“省五办”）出资人民币816万元，停工损失费、工程修复费等费用由各方按比例共同承担。2006年9月1日，根据法院通知书，本公司应支付复工建设款项2,136万元，省五办、金龙公司应付1,282万元（截至本报告披露之日，省五办、金龙公司已完全履行出资义务）；通知确定该项目由本公司负责包干建设，并承担复工建设资金不足部分。本公司已于2003年度计提2,630万元存货跌价准备。

该项目于2007年1月31日取得复工施工许可证，截至2007年12月31日，该项目已经竣工并办理了备案手续。目前，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。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。

附注十七、承诺事项

公司于 2005 年度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”）签定协议，合作开发龙华清泉路项目，该项目规划总用地面积为 8 万 m²，项目初步规划为建筑容积率 ≤3.0，具体规划技术经济指标尚需报政府规划部门批准。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管理工作，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。

我公司于 2007 年 11 月 4 日与福围居委会以及深圳市福围股份合作公司（以下简称“福围

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

合作公司”）签订了《合作开发项目补充协议》，将合作项目定金由人民币 500 万元增加至人民币 5,500 万元，同时约定福围居委会、福围合作公司之间就征地返还用地项目合作事宜对我公司承担无限连带责任，对《合作开发项目补充协议》及已签订合作协议中的违约责任对我公司承担无限连带责任（详情参见 2005 年 12 月 31 日和 2007 年 11 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。目前，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

报告期内，根据西安项目开发需要，经 2008 年 6 月 21 日第六届董事会临时会议审议通过，决定成立全资子公司西安振业房地产开发有限公司，注册资本为人民币 10,000 万元。并于 2008 年 7 月 1 日完成工商注册手续。

附注十九、其他重要事项

（一）关于 2008 年度配股事项

为了利用资本市场提高公司融资规模和融资效率，解决房地产开发项目资金需求，公司于 2008 年 6 月 11 日召开 2008 年第一次临时股东大会，审议通过了配股相关议案，拟以刊登配股说明书及发行公告前一交易日收市后的总股本为基数，向全体股东按每 10 股配 3 股的比例配售，本次配股计划募集资金 12 亿元，全部用于振业·荷园项目的开发建设。（详情参见 2008 年 5 月 13 日和 2008 年 6 月 12 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。截至本报告披露之日，本公司配股事项正在报批过程中。

（二）关于土地增值税清算政策（国税发【2006】187号文）对本公司的影响

报告期内，本公司采取的土地增值税政策的依据为深圳市地方税务局 2005 年 11 月 2 日发布的《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 2008 年 6 月 30 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 330 万元，2005 年度、2006 年度、2007 年度分别预提了 890 万、2,368 万、3,553 万元，合计预提土地增值税 7,141 万元；本公司开发项目“星海六期”按

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

销售收入的0.5%预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税13,036万元，2007年度已预提了土地增值税7,608万元，合计预提了20,644万元。

2008年7月，深圳市发布的《市政府公报》显示，从7月1日起，调整全市土地增值税预征率。深圳市土地增值税预征率调整后，缴税比例大幅度提高。其中普通标准住宅调整前的预征率为0.5%提高到1%，别墅、度假村、酒店式公寓等从1%上调到3%，其他类型房产从原来的0.5%增加到2%。因具体的清算细则尚未出台，土地增值税的计提对本公司的具体影响金额无法确定，预计本次调整对公司整体影响不大。

（三）关于深圳证监局2008年专项检查情况

深圳证监局于2008年4月1日开始对我公司2002年、2003年财务信息及其披露问题进行了专项检查，并出具了深证局公司字【2008】66号《限期整改通知》（以下简称“《通知》”），要求本公司对《通知》中所指出的2002年、2003年会计差错和信息披露错误问题提出切实可行的整改措施。接到《通知》后，公司高度重视，立即组织全体董事、监事和高级管理人员进行了讨论分析，并对照《会计法》、《企业会计准则》等法律、法规和规章的有关规定，对《通知》所列问题进行了逐项研究，寻找问题产生的根源，制定了切实有效的整改措施，提请本次董事会审议通过后进行公开信息披露。

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
对外捐赠	(1,339,531.04)
除了上述以外的营业外收支净额	249,308.76
扣除所得税影响	200,506.81
扣除少数股东影响	(2,573.40)
合 计	(892,288.87)

营业外收支净额详细内容见营业外收入支出注释。

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

（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
2008 年半年度					
归属于母公司所有者的净利润	235,639,668.4 5	13.47%	13.54%	0.4646	0.4646
扣除非经常性损益后归属于 母公司所有者的净利润	236,531,957.3 2	13.52%	13.59%	0.4663	0.4663