

深圳市振业（集团）股份有限公司

2008 年度财务报告

审 计 报 告

深南财审报字（2009）第 CA168 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 2008 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2008 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 2008 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2008 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：殷建民

有限责任公司

中国注册会计师：李细辉

中国 深圳

2009 年 4 月 23 日

资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	155,786,929.47	108,958,338.32	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	570,000.00	570,000.00	79,579.91	79,579.91
预付款项	23,817,810.06	11,510,872.20	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				
应收股利			5,095,955.97	5,095,955.97
其他应收款	59,404,822.84	1,380,799,598.60	65,732,404.45	1,153,746,878.14
买入返售金融资产				
存货	4,924,900,394.92	2,933,121,783.68	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	5,164,479,957.29	4,434,960,592.80	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	100,610,745.10	100,610,745.10	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	81,038,390.92	980,093,787.49	81,508,413.02	880,563,809.59
投资性房地产	462,423,650.99	462,423,650.99	469,632,754.43	469,632,754.43
固定资产	28,116,171.93	24,510,805.46	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	2,198,233.53	2,049,599.05	2,359,428.64	2,263,849.00
递延所得税资产	82,575,180.07	38,267,420.21	53,407,162.12	56,934,835.14
其他非流动资产				

非流动资产合计	756,962,372.54	1,607,956,008.30	1,070,066,659.73	1,869,296,707.58
资产总计	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10	5,568,431,161.83	5,581,824,142.96
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	165,980,194.18	164,647,194.18	268,545,214.32	267,302,814.32
预收款项	82,146,905.60	56,288,725.60	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	32,536,962.69	28,704,710.02	42,150,020.83	36,143,380.59
应交税费	288,628,483.53	311,818,809.93	142,933,274.85	163,288,704.69
应付利息				
应付股利			1,670,326.43	1,280,672.29
其他应付款	76,594,229.95	172,724,981.10	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	2,325,000,000.00	2,325,000,000.00	362,000,000.00	362,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,970,886,775.95	3,059,184,420.83	1,691,206,825.49	1,818,019,150.87
非流动负债：				
长期借款	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00	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	2,863,761.84	2,863,761.84	55,951,109.54	55,951,109.54
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,272,863,761.84	1,272,863,761.84	2,080,951,109.54	2,080,951,109.54
负债合计	4,243,750,537.79	4,332,048,182.67	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	493,871,865.51	491,509,529.18	864,101,021.58	861,738,685.25
减：库存股				
盈余公积	362,015,684.19	362,015,684.19	272,973,572.32	272,973,572.32
一般风险准备				
未分配利润	238,951,547.08	350,159,943.06	329,928,879.17	294,549,993.98
外币报表折算差额				

归属于母公司所有者权益合计	1,602,022,358.78	1,710,868,418.43	1,720,595,104.07	1,682,853,882.55
少数股东权益	75,669,433.26		75,678,122.73	
所有者权益合计	1,677,691,792.04	1,710,868,418.43	1,796,273,226.80	1,682,853,882.55
负债和所有者权益总计	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10	5,568,431,161.83	5,581,824,142.96

利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,021,744,569.06	1,021,076,049.66	1,024,038,256.70	966,354,841.69
其中：营业收入	1,021,744,569.06		1,024,038,256.70	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	872,513,005.04	677,237,618.44	814,452,300.52	789,013,971.13
其中：营业成本	325,496,782.00	325,193,918.32	453,586,750.68	409,800,145.23
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	179,283,522.23	179,236,454.32	171,353,234.77	167,642,064.97
销售费用	24,209,689.30	21,567,449.67	24,648,193.33	21,281,049.27
管理费用	64,531,414.13	52,297,281.47	80,816,873.55	59,985,392.27
财务费用	74,120,944.25	82,192,580.68	77,738,880.46	67,435,233.28
资产减值损失	204,870,653.13	16,749,933.98	6,308,367.73	62,870,086.11
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）	9,965,897.80	9,965,897.80	69,922,081.26	72,269,331.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,686,521.90	1,686,521.90	4,029,215.50	4,029,215.50
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	159,197,461.82	353,804,329.02	279,508,037.44	249,610,202.01
加：营业外收入	4,501,897.74	4,012,243.60	10,007,938.33	6,519,329.73
减：营业外支出	2,129,103.82	1,814,913.36	1,705,414.60	686,124.31
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	161,570,255.74	356,001,659.26	287,810,561.17	255,443,407.43
减：所得税费用	11,359,186.83	59,194,619.71	40,920,136.91	33,517,369.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	150,211,068.91	296,807,039.55	246,890,424.26	221,926,037.97
归属于母公司所有者的净利润	150,219,758.38		252,217,999.72	
少数股东损益	-8,689.47		-5,327,575.46	

六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.2962	0.5852	0.4973	0.4376
（二）稀释每股收益	0.2962	0.5852	0.4973	0.4376

现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	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	383,636,376.55	357,109,677.15	1,692,680,091.61	1,643,367,733.58
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	187,904.69	187,904.69	3,473,182.00	
收到其他与经营活动有关的现金	10,353,652.33	137,872,102.49	19,527,593.42	286,236,334.81
经营活动现金流入小计	394,177,933.57	495,169,684.33	1,715,680,867.03	1,929,604,068.39
购买商品、接受劳务支付的现金	1,519,810,400.78	1,407,845,910.62	1,903,528,964.69	411,544,591.86
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	50,721,385.27	43,006,265.54	61,650,991.18	31,877,906.77
支付的各项税费	115,359,010.94	107,464,437.90	152,751,969.59	126,551,700.32

支付其他与经营活动有关的现金	72,408,802.64	138,998,741.42	402,620,276.30	1,608,713,817.41
经营活动现金流出小计	1,758,299,599.63	1,697,315,355.48	2,520,552,201.76	2,178,688,016.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,364,121,666.06	-1,202,145,671.15	-804,871,334.73	-249,083,947.97
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
取得投资收益收到的现金	5,850,268.85	5,850,268.85	4,988,009.04	4,988,009.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	75,900.00	75,900.00	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	5,926,168.85	5,926,168.85	70,019,335.05	91,957,390.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,763,929.98	13,699,861.98	6,059,961.15	3,998,284.90
投资支付的现金		100,000,000.00	100,000.00	100,000.00
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	14,763,929.98	113,699,861.98	6,159,961.15	580,898,284.90
投资活动产生的现金流量净额	-8,837,761.13	-107,773,693.13	63,859,373.90	-488,940,894.53
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	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			43,200,000.00	
取得借款收到的现金	1,570,000,000.00	1,570,000,000.00	2,515,000,000.00	2,515,000,000.00
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	
筹资活动现金流入小计	1,570,000,000.00	1,570,000,000.00	2,558,201,461.63	2,515,000,000.00
偿还债务支付的现金	362,000,000.00	362,000,000.00	1,328,000,000.00	1,328,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	266,394,995.86	266,394,995.86	208,667,630.30	206,892,726.05
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	9,795,700.00	9,795,700.00	6,505,327.21	13,505,327.21
筹资活动现金流出小计	638,190,695.86	638,190,695.86	1,543,172,957.51	1,548,398,053.26
筹资活动产生的现金流量	931,809,304.14	931,809,304.14	1,015,028,504.12	966,601,946.74

净额				
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-269,381.94	-267,858.97		
五、现金及现金等价物净增加额	-441,419,504.99	-378,377,919.11	274,016,543.29	228,577,104.24
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	155,786,929.47	108,958,338.32	597,206,434.46	487,336,257.43

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

2008 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	864,101,021.58		272,973,572.32		329,928,879.17		75,678,122.73	1,796,273,226.80	253,591,631.00	754,443,460.78		210,806,425.80		243,337,313.07		59,976,586.62	1,522,155,417.27
加：会计政策变更																		
前期差错更正											14,702,216.25		-4,410,664.87		-10,291,551.38			
其他																		
二、本年年初余额	253,591,631.00	864,101,021.58		272,973,572.32		329,928,879.17		75,678,122.73	1,796,273,226.80	253,591,631.00	769,145,677.03		206,395,760.93		233,045,761.69		59,976,586.62	1,522,155,417.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	253,591,631.00	-370,229,156.07		89,042,111.87		-90,977,332.09		-8,689,474.73	-118,581,434.76		94,955,344.55		66,577,811.39		96,883,117.48		15,701,536.11	274,117,809.53
（一）净利润						150,219,758.38		-8,689,474.73	150,211,068.91						252,217,999.72		-5,327,575.46	246,890,424.26
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-243,433,340.57							-243,433,340.57		98,788,929.35						-24,770,888.43	74,018,040.92

1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-296,520,688.27							-296,520,688.27		126,434,085.15							126,434,085.15
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		53,087,347.70							53,087,347.70		-28,290,297.69							-28,290,297.69
4. 其他											645,141.89						-24,770,888.43	-24,125,746.54
上述(一)和(二)小计		-243,433,340.57				150,219,758.38		-8,689.47	-93,222,271.66		98,788,929.35				252,217,999.72		-30,098,463.89	320,908,465.18
(三)所有者投入和减少资本											5,513,331.09						45,800,000.00	51,313,331.09
1. 所有者投入资本																	45,800,000.00	45,800,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额											5,513,331.09							5,513,331.09
3. 其他																		
(四)利润分配	126,795,815.50			89,042,111.87		-241,197,090.47			-25,359,163.10				66,577,811.39		-155,334,882.24			-88,757,070.85
1. 提取盈余公积				89,042,111.87		-89,042,111.87							66,577,811.39		-66,577,811.39			
2. 提取一般风																		

险准备																		
3. 对所有者 (或股东)的分配	126,795,815.50					-152,154,978.60			-25,359,163.10						-88,757,070.85			-88,757,070.85
4. 其他																		
(五)所有者权 益内部结转	126,795,815.50	-126,795,815.50									-9,346,915.89							-9,346,915.89
1. 资本公积转 增资本(或股本)	126,795,815.50	-126,795,815.50																
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	507,183,262.00	493,871,865.51		362,015,684.19		238,951,547.08		75,669,433.26	1,677,691,792.04	253,591,631.00	864,101,021.58		272,973,572.32		329,928,879.17		75,678,122.73	1,796,273,226.80

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 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。2008 年 4 月，本公司以截止 2007 年 12 月 31 日总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股送 5 股转增 5 股，此次送转后，注册资本变更为人民币 507,183,262 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 95,153,163 股（占本公司总股本 18.76%），其中持有有限售条件股份 23,390,842 股，无限售条件股份 71,762,321 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 2009 年 4 月 23 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。

附注三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2008 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

（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。

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
2—3 年	30
3—5 年	50
5 年以上	80

对账龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

坏账准备确认标准：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核销；单笔金额 300 万元以上的，还需股东大会审议批准核销。

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

（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、在建开发产品和拟开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2、 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；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发产品在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品当中。

(2) 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后续计量，且采用平均直线法进行摊销，摊销年限为 40 年。

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。

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；
- 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。

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

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。

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

（一）会计政策变更

本公司 2008 年度无会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

本公司 2008 年度无会计估计变更事项。

（三）会计差错更正

1、2002、2003 年度重大会计差错更正

深圳证监局于 2008 年 4 月对本公司 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。本公司第六届董事会第十七次会议审议通过了《关于对 2002、2003 年度财务报告会计差错进行更正的议案》并进行了公告，且对相关问题进行了追溯调整。

追溯调整 2002 年、2003 年会计差错，对本公司 2006 年、2007 年及 2008 年度损益无影响，对本公司 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日及 2008 年 12 月 31 日的资产及所有者权益影响如下：

项 目	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
未分配利润	22,329,457.87	22,329,457.87	22,329,457.87

盈余公积	-33,766,967.05	-33,766,967.05	-33,766,967.05
投资性房地产	-11,437,509.18	-11,437,509.18	-11,437,509.18

2、股份支付调整

本公司根据证监会会计部《对<关于股东提供股份来源实施股权激励会计处理问题>的复函》（会计部函（2008）291 号）的有关规定，对 2006 年度实施的股权激励事项进行追溯调整处理（详见附注十二）。

股份支付更正，对本公司 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日及 2008 年 12 月 31 日所有者权益影响数为零，增加资本公积的同时减少未分配利润及盈余公积；对 2006 年度及 2007 年度损益有影响。

具体影响数据如下：

项 目	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
未分配利润	-14,150,883.14	-14,150,883.14	-10,291,551.38
资本公积	20,215,547.34	20,215,547.34	14,702,216.25
盈余公积	-6,064,664.2	-6,064,664.2	-4,410,664.87

项 目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
管理费用	--	5,513,331.09	14,702,216.25

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
教育费附加	应交增值税营业税合计	3
土地增值税*	转让房地产增值额	30-60
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，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%以下的按增值部分的 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%的部分按增值部分的 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按增值部分的 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按增值部分的 60%的比例征收。2008 年 7 月 1 日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的通告》（深地税告[2008]5 号），根据该通告，深圳市从 2008 年 7 月 1 日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入 1%预征，别墅为 3%，其他类型房产为 2%。

本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司根据北海市地方税务局《关于调整房地产交易土地增值税预征率的通知》（北地税发[2007]39 号），2008 年土地增值税预征率为预售房款的 2.5%。

**本公司本年度企业所得税税率为 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

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 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	11,346	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 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 南宁	15,000	房地产开发	14,590	15,104	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	3,808	100	--	100	--
天津市振业资产管 理有限公司	天津	28,000	资产经营及房 地产投资	28,000	27,950	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	-262	--	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	19,684	82	--	82	--
西安振业房地产开 发有限公司	陕西 西安	10,000	房地产开发	10,000	9,876	100	--	100	--

(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 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	--
------------------	----	-----	-----	-----	----	-----	----	-----	----

本公司持有上述公司的全部股权，但上述公司已停止经营多年，所有者权益为负数，且被吊销营业执照，本公司未发现有控制上述公司的有关资产及负债，亦无债权人就上述公司债务向本公司提出要求，本公司认为该等公司不符合“控制”的定义，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对上述公司投资的账面价值为零。

（三）2008 年度合并范围变更

（1）新纳入合并范围公司

2008 年 7 月 1 日，本公司出资 10,000 万元注册成立西安振业房地产开发有限公司，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。

（四）少数股东权益

公司名称	截至 2008 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	28,364,501.98	28,364,501.98	--
惠阳市惠阳区振业创新发展 有限公司	43,209,307.72	43,209,307.72	--
广西振业房地产股份有限公司	4,095,623.56	4,095,623.56	--
合计	75,669,433.26	75,669,433.26	--

附注八、 合并财务报表主要项目注释

1、 货币资金

种类	2008-12-31			2007-12-31		
	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	102,981.89	1.000	102,981.89	269,588.63	1.000	269,588.63
港币	12,247.68	0.882	10,801.23	89,035.72	0.936	83,337.43
现金小计			113,783.12			352,926.06
银行存款						
人民币	151,380,804.17	1.000	151,380,804.17	592,217,824.57	1.000	592,217,824.57

港币	4,867,152.94	0.882	4,292,342.18	4,851,133.55	0.936	4,540,661.00
银行存款小计			155,673,146.35			596,758,485.57
其他货币资金						
人民币			--	95,022.83	1.000	95,022.83
其他货币资金小计			--			95,022.83
合计			155,786,929.47			597,206,434.46

货币资金年末余额较年初减少 44,142 万元, 减幅 73.91%, 主要原因系本公司 2008 年度房屋销售下降, 同时支付土地款所致。

2、 应收账款

(1) 按账龄分类

账龄结构	2008-12-31			2007-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	600,000.00	96.18	30,000.00	--	--	--
1-2 年	--	--	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--	--	--
3-5 年	--	--	--	--	--	--
5 年以上	23,815.96	3.82	23,815.96	421,715.51	100.00	342,135.60
合计	623,815.96	100.00	53,815.96	421,715.51	100.00	342,135.60

(2) 按信用风险特征分类

客户类别	2008-12-31			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	623,815.96	100.00	53,815.96	421,715.51	100.00	342,135.60
合计	623,815.96	100.00	53,815.96	421,715.51	100.00	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。

(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	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	22,306,937.86	93.66	281,691,872.20	100.00
1-2 年	1,510,872.20	6.34	--	--
合计	23,817,810.06	100.00	281,691,872.20	100.00

预付账款年末较年初减少 25,787 万元，主要系本公司上年度支付西安市浐灞区管委会合作土地款本期转入存货所致。

预付账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

4、 应收股利

项目	2008-12-31	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	2008-12-31			2007-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	3,971,985.59	5.48	198,599.28	56,676,059.60	76.51	2,833,802.98
1-2 年	52,513,350.02	72.42	5,251,335.00	2,474,090.67	3.34	247,409.07
2-3 年	1,811,471.73	2.50	543,441.52	11,392,783.14	15.38	3,417,834.94
3-5 年	14,194,259.45	19.57	7,097,129.73	3,523,949.67	4.75	1,837,831.64
5 年以上	21,307.90	0.03	17,046.32	12,000.00	0.02	9,600.00
合计	72,512,374.69	100.00	13,107,551.85	74,078,883.08	100.00	8,346,478.63

（2）按信用风险特征分类

客户类别	2008-12-31			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	55,000,000.00	75.85	7,500,000.00	55,000,000.00	74.25	4,000,000.00
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	--	--	--	--	--	--
其他不重大其他应收款	17,512,374.69	24.15	5,607,551.85	19,078,883.08	25.75	4,346,478.63
合计	72,512,374.69	100.00	13,107,551.85	74,078,883.08	100.00	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	坏账计提比例%	占其他应收款余额比例%	款项性质及内容
深圳市福围股份合作公司	55,000,000.00	10-50	75.85	合作开发项目定金
深圳市龙岗区财政局	5,055,396.00	10-50	6.97	预缴振业城民防建设费
深圳市投资控股有限公司	4,316,095.88	50	5.95	往来款
合计	64,371,491.88			

（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	2008-12-31
完工开发产品	675,795,663.55	17,582,802.82	380,798,636.92	312,579,829.45
在建开发产品	1,155,825,022.54	905,827,331.75	--	2,061,652,354.29
拟开发产品	1,781,670,078.06	1,073,942,789.36	66,512,147.20	2,789,100,720.22
合计	3,613,290,764.15	1,997,352,923.93	447,310,784.12	5,163,332,903.96

存货年末余额较年初增加 155,004 万元，增幅 42.90%，主要系本公司本年度在深圳和西安增加土地储备 103,012.54 万元以及投入房地产开发资金增加所致。

(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	2008-12-31
新城花园	--	52,602,654.22	114,400.00	--	52,717,054.22
金龙大厦	2007.12	51,484,792.79	17,468,402.82	68,953,195.61	--
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	2006.5	14,463,300.11	--	218,268.05	14,245,032.06
振业城一期	2007.02	35,166,907.27	--	24,698,003.42	10,468,903.85
星海六期	2007.12	509,148,456.65	--	286,626,306.16	222,522,150.49
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	17,582,802.82	380,798,636.92	312,579,829.45

(2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2007-12-31	2008-12-31
北海振业·中央华府 (原北海宝丽三期)	2007.07	2009.03	13,964,854.92	39,795,554.17
星海名城七期	2007.09	--	78,062,707.54	129,167,210.41
振业城二三期	2007.09	2009.08	191,775,926.54	373,503,333.31
振业城四五期	2007.11	2010.12	56,940,768.24	241,856,728.56

振业峦山谷花园一期	2007.09	--	815,080,765.30	1,167,504,205.30
惠阳·振业城一期 及商务中心	2008.05	--	--	109,825,322.54
合计			1,155,825,022.54	2,061,652,354.29

(3) 拟开发产品

项目名称	预计开发时间	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
振业城六七期	2010.09	32,017,569.09	3,705,867.50	--	35,723,436.59
天津项目	--	1,050,944,200.00	32,092,058.09	--	1,083,036,258.09
南宁项目	--	193,515,913.16	2,203,245.80	--	195,719,158.96
惠阳·振业城一期 及商务中心	2008.5	66,512,147.20	--	66,512,147.20	--
惠阳·振业城二三期	--	35,212,210.00	--	--	35,212,210.00
长沙项目*	--	381,061,604.62	5,263,767.26	--	386,325,371.88
龙岗新增地块	--	--	711,279,684.91	--	711,279,684.91
西安地块	--	--	318,845,666.00	--	318,845,666.00
贵州遵义董公寺项目	--	22,406,433.99	552,499.80	--	22,958,933.79
合计		1,781,670,078.06	1,073,942,789.36	66,512,147.20	2,789,100,720.22

*长沙项目于 2006 年 1 月 26 日已办理土地预登记证，目前拆迁工作尚在进行，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	2008-12-31
新城花园	38,432,509.04	--	--	38,432,509.04
金龙大厦*	26,300,000.00	--	26,300,000.00	--
天津项目**	--	200,000,000.00	--	200,000,000.00
合计	64,732,509.04	200,000,000.00	26,300,000.00	238,432,509.04

*因金龙大厦项目在报告期内已结算，转出存货跌价准备，详见附注十六、或有事项；

**鉴于宏观经济形势及房地产行业状况，本公司之子公司天津市振业房地产开发有限公司，本年度计提该地块减值准备 20,000 万元。

7、可供出售金融资产

项目	2008-12-31	2007-12-31
可供出售权益工具	100,610,745.10	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	2008-12-31			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	5.02	1,576,827.18	314,109	18.65	5,858,132.85
深长城 A	16,884,068	5.84	98,602,957.12	16,884,068	23.09	389,853,130.12
交通银行	90,920	4.74	430,960.80	90,920	15.62	1,420,170.40
合计			100,610,745.10			397,131,433.37

8、 长期股权投资

项目	2008-12-31		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	12,251,093.47	--	12,251,093.47
其他长期股权投资	77,481,153.20	8,693,855.75	68,787,297.45
合计	89,732,246.67	8,693,855.75	81,038,390.92

项目	2007-12-31		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	12,721,115.57	--	12,721,115.57
其他长期股权投资	77,481,153.20	8,693,855.75	68,787,297.45
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	2008-12-31	减值准备
振业(合肥)股份有限公司	34.43	10,069,000.00	12,721,115.57	--	1,686,521.90	2,156,544.00	--	2,182,093.47	12,251,093.47	--

（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	2008-12-31
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	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	1,157,991.40	--	--	--	1,157,991.40
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	8,693,855.75	--	--	--	8,693,855.75

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	2008-12-31
原 值				
出租开发产品	579,268,710.69	20,825,158.00	14,810,000.25	585,283,868.44
小计	579,268,710.69	20,825,158.00	14,810,000.25	585,283,868.44
累计摊销				
出租开发产品	109,635,956.26	15,168,073.72	1,943,812.53	122,860,217.45
小计	109,635,956.26	15,168,073.72	1,943,812.53	122,860,217.45
投资性房地产减值准备				
出租开发产品	--	--	--	--
小计	--	--	--	--
投资性房地产账面价值				
出租开发产品	469,632,754.43			462,423,650.99

合计

469,632,754.43

462,423,650.99

截至 2008 年 12 月 31 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	2008-12-31
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	6,208,130.66	790,170.00	1,065,000.00	5,933,300.66
电子设备	1,586,054.00	1,687,696.98	419,454.00	2,854,296.98
其他设备	3,467,893.05	20,722.00	--	3,488,615.05
固定资产装修	20,461,585.17	--	--	20,461,585.17
合计	50,018,903.80	2,498,588.98	1,484,454.00	51,033,038.78
累计折旧				
房屋及建筑物	3,807,738.62	437,487.24	--	4,245,225.86
机械设备	131,759.91	--	--	131,759.91
运输设备	2,881,840.18	706,749.27	1,011,750.00	2,576,839.45
电子设备	467,852.45	902,197.67	371,110.41	998,939.71
其他设备	1,251,182.10	29,420.47	--	1,280,602.57
固定资产装修	9,406,335.03	4,277,164.32	--	13,683,499.35
合计	17,946,708.29	6,353,018.97	1,382,860.41	22,916,866.85
净值	32,072,195.51			28,116,171.93
减：固定资产				
减值准备	--			--
净额	32,072,195.51			28,116,171.93

1、截至 2008 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；

2、截至 2008 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	2007-12-31	本年增加	本年转出	本年摊销	累计摊销	2008-12-31
土地使用权		33,955,272.64	33,955,272.64	--	33,955,272.64	--	--	--

合计	33,955,272.64	33,955,272.64	--	33,955,272.64	--	--	--
减: 无形资产							
减值准备		--					--
无形资产账面价值		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, 本公司本年度已转让上述土地, 转让款亦已收讫。

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	2008-12-31
软件使用费	3,345,209.10	2,359,428.64	822,660.00	1,056,685.11	1,219,805.57	2,125,403.53
装修费	77,114.00	--	77,114.00	4,284.00	4,284.00	72,830.00
合计	3,422,323.10	2,359,428.64	899,774.00	1,060,969.11	1,224,089.57	2,198,233.53

13、 递延所得税资产

项目	2008-12-31	2007-12-31
坏账准备	2,674,985.45	1,506,980.56
存货跌价准备	57,686,501.81	11,651,851.63
长期投资减值准备	1,822,920.72	1,682,703.43
应付职工薪酬	3,632,349.71	5,217,236.22
预提土地增值税	4,735,936.05	4,262,342.45
预缴企业所得税	1,799,343.29	22,319,498.90
公用设施专用基金	611,386.14	550,247.53
可税前弥补的经营亏损	9,611,756.90	6,216,301.40
合计	82,575,180.07	53,407,162.12

本期递延所得税资产较上期有较大增长主要系天津项目计提存货跌价准备所致。

14、 资产减值准备

项目	2007-12-31	本年增加	本年减少		2008-12-31
			转回	转销	
坏账准备	8,688,614.23	4,870,653.13	--	397,899.55	13,161,367.81
存货跌价准备	64,732,509.04	200,000,000.00	--	26,300,000.00	238,432,509.04
长期股权投资减值准备	8,693,855.75	--	--	--	8,693,855.75
合计	82,114,979.02	204,870,653.13	--	26,697,899.55	260,287,732.60

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	振业峦山谷花园一期	*1	1,167,504,205.30
拟开发产品	振业城六七期	*2	35,723,436.59
拟开发产品	南宁项目	*3	195,719,158.96
拟开发产品	天津项目	*4	883,036,258.09
合计			2,281,983,058.94

*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。截止本报告日，该笔借款已展期。

*4 本公司以该项目之土地使用权（产权证号房地证津字第 102050800063 号）作为抵押物向中国农业银行布吉支行借款人民币 300,000,000.00 元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2011 年 8 月 20 日。该项目账面原值 1,083,036,258.09 元，计提跌价准备金后，账面价值 883,036,258.09 元。

16、 应付账款

（1）应付账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）应付账款期末余额中无应付关联公司款项；

17、 预收款项

账龄	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	82,146,905.60	100	758,986,056.60	100

(1) 预收账款年末余额较年初减少 67,684 万元，减幅 89%，主要系本公司上年度星海六期及振业城一期项目的预售房款，本年度达到收入确认条件结转收入，同时本年度房屋销售下降所致。

(2) 预收账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) 预收账款期末余额中无应付关联公司款项；

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司预收房款共计人民币 8,214.69 万元，明细项目列示如下：

项目名称	2008-12-31	2007-12-31
星海五期	141,463.00	235,435.00
振业城一期	262,025.00	36,894,064.00
星海六期	49,981,758.00	710,312,972.00
北海振业·中央华府 (原北海宝丽三期)	25,858,180.00	--
其他	5,903,479.60	11,543,585.60
合计	82,146,905.60	758,986,056.60

18、 应付职工薪酬

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
一 工资、奖金、津贴和补贴	31,436,581.06	36,542,536.40	44,917,251.68	23,061,865.78
二 职工福利费	--	942,829.35	942,829.35	--
三 社会保险费	3,227,380.00	6,654,159.49	7,475,217.96	2,406,321.53
四 住房公积金	--	71,731.00	71,731.00	--
五 工会经费和职工教育经费	7,486,059.77	1,856,454.63	2,273,739.02	7,068,775.38
六 辞退福利	--	163,626.00	163,626.00	--
合计	42,150,020.83	46,231,336.87	55,844,395.01	32,536,962.69

19、 应交税费

税种	2008-12-31	2007-12-31
企业所得税	39,190,059.79	52,419,303.85
城建税	1,867.39	-79,459.33
教育费附加	399,804.43	--
个人所得税	279,616.22	673,779.20
营业税	-17,635,356.23	-52,402,425.41
土地使用税	254,834.40	-34,698.34

房产税	626,403.67	753,671.86
土地增值税	265,530,158.19	141,537,032.32
其他税费	-18,904.33	66,070.70
合计	288,628,483.53	142,933,274.85

(1) 应交税费年末较年初增加 14,570 万元，增幅 101.93%，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。

(2) 本公司营业税负数系因预收房款预交营业税所致。

20、 应付股利

应付投资者名称	2008-12-31	2007-12-31
深圳市建安（集团）股份有限公司	--	113,359.86
深圳市金众（集团）股份有限公司	--	1,167,312.43
北海振业自然人股东	--	13,912.40
北海振业社团法人股东	--	375,741.74
合计	--	1,670,326.43

21、 其他应付款

(1) 其他应付款年末较年初减少 3,833 万元，降幅 33.35%，主要原因是金龙大厦竣工结算冲减其他各方付款所致（详见附注十六、1）。

(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。

22、 长期借款

借款条件	2008-12-31	2007-12-31
信用借款	1,770,000,000.00	1,062,000,000.00
抵押借款	1,075,000,000.00	775,000,000.00
保证借款	750,000,000.00	550,000,000.00
合计	3,595,000,000.00	2,387,000,000.00

其中：列报于一年内到期非流动负债	2,325,000,000.00	362,000,000.00
列报于长期借款	1,270,000,000.00	2,025,000,000.00

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2008-12-31			借款	到期日
	原币金额	汇率	折人民币	条件	
中国银行深圳市分行	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
民生银行振业支行	150,000,000.00	1.00	150,000,000.00	信用	2009.03.19
交通银行新洲支行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	信用	2009.09.03
建设银行深圳市分行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	信用	2009.10.09
建设银行深圳市分行	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	信用	2010.06.03
民生银行深圳市分行	250,000,000.00	1.00	250,000,000.00	信用	2011.03.03
深发展科技支行	110,000,000.00	1.00	110,000,000.00	信用	2010.01.04
深发展科技支行	110,000,000.00	1.00	110,000,000.00	信用	2010.01.04
工商银行上步支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	信用	2009.09.25
交通银行新洲支行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	信用	2009.09.03
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
农业银行布吉支行	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	抵押 *1	2011.08.20
中国银行深圳市分行	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 *2	2009.04.16
招商银行福田支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	保证 *2	2010.04.10
合计	3,595,000,000.00		3,595,000,000.00		

*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下属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；

中国建设银行股份有限公司深圳市分行为本公司在新华信托投资股份有限公司借款人民币 250,000,000.00 元提供担保；

深圳市特皓股份有限公司为本公司在招商银行福田支行借款人民币 200,000,000.00 元提供担保。

23、 递延所得税负债

项目	2008-12-31	2007-12-31
可供出售金融资产公允价值变动	2,863,761.84	55,951,109.54
合计	2,863,761.84	55,951,109.54

24、 股本

	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
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	15,783,015	--	21,871,011
4、其它	--	--	--	--
有限售条件股份合计	34,971,546	27,478,436	17,188,129	45,261,853
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	218,620,085	243,301,324	--	461,921,409
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	243,301,324	--	461,921,409
三、股份总数	253,591,631	270,779,760	17,188,129	507,183,262

本公司本年度以截止 2007 年 12 月 31 日总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股送 5 股转增 5 股，送转后总股本为 507,183,262 股。

25、 资本公积

项目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
资本溢价	586,260,270.04	--	126,795,815.50	459,464,454.54
可供出售金融资产的价值变化	254,888,387.93	--	243,433,340.57	11,455,047.36
其他资本公积	22,952,363.61	--	--	22,952,363.61

合计	864,101,021.58	--	370,229,156.07	493,871,865.51
----	----------------	----	----------------	----------------

(1) 本年资本溢价减少系根据 2007 年度资本公积转增股本方案，以公司截止 2007 年 12 月 31 日总股本 253,591,631 股为基数，以资本公积每 10 股转增 5 股所致。

(2) 本年可供出售金融资产的价值变化减少系根据本公司可供出售的金融资产 2008 年 12 月 31 日的公允价值较年初减少所致。

26、 盈余公积

项目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
法定盈余公积	169,301,038.59	29,680,703.96	--	198,981,742.55
任意盈余公积	103,672,533.73	59,361,407.91	--	163,033,941.64
合计	272,973,572.32	89,042,111.87	--	362,015,684.19

27、 未分配利润

项目	2008 年度	2007 年度
归属于母公司股东净利润	150,219,758.38	252,217,999.72
加：年初未分配利润	329,928,879.17	233,045,761.69
加：其它转入	--	--
减：利润分配	241,197,090.47	155,334,882.24
其中：提取法定盈余公积	29,680,703.96	22,192,603.80
提取任意盈余公积	59,361,407.91	44,385,207.59
支付普通股股利	25,359,163.10	88,757,070.85
转作股份的利润	126,795,815.50	--
期末未分配利润	238,951,547.08	329,928,879.17

本公司董事会于 2009 年 4 月 23 日通过 2008 年度利润分配预案：2008 年度按母公司净利润提取 10% 的法定盈余公积 2,968.07 万元，提取 20% 的任意盈余公积 5,936.14 万元，按每 10 股派发现金股利 0.80 元（含税）共 4,057.47 万元，该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。本公司未分配利润中含有下属公司广西振业房地产公司计提的盈余公积 227.97 万元。

28、 营业收入和成本

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
房产销售收入	988,509,511.00	943,725,814.00	304,094,157.78	392,837,557.41	684,415,353.22	550,888,256.59
租赁收入	33,235,058.06	28,030,042.95	21,402,624.22	19,293,631.25	11,832,433.84	8,736,411.70
服务收入	--	48,248,230.53	--	40,432,421.52	--	7,815,809.01
工业产品销售收入	--	4,034,169.22	--	1,023,140.50	--	3,011,028.72

合计	1,021,744,569.06	1,024,038,256.70	325,496,782.00	453,586,750.68	696,247,787.06	570,451,506.02
----	------------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

房地产营业毛利 2008 年较上期增加了 13,352.71 万元，毛利率较上期上升了 10.86%，主要系 2008 年销售楼盘星海六期在销售比重中有较大提升所致。

(1) 前五名客户销售情况：

客户	2008 年度		2007 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	6,145	6.02	6,209	6.06

(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 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
深圳	1,021,076,049.66	1,014,516,189.92	325,193,918.32	450,232,566.75	695,882,131.34	564,283,623.17
广西	668,519.40	5,487,897.56	302,863.68	2,331,043.43	365,655.72	3,156,854.13
贵州	--	4,034,169.22	--	1,023,140.50	--	3,011,028.72
小计	1,021,744,569.06	1,024,038,256.70	325,496,782.00	453,586,750.68	696,247,787.06	570,451,506.02
地区间抵销	--	--	--	--	--	--
合计	1,021,744,569.06	1,024,038,256.70	325,496,782.00	453,586,750.68	696,247,787.06	570,451,506.02

29、 营业税金及附加

项目	2008 年度	2007 年度
营业税	51,214,820.72	51,900,895.14
城市维护建设税	514,152.01	535,006.99
教育费附加	1,536,778.61	1,557,274.56
土地增值税	126,017,770.89	117,360,058.08
合计	179,283,522.23	171,353,234.77

30、 财务费用

类别	2008年度	2007年度
利息支出	241,035,832.76	126,352,107.26
减：已利息资本化的费用	163,134,036.58	43,976,800.67
减：利息收入	4,412,207.60	6,699,744.59
汇兑损失	269,381.94	--
减：汇兑收益	--	--
其他	361,973.73	2,063,318.46
合计	74,120,944.25	77,738,880.46

本期利息支出及利息资本化费用较上年增加较多，系因为本年度长期借款总额增加及专项借款增加所致。

31、 资产减值损失

类别	2008 年度	2007 年度
坏账准备	4,870,653.13	6,077,867.73
存货跌价准备	200,000,000.00	--
长期股权投资减值准备	--	230,500.00
合计	204,870,653.13	6,308,367.73

资产减值损失本年度较上年度增加，主要原因是本年度本公司之子公司天津市振业房地产开发有限公司对天津项目计提了 20,000 万元存货跌价准备所致。

32、 投资收益

产生投资收益的来源	2008 年度	2007 年度
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	6,589,084.20	69,912,989.26
其中：被投资单位分回股利收益	4,902,562.30	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	--	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	1,686,521.90	4,029,215.50
其它	3,376,813.60	9,092.00
合计	9,965,897.80	69,922,081.26

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

33、 营业外收入

类别	2008 年度	2007 年度
1、非流动资产处置利得合计	1,079,008.63	--
其中：固定资产处置利得	22,650.00	--
无形资产处置利得	1,056,358.63	--
2、政府补助	--	3,473,200.00
3、罚款收入	569.00	411.90
4、奖励金*1	587,904.69	299,932.96
5、无须支付的负债	480,914.84	5,644,004.85
6、违约金*2	2,353,500.58	522,092.44

7、其他	--	68,296.18
合计	4,501,897.74	10,007,938.33

*1 本年取得的奖励金主要系本年度本公司收到深圳市住宅产业示范基地奖励基金 10 万元，收到深圳市发展和改革委员会振业城循环经济示范项目奖励资金 20 万元，以及子公司湖南振业房地产开发有限公司收到 2007 年度产业发展奖励资金 10 万元。

*2 违约金主要系因客户违约不予退还的购房定金。

34、 营业外支出

类别	2008 年度	2007 年度
1、非流动资产处置损失	35,432.14	111,759.24
其中：固定资产处置损失	35,432.14	111,759.24
无形资产处置损失	--	--
2、罚款支出	46,500.16	480,326.09
3、捐赠支出	1,429,531.04	1,113,109.27
4、赔偿支出	601,400.00	--
5、其他	16,240.48	220.00
合计	2,129,103.82	1,705,414.60

35、 所得税费用

项目	2008 年度	2007 年度
本年所得税费用	40,527,204.78	43,892,339.06
递延所得税费用	-29,168,017.95	-2,972,202.15
合计	11,359,186.83	40,920,136.91

36、 每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项目	2008 年度	2007 年度
归属本公司所有者的净利润	150,219,758.38	252,217,999.72
已发行的普通股加权平均数	507,183,262	507,183,262
基本每股盈利（每股人民币元）	0.2962	0.4973
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.2962	0.4973

本公司本年度以截止 2007 年 12 月 31 日总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股送 5 股转增 5 股，送转后总股本为 507,183,262 股。本年度对上年度每股盈利按本期末股份数进行了重新计算。

37、 现金流量表

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2008 年度	2007 年度
利息收入	4,412,207.60	6,699,744.59
各项押金、保证金	--	1,726,477.69
收物业公司改制职工补偿金	--	7,343,441.00
其他往来	4,102,328.63	--
奖励基金	400,000.00	--
其 他	1,439,116.1	3,757,930.14
合计	10,353,652.33	19,527,593.42

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2008 年度	2007 年度
合作开发西安土地款	--	280,000,000.00
龙华项目定金	--	50,000,000.00
管理费用支付的现金	19,342,095.98	26,627,206.72
营业费用支付的现金	22,571,931.16	14,690,693.06
代收代付房款	--	10,434,828.66
财务费用手续费	337,825.81	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
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	2,556,613.45	880,327.47
捐赠支出	1,429,531.04	1,113,109.27
延期办证赔偿金	601,400.00	652,001.57
押金及保证金	14,323,164.35	--
其他经营性往来款	11,246,240.85	--
其 他	--	1,048,207.01

项目	2008 年度	2007 年度
合计	72,408,802.64	402,620,276.30

(3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

项目	2008 年度	2007 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	2008 年度	2007 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	2008 年度	2007 年度
支付股利手续费	--	266,271.21
贷款担保费	9,795,700.00	6,239,056.00
合计	9,795,700.00	6,505,327.21

(6) 现金和现金等价物

项目	2008 年度	2007 年度
一、现金	155,786,929.47	597,206,434.46
其中：库存现金	113,783.12	352,926.06
可随时用于支付的银行存款	155,673,146.35	596,745,332.28
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	155,786,929.47	597,206,434.46

(7) 现金流量表补充资料

补充资料	2008 年度	2007 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	150,211,068.91	246,890,424.26
加：资产减值准备	204,870,653.13	6,308,367.73
固定资产折旧、投资性房地产摊销	21,521,092.69	24,446,842.16

补充资料	2008 年度	2007 年度
无形资产摊销	--	1,137,989.61
长期待摊费用摊销	1,060,969.11	426,453.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	12,782.14	111,759.24
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	--	--
财务费用（收益以“-”填列）	77,901,796.18	82,375,306.59
投资损失（收益以“-”填列）	-9,965,897.80	-69,922,081.26
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-29,168,017.95	-2,261,811.74
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	-1,550,042,139.81	-1,750,032,859.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	509,741,629.18	-280,964,936.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-740,265,601.84	931,099,880.24
其他	--	5,513,331.09
经营活动产生的现金流量净额	-1,364,121,666.06	-804,871,334.73
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	155,786,929.47	597,206,434.46
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	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-441,419,504.99	274,016,543.29

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	2008-12-31			2007-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	600,000.00	100.00	30,000.00	--	--	--
1-2 年	--	--	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--	--	--
3-5 年	--	--	--	--	--	--

5 年以上	--	--	--	397,899.55	100.00	318,319.64
合计	600,000.00	100.00	30,000.00	397,899.55	100.00	318,319.64

2、其他应收款

账龄分析

账龄	2008-12-31			2007-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	1,299,767,021.31	88.53	64,988,351.07	1,106,237,587.97	90.35	55,311,879.40
1-2 年	153,819,901.91	10.48	15,381,990.19	104,072,756.26	8.50	10,407,275.63
2-3 年	1,729,661.00	0.12	518,898.30	10,629,261.34	0.87	3,188,778.40
3-5 年	12,739,707.88	0.87	6,369,853.94	3,423,612.00	0.28	1,710,806.00
5 年以上	12,000.00	0.00	9,600.00	12,000.00	0.00	9,600.00
合计	1,468,068,292.10	100.00	87,268,693.50	1,224,375,217.57	100.00	70,628,339.43

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资类别(单位:元)

项目	2008-12-31			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	--	899,055,396.57	799,055,396.57	--	799,055,396.57
对联营企业投资	12,251,093.47	--	12,251,093.47	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	987,104,651.84	7,010,864.35	980,093,787.49	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	2008-12-31	减值 准备
对联营公司投资										
振业(合肥)股份有限公司	34.43	10,069,000.00	12,721,115.57	--	1,686,521.90	2,156,544.00	--	2,182,093.47	12,251,093.47	--

(3) 按成本法核算的投资(单位: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	2008-12-31	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	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	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		848,775,209.57	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)

被投资单位名称	减值准备				
	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	计提原因
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	

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 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
房地产销售	987,842,994.00	938,479,307.00	303,791,294.10	390,506,513.98	684,051,699.90	547,972,793.02
租赁收入	33,233,055.66	27,875,534.69	21,402,624.22	19,293,631.25	11,830,431.44	8,581,903.44
合计	1,021,076,049.66	966,354,841.69	325,193,918.32	409,800,145.23	695,882,131.34	556,554,696.46

(1) 前五名客户销售情况:

客户	2008 年度		2007 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	6,145	6.01	6,209	6.43

(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 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
深圳	1,021,076,049.66	966,354,841.69	325,193,918.32	409,800,145.23	695,882,131.34	556,554,696.46

5、投资收益

产生投资收益的来源	2008 年度	2007 年度
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	6,589,084.20	72,260,239.45
其中：被投资单位分回股利收益	4,902,562.30	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	1,686,521.90	4,029,215.50
其 它	3,376,813.60	9,092.00
合计	9,965,897.80	72,269,331.45

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	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	--	95,153,163	18.76

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

项目	2008 年度	2007 年度
向关键管理人员支付报酬总额	5,502,849.00	14,795,621.02
支付报酬前三名合计	2,019,171.00	7,146,773.63

注：本年度关键管理人员薪酬较上年大幅下降，系因为上年薪酬中含归属于 2007 年度关键管理人员的股权激励基金及股份支付金额，而本年度相关的股权激励基金及股份支付金额为零。

附注十一、 非货币性资产交换

本公司 2008 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注十二、 股份支付

2005 年 12 月 13 日，本公司开始推行大股东向公司管理层的股权激励计划。〈详见附注十九、其他重要事项〉

本公司根据证监会会计部《对〈关于股东提供股份来源实施股权激励会计处理问题〉的复函》（会计

部函（2008）291 号）的有关规定，对股权激励事项进行追溯调整处理。

本公司第一期股权激励股份已于 2006 年 12 月 14 日办理行权过户手续，根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第十条：“首次执行日之前可行权的股份支付，不应追溯调整”，本公司对第一期股权激励股份不作追溯调整。

本公司 2006 年 2 月 20 日召开的第六届董事会第十三次会议确定了公司第二期股权激励计划的授予数量和授予对象，确定授予日为 2006 年 2 月 20 日。本公司根据深圳南方民和会计师事务所有限责任公司于 2007 年 3 月 22 日出具的 2006 年度审计报告，确认了公司 2006 年度加权平均净资产收益率为 17.33%，达到了管理层实施第二期股权激励计划的行权条件，确定可行权日为 2007 年 3 月 22 日。本公司根据《企业会计准则 11 号—股份支付》的规定确认第二期股权激励等待期为 2006 年 2 月 20 日—2007 年 3 月 22 日。本年因会计差错更正及股份支付追溯调整后，重新计算 2006 年度加权平均净资产收益率为 15.52%，仍然满足管理层实施第二期股权激励计划的行权条件。

本公司采用“布莱克—斯科尔斯—默顿”期权定价公式计算出第二期股权激励在授予日 2006 年 2 月 20 日的公允价值 3.327 元/股。按第二期股权激励在授予日授出的股份总数 6,076,209 股计算出授予日公允价值 20,215,547.34 元，应在等待期 2006 年 2 月 20 日—2007 年 3 月 22 日之间分摊，影响 2006 年度损益 14,702,216.25 元，影响 2007 年度损益 5,513,331.09 元。

本公司第三期股权激励并未实际授予，不作会计处理。

附注十三、 债务重组

本公司 2008 年度无需要披露的债务重组事项。

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）	3,397,150.80
合计	3,397,150.80

附注十五、 分部报告

2008 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	1,021,744,569.06	--	--	--	1,021,744,569.06
其中：对外交易收入	1,021,744,569.06	--	--	--	1,021,744,569.06
分部间交易收入	--	--	--	--	--
二、营业费用	528,989,993.53	--	--	--	528,989,993.53
三、营业利润（亏损）	492,754,575.53	--	--	--	492,754,575.53
四、资产总额	5,921,442,329.83	--	--	--	5,921,442,329.83
五、负债总额	4,243,750,537.79	--	--	--	4,243,750,537.79

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	977,403,891.25	48,161,348.23	4,034,169.22	--	1,029,599,408.70
其中：对外交易收入	977,403,891.25	48,161,348.23	4,034,169.22	--	1,029,599,408.70
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）	375,939,300.40	276,393.17	-3,047,388.74	--	373,168,304.83
四、资产总额	7,549,326,819.67	--	--	-1,980,895,657.84	5,568,431,161.83
五、负债总额	5,007,410,035.83	--	--	-1,235,252,100.80	3,772,157,935.03

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 1,359.51 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 1,359.51 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 2,136 万元，省驻深办、金龙公司应付 1,282 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》，并于 2007 年 12 月竣工并办理了备案手续。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 年度预计提 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。

2008 年，本公司在办理金龙大厦竣工查丈过程中，因建筑超面积，公司向深圳市罗湖区城市管理行政执法局缴纳罚款 40,183 元，向深圳市国土资源和房产管理局补缴地价款 2,188,926 元，并与该局签订《深地合字（1992）336 号<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》。

截止 2008 年 12 月 31 日金龙大厦工程项目已经结算，该项目累计支出成本 6,916.36 万元；本公司累计收到工程款金额 3,933.70 万元，以前年度计提减值准备 2,630 万元；该项目本年度结转损失 352.66 万元。

本公司于 2007 年 3 月 23 日与自然人薛楚亮签订协议书，以 5,185 元/平方米的价格受让金龙大厦第 5、15、20、21 层，合计面积 2,664.56 平方米，总金额 1,381.57 万元，截止 2008 年 12 月 31 日已预付购楼款 1000 万元。

2009 年 1 月 4 日，本公司正式向深圳市房地产产权登记中心提交初始登记申请资料，目前仍在办理过程中。本公司尚未向各业主交付房产，也未签订有关协议与确认书。

2、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。本公司累计已计提 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，除获悉雄丰公司就涉案地块提起确权诉讼（尚未结案）外，本执行案无实质性进展。

附注十七、 承诺事项

本公司 2008 年度无需要披露的承诺事项。

附注十八、 资产负债表日后事项

1、本公司董事会于 2009 年 4 月 23 日通过 2008 年度利润分配预案：2008 年度按母公司净利润提取 10%的法定盈余公积 29,680,703.96 元，提取 20%的任意盈余公积 59,361,407.91 元，按每 10 股派发现金股利 0.80 元（含税）共 4,057.47 万元，该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

2、本公司董事会于 2008 年 6 月 30 日召开的董事会临时会议审议通过，本公司决定以公开挂牌的方式转让所持深圳市建业（集团）股份有限公司（以下简称“建业集团”）15%（13,778,573 股）的股权。截止报告期末，转让建业集团股权的资产评估报告已报深圳市国资委备案并获审批通过，定于 2009 年 3 月 3 日至 2009 年 3 月 30 日在深圳市产权交易中心公开挂牌。建业集团于评估基准日 2008 年 5 月 31 日的评估值为 42,756.47 万元。本次挂牌价格 6,413.47 万元（本公司持有 15%建业集团股权所对应的净资产评估价格）。本公司持有的建业集团 15%股权的账面价值为 2,670.30 万元。

本公司于 2009 年 3 月 31 日与建业集团工会委员会签署《股权转让协议》，本公司将所持有的建业集团 15%股权转让给建业集团工会委员会，转让价格为 6,413.47 万元。

3、本公司董事会于 2008 年 6 月 30 日召开的董事会临时会议审议通过，本公司决定以公开挂牌的方式转让所持深圳市特皓股份有限公司（以下简称“特皓公司”）13.89%（9,986,198 股）的股权。截止报告期末，转让特皓公司股权的资产评估报告已报深圳市国资委备案并获审批通过，定于 2009 年 3 月 10 日至 2009 年 4 月 7 日在深圳市产权交易中心公开挂牌。特皓公司于评估基准日 2008 年 5 月 31 日的评估值为 48,290.34 万元。本次挂牌价格 6,707.53 万元（本公司持有 13.89%特皓公司股权所对应的净资产评估价格）。本公司持有的特皓公司 13.89%股权的账面价值为 2,507.20 万元。

本公司于 2009 年 4 月 8 日与深圳市特皓投资发展有限公司签署《股权转让协议》，本公司将所持有的特皓公司 13.89%股权转让给深圳市特皓投资发展有限公司，转让价格为 6,707.53 万元。

4、本公司董事会于 2009 年 4 月 7 日召开的董事会会议审议通过，本公司决定终止 2008 年第一次临时股东大会审议通过的《2008 年度配股方案及相关议案》，同时决定 2009 年，本公司采取非公开发行股票方式，向特定对象发行股份数量不超过 15,000 万股（含 15,000 万股）的股票，本次发行募集资金净额不超过 10 亿元，其中 8 亿元拟投入振业城四-五期项目建设，2 亿元用于补充流动资金。

5、本公司董事会于 2009 年 3 月 27 日召开的董事会会议审议通过，本公司分别向中国建设银行深圳市分行、中国民生银行深圳分行申请并获得了人民币陆亿元和人民币壹亿元的房地产开发借款，深圳市投资控股有限公司（以下简称“投控公司”）为上述两笔借款提供了保证担保，本公司决定将所持有的深长城（股票代码：000042）股份 16,884,068 股（按照深长城 2009 年 3 月 27 日的收盘价计算市值为 219,155,202.64 元）作为质物反担保质押给投控公司。

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%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非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。

本公司管理层分别于 2006 年 12 月 14 日和 2008 年 2 月 5 日受让激励股份共计 10,596,543 股，鉴于政策环境、经济形势、资本市场状况已发生重大变化，公司于 2008 年 12 月 25 日召开第六届董事会第十八次会议，经管理层协商一致，承诺放弃股权激励计划剩余股份。

2、关于与深圳市福永街道福围社区居民委员会的合作事项

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。截止 2008 年 12 月 31 日，本公司已向福围居委会支付合作定金 5,500 万元，列入其他应收款。

截止报告日，由深圳市宝安区人民政府就该合作事项征地返还用地问题进行协调，鉴于合作各方在合作开发项目上存在分歧，相关各方正寻求解除原合作关系的方案。目前，该合作项目尚无实质性进展。

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。2008年7月1日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的通告》（深地税告[2008]5号），根据该通告，深圳市从2008年7月1日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入1%预征，别墅为3%，其他类型房产为2%。

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。深圳市地方税务局于2009年1月9日发布了《深圳市地方税务局土地增值税征管工作规程》，就深圳市房地产开发项目土地增值税清算程序进行了规范。

根据上述政策，截止2008年12月31日，本公司开发项目“振业城一期”按规定预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税943万元，以前年度预提土地增值税6,811万元；本公司开发项目“星海六期”按规定预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税11,449万元，以前年度预提土地增值税7,608万元。

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	2008年	2007年
非流动资产处置损益	1,043,576.49	57,636,926.31
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	--	5,644,004.85
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	1,329,217.43	-702,921.88
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	-439,385.36	-8,167,652.05
扣除少数股东影响	8,198.99	120,663.94
合计	1,941,607.55	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
2008 年					
归属于母公司所有者的净利润	150,219,758.38	9.38	9.07	0.2962	0.2962
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	148,278,150.83	9.26	8.95	0.2924	0.2924

因2008年度相关会计差错更正及分配股利，重新计算2007年度相关财务指标：

项目	净资产收益率(%)			
	全面摊薄		加权平均	
	原列报	重新计算	原列报	重新计算
归属于公司普通股股东的净利润	14.98	14.66	16.25	15.92
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.01	11.69	13.03	12.70

项目	每股收益(元/股)			
	基本		稀释	
	原列报	重新计算	原列报	重新计算
归属于公司普通股股东的净利润	1.0163	0.4973	1.0163	0.4973
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.8148	0.3965	0.8148	0.3965

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

2009年4月23日