



深圳市振业（集团）股份有限公司

2006年中期报告

二〇〇六年八月十九日

【 重 要 提 示 】

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

没有董事、监事、高级管理人员对中期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

董事李富川、马兴文因公出差未出席审议本报告的董事会会议，均委托董事长李永明代行表决权。独立董事侯莉颖因公出差未出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事梅月欣代行表决权。本报告期财务报告未经审计。

公司负责人李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监周复申及财务部经理刘采青声明：保证中期报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况-----	第 3 页
第二节	股本变动和主要股东持股情况-----	第 5 页
第三节	董事、监事、高级管理人员情况-----	第 7 页
第四节	管理层讨论与分析-----	第 8 页
第五节	重要事项-----	第 11 页
第六节	财务报告-----	第 14 页

第一节 公司基本情况

一、公司概况

（一）公司名称

法定中文名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

法定英文名称：SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO.,LTD.

（二）股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：G深振业

股票代码：000006

（三）注册及办公地址：深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座11-17层

邮政编码：518008

电子邮箱：szzygp@public.szptt.net.cn

（四）法定代表人：李永明

（五）董事会秘书：方东红

董事会证券事务代表：杜汛

联系地址：深圳市宝安南路振业大厦B座16楼董事会办公室

电 话：(0755) 25863061

传 真：(0755) 25863012

电子信箱：szzygp@public.szptt.net.cn

（六）选定的中国证监会指定报纸：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》

指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

中期报告备置地点：公司董事会办公室

（七）其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1989年5月25日

公司变更注册登记日期：2006年3月13日

地点：广东省深圳市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：4403011001133

税务登记号码：地税登字440303618831041

公司聘请的会计师事务所名称：深圳南方民和会计师事务所

办公地址：深圳市深南中路2072号电子大厦7、8楼

二、主要财务数据和指标

项 目	2006年6月30日	2005年12月31日
流动资产（元）	1,841,439,102.75	1,864,922,930.64
流动负债（元）	757,348,506.93	1,069,218,536.70
总资产（元）	2,396,878,298.61	2,553,071,988.37
股东权益（不含少数股东权益）（元）	1,229,656,126.32	1,102,681,558.35
每股净资产（元）	4.849	4.348
调整后每股净资产（元）	4.806	4.196

项 目	2006年1-6月	2005年1-6月
净利润(元)	174,586,602.95	1,448,365.14
扣除非经常性损益后的净利润（元）	172,587,052.51	9,580,351.86
每股收益（元）	0.688	0.006
净资产收益率（%）	14.20	0.147
经营活动产生的现金流量净额（元）	674,424,540.08	389,809,074.91

注：上述财务数据以合并会计报表数计算填列。

本公司2006年上半年非经常性损益合计1,999,550.44元，其明细如下：营业外收入2,497,948.28元，营业外支出-498,397.84元，合计1,999,550.44元。

利润表附表：

报告期利润指标	净资产收益率（%）		每股收益（人民币元/股）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	22.15	22.89	1.074	1.074
营业利润	16.33	16.88	0.792	0.792
净利润	14.20	14.67	0.688	0.688
扣除非经常性损益后的净利润	14.04	14.50	0.681	0.681

第二节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况表（单位：股）

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	95,784,591		0	-31,538,488	0	0	-31,538,488	64,246,103	25.33%
1、国家持股	71,068,475	28.02%	0	-23,417,347	0	0	-23,417,347	47,651,128	18.79%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	24,716,116	9.75%	0	-8,121,141	0	0	-8,121,141	16,594,975	6.54%
其中：									
境内法人持股	24,716,116	9.75%	0	-8,144,061	0	0	-8,144,061	16,572,055	6.53%
境内自然人持股	0	0.00%	0	22,920	0	0	22,920	22,920	0.01%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：									
境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	157,807,040	62.23%	0	31,538,488	0	0	31,538,488	189,345,528	74.67%
1、人民币普通股	157,787,940	62.22%	0	31,557,588	0	0	31,557,588	189,345,528	74.67%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	19,100	0.01%	0	-19,100	0	0	-19,100	0	0.00%
三、股份总数	253,591,631	100.00%	0	0	0	0	0	253,591,631	100.00%

二、前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况表（单位：股）

股东总数	70,346户				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国有股东	24.03%	60,930,675	47,651,128	0
深圳市长城投资控股股份有限公司	其他	3.31%	8,403,378	8,403,378	0
深圳市建筑机械动力公司	其他	2.01%	5,094,109	5,094,109	0
招商银行股份有限公司-招商股票投资基金	其他	1.53%	3,883,872	0	0
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	其他	1.28%	3,239,030	0	0
中国工商银行-金泰证券投资基金	其他	1.22%	3,099,940	0	0
全国社保基金一一一组合	其他	1.07%	2,701,850	0	0
深圳市金众（集团）股份有限公司	其他	0.96%	2,444,791	0	0
广发证券股份有限公司	其他	0.79%	2,013,600	0	0
中国银行-易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.64%	1,621,187	0	0
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类	
招商银行股份有限公司-招商股票投资基金	3,883,872			人民币普通股	
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	3,239,030			人民币普通股	
中国工商银行-金泰证券投资基金	3,099,940			人民币普通股	
全国社保基金一一一组合	2,701,850			人民币普通股	
广发证券股份有限公司	2,013,600			人民币普通股	
中国银行-易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	1,621,187			人民币普通股	
福建正丰投资有限公司	1,170,138			人民币普通股	
张秀凤	796,600			人民币普通股	
陈力文	650,468			人民币普通股	
许和坤	520,000			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、深圳市国资委系深圳市长城投资控股股份有限公司和深圳市建安（集团）股份有限公司的实际控制人。深圳市建筑机械动力公司系深圳市国资委参				

股之深圳市东部（集团）股份有限公司的控股子公司。深圳市金众（集团）股份有限公司为深圳市长城投资控股股份有限公司之参股子公司。
2、未知其余无限售条件股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。

三、前10名有限售条件股东持股数量及限售条件（单位：股）

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	47,651,128	2007年1月12日	12,679,582	自股改方案实施之日起，在12个月内不得上市交易或者转让；在上述12个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在12个月内不得超过5%，在24个月内不得超过10%。深圳市国资委同时承诺，在股改方案实施后的两个月内投入资金人民币8000万元择机增持公司流通股股份，直至8000万元资金用尽。深圳市国资委在增持股份计划完成后的六个月内不出售所增持股份。深圳市国资委本次增持本公司股份13,279,547股，增持后共持有本公司股份60,930,675股，占本公司总股本的24.03%。本次增持股份可上市交易时间为2006年9月12日。
			2008年1月12日	25,359,163	
			2009年1月12日	9,612,383	
2	深圳市长城投资控股股份有限公司	8,403,378	2007年1月12日	8,403,378	自股改方案实施之日起，在12个月内不得上市交易或者转让。
3	深圳市建筑机械动力公司	5,094,109	2007年1月12日	5,094,109	
4	深圳市金众（集团）股份有限公司	2,444,791	2007年1月12日	2,444,791	
5	深圳市建安（集团）股份有限公司	629,777	2007年1月12日	629,777	

四、控股股东及实际控制人变更情况：

报告期内，深圳市建设投资控股公司将所持有的深振业A全部国家股划归深圳市国资委的股权过户手续已于2006年1月10日办理完成。相关公告刊登于2006年1月11日的《中国证券报》和《证券时报》。

第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员持有公司股票变动情况：

公司副总经理林茂德先生于2005年3月买入“深振业A”股票19100股，其所购股票已按规定办理冻结手续。2006年1月12日公司股改方案实施后，其持有股票每10股获送2股，送股后持有股票增加至22,920股，也按规定予以冻结。

其余董事、监事、高级管理人员均无持有公司股票情况。

二、董事、监事、高级管理人员任职变动情况：

（一）经第五届董事会第十四次会议审议通过，聘任蓝思远先生任公司副总经理。公司于2006年4月1日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》进行了公开披露。

（二）经监事会提议，公司2006年第三次临时股东大会批准何万英先生辞去第五届监事会监事职务，并选举贺云先生为第五届监事会监事。经第五届监事会第十一次会议审议通过，同意张淑运先生辞去监事会召集人职务，并选举贺云先生任监事会主席。公司于2006年4月11日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》进行了公开披露。

（三）经董事会提名，公司2006年第四次临时股东大会选举李永明、李富川、罗力、周复申、杨松柏、马兴文、刘佳胜、梅月欣、侯莉颖等九人组成第六届董事会，其中刘佳胜、梅月欣、侯莉颖三人为独立董事。经第六届董事会第一次会议审议通过，选举李永明先生任第六届董事会董事长，聘任李富川先生任总经理，聘任翁翕、蓝思远、林茂德、蒋灿明先生任副总经理，聘任周复申女士任财务总监，聘任方东红先生任董事会秘书。公司于2006年6月27日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》进行了公开披露。

第四节 管理层讨论与分析

一、讨论与分析

报告期内，振业城一期、星海名城五期“第五公社”等重点项目的开发和销售均取得了较大成功。公司加强了对北海振业房地产开发公司的控制，加快了对振业物业公司、振业大厦公司的业务整合，同时投资设立了贵州振业房地产开发公司和湖南振业房地产开发公司，为集中优势资源，突出房地产开发主业创造了有利的条件。

二、报告期主要经营情况

报告期内，公司完成主营业务收入88,220万元，较去年同期增加7%，其中房地产主业完成主营业务收入84,220万元，较去年同期增加199%；实现主营业务利润32,278.78万元，较去年同期增加130%，其中房地产主业实现主营业务利润31,222万元，较去年同期增加242%。

（一）主营业务的范围及经营状况（单位：万元）

行业或产品	主营业务收入		主营业务成本		毛利率	
	2006年1-6月	2005年1-6月	2006年1-6月	2005年1-6月	2006年1-6月	2005年1-6月
房地产业	84,219.57	28,156.89	52,997.79	19,032.56	37.07%	32.41%
服务业	3,872.72	5,830.96	2,911.06	3,422.98	24.83%	41.30%

公司主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。

（二）报告期公司利润构成与去年同期相比发生较大变化，公司房地产开发实现销售收入 84,220 万元，较去年同期增长 199%，占主营业务收入的比例由 34%增加到 95%，主要原因是：

1、公司于 2005 年下半年完成出售深特皓和深建业股权的产权过户，两公司退出并表范围，建筑施工行业对公司经营的影响大大降低，集团主营业务收入集中为房地产开发收入；

2、报告期内，公司开发的星海名城五期纳入结算，销售收入大部分集中在 2006 年上半年结转。

（三）报告期公司主营业务及其结构与上年相比发生较大变化，主要系 2005 年下半年，公司完成出售深特皓和深建业股权的产权过户，两公司退出并表范围，建筑施工行业对公司经营的影响大大降低，导致集团主营业务集中为房地产开发所致。

（四）报告期公司房地产业毛利率较去年同期增加 4.66%，主要系公司树立精品战略，提高了项目的策划设计水平，提高了产品的附加值所致。

（五）经营中的问题与困难：

上半年，持续的宏观调控使房地产行业的经营环境发生较大变化，公司的项目开发进度及销售进度都受到较大的影响。对此，管理层就房地产“新政”对公司的影响进行了专题研究和深入分析。公司将尽快适应“新政”的要求，通过产品创新，严格管理，尽可能减少宏观调控对公司的影响。

三、公司投资情况

（一）募股资金使用情况

公司未有在报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

（二）非募股资金投资情况

1、振业城总建筑总面积 54 万平方米，计划分三期开发。其中一期开发面积 20 万平方米，2004 年 9 月动工，除 H 组团外其余组团均已于 2005 年底入伙。H 组团开发面积 3.5 万平方米，其中 1-8 栋及 21、22 栋已于报告期竣工并开始预售，其余 9-20 栋预计 2006 年 10 月竣工。报告期内，公司以自有资金和银行借款投入开发资金人民币 7,276 万元，截止报告期末累计投入资金 60,873 万元（含结转地价 7,446 万元），报告期结转销售收入 35,585 万元，截止报告期末累计结转销售收入 71,953 万元。

振业城二期原定 2006 年 7 月开工，因受宏观政策调控的影响，部分住宅需要调整规划设计，重新报建，未能按计划开工。

2、星海名城五期为 4 栋 32 层商住楼，开发面积 11 万平方米，于 2005 年 1 月动工，2006 年 5 月入伙。报告期内，公司以自有资金、银行借款投入开发资金人民币 7,291 万元，截止报告期末累计投入资金 33,684 万元（含结转地价 7,319 万元），结转销售收入 47,673 万元。

星海六期规划开发面积 18.3 万平方米，由 6 栋 32 层塔楼及公共配套设施组成，于 2005 年底开工，现已完成桩基施工和部分地下室工程，预计 2007 年 4 月主体封顶，报告期内，公司以自有资金、银行借款投入资金人民币 2,057 万元，截止报告期末累计投入资金 17,747 万元（含结转地价款 12,888 万元）。

星海名城七期规划开发面积约 8 万平方米，现已完成项目规划设计方案评审，预计 2006 年底开工，2008 年 10 月竣工。

3、惠阳项目占地面积 612,580 平方米，公司 2003 年支付地价 3,364 万元，报告期内公司开展了项目的前期策划工作，公司未对该项目增加投资。

4、报告期内，公司以自有资金出资人民币 3000 万元成立全资子公司贵州振业房地产开发有限公司，该公司经营范围为房地产开发。公司计划利用现有的位于贵州省遵义市的 70 亩商住用地，结合当地房地产市场的发展情况进行项目开发。报告期内，公司已将 70 亩商住用地的土地使用权过户至该公司名下，该公司尚未开展经营。

5、广西振业（北海）股份有限公司为本公司控股子公司，本公司于 2005 年以自有资金投入人民币 1,360 万元增持该公司股份 1,572.60 万股，增持后持有该公司总股数 2,595.36 万股，占总股本比例为 78.14%。报告期内，该公司实现净利润 261 万元。该公司尚有个人股东约 1500 名，持股数共计 649.41 万股，占总股本比例为 19.86%。经董事会批准，公司决定以 0.96 元/股（每股净资产评估值）的价格，收购振业（北海）公司个人股。截至本报告披露之日，本公司增持该公司个人股 311.42 万股，增持后持有该公司总股数 2,906.78 万股，占总股本比例为 88.89%。

6、本公司于 2005 年底与 B&F&L GROUP LIMITED（以下简称“B&F&L”）签订协议，以自有资金人民币 925.62 万元收购 B&F&L 所拥有的全资子公司佰富利（湖南）置业发展有限公司（以下简称“佰富利公司”）80%的股权，同时变更成立湖南振业房地产开发有限公司（以下简称“湖南振业公司”），由湖南振业公司与长沙市国土部门签订浪琴湾项目的《国有土地使用权出让协议》，并由本公司与 B&F&L 根据所占股权比例追加投入注册资本达到人民币 1.5 亿元（折合 1849.57 万美元），合作开发湖南长沙岳麓区浪琴湾项目。本公司于 2006 年 1 月根据所占股权比例追加投入注册资本，并办理浪琴湾项目国有土地使用权过户手续至湖南振业公司名下。2006 年 6 月 26 日，湖南振业公司的注册资本变更为 1.5 亿元，其中本公司以自有资金出资 1.2 亿元占股比例为 80%，B&F&L 出资 0.3 亿元占股比例为 20%。本公司自 2006 年 1 月起合并湖南振业公司报表，报告期该公司已开始项目的前期市场研究，并开始筹备浪琴湾项目用地的拆迁工作，报告期内该公司发生前期费用 49 万元，尚未产生收益。

7、本公司于 2005 年底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”）签订协议，合作开发龙华街道办清泉路项目，该项目总用地面积 81,376.09 平方米，地价约人民币 5 亿元。本公司向福围居委会缴纳定金人民币 500 万元，双方约定由福围居委会提供合法商品建设用地以及办理土地开发的法律手续，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。目前福围居委会仍在办理该项目土地开发

的相关法律手续，报告期公司未追加投资。

四、报告期实际经营成果与前次定期报告披露盈利预测情况的比较：

公司在2006年第一季度报告中预计2006年中期公司累计净利润与上年同期相比大幅增加，增加幅度在80倍以上。但因公司开发的星海名城五期于2006年5月底入伙，入伙率达到80%，预计2006年中期合并净利润将较去年同期增长约120倍。公司于2006年7月22日发布2006年中期业绩预告修正公告。公司2006年中期实际完成合并净利润174,586,602.95元，较2005年中期合并净利润1,448,365.14元实际增长幅度为120.54倍。

五、对下一报告期末经营情况预测

公司2005年前三季度实现净利润2251万元，预计2006年前三季度公司累计净利润与上年同期相比大幅增长，增长幅度约为700%，主要系公司开发的星海名城五期“第五公社”进入结算期，连同前期进入结算的振业城一期，可结转的销售收入大部分集中在2006年1至6月结转所致。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照有关法律法规和证券监管机关的要求，及时修订《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，成立董事会薪酬与考核委员会并制定议事规则，促进了公司运作更加规范，法人治理结构更加完善。

报告期内，控股股东与公司实现了业务、资产、机构、人员和财务的“五分开”，公司股东大会、董事会、监事会正常行使权力，全体董事、独立董事、监事均能有效履行职责。关联董事在对关联交易的表决中严格执行了回避制度，独立董事就公司提名董事、聘任和解聘高级管理人员、关联交易、对外担保情况等事项充分发表了独立意见。

二、公司2005年度股东大会审议通过了2005年度分红派息方案，以2005年12月31日总股本253,591,631股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.80元(含税)，共计派发现金股利人民币45,646,493.58元（含税）。代扣个人所得税后，个人股东、投资基金实际每10股派发现金红利人民币1.62元。本次派息股权登记日为6月27日，除息日为6月28日。公司已于2005年6月21日就有关事项进行了公开披露。

三、重大诉讼、仲裁事项

（一）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，判令我公司出资人民币 1,360 万元，省驻深办出资人民币 816 万元。根据法院一审判决前指定中介机构所作的审计报告，认为完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需 3,400 万元，根据本案承办律师的法律意见，我公司已于 2003 年度预计 2,630 万元的损失列入存货跌价准备（该数据已经会计师事务所审计），但因我公司与有关各方尚未就重新启动“金龙大厦”需共同承担的停工损失费、工程修复费等费用的分摊达成一致，故暂不能确定本次判决对公司本期或期后利润的可能影响，但公司管理层确信上述终审判决不会对本公司带来新的损失。

（二）公司前期披露的董酒担保纠纷已由最高人民法院于 2005 年 1 月下达《民事调解书》进行调解，公司前期已按调解书要求支付 4,500 万元人民币给董酒公司履行偿还借款的义务，报告期内，董酒公司名下 303 亩土地中已有 233 亩土地使用权过户至我公司名下。我公司于 2006 年 1 月出资人民币 3000 万元注册成立贵州振业房地产开发有限公司，占注册资本的 100%。2006 年 3 月 28 日，我公司已将剩余 70 亩商住用地的土地使用权已过户至贵州振业房地产开发有限公司名下。

（三）公司前期披露的北大附中房屋转让纠纷，经深圳仲裁委员会终局裁决，判令北大附中向我公司支付购房款本金、赶工费、奖励金、违约金及律师费等合计人民币 3,123 万元，截至报告期末，北大附中已向我公司支付经深圳仲裁委员会终局判令其应向我公司支付购房款本金等全部款项。

（四）公司前期披露的秦皇岛土地纠纷，经与秦皇岛国土资源局协商并达成协议，由秦皇岛国土资源局依法收回本纠纷所涉及的归我公司的国有土地使用权，并给予我公司收回土地补偿费人民币 2,000 万元。该补偿费于 2006 年 1 月 17 日汇入我公司帐户。公司原支付购买土地预付款 3,020 万元，本次补偿收回 2,000 万元，公司 2003 年度已计提专项准备 1,220 万元，冲回准备金后，增加当期收益 200 万元。

（五）因星海名城、翠海花园等楼盘未按约定期限办理房产证于 2003 年度被部分业主起诉，要求赔偿延迟办证的损失，大部分已经和解或法院判决，本公司按和解金额或判决金额预计还应支付赔偿损失 315.08 万元。

四、重大资产收购事项

报告期内，本公司根据与 B&F&L GROUP LIMITED 协议，按照所占股权比例追加投入湖南振业公司注册资本人民币 1.2 亿元，并办理浪琴湾项目国有土地使用

权过户手续。详情参见本报告第四节之三、（二）、6。

五、重大合同

（一）报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

（二）重大担保

1、报告期内，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至报告期末，尚未结清的担保金额计人民币69,734万元。该担保事项系房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，属于行业内普遍现象，公司仅在业主房地产证办出前为其承担贷款担保责任，房地产证办出后相关贷款担保责任自动解除。

2、报告期内，公司为参股的深圳市建业（集团）股份有限公司提供连带责任担保人民币4,393.33万元已全部到期解除。

（三）报告期内，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

六、承诺事项：

（一）公司的承诺事项

公司因与董酒股份公司签署土地使用权转让协议以及与红花岗区政府、董酒厂以及贵州省遵义董酒厂工会签署《股权转让合同》，承诺支付4,500万元取得303亩土地使用权，并支付1,171.98万元增持董酒公司股份。报告期内上述款项已按约定支付完毕，董酒公司名下303亩土地中已有233亩土地使用权过户至我公司名下。我公司于2006年1月出资人民币3000万元注册成立贵州振业房地产开发有限公司，占注册资本的100%。2006年3月28日，我公司已将剩余70亩商住用地的土地使用权已过户至贵州振业房地产开发有限公司名下。

（二）公司控股股东在股权分置改革中的承诺事项

根据《深圳市振业（集团）股份有限公司股权分置改革说明书》中的承诺，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会自股权分置改革方案实施之日起通过深圳证券交易所交易系统连续买入本公司股票，已增持本公司股份13,279,547股，占本公司总股本的5.24%。至此，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会本次增持股份计划已全部实施完毕。本次增持前，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司股份47,651,128股，占本公司总股本的18.79%，本次增持后，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会共持有本公司股份60,930,675股，占本公司总股本的24.03%。同时，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会承诺：在本增持计划完成后的六个月内，不出售本次所增持的股份。

七、经2005年度股东大会审议，决定继续聘任深圳南方民和会计师事务所担任2006年度财务报告审计工作。

八、其他重要事项

根据本公司《股权分置改革方案》，深圳市国资委将按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。根据本公司董事会于2006年2月20日审议通过《股权激励计划实施办法（修订稿）》，该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）。

本公司2005年度（第一期）已达到股权激励计划的实施条件。2006年5月22日，本公司董事会通过《关于计提2006年长期激励基金的议案》，本公司计提长期激励基金16,799,744.60元，并计入2006年管理费用。

第六节 财务报告（未经审计） （附后）

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：



二〇〇六年八月十九日

深圳市振业（集团）股份有限公司
2006年中期财务报告（未经审计）

合并及母公司资产负债表

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

2006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
流动资产：				
货币资金	599,155,291.18	549,273,103.75	463,757,514.42	414,981,922.62
短期投资	6,890.00	6,890.00	6,890.00	6,890.00
应收票据				
应收股利		314,921.22		314,921.22
应收利息				
应收账款	36,254,745.98	28,373,600.12	128,047,255.51	126,255,230.49
其他应收款	60,375,848.40	60,376,905.06	63,789,199.89	70,612,847.27
预付账款	3,759,670.20		3,419,750.20	
应收补贴款				
存货	1,141,744,717.18	909,101,440.20	1,205,784,583.23	1,129,327,561.18
待摊费用	141,939.81		117,737.39	
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,841,439,102.75	1,547,446,860.35	1,864,922,930.64	1,741,499,372.78
长期投资：				
长期股权投资	165,381,490.16	388,613,440.27	167,362,490.16	263,995,662.33
长期债权投资				
长期投资合计	165,381,490.16	388,613,440.27	167,362,490.16	263,995,662.33
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	161,505,969.05	50,972,496.26	157,249,543.83	38,877,237.35
减：累计折旧	56,857,707.13	13,991,341.38	52,475,350.11	8,499,141.10
固定资产净值	104,648,261.92	36,981,154.88	104,774,193.72	30,378,096.25
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	104,648,261.92	36,981,154.88	104,774,193.72	30,378,096.25
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	104,648,261.92	36,981,154.88	104,774,193.72	30,378,096.25
无形资产及其他资产：				
无形资产	280,290,952.65	277,292,067.95	411,519,944.94	408,481,058.24
长期待摊费用	5,118,491.13	1,829,351.81	4,492,428.91	439,424.40
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	285,409,443.78	279,121,419.76	416,012,373.85	408,920,482.64
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,396,878,298.61	2,252,162,875.26	2,553,071,988.37	2,444,793,614.00
流动负债：				
短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00
应付票据				
应付账款	73,537,114.61	56,255,141.60	93,718,850.66	75,296,230.12
预收账款	229,088,234.35	214,412,458.66	226,537,087.05	211,234,655.22
应付工资	33,997,265.89	27,256,423.59	30,662,655.40	26,511,143.59
应付福利费	4,361,976.40	3,283,702.60	4,763,106.41	3,671,109.62

应付股利	4,325,998.49	2,983,527.90	1,342,470.59	
应交税金	28,986,465.66	14,759,241.93	44,927,020.11	29,508,943.89
其他应付款	167,192.92	-85,084.65	801,111.68	588,742.43
其他应付款	298,159,856.76	268,272,346.40	231,811,547.89	211,867,355.27
预提费用	1,573,648.98		1,473,508.04	
预计负债	3,150,752.87	3,150,752.87	3,181,178.87	3,181,178.87
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	757,348,506.93	670,288,510.90	1,069,218,536.70	991,859,359.01
长期负债：				
长期借款	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
应付债券				
长期应付款	5,174,492.10		4,321,746.64	
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	355,174,492.10	350,000,000.00	354,321,746.64	350,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,112,522,999.03	1,020,288,510.90	1,423,540,283.34	1,341,859,359.01
少数股东权益	54,699,173.26		26,850,146.68	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	597,589,642.29	597,589,642.29	597,589,642.29	597,589,642.29
盈余公积	168,257,041.92	168,257,041.92	168,257,041.92	168,257,041.92
其中：法定公益金			77,067,511.12	77,067,511.12
未分配利润	212,939,283.50	212,436,049.15	83,999,174.13	83,495,939.78
其中：现金股利			45,646,493.58	45,646,493.58
未确认的投资损失	-2,721,472.39		-755,930.99	
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	1,229,656,126.32	1,231,874,364.36	1,102,681,558.35	1,102,934,254.99
负债和所有者权益（或股东权益）合计	2,396,878,298.61	2,252,162,875.26	2,553,071,988.37	2,444,793,614.00

合并及母公司利润及利润分配表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2006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、主营业务收入	882,203,281.54	843,771,162.59	824,082,551.10	280,282,290.00
减：主营业务成本	559,415,456.57	530,460,664.51	683,941,678.00	189,714,940.06
主营业务税金及附加	50,405,187.83	48,291,149.84	37,952,006.03	13,934,956.27
二、主营业务利润	272,382,637.14	265,019,348.24	102,188,867.07	76,632,393.67
加：其他业务利润			4,481,115.66	
减：营业费用	12,752,777.39	10,218,148.75	20,551,068.74	17,346,061.00
管理费用	46,470,929.91	39,018,945.96	61,082,133.42	18,205,548.48
财务费用	12,316,886.22	12,001,648.27	24,729,266.47	21,827,831.07
三、营业利润	200,842,043.62	203,780,605.26	307,514.10	19,252,953.12
加：投资收益		-432,730.23	3,775,734.00	-11,391,231.46
补贴收入				
营业外收入	2,497,948.28	2,488,866.28	3,575,264.20	439,030.28
减：营业外支出	498,397.84	440,737.84	14,271,412.94	324,253.49
四、利润总额	202,841,594.06	205,396,003.47	-6,612,900.64	7,976,498.45
减：所得税	30,864,198.83	30,809,400.52	1,102,875.71	
少数股东损益	-740,220.46		-9,225,279.41	
加：未确认的投资损失本期发生额	1,868,987.26		-61,137.92	
五、净利润	174,586,602.95	174,586,602.95	1,448,365.14	7,976,498.45
加：年初未分配利润	83,999,174.13	83,495,939.78	36,775,922.71	38,060,052.38
其他转入				
六、可供分配的利润	258,585,777.08	258,082,542.73	38,224,287.85	46,036,550.83
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	258,585,777.08	258,082,542.73	38,224,287.85	46,036,550.83
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	45,646,493.58	45,646,493.58	19,019,372.33	19,019,372.33
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	212,939,283.50	212,436,049.15	19,204,915.52	27,017,178.50
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

合并及母公司现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2006年1—6月

单位：人民币元

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	1,011,987,836.23	984,646,577.40
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	64,719,756.62	73,356,089.96
现金流入小计	1,076,707,592.85	1,058,002,667.36
购买商品、接受劳务支付的现金	202,353,593.35	191,846,220.30
支付给职工以及为职工支付的现金	20,911,134.85	5,233,087.45
支付的各项税费	100,051,349.31	97,353,095.72
支付的其他与经营活动有关的现金	78,966,975.26	85,813,874.56
现金流出小计	402,283,052.77	380,246,278.03
经营活动产生的现金流量净额	674,424,540.08	677,756,389.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		17,172,093.19
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		17,172,093.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	129,018,202.40	624,098.50
投资所支付的现金		150,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	129,018,202.40	150,624,098.50
投资活动产生的现金流量净额	-129,018,202.40	-133,452,005.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	30,000,000.00	30,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	4,641.97	
现金流入小计	30,004,641.97	30,000,000.00
偿还债务所支付的现金	380,000,000.00	380,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	60,013,202.89	60,013,202.89
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	440,013,202.89	440,013,202.89
筹资活动产生的现金流量净额	-410,008,560.92	-410,013,202.89
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	135,397,776.76	134,291,181.13
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	174,586,602.95	174,586,602.95
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	5,048,883.56	2,470,971.97
无形资产摊销	4,362,129.79	2,055,208.84
长期待摊费用摊销	1,718,365.67	1,039,344.58
待摊费用减少（减：增加）	-23,985.42	
预提费用增加（减：减少）	2,253,115.58	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失	15,360.00	
财务费用	12,381,138.70	12,001,648.27
投资损失（减：收益）		432,730.23

递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	350,577,570.87	348,623,158.02
经营性应收项目的减少（减：增加）	99,592,983.52	108,117,572.58
经营性应付项目的增加（减：减少）	26,521,582.58	28,429,151.89
其他		
少数股东损益	-740,220.46	
减：本期未确认的损失	1,868,987.26	
经营活动产生的现金流量净额	674,424,540.08	677,756,389.33
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	599,155,291.18	549,273,103.75
减：现金的期初余额	463,757,514.42	414,981,922.62
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	135,397,776.76	134,291,181.13

资产减值准备明细表

（资产负债表附表1）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2006年6月30日

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	50,661,708.48	3,356,326.89		28,030,779.11	28,030,779.11	25,987,256.26
其中：应收账款	6,621,343.72	2,738,398.00		19,104.30	19,104.30	9,340,637.42
其他应收款	44,040,364.76	617,928.89		28,011,674.81	28,011,674.81	16,646,618.84
二、短期投资跌价准备合计	10.00					10.00
其中：股票投资	10.00					10.00
债券投资						
三、存货跌价准备合计	70,750,058.96					70,750,058.96
其中：库存商品						
开发产品	66,026,058.96					66,026,058.96
包装物	4,724,000.00					4,724,000.00
原材料						
四、长期投资减值准备合计	47,495,355.75			14,792,000.00	14,792,000.00	32,703,355.75
其中：长期股权投资	47,495,355.75			14,792,000.00	14,792,000.00	32,703,355.75
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总计	168,907,133.19	3,356,326.89		42,822,779.11	42,822,779.11	129,440,680.97

股 东 权 益 增 减 变 动 表

（资产负债表附表2）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2006年6月30日

单位：人民币元

项 目	期末数	期初数
一、股本：		
期初余额	253,591,631.00	253,591,631.00
本期增加数	-	-
其中：资本公积转入	-	-
盈余公积转入	-	-
利润分配转入	-	-
新增股本	-	-
本期减少数	-	-
期末余额	253,591,631.00	253,591,631.00
二、资本公积：		
期初余额	597,589,642.29	589,670,915.27
本期增加数	-	10,954,892.31
其中：股本溢价	-	-
接受捐赠非现金资产准备	-	-
接受现金捐赠	-	-
股权投资准备		10,954,892.31
拨款转入	-	-
关联交易价差	-	-
外币资本折算差额	-	-
其他资本公积	-	-
本期减少数	-	3,036,165.29
其中：转增股本	-	-
期末余额	597,589,642.29	597,589,642.29
三、法定和任意盈余公积：		
期初余额	91,189,530.80	58,068,218.90
本期增加数	77,067,511.12	33,121,311.90
其中：从净利润中提取数	-	33,121,311.90
其中：法定盈余公积	-	11,040,437.30
任意盈余公积	-	22,080,874.60
法定公益金转入数	-	-
本期减少数	-	-
其中：弥补亏损	-	-
转增股本	-	-
分派现金股利或利润	-	-
分派股票股利	-	-
期末余额	168,257,041.92	91,189,530.80
其中：法定盈余公积	58,364,197.64	58,364,197.64
任意盈余公积	109,892,844.28	32,825,333.16

四、法定公益金：

期初余额	77,067,511.12	66,027,073.82
本期增加数	-	11,040,437.30
其中：从净利润中提取数	-	11,040,437.30
本年减少数	77,067,511.12	-
其中：集体福利支出	-	-
期末余额	-	77,067,511.12

五、未分配利润：

期初未分配利润	83,999,174.13	36,775,922.71
本期净利润	174,586,602.95	110,404,372.95
弥补亏损	-	-
本期利润分配	45,646,493.58	63,181,121.53
期末未分配利润	212,939,283.50	83,999,174.13

六、未确认的投资损失：

期初数	-755,930.99	-1,406,317.16
本期增加数	-1,965,541.40	-755,930.99
本期减少数	-	-1,406,317.16
期末数	-2,721,472.39	-755,930.99

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截止 2006 年 06 月 30 日止会计期间

单位：人民币元

一、 公司基本情况

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）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。本公司至期末注册资本为人民币 25,359.16 万元。

2004 年 10 月 26 日,深圳市国资委按“深国资委(2004)254 号”《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定,将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有,由深圳国资委直接监管,并履行出资人的职责。划转后,深圳市国资委持有本公司 71,068,475 股国家股(占本公司总股本 28.02%),2006 年 1 月 10 日,本次股权划转的股权过户手续已经完成。

2006 年 1 月 12 日,本公司实施股权分置改革方案,深圳市国资委支付对价后持股数减少至 47,651,128 股(占本公司总股本比例 18.79%)。同时,深圳市国资委根据在本公司《股权分置改革说明书》中的承诺,自股权分置改革方案实施之日起两个月内,投入资金 8,000 万元择机增持本公司流通股股份,增持股份 13,279,547 股(占本公司总股本的 5.24%),增持后持股数为 60,930,675 股(占本公司总股本的 24.03%)。

本公司的主要经营范围:土地开发、房产销售及租赁、物业管理;各类工业与民用建设项目的建筑施工及装饰装修工程。

二、 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，资产取得时以历史成本为计价原则。期后定期或至少每年年度终了进行估价，合理预计可能发生的损失，并按规定计提减值准备。

5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇率折合人民币记账。年末各外币货币性资产和负债项目按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用，并在开始经营的当月计入当期损益；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按借款费用处理。

6. 现金等价物的确定标准

将持有的期限短、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等视为现金等价物。包括可在证券市场上流通的、购买日起三个月内到期的短期债券投资。

7. 短期投资核算

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

短期投资在取得时，以实际成本计价，即实际支付的全部价款扣除支出的价款中包含的已宣告或已到期尚未领取的现金股利或利息而确定的。短期投资持有期间收到的现金股利或利息，冲减投资的账面值，但已记入应收项目的现金股利或利息冲减原应收项目。

期末，短期投资采用成本与市价孰低法计价，以单项投资来计算并确定计提短期投资跌价损失准备。

8. 坏账核算方法

坏账确认标准：

- 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回；
- 债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项。

坏账核算采用备抵法，坏账准备按期末应收款项余额（包括应收账款和其他应收款，但扣除应收按揭款项）与账龄分析法所确定的计提比率的乘积计提，各账龄段的计提比率为：

账 龄	计提比率
1 年以内	5%
1—2 年	6%
2—3 年	8%

3 年以上

10%

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。

9. 存货的核算方法

存货分为原材料、开发产品、在建开发产品、出租开发产品、工程施工等。

存货盘存制度采用永续盘存法，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；低值易耗品领用按五五摊销法摊销。

年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，按成本与可变现净值孰低的原则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。

开发用土地的核算方法：购买开发用的土地，根据“土地转让协议书”和“地价款呈批表”承付地价款，在开发之前计入无形资产并按受益期限摊销。开发时，根据拟开发的可售商品房应分摊的单位成本（无形资产摊余价值）计入“在建开发产品”。

公共配套设施的核算方法：开发公共配套设施根据承包单位提出的“工程款呈批表”、“工程结算书”等承付工程款，计入“在建开发产品--公共配套费”科目。

出租开发产品、周转房的摊销方法：出租开发产品、周转房按直线法摊销。出租开发产品摊销年限为 40 年。唯以出租为目的的开发产品，期末列示于资产负债表“其他长期资产”项目中。

维修基金的核算方法：本公司根据深住[1997]39 号《深圳市住宅区公共设施专用基金管理试行规定》和《深圳市房屋本体维修基金管理规定》，按各开发产品总投资的 2%提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”；竣工期满一年，多层住宅按 0.15 元/平方米，高层住宅按 0.25 元/平方米向业主收取房屋本体维修基金。

质量保证金的核算方法：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

开发项目发生借款利息及有关费用的会计处理：公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息及有关费用，在开发产品完工之前，计入“在建开发产品”，完工之后计入财务费用。

10. 长期股权投资核算方法

初始投资成本的确定

长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。初始投资成本按以下方法确定：

以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款(包括支付的税金、手续费等相关费用)，作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。收到补价的，按投出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资金额。

股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，若长期股权投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资公司所有者权益份额的差额，则设置“股权投资差额”明细科目核算。年末，对股权投资差额按被投资单位经营期限平均摊销，没有经营期限的按十年的期限平均摊销。初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额计入资本公积股权投资准备明细项目。

收益确定方法

若母公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%以下，或持有被投资公司有表决权资本总额 20%或以上但不具有重大影响的，按成本法核算；若母公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%或以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，按权益法核算。采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

长期投资减值准备

对长期投资按单项项目提取长期投资减值准备。期末，对长期投资逐项进行检查，如果由于市价持续下跌、被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值，则对可收回金额低于其账面价值的部分计提长期投资减值准备。对有确凿证据表明确实无法收回的长期投资，经适当程序批准后作为资产损失，冲销已计提的长期投资减值准备。

11. 长期债权投资核算方法

初始投资成本的确定

按实际支付的价款扣除支付的税金、手续费等各项附加费用，以及支付的自发行日起至购入债券日止的应计利息后的余额作为实际成本，实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销，摊销方法为直线法。

收益确认方法

债券投资按期计算应收利息。计算的债券投资利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认为当期投资收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。

长期投资减值准备

对长期投资提取长期投资减值准备。年末，对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，并确认为当期投资损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

12. 固定资产计价及其折旧方法

固定资产的标准

固定资产是指使用期限超过 1 年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，亦作为固定资产。

固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机械设备、运输设备、电子设备、其他设备。

固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金等计价；自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；投资者投入的固定资产，按评估确认的价值计价；在原有固定资产基础上进行改建、扩建的，按原有固定资产的价值，加上由于改建、扩建而发生的支出，减去改建、扩建过程中发生的变价收入计价；)盘盈的固定资产，按重置完全价值计价；接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价，接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

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	20-40 年	2.375-4.75%
机械设备	10 年	9.5%
运输工具	5 年	19%
电子设备	5 年	19%
其他设备	5 年	19%

固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出,如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计,如延长了固定资产的使用寿命,或者使产品质量实质性提高,或者使产品成本实质性降低,则应当计入固定资产账面价值,其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。除此之外的后续支出,在实际发生的当期确认为费用。

固定资产装修费用,符合上述原则可预资本化的,在“固定资产”科目下单设“固定资产装修”明细科目核算,并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内,采用直线法单独计提折旧。如果在下次装修时,该项固定资产相关的“固定资产装修”明细科目仍有余额,将该余额一次全部计入当期损益。

经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出,单设“经营租入固定资产改良”科目核算,并在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内,采用直线法单独计提折旧。

固定资产减值准备

年末,对固定资产逐项进行检查,如果由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因,导致其可收回金额低于期末账面价值的,则对可收回金额低于其账面价值的部分按单项项目计提固定资产减值准备。

13. 在建工程

在建工程是指兴建中的厂房与设备及其他固定资产,在发生时按实际成本入账。其中包括直接建筑及安装成本,以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益,在建工程在完工并交付使用时,确认固定资产,并截止利息资本化。每年年度终了,对在建工程进行全面检查,如果有证据表明在建工程已发生了减值,则计提相应的减值准备。

14. 借款费用的会计处理方法

资本化的条件

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，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- 资产支出已经发生；
- 借款费用已经发生；
- 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

资本化金额的确定

至当期末止购建固定资产资本化利息的资本化金额，等于累计支出加权平均数乘以资本化率，资本化率按以下原则确定：

- 为购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；
- 为购建固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 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。

停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，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。

15. 无形资产计价和摊销方法

对购入或按法律程序申请取得的无形资产，按实际支付金额入账；对接受投资转入的无形资产，按合同约定或评估确认的价值入账；购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按受益期限摊销，在商品房实际开发时，将土地使用权的账面价值（摊余价值）全部转入在建开发产品，因利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。各种无形资产按法定受益期限以直线法摊销。

年末，本公司对各项无形资产预计带来未来经济利益的能力进行检查，对预计可收回金额低于其账面价值的，按单项资产计提减值准备。

16. 研究开发费核算方法

研究开发费直接计入当期损益。

17. 其他资产核算方法

开办费：在公司开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

长期待摊费用：有明确受益期的，按受益期平均摊销，其他项目按 5 年平均摊销。

18. 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：

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

预计负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

19. 收入确认原则

按以下原则确认营业收入实现，并按已实现的收入记账，计入当期损益。

商品销售：已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

提供劳务：按照完工百分比法确认相关的劳务收入，在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

提供他人使用本企业的无形资产等而应收的使用费收入：按有关合同、协议规定的收费时间和方法计算确认营业收入的实现。

出租物业、物业管理收入：按出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费按期确认经营收

入。

20. 所得税的会计处理方法

本公司的所得税费用系采用应付税款法核算。

21. 重要会计政策、会计估计变更的说明

本公司报告期末发生重大会计估计变更。

22. 重大会计差错更正的说明

本公司报告期末未发现重大会计差错。

23. 合并会计报表的编制方法

合并会计报表原则:对持有被投资单位有表决权资本总额 50%以上, 或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。

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;对符合比例合并法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等亦按所占比例份额予以合并。

三、税 项

本公司适用的主要税种和税率

税 种	计税基数	税 率
营业税	房产销售收入	5%
	施工劳务收入	3%
增值税	商品或产品销售收入	6%
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	*
教育费附加	应交增值税营业税合计	3%
消费税	商品或产品销售收入	25%
企业所得税	应纳税所得额	15%

* 2005 年 11 月 2 日,深圳市地方税务局发布《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。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。

四、控股子公司及合营企业

1. 所控制的境内外所有子公司及合营公司情况及合并范围

公 司 名 称	注册地	法人代表	注册资本	实 际 投资额	持股 比例	主营 业务	是否 合并
深圳市振业物业管理有限公司	深圳市	王福志	6,000,000.00	6,000,000.00	100%	*1	是
深圳市振业大厦投资发展有限公司	深圳市	李世明	11,000,000.00	11,000,000.00	100%	*2	*11
湖南振业房地产开发有限公司	长沙市	蒋灿明	150,000,000.00	120,000,000.00	80%	*3	是
贵州振业房地产开发有限公司	遵义市	陈义家	30,000,000.00	30,000,000.00	100%	*4	是
广东振业资产管理有限公司	广州市	杜海成	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	*5	*12
深圳市振业贸易发展有限公司	深圳市	林茂德	2,000,000.00	2,000,000.00	100%	*6	否
深圳市建设（集团）公司金属结构厂	深圳市	张清泉	450,000.00	490,434.54	100%	*7	否
天津振业化工发展有限公司	深圳市	张清泉	4,500,000.00	4,500,000.00	100%	*8	否
贵州振业董酒股份有限公司	遵义市	张家驹	80,000,000.00	43,719,831.00	68%	*9	是
广西振业(北海)股份有限公司	北海市	修旭光	32,700,000.00	21,477,953.67	78.14%	*10	是

* 1 物业管理；*2 物业管理及兴办实业；*3 房地产开发；*4 房地产开发；*5 资产管理；*6 国内商业及物资供销业；*7 金属物件制造；*8 化工生产；*9 董酒生产；*10 房地产开发。

*11 2005 年 12 月 30 日，本公司决定对深圳市振业大厦投资发展有限公司（以下简称“大厦公司”）进行业务调整：本公司新成立资产经营部，承接大厦公司的物业租赁业务；深圳市振业物业管理有限公司承接大厦公司的物业管理业务；大厦公司不再开展经营活动。业务调整基准日为 2005 年 12 月 31 日。2006 年 1 月，大厦公司完成业务、人员、资产、财务等方面的调整和移交。2006 年 5 月 8 日，本公司决定注销大厦公司。2006 年 6 月完成大厦公司清算，正在办理注销登记中。本公司合并报表至 2006 年 6 月。

*12 2006 年 2 月 23 日，广东省工商行政管理局收取注销广东振业资产管理有限公司（以下简称“广东振业公司”）的申请材料。2006 年 3 月 6 日，广东省工商行政管理局核准注销登记。本公司合并报表至 2006 年 3 月。

2. 报告期合并范围变化情况

公 司 名 称	变化情况	原 因
深圳市振业大厦投资发展有限公司	减 少	*1
广东振业资产管理有限公司	减 少	*1
湖南振业房地产开发有限公司	增 加	*2

*1、有关大厦公司和广东振业公司情况详见前文说明。两公司的简要财务状况如下(单位万元):

项 目	大厦公司		广东振业公司	
	2006 年 6 月 30 日	2005 年 12 月 31 日	2006 年 3 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产	0	2,182	0	1,000
长期投资	0	184		
固定资产	0	21		
长期待摊费用	0	505		
资产总额	0	2,892	0	1,000
流动负债	0	1,011		
负债总额	0	1,011		
净资产	0	1,881	0	1,000

大厦公司年初已完成业务划分,广东振业公司也无经营业务,因而上述两公司报告期内无经营成果。

*2、2005 年 12 月 26 日,本公司董事会临时会议以通讯表决方式审议通过,决定与 B&F&L GROUP LIMITED 合作开发湖南长沙岳麓区浪琴湾项目(深振业董字[2005]51 号)。根据该决议精神,于 2005 年 12 月 28 日再经董事会临时会议以通讯表决方式审议通过,决定收购佰富利公司 80%的股权,根据深圳德明会计师事务所有限责任公司出具的《佰富利公司二〇〇五年十月三十一日会计报表的审计报告》和深圳市中企华资产评估有限公司出具的《佰富利公司资产评估报告书》,确定收购价格为人民币 9,256,180.64 元,同时变更成立湖南振业房地产开发有限公司(以下简称“湖南振业公司”),由湖南振业公司与长沙市国土部门签订浪琴湾项目的《国有土地使用权出让协议》,并由我公司与 B&F&L GROUP LIMITED 根据所占股权比例追加投入注册资本达到人民币 1.5 亿元(折合 1849.57 万美元),合作开发湖南长沙岳麓区浪琴湾项目(深振业董字[2005]52 号)。公司于 2005 年 12 月 28 日与 B&F&L GROUP LIMITED 签定《股权转让协议》及《补充协议》,并于 2006 年 1 月根据所占股权比例追加投入注册资本,浪琴湾项目国有土地使用权已于 2006 年 1 月 26 日过户至湖南振业公司名下。2006 年 6 月 26 日,湖南振业公司的注册资本变更为 1.5 亿元,其中本公司出资 1.2 亿元占股比例为 80%,B&F&L GROUP LIMITED 出资 0.3 亿元占股比例为 20%。本公司自 2006 年 1 月起合并湖南振业公司报表。

*3、2006 年 1 月 26 日,本公司出资成立贵州振业房地产开发有限公司(以下简称“贵州振业公司”)。贵州振业公司注册资本 3000 万元,本公司出资 3000 万元占股比例为 100%。本公司自 2006 年 1 月起合并贵州振业公司报表。

湖南振业公司和贵州振业公司的简要财务状况如下(单位万元):

项 目	湖南振业公司		贵州振业公司	
	2006年6月30日	2005年12月31日	2006年6月30日	2005年12月31日
流动资产	17,148	3,137	3,000	
固定资产	2			
资产总额	17,150	3,137	3,000	
流动负债	3	1,985		
长期负债	2,227			
负债总额	2,230	1,985		
净资产	14,920	1,152	3,000	

本报告期内湖南振业公司和贵州振业公司的简要经营成果如下：

项 目	湖南振业公司	贵州振业公司*
	2006年1-6月	2006年1-6月
管理费用	46	0
财务费用	3	0
利润总额	-49	0
净利润	-49	0

* 贵州振业公司尚未开展经营。

3. 未纳入合并范围的子公司情况

天津振业化工发展有限公司、深圳市建设(集团)公司金属结构厂及深圳市振业贸易发展有限公司已停业多年且本公司对其已计提全额减值准备。

五、 会计报表主要项目注释

1. 货币资金

种 类	2006.06.30			2005.12.31		
	原币金额	折合率	折人民币	原币金额	折合率	折人民币
现 金						
RMB	398,097.56	1.00	398,097.56	426,275.68	1.00	426,275.68
HKD	47,884.32	1.04	49,799.69	31,381.94	1.04	32,637.22
USD	7,059.03	8.07	56,966.40	7,059.03	8.07	56,966.40
现金小计			504,863.65			515,879.30
银行存款						
RMB	593,162,922.97	1.00	593,162,922.97	457,734,459.06	1.00	457,734,459.06

HKD	5,122,313.71	1.04	5,327,206.26	5,109,925.70	1.04	5,314,322.73
USD	--	--	--	--	--	--
银行存款小计			598,490,129.23			463,048,781.79
其他货币资金						
RMB	160,298.30	1.00	160,298.30	192,853.33		192,853.33
合计			599,155,291.18			463,757,514.42

货币资金期末较期初增加 13,540 万元，增幅 29.2%，主要原因是公司 2006 年上半年，房屋销售资金回笼良好所致；其他货币资金主要是存放在银行的保证金。

2. 短期投资

项 目	2006.6.30		2005.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	6,900.00	10.00	6,900.00	10.00

3. 应收账款

账 龄	2006.6.30			2005.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	28,115,888.78	61.66	69,939.38	103,487,313.31	76.85	89,115.80
1-2 年	3,084,845.67	6.77	185,090.74	3,084,845.67	2.29	185,090.74
2-3 年	1,985,195.63	4.35	163,615.13	3,551,212.92	2.64	1,614,621.28
3 年以上	12,409,453.32	27.22	8,921,992.17	24,545,227.33	18.22	4,732,515.90
合 计	45,595,383.40	100.00	9,340,637.42	134,668,599.23	100.00	6,621,343.72

应收账款期末较期初减少 9,179 万元，降幅 71.68%，主要原因是上半年回笼房款所致。

应收账款期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

期末应收账款中前五名欠款单位欠款合计 967 万元，占应账款总额的 21%。

截止 2006 年 6 月 30 日止，应收帐款余额中计提全额和专项坏账准备 398 万元。

根据本公司的会计政策，一年以内的应收按揭款 2,799 万元未计提坏账准备。

4. 其他应收款

账 龄	2006.06.30			2005.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	25,313,008.98	32.86	1,012,184.62	17,122,475.33	17.83	856,123.77
1-2 年	5,896,065.93	7.65	281,907.21	5,023,844.72	4.55	301,430.68

2-3 年	30,876,885.53	40.10	2,472,439.88	31,100,559.17	28.17	2,488,044.73
3 年以上	14,936,506.80	19.39	12,880,087.13	54,582,685.43	49.45	40,394,765.58
合 计	77,022,467.24	100.00	16,646,618.84	107,829,564.65	100.00	44,040,364.76

其他应收款期末较期初减少 3,081 万元，降幅 28%，主要原因是收回秦皇岛土地补偿款。

期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

期末其他应收款中前五名欠款单位欠款合计 5,121 万元，占其他应收款总额的 66 %。

5. 预付账款

账 龄	2006.6.30		2005.12.31	
	金 额	比例	金 额	比 例
1 年以内	3,759,670.20	100.00	3,419,750.20	100.00
1-2 年		--	--	--
2-3 年		--	--	--
3 年以上		--	--	--
合 计	3,759,670.20	100.00	3,419,750.20	100.00

预付账款期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

年末预帐款中前五名欠款单位欠款合计 357 万元，占预付帐款总额的 95%。

6. 存 货

项 目	2006.06.30		2005.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	1,162,516.72		1,151,334.67	--
库存商品	7,138,545.20		6,608,674.14	--
包装物	7,370,663.77	4,724,000.00	7,230,149.03	4,724,000.00
低值易耗品	3,431,628.17		3,512,259.50	--
自制半成品	50,732,374.4		47,261,278.26	--
在产品	1,237,042.08		1,158,027.54	--
在途物资			--	--
开发产品（1）	493,114,814.73	66,026,058.96	878,596,557.47	66,026,058.96
在建开发产品（2）	51,251,301.10		372,718,118.89	--
出租开发产品（3）	275,589,072.18		279,765,060.48	--
工程施工		--	--	--
周转物料		--	--	--

合 计	1,212,494,776.14	70,750,058.96	1,276,534,642.19	70,750,058.96
-----	------------------	---------------	------------------	---------------

(1) 开发产品

项目名称	竣工时间	2006.01.01	本年增加	本年减少	本年其他减少	2006.06.30
振兴大厦	--	29,404,935.25	--	--	--	29,404,935.25
龙岗花园	1995.04	52,602,654.22	--	--	--	52,602,654.22
翠海一期	2000.12	39,847,124.61	--	624,625.72	--	39,222,498.89
翠海二期	2002.12	37,977,937.91	--	2,327,827.54	--	35,650,110.37
星海一期	2000.12	22,558,303.50	800.00	291,935.04	--	22,267,168.46
振业城一期	2005.12	320,632,884.70	72,759,282.52	201,339,339.32	--	192,052,827.90
星海二期	2002.12	60,135,226.38	--	1,497,856.16	--	58,637,370.22
北海宝丽小区	1995	8,434,105.03	240241.00	3,976,525.07	--	4,697,820.96
北海宝丽二期	1995	5,027,990.88	84641.01	2,625,831.25	--	2,486,800.64
星海三期	2004.08	38,042,382.59	--	1,332,955.12	--	36,709,427.47
星海名城五期	2006.05	263,933,012.40	72,909,090.21	317,458,902.26	--	19,383,200.35
合 计		878,596,557.47	145,994,054.74	531,475,797.48	0	493,114,814.73

(2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预 计 总投资	2006.06.30	2005.12.31
星海北大附中	2001.6	2002.6	6,143 万	19,333,408.53	19,313,408.53
星海名城六期	2005.10	2007.10	72,635 万	177,468,348.40	28,019,386.01
星海名城七期	--	--	--	1,464,953.55	1,424,303.55
北海振业小区二期	--	--	--	2,926,493.23	2,099,134.19
北海宝丽小区三期	--	--	--	299,993.00	148,370.00
长沙浪琴湾项目				157,333,700.00	--
振业城二期				289,000.00	--
振业城学校				13,477,000.00	--
零星工程	--	--	--	125,222.18	246,698.82
合 计				372,718,118.89	51,251,301.10

(3) 出租开发产品

项目名称	2006.01.01	本年增加	本年减少	2006.06.30
------	------------	------	------	------------

桂圆市场	17,231,386.89	--	278,588.20	16,952,798.69
宝丽大厦	50,299,554.99	--	772,495.16	49,527,059.83
振业大厦	143,532,794.30	--	2,101,939.28	141,430,855.02
宝泉庄	10,087,400.91	--	119,458.14	9,967,942.77
振业景洲	37,328,575.50	--	533,841.20	36,794,734.30
振业梅苑	7,882,040.62	--	162,687.74	7,719,352.88
业城阁	13,403,307.27	--	206,978.58	13,196,328.69
合 计	279,765,060.48	--	4,175,988.30	275,589,072.18

(4) 房地产存货跌价准备

项目名称	2006.01.01	本年增加	本年减少	2006.06.30
龙岗花园	38,432,509.04	--	--	38,432,509.04
振兴大厦	26,300,000.00	--	--	26,300,000.00
北海宝丽小区	1,293,549.92	--	--	1,293,549.92
合 计	66,026,058.96	--	--	66,026,058.96

房地产存货项目根据期末完工、在建的实际状况，对开发产品或在建开发产品年初数进行适当的重新分类。

7. 待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
保险养路费	59,832.76	2,000.00	51,388.50	10,444.26
预付租金	21,754.12	--	17,084.64	4,669.48
报刊费及印刷品	--	--	--	--
低值易耗品摊销	--	--	--	--
其 他	36,150.51	105,879.10	15,203.54	126,826.07
合 计	117,737.39	107,879.10	83,676.68	141,939.81

8. 长期投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	214,857,845.91	69,000.00	16,842,000.00	198,084,845.91
减：长期投资减值准备**	47,495,355.75	--	14,792,000.00	32,703,355.75
长期投资净额	167,362,490.16	69,000.00	2,050,000.00	165,381,490.16

* 长期股权投资

股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初 始 投资成本	期末余额	减值准备
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	上市公司法人股	19,750,451.00	8.25%	82,777,131.90	85,423,935.90	--
深圳市金众股份有限公司	非上市公司法人股	5,288,456.00	13.23%	13,429,220.00	13,429,220.00	--
深圳市特皓股份有限公司	非上市公司法人股	9,986,198.00	15%	101,214,523.35	25,072,039.51	
深圳市建业股份有限公司	非上市公司法人股	13,778,573.00	15%	117,465,812.98	26,703,037.94	
振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	8,800,000.00	30.34%	10,000,000.00	9,877,076.75	--
天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	1.67%	3,375,000.00	3,375,000.00	--
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	0.25%	768,000.00	768,000.00	--
深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	7.14%	636,353.52	636,353.52	636,353.52
交通银行股份有限公司	上市公司法人股	90,920.00		100,000.00	100,000.00	
贵州振业董酒股份有限公司*	非上市公司法人股	32,000,000.00	68%	--		24,240,000.00
合 计				329,766,041.75	165,384,663.62	24,876,353.52

*本公司原持有贵州振业董酒股份有限公司（以下简称“董酒股份”）40%的股权，2003 年因与有关银行债权人的诉讼，经贵州省高级人民法院于 2003 年 12 月 15 日初审判决“本公司对其中 1100 万元贷款本息在上述最高额抵押合同项下设定的抵押物优先受偿后对不足部分向京华支行承担连带担保责任”（有关情况详见本公司 2003 年度财务报告），因此本公司于 2003 年度对该项投资计提了 2424 万元的减值准备。2004 年度有关各方在最高人民法院的主持下达成和解（有关情况详见 2004 年度财务报告），经过一系列的资产债务分割、股权转让协议之后，本公司出资 1172 万元收购 28%的股权，收购该次股权后比例达到 68%。因董酒股份自 2005 年恢复经营生产以来，持续亏损，本公司管理层认为对董酒股份的投资价值仍未恢复，因此没有转回该项减值准备。

其他股权投资

被投资单位名称	投 资 起止期	投资金额				占被投 资单位 注册资 本比例	减值准备
		初始金额	本年权 益调整	累计权 益调整	2006.06.30		
天津振业化工实业有限公司*	1995	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	100%	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂*	1989	490,434.54	--	--	490,434.54	100%	490,434.54
深圳建设集团财务有限公司	1996	15,000,000.00	--	--	15,000,000.00	5.77%	--
高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00	--	--	1,200,000.00	--	--
深圳市振业贸易发展有限公司*	1997	2,000,000.00	--	(615,923.71)	1,384,076.29	100%	1,384,076.29
深发贸易公司	2000	208,000.00	--	--	208,000.00		--
北海长江股份有限公司		525,000.00	--	--	525,000.00		294,500.00
北海乌家砖厂		1,219,991.40	--	(32,000.00)	1,157,991.40		1,157,991.40
惠阳市振业创新发展有限公司	2002	9,400,000.00	--	(1,165,319.94)	8,234,680.06	47%	--
合 计		34,543,425.94	(2,050,000.00)	(1,813,243.65)	32,700,182.29		7,827,002.23

* 该等公司已停业清算，本公司已对其计提全额准备。

** 长期减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	--	--	636,353.52
深圳矩键股份有限公司*	3,000,000.00	--	3,000,000.00	--
深圳天极光电技术实业股份有限公司*	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--
贵州振业董酒股份有限公司	24,240,000.00	--	--	24,240,000.00
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	490,434.54	--	--	490,434.54
赛格培训中心招待所*	300,000.00	--	300,000.00	--
联华公司*	772,000.00	--	772,000.00	--
北海长江股份有限公司	294,500.00	--	--	294,500.00
美益塑料五金模具公司*	720,000.00	--	720,000.00	--
北海乌家砖厂	1,157,991.40	--	--	1,157,991.40
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	--	--	1,384,076.29
合 计	47,495,355.75	--	14,792,000.00	32,703,355.75

* 报告期长期投资减值准备系合并范围变化所致。

9. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原 值				
房屋及建筑物	97,073,525.48	-	240,241.00	96,833,284.48
机械设备	28,384,859.29	70,000.00	-	28,454,859.29
运输设备	8,718,279.17	205,999.00	990,000.00	7,934,278.17
电子设备	1,030,630.94	496,745.21	-	1,527,376.15
其他设备	4,305,846.65	322,904.90	-	4,628,751.55
固定资产装修	17,736,696.30	4,390,723.11	-	22,127,419.41
合 计	157,249,543.83	5,486,372.22	1,230,241.00	161,505,969.05

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
累计折旧				
房屋及建筑物	19,256,686.16	1,427,415.37	32,032.32	20,652,069.21
机械设备	21,244,176.11	1,223,135.13	-	22,467,311.24
运输设备	6,613,238.80	590,019.88	893,624.64	6,309,634.04
电子设备	644,363.87	268,749.48	-	913,113.35
其他设备	2,059,565.37	125,424.00	-	2,184,989.37
固定资产装修	2,657,319.80	1,673,270.12	-	4,330,589.92
合 计	52,475,350.11	5,308,013.98	925,656.96	56,857,707.13
净 值	104,774,193.72			104,648,261.92
减：固定资产 减值准备	--	--	--	--
净 额	104,774,193.72			104,648,261.92

10. 无形资产

类 别	原 值	期初余额	本 期 增加额	本 期 转出额	本 期 摊销额	期末余额
软 件	202,000.00	158,630.52	211,900.00		33,716.7	336,813.82
商标权	800,000.00	773,332.00	--	--	40,002.00	733,330.00

专有技术	300,000.00	--	--	--	--	
土地使用权*	659,680,728.97	410,587,982.42	--	128,877,366.91	2,489,806.68	279,220,808.83
合 计	660,983,028.97	411,519,944.94	211,900.00	128,877,366.91	2,563,525.38	280,290,952.65
减：无形资产 减值准备	--	--	--	--	--	
净 额		411,519,944.94				280,290,952.65

本期土地使用权转出系星海六期进入开发期所致。本公司横岗地块之土地使用权(证号：6000054145 和 6000054144)已作为本公司向交通银行新洲支行 10000 万元借款的抵押物，截至 2006 年 6 月 30 日，该借款余额为 4000 万元。

11. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额
装修费	11,089,205.04	3,201,413.46	550,286.52	1,326,520.37	9,214,311.95	2,425,179.61
对讲机	438,219.00	306,939.66	37,300.00	41,928.78	173,208.12	302,310.88
服装费	508,883.00	321,516.91	173,984.00	104,012.48	291,378.57	391,488.43
工具材料	438,572.40	292,374.18	23,911.00	56,939.47	203,137.69	259,345.71
局域网系 统软件	529,804.59	185,851.37	31,400.00	62,007.18	405,960.40	155,244.19
广告牌	1,501,000.00	184,333.33	1,501,000.00	100,411.02	1,417,077.69	1,584,922.31
合 计	14,505,684.03	4,492,428.91	2,317,881.52	1,691,819.30	11,705,074.42	5,118,491.13

12. 短期借款

借款条件及币种	2006.06.30		2005.12.31	
	原 币	折人民币	原 币	折人民币
信用借款：				
人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款：				
人民币	40,000,000.00	40,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
保证借款：				
人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
合 计	80,000,000.00	80,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00

短期借款年末较年初减少 35,000 万元，降幅 81.4%。主要系偿还短期借款所致。

本公司借款中无逾期借款。

13. 应付账款

无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

14. 预收账款

账 龄	2006.06.30		2005.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	229,088,234.35	100	226,537,087.05	100
1-2 年	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--
合 计	229,088,234.35	100	226,537,087.05	100

本项目无欠付持有本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

本公司预收帐款年末余额中有预收房款 20,634 万元,有关情况如下:

项目名称	2006-06-30	2005-12-31	竣工时间	备 注
星海名城三期	4,952,720.33	6,770,162.33	2004 年 8 月	*
翠海花园二期	8,290,032.01	5,262,500.31	2003 年 6 月	*
星海名城五期	96,601,751.00	112,338,658.24	2006 年 5 月	*
振业城一期	93,081,849.35	85,973,484.37	2005 年 12 月	*
其他	3,417,698.97	1,016,749.97		
合 计	206,344,051.66	211,361,555.22		

* 该等项目已竣工, 该部分销售截至 2006 年 6 月 30 日止仍没有入伙, 未达到本公司房地产业务收入确认条件, 因而仍结存于预收款项。

15. 应付股利

应付投资者名称	2006.06.30	2005.12.31
深圳市长城投资控股股份有限公司	1,512,608.04	--
深圳市建筑机械动力公司	916,939.62	
深圳市金众股份公司	440,620.38	--
深圳市建安集团有限公司	113,359.86	--
北海金地置业有限公司	225,445.04	225,445.04

北海国际信托投资公司清算组	75,148.35	75,148.35
北海银滩银海楼旅业服务部	75,148.35	75,148.35
自然人股东	966,728.85	966,728.85
社团法人股东	--	--
合 计	4,325,998.49	1,342,470.59

应付股利期末较期初增加 298 万。主要原因是本公司 6 月 28 日完成国家股和社会公众股分红派息，法人股部分尚未支付。

16. 应交税金

税 种	税率	2006.06.30	2005.12.31
增值税		4,107,227.19	5,656,499.56
企业所得税	15%	24,325,514.78	15,273,074.97
城市维护建设税	1%	721,107.13	986,010.60
个人所得税		(448,633.85)	(3,452,472.56)
营业税	3%、5%	(10,392,492.62)	13,717,051.96
消费税		6,051,116.17	6,648,920.57
土地使用税		1,425,850.24	1,425,850.24
房产税		4,673,314.06	4,672,084.77
土地增值税		(1,476,537.44)	
合 计		28,986,465.66	44,927,020.11

17. 其他应付款

其他应付款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

18. 预提费用

项 目	2006.06.30	2005.12.31
销售提成	728,361.58	903,067.69
水电改造费	457,872.00	457,872.00
保险费	32,817.35	112,568.35
职工工资	71,750.00	
房产税等	282,848.05	
合 计	1,573,648.98	1,473,508.04

19. 预计负债

项 目	2006.06.30	2005.12.31
预计延迟办证赔偿	3,150,752.87	3,181,178.87

本公司开发的星海、翠海等楼盘，因本公司未按约定期限办理房产证，2003 年度部分业主起诉本公司，要求本公司赔偿延迟办证的损失，大部分经和解或法院判决，本公司于 2003 年度按和解金额或判决金额预计应支付的赔偿损失。

20. 长期借款

借款条件 及币种	年利 率%	2006.06.30		2005.12.31	
		原 币	折人民币	原 币	折人民币
担 保：					
RMB	5.76%	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
合 计			350,000,000.00		350,000,000.00
其中：长期借款			350,000,000.00		350,000,000.00
一年内到期长期负债			--		--

21. 长期应付款

项 目	2006.06.30	2005.12.31
本体维修基金	5,174,492.10	4,321,746.64
	--	--
合 计	5,174,492.10	4,321,746.64

22. 股 本

项 目	期初余额	本期增（减）变动					小计	期末余额
		增发	配股	送股	公积金 转 股	其他		
一. 有限售条件股份								
1、国家持股*	71,068,475	--	--	-23,417,347	--	-	-23,417,347	47,651,128
2、境内法人持股	24,716,116	--	--	-8,144,061	--	-	-8,144,061	16,572,055
3、境内自然人持股		--	--	22,920	--	-	22,920	22,920
有限售条件股份合计	95,784,591	--	--	-31,538,488	--	-	-31,538,488	64,246,103
二. 无限售条件股份								
1、人民币普通股	157,787,940	--	--	31,557,588	--	-	31,557,588	189,345,528
2、其他	19,100			-19,100			-19,100	--
无限售条件股份合计	157,807,040	--	--	31,538,488	--	-	31,538,488	189,345,528
三. 股份总数	253,591,631	--	--	--	--	-	--	253,591,631

* 本公司之国家股由深圳国资委直接持有，详见附注一。

23. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----	------	------	------	------

股本溢价	586,260,270.04	--	--	586,260,270.04
股权投资准备	11,329,372.25	--	--	11,329,372.25
合 计	597,589,642.29	--	--	597,589,642.29

24. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	58,364,197.64	--	--	58,364,197.64
任意盈余公积	32,825,333.16	77,067,511.12	--	109,892,844.28
法定公益金	77,067,511.12	--	77,067,511.12	--
合 计	168,257,041.92	77,067,511.12	77,067,511.12	168,257,041.92

根据《公司法》和财政部“财企[2006]67号”规定，我司不再实行公益金制度，法定公益金结余转入盈余公积金管理使用。

25. 未分配利润

本公司董事会于 2006 年 3 月 30 日通过 2005 年度利润分配预案：2005 年度税后利润提取 10% 的法定盈余公积、10% 的法定公益金合计 22,080,874.60 元，提取 20% 的任意盈余公积 22,080,874.60 元，每 10 股分配现金股利 1.8 元(含税)。该利润分配预案于 2006 年 5 月 8 日经公司股东大会审议批准，并于 2006 年 6 月 28 日实施。本公司合并未分配利润变动如下：

项 目	2006 年 1-6 月
净利润	174,586,602.95
加： 期初未分配利润	83,999,174.13
其他转入	--
减： 提取法定盈余公积	--
提取公益金	--
提取任意盈余公积	--
支付 2005 年度现金股利	45,646,493.58
期末余额	212,939,283.50

26. 未确认的投资损失

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未确认的投资损失	(755,930.99)	(1,965,541.40)	--	(2,721,472.39)

27. 主营业务收入及成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
房地产业	842,195,731.24	281,568,886.00	529,977,854.19	190,325,645.38	312,217,877.05	91,243,240.62
施工行业		643,619,688.50		615,163,082.83	-	28,456,605.67
服务业	38,727,200.34	58,309,580.76	29,110,612.52	34,229,811.98	9,616,587.82	24,079,768.78
工业	1,280,349.96	44,314,395.84	326,989.86	41,425,059.00	953,360.10	2,889,336.84
公司内部行业 间相互抵销		(203,730,000.00)		(197,201,921.19)		(6,528,078.81)
合计	882,203,281.54	824,082,551.10	559,415,456.57	683,941,678.00	322,787,824.97	140,140,873.10

本公司主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。

报告期房地产收入较上年同期增加 56,063 万元，增幅 199%，主要系本公司项目进入结算期，集中结转收入所致。

本公司来自前五名客户收入合计 1,780 万元，占整个主营业务收入的 2%。

本公司的本期房地产业毛利率较上年同期上升较大，主要原因是上半年深圳市房价涨幅较大以及公司产品附加值较高所致。

28. 其他业务利润

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
其他业务收入		7,545,717.67
减：其他业务成本		3,064,602.01
其他业务利润		4,481,115.66

报告期本公司无其他业务利润，与上年同期差异主要是 2005 年上半年合并特皓、建业公司报表所致。

29. 财务费用

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
利息支出	18,177,357.06	25,976,901.31
减：利息收入	1,849,417.46	(5,501,596.97)
资本化利息	4,368,418.07	20,789,082.43
汇兑损失	55,654.00	131,751.65
减：汇兑收益	-	--
其 他	301,710.69	4,122,210.48

合 计	<u>12,316,886.22</u>	<u>24,729,266.47</u>
-----	----------------------	----------------------

财务费用报告期较上年同期减少 1241 万元，降幅 50%，主要系报告期银行借款本金减少所致。

30. 投资收益

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
短期投资收益		
- 计提减值准备		
- 处置股权投资收益		
长期投资收益		
- 处置股权投资收益		
- 联营或合营企业分配来的利润		3,775,734.00
- 年末调整的被投资公司权益净增减的金额		
- 股权投资差额摊销		
- 计提减值准备		
- 其 他		
合 计		<u>3,775,734.00</u>

31. 营业外收入

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
处置固定资产净收益		501,818.40
固定资产盘盈		
补偿收入		
罚款净收入		
其 他	<u>2,497,948.28</u>	<u>3,073,445.80</u>
合 计	<u>2,497,948.28</u>	<u>3,575,264.20</u>

32. 营业外支出

项 目	2006年1-6月	2005年1-6月
处置固定资产净损失	15,360.00	
债务重组损失		
罚款支出		
捐赠支出	100,000.00	
延迟办证及其他赔偿	303,586.40	249,904.24
担保损失		
其 他	79,451.44	14,021,508.70
合 计	498,397.84	14,271,412.94

33. 收到的其他与经营活动有关的现金

报告期收到的其他与经营活动有关的现金计 64,719,756.62 元，具体情况如下：

项 目	2006年1-6月
收回押金及保证金	30,000,000.00
秦皇岛收回土地补偿款	20,000,000.00
收管理层股权激励风险保证金*	9,463,752.00
其他	5,256,004.62
合 计	64,719,756.62

* 公司按《股权激励计划实施办法》向管理层收取的风险保证金部分。

34. 支付的其他与经营活动有关的现金

报告期支付的其他与经营活动有关的现金计 78,966,975.26 元，具体情况如下：

项 目	2006年1-6月
支付押金及保证金	32,295,521.00
办公费用	26,683,252.02
广告宣传代理费	6,885,066.20
其他	13,103,136.04
合 计	78,966,975.26

六、 母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

账 龄	2006.06.30			2005.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	20,249,258.98	55.95	1,489.50	99,871,177.85	76.04	1,489.50
1-2 年	3,071,958.50	8.49	184,317.51	3,071,958.50	2.34	184,317.51
2-3 年	1,985,195.63	5.49	163,615.13	2,045,189.13	1.56	163,615.13
3 年以上	10,885,213.57	30.08	7,468,604.42	26,346,533.57	20.06	4,730,206.42
合 计	36,191,626.68	100	7,818,026.56	131,334,859.05	100	5,079,628.56

本公司应收账款中应收客户一年以内的按揭款 2,799 万元，未计提坏账准备。

2. 其他应收款

账 龄	2006.06.30			2005.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	28,058,769.89	36.55	914,735.61	18,294,712.10	18.49	914,735.61
1-2 年	4,366,989.43	5.69	262,019.37	4,366,989.43	4.41	262,019.37
2-3 年	30,867,577.63	40.21	2,469,406.21	30,867,577.63	31.20	2,469,406.21
3 年以上	13,475,473.27	17.55	12,745,743.97	45,410,091.13	45.90	24,680,361.83
合 计	76,768,810.22	100	16,391,905.16	98,939,370.29	100	28,326,523.02

3. 长期投资

项 目	2005.12.31		本年增加	本年减少	2006.06.30	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	295,246,526.68	31,250,864.35			419,864,304.62	31,250,864.35

股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	投资金额			2006.06.30	占被投资单位注册资 本比例	减值准备
			初始金额	本年权益调整	累计权益调整			
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	上市公司法人股	19,750,451.00	82,777,131.90	--	2,646,804.00	85,423,935.90	8.25%	--
深圳市金众股份有限公司	非上市公司法人股	5,288,456.00	13,429,220.00	--	--	13,429,220.00	4.53%	--
广西振业(北海)股份有限公司	非上市公司法人股	6,300,000.00	27,249,706.60	2,035,556.77	483,871.93	27,733,578.53	78.14%	--
振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	8,800,000.00	10,000,000.00	69,000.00	(122,923.25)	9,877,076.75	30.34%	--

天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	1.67%	--
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	768,000.00	--	--	768,000.00	0.25%	--
深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	636,353.52	--	--	636,353.52	7.14%	636,353.52
深圳市特皓股份有限公司	非上市公司法人股	9,986,198.00	101,214,523.35		14,182,775.70	25,072,039.51	15%	
深圳市建业(集团)股份有限公司	非上市公司法人股	13,778,573.00	117,465,812.98		(8,836,080.45)	26,703,037.94	15%	
贵州振业董酒股份有限公司	非上市公司法人股	32,000,000.00	52,957,528.87	(2,371,147.18)	(13,547,550.58)	39,409,978.29	68%	24,240,000.00
合 计			409,873,277.22	(266,590.41)	(5,193,102.65)	232,428,220.44		24,876,353.52

其他股权投资

被投资单位名称	投 资 起止期	投资金额				占被投 资单位 注册资 本比例	减值准备
		初始金额	本年权 益调整	累计权 益调整	2006.06.30		
天津振业化工实业有限公司	1995	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	100%	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	1989	490,434.54	--	--	490,434.54	100%	490,434.54
深圳建设集团财务有限公司	1996	15,000,000.00	--	--	15,000,000.00	5.77%	
高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00	--	--	1,200,000.00	--	
深圳市振业贸易发展有限公司	1997	2,000,000.00	--	(615,923.71)	1,384,076.29	100%	1,384,076.29
深圳市振业物业发展公司	1993	6,000,000.00	292,012.51	708,045.62	6,708,045.62	100%	--
深圳市深发贸易公司	2000	208,000.00	--	--	208,000.00	10%	
惠阳市振业创新发展有限公司	2002	9,400,000.00	--	(1,165,319.94)	8,234,680.06	47%	
贵州遵义董酒销售有限公司	2005	100,000.00			100,000.00	10%	
湖南振业房地产开发有限公司	2006	120,000,000.00	(389,152.33)	(389,152.33)	119,610,847.67		
贵州房地产开发有限公司	2006	30,000,000.00			30,000,000.00		
合 计		188,898,434.54	(97,139.82)	(1,462,350.36)	187,436,084.18		6,374,518.83

4. 主营业务收入及成本

项 目	主营业务收入(RMB)		主营业务成本(RMB)		主营业务毛利(RMB)	
	2006年1-6月	2005年1-6月	2006年1-6月	2005年1-6月	2006年1-6月	2005年1-6月
房 地 产 销售收入	832,569,211.64	280,282,290.00	523,868,326.06	189,714,940.06	308,700,885.58	90,567,349.94
租赁	11,201,950.95		6,592,338.45		4,609,612.50	
合计	843,771,162.59		530,460,664.51		313,310,498.08	

5. 投资收益

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
短期投资收益		--
联营或合营企业分配来的利润		--
股权投资差额摊销		--
权益法调整	(432,730.23)	(11,391,231.46)
处置投资收益		--
提取减值准备		--
合 计	(432,730.23)	(11,391,231.46)

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、存在控制关系的本公司股东

关联方名称	经济性质 或 类 型	法 定 代表人	注册地址	与本公司关系	主营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	全 民	郭立民	深圳市	本公司控股股东*	*

根据《中共广东省委、广东省人民政府关于深圳市深化行政管理体制改革试点方案的批复》（粤委〔2004〕6号），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”），为市政府直属正局级特设机构，代表深圳市人民政府履行出资人职责。

2、存在控制关系的本公司的子公司

存在控制关系的本公司子公司的有关情况详见“附注四、控股子公司及合营企业”。

3、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

存在控制关系的关联方注册资本报告期无变化，注册资本金额详见附注四。

4、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

本公司除对子公司深圳市振业物业管理有限公司、贵州振业董酒股份有限公司、广西振业(北海)股份有限公司所持股份没有变化（详见附注四），其他存在控制关系的关联方所持股份及其变化情况如下：

关联方名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
深圳市国资委	71,068,475	28.02	13,279,547	5.24	23,417,347	9.23	60,930,675	24.03
大厦公司*	11,000,000	100.00	--	--	11,000,000	100.00	--	--
广东振业公司	10,000,000	100.00	--	--	10,000,000	100.00	--	--
湖南振业公司	--	--	120,000,000	80.00	--	--	120,000,000	80.00
贵州振业公司	--	--	30,000,000	100.00	--	--	30,000,000	100.00

* 大厦公司在注销登记中。

5、不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本企业的关系
惠阳市振业创新发展有限公司	本公司联营公司

(二) 关联方交易

代付款项

本公司 2006 年度 1-6 月代惠阳市振业创新发展有限公司代付款项 25,824.21 元。

(三) 关联方应收应付款项

项 目	关联方名称	年末余额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2006.6.30	2005.12.31	2006.6.30	2005.12.31
其他应收款	惠阳市振业创新发展有限公司	22,638,081.69	22,891,739.48	23.43	21.23
其他应付款	惠阳市振业创新发展有限公司	4,863,889.00	4,863,889.00	1.62	2.08

八、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。截止2003年12月31日，法院尚未作出判决，法院指定的中介机构所作的审计报告认为后续收尾工程尚需3,400万元，根据承办律师的法律意见，本公司已于2003年度预计2,630万元的损失列入存货跌价准备。

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

2005年9月5日，广东省高级人民法院作出“（2005）粤高法民一终字第24号”终审判决书，要求本公司、省驻深办、金龙公司、南洋公司应共同合作将振兴大厦尽快建成，本公司应在判决生效之日起30日内出资人民币1359.51万元，省驻深办也应在本判决生效之日起30日内出资人民币815.71万元。因本公司与有关各方尚未就重新启动“振兴大厦”需共同承担的停工损失费、工程修复费等费用的分摊达成一致，仍不能确定本公司应承担的具体数额，但本公司管理层确信上述终审判决不会对本公司带来新的损失。

- 2、本公司子公司董酒股份在与其原股东—董酒厂签署资产债务分割协议时，对分割到董酒厂的债务，其中大部分已取得该债权人的同意，但其中遵义市建行991万元的贷款，未能获得遵义市建行的同意，可能形成董酒股份的或有负债。
- 3、本公司为购买本公司商品房的买受人的按揭贷款提供担保，截止2006年6月30日尚有未解除担保责任的贷款担保69,734万元。

九、 承诺事项

- 1、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81376.09平方米，地价约50000万元。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。
- 2、本公司与B&F&L GROUP LIMITED（以下简称“BFL公司”）签署《股权转让协议》，双方约定本公司收购BFL公司全资持有的佰富利公司80%的股权。佰富利公司系注册于湖南长沙的外

商独资企业，佰富利公司于 2005 年 3 月 16 日竞得位于长沙岳麓区浪琴湾项目国有土地使用权，地价 30450 万元，征地拆迁补偿费 15935 万元，该项目总建筑面积 874,281 平米。佰富利公司于 2005 年 3 月 15 日已支付 3000 万元的竞拍保证金，该保证金已转交长沙市财政局作为土地出让金之一部分。

股权转让协议的主要条款：双方约定本公司购买佰富利公司 80%的股权价格为 926 万元，并将佰富利公司更名为湖南振业公司；双方按比例向湖南振业公司追加投资，使湖南振业公司的注册资本到达 15,000 万元；后续投入仍由双方按股权比例投入；湖南振业公司成立后，由湖南振业公司向 BFL 公司支付浪琴湾项目 6549 万元土地升值收益；前述股权转让款和土地升值收益均湖南振业公司管理，用于支付 BFL 公司在项目开发过程中应投入的资金。

报告期内，公司已按约定购买佰富利公司 80%股权并将该司更名为湖南振业公司；双方已按比例追加投入注册资本至 15,000 万元；浪琴湾项目国有土地使用权已过户至湖南振业公司名下。

十、资产负债表日后事项

本报告期无资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

- 1、根据本公司的股权分置改革方案，本公司全体非流动股东向全体流通股东按比例支付股份对价，使流通股股东每 10 股获得 2 股股份。非流通股股东自方案实施后首个交易日起，即获得上市流通权。同时，深圳市国资委在方案实施后两个月内投入资金 8000 万元，择机增持本公司流通股，在完成上述增持后六个月内不出售该增持部分股份。

2005 年 12 月 16 日，上述方案在本公司相关股东会议上获得通过，2006 年 1 月 11 日本公司完成了股份变更登记手续。2006 年 3 月 14 日深圳市国资委已按承诺完成增持，增持股份尚处于锁定期。

- 2、2006 年 2 月 20 日，本公司董事会通过《股权激励计划实施办法》，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。该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）。

2005 年度（第一期）已达到股权激励计划实施条件。2006 年 5 月 22 日，本公司董事会通过《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 年当年费用核算。

十二、其他财务资料

1、非经常性损益

本公司 2006 年上半年非经常性损益合计 1,999,550.44 元，其明细如下：

项 目	金 额
股权处置收益	
营业外收入	2,497,948.28
转回的减值准备	
营业外支出	(498,397.84)
所得税	
非经常性损益合计	1,999,550.44

营业外收支的具体内容详见“附注五、31 和附注五、32”，扣除非经常性损益后净利润为 172,587,052.51 元。

2、净资产收益率和每股收益

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	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	22.15	22.89	1.074	1.074
营业利润	16.33	16.88	0.792	0.792
净利润	14.20	14.67	0.688	0.688
扣除非经常性损益后的净利润	14.04	14.50	0.681	0.681

上述非经常性损益和净资产收益率每股收益是根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号—非经常性损益》和《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》的要求编制的。

上述 2006 年上半年合并及母公司报表和有关附注，系我们根据企业会计准则、以及财政部颁布的《企业会计制度》及有关规定编制的。

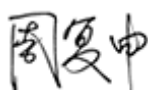
公司法定代表人：



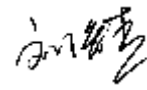
主管会计工作负责人：



财 务 总 监：



会计机构负责人：



日 期：

2006.08.17

日 期：

2006.08.17