



深圳市振业（集团）股份有限公司

SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO.,LTD.

2007年半年度报告

二〇〇七年八月十四日

【 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。

独立董事刘佳胜因出差未出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事侯莉颖代行使表决权。

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方东红声明：保证半年度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 8 页
第四节	董事会报告-----	第 9 页
第五节	重要事项-----	第 13 页
第六节	财务报告-----	第 18 页
第七节	备查文件-----	第 18 页

第一节 公司基本情况

一、公司概况

（一）公司法定名称

中文名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN ZHENYE（GROUP） CO.,LTD.

（二）公司法定代表人：李永明

（三）公司董事会秘书：方东红；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

（四）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

国际互联网网址：<http://www.zhenye.com>

（五）公司选定的信息披露报纸：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》

登载2007年半年度报告的指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司2007年半年度报告备置地点：公司董事会办公室

（六）公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深振业A

股票代码：000006

（七）其他有关资料

公司首次注册登记日期：1989年5月25日

公司最新变更注册登记日期：2006年3月13日

公司最新变更注册登记地点：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：深地税登字440303618831041

聘请的会计师事务所名称：深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

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

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：(人民币) 元

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
总资产	3,239,841,547.34	2,918,925,351.04	2,965,808,358.97	10.99%	9.24%
所有者权益(或股东权益)	1,307,231,544.45	1,273,617,409.35	1,313,319,787.32	2.64%	-0.46%
每股净资产	5.155	5.022	5.179	2.64%	-0.46%
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业利润	84,228,034.12	200,842,043.62	200,842,043.62	-58.06%	-58.06%
利润总额	87,978,809.01	202,841,594.06	202,841,594.06	-56.63%	-56.63%
净利润	78,862,697.98	174,586,602.95	170,631,986.89	-54.83%	-53.78%
扣除非经常性损益后的净利润	23,032,961.33	172,587,052.51	168,632,436.45	-86.65%	-86.34%
基本每股收益	0.311	0.688	0.673	-54.83%	-53.78%
稀释每股收益	0.311	0.688	0.673	-54.83%	-53.78%
净资产收益率	6.03%	14.20%	13.88%	-8.17%	-7.85%
经营活动产生的现金流量净额	-342,266,209.77	674,424,540.08		-150.75%	
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.350	2.659		-150.75%	

注：上述财务数据以合并会计报表数计算填列。

(二) 非经常性损益项目

单位：(人民币) 元

项 目	金 额
股权处置收益	38,529,259.93
营业外收入	4,328,201.71
转回的减值准备	24,240,000.00
营业外支出	-577,426.82
所得税	-10,690,298.17
非经常性损益合计	55,829,736.65

注：1、股权处置收益为出售我公司持有贵州振业董酒股份有限公司68%股权的投资收益；

2、转回的减值准备为2003年计提的贵州振业董酒股份有限公司长期投资减值准备。

第二节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况表

(一) 报告期内股份总数及股本结构变动情况表 (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	64,246,103	25.33%				-29,274,557	-29,274,557	34,971,546	13.79%
1、国家持股	41,563,132	16.39%				-12,679,582	-12,679,582	28,883,550	11.39%
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	22,682,971	8.94%				-16,594,975	-16,594,975	6,087,996	2.40%
其中: 境内非国有法人持股	16,572,055	6.53%				-16,572,055	-16,572,055	0	0
境内自然人持股	6,110,916	2.41%				-22,920	-22,920	6,087,996	2.40%
4、外资持股									
其中: 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	189,345,528	74.67%				29,274,557	29,274,557	218,620,085	86.21%
1、人民币普通股	189,345,528	74.67%				29,274,557	29,274,557	218,620,085	86.21%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	253,591,631	100%						253,591,631	100.00%

根据股权分置改革方案, 深圳市人民政府国有资产监督管理委员会所持有 12,679,582 股、深圳市长城投资控股股份有限公司等四家原非流通股股东合计持有的 16,572,055 股公司有限售条件的流通股于 2007 年 1 月 12 日解除限售, 可上市流通, 公司无限售条件股份增加 29,251,637 股, 有限售条件股份相应减少。

报告期初, 公司原副总经理林茂德先生因二级市场购入和实施股权分置改革方案送股持有公司 22,920 股。报告期内, 上述股份全部解除冻结, 可上市流通, 公司无限售条件股份相应增加。

(二) 有限售条件股份可上市交易时间 (单位: 股)

时 间	限售期满新增 可上市交易股份数量	有限售条件股份 数量余额	无限售条件股份 数量余额	说 明
2008 年 1 月 12 日	12,679,582	22,291,964	231,299,667	
2009 年 1 月 12 日	22,291,964	0	253,591,631	其中 6,087,996 股系实施股权激励计划后公司管理层持有, 其上市交易或转让按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规执行。

(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	28,883,550	2008-01-12	12,679,582	公司股改方案于 2006 年 1 月 12 日实施。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%。
			2009-01-12	16,203,968	
2	李永明	1,346,903	2009-01-12	1,346,903	该部分股权系实施股权激励计划后公司管理层持有。其中公司 15 名中层管理人员合计持有 1,414,245 股, 人均持有 94,283 股。该部分股权在公司股权分置改革方案实施之后首个交易日起 36 个月内不得上市交易或转让; 在此之后, 该部分股权的上市交易或转让按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规执行。
3	李富川	646,513		646,513	
4	罗 力	646,513		646,513	
5	翁 翕	646,513		646,513	
6	林茂德	646,513		646,513	
7	方东红	646,513		646,513	
8	蒋灿明	94,283		94,283	
9	公司 15 名中层管理人员	1,414,245		1,414,245	

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		22,990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	20.17%	51,153,889	28,883,550	0
深圳市长城投资控股股份有限公司	其他	3.31%	8,403,378	0	0
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	3.23%	8,194,269	0	0
中国银行－长盛同智优势成长混合型证券投资基金	其他	3.07%	7,794,400	0	0
中国农业银行－中海分红增利混合型证券投资基金	其他	2.60%	6,600,000	0	0
中国工商银行－中海能源策略混合型证券投资基金	其他	2.37%	6,000,000	0	0
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	2.29%	5,817,842	0	0
中国农业银行－东吴价值成长双动力股票型证券投资基金	其他	2.18%	5,533,568	0	0
交通银行－鹏华中国 50 开放式证券投资基金	其他	2.18%	5,530,649	0	0
中国建设银行－银华核心价值优选股票型证券投资基金	其他	1.85%	4,699,944	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	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	22,270,339			人民币普通股	
深圳市长城投资控股股份有限公司	8,403,378			人民币普通股	
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	8,194,269			人民币普通股	
中国银行－长盛同智优势成长混合型证券投资基金	7,794,400			人民币普通股	
中国农业银行－中海分红增利混合型证券投资基金	6,600,000			人民币普通股	
中国工商银行－中海能源策略混合型证券投资基金	6,000,000			人民币普通股	
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	5,817,842			人民币普通股	
中国农业银行－东吴价值成长双动力股票型证券投资基金	5,533,568			人民币普通股	
交通银行－鹏华中国 50 开放式证券投资基金	5,530,649			人民币普通股	
中国建设银行－银华核心价值优选股票型证券投资基金	4,699,944			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市国资委系深圳市长城投资控股股份有限公司的实际控制人。 华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)与华夏红利混合型开放式证券投资基金同属华夏基金管理有限公司管理；中海分红增利混合型证券投资基金与中海能源策略混合型证券投资基金同属中海基金管理有限公司管理。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，其年度内增减系二级市场买卖所致。				

第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

姓 名	性 别	年 龄	职 务	任期 起止日期	期初 持股数	期末 持股数
李永明	男	51岁	董事长	2006.6-2009.6	1,346,903	1,346,903
李富川	男	47岁	董事、总经理	2006.6-2009.6	646,513	646,513
罗 力	男	49岁	董事、党委副书记	2006.6-2009.6	646,513	646,513
周复申	女	53岁	董事、财务总监	2006.6-2009.6	0	0
杨松柏	男	45岁	董事	2006.6-2009.6	0	0
马兴文	男	53岁	董事	2006.6-2009.6	0	0
刘佳胜	男	62岁	独立董事	2006.6-2009.6	0	0
侯莉颖	女	53岁	独立董事	2006.6-2009.6	0	0
梅月欣	女	43岁	独立董事	2006.6-2009.6	0	0
贺 云	男	56岁	监事会主席	2006.6-2009.6	0	0
朱大华	男	40岁	监事	2006.6-2009.6	0	0
童庆火	男	44岁	职工监事	2006.6-2009.6	0	0
翁 翕	男	47岁	副总经理	2006.6-2009.6	646,513	646,513
尤福永	男	48岁	副总经理	2006.10-2009.6	0	0
蓝思远	男	50岁	副总经理	2006.6-2009.6	0	0
蒋灿明	男	38岁	副总经理	2006.6-2009.6	94,283	94,283
方东红	男	40岁	董秘、财务部经理	2006.6-2009.6	646,513	646,513

公司董事、高级管理人员持有本公司股票系2006年实施第一期股权激励计划所致。

报告期内，公司董事、高级管理人员持有本公司股票情况未发生变化。

二、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员任职变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员任职未发生变动。

第四节 董事会报告

一、讨论与分析

报告期内，公司经营与管理的工作继续稳步推进。振业城一期项目全部竣工，并荣获中国地产金砖奖2007年度绿色地产大奖；星海名城六期“城中央”施工进展顺利，已于7月1日开盘；星海名城七期、振业城二-五期、振业·宝荷城（原宝荷项目）均按计划推进前期规划和报建工作，预计将于下半年陆续开工。报告期内，公司入选中国上市公司市值管理百佳榜和上证风云榜-绩优上市公司100强，并荣获广东省最佳诚信示范企业。

公司继续加快土地储备进程，加大投资结构调整力度，进一步集中优势于房地产开发主业：由控股子公司广西振业房地产股份有限公司竞得南宁市PC2007-01地块的土地使用权，并决定向该公司追加投资11,729万元；竞得天津市津东新（挂）2007-078号地块土地使用权，并决定成立天津振业房地产开发有限公司；收回振业集团工会名义持有的惠州市惠阳区振业创新发展有限公司35%股权，并决定向该公司追加投资21,320万元；以11,388万元的价格转让了贵州振业董酒股份有限公司68%的股权和厂区233亩土地使用权。

二、报告期主要经营情况

报告期内，公司房地产主业完成主营业务收入15,565.84万元，较去年同期减少81.52%；主营业务成本8,871.30万元，较去年同期减少83.26%；房地产主业营业毛利率为43.01%，较去年同期增加5.94%。

（一）主营业务的范围及经营状况（单位：万元）

行 业	营业收入			营业成本			营业毛利		
	2007年1-6月	2006年1-6月	营业收入比上年同期增减(%)	2007年1-6月	2006年1-6月	营业成本比上年同期增减(%)	2007年1-6月	2006年1-6月	毛利率比上年同期增减(%)
房地产	15,565.84	84,219.57	-81.52%	8,871.30	52,997.79	-83.26%	43.01%	37.07%	5.94%
主营业务分产品情况									
商品房	15,565.84	84,219.57	-81.52%	8,871.30	52,997.79	-83.26%	43.01%	37.07%	5.94%

公司主营业务收入97%以上来自于广东省深圳地区。

（二）报告期公司房地产主营业务收入与去年同期相比大幅下降，公司房地产开发实现销售收入较去年同期下降81.52%，主要原因是：

2006 年 1-6 月份，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；报告期内，实现销售收入主要来源于振业城一期，可销售和结转的面积较少。

（三）经营中的问题与困难

报告期内，国家持续出台房地产市场宏观调控措施，对房地产行业影响较大；我公司目前开发项目数量较少，盈利水平的周期性表现明显；公司项目开发资金主要是销售资金回笼和银行贷款，资金来源单一。

为此，公司继续努力增强项目开发实力，大力增加土地储备，加强成本控制，扩展资金来源，提高公司开发规模和抗风险能力。随着多个项目陆续进入开发阶段，预计公司盈利水平与稳定性、适应政策变化与抵御市场风险的能力将得到持续改善。

三、公司投资情况

（一）募集资金使用情况

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）非募集资金投资情况

1、星海名城：六期项目（城中央）总建筑面积 15.18 万 m²，可售面积 14.13 万 m²，其中住宅约 13.90 万 m²，商业 0.23 万 m²。该项目于 2005 年 10 月开工，2007 年 7 月 1 日公开发售，争取年底入伙。报告期内以自有资金和银行借款完成投资 18,827 万元，截至报告期末累计以自有资金和银行借款完成投资 50,521 万元。

星海名城七期项目总建筑面积 7.2 万 m²，其中办公酒店 3.8 万 m²、商业 2.7 万 m²。该项目计划于 2007 年 9 月底开工建设。报告期内以自有资金和银行借款完成投资 195 万元，截至报告期末累计以自有资金和银行借款完成投资 6,967 万元。

2、振业城：一期项目总建筑面积 16 万 m²，可售面积 14.10 万 m²，其中住宅 13.44 万 m²，商业 0.66 万 m²。该项目于 2004 年 5 月开工，2007 年 2 月全部竣工。该项目报告期内以自有资金和银行借款完成投资 5,349 万元，截至报告期末累计以自有资金和银行借款完成投资 67,678 万元。报告期结转销售面积 1.45 万 m²，结转销售收入 13,629 万元，截至报告期末累计结转销售面积 11.95 万 m²，累计结转销售收入 102,621 万元。

振业城二-三期项目开发面积约 8 万 m²，可售面积 7.5 万 m²，其中住宅 7.3 万 m²，商业 0.2 万 m²，预计于 2007 年 9 月底开工建设。四-五期项目开发面积约 22 万 m²，可售面积 17.75 万 m²，其中住宅 17.43 万 m²，商业 0.32 万 m²，预计于 2007 年底开工建设。报告期内振业

城二-五期以自有资金和银行借款完成投资 100 万元，截至报告期末累计以自有资金和银行借款完成投资 15,412 万元。

3、振业·宝荷城（原宝荷项目）：该项目占地面积 10.1 万 m²，总建筑面积约 30.5 万 m²，可售面积 29.39 万 m²，其中住宅面积 26.39 万 m²，商业面积 3 万 m²，预计于 2007 年 9 月底开工。报告期内以自有资金和银行借款完成投资 2,775 万元，截至报告期末累计以自有资金和银行借款完成投资 79,268 万元。

4、长沙浪琴湾项目：该项目占地面积 48.4 万 m²，总建筑面积 87.4 万 m²，其中住宅 77.6 万 m²、商业 5 万 m²，计划分 6 期开发，目前仍在办理拆迁工作。该项目由所属控股子公司湖南振业房地产开发有限公司负责开发，本公司持有该公司股权比例为 80%（详情参见 2005 年 12 月 31 日《关于收购佰富利（湖南）置业发展有限公司股权并合作开发长沙浪琴湾项目的公告》）。

5、惠阳项目：该项目占地面积 612,580 m²，由控股子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司（以下简称“惠阳公司”）负责开发。惠阳公司注册资本 2000 万元，报告期内，公司受让深圳市振业（集团）股份有限公司工会工作委员会所持有的惠阳公司 35%股权，受让完成后公司持有惠阳公司股权比例由 47%增至 82%。

为了提高惠阳公司的融资能力，解决惠阳项目开发所需资金问题，经 2007 年 8 月 14 日第六届董事会第十次会议审议通过，决定出资 21,320 万元对惠阳公司进行增资。增资完成后，惠阳公司的注册资本将达到 2.6 亿元，我公司持有惠阳公司的股权比例保持 82% 不变。报告期内，该项目仍处于项目前期策划设计与报建阶段。

6、南宁土地储备项目：公司所属广西振业房地产股份有限公司（原广西振业（北海）股份有限公司，以下简称“广西振业公司”）于 2007 年 3 月 20 日通过公开拍卖的方式以 18,483 万元竞得南宁市 PC2007-01 地块的土地使用权，该地块用地面积 28,655.96 m²，容积率≤3.0。为开发工作需要，经 2007 年 7 月 30 日董事会临时会议审议通过，决定向广西振业公司增资 11,729.79 万元，新增资金全部用于支付该项目地价款。增资后广西振业公司注册资本达到 1.5 亿元，我公司持股比例增加至 97.31%。

7、天津土地储备项目：我公司于 2007 年 8 月 2 日通过公开拍卖的方式以 10.6 亿元竞得天津市津东新（挂）2007-078 号地块的土地使用权。该地块用地面积 36841.1 m²，建筑面积为 120,400 m²。经 2007 年 8 月 14 日第六届董事会第十次会议审议通过，决定成立全资子公司天津振业房地产开发有限公司，注册资本为人民币 28,000 万元。天津振业房地产开发有限公司负责签订《天津市国有土地使用权出让合同》，并负责开发本项目。

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 2007 年第一季度报告中预计 2007 年中期公司累计净利润与上年同期相比大幅下降，下降幅度在 50%以上。公司 2007 年中期实际完成合并净利润 78,862,697.98 元，较 2006 年中期合并净利润 174,586,602.95 元实际减少 54.83%。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，为规范公司运作，依据《公司法》、《上市公司治理准则》以及其他法律法规的规定，公司修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》，设立了董事会战略、提名、审计、薪酬与考核委员会，制定了各委员会议事规则，并通过定期会议和临时会议的形式充分履行职责，为完善公司治理提供了有力的保障。为规范企业运作，加强内部控制，提高工作效率，促进业务的标准化和规范化，公司在企业经营的各个领域开展业务流程优化和制度建设，编制了近百万字的《振业纲领》，并于2007年4月1日起正式实施。

为进一步规范公司的日常运作，根据中国证监会下发的《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》精神，公司于报告期内围绕各项规范治理情况开展了专项自查，并于8月9日公开披露了《加强公司治理专项活动自查报告和整改计划（修订稿）》，整改计划对公司治理中存在的问题提出了及时可行的整改措施，将有利于进一步提高公司治理水平，保证公司的持续健康发展。根据整改要求，公司制定了《募集资金管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《接待与推广工作制度》和《关联交易管理办法》，并已提交董事会审议通过后实施。

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”，同时，公司严格执行《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息行为加强监管的通知》，对于向控股股东提供未公开的信息，均提交公司董事会审议通过并公开披露后报送控股股东。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，独立董事充分发表了独立意见。

二、公司2006年度股东大会审议通过了2006年度分红派息方案，以2006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3.50元(含税)，共计派发现金股利人民币88,757,070.85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3.15元。本次派息股权登记日为5月28日，除息日为5月29日。公司已于2007年5月22日就有关事项进行了公开披露。

三、重大诉讼、仲裁事项

1、公司前期披露的新城花园合作建房纠纷，经2003年11月16日广东省高级人民法院作出终审判决，对已建成的8栋商住楼本公司分得6栋（含雄丰公司以房产折抵其借款1,300万元），雄丰公司分得2栋，本公司尚需负责上述8栋房产的收尾工程。根据上述判决，本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，2003年度计提1,816万元存货跌价准备，累计已计提3,843万元的跌价准备。本公司申请执行本案，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。本公司目前正和农业银行、汕尾市城区法院、雄丰公司等单位继续协商，涉案各方尚未就最终的执行方案达成一致。

2、公司前期披露的金龙大厦（原“振兴大厦”）合作建房纠纷，广东省高级人民法院于2005年9月5日作出终审判决，判令我公司出资人民币1,360万元，省驻深办出资人民币816万元，停工损失费、工程修复费等费用由各方按比例共同承担。2006年9月1日，根据执行法院通知书，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（截至本报告披露之日，省驻深办、金龙公司尚未完全履行出资义务）；通知确定该项目由本公司负责包干建设，并承担复工建设资金不足部分。2007年1月31日，该项目取得施工许可证，预计于2007年底竣工。根据审判法院指定的中介机构所作的审计报告，完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需3,418万元，我公司已于2003年度计提2,630万元存货跌价准备。

四、持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
000042	深长城	82,777,131.90	7.05%	85,423,935.90	0.00	0.00
000501	鄂武商 A	768,000.00	0.25%	5,245,800.00	0.00	3,806,130.00
601328	交通银行	100,000.00	——	100,000.00	0.00	0.00
合计		83,645,131.90		90,769,735.90	0.00	3,806,130.00

五、资产收购与出售事项

1、惠州市惠阳区振业创新发展有限公司股权收购

经 2007 年 3 月 22 日第六届董事会第八次会议审议通过，公司决定对惠州市惠阳区振业创新发展有限公司（以下简称“惠阳公司”）出资状况进行调整，由深圳市振业（集团）股份有限公司工会工作委员会（以下简称“振业工会”）将所持有的惠阳公司 35%股权转回我公司，将 5%股权由振业工会转让给深圳市振业（集团）股份有限公司机关工会

委员会（以下简称“振业机关工会”，振业机关工会为独立社团法人），振业机关工会按持股比例履行相关出资义务。报告期内，惠州市惠阳名豪木业有限公司将其持有的 13% 股权转让给惠州市同晖置业有限公司。上述股权变更后，惠阳公司股权结构如下：本公司持股比例为 82%；振业机关工会持股比例为 5%；惠州市同晖置业有限公司持股比例为 13%。

2、贵州振业董酒股份有限公司 68%股权和厂区 233 亩土地使用权出售

2007 年 4 月 30 日，公司与北京申易通投资有限公司（以下简称“申易通投资公司”）签订《贵州振业董酒股份有限公司股权转让合同》，约定以 7,888 万元的价格将公司所持董酒公司 68%的股权共计 5,440 万股让给申易通投资公司。同时，公司与申易通投资公司签订《土地使用权转让协议》，将董酒公司厂区约 233 亩土地使用权以 3,500 万元转让给申易通投资公司。

董酒公司成立于 2000 年，注册地址位于贵州省遵义市，注册资本 8,000 万元，主营范围为生产销售董酒系列产品等。本次出售的约 233 亩土地由 5 宗地块构成：4 宗土地性质为工业用地（共计 220 亩），为董酒公司厂区，地面建筑为厂房；1 宗土地性质为住宅用地（计 13 亩），为董酒公司家属区，地面建筑为职工宿舍楼。因上述土地专用性强，因此将其使用权与董酒公司股权一并转让。

公司本次出售上述资产，在冲回 2003 年计提的长期投资减值准备 2,424 万元后，增加当期收益 6,391.40 万元。该资产出售完成后，公司不再持有董酒公司的股份，退出了唯一的非房地产业务，优化了公司资产结构。本次交易所得款项将用于房地产开发主业，有利于公司集中资源在房地产开发上，集中优势做大做强主业。

本次资产出售详情参见 3 月 24 日、4 月 4 日和 5 月 9 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮网（www.cninfo.com.cn）。

3、龙华土地储备项目

公司于 2005 年度与深圳市福永街道福围社区居民委员会签定协议，合作开发龙华清泉路项目，该项目规划总用地面积为 8 万 m²，项目初步规划为建筑容积率≤3.0，具体规划技术经济指标尚需报政府规划部门批准。双方约定由本公司提供全部开发建设资金以及负责项目开发建设管理工作，项目建成后本公司分配 95%的面积，福围居委会分配 5%的面积。报告期内，公司继续就项目合作后续事项开展工作，但未取得实质性进展。

六、重大担保

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2007年6月30日，尚未结清的担保金额共计人民币18,808万元。该担保事项系房地产开发商为购买本公司商品房的业主所提供的担保，属于行业内普遍现象。单笔担保金额超过人民币伍仟万元的，由董事会全体成员2/3以上审核通过，单笔担保金额不超过人民币伍仟万元（含伍仟万元）的，由董事会授权董事长全权审批。

公司无其他对外担保事项。

七、接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2007年1月12日	公司董事会办公室	电话沟通	长信基金管理有限公司	公司各项目进展情况
2007年1月16日	公司董事会办公室	电话沟通	华宝兴业基金管理有限公司	公司各项目进展情况
2007年2月12日	公司董事会办公室	电话沟通	中信建投证券	有关董酒的发展和投入问题
2007年5月17日	公司董事会办公室	电话沟通	中金公司	公司各项目进展情况
2007年6月6日	公司董事会办公室	实地调研	长城证券、大成基金管理有限公司	公司各项目进展情况
2007年6月7日	公司董事会办公室	实地调研	国联安基金管理有限公司	公司各项目进展情况以及土地增值税清算对公司的影响

除上述机构投资者外，报告期内公司还接待个人投资者电话咨询数百起。在接待调研及采访过程中，公司及相关信息披露义务人按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，严格遵循公平信息披露的原则，维护投资者公平获得信息的权力，未有实行差别对待政策，未有有选择的、私下的、提前的向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。

八、经2006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2007年度财务报告审计工作。

九、其他重要事项

本公司采取的土地增值税政策的依据为深圳市地方税务局2005年11月2日发布的《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6号），对2005年11月1日之后（含2005年11月1日）签定合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。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。

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。本公司2006年底按房地产开发项目“振业城一期”销售收入的0.5%预缴土地增值税后，又预提4.5%的土地增值税准备金计2,368万元，报告期内按“振业城一期”本期销售收入0.5%预缴了土地增值税后，又预提4.5%的土地增值税准备金计613万元，截止2007年06月30日共计提土地增值税准备金2,981万元。因具体的清算细则尚未出台，对整个项目的具体影响金额无法确定。

第六节 财务报告

(附后)

第七节 备查文件

- 1、 公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的半年度报告。
- 2、 载有法定代表人、公司主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的半年度财务报告。
- 3、 报告期内在公司选定的信息披露报纸《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有文件。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长： 

二〇〇七年八月十四日

深圳市振业（集团）股份有限公司2007年半年度财务报告

深圳市振业（集团）股份有限公司 资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	225,506,349.81	139,786,694.15	323,189,891.17	258,759,153.19
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	6,152,840.44	1,882,796.28	5,153,117.44	1,882,796.28
预付款项	110,898,566.00		441,468.74	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	52,373,449.87	384,613,540.06	52,351,042.36	150,367,338.04
买入返售金融资产				
存货	2,342,107,473.05	1,919,414,355.49	1,000,198,219.20	678,562,368.11
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			127,885.33	
流动资产合计	2,737,038,679.17	2,445,697,385.98	1,381,461,624.24	1,089,571,655.62
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	5,245,800.00	5,245,800.00		
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	165,364,142.22	367,632,440.92	148,554,120.89	385,429,548.99
投资性房地产	263,311,095.18	263,311,095.18	267,445,470.98	267,445,470.98
固定资产	37,458,374.30	31,674,023.50	90,453,874.85	35,991,824.55
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	277,726.26	277,726.26	1,028,382,963.98	1,015,511,275.49
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	3,505,232.02	1,873,953.90	2,627,296.10	263,333.23
递延所得税资产	27,640,498.19	23,465,934.77	46,883,007.93	39,702,377.97
其他非流动资产				
非流动资产合计	502,802,868.17	693,480,974.53	1,584,346,734.73	1,744,343,831.21
资产总计	3,239,841,547.34	3,139,178,360.51	2,965,808,358.97	2,833,915,486.83

深圳市振业（集团）股份有限公司
资产负债表（续）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 6 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款	350,000,000.00	350,000,000.00	650,000,000.00	650,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	48,472,435.45	47,139,435.45	47,792,512.90	31,356,019.25
预收款项	115,916,722.46	114,844,796.32	78,580,494.80	62,469,731.06
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	38,926,392.34	30,695,091.12	32,131,758.92	23,781,011.06
应交税费	35,441,228.02	35,352,014.22	47,617,803.92	34,336,738.83
应付股利	4,550,885.53	2,982,969.90	4,550,885.53	2,982,969.90
应付利息				
其他应付款	165,289,898.69	147,673,487.01	173,339,026.86	168,274,531.58
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			350,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	758,597,562.49	728,687,794.02	1,384,012,482.93	973,201,001.68
非流动负债：				
长期借款	1,105,000,000.00	1,105,000,000.00	200,000,000.00	550,000,000.00
应付债券				
长期应付款	6,663,897.85		6,115,430.19	
专项应付款				
预计负债	2,281,603.05	2,281,603.05	2,384,071.91	2,384,071.91
递延所得税负债	671,670.00	671,670.00		
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,114,617,170.90	1,107,953,273.05	208,499,502.10	552,384,071.91
负债合计	1,873,214,733.39	1,836,641,067.07	1,592,511,985.03	1,525,585,073.59
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	601,504,990.31	601,504,990.31	597,698,860.31	597,698,860.31
减：库存股				
盈余公积	245,043,885.06	245,043,885.06	245,043,885.06	245,043,885.06
一般风险准备				
未分配利润	207,091,038.08	202,396,787.07	216,985,410.95	211,996,036.87
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,307,231,544.45	1,302,537,293.44	1,313,319,787.32	1,308,330,413.24
少数股东权益	59,395,269.50		59,976,586.62	
所有者权益合计	1,366,626,813.95	1,302,537,293.44	1,373,296,373.94	1,308,330,413.24
负债和所有者权益总计	3,239,841,547.34	3,139,178,360.51	2,965,808,358.97	2,833,915,486.83

深圳市振业（集团）股份有限公司 利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	203,598,984.56	164,353,405.84	882,203,281.54	843,771,162.59
其中：营业收入				
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	182,140,210.37	137,259,320.07	681,361,237.92	639,990,557.33
其中：营业成本	122,008,684.00	93,188,761.91	559,415,456.57	530,460,664.51
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	17,924,366.16	15,434,735.78	50,405,187.83	48,291,149.84
销售费用	14,399,289.04	11,485,032.90	12,752,777.39	10,218,148.75
管理费用	28,504,389.62	19,111,852.73	46,470,929.91	39,018,945.96
财务费用	-696,518.45	-1,961,063.25	12,316,886.22	12,001,648.27
资产减值损失				
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）	62,769,259.93	62,769,259.93		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	84,228,034.12	89,863,345.70	200,842,043.62	203,780,605.26
加：营业外收入	4,328,201.71	352,428.36	2,497,948.28	2,488,866.28
减：营业外支出	577,426.82	558,836.53	498,397.84	440,737.84
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	87,978,809.01	89,656,937.53	202,841,594.06	205,828,733.70
减：所得税费用	9,697,428.15	10,499,116.48	33,382,329.92	30,809,400.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	78,281,380.86	79,157,821.05	169,459,264.14	175,019,333.18
归属于母公司所有者的净利润	78,862,697.98		170,631,986.89	
少数股东损益	-581,317.12		-1,172,722.75	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.311		0.673	
（二）稀释每股收益	0.311		0.673	

深圳市振业（集团）股份有限公司
现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	239,935,489.22	216,728,471.10	1,011,987,836.23	984,646,577.40
收到的税费返还	3,473,182.00			
收到其他与经营活动有关的现金	11,731,417.31	15,877,207.31	64,719,756.62	73,356,089.96
经营活动现金流入小计	255,140,088.53	232,605,678.41	1,076,707,592.85	1,058,002,667.36
购买商品、接受劳务支付的现金	502,421,137.12	303,092,817.22	202,353,593.35	191,846,220.30
支付给职工以及为职工支付的现金	23,025,522.01	6,129,437.99	20,911,134.85	5,233,087.45
支付的各项税费	40,789,919.30	35,511,454.74	100,051,349.31	97,353,095.72
支付其他与经营活动有关的现金	31,169,719.87	251,601,085.44	78,966,975.26	85,813,874.56
经营活动现金流出小计	597,406,298.30	596,334,795.39	402,283,052.77	380,246,278.03
经营活动产生的现金流量净额	-342,266,209.77	-363,729,116.98	674,424,540.08	677,756,389.33
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	43,719,831.00	43,719,831.00		17,172,093.19
取得投资收益收到的现金	35,160,169.00	35,160,169.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	89,781.90			
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	78,969,781.90	78,880,000.00	0.00	17,172,093.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	363,771.43		129,018,202.40	624,098.50
投资支付的现金		100,000.00		150,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	363,771.43	100,000.00	129,018,202.40	150,624,098.50
投资活动产生的现金流量净额	78,606,010.47	78,780,000.00	-129,018,202.40	-133,452,005.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金	805,000,000.00	805,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			4,641.97	
筹资活动现金流入小计	805,000,000.00	805,000,000.00	30,004,641.97	30,000,000.00
偿还债务支付的现金	550,000,000.00	550,000,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,757,070.85	88,757,070.85	60,013,202.89	60,013,202.89
支付其他与筹资活动有关的现金	266,271.21	266,271.21		
筹资活动现金流出小计	639,023,342.06	639,023,342.06	440,013,202.89	440,013,202.89
筹资活动产生的现金流量净额	165,976,657.94	165,976,657.94	-410,008,560.92	-410,013,202.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-97,683,541.36	-118,972,459.04	135,397,776.76	134,291,181.13
六、期末现金及现金等价物余额	-97,683,541.36	-118,972,459.04	135,397,776.76	134,291,181.13

深圳市振业（集团）股份有限公司
现金流量表（补充资料）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 1-6 月

单位：（人民币）元

补充资料	合并		母公司	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
1、将净利润调节为经营活动现金净流量				
净利润	78,281,380.86	169,459,264.14	79,157,821.05	175,019,333.18
加：资产减值准备	-24,240,000.00		-24,240,000.00	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,289,768.96	5,048,883.56	752,140.25	2,470,971.97
无形资产摊销	163,136.41	4,362,129.79	69,033.36	2,055,208.84
长期待摊费用摊销	3,281,000.54	1,694,380.25	2,440,216.87	1,039,344.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	18,590.29			
固定资产报废损失	0.00	15,360.00		
公允价值变动损失	0.00			
财务费用	-730,549.51	12,381,138.70	-1,961,063.25	12,001,648.27
投资损失	-62,769,259.93		-62,769,259.93	
递延所得税资产减少	19,242,509.74	-3,809,730.80	16,236,443.20	
递延所得税负债增加	671,670.00	6,327,861.89	671,670.00	
存货的减少	-311,945,264.53	350,577,570.87	-225,687,471.51	348,623,158.02
经营性应收项目的减少	9,655,886.96	99,592,983.52	-234,246,202.02	108,117,572.58
经营性应付项目的增加	-56,185,079.56	28,774,698.16	85,847,555.00	28,429,151.89
其他	0.00			
经营活动产生的现金流量净额	-342,266,209.77	674,424,540.08	-363,729,116.98	677,756,389.33
2、不涉及现金收支的投资活动和筹资活动				
债务转为股本				
一年内到期的可转换债券				
融资租入固定资产				
3、现金和现金等价物净增加情况				
现金的期末余额	225,506,349.81	599,155,291.18	139,786,694.15	549,273,103.75
减：现金的期初余额	323,189,891.17	463,757,514.42	258,759,153.19	414,981,922.62
现金等价物的期末余额				
减：现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物的净增加额	-97,683,541.36	135,397,776.76	-118,972,459.04	134,291,181.13

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（一）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	253,591,631.00	597,698,860.31	233,133,171.67	189,193,746.37	52,795,956.66	1,326,413,366.01
加：会计政策变更			11,910,713.39	27,791,664.58	7,180,629.96	46,883,007.93
前期差错更正						0.00
二、本年年初余额	253,591,631.00	597,698,860.31	245,043,885.06	216,985,410.95	59,976,586.62	1,373,296,373.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	3,806,130.00	0.00	-9,894,372.87	-581,317.12	-6,669,559.99
（一）净利润				78,862,697.98	-581,317.12	78,281,380.86
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	3,806,130.00	0.00		0.00	3,806,130.00
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		3,806,130.00				3,806,130.00
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						0.00
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						0.00
4. 其他						0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	3,806,130.00	0.00	78,862,697.98	-581,317.12	82,087,510.86
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者投入资本						0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						0.00
3. 其他						0.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	-88,757,070.85	0.00	-88,757,070.85
1. 提取盈余公积						0.00
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配				-88,757,070.85		-88,757,070.85
4. 其他						0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）						0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）						0.00
3. 盈余公积弥补亏损						0.00
4. 其他						0.00
四、本期期末余额	253,591,631.00	601,504,990.31	245,043,885.06	207,091,038.08	59,395,269.50	1,366,626,813.95

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（二）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	上年金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	253,591,631.00	597,589,642.29	168,257,041.92	83,999,174.13	26,850,146.68	1,130,287,636.02
加：会计政策变更				-755,930.99		-755,930.99
前期差错更正						0.00
二、本年年年初余额	253,591,631.00	597,589,642.29	168,257,041.92	83,243,243.14	26,850,146.68	1,129,531,705.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	109,218.02	64,876,129.75	105,950,503.23	25,945,809.98	196,881,660.98
（一）净利润			64,876,129.75	216,253,765.84	25,945,809.98	307,075,705.57
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	109,218.02	0.00	0.00	0.00	109,218.02
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						0.00
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		109,218.02				109,218.02
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						0.00
4. 其他						0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	109,218.02	64,876,129.75	216,253,765.84	25,945,809.98	307,184,923.59
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1.所有者投入资本						0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						0.00
3. 其他						0.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	-110,522,623.33	0.00	-110,522,623.33
1. 提取盈余公积				-64,876,129.75		-64,876,129.75
2.提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配				-45,646,493.58		-45,646,493.58
4. 其他						0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	219,360.72	0.00	219,360.72
1. 资本公积转增资本（或股本）						0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）						0.00
3. 盈余公积弥补亏损						0.00
4. 其他				219,360.72		219,360.72
四、本期期末余额	253,591,631.00	597,698,860.31	233,133,171.67	189,193,746.37	52,795,956.66	1,326,413,366.01

会计报表附注

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”）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。本公司注册资本为人民币 25,359.16 万元。

2004 年 10 月 13 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳国资委”）深国资委（2004）223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。2004 年 10 月 26 日，深圳国资委以“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 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%）。2006 年 12 月 14 日，本公司股权激励第一期受让的激励股份（6,087,996 股）业已办理过户手续。

自股权分置改革方案实施完成后至 2007 年 4 月 16 日期间，深圳市国资委通过深圳证券交易所交易系统累计减持本公司 3,688,790 股，占公司总股本的 1.45%。截至 2007 年 6 月 30 日收盘，深圳市国资委持有本公司 51,153,889 股，占公司总股本的 20.17%，其中有限售条件股份 28,883,550 股，无限售条件股份 22,270,339 股，仍为本公司第一大股东和实际控制人。

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

公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的新会计准则，即《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其他有关规定。

2. 会计年度

公司会计年度采用公历年度，即自 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

4. 财务报告的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制原则进行确认、计量和编制财务报告。

5. 计量属性

公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量，则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

1.历史成本。在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额、或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

2.重置成本。在重置成本计量下，资产按照现在购买相同或者相似资产所需支付的现金或者现金等价物的金额计量.负债按照现在偿付该项债务所需支付的现金或者现金等价物的金额计量。

3.可变现净值。在可变现净值计量下、资产按照其正常对外销售所能收到现金或者现金等价物的金额扣减该资产至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额计量。

4.现值。在现值计量下，资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量.负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量。

5.公允价值。在公允价值计量下，资产和负债按照在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计量。对存在活跃市场的金融资产或金融负债，公司以活跃市场中的报价确定其公允价值。对不存在活跃市场的金融资产或金融负债，公司采用估值技术确定其公允价值。

6. 外币业务核算方法

公司发生的外币交易，在外币交易初始确认时按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记帐本位币金额。

期末将外币货币性项目按期末的即期汇率折算，与初始确认时即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记帐本位币金额，不产生汇兑差额。

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。

7. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将从购买日起三个月内到期、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8. 金融资产和金融负债的核算

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。

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。

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。

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。

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。

对于单项金额重大的应收款项，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。

对于非重大的应收款项按市场和账龄等特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。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。

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。

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。

其他金融负债

其他金融负债按公允价值 and 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。

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、低值易耗品等。

存货的购入与入库部分按实际成本计价。按实际成本核算的存货，购入时，按买价加运输费、装卸费、保险费、包装费、仓储费等费用及运输途中的合理损耗、入库前的挑选整理费用和按规定应计入成本的税金及其他费用作为实际成本。采用实际成本核算的存货，发出按加权平均法计价。低值易耗品领用时一次性摊销。

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“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。

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

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。

对子公司长期股权投资

对同一控制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。

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。

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。

11. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

（一）投资性房地产的确认

公司在与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业且其成本能可靠地计量时，确认投资性房地产。

（二）投资性房地产的初始计量

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。

- 1、外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- 2、自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- 3、其他方式取得的投资性房地产的成本，按相关会计准则规定确定；
- 4、与投资性房地产有关的后续支出，符合投资性房地产的确认条件的计入投资性房地产的成本，否则，在发生时计入当期损益。

（三）投资性房地产的后续计量

公司对成本模式计量的投资性房地产，采用与本公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策；

(四) 处置

1、当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产；

2、出售、转让、报废或发生投资性房地产毁损时，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的余额计入当期损益。

采用成本模式计量的投资性房地产，发生减值时计提减值准备，计提的减值准备日后不得转回。存在减值迹象的，按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定进行处理。

12. 固定资产计价及其折旧方法

固定资产的标准

固定资产是指使用寿命超过1年为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具等有形资产。

固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、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：

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：

<u>资产类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>年折旧率</u>
-------------	-------------	-------------

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。

企业出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，将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，固定资产盘亏造成的损失，计入当期损益。

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，不得转回。

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。符合资产条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售的固定资产、投资性房地产和存货等资产。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

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，企业应当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，计算确定一般借款应予以资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。

暂停资本化

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

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

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权等。

无形资产计价

无形资产在取得时，按实际成本计价。

自行开发并按法律程序申请取得的无形资产按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用作为无形资产的实际成本。

无形资产摊销

自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入相关资产成本或当期损益。无形资产的摊销方法按以下原则确定：

- a. 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；
- b. 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日应进行减值测试。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，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，不得转回。

无形资产处置

- 1、出售无形资产，将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益。
- 2、无形资产预期不能为企业带来经济利益的，将该无形资产的账面价值予以转销。

16. 研究开发费核算方法

研究费用直接计入当期损益。本公司开发阶段发生的费用因与研究阶段无法明确的区分，因此在发生时直接计入当期损益。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在规定的期限内分期平均摊销。筹建期间发生的费用，除购建固定资产以外，先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次计入当期损益。

18. 其他资产核算方法

开办费：在公司开始生产经营的当月一次计入开始生产经营当月的损益。

19. 资产减值

资产减值是指资产的可收回金额低于其账面价值。

公司定期对长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、无形资产、在建工程等非流动资产的减值进行测试及确认。

不包括下列各项分别适用不同的会计政策和会计估计的资产减值：

- 1、存货的减值，适用存货跌价准备的计提及转回；
- 2、《金融工具确认和计量》规范的金融资产的减值，适用金融工具确认和计量。
- 3、递延所得税资产的减值，适用所得税的政策。

（一）公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

（二）存在下列迹象的，表明资产可能发生减值

- 1、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- 2、企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- 3、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- 4、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- 5、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- 6、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。
- 7、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（三）有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可回收金额；难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可回收金额。

（四）可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

（五）单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。

资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为个单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

（六）上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20. 职工薪酬

职工薪酬，是指公司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。职工薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会统筹保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、解除劳动关系补偿金等。公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系补偿金外，根据职工提供服务的受益对象，计入相关费用或资产。本公司按当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度。除此之外，本公司并无其他重大职工福利承诺。根据有关规定，保险费及公积金一般按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

21. 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。

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，则补偿金额只有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。

22. 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。

23. 所得税的会计处理方法

公司采用资产负债表债务法进行所得税的会计处理。

公司在取得资产、负债时，按照企业会计准则的规定，合理确定各项资产、负债的账面价值，并根据税法规定确定其计税基础。对于账面价值与计税基础之间的差额形成的暂时性差异，分别按照对未来纳税义务产生的影响确认递延所得税资产或递延所得税负债。对需要确认递延所得税资产的，必须有确凿证据表明企业未来能够获得足够的应纳税所得额。

24. 合并会计报表的编制方法

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。

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。

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。

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。

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。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。

25. 会计政策、会计估计变更和差错更正

（一）、公司采用的会计政策，在每一个会计期间和前后各期保持一致，不得随意变更。但是满足下列条件之一的，可以变更会计政策：

- 1、 法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更。
- 2、 会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息。

（二）、公司根据法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更会计政策的，按照国家相关会计规定执行。属于会计政策变更的会计事项，按照追溯调整法处理，将会计政策变更累计影响数调整列报前期最早期初留存收益，其他相关项目的期初余额和列报前期披露的其他比较数据也一并调整。公司对会计估计变更的会计事项，采用未来适用法进行会计处理。

（三）前期差错是指由于没有运用或者错误运用下列两种信息，而对前期财务报表造成省略或者错报。对于前期会计差错的更正，公司采用追溯重述法进行处理。

26. 资产负债表日后事项

公司发生的资产负债表日后调整事项，调整资产负债表日的财务报表。公司发生的资产负债表日后非调整事项，不调整资产负债表日的报表。

27. 本会计政策和会计估计及合并会计报表编报办法自 2007 年 1 月 1 日起施行。

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%
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	33%、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	否
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%	*3	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%	*4	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%	*5	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%	*6	*11
广西振业房地产股份有限公司	北海市	张家驹	32,700,000.00	30,399,615.23	87.67%	*7	是
湖南振业房地产开发有限公司	长沙市	朱从满	150,000,000.00	120,000,000.00	80%	*8	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%	*9	是
惠阳市振业创新发展有限公司	惠阳市	修旭光	20,000,000.00	9,400,000.00	47%	*10	是

* 1 物业管理；*2 物业管理及兴办实业； *3 国内商业及物资供销业；*4 金属物件制造；*5 化工生产；*6 董酒生产；*7 房地产开发；*8 房地产开发；*9 房地产开发；*10 房地产开发；*10 本报告期按新企业会计准则规定将惠阳市振业创新发展有限公司纳入并表范围；*11 本报告期贵州

振业董酒股份有限公司 68%股份已全部转让。

2. 本报告期合并范围变化情况

公 司 名 称	变化情况	原 因
贵州振业董酒股份有限公司	减少	*1
惠阳市振业创新发展有限公司	增加	*2

*1、2007 年 4 月 30 日贵州振业董酒股份有限公司 68%股份已全部转让，因此本报告仅合并贵州振业董酒股份有限公司 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 4 月 30 日利润表和现金流量表

*2、本报告期按新企业会计准则规定将惠阳市振业创新发展有限公司纳入并表范围由于其属于非同一控制企业下合并，因此无须对年初数据也进行了调整。

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，深圳振业大厦投资发展有限公司仍在办理工商登记注销手续中。

五、 会计报表主要项目注释

1. 货币资金

种 类	2007.06.30			2006.12.31		
	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	637,060.18		637,060.18	370,272.19	1.00	370,272.19
HKD	90,801.68	0.97	88,473.52	42,081.68	1.00	42,278.20
USD	6,880.00	7.61	52,394.64	6,880.00	7.81	53,723.86
现金小计			777,928.34			466,274.25
银行存款						
RMB	219,625,212.74		219,625,212.74	317,583,078.88	1.00	317,583,078.88
HKD	5,028,993.91	0.97	4,878,124.09	5,015,169.73	1.00	5,038,590.40
USD				--	--	--
银行 存 款 小 计			224,503,336.83			322,621,669.28
其他货币资 金						
RMB	225,084.64		225,084.64	101,947.64		101,947.64

合 计	<u>225,506,349.81</u>	<u>323,189,891.17</u>
-----	-----------------------	-----------------------

货币资金年末较年初减少 9,768 万元，减幅 30%，主要变动原因系广西振业房地产股份有限公司于 2007 年上半年增加土地储备，预付购地款 11,089 万元所致；其他货币资金主要是存放在银行的保证金。

2. 应收账款

账 龄	2007.06.30			2006.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	4,362,673.67	54.41	169,575.68	3,386,257.67	48.25	169,575.68
1-2 年			--	5,256.00	0.07	--
2-3 年	12,887.17	0.16	12,887.17	12,887.17	0.18	12,887.17
3 年以上	<u>3,642,010.29</u>	<u>45.43</u>	<u>1,682,294.84</u>	<u>3,613,474.29</u>	<u>51.49</u>	<u>1,682,294.84</u>
合 计	<u>8,017,598.13</u>	<u>100</u>	<u>1,864,757.69</u>	<u>7,017,875.13</u>	<u>100</u>	<u>1,864,757.69</u>

应收帐款期末较期初增加 100 万元，增幅 14.25%，主要是物业公司应收租金增加。截止 2007 年 6 月 30 日止，应收账款余额中计提全额和专项坏账准备 146.78 万元，详细情况如下：

债务人名称	金 额	计 提 原 因
自由城酒家	512,027.61	欠款多年，收回可能性不大
亨 泰 瑞	<u>955,847.36</u>	欠款多年，收回可能性不大
合 计	<u>1,467,874.97</u>	

3. 其他应收款

账 龄	2007.06.30			2006.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	8,662,334.69	13.99	251,894.46	8,695,482.18	14.05	251,894.46
1-2 年	6,689,789.91	10.80	409,607.17	6,689,789.91	10.81	409,607.17
2-3 年	4,433,422.32	7.16	354,026.00	4,433,422.32	7.16	354,026.00
3 年以上	<u>42,128,836.56</u>	<u>68.04</u>	<u>8,525,405.98</u>	<u>42,073,281.56</u>	<u>67.98</u>	<u>8,525,405.98</u>
合 计	<u>61,914,383.48</u>	<u>100</u>	<u>9,540,933.61</u>	<u>61,891,975.97</u>	<u>100</u>	<u>9,540,933.61</u>

本报告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。

本报告期末其他应收款中前五名欠款单位欠款合计 4,180 万元，占其他应收款总额的 68 %。截止 2007 年 06 月 30 日止，其他应收款余额中计提全额和专项坏账准备 475 万元，详细情况如下：

债务人名称	金 额	计 提 原 因
大亚湾建材公司	1,500,000.00	欠款多年，收回可能性不大
大亚湾振业公司	1,151,909.63	欠款多年，收回可能性不大
大鹏海关	1,601,166.25	欠款多年，收回可能性不大
建材贸易公司	200,000.00	欠款多年，收回可能性不大
其 他	300,783.18	欠款多年，收回可能性不大
合 计	4,753,859.06	

4. 预付账款

账 龄	2007.06.30		2006.12.31	
	金 额	比例	金 额	比例
1 年以内	110,898,566.00	100	441,468.74	100
1-2 年	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--
合 计	110,898,566.00	100	441,468.74	100

预付账款增加系广西振业房地产股份有限公司预付南宁市财政局中标地价款。

5. 存 货

项 目	2007.06.30		2007.01.01	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料			1,137,542.99	--
库存商品			7,507,600.20	--
包装物			7,514,561.26	4,724,000.00
低值易耗品			3,299,964.60	--
自制半成品			52,289,372.18	--
在产品			995,032.30	--
开发产品（1）	377,697,544.26	64,732,509.04	369,170,882.47	64,732,509.04
在建开发产品（2）	2,029,142,437.83		627,739,772.24	--
合 计	2,406,839,982.09	64,732,509.04	1,069,654,728.24	69,456,509.04

注：（1）存货期初数比 2006 年年末数（126,764 万元）减少 26,744 万元系按新准则要求将出租开发产品调至投资性房地产。

（2）本期存货增加主要系无形资产-土地使用权 102,724 万元转入所致

（1） 开发产品

项目名称	竣工时间	2006.12.31	本年增加	本年减少	本年其他减少	2007.06.30
龙岗花园	1995.04	52,602,654.22	--	--	--	52,602,654.22
翠海一期	2000.12	38,604,583.17	--	617,915.72	--	37,986,667.45
翠海二期	2002.12	33,369,389.07	26,080.00	7,924,519.42	--	25,470,949.65
星海一期	2000.12	21,858,593.42	--	291,935.04	--	21,566,658.38
振业城一期	2005.12	108,952,205.09	53,491,030.15	71,064,598.40	--	91,378,636.84
星海二期	2002.12	57,818,313.96	--	669,056.26	--	57,149,257.70
星海三期	2004.08	36,301,052.47	515,293.00	758,110.00	--	36,058,235.47
星海五期	2005.12	16,875,794.63	38,779,465.20	871,676.68	--	54,783,583.15
北海宝丽二期	1995	1,526,026.19	--	1,071,524.79	--	454, 501. 40
北海振业二期	2006	1,262,270.25	--	1,015,870.25	--	246, 400. 00
合 计		369,170,882.47	92,811,868.35	84,285,206.56	--	377,697,544.26

(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	2007.06.30	2006.12.31
金龙大厦	--	2007.12	--	39,140,587.86	29,594,474.39
惠阳项目	2008.05	2013.10	--	70,856,015.54	--
北海宝丽小区三期	2007.10	2008.09	--	5,826,222.07	561,130.52
星海名城六期	2005.10	2007.10	72,635 万	507,247,338.48	317,692,606.81
星海名城七期	2007.09	2009.09	--	69,670,747.39	8,101,048.50
振业城二期	2007.09	-2009.07	--	154,119,261.19	794,325.00
振业城学校	--	--	--	20,835,251.42	20,285,251.42
宝荷项目	2007.09	2009.09	--	792,681,762.69	436,585.00
湖南浪琴湾项目	2007.12	2013.10	--	320,000,271.00	237,686,101.50
贵州董公寺项目(1)	--	--	--	23,455,272.64	
贵州董公寺项目(2)				22,406,433.99	12,580,249.10
南宁项目	2008.06	2010.10		2,772,464	
零星工程	--	--	--	130,809.56	8,000.00
合 计				2,029,142,437.83	627,739,772.24

(1) 贵州董公寺项目(1)为集团本部持有董酒公司厂区工业用地约 233 亩土地使用权，本公司按照评估价确定公开挂牌价格为 3,500 万元,申易通投资公司作为唯一摘牌的意向受让方,按挂牌价格受让董酒公司厂区约 233 亩土地使用权，转让总价款为 3,500 万元，申易通投资公司已支

付土地使用权转让总价款的 30%即人民币 1,050 万元；剩余 70%转让价款人民币 2,450 万元在协议签署之日起一年内付清。

(2) 贵州董公寺项目(2)为贵州振业房地产开发有限公司持有商品房用地。

(4) 房地产存货跌价准备

项目名称	2006.12.31	本年增加	本年减少	2007.06.30
新城花园	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	--			--
合 计	64,732,509.04			64,732,509.04

6. 可供出售金额资产

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	2007-06-30
武汉商场股份有限 上市公司法人					
公司	股	420,000.00	0.25%	768,000.00	5,245,800.00

本公司所持有该上市公司法人股截至到本报告期间末已过限售期，因此本公司将其从长期股权投资科目转为可供出售金融资产科目进行核算，本报告期末按公允价值(2007年6月30 日收盘价)计量，其公允价值变动计入资本公积。

7. 长期投资

项 目	2006-12-31		本年 增加	本年减少	2007-06-30	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	181,257,476.64	32,703,355.75		7,429,978.67	173,827,497.97	8,463,355.75
合计	181,257,476.64	32,703,355.75		7,429,978.67	173,827,497.97	8,463,355.75

*本报告期长期股权投资减少 743 万元，主要原因有：1、合并范围变化，本报告期按新企业会计准则规定将惠阳市振业创新发展有限公司纳入并表范围，故转出其他长期投资-惠阳市振业创新发展有限公司 564.4 万元；2、收到振业(合肥)股份有限公司股利分配 101.8 万元；3、武汉商场股份有限公司股票 76.8 万元于 2007 年 4 月 4 日解除限售，按新准则规定调整到可供出售金融资产项目。

* 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	2006-12-31	2007-06-30	减值准备
深圳市长城投资控股股份有限公司	上市公司法人股	16,884,068.00	7.05%	85,423,935.90	85,423,935.90	--
深圳市金众（集团）股份有限公司	非上市公司法人股	5,288,456.00	4.53%	13,429,220.00	13,429,220.00	--
深圳市特皓（集团）股份有限公司	非上市公司法人股	9,320,451.00	15%	25,072,039.51	25,072,039.51	--
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	15%	26,703,037.94	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	24%	10,640,776.87	9,622,408.87	--
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	0	--
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	--
合 计				<u>166,148,363.74</u>	<u>164,361,995.74</u>	<u>636,353.52</u>

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
		2006-12-31	本期增加	本期减少	2007.06.30		
天津振业化工实业有限公司*1	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*1	1989	490,434.54	--	--	490,434.54	100%	490,434.54
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*1	1997	1,384,076.29	--	--	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		1,157,991.40	--	--	1,157,991.40		1,157,991.40
惠阳市振业创新发展有限公司	2002	5,643,610.67		5,643,610.67	0	47%	--
合 计		15,109,112.90		5,643,610.67	9,465,502.23		7,827,002.23

本报告期按新企业会计准则规定将惠阳市振业创新发展有限公司纳入并表范围。

** 长期减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	--	--	636,353.52
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
北海长江股份有限公司	294,500.00	--	--	294,500.00
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	32,703,355.75	--	24,240,000.00	8,463,355.75

*本公司原持有贵州振业董酒股份有限公司股份于本报告期全部转让，对于该项投资已计提 2424 万元的减值准备也全部转回。

8. 投资性房地产

项目名称	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.06.30
桂圆市场	16,674,210.49	--	278,588.20	16,395,622.29
宝丽大厦	48,754,564.67	--	772,495.16	47,982,069.51
振业大厦	136,243,540.34	--	2,101,939.28	134,141,601.06
宝泉庄	9,822,181.13	--	145,761.64	9,676,419.49
振业景洲	35,337,043.10	--	533,841.20	34,803,201.90
振业梅苑	7,624,581.14	--	94,771.74	7,529,809.40
业城阁	12,989,350.11	--	206,978.58	12,782,371.53
合 计	267,445,470.98	--	4,134,375.80	263,311,095.18

按新企业会计准则规定由出租开发产品转入投资性房地产，本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，本期减少额为本期折旧摊销数。

9. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	2006.12.31	本年增加	本年减少	2007.06.30
原 值		--		
房屋及建筑物	76,873,564.50	--	55,038,066.30	21,835,498.20
机械设备	24,781,239.40	--	24,249,808.40	531,431.00

运输设备	8,711,104.19	145,500.00	2,172,002.19	6,684,602.00
电子设备	1,689,783.68	594,595.06	315,029.73	1,969,349.01
其他设备	4,460,391.10	5,000.00	592,489.96	3,872,901.14
固定资产装修	20,980,866.51		5,281,622.39	15,699,244.12
合 计	137,496,949.38	745,095.06	87649018.97	50,593,025.47

10. 固定资产及累计折旧（续）

固定资产类别	2006.12.31	本年增加	本年减少	2007.06.30
累计折旧				
房屋及建筑物	13,661,789.03	761,945.81	10,781,897.54	3,641,837.30
机械设备	20,077,010.41		19,943,410.96	133,599.45
运输设备	6,388,449.44	195,824.03	2,829,441.03	3,754,832.44
电子设备	919,901.50	273,550.24	84,597.80	1,108,853.94
其他设备	1,864,128.57	23,002.80	1,695,394.03	191,737.34
固定资产装修	4,131,795.58		1,031,049.88	3,100,745.70
合 计	47,043,074.53	1,254,322.88	35,162,746.24	13,134,651.17
净 值	90,453,874.85			37,458,374.30
减：固定资产 减值准备*				
净 额	90,453,874.85			37,458,374.30

固定资产净值减少 5299 万元；主要原因系合并范围发生变化所致，本报告期内减少了董酒公司及增加惠阳公司而产生固定资产净值变动分别为增加 49.45 万元和减少 5142 万元。

11. 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	444,661.61		166,935.35		277,726.26
商标权	800,000.00	693,328.00		693,328.00		
土地使用权	1,283,049,550.57	1,027,244,974.37		1,027,244,974.37		
合 计	1,284,051,550.57	1,028,382,963.98				
减：无形资产 减值准备*	--	--	--	--	--	
净 额		1,028,382,963.98				277,726.26

注（1）商标权系本公司子公司董酒股份持有，本报告期董酒股份已转让。

（2）本报告期无形资产-土地使用权 102,724 万元转入存货—在建开发产品。

12. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	年初余额	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	期末余额
装修费	11,743,776.43	1,696,272.27	61,263.85	494,443.24	10,480,683.55	1,263,092.88
对讲机	530,282.03	186,193.80	27,324.00	129,899.88	446,664.11	83,617.92
服装费	1,144,019.44	366,958.65		125,948.45	903,009.24	241,010.20
工具材料	630,554.27	89,418.11		45,860.99	586,997.15	43,557.12
局域网系统软件	2,407,138.59	25,120.04	1,877,334.00	28,500.14	533,184.69	1,873,953.90
广告牌	3,160,000.00	263,333.23		263,333.23	3,160,000.00	
合 计	19,615,770.76	2,627,296.10	1,965,921.85	1,087,985.93	16,110,538.74	3,505,232.02

13. 递延所得税资产

项 目	2007. 1. 1	2007.06.30
递延所得税资产	46,883,007.93	27,640,498.19

注：期末递延所得税资产系：(1)减值准备产生可抵扣暂时性差异 8659 万元，确认递延所得税资产 1299 万元，（2）预提费用产生可抵扣暂时性差异 6984 万元，确认递延所得税资产 1048 万元，子公司亏损产生可抵扣暂时性差异而确认递延所得税资产 417 万元。

14. 短期借款

借款条件及币种	2007.06.30		2006.12.31	
	原 币	折人民币	原 币	折人民币
信用借款：				
人民币	95,000,000.00	95,000,000.00	395,000,000.00	395,000,000.00
保证借款：				
人民币	255,000,000.00	255,000,000.00	255,000,000.00	255,000,000.00
合 计	350,000,000.00	350,000,000.00	650,000,000.00	650,000,000.00

本公司借款中无逾期借款。

15. 应付账款

应付帐款年末较年初增加 68 万元，增幅 1.42%。无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的

股东单位款项。

16. 预收账款

账 龄	2007.06.30		2006.12.31	
	金 额	比例	金 额	比 例
1 年以内	104,722,109.00	90	78,460,494.8	99.85
1-2 年	11,194,613.46	10	120,000.00	0.15
合 计	1,159,16,722.46	100	78,580,494.80	100

预收帐款年末数较年初数增加 3,734 万元，主要原因是本公司开发项目振业城一期销售回款。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 11,484 万元,有关情况如下：

项目名称	2007-06-30	2006-12-31	预计竣工时间	备 注
翠海花园		11,319,617.45	2003 年 6 月	*1
星海三期	7,612,681.00	4,121,201.00	2004 年 6 月	*1
星海五期	2,478,842.00	2,304,302.00	2006 年 5 月	*1
振业城一期	102,243,267.00	46,551,809.74	2005 年 12 月	*1
其他	2,510,006.32	1,563,634.60		
合 计	114,844,796.32	65,860,564.79		

* 1 该等项目已竣工，该部分销售截至 2007 年 06 月 30 日止仍没有入伙或交清房款，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。

17. 应付股利

应付投资者名称	2007.06.30	2006.12.31
深圳市长城投资控股股份有限公司	1,512,608.04	1,512,608.04
深圳市建安集团有限公司	113,359.86	113,359.86
深圳市金众股份公司	440,062.38	440,062.38
深圳市动力有限公司	916,939.62	916,939.62
北海振业自然人股东	966,728.85	966,728.85
北海振业社团法人股东	601,186.78	601,186.78
合 计	4,550,885.53	4,550,885.53

18. 应交税金

税 种	税率	2007.06.30	2006.12.31
增值税		-14,564.52	3,975,945.61
企业所得税	15%	7,997,669.23	4,348,212.88
城市维护建设税	1%	-110,443.32	765,188.11
个人所得税		-3,560,733.17	-3,616,575.13
营业税	3%、5%	-9,641,432.19	-2,503,261.98
消费税			5,823,189.92
土地使用税			1,425,850.24
房产税		3,456,594.32	5,197,974.53
教育费附加		-40,284.46	238,249.91
土地增值税		-1,324,419.78	
土地增值税*		38,712,925.35	32,579,680.27
其 他		-34,083.44	-616,650.44
合 计		35,441,228.02	47,617,803.92

注：（1）土地增值税*期初数 3258 万元由原预提费用科目转入，原预提费用科目为补提振业城一期土地增值税,本报告期同样按“振业城一期”销售收入 0.5%预缴了土地增值税后,预提土地增值税 613 万元。

（2）因合并报表范围发生变化，消费税减少 582 万元、增值税减少 398 万元。

19. 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(一)工资奖金补贴津贴	25,892,121.81	10,606,546.10	9,438,238.23	27,060,429.68
(二)职工福利费	3,627,392.33	454,593.97	566,702.06	3,515,284.24
(三)社会保险费	1,364,580.00	2,584,410.81	2,584,410.81	1,364,580.00
其中：1、医疗保险费	360,391.97	682,555.00	682,555.00	360,391.97
2、基本养老保险费	947,919.86	1,795,288.17	1,795,288.17	947,919.86
3、年金缴费				
4、失业保险费	10,884.98	20,615.33	20,615.33	10,884.98
5、工伤保险费	23,069.71	43,692.27	43,692.27	23,069.71
6、生育保险费	22,313.48	42,260.03	42,260.03	22,313.48
(四)工会经费	257,418.61	5,767,482.62	1,858,249.72	4,166,651.52
(五)职工教育经费	154,451.17	3,460,489.57	1,114,949.83	2,499,990.90
(六)住房公积金		403,624.00	403,624.00	
(七)其他	835,795.00	12,591,605.25	13,107,944.25	319,456.00
合 计	32,131,758.92	35,868,752.32	29,074,118.90	38,926,392.34

应付职工薪酬—其他项目为物业公司安管中心安管员和清洁绿化中心临时工未与管理处结算工资。本公司应付工资职工薪酬中无拖欠工资。

20. 其他应付款

其他应付款期末较期初减少 805 万元，降幅 4.64%，主要原因是本年支付的公共设施专用基金 813 万元,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。

21. 预计负债

项 目	2007.06.30	2006.12.31
预计延迟办证赔偿	2,281,603.05	2,384,071.91

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，截至 2007 年 06 月 30 日尚未支付的预计赔偿损失 228 万元。

22. 递延所得税负债

项 目	2007. 1. 1	2007.06.30
递延所得税负债		671,670.00

本公司持有武汉商场股份有限公司股票 42 万股于 2007 年 4 月 4 日解除限售流通，按新准则规定调整到可供出售金融资产项目，本报告期末按公允价值(2007 年 6 月 30 日收盘价)计量,其公允价值变动计入资本公积，同时按账面价值与计税基础差异 477.78 万元确认应纳暂时性差异的所得税影响 67 万元。

23. 长期借款

借款条件 及币种	2007.06.30		2006.12.31	
	原 币	折人民币	原 币	折人民币
担 保:				
RMB	425,000,000.00	425,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
信 用:				
RMB	680,000,000.00	680,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
合 计	1,105,000,000.00	1,105,000,000.00		550,000,000.00
其中：长期借款				
一年内到期长期负债				350,000,000.00

24. 长期应付款

项 目	2007.06.30	2006.12.31
本体维修基金	6,663,897.85	6,115,430.19
合 计	6,663,897.85	6,115,430.19

25. 股 本

	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	64,246,103	25.33%				-29,274,557	-29,274,557	34,971,546	13.19%
1、国家持股	41,563,132	16.39%				-12,679,582	-12,679,582	28,883,550	11.39%
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	22,682,971	8.94%				-16,594,975	-16,594,975	6,087,996	2.40%
其中：境内非国有法人持股	16,572,055	6.53%				-16,572,055	-16,572,055	0	0
境内自然人持股	6,110,916	2.41%				-22,920	-22,920	6,087,996	2.40%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	189,345,528	74.67%				29,274,557	29,274,557	218,620,085	86.21%
1、人民币普通股	189,345,528	74.67%				29,274,557	29,274,557	218,620,085	86.21%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	253,591,631	100%						253,591,631	100.00%

26. 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	11,438,590.27			11,438,590.27
其它资本公积		3,806,130.00		3,806,130.00
合 计	597,698,860.31	3,806,130.00		601,504,990.31

资本公积—其它资本公积增加系本公司持有武汉商场股份有限公司股票 42 万股于 2007 年 4 月 4 日解除限售，按新准则规定调整到可供出售金融资产项目，本报告期末按公允价值 (2007 年 6 月 30 日收盘价) 计量, 其公允价值变动计入资本公积。

27. 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	161,027,323.14			161,027,323.14
任意盈余公积	84,016,561.92			84,016,561.92
合 计	245,043,885.06			245,043,885.06

28. 未分配利润

项 目	2007 年 1-6 月
净利润	78,862,697.98
加： 期初未分配利润	216,985,410.95
其他转入	--
减： 提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
支付现金股利	88,575,070.85
期末余额	207,091,038.08

29. 主营业务收入及成本

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
房地产业	155,658,400.00	842,195,731.24	88,713,029.623	529,977,854.19	66,945,370.38	312,217,877.05
服务业	43,906,415.34	38,727,200.34	32,272,513.88	29,110,612.52	11,633,901.46	9,616,587.82
工 业	4,034,169.22	1,280,349.96	1,023,140.50	326,989.86	3,011,028.72	953,360.10
公司内部行业 间相互抵销						
合 计	203,598,984.56	882,203,281.54	122,008,684.00	559,415,456.57	81,590,300.56	322,787,824.97

本公司主营业务收入 97%以上来自于广东省深圳地区。

本期房地产业收入较去年同期减少 68,653.73 万元，减幅 81.52%，主要原因是上半年房地产收入均为项目的尾盘销售，且期内暂无新项目结算所致。

本公司的 2007 年上半年房地产业毛利率（43%）较 2006 年上半年（37%）略有增长，主要原因是 2007 年上半年 “振业城一期” 项目销售价格有所上升。

30. 财务费用

项 目	2007年1-6月	2006年1-6月
利息支出	39,785,948.04	18,177,357.06
减：利息收入	2,950,483.74	1,849,417.46
资本化利息	38,156,086.82	4,368,418.07
汇兑损失		55,654.00
减：汇兑收益		-
手续费	615,078.06	
其 他	9,026.01	301,710.69
合 计	-696,518.45	12,316,886.22

财务费用—利息支出 2007 年 1-6 月较 2006 年 1-6 月增加 2,161 万元，增幅 19%，主要原因增加银行借款所致，本报告期利息计入星海六期开发成本进行资本化。

31. 投资收益

单位：（人民币）元

产生投资收益的来源	2007年1-6月	2006年1-6月
1、成本法核算的长期股权投资收益		
2、权益法核算的长期股权投资收益		
3、处置长期股权投资产生的投资收益	62,769,259.93	
4、持有交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等期间取得投资收益及处置收益		
5、其他		
合计	62,769,259.93	

投资收益系本公司原持有贵州振业董酒股份有限公司股份于本报告期全部转让产生。

32. 营业外收入

项 目	2007年1-6月	2006年1-6月
处置固定资产净收益		
固定资产盘盈		
补偿收入*	3,485,182.00	
政府财政节能补贴		

房产销售违约金及更名费	352,840.26	
罚款净收入		
其 他	490,179.45	2,497,948.28
合 计	4,328,201.71	2,497,948.28

* 补偿收入是本公司之下属公司贵州振业董酒股份有限公司 06 年已交税款的地方财政返还。

33. 营业外支出

项 目	2007 年 1-6 月	2006 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	468,836.53	100,000.00
捐赠支出	90,000.00	
延迟办证及其他赔偿		303,586.40
担保损失		
其 他	18,590.29	79,451.44
合 计	577,426.82	498,397.84

34. 收到的其他与经营活动有关的现金

本报告期收到的其他与经营活动有关的现金计人民币 11,731,417.31 元，具体情况如下：

项 目	2007 年 1-6 月
各项押金	10,148,127.30
本体维修基金	72,488.07
代收办证税费	1,088,083.00
其 他	422,718.94
合 计	11,731,417.31

35. 支付的其他与经营活动有关的现金

本报告期支付的其他与经营活动有关的现金计人民币 31,169,719.87 元，具体情况如下：

项 目	2007 年 1-6 月
房屋公用设施维修基金	15,257,512.53
广告宣传费	7,145,259.37
营业费用支付的现金	4,069,773.53
管理费用支付的现金	897,858.69
退各种押金	3,442,133.00
物业公司代付各类款项	357,182.75
合 计	31,169,719.87

六、 母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

账 龄	2007.06.30			2006.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
3年以上	2,094,834.54	100	212,038.26	2,094,834.54	100	212,038.26
合 计	2,094,834.54		212,038.26	2,094,834.54		212,038.26

本公司应收账款期末余额无变化。

2. 其他应收款

账 龄	2007.06.30			2006.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	390,286,231.62	97.73	5,758,584.56	115,171,691.21	69.75	5,758,584.56
1-2 年	332,231.00	0.08	303,600.00	5,060,000.00	3.06	303,600.00
2-3 年	369,373.32	0.09	340,742.32	4,259,279.05	2.58	340,742.32
3 年以上	8,369,078.36	2.10	8,340,447.36	40,619,742.02	24.61	8,340,447.36
合 计	399,356,914.30	100	14,743,374.24	165,110,712.28	100	14,743,374.24

本年度其他应收帐款较上年大幅增长，主要是与下属子公司往来款。

3. 长期投资

项 目	2007.1.1		本年增加	本年减少	2007.06.30	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	416,680,413.34	31,250,864.35	100,000.00	42,137,108.07	374,643,305.27	7,010,864.35
合 计	416,680,413.34	31,250,864.35	100,000.00	42,137,108.07	374,643,305.27	7,010,864.35

股票投资

被投资单位名称	股 份 性 质	股票数量	投 资 金 额				占被投资单位 注册资本比例	减值准备
			2007.1.1	本期增加	本期减少	2007.06.30		
深圳市长城投资控股股份有限公司	上市公司法人股	16,884,068.00	85,423,935.90	--		85,423,935.90	7.05%	--
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	28,670,330	32,736,320.78			32,736,320.78	87.67%	--
振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	8,800,000.00	10,640,776.87		1,018,368.00	9,622,408.87	24%	--
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	9,320,451.00	25,072,039.51	--		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	26,703,037.94	--		26,703,037.94	15%	--
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	40,250,740.07		40,250,740.07		68%	
合 计			239,035,424.59	100,000.00	42,037,108.07	197,098,316.52		636,353.52

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
		2007.1.1	本期增加	本期减少	2007.06.30		
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
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	1,384,076.29			1,384,076.29	100%	1,384,076.29
深圳市振业大厦投资发展有限公司	1996	--			--	100%	--
深圳市振业物业发展公司	1993	6,712,603.34			6,712,603.34	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	5,643,610.67			5,643,610.67	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	2005	117,619,349.57			117,619,349.57	80%	
贵州振业房地产开发有限公司	2006	39,786,914.34			39,786,914.34	100%	
合 计		177,644,988.75		100,000.00	177,544,988.75		6,374,510.83

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)	
	2007年1-6月	2006年1-6月	2007年1-6月	2006年1-6月	2007年1-6月	2006年1-6月
房 地 产 销售收入	151,022,711.00	832,569,211.64	86,625,634.58	523,868,326.06	64,397,076.42	308,700,885.58
租金收入	13,330,694.84	11,201,950.95	6,563,127.33	6,592,338.45	6,767,567.50	4,609,612.50
合 计	164,353,405.84	843,771,162.59	93,188,761.91	530,460,664.51	71,164,643.93	313,310,498.08

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本期变化,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

本公司除下表列示的存在控制关系的关联方所持有股份发生变动外,其他子公司所持股份没有变化(详见附注四);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	年 初 数		本 年 增 加		本 年 减 少		年 末 数	
	金 额	比例	金 额	比例	金 额	比例	金额	比例
深圳市国资委	54,822,715	21.62					51,153,889	20.17

贵州振业董酒股份有限公司	40,250,740.07	68%			40,250,740.07	68%		
--------------	---------------	-----	--	--	---------------	-----	--	--

（二）、 关联方交易

本公司 2007 年上半年无需要披露的重大关联方交易。

八、 或有事项

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研究室驻深圳办事处（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。2006 年 9 月 1 日，根据执行法院《通知书》，本公司应支付复工建设款项 2136 万元，省驻深办、金龙公司应付 1282 万元（截至本报告书披露之日，省驻深办、金龙公司尚未完全履行出资义务）；通知确定该项目由本公司负责包干建设，复工建设资金不足部分，由本公司承担。2007 年 1 月 31 日，该项目取得《工程建设施工许可证》，预计于 2007 年 12 月竣工。根据审判法院指定的中介机构所作的审计报告，认为完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需 3,418 万元，根据本案承办律师的法律意见，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。

九、 承诺事项

本公司与深圳市福永街道福围社区居民委员会（以下简称“福围居委会”）于 2005 年 12 月 28 日签署《合作开发项目协议书》，双方共同合作开发位于深圳市宝安区龙华街道办清泉路项目，该项目用地面积 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。具体规划技术经济指标尚需报政府规划部门批准，截至目前公司继续就项目合作后续事项开展工作，但未取得实质性进展。

十、 资产负债表日后事项

本报告期内，本公司及子公司无需要说明的资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项

本公司采取的土地增值税政策的依据为深圳市地方税务局 2005 年 11 月 2 日发布的《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6 号），对 2005 年 11 月 1 日之后（含 2005 年 11 月 1 日）签定合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。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。

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。本公司 2006 年底按房地产开发项目“振业城一期”销售收入的 0.5% 预缴土地增值税后，又预提 4.5% 的土地增值税准备金计 2,368 万元，报告期内按“振业城一期”本期销售收入 0.5% 预缴了土地增值税后，又预提 4.5% 的土地增值税准备金计 613 万元，截止 2007 年 06 月 30 日共计提土地增值税准备金 2,981 万元。因具体的清算细则尚未出台，对整个项目的具体影响金额无法确定。

十二、 其他财务资料

1、净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2007 年 1—6 月	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
归属于公司普通股股东的净利润	6.03	6.02	0.311	0.311
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.76	1.76	0.091	0.091

其中，非经常性损益明细如下：

项 目	金 额
股权处置收益	38,529,259.93
营业外收入	4,328,201.71
转回的减值准备	24,240,000.00
营业外支出	-577,426.82
所得税	-10,690,298.17
非经常性损益合计	55,829,736.65

营业外收支的具体内容详见“附注五、32 和附注五、33”，扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润 23,032,961.33 元。

2、比较利润表的调整过程

2.1 净利润差异调节表

项目	金额
2006.1.1—6.30 净利润（原会计准则）	174,586,602.95
加：追溯调整项目影响合计数	-4,387,118.35
其中：营业成本	
销售费用	
管理费用	
公允价值变动收益	
投资收益	
所得税影响	-2,518,131.09
其他	-1,868,987.26
减：追溯调整项目影响少数股东损益	-432,502.29
2006.1.1—6.30 归属于母公司所有者的净利润（新会计准则）	170,631,986.89

假定全面执行新会计准则的备考信息	
一、加：其他项目影响合计数	
其中：开发费用	
债务重组损益	
非货币性资产交换损益	
投资收益	
所得税	
其他	
二、加：追溯调整项目影响少数股东损益	-432,502.29
三、加：原中期财务报表列示的少数股东损益	-740,220.46
2006.1.1—6.30 模拟净利润	169,459,264.14

2.2 利润表调整项目表

(2006.1.1—6.30)

单位：(人民币)元

项 目	调整前	调整后
营业成本	559,415,456.57	559,415,456.57
销售费用	12,752,777.39	12,752,777.39
管理费用	46,470,929.91	46,470,929.91
公允价值变动收益	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00
旧准则下未确认投资损失	1,868,987.26	0.00
所得税	30,864,198.83	33,382,329.92
净利润	174,586,602.95	170,631,986.89

3、主要会计数据和财务指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
总资产	3,239,841,547.34	2,918,925,351.04	2,965,808,358.97	10.99%	9.24%
所有者权益(或股东权益)	1,307,231,544.45	1,273,617,409.35	1,313,319,787.32	2.64%	-0.46%
每股净资产	5.155	5.022	5.179	2.64%	-0.46%
	报告期(1—6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业利润	84,228,034.12	200,842,043.62	200,842,043.62	-58.06%	-58.06%
利润总额	87,978,809.01	202,841,594.06	202,841,594.06	-56.63%	-56.63%
净利润	78,862,697.98	174,586,602.95	170,631,986.89	-54.83%	-53.78%
扣除非经常性损益后的净利润	23,032,961.33	172,587,052.51	168,632,436.45	-86.65%	-86.34%
基本每股收益	0.311	0.688	0.673	-54.83%	-53.78%
稀释每股收益	0.311	0.688	0.673	-54.83%	-53.78%

净资产收益率	6.03%	14.20%	13.88%	-8.17%	-7.85%
经营活动产生的现金流量净额	-342,266,209.77	674,424,540.08		-150.75%	
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.349674705	2.659490526		-150.75%	

4、资产减值准备明细表

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少数		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	11,405,691.30				11,405,691.30
二、存货跌价准备	69,456,509.04			4,724,000.00	64,732,509.04
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	32,703,355.75			24,240,000.00	8,463,355.75
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	113,565,556.09			28,964,000.00	84,601,556.09