



深圳市振业（集团）股份有限公司

SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO.,LTD.

2008年半年度报告

二〇〇八年七月三十一日

【 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、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

董事马兴文因公未出席审议本报告的董事会会议，委托董事长李永明代出席会议并行使表决权。

本报告期财务报告未经审计。

本公司董事长李永明、主管财务工作的总经理李富川、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 7 页
第四节	董事会报告-----	第 8 页
第五节	重要事项-----	第 12 页
第六节	财务报告-----	第 23 页
第七节	备查文件-----	第 23 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@126.com

（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>

电子信箱：szzygp@126.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2008年半年度报告的指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司2008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：2008年5月8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：440301103341062

税务登记号码：深地税登字440300618831041

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（%）
总资产	6,144,874,343.18	5,568,431,161.83	10.35
所有者权益（或股东权益）	1,737,528,017.81	1,720,595,104.07	0.98
每股净资产	3.43	6.78	-49.41
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期 增减（%）
营业利润	287,139,087.64	84,228,034.12	240.91
利润总额	286,048,865.36	87,978,809.01	225.13
净利润	235,639,668.45	78,862,697.98	198.80
扣除非经常性损益后的净利润	236,531,957.32	23,032,961.33	926.93
基本每股收益	0.465	0.311	49.20
稀释每股收益	0.465	0.311	49.20
净资产收益率	13.56%	6.09%	7.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,213,543,332.62	-342,266,209.77	-254.56
每股经营活动产生的现金流量净额	-2.39	-1.35	-77.03

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
对外捐赠	-1,339,531.04
除上述以外的营业外收支净额	249,308.76
扣除所得税影响	200,506.81
扣除少数股东影响	-2,573.40
非经营性损益合计	-892,288.87

第二节 股本变动和主要股东持股情况

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	34,971,546	13.79%		11,145,982	11,145,982	-12,679,582	9,612,382	44,583,928	8.79%
1、国家持股	28,883,550	11.39%		5,847,710	5,847,711	-17,188,129	-5,492,708	23,390,842	4.61%
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	6,087,996	2.40%		5,298,272	5,298,271	4,508,547	15,105,090	21,193,086	4.18%
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	6,087,996	2.40%		5,298,272	5,298,271	4,508,547	15,105,090	21,193,086	4.18%
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	218,620,085	86.21%		115,649,834	115,649,833	12,679,582	243,979,249	462,599,334	91.21%
1、人民币普通股	218,620,085	86.21%		115,649,834	115,649,833	12,679,582	243,979,249	462,599,334	91.21%
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	100.00%		126,795,816	126,795,815	0	253,591,631	507,183,262	100.00%

注 1：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（以下简称“深圳市国资委”）所持有 12,679,582 股有限售条件的流通股于 2008 年 1 月 30 日解除限售，可上市流通，公司无限售条件股份增加 12,679,582 股，有限售条件股份相应减少。

注 2：报告期内，公司实施第二期股权激励计划，管理层于 2008 年 2 月 5 日受让深圳市国资委所承担的激励股份 4,508,547 股，有限售条件的国家持股数减少 4,508,547 股，有限售条件的自然人持股数相应增加。

注 3：2008 年 4 月 29 日，公司实施 2007 年度分红派息及资本公积转增股本方案，即以原总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股送 5 股红股派发现金股利 1.00 元（含税），并以资本公积每 10 股转增 5 股，公司股份总数由 253,591,631 股增加至 507,183,262 股。

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	70,323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	18.39%	93,290,684	23,390,842	0
深圳市长城投资控股股份有限公司	其他	3.31%	16,806,756	0	0
中国建设银行－鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	2.33%	11,800,000	0	0
深圳市远致投资有限公司	其他	0.89%	4,499,400	0	0
李永明	其他	0.88%	4,472,328	4,472,328	0
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.77%	3,903,150	0	0
中国工商银行－诺安平衡证券投资基金	其他	0.55%	2,812,510	0	0
中国农业银行－新世纪优选分红混合型证券投资基金	其他	0.54%	2,724,114	0	0
李富川	其他	0.42%	2,146,716	2,146,716	0
罗力	其他	0.42%	2,146,716	2,146,716	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	69,899,842			人民币普通股	
深圳市长城投资控股股份有限公司	16,806,756			人民币普通股	
中国建设银行－鹏华价值优势股票型证券投资基金	11,800,000			人民币普通股	
深圳市远致投资有限公司	4,499,400			人民币普通股	
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	3,903,150			人民币普通股	
中国工商银行－诺安平衡证券投资基金	2,812,510			人民币普通股	
中国农业银行－新世纪优选分红混合型证券投资基金	2,724,114			人民币普通股	
文传慧	2,109,600			人民币普通股	
瑞银环球资产管理（新加坡）－瑞银卢森堡机构 SICAVII 中国 A 股	2,084,264			人民币普通股	
邱赛珠	2,051,964			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、深圳市远致投资有限公司的实际控制人；李永明、李富川、罗力系参加公司股权激励计划的管理层；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。				

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	52岁	董事长	2006.6-2009.6	1,346,903	4,472,328
李富川	男	48岁	董事、总经理	2006.6-2009.6	646,513	2,146,716
罗 力	男	51岁	董事、党委副书记	2006.6-2009.6	646,513	2,146,716
周复申	女	54岁	董事、财务总监	2006.6-2009.6	0	0
杨松柏	男	46岁	董事	2006.6-2009.6	0	0
马兴文	男	55岁	董事	2006.6-2009.6	0	0
刘佳胜	男	63岁	独立董事	2006.6-2009.6	0	0
侯莉颖	女	54岁	独立董事	2006.6-2009.6	0	0
梅月欣	女	44岁	独立董事	2006.6-2009.6	0	0
贺 云	男	57岁	监事会主席	2006.6-2009.6	0	0
朱大华	男	41岁	监事	2006.6-2009.6	0	0
童庆火	男	45岁	职工监事	2006.6-2009.6	0	124,496
翁 翕	男	49岁	副总经理	2006.6-2009.6	646,513	2,146,716
尤福永	男	49岁	副总经理	2006.10-2009.6	0	0
蓝思远	男	52岁	副总经理	2006.6-2009.6	0	853,690
蒋灿明	男	39岁	副总经理	2006.6-2009.6	94,283	313,062
方东红	男	41岁	董秘、财务部经理	2006.6-2009.6	646,513	2,146,716

注：报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票及其增减变动系实施股权激励计划和2007年度分红派息及资本公积转增股本方案所致。2006年12月14日，公司实施第一期股权激励计划，李永明等22名管理层受让深圳市国资委所承担的6,087,996股激励股份；2008年2月5日，公司实施第二期股权激励计划，李永明等24名管理层受让深圳市国资委所承担的4,508,547股激励股份；2008年4月29日，公司实施2007年度分红派息及资本公积转增股本方案，参与股权激励计划的管理层所持股票数量相应发生变化。

二、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

报告期内，公司无新聘或解聘董事、监事、高级管理人员的情况。

第四节 董事会报告

一、报告期主要经营情况

报告期内，公司完成营业总收入81,078.40万元，较去年同期增加298.23%；营业总成本52,462.71万元，较去年同期增加188.03%；实现营业利润28,713.91万元，较去年同期增加240.91%；净利润23,563.97万元，较去年同期增加198.80%。

各项目基本情况如下表：

项目名称	占地面积 (万 m ²)	目前规划建筑面 积 (万 m ²)	可售面积 (万 m ²)			工程进展	开工时间	竣工时间
			商业	住宅	总计			
星海六期	3.38	15.18	0.23	13.90	14.13	已竣工	2005.10	2007.12
星海七期	1.36	7.28	2.79	3.81 (写字楼)	6.60	在建	2007.08	2011.06
振业城一期	19.77	16	0.66	13.44	14.10	已竣工	2004.05	2007.02
振业城二-三期	9.20	7.72	0.21	7.05	7.26	在建	2007.09	2009.08
振业城四-五期	6.26	23.46	0.29	18.28	18.57	在建	2007.11	2009.08 (四期、五期 1-7 栋)
								2010.09 (五期 8-11 栋)
振业·荷园	10.16	31.66	3.00	26.37	29.37	在建	2007.09	2009.07 (1-6 栋)
								2010.06 (7-13 栋)
振业·中央华府 (原北海宝丽三期)	0.76	2.40	0.36	1.66	2.02	在建	2007.07	2009.02
南宁项目	2.86	11.10	0	8.56	8.56	报建阶段	2008.10	2010.09
惠阳·振业城 一期及商务中心	24.00	9.40	1.72	6.40	8.12	在建	2008.05	2010.08
惠阳·振业城 二、三期	37.26	106.68	2.27	79.33	81.60	土地平整阶段	—	—
长沙项目	48.40	87.40	5.00	77.60	82.60	拆迁阶段	—	—
天津项目	3.48	12.04	—	—	—	前期设计与报 建阶段	—	—
西安地块	17.40	50.52	—	—	—	前期筹备	—	—
龙岗新增地块	10.14	24.33	1.00	22.81	23.81	前期筹备	—	—

注1：上述项目的开工、竣工计划较2007年年度报告披露情况发生变动的原因主要系：

（1）宏观经济以及房地产市场产生的重大变化给项目开发进度带来影响；（2）项目审批进度对开发节奏产生影响；（3）政府批准对项目规划进行了调整；（4）重大天气变化对工程进展产生了影响。

注2: 2008年7月, 深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局下发批文, 同意G02113-0019号宗地(振业·荷园项目)竣工期延长一年(即竣工期限由原来的2009年9月15日延至2010年9月15日)。

注3: 2007年年度报告中披露的天津项目原占地面积为3.68万平方米, 按双方签订的土地使用权出让合同, 其中所含0.2万平方米幼儿园面积不属项目开发面积内。

(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			营业利润率		
	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	营业收入 比上年同 期增减 (%)	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	营业成本比 上年同期增 减 (%)	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	营业利 润率比 上年同 期增减 (%)
房地产	79,529.46	15,565.84	410.92	25,472.39	8,871.30	187.13	45.96%	33.35%	12.61
主营业务分产品情况									
振业城一期	3,433.92	13,638.10	-74.82	1,229.64	7,818.81	-84.27	49.39%	31.35%	18.04
星海六期	72,426.71	—	—	22,335.56	—	—	45.93%	—	—

公司主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。

变动原因说明: 报告期内, 公司开发的星海名城六期在报告期内集中办理了业主入伙手续, 销售面积4.22万平方米, 比去年同期的振业城一期销售面积更多, 导致营业利润增长。

(二) 公司面临的主要困难及应对措施

1、市场压力: 随着宏观调控各项措施效应的逐步体现, 房地产价格快速上涨的势头得到遏制, 但也导致部分地区房地产市场出现成交量明显萎缩、观望气候浓烈的局面, 深圳、广州等珠三角城市甚至出现了“量价齐跌”的局面, 并给公司星海名城六期的销售带来影响, 预计短时间内这种状况仍将持续。

2、资金压力: 持续紧缩的信贷政策使公司融资难度加大, 融资成本提高, 报告期内贷款净增加额 12.7 亿元, 截止 6 月末贷款余额 36.57 亿元, 资产负债率已达到 70.37%。再加上 2008 年新开工面积和项目开发投资都创历史新高, 公司资金压力较大。

3、成本压力: 随着 CPI (居民消费价格指数) 和 PPI (生产者物价指数) 的持续走高, 建材和人工成本提升幅度较大, 导致公司的建安成本较大增加, 压缩了公司的利润空间。

针对上述困难, 公司将根据自身发展的实际, 继续实行稳健、谨慎的发展策略, 以发展质量为主, 兼顾发展速度, 并积极采取以下应对措施:

1、以苦练内功、夯实基础、脚踏实地、稳健发展为本宗旨，加强执行力度，并在企业管理的各个环节和经营过程中执行风险管理，建立健全全面风险管理体系；

2、开源节流，增收节支，强化营销工作，重视融资工作，盘活存量资产，提高资金使用效率，加强成本费用的全过程控制，并严格控制非生产性开支，科学把握项目的开发规模和开发节奏，确保现金流的良性循环。

二、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、项目投资情况

报告期内，公司项目投资及销售情况如下表：

项目名称	报告期内投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	报告期内销售 面积 (万平方米)	报告期内销售 收入 (万元)	累计销售面积 (万平方米)	累计销售收入 (万元)
星海六期	—	76,153.62	4.22	72,426.71	7.96	131,040.83
星海七期	1,854.28	9,660.55	—	—	—	—
振业城一期	—	75,168.21	0.23	3,433.92	13.71	121,025.55
振业城二-五期	22,078.11	46,949.78	—	—	—	—
振业·荷园	18,339.25	99,847.32	—	—	—	—
惠阳·振业城	2,153.02	12,325.46	—	—	—	—
长沙浪琴湾项目	148.18	38,254.34	—	—	—	—
南宁项目	82.20	19,433.79	—	—	—	—
振业·中央华府 (原北海宝丽三期)	1,099.69	2,496.18	—	—	—	—
天津项目	3,194.48	108,288.90	—	—	—	—
龙岗新增地块	69,024.15	69,024.15	—	—	—	—
西安项目	31,777.00	31,777.00	—	—	—	—
合计	149,750.60	589,379.30	—	—	—	—

2、股权投资情况

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

三、2008 年经营计划调整情况

依据公司稳健、谨慎的发展策略，并结合上半年实际经营情况，经董事会审议通过，决定对 2008 年度经营发展计划部分内容进行调整，涉及调整的内容如下：2008 年，公司的在建项目与新开工项目施工面积由原定的 130 万平方米减少至 118 万平方米，主要系原定 2008 年底开工的天津新开路项目延期开工所致；房地产直接投资由原定的 16 亿元减少至 11 亿元，主要系公司调整各项目开发节奏所致；星海名城六期销售目标由原定的“销售率达到 80%”调整为“销售率达到 68%（不含商业及需向政府移交的经济适用房）”；振业·中央华府（原北海宝丽三期）销售目标由原定的“销售率达到 50%”调整为“预售率达到 50%（该项目因天气原因将竣工时间由 2008 年 12 月延至 2009 年 2 月，预售收入将不能在 2008 年度结转）”。

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 2008 年第一季度报告中预计 2008 年中期公司累计净利润与上年同期相比大幅增长，增长幅度在 190%以上。公司 2008 年中期实际完成净利润 235,639,668.45 元，较 2007 年中期净利润 78,862,697.98 元实际增长 198.80%。

五、预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

预计 2008 年 1-9 月净利润与上年同期相比大幅增长，增长幅度在 50%—100%之间。

主要原因是：公司收入的主要来源为房地产项目的开发和销售，收入和利润的确认受项目开发结算期的影响存在明显的不均衡性。上年同期，星海名城五期基本售完，振业城一期已进入销售后期。2008 年房产销售收入集中在星海名城六期，星海名城六期在上半年已实现销售收入 72,427 万元。因受宏观调控及市场的影响，未来的房产销售具有较大不确定性。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司停止执行产权代表报告制度，并积极实施内幕信息知情人报备制度和公司治理非规范情况信息披露制度，按月向深圳证监局报送内幕知情人员信息表。此外，公司及控股股东均按照深圳证监局《关于向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》及其补充通知的要求，以书面形式承诺健全内幕信息知情人报备制度，加强对未公开信息的管理。

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层的职责明确，议事程序规范，权力均能得到正常行使。尤其在2007年年度报告编制和披露过程中，进一步明确了独立董事的职责，充分发挥审计委员会的监督作用，维护了年度审计的独立性，夯实了年报编制工作基础，提高了公司信息披露质量。

为了加强公司内部控制，规范公司治理需要，公司对《公司章程》、《董事会议事规则》、《前次募集资金管理制度》、《薪酬管理制度》、《关联交易管理办法》等规范性文件进行了修订，并制定了《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《独立董事年报工作制度》、《董事会审计委员会年度审计工作规程》等规章制度，为完善公司治理提供了有力的制度保障。

同时，公司注重加强对董事、监事和高级管理人员的宣传、教育和培训，先后多次在董事会会议和内部办公会议上组织董事、监事、高级管理人员学习落实监管机关关于规范治理、内部控制、信息披露、投资者关系管理、社会责任等方面的监管要求，切实提高了董事、监事和高级管理人员的责任意识和履职能力。

二、公司2007年度股东大会审议通过了2007年度分红派息及资本公积转增股本方案，以2007年12月31日总股本253,591,631股为基数，向全体股东每10股送5股红股派发现金股利1.00元（含税），共计派发现金股利人民币25,359,163.1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0.4元；以公司总股本253,591,631股为基数，以资本公积每10股转增5股。本次派息股权登记日为4月28日，除息日为4月29日。公司已于2008年4月23日就有关事项进行了公开披露。

三、重大诉讼、仲裁事项

（一）公司前期披露的新城花园合作建房纠纷，经2003年12月16日广东省高级人民法院作出终审判决，对已建成的8栋房产本公司分得6栋（含雄丰公司以房产折抵其借款1,300

万元)，雄丰公司分得2栋，本公司尚需负责上述8栋房产的收尾工程。根据上述判决，本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，2003年度计提1,816万元存货跌价准备，累计已计提3,843万元的跌价准备。本公司申请执行雄丰公司和龙城公司案，经深圳市中级人民法院作出（2004）深中法执字第21-1148-2号《民事裁定书》，裁定结案。在执行过程中，因农业银行申请执行雄丰控股贷款纠纷一案中，涉及的抵押物与本公司的6栋房产紧密相连，本公司仍无法进行转让等实质性变现处理，根据“房地一体”的司法处理原则，本公司目前正考虑以“利害关系人”的身份加入该执行案。据此，本公司已与农业银行、汕尾市城区法院进行了多次协商，截至本报告披露之日，尚未达成一致意见。

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

该项目于2007年1月31日取得复工施工许可证，截至2007年12月31日，该项目已经竣工并办理了备案手续。目前，本公司正配合有关部门，协调金龙大厦相关权利人共同配合办理竣工查丈、规划验收及初始登记手续。待初始登记办理完毕后，本公司拟向各业主交付房产，并通过长沙市岳麓区人民法院统筹协调各业主与本公司签署有关协议或确认书，明确各业主按现状收楼，并互相承诺签署日之后不再就金龙大厦有关事宜追究彼此的任何经济和法律責任。但各业主是否全面接受本公司上述意见，存在不确定性。合作建房合同及广东省高级人民法院的判决并未约定本公司明确的交房时间，因此理应不存在本公司逾期交房的问题。

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	85,423,935.90	7.05%	157,866,035.8	0.00	-231,987,094.32
000501	鄂武商 A	768,000.00	0.06%	2,795,570.1	0.00	-3,062,562.75

601328	交通银行	100,000.00	——	680,081.60	0.00	-740,088.80
合计		86,291,935.90		161,341,687.50	0.00	-235,789,745.87

五、资产收购与出售事项

（一）转让所持特皓、建业公司股权

为了集中资源，突出主业经营，公司决定以公开挂牌方式转让所持深圳市特皓股份有限公司（以下简称“特皓公司”）和深圳市建业（集团）股份有限公司（以下简称“建业公司”）的股权。截至本报告期末，公司持有特皓公司 9,986,198 股，持股比例为 13.89%，初始投资成本 2,507.20 万元；持有建业公司 13,778,573 股，持股比例为 15%，初始投资成本 2,670.30 万元。此次股权转让的资产评估基准日定为 2008 年 5 月 31 日，转让收益将用作公司土地储备和房地产开发资金（详情参见 2008 年 7 月 1 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。

（二）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（以下简称“福围居委会”）签定协议，合作开发龙华清泉路项目，该项目规划总用地面积为 8 万 m²，项目初步规划为建筑容积率≤3.0，具体规划技术经济指标尚需报政府规划部门批准。双方约定由本公司提供全部开发建设资金以及负责项目开发建设管理工作，项目建成后本公司分配 95% 的面积，福围居委会分配 5% 的面积。

我公司于 2007 年 11 月 4 日与福围居委会以及深圳市福围股份合作公司（以下简称“福围合作公司”）签订了《合作开发项目补充协议》，将合作项目定金由人民币 500 万元增加至人民币 5,500 万元，同时约定福围居委会、福围合作公司之间就征地返还用地项目合作事宜对我公司承担无限连带责任，对《合作开发项目补充协议》及已签订合作协议中的违约责任对我公司承担无限连带责任（详情参见 2005 年 12 月 31 日和 2007 年 11 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。目前，公司和有关各方仍在就合作事项进行洽谈，但由于该项目牵涉征地返还用地合作开发，手续办理程序及法律关系复杂，项目能否顺利进行尚存在不确定性。

六、重大担保

公司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。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 2008 年 6 月 30 日，尚未结

清的担保金额共计人民币83,022.30万元。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，属于行业内正常业务。

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

报告期内，公司共接待机构和个人投资者电话及实地调研近百起。公司及相关信息披露义务人在接待过程中，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。

报告期内接待调研、沟通、采访等活动的主要情况如下表：

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
2008年02月01日	公司董事会办公室	实地调研	华夏基金	公司基本经营情况
2008年02月29日	公司12楼会议室	实地调研	天相投资咨询公司、广发基金、招商证券等三十多家机构投资者	公司基本经营情况及对宏观环境的看法
2008年04月11日	公司董事会办公室	实地调研	中信基金、国信证券经济研究所	公司基本经营情况
2008年04月16日	公司董事会办公室	实地调研	中银国际	公司基本经营情况
2008年05月09日	公司董事会办公室	实地调研	日信证券	公司基本经营情况
2008年1—6月	公司董事会办公室	电话沟通	北京、上海、广州、深圳、济南等城市个人投资者近百起	1、了解公司基本经营情况； 2、咨询公司年报相关内容； 3、了解公司2008年度配股相关事宜。

八、公司或持有公司股份5%以上（含5%）的股东的承诺履行情况

（一）本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。报告期内，本公司已履行上述承诺。

（二）深圳市国资委在本公司股权分置改革中作出承诺：自股改方案实施之日起，所持非流通股股份在12个月内不上市流通；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，出售数量占我公司股份总数的比例在12个月内不超过5%，在24个月内不超过10%。报告期内，深圳市国资委已履行上述承诺。

（三）深圳市国资委在所持本公司限售股份解除限售时作出如下承诺：“如果计划未来通过证券交易系统出售所持公司解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到5%以上的，控股股东将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告”。报告期内，深圳市国资委已履行上述承诺。

（四）深圳市国资委在本公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用我公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖我公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开信息的知情人名单，由我公司报送深圳证监局、证券交易所备案。报告期内，深圳市国资委已履行上述承诺。

（五）深圳市国资委就公司配股事项出具《关于全额参与配股的承诺函》：若我公司本次配股申请获得中国证券监督管理委员会核准发行，承诺以现金方式全额认购可配股份。截至本报告披露之日，本公司配股事项正在报批过程中。

九、经2007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2008年度财务报告审计工作。

十、内部控制健全和执行情况

（一）报告期内，公司通过各项管理制度不断的加强和完善，建立健全了一系列内部控制管理制度，形成了较为严密的公司内部控制制度系统。公司“三会”和高管人员的职责及制衡机制能够有效运作，公司内部各部门及其工作人员亦按照公司的内控制度，明确分工，互相配合，互相监督；公司建立的决策程序和议事规则民主、透明，内部监督和反馈系统基本健全、有效。公司运作符合公司法等法律法规及监管机构有关上市公司治理的相关规范性文件的要求。

公司内部审计机构在公司董事会的监督与指导下，以内部控制制度执行情况审计为基础，开展了制度执行情况检查、财务审计、专项审计、经济效益审计、计划及年度绩效目标责任书考核情况督查、对公司职能部门及所属企业的财务、内部控制、重大项目及其他业务进行审计和例行检查等工作，并不断拓宽审计领域，加大审计监督力度。通过内部审计，公司及时发现有关经济活动中存在的问题，提出整改建议，跟踪落实整改措施，促进公司强化管理，提高内部控制、内部监督的有效性，进一步防范企业经营风险和财务风险。

（二）2008年上半年，本公司为建立和完善内部控制，进行了以下重要活动和工作：

1、加大了公司董事、监事、高级管理人员及员工培训学习的力度，加强了公司内部

控制执行力和监督检查力度，持续规范运作，强化跟踪落实，确保公司各项制度得到有效执行。

2、公司《振业纲领》内容涵盖了振业理念、员工手册、法人治理结构、业务管控系统、综合管理系统、党群工作系统、部门内部管理系统等方面，确保了法律、法规和公司内部规章制度、工作程序的贯彻执行及公司各项业务活动的健康运行，公司于上半年进一步修订完善了《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会战略委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》、《董事会审计委员会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》、《独立董事年报工作制度》和《审计委员会年审工作规范》等议事制度，使公司治理系统更加完善、清晰。对《薪酬管理制度》、《绩效管理制度》、《驻外员工管理规定》以及《下属公司、项目部定岗定编规定》、《会计基础工作规范》中的票据管理制度、《外包管理实施细则》进行了修订，进一步规范了公司运作。

3、公司制定了《信息披露事务管理制度》和《投资者关系管理制度》，并以此为基础认真履行信息披露义务。

4、公司党委、纪委组织开展了廉政建设专题研讨会，通过集中学习和研讨，对廉政建设总体工作提出了意见和建议，并对廉政制度进行梳理，完成廉政建设标准化工作规范，完善了预防体系及廉政制度。

5、公司制定了《信息化管理制度》、《管理信息系统操作规范》等规章制度。公司的管理信息系统通过人员、信息、流程集成，构造了统一的协同办公平台，建立了公司统一的财务、人力资源管理、销售管理、成本管理、计划管理等系统。相关人员通过网上办公，实现人员、信息和流程的紧密结合，促进整个公司的信息共享、流程顺畅和系统无缝集成，对业务运营、日常事务实行及时、高效监控。

6、2008年公司异地项目逐步开发，异地项目所面临政府资源、成本控制、项目资金等风险也将逐步显现，因此公司已着手建立系统性、整体性的风险防范体系，制订风险管理制度，及时发现评估公司面临的各类风险，并采取必要的控制措施。

（三）公司内部控制情况的总体评价

本公司已建立健全了一系列内部控制制度，并在经营管理活动中得到贯彻实施，本公司现有的内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，符合目前公司生产经营实际情况需要，在管理的关键环节发挥了较好的控制与防范作用。

随着外部环境的变化和公司生产经营活动的发展，本公司将根据业务发展需要进一步健全内控体系，不断完善内控制度，使之始终适应公司发展的需要和国家有关法律法

规的要求，切实提高公司治理水平。

十一、社会责任履行状况

报告期内，公司继续按照“创造价值、利益社会”的企业理念，在追求经济效益、保护股东利益的同时，积极履行各项社会责任：

公司及职工积极参与各类救灾济困工作，先后为遭受汶川地震和华南雨雪灾害影响的地区群众捐款人民币143.47万元，并组织参股的特皓、建业公司承担了地震重灾区德阳什邡援建任务，承建活动板房2200套，并完成平整土地70亩、回填土800亩等援建工程。

把“科技环保、建筑节能”的开发理念更深入地应用于各项目的开发中，在年度经营计划中明确了“在建项目节能率达到或超过国家标准（节能率 $\geq 50\%$ ），其中2008年深圳新开工项目节能率 $\geq 55\%$ ”的环保节能目标。振业城二、三期在沿用振业城一期自然通风模拟、太阳能热水系统、光辅助发电照明系统和雨水收集湖水自净系统的基础上继续创新，增加了中水处理系统、小机电无齿轮电梯等建筑节能产品的应用。

按照市场规则 and 标准制定了更符合市场实际的《薪酬管理制度》，建立起以岗定薪、以绩定薪、能高能低的分配机制，同时注重对员工的技能培训，积极开展“读书月”、“纪律教育月”等系列宣传活动，更好保护了职工的合法权益。

报告期内，公司加大销售力度，加强风险控制，积极开拓新的融资渠道，启动资本市场融资工作，获得股东、债权人以及社会各界的认可，被评为“十佳最具成长前景上市公司”和“中国地产金砖奖-2008年度最具投资价值地产上市公司”。

十二、公司第二期股权激励计划实施情况

公司于2008年2月实施第二期股权激励计划，具体实施情况如下：

（一）股权激励计划已履行的审批程序：为保证股权分置改革的顺利进行，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”）于2005年12月7日下发（深国资委[2005]764号），批准在本公司实施股权激励计划，即“深圳市国资委将其拥有的深振业A总股本6%的股份，分三年出售给公司管理层，出售价格为2005 年中期每股净资产。管理层每年在实施股权激励计划之前必须按出售价格的20%预先向公司交纳风险保证金。如不能完成董事会制定的业绩考核任务，则缴纳的风险保证金不予退还”。本公司股权激励计划作为《股权分置改革方案》的要点之一，于2005年11月23日进行了公开披露，并于2005年12月13日-16日经股权分置改革相关股东会议审议通过。经董事会薪酬与考核委员会提议，本公司第五届董事会第十三次会议于2006年2月20日在关联董事回避的情况下审议通过《股权激励计划实施办法》，并于2006年2月24日进行了公开披露。

深圳市国资委于2008年1月15日下发了《关于同意深振业实施第二期股权激励计划的批复》（深国资委[2008]8号），同意对第二期股权激励计划予以行权。经董事会薪酬与考核委员会2008年第二次临时会议审议通过，并经第六届董事会第十二次会议于2008年1月23日在关联董事回避的情况下批准《关于实施第二期股权激励计划的议案》，同意管理层按照深圳市国资委的批复意见，实施第二期股权激励计划。相关事项已于2008年1月25日进行了公开披露。

（二）触及激励条件的情况：经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，本公司2006年度加权平均净资产收益率为17.33%，达到了管理层实施第二期股权激励计划的激励条件。

（三）缴纳风险保证金情况：激励对象已于2006年3月31日足额缴纳第二期股权激励计划风险保证金4,727,295元。

（四）对激励对象的考核情况：2007年5月14日，董事会薪酬与考核委员会2007年度定期会议对公司2006年度经营目标责任指标完成情况和全部激励对象2006年度完成绩效目标情况进行了考核，认为公司超额完成了2006年度业绩考核目标，所有激励对象均完成了年度绩效目标，符合实施第二期股权激励计划和计提第二期长期激励基金的条件。

（五）长期激励基金的计提情况：根据2006年3月27日召开2006年第二次临时股东大会审议通过的《关于计提长期激励基金的预案》，第二期长期激励基金可计提总额最高不超过扣除风险保证金后深振业参与第二期股权激励计划的管理层所需支付的当期应缴纳受让股份的款项总额，包括上一年度受让股份款项的缺口，即2106万元。为更好体现激励机制，经第六届董事会第十二次会议审议，决定第二期长期激励基金实际计提金额为1072万元。

（六）行权价格的调整：根据国务院国资委、证监会的相关规定，经深圳市国资委批复，并经第六届董事会第十二次会议审议通过，公司第二期股权激励计划的定价原则由原来以股权激励计划草案公告日为定价基准日，修改为以通过第二期激励股份分配方案的董事会决议公告日（2006年2月24日）为定价基准日，调整后行权价格为6.26元/股。

（七）第二期激励股份的解锁条件：管理层无论在职或离职，在第二期激励股份过户手续办理完成之日起2年内对其受让的第二期激励股份不得上市交易或转让。在第二期激励股份过户手续办理完成之日起2年之后，管理层受让的第二期激励股份解锁期为3年。解锁期内解锁应同时满足以下条件：

1、对持有的激励股份进行解锁必须符合《公司法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等规定；

2、原则上采取匀速解锁办法；

3、解锁期内完成股东大会（或董事会）批准的年度业绩指标，且净资产收益率不低于当年同行业上市公司的平均水平；

4、在职管理层应锁定所受让第二期激励股份的20%至任职（或任期）期满后解锁。

（八）第二期股权激励计划行权情况：激励对象于2008年1月23日足额缴纳第二期激励股份4,508,547股所需的行权款项28,223,504.22元，公司于2008年2月2日向深圳市国资委办理款项划转手续，并于2008年2月5日办理股份过户手续。相关事项已于2008年2月13日进行了公开披露。

实施第二期股权激励计划的激励对象名单和行权数量为：

受激励对象	职务	第二期行权激励股份数	累积持有激励股份数量
李永明	董事长	889,261	2,236,164
李富川	总经理	426,845	1,073,358
罗 力	党委副书记	426,845	1,073,358
翁 翕	副总经理	426,845	1,073,358
蓝思远	副总经理	426,845	426,845
蒋灿明	副总经理	62,248	156,531
方东红	董事会秘书	426,845	1,073,358
童庆火	职工监事	62,248	62,248
其他符合激励条件的人员	共 16 人	1,360,565	3,421,323
合 计		4,508,547	10,596,543

十三、其他重要事项

（一）关于2008年度配股事项

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

（二）关于土地增值税清算政策（国税发【2006】187号文）对本公司的影响

报告期内，本公司采取的土地增值税政策的依据为深圳市地方税务局2005年11月2日发布的《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6号），对2005年11月1

日之后（含 2005 年 11 月 1 日）签定合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的办法征收土地增值税。一是对转让别墅、度假村、酒店式公寓取得的收入按 1%预征；二是除别墅、度假村、酒店式公寓外，对转让其他房地产取得的收入按 0.5%预征。

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

根据上述政策，截止2008年6月30日，本公司开发项目“振业城一期”按销售收入的0.5%预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税330万元，2005年度、2006年度、2007年度分别预提了890万、2,368万、3,553万元，合计预提土地增值税7,141万元；本公司开发项目“星海六期”按销售收入的0.5%预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税13,036万元，2007年度已预提了土地增值税7,608万元，合计预提了20,644万元。

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

（三）关于深圳证监局2008年专项检查情况

深圳证监局于2008年4月1日开始对我公司2002年、2003年财务信息及其披露问题进行了专项检查，并出具了深证局公司字【2008】66号《限期整改通知》（以下简称“《通知》”），要求本公司对《通知》中所指出的2002年、2003年会计差错和信息披露错误问题提出切实可行的整改措施。接到《通知》后，公司高度重视，立即组织全体董事、监事和高级管理人员进行了讨论分析，并对照《会计法》、《企业会计准则》等法律、法规和规章的有关规定，对《通知》所列问题进行了逐项研究，寻找问题产生的根源，制定了切实有效的整改措施，提请第六届董事会第十六次会议审议通过后进行公开信息披露。

（四）独立董事对控股股东及其子公司占用公司资金情况、对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监会[2003]56号）和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的

相关规定，我们就控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保事项向公司的相关人员进行调查和核实，现发表相关说明及独立意见：

公司能够遵守相关法律法规的规定，报告期内不存在控股股东及其他关联方占用公司资金的情况。

公司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。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2008年6月30日，尚未结清的担保金额计人民币83,022.30万元。我们认为：该担保事项系公司为购买本公司商品房的业主所提供的担保，属于行业内正常业务。公司已制定了严格对外担保审批权限和程序，能有效防范对外担保风险。

第六节 财务报告

(另附)

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: 

二〇〇八年七月三十一日

深圳市振业（集团）股份有限公司2008年半年度财务报告

深圳市振业（集团）股份有限公司 资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	505,263,511.30	374,631,013.39	597,206,434.46	487,336,257.43
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	79,579.91	79,579.91	79,579.91	79,579.91
预付款项	11,371,472.20	8,840,872.20	281,691,872.20	281,690,872.20
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息（股利）			5,095,955.97	5,095,955.97
其他应收款	76,175,091.05	1,164,451,845.76	65,732,404.45	1,153,746,878.14
买入返售金融资产				
存货	4,770,798,208.81	2,939,930,611.98	3,548,558,255.11	1,784,577,891.73
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,363,687,863.27	4,487,933,923.24	4,498,364,502.10	3,712,527,435.38
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	161,341,687.50	161,341,687.50	397,131,433.37	397,131,433.37
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	79,351,869.02	978,407,265.59	81,508,413.02	880,563,809.59
投资性房地产	478,517,399.73	478,517,399.73	469,632,754.43	469,632,754.43
固定资产	30,307,130.82	27,193,558.96	32,072,195.51	28,814,753.41
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产			33,955,272.64	33,955,272.64
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,276,996.08	2,191,304.02	2,359,428.64	2,263,849.00
递延所得税资产	29,391,396.76	31,329,481.00	53,407,162.12	56,934,835.14
其他非流动资产				
非流动资产合计	781,186,479.91	1,678,980,696.80	1,070,066,659.73	1,869,296,707.58
资产总计	6,144,874,343.18	6,166,914,620.04	5,568,431,161.83	5,581,824,142.96

深圳市振业（集团）股份有限公司
资产负债表（续）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 6 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	210,156,073.92	208,823,073.92	268,545,214.32	267,302,814.32
预收款项	53,649,471.60	53,649,471.60	758,986,056.60	758,986,056.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	18,360,416.80	12,668,759.37	42,150,020.83	36,143,380.59
应交税费	283,238,047.98	305,517,066.97	142,933,274.85	163,288,704.69
应付股利	718,404.35	328,750.21	1,670,326.43	1,280,672.29
应付利息				
其他应付款	95,738,693.10	211,190,693.81	114,921,932.46	229,017,522.38
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	937,000,000.00	937,000,000.00	362,000,000.00	362,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,598,861,107.75	1,729,177,815.88	1,691,206,825.49	1,818,019,150.87
非流动负债：				
长期借款	2,720,000,000.00	2,720,000,000.00	2,025,000,000.00	2,025,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	13,508,955.28	13,508,955.28	55,951,109.54	55,951,109.54
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,733,508,955.28	2,733,508,955.28	2,080,951,109.54	2,080,951,109.54
负债合计	4,332,370,063.03	4,462,686,771.16	3,772,157,935.03	3,898,970,260.41
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	507,183,262.00	507,183,262.00	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	523,742,067.13	521,379,730.80	843,885,474.24	841,523,137.91
减：库存股				
盈余公积	279,038,236.52	279,038,236.52	279,038,236.52	279,038,236.52
一般风险准备				
未分配利润	427,564,452.16	396,626,619.56	344,079,762.31	308,700,877.12
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,737,528,017.81	1,704,227,848.88	1,720,595,104.07	1,682,853,882.55
少数股东权益	74,976,262.34		75,678,122.73	
所有者权益合计	1,812,504,280.15	1,715,665,358.06	1,796,273,226.80	1,694,291,391.73
负债和所有者权益总计	6,144,874,343.18	6,166,914,620.04	5,568,431,161.83	5,581,824,142.96

深圳市振业（集团）股份有限公司
利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 1-6 月

单位：（人民币）元

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

深圳市振业（集团）股份有限公司
现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	105,777,294.45	105,466,875.05	239,935,489.22	216,728,471.10
收到的税费返还			3,473,182.00	
收到其他与经营活动有关的现金	21,542,996.18	20,448,546.30	11,731,417.31	15,877,207.31
经营活动现金流入小计	127,320,290.63	125,915,421.35	255,140,088.53	232,605,678.41
购买商品、接受劳务支付的现金	1,161,875,841.44	1,099,465,222.16	502,421,137.12	303,092,817.22
支付给职工以及为职工支付的现金	33,632,212.86	30,363,259.58	23,025,522.01	6,129,437.99
支付的各项税费	75,988,834.04	67,729,776.19	40,789,919.30	35,511,454.74
支付其他与经营活动有关的现金	69,366,734.91	62,858,758.92	31,169,719.87	251,601,085.44
经营活动现金流出小计	1,340,863,623.25	1,260,417,016.85	597,406,298.30	596,334,795.39
经营活动产生的现金流量净额	(1,213,543,332.62)	(1,134,501,595.50)	(342,266,209.77)	(363,729,116.98)
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			43,719,831.00	43,719,831.00
取得投资收益收到的现金	3,142,183.20	3,142,183.20	35,160,169.00	35,160,169.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,250.00	53,250.00	89,781.90	
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	3,195,433.20	3,195,433.20	78,969,781.90	78,880,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,641,781.98	13,445,839.98	363,771.43	
投资支付的现金		100,000,000.00		100,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	13,641,781.98	113,445,839.98	363,771.43	100,000.00
投资活动产生的现金流量净额	(10,446,348.78)	(110,250,406.78)	78,606,010.47	78,780,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00	805,000,000.00	805,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00	805,000,000.00	805,000,000.00
偿还债务支付的现金			550,000,000.00	550,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,953,241.76	137,953,241.76	88,757,070.85	88,757,070.85
支付其他与筹资活动有关的现金			266,271.21	266,271.21
筹资活动现金流出小计	137,953,241.76	137,953,241.76	639,023,342.06	639,023,342.06
筹资活动产生的现金流量净额	1,132,046,758.24	1,132,046,758.24	165,976,657.94	165,976,657.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	(91,942,923.16)	(112,705,244.04)	(97,683,541.36)	(118,972,459.04)
加：期初现金及现金等价物余额	597,206,434.46	487,336,257.43	323,189,891.17	258,759,153.19
六、期末现金及现金等价物余额	505,263,511.30	374,631,013.39	225,506,349.81	139,786,694.15

深圳市振业（集团）股份有限公司
现金流量表（补充资料）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 1-6 月

单位：（人民币）元

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

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（一）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(合并)

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	253,591,631.00	843,885,474.24	312,805,203.57	321,750,304.44	75,678,122.73	1,807,710,735.98
加：会计政策变更						
前期差错更正			-33,766,967.05	22,329,457.87		-11,437,509.18
二、本年年初余额	253,591,631.00	843,885,474.24	279,038,236.52	344,079,762.31	75,678,122.73	1,796,273,226.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	253,591,631.00	(320,143,407.11)		83,484,689.85	(701,860.39)	16,231,053.35
（一）净利润				235,639,668.45	(701,860.39)	234,937,808.06
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		(193,347,591.61)				(193,347,591.61)
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		(235,789,745.87)				(235,789,745.87)
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		42,442,154.26				42,442,154.26
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		(193,347,591.61)		235,639,668.45	(701,860.39)	41,590,216.45
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配	253,591,631.00	(126,795,815.50)		(152,154,978.60)		(25,359,163.10)
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配	253,591,631.00	(126,795,815.50)		(152,154,978.60)		(25,359,163.10)
4. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	507,183,262.00	523,742,067.13	279,038,236.52	427,564,452.16	74,976,262.34	1,812,504,280.15

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（二）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(合并)

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	上年金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	253,591,631.00	754,443,460.78	244,573,392.85	221,007,855.20	59,976,586.62	1,533,592,926.45
加：会计政策变更						
前期差错更正			-33,766,967.05	22,329,457.87		-11,437,509.18
二、本年初余额	253,591,631.00	754,443,460.78	210,806,425.80	243,337,313.07	59,976,586.62	1,522,155,417.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		89,442,013.46	68,231,810.72	100,742,449.24	15,701,536.11	274,117,809.53
（一）净利润				257,731,330.81	(5,327,575.46)	252,403,755.35
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		98,788,929.35			21,029,111.57	119,818,040.92
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		119,687,545.68				119,687,545.68
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		(21,543,758.22)			21,029,111.57	(514,646.65)
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他		645,141.89				645,141.89
上述（一）和（二）小计		98,788,929.35		257,731,330.81	15,701,536.11	372,221,796.27
（三）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配			68,231,810.72	(156,988,881.57)		(88,757,070.85)
1. 提取盈余公积			68,231,810.72	(68,231,810.72)		
2.提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配				(88,757,070.85)		(88,757,070.85)
4. 其他						
（五）所有者权益内部结转		(9,346,915.89)				(9,346,915.89)
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他		(9,346,915.89)				(9,346,915.89)
四、本期期末余额	253,591,631.00	843,885,474.24	279,038,236.52	344,079,762.31	75,678,122.73	1,796,273,226.80

深圳市振业（集团）股份有限公司

所有者权益变动表（一）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	253,591,631.00	841,523,137.91	312,805,203.57	286,371,419.25		1,694,291,391.73
加：会计政策变更						
前期差错更正			-33,766,967.05	22,329,457.87		-11,437,509.18
二、本年年初余额	253,591,631.00	841,523,137.91	279,038,236.52	308,700,877.12		1,682,853,882.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	253,591,631.00	(320,143,407.11)		87,925,742.44		21,373,966.33
（一）净利润				240,080,721.04		240,080,721.04
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		(193,347,591.61)				(193,347,591.61)
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		(235,789,745.87)				(235,789,745.87)
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		42,442,154.26				42,442,154.26
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		(193,347,591.61)		240,080,721.04		46,733,129.43
（三）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配	253,591,631.00	(126,795,815.50)		(152,154,978.60)		(25,359,163.10)
1. 提取盈余公积						
2.提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配	253,591,631.00	(126,795,815.50)		(152,154,978.60)		(25,359,163.10)
4. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	507,183,262.00	521,379,730.80	279,038,236.52	396,626,619.56		1,704,227,848.88

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（二）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	上年金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	253,591,631.00	743,379,350.45	244,573,392.85	215,920,931.76		1,457,465,306.06
加：会计政策变更						
前期差错更正			-33,766,967.05	22,329,457.87		-11,437,509.18
二、本年年初余额	253,591,631.00	743,379,350.45	210,806,425.80	238,250,389.63		1,446,027,796.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		98,143,787.46	68,231,810.72	70,450,487.49		236,826,085.67
（一）净利润				227,439,369.06		227,439,369.06
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		98,143,787.46				98,143,787.46
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		119,687,545.68				119,687,545.68
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		(21,543,758.22)				(21,543,758.22)
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		98,143,787.46		227,439,369.06		325,583,156.52
（三）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配			68,231,810.72	(156,988,881.57)		(88,757,070.85)
1. 提取盈余公积			68,231,810.72	(68,231,810.72)		
2.提取一般风险准备				(88,757,070.85)		(88,757,070.85)
3. 对所有者（或股东）的分配						
4. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	253,591,631.00	841,523,137.91	279,038,236.52	308,700,877.12		1,682,853,882.55

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注一、公司的基本情况

（一）公司简介

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）根据国家有关法律、法规的规定，经深圳市人民政府批准，于 1989 年 5 月 25 日成立，领取深司字 N23093 号企业法人营业执照。1992 年 4 月 27 日，经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准，本公司发行 A 股于深圳证券交易所上市。本公司至本报告期末注册资本为人民币 50,718.33 万元。

本公司控股股东为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）。截至报告期末，深圳市国资委持有本公司 93,290,684 股（占本公司总股本 18.39%），其中持有有限售条件股份 23,390,842 股，无限售条件股份 69,899,842 股。

公司行业性质：本公司属于房地产业。

公司经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

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

附注二、财务报表的编制基础

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

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

2007 年 2 月 15 日，证监会发布《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号），应以 2007 年 1 月 1 日为执行企业会计准则体系的首次执行日，并以此为基础，分析《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对可比期间利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，将调整后的可比期间利润表和资产负债表，作为可比期间的财务报表列报。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2008 年半年度财务报告符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注四、公司主要会计政策、会计估计和会计报表编制方法

（一）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计量属性

会计核算以权责发生制为记账基础。

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

（四）外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生时的即期汇率折合人民币记账。

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

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的汇兑差额，按借款费用的原则处理。

（五）现金等价物的确定标准

所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融资产和金融负债的确认和计量

1、分 类

本公司的金融资产和金融负债分类如下：交易性金融资产和金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债。

2、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

(2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

(3) 初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

3、交易性金融资产和金融负债

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

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

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

4、持有至到期投资

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

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

处置持有至到期投资，将取得价款与该投资账面余额之间的差额计入投资收益。

5、应收款项

应收款项按与债务人之间的合同或协议价款作为初始确认金额。

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

6、可供出售金融资产

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

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

7、其他金融负债

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

8、金融资产的减值

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

（1）应收款项

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

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

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

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

账 龄	计提比率
1 年以内	5%
1—2 年	10%

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

2—3 年	30%
3—5 年	50%
5 年以上	80%

对帐龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

（3）可供出售金融资产

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

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

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

（七）存货的核算方法

1、存货的分类：

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

在建开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2、存货的核算：

(1) 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

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

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

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

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

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

（八）长期股权投资核算方法

1、长期股权投资分类

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

2、对子公司长期股权投资

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

收益。

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

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

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，应当计入投资收益。

3、 对合营企业长期股权投资和对联营企业长期股权投资

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

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

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

对合营企业长期股权投资采用权益法进行后续计量。在确定合营企业净损益时，应以本公司取得该项投资时合营企业各项可辨认净资产的公允价值为基础。合营企业与本公司的会计政策和会计期间不一致的，按本公司的会计政策和会计期间调整，并据以确认投资收益。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

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

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

对联营企业长期股权投资按对合营企业长期股权投资一致的原则处理。

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

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

其他长期股权投资按成本法进行后续计量。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，计入投资收益。

（九）投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的确认

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

2、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

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

以债务重组方式取得的投资性房地产，按取得的投资性房地产的公允价值作为初

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3、投资性房地产的后续计量

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

4、投资性房地产的转换与处置

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

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

（十）固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1、固定资产的标准

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

2、固定资产的确认条件

（1）该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

4、固定资产的计价

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

5、折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

扣除残值（原值的 5%）确定其折旧率，年分类折旧率如下：

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

6、固定资产后续支出

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

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

7、固定资产减值准备

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

（十一）在建工程

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

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

（十二）无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

2、无形资产摊销

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

（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十三）其他资产核算方法

开办费在开始生产经营时一次摊销。

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

（十四）借款费用的会计处理方法

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

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

（1）资产支出已经发生；

（2）借款费用已经发生；

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

2、资本化金额的确定

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

资取得收益后的金额确定。

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

3、暂停资本化

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

4、停止资本化

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

（十五）职工薪酬

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

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

（十六）预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

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

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

（十七）收入确认原则

- （1）销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

A 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

B 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

C 收入的金额能够可靠地计量；

D 相关的经济利益很可能流入企业；

E 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

根据上述原则，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下四个条件：

A、房地产完工，并完成竣工验收；

B、已签订销售合同；

C、一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；

D、按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

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

公司采用已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

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

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

（十八）政府补助

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

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

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

（十九）所得税的会计处理方法

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

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

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

（二十）企业合并

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

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

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

（二十一）合并会计报表的编制方法

1、合并会计报表原则

对本公司所有子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

2、合并会计报表编制方法

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

3、少数股东权益和损益的列报

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

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

4、超额亏损的处理

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

5、当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

（二十二）首次执行日的确定

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

附注五、重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

（1） 会计政策变更

本公司 2008 年半年度无会计政策变更事项。

（2） 会计估计变更

本公司 2008 年半年度无会计估计变更事项。

（3） 会计差错更正

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

2008 年 7 月 7 日，中国证券监督管理委员会深圳监管局以《关于责令深圳市振业（集团）股份有限公司限期整改的通知》（深证局公司字〔2008〕66 号）要求深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）对 2002 年度、2003 年度存在的重大会计差错进行更正，公司更正后的 2002 年度、2003 年度财务报表业经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。上述更正事项中，仅振业大厦摊销对本公司 2008 年度中期报表及其比较报表有影响（对利润表无影响），其影响金额如下：

影响项目	07 年 12 月 31 日	08 年 6 月 30 日
投资性房地产	-11,437,509.18	-11,437,509.18
盈余公积	-33,766,967.05	-33,766,967.05
未分配利润	22,329,457.87	22,329,457.87

附注六、税项

公司适用的主要税种、税率：

税 种	计税基数	税 率
营业税	房产销售收入	5%
增值税	商品或产品销售收入	4%
城市维护建设税	应交增值税营业税合计	1%
土地增值税*	转让房地产增值额	30%-60%
教育费附加	应交增值税营业税合计	3%
企业所得税**	应纳税所得额	18%、25%

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按 60%的比例征收。

**本公司企业所得税税率为 18%，纳入合并报表范围之子公司的企业所得税税率均为 25%。

附注七、企业合并及合并财务报表

（一）纳入合并范围子公司

2008 年半年度纳入本公司合并范围的子公司的有关情况如下：

（1）通过控股合并取得的子公司

A、通过同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

B、通过非同一控制下企业合并取得子公司

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成 对子公司的 净投资的余 额（万元）	2008 年 06 月 30 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
湖南振业房地产开发有限公司	湖南长沙	15,000	房地产开发	12,000	11,388	80	--	80	--

（2）通过新设方式取得的子公司

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成 对子公司的 净投资的余 额（万元）	2008 年 06 月 30 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
广西振业房地产股份有限公司	广西北海	15,000	房地产开发	14,589	15,138	97.36	--	97.36	--
贵州振业房地产开发有限公司	贵州遵义	3,000	房地产开发	3,995	3,889	100	--	100	--
天津市振业资产管理有限公司	天津	28,000	房地产开发	28,000	27,917	100	--	100	--
天津市振业房地产开发有限公司	天津	15,000	房地产开发	15,000	14,985	--	100	--	100

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	广东惠州	26,000	房地产开发	21,320	20,203	82	--	82	--
------------------	------	--------	-------	--------	--------	----	----	----	----

（二）未纳入合并范围的被投资单位

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成 对子公司的 净投资的余 额（万元）	2008 年 06 月 30 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
深圳市振业贸易发展有限公司	广东深圳	200	房地产开发	200	--	100	--	100	--
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂	广东深圳	45	制造业	49	--	100	--	100	--
天津振业化工发展有限公司	天津	450	制造业	450	--	100	--	100	--

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

（三）2008 年半年度合并范围变更

（1）新纳入合并范围公司

本报告期无合并范围变更。

（2）不再纳入合并范围公司

本报告期无合并范围变更。

（四）少数股东权益

公 司 名 称	截至 2008 年 06 月 30 日止		
	少数股东权益	可用于冲减少数股东损益的金额	直接冲减母公司所有者权益的少数股东应分担的超额亏损
湖南振业房地产开发有限公司	28,337,400.96	28,337,400.96	--
惠阳市惠阳区振业创新发展有限公司	42,543,885.42	42,543,885.42	--
广西振业（北海）股份有限公司	4,094,975.96	4,094,975.96	

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

				--
合 计	<u>74,976,262.34</u>	<u>74,976,262.34</u>		--

附注八、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

种类	2008-06-30			2007-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现金						
人民币	262,101.02	1.000	262,101.02	269,588.63	1.000	269,588.63
港币	16,387.68	0.879	14,408.05	89,035.72	0.936	83,337.43
现金小计			276,509.07			352,926.06
银行存款						
人民币	500,526,391.15	1.000	500,526,391.15	592,217,824.57	1.000	592,217,824.57
港币	4,850,980.04	0.879	4,264,981.65	4,851,133.55	0.936	4,540,661.00
银行存款小计			504,791,372.80			596,758,485.57
其他货币资金						
人民币	195,629.43	1.000	195,629.43	95,022.83	1.000	95,022.83
其他货币资金小计			195,629.43			95,022.83
合计			505,263,511.30			597,206,434.46

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

2、应收账款

(1) 按账龄分类

账龄结构	2008-6-30			2007-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	--	--	--	--	--	--
1-2 年	--	--	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	421,715.51	100.00	342,135.60	421,715.51	100.00	342,135.60
合计	421,715.51	100.00	342,135.60	421,715.51	100.00	342,135.60

(2) 按应收款项信用风险特征分类

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

客户类别	2008-6-30			2007-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大应收账款	--	--	--	--	--	--
其他不重大应收账款	421,715.51	100	342,135.60	421,715.51	100	342,135.60
合 计	421,715.51	100	342,135.60	421,715.51	100	342,135.60

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

（4）应收账款期末余额中无应收关联方款项。

3、 预付款项

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

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

预付帐款中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

4、 应收股利

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

5、 其他应收款

（1）按账龄分类

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

（2）按类别分类

客户类别	2008-6-30	2007-12-31
------	-----------	------------

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

	帐面余额	占总额 比例%	坏账 准备	帐面余额	占总额 比例%	坏账准备
单项金额重大	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按 信用风险特征组合后该 组合的风险较大	84,819,600.17	100	8,644,509.12	74,078,883.08	100	8,346,478.63
其他	--	--	--	--	--	--
合 计	84,819,600.17	100	8,644,509.12	74,078,883.08	100	8,346,478.63

(3) 年末余额中金额较大的项目情况如下：

欠款人名称	欠款金额	坏帐计提比例	款项性质及内容
深圳市福围股份合作公司	55,000,000.00	5%	合作开发项目定金
深圳市投资控股有限公司	4,316,095.88	30%	往来款
广东省惠州三和开发区	3,000,000.00	5%	土地开发定金
合 计	62,316,095.88		

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

(5) 其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

6、 存货

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

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

(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
新城花园	--	52,602,654.22	48,400.00	--	52,651,054.22
金龙大厦	2007.12	51,484,792.79	3,451,711.79	--	54,936,504.58
翠海二期	2002.12	861,474.81	--	--	861,474.81
星海一期	2000.12	1,195,711.14	--	--	1,195,711.14
星海二期	2002.12	7,796,577.49	--	--	7,796,577.49

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

星海三期	2004.08	2,712,789.58	--	--	2,712,789.58
星海五期	2006.05	14,463,300.11	--	--	14,463,300.11
振业城一期	2007.02	35,166,907.27	--	15,970,752.45	19,196,154.82
星海六期	2007.12	509,148,456.65	--	206,849,210.23	302,299,246.4
北海宝丽二期	1995	149,835.81	--	89,700.00	60,135.81
北海振业二期	2006	213,163.68	--	213,163.68	--
合 计		675,795,663.55	3,500,111.79	223,122,826.36	456,172,948.98

（2）在建开发产品

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

（3）拟开发土地

项目名称	使用权年限	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30
振业城六七期项目	2001.10-2071.10	32,017,569.09	--	--	32,017,569.09

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

天津新开路地块*	--	1,050,844,200.00	31,803,000.00	--	1,082,647,200.00
南宁竹溪路地块	2007.09-2077.08	184,830,942.00	8,684,971.16	--	193,515,913.16
惠阳振业城一期	2003.03-2073.03	66,512,147.20	--	66,512,147.20	0.00
惠阳振业城二三期	2003.03-2073.03	35,212,210.00	--	--	35,212,210.00
长沙浪琴湾项目*	--	377,943,700.00	--	--	377,943,700.00
龙岗新增地块	2008.04-2078.04	--	690,000,000.00	--	690,000,000.00
西安项目	2008.05-2078.05	--	308,000,000.00	--	308,000,000.00
合 计		1,747,360,768.29	1,038,487,971.16	66,512,147.20	2,719,336,592.25

* 截止 2008 年 6 月 30 日，天津新开路地块、振业宝荷二期和西安项目地价款已经支付完毕，土地使用权证尚在办理中；长沙浪琴湾项目于 2006 年 1 月 26 日已办理土地预登记证，目前正在进行拆迁工作，土地使用权证在拆迁完毕后办理。

（4）存货跌价准备

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
新城花园	38,432,509.04	--	--	38,432,509.04
金龙大厦	26,300,000.00	--	--	26,300,000.00
合 计	64,732,509.04	--	--	64,732,509.04

存货跌价准备的依据详见附注十六、或有事项；

7、可供出售金融资产

项 目	2008-6-30	2007-12-31
可供出售债券		
可供出售权益工具	161,341,687.50	397,131,433.37
其 它		
合 计	161,341,687.50	397,131,433.37

本公司可供出售权益工具的详细情况如下：

股票名称	2008-6-30			2007-12-31		
	股数	期末市价	金 额	股数	期末市价	金 额
鄂武商 A	314,109	8.90	2,795,570.10	314,109	18.65	5,858,132.85
深长城 A	16,884,068	9.35	157,866,035.80	16,884,068	23.09	389,853,130.12
交通银行	90,920	7.48	680,081.60	90,920	15.62	1,420,170.40
合 计			161,341,687.50			397,131,433.37

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

8、长期股权投资

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

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

（1）按权益法核算的投资

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本余额	2007-12-31	本年追加投资	本年权益调整额	本年分红	本年减少投资	累计权益增减额	2008-06-30	减值准备
振业(合肥)股份有限公司	34.43%	9,984,000.00	12,721,115.57	--	--	2,156,544.00	--	580,571.57	10,564,571.57	--

（2）按成本法核算的投资

被投资单位名称	持股比例	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30
深圳市建业（集团）股份有限公司	15.00%	26,703,037.94	--	--	26,703,037.94
深圳市特皓股份有限公司	13.89%	25,072,039.51	--	--	25,072,039.51
深圳市金众（集团）股份有限公司	4.53%	13,429,220.00	--	--	13,429,220.00
天津轮船实业股份有限公司	1.67%	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00
深圳市深发贸易公司	10%	208,000.00	--	--	208,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	100%	490,434.54	--	--	490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司	100%	1,384,076.29	--	--	1,384,076.29
北海长江股份有限公司	--	525,000.00	--	--	525,000.00
北海乌家砖厂	--	1,157,991.40	--	--	1,157,991.40
深圳莫斯科股份有限公司	7.14%	636,353.52	--	--	636,353.52
天津振业化工实业有限公司	100%	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00
合 计		77,481,153.20			77,481,153.20

（3）长期股权投资减值准备计提情况如下

被投资单位名称	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本年转回	本年转销	
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	490,434.54	--	--	--	490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	--	--	--	1,384,076.29
北海长江股份有限公司	525,000.00	--	--	--	525,000.00
北海乌家砖厂	1,157,994.40	--	--	--	1,157,994.40
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	--	--	--	636,353.52

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	--	--	-- 4,500,000.00
合 计	8,693,858.75	--	--	-- 8,693,858.75

9、投资性房地产

采用成本模式计量

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
原 值				
出租开发产品	579,268,710.69	16,185,158.00	--	595,453,868.69
小 计	579,268,710.69	16,185,158.00	--	595,453,868.69
累计折旧和累计摊销				
出租开发产品	109,635,956.26	7,300,512.70	--	116,936,468.96
小 计	109,635,956.26	7,300,512.70	--	116,936,468.96
投资性房地产减值准备				
出租开发产品	--	--	--	--
小 计	--	--	--	--
投资性房地产帐面价值				
出租开发产品	469,632,754.43			478,517,399.73
合 计	469,632,754.43	8,884,645.30		478,517,399.73

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

2、截至 2008 年 06 月 30 日，本公司投资性房地产不存在账面价值低于可变现净值的情形，无需计提减值准备。

10、固定资产及累计折旧

固定资产类别	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-6-30
原 值				
房屋及建筑物	18,154,609.92	--	--	18,154,609.92
机械设备	140,631.00	--	--	140,631.00
运输设备	6,435,334.00	13,600.00	1,065,000.00	5,383,934.00
电子设备	1,446,605.66	1,331,070.98	148,216.00	2,629,460.64
其他设备	3,380,138.05	71,953.00	--	3,452,091.05
固定资产装修	20,461,585.17	--	--	20,461,585.17
合 计	50,018,903.80	1,416,623.98	1,213,216.00	50,222,311.78
累计折旧				
房屋及建筑物	3,807,738.62	218,743.62	--	4,026,482.24
机械设备	131,759.91	--	--	131,759.91

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

1、截至 2008 年 06 月 30 日，本公司固定资产不存在抵押质押等担保事项、无闲置固定资产；

2、截至 2008 年 06 月 30 日，本公司固定资产不存在账面价值低于可变现净值的情形，无需计提减值准备。

11、无形资产

类 别	取得方式	原值	2007-12-31	本年增加	本年转出	本年摊销	累计摊销	2008-06-30
软件		--	--	--	--	--	--	--
商标权		--	--	--	--	--	--	--
土地使用权		35,531,270.47	33,955,272.64	--	33,955,272.64	--	1,575,997.83	--
合 计		35,531,270.47	33,955,272.64	--	33,955,272.64	--	1,575,997.83	--
减：无形资 产减值准备		--	--	--	--	--	--	--
无形资产帐 面价值		35,531,270.47	33,955,272.64					--

土地使用权系贵州振业董酒股份有限公司工业用地，本公司已于本年将该土地使用权转让，截至 2008 年 6 月 30 日本公司已按转让合同收取全部转让款 3,500 万元。

12、长期待摊费用

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

13、递延所得税资产

项 目	2008-06-30	2007-12-31
坏账准备	1,482,985.36	1,506,980.56
存货跌价准备	11,651,851.63	11,651,851.63
长期投资减值准备	1,682,703.43	1,682,703.43

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

应付职工薪酬		5,217,236.22
预计负债		
预提土地增值税	4,262,342.45	4,262,342.45
预缴纳企业所得税	1,931,380.98	22,319,498.90
公用设施专用基金	550,247.53	550,247.53
可税前弥补的经营亏损	7,829,885.38	6,216,301.40
合 计	29,391,396.76	53,407,162.12

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

14、 资产减值准备

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

15、 所有权受到限制的资产

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

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

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

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

16、短期借款

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

17、应付账款

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

(2) 应付帐款期末余额中无应付关联公司款项；

18、预收款项

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

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

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

(3) 预收帐款期末余额中无应付关联公司款项；

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

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

19、应付职工薪酬

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

20、 应交税费

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

应交税费期末较年初增加 14,030 万元，增幅 98.16%，主要原因是本公司本年度根据国家税务总局国税法[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他规定预计了土地增值税，在计算本年度所得税费用时，未做应纳税所得额调整。

*主要是湖南振业房地产开发有限公司预缴税金 2200 万元。

21、 应付股利

应付投资者名称	期末未付原因	2008-06-30	2007-12-31
深圳市建安（集团）股份有限公司	未办理领取	113,359.86	113,359.86
深圳市金众（集团）股份有限公司	未办理领取	215,390.35	1,167,312.43
北海振业自然人股东	未办理领取	13,912.40	13,912.40
北海振业社团法人股东	未办理领取	375,741.74	375,741.74
合 计		718,404.35	1,670,326.43

22、 其他应付款

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

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

（3）其他应付款期末余额中无欠关联方款项。

23、 长期借款

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2008-06-30			借款 条件	到期日
	原币金额	汇率	折人民币		
中国银行景贝支行	180,000,000.00	1.00	180,000,000.00	信用	2008.08.23
中国银行景贝支行	150,000,000.00	1.00	150,000,000.00	信用	2009.12.04
工商银行上步支行	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	信用	2009.09.25
平安银行宝安支行	82,000,000.00	1.00	82,000,000.00	信用	2008.08.06
农业银行布吉支行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	信用	2008.11.01
民生银行振业支行	150,000,000.00	1.00	150,000,000.00	信用	2009.03.19
民生银行振业支行	250,000,000.00	1.00	250,000,000.00	信用	2011.03.03
交通银行新洲支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	信用	2009.09.03
建设银行上步支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	信用	2009.10.09
建设银行上步支行	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	信用	2010.06.03
深发展银行科技支行	220,000,000.00	1.00	220,000,000.00	信用	2010.01.04
农业银行布吉支行	175,000,000.00	1.00	175,000,000.00	抵押 *1	2009.03.22
兴业银行深圳分行	600,000,000.00	1.00	600,000,000.00	抵押 *1	2009.07.24
中国银行景贝支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	保证 *2	2009.12.04
兴业银行深圳分行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	保证 *2	2009.10.31
招商银行福田支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	保证 *3	2010.04.10
新华信托股份公司	250,000,000.00	1.00	250,000,000.00	保证 *1	2009.04.16
合 计	3,657,000,000.00		3,657,000,000.00		

*1 有关抵押借款情况详见附注八、15

*2 深圳市建业建筑工程有限公司为本公司在中国银行股份有限公司景贝支行借款

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

人民币 200,000,000.00 元提供担保；

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

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

24、 长期应付款

25、 预计负债

26、 递延所得税负债

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

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

27、 股本

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

28、 资本公积

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

资本溢价	586,260,270.04	--	126,795,815.50	459,464,454.54
可供出售金融资产的价值变化	254,888,387.93	(193,347,591.61)	--	61,540,796.32
其他资本公积	2,736,816.27	--	--	2,736,816.27
合 计	843,885,474.24	(193,347,591.61)	126,795,815.50	523,742,067.13

(1) 本年可供出售金融资产的价值变化增加系根据本公司可供出售的金融资产 2008 年 06 月 30 日的公允价值较年初减少。

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

29、 盈余公积

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30
法定盈余公积	171,322,593.32		--	171,322,593.32
任意盈余公积	107,715,643.20		--	107,715,643.20
合 计	279,038,236.52		--	279,038,236.52

30、 未分配利润

项 目	2008-06-30	2007-12-31
归属于母公司股东净利润	235,639,668.45	257,731,330.81
加：年初未分配利润	344,079,762.31	243,337,313.07
加：其它转入	0.00	--
减：利润分配	152,154,978.60	156,988,881.57
其中：提取法定盈余公积	0.00	22,743,936.91
提取法定公益金	0.00	--
提取任意盈余公积	0.00	45,487,873.81
支付普通股股利	152,154,978.60	88,757,070.85
期末未分配利润	427,564,452.16	344,079,762.31

本公司董事会于 2008 年 3 月 27 日通过 2007 年度利润分配预案：以公司总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股送 5 股红股，派发现金股利 1.00 元（含税），以资本公积每 10 股转增 5 股，本报告期末支付分红派息款 2,535.91 万元。

31、 营业收入和成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30
主营业务收入						
其中：房产销售收入	795,294,677.00	155,658,400.00	254,723,952.96	88,713,029.62	540,570,724.04	66,945,370.38
租赁收入	15,489,349.87	43,906,415.34	9,771,417.35	32,272,513.88	5,717,932.52	11,633,901.46

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

服务收入	--	--	--	--	--	--
工业产品销售收入	--	4,034,169.22	--	1,023,140.50	--	3,011,028.72
合 计	810,784,026.87	203,598,984.56	264,495,370.31	122,008,684.00	546,288,656.56	81,590,300.56

（1）前五名客户销售情况：

客户	2008-06-30		2007-06-30	
	销 售 额（万 元）	占公司全部销 售收入的比例	销售额（万元）	占公司全部销 售收入的比例
前五位客户销售合计	8,302	10.23%	2,556	12.55%

（2）主营业务按地区分部列示如下：

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

32、 营业税金及附加

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

营业税金及附加本年度较上年度增加 15,610 万元，增幅 871.09%，主要系本年度星

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

海六期项目、振业城一期项目预计土地增值税增加。

33、 财务费用

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

财务费用本年度较上年同期增加 4,956 万元，主要原因系本公司本年度银行借款增加以及贷款利率上升。

34、 资产减值损失

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

35、 投资收益

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

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

36、 营业外收入

类 别	2008-06-30	2007-06-30
-----	------------	------------

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

37、 营业外支出

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

38、 所得税费用

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

39、 每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项 目	2008-06-30	2007-06-30
归属本公司所有者的净利润	235,639,668.45	78,862,697.98
已发行的普通股加权平均数	507,183,262.00	253,591,631.00

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

基本每股盈利（每股人民币元）	0.4646	0.3109
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.4646	0.3109

40、 现金流量表

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2008-06-30	2007-06-30
利息收入	681,716.96	--
各项押金、保证金	17,625,879.30	10,148,127.30
原大厦公司销户款项转回	142,365.04	--
其他经营性往来款	12,003.00	--
各项代收费用	1,373,739.08	1,088,083.00
收建设财务公司欠款	1,313,165.46	--
本体维休基金	--	72,488.07
其他	394,127.34	422,718.94
合 计	21,542,996.18	11,731,417.31

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

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

（3）支付的其他与筹资活动有关的现金

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

合 计	--	266,271.21
------------	-----------	-------------------

（4）现金和现金等价物

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

（5）现金流量表补充资料

补 充 资 料	2008-06-30	2007-06-30
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	234,937,808.06	78,281,380.86
加：资产减值准备	293,657.52	(24,240,000.00)
固定资产、投资性房地产折旧	10,416,039.92	2,289,768.96
无形资产摊销		163,136.41
长期待摊费用摊销	509,092.56	3,281,000.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“0”填列）	(9,118.96)	18,590.29
固定资产报废损失（收益以“0”填列）		
公允价值变动损失（收益以“0”填列）		
财务费用（收益以“0”填列）	50,577,031.17	(730,549.51)
投资损失（收益以“0”填列）	(982,183.20)	(62,769,259.93)
递延所得税资产减少（增加以“0”填列）	24,015,765.36	19,242,509.74
递延所得税负债增加（减少以“0”填列）		671,670.00
存货的减少（增加以“0”填列）	(1,128,005,499.02)	(311,945,264.53)
经营性应收项目的减少（增加以“0”填列）	254,882,350.95	9,655,886.96
经营性应付项目的增加（减少以“0”填列）	(660,178,276.98)	(56,185,079.56)
其他		
经营活动产生的现金流量净额	(1,213,543,332.62)	(342,266,209.77)

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

补 充 资 料	2008-06-30	2007-06-30
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	505,263,511.30	225,506,349.81
减：现金的期初余额	597,206,434.46	323,189,891.17
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	(91,942,923.16)	(97,683,541.36)

附注九、 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

账龄分析

账龄结构	2008-6-30			2007-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	--	--	--	--	--	--
1-2 年	--	--	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	397,899.55	100	318,319.64	397,899.55	100	318,319.64
合 计	397,899.55	100	318,319.64	397,899.55	100	318,319.64

2、其他应收款

账龄分析

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

我司半年度未对应收内部单位款的坏账准备进行调整，但对合并后各表毫无影

深圳市振业（集团）股份有限公司
财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

响。

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

3、长期股权投资

（1） 长期股权投资类别(单位:元)

项 目	2008-6-30			2007-12-31		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对子公司投资	899,055,396.57	--	799,055,396.57	799,055,396.57	--	799,055,396.57
对联营企业投资	10,564,571.57	--	12,721,115.57	12,721,115.57	--	12,721,115.57
对合营企业投资	--	--	--	--	--	--
其他股权投资	75,798,161.80	7,010,864.35	68,787,297.45	75,798,161.80	7,010,864.35	68,787,297.45
合 计	985,418,129.94	7,010,864.35	978,407,265.59	887,574,673.94	7,010,864.35	880,563,809.59

（2） 按权益法核算的投资(单位:元)

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本余额	2007-12-31	本年追加投资	本年权益调整额	本年分红	本年减少投资	累计权益增减额	2008-06-30	减值准备
对联营公司投资										
振业(合肥)股份有限公司	34.43%	9,984,000.00	12,721,115.57	--	--	2,156,544.00	--	580,571.57	10,564,571.57	--

（3） 按成本法核算的投资(单位:元)

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

被投资单位名称	持股比例	初始投资金额	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-06-30	减值准备
子公司							
广西振业(北海)股份有限公司	97.36%	145,904,497.23	145,904,497.23	--	--	145,904,497.23	--
湖南振业房地产开发有限公司	80%	120,000,000.00	120,000,000.00	--	--	120,000,000.00	--
贵州振业房地产开发有限公司	100%	39,950,899.34	39,950,899.34	--	--	39,950,899.34	--
天津市振业资产管理有限公司	100%	280,000,000.00	280,000,000.00	--	--	280,000,000.00	--
惠阳市振业创新发展有限公司	82.00%	213,200,000.00	213,200,000.00	--	--	213,200,000.00	--
西安振业房地产开发有限公司	100%	100,000,000.00	--	100,000,000.00	--	100,000,000.00	--
小 计		899,055,396.57	799,055,396.57	100,000,000.00	--	899,055,396.57	
其它股权投资							
深圳市建业（集团）股份有限公司	15.00%	29,524,016.51	26,703,037.94	--	--	26,703,037.94	--
深圳市特皓股份有限公司	13.89%	25,445,144.54	25,072,039.51	--	-	25,072,039.51	--
深圳市金众（集团）股份有限公司	4.53%	13,429,220.00	13,429,220.00	--	--	13,429,220.00	--
天津轮船实业股份有限公司	1.67%	3,375,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	--
深圳市深发贸易公司	10%	208,000.00	208,000.00	--	--	208,000.00	--
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	100%	490,434.54	490,434.54	--	--	490,434.54	490,434.54
深圳市振业贸易发展有限公司	100%	2,000,000.00	1,384,076.29	--	--	1,384,076.29	1,384,076.29
深圳莫斯科股份有限公司	7.14%	636,353.52	636,353.52	--	--	636,353.52	636,353.52
天津振业化工实业有限公司	100%	4,500,000.00	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	4,500,000.00
小 计		79,608,169.11	75,798,161.80	--	--	75,798,161.80	7,010,864.35

(4) 长期股权投资减值准备计提情况如下(单位:元)

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

4、营业收入和营业成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30
主 营 业 务						
收入						
其中：房	794,628,160.0					
地产销售	0	151,022,711.00	254,421,089.28	86,625,634.58	540,207,070.72	64,397,076.42
租赁收入	15,487,347.47	13,330,694.84	9,771,417.35	6,563,127.33	5,715,930.12	6,767,567.50
合 计	<u>810,115,507.47</u>	<u>164,353,405.84</u>	<u>264,192,506.63</u>	<u>93,188,761.91</u>	<u>545,923,000.84</u>	<u>71,164,643.92</u>

(1) 前五名客户销售情况：

客 户	2008-06-30		2007-06-30	
	销售额(万元)	占公司全部 销 售 收 入 的 比 例	销售额(万元)	占公司全部销 售收入的比例
前五位客户销售合计	<u>8,302</u>	<u>10.24%</u>	<u>2,556</u>	<u>15.55%</u>

(2) 主营业务按地区分部列示如下：

地 区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30	2008-06-30	2007-06-30
深圳	<u>810,115,507.47</u>	<u>164,353,405.84</u>	<u>264,192,506.63</u>	<u>93,188,761.91</u>	<u>545,923,000.84</u>	<u>71,164,643.93</u>

5、投资收益

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注十、关联方关系及其交易

（一）关联方认定标准

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

（二）关联方关系

1、 本公司直接及最终控制方

直接控制人名称	组织机构代码	注册地	业务性质及经营范围	注册资本	对本公司持股比例	表决权比例
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	KA3172806-7	广东深圳	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	--	93,290,684	18.39%

本公司最终控制方即本公司的直接控制人。

2、 本公司子公司

本公司子公司信息详见本财务报表附注七、（一）。

3、 合营、联营企业

本公司合营、联营企业信息详见附注八、8。

（三）关联方交易

本公司 2008 年半年度的关联交易主要包括公司向高级管理人员支付薪酬，有关情况如下：

1、 支付报酬（含股权激励基金）

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

附注十一、非货币性资产交换

本公司 2008 年半年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注十二、股份支付

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

附注十三、债务重组

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

本公司 2008 年半年度无需要披露的债务重组事项。

附注十四、 租赁

本公司办公场地租赁金情况：

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

附注十五、 分部报告

2008 年 1-6 月份

本公司的主要报告形式为业务分部(单位：元)

项目	房地产及房产租赁业务	物业管理业务	酒类销售业务	抵消	合计
一、营业收入	810,784,026.87			--	810,784,026.87
其中：对外交易收入	810,784,026.87			--	810,784,026.87
分部间交易收入	--			--	--
二、营业费用	475,468,887.10			--	475,468,887.10
三、营业利润（亏损）	335,315,139.77			--	335,315,139.77
四、资产总额	8,136,957,654.74			(1,980,645,802.38)	6,156,311,852.36
五、负债总额	5,610,063,981.09			(1,277,693,918.06)	4,332,370,063.03

2007 年 1-6 月份

本公司的主要报告形式为业务分部(单位：元)

项目	房地产及房产租赁业务	物业管理业务	酒类销售业务	抵消	合计
一、营业收入	169,036,180.34	30,528,635.00	4,034,169.22	--	203,598,984.56
其中：对外交易收入	169,036,180.34	30,528,635.00	4,034,169.22	--	203,598,984.56
分部间交易收入	--		--	--	--
二、营业费用	145,497,875.85	30,257,295.01	7,081,557.96	--	182,836,728.82
三、营业利润（亏损）	23,538,304.49	271,339.99	(3,047,388.74)	--	20,762,255.74
四、资产总额	3,723,996,479.41	--	--	(484,154,932.07)	3,239,841,547.34
五、负债总额	2,220,994,801.82	--	--	(347,780,068.43)	1,873,214,733.39

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注十六、或有事项

1、公司前期披露的新城花园合作建房纠纷，经2003年12月16日广东省高级人民法院作出终审判决，对已建成的8栋房产本公司分得6栋（含雄丰公司以房产折抵其借款1,300万元），雄丰公司分得2栋，本公司尚需负责上述8栋房产的收尾工程。根据上述判决，本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，2003年度计提1,816万元存货跌价准备，累计已计提3,843万元的跌价准备。本公司申请执行雄丰公司和龙城公司案，经深圳市中级人民法院作出（2004）深中法执字第21-1148-2号《民事裁定书》，裁定结案。在执行过程中，因农业银行申请执行雄丰控股贷款纠纷一案中，涉及的抵押物与本公司的6栋房产紧密相连，本公司仍无法进行转让等实质性变现处理，根据“房地一体”的司法处理原则，本公司目前正考虑以“利害关系人”的身份加入该执行案。据此，本公司已与农业银行、汕尾市城区法院进行了多次协商，截至本报告披露之日，尚未达成一致意见。

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

该项目于2007年1月31日取得复工施工许可证，截至2007年12月31日，该项目已经竣工并办理了备案手续。目前，本公司正配合有关部门，协调金龙大厦相关权利人共同配合办理竣工查丈、规划验收及初始登记手续。待初始登记办理完毕后，本公司拟向各业主交付房产，并通过长沙市岳麓区人民法院统筹协调各业主与本公司签署有关协议或确认书，明确各业主按现状收楼，并互相承诺签署日之后不再就金龙大厦有关事宜追究彼此的任何经济 and 法律责任。但各业主是否全面接受本公司上述意见，存在不确定性。合作建房合同及广东省高级人民法院的判决并未约定本公司明确的交房时间，因此理应不存在本公司逾期交房的问题。

附注十七、承诺事项

公司于 2005 年度与深圳市福永街道福围社区居民委员会（以下简称“福围居委会”）签定协议，合作开发龙华清泉路项目，该项目规划总用地面积为 8 万 m²，项目初步规划为建筑容积率≤3.0，具体规划技术经济指标尚需报政府规划部门批准。双方约定由本公司提供全部开发建设资金以及负责项目开发建设管理工作，

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

项目建成后本公司分配 95%的面积，福围居委会分配 5%的面积。

我公司于 2007 年 11 月 4 日与福围居委会以及深圳市福围股份合作公司（以下简称“福围合作公司”）签订了《合作开发项目补充协议》，将合作项目定金由人民币 500 万元增加至人民币 5,500 万元，同时约定福围居委会、福围合作公司之间就征地返还用地项目合作事宜对我公司承担无限连带责任，对《合作开发项目补充协议》及已签订合作协议中的违约责任对我公司承担无限连带责任（详情参见 2005 年 12 月 31 日和 2007 年 11 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。目前，公司和有关各方仍在就合作事项进行洽谈，但由于该项目牵涉征地返还用地合作开发，手续办理程序及法律关系复杂，项目能否顺利进行尚存在不确定性。

附注十八、资产负债表日后事项

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

附注十九、其他重要事项

（一）关于 2008 年度配股事项

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

（二）关于土地增值税清算政策（国税发【2006】187号文）对本公司的影响

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

根据上述政策，截止2008年6月30日，本公司开发项目“振业城一期”按销售收入的0.5%预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税330万元，2005年度、2006年度、2007年度分别预提了890万、2,368万、3,553万元，合计预提土地增值税7,141万元；本公司开发项目“星海六期”按销售收入的0.5%预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税13,036万元，2007年度已预提了土地增值税7,608万元，合计预提了20,644万元。

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

（三）关于深圳证监局2008年专项检查情况

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

附注二十、非经常性损益和财务指标

（一）非经常性损益

本公司本报告期发生的非经常性损益如下：

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

深圳市振业（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2008 年 06 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

合 计

(892,288.87)

营业外收支净额详细内容见营业外收入支出注释。

(二) 净资产收益率和每股收益

项 目	报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	基本每 股收益	稀释每 股收益
2008 年半年度					
归属于母公司所有者的净利润	235,639,668.45	13.56%	13.63%	0.4646	0.4646
扣除非经常性损益后归属于母公 司所有者的净利润	236,531,957.32	13.61%	13.68%	0.4663	0.4663