



深圳市振业（集团）股份有限公司
SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO.,LTD.
2009年半年度报告

二〇〇九年八月

【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。

全体董事均已出席审议本次半年度报告的董事会会议。

本报告期财务报告未经审计。

本公司董事长李永明、总经理李富川、财务总监江津及财务部负责人陈贤军声明：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 03 页
第二节	股本变动和主要股东持股情况-----	第 05 页
第三节	董事、监事、高级管理人员情况-----	第 07 页
第四节	董事会报告-----	第 09 页
第五节	重要事项-----	第 13 页
第六节	财务报告-----	第 22 页
第七节	备查文件-----	第 22 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、孔国梁

联系地址：深圳市宝安南路2014号振业大厦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

国际互联网网址：<http://www.zhenye.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

(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2009年半年度报告的指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司2009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	7,340,427,808.56	5,921,442,329.83	23.96
归属于上市公司股东的所有者权益	1,841,410,770.02	1,602,022,358.78	14.94
股本	507,183,262.00	507,183,262.00	0.00
归属于上市公司股东的每股净资产 （元/股）	3.63	3.16	14.87
	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期 增减（%）
营业总收入	479,000,447.49	810,784,026.87	-40.92
营业利润	121,353,904.34	287,139,087.64	-57.74
利润总额	121,624,141.94	286,048,865.36	-57.48
归属于上市公司股东的净利润	108,510,618.58	235,639,668.45	-53.95
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益后的净利润	48,245,697.97	236,531,957.32	-79.60
基本每股收益（元/股）	0.214	0.465	-53.98
稀释每股收益（元/股）	0.214	0.465	-53.98
净资产收益率（%）	5.89	13.56	-7.67
经营活动产生的现金流量净额	203,561,975.38	-1,213,543,332.62	116.77
每股经营活动产生的现金流量净额 （元/股）	0.40	-2.39	116.74

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
非流动资产处置损益	75,034,079.30
除上述以外的营业外收支净额	297,364.15
所得税影响额	-15,066,545.42
少数股东权益影响额	22.58
非经常性损益合计	60,264,920.61

注：以上“非流动资产处置损益”系报告期内处置所持特皓、建业股权等所得收益。

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	45,261,853	8.92%				-30,108,243	-30,108,243	15,153,610	2.99%
1、国家持股	23,390,842	4.61%				-23,390,842	-23,390,842	0	0
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	6,842,646	1.35%				-3,961,016	-3,961,016	2,881,630	0.57%
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	6,842,646	1.35%				-3,961,016	-3,961,016	2,881,630	0.57%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	15,028,365	2.96%				-2,756,385	-2,756,385	12,271,980	2.42%
二、无限售条件股份	461,921,409	91.08%				30,108,243	30,108,243	492,029,652	97.01%
1、人民币普通股	461,921,409	91.08%				30,108,243	30,108,243	492,029,652	97.01%
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	507,183,262	100.00%				0	0	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23,390,842股有限售条件的流通股于2009年1月20日解除限售，可上市流通，公司无限售条件股份增加23,390,842股，有限售条件股份相应减少。至此，深圳市国资委持有我公司股份95,153,163股（占公司总股本的18.76%）全部为无限售股份。

注2：报告期内，公司第一期（2005年）股权激励限制性股票12,175,992股于2009年2月12日解除限售。但根据《公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，公司董事、监事、高级管理人员所持有的部分第一期股权激励股票即5,072,116股仍保持锁定。公司无限售条件股份增加，有限售条件股份相应减少。

注3：2008年12月31日，公司实施管理层增持计划，全体管理层共增持1,064,400股。因限

售手续未办理完毕，增持股份中仅公司董事、监事、高级管理人员所增持903,900股的75%（即677,925股）在增持完成后自动转为有限售条件股份。2009年1月7日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司为全部增持股份办理完成限售手续。

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		44,404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	18.76%	95,153,163	0	0
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	4.32%	21,922,044	0	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
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	2.63%	13,336,130	0	0
中国工商银行—广发聚瑞股票型证券投资基金	其他	1.60%	8,099,796	0	0
中国工商银行—博时第三产业成长股票证券投资基金	其他	1.58%	7,999,901	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	1.44%	7,318,902	0	0
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	其他	1.38%	6,999,750	0	0
中国工商银行—汇添富优势精选混合型证券投资基金	其他	1.14%	5,804,108	0	0
交通银行—科瑞证券投资基金	其他	1.08%	5,478,646	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	95,153,163		人民币普通股		
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	21,922,044		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		
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	13,336,130		人民币普通股		
中国工商银行—广发聚瑞股票型证券投资基金	8,099,796		人民币普通股		
中国工商银行—博时第三产业成长股票证券投资基金	7,999,901		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	7,318,902		人民币普通股		
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	6,999,750		人民币普通股		
中国工商银行—汇添富优势精选混合型证券投资基金	5,804,108		人民币普通股		
交通银行—科瑞证券投资基金	5,478,646		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	汇添富均衡增长股票型证券投资基金、汇添富优势精选混合型证券投资基金同属汇添富基金管理有限公司管理。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	53岁	董事长	2006.6-2009.7	4,742,328	4,742,328
李富川	男	48岁	董事、总经理	2006.6-2009.7	2,276,716	2,276,716
罗力	男	51岁	董事、党委副书记	2006.6-2009.7	2,276,716	2,276,716
周复申	女	54岁	董事、财务总监	2006.6-2009.7	0	0
杨松柏	男	46岁	董事	2006.6-2009.7	0	0
马兴文	男	56岁	董事	2006.6-2009.7	0	0
刘佳胜	男	63岁	独立董事	2006.6-2009.7	0	0
侯莉颖	女	54岁	独立董事	2006.6-2009.7	0	0
梅月欣	女	45岁	独立董事	2006.6-2009.7	0	0
郭其荣	男	52岁	监事会主席	2009.1-2009.7	0	0
朱大华	男	42岁	监事	2006.6-2009.7	0	0
童庆火	男	45岁	职工监事	2006.6-2009.7	134,496	134,496
尤福永	男	50岁	副总经理	2006.10-2009.7	0	0
蓝思远	男	52岁	副总经理	2006.6-2009.7	913,690	913,690
蒋灿明	男	39岁	副总经理	2006.6-2009.7	333,062	333,062
方东红	男	42岁	副总经理、董秘	2006.6-2009.7	2,300,616	2,300,616

注1：根据《公司法》和公司章程的规定，经公司第六届董事会提名并经2009年7月29日召开的第四次临时股东大会批准，公司决定聘任李永明、李富川、罗力、江津、王勇健、马兴文、王苏生、桂强芳、廖耀雄九人为公司第七届董事会董事，其中，王苏生、桂强芳、廖耀雄三人为第七届董事会独立董事。第七届董事会任期三年，任职自2009年7月29日起生效。第六届董事会董事在换届选举前，仍继续履行董事职务，直至第七届董事会经第四次临时股东大会选举产生为止。

注2：根据《公司法》和公司章程的规定，经公司第六届监事会提名并经2009年7月29日召开的第四次临时股东大会审议通过，公司决定聘任郭其荣、朱大华为第七届监事会监事。经公司职工代表大会选举，推选童庆火任第七届监事会职工监事。第七届监事会任期三年，任职自2009年7月29日起生效。第六届监事会监事在换届选举前，仍继续履行董事职务，直至第七届监事会经第四次临时股东大会选举产生为止。

注3：2009年7月29日，公司召开第七届董事会第一次会议，选举李永明任董事长，聘任李富川任总经理，聘任蓝思远、尤福永、蒋灿明、方东红任副总经理，聘任江津任财务总监，聘任方东红兼任董事会秘书。

注4：2009年7月29日，公司召开第七届监事会第一次会议，选举郭其荣任公司监事会主席。

二、公司董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

1、报告期内，公司2009年第一次临时股东大会批准贺云辞去公司监事会主席、监事职务，选举郭其荣担任第六届监事会监事、监事会主席。详情请参阅公司于2009年1月15日、2009年2月2日在中国证监会指定媒体的公开披露信息。

2、报告期内，公司董事会同意翁翕辞去公司副总经理职务。详情请参阅公司于2009年3月31日在中国证监会指定媒体的公开披露信息。

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 47,900.04万元，较去年同期减少40.92%；营业总成本43,304.54万元，较去年同期减少17.46%；实现营业利润12,135.39万元，较去年同期减少57.74%；归属于母公司所有者的净利润10,851.06万元，较去年同期减少53.95%。

报告期内，公司房地产开发与销售工作进展顺利，公司振业城一期、星海名城六期和振业·中央华府（原北海宝丽三期）销售情况良好，累计（结转）销售率分别达到99.22%、89.81%和88.52%；公司预售项目振业城二-三期、振业峦山谷花园一期1-6栋（住宅）累计（合同）销售率分别为52.57%和16.92%。

公司各项目基本情况：

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	9.98	3.12	3.60 (写字楼)	6.72	在建	2007.08	2011.04	
振业城一期	19.77	16.00	0.66	13.44	14.10	已竣工	2004.05	2007.02	
振业城二-三期	9.20	7.73	0.20	7.20	7.40	在建	2007.09	2009.08	
振业城四- 五期	四期、五期 1-7 栋	5.98	23.46	0.10	10.91	11.01	在建	2007.11	2009.09
	五期 8-11 栋			0.19	7.42	7.61	缓建 (2009年9月复工)	2007.11	2010.12
振业城六-七期	4.09	11.85	0.06	8.71	8.77	规划阶段	2010.09	2012.08	
振业峦山谷 花园一期	1-6 栋	10.10	40.84	2.94	13.06	16.00	在建	2007.09	2009.09
	7-13 栋			0.06	13.33	13.39	缓建 (2009年9月复工)	2007.09	2010.09
振业·中央华府 (原北海宝丽三期)	0.76	2.41	0.37	1.72	2.09	已竣工	2007.07	2009.03	
南宁项目	2.86	11.09	0	8.60	8.60	报建阶段	2010.07	——	
惠阳·振业 城一期及 商务中心	A 组团	29.24	9.43	0	2.00	2.00	在建	2008.05	2010.02
	B、C 组团及 商务中心			1.72	4.38	6.10	缓建 (B 组团及会所 2009年9月复工)	2008.08	2011.09
惠阳·振业城二、三期	32.01	82.49	——	——	——	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	—	—	

西安项目一期	17.40	22.42	0.53	17.94	18.47	前期筹备	2009.09	2011.05
西安项目二期		—	—	—	—	前期筹备	—	—
龙岗新增地块	10.14	24.33	—	—	—	前期筹备	—	—

注：上述项目的开工、竣工时间根据市场情况和项目审批进度而定；处于前期筹备阶段的项目，因规划方案未能最终确定，其可售面积暂不能确定。

（一）主营业务的范围及经营状况（单位：万元）

分行业或分产品	营业收入			营业成本			营业利润率		
	2009年1-6月	2008年1-6月	营业收入比上年同期增减(%)	2009年1-6月	2008年1-6月	营业成本比上年同期增减(%)	2009年1-6月	2008年1-6月	营业利润率比上年同期增减(%)
房地产销售收入	46,536.39	79,529.46	-41.49	21,027.96	25,472.39	-17.45	38.39	45.96	-7.57
主营业务分产品情况									
振业城一期	1,355.37	3,433.92	-60.53	584.13	1,229.64	-52.50	43.52	49.39	-5.87
星海六期	37,076.35	72,426.71	-48.81	15,189.77	22,335.56	-31.99	39.65	45.93	-6.28
振业·中央华府	7,992.62	--	--	5,042.52	--	--	25.48	--	--

公司主营业务收入 83.31% 来自于广东省深圳地区。

变动原因说明：振业城一期和星海六期营业收入较去年同期均有所下降，主要是振业城一期和星海六期在报告期内进入销售后期。振业·中央华府于2008年9月开始预售，2008年度预售的住宅和商铺在2009年达到收入确认条件。

（二）公司面临的主要困难及应对措施

1、政策风险：上半年，国家及地方政府出台一系列指导文件，促进了房地产行业复苏，全国房地产市场较 2008 年出现明显回暖。但如果房地产价格上涨过快影响到市场的健康、平稳发展，可能导致宏观调控政策再度趋紧，从而影响公司的经营和发展。

2、财务风险：随着业务的不断扩张，公司项目投入的资金需求将进一步增长，资金缺口进一步加大，资产负债率处于较高水平，导致融资难度增加，财务风险加大。

针对上述困难，公司将根据自身发展的实际，积极采取以下应对措施：

1、进一步加强基础管理，尤其将全面风险管理融入公司经营与管理的全过程，结合宏观经济形势和房地产市场走势，把握开发节奏，提高开发效益，降低运营风险。

2、强化销售工作，做好资金收支的统筹安排，提高资金的使用效率。同时，抓紧资本市场再融资工作，提升企业的行业竞争力。

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

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)	报告期内结转 销售面积 (万平方米)	报告期内结转 销售收入 (万元)	累计结转销售 面积 (万平方米)	累计结转销售 收入 (万元)
振业城一期	—	75,168.21	0.11	1,355.37	13.99	125,393.17
星海六期	—	76,153.62	3.14	37,076.35	12.69	187,759.21
振业·中央华府	1,721.78	5,701.34	1.85	7,992.62	1.85	7,992.62
合计	1,721.78	157,023.17	5.10	46,424.34	28.53	321,145.00
项目名称	报告期内投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	报告期内合同 销售面积 (万平方米)	报告期内合同 销售金额 (万元)	累计合同销售 面积 (万平方米)	累计合同销售 金额 (万元)
振业城二-三期	13,712.17	51,062.50	3.89	52,474.21	3.89	52,474.21
振业城四-五期	10,631.85	34,817.52				
振业城六-七期	40.29	3,612.63				
振业峦山谷花园一期	19,255.42	136,005.84	2.21	13,628.11	2.21	13,628.11
星海七期	3,947.24	16,863.96				
龙岗新增地块	253.34	71,381.31				
惠阳·振业城一期	6,483.11	17,465.64				
惠阳·振业城二三期	1,066.68	4,587.90				
长沙项目	358.46	38,991.00				
南宁项目	48.84	19,620.76				
天津项目	34.73	108,338.36				
西安浐霸区项目	82.73	31,967.30				
贵州遵义董公寺项目	13.81	2,309.70				
合计	55,928.67	537,024.42	6.10	66,102.32	6.10	66,102.32

三、2009年经营计划调整情况

根据宏观经济形势及房地产市场变化的实际情况，并结合上半年实际经营情况，经董事会审议通过，决定对2009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：

1、2009年，公司计划在建项目与新开工项目施工面积由原定的115万平方米调整至116万平方米，主要是因为：（1）在建项目星海名城七期由原计划的10.16万平方米调整至9.98万平方米；（2）拟开发的西安项目一期面积由原计划的10万平方米调整至22.42万平方米；（3）南宁竹溪路项目延期至2010年开工；

2、项目开发投资由原定的15.30亿元增加至19.40亿元，主要是因为公司调整各项目开发节奏所致；

3、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100%”；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95%”调整为“销售率达到100%”；振业城二、三、四期及五期1-7栋销售目标由原定的“销售率达到40%”调整为振业城二、三期“合同销售率达到75%”、振业城四期、五期1-7栋“合同销售率达到30%”；

惠阳·振业城一期 A 组团销售目标由原定的“销售率达到 50%”调整为“合同销售率达到 80%”。

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 2009 年第一季度报告中预计“2009 年 1-6 月，公司净利润与上年同期相比有所下降，下降幅度在 50%-100%之间”。公司 2009 年中期实际完成净利润 10,851.06 万元，较 2008 年中期净利润 235,639,668.45 元实际减少 53.95%。

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 2009 年 1-9 月净利润与上年同期相比无大幅变动。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照法律、法规的规定，结合中国证监会关于加强公司治理专项活动的具体要求，积极探寻法人治理创新模式，不断完善法人治理结构，规范公司的运作。

为进一步优化公司治理决策程序、加强董事会及其专门委员会建设、切实提高董监高履职能力和决策水平，公司对章程及《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、各专门委员会议事规则、《董监高持股变动管理办法》等一系列法人治理规范性文件进行了深入、全面地修订和完善。

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。报告期内，独立董事充分履行法律法规及《公司章程》赋予的职责，在深入、审慎地审查相关资料后，分别就聘任会计师事务所、累计和当期对外担保、关联方资金往来、日常关联交易、会计差错更正等重大事项发表了独立意见。同时，各个专门委员会认真严格履行工作职责，就定期报告编制和披露、管理层考核、经营计划调整等事项进行了认真审议，为董事会决策提供了科学参考。

报告期内，公司财务部汇总相关数据，经财务部负责人、总经理和董事长审签后，通过网上系统向控股股东深圳市国资委按月报送《深圳市属企业通用月度主要财务指标快报》。同时，公司及控股股东严格执行内幕信息知情人报备制度，建立公司内幕信息知情人信息库，并按月向深圳证监局报送内幕知情人员信息表。

公司注重与投资者的沟通交流，除做好日常的电话和来访接待外，还充分利用投资者交流会以及证监会指定网站、深交所在线论坛、公司网站等网络平台，加大信息沟通的接触面，认真履行信息披露义务，提高投资者关系管理质量。报告期内，公司按期披露董事会、股东大会的决议情况和其他重要事项，编制和披露公告共计 35 项。

报告期内，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，多次通过董事会会议、内部办公会议及信息化系统等方式组织董事、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规范意识和履职能力。

二、公司2008年度股东大会审议通过了2008年度利润分配方案，以2008年12月31日总股本507,183,262股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.80元（含税，扣税后，个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.72元），共计派发现金股利人民币40,574,660.96

元。本次派息股权登记日为6月25日，除息日为6月26日。公司已于2009年6月19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，本公司目前正在考虑以“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职责。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%	310,498,010.52	0.00	169,516,042.72

000501	鄂武商 A	768,000.00	0.06%	3,609,112.41	0.00	1,625,828.18
601328	交通银行	100,000.00	——	819,189.20	0.00	310,582.72
合计		86,291,935.90	——	314,926,312.13	0.00	171,452,453.62

五、资产收购与出售事项

（一）转让所持特皓、建业公司股权

报告期内，公司分别于3月31日和4月9日以公开挂牌方式成功实施所持深圳市建业（集团）股份有限公司15%的股权（共计13,778,573股）和深圳市特皓股份有限公司13.89%的股权（共计9,986,198股）的转让工作，受让方分别为深圳市建业（集团）股份有限公司工会委员会和深圳市特皓投资发展有限公司，转让价格分别为6,413.47万元和6,707.53万元。截至本报告期末，公司已收回全部股权转让款，扣除转让款中所包含的以前年度已收回的股利收入，通过本次股权转让获得投资收益共计7,506.12万元。详情请参阅公司于2008年7月1日、2009年3月3日、2009年3月10日、2009年4月1日、2009年4月9日在中国证监会指定媒体的公开披露信息。

（二）龙华土地储备项目

公司于2005年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8万平方米，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。

2007年11月4日，公司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）。截至本报告披露之日，深圳市宝安区人民政府已就该合作事项征地返还用地问题进行协调，鉴于合作各方在合作开发项目上存在分歧，相关各方正寻求解除原合作关系的方案。目前，该合作项目尚无实质性进展。

六、关联交易事项

（一）报告期内，公司无重大关联交易事项。

（二）报告期内，本公司及控股子公司因开发振业城、振业峦山谷花园、惠阳·振业城、星海名城七期等项目，接受深圳市第一建筑公司劳务而发生日常关联交易。经公司2008年度股东大会批准，公司预计2009年度日常关联交易总金额为人民币21,002.94万元。由于中期经

营计划调整，公司对日常关联交易事项相应进行调整，2009年度日常关联交易预计金额由21,002.94万元调整为22,321.37万元，其中已实际发生金额为12,333.91万元，调整事项已经2009年7月29日召开的第四次临时股东大会批准。

七、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2009年6月30日，尚未结清的担保金额共计人民币36,284万元。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。

公司无其他对外担保事项。

八、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
2009年02月10日	董事会办公室	实地调研	银河证券	(一) 谈论的主要内容： (1) 各项目进展情况； (2) 公司对宏观形势的判断； (3) 定向增发、股权转让等事项进展情况。 (二) 提供的主要资料： 公司定期报告及其他信息披露资料。
2009年02月25日	深圳东方银座酒店	实地调研	基金公司	
2009年02月27日	董事会办公室	实地调研	天冶基金、汇添富基金	
2009年03月06日	董事会办公室	实地调研	凯基（北京）管理咨询公司	
2009年03月26日	董事会办公室	实地调研	浦银安盛基金、华宝信托	
2009年04月14日	董事会办公室	实地调研	天冶基金、联合证券	
2009年04月24日	董事会办公室	实地调研	深圳民森投资公司	
2009年05月04日	董事会办公室	实地调研	东北证券、中国平安、合赢投资公司	
2009年06月11日	董事会办公室	实地调研	国元证券	
2009年1月1日—6月30日	董事会办公室	电话沟通	北京、上海、深圳、大连等地投资者	

九、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。报告期内，经公司2009年第二次临时股东大会批准，决定终止2008年度配股方案。

（六）深圳市国资委在增持公司流通股份过程中作出如下承诺：在增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的我公司股份。报告期内，深圳市国资委已履行上述承诺。

十、经2008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2009年度财务报告审计工作。

十一、内部控制健全和执行情况

（一）公司内部控制总体情况

报告期内，公司严格按照法律、法规的规定，根据五部委发布的《企业内部控制基本规范》相关要求，结合公司实际情况，继续加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理和风险防范能力，构建了较为严密的公司内部控制制度系统。

目前公司治理机制规范，整体运作规范化、制度化、程序化，现有管理制度及相应的业务流程标准涵盖公司经营管理各个方面。公司一直致力于内部自我监督、自我完善，不断在运作过程中改善内部控制环境和完善管理制度，各类管理制度已达170项，流程257项，上半年累计修订制度22项，新增制度6项，修订流程14项，新增流程1项。

公司内部审计机构在董事会的监督与指导下，通过开展年度预算审计、财务审计、所属企业绩效审计、内部控制评审、任期经济责任审计等及日常工作检查，加强了内部管理和监督。公司内部审计机构亦积极参与风险管理，利用内审优势，在全面风险管理中发挥独特的作用，对照《企业内部控制基本规范》基本要求，对内部审计、内部控制相关制度重新进行梳理、优化，新增了所属企业财务管理评价、工程预结算审计管理、全面风险管理监督评价

等相关内容，持续规范内部审计工作；同时根据《企业内部控制基本规范》要求，修订《行政督察管理规定》，新增责任追究内容，建立健全公司内部控制监督制度，完善责任追究机制，使制度的执行力得到有效保障。

（二）2009年上半年，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、完善了部分规章制度

报告期内，公司对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《各专门委员会议事规则》、《董监高持股变动管理办法》等一系列法人治理规范性文件进行了修订和完善。通过修订，进一步完善公司治理结构，提高公司规范治理的水平，加强董事会下设各专门委员会的建设和运作，更好地发挥各委员会在专业领域的作用，进一步提升公司科学决策能力和风险防范能力。

2、公司上半年制定了《法人治理标准化文件规范汇编》，内容包含决策程序操作指引、法人治理会议组织指引、决策文件格式指引三大模块，规范了各法人治理机构的决策事项、决策程序和决策内容。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能够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健全、有效。公司运作符合公司法等有关上市公司治理要求。

3、公司组织开展了《部门工作规范》的制订工作，按照部门职责的要求与具体工作情况梳理各项工作，并针对部门工作程序的每个节点制定相应的工作标准、明确岗位责任，严格规范各项工作的标准和程序，实现每项工作标准化、规范化、程序化，提高整体工作质量、工作效率，提升了公司整体管理素质。

4、公司组织各开发项目合作商召开了廉政专题座谈会，并结合经营计划部对合作商数据库的管理、检查工作，对合作商进行了年度廉政合作评价，巩固了与合作商的廉洁合作、双赢互惠的关系。

5、公司制定了《“精兵强将”实施计划》，对人员招聘标准、人才引进、培训体系、激励和约束机制、员工退出机制、企业文化等内容提出了规范要求和目标规划，推进人才强司战略，建立人才引进、培养、使用、激励、流动等人力资源管理体系，为实现公司战略目标保驾护航。

6、公司创建了《深振业》司刊，并制定了《企业期刊管理制度》，加强集团企业文化和品牌形象建设，搭建与股东、员工、客户、政府、合作单位及相关机构交流沟通的平台。

7、公司采用访谈和问卷调查相结合的方法组织进行了全员风险识别，并对调研中关注度比较集中的风险因素进行了定性定量评估，同时撰写了风险管理工作报告，提出了集团的风

险管理策略和九大重要风险应对措施，并将措施融入到现有制度流程中，予以进一步规范。公司已建立系统性、全面性的风险管理制度体系，包括《全面风险管理制度》和《全面风险管理监督评价办法》，构建全面风险管理组织架构，制定了包括识别、评估、防范、应对、评价等环节的风险管理制度、程序和方法，明确风险管理工作实施、监督评价和文化培育的规范要求，建立起风险管理常态工作机制。

8、报告期内，为进一步集中资源，突出主业经营，清理了所持改制企业的股权，完成了所持深圳市特皓股份有限公司、深圳市建业（集团）股份有限公司股权转让工作，从项目立项、审计及评估中介机构的选聘、评估备案、到最后挂牌、摘牌以及后期合同签订，相关程序均合法合规、公开透明，并按照中国证监会有关信息披露的规定，及时履行了信息披露义务。

（三）内控薄弱环节整改情况

针对2008年度内部控制自我评价报告中提示的网络安全、信息安全薄弱环节，公司着手制定了《信息安全管理制》，从关键岗位人员管理、机房与网络管理、系统建设与运行等方面明确具体操作规范，严格要求信息安全管理，并采取文档加密等一系列信息控制手段和安全维护措施，加强集团信息系统安全保护工作，保障计算机信息系统安全、稳定运行，对业务运营、日常事务实行及时、高效监控。

（四）上半年内部控制情况的总体评价

报告期内，公司继续加大对各项内部控制制度的修订和完善，并在运作过程中不断加以更新优化。公司现行的内部控制制度较为健全、合理、有效，各项制度和流程在经营管理活动中基本得到执行，符合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。

公司将持续推进内部控制管理工作的不断深化，在实际运作中不断完善风险管理制度和流程，持续进行风险识别和分析，进一步细化风险管理相关措施，并将管理目标纳入绩效考核体系；继续加强公司内审部门对公司内部控制的检查监督和执行效果的评价职能，并在日常经营管理工作中培育风险管理文化，形成风险管理长效机制，逐步完善公司全面风险管理体系，切实提高风险管理水平。

十二、社会责任履行状况

报告期内，公司继续秉承“创造价值，利益社会”的企业理念，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2009年深圳市新开工项目节能率 $\geq 55\%$ ”的环保节能目标。

报告期内，公司继续致力于承担对中小股东的权益保护，注重与投资者的沟通交流，严格遵循公平信息披露的原则，深入执行信息披露管理制度，不断提升信息披露质量，在深交所2008年度上市公司信息披露考评活动中获得“优秀”评级。

报告期内，公司持续强化基础管理，充分运用信息化手段，在提高效率、规范管理、提升集团管控能力方面特色鲜明、成效显著。在2009年全国企业管理创新大会上，公司信息化管理成果荣获“国家级企业管理创新现代化创新成果二等奖”，为房地产行业进行管理创新提供了有益借鉴经验，扩大了集团影响力。

十三、公司管理层所持部分限制性股票解除限售情况

经股权分置改革相关股东会批准，公司先后于2006年12月14日和2008年2月5日办理完成了第一、二期激励股份的过户手续，全部激励股份由深圳市国资委过户至各激励对象名下。根据《深圳市振业（集团）股份有限公司股权激励计划实施办法》相关规定，“在股权分置改革方案实施之后首个交易日起36个月之后，公司管理层所持第一期激励股份可按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规进行上市交易或转让”。截至2009年1月12日，管理层所持第一期激励股份符合上市条件，公司于2009年2月10日为第一期股权激励股份办理了解除限售股份。但根据《公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，公司董事、监事、高级管理人员所持有的部分第一期股权激励股票即5,072,116股仍保持锁定。

十四、其他重要事项

（一）关于公司资本市场融资事项

报告期内，公司决定终止2008年度配股方案，采取非公开发行股票方式，向特定对象发行不超过15,000万股（含15,000万股）的股份，拟募集资金净额不超过10亿元。本次非公开发行的发行对象为公司第一大股东深圳市国资委、公司管理人员李永明、蓝思远、蒋灿明、方东红4人，以及证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者及其他投资者等特定对象，特定对象不超过十名。其中，深圳市国资委认购发行股份的数量不低于本次发行数量的40%，且认购金额不超过人民币6亿元。公司管理人员中，公司党委书记、董事长李永明认购本次发行股份80万股，副总经理蓝思远、蒋灿明以及董事会秘书方东红分别认购本次发行股份40万股。详情请参阅公司于2009年4月8日、4月29日、5月26日和6月11日在中国证监会指定媒体的公开披露信息。

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

根据国家税务总局 2006 年 12 月 28 日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187 号），从 2007 年 2 月 1 日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目以分期项目为单位清算。2009 年 1 月 9 日，深圳市地方税务局发布了《深圳市地方税务局土地增值税征管工作规程》，就深圳市房地产开发项目土地增值税清算程序进行了规范。同年 6 月 24 日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发[2009]91 号），针对土地增值税清算工作进行了具体规范。

根据上述政策，截止 2009 年 6 月 30 日，本公司开发项目“振业城一期”按规定预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税 212 万元，以前年度预提土地增值税 7,754 万元；本公司开发项目“星海六期”按规定预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税 5,314 万元，以前年度预提土地增值税 19,057 万元。

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、财务部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：





二〇〇九年八月十日

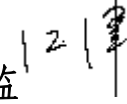


深圳市振业（集团）股份有限公司

二〇〇九年半年度财务报告

董事长 

总经理 

财务总监 

财务部负责人 

深圳市振业（集团）股份有限公司2009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

2009年06月30日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	987,303,018.63	913,740,100.74	155,786,929.47	108,958,338.32
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款			570,000.00	570,000.00
预付款项	27,633,554.06	15,326,616.20	23,817,810.06	11,510,872.20
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	60,747,824.72	1,370,219,274.63	59,404,822.84	1,380,799,598.60
买入返售金融资产				
存货	5,292,379,490.30	3,252,924,464.05	4,924,900,394.92	2,933,121,783.68
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	6,368,063,887.71	5,552,210,455.62	5,164,479,957.29	4,434,960,592.80
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	314,926,312.13	314,926,312.13	100,610,745.10	100,610,745.10
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	28,264,913.47	927,320,310.04	81,038,390.92	980,093,787.49
投资性房地产	455,107,602.65	455,107,602.65	462,423,650.99	462,423,650.99
固定资产	25,237,813.70	21,793,421.01	28,116,171.93	24,510,805.46
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				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,841,154.08	1,710,119.18	2,198,233.53	2,049,599.05
递延所得税资产	146,986,124.82	99,584,709.55	82,575,180.07	38,267,420.21
其他非流动资产				
非流动资产合计	972,363,920.85	1,820,442,474.56	756,962,372.54	1,607,956,008.30
资产总计	7,340,427,808.56	7,372,652,930.18	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10

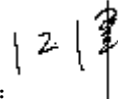
法定代表人：



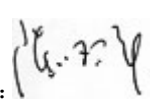
主管会计工作公司负责人：



财务总监：



会计机构负责人：



深圳市振业（集团）股份有限公司
资产负债表（续）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009年6月30日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
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	54,740,948.20	41,289,369.17	165,980,194.18	164,647,194.18
预收款项	633,584,180.80	631,917,919.00	82,146,905.60	56,288,725.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	29,662,351.61	26,206,828.24	32,536,962.69	28,704,710.02
应交税费	297,735,721.40	315,464,954.01	288,628,483.53	311,818,809.93
应付利息				
应付股利				
其他应付款	67,080,821.61	79,846,437.61	76,594,229.95	172,724,981.10
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	2,295,000,000.00	2,295,000,000.00	2,325,000,000.00	2,325,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	3,377,804,023.62	3,389,725,508.03	2,970,886,775.95	3,059,184,420.83
非流动负债：				
长期借款	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00
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	45,726,875.25	45,726,875.25	2,863,761.84	2,863,761.84
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,045,726,875.25	2,045,726,875.25	1,272,863,761.84	1,272,863,761.84
负债合计	5,423,530,898.87	5,435,452,383.28	4,243,750,537.79	4,332,048,182.67
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	507,183,262.00	507,183,262.00
资本公积	665,324,319.13	662,961,982.80	493,871,865.51	491,509,529.18
减：库存股				
盈余公积	362,015,684.19	362,015,684.19	362,015,684.19	362,015,684.19
一般风险准备				
未分配利润	306,887,504.70	405,039,617.91	238,951,547.08	350,159,943.06
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,841,410,770.02	1,937,200,546.90	1,602,022,358.78	1,710,868,418.43
少数股东权益	75,486,139.67		75,669,433.26	
所有者权益合计	1,916,896,909.69	1,937,200,546.90	1,677,691,792.04	1,710,868,418.43
负债和所有者权益总计	7,340,427,808.56	7,372,652,930.18	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10

法定代表人：  主管会计工作公司负责人：  财务总监：  会计机构负责人： 

深圳市振业（集团）股份有限公司
利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009年1-6月

单位：(人民币)元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	479,000,447.49	399,074,211.49	810,784,026.87	810,115,507.47
其中：营业收入	479,000,447.49	399,074,211.49	810,784,026.87	810,115,507.47
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	433,045,430.36	366,748,578.62	524,627,122.43	517,283,341.27
其中：营业成本	221,922,620.73	171,497,409.88	264,495,370.31	264,192,506.63
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	86,702,910.64	78,979,126.64	174,022,826.61	173,975,758.70
销售费用	26,267,308.39	23,850,996.24	9,641,571.23	8,900,067.51
管理费用	27,546,808.08	21,835,295.18	27,309,118.92	20,388,425.18
财务费用	69,940,618.45	70,151,866.05	48,860,204.87	49,532,925.73
资产减值损失	665,164.07	433,884.63	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）	75,398,887.21	75,398,887.21	982,183.20	982,183.20
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）	121,353,904.34	107,724,520.08	287,139,087.64	293,814,349.40
加：营业外收入	321,044.24	319,333.22	260,548.76	160,548.76
减：营业外支出	50,806.64	49,950.75	1,350,771.04	1,193,531.04
其中：非流动资产处置损失	27,126.55	27,126.55		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	121,624,141.94	107,993,902.55	286,048,865.36	292,781,367.12
减：所得税费用	13,296,816.95	12,539,566.74	51,111,057.30	52,700,646.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	108,327,324.99	95,454,335.81	234,937,808.06	240,080,721.04
归属于母公司所有者的净利润	108,510,618.58	95,454,335.81	235,639,668.45	240,080,721.04
少数股东损益	-183,293.590		-701,860.390	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.214		0.465	
（二）稀释每股收益	0.214		0.465	

法定代表人：  主管会计工作公司负责人：  财务总监：  会计机构负责人： 



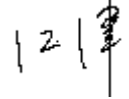
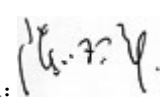
**深圳市振业（集团）股份有限公司
现金流量表**

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009年1-6月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,029,383,337.54	973,625,902.74	105,777,294.45	105,466,875.05
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	36,512,301.29	47,560,820.26	21,542,996.18	20,448,546.30
经营活动现金流入小计	1,065,895,638.83	1,021,186,723.00	127,320,290.63	125,915,421.35
购买商品、接受劳务支付的现金	604,838,052.05	521,255,580.49	1,161,875,841.44	1,099,465,222.16
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	17,541,493.64	13,685,095.96	33,632,212.86	30,363,259.58
支付的各项税费	169,010,260.85	159,351,874.21	75,988,834.04	67,729,776.19
支付其他与经营活动有关的现金	70,943,856.91	150,295,104.70	69,366,734.91	62,858,758.92
经营活动现金流出小计	862,333,663.45	844,587,655.36	1,340,863,623.25	1,260,417,016.85
经营活动产生的现金流量净额	203,561,975.38	176,599,067.64	-1,213,543,332.62	-1,134,501,595.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	51,775,077.45	51,775,077.45		
取得投资收益收到的现金	1,337,681.36	1,337,681.36	3,142,183.20	3,142,183.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	660.00	660.00	53,250.00	53,250.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	75,061,205.85	75,061,205.85		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	128,174,624.66	128,174,624.66	3,195,433.20	3,195,433.20

法定代表人：  主管会计工作公司负责人：  财务总监：  会计机构负责人： 

深圳市振业（集团）股份有限公司
现金流量表（续）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009年1-6月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,258,403.00	4,029,822.00	13,641,781.98	13,445,839.98
投资支付的现金				100,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	4,258,403.00	4,029,822.00	13,641,781.98	113,445,839.98
投资活动产生的现金流量净额	123,916,221.66	124,144,802.66	-10,446,348.78	-110,250,406.78
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,450,000,000.00	1,450,000,000.00	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,450,000,000.00	1,450,000,000.00	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00
偿还债务支付的现金	750,000,000.00	750,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	186,547,062.04	186,547,062.04	137,953,241.76	137,953,241.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	9,413,096.13	9,413,096.13		
筹资活动现金流出小计	945,960,158.17	945,960,158.17	137,953,241.76	137,953,241.76
筹资活动产生的现金流量净额	504,039,841.83	504,039,841.83	1,132,046,758.24	1,132,046,758.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,949.71	-1,949.71		
五、现金及现金等价物净增加额	831,516,089.16	804,781,762.42	-91,942,923.16	-112,705,244.04
加：期初现金及现金等价物余额	155,786,929.47	108,958,338.32	597,206,434.46	487,336,257.43
六、期末现金及现金等价物余额	987,303,018.63	913,740,100.74	505,263,511.30	374,631,013.39

法定代表人： 主管会计工作公司负责人： 财务总监： 会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（一）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(合并)

2009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	507,183,262.00	493,871,865.51	362,015,684.19	238,951,547.08	75,669,433.26	1,677,691,792.04
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	507,183,262.00	493,871,865.51	362,015,684.19	238,951,547.08	75,669,433.26	1,677,691,792.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		171,452,453.62		67,935,957.62	-183,293.59	239,205,117.65
（一）净利润				108,510,618.58	-183,293.59	108,327,324.99
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		171,452,453.62				171,452,453.62
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		214,315,567.03				214,315,567.03
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		-42,863,113.41				-42,863,113.41
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		171,452,453.62		108,510,618.58	-183,293.59	279,779,778.61
（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				-40,574,660.96		-40,574,660.96
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				-40,574,660.96		-40,574,660.96
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、本期末余额	507,183,262.00	665,324,319.13	362,015,684.19	306,887,504.70	75,486,139.67	1,916,896,909.69

法定代表人：  主管会计工作公司负责人：  财务总监：  会计机构负责人： 


深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（二）


编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(合并)

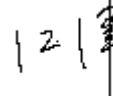
2009年06月30日

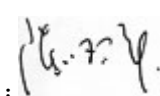
单位：（人民币）元

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	864,101,021.58	272,973,572.32	329,928,879.17	75,678,122.73	1,796,273,226.80
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	253,591,631.00	864,101,021.58	272,973,572.32	329,928,879.17	75,678,122.73	1,796,273,226.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	253,591,631.00	-370,229,156.07	89,042,111.87	-90,977,332.09	-8,689.47	-118,581,434.76
（一）净利润				150,219,758.38	-8,689.47	150,211,068.91
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-243,433,340.57				-243,433,340.57
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-296,520,688.27				-296,520,688.27
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		53,087,347.70				53,087,347.70
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		-243,433,340.57		150,219,758.38	-8,689.47	-93,222,271.66
（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	126,795,815.50		89,042,111.87	-241,197,090.47		-25,359,163.10
1. 提取盈余公积			89,042,111.87	-89,042,111.87		
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配	126,795,815.50			-152,154,978.60		-25,359,163.10
4. 其他						
（五）所有者权益内部结转	126,795,815.50	-126,795,815.50				
1. 资本公积转增资本（或股本）	126,795,815.50	-126,795,815.50				
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	507,183,262.00	493,871,865.51	362,015,684.19	238,951,547.08	75,669,433.26	1,677,691,792.04

法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（一）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

2009年06月30日

单位：（人民币）元

项目	本期金额					所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	
	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	507,183,262.00	491,509,529.18	362,015,684.19	350,159,943.06		1,710,868,418.43
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	507,183,262.00	491,509,529.18	362,015,684.19	350,159,943.06		1,710,868,418.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		171,452,453.62		54,879,674.85		226,332,128.47
（一）净利润				95,454,335.81		95,454,335.81
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		171,452,453.62				171,452,453.62
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		214,315,567.03				214,315,567.03
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		-42,863,113.41				-42,863,113.41
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		171,452,453.62		95,454,335.81		266,906,789.43
（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				-40,574,660.96		-40,574,660.96
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配				-40,574,660.96		-40,574,660.96
3. 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、本期末余额	507,183,262.00	662,961,982.80	362,015,684.19	405,039,617.91		1,937,200,546.90

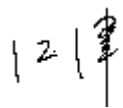
法定代表人：



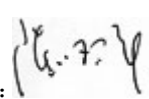
主管会计工作公司负责人：



财务总监：



会计机构负责人：




深圳市振业（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（二）


编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

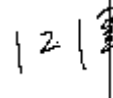
2009年06月30日

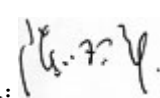
单位：（人民币）元

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	861,738,685.25	272,973,572.32	294,549,993.98		1,682,853,882.55
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	253,591,631.00	861,738,685.25	272,973,572.32	294,549,993.98		1,682,853,882.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	253,591,631.00	-370,229,156.07	89,042,111.87	55,609,949.08		28,014,535.88
（一）净利润				296,807,039.55		296,807,039.55
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-243,433,340.57				-243,433,340.57
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-296,520,688.27				-296,520,688.27
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		53,087,347.70				53,087,347.70
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		-243,433,340.57		296,807,039.55		53,373,698.98
（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	126,795,815.50		89,042,111.87	-241,197,090.47		-25,359,163.10
1. 提取盈余公积			89,042,111.87	-89,042,111.87		
2. 对所有者（或股东）的分配	126,795,815.50			-152,154,978.60		-25,359,163.10
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	126,795,815.50	-126,795,815.50				
1. 资本公积转增资本（或股本）	126,795,815.50	-126,795,815.50				
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	507,183,262.00	491,509,529.18	362,015,684.19	350,159,943.06		1,710,868,418.43

法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

财务总监：

会计机构负责人：

深圳市振业（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2009 年 6 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 95,153,163 股（占本公司总股本 18.76%），全部为无限售股份。

公司行业性质：本公司属于房地产业。

公司经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

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

（二） 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2009 年 8 月 10 日批准报出。

附注二、 财务报表的编制基础

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

附注三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2009 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

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

（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

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

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

3、交易性金融资产和金融负债

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

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

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

变动损益。

4、持有至到期投资

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

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

处置持有至到期投资，将取得价款与该投资账面余额之间的差额计入投资收益。

5、应收款项

应收款项按与债务人之间的合同或协议价款作为初始确认金额。

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

6、可供出售金融资产

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

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

7、其他金融负债

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

8、金融资产的减值

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

（1）应收款项

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

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

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

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

账龄	计提比率%
1 年以内	5
1—2 年	10
2—3 年	30
3—5 年	50
5 年以上	80

对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核销；单笔金额 300 万元以上的，还需股东大会审议批准核销。

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

（2）持有至到期投资

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

（3）可供出售金融资产

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

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

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

（七） 存货的核算方法

1、存货的分类：

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟

开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2、存货的核算：

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

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

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

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

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

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

（八） 长期股权投资核算方法

1、 长期股权投资分类

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

2、 对子公司长期股权投资

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

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

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

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，应当计入投资收益。

3、对合营企业长期股权投资和对联营企业长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

对联营企业长期股权投资按对合营企业长期股权投资一致的原则处理。

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

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

其他长期股权投资按成本法进行后续计量。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，计入投资收益。

（九） 投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的确认

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

2、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

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

以债务重组方式取得的投资性房地产，按取得的投资性房地产的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3、投资性房地产的后续计量

在资产负债表日，本公司采用成本模式后续计量，且采用平均直线法进行摊销，摊销年限为 40 年。

4、投资性房地产的转换与处置

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

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

（十） 固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1、固定资产的标准

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

2、固定资产的确认条件

(1) 该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

4、固定资产的计价

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

5、折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 5%）确定其折旧率，年分类折旧率如下：

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

6、固定资产后续支出

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

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

7、固定资产减值准备

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

（十一） 在建工程

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

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

（十二） 无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

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

2、无形资产摊销

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

（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十三） 其他资产核算方法

开办费在开始生产经营时一次摊销。

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

（十四） 借款费用的会计处理方法

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

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2、资本化金额的确定

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

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

3、暂停资本化

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

4、停止资本化

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

（十五） 职工薪酬

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

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

（十六） 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- （1）该义务是企业承担的现时义务；

(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

(十七) 收入确认原则

(1) 销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

A 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

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

C 收入的金额能够可靠地计量；

D 相关的经济利益很可能流入企业；

E 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

根据上述原则，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下四个条件：

A、房地产完工，并完成竣工验收；

B、已签订销售合同；

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

D、按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

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

公司采用已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

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

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

(十八) 政府补助

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

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

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

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

（十九） 所得税的会计处理方法

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

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

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

（二十） 企业合并

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

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

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

（二十一） 合并会计报表的编制方法

1、合并会计报表原则

对本公司所有子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

2、合并会计报表编制方法

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

3、少数股东权益和损益的列报

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

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

4、超额亏损的处理

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

5、当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

附注五、 重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本公司 2009 年半年度无会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更

本公司 2009 年半年度无会计估计变更事项。

(三) 会计差错更正

本公司 2009 年半年度无会计差错更正事项。

附注六、 税项

公司适用的主要税种、税率：

税种	计税基数	税率%
营业税	房产销售收入	5
增值税	商品或产品销售收入	3
城市维护建设税	应交增值税营业税合计	1
教育费附加	应交增值税营业税合计	3
土地增值税*	转让房地产增值额	30-60

企业所得税**

应纳税所得额

20、25

*根据深圳市人民政府深府办函[2005]93 号、深圳市地方税务局深地税发【2005】521 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款，待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。清算土地增值税采用超率累进的税率，对增值比例在 50%以下的按增值部分的 30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50%未超过 100%的部分按增值部分的 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按增值部分的 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按增值部分的 60%的比例征收。2008 年 7 月 1 日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的通告》（深地税告[2008]5 号），根据该通告，深圳市从 2008 年 7 月 1 日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入 1%预征，别墅为 3%，其他类型房产为 2%。

本公司之子公司广西振业房地产股份有限公司根据北海市地方税务局北地税发【2008】86 号文件《关于调整土地增值税预征率问题的通知》，从 2009 年 1 月 1 日起，对开发的普通住宅，按预售房款 0.5%预征；对开发的非普通住宅，按预售房款 1.5%预征；对开发的商铺和其他房产，按预售房款 2.5%预征。

**本公司本年度企业所得税税率为 20%，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

2009 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 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）	2009 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	11,296	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)	2009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 南宁	15,000	房地产开发	14,590	16,712	97.36	--	97.36	--
贵州振业房地产开 发有限公司	贵州 遵义	3,000	房地产开发	3,995	3,808	100	--	100	--
天津市振业资产管 理有限公司	天津	28,000	资产经营及房 地产投资	28,000	27,949	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	-357	--	100	--	100
惠州市惠阳区振业 创新发展有限公司	广东 惠州	26,000	房地产开发	21,320	19,459	82	--	82	--
西安振业房地产开 发有限公司	陕西 西安	10,000	房地产开发	10,000	9,804	100	--	100	--

(二)未纳入合并范围的被投资单位

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及经 营范围	实际投资额 (万元)	实质上构成对子 公司的净投资的 余额(万元)	2009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,但上述公司已停止经营多年,所有者权益为负数,且被吊销营业执
照,本公司未发现有控制上述公司的有关资产及负债,亦无债权人就上述公司债务向本公司提出要求,本

公司认为该等公司不符合“控制”的定义，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对上述公司投资的帐面价值为零。

（三）2009 年半年度合并范围变更

本公司 2009 年半年度无合并范围变更事项。

（四）少数股东权益

公司名称	截至 2009 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	28,239,722.83	28,239,722.83	--
惠阳市惠阳区振业创新发展有限公司	42,714,866.80	42,714,866.80	--
广西振业房地产股份有限公司	4,531,550.04	4,531,550.04	--
合计	75,486,139.67	75,486,139.67	--

附注八、 合并财务报表主要项目注释

1、 货币资金

种类	2009-06-30			2008-12-31		
	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	254,803.89	1.000	254,803.89	102,981.89	1.000	102,981.89
港币	7,327.68	0.882	6,459.35	12,247.68	0.882	10,801.23
现金小计			261,263.24			113,783.12
银行存款						
人民币	982,744,363.55	1.000	982,744,363.55	151,380,804.17	1.000	151,380,804.17
港币	4,875,090.01	0.882	4,297,391.84	4,867,152.94	0.882	4,292,342.18
银行存款小计			987,041,755.39			155,673,146.35
其他货币资金						
人民币			--			--
其他货币资金小计			--			--
合计			987,303,018.63			155,786,929.47

货币资金期末余额较年初增加 83,152 万元，增幅 533.75%，主要原因系销售回笼资金及银行借款增加所致。

2、 应收账款

（1）按账龄分类

账龄结构	2009-06-30			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	--	--	--	600,000.00	96.18	30,000.00
1-2年	--	--	--	--	--	--
2-3年	--	--	--	--	--	--
3-5年	--	--	--	--	--	--
5年以上	23,815.96	100.00	23,815.96	23,815.96	3.82	23,815.96
合计	23,815.96	100.00	23,815.96	623,815.96	100.00	53,815.96

(2) 按信用风险特征分类

客户类别	2009-06-30			2008-12-31		
	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	23,815.96	100.00	23,815.96	623,815.96	100.00	53,815.96
合计	23,815.96	100.00	23,815.96	623,815.96	100.00	53,815.96

(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	2009-06-30		2008-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	12,306,937.86	44.54	22,306,937.86	93.66
1-2年	13,815,744.00	50.00	1,510,872.20	6.34
2-3年	1,510,872.20	5.46	--	--
合计	27,633,554.06	100.00	23,817,810.06	100.00

预付账款期末较年初增加382万元,主要系预付长沙市岳麓区非税收管理局(法院)金龙大厦房屋收购尾款。

预付账款中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

4、 应收股利

项目	2009-06-30	2008-12-31
1年以内	--	--

5、 其他应收款

(1) 按账龄分类

账龄	2009-06-30			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	5,952,174.73	7.98	297,608.74	3,971,985.59	5.48	198,599.28
1-2年	51,310,014.60	68.83	5,131,007.46	52,513,350.02	72.42	5,251,335.00
2-3年	1,359,783.97	1.82	407,935.19	1,811,471.73	2.50	543,441.52
3-5年	15,922,610.97	21.36	7,961,305.49	14,194,259.45	19.57	7,097,129.73
5年以上	5,956.37	0.01	4,859.04	21,307.90	0.03	17,046.32
合计	74,550,540.64	100.00	13,802,715.92	72,512,374.69	100.00	13,107,551.85

(2) 按信用风险特征分类

客户类别	2009-06-30			2008-12-31		
	帐面余额	占总额比例%	坏账准备	帐面余额	占总额比例%	坏账准备
单项金额重大	55,000,000.00	73.78	7,500,000.00	55,000,000.00	75.85	7,500,000.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	--	--	--	--	--	--
其他不重大其他应收款	19,550,540.64	26.22	6,302,715.92	17,512,374.69	24.15	5,607,551.85
合计	74,550,540.64	100.00	13,802,715.92	72,512,374.69	100.00	13,107,551.85

(3) 期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%	占其他应收款余额比例%	款项性质及内容
深圳市福围股份合作公司	55,000,000.00	10-50	73.78	合作开发项目定金
深圳市龙岗区财政局	5,055,396.00	30-50	6.78	预缴振业城民防建设费
深圳市投资控股有限公司	4,316,095.88	50	5.79	往来款
合计	64,371,491.88			

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

(5) 其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

6、 存货

项目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-06-30
完工开发产品	312,579,829.45	57,128,153.33	209,140,424.15	160,567,558.63
在建开发产品	2,061,652,354.29	540,298,011.53	39,795,554.17	2,562,154,811.65
拟开发产品	2,789,100,720.22	18,988,908.84	--	2,808,089,629.06
合计	5,163,332,903.96	616,415,073.70	248,935,978.32	5,530,811,999.34

存货期末余额较年初增加 36,748 万元, 增幅 7.12%, 主要系本公司报告期内投入房地产开发资金增加所致。

(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-06-30
新城花园	--	52,717,054.22	--	--	52,717,054.22
翠海二期	2002.12	861,474.81	--	861,474.81	--
星海一期	2000.12	1,195,711.14	--	--	1,195,711.14
星海二期	2002.12	7,796,577.49	--	--	7,796,577.49
星海三期	2004.08	2,712,789.58	--	--	2,712,789.58
星海五期	2006.05	14,245,032.06	--	--	14,245,032.06
振业城一期	2007.02	10,468,903.85	--	5,841,315.25	4,627,588.60
星海六期	2007.12	222,522,150.49	114,753.33	152,012,423.24	70,624,480.58
北海宝丽二期	1995	60,135.81	--	--	60,135.81
北海振业·中 央华府（原北海 宝丽三期）	2009.03	--	57,013,400.00	50,425,210.85	6,588,189.15
合计		312,579,829.45	57,128,153.33	209,140,424.15	160,567,558.63

(2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣	2008-12-31	2009-06-30
		工时间		
北海振业·中央华府 （原北海宝丽三期）	2007.07	2009.03	39,795,554.17	--
星海名城七期	2007.08	2011.04	129,167,210.41	168,639,610.84
振业城二三期	2007.09	2009.08	373,503,333.31	510,624,989.96
振业城四五期	2007.11	2010.12	241,856,728.56	348,175,263.30
振业峦山谷花园一期	2007.09	2010.09	1,167,504,205.30	1,360,058,450.89
惠阳·振业城一期 及商务中心	2008.05	2011.09	109,825,322.54	174,656,496.66
合计			2,061,652,354.29	2,562,154,811.65

(3) 拟开发产品

项目名称	预计开发时间	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-06-30
振业城六七期	2010.09	35,723,436.59	402,908.75	--	36,126,345.34
天津项目	--	1,083,036,258.09	347,295.74	--	1,083,383,553.83
南宁项目	2010.07	195,719,158.96	488,434.94	--	196,207,593.90
惠阳·振业城二三期	--	35,212,210.00	10,666,795.73	--	45,879,005.73
长沙项目	--	386,325,371.88	3,584,580.75	--	389,909,952.63
龙岗新增地块	--	711,279,684.91	2,533,394.18	--	713,813,079.09
西安项目一二期	2009.09	318,845,666.00	827,373.80	--	319,673,039.80
贵州遵义董公寺项目	--	22,958,933.79	138,124.95	--	23,097,058.74
合计		2,789,100,720.22	18,988,908.84	--	2,808,089,629.06

(4) 存货跌价准备

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-06-30
新城花园	38,432,509.04	--	--	38,432,509.04
天津项目	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00
合计	238,432,509.04	--	--	238,432,509.04

7、可供出售金融资产

项目	2009-06-30	2008-12-31
可供出售权益工具	314,926,312.13	100,610,745.10

本公司可供出售权益工具的详细情况如下:

股票名称	2009-06-30			2008-12-31		
	股数	期末市价	金额	股数	期末市价	金额
鄂武商 A	314,109	11.49	3,609,112.41	314,109	5.02	1,576,827.18
深长城	16,884,068	18.39	310,498,010.52	16,884,068	5.84	98,602,957.12
交通银行	90,920	9.01	819,189.20	90,920	4.74	430,960.80
合计			314,926,312.13			100,610,745.10

8、长期股权投资

项目	2009-06-30		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	11,252,693.47	--	11,252,693.47
其他长期股权投资	25,706,075.75	8,693,855.75	17,012,220.00
合计	36,958,769.22	8,693,855.75	28,264,913.47

项目	2008-12-31
----	------------

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

(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	2008-12-31	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	2009-06-30	减值准备
振业(合肥)股份有限公司	34.43	10,069,000.00	12,251,093.47	--	--	998,400.00	--	1,183,693.47	11,252,693.47	--

(2) 按成本法核算的投资

被投资单位名称	持股比例%	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-06-30
深圳市建业（集团）股份有限公司	15.00	26,703,037.94	--	26,703,037.94	--
深圳市特皓投资发展有限公司	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	--	51,775,077.45	25,706,075.75

(3) 长期股权投资减值准备计提情况如下

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

北海乌家砖厂	1,157,991.40	--	--	--	1,157,991.40
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	--	--	--	636,353.52
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	--	--	--	4,500,000.00
合计	8,693,855.75	--	--	--	8,693,855.75

9、 投资性房地产

采用成本模式计量

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-06-30
原 值				
出租开发产品	585,283,868.44	--	--	585,283,868.44
小计	585,283,868.44	--	--	585,283,868.44
累计摊销				
出租开发产品	122,860,217.45	7,316,048.34	--	130,176,265.79
小计	122,860,217.45	7,316,048.34	--	130,176,265.79
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	462,423,650.99			455,107,602.65
合计	462,423,650.99			455,107,602.65

截至 2009 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	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-06-30
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	5,933,300.66	152,000.00	--	6,085,300.66
电子设备	2,854,296.98	261,459.00	201,832.00	2,913,923.98
其他设备	3,488,615.05	13,400.00	--	3,502,015.05
固定资产装修	20,461,585.17	--	--	20,461,585.17
合计	51,033,038.78	426,859.00	201,832.00	51,258,065.78
累计折旧				
房屋及建筑物	4,245,225.86	218,743.62	--	4,463,969.48
机械设备	131,759.91	--	--	131,759.91

运输设备	2,576,839.45	404,846.63	--	2,981,686.08
电子设备	998,939.71	475,521.96	174,045.45	1,300,416.22
其他设备	1,280,602.57	39,736.31	--	1,320,338.88
固定资产装修	13,683,499.35	2,138,582.16	--	15,822,081.51
合计	22,916,866.85	3,277,430.68	174,045.45	26,020,252.08
净值	28,116,171.93			25,237,813.70
减: 固定资产 减值准备	--			--
净额	28,116,171.93			25,237,813.70

1、截至 2009 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 2009 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	2008-12-31	本年增加	本年转出	本年摊销	累计摊销	2009-06-30
土地使用权		--	--	--	--	--	--	--
合计		--	--	--	--	--	--	--
减: 无形资产 减值准备			--					--
无形资产帐 面价值			--					--

12、 长期待摊费用

项目	原始发生额	2008-12-31	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	2009-06-30
软件使用费	3,626,515.20	2,125,403.53	281,306.10	630,673.55	1,850,479.12	1,776,036.08
装修费	77,114.00	72,830.00	--	7,712.00	11,996.00	65,118.00
合计	3,703,629.20	2,198,233.53	281,306.10	638,385.55	1,862,475.12	1,841,154.08

13、 递延所得税资产

项目	2009-06-30	2008-12-31
坏账准备	6,350,921.37	2,674,985.45
存货跌价准备	58,455,151.99	57,686,501.81
长期投资减值准备	1,963,138.00	1,822,920.72
应付职工薪酬	3,885,172.91	3,632,349.71
预提土地增值税	47,028,753.11	4,735,936.05
预缴纳企业所得税	19,119,659.71	1,799,343.29
公用设施专用基金	672,524.76	611,386.14

可税前弥补的经营亏损	9,510,802.97	9,611,756.90
合计	146,986,124.82	82,575,180.07

本期递延所得税资产较年初增加 6,441 万元,增幅 78%,主要系企业所得税税率变动、计提土地增值税纳税调整、在售房产项目预收款项按税法规定的 15%-20%计税毛利率,增加企业所得税所致。

14、 资产减值准备

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少		2009-06-30
			转回	转销	
坏账准备	13,161,367.81	695,164.07	30,000.00	--	13,826,531.88
存货跌价准备	238,432,509.04	--	--	--	238,432,509.04
长期股权投资减值准备	8,693,855.75	--	--	--	8,693,855.75
合计	260,287,732.60	695,164.07	30,000.00	--	260,952,896.67

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
拟开发产品	龙岗新增地块	*1	713,813,079.09
拟开发产品	南宁项目	*2	196,207,593.90
拟开发产品	天津项目	*3	883,383,553.83
合计			1,793,404,226.82

*1 本公司以该项目之土地使用权（产权证号深房地字 6000310130 号）为抵押向兴业银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 300,000,000.00 元，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（产权证号南宁国用（2007）第 G00005101 号）为抵押向中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行借款人民币 175,000,000.00 元，原借款期 2 年，现已展期，最终到期日为 2010 年 2 月 20 日。

*3 本公司以该项目之土地使用权（产权证号房地证津字第 102050800063 号）为抵押向中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行借款人民币 300,000,000.00 元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2011 年 8 月 20 日；报告期内，新增借款 250,000,000.00 元，借款期 3 年，约定的借款到期日为 2012 年 1 月 18 日；该项目账面原值 1,083,383,553.83 元，计提跌价准备金后，账面价值 883,383,553.83 元。

16、 应付账款

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

(2) 应付账款期末余额中无应付关联公司款项；

17、 预收款项

账龄	2009-06-30		2008-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	633,584,180.80	100	82,146,905.60	100

(1) 预收账款期末余额较年初增加 55,144 万元，增幅 671.28%，主要系本公司报告期内销售房款增加且未达收入结转条件所致。

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

(3) 预收账款期末余额中无应付关联公司款项；

截至 2009 年 06 月 30 日，本公司预收房款共计人民币 633,584,180.80 元，明细项目列示如下：

项目名称	2009-06-30	2008-12-31
星海五期	141,463.00	141,463.00
振业城一期	8,117,790.00	262,025.00
星海六期	70,404,721.35	49,981,758.00
北海振业·中央华府 (原北海宝丽三期)	1,666,261.80	25,858,180.00
振业城二三期	466,823,879.05	--
峦山谷花园一期	67,174,026.00	
租赁	17,763,880.00	--
其他	1,492,159.60	5,903,479.60
合计	633,584,180.80	82,146,905.60

18、 应付职工薪酬

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-06-30
	23,061,865	9,928,879.	11,316,967	21,673,777
工资、奖金、津贴和补贴	.78	00	.62	.16
		1,156,497.	1,156,497.	
职工福利费	--	93	93	--
	2,406,321.	3,744,365.	4,792,563.	1,358,123.
社会保险费	53	89	54	88
住房公积金	--	34,507.00	34,507.00	--

工会经费和职工教育经费	7,068,775.38	375,338.84	813,663.65	6,630,450.57
辞退福利	--	25,600.00	25,600.00	--
合计	32,536,962.69	15,265,188.66	18,139,799.74	29,662,351.61

19、 应交税费

税种	2009-06-30	2008-12-31
企业所得税	20,265,998.34	39,190,059.79
城建税	-169,979.62	1,867.39
教育费附加	-267,981.85	399,804.43
个人所得税	3,115,452.78	279,616.22
营业税	-40,183,758.45	-17,635,356.23
土地使用税	254,834.40	254,834.40
房产税	626,403.66	626,403.67
土地增值税	314,073,035.63	265,530,158.19
其他税费	21,716.51	-18,904.33
合计	297,735,721.40	288,628,483.53

应交税费期末较年初增加 911 万元，增幅 3.16%，主要是公司根据收入结转情况计提星海名城六期土地增值税等税费所致。

20、 应付股利

应付投资者名称	2009-06-30	2008-12-31
合计	--	--

21、 其他应付款

(1) 其他应付款期末较年初减少 951 万元，降幅 12.42%，主要原因是支付港运公司振业城项目合作款项。

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

(3) 其他应付款期末余额中无欠关联方款项。

22、 长期借款

借款条件	2009-06-30	2008-12-31
信用借款	2,070,000,000.00	1,770,000,000.00

抵押借款	1,025,000,000.00	1,075,000,000.00
保证借款	1,200,000,000.00	750,000,000.00
合计	4,295,000,000.00	3,595,000,000.00
其中：列报于一年内到期非流动负债	2,295,000,000.00	2,325,000,000.00
列报于长期借款	2,000,000,000.00	1,270,000,000.00

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2009-06-30			借款 条件	到期日
	原币金额	汇率	折人民币		
中国银行深圳市分行	150,000,000.00	1.00	150,000,000.00	信用	2009.12.04
工商银行上步支行	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	信用	2009.09.25
交通银行新洲支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	信用	2009.09.03
建设银行深圳市分行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	信用	2009.10.09
建设银行深圳市分行	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	信用	2010.06.03
民生银行深圳分行	250,000,000.00	1.00	250,000,000.00	信用	2011.03.03
深发展科技支行	170,000,000.00	1.00	170,000,000.00	信用	2010.01.04
工商银行上步支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	信用	2012.06.28
工商银行上步支行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	信用	2011.09.28
平安银行营业部	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	信用	2011.06.30
农业银行布吉支行	175,000,000.00	1.00	175,000,000.00	抵押 *1	2010.02.20
兴业银行深圳分行	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	抵押 *1	2009.07.24
农业银行布吉支行	300,000,000.00	1.00	300,000,000.00	抵押 *1	2011.08.20
农业银行布吉支行	250,000,000.00	1.00	250,000,000.00	抵押 *1	2012.01.18
中国银行深圳市分行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	保证 *2	2009.12.04
兴业银行深圳分行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	保证 *2	2009.10.31
招商银行福田支行	200,000,000.00	1.00	200,000,000.00	保证 *2	2010.04.10
建设银行深圳市分行	600,000,000.00	1.00	600,000,000.00	保证 *2	2011.09.12
民生银行深圳分行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	保证 *2	2011.09.18
合计	4,295,000,000.00		4,295,000,000.00		

*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深圳市分行借款人民币 200,000,000.00 元提供担保；

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

深圳市特皓投资发展有限公司为本公司在招商银行福田支行借款人民币 200,000,000.00 元提供担保；

本公司控股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会下属公司深圳市投资控股有限公司为本公司在中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 600,000,000.00 元提供担保；

本公司控股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会下属公司深圳市投资控股有限公司为本公司在中国民生银行股份有限公司深圳分行借款人民币 100,000,000.00 元提供担保。

23、 递延所得税负债

项目	2009-06-30	2008-12-31
可供出售金融资产公允价值变动	45,726,875.25	2,863,761.84
合计	45,726,875.25	2,863,761.84

24、 股本

	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-06-30
一、有限售条件股份				
1、国家持股	23,390,842	--	23,390,842	--
2、境内法人持股		--	--	
3、境内自然人持股	21,871,011	--	6,717,401	15,153,610
6、其它		--	--	
有限售条件股份合计	45,261,853	--	30,108,243	15,153,610
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	461,921,409	30,108,243	--	492,029,652
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	461,921,409	30,108,243	--	492,029,652
三、股份总数	507,183,262	30,108,243	30,108,243	507,183,262

25、 资本公积

项目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-06-30
资本溢价	459,464,454.54	--	--	459,464,454.54
可供出售金融资产的价值变化	11,455,047.36	171,452,453.62	--	182,907,500.98
其他资本公积	22,952,363.61	--	--	22,952,363.61
合计	493,871,865.51	171,452,453.62	--	665,324,319.13

本期可供出售金融资产的价值变化增加系本公司可供出售的金融资产 2009 年 06 月 30 日的公允价值较年初增加所致。

26、 盈余公积

项目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-06-30
法定盈余公积	198,981,742.55	--	--	198,981,742.55
任意盈余公积	163,033,941.64	--	--	163,033,941.64
合计	362,015,684.19	--	--	362,015,684.19

27、 未分配利润

项目	2009年6月30日	2008年12月31日
归属于母公司股东净利润	108,510,618.58	150,219,758.38
加：年初未分配利润	238,951,547.08	329,928,879.17
加：其它转入	--	--
减：利润分配	40,574,660.96	241,197,090.47
其中：提取法定盈余公积	--	29,680,703.96
提取任意盈余公积	--	59,361,407.91
支付普通股股利	40,574,660.96	25,359,163.10
转作股份的利润	--	126,795,815.50
期末未分配利润	306,887,504.70	238,951,547.08

28、 营业收入和成本

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
房产销售收入	465,363,904.96	795,294,677.00	210,279,649.82	254,723,952.96	255,084,255.14	540,570,724.04
租赁收入	13,636,542.53	15,489,349.87	11,642,970.91	9,771,417.35	1,993,571.62	5,717,932.52
合计	479,000,447.49	810,784,026.87	221,922,620.73	264,495,370.31	257,077,826.76	546,288,656.56

房地产营业毛利较上年同期减少 28,548.65 万元，营业毛利较上年同期下降了 52.81%，主要系上年同期星海六期销售的 7.24 亿元预收款项达到收入结转条件结转收入所致。

(1) 前五名客户销售情况：

客户	2009年1-6月		2008年1-6月	
	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	3,644	7.61	8,302	10.23

(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	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
深圳	399,074,211.49	810,115,507.47	171,497,409.88	264,192,506.63	227,576,801.61	545,923,000.84
广西	79,926,236.00	668,519.40	50,425,210.85	302,863.68	29,501,025.15	365,655.72
小计	479,000,447.49	810,784,026.87	221,922,620.73	264,495,370.31	257,077,826.76	546,288,656.56
地区间抵销	--	--	--	--	--	--
合计	479,000,447.49	810,784,026.87	221,922,620.73	264,495,370.31	257,077,826.76	546,288,656.56

29、营业税金及附加

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
营业税	22,667,763.14	38,808,987.00
城市维护建设税	467,039.26	370,080.42
教育费附加	720,093.19	1,164,009.14
土地增值税	62,749,353.51	133,679,750.05
其他	98,661.54	
合计	86,702,910.64	174,022,826.61

30、财务费用

类别	2009年1-6月	2008年1-6月
利息支出	145,972,401.08	114,887,264.27
减：已利息资本化的费用	75,432,264.72	63,696,440.22
减：利息收入	1,005,609.66	2,938,217.28
汇兑损失	1,949.71	--
减：汇兑收益	--	--
其他	404,142.04	607,598.10
合计	69,940,618.45	48,860,204.87

本期利息支出及利息资本化费用较上年同期有所增加，系因为本期长期借款总额增加及专项借款增加所致。

31、资产减值损失

类别	2009年1-6月	2008年1-6月
----	-----------	-----------

坏账准备	665,164.07	298,030.49
存货跌价准备	--	--
长期股权投资减值准备	--	--
合计	665,164.07	298,030.49

32、 投资收益

产生投资收益的来源	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
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	75,061,205.85	--
其中：被投资单位分回股利收益		--
处置子公司产生收益	--	--
处置其他投资单位产生的收益	75,061,205.85	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	--	--
其它	337,681.36	982,183.20
合计	75,398,887.21	982,183.20

投资收益较上年同期增加 7,442 万元，主要系本报告期转让深圳市建业（集团）股份有限公司的股权获益 3,605 万元，转让深圳市特皓投资发展有限公司的股权获益 3,900 万元所致。

33、 营业外收入

类别	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1、非流动资产处置利得合计	--	22,650.00
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*	268,318.55	116,584.50
7、其他	52,725.69	4,533.00
合计	321,044.24	260,548.76

*违约金主要系因客户违约不予退还租赁、购房定金。

34、 营业外支出

类别	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1、非流动资产处置损失	27,126.55	--
其中：固定资产处置损失	27,126.55	--
无形资产处置损失	--	--
2、罚款支出	855.89	1,040.00
3、捐赠支出	--	1,339,531.04
4、赔偿支出	22,824.20	10,200.00
5、其他	--	--
合计	50,806.64	1,350,771.04

35、 所得税费用

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
本年所得税费用	77,707,761.70	27,095,291.94
递延所得税费用	-64,410,944.75	24,015,765.36
合计	13,296,816.95	51,111,057.30

36、 每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
归属本公司所有者的净利润	108,510,618.58	235,639,668.45
已发行的普通股加权平均数	507,183,262	507,183,262
基本每股盈利（每股人民币元）	0.2139	0.4646
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.2139	0.4646

37、 现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
利息收入	1,005,609.66	2,938,217.28
各项押金、保证金	31,303,737.49	15,369,378.98
原大厦公司销户款转回		142,365.04
其他经营性往来	500,608.43	12,003.00

各项代收费用	3,658,279.57	1,373,739.08
收建设财务公司欠款		1,313,165.46
其他	44,066.14	394,127.34
合计	36,512,301.29	21,542,996.18

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
管理费用支付的现金	9,411,112.48	9,898,076.79
营业费用支付的现金	26,174,378.24	8,828,331.24
各项代付费用	578,773.52	1,658,100.36
财务费用手续费	293,227.58	351,798.60
支付的墙体保证金净额	--	2,556,613.45
捐赠支出	--	1,247,240.00
延期交房赔偿金	22,824.20	--
押金及保证金	27,650,525.44	34,968,989.35
其他经营性往来	6,813,015.45	9,027,561.13
其他	--	830,023.99
合计	70,943,856.91	69,366,734.91

(3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
处置子公司及其他营业单位收到的现金	75,061,205.85	--
处置子公司减少期初合并现金	--	--
合计	75,061,205.85	--

(4) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
新增合并子公司的期初现金	--	--
合计	--	--

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
支付股利手续费	113,096.13	

贷款担保费	9,300,000.00	--
合计	9,413,096.13	--

(6) 现金和现金等价物

项目	2009年06月30日	2008年06月30日
一、现金	987,303,018.63	505,263,511.30
其中：库存现金	261,263.24	276,509.07
可随时用于支付的银行存款	987,041,755.39	504,987,002.23
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	987,303,018.63	505,263,511.30

(7) 现金流量表补充资料

补充资料	2009年1-6月	2008年1-6月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	108,327,324.99	234,937,808.06
加：资产减值准备	665,164.07	293,657.52
固定资产折旧、投资性房地产摊销	10,593,479.02	10,416,039.92
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	638,385.55	509,092.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	--	-9,118.96
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	27,126.55	--
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	--	--
财务费用（收益以“-”填列）	70,540,136.36	50,577,031.17
投资损失（收益以“-”填列）	-75,398,887.21	-982,183.20
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-64,410,944.75	24,015,765.36
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	-367,479,095.38	-1,128,005,499.02
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-4,588,745.88	254,882,350.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	524,648,032.06	-660,178,276.98
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	203,561,975.38	-1,213,543,332.62
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		

补充资料	2009年1-6月	2008年1-6月
现金的期末余额	987,303,018.63	505,263,511.30
减: 现金的期初余额	155,786,929.47	597,206,434.46
加: 现金等价物的期末余额	--	--
减: 现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	831,516,089.16	-91,942,923.16

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	2009-06-30			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	--	--	--	600,000.00	100.00	30,000.00
1-2年	--	--	--	--	--	--
2-3年	--	--	--	--	--	--
3-5年	--	--	--	--	--	--
5年以上	--	--	--	--	--	--
合计	--	--	--	600,000.00	100.00	30,000.00

2、其他应收款

账龄分析

账龄	2009-06-30			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	1,289,632,581.97	88.46	64,973,299.10	1,299,767,021.31	88.53	64,988,351.07
1-2年	153,237,778.91	10.51	15,323,777.90	153,819,901.91	10.48	15,381,990.19
2-3年	526,224.00	0.04	157,867.20	1,729,661.00	0.12	518,898.30
3-5年	14,555,267.88	0.99	7,277,633.93	12,739,707.88	0.87	6,369,853.94
5年以上	--	--	--	12,000.00	0.00	9,600.00
	1,457,951,852.76	100	87,732,578.13			

注: 1年以内的其他应收款中含 1,286,317,587.30 元为与子公司的往来款项; 1-2年的其他应收款中含 102,343,095.26 元为与子公司的往来款项; 鉴于所属子公司处于持续经营状态, 不存在减值迹象, 按照应收款项会计政策, 本报告期内未对子公司往来款项计提坏账准备, 不影响合并会计报表数据, 也不影响报告使用者对公司合并会计报表的使用。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资类别(单位:元)

项目	2009-06-30			2008-12-31		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对子公司投资	899,055,396.57	--	899,055,396.57	899,055,396.57	--	899,055,396.57
对联营企业投资	11,252,693.47	--	11,252,693.47	12,251,093.47	--	12,251,093.47
对合营企业投资	--	--	--	--	--	--
其他股权投资	24,023,084.35	7,010,864.35	17,012,220.00	75,798,161.80	7,010,864.35	68,787,297.45
合计	934,331,174.39	7,010,864.35	927,320,310.04	987,104,651.84	7,010,864.35	980,093,787.49

(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	2008-12-31	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	2009-06-30	减值准备
对联营公司投资										
振业(合肥)股份有限公司	34.43	10,069,000.00	12,251,093.47	--	--	998,400.00	--	1,183,693.47	11,252,693.47	--

(3) 按成本法核算的投资(单位:元)

被投资单位名称	持股比例%	初始投资金额	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-06-30	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	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	899,055,396.57	--	--	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	--	--
深圳市特皓投资发展有限公司	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	--	51,775,077.45	24,023,084.35	7,010,864.35

(4) 长期股权投资减值准备计提情况如下(单位:元)

被投资单位名称	减值准备				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	

4、营业收入和营业成本

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
房地产销售	385,437,668.96	794,628,160.00	159,854,438.97	254,421,089.28	225,583,229.99	540,207,070.72
租赁收入	13,636,542.53	15,487,347.47	11,642,970.91	9,771,417.35	1,993,571.62	5,715,930.12
合计	399,074,211.49	810,115,507.47	171,497,409.88	264,192,506.63	227,576,801.61	545,923,000.84

(1) 前五名客户销售情况:

客户	2009年1-6月		2008年1-6月	
	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	3,644	9.13	8,302	10.24

(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	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
深圳	399,074,211.49	810,115,507.47	171,497,409.88	264,192,506.63	227,576,801.61	545,923,000.84

5、投资收益

产生投资收益的来源	2009年1-6月	2008年1-6月
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	75,061,205.85	--
其中: 被投资单位分回股利收益	--	--
处置子公司产生收益	--	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	75,061,205.85	--
其它	337,681.36	982,183.20
合计	75,398,887.21	982,183.20

附注十、 分部报告

2009年1-6月

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	物业管理业务	酒类销售业务	抵消	合计
----	----------	--------	--------	----	----

	业务			
一、营业收入	479,000,447.49	--	--	479,000,447.49
其中：对外交易收入	479,000,447.49	--	--	479,000,447.49
分部间交易收入	--	--	--	--
二、营业费用	362,439,647.84	--	--	362,439,647.84
三、营业利润（亏损）	116,560,799.65	--	--	116,560,799.65
四、资产总额	7,340,427,808.56	--	--	7,340,427,808.56
五、负债总额	5,423,530,898.87	--	--	5,423,530,898.87

2008年1-6月

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

附注十一、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	2009年1-6月	2008年1-6月
非流动资产处置损益	75,034,079.30	--
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	--	--
债务重组损益	--	--
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	--
对外捐赠	--	-1,339,531.04
除了上述以外的营业外收支净额	297,364.15	249,308.76
中国证监会认定的其他非经常性损益项目	--	--
扣除所得税影响	-15,066,545.42	200,506.81
扣除少数股东影响	22.58	-2,573.40

合计

60,264,920.61

-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
2009 年半年度					
归属于母公司所有者的净利润	108,510,618.58	5.89%	6.30%	0.2140	0.2140
扣除非经常性损益后归属于母 公司所有者的净利润	48,245,697.97	2.62%	2.80%	0.0951	0.0951

法定代表人:

主管会计工作公司负责人:

财务总监:

会计机构负责人:

深圳市振业(集团)股份有限公司

2009年8月10日