证券代码:000006　证券简称:深振业A　公告编号:2008-007

深圳市振业(集团)股份有限公司 2007年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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。本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 深圳南方民和会计师事务所有限责任公司为本公司2007年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 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:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	深振业A
股票代码	000006
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座11-17层
注册地址的邮政编码	518008
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
办公地址的邮政编码	518008
公司国际互联网网址	http://www.zhenye.com
电子信箱	szzygp@public.szptt.net.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	方东红	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	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	0755)25863061
传真	0755)25863012	0755)25863012
电子信箱	szzygp@public.szptt.net.cn	szzygp@public.szptt.net.cn

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	1,024,038,256.70	1,254,539,195.00	1,254,539,195.00	-18.37%	1,433,864,802.95	1,440,984,888.92
利润总额	293,323,892.26	253,116,047.56	253,116,047.56	15.89%	116,574,123.08	116,574,123.08
归属于上市公司股东的净利润	257,731,330.81	216,253,765.84	216,256,080.85	19.18%	110,404,372.95	113,330,168.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	206,616,454.47	213,387,872.25	213,390,187.20	-3.17%	79,167,147.77	82,092,943.25
经营活动产生的现金流量净额	-804,871,334.73	248,065,627.39	-489,168,972.61	64.54%	274,666,946.66	274,666,946.66
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	5,579,868,671.01	2,918,925,351.04	3,153,765,723.33	76.93%	2,553,071,988.37	2,642,555,143.28
所有者权益(或股东权益)	1,732,032,613.25	1,273,617,409.35	1,473,616,339.83	17.54%	1,102,681,558.35	1,213,084,781.68

3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	1.02	0.85	0.85	20.00%	0.44	0.45
稀释每股收益	1.02	0.85	0.85	20.00%	0.44	0.45
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.81	0.84	0.84	-3.57%	0.31	0.32
全面摊薄净资产收益率	14.88%	16.98%	14.68%	0.20%	10.01%	9.34%
加权平均净资产收益率	16.15%	17.55%	16.51%	-0.36%	10.44%	9.42%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	11.93%	16.75%	14.48%	-2.55%	7.18%	6.77%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	12.95%	17.32%	16.29%	-3.34%	7.49%	6.82%
每股经营活动产生的现金流量净额	-3.17	0.98	-1.93	64.25%	1.08	1.08
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	6.83	5.02	5.81	17.56%	4.35	4.65

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	57,748,685.55
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	3,473,200.00
债务重组损益	4,575,369.66
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-7,391,108.00
除了上述以外的营业外收支净额	253,954.07
中国证监会认定的其他非经常性损益项目	501,763.17
扣除所得税影响	-8,167,652.05
扣除少数股东影响	120,663.94
合计	51,114,876.34

采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	27,069.73	39,713.14	12,643.41	0.00
合计	27,069.73	39,713.14	12,643.41	0.00

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	64,246,103	25.33%				-29,274,557	-29,274,557	34,971,546	13.79%
1.国家持股	41,563,132	16.39%				-12,679,582	-12,679,582	28,883,550	11.39%
2.国有法人持股									
3.其他内资持股	22,682,971	8.94%				-16,594,975	-16,594,975	6,087,996	2.40%
其中:境内非国有法人持股	16,572,055	6.53%				-16,572,055	-16,572,055	0	0.00%
境内自然人持股	6,110,916	2.41%				-22,920	-22,920	6,087,996	2.40%
4.外资持股									
其中:境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	189,345,528	74.67%				29,274,557	29,274,557	218,620,085	86.21%
1.人民币普通股	189,345,528	74.67%				29,274,557	29,274,557	218,620,085	86.21%
2.境内上市的外资股									
3.境外上市的外资股									
4.其他									
三、股份总数	253,591,631	100.00%						253,591,631	100.00%

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	41,563,132	12,679,582	0	28,883,550	股权分置改革所致。公司股改方案于2006年1月12日实施。自股改方案实施之日起,原非流通股股东在12个月内不得上市交易或者转让;在上述12个月期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占该公司股份总数的比例在12个月内不得超过5%,在24个月内不得超过10%。	2007年01月12日
深圳市长城投资控股股份有限公司	8,403,378	8,403,378	0	0	同上	2007年01月12日
深圳市建筑机械动力公司	5,094,109	5,094,109	0	0	同上	2007年01月12日
深圳市金众(集团)股份有限公司	2,444,791	2,444,791	0	0	同上	2007年01月12日
深圳市建安(集团)股份有限公司	629,777	629,777	0	0	同上	2007年01月12日
合计	58,135,187	29,251,637	0	28,883,550	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数	33,633

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	国有法人	20.17%	51,153,889	28,883,550	0
中国建设银行-鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	4.34%	11,002,655	0	0
深圳市长城投资控股股份有限公司	其他	3.31%	8,403,378	0	0
交通银行-中海优质成长证券投资基金	其他	1.23%	3,112,880	0	0
交通银行-华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	1.16%	2,950,174	0	0
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	其他	1.05%	2,650,248	0	0
交通银行-科瑞证券投资基金	其他	0.93%	2,360,766	0	0
中国银行-景顺长城动力平衡证券投资基金	其他	0.93%	2,360,000	0	0
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	其他	0.87%	2,200,050	0	0
交通银行-华安创新证券投资基金	其他	0.79%	2,000,562	0	0

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	22,270,339	人民币普通股(A股)
中国建设银行-鹏华价值优势股票型证券投资基金	11,002,655	人民币普通股(A股)
深圳市长城投资控股股份有限公司	8,403,378	人民币普通股(A股)
交通银行-中海优质成长证券投资基金	3,112,880	人民币普通股(A股)
交通银行-华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	2,950,174	人民币普通股(A股)
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	2,650,248	人民币普通股(A股)
交通银行-科瑞证券投资基金	2,360,766	人民币普通股(A股)
中国银行-景顺长城动力平衡证券投资基金	2,360,000	人民币普通股(A股)
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	2,200,050	人民币普通股(A股)
交通银行-华安创新证券投资基金	2,000,562	人民币普通股(A股)
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市长城投资控股股份有限公司的实际控制人;华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)和华夏大盘精选证券投资基金同属华夏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,其年度内增减系二级市场买卖所致。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

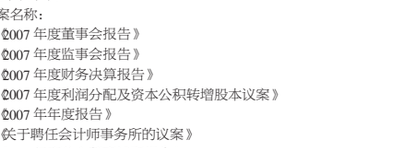
□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司实际控制人和公司控股股东同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")。

深圳市国资委代表深圳市政府对我公司行使出资人的权利,其办公地址位于深圳市福田区深南大道投资大厦,邮政编码:518026,负责人郭立民。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
										可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
李永明	董事长	男	52	2006年06月01	2009年06月01	1,346,903	1,346,903		32.40	0	0	0.00	0.00	否
李富川	董事、总经理	男	47	2006年06月01	2009年06月01	646,513	646,513		32.40	0	0	0.00	0.00	否
罗力	董事、党委副	男	49	2006年06月01	2009年06月01	646,513	646,513		26.08	0	0	0.00	0.00	否
周复申	董事、财务总	女	53	2006年06月01	2009年06月01	0	0		30.00	0	0	0.00	0.00	否
杨松柏	董事	男	45	2006年06月01	2009年06月01	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
马兴文	董事	男	53	2006年06月01	2009年06月01	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
刘佳胜	独立董事	男	63	2006年06月01	2009年06月01	0	0		6.00	0	0	0.00	0.00	否
侯莉颖	独立董事	女	54	2006年06月01	2009年06月01	0	0		6.00	0	0	0.00	0.00	否
梅月欣	独立董事	女	44	2006年06月01	2009年06月01	0	0		6.00	0	0	0.00	0.00	否
贺云	监事会主席	男	57	2006年06月01	2009年06月01	0	0		36.00	0	0	0.00	0.00	否
朱大华	监事	男	41	2006年06月01	2009年06月01	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
童庆火	监事	男	45	2006年06月01	2009年06月01	0	0		17.34	0	0	0.00	0.00	否
翁翕	副总经理	男	48	2006年06月01	2009年06月01	646,513	646,513		26.17	0	0	0.00	0.00	否
尤福永	副总经理	男	49	2006年10月01	2009年06月01	0	0		38.40	0	0	0.00	0.00	否
蓝思远	副总经理	男	51	2006年06月01	2009年06月01	0	0		25.34	0	0	0.00	0.00	否
蒋灿明	副总经理	男	39	2006年06月01	2009年06月01	94,283	94,283		25.73	0	0	0.00	0.00	否
方东红	董事会秘书	男	41	2006年06月01	2009年06月01	646,513	646,513		25.86	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	4,027,	4,027,	-	333.7	0	0	-	-	-

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

√ 适用 □ 不适用

1、公司董事、高级管理人员持有本公司股票系2006年实施第一期股权激励计划所致。公司第二期股权激励计划经2008年1月23日召开的第六届董事会第十二次会议审议通过,并于2月5日完成4,508,547股激励股份的过户手续,李永明持股数量由1,346,903股增加至2,236,164股,李富川、罗力、翁翕、方东红持股数量由646,513股增加至1,073,358股,蒋灿明持股数由94,283股增加至156,531股,蓝思远持股数量为426,845股,童庆火持股数量为62,248股。详情请参阅公司于2008年1月25日和2月13日在中国证监会指定媒体的公开披露信息。

2、报告期内董事、监事、高级管理人员领取的奖励薪酬为2006年度奖励薪酬,参加第二期股权激励计划的董事、监事、高级管理人员(李永明、李富川、罗力、翁翕、蓝思远、蒋灿明、方东红、童庆火)未发放2006年度奖励薪酬。根据2008年1月23日召开的第六届董事会第十二次会议决议,公司计提2007年度长期激励基金共计1072万元,用于支付管理层受让第二期激励股份的部分行权款项。

3、公司于2006年12月14日完成第一期股权激励计划激励股份的过户手续,于2008年2月5日完成第二期股权激励计划激励股份的过户手续。报告期内未有授予股权激励的情况。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2007年,面对激烈的市场竞争和前所未有的房地产市场宏观调控,公司秉承"创造价值,利益社会"的企业理念,坚定推进"135"发展战略,规范管理,持续创新,各项业务取得更大发展。

1、集中资源,突出主业,经济效益再创新高。

2007年,公司全面提升项目的策划设计、施工管理和营销水平,实施精品开发战略,产品开发销售取得优异成绩,实现归属于上市公司股东的净利润2.58亿元,较去年同期增长19.18%。

房地产开发与销售工作进展顺利。振业城一期、星海名城六期年内相继竣工。振业城一期荣获中国房地产金砖奖——2007年度绿色地产大奖,并被批准为深圳市住宅产业化示范基地;星海名城六期顺利开盘并按期入伙,为2007年经济效益的实现打下坚实基础;星海名城七期、振业·荷园、振业城二-五期、广西北海宝丽三期克服了规划调整、环保评估等困难,先后于年内开工,新开工建筑面积达到80万平方米;长沙项目拆迁工作取得突破性进展,拆迁签约率达到90%;惠阳?振业城一期已完成规划报建工作;天津项目完成前期策划;广西南宁项目已进入规划设计阶段。

项目名称	占地面积(万㎡)	规划建筑面积(万㎡)	可售面积(万㎡)			工程进展	开工时间	竣工时间
			商业	住宅	总计			
星海六期	—	15.18	0.23	13.90	14.13	已竣工	2005.10	2007.12
星海七期	1.36	7.20	3.81	2.79	6.60	在建	2007.08	2010.05
振业城一期	-	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	2009.04
振业城四-五期	6.26	23.46	0.29	18.28	18.57	在建	2007.11	2009.08
振业·荷园	10.10	30.47	3.00	26.40	29.40	在建	2007.09	2009.07
惠阳·振业城	61.26	116.08	3.99	85.73	89.72	—	—	—
	24	9.40	1.72	6.4	8.12	一期前期设计与报建阶段	2008.05(一期)	2009.08(一期)
长沙项目	48.4	87.40	5.00	77.60	82.60	拆迁阶段	—	—
南宁项目	2.87	10.50	0.15	8.56	8.71	前期设计与报建阶段	2008.07	2010.09
北海宝丽三期	0.76	2.37	0.36	1.74	2.10	在建	2007.07	2008.10
天津项目	3.68	12.04	—	-	-	前期设计与报建阶段	2008.12	2011.08

成功完成所有非主业资产的剥离。顺利完成董酒公司股权转让,获得投资收益5,805万元,彻底解决了对董酒公司的投资风险,实现了公司处置董酒资产的"以进为退"的战略目标。完成物业公司的以经营者和员工持股方式进行的改制工作。上述资产的剥离使公司的主业特征更加突出、资源配置更加合理、人员更加精练,同时,也激活了董酒公司和物业公司的企业活力,真正实现了利益各方多赢的目标。

2、创新机制,强化管理,全面提升企业综合素质。

加强内部控制,防范经营与管理风险。公司的内部控制体系——《振业纲领》于2007年4月1日起正式实施,在实施过程中,公司根据经营管理实际情况修订和完善了120多项管理制度和业务流程,有效提高了《振业纲领》的可操作性。同时,通过学习、宣传教育、责任追究等措施加强《振业纲领》的执行力,夯实了企业发展的基础。

创新经营模式,推行业务外包制度。建立了外包业务管控系统,促使公司更加专注于房地产核心业务,达到了精简人员,降低管理成本,提高专业化水平的管理目标,企业竞争优势更加明显。

转换经营机制,激发企业活力。实现人事档案社会化管理,完成员工身份由"企业人"向"社会人"的根本转变,对部分高级岗位实行竞聘上岗,并按照市场规则和标准制定了新的"薪酬管理制度",基本与市场接轨,建立起以岗定薪、以绩定酬、能高能低的分配机制。

信息化工作再上新台阶,实现公司管理手段的根本性变革。公司全面推动OA办公系统的整体升级,开发了统一的协同办公平台——EAS办公系统。该平台集财务管理、项目管理、成本管理、计划管理等业务系统于一体,实现人员、信息和流程的紧密结合,促进整个企业的信息共享、流程顺畅和系统无缝集成,提高了工作效率和工作质量。

加强企业文化建设,培育核心竞争力。依据《企业文化实施细则》,将"诚信、和谐、认真、创新"的企业理念融入到经营管理的各个环节和员工具体工作当中,通过学习、宣传、考核、评优等措施推进企业文化建设,逐步形成了以优秀文化为主导的工作氛围。公司先后获得中国十大房地产企业文化品牌、广东省最佳诚信示范企业、深圳企业文化建设十佳单位、深圳市企业安全文化建设示范单位等荣誉。

3、勇于承担社会责任,实现经济效益和社会效益的并重发展。

公司一直以来把企业社会责任奉为公司的基本价值观,在为经济社会发展提供重要支撑的同时,还积极承担相应的社会责任;在追求经济效益、保护股东利益的同时,还积极保护债权人和职工的合法权益,诚信对待供应商、客户和消费者;积极从事环境保护、社区建设等公益事业,获得股东、债权人以及社会各界的认可。2007,公司入选"首届中国上市公司市值管理百佳榜"、"中国服务企业500强"、"深圳百强企业",荣获"中国房地产企业三年销售100强金鼎奖"、"2007中国房地产企业200强金球奖",被评为"生证风云榜一绩优上市公司100强"、"中国房地产金砖奖——2007年度最有投资价值上市公司",并被确认为中国建设银行总行重点客户、招商银行金牌客户、深圳发展银行钻石合作伙伴。

在肯定成绩的同时,管理层对公司面临的政策风险、市场风险和通货膨胀风险进行了深入分析,明确了"专注于房地产开发主业,以发展质量为主,兼顾发展速度"的基本发展思路,制定了科学合理的年度经营发展计划和切实可行的工作措施。2008年,公司将按照发展的基本思路,高标准、严要求的开展工作,全方位提高项目开发、销售水平,加强资源储备,苦练企业内功,努力把公司打造成为"深圳一流,全国知名"的优秀上市公司。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:(人民币)万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产业	94,372.58	39,883.76	57.74%	-18.65%	-42.92%	17.97%
主营业务分产品情况						
振业城一期	32,179.44	16,413.76	48.99%	-38.85%	-47.77%	8.72%
星海六期	58,614.12	18,311.98	68.76%			

注:表中营业利润率计算公式为营业利润率=(营业收入-营业成本)/营业收入。年报全文中披露的营业利润率计算公式为营业利润率=(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入,据此计算的房地产业营业利润率为40.09%,振业城一期营业利润率为32.75%,星海六期营业利润率为50.08%。

6.3 主营业务分地区情况

单位:(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广东深圳地区	101,451.62	16.78%

6.4 募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
星海六期	44,384.36	报告期内已竣工	报告期内结转销售收入58,614.12万元
星海七期	556.75	报告期内开工,预计2010年5月竣工	报告期内无收益
振业城一期	10,998.42	报告期内已竣工	报告期内结转销售收入32,179.44万元
振业城二-五期	12,761.93	报告期内开工,二-三期预计2009年4月竣工,四-五期预计2009年8月竣工	报告期内无收益
振业·荷园	5,014.97	报告期内开工,预计2009年7月竣工	报告期内无收益
惠阳·振业城	10,172.44	前期设计与报建阶段,一期预计2008年5月开工	报告期内无收益
长沙浪琴湾项目	14,337.55	拆迁阶段	报告期内无收益
南宁项目	19,351.59	前期设计与报建阶段,预计2008年7月开工	报告期内无收益
北海宝丽三期	276.20	报告期内开工,预计2008年10月竣工	报告期内无收益
天津项目	105,094.42	前期设计与报建阶段,预计于2008年底开工	报告期内无收益
合计	222,948.63	-	-

6.6 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计,2007年度母公司的利润总额为260,956,738.52元,净利润为227,439,369.06元。根据《公司法》及公司章程的有关规定,董事会拟定2007年度利润分配及资本公积转增股本预案为:按母公司净利润提取10%的法定盈余公积金22,743,936.91元、提取20%的任意盈余公积金45,487,873.81元,两项合计68,231,810.72元。根据公司发展及经营实际情况,董事会提议以公司总股本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);以公司总股本253,591,631股为基数,以资本公积每10股转增5股;剩余未分配利润169,595,325.84元结转以后年度分配。

本预案需经年度股东大会批准后实施。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

□ 适用 √ 不适用

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	定价原则说明	所涉及的资产权属是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
北京申易通投资有限公司	董酒公司68%的股权	2007年04月30日	7,888.00	70.14	5,805	否	以资产评估价格挂牌,最终摘牌价格即为挂牌价格	是	是
北京申易通投资有限公司	董酒公司厂区约233亩土地使用权	2007年04月30日	3,500.00	0.00	104.47	否	以资产评估价格挂牌,最终摘牌价格即为挂牌价格	否	否

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

董酒公司68%的股权和厂区约233亩土地使用权的出售优化了公司的资产结构,有利于公司集中资源在房地产开发上,集中优势做大做强主业,对公司业务连续性、管理层稳定性不造成影响。

7.3 重大担保

□ 适用 √ 不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

7.4.3 2007年资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

2007年新增资金占用情况

□ 适用 √ 不适用

截止2007年末,上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的,相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

□ 适用 √ 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

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,截至本报告批准之日,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,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。

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

(下转252版)

股票代码:000006　股票简称:深振业A　公告编号:2008-005

深圳市振业(集团)股份有限公司 第六届董事会第十四次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市振业(集团)股份有限公司第六届董事会第十四次会议于2008年3月27日上午在振业大厦B座12楼会议室召开,会议通知及文件于2008年3月17日以电子邮件方式送达各董事、监事。董事会全体成员出席了会议,监事会全体成员列席了会议。会议由董事长李永明主持。经认真审议,会议审议通过以下议案:

一、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《2007年度董事会报告》。

二、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《2007年度财务决算报告》。

三、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《2007年年度报告及摘要》。

四、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《2007年度利润分配及资本公积转增股本预案》:根据《公司法》及公司章程的有关规定,董事会拟定2007年度利润分配及资本公积转增股本预案为:按母公司净利润提取10%的法定盈余公积金22,743,936.91元、提取20%的任意盈余公积金45,487,873.81元,两项合计68,231,810.72元。根据公司发展及经营实际情况,董事会提议以公司总股本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);以公司总股本253,591,631股为基数,以资本公积每10股转增5股;剩余未分配利润169,595,325.84元结转以后年度分配。

五、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《关于聘任会计师事务所的预案》:继续聘任深圳南方民和会计师事务所承担公司2008年度财务报告审计工作。本议案已经全体独立董事事前书面同意。

六、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《2007年度独立董事述职报告》。(详见巨潮资讯网)

七、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《2007年度社会责任报告》。(详见巨潮资讯网)

八、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《关于2008年度经营发展计划的议案》:2008年,公司力争在建与新开工面积达到130万平方米,项目开发投资达到16亿元,土地储备投资达到10亿元;星海名城六期销售率达到80%,北海宝丽三期销售率达到50%;投资性物业出租率达到90%以上,租金收缴率达到95%以上;资产负债率保持在70%以下;在建项目节能率达到或超过国家标准(节能率≥50%),其中2008年深圳新开工项目节能率≥55%。

九、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《2006年度内部控制评审报告》。

十、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《募集资金管理制度(2008年修订)》。(详见巨潮资讯网)

十一、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《董事、监事、高级管理人员所持本公司股份及变动管理制度》。(详见巨潮资讯网)

十二、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《审计委员会关于会计师事务所对公司2007年度审计工作的总结报告》。

十三、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《董事会审计委员会2007年度履职情况汇总报告》。

十四、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《独立董事年报工作制度》。(详见巨潮资讯网)

十五、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《董事会审计委员会年度审计工作规程》。(详见巨潮资讯网)

十六、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《董事会薪酬与考核委员会2007年度履职情况汇总报告》。

十七、以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过《关于召开2007年度股东大会的议案》。

上述第一至六项议案将提交2007年度股东大会批准。

特此公告。

深圳市振业(集团)股份有限公司董事会

二〇〇八年三月二十九日

股票代码:000006　股票简称:深振业A　公告编号:2007-008

深圳市振业(集团)