山东天业恒基股份有限公司 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，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 中和正信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人曾昭秦，主管会计工作负责人赵秀利及会计主管人员王永兴声明：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	天业股份
股票代码	600807
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	济南市高新开发区新宇南路1号济南国际会展中心A区三楼
邮政编码	250101
公司国际互联网网址	www.ty807.com.cn
电子信箱	600807@vip.163.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓 名	蒋 涛	
联系地址	济南市高新开发区新宇南路1号 济南国际会展中心A区三楼	
电 话	0531-82685365	
传 真	0531-82685365	
电子信箱	600807@vip.163.com	

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	244,831,560.96	237,806,094.02	2.95	31,064,098.31
利润总额	139,886,917.42	44,761,334.76	212.52	-33,906,080.65
归属于上市公司股东的净利润	87,036,140.13	31,097,584.54	179.88	-23,382,939.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,941,281.51	30,555,795.91	-83.83	-28,181,490.11
经营活动产生的现金流量净额	25,149,797.80	7,006,901.14	258.93	-73,778,961.46
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	1,298,276,354.19	934,503,000.10	38.93	606,304,763.00
所有者权益(或股东权益)	374,669,122.70	306,065,094.74	22.41	50,577,592.61

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	0.54	0.29	86.21	-0.37
稀释每股收益	0.54	0.29	86.21	-0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.03	0.28	-89.29	-26.11
全面摊薄净资产收益率	23.23	10.16	增加13.07个百分点	-79.36
加权平均净资产收益率	26.16	47.03	减少20.87个百分点	-87.46
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	1.32	9.98	减少8.66个百分点	-46.23
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.49	46.21	减少44.72个百分点	-105.40
每股经营活动产生的现金流量净额	0.16	0.04	300.00	-0.68
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
归属于上市公司股东的每股净资产	2.33	1.91	21.99	0.47

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	10,659,142.17
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	1,347,385.63
债务重组损益	23,726,595.59
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	1,327,419.92
除上述各项之外的其他营业外收支净额	85,465,416.87
小计	122,525,960.18
减：上述项目的所得税影响金额	40,433,566.86
少数股东损益影响	-2,465.30
非经常性损益净额	82,094,858.62

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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									
1.国家持股	4,107,755	2.56						4,107,755	2.56
2.国有法人持股	32,162,245	20.03		-3,217,500			-3,217,500	28,944,745	18.03
3.其他内资持股	59,955,600	37.34						59,955,600	37.34
其中：									
境内法人持股	59,955,600	37.34						59,955,600	37.34
境内自然人持股									
4.外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	96,225,600	59.93		-3,217,500			-3,217,500	93,008,100	57.93
二、无限售条件流通股份									
1.人民币普通股	64,350,000	40.07		3,217,500			3,217,500	67,567,500	42.07
2.境内上市的外资股									
3.境外上市的外资股									
4.其他									
无限售条件流通股份合计	64,350,000	40.07		3,217,500			3,217,500	67,567,500	42.07
三、股份总数	160,575,600	100		0			0	160,575,600	100

限售股份变动情况表：

□适用 √不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	15,641

前十名股东持股情况

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
山东天业房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	32.79	52,654,800	52,654,800	
将军控股有限公司	国有法人	18.03	28,944,745	28,944,745	
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	2.56	4,107,755	4,107,755	
中国建银投资有限责任公司	国有法人	1.28	2,047,500	2,047,500	
山东瑞祥置业股份有限公司	境内非国有法人	1.09	1,755,000	1,755,000	
岳进	境内自然人	0.84	1,348,900		未知
山东国际信托投资公司	国有法人	0.73	1,170,000	1,170,000	
王惠明	境内自然人	0.66	1,056,890		未知
罗瑞云	境内自然人	0.60	963,871		未知
王东榕	境内自然人	0.44	702,700		未知

前十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
岳进	1,348,900	人民币普通股
王惠明	1,056,890	人民币普通股
罗瑞云	963,871	人民币普通股
王东榕	702,700	人民币普通股
崔玉梅	610,300	人民币普通股
薛元清	600,000	人民币普通股
北京鑫阳世纪投资发展有限公司	407,200	人民币普通股
张衍	385,528	人民币普通股
刘鋆	382,755	人民币普通股
赵军	373,557	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第一大股东山东天业房地产开发集团有限公司为将军控股有限公司的股东，持有其21.47%的股权，两者存在关联关系。公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

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

(1)法人控股股东情况：

控股股东名称：山东天业房地产开发集团有限公司

法人代表：曾昭秦

注册资本：30,000,000.00元

成立日期：1999年7月4日

主要经营业务或管理活动：房地产开发及信息咨询（不含中介）；建筑材料、钢材、铝材销售等。

(2)自然人实际控制人情况

实际控制人姓名：曾昭秦

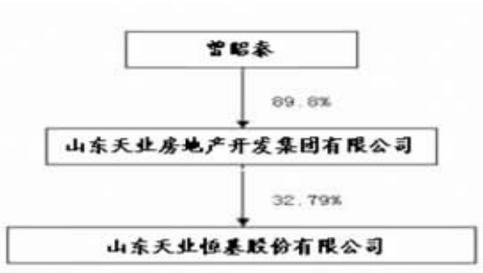
国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：否

最近五年内职业：近五年就职于山东天业房地产开发集团有限公司。

最近五年内职务：现任山东天业房地产开发集团有限公司董事长、济南国际会展中心有限公司董事长、将军控股有限公司副董事长，本公司董事长。

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

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	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(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
曾昭秦	董事长	男	39	2006年6月19日-2008年6月29日	0	0			是
张乐贡	副董事长	男	43	2005年6月29日-2008年6月29日	0	0		4.06	否
王玉华	独立董事	男	44	2005年6月29日-2008年6月29日	0	0		5	否
黄少安	独立董事	男	45	2005年6月29日-2008年6月29日	0	0		5	否
刘洪润	独立董事	男	45	2005年6月29日-2008年6月29日	0	0		5	否
冯玉露	董事	男	43	2007年2月12日-2008年6月29日	0	0			是
王永文	董事、总经理	男	44	2007年2月12日-2008年6月29日	0	0		1.16	否
邢贵堂	董事	男	52	2005年6月29日-2008年6月29日	0	0		4.56	否
张兰华	董事	女	48	2005年6月29日-2008年6月29日	0	0		4.56	否
安郁厚	监事会主席	男	44	2005年6月29日-2008年6月29日	0	0			是
刘连军	监事	男	61	2007年2月12日-2008年6月29日	0	0			是
樊以军	监事	男	52	2007年2月12日-2008年6月29日	2,000	2,000			是
聂 林	监事	男	53	2005年6月29日-2008年6月29日	0	0			是
孙绍群	监事	男	48	2005年6月29日-2008年6月29日	1,000	1,050	股改支付对价	4.56	否
唐守祥	财务负责人	男	43	2005年6月29日-2008年6月29日	0	0		2.66	否
岳彩鹏	副总经理	男	37	2007年1月8日-2008年6月29日	0	0		2.28	否
吕宝兴	副总经理	男	53	2007年12月7日-2008年6月29日	0	0			是
蒋 涛	副总经理	男	39	2007年11月16日-2008年6月29日	0	0		0.76	否
贾 甲	总工程师	男	44	2007年12月7日-2008年6月29日	0	0		1.20	否
合 计	/	/	/	/	3,000	3,050	/	40.80	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2007年，是公司由商业转型并立足房地产业力夯基础的一年，也是巩固资产重组成果的关键年份。在董事会领导和经营团队努力下，公司经营层抓住机遇，强化治理，克服困难，积极开拓，以管理和创新为工作重点，积极推进房地产主营业务的发展；年中，公司适时启动定向增发暨资产重组探索，寻求资本运作新发展；按照中国证监会《关于切实做好加强上市公司治理专项活动自查工作的通知》的要求，积极开展完成了公司治理专项活动自查工作，促进提高了公司各项治理水平。

1、公司经营情况回顾

报告期内，公司在土地资源获取、产品销售、资金取得等方面机遇与经营难度并存，通过努力，各项经营管理工作均取得一定进展，全年实现营业收入24,483.16万元，同比增长2.95%，其中：房地产销售实现收入21,979.63万元，占营业收入89.77%，同比增长3.60%，租赁实现收入1397.25万元，占营业收入5.71%，同比增长85.78%，物业实现收入1043.48万元，占营业收入4.26%；全年实现净利润8,703.61万元，同比增长179.88%；总资产、净资产同比分别增长了38.93%、22.41。

（1）房地产主业的拓展情况。从经营项目看：永安大厦项目销售3,769平方米，实现销售额3175万元，同比增长17%；乳山项目销售40,992平方米，实现销售额9204万元，同比增长223%；章丘绣水如意项目销售21198平方米，实现销售额9599万元，同比减少39%，该项目实现净利润结果与公司股权分置改革暨资产重组方案盈利预测相比差距较大。仅完成预测的46%。管理层认为，绣水如意项目未能完成盈利预测主要有五个方面的原因：一是宏观调控政策的影响。年中，国家持续加强对宏观经济的调控，不断提高银行贷款利率，对房地产投资需求产生了较大的影响；二是市场环境的影响。根据绣水如意项目周边区域规划布局，由于章丘市政府政务大厦未能按计划投入使用，影响了周边环境人气的增加；同时，做为该项目重点服务对象的大学城，目前已建成的在校师生仅五万人，与原设计建设院校十五所、进驻师生二十余万人目标相距甚远；再是与其配套的城市公共服务设施不到位，学生进入绣水如意项目十分不便；三是商品房预售证迟发的影响。由于发放商品房预售许可证政策调整，致使公司第四季度才取得二期工程的商品房预售许可证，对销售影响较大；四是营销策略的调整。公司着眼于市场定位和经营业态的合理性，在营销政策上进行了战略性调整，注重引进实力雄厚、经营规模大、知名度高、信誉好的集团型业户进入本项目，相对限制了部分中小散型业户的进场，一定程度上影响了近期销售；五是经营层在经营理念、思维、专业操作能力、执行力等方面还均存在一定差距，有待尽快完善和提高。

（2）增加土地及项目储备。年内，公司通过联合竞买以31,000万元竞得东营市2007－22号国有土地使用权，总土地出让面积242,896.5平方米，其中居住用地236,746.2平方米，商务办公用地6150.3平方米，将统一规划建设东营盛世龙城住宅小区项目；根据济南市政府泉城广场周边整治工程规划方案的相关意见，公司将在泉城路264号开发永安大厦接建项目天业国际广场项目，建筑面积约31500平方米，该项目不仅可以提高公司商业地产项目运营能力，还将进一步提升永安大厦的商业价值；目前，以上项目的工程前期各项准备工作正抓紧开展。

（3）拓展新的经营领域。2007年5月8日，公司签署收购临沂南方工程建设发展有限公司的协议，出资1200万元全资受让该公司股权，从而正式参与206国道临沂城区北环线路段改建，并享有其25年收费权益。

（4）调整经营班子，重构管理框架。为适应主营业务转型需要，公司调整了经营班子，优化了组织架构，不断完善管理机制，实行全员竞争上岗，管理创新，极大地调动了员工积极性。同时，加强对开发项目监督和企业内控管理，实行建设全过程工程审计；建立规范、公平、透明的招投标制度，对在建工程材料采购全部实行招投标管理。

（5）规范公司治理运作。公司以2007年公司治理专项活动为契机，以工作中发现的问题为突破口，总结经验，寻找差距，继续规范公司运作，完善公司治理，严格按照公司治理专项活动整改报告的要求，按时完成了各项整改工作。

（6）大股东履行承诺。由于2007年未能完成盈利预测，根据公司股权分置改革暨资产重组方案中控股股东的承诺，控股股东山东天业房地产开发集团有限公司视社会利益高于一切，诺重于山，履约补偿，坚定地展示了坚决支持配合上市公司做强做大的决心和信心，在保证了中小股东合法权益的同时，也有力改善了公司财务状况。补偿资金将集中用于公司济南天业国际广场、东营盛世龙城项目建设及解决公司历史遗留问题。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

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(%)
行业						
商品销售收入	627,948.93	645,655.54	-13.31	-94.56	-91.14	减少5.90个百分点
房产销售收入	219,796,292.80	135,751,046.31	15.97	3.60	14.38	减少9.10个百分点
租赁及物业收入	24,407,319.23	4,756,946.10	3.50	73.02	8.82	增加30.20个百分点

6.3 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地 区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
济南市及辖区	152,783,960.96	-33.92
乳 山	92,047,600.00	223.37

6.4 主要供应商、客户情况：

单位：元 币种：人民币

前五名供应商采购金额合计	3,337,045.53	占采购总额比重	45.84%
前五名销售客户销售金额合计	63,815,216.70	占销售总额比重	26.06%

6.5 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

1、山东永安房地产开发有限公司（以下简称“永安公司”）（经营范围：房地产开发、经营、机械设备租赁、装饰、装修等。）截止报告期，注册资本3850万元，资产规模26,067万元，实现销售收入12,829.86万元，同比增长119.80%，净利润实现1,765.18万元，同比增长871.83%，占公司净利润的20%。

报告期内，永安公司认真分析把握宏观调控为市场带来的机遇与挑战，针对永安大厦商业地产项目及处于乳山的房地产项目特点，采取差异化营销策略和促销手段，收到了较好效果，销售收入同比分别增长17%、223%。

同时，公司还建立强化了项目资金使用和合同管理逐级审批把关制度，通过招标选定会计师事务所进行项目审计，强化对开发项目的监督和企业内控管理，降低了成本，提高了效益。

2、山东瑞妖祥鞋业有限公司（经营范围：鞋、服装、针纺织品、皮革制品、箱包、日用百货销售、柜台租赁等）。截止报告期，注册资本100万元，资产规模282.7万元，全年实现营业收入884.3万元，同比减少29.6%，实现净利润121.2万元，同比增长243%，业绩的增长主要是由于调整经营策略，增加租赁面积，减少自营比例，实现收益增加所致。

3、山东天业物业管理有限公司（经营范围：物业管理；房屋租赁；社会经济咨询；电梯安装、维修（B级）；建筑装饰装修工程（凭资质证经营））。截止报告期，注册资本500万元，资产规模1,042.20万元，年营业收入1,043.48万元，实现净利润－6.93万元。

4、临沂南方工程建设发展有限公司（经营范围：道路、桥梁建设项目的对外承包；室内外装饰工程；园林绿化施工及养护；房地产开发（以上经营项目凭资质经营）；政府授权范围和授权期限内的道路桥梁经营管理等）。截至报告期，注册资本2200万元，资产规模6,280.8万元，实现净利润8.61万元。

6.6 财务状况、经营成果、现金流量比较情况

报告期公司资产构成同比发生重大变动说明

（1）货币资金 期末数1,898.83万元，占资产总额1.45%；期初数为993.69万元，占资产总额1.06%，增长91.09%。增加原因系银行存款增加所致。

（2）其它应收款 期末数16,823.66万元，占资产总额12.96%；期初数5,495.63万元，占资产总额5.88%，增长206.13%。增加主要原因一是本期纳入合并山东天业物业管理公司，二是应收大股东兑现承诺补偿款等。

（3）存货 期末数为83,621.16万元，占资产总额64.41%，期初数为50,816.94万元，占资产总额54.38%，增长64.55%。增加主要原因是：开发成本增加，主要是东营“盛世龙城”项目土地费用；开发产品增加，主要是永安大厦和章丘绣水如意项目增加。

（4）固定资产 期末数为4,936.63万元，占资产总额3.80%，期初数为10,353.91万元，占资产总额11.08%，减少52.32%。原因是公司泉城路264号房产由政府拆除。

（5）投资性房地产，期末数为9,006.58万元，占资产总额6.94%，期初数为15,531.79万元，占资产总额16.62%，减少42.01%，原因是泉城路180号1-3层房产用于出租。

（6）无形资产 期末数为1,454.89万元，占资产总额1.11%，期初数为2,564.00万元，占资产总额2.74%，减少43.26%。原因是公司泉城路264号政府征用部分土地。

(7) 递延所得税资产 期末数为2,186.46万元，占资产总额1.68%，期初数为4,399.17万元，占资产总额4.71%，减少50.30%，主要原因是实现盈利转回未弥补亏损。

（8）应付账款 期末数为5,521.14万元，占资产总额4.25%，期初数为4,041.75万元，占资产总额4.33%，增长36.60%，主要是增加应付工程款。

（9）预收账款：期末数为1,817.10万元，占资产总额1.40%，期初数为6,679.24万元，占资产总额7.15%，减少72.79%。确认营业收入所致。

（10）应交税费 期末数为5,590.45万元，占资产总额4.31%，期初数为3,739.45万元，占资产总额4.00%，增长49.50%。实现利润提取企业所得税所致。

(11) 应付利息 期末数为1,394.94万元，占资产总额1.07%，期初数为2,376.44万元，占资产总额2.54%，减少41.30%。主要系债权人减免利息所致。

（12）其他应付款：期末数为62,923.75万元，占资产总额48.47%，期初数为28,964.97万元，占资产总额31.00%，增长117.24%，主要系往来借款增加。

报告期公司主要财务数据同比发生重大变动的说明

（1）销售费用 2007年度为774.33万元，2006年度为565.76万元，同比增长36.87%，主要原因是销售佣金增加。

（2）管理费用 2007年度为3,206.93万元，2006年度为1,968.73万元，同比增长62.89%，主要原因一是合并增加子公司山东天业物业管理有限公司；二是支付解除劳动合同员工补偿金；三是清算职工劳动保险费。

（3）财务费用 2007年度为2,282.86万元，2006年度为1,481.81万元，同比增长54.06%。原因一是去年同期部分银行利息资本化；二是银行贷款利率有所提高；三是同期工商银行历下支行债务重组未计提利息。

（4）资产减值损失 2007年度345.16万元，2006年度266.44万元，同比增长29.55%，原因是按账龄法计提坏账准备。

（5）营业外收支净额 2007年12,207.35万元，2006年度57.47万元，增长21,141.26%。主要原因一是大股东兑现承诺补偿，二是泉城路264号营业楼拆除补偿，三是债务重组收益。

（6）所得税费用 2007年度为5,273.64万元，2006年度为1,386.65万元，增长280.32%。原因是盈利增加。

报告期公司现金流量构成及同比发生重大变化情况：

a、经营活动产生的现金流量净额：2007年度为2,514.98万元，2006年度为700.69万元，变动原因项目增加现金流入增加。

b、投资活动产生的现金流量净额：2007年度为1,764.81万元，2006年度为－348.04万元，变动原因处置资产及投资增加。

c、筹资活动产生的现金流量净额：2007年度为－3,374.64万元，2006年度为79.59万元，变动原因资金借贷结构变动。

6.7 公司发展优势及存在的问题

1、公司的主要优势

（1）良好的区域品牌优势。借助控股股东在山东地产界的品牌、人才、资金及开发经验等优势，公司现在部分地区拥有多处土地及物业储备，集聚了一批较为专业的人才队伍，天业地产品牌影响力正日益增强。

（2）公司项目所处区域的发展优势。目前公司业务集中于山东省内经济发达城市，购置能力较强。

（3）健全的法人治理结构和优秀的管理团队优势。公司法人治理结构不断完善，管理团队凝聚力、向心力强，综合管理素质、专业运作素质优势明显，将有力保证企业健康、快速发展。

2、公司存在的问题

（1）持续增长问题。宏观调控和房地产业周期性的特点，容易造成企业在一段时期内产出不均衡，而资本市场对上市公司业绩有较高并持续的期望值；如何实现业绩持续增长，这是我们面临的挑战。

（2）发展资金问题。作为房地产开发经营类上市公司，快速成长需要有大量的资金投入，由于紧缩的金融政策和有限的融资渠道，资金已成为公司发展过程中最大的瓶颈。

（3）资源整合问题。公司一直在积极稳妥地进行公司内部资源整合，但仍需进一步提高资产效能，与此相应的人力资源、品牌、产品等方面效能均有待于进一步整合提高。

6.8 公司面临的风险和应对措施

1、宏观政策调控的风险

2007年以来，国家为了稳定住房价格，持续加大宏观调控力度，一方面，努力扩大供给，加大土地供应、盘活土地存量；另一方面，着力抑制需求，持续收紧金融信贷，年中央行六次上调存贷款利率，十次上调准备金率，采取对第二套房限贷等一系列措施。2008年，宏观调控影响将继续，一是去年六次加息的政策效果将逐步显现，二是年初国家确定的货币从紧等政策都将陆续对整体宏观经济环境产生较大影响，此外，针对房地产行业的包括上调第二套住房房贷首付及利率和《关于促进节约集约用地的通知》等政策都将对房地产业的生存和发展环境产生影响。

公司管理层认为，政府宏观调控的主基调是保持房地产行业的健康、稳定、可持续发展，避免出现行业发展的大起大落。对于本公司而言，宏观调控既是挑战，也是机遇，要采取相关积极的应对策略，积极调整公司战略和经营思路，提高综合管理能级，加大项目管理力度；同时，在总结2007年度进行定向增发暨重大资产重组尝试经验的基础上，要积极进行资本市场运作的探索，在回报股东的同时，充分发挥资本市场功能为公司发展助力；采取强化品牌建设，推进资源整合，加强内控建设等多种方式，构筑可持续发展的核心竞争力，提高综合竞争能力。

2、市场与业务变动的风险

随着市场竞争的日益激烈和行业集中度的逐渐增强，区域性房地产企业竞争加剧，一批实力雄厚、操作能力强的公司不断进入山东、济南市场参与竞争。管理层认为，公司目前经营规模有待扩大，必须进一步新增开发区域和开发项目，坚持做大做强房地产主业，增强企业的竞争实力和抗风险能力。

3、企业管理不当的风险

房地产开发是一项复杂的系统工程，具有开发周期长、投入资金大、涉及部门和单位多的特点，尽管公司主要管理和业务人员多具有丰富的行业专业知识和实践经验，能够较好地把握房地产开发的系统工程，但如果管理失当，仍可能出现项目开发工期、质量不能达到计划要求或目标要求，产生项目开发风险。

管理层认为，2008年公司将实施完善的项目投资决策管理、项目方案管理、项目预（决）算管理制度，保证企业项目投资决策与方案实施的程序化、规范化、科学性，公司尤其提出要提高项目策划管理、设计管理、工程施工管理水平和力度，提高企业执行力。这些工作的落实，都将有效减少企业管理、项目开发风险。

4、财务管理失当的风险

房地产行业开发资金主要依赖于融资和销售回款，资产负债率与其他行业相比较高，一旦受市场影响不能及时实现销售回款，将直接影响公司资金链的正常运转，存在一定财务风险。

管理层认为，公司一向重视对财务风险的控制，加大项目资金回收力度，资产负债率一直保持在行业平均水平，同时始终加强对资金流向控制，提高资金使用效率，避免资金沉淀，并着力不断提高公司融资能力，合理利用财务杠杆提高公司盈利水平，这些都将能有效化解财务管理风险。

6.9 2008年度经营计划

经过对宏观形势和公司现状的认真研究、分析，确定2008年度公司工作的指导思想为：进一步完善公司内部控制，提升公司治理水准；加大融资力度，进一步增强公司资本实力；加大项目土地储备及开发销售力度，为未来业绩增长夯实基础；加强所属子、分公司管理，提高企业整体经营能力；加强人力资源管理，提升人力资本价值。

1、积极稳妥，实现企业快速发展

2008年，公司全年计划开工面积约30万平方米，实现营业收入约3亿元，经营成本约1.7亿元，济南天业国际广场、东营盛世龙城等项目可望实现预收款约2.6亿元。以稳健、稳妥、适度扩张为指导思想，着力做好土地及项目储备工作，加大资产结构调整力度，优化资产结构，实现效益水平的快速提升。

2、加快现有土地及项目的开发

主要是加快济南泉城路天业国际广场项目和东营盛世龙城项目的工程开工、建设与销售，保证工程建设进度和实现销售；同时推进绣水如意项目的开发与销售。

3、加强品牌建设，提高品牌知名度和美誉度

将品牌建设贯穿于产品从开发到交付的各个环节；加强对项目的精细化管理，从产品质量、小区环境、售后服务等方面提高专业水平，提升天业地产品牌形象。

4、发挥运用好各种融资手段，打造强健资金链

一是加强现有项目销售，加快存量资产处置，加大资金回笼力度；二是做好相关准备工作，积极进行资本市场新运作；三是加强与商业银行的紧密联系，增加公司信贷规模；四是积极探索与信托、基金、保险等非银行金融机构的合作方式，进一步拓宽融资渠道，采取灵活的融资手段，降低融资成本。

5、探索房地产业运行新模式，实施合作开发战略，强强携手、共赢共荣

宏观调控的必然结果之一是加速行业资源和品牌的整合，优胜劣汰。公司要在发展中适度引入协同效应强的战略投资者，增强获取资源能力；还要在与基金、投资机构及房地产公司进行多层次的接触和谈判中积极寻求合作机会。

6.10 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况：

□适用 √不适用

6.11 非募集资金项目情况

□适用 √不适用

6.12 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

6.13 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

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

单位：万元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
李学金	临沂南方工程建设发展有限公司	2007年5月8日	1,200.00	8.61		否	是	是
济南百大电子商务网络有限责任公司	山东瑞妖祥鞋业有限公司	2007年10月30日	14.2	-14.2		是，账面价值	是	是
山东天业房地产开发集团有限公司	山东永安房地产开发有限公司	2007年1月26日	1,650.8	183.58		是，评估价值	是	是
山东天业房地产开发集团有限公司	山东天业物业管理有限公司	2007年1月26日	183.6	-4.16		是，评估价值	是	是
济南百大电子商务网络有限责任公司	山东永安房地产开发有限公司	2007年1月26日	412.7	45.89		是，评估价值	是	是

7.2 出售资产：

□适用 √不适用

7.3 重大担保：

□适用 √不适用

（下转D27版）

证券代码：600807 股票简称：天业股份 编号：2008-004

山东天业恒基股份有限公司第五届董事会第二十三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

山东天业恒基股份有限公司第五届董事会第二十三次会议通知于二〇〇八年三月二十七日以电子邮件及书面方式发出，会议于二〇〇八年四月六日在公司三楼会议室召开，应出席会议董事九名，实际出席会议董事九名。公司监事及财务负责人列席了会议，符合《公司法》、《公司章程》的要求。会议由公司董事长曾昭秦先生主持，经投票表决，会议形成如下决议：

一、审议通过《二〇〇七年度总经理工作报告》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

二、审议通过《关于审议二〇〇七年度董事会报告的议案》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

三、审议通过《关于审议二〇〇七年度报告及摘要的议案》；

表决结果：8票同意，0票反对，1票弃权。

四、审议通过《关于审议二〇〇七年度利润分配及公积金转增股本的议案》；

经中和正信会计师事务所有限公司对我公司二〇〇七年度财务报表审计验证，本年度归属于母公司股东的净利润8,703.61万元，年初未分配利润－10,519.26万元，累计可供分配利润为－1,815.65万元，根据国家法律法规及公司章程有关规定，同意本年度不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

五、审议通过《关于审议二〇〇七年度财务决算报告的议案》；

表决结果：8票同意，0票反对，1票弃权。

六、审议通过《关于审议续聘会计师事务所并决定其年度报酬的议案》；

中和正信会计师事务所有限公司为公司提供二〇〇七年度会计报表的审计服务，审计费用为贰拾万元人民币（不含差旅费）。

鉴于该所良好的服务质量，以及其提高审计费用的多次要求，结合公司转型后业务量增加等实际情况，经董事会审计委员会审议通过，同意公司续聘该事务所为公司提供二〇〇八年度会计报表的审计服务，聘期一年，审计费用调整为叁拾万元人民币（不含差旅费）。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权

七、审议通过《关于审议二〇〇七年度独立董事述职报告的议案》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

八、审议通过《关于审议＜山东天业恒基股份有限公司独立董事年报工作制度＞的议案》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

九、审议通过《关于审议＜山东天业恒基股份有限公司董事会审计委员会工作规程＞的议案》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

十、审议通过《关于审议＜山东天业恒基股份有限公司高级管理人员薪酬管理暂行办法＞的议案》；

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

十一、审议通过《关于审议二〇〇八年度向银行申请授信额度及贷款的议案》。

鉴于公司房地产项目处于快速扩张过程中，资金需求较大，为了进一步拓宽公司融资渠道，二〇〇八年拟向商业银行等金融机构申请总额不超过4亿元人民币的银行综合授信额度贷款（具体金额以商业银行的最终授信为准），该项综合授信在公司实际申请使用时，以公司相应资产作抵押担保或其他方式，并授权公司董事长根据公司资金需求，在银行综合授信额度内办理贷款事宜，签署相关各项法律文件。本议案自董事会通过之日起一年内有效，具体实施时间以与银行签订的贷款合同时间为准，实施时公司将另行公告。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

十二、审议通过《关于审议根据财政部相关规定对公司二〇〇七年资产负债表期初相关项目及金额进行调整的议案》。

公司自二〇〇七年一月一日起首次执行新会计准则体系，按照《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》、《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）、《企业会计准则解释第1号》（财会[2007]14号）、《企业会计准则实施问题专家工作组意见》的规定，对二〇〇七年期初资产负债表的主要影响及调整如下：

单位：元

项目	本次披露的2007年期初数	前期已披露的2007年期初数	差 异
投资性房地产	155,317,902.66	63,133,200.00	92,184,702