

证券代码：000006

证券简称：G深振业

公告编号：2006-019

深圳市振业(集团)股份有限公司2005年年度报告摘要

§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、高级管理人员对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。

1.3 董事未出席名单

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
王方华	因公	侯莉颖
郭元先	因个人原因	未委托

1.4 深圳南方民和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司负责人李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监周复申及会计机构负责人（会计主管人员）刘采青声明：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	G深振业
股票代码	000006
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	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 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	注册地址的邮政编码：518008 办公地址的邮政编码：518008
公司国际互联网网址	——
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	深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座16层	深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座16层
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

	2005年	2004年	本年比上年增减(%)	2003年
主营业务收入	1,433,864,802.95	1,876,976,216.41	-23.61%	1,987,092,825.05
利润总额	116,574,123.08	50,144,558.92	132.48%	-302,352,142.39
净利润	110,404,372.95	53,722,292.75	105.51%	-292,049,900.11
扣除非经常性损益的净利润	79,167,147.77	6,890,805.86	1,048.88%	-289,714,012.45
经营活动产生的现金流量净额	274,666,946.66	245,192,755.34	12.02%	8,848,284.25
	2005年末	2004年末	本年末比上年末增减(%)	2003年末
总资产	2,553,071,988.37	4,020,543,824.74	-36.50%	3,968,241,655.76
股东权益（不含少数股东权益）	1,102,681,558.35	1,002,727,444.54	9.97%	949,014,959.72

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2005年	2004年	本年比上年增减(%)	2003年
每股收益	0.435	0.212	105.19%	-1.152
每股收益（注）	0.435	-	-	-
净资产收益率	10.01%	5.36%	4.65%	-30.77%
扣除非经常性损益的 净利润为基础计算的 净资产收益率	7.18%	0.69%	6.49%	-30.53%
每股经营活动产生的 现金流量净额	1.083	0.967	12.00%	0.035
	2005年末	2004年末	本年末比上年末增减 (%)	2003年末
每股净资产	4.348	3.954	9.96%	3.742
调整后的每股净资产	4.196	3.353	25.14%	2.647

注：如果报告期末至报告披露日公司股本已发生变化，按新股本计算的每股收益。

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
股权处置收益	50,605,076.70
营业外收入	4,573,930.95
营业外支出	-19,334,735.27
转回的减值准备	30,000.00
上述非经常性收益所得 税	-4,637,047.20
合计	31,237,225.18

3.3 国内外会计准则差异

□ 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	其他	小计	数量	比例
一、未上市流通股份	95,784,591	37.77%	19,100	19,100	95,803,691	37.78%
1、发起人股份	95,784,591	37.77%	0	0	95,784,591	37.77%
其中： 国家持有股份	71,068,475	28.02%	0	0	71,068,475	28.02%

境内法人持有股份	24,716,116	9.75%	0	0	24,716,116	9.75%
境外法人持有股份	0	0.00%	0	0	0	0.00%
其他	0	0.00%	0	0	0	0.00%
2、募集法人股份	0	0.00%	0	0	0	0.00%
3、内部职工股	0	0.00%	0	0	0	0.00%
4、优先股或其他	0	0.00%	19,100	19,100	19,100	0.01%
二、已上市流通股份	157,807,040	62.23%	-19,100	-19,100	157,787,940	62.22%
1、人民币普通股	157,807,040	62.23%	-19,100	-19,100	157,787,940	62.22%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0.00%
三、股份总数	253,591,631	100.00%	0	0	253,591,631	100.00%

4.2 前10名股东、前10名流通股股东持股表

单位：股

股东总数		81,843			
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	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国有股东	28.02%	71,068,475	71,068,475	0
深圳市长城投资控股股份有限公司	其他	4.94%	12,533,078	12,533,078	0
深圳市建筑机械动力公司	其他	3.00%	7,597,525	7,597,525	0
深圳市金众（集团）股份有限公司	其他	1.44%	3,646,242	3,646,242	0
中国农业银行-交银施罗德精选股票证券投资基金	其他	0.79%	1,999,913	0	0
上海市职工保障互助中心	其他	0.79%	1,999,908	0	0
林海四	其他	0.69%	1,744,000	0	0
深圳市建安（集团）股份有限公司	其他	0.37%	939,271	939,271	0
兴业银行股份有限公司-兴业趋势投资混合型证券投资基金	其他	0.31%	782,604	0	0
萧詠怡	其他	0.30%	753,413	0	0
前10名流通股股东持股情况					
股东名称		持有流通股数量		股份种类	
中国农业银行-交银施罗德精选股票证券投资基金		1,999,913		人民币普通股	
上海市职工保障互助中心		1,999,908		人民币普通股	
林海四		1,744,000		人民币普通股	

兴业银行股份有限公司-兴业趋势投资混合型证券投资基金	782,604	人民币普通股
萧詠怡	753,413	人民币普通股
张秀凤	702,000	人民币普通股
邱赛珠	590,919	人民币普通股
深圳市红筹投资有限公司	532,600	人民币普通股
巢晃	500,000	人民币普通股
东方证券-农行-东方红1号集合资产管理计划	500,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、根据深圳市委市政府关于国有资产管理体制工作的总体部署，深圳市决定将深圳市建设投资控股公司与深圳市商贸控股公司、深圳市投资管理公司重组合并，组建深圳市投资控股有限公司，原深圳市建设投资控股公司债权债务由深圳市投资控股公司承接。深圳市国资委于2004年10月26日下发《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》（深国资委[2004]254号），将深圳市建设投资控股公司所持有的深振业A全部国家股划归深圳市国资委直接监管，由深圳市国资委直接管理并履行出资人职责。该股权划转行为已取得国务院国有资产监督管理委员会《关于深圳市农产品股份有限公司等18家上市公司国有股划转的批复》（国资产权[2005]689号文）的批复同意，以及中国证券监督管理委员会《关于深圳市国资委收购深圳市振业（集团）股份有限公司信息披露的意见》（证监公司字[2005]104号）的无异议函，股权过户手续已于2006年1月10日办理完成。 2、深圳市国资委系深圳市长城投资控股股份有限公司和深圳市建安（集团）股份有限公司的实际控制人。深圳市建筑机械动力公司系深圳市国资委参股之深圳市东部（集团）股份有限公司的控股子公司。深圳市金众（集团）股份有限公司原为深圳市长城投资控股股份有限公司之子公司，2005年4月深圳市长城投资控股股份有限公司将所持有的该集团61.16%的股权中的53,869,782股（占总股本的46.16%）转让给深圳市金众投资控股有限公司，并于2005年8月完成股权过户手续，转让完成后，深圳市长城投资控股股份有限公司尚持有深圳市金众（集团）股份有限公司15%的股权。 3、未知其余流通股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

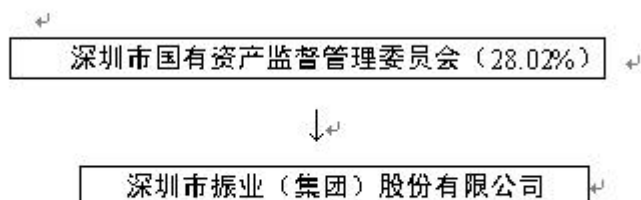
新控股股东名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
新实际控制人名称	
变更日期	新控股股东变更日期：2006年1月10日
控股股东变更情况刊登日期和报刊	2006年1月11日 中国证券报、证券时报、证券日报
实际控制人变更情况刊登日期和报刊	

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

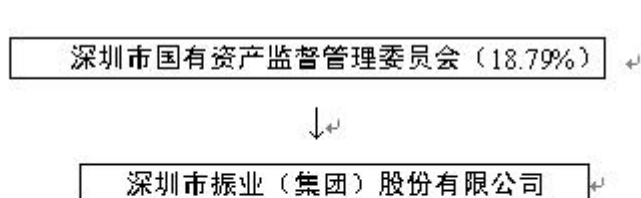
深圳市国资委代表深圳市政府对我公司行使出资人的义务，其办公地址位于深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码：518026，负责人郭立民。

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

截至2005年12月31日，深圳市国资委和我公司的产权控制关系如下图：



截至2006年1月12日，公司股权分置改革方案实施后，深圳市国资委和我公司的产权控制关系如下图：



§ 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
李永明	董事长	男	50	2003年5月28日至2006年5月27日	0	0	-	58.86	否
周复申	董事、财务总监	女	52	2005年3月30日至2006年5月27日	0	0	-	0.00	是
郭元先	董事	男	52	2003年5月28日至2006年5月27日	0	0	-	0.00	是
李东明	董事	男	35	2003年5月28日至2006	0	0	-	0.00	是

				年5月27日					
马兴文	董事	男	53	2003年5月28日至2006年5月27日	0	0	0	0.00	是
侯莉颖	独立董事	女	52	2003年5月28日至2006年5月27日	0	0	0	4.00	否
梅月欣	独立董事	女	42	2003年5月28日至2006年5月27日	0	0	0	4.00	否
王方华	独立董事	男	58	2005年7月29日至2006年5月27日	0	0	0	4.00	否
张淑运	监事	男	52	2003年5月28日至2006年5月27日	0	0	0	0.00	是
罗力	监事	男	48	2005年4月8日至2006年5月27日	0	0	0	36.64	否
何万英 (已辞职)	监事	男	53	2005年5月18日至 今	0	0	0	29.85	否
翁翕	副总经理	男	47	2003年5月28日至2006年5月27日	0	0	0	46.85	否
李富川	副总经理	男	46	2003年5月28日至2006年5月27日	0	0	0	46.12	否
林茂德	副总经理	男	50	2005年3月30日至2006年5月27日	0	19,100	二级市场 买入,已冻结	46.22	否
方东红	董事会秘书	男	39	2005年3月30日至2006年5月27日	0	0	0	33.81	否
刘采青	财务部经理	女	45	2003年5月28日至2006年5月27日	0	0	0	29.48	否
合计	-	-	-	-	0	19,100	-	339.83	-

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

报告期内,公司经营范围发生重大变化,根据深圳市政府国有企业改革与发展工作部署,公司完成了控股子公司深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业(集团)股份有限公司以经营者和员工持股的方式进行的改制,公司加快了对其他所属企业的战略性调整,转让了龙岗房地产公司、振业监理公司的股权,控股了北海振业公司,并对振业物业公司、振业大厦公司的业务进行合并调整,更加有利于公司集中优势,做优做强房地产开发主业。

2005年,公司开始实施“一年打基础、三年见成效、五年大发展”的“135”战略,围绕企业发展的战略目标,公司房地产项目开发情况进展顺利:振业城被列为“国家建筑节能示范工程”,并被誉为华南首席townhouse社区,在中国住交会上获得中国房地产界最高奖项“2005年度中国名盘”,截至本报告披露之日,该项目已通过建设部3A住宅性能终审认定,成为新《住宅性能评定技术标准》颁布以来中国首个通过3A住宅性能认定的项目;星海名城继2004年荣获中国十大著名社区终身成就奖、被评为“深圳地产最具影响力的品牌楼盘”后,五期“第五公社”又荣获全国“双优双节杯住宅方案”金奖,并创下开盘当天销售率超过50%的喜人成绩。同时,公司不断加强各项储备,先后完成了长沙87万平方米土地和龙华24万平方米土地的储备工作,为未来几年的开发奠定了良好的基础。

报告期内,公司完成主营业务收入143,386.48万元,较去年同期下降23.61%,主要系并表范围发生变化,本年度仅合并特皓、建业公司1-7月的利润表所致;完成主营业务利润28,040.17万元,较去年同期增长14.21%,主要系公司2005年度加强房地产主业成本控制以及毛利较高的高端产品比重增大,以及剥离出盈利能力弱的施工行业和建材工业所致;完成净利润11,040.44万元,较去年同期增长105.51%,主要系主营业务利润增加及转让特皓、建业公司股权实现投资收益所致。

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	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	主营业务利润率比上年增减(%)
房地产开发与经营业	75,165.72	47,198.09	37.20%	-19.85%	-32.35%	11.60%
土木工程建筑业	53,615.07	50,051.66	6.65%	-29.78%	-29.22%	-0.74%
主营业务分产品情况						
商品房	75,165.72	47,198.09	37.20%	-19.85%	-32.35%	11.60%
施工劳务	53,615.07	50,051.66	6.65%	-29.78%	-29.22%	-0.74%

6.3 主营业务分地区情况

单位:(人民币)万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
广东深圳地区	142,832.78	-23.13%

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
振业城一期	31,052.00	于2005年12月入伙	结转销售收入36,370万元
星海名城五期“第五公社”	19,846.00	于2005年8月封顶	实现预售金额21,631万元
星海名城六期	500.00	于2005年11月开工	尚在桩基施工阶段,无收益
合计	51,398.00	-	-

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”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

我公司2005年度财务决算已经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，全年实现净利润110,404,372.95元，董事会拟定2005年度利润分配及分红预案为：提取10%法定盈余公积金11,040,437.30元、提取10%法定公益金11,040,437.30元、提取20%任意盈余公积金22,080,874.60元，三项合计44,161,749.20元。2005年度净利润减去上述三项计提，再加上2005年年初未分配利润36,775,922.71元，减去公司2004年度的利润分配19,019,372.33元，截止2005年12月31日公司可供股东分配的利润为83,999,174.13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股派发现金股利1.80元（含税）。按上述方案进行拟分配现金股利为45,646,493.58元，剩余未分配利润38,352,680.55元计划投入星海名城六期项目开发。本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。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

单位：（人民币）万元

交易对方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易	定价原则说明	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
北海市银滩银海楼旅业服务部	广西振业(北海)股份有限公司10.02%的股权	2005年9月26日	288.37	0.00	否	在评估的基础上协商作价	是	是
北海国际信托投资公司	广西振业(北海)股份有限公司10.02%的股权	2005年9月27日	288.37	0.00	否	在评估的基础上协商作价	是	是
北海金地置业有限公司	广西振业(北海)股份有限公司28.05%的股权	2005年11月18日	793.55	0.00	否	在评估的基础上协商作价	是	是
遵义市红花岗	贵州振业	2005年2月1日	1,171.98	0.00	否	在评估的基础上	是	是

区政府、贵州省遵义董酒厂、贵州省遵义董酒厂工会	董酒股份有限公司28%的股权					上协商作价		
-------------------------	----------------	--	--	--	--	-------	--	--

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上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则说明	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
华宝信托投资有限责任公司	深圳市特皓股份有限公司54.43%的股权	2005年7月31日	11,444.68	1.91	1,012.75	是	按评估定价	是	是
郭世利等824人	深圳建业(集团)股份有限公司46.02%的股权	2005年7月31日	10,369.29	-659.97	2,135.39	否	按评估定价	是	是

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。

报告期发生的上述收购、出售资产事项导致公司经营范围发生重大变化，公司完成了控股子公司深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司以经营者和员工持股的方式进行的改制，并加快了对其他所属企业的战略性调整，控股了北海振业公司，更加有利于公司集中优势，做优做强房地产开发主业。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
深圳市建业（集团）股份有限公司	2005年1月20日	3,000.00	连带责任保证担保	12个月	是	是
深圳市建业（集团）股份有限公司	2003年9月4日	1,393.33	连带责任保证担保	33个月	否	是
报告期内担保发生额合计						3,000.00
报告期末担保余额合计						4,393.33

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	0.00
报告期末对控股子公司担保余额合计	0.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	4,393.33
担保总额占公司净资产的比例	3.98%
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额	4,393.33
担保总额超过净资产50%部分的金额	0.00
上述三项担保金额合计	4,393.33

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

单位: (人民币) 万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
惠阳市振业创新发展有限公司	14.70	2,289.17	0.00	486.39
合计	14.70	2,289.17	0.00	486.39

其中: 报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额0.00万元, 余额0.00万元。

资金占用情况及清欠方案

☐ 适用 ☒ 不适用

清欠方案是否能确保在2006年底前彻底解决资金占用问题

☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 股改承诺事项

1、承诺事项内容

(1) 垫付股份对价: 鉴于深长城与金众集团未明确同意参加本次股权分置改革, 为了使公司股权分置改革得以顺利进行, 建设投资同意对深长城与金众集团应执行的对价安排先行代为垫付。建设投资代为垫付后, 深长城与金众集团所持股份如需上市流通或转让, 应当向建设投资或深圳市国资委偿还代为垫付的对价安排及利息, 并取得建设投资或深圳市国资委的同意。若在本公司相关股东会议召开前, 深长城与金众集团明确表示同意参加本次股权分置改革, 并愿意按照股权分置改革方案安排对价, 且在程序与手续合法的情况下, 建设投资将不再为该股东垫付对价, 而由深长城与金众集团按本股权分置改革方案执行对价安排。深长城与金众集团执行对价安排后, 自股权分置改革方案实施后首个交易日起, 其持有的非流通股份即获得上市流通权。

(2) 增持公司流通股股份: A、增持的数量: 为了提高持股比例, 在股权分置改革方案实施后的两个月内, 深圳市国资委投入资金8,000万元择机增持公司流通股股份, 直至8,000万元资金用尽。B、为履行增持承诺提供的保证: 为了有效履行增持公司股份的承诺, 深圳市国资委将在深振业A本次相关股东会议股权登记日前, 按照有关规定开立增持公司流通股股份的专项银行资金帐户, 并将8,000万元资金存入该帐户, 以便实施股份增持计划。C、增持股份的禁售期: 深圳市国资委在增持股份计划完成后的六个月内不出售所增持股份。

2、承诺履行情况

(1) 在公司相关股东会议召开前, 深长城与金众集团已明确表示同意参加本次股权分置改革, 并已按照股权分置改革方案安排对价, 深圳市国资委将不再为该股东垫付对价。

(2) 深圳市国资委自公司股权分置改革方案实施之日起共投入资金8000万元通过证券交易系统择机增持G深振业股份13,279,547股, 占G深振业总股本的5.24%。至此, 深圳市国资委共计持有G深振业股份60,930,675股, 占G深振业总股本的24.03%。该增持股份已按相关规定予以锁定。同时, 深圳市国资委承诺: 在本增持计划完成后的六个月内, 不出售本次所增持的股份。

3、违反承诺情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6.2 其他承诺

☒ 适用 ☐ 不适用

公司因与董酒股份公司签署土地使用权转让协议以及与红花岗区政府、董酒厂以及贵州省遵义董酒厂工会签署《股权转让合同》, 承诺支付4,500万元取得300亩土地使用权, 并支付1,171.98万元增持董酒公司股份。报告期内上述款项已按约定支付完毕, 董酒公司名下303亩土地中已有233亩土地使用权过户至我公司名下。我公司于2006年1月出资人民币3000万元注册成立贵州振业房地产开发有限公司, 占注册资本的100%。2006年3月28日, 我公司已将剩余70亩土地使用权已过户至贵州振业房地产开发有限公司名下。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

(一) 公司前期披露的金龙大厦(原“振兴大厦”)合作建房纠纷, 广东省高级人民法院于2005年9月5日作出终审判决, 判令我公司出资人民币1,360万元, 省驻深办出资人民币816万元。根据法院一审判决前指定中介机构所作的审计报告, 认为完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需3,400万元, 根据本案承办律师的法律意见, 我公司已于2003年度预计2,630万元的损失列入存货跌价准备(该数据已经会计师事务所审计), 但因我公司与有关各方尚未就重新启动“金龙大厦”需共同承担的停工损失费、工程修复费等费用的分摊达成一致, 故暂不能确定本次判决对公司本期或期后利润的可能影响, 但公司管理层确信上述终审判决不会对本公司带来新的损失。

(二) 公司前期披露的与香港广华(远东)贸易发展有限公司因购房款和延迟办证发生纠纷, 我公司与该公司于2005年1月达成和解, 并于2005年3月为该公司办妥房产证, 但该公司拒不履行和解协议约定的退款义务, 我公司于2005年7月向深圳市中级人民法院提起诉求, 要求该公司退还款项及支付利息, 涉及金额人民币774万元。2005年10月28日, 我公司与该公司达成执行和解协议, 该公司向我公司退还全部款项, 我公司撤回诉讼。

(三) 公司前期披露的董酒担保纠纷已由最高人民法院于2005年1月下达《民事调解书》进行调解, 公司前

期已按调解书要求支付4,500万元人民币给董酒公司履行偿还借款的义务,报告期内,董酒公司名下303亩土地中已有233亩土地使用权过户至我公司名下。我公司于2006年1月出资人民币3000万元注册成立贵州振业房地产开发有限公司,占注册资本的100%。2006年3月28日,我公司已将剩余70亩土地使用权已过户至贵州振业房地产开发有限公司名下。

(四)公司前期披露的北大附中房屋转让纠纷,经深圳仲裁委员会终局裁决,判令北大附中向我公司支付购房款本金、赶工费、奖励金、违约金及律师费等合计人民币3,123万元,报告期内北大附中已向我公司支付1,000万元。

(五)公司前期披露的冠利达大厦合作建房纠纷,因该案诉讼主体深圳市建信房地产公司之控股公司深圳市建业(集团)股份有限公司本报告期已不再纳入我公司并表范围,该案不再对公司产生影响。

(六)公司前期披露的秦皇岛土地纠纷,经与秦皇岛国土资源局协商并达成协议,由秦皇岛国土资源局依法收回本纠纷所涉及的归我公司的国有土地使用权,并给予我公司收回土地补偿费人民币2,000万元。该补偿费于2006年1月17日汇入我公司帐户。公司原支付购买土地预付款3,020万元,本次补偿收回2,000万元,公司2003年度已计提专项准备1,220万元,冲回准备金后,预计可增加2006年度收益200万元。

(七)因星海名城、翠海花园等楼盘未按约定期限办理房产证于2003年度被部分业主起诉,要求赔偿延迟办证的损失,大部分已经和解或法院判决,本公司按和解金额或判决金额预计还应支付赔偿损失318.12万元。

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

一、监事会工作情况

2005年,公司监事会共召开三次监事会会议:

(一)2005年4月13日召开第五届监事会第五次会议,会议审议并通过了2004年度监事会工作报告、2004年度财务决算报告、2004年度利润分配及分红预案、2004年年度报告及其摘要、改选监事的议案、公司控股之特皓、建业公司资产核销议案、会计政策变更的议案、同意范明月辞去监事会主席职务并选举张淑运为第五届监事会召集人的议案。

(二)2005年4月27日召开了第五届监事会第六次会议,会议审议并通过了出售深圳市特皓股份有限公司54.42%股权的议案、出售深圳市建业(集团)股份有限公司46.02%股权的议案、2004年年度报告及报告摘要补充报告。

(三)2005年8月16日召开了第五届监事会第七次会议,会议审议并通过了2005年半年度报告及其摘要。

二、监事会对有关事项的独立意见

(一)公司依法运作情况:2005年监事会成员列席了各次董事会会议,监事会认为,报告期内公司的各项决策程序合法,内部控制制度完善,公司董事及管理层人员执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(二)公司财务情况:监事会认为,深圳南方民和会计师事务所出具的审计意见是客观的,财务报告真实反映公司财务状况和经营成果。

(三)报告期内,经国务院国有资产监督管理委员会批准,深圳市建设投资控股公司将持有的公司71,068,475股国家股划转给深圳市国资委持有。该笔股权的转让符合国家法律、法规,并按有关规定进行了公告。

(四)报告期内,公司所属的特皓、建业公司改制完成,并经2005年度第一次临时股东大会审议通过。

(五)报告期内,公司实行股权分置改革并获通过,相关程序符合国家法律、法规。

(六)报告期内,公司无募集资金使用情况。

(七)报告期内,公司关联交易严格按照国家法律、法规进行,公平合理,没有损害公司和投资者利益的情形。

(八)报告期内,深圳南方民和会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审计意见：标准无保留审计意见

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2005年12月31日

单位：人民币元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	463,757,514.42	414,981,922.62	579,619,525.55	384,079,291.08
短期投资	6,890.00	6,890.00	507,000.00	7,000.00
应收票据				
应收股利		314,921.22	7,373,676.47	4,633,757.99
应收利息				
应收账款	128,047,255.51	126,255,230.49	721,022,632.52	144,263,205.54
其他应收款	63,789,199.89	70,612,847.27	229,623,763.37	69,953,427.01
预付账款	3,419,750.20		89,177,700.95	
应收补贴款				
存货	1,205,784,583.23	1,129,327,561.18	1,492,089,918.36	1,092,029,036.49
待摊费用	117,737.39		1,363,225.59	
一年内到期的长期				
债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,864,922,930.64	1,741,499,372.78	3,120,777,442.81	1,694,965,718.11
长期投资：				
长期股权投资	167,362,490.16	263,995,662.33	224,393,884.49	408,672,737.46
长期债权投资				
长期投资合计	167,362,490.16	263,995,662.33	224,393,884.49	408,672,737.46
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	157,249,543.83	38,877,237.35	451,611,753.26	26,835,045.99
减：累计折旧	52,475,350.11	8,499,141.10	212,201,570.24	7,368,603.08
固定资产净值	104,774,193.72	30,378,096.25	239,410,183.02	19,466,442.91
减：固定资产减			16,000,081.48	
值准备				
固定资产净额	104,774,193.72	30,378,096.25	223,410,101.54	19,466,442.91
工程物资				
在建工程			258,270.00	
固定资产清理				
固定资产合计	104,774,193.72	30,378,096.25	223,668,371.54	19,466,442.91

无形资产及其他资产：				
无形资产	411,519,944.94	408,481,058.24	444,439,019.96	434,732,211.59
长期待摊费用	4,492,428.91	439,424.40	7,265,105.94	714,682.64
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	416,012,373.85	408,920,482.64	451,704,125.90	435,446,894.23
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,553,071,988.37	2,444,793,614.00	4,020,543,824.74	2,558,551,792.71
流动负债：				
短期借款	430,000,000.00	430,000,000.00	931,500,000.00	805,000,000.00
应付票据			85,000,000.00	
应付账款	93,718,850.66	75,296,230.12	683,822,534.62	200,464,816.38
预收账款	226,537,087.05	211,234,655.22	140,741,174.31	19,534,436.45
应付工资	30,662,655.40	26,511,143.59	87,618,255.87	19,650,103.59
应付福利费	4,763,106.41	3,671,109.62	39,448,135.00	1,726,758.94
应付股利	1,342,470.59		33,444,477.83	
应交税金	44,927,020.11	29,508,943.89	25,941,524.98	10,325,867.90
其他应交款	801,111.68	588,742.43	553,015.78	
其他应付款	231,811,547.89	211,867,355.27	546,973,221.23	195,131,459.66
预提费用	1,473,508.04		4,816,671.95	
预计负债	3,181,178.87	3,181,178.87	3,352,940.87	3,352,940.87
一年内到期的长期负债			300,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,069,218,536.70	991,859,359.01	2,883,211,952.44	1,555,186,383.79
长期负债：				
长期借款	350,000,000.00	350,000,000.00		
应付债券				
长期应付款	4,321,746.64		7,555,051.72	
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	354,321,746.64	350,000,000.00	7,555,051.72	
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,423,540,283.34	1,341,859,359.01	2,890,767,004.16	1,555,186,383.79
少数股东权益	26,850,146.68		127,049,376.04	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	597,589,642.29	597,589,642.29	589,670,915.27	589,024,749.98
盈余公积	168,257,041.92	168,257,041.92	124,095,292.72	124,095,292.72
其中：法定公益金	77,067,511.12	77,067,511.12	66,027,073.82	66,027,073.82
未分配利润	83,999,174.13	83,495,939.78	36,775,922.71	38,060,052.38
其中：现金股利			19,019,372.33	19,019,372.33

未确认的投资损失	-755,930.99		-1,406,317.16	-1,406,317.16
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	1,102,681,558.35	1,102,934,254.99	1,002,727,444.54	1,003,365,408.92
负债和所有者权益（或股东权益）合计	2,553,071,988.37	2,444,793,614.00	4,020,543,824.74	2,558,551,792.71

法定代表人：李永明 主管会计机构负责人：李富川 会计机构负责人：刘采青

9.2.2 利润及利润分配表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2005年1—12月

单位：人民币元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	1,433,864,802.95	748,900,612.40	1,876,976,216.41	779,471,407.00
减：主营业务成本	1,083,187,526.12	479,487,784.07	1,547,859,331.30	553,985,214.26
主营业务税金及附加	70,275,606.94	39,076,386.65	83,593,989.94	39,363,306.06
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	280,401,669.89	230,336,441.68	245,522,895.17	186,122,886.68
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	7,120,085.97		17,382,455.18	
减：营业费用	45,537,857.33	37,139,880.62	35,948,547.00	22,255,716.68
管理费用	131,144,079.07	62,563,765.27	145,708,529.77	54,314,176.09
财务费用	30,401,175.17	32,849,631.81	51,060,253.06	41,521,323.53
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	80,438,644.29	97,783,163.98	30,188,020.52	68,031,670.38
加：投资收益（亏损以“-”号填列）	50,896,283.11	25,793,376.12	-9,775,544.59	-3,783,530.89
补贴收入			351,700.00	
营业外收入	4,573,930.95	699,687.35	43,542,920.01	709,637.04
减：营业外支出	19,334,735.27	3,782,787.28	14,162,537.02	8,094,921.67
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	116,574,123.08	120,493,440.17	50,144,558.92	56,862,854.86
减：所得税	13,107,414.60	11,876,431.24	1,758,052.55	
少数股东损益	-6,181,733.48		-4,951,498.51	
加：未确认的投资损失本期发生额	755,930.99		384,287.87	
五、净利润（亏损以“-”号填列）	110,404,372.95	108,617,008.93	53,722,292.75	56,862,854.86
加：年初未分配利润	36,775,922.71	38,060,052.38	-189,028,948.02	-190,885,380.46
其他转入			190,885,380.46	190,885,380.46
六、可供分配的利润	147,180,295.66	146,677,061.31	55,578,725.19	56,862,854.86
减：提取法定盈余公积	11,040,437.30	11,040,437.30	5,372,229.28	5,372,229.28
提取法定公益金	11,040,437.30	11,040,437.30	2,686,114.64	2,686,114.64
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
金				

利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	125,099,421.06	124,596,186.71	47,520,381.27	48,804,510.94
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积	22,080,874.60	22,080,874.60	10,744,458.56	10,744,458.56
应付普通股股利	19,019,372.33	19,019,372.33		
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	83,999,174.13	83,495,939.78	36,775,922.71	38,060,052.38
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益	50,605,076.79	31,243,844.28		
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

法定代表人：李永明 主管会计机构负责人：李富川 会计机构负责人：刘采青

9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2005年1—12月

单位：人民币元

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	1,644,678,810.07	960,215,911.80
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	205,781,361.28	42,680,819.34
现金流入小计	1,850,460,171.35	1,002,896,731.14
购买商品、接受劳务支付的现金	1,138,338,606.31	569,684,929.81
支付给职工以及为职工支付的现金	215,199,650.54	28,506,185.80
支付的各项税费	82,800,907.60	37,630,237.10
支付的其他与经营活动有关的现金	139,454,060.24	75,855,373.45
现金流出小计	1,575,793,224.69	711,676,726.16
经营活动产生的现金流量净额	274,666,946.66	291,220,004.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	177,220,171.90	173,895,818.03
取得投资收益所收到的现金	34,173,944.41	38,950,111.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,397,594.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	212,791,710.31	212,845,929.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	44,988,551.40	56,667,654.45
投资所支付的现金	17,387,311.00	25,422,784.67
支付的其他与投资活动有关的现金	286,117,592.48	

现金流出小计	348,493,454.88	82,090,439.12
投资活动产生的现金流量净额	-135,701,744.57	130,755,490.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	1,434,000,000.00	1,205,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	29,925,000.00	
现金流入小计	1,463,925,000.00	1,205,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,650,500,000.00	1,530,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	62,829,831.09	60,655,073.92
支付的其他与筹资活动有关的现金	5,422,382.13	5,417,789.90
现金流出小计	1,718,752,213.22	1,596,072,863.82
筹资活动产生的现金流量净额	-254,827,213.22	-391,072,863.82
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-115,862,011.13	30,902,631.54
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	110,404,372.95	108,617,008.93
减：未确认的投资损失	755,930.99	
加：计提的资产减值准备	7,277,823.31	1,435,412.21
固定资产折旧	19,474,408.12	1,130,538.02
无形资产摊销	7,938,983.00	7,541,262.76
长期待摊费用摊销	4,843,345.93	275,258.24
待摊费用减少（减：增加）	316,536.12	
预提费用增加（减：减少）	1,931,136.51	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	705,855.52	
固定资产报废损失	-681,505.27	
财务费用	39,105,565.96	35,981,907.59
投资损失（减：收益）	-50,896,283.11	-25,793,376.12
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	16,542,214.47	27,163,174.94
经营性应收项目的减少（减：增加）	13,817,832.77	17,738,264.78
经营性应付项目的增加（减：减少）	110,824,324.85	117,130,553.63
其他		
少数股东损益	-6,181,733.48	
经营活动产生的现金流量净额	274,666,946.66	291,220,004.98
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	463,757,514.42	414,981,922.62
减：现金的期初余额	579,619,525.55	384,079,291.08
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-115,862,011.13	30,902,631.54

法定代表人：李永明 主管会计机构负责人：李富川 会计机构负责人：刘采青

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明。

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，退出合并范围的公司为深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司，新纳入合并范围的公司为贵州振业董酒股份有限公司和广西振业（北海）股份有限公司。具体情况如下：

1、2005年4月28日，本公司与华宝信托投资有限责任公司（以下简称“华宝信托”）签署《股权转让合同》，向其转让本公司持有的深圳市特皓股份有限公司（以下简称“特皓股份”）36,233,590股（该部分转让的股权由特皓股份的部分员工委托华宝信托直接持有），双方约定总价101,446,805元。2005年4月28日，本公司与郭世利等824人（系深圳市建业（集团）股份有限公司公司改制后留岗持股员工，以下简称“建业股份持股员工”）签署《股权转让合同》，向其转让本公司持有的深圳市建业（集团）股份有限公司（以下简称“建业股份”）42,273,577股，双方约定总价103,692,857元。该次股权转让行为，于2005年7月29日经本公司2005年度第一次临时股东大会通过，并经中国证券监督管理委员会出具无异议函，华宝信托和建业股份持股员工分别于2005年7月13日、2005年8月5日支付全部款项。因此本公司自2005年8月1日起，不再将特皓股份和建业股份的报表纳入合并范围。

截止股权出售日和本报告期初日，特皓股份和建业股份的简要财务状况如下（单位万元）：

项 目	2005年7月31日			2004年12月31日		
	特皓股份	建业股份	合 计	特皓股份	建业股份	合 计
流动资产	67,953	101,153	169,106	64,195	87,520	151,715
长期投资	2,503	1,995	4,498	2,010	1,995	4,005
固定资产	6,647	18,603	25,250	6,610	13,363	19,973
无形资产	2,400	—	2,400	971	—	971
其他资产	45	25	70	—	72	72
资产总额	79,548	121,776	201,324	73,786	102,950	176,736
流动负债	64,846	104,117	168,963	59,122	84,213	143,335
长期负债	105	324	429	90	330	420
负债总额	64,951	104,441	169,392	59,212	84,543	143,755
少数股东权益	557	1,959	2,516	575	1,943	2,518
净资产	14,040	15,376	29,416	13,999	16,464	30,463

本报告期初日至股权出售日以及上年度，特皓股份和建业股份的简要经营成果如下：

项 目	2005年1月1日至7月31日			2004年度		
	特皓股份	建业股份	合计	特皓股份	建业股份	合计
主营业务收入	50,168	34,834	85,002	55,821	68,518	124,339
主营业务利润	2,678	1,850	4,528	(1,774)	5,527	3,753
利润总额	94	(1,066)	(1,066)	(592)	(855)	(1,447)
所得税	2	6	8	17	56	73
净利润	3	(1,082)	(1,079)	(456)	(961)	(1,417)

2、1997年本公司出资3200万元，参股贵州振业董酒股份有限公司（以下简称“董酒股份”），持有40%的股权（详细情况见本公司2003年度和2004年度财务报告）。董酒股份于2003年已中止经营，且与其股东之一贵州省遵义董酒厂（以下简称“董酒厂”）在人员、业务、资产上处于“混同”的状态。2005年1月5日，董酒股份与董酒厂以及相关债务人签署资产债务分割协议，一致同意董酒股份与董酒厂以分割后各自的资产对各自的债务承担责任，双方之间无任何形式与实质上的连带关系。2005年2月1日，本公司、本公司工会以及张家驹、谢向荣（董酒股份公司之管理人员）联合与红花岗区政府、董酒厂以及贵州省遵义董酒厂工会签署《股权转让合同》，约定本公司、本公司工会以及张家驹、谢向荣收购红花岗区政府、董酒

厂以及贵州省遵义董酒厂工会持有贵州振业董酒股份有限公司（以下简称“董酒股份”）47,400,000股（占董酒股份80,000,000股的59.25%）股权，交易价格为24,800,000.00元，其中本公司收购22,400,000股，应出资人民币11,719,831元，本次交易完成后，本公司持有董酒股份公司股权54,400,000股，占董酒股份公司总股本的68%。本公司收购其股权后，董酒股份于2005年8月恢复生产，并编制报表，因此本公司自2005年9月1日合并其报表。

3、2005年9月26日，本公司与广西振业（北海）股份有限公司（以下简称“振业北海”）的股东北海市银滩银海楼旅业服务部签署《股权转让合同》，约定本公司按每股0.865元受让北海市银滩银海楼旅业服务部持有振业北海的股票3,276,000股（占振业北海总股本32,700,000股的10.02%），合计总价2,833,740.00元。本公司于2005年9月26日支付上述股权受让款，同日办理完毕股权过户手续。2005年9月27日，本公司与振业北海的股东北海国际信托投资公司清算组签署《股权转让合同》，约定本公司按每股0.865元受让北海国际信托投资公司清算组持有振业北海的股票3,276,000股（占振业北海总股本32,700,000股的10.02%），合计总价2,833,740.00元。本公司于2005年9月26日支付上述股权受让款，同日办理完毕股权过户手续，并将原登记在本公司工会名下的3,528,000股转回本公司名下。2005年11月18日，本公司与振业北海的股东北海金地置业有限公司签署《股权转让合同》，约定本公司按每股0.865元受让北海金地置业有限公司持有振业北海的股票9,173,958股（占振业北海总股本32,700,000股的28.05%），合计总价7,935,473.67元。本公司于2005年11月18日支付上述股权受让款，于2005年11月18日股权过户手续办理完毕。截至2005年9月30日止，本公司持有振业北海公司的股权16,380,000股，占振业北海公司总股本32,702,100股的50.09%，因此本公司自2005年10月1日起合并振业北海公司的报表。截止2005年12月31日，本公司合计持有北海振业公司25,953,558股，占振业北海公司的78.14%。

截止股权收购日和本报告期初日，董酒股份和振业北海的简要财务状况如下（单位万元）：

项 目	董 酒 股 份		振 业 北 海	
	2005年9月1日	2004年12月31日	2005年10月1日	2004年12月31日
流动资产	7,155	—	3,268	3,658
长期投资	10	—	23	82
固定资产	7,316	—	108	108
无形资产	80	—	452	452
其他资产	—	—	—	—
资产总额	14,561	—	3,851	4,300
流动负债	7,642	—	456	493
长期负债	—	—	—	—
负债总额	7,642	—	456	493
少数股东权益	—	—	—	—
净资产	6,919	—	3,395	3,807

股权购买日至本报告截止日以及上年度，董酒股份和振业北海的简要经营成果如下：

项 目	董 酒 股 份		振 业 北 海	
	2005年9月1日至12月31日	2004年度	2005年10月1日至12月31日	2004年度
主营业务收入	315	—	155	953
主营业务利润	138	—	(88)	(121)
利润总额	(918)	—	(107)	(59)
所得税	—	—	—	—
净利润	(832)	—	(107)	(59)

董酒股份于2003年中止经营，未编制2004年度的资产负债表和利润表。