

深圳市振业（集团）股份有限公司

2006 年度董事会工作报告

二〇〇六年工作回顾

2006 年是振业集团在各方面取得较好成绩的一年。一年来，公司全体董事秉承“诚信、勤勉”的原则，认真履行《公司法》和《公司章程》赋予的职责，严格执行股东大会决议，推动公司治理水平不断提高，各项业务取得更大发展，经营业绩达到了历史最好水平。2006 年，公司被确定为第一批广东省循环经济试点单位、深圳市首届发展循环经济“十佳企业”、全国企业信息化建设典型示范单位、深圳百强企业、深圳市 2006 年度房地产开发企业十强。

一、经济效益大幅提升，多项指标创历史新高

2006 年公司实现主营业务收入 12.55 亿元，其中房地产主业收入 11.60 亿元，物业经营管理收入 0.59 亿元。实现利润总额 2.53 亿元，较去年同期增长 117.13%；净利润 2.16 亿元，较去年同期增长 95.87%。

2006 年公司总资产 29.19 亿元，总负债 15.93 亿元，资产负债率由上年同期的 55.76%降低为 54.56%；净资产 12.74 亿元，每股净资产 5.022 元，较去年同期增长 15.50%。

2006 年公司每股收益达到 0.853 元，较去年同期增长 96.09%；净资产收益率达到 16.98%。公司完成股权分置改革，顺利实施第一期股权激励计划，股价由实施股权分置改革后的除权价 3.57 元/股涨至年末 13.41 元/股，升幅高达 276%，股票市值达到 34.01 亿元，较年初

增长 214%。

二、项目开发和品牌效应“双轮驱动”，经营水平显著提高

1、项目开发保持健康、快速的发展态势。公司专注主业经营，实行精品开发战略，全面提升项目的营销、策划、设计水平，专业化经营程度进一步提升，产品销售取得历史性突破。尽管去年房地产行业遭遇前所未有的政策调控，全年仍实现房地产收入 11.6 亿元，其中振业城一期实现收入 5.26 亿元，星海名城五期实现收入 5.9 亿元。星海名城六期工程进展顺利，长沙项目、宝荷项目、惠阳项目一期也进入规划设计和前期施工准备阶段。

2、品牌效应成果显著。公司秉承“创造价值，利益社会”的企业理念进行节能、环保型项目开发，振业城一期成为第一个问鼎建设部新国标 3A 住宅的高品质社区，星海名城五期以创新的户型、节地节材设计，被建设部列为小户型设计典范。公司入选“2006 年度深圳知名度最高的十大地产品牌”第 3 名，振业城项目也喜获“2006 年度地产知名度最高的十大商品房项目”第 4 名。物业公司跻身“深圳市物业管理企业综合实力二十强”，并荣获“深圳市 2006 年度物业管理先进单位”称号。董酒公司以开拓市场、促进销售为中心工作，不断加强质量、安全管理，企业生产经营逐步走上正轨。北海公司紧紧抓住市场机遇，在开发和销售方面取得了较好的业绩。

3、土地储备大幅增加。公司相继以合作和竞拍的方式成功取得长沙浪琴湾项目和深圳龙岗宝荷项目土地使用权，使公司土地储备增加近 60 万平方米，建筑面积近 120 万平方米，为公司的持续发展提供了坚实的保障。

4、加大对投资项目的控制和管理。公司根据集中资源，做大做强房地产主业的战略要求，完善了长沙公司和惠阳公司的法人治理结构；完成北海公司股权结构的调整；注册成立贵州振业房地产开发公司；清理注销了广东资产公司、董酒集团和大厦公司；转让建设财务公司 1500 万元的出资；积极推进物业公司的改制工作。一系列举措，使公司资产结构更合理，资源配置更优化。

三、加大内部控制力度，进一步优化公司质量

1、及时组织对政策法规的学习和落实。一年来，公司先后组织董事、监事、高级管理人员和相关业务人员参加关于新会计准则、新《股票上市规则》、《上市公司章程指引》等财政部、国务院国资委、中国证监会、深圳证券交易所新颁布政策法规的培训和学习，及时传达并深入落实深圳证监局年度治理规范工作会议文件精神，对规范企业行为、优化公司质量起到了积极的推动作用。

2、试行《振业纲领》，健全内部控制制度。公司强化内部管理，对内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行定期检查和整改，编制、修订了涵盖公司各项管理制度和业务流程的《振业纲领》，为提高企业运营效率和规范运作水平提供了制度保障。《振业纲领》经本次董事会审议通过后正式实施。公司审计监察部监督内部控制制度执行情况，编制了年度内部控制评审报告和内部审计总结报告并提交董事会审议，协助董事会、监事会及管理层及时了解内部控制的情况，确保了内部控制的设计及执行的有效性。

3、修订规范性文件，完善法人治理结构。公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规要求，全面修订公司章程及相关规范性文件，

为完善公司治理提供了规范、严格的制度保障。完成第六届董事会、监事会的换届工作和对经营班子的考核聘任，为实现公司长远发展提供了坚强有力的组织保证。经过精心的组织和准备，全年顺利召开 5 次股东大会，以现场表决方式召开 6 次董事会会议，以通讯表决方式对 26 项董事会决议进行了会签，另签发属于董事长授权范围内的决议 9 项，所有会议审议事项均获全票通过。

4、解除全部违规担保，彻底消除潜在风险。报告期内，公司解除对原控股子公司建业公司提供的连带责任担保 4,393.33 万元。公司除为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保外，无其他对外担保情况。为更有效地保护公司及投资者利益，董事会在修订公司章程的过程中，严格明确了对外担保的范围和审批权限，为消除潜在的担保风险提供了制度保障。

5、强化信息披露，提高公司运营的透明度。公司认真履行信息披露义务，严格执行信息披露规则，累计接待机构和个人投资者电话访问及实地调研数百起。同时充分利用证监会指定网站、深交所在线论坛和公司互联网站等网络平台，加大信息沟通的接触面，维护投资者公平获得信息的权利，提高了公司运营的透明度。公司全年按期披露董事会、股东大会的决议情况和其他重要事项，编制和披露公开信息共计 47 项。

6、加强对公司管理层的激励和约束。公司完成了第一期股权激励计划的实施工作，强化了公司管理层与公司股东之间的共同利益基础，有效增强了投资者的信心，加强了管理层的风险责任意识和进取精神。

四、加大自主创新力度，激发企业活力

1、产品创新取得重大突破。在产品创新上，明确绿色环保、建筑节能的开发理念，以利益社会为己任，大规模应用各种高科技节能技术，为业主创造了高舒适、低能耗的居住空间，为行业发展提供了较好的借鉴经验，为社会做出了应有的贡献。振业城项目被列入深圳市建设系统发展循环经济建筑节能、太阳能建筑应用示范工程，获得中央和深圳市两级政府的财政补贴。

2、管理手段不断创新。深化管理信息系统的建设和应用，以 OA 系统为基础，有机整合各业务系统，利用数据库和 BI 工具建立了多维智能分析模型，形成了融企业办公、信息交流、业务管理和决策支持为一体的全面信息化平台。企业信息化建设成果显著，凝聚公司信息化建设成果的《房地产企业全面信息化建设》一文荣获第十六届广东省管理现代化创新成果一等奖。

3、三项制度改革不断深化。公司深化企业内部劳动、人事、分配三项制度改革，建立起择优录取、能进能出的用工机制和因才施用、能上能下的用人机制，加大了人力资源储备，为公司的发展壮大提供了有利支持。

五、治理商业贿赂，杜绝不正当交易

根据中国证监会、深圳市委市政府及相关主管机关的统一部署，公司从健全组织、制定方案、完善制度、加强自查自纠、严肃查办案件、建立长效预防机制等多方面入手，在公司管理层和员工中广泛开展警示教育和自查自纠，通过建立“预防员工职务违规违纪体系”、在 OA 系统开通董事长信箱、监事会主席信箱、纪检信箱、向驻外企业

下达的经营目标责任书里增加“廉政要求”、动员管理层签署“廉政承诺书”、与合作单位签定“廉政协议”等多种形式，把商业贿赂治理工作落到了实处。经查，公司全年无任何不正当交易行为。公司廉政建设方面的先进经验也在广东省国资系统内得到了肯定和推广。

二〇〇七年工作展望

2007 年是承上启下、继往开来的一年，是公司实现大发展战略关键的一年。我们今年的工作思路是：深入贯彻党的十六届六中全会、市委四届五次会议精神，加大科学发展、和谐发展的力度，坚定不移地推进“135”发展战略，以项目开发为重点，打好基础、突破瓶颈、强化管理、增强后劲、深化改革、加快创新，沿着已经开创和形成的良好态势，促使和保障各项工作再上新台阶。

一、调整完善战略规划，做好全年经营工作。

在坚持房地产主业的前提下，我们要不断根据宏观经济、行业发展等外部环境的变化，结合公司自身的具体情况，研究、探索公司发展的思路、方法，创新业务模式，抓住公司发展的关键要素，及时调整公司的发展策略，实施动态的战略管理，保障公司健康、高速的发展态势。按照战略规划和开发计划的要求，采取切实可行的措施推动星海名城六期的工程进度，保证在年底前竣工，同时积极推进星海名城七期，振业城二、三、四、五期，宝荷项目一、二期，长沙项目，惠阳项目，北海项目，金龙大厦项目的前期策划及施工准备工作。

二、抓好公司发展的关键环节，保证发展的资源供给

1、做好融资工作，扩大企业的规模和资金实力。要积极拓宽融

资渠道，增强多元化融资能力，既要保持良好的银企关系，又不能单一的依赖银行。同时，充分利用当前资本市场的良好态势，展开增资扩股的可行性研究。

2、抓紧土地储备的战略布点，为公司可持续发展提供资源。积极推进土地储备工作，准确把握政策走向，科学合理的进行战略布局。2007 年力争落实龙华项目合作的后续工作，积极参与深圳市土地出让投标工作，并在全国其他大中城市展开调研，多渠道寻求优质的土地储备资源。

3、做好人力资源的储备，保证发展的需求。重点加大人才的引进力度，多渠道引进业务能力强、综合素质高、德才兼备的复合型人才，逐步建立一套科学的人才评价、招聘体系。同时加强人才的培养和选拔任用工作。

三、加强内部控制，突出管理重点

1、提升计划管理的力度。房地产项目开发周期长、环节多，计划管理尤为重要。为此，我们要提升计划管理的力度，相关部门要从项目策划、论证、实施的每一个环节周密部署、紧密配合、积极协作，加强控制，真正提高计划的科学性，加强计划的执行力度。

2、提升质量管理的力度。一是提高设计质量，坚持“科技环保、建筑节能”的开发理念，加大新材料、新技术的应用力度，不断提高设计环节的质量水平；二是提高预算质量，重点做好预算编制和预算审核；三是提高施工质量，加强现场管理力度，高标准、严要求，为客户提供优质产品。

3、提升成本控制的力度。要巩固和加强成本意识，把成本控制

深入到项目策划、设计、施工、销售的每一个环节。在措施上，从制度、信息化应用等方面入手建立成本控制体系，及时纠正偏差。向成本控制要效益，真正实现从粗放型管理到精细化管理的转变。

四、深化改革创新机制，为公司发展提供动力

1、产品创新。秉承“创造价值、利益社会”的企业理念，顺应循环经济的发展趋势，优化产品设计，推广节能、环保的技术应用、材料应用，使企业的经济效益和社会效益相互促进，实现共赢。

2、制度创新。重点做好深化三项制度改革工作，要完善劳动用工制度，深化人事制度改革和分配制度改革，实现劳动用工的优胜劣汰，打造出一支高素质、职业化的企业人才队伍。继续推行长效激励机制的建设，按照考核指标完成情况制订第二期股权激励实施计划，从根本上解决企业长期发展的核心动力问题。

3、业务模式创新。转变传统的经营观念，充分利用社会化专业机构在房地产项目开发特定价值链环节中的优势，建立外包管理制度，逐步实现非核心业务外包，提高公司与专业协作单位的合作水平，充分发挥社会化、专业化分工的作用，最终实现降低成本、提高专业化水平的目标。

五、进一步抓好基础建设，为公司发展提供坚实的保障

1、健全和完善内部控制体系。根据《振业纲领》的实施和运行情况，巩固和强化公司的制度体系优势，规范企业运作，激发企业活力，提升管理水平，提高经营效率，为企业发展提供坚实保障。

2、提高信息化应用水平。在进一步完善信息化系统现有功能的基础上，把信息化应用覆盖公司所有的业务范围。重点是建立流程驱

动型的项目管理系统，同时完善营销管理系统、成本控制系统、财务管理系统及人力资源开发管理系统。

3、加强企业文化建设。弘扬“诚信、和谐、认真、创新”的企业精神，增强团队精神和企业的向心力、凝聚力，加强员工培训和素质教育，抓好全体员工的工作导向和行为规范，形成良好的企业整体氛围。

本报告经第六届董事会第八次会议审议通过后提交年度股东大会批准。

深圳市振业（集团）股份有限公司

2006 年度财务决算报告

经深圳南方民和会计师事务所审计，截止 2006 年 12 月 31 日，公司总资产为 291,893 万元，净资产为 127,362 万元，全年完成主营业务收入 125,454 万元，实现利润总额 25,312 万元，净利润 21,625 万元，每股收益为 0.853 元。财务决算具体情况如下：

一、收入完成情况

2006 年，完成主营业务收入 125,454 万元，比上年同期减少 17,932 万元，主要情况如下：

1、报告期房地产销售收入为 116,012 万元，比上年同期增加 40,846 万元，增幅 54%，主要原因是 2006 年度房地产主业持续增长，销售规模大于去年同期。

2、报告期工业收入较去年减少且无施工行业收入，主要原因是 2005 年公司两大施工企业特皓公司和建业公司完成主辅分离、辅业改制，并表范围发生变化。

二、利润实现及分配情况

1、报告期公司实现利润总额 25,312 万元，净利润 21,625 万元，较上年同期大幅增长，主要原因是：1) 房地产主业收入增加；2) 公司树立精品战略，产品附加值增加；3) 公司加强了项目开发成本和期间费用的控制，成效显著。

2、2006 年本公司利润分配预案为：以 2006 年实现税后利润 21,625 万元为基数，提取 10%法定盈余公积金 2,162 万元、提取 20%

任意盈余公积金 4,325 万元。董事会提议以公司总股本 25,359 万股为基数，每 10 股派发现金股利 3.50 元（含税），按此方案拟分配现金股利 8,876 万元，剩余未分配利润 10,097 万元计划投入宝荷项目开发。

三、现金流量情况

报告期内，经营活动产生的现金流量净额为 24,807 万元，比上年同期减少 2,660 万元，主要原因是并表范围发生变化，每股经营活动产生的现金净额为 0.98 元；投资活动产生的现金流量净额为-74,039 万元，较上年同期减少 60,469 万元，主要原因是报告期新增土地储备；筹资活动产生的现金流量净额为 35,176 万元，比上年同期增加 60,659 万，主要原因是报告期内增加银行贷款。

四、资产负债及权益变动情况

1、公司资产总额为 291,893 万元，比年初增加 36,586 万元，增幅 14.33%。主要变动如下：流动资产为 164,891 万元，比年初减少 21,601 万元，主要是按揭款收回应收账款减少；无形资产 102,838 万元，比年初增加 61,686 万元，主要是新增土地储备。

2、负债总额为 159,251 万元，比年初增加 16,897 万元，主要变动如下：银行长短期贷款总额为 120,000 万元，比年初 78,000 万元增加 42,000 万元；预收账款为 7,858 万元，较年初减少 14,796 万元，系结转收入所致。公司资产负债率由年初的 55.76%降为 54.56%。

3、净资产为 127,362 万元，比年初增加 17,094 万元，主要是本期实现利润所致。其中盈余公积增加 6,488 万元，未分配利润增加 10,573 万元。此外，资本公积增加 11 万元，主要是下属公司---董酒公司部分债务豁免；未确认的投资损失减少 22 万元，主要是下属资不抵债

公司---董酒销售公司本期实现盈利。

4、补贴收入 96 万元，主要是下属公司---董酒公司收到的税费返还 40 万元和国家财政扶持补助 56 万元。

五、资产减值准备说明

因公司原计提准备且期内未处置的资产状况尚未得到根本改善，目前不具备转回条件，故该部分资产的减值准备期内未予转回。期内已处置资产减值准备的变动如下：

1) 坏帐准备转回 3,926 万元，主要是：①公司应收秦皇岛土地款 3,020 万元，已计提专项准备 1,220 万元；本期收回土地款 2,000 万元，冲回原准备 1,220 万元，当期收益增加 200 万元。②因下属公司---大厦公司退出合并范围，转出该司已全额计提准备的应收款项 1,581 万元，该变动不影响当期损益。③核销多年挂帐的应收深发贸易公司款项，冲回已计提的专项准备 535 万元，该核销不影响当期损益。④应收款项余额减少，按各帐龄段的计提比率测算，转回坏帐准备 590 万元，该变动增加当期利润。

2) 存货跌价准备转回 129 万元，主要是下属公司---北海公司原计提准备的宝丽小区售出。

3) 长期投资减值准备转出 1,479 万元，主要是下属公司---大厦公司退出合并范围，转出该司已全额计提准备的长期投资 1,479 万元，该变动不影响当期损益。

此报告已经董事会审计委员会审议通过；经第六届董事会第八次会议审议通过后提交年度股东大会批准。

深圳市振业（集团）股份有限公司

2006 年度独立董事述职报告

各位董事：

一年来，我们严格遵照相关法律、法规的规定履行职责，充分发表独立意见，依法进行表决，有效保证了公司的良性运作。下面我们就独立董事在 2006 年度中的工作情况进行汇报：

一、出席会议情况

报告期内，独立董事梅月欣参加6次以现场举手表决方式召开的董事会会议，并签署26项以通讯表决方式会签的董事会决议。

报告期内，独立董事侯莉颖参加5次以现场举手表决方式召开的董事会会议，并签署26项以通讯表决方式会签的董事会决议；因公未出席第六届董事会第三次会议，委托独立董事梅月欣代出席会议并行使表决权。

2006年6月，经2006年度第四次临时股东大会选举通过，刘佳胜任公司独立董事，参加自任期以来2次以现场举手表决方式召开的董事会会议，并签署自任期以来15项以通讯表决方式会签的董事会决议。因公未出席第六届董事会第四次会议，委托独立董事侯莉颖代出席会议并行使表决权。

报告期内，公司召开了 2005 年度股东大会、2006 年第一次临时股东大会、2006 年第二次临时股东大会、2006 年第三次临时股东大会、2006 年第四次临时股东大会，独立董事梅月欣、侯莉颖出席了相关会议。独立董事刘佳胜任期内未举行股东大会。

二、发表独立意见情况

报告期内，我们充分履行法律法规及《公司章程》赋予的职责，认真审议各项议案，并就聘任和解聘高级管理人员情况、聘任会计师事务所情况、累计和当期对外担保情况、计提长期激励基金情况、制定《股权激励计划实施办法》情况等发表了独立意见。

三、在保护股东合法权益方面所做的工作

报告期内，按照《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，依据公司《信息披露管理制度》和《重大信息内部报告制度》等相关制度，我们持续关注公司的信息披露工作，对公司公开披露的重大事项均进行了全面深入地了解，确保公司信息披露真实、准确、完整。

报告期内，为完善公司治理结构，促进公司规范运作，维护公司整体利益，公司修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》，以此为依据，我们认真履行职责，努力提高工作水平，确保了中小股东的合法权益不受损害。

四、其他工作

1、报告期内，我们未有提议召开董事会的情况发生。

2、报告期内，我们同意董事会续聘南方民和会计师事务所继续承担公司年度财务报告审计工作。

3、报告期内，我们未有独立聘请外部审计机构和咨询机构的情况发生。

我们认为，公司 2006 年度对于独立董事的工作给予了极大的支

持，没有妨碍独立董事独立性的情况发生。在日后的工作当中，我们将继续严格履行法定职责，勤勉尽责，通过自己的工作切实保障全体股东的利益，并为促进公司的良性发展贡献力量。

本报告将提请年度股东大会批准。

特此报告。

独立董事：梅月欣、侯莉颖、刘佳胜

二〇〇七年三月二十二日