

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	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；				

动的说明	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

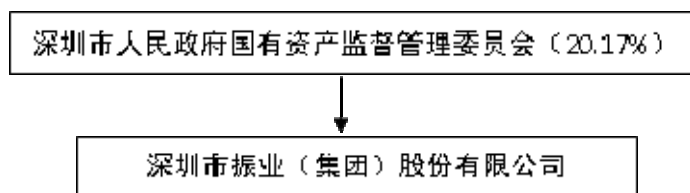
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 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(万元)	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日	2009年06月01日	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日	2009年06月01日	646,513	646,513		32.40	0	0	0.00	0.00	否
罗力	董事、党委副书记	男	49	2006年06月01日	2009年06月01日	646,513	646,513		26.08	0	0	0.00	0.00	否
周复申	董事、财务总监	女	53	2006年06月01日	2009年06月01日	0	0		30.00	0	0	0.00	0.00	否
杨松柏	董事	男	45	2006年06月01日	2009年06月01日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是

马兴文	董事	男	53	2006 年 06 月 01 日	2009 年 06 月 01 日	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 日	2009 年 06 月 01 日	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 日	2009 年 06 月 01 日	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 日	2009 年 06 月 01 日	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 日	2009 年 06 月 01 日	0	0		36.00	0	0	0.00	0.00	否
朱大华	监事	男	41	2006 年 06 月 01 日	2009 年 06 月 01 日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
童庆火	监事	男	45	2006 年 06 月 01 日	2009 年 06 月 01 日	0	0		17.34	0	0	0.00	0.00	否
翁 翕	副总经理	男	48	2006 年 06 月 01 日	2009 年 06 月 01 日	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 日	2009 年 06 月 01 日	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 日	2009 年 06 月 01 日	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 日	2009 年 06 月 01 日	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 日	2009 年 06 月 01 日	646,513	646,513		25.86	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	4,027,238	4,027,238	-	333.72	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，蒋灿明持股数量由 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 m ²)	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	—	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 and 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“上证风云榜—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	所涉及的资产产权是否已全部过户	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 and 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

7.8.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

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	会计核算科目	股份来源
000042	深长城	85,423,935.90	7.05%	389,853,130.12	0.00	121,058,767.56	可供出售金融资产	购入
000501	鄂武商 A	768,000.00	0.00%	5,858,132.85	0.00	4,055,147.19	可供出售金融资产	购入
601328	交通银行	100,000.00	0.00%	1,420,170.40	0.00	1,320,170.40	可供出售金融资产	购入
合计		86,291,935.90	-	397,131,433.37	0.00	126,434,085.15	-	-

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 8 监事会报告

☒ 适用 ☐ 不适用

一、监事会工作情况

2007 年，公司监事会共召开了六次监事会会议：

（一）2007 年 1 月 23 日召开第六届监事会第二次会议，会议审议并通过了《关于核销部分应收款项及处理部分固定资产的决议》。

（二）2007 年 3 月 22 日召开第六届监事会第三次会议，会议审议并通过了《2006 年年度监事会工作报告》、《2006 年年度财务决算报告》、《2006 年年度利润分配及分红预案》、《2006 年年度报告及其摘要》。

（三）2007 年 5 月 15 日召开第六届监事会第二次工作会议，会议审议并通过了 2006 年度监事会工作总结和 2007 年度监事会工作安排。

（四）2007 年 8 月 14 日召开第六届监事会第四次会议，会议审议并通过了《2007 年半年度报告及其摘要》。

（五）2007 年 10 月 29 日召开第六届监事会第五次会议，会议审议并通过了《2007 年第三季度报告》、《关于会计估计变更（改变坏帐准备计提比例）的议案》、《关于处理长期挂帐的应收及应付款项的议案》、《关于处理银行未达帐的议案》。

（六）2007 年 12 月 28 日召开第六届监事会第三次工作会议，会议总结了 2007 年度监事会工作，并对 2008 年度监事会工作进行了安排。

二、监事会对有关事项的独立意见

（一）公司依法运行情况：2007 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，公司无募集资金使用情况。

（四）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。

（五）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

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东： 我们审计了后附的深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2007 年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。 一、管理层对财务报表的责任 按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。 二、注册会计师的责任 我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。 审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。 我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。	

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2007 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2007 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：田景亮

中国注册会计师：袁龙平

中国 深圳__ 2008 年 3 月 27 日

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

2007 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	597,206,434.46	487,336,257.43	323,189,891.17	258,759,153.19
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	79,579.91	79,579.91	5,153,117.44	1,882,796.28
预付款项	281,691,872.20	281,690,872.20	569,354.07	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收股利	5,095,955.97	5,095,955.97		
应收利息				
其他应收款	65,732,404.45	1,153,746,878.14	52,351,042.36	150,367,338.04
买入返售金融资产				
存货	3,548,558,255.11	1,784,577,891.73	1,993,487,920.93	1,659,771,611.34
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,498,364,502.10	3,712,527,435.38	2,374,751,325.97	2,070,780,898.85
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	397,131,433.37	397,131,433.37	270,697,348.22	270,697,348.22

持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	81,508,413.02	880,563,809.59	61,062,184.99	302,783,015.94
投资性房地产	481,070,263.61	481,070,263.61	267,445,470.98	267,445,470.98
固定资产	32,072,195.51	28,814,753.41	90,453,874.85	35,991,824.55
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	33,955,272.64	33,955,272.64	35,093,262.25	34,302,032.26
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,359,428.64	2,263,849.00	3,827,296.10	1,463,333.23
递延所得税资产	53,407,162.12	56,934,835.14	50,434,959.97	27,247,267.47
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,081,504,168.91	1,880,734,216.76	779,014,397.36	939,930,292.65
资产总计	5,579,868,671.01	5,593,261,652.14	3,153,765,723.33	3,010,711,191.50
流动负债：				
短期借款			650,000,000.00	650,000,000.00
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	268,545,214.32	267,302,814.32	47,792,512.90	31,356,019.25
预收款项	758,986,056.60	758,986,056.60	78,580,494.80	62,469,731.06
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	42,150,020.83	36,143,380.59	41,818,506.37	33,467,758.51
应交税费	142,933,274.85	163,288,704.69	47,617,803.92	34,336,738.83
应付股利	1,670,326.43	1,280,672.29	4,550,885.53	2,982,969.90
应付利息				
其他应付款	114,921,932.46	229,017,522.38	163,652,279.41	158,587,784.13
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	362,000,000.00	362,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,691,206,825.49	1,818,019,150.87	1,384,012,482.93	1,323,201,001.68
非流动负债：				

长期借款	2,025,000,000.00	2,025,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
应付债券				
长期应付款			6,115,430.19	
专项应付款				
预计负债			2,384,071.91	2,384,071.91
递延所得税负债	55,951,109.54	55,951,109.54	27,660,811.85	27,660,811.85
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,080,951,109.54	2,080,951,109.54	236,160,313.95	230,044,883.76
负债合计	3,772,157,935.03	3,898,970,260.41	1,620,172,796.88	1,553,245,885.44
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
资本公积	843,885,474.24	841,523,137.91	754,443,460.78	743,379,350.45
减：库存股				
盈余公积	312,805,203.57	312,805,203.57	244,573,392.85	244,573,392.85
一般风险准备				
未分配利润	321,750,304.44	286,371,419.25	221,007,855.20	215,920,931.76
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,732,032,613.25	1,694,291,391.73	1,473,616,339.83	1,457,465,306.06
少数股东权益	75,678,122.73		59,976,586.62	
所有者权益合计	1,807,710,735.98	1,694,291,391.73	1,533,592,926.45	1,457,465,306.06
负债和所有者权益总计	5,579,868,671.01	5,593,261,652.14	3,153,765,723.33	3,010,711,191.50

9.2.2 利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 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、营业总收入	1,024,038,256.70	966,354,841.69	1,254,539,195.00	1,159,696,399.34
其中：营业收入	1,024,038,256.70	966,354,841.69	1,254,539,195.00	1,159,696,399.34
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	808,938,969.43	783,500,640.04	1,003,487,407.41	910,073,855.82
其中：营业成本	453,586,750.68	409,800,145.23	767,824,586.52	697,490,179.76
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	171,353,234.77	167,642,064.97	95,761,000.58	89,934,047.33

销售费用	24,648,193.33	21,281,049.27	28,216,479.44	23,586,145.40
管理费用	75,303,542.46	54,472,061.18	89,952,520.10	73,222,051.51
财务费用	77,738,880.46	67,435,233.28	24,453,738.02	24,155,770.90
资产减值损失	6,308,367.73	62,870,086.11	-2,720,917.25	1,685,660.92
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）	69,922,081.26	72,269,331.45	-1,637,332.79	951,982.83
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）	285,021,368.53	255,123,533.10	249,414,454.80	250,574,526.35
加：营业外收入	10,007,938.33	6,519,329.73	4,960,794.37	1,349,499.02
减：营业外支出	1,705,414.60	686,124.31	1,259,201.61	1,090,631.96
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	293,323,892.26	260,956,738.52	253,116,047.56	250,833,393.41
减：所得税费用	40,920,136.91	33,517,369.46	36,954,886.07	35,696,353.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	252,403,755.35	227,439,369.06	216,161,161.49	215,137,040.34
归属于母公司所有者的净利润	257,731,330.81	227,439,369.06	216,256,080.85	215,137,040.34
少数股东损益	-5,327,575.46		-94,919.36	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.02	0.90	0.85	0.85
（二）稀释每股收益	1.02	0.90	0.85	0.85

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

2007 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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,692,680,091.61	1,643,367,733.58	1,172,668,185.26	1,086,452,490.61
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	3,473,182.00		962,133.35	
收到其他与经营活动有关的现金	19,527,593.42	286,236,334.81	48,150,603.83	62,631,684.15
经营活动现金流入小计	1,715,680,867.03	1,929,604,068.39	1,221,780,922.44	1,149,084,174.76
购买商品、接受劳务支付的现金	1,903,528,964.69	411,544,591.86	1,371,560,797.70	1,125,060,969.29
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	61,650,991.18	31,877,906.77	59,008,608.43	25,970,763.45
支付的各项税费	152,751,969.59	126,551,700.32	139,974,232.28	130,144,997.63
支付其他与经营活动有关的现金	402,620,276.30	1,608,713,817.41	140,406,256.64	206,962,950.10
经营活动现金流出小计	2,520,552,201.76	2,178,688,016.36	1,710,949,895.05	1,488,139,680.47
经营活动产生的现金流量净额	-804,871,334.73	-249,083,947.97	-489,168,972.61	-339,055,505.71
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,665,746.33	1,565,746.33	1,154,048.90	1,154,048.90
取得投资收益收到的现金	4,988,009.04	4,988,009.04	190,026.48	188,272.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,046.90	13,635.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	61,871,865.26	85,390,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	1,479,667.52			
投资活动现金流入小计	70,019,335.05	91,957,390.37	1,344,075.38	1,342,321.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,059,961.15	3,998,284.90	4,501,786.90	2,121,079.42
投资支付的现金	100,000.00	100,000.00		150,000,000.00
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		576,800,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金				

投资活动现金流出小计	6,159,961.15	580,898,284.90	4,501,786.90	152,121,079.42
投资活动产生的现金流量净额	63,859,373.90	-488,940,894.53	-3,157,711.52	-150,778,757.81
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	43,200,000.00		18,176,626.20	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43,200,000.00		18,176,626.20	
取得借款收到的现金	2,515,000,000.00	2,515,000,000.00	850,000,000.00	850,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	1,461.63		26,403.04	
筹资活动现金流入小计	2,558,201,461.63	2,515,000,000.00	868,203,029.24	850,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,328,000,000.00	1,328,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	208,667,630.30	206,892,726.05	86,388,505.91	86,388,505.91
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	6,505,327.21	13,505,327.21	55,462.45	
筹资活动现金流出小计	1,543,172,957.51	1,548,398,053.26	516,443,968.36	516,388,505.91
筹资活动产生的现金流量净额	1,015,028,504.12	966,601,946.74	351,759,060.88	333,611,494.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	274,016,543.29	228,577,104.24	-140,567,623.25	-156,222,769.43
加：期初现金及现金等价物余额	323,189,891.17	258,759,153.19	463,757,514.42	414,981,922.62
六、期末现金及现金等价物余额	597,206,434.46	487,336,257.43	323,189,891.17	258,759,153.19

9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									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	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	减：库存 股	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他			实收资 本(或股 本)	资本公 积	减：库存 股	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他		
一、上年年末余额	253,591,631.00	754,443,460.78		244,573,392.85		221,007,855.20		59,976,586.62	1,533,592,926.45	253,591,631.00	597,589,642.29		168,257,041.92		83,999,174.13		24,155,770.90	1,127,593,260.24
加：会计政策变更									0.00				11,775,238.83		30,940,205.90		7,915,735.08	50,631,179.81
前期差错更正																		
二、本年初余额	253,591,631.00	754,443,460.78		244,573,392.85		221,007,855.20		59,976,586.62	1,533,592,926.45	253,591,631.00	597,589,642.29		180,032,280.75		114,939,380.03		32,071,505.98	1,178,224,440.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		89,442,013.46		68,231,810.72		100,742,449.24		15,701,536.11	274,117,809.53		156,853,818.49		64,541,112.10		106,068,475.17		27,905,080.64	355,368,486.40
（一）净利润						257,731,330.81		-5,327,575.46	252,403,755.35						216,256,080.85		-94,919.36	216,161,161.49
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		98,788,929.35						21,029,111.57	119,818,040.92		156,853,818.49							156,853,818.49
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		119,687,545.68							119,687,545.68									

2. 权益法下被投资单位 其他所有者权益变动的影响		-21,543, 758.22						21,029,1 11.57	-514,64 6.65		184,405, 412.32						184,405, 412.32
3. 与计入所有者权益项 目相关的所得税影响											-27,660, 811.85						-27,660, 811.85
4. 其他		645,141. 89							645,141. 89		109,218. 02						109,218. 02
上述（一）和（二）小计		98,788,9 29.35				257,731, 330.81		15,701,5 36.11	372,221, 796.27		156,853, 818.49			216,256, 080.85		-94,919. 36	373,014, 979.98
（三）所有者投入和减少 资本																28,000,0 00.00	28,000,0 00.00
1.所有者投入资本																28,000,0 00.00	28,000,0 00.00
2. 股份支付计入所有者 权益的金额																	
3. 其他																	
（四）利润分配				68,231,8 10.72		-156,98 8,881.57			-88,757, 070.85				64,541,1 12.10		-110,18 7,605.68		-45,646, 493.58
1. 提取盈余公积				68,231,8 10.72		-68,231, 810.72							64,541,1 12.10		-64,541, 112.10		
2.提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东） 的分配						-88,757, 070.85			-88,757, 070.85						-45,646, 493.58		-45,646, 493.58
4. 其他																	
（五）所有者权益内部结		-9,346,9							-9,346,9								

转		15.89							15.89									
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		-9,346,9 15.89							-9,346,9 15.89									
四、本期期末余额	253,591, 631.00	843,885, 474.24		312,805, 203.57		321,750, 304.44		75,678,1 22.73	1,807,71 0,735.98	253,591, 631.00	754,443, 460.78		244,573, 392.85		221,007, 855.20		59,976,5 86.62	1,533,59 2,926.45

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

为更好的反映公司的财务状况和经营成果，遵循谨慎性原则，经 2007 年 10 月 29 日召开的第六届董事会第十一次会议审议通过，公司参照同行业公司坏账准备计提方法和比例，对应收款项的坏帐准备的计提比例变更如下：

帐龄	坏帐准备计提比例（%）	
	变更前	变更后
1年以内	5	5
1-2年	6	10
2-3年	8	30
3-5年	10	50
5年以上	10	80

上述会计估计变更采用未来适用法。

上述会计估计变更使 2007 年的净利润减少 440 万元。

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

（1）新纳入合并范围公司

本公司于 2007 年 9 月 4 日，出资 28000 万元，注册成立天津市振业资产管理有限公司（以下简称“天津振业管理公司”），本公司持有其 100% 的股权，自该公司成立之日起，纳入本公司合并财务报表的合并范围。

天津振业管理公司于 2007 年 12 月 20 日，出资 15000 万元，注册成立天津市振业房地产开发有限公司（以下简称“天津振业开发公司”），天津振业管理公司持有其 100% 股权，自该公司成立之日起，纳入本公司合并财务报表的合并范围。

本公司于 2007 年 7 月 24 日，受让振业集团有限公司工会 35% 的股份，在惠州市惠阳区振业创新发展有限公司的持股比例从原来的 47% 增加至 82%，将其纳入本公司合并报表的合并范围。

（2）不再纳入合并范围公司

子公司名称	注册地	业务性质	2006 年 12 月 31 日			
			持股比例		表决权比例	
			直接	间接	直接	间接
贵州振业董酒股份有限公司	* 贵州 遵义	白酒生产与销售	68	--	68	--
深圳市振业物业管理有限公	** 广东 深圳	物业管理与服务	100	--	100	--

2007 年 4 月 30 日，本公司与北京申易通投资有限公司签署股权转让合同（该合同经深圳市产权交易中心鉴证，并履行了合同签署前的“公开挂牌出让”的程序），约定本公司持有的贵州振业董酒股份有限公司（以下简称“振业董酒”）68%的股权以 7888 万元的价格转让给北京申易通投资有限公司。截至 2007 年 5 月 11 日止，本公司已收到北京申易通投资有限公司支付的股权转让款 7888 万元，2007 年 5 月 24 日，本公司派出的管理人员已与北京申易通投资有限公司移交手续，因此本公司确定该次股权出让日为 2007 年 4 月 30 日。

2007 年 9 月 20 日，本公司与王福志等 49 人（深圳市振业物业管理有限公司的经营者及部分员工，其作为深圳市振业物业管理有限公司员工持股改制的主体）签署《股权转让协议书》，约定本公司持有的深圳市物业管理有限公司 100%股权作价 651 万元全部转让给王福志等 49 人，并且约定 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 9 月 30 日的损益归本公司所有，该期间的经营损益的确定以本公司出具内部审计报告为准。依据深圳天健信德会计师事务所有限责任公司出具的《深圳市振业物业管理有限公司资产评估报告书》（信德评报字（2007）第 008 号），截止 2007 年 9 月 30 日净资产评估价值为 592 万元，本次转让价格为评估值溢价 10%。

根据深圳市国资委《关于深圳市振业物业管理有限公司实施主辅分离辅业改制总体方案的批复》（深国资委[2007]306 号），确定深圳市振业物业管理有限公司员工补偿安置费用总额为 1228 万元，其中本公司支付 739 万元，深圳市国资委支付 489 万元。