

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2009-021

深圳市振业(集团)股份有限公司 2008 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 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 深圳南方民和会计师事务所有限责任公司为本公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

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@126.com

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@126.com	szzygp@126.com

§ 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

	2008 年	2007 年		本年比上年 增减（%）	2006 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	1,021,744,569.06	1,024,038,256.70	1,024,038,256.70	-0.22%	1,254,539,195.00	1,254,539,195.00
利润总额	161,570,255.74	293,323,892.26	287,810,561.17	-43.86%	253,116,047.56	238,413,831.31
归属于上市公司股东的净利润	150,219,758.38	257,731,330.81	252,217,999.72	-40.44%	216,253,765.84	201,553,864.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	148,278,150.83	206,616,454.47	201,103,123.38	-26.27%	213,387,872.25	198,687,971.01
经营活动产生的现金流量净额	-1,364,121,666.06	-804,871,334.73	-804,871,334.73	-68.79%	248,065,627.39	-489,168,972.61
	2008 年末	2007 年末		本年末比上年 末增减（%）	2006 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	5,921,442,329.83	5,579,868,671.01	5,568,431,161.83	6.34%	2,896,050,332.68	3,142,328,214.15
所有者权益（或股东权益）	1,602,022,358.78	1,732,032,613.25	1,720,595,104.07	-6.89%	1,250,742,390.99	1,462,178,830.65
股本	507,183,262.00	253,591,631.00	253,591,631.00	100.00%	253,591,631.00	253,591,631.00

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年		本年比上年增 减（%）	2006 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	0.30	0.50	0.50	-40.00%	0.43	0.40
稀释每股收益（元/股）	0.30	0.50	0.50	-40.00%	0.43	0.40
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.30	0.40	0.40	-25.00%	0.42	0.40
全面摊薄净资产收益率（%）	9.38%	14.88%	14.66%	-5.28%	17.29%	13.78%
加权平均净资产收益率（%）	9.07%	16.15%	15.92%	-6.85%	16.75%	15.52%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	9.26%	11.93%	11.69%	-2.43%	17.06%	13.59%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	8.95%	12.95%	12.70%	-3.75%	16.53%	15.30%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-2.69	-3.17	-3.17	-68.55%	0.98	-1.93

	2008 年末	2007 年末		本年末比上年 末增减(%)	2006 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
归属于上市公司股东的 每股净资产(元/股)	3.16	6.83	6.78	-53.39%	4.93	5.77

注 1: 公司股本因实施 2007 年度利润分配及资本公积转增股本方案而发生变化, 根据新会计准则的规定, 按最新股本调整并列报了公司 2006-2008 年三年基本每股收益和稀释每股收益;

注 2: 净资产收益率本报告期比上年同期增减为两期数的差值。

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	附注(如适用)
非流动资产处置损益	1,043,576.49	
除了上述以外的营业外收支净额	1,329,217.43	
扣除所得税影响	-439,385.36	
扣除少数股东影响	8,198.99	
合计	1,941,607.55	-

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	34,971,546	13.79%		11,145,982	11,145,982	-12,001,657	10,290,307	45,261,853	8.92%
1、国家持股	28,883,550	11.39%		5,847,710	5,847,711	-17,188,129	-5,492,708	23,390,842	4.61%
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	6,087,996	2.40%		5,298,272	5,298,271	5,186,472	15,783,015	21,871,011	4.31%
其中: 境内非国有法人持股									
境内自然人持股	6,087,996	2.40%		5,298,272	5,298,271	5,186,472	15,783,015	21,871,011	4.31%
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	218,620,085	86.21%		115,649,834	115,649,833	12,001,657	243,301,324	461,921,409	91.08%
1、人民币普通股	218,620,085	86.21%		115,649,834	115,649,833	12,001,657	243,301,324	461,921,409	91.08%
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%		126,795,816	126,795,815	0	253,591,631	507,183,262	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	28,883,550	12,679,582	7,186,874	23,390,842	股权分置改革	注 1
李永明	1,346,903	0	3,327,925	4,674,828	股权激励及管理 层增持计划	注 2
李富川	646,513	0	1,597,703	2,244,216	股权激励及管理 层增持计划	同上
罗 力	646,513	0	1,597,703	2,244,216	股权激励及管理 层增持计划	同上
翁 翕	646,513	0	1,597,703	2,244,216	股权激励及管理 层增持计划	同上
蓝思远	0	0	898,690	898,690	股权激励及管理 层增持计划	同上
蒋灿明	94,283	0	233,779	328,062	股权激励及管理 层增持计划	同上
方东红	646,513	0	1,615,628	2,262,141	股权激励及管理 层增持计划	同上
童庆火	0	0	131,996	131,996	股权激励及管理 层增持计划	同上
李红光	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
郭 雷	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
刘采青	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
郑 英	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
杨海斌	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
李世明	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
汤东清	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
彭庆伟	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
修旭光	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
张家驹	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
江小泉	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
王福志	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
林茂德	646,513	0	1,500,203	2,146,716	股权激励计划	同上
王旭良	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
何万英	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
芦天寿	94,283	0	218,779	313,062	股权激励计划	同上
合计	34,971,546	12,679,582	22,969,889	45,261,853	—	—

注 1：公司股权分置改革方案于 2006 年 1 月 12 日实施。根据股改方案的规定，自方案实施之日起，原非流通股股份在 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%。2008 年 1 月 30 日，深圳市国资委所持有 12,679,582 股解除限售；2008 年 2 月 5 日，深圳市国资委所持有的 4,508,547 股限售股过户给公司管理层作为第二期股权激励股份；2008 年 4 月 29 日，公司实施 2007 年度利润分配及资本公积转增股本方案，限售股份相应变化。

注 2：此部分为公司管理层所持有的有限售股份，系因实施第一、二期股权激励计划、2007 年度利润分配及资本公积转增股本方案、增持股份计划所致。其中：

(1) 管理层所持有 12,175,992 股第一期激励股份的禁售要求为：根据《股权激励计划实施办法》相关规定，激励对象无论在职或离职，在公司股权分置改革方案实施之后首个交易日起 36 个月内不对其受让的激励股权予以上市交易或转让。在股权分置改革方案实施之后首个交易日起 36 个月之后，管理层对其受让的激励股权的上市交易或转让按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规执行。

(2) 管理层所持有 9,017,094 股第二期激励股份的解锁条件为：管理层无论在职或离职，在第二期激励股份过户手续办理完成之日起 2 年内对其受让的第二期激励股份不得上市交易或转让。在第二期激励股份过户手续办理完成之日起 2 年之后，管理层受让的第二期激励股份解锁期为 3 年。解锁期内解锁应同时满足以下条件：

① 对持有的激励股份进行解锁必须符合《公司法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等规定；

② 原则上采取匀速解锁办法；

③ 解锁期内完成股东大会（或董事会）批准的年度业绩指标，且净资产收益率不低于当年同行业上市公司的平均水平

④ 在职管理层应锁定所受让第二期激励股份的 20% 至任职（或任期）期满后解锁。

(3) 管理层所持有 1,064,400 股增持股份的解锁条件为：管理层无论在职或离职，在增持后 2 年内对其增持的股份不得出售。在增持股份 2 年之后，管理层出售增持股份应当同时满足下列条件：

① 出售增持股份必须符合《公司法》和《深圳证券交易所上市规则》等规定；

② 在职管理层应锁定其增持股份的 20% 至任职期满后方能出售。

(4) 2009 年 2 月 11 日，公司办理完成第一期激励股份 12,175,992 股解除限售手续。其中，因公司管理层 2008 年末实施股份增持计划，董事、监事和高级管理人员所持解除限售股份自增持完成日起六个月内不得卖出。

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		70,323			
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	国家	18.76%	95,153,163	23,390,842	0
深圳市长城投资控股股份有限公司	国有法人	3.31%	16,806,756	0	0
中国银行－易方达平稳增长证券投资基金	境内非国有法人	0.99%	4,999,969	0	0
交通银行－易方达科讯股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.99%	4,999,968	0	0
李永明	境内自然人	0.94%	4,742,328	4,674,828	0
深圳市远致投资有限公司	境内非国有法人	0.89%	4,499,400	0	0
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.84%	4,264,090	0	0
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.84%	4,239,200	0	0
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.79%	4,000,000	0	0
方东红	境内自然人	0.45%	2,300,616	2,262,141	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		71,762,321		人民币普通股	
深圳市长城投资控股股份有限公司		16,806,756		人民币普通股	
中国银行－易方达平稳增长证券投资基金		4,999,969		人民币普通股	

交通银行—易方达科讯股票型证券投资基金	4,999,968	人民币普通股
深圳市远致投资有限公司	4,499,400	人民币普通股
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	4,264,090	人民币普通股
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,239,200	人民币普通股
中国农业银行—华夏复兴股票型证券投资基金	4,000,000	人民币普通股
文传慧	2,097,100	人民币普通股
瑞银环球资产管理（新加坡）—瑞银卢森堡机构 SICAVII 中国 A 股	2,084,264	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市国资委系深圳市长城投资控股股份有限公司、深圳市远致投资有限公司的实际控制人；易方达平稳增长证券投资基金和易方达科讯股票型证券投资基金同属易方达基金管理有限公司管理；华夏红利混合型开放式证券投资基金和华夏复兴股票型证券投资基金同属华夏基金管理有限公司管理；李永明、方东红系参加公司股权激励计划的管理层；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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

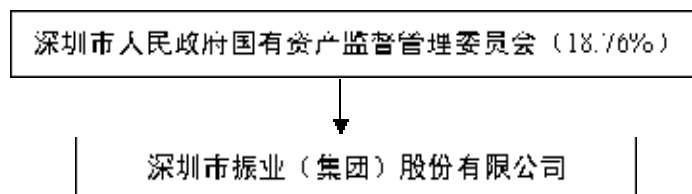
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 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）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
李永明	董事长	男	52	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	1,346,903	4,742,328	注	56.50	否
李富川	董事、总经理	男	48	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	646,513	2,276,716	注	61.70	否
罗 力	董事、党委	男	51	2006 年 06 月	2009 年 06 月	646,513	2,276,716	注	43.87	否

	副书记			26 日	25 日					
周复申	董事、财务总监	女	54	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	0	0	——	30.00	否
杨松柏	董事	男	46	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	0	0	——	0.00	是
马兴文	董事	男	56	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	0	0	——	0.00	是
刘佳胜	独立董事	男	63	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	0	0	——	6.00	否
侯莉颖	独立董事	女	54	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	0	0	——	6.00	否
梅月欣	独立董事	女	44	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	0	0	——	6.00	否
郭其荣	监事会主席	男	51	2009 年 01 月 23 日	2009 年 06 月 25 日	0	0	——	0.00	否
朱大华	监事	男	42	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	0	0	——	0.00	是
童庆火	监事	男	45	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	0	134,496	注	30.83	否
尤福永	副总经理	男	50	2006 年 10 月 21 日	2009 年 06 月 25 日	0	0	——	69.31	否
蓝思远	副总经理	男	52	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	0	913,690	注	43.86	否
蒋灿明	副总经理	男	39	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	94,283	333,062	注	51.28	否
方东红	董事会秘书	男	42	2006 年 06 月 26 日	2009 年 06 月 25 日	646,513	2,300,616	注	43.99	否
合计	-	-	-	-	-	3,380,725	12,977,624	-	449.34	-

注：公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票系公司实施第一、二期股权激励计划、2007 年度利润分配及资本公积转增股本方案、管理层增持股份计划所致。详情请参阅公司于 2006 年 12 月 14 日、2008 年 2 月 13 日、2008 年 4 月 23 日和 2009 年 1 月 5 日在中国证监会指定媒体的公开披露信息。

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期股票期权行权数量	股票期权行权价格	期末持有股票期权数量	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格	期末持有限制性股票数量
李永明	董事长	0	0	0	0.00	0	1,346,903	889,261	6.26	4,472,328
李富川	董事、总经理	0	0	0	0.00	0	646,513	426,845	6.26	2,146,716
罗 力	董事、党委副书记	0	0	0	0.00	0	646,513	426,845	6.26	2,146,716
周复申	董事、财务总监	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
杨松柏	董事	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
马兴文	董事	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
刘佳胜	独立董事	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
侯莉颖	独立董事	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0

梅月欣	独立董事	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
朱大华	监事	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
童庆火	监事	0	0	0	0.00	0	0	62,248	6.26	124,496
翁翕	原副总经理	0	0	0	0.00	0	646,513	426,845	6.26	2,146,716
尤福永	副总经理	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
蓝思远	副总经理	0	0	0	0.00	0	0	426,845	6.26	853,690
蒋灿明	副总经理	0	0	0	0.00	0	94,283	62,248	6.26	313,062
方东红	董事会秘书	0	0	0	0.00	0	646,513	426,845	6.26	2,146,716
合计	-	0	0	0	-	0	4,027,238	3,147,982	-	14,350,440

注 1：公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票系公司实施第一、二期股权激励计划、2007 年度利润分配及资本公积转增股本方案所致。

注 2：2009 年 3 月 30 日，经公司第六届董事会临时会议审议，同意翁翕先生辞去公司副总经理职务，其分管工作由公司副总经理尤福永先生负责。详情请参阅公司于 2009 年 3 月 31 日在中国证监会指定媒体的公开披露信息。

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
李永明	董事长	25	5	20	0	0	否
李富川	董事、总经理	25	5	20	0	0	否
罗 力	董事、党委副书记	25	5	20	0	0	否
周复申	董事、财务总监	25	5	20	0	0	否
杨松柏	董事	25	5	20	0	0	否
马兴文	董事	25	4	20	1	0	否
刘佳胜	独立董事	25	5	20	0	0	否
侯莉颖	独立董事	25	5	20	0	0	否
梅月欣	独立董事	25	5	20	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	25
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	20
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、宏观经济及行业发展趋势

房地产市场在经历了一年多的低迷后，迎来了政府从抑制到鼓励的调控政策的转变，国家连续五次降息以及住房贷款利率七折优惠、减免房地产交易税费等一系列刺激住房消费、促进商品房销售政策的实施，为改善人们对房地产行业未来发展前景预期，恢复市场消费信心，保障房地产市场持续健康稳定发展，起到了积极的促进作用。直接表现就是从 08 年末开始房地产交易量呈现较大幅度增长。我们判断，为了应对可能出现的通货紧缩和经济下滑，确保宏观经济的平稳运行，09 年国家

将继续推行积极的财政政策和适度宽松的货币政策；将继续出台减免税费、信贷支持等有利于房地产行业发展的政策，鼓励合理的住房消费。但从目前形势来看，外围市场和全球经济的前景不容乐观；商品房库存大量积压，消化尚需时日；购房者信心的恢复需要较长的时间。市场虽有大量的自住型需求和改善型需求，但 09 年的房地产形势仍然有一定的不确定性。从中长期看，推动我国房地产市场发展的主要动力即工业化、城市化、扩大内需、人口红利、消费升级等因素尚未改变，市场未来发展潜力巨大，因此，中国房地产市场中长期发展前景依然乐观。

2、公司面临的经营风险

(1) 政策风险：政府在企业税收、土地供应、住房供应结构、信贷等方面的政策调整将对房地产市场产生重大影响。特别是土地增值税政策实施与否将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流状况。

(2) 市场风险：宏观经济形势存在的不确定性，导致居民对个人收入的悲观预期，从而影响了消费者购房的信心。而且消化积压的商品房库存尚需时日，这给公司的销售和资金回笼工作带来了较大的压力。

(3) 财务风险：公司资产负债率有不断提高的趋势，过高的资产负债率将影响公司的融资能力并增加公司的融资成本。如何保证资金流的畅通、提高资金的使用效率对公司的经营管理工作提出了更高的要求。

3、公司发展的基本思路

公司专注于房地产开发主业，实行经济效益与社会效益并重发展。根据自身发展的实际，实行稳健、谨慎的发展策略，以发展质量为主，兼顾发展速度。根据公司现有资源和能力，合理安排开发规模和开发计划。在增加土地储备，尤其是参加土地拍卖方面将更加审慎。在土地储备的布局上，以深圳为主，重点发展已布局的区域市场。

6.2 公司经营与管理情况回顾

1、经营平稳推进，企业整体实力进一步增强

(1) 齐心协力，应对不利局面，取得良好业绩。面对房地产行业整体低迷的不利局面，公司上下齐心协力，提升产品品质、加强成本控制、创新营销模式，产品开发销售取得了较好的成绩。全年完成经营总收入 10.22 亿元，房地产销售面积 6.23 万平方米，销售金额 9.89 亿元，实现利润总额 1.62 亿元，实现净利润 1.50 亿元。

(2) 审时度势，调整开发节奏，降低运营风险。经过对宏观经济形势和房地产市场行情的深入研究分析，公司果断对房地产项目开发进度进行调整，缓建了星海七期、振业城五期 8-11 栋、振业峦山谷花园一期 7-13 栋、惠阳·振业城一期 B、C 组团等项目，有效减轻了公司的资金压力和经营风险。同时努力拓展银企沟通渠道，积极筹措资金，加强资金预算管理，保证了公司资金的正常运转。

(3) 精打细算，控制成本，提高开发效益。公司倡导紧日子紧约束，向过程要效益，向管理要效益。项目开发坚持从规划设计、预算管理、施工现场管理、营销资源整合等环节入手加强成本的全过程控制，同时严格控制非生产性开支，成本控制水平得到进一步加强，有效提高了公司竞争力。

(4) 集中资源，统筹营销，重点项目销售取得突破。公司集中营销资源，充分发挥营销人员的潜能，群策群力，精心策划，理顺销售流程，创新营销模式，尝试多种营销手段，确保销售工作的和谐平稳推进，公司重点销售项目星海名城六期率先推出的“三个月试购、无条件退订”的营销方式一度成为市场关注焦点，并取得了良好效果。

2、抓管理、抓落实，全面提高企业管理水平

(1) 健全制度，狠抓基础管理。公司狠抓制度建设，不断健全和完善以《振业纲领》为基础的制度体系，在运行过程中加强动态管理，不断根据新的管理要求，对《振业纲领》进行增补、更新、优化。目前公司各类管理制度已达 164 项，流程 256 项，涵盖公司经营管理的各个方面，成为公司开展各项工作的指导性文件。公司开发运用了 B/S 全域网档案管理系统，成功将公司所属企业档案管理纳入统一系统，推动信息共享的平台不断扩大，使档案系统成为公司的资料中心和知识中心。

(2) 加强督察，提高计划执行力。加强工作计划管理，将目标责任书中的工作任务分解到月、分解到周，要求明确、责任清晰，严格按计划安排工作。加大行政督察力度，由审计监察部负责对工作计划督察落实，对工作质量审核评价，奖优罚劣，确保每项工作落到实处，取得实效。

(3) 深化、细化信息化管理工作。以提升工作协同与增强管控能力为核心，全面进行 EAS 升级，不断优化完善系统功能。相继启用项目成本系统、计划管理系统和销售系统；深化财务、人力资源和商业智能系统的应用；同步推进所属企业信息化建设。信息化管理手段应用的广度和深度不断扩展，增强了集团的综合管控能力，实现集团管理模式的根本性变革。2008 年，集团信息化建设成果荣获“国家级企业管理创新现代化创新成果二等奖”。

(4) 企业文化建设成效显著。公司一贯重视企业文化建设，经过不懈努力，逐步形成了以优秀文化为主导的工作氛围。一是公司领导班子团结和谐，二是广大员工爱企敬业，三是企业精神深入人心，四是“创造价值、利益社会”的企业理念得到深入贯彻。2008 年度公司被评为“深圳市企业文化建设突出贡献单位”。

3、勇于承担社会责任，实现经济效益和社会效益并重发展

一直以来，公司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。致力于“科技环保、建筑节能”产品的开发实践，把节能率≥55%作为深圳市内产品开发的硬性标准，形成了建筑节能的产品特色。尊重合作单位，以诚相待，搭建和谐共赢的发展平台，在严峻的市场环境下，加强沟通、互相理解、互相支持，共度难关。公司按合同约定及时向政府提供了星海名城的 150 套经济适用房，为构建和谐社会的做出了较大贡献。在雨雪冰冻、汶川地震等重大灾情面前，公司及广大员工踊跃捐款，创造了行动最快速、参与面最广、捐款额最大的记录，共计捐款 230 多万元，展现了振业人崇高的精

神风貌。公司经济效益和社会效益的并重发展,获得股东、债权人以及社会各界的认可,社会影响力和品牌形象持续提升。2008 年,公司入选“中国房地产开发企业 500 强”、“深圳百强企业”;被评为“十佳最具成长前景上市公司”;振业城项目在全球人居环境论坛上荣获“全球人居环境示范社区综合奖”。

4、把握机遇,调整策略,积聚后续发展潜力

2008 年,尽管土地市场呈现出前所未有的低迷状况,公司依然把握机遇,稳步推进土地储备战略,先后取得深圳龙岗区宝荷路总建筑面积 24 万平方米地块的土地使用权以及西安浐灞生态区总建筑面积 50 万平方米地块的土地使用权,完成土地储备投资 9.98 亿元。截至目前,公司已有地产项目分布在全国 7 座城市,土地储备近 400 万平方米(建筑面积)。

6.3 公司主要项目开发情况

报告期内,公司房地产开发与销售工作进展顺利,在建与新开工面积达到 118 万平方米,星海名城六期住宅销售情况良好,销售率为 68.71%;振业·中央华府(原北海宝丽三期)预售率为 52.84%。

项目名称		占地面积 （万 m²）	规划建筑面积 （万 m²）	可售面积（万 m²）			项目现状	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	10.16	2.79	3.81 （写字楼）	6.60	在建	2007.08	——
振业城一期		19.77	16.00	0.66	13.44	14.10	已竣工	2004.05	2007.02
振业城二-三期		9.20	7.73	0.21	7.05	7.26	已预售	2007.09	2009.08
振业城四-五期	四期、五期 1—7 栋	5.98	23.46	0.10	10.86	10.96	在建	2007.11	2009.08
	五期 8—11 栋			0.19	7.42	7.61	缓建	2007.11	2010.12
振业城六-七期		4.09	11.85	0.06	8.71	8.77	规划阶段	2010.09	2012.06
振业峦山谷花园一期	1-6 栋	10.10	40.84	2.94	13.06	16.00	在建	2007.09	2009.09
	7—13 栋			0.06	13.33	13.39	缓建	2007.09	——
振业·中央华府 （原北海宝丽三期）		0.76	2.41	0.37	1.72	2.09	已预售	2007.07	2009.03
南宁项目		2.86	11.09	0	8.60	8.60	报建阶段	——	——
惠阳·振业城一期 及 商务中心	A 组团	29.24	9.43	0	2.00	2.00	在建	2008.05	2009.09
	B、C 组团及 商务中心			1.72	4.38	6.10	缓建	2008.05	——
惠阳·振业城二、三期		32.01	82.49	——	——	——	土地平整阶段	——	——
长沙项目		48.40	87.40	5.00	77.60	82.60	拆迁阶段	——	——
天津项目		3.48	12.04	——	——	——	前期设计与报建阶段	——	——
西安浐霸区项目		17.40	50.52	——	——	——	前期筹备	——	——
龙岗新增地块		10.14	24.33	——	——	——	前期筹备	——	——

注：上述项目的开工、竣工计划根据市场情况和项目审批进度而定；处于前期筹备阶段的项目，因规划方案最终未能确定，其可售面积暂不能确定。

6.4 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	98,850.95	30,409.42	69.24%	4.75%	-23.75%	11.50%
主营业务分产品情况						
振业城一期	6,446.17	2,037.60	68.39%	-79.97%	-87.59%	19.40%
星海六期	92,068.74	28,100.74	69.48%	57.08%	53.46%	0.72%

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 50.79%，振业城一期营业利润率为 48.29%，星海六期营业利润率为 51.67%。

6.5 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	102,107.60	0.65%

6.6 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	39,713.14		1,145.50		10,061.07
金融资产小计	39,713.14		1,145.50		10,061.07
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	39,713.14		1,145.50		10,061.07

6.7 募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.8 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	0.00	报告期内已竣工	报告期内结转销售收入 92,068.74 万元
星海七期	5,110.45	报告期内仍在建	报告期内无收益
振业城一期	0.00	报告期内已竣工	报告期内结转销售收入 6,446.17 万元
振业城二-七期	37,034.92	报告期内，二至四期、五期 1-7 栋在建，五期 8-11 栋缓建	报告期内无收益
振业峦山谷花园一期	35,242.34	1-6 栋在建，7-13 栋缓建	报告期内无收益
龙岗新增地块	71,127.97	前期筹备阶段	报告期内无收益
惠阳·振业城	4,331.32	一期 A 组团在建，B、C 组团缓建；二、三期土地平整阶段	报告期内无收益
长沙项目	526.38	拆迁阶段	报告期内无收益
南宁项目	220.32	报建阶段	报告期内无收益
振业·中央华府	2,583.07	报告期内已预售	报告期内无收益
天津项目	3,209.21	前期设计与报建阶段	报告期内无收益
西安浐霸区项目	31,884.57	前期筹备阶段	报告期内无收益
贵州遵义董公寺项目	55.25	土地储备阶段	报告期内无收益
合计	191,325.80	-	-

6.9 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

√ 适用 □ 不适用

1、关于 2002、2003 年度重大会计差错更正事项

（1）关于本次会计差错更正事项履行的审批程序

2008 年 4 月，深圳证监局对本公司 2002、2003 年财务信息及其披露问题进行了专项核查，并出具了深证局公司字【2008】66 号《限期整改通知》（以下简称“《通知》”），要求本公司对《通知》中所指出的 2002、2003 年度财务报告反映出的会计差错和信息披露错误问题提出切实可行的整改措施。

根据《通知》和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号-财务信息的更正及相关披露》的要求，经董事会审计委员会提议，公司召开第六届董事会第十七次会议，审议通过了《关于对 2002、2003 年度财务报告会计差错进行更正的议案》，并将重新审计后的 2002、2003 年度审计报告报经 2008 年第三次临时股东大会审议批准。（详情请参见 2008 年 8 月 2 日、2008 年 9 月 11 日和 2008 年 9 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）

（2）本次会计差错更正事项对公司财务状况和经营成果的影响

根据《通知》要求，武汉众环会计师事务所和深圳南方民和会计师事务所对更正事项予以确认，并分别出具了《关于深圳市振业（集团）股份有限公司 2002 年度、2003 年度报告中重大会计差错更正的专项说明》、《关于深圳市振业（集团）股份有限公司 2002 年、2003 年重大会计差错更正对 2004-2008 年 6 月 30 日财务报表影响的专项说明》，上述专项说明与《通知》中对会计差错的认定基本一致。会计差错更正事项共调减公司 2002 年以前年度利润 5,064.76 万元，调减 2002 年度利润 7,541.83 万元、调增 2003 年度利润 10,436.81 万元、调增 2004 年度利润 947.34 万元、调增 2005 年度利润 78.70 万元、调减 2002 年及以后年度出租开发产品（投资性房地产）净值 1,143.75 万元。以上追溯调整事项对本公司 2006 年、2007 年及 2008 年度损益无影响。

2、股份支付事项及其对本公司的影响

为保证股权分置改革的顺利进行，深圳市国资委于 2005 年 12 月 7 日批准在本公司实施股权激励计划。报告期内，根据证监会会计部《对〈关于股东提供股份来源实施股权激励会计处理问题〉的复函》（会计部函（2008）291 号）的有关规定，对股权激励事项进行追溯调整处理。

（1）关于第一期股权激励股份：2006 年 12 月 14 日，公司办理了第一期股权激励股份的行权过户手续，根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第十条规定：“首次执行日之前可行权的股份支付，不应追溯调整”，本公司对第一期

股权激励股份不作追溯调整。

(2) 关于第二期股权激励股份：本公司于 2006 年 2 月 20 日召开第六届董事会第十三次会议，确定了公司第二期股权激励计划的授予数量和授予对象，确定授予日为 2006 年 2 月 20 日。根据深圳南方民和会计师事务所有限责任公司于 2007 年 3 月 22 日出具的 2006 年度审计报告，确认了公司 2006 年度加权平均净资产收益率为 17.33%，达到了管理层实施第二期股权激励计划的行权条件，确定可行权日为 2007 年 3 月 22 日。根据《企业会计准则 11 号—股份支付》的规定，公司确认第二期股权激励等待期为 2006 年 2 月 20 日—2007 年 3 月 22 日。因会计差错更正及股份支付追溯调整后，重新计算 2006 年度加权平均净资产收益率为 15.52%，仍然满足管理层实施第二期股权激励计划的行权条件。

(3) 关于与股份支付相关的费用计量及对公司的影响：本公司采用“布莱克—斯科尔斯—默顿”期权定价公式计算出第二期股权激励在授予日 2006 年 2 月 20 日的公允价值 3.327 元/股。按第二期股权激励在授予日授出的股份总数 6,076,209 股计算出授予日公允价值 20,215,547.34 元，应在等待期 2006 年 2 月 20 日—2007 年 3 月 22 日之间分摊，影响 2006 年度损益 14,702,216.25 元，影响 2007 年度损益 5,513,331.09 元。

6.10 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

6.11 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，2008 年度母公司的利润总额为 356,001,659.26 元，净利润为 296,807,039.55 元。根据《公司法》及公司章程的有关规定，董事会拟定 2008 年度利润分配议案为：按母公司净利润提取 10% 的法定盈余公积金 29,680,703.96 元、提取 20% 的任意盈余公积金 59,361,407.91 元，两项合计 89,042,111.87 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 507,183,262 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.80 元（含税）共 40,574,660.96 元，剩余未分配利润 167,190,266.72 元用于补充公司流动资金。本议案需经年度股东大会批准后实施。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	25,359,163.10	252,217,999.72	10.05%
2006 年	88,757,070.85	200,434,824.09	44.28%
2005 年	45,646,493.58	109,403,985.53	41.72%

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

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。

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 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 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

1、本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。报告期内，本公司已履行上述承诺。		
2、深圳市国资委在本公司股权分置改革中作出承诺：自股改方案实施之日起，所持非流通股股份在 12 个月内不上市流通；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，出售数量占我公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。报告期内，深圳市国资委已履行上述承诺。		
3、深圳市国资委在所持本公司限售股份解除限售时作出如下承诺：“如果计划未来通过证券交易系统出售所持公司解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5%以上的，控股股东将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告”。报告期内，深圳市国资委已履行上述承诺。		
4、深圳市国资委在本公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用我公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖我公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开信息的知情人名单，由我公司报送深圳证监局、证券交易所备案。报告期内，深圳市国资委已履行上述承诺。		
5、深圳市国资委就公司配股事项出具《关于全额参与配股的承诺函》：若我公司本次配股申请获得中国证券监督管理委员会核准发行，承诺以现金方式全额认购可配股份。截至本报告披露之日，公司董事会审议通过了《关于终止 2008 年度配股方案的议案》，并提请股东大会批准。		
6、深圳市国资委在增持公司流通股份过程中作出如下承诺：在增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的我公司股份。报告期内，深圳市国资委已履行上述承诺。		

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	自股改方案实施之日起，所持非流通股股份在 12 个月内不上市流通；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，出售数量占我公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。	已履行完毕
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无
发行时所作承诺	无	无

其他对公司中小股东所作承诺	无	无
---------------	---	---

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。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。本公司申请执行本案，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》，仅确认本公司对 6 栋房产的权利后即裁定结案，由于 8 栋房产所在土地使用权登记在龙城公司名下，房、地处于分离状态，本公司无法进行转让等实质性变现处理。此后因农业银行申请执行雄丰控股公司贷款纠纷一案，汕尾市城区法院负责处理的抵押物是 8 栋房产所在土地，本公司和农业银行、龙城公司、雄丰公司、汕尾市城区法院、深圳中院进行了多次协商，积极商讨、论证整体拍卖、分割拍卖或共同开发等可行性方案，未能取得一致意见。截至本报告披露之日，本项目所涉案件均无实质性进展。

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，广东省第五办公室驻深办事处（后更名为“广东省国际关系调研室驻深办事处”，以下简称“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%	98,602,957.12	0.00	-239,088,722.29	可供出售金融资产	原始股
000501	鄂武商 A	768,000.00	0.00%	1,576,827.18	0.00	-3,526,847.19	可供出售金融资产	原始股
601328	交通银行	100,000.00	0.00%	430,960.80	0.00	-817,771.09	可供出售金融资产	原始股
合计		86,291,935.90	-	100,610,745.10	0.00	-243,433,340.57	-	-

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

1、监事会工作情况

2008 年，公司监事会共召开了六次监事会现场、临时会议和工作会议：

(1) 2008 年 3 月 27 日召开第六届监事会第六次会议，会议审议并通过了《2007 年度监事会工作报告》、《2007 年度财务决算报告》、《2007 年度利润分配及资本公积转增股本预案》、《2007 年年度报告及其摘要》、《2007 年度内部控制评审报告》。

(2) 2008 年 4 月 21 日召开第六届监事会 2008 年第一次临时会议，会议审议并通过了《2008 年第一季度报告》。

(3) 2008 年 7 月 31 日召开第六届监事会第七次会议，会议审议并通过了《2008 年半年度报告及其摘要》、《关于对 2003 年度财务报告会计差错进行整改的报告》。

(4) 2008 年 8 月 15 日召开第六届监事会第三次工作会议，会议总结回顾了 2008 年上半年监事会工作，对 2008 年下半年监事会工作进行了讨论安排，并实地调研了惠阳公司地产项目运作情况。

(5) 2008 年 9 月 10 日召开第六届监事会第八次会议，会议审议并通过了《关于对 2002、2003 年度财务报告会计差错进行更正的议案》、《2002 年度财务报告（重新审计后）》、《2003 年度财务报告（重新审计后）》。

(6) 2008 年 10 月 10 日召开第六届监事会 2008 年第二次临时会议，会议审议并通过了《2008 年第三季度报告》。

2、监事会对有关事项的独立意见

(1) 公司依法运行情况：2008 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。

(2) 公司财务情况：报告期内，监事会认真检查公司财务状况，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为，公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果，深圳南方民和会计师事务所出具的审计意见客观、公允。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。

(3) 报告期内，公司无募集资金使用情况。

(4) 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。

§ 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 2008 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2008 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 2008 年 12 月 31 日公司及	

合并的财务状况以及 2008 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：殷建民

中国注册会计师：李细辉

中国 深圳__2009 年 4 月 23 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

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	155,786,929.47	108,958,338.32	597,206,434.46	487,336,257.43
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	570,000.00	570,000.00	79,579.91	79,579.91
预付款项	23,817,810.06	11,510,872.20	281,691,872.20	281,690,872.20
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利			5,095,955.97	5,095,955.97
其他应收款	59,404,822.84	1,380,799,598.60	65,732,404.45	1,153,746,878.14
买入返售金融资产				
存货	4,924,900,394.92	2,933,121,783.68	3,548,558,255.11	1,784,577,891.73
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,164,479,957.29	4,434,960,592.80	4,498,364,502.10	3,712,527,435.38
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	100,610,745.10	100,610,745.10	397,131,433.37	397,131,433.37
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	81,038,390.92	980,093,787.49	81,508,413.02	880,563,809.59

投资性房地产	462,423,650.99	462,423,650.99	469,632,754.43	469,632,754.43
固定资产	28,116,171.93	24,510,805.46	32,072,195.51	28,814,753.41
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
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,198,233.53	2,049,599.05	2,359,428.64	2,263,849.00
递延所得税资产	82,575,180.07	38,267,420.21	53,407,162.12	56,934,835.14
其他非流动资产				
非流动资产合计	756,962,372.54	1,607,956,008.30	1,070,066,659.73	1,869,296,707.58
资产总计	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10	5,568,431,161.83	5,581,824,142.96
流动负债：				
短期借款				
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	165,980,194.18	164,647,194.18	268,545,214.32	267,302,814.32
预收款项	82,146,905.60	56,288,725.60	758,986,056.60	758,986,056.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	32,536,962.69	28,704,710.02	42,150,020.83	36,143,380.59
应交税费	288,628,483.53	311,818,809.93	142,933,274.85	163,288,704.69
应付利息				
应付股利			1,670,326.43	1,280,672.29
其他应付款	76,594,229.95	172,724,981.10	114,921,932.46	229,017,522.38
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	2,325,000,000.00	2,325,000,000.00	362,000,000.00	362,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,970,886,775.95	3,059,184,420.83	1,691,206,825.49	1,818,019,150.87
非流动负债：				
长期借款	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00	2,025,000,000.00	2,025,000,000.00
应付债券				
长期应付款				

专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	2,863,761.84	2,863,761.84	55,951,109.54	55,951,109.54
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,272,863,761.84	1,272,863,761.84	2,080,951,109.54	2,080,951,109.54
负债合计	4,243,750,537.79	4,332,048,182.67	3,772,157,935.03	3,898,970,260.41
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	507,183,262.00	507,183,262.00	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	493,871,865.51	491,509,529.18	864,101,021.58	861,738,685.25
减：库存股				
盈余公积	362,015,684.19	362,015,684.19	272,973,572.32	272,973,572.32
一般风险准备				
未分配利润	238,951,547.08	350,159,943.06	329,928,879.17	294,549,993.98
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,602,022,358.78	1,710,868,418.43	1,720,595,104.07	1,682,853,882.55
少数股东权益	75,669,433.26		75,678,122.73	
所有者权益合计	1,677,691,792.04	1,710,868,418.43	1,796,273,226.80	1,682,853,882.55
负债和所有者权益总计	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10	5,568,431,161.83	5,581,824,142.96

9.2.2 利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,021,744,569.06	1,021,076,049.66	1,024,038,256.70	966,354,841.69
其中：营业收入	1,021,744,569.06		1,024,038,256.70	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	872,513,005.04	677,237,618.44	814,452,300.52	789,013,971.13
其中：营业成本	325,496,782.00	325,193,918.32	453,586,750.68	409,800,145.23
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	179,283,522.23	179,236,454.32	171,353,234.77	167,642,064.97
销售费用	24,209,689.30	21,567,449.67	24,648,193.33	21,281,049.27
管理费用	64,531,414.13	52,297,281.47	80,816,873.55	59,985,392.27
财务费用	74,120,944.25	82,192,580.68	77,738,880.46	67,435,233.28

资产减值损失	204,870,653.13	16,749,933.98	6,308,367.73	62,870,086.11
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）	9,965,897.80	9,965,897.80	69,922,081.26	72,269,331.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,686,521.90	1,686,521.90	4,029,215.50	4,029,215.50
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	159,197,461.82	353,804,329.02	279,508,037.44	249,610,202.01
加：营业外收入	4,501,897.74	4,012,243.60	10,007,938.33	6,519,329.73
减：营业外支出	2,129,103.82	1,814,913.36	1,705,414.60	686,124.31
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	161,570,255.74	356,001,659.26	287,810,561.17	255,443,407.43
减：所得税费用	11,359,186.83	59,194,619.71	40,920,136.91	33,517,369.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	150,211,068.91	296,807,039.55	246,890,424.26	221,926,037.97
归属于母公司所有者的净利润	150,219,758.38		252,217,999.72	
少数股东损益	-8,689.47		-5,327,575.46	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.2962	0.5852	0.4973	0.4376
（二）稀释每股收益	0.2962	0.5852	0.4973	0.4376

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

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	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	383,636,376.55	357,109,677.15	1,692,680,091.61	1,643,367,733.58
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	187,904.69	187,904.69	3,473,182.00	
收到其他与经营活动有关的现金	10,353,652.33	137,872,102.49	19,527,593.42	286,236,334.81
经营活动现金流入小计	394,177,933.57	495,169,684.33	1,715,680,867.03	1,929,604,068.39
购买商品、接受劳务支付的现金	1,519,810,400.78	1,407,845,910.62	1,903,528,964.69	411,544,591.86
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	50,721,385.27	43,006,265.54	61,650,991.18	31,877,906.77
支付的各项税费	115,359,010.94	107,464,437.90	152,751,969.59	126,551,700.32
支付其他与经营活动有关的现金	72,408,802.64	138,998,741.42	402,620,276.30	1,608,713,817.41
经营活动现金流出小计	1,758,299,599.63	1,697,315,355.48	2,520,552,201.76	2,178,688,016.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,364,121,666.06	-1,202,145,671.15	-804,871,334.73	-249,083,947.97
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
取得投资收益收到的现金	5,850,268.85	5,850,268.85	4,988,009.04	4,988,009.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	75,900.00	75,900.00	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	5,926,168.85	5,926,168.85	70,019,335.05	91,957,390.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,763,929.98	13,699,861.98	6,059,961.15	3,998,284.90
投资支付的现金		100,000,000.00	100,000.00	100,000.00
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	14,763,929.98	113,699,861.98	6,159,961.15	580,898,284.90
投资活动产生的现金流量净额	-8,837,761.13	-107,773,693.13	63,859,373.90	-488,940,894.53
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	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			43,200,000.00	
取得借款收到的现金	1,570,000,000.00	1,570,000,000.00	2,515,000,000.00	2,515,000,000.00
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	
筹资活动现金流入小计	1,570,000,000.00	1,570,000,000.00	2,558,201,461.63	2,515,000,000.00
偿还债务支付的现金	362,000,000.00	362,000,000.00	1,328,000,000.00	1,328,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	266,394,995.86	266,394,995.86	208,667,630.30	206,892,726.05
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	9,795,700.00	9,795,700.00	6,505,327.21	13,505,327.21
筹资活动现金流出小计	638,190,695.86	638,190,695.86	1,543,172,957.51	1,548,398,053.26
筹资活动产生的现金流量净额	931,809,304.14	931,809,304.14	1,015,028,504.12	966,601,946.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-269,381.94	-267,858.97		
五、现金及现金等价物净增加额	-441,419,504.99	-378,377,919.11	274,016,543.29	228,577,104.24
加: 期初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
六、期末现金及现金等价物余额	155,786,929.47	108,958,338.32	597,206,434.46	487,336,257.43

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

2008 年度

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	864,101,021.58		272,973,572.32		329,928,879.17		75,678,122.73	1,796,273,226.80	253,591,631.00	754,443,460.78		210,806,425.80		243,337,313.07		59,976,586.62	1,522,155,417.27
加：会计政策变更																		
前期差错更正											14,702,216.25		-4,410,664.87		-10,291,551.38			
其他																		
二、本年年初余额	253,591,631.00	864,101,021.58		272,973,572.32		329,928,879.17		75,678,122.73	1,796,273,226.80	253,591,631.00	769,145,677.03		206,395,760.93		233,045,761.69		59,976,586.62	1,522,155,417.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	253,591,631.00	-370,229,156.07		89,042,111.87		-90,977,332.09		-8,689.47	-118,581,434.76		94,955,344.55		66,577,811.39		96,883,117.48		15,701,536.11	274,117,809.53
（一）净利润						150,219,758.38		-8,689.47	150,211,068.91						252,217,999.72		-5,327,75.46	246,890,424.26
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-243,433,340.57							-243,433,340.57		98,788,929.35						-24,770,888.43	74,018,40.92
1. 可供出售金融资产公		-296,52							-296,52		126,434,							126,434,

允价值变动净额		0,688.27						0,688.27		085.15							085.15
2. 权益法下被投资单位 其他所有者权益变动的影响																	
3. 与计入所有者权益项目 相关的所得税影响		53,087,3 47.70						53,087,3 47.70		-28,290, 297.69							-28,290, 297.69
4. 其他										645,141. 89						-24,770, 888.43	-24,125, 746.54
上述（一）和（二）小计		-243,43 3,340.57				150,219, 758.38		-8,689.4 7	-93,222, 271.66		98,788,9 29.35			252,217, 999.72		-30,098, 463.89	320,908, 465.18
（三）所有者投入和减少 资本										5,513,33 1.09						45,800,0 00.00	51,313,3 31.09
1. 所有者投入资本																45,800,0 00.00	45,800,0 00.00
2. 股份支付计入所有者 权益的金额										5,513,33 1.09							5,513,33 1.09
3. 其他																	
（四）利润分配	126,795, 815.50			89,042,1 11.87		-241,19 7,090.47			-25,359, 163.10				66,577,8 11.39		-155,33 4,882.24		-88,757, 070.85
1. 提取盈余公积				89,042,1 11.87		-89,042, 111.87							66,577,8 11.39		-66,577, 811.39		
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东） 的分配	126,795, 815.50					-152,15 4,978.60			-25,359, 163.10						-88,757, 070.85		-88,757, 070.85
4. 其他																	

(五) 所有者权益内部结转	126,795,815.50	-126,795,815.50									-9,346,915.89						-9,346,915.89
1. 资本公积转增资本(或股本)	126,795,815.50	-126,795,815.50															
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 其他											-9,346,915.89						-9,346,915.89
四、本期期末余额	507,183,262.00	493,871,865.51		362,015,684.19		238,951,547.08		75,669,433.26	1,677,691,792.04	253,591,631.00	864,101,021.58		272,973,572.32		329,928,879.17		75,678,122.73 1,796,273,226.80

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

1、关于 2002、2003 年度重大会计差错更正事项

(1) 关于本次会计差错更正事项履行的审批程序

2008 年 4 月，深圳证监局对本公司 2002、2003 年财务信息及其披露问题进行了专项核查，并出具了深证局公司字【2008】66 号《限期整改通知》（以下简称“《通知》”），要求本公司对《通知》中所指出的 2002、2003 年度财务报告反映出的会计差错和信息披露错误问题提出切实可行的整改措施。

根据《通知》和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号-财务信息的更正及相关披露》的要求，经董事会审计委员会提议，公司召开第六届董事会第十七次会议，审议通过了《关于对 2002、2003 年度财务报告会计差错进行更正的议案》，并将重新审计后的 2002、2003 年度审计报告报经 2008 年第三次临时股东大会审议批准。（详情请参见 2008 年 8 月 2 日、2008 年 9 月 11 日和 2008 年 9 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）

(2) 本次会计差错更正事项对公司财务状况和经营成果的影响

根据《通知》要求，武汉众环会计师事务所和深圳南方民和会计师事务所对更正事项予以确认，并分别出具了《关于深圳市振业（集团）股份有限公司 2002 年度、2003 年度报告中重大会计差错更正的专项说明》、《关于深圳市振业（集团）股份有限公司 2002 年、2003 年重大会计差错更正对 2004-2008 年 6 月 30 日财务报表影响的专项说明》，上述专项说明与《通知》中对会计差错的认定基本一致。会计差错更正事项共调减公司 2002 年以前年度利润 5,064.76 万元，调减 2002 年度利润 7,541.83 万元、调增 2003 年度利润 10,436.81 万元、调增 2004 年度利润 947.34 万元、调增 2005 年度利润 78.70 万元、调减 2002 年及以后年度出租开发产品（投资性房地产）净值 1,143.75 万元。以上追溯调整事项对本公司 2006 年、2007 年及 2008 年度损益无影响，对本公司 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日及 2008 年 12 月 31 日的资产及所有者权益影响如下：

单位：人民币元

项 目	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
未分配利润	22,329,457.87	22,329,457.87	22,329,457.87
盈余公积	-33,766,967.05	-33,766,967.05	-33,766,967.05
投资性房地产	-11,437,509.18	-11,437,509.18	-11,437,509.18

2、股份支付事项及其对本公司的影响

为保证股权分置改革的顺利进行，深圳市国资委于 2005 年 12 月 7 日批准在本公司实施股权激励计划。报告期内，根据证监会会计部《对〈关于股东提供股份来源实施股权激励会计处理问题〉的复函》（会计部函（2008）291 号）的有关规定，对股权激励事项进行追溯调整处理。

(1) 关于第一期股权激励股份：2006 年 12 月 14 日，公司办理了第一期股权激励股份的行权过户手续，根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第十条规定：“首次执行日之前可行权的股份支付，不应追溯调整”，本公司对第一期股权激励股份不作追溯调整。

(2) 关于第二期股权激励股份：本公司于 2006 年 2 月 20 日召开第六届董事会第十三次会议，确定了公司第二期股权激励

励计划的授予数量和授予对象，确定授予日为 2006 年 2 月 20 日。根据深圳南方民和会计师事务所有限责任公司于 2007 年 3 月 22 日出具的 2006 年度审计报告，确认了公司 2006 年度加权平均净资产收益率为 17.33%，达到了管理层实施第二期股权激励计划的行权条件，确定可行权日为 2007 年 3 月 22 日。根据《企业会计准则 11 号—股份支付》的规定，公司确认第二期股权激励等待期为 2006 年 2 月 20 日—2007 年 3 月 22 日。因会计差错更正及股份支付追溯调整后，重新计算 2006 年度加权平均净资产收益率为 15.52%，仍然满足管理层实施第二期股权激励计划的行权条件。

(3) 关于与股份支付相关的费用计量及对公司的影响：本公司采用“布莱克—斯科尔斯—默顿”期权定价公式计算出第二期股权激励在授予日 2006 年 2 月 20 日的公允价值 3.327 元/股。按第二期股权激励在授予日授出的股份总数 6,076,209 股计算出授予日公允价值 20,215,547.34 元，应在等待期 2006 年 2 月 20 日—2007 年 3 月 22 日之间分摊，影响 2006 年度损益 14,702,216.25 元，影响 2007 年度损益 5,513,331.09 元。

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

新纳入合并范围公司：

2008 年 7 月 1 日，本公司出资 10,000 万元注册成立西安振业房地产开发有限公司，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。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长： 李永明

二〇〇九年四月二十三日