

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2010-013

深圳市振业(集团)股份有限公司 2009 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司董事长李永明、主管财务工作的总经理李富川、分管财务工作的副总经理方东红、财务总监江津及财务部经理陈贤军声明：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	彭庆伟	杜汛、孔国梁
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：元

	2009 年	2008 年		本年比上年 增减 (%)	2007 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业总收入	1,849,235,813.72	1,021,744,569.06	1,021,744,569.06	80.99%	1,024,038,256.70	1,024,038,256.70
利润总额	404,295,604.93	161,570,255.74	161,570,255.74	150.23%	293,323,892.26	287,810,561.17
归属于上市公司股东的净利润	326,306,681.44	150,219,758.38	150,219,758.38	117.22%	257,731,330.81	252,217,999.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	217,162,358.75	148,278,150.83	148,278,150.83	46.46%	206,616,454.47	201,103,123.38
经营活动产生的现金流量净额	369,028,706.28	-1,364,131,666.06	-1,364,121,666.06	127.05%	-804,871,334.73	-804,871,334.73
	2009 年末	2008 年末		本年末比上 年末增减 (%)	2007 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	7,272,027,535.15	5,921,442,329.83	5,921,442,329.83	22.81%	5,579,868,671.01	5,568,431,161.83
归属于上市公司股东的所有者权益	2,107,372,042.04	1,602,022,358.78	1,602,022,358.78	31.54%	1,732,032,613.25	1,720,595,104.07
股本	507,183,262.00	507,183,262.00	507,183,262.00	0.00%	253,591,631.00	253,591,631.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年		本年比上年增 减 (%)	2007 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益 (元/股)	0.64	0.30	0.30	113.33%	0.50	0.50
稀释每股收益 (元/股)	0.64	0.30	0.30	113.33%	0.50	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.43	0.30	0.30	43.33%	0.40	0.40
加权平均净资产收益率 (%)	17.59%	9.07%	9.07%	8.52%	16.15%	15.92%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	11.71%	8.95%	8.95%	2.76%	12.95%	12.70%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.73	-2.69	-2.69	127.14%	-3.17	-3.17
	2009 年末	2008 年末		本年末比上 年末增减 (%)	2007 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)	4.16	3.16	3.16	31.65%	6.83	6.78
----------------------	------	------	------	--------	------	------

注：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：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	-67,619.85	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	200,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	48,117,643.57	主要系公司收到的福围合作开发项目的解约补偿金。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	88,134,120.68	主要系报告期内转让长期股权投资获得的投资收益及所持上市公司股权 2008 年度分红派息款。
所得税影响额	-27,247,881.47	
少数股东权益影响额	8,059.76	
合计	109,144,322.69	-

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	45,261,853	8.92%				-31,401,269	-31,401,269	13,860,584	2.73%
1、国家持股	23,390,842	4.61%				-23,390,842	-23,390,842	0	0.00%
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	6,842,646	1.35%				-2,977,326	-2,977,326	3,865,320	0.76%
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	6,842,646	1.35%				-2,977,326	-2,977,326	3,865,320	0.76%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									

5、高管股份	15,028,365	2.96%				-5,033,101	-5,033,101	9,995,264	1.97%
二、无限售条件股份	461,921,409	91.08%				31,401,269	31,401,269	493,322,678	97.27%
1、人民币普通股	461,921,409	91.08%				31,401,269	31,401,269	493,322,678	97.27%
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	507,183,262	100.00%				0	0	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
深圳市国有资产监督管理局	23,390,842	23,390,842	0	0	股权分置改革	详见注释
李永明	4,674,828	1,185,582	67,500	3,556,746	股权激励及管理 层增持计划	同上
李富川	2,244,216	569,179	32,500	1,707,537	股权激励及管理 层增持计划	同上
罗力	2,244,216	569,179	32,500	1,707,537	股权激励及管理 层增持计划	同上
蓝思远	898,690	0	15,000	913,690	股权激励及管理 层增持计划	同上
蒋灿明	328,062	83,266	5,000	249,796	股权激励及管理 层增持计划	同上
方东红	2,262,141	575,154	38,475	1,725,462	股权激励及管理 层增持计划	同上
彭庆伟	313,062	188,566	20,000	144,496	股权激励及管理 层增持计划	同上
童庆火	131,996	0	2,500	134,496	股权激励及管理 层增持计划	同上
李红光	313,062	188,566	20,000	144,496	股权激励及管理 层增持计划	同上
郑英	313,062	188,566	20,500	144,996	股权激励及管理 层增持计划	同上
李世明	313,062	188,566	20,000	144,496	股权激励及管理 层增持计划	同上
修旭光	313,062	188,566	20,000	144,496	股权激励及管理 层增持计划	同上
张家驹	313,062	188,566	20,000	144,496	股权激励及管理 层增持计划	同上
郭雷	313,062	188,566	20,000	144,496	股权激励及管理 层增持计划	同上
汤东清	313,062	188,566	20,000	144,496	股权激励及管理 层增持计划	同上
王福志	313,062	188,566	0	124,496	股权激励计划	同上
王旭良	313,062	188,566	0	124,496	股权激励计划	同上
何万英	313,062	188,566	0	124,496	股权激励计划	同上

翁 翕	2,244,216	1,293,026	32,500	983,690	股权激励及管理 层增持计划	同上
林茂德	2,146,716	1,293,026	0	853,690	股权激励计划	同上
杨海斌	313,062	188,566	0	124,496	股权激励计划	同上
芦天寿	313,062	188,566	0	124,496	股权激励计划	同上
江小泉	313,062	188,566	0	124,496	股权激励计划	同上
刘采青	313,062	188,566	0	124,496	股权激励计划	同上
合计	45,261,853	31,787,744	386,475	13,860,584	—	—

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%。2009 年 1 月 20 日, 深圳市国资局所持有的有限售条件的流通股 23,390,842 股解除限售, 可上市流通。至此, 深圳市国资局所持股份全部为无限售条件的流通股。

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和增持股份计划所致。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。

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。但根据《公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定, 公司董事、监事和高级管理人员在任职期间, 每年通过集中竞价、大宗交易、协议转让等方式转让的股份不得超过其所持本公司股份总数的 25%, 因此部分解除限售股份仍保持锁定。

(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:

- a. 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;
- b. 原则上采取匀速解锁办法;
- c. 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;
- d. 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:

- a. 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;
- b. 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。

2009 年 1 月 7 日, 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司为全部增持股份办理完成限售手续, 管理层所持有有限售条件股份相应增加。

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						65,182
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	
深圳市国有资产监督管理局	国家	18.76%	95,153,163	0	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	
交通银行-博时新兴成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.82%	14,299,966	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	2.21%	11,218,869	0	0	

中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.11%	10,720,000	0	0
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.53%	7,744,730	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	0.98%	4,953,176	0	0
呼怀旭	境内自然人	0.95%	4,831,583	0	0
李永明	境内自然人	0.94%	4,742,328	3,556,746	0
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.71%	3,602,807	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	
深圳市国有资产监督管理局		95,153,163		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	
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金		14,299,966		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		11,218,869		人民币普通股	
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金		10,720,000		人民币普通股	
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金		7,744,730		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		4,953,176		人民币普通股	
呼怀旭		4,831,583		人民币普通股	
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金		3,602,807		人民币普通股	
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深		3,600,000		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市国资局系深圳市长城投资控股股份有限公司的实际控制人；中邮核心优选股票型证券投资基金和中邮核心成长股票型证券投资基金同属中邮创业基金管理公司管理；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。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

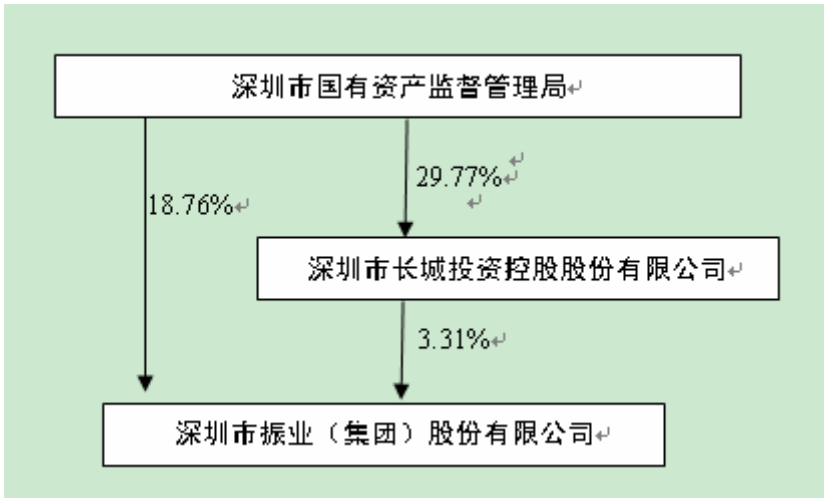
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

根据《中共深圳市委深圳市人民政府关于印发〈深圳市人民政府机构改革方案〉的通知》（深发[2009]9 号），公司实际控制人和公司控股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会更名为深圳市国有资产监督管理局（以下简称“深圳市国资局”）。深圳市国资局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：张晓莉。

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	53	2009年07月29日	2012年07月28日	4,742,328	4,742,328	—	66.22	否
李富川	董事	男	49	2009年07月29日	2012年07月28日	2,276,716	1,707,716	详见注释	64.80	否
罗力	董事	男	52	2009年07月29日	2012年07月28日	2,276,716	2,026,716	详见注释	51.26	否
江津	董事	女	47	2009年07月29日	2012年07月28日	0	0	—	15.00	否
王勇健	董事	男	45	2009年07月29日	2012年07月28日	0	0	—	0.41	是
马兴文	董事	男	57	2009年07月29日	2012年07月28日	0	0	—	0.41	是
王苏生	独立董事	男	41	2009年07月29日	2012年07月28日	0	0	—	2.91	否
桂强芳	独立董事	男	52	2009年07月29日	2012年07月28日	0	0	—	2.91	否
廖耀雄	独立董事	男	45	2009年07月29日	2012年07月28日	0	0	—	2.91	否
郭其荣	监事	男	52	2009年07月29日	2012年07月28日	0	0	—	33.00	否
朱大华	监事	男	42	2009年07月29日	2012年07月28日	0	0	—	0.41	是
童庆火	监事	男	46	2009年07月29日	2012年07月28日	134,496	134,496	—	39.88	否

蓝思远	副总经理	男	53	2009年07月29日	2012年07月28日	913,690	913,690	—	51.60	否
蒋灿明	副总经理	男	40	2009年07月29日	2012年07月28日	333,062	333,062	—	51.80	否
方东红	副总经理	男	43	2009年07月29日	2012年07月28日	2,300,616	2,300,616	—	51.73	否
彭庆伟	董事会秘书	男	40	2010年01月21日	2012年07月28日	333,062	144,496	详见注释	43.20	否
合计	-	-	-	-	-	13,310,686	12,303,120	-	478.45	-

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、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。

注 2：报告期内，公司董事、总经理李富川通过二级市场卖出所持无限售条件流通股 569,000 股，公司董事、党委副书记罗力通过二级市场卖出所持无限售条件流通股 250,000 股，公司董事会秘书彭庆伟任职前通过二级市场卖出所持无限售条件流通股 188,572 股，以上股票出售行为符合《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等相关规定。

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

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	43	5	38	0	0	否
李富川	董事、总经理	43	5	38	0	0	否
罗力	董事、党委副书记	43	5	38	0	0	否
江津	董事、财务总监	12	2	10	0	0	否
王勇健	董事	12	2	10	0	0	否
马兴文	董事	43	4	38	1	0	否
刘佳胜（第六届）	独立董事	31	3	26	2	0	否
侯莉颖（第六届）	独立董事	31	3	28	0	0	否
梅月欣（第六届）	独立董事	31	2	28	1	0	否
王苏生（第七届）	独立董事	12	2	10	0	0	否
桂强芳（第七届）	独立董事	12	2	10	0	0	否
廖耀雄（第七届）	独立董事	12	2	10	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

公司董事不存在连续两次未亲自出席董事会现场会议的行为。

年内召开董事会会议次数	43
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	38
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

2009 年,房地产行业在政府税费减免、二套房贷政策松动等一系列优惠措施刺激下率先走出低谷,成交量快速上涨,成交价也在短期内出现较大涨幅。在市场信心回升和销售回暖的带动下,土地市场成交渐趋活跃,激烈的竞拍场面再度出现。

房地产价格的过快上涨已经引起了政府的高度关注。2009 年 12 月以来,国务院先后出台针对房地产市场调控的“国四条”和“国十一条”,温家宝总理在十一届全国人大三次会议的政府工作报告中更是明确提出“要坚决遏止部分城市房价过快上涨势头”。住房和城乡建设部、国土资源部、财政部等多个部委相继出台一系列房地产调控措施,综合运用财政、货币政策及行政等手段来加强对房地产市场的调控,以增加房地产市场的供应、抑制投机需求,遏制房地产价格过快上涨。

基于以上分析,我们判断随着房地产市场调控各项措施的逐步落实,市场短期内将呈现波动的局面,市场赠与的红利不可依赖,公司的发展将最终取决于通过管理和创新持续创造收益的能力。

2、公司面临的经营风险

(1) 政策风险:政府运用行政、财政、货币等多种手段加大对房地产行业的宏观调控,随着各项调控措施的陆续落实,住房投资、投机需求将得到进一步的抑制。

(2) 市场风险:政府对房地产市场的宏观调控,可能引起房地产交易量萎缩、价格下跌,房地产市场总体景气度下滑,这将给公司的销售工作带来较大压力。

(3) 原材料价格上升的风险:在适度宽松的货币政策下,2010 年通货膨胀预期增加,建材和劳动力成本可能升高,这将加大公司的建安成本,压缩公司的利润空间。

3、公司发展的基本思路

公司将通过加强对市场动态和竞争格局的监测、分析及判断,及时准确地应对市场变化,继续坚持稳健、谨慎的发展策略,注重提升公司的专业能力,缩短项目的开发周期,把握项目的开发节奏,执行灵活、有效的定价策略,加快销售回款,增加盈利空间。在土地储备的布局上,采取以深圳为主,重点发展已布局的区域市场,项目获取上重点考虑价格的合理性和风险的可控性,严格评估项目收益的可行性,维护与地方政府的良好关系并积极把握行业并购及合作的机会,努力实现土地储备规模与开发规模相匹配。

6.2 公司经营与管理情况回顾

1、突出主业发展、优化资产结构、解决历史遗留问题,经济效益创历史新高。

2009 年,公司高度重视对宏观政策和市场动态的监测、分析、判断,准确把握开发、销售节奏,全年实现营业收入 18.49 亿元,利润总额 4.04 亿元,归属于上市公司股东的净利润 3.26 亿元,分别较去年同期增长 80.99%, 150.23%, 117.22%。

(1) 房地产经营业绩创历史新高。全年投入项目开发资金超过 16 亿元,在建与新开工项目 7 个共 116 万平方米,年内竣工面积 28.14 万平方米,完成合同销售面积 22.76 万平方米,合同销售金额 22.79 亿元,结算面积 17.62 万平方米,结算金额 18.16 亿元,均创下历史新高。其中:振业城二-五期工程进展顺利,二-三期已于 2009 年 10 月竣工,四期及五期 1-7 栋预计于 2010 年 4 月竣工,五期 8-11 栋预计于 2010 年 12 月竣工,项目全年实现合同销售金额约 11 亿元;振业峦山谷花园一期 1-6 栋于 2009 年 12 月竣工,7-13 栋预计 2010 年 12 月竣工,项目凭借优良的立面、户型设计赢得市场认可,超额完成全年销售任务;惠阳·振业城一期 A 组团于 2009 年 11 月竣工,项目定位准确,全部 60 栋独立别墅在开盘一个月内全部售罄, B、C 组团预计于 2010 年下半年竣工;星海名城六期的住宅和商业已全部完成销售,全年结算销售金额 4.51 亿元;北海振业·中央华府于 2009 年 3 月竣工,目前已基本完成销售;西安振业·泊墅一期于 2009 年 9 月开工,预计今年推向市场;南宁项目的规划报建进展顺利,预计 2010 年上半年正式动工;长沙项目拆迁取得突破性进展,下一步将全力以赴推进策划设计和规划报建工作;天津项目已启动项目规划和前期筹备工作,将于 2010 年下半年开工。

(2) 稳步推进土地储备战略,增强公司后续发展动力。先后取得天津新开路东侧 7.2 万平方米的土地使用权和惠州市惠阳区 8.7 万平方米的土地使用权,完成土地储备投资 2.82 亿元。截止目前,公司已有地产项目分布在全国 7 座城市,土地储备约 340 万平方米(建筑面积)。此外,公司与广东惠州惠阳经济开发区管委会和西安浐灞区管委会进行前期土地合作开发,为低成本扩张奠定了基础。

(3) 优化资产结构,提高资产利用效率。顺利完成建业集团、特皓公司、合肥公司、建工集团(原金众集团)的股权转让,收回股权转让款 1.96 亿元,实现投资收益近 1.15 亿元;盘活存量资产,出售景洲大厦裙楼商铺,收回销售款 2,853 万元,实现当期收益 1,828 万元。上述资产的转让使公司资产结构更加合理,资源配置更加优化,资产利用效率得到提高。

(4) 妥善解决历史遗留问题,降低公司运营风险。经过反复沟通,公司与龙华项目合作方达成一致,终止对龙华项目的投资,收回前期支付的定金 5,500 万元并获得补偿款 5,000 万元,既化解了投资风险,又获得良好的投资收益;金龙大厦合作建房纠纷取得重大突破,理清了金龙大厦合作各方在房产分配等方面的争议事项和潜在风险,完成项目初始登记的报文和沟通工作。

2、开拓创新,精耕细作,全面提高企业管理水平。

(1) 深入推进工作标准化, 提升精细化管理水平。大力推进法人治理和基层单位的精细化管理工作, 一是编制了近 5 万字的《法人治理标准化文件规范汇编》, 进一步完善了各法人治理层级的决策事项、决策程序和决策内容, 提高了决策效率; 二是各基层单位在对各项业务流程和具体工作进行归纳、梳理和细化的基础上, 建立起部门标准化工作规范, 进一步优化了工作流程, 强化了标准化、规范化、制度化的工作理念。

(2) 实施全面风险管理, 提升驾驭风险能力。一是充分开展风险管理宣传、培训活动, 提高全员风险管理意识; 二是通过对公司制度、流程的梳理和分析, 详细罗列风险行为点 946 项; 三是深入进行风险评估, 提炼出重点防范风险 9 项、重大风险因素 18 项; 四是制定专项应对方案并加以落实, 提升风险防范水平; 五是建立了纵贯各管理层级、各业务环节的全面风险管理制度体系, 明确了风险管理职责, 构建了风险管理长效机制。

(3) 优化组织结构, 为企业发展建立新的管控模式。公司积极打造并完善与现阶段发展规模相适应的管控模式, 明确了“集团定战略、定制度, 地区公司负责经营管理, 项目部负责具体工程管理”的经营管控思路, 在原星海名城、振业城、峦山谷项目部的基础上成立深圳地区公司, 正式建立起“总部——地区公司——项目部”的三级架构体系管控模式。

(4) 创新思路, 提升成本管理水平。进一步完善预算、招投标等相关制度、流程, 加强对项目成本的动态监控, 努力提高策划设计、项目预结算、工程招投标、现场签证等环节的成本控制水平, 降低了工程建设成本; 积极探索材料大宗采购模式, 减少中间环节, 降低了采购成本; 整合营销资源, 合理调配资金, 控制非生产性开支, 降低了期间费用。

(5) 提升资金运用效率, 有效降低资金成本。积极加强银企合作, 不断完善资金调配机制, 全年共新增贷款 30.5 亿元, 归还贷款 26.45 亿元, 节约利息费用近 1000 万元, 以较低的资金成本保障了公司的资金需求。

(6) 拓宽内部审计覆盖面, 充分发挥内部审计作用。将内部审计范围由经营者任期责任审计、财务审计等常规领域, 扩展至工程预决算、绩效审计、质量审计等非常规领域, 加强内部审计部门的行政督察职能, 强化制度、计划的执行力, 充分发挥内部审计在内部控制中的作用。2009 年, 公司内部审计工作入选“深圳内审机构表彰审计项目”。

(7) 以信息化建设为重点, 持续推动管理创新。在持续改进 EAS 系统现有功能的基础上, 进一步扩大信息系统在房地产销售、项目管理、绩效考核等方面的协同运用, 通过系统监控、文档加密、严控管理权限等措施加强信息安全建设, 最大限度发挥信息化手段的价值。凭借信息化管理创新的突出表现, 公司获得深圳市国资局自主创新奖励金 30 万元。

(8) 加强企业文化建设, 促进公司和谐发展。根据《振业文化规划纲要》和《企业文化实施细则》, 深入开展企业文化培训、学习实践和“读书月”活动, 创立内部期刊《深振业》, 强化公司网站建设, 不断巩固以优秀企业文化为主导的工作氛围。2009 年度, 公司荣获“深圳市企业文化建设十佳单位”称号。

3、积极承担社会责任, 共创社会和谐。

公司高度重视“科技环保、建筑节能”理念在项目开发中的应用, 2009 年实现外地项目节能率≥50%, 深圳项目节能率≥55%, 振业城二-五期项目荣获“2009 年深圳首届十佳生态文明示范社区”。

公司重视股东权益保护, 制定了连续、稳定的利润分配政策, 采取现金股利、股票股利等多种方式进行利润分配。注重与投资者的交流沟通, 严格遵守公平信息披露的原则, 不断提升信息披露质量, 在深交所上市公司信息披露考评活动中获得“优秀”评级。

公司积极承担对社会及合作商、债权人等利益相关者的社会责任: 通过完善合作商信息库、建立廉政合作机制、规范工程款支付程序等措施, 实现与合作商的廉洁合作、共赢发展; 不断强化诚信意识, 与银行、金融机构等债权人建立起互惠互利的战略合作关系, 一次性获得中国建设银行深圳市分行授信额度 60 亿元; 积极履行社会公民基本责任, 因依法纳税受到深圳市罗湖区政府通报表彰并获得奖励金 20 万元。

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, 具体项目进展情况如下表:

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)			项目现状	开工时间	竣工时间
			商业	住宅	总计			
星海名城六期	3.38	15.18	0.23	13.90	14.13	已竣工	2005.10	2007.12
星海名城七期	1.36	10.16	2.79	3.81 (写字楼)	6.60	在建	2007.08	2011.05
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	0.20	7.20	7.40	已竣工	2007.09	2009.10
振业城四-五期	5.98	23.46	0.10	10.91	11.01	在建	2007.11	2010.04
			0.19	7.42	7.61	在建	2007.11	2010.12
振业城六-七期	4.09	11.61	0.06	8.62	8.68	报建阶段	2010.10	2012.07

振业峦山谷花园一期	1-6 栋	10.16	40.58	2.91	13.01	15.92	已竣工	2007.09	2009.12
	7-13 栋			0.06	13.31	13.37	在建	2007.09	2010.12
振业峦山谷花园二期 (龙岗新增地块)		10.14	33.71	1.00	22.81	23.81	报建阶段	2010.11	2012.08
振业·中央华府(北海)		0.76	2.41	0.37	1.72	2.09	已竣工	2007.07	2009.03
南宁项目		2.87	10.73	0	8.41	8.41	报建阶段	2010.03	2012.04
惠阳·振业城一期及商务中心	A 组团	8.00	2.49	0	2.00	2.00	已竣工	2008.05	2009.11
	B、C 组团	12.34	5.14	0	4.20	4.20	在建	2008.05	2010.09 (B) 2010.11 (C)
	商务中心	2.42	1.93	—	—	—			2011.07
惠阳·振业城二期(原惠阳·振业城二、三期合并)	G、H 组团	32.01	3.40	0.30	3.10	3.40	前期筹备	2010.09	2011.08
	剩余组团		79.09	—	—	—		—	—
惠阳新增地块		5.80	8.71	—	—	—	前期筹备	—	—
西安振业·泊墅一期		8.45	23.37	0.60	17.92	18.52	在建	2009.09	2012.05
西安振业·泊墅二期		8.95	26.84	—	—	—	前期筹备	—	—
天津项目 1#地块		3.48	12.04	—	—	—	前期筹备	2010.10	2012.10
天津项目 2#地块		1.31	7.21	—	—	—		2010.10	2012.10
长沙项目	一期	5.49	18.00	0.90	14.10	15.00	拆迁阶段	2010.09	2012.08
	剩余	38.23	68.17	—	—	—		—	—

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，因规划方案未能最终确定，其规划建筑面积和可售面积暂不能最终确定。

6.4 公司 2010 年经营计划及主要工作措施

1、2010 年经营计划

(1) 业绩指标：2010 年度加权平均净资产收益率不低于同行业上市公司的平均水平。

(2) 业务指标：

a.开发计划：2010 年计划施工面积约为 182 万平方米（按照规划建筑面积计算，其对应的可售面积约 140 万平方米）；2010 年计划竣工面积约为 44 万平方米（按照规划建筑面积计算，其对应的可售面积约为 36 万平方米）；2010 年在建项目与新开工项目计划投资约为 19 亿元。

b.销售指标：2010 年计划销售面积 20 万平方米，计划回笼资金 22 亿元。

c.租赁指标：2010 年计划出租率 95%，计划租金收缴率≥95%；

d.建筑节能指标：创建绿色节能住宅，公司在建项目节能率达到或超过国家标准（节能率≥50%），2010 年深圳市新开工项目节能率≥55%。

2、2010 年工作措施

(1) 以项目营销为龙头、项目开发为核心，做好生产经营各项工作。一是加强对房地产市场形势的动态研究和分析，准确把握市场走向，制定合理的开发、销售计划；二是加强项目开发计划节点控制，提高项目开发计划的执行力；三是加强客户研究和定位，充分挖掘项目优势和卖点，灵活掌握定价策略、推广方式和销售手段，提升营销策划水平；四是启动住宅产品标准化体系建设，分区域制定振业的《住宅性能标准》、《住宅使用标准》，建立起标准化与个性化并重的产品结构。

(2) 全面加强战略管理，促进公司持续发展。在“一年打基础、三年见成效、五年大发展”的 135 发展战略目标基础上，明确“百亿企业”发展目标，即分步骤实现总资产、净资产、销售收入、利润总额超百亿的发展战略。为此，公司将组织制

定《2010-2015 年战略规划》，并通过战略规划目标的分解、战略规划实施效果的评估、战略规划的动态调整等一系列措施，加强战略规划的执行力，提升战略管理水平，为公司可持续发展奠定基础。

(3) 适应组织架构变革，理顺管控关系。根据“三级架构”管控模式和项目开发管理的要求，调整管理思路，创新管理方法，以深圳公司为试点，就公司总部与地区公司涉及经营管理各方面的集权与分权模式展开研究和改革。同时在地区公司和项目部深入推行“精细化管理”工作，制定出详尽、全面、可操作性强的标准化工作规范，建立起地区公司和项目部的标准化规范体系。

(4) 改革资金管理模式，提升资金管理水平。随着公司规模不断扩大，要深入开展资金管理体系改革，积极探索建立资金管理中心的可行性，必要时建立起资金管理中心，统筹公司内部的资金管理，合理配置资金资源，提升资金运作效率，降低资金成本，完善资金使用的风险控制。

(5) 推动用人机制和激励约束机制改革，充分调动员工的积极性。积极实施精兵强将计划，开展人才培养、选拔、任用等改革创新活动，尽快打造出适应企业发展规模的人才队伍。同时，不断完善薪酬分配制度和项目奖励薪酬方案，大胆改革奖励薪酬的核算方式，建立起以“奖励薪酬与净利润成正向关系，与资产占用成反向关系核算”为核心的分配机制。

(6) 加大资本市场战略研究，推进资本市场运作。2010 年，公司在继续推进非公开发行工作的基础上，还将加强资本市场政策研究力度，制定出中长期资本市场运作总体规划，有步骤、分阶段地确立中长期资本市场运作方式、手段和目标，并把握行业整合的机会探索新的资本市场运作方式，加大资本市场运作力度。

6.5 主营业务分行业、产品情况表

单位：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	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	184,923.58	112,912.21	38.94%	80.99%	246.89%	-29.20%
主营业务分产品情况						
商品房销售	181,629.87	110,683.70	39.06%	83.74%	263.98%	-30.18%
物业出租	3,293.71	2,228.51	32.34%	-0.90%	4.12%	-3.26%

6.6 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
深圳地区	152,616.70	49.47%
北海地区	8,494.41	100.00%
惠阳地区	23,812.47	100.00%

6.7 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：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	10,061.07		28,192.83		38,253.90
金融资产小计	10,061.07		28,192.83		38,253.90
金融负债					

投资性房地产				
生产性生物资产				
其他				
合计	10,061.07		28,192.83	38,253.90

6.8 募集资金使用情况

- 适用 不适用
 变更项目情况
 适用 不适用

6.9 非募集资金项目情况

- 适用 不适用

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
星海名城六期	0.00	已竣工	报告期内结转销售收入 45,078.49 万元
振业城一期	0.00	已竣工	报告期内结转销售收入 2,835.01 万元
振业城二-三期	23,106.79	已竣工	报告期内结转销售收入 66,138.10 万元
振业峦山谷花园一期	41,853.84	报告期内，一期 1-6 栋已竣工，7-13 栋在建	报告期内结转销售收入 29,849.00 万元
惠阳·振业城一期	12,019.80	报告期内，一期 A 组团已竣工，剩余 B、C 组团及商务中心在建	报告期内结转销售收入 23,812.47 万元
振业·中央华府	1,721.78	已竣工	报告期内结转销售收入 8,493.37 万元
振业城四-五期	31,543.34	报告期内四-五期中 1-7 栋预售，8-11 栋在建	报告期内无收益
振业城六-七期	65.67	报建阶段	报告期内无收益
振业峦山谷花园二期（龙岗新增地块）	388.81	报建阶段	报告期内无收益
星海名城七期	8,966.53	在建	报告期内无收益
惠阳·振业城二期（原惠阳·振业城二、三期合并）	2,284.56	前期筹备	报告期内无收益
惠阳新增地块	3,209.65	土地储备阶段	报告期内无收益
西安振业·泊墅一期	3,198.65	在建	报告期内无收益
西安振业·泊墅二期	0.00	土地储备阶段	报告期内无收益
南宁项目	172.90	报建阶段	报告期内无收益
天津项目 1#地块	86.53	前期筹备	报告期内无收益
天津项目 2#地块	15,525.24	前期筹备	报告期内无收益
长沙项目	14,155.75	拆迁阶段	报告期内无收益
遵义项目	27.62	土地储备阶段	报告期内无收益
合计	158,327.46	-	-

6.10 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

6.11 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

6.12 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，2009 年度母公司的利润总额为 316,849,297.30 元，净利润为 271,923,701.51 元，未分配利润为 499,931,873.16 元。根据《公司法》及公司章程的有关规定，董事会拟定 2009 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 27,192,370.15 元、提取 20% 的任意盈余公积金 54,384,740.30 元，两项合计 81,577,110.45 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 股送 5 股，共 253,591,631 股，派发现金股利 1.20 元（含税），共 60,861,991.44 元，共分配利润 314,453,622.44 元。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	40,574,660.96	150,219,758.38	27.01%	23,895.15
2007 年	25,359,163.10	252,217,999.72	10.05%	32,992.89
2006 年	88,757,070.85	201,553,864.60	44.04%	22,100.79
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				76.83%

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：万元

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	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	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
深圳市建业（集团）股份有限公司工会委员会	所持建业公司 15% 股权	2009 年 03 月 31 日	6,413.47	0.00	3,561.17	否	不低于净资产评估值	是	是	——
深圳市特皓投资发展有限公司	所持特皓公司 13.89% 股权	2009 年 04 月 08 日	6,707.53	0.00	3,849.68	否	不低于净资产评估值	是	是	——
合肥锦信实	所持振业合	2009 年 12 月 08	2,531.23	0.00	1,402.56	否	不低于净	是	是	——

业有限责任 公司	肥公 34.43% 股权	日					资产评估 值			
-------------	-----------------	---	--	--	--	--	-----------	--	--	--

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。

公司此次出售资产系根据公司集中资源，突出主业经营的战略发展需要，对公司业务连续性、管理层稳定性无重大影响。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
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）
深圳市投资控股有限公司	2009 年 03 月 28 日	21,915.52	质押反担保	投控公司与中国建设银行深圳分行、中国民生银行深圳分行保证合同期限届满、解除投控公司担保责任时止	否	否
报告期内担保发生额合计						21,915.52
报告期末担保余额合计（A）						21,915.52
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						0.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						0.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						21,915.52
担保总额占公司净资产的比例						10.40%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						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（D）						0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）						0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）						21,915.52
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无				

注：详情参见 2009 年 4 月 1 日、2009 年 4 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

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

单位：万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
深圳市第一建筑工程有限公司	0.00	0.00%	17,331.56	51.80%
合计	0.00	0.00%	17,331.56	51.80%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0.00 万元。

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

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。因公司 2009 年第二次临时股东大会批准终止 2008 年度配股方案，该承诺事项不再适用。
- 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。

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市国资局	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
股份限售承诺	深圳市国资局	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。	已履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	——	——	——
重大资产重组时所作承诺	——	——	——
发行时所作承诺	——	——	——

其他承诺（含追加承诺）	本公司、深圳市国资局	(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；	承诺事项（1）—（3）已履行，第（4）项承诺因公司 2009 年第二次临时股东大会批准终止 2008 年度配股方案，该承诺事项不再适用。
-------------	------------	--	--

7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

<p>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，龙城公司负责协助本公司和香港雄丰公司办理该楼房有关房地产等手续。本公司累计已计提 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（即 8 栋房产所在地块）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，本公司积极以“利害关系人”的身份加入该执行案，并与相关当事人和执行法院进行了多次协商，截至本报告披露之日，各方尚未达成一致意见。</p> <p>报告期内，本公司收到最高人民法院寄来的应诉通知书等资料，案外人雄丰集团（深圳）有限公司就（2003）粤高法民一终字第 311 号《民事判决书》提出再审申请，该院以（2009）民监字第 545 号立案受理。（详情参见 2009 年 10 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。2009 年 12 月 25 日，本公司收到最高人民法院寄来（2009）民监字第 545 号《民事裁定书》，驳回案外人雄丰集团（深圳）有限公司的再审申请。公司与涉案地块及房产关联的各方当事人能否协商制订可行性处置方案，存在不确定性。</p> <p>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。</p> <p>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。因竣工查丈认定金龙大厦超出部分规划许可面积，为此，我司代为补缴了“土地开发金、市政配套设施金”、土地使用费，并缴纳了罚款，共计 310.86 万元。上述费用，本公司拟请求全体业主按各自产权面积比例共同分担。待金龙大厦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和法律上的责任。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。</p> <p>2009 年 12 月 30 日，本公司代表合作建房各方与深圳市规划和国土资源委员会签订《深地合字（1992）336 号〈深圳市土地使用权出让合同书〉第二补充协议书》对合作建房各方的产权分配面积和性质予以确认。2009 年 12 月 31 日，本公司代表合作各方向深圳市房地产权登记中心递交了初始产权登记申请资料，并获得文号为 9C-109128928 的房地产登记业务受理通知书，该业务办理时限为 90 个自然日，目前有关初始登记正在办理过程中。本公司尚未向各业主交付房产，也未签订有关协议与确认书。</p>

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：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%	377,021,238.44	0.00	216,902,679.01	可供出售金融资产	原始股
000501	鄂武商 A	768,000.00	0.00%	4,667,659.74	0.00	2,394,672.85	可供出售金融资产	原始股
601328	交通银行	100,000.00	0.00%	850,102.00	0.00	320,310.92	可供出售金融资产	原始股
合计		86,291,935.90	-	382,539,000.18	0.00	219,617,662.78	-	-

7.8.3 持有拟上市公司及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

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	281,928,255.08	-296,520,688.27
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	62,310,592.30	-53,087,347.70
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	219,617,662.78	-243,433,340.57
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	219,617,662.78	-243,433,340.57

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

<p>1、监事会工作情况</p> <p>2009 年，公司监事会共召开了七次监事会现场会议和工作会议，并以通讯表决方式召开 1 次监事会临时会议：</p> <p>(1) 2009 年 1 月 7 日，以通讯表决方式召开监事会临时会议，会议审议通过了《关于同意贺云辞去监事职务并推荐郭其荣担任第六届监事会监事的议案》。</p> <p>(2) 2009 年 1 月 23 日召开第六届监事会第九次会议，会议审议通过了《关于选举监事会主席的议案》。</p> <p>(3) 2009 年 4 月 23 日召开第六届监事会第十次会议，会议审议通过了《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年度财务决算报告》、《2008 年年度报告及其摘要》、《关于 2008 年度利润分配的议案》、《关于核销有关应收款项的议案》、《关于计提存货跌价准备的议案》、《2009 年第一季度报告》、《关于日常关联交易的议案》、《2008 年度内部控制自我评价报告》。</p> <p>(4) 2009 年 5 月 8 日召开第六届监事会第四次工作会议，总结回顾了 2008 年度监事会工作，并对 2009 年度监事会工作进行统一部署。同时，会议还组织全体监事对相关政策、法规进行了集中学习，在对惠阳公司地产项目运作情况实地调研的基础上形成了监事会调研报告。</p> <p>(5) 2009 年 7 月 10 日召开第六届监事会第十一次会议，会议审议通过了《关于监事会换届选举的议案》、《关于调整 2009 年度日常关联交易预计金额的议案》、《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》。</p> <p>(6) 2009 年 7 月 29 日召开第七届监事会第一次会议，会议审议通过了《关于选举监事会主席的议案》。</p> <p>(7) 2009 年 8 月 10 日召开第七届监事会第二次会议，会议审议通过了《2009 年半年度监事会综合性报告》、《2009 年半年度报告及摘要》。</p> <p>(8) 2009 年 9 月 28 日召开第七届监事会第三次会议，会议审议通过了《2009 年第三季度报告》。</p> <p>2、监事会对有关事项的独立意见</p> <p>(1) 公司依法运行情况：2009 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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 报告期内，公司无募集资金使用情况。</p> <p>(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。</p>

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	深南财审报字（2010）第 CA052 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东
引言段	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 2009 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2009 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。
管理层对财务报表的责任段	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。
注册会计师责任段	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。
审计意见段	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 2009 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2009 年度公司及合并的经营成果和现金流量。
非标意见	
审计机构名称	深圳南方民和会计师事务所
审计机构地址	深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 8 楼西座
审计报告日期	2010 年 03 月 15 日
注册会计师姓名	
张玉箱、周武重	

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

2009 年 12 月 31 日

单位：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	761,375,636.44	302,217,343.61	155,786,929.47	108,958,338.32
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
预付款项	60,576,616.20	15,326,616.20	23,817,810.06	11,510,872.20
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				
其他应收款	6,880,145.79	1,663,426,335.64	59,404,822.84	1,380,799,598.60
买入返售金融资产				
存货	5,415,580,550.94	3,093,636,237.99	4,924,900,394.92	2,933,121,783.68
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	6,244,412,949.37	5,074,606,533.44	5,164,479,957.29	4,434,960,592.80
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	382,539,000.18	382,539,000.18	100,610,745.10	100,610,745.10
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	17,012,220.00	1,216,067,616.57	81,038,390.92	980,093,787.49

投资性房地产	450,117,247.13	450,117,247.13	462,423,650.99	462,423,650.99
固定资产	10,203,678.86	6,998,056.75	28,116,171.93	24,510,805.46
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				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,684,076.93	1,555,605.51	2,198,233.53	2,049,599.05
递延所得税资产	166,058,362.68	126,201,270.35	82,575,180.07	38,267,420.21
其他非流动资产	0.00			
非流动资产合计	1,027,614,585.78	2,183,478,796.49	756,962,372.54	1,607,956,008.30
资产总计	7,272,027,535.15	7,258,085,329.93	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10
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	150,564,350.29	136,932,032.77	165,980,194.18	164,647,194.18
预收款项	342,862,989.10	339,132,399.10	82,146,905.60	56,288,725.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	31,093,776.59	26,502,512.16	32,536,962.69	28,704,710.02
应交税费	427,411,643.98	424,973,766.21	288,628,483.53	311,818,809.93
应付利息				
应付股利				
其他应付款	62,962,658.11	103,535,143.79	76,594,229.95	172,724,981.10
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	400,000,000.00	400,000,000.00	2,325,000,000.00	2,325,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,414,895,418.07	1,431,075,854.03	2,970,886,775.95	3,059,184,420.83
非流动负债：				
长期借款	3,600,000,000.00	3,600,000,000.00	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00
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	65,174,354.14	65,174,354.14	2,863,761.84	2,863,761.84
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,665,174,354.14	3,665,174,354.14	1,272,863,761.84	1,272,863,761.84
负债合计	5,080,069,772.21	5,096,250,208.17	4,243,750,537.79	4,332,048,182.67
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	507,183,262.00	507,183,262.00
资本公积	713,489,528.29	711,127,191.96	493,871,865.51	491,509,529.18
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	443,592,794.64	443,592,794.64	362,015,684.19	362,015,684.19
一般风险准备				
未分配利润	443,106,457.11	499,931,873.16	238,951,547.08	350,159,943.06
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,107,372,042.04	2,161,835,121.76	1,602,022,358.78	1,710,868,418.43
少数股东权益	84,585,720.90		75,669,433.26	
所有者权益合计	2,191,957,762.94	2,161,835,121.76	1,677,691,792.04	1,710,868,418.43
负债和所有者权益总计	7,272,027,535.15	7,258,085,329.93	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10

9.2.2 利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：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	1,849,235,813.72	1,526,167,032.12	1,021,744,569.06	1,021,076,049.66
其中：营业收入	1,849,235,813.72	1,526,167,032.12	1,021,744,569.06	1,021,076,049.66
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,581,680,218.55	1,346,636,692.80	872,513,005.04	677,237,618.44
其中：营业成本	1,129,122,135.40	935,605,880.84	325,496,782.00	325,193,918.32
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	245,591,003.56	213,371,628.77	179,283,522.23	179,236,454.32
销售费用	58,435,524.35	49,369,497.48	24,209,689.30	21,567,449.67
管理费用	62,461,550.76	48,488,028.68	64,531,414.13	52,297,281.47

财务费用	93,588,576.93	95,709,876.25	74,120,944.25	82,192,580.68
资产减值损失	-7,518,572.45	4,091,780.78	204,870,653.13	16,749,933.98
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）	88,489,986.04	88,489,986.04	9,965,897.80	9,965,897.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				1,686,521.90
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	356,045,581.21	268,020,325.36	159,197,461.82	353,804,329.02
加：营业外收入	49,112,428.03	48,914,120.50	4,501,897.74	4,012,243.60
减：营业外支出	862,404.31	85,148.56	2,129,103.82	1,814,913.36
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	404,295,604.93	316,849,297.30	161,570,255.74	356,001,659.26
减：所得税费用	69,072,635.85	44,925,595.79	11,359,186.83	59,194,619.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	335,222,969.08	271,923,701.51	150,211,068.91	296,807,039.55
归属于母公司所有者的净利润	326,306,681.44	271,923,701.51	150,219,758.38	296,807,039.55
少数股东损益	8,916,287.64		-8,689.47	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.64	0.54	0.30	0.59
（二）稀释每股收益	0.64	0.54	0.30	0.59
七、其他综合收益	219,617,662.78	219,617,662.78	-243,433,340.57	-243,433,340.57
八、综合收益总额	554,840,631.86	491,541,364.29	-93,222,271.66	53,373,698.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	545,924,344.22	491,541,364.29	-93,213,582.19	53,373,698.98
归属于少数股东的综合收益总额	8,916,287.64		-8,689.47	

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

2009 年 1-12 月

单位：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	2,107,591,832.41	1,806,660,944.61	383,636,376.55	357,109,677.15
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
收到其他与经营活动有关的现金	120,422,307.04	160,198,686.09	10,353,652.33	137,872,102.49
经营活动现金流入小计	2,228,014,139.45	1,966,859,630.70	394,177,933.57	495,169,684.33
购买商品、接受劳务支付的现金	1,450,864,774.29	911,788,577.39	1,519,810,400.78	1,407,845,910.62
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	42,266,767.30	34,208,404.29	50,721,385.27	43,006,265.54
支付的各项税费	278,264,708.44	247,638,042.21	115,359,010.94	107,464,437.90
支付其他与经营活动有关的现金	87,589,183.14	516,876,050.74	72,408,802.64	138,998,741.42
经营活动现金流出小计	1,858,985,433.17	1,710,511,074.63	1,758,299,599.63	1,697,315,355.48
经营活动产生的现金流量净额	369,028,706.28	256,348,556.07	-1,364,121,666.06	-1,202,145,671.15
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	62,912,570.92	62,912,570.92		
取得投资收益收到的现金	1,469,465.36	1,469,465.36	5,850,268.85	5,850,268.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,290.00	2,290.00	75,900.00	75,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	88,134,120.68	88,134,120.68		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	152,518,446.96	152,518,446.96	5,926,168.85	5,926,168.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,923,927.00	5,573,490.00	14,763,929.98	13,699,861.98
投资支付的现金		300,000,000.00		100,000,000.00
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				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	5,923,927.00	305,573,490.00	14,763,929.98	113,699,861.98
投资活动产生的现金流量净额	146,594,519.96	-153,055,043.04	-8,837,761.13	-107,773,693.13
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00	1,570,000,000.00	1,570,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00	1,570,000,000.00	1,570,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,645,000,000.00	2,645,000,000.00	362,000,000.00	362,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	305,727,591.66	305,727,591.66	266,394,995.86	266,394,995.86
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	9,300,000.00	9,300,000.00	9,795,700.00	9,795,700.00
筹资活动现金流出小计	2,960,027,591.66	2,960,027,591.66	638,190,695.86	638,190,695.86
筹资活动产生的现金流量净额	89,972,408.34	89,972,408.34	931,809,304.14	931,809,304.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,927.61	-6,916.08	-269,381.94	-267,858.97
五、现金及现金等价物净增加额	605,588,706.97	193,259,005.29	-441,419,504.99	-378,377,919.11
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	761,375,636.44	302,217,343.61	155,786,929.47	108,958,338.32

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009 年度

单位：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	专项储备	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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	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	
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年初余额	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	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		219,617,662.78			81,577,110.45		204,154,910.03		8,916,287.64	514,265,970.90	253,591,631.00	-370,229,156.07			89,042,111.87		-90,977,332.09		-8,689,474.76	-118,581,434.76	
(一) 净利润							326,306,681.44		8,916,287.64	335,222,969.08					150,219,758.38				-8,689,474.76	150,211,068.91	
(二) 其他综合收益		219,617,662.78								219,617,662.78		-243,437,662.78									-243,437,662.78

3. 对所有者（或股东）的分配								126,795,815.50							-152,154,978.60	-25,359,163.10
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转								126,795,815.50	-126,795,815.50							
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																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	507,183,262.00	711,127,191.96			443,592,794.64		499,931,873.16	2,161,835,121.76	507,183,262.00	491,509,529.18			362,015,684.19		350,159,943.06	1,710,868,418.43

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

新纳入合并范围公司：

2009 年 12 月，本公司出资 30,000 万元注册成立深圳市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

二〇一〇年三月十五日