

深圳市振业（集团）股份有限公司

SHENZHEN ZHENYE（GROUP）CO.,LTD.

二〇〇六年年度报告

二〇〇七年三月

重要提示

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。

全体董事均出席审议本报告的董事会会议。

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

本公司董事长李永明、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。

目 录

第一章	公司基本情况简介	第 3 页
第二章	会计数据和业务数据摘要	第 4 页
第三章	股本变动及股东情况	第 6 页
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况	第 10 页
第五章	公司治理结构	第 13 页
第六章	股东大会情况简介	第 15 页
第七章	董事会报告	第 16 页
第八章	监事会报告	第 24 页
第九章	重要事项	第 25 页
第十章	财务报告	第 28 页
第十一章	备查文件目录	第 91 页

第一章 公司基本情况简介

一、公司法定名称

中文名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN ZHENYE（GROUP） CO.,LTD.

二、公司法定代表人：李永明

三、公司董事会秘书：方东红

证券事务代表：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

电 话：（0755）25863061

传 真：（0755）25863012

电子信箱：szzygp@public.szptt.net.cn

四、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 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 邮政编码：518008

国际互联网网址：<http://www.zhenye.com>

五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》

登载年度报告的中国证监会指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深振业A

股票代码：000006

七、其他有关资料

公司首次注册登记日期：1989年5月25日

公司最新变更注册登记日期：2006年3月13日；地点：深圳市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：4403011001133

税务登记号码：深地税登字440303618831041

公司聘请的会计师事务所名称：深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

办公地址：深圳市深南中路2072号电子大厦7、8楼

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、报告期内实现利润情况（单位：元）

利润总额	253,116,047.56
净利润	216,253,765.84
扣除非经常性损益后的净利润	213,387,872.25
主营业务利润	390,953,607.90
其他业务利润	
营业利润	251,051,787.59
投资收益	-1,637,332.79
补贴收入	962,133.35
营业外收支净额	2,739,459.41
经营活动产生的现金流量净额	248,065,627.39
现金及现金等价物净增加额	-140,567,623.25

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

本公司2006年度非经常性损益合计2,865,893.59元，其明细如下：

项 目	金 额
股权处置收益	173,077.00
营业外收入	3,998,661.02
转回的减值准备	1,293,549.92
营业外支出	-1,259,201.61
所得税	-1,340,192.74
非经常性损益合计	2,865,893.59

二、截至报告期末公司前三年的主要会计数据及财务指标：

项 目	2006年	2005年	2004年
主营业务收入（元）	1,254,539,195.00	1,433,864,802.95	1,876,976,216.41
净利润（元）	216,253,765.84	110,404,372.95	53,722,292.75
总资产（元）	2,918,925,351.04	2,553,071,988.37	4,020,543,824.74
股东权益（元）	1,273,617,409.35	1,102,681,558.35	1,002,727,444.54
每股收益（元）	0.853	0.435	0.212
每股净资产（元）	5.022	4.348	3.954
调整后的每股净资产（元）	4.872	4.196	3.353
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.978	1.083	0.967
净资产收益率（%）	16.98	10.01	5.36
加权平均净资产收益率（%）	17.55	10.44	5.51

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

利润表附表：

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(人民币元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	30.70	31.73	1.54	1.54
营业利润	19.71	20.37	0.99	0.99
净利润	16.98	17.55	0.85	0.85
扣除非经常性损益后的净利润	16.75	17.32	0.85	0.85

三、报告期内股东权益变动情况如下(单位:元):

项 目	股 本	资本公积	盈余公积	其中:法定公 益金	未分配利润	其中:拟分配 的现金股利	未确认 投资损失	股东权益合计
期初数	253,591,631	597,589,642.29	168,257,041.92	77,067,511.12	83,999,174.13	45,646,493.58	-755,930.99	1,102,681,558.35
本期增加		109,218.02	64,876,129.75		216,253,765.84	88,757,070.85		281,239,113.61
本期减少				77,067,511.12	110,522,623.33	45,646,493.58	-219,360.72	110,303,262.61
期末数	253,591,631	597,698,860.31	233,133,171.67		189,730,316.64	88,757,070.85	-536,570.27	1,273,617,409.35

变动原因: 资本公积增加系本公司下属单位董酒股份资本公积增加而形成的股权投资准备,
其余变动系报告期内进行利润分配所致。

第三章 股本变动及股东情况

一、股份变动情况表（单位：股）

（一）报告期内股份总数及股本结构变动情况表（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	95,803,691	37.78%		-31,557,588			-31,557,588	64,246,103	25.33%
1、国家持股	71,068,475	28.02%		-23,417,347		-6,087,996	-29,505,343	41,563,132	16.39%
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	24,735,216	9.75%		-8,140,241		6,087,996	-2,052,245	22,682,971	8.94%
其中：									
境内法人持股	24,716,116	9.75%		-8,144,061			-8,144,061	16,572,055	6.53%
境内自然人持股	19,100	0.01%		3,820		6,087,996	6,091,816	6,110,916	2.41%
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	157,787,940	62.22%		31,557,588			31,557,588	189,345,528	74.67%
1、人民币普通股	157,787,940	62.22%		31,557,588			31,557,588	189,345,528	74.67%
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%						253,591,631	100%

(二) 根据股权分置改革方案, 公司有限售条件的流通股 29,251,637 股于 2007 年 1 月 12 日解除限售, 公司股本结构变化如下:

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)		本次变动后	
	数量	比例	数量	比例	数量	比例
一、有限售条件股份	64,240,373	25.33%	-29,251,637	-11.53%	34,988,736	13.80%
1、国家持股	41,563,132	16.39%	-12,679,582	-5.00%	28,883,550	11.39%
2、国有法人持股						
3、其他内资持股	22,677,241	8.94%	-16,572,055	-6.53%	6,105,186	2.41%
其中:						
境内法人持股	16,572,055	6.53%	-16,572,055	-6.53%		
境内自然人持股	6,105,186	2.41%			6,105,186	2.41%
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	189,351,258	74.67%	29,251,637	11.53%	218,602,895	86.20%
1、人民币普通股	189,351,258	74.67%	29,251,637	11.53%	218,602,895	86.20%
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%

二、股票发行与上市情况

(一) 截止报告期末为止前三年, 公司无股票发行情况。

(二) 公司股本结构变化情况

1、2006 年 1 月 12 日, 公司实施股权分置改革方案, 即以股份变更登记日 2005 年 12 月 2 日的公司总股本 253,591,631 股为基础, 由全体非流通股股东向全体流通股股东按比例安排股份对价, 使流通股股东每 10 股获送 2 股股份对价, 无限售条件股份增加 31,557,588 股。

2、根据在股权分置改革中的承诺, 深圳市国资委自股权分置改革方案实施后的两个月内, 共投入资金 8,000 万元通过深圳证券交易所交易系统增持本公司股份 13,279,547 股。2006 年 9 月 12 日, 深圳市国资委所增持股份由深圳证券交易所解除锁定, 截止报告期末, 深圳市国资委在二级市场减持 19,964 股。

3、公司2006年实施第一期(2005年度)股权激励计划, 管理层受让的6,087,996有限售条件流通股于2006年12月14日办理完成股权过户手续, 公司国家持股相应减少, 境内自然人持股相应增加, 该部分股份应于2009年1月12日解除限售。

4、公司原副总经理林茂德于前一报告期从二级市场买入19,100股, 股权分置改革方案实施后增至22,920股。2007年1月1日该部分股份的25%(5,730股)解除锁定, 公司可流通股份相应增加。

(三) 公司无内部职工股。

三、股东情况

(一) 股东数量和持股情况如下:

股东总数					54670
前十名股东持股情况	股东性质	持股比例	持股数量	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	国有股东	21.62%	54,822,715	41,563,132	0
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	3.38%	8,567,891	0	0
深圳市长城投资控股股份有限公司	其他	3.31%	8,403,378	8,403,378	0
深圳市建筑机械动力公司	其他	2.01%	5,094,109	5,094,109	0
中国工商银行—金泰证券投资基金	其他	1.83%	4,650,000	0	0
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	1.49%	3,779,259	0	0
中国工商银行—诺安平衡证券投资基金	其他	1.45%	3,684,671	0	0
全国社保基金一一一组合	其他	1.06%	2,687,254	0	0
中国建设银行—上投摩根双息平衡混合型证券投资基金	其他	1.02%	2,595,031	0	0
中国工商银行—融通动力先锋股票型证券投资基金	其他	0.99%	2,514,437	0	0
前十名无限售条件股东持股情况	持有有限售条件股份数量		股份种类		
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会		13,259,583	人民币普通股 (A股)		
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金		8,567,891	人民币普通股 (A股)		
中国工商银行—金泰证券投资基金		4,650,000	人民币普通股 (A股)		
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金		3,779,259	人民币普通股 (A股)		
中国工商银行—诺安平衡证券投资基金		3,684,671	人民币普通股 (A股)		
全国社保基金一一一组合		2,687,254	人民币普通股 (A股)		
中国建设银行—上投摩根双息平衡混合型证券投资基金		2,595,031	人民币普通股 (A股)		
中国工商银行—融通动力先锋股票型证券投资基金		2,514,437	人民币普通股 (A股)		
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金		2,113,621	人民币普通股 (A股)		
中国建设银行—上投摩根阿尔法股票型证券投资基金		2,000,000	人民币普通股 (A股)		

上述股东关联关系或一致行动的说明:

1、根据深圳市委市政府关于国有资产管理体制工作的总体部署，公司原控股股东深圳市建设投资控股公司所持有的深振业A全部国家股划归深圳市国资委直接监管，股权过户手续于2006年1月10日办理完成。

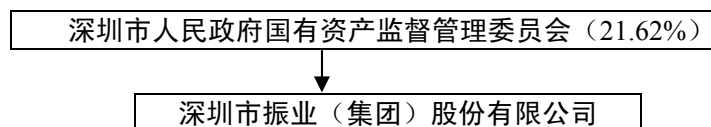
2、深圳市国资委系深圳市长城投资控股股份有限公司的实际控制人。

3、公司前十大流通股股东中，广发策略优选混合型证券投资基金、广发小盘成长股票型证券投资基金与广发聚丰股票型证券投资基金同属广发基金管理有限公司管理；上投摩根双息平衡混合型证券投资基金与上投摩根阿尔法股票型证券投资基金同属上投摩根基金管理有限公司管理。未知其余无限售条件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。

（二）公司控股股东情况

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会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。

截至2006年12月31日，深圳市国资委和我公司的产权控制关系如下图：



（三）前10名有限售条件股东持股数量及限售条件（单位：股）

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	41,563,132	2007-01-12	12,679,582	自股改方案实施之日起，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%。
			2008-01-12	12,679,582	
			2009-01-12	16,203,968	
2	深圳市长城投资控股股份有限公司	8,403,378	2007-01-12	8,403,378	自股改方案实施之日起，在12个月内不得上市交易或者转让。
3	深圳市建筑机械动力公司	5,094,109		5,094,109	
4	深圳市金众（集团）股份有限公司	2,444,791		2,444,791	
5	李永明	1,346,903	2009-01-12	1,346,903	在公司股权分置改革方案实施之后首个交易日起36个月内不得上市交易或转让；在此之后，该部分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。
6	李富川	646,513		646,513	
7	罗力	646,513		646,513	
8	翁 翕	646,513		646,513	
9	林茂德	646,513		646,513	
10	方东红	646,513		646,513	

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

姓 名	性 别	年 龄	职 务	任期 起止日期	年初 持股数	年末 持股数	年度报酬 (万元)
李永明	男	51岁	董事长	2006.6-2009.6	0	1,346,903	81.67
李富川	男	47岁	董事、总经理	2006.6-2009.6	0	646,513	67.93
罗 力	男	49岁	董事、党委副书记	2006.6-2009.6	0	646,513	55.91
周复申	女	53岁	董事、财务总监	2006.6-2009.6	0	0	33.60
杨松柏	男	45岁	董事	2006.6-2009.6	0	0	/
马兴文	男	53岁	董事	2006.6-2009.6	0	0	/
刘佳胜	男	62岁	独立董事	2006.6-2009.6	0	0	3
侯莉颖	女	53岁	独立董事	2006.6-2009.6	0	0	5
梅月欣	女	43岁	独立董事	2006.6-2009.6	0	0	5
贺 云	男	56岁	监事会主席	2006.6-2009.6	0	0	9
朱大华	男	40岁	监事	2006.6-2009.6	0	0	/
童庆火	男	44岁	职工监事	2006.6-2009.6	0	0	12.30
翁 翕	男	47岁	副总经理	2006.6-2009.6	0	646,513	54.29
尤福永	男	48岁	副总经理	2006.10-2009.6	0	0	4.21
蓝思远	男	50岁	副总经理	2006.6-2009.6	0	0	16.94
蒋灿明	男	38岁	副总经理	2006.6-2009.6	0	94,283	39.47
方东红	男	40岁	董秘、财务部经理	2006.6-2009.6	0	646,513	53.63

注1：职工监事童庆火于2006年3月调入本公司，副总经理蓝思远于2006年3月调入本公司，副总经理尤福永于2006年10月调入本公司，其年度报酬均从调入公司时计算。

注2：公司2006年度董事、监事、高级管理人员持股变化皆因实施第一期（2005年度）股权激励计划所致。上述股份已按规定办理冻结手续。

（二）董事、监事、高级管理人员主要经历

董事简介

李永明：1983年起历任深圳市第五建筑工程公司副总经理、总经理、深圳市金众（集团）股份有限公司董事长、总经理、深圳市建设（集团）公司副总经理、深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事、总经理、深圳市建设投资控股公司副总裁，2003年4月起任本公司党委书记，2003年5月起任本公司董事长，同时兼任深圳市长城投资控股股份有限公司董事。

李富川：1985年至1994年在陕西商学院任教、讲师，1994年起历任本公司证券管理科科长、投资决策办主任、资产管理部经理、董事会办公室主任、董事会秘书、总经理助理、副总经理，2006年6月起任本公司董事、总经理、党委副书记。

罗 力：1999年起历任深圳市振业物业管理有限公司总经理、本公司工会副主席、人力资源部经理、总经理助理，2005年3月起任本公司党委副书记、纪委书记，2005年4月起兼任本公司工会主席、职工监事，2006年6月起任本公司董事。

周复申：1999年5月至2005年3月任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事、财务总监，2005年3月起任本公司财务总监，2005年5月起任本公司董事。

杨松柏：1999年起历任新创维电器（深圳）有限公司财务副总监兼副总经理、深圳市商贸投资控股公司计划财务部副部长、深圳市投资控股有限公司计划财务部副部长，2006年6月起任本公司董事。

马兴文：1997年起历任深圳市长城投资控股股份有限公司总经理、董事长，2003年5月起任本公司董事。

梅月欣：1999年起历任深圳同人会计师事务所高级经理、深圳鹏城会计师事务所高级经理。2003年5月起任本公司独立董事。

侯莉颖：1995年12月至今任深圳大学管理学院副教授、硕士生导师。2003年5月起任本公司独立董事。

刘佳胜：历任深圳市规划国土局局长、深圳市发展计划局局长、深圳市发展和改革局巡视员，1998年至今任深圳市不动产估价学会会长。2006年6月起任本公司独立董事。

监事简介

贺云：1984年起历任湖北省经济工作处处长、湖北省工商银行国际业务部总经理、人民银行深圳特区分行金管处、人事处处长、深圳发展银行行长、党委书记、常务董事、深圳建设投资控股公司副总裁、党委委员、南方证券股份有限公司董事长、党委书记。2006年4月起担任本公司监事会主席。

朱大华：2001年起历任深圳市纺织（集团）股份有限公司董事、财务总监、深圳市大铲湾港口投资发展有限公司董事、财务总监、深圳市地铁公司监事。2006年6月起担任本公司监事。

童庆火：1996年起历任深圳市物业发展（集团）股份有限公司人事部经理、纪委委员、总经理助理、监事，现任本公司人力资源部经理。2006年6月起担任本公司职工监事。

高级管理人员简介

李富川：见“董事简介”。

翁翕：1996年3月至今任本公司副总经理。

尤福永：1998年起任深圳市地铁有限公司副总经理兼运营管理办公室主任，2006年10月起担任本公司副总经理。

蓝思远：1996年起历任深圳农业科技园发展有限公司总经理、深圳市农科中心主任助理、深圳市农科集团副总经理、党委委员，2006年3月起任本公司副总经理。

蒋灿明：1999年起历任香港迅捷建筑有限公司工程师、深圳市建设投资控股公司工程总承包部副经理、本公司策划设计部经理、湖南振业房地产开发有限公司董事长，2006年6月起担任本公司副总经理。

周复申：见“董事简介”。

方东红：1996年起历任深圳市物业发展（集团）股份有限公司财务部副经理、经理、副总会计师、本公司董事会办公室主任，2005年3月起任本公司董事会秘书，2006年10月起兼任财务部经理。

（三）年度报酬情况

董事长李永明和董事、总经理李富川的薪酬根据《深圳市属国有企业负责人经营业绩考核暂行规定》的要求进行考评，其薪酬由基本年薪、绩效年薪和奖励年薪组成，与企业的经营业绩直接挂钩。监事会主席贺云和董事、财务总监周复申的薪酬根据《深圳市属国有企业监事（长）和财务总监年度考核评价实施细则（试行）》的要求进行考评，其薪酬由固定薪酬和浮动薪酬组成。

经2006年度第四次临时股东大会审议通过，将公司独立董事报酬由4万元/人·年调整为6万元/人·年，独立董事为履行职责发生的交通、差旅等费用由公司承担。

董事会成员杨松柏、马兴文和监事会成员朱大华未在本公司领取报酬。其中：马兴文在深圳市长城投资控股股份有限公司领取报酬，杨松柏在深圳市投资控股有限公司领取报酬，朱大华在深圳市大铲湾港口投资发展有限公司领取报酬。

罗力董事、童庆火监事和其他高级管理人员的薪酬确定依据为《员工薪酬管理办法》，该办法经公司第五届董事会第三次会议审议通过。

2006年度公司董事、监事及高级管理人员年度薪酬总额为441.95万元。公司管理层因实施第一期股权激励计划计提和分配长期激励基金情况详见本报告第九章重大事项之“股权激励计划实施情况”。

（四）报告期内变更的董事、监事及高级管理人员情况

1、董事、监事变更情况：

（1）2006年4月10日，公司2006年第三次临时股东大会批准何万英辞去第五届监事会监事职务，并选举贺云为第五届监事会监事。经第五届监事会第十一次会议审议通过，同意张淑运辞去监事会召集人职务，并选举贺云任监事会主席。

（3）2006年6月26日，经董事会提名，公司2006年第四次临时股东大会选举李永明、李富川、罗力、周复申、杨松柏、马兴文、梅月欣、侯莉颖、刘佳胜等九人组成第六届董事会，其中梅月欣、侯莉颖、刘佳胜三人为独立董事；选举贺云、朱大为为监事，与职工监事童庆火组成第六届监事会。李东明、郭元先不再担任董事，王方华不再担任独立董事。

（3）2006年6月26日，公司第六届董事会第一次会议选举李永明任董事长。

（4）2006年6月26日，公司第六届监事会第一次会议选举贺云任监事会主席。

2、聘任和解聘高级管理人员情况：

（1）2006年3月30日，经第五届董事会第十四次会议审议通过，聘任蓝思远任副总经理。

（2）2006年6月26日，经第六届董事会第一次会议审议通过，聘任李富川任总经理，聘任翁翕、蓝思远、林茂德、蒋灿明任副总经理，聘任周复申任财务总监，聘任方东红任董事会秘书。

（3）2006年10月21日，经第六届董事会第四次会议审议通过，聘任尤福永任副总经理，解聘林茂德担任的副总经理职务；聘任董事会秘书方东红兼任财务部经理，解聘刘采青担任的财务部经理职务。

二、员工情况

公司本部员工134人，有中级以上职称的员工76人，占总数的57%；有大专以上学历的127人，占总数的95%。其中：销售人员22人，工程技术人员51人，财务人员17人，行政人员13人，其他人员31人。另有退休职工5名，由社保局负责。

第五章 公司治理结构

一、公司治理结构现状

报告期内，本公司继续坚持规范运作，不断完善法人治理结构，严格贯彻落实新颁布的《公司法》、《证券法》精神，全面修订《公司章程》及《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等规范性文件，及时成立董事会薪酬与考核委员会，完成第六届董事会、监事会换届和对经营班子的考核聘任，并于本报告披露之日前设立了战略、审计、提名等董事会专门委员会，调整了薪酬与考核委员会的组成，为规范治理提供了有力的制度保障和组织保证。同时，公司注重加强内部控制，在企业经营管理的各个领域开展业务流程优化和制度建设，编制了近百万字的《振业纲领》，截至本报告披露之日已完成相关审批程序并将于2007年4月1日起正式实施。目前，公司治理实际状况与《上市公司治理准则》等规范性文件要求基本一致。

（一）股东与股东大会：公司股东大会的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行，所有股东均处于平等地位，可充分行使合法权利。公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿原则合法进行。

（二）控股股东与上市公司：本公司控股股东为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，该股东以国有资产管理者的身份对所控股企业进行监管，通过各项监管制度行使国有资产监管的职责，同时以国有资产出资者的身份履行出资者职能，但并不干预本公司的生产经营活动，本公司具有独立完整的业务及自主经营能力。控股股东与本公司继续保持业务、资产、机构、人员和财务的“五分开”。公司将进一步完善法人治理结构，保障公司决策程序由董事会、股东大会按法律法规和《公司章程》的规定规范进行，同时在关联交易中严格执行回避制度。

（三）董事与董事会：公司董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行，董事会决策权力正常行使。全体董事均能诚信、勤勉地履行职责。

（四）监事和监事会：公司监事会成员结构合理，严格按照《监事会议事规则》规定，对公司重要事项进行监督检查，有效行使监督权，充分发挥监督职能。

（五）关于绩效评价与激励约束机制：公司绩效评价和激励约束机制严格按照第五届董事会第三次会议审议通过《员工薪酬管理办法》的要求执行，目前执行情况良好。报告期内，公司设立董事会薪酬与考核委员会，该委员会严格认真履行职责，进一步健全了公司董事及管理层的薪酬与考核管理制度。

（六）关于利益相关者：顾客、员工、股东、合作伙伴和政府构成本公司的利益相关者，各利益相关者结成利益共同体，共同促进公司的高速发展并共同分享公司发展所带来的利益回报。公司尊重相关利益者的合法权利，在经济往来中诚信守法。

（七）关于信息披露与透明度：公司注重与投资者的沟通交流，除做好日常的电话和来访接待外，还充分利用证监会指定网站、深交所在线论坛、公司网站等网络平台，加大信息沟通的接触面，认真履行信息披露义务，提高投资者关系管理质量。全年按期披露董事会、股东大会的决议情况和其他重要事项，编制和披露公开信息共计47项。

二、独立董事履行职责情况：

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

独立董事出席董事会会议情况：

独立董事姓名	应出席董事会现场会议次数	亲自出席董事会现场会议次数	委托出席董事会现场会议次数	缺席次数	应签署以通讯表决方式会签的董事会决议数	实际签署以通讯表决方式会签的董事会决议数
梅月欣	6	6	0	0	26	26
侯莉颖	6	5	1	0	26	26
刘佳胜	3	2	1	0	15	15

三、公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全独立，具有面向市场自主经营的能力：

（一）业务方面，公司具有独立的产、供、销系统。

（二）人员方面，公司劳动、人事、工资管理完全独立，公司高级管理人员不在控股股东单位担任职务。董事、财务总监周复申的薪酬根据深圳市政府制定的《深圳市属国有企业财务总监管理暂行规定》要求，由深圳市国资委统一管理；其他高级管理人员不在控股股东单位领取报酬。

（三）资产方面，控股股东投入公司的资产独立完整、权属清晰。

（四）机构方面，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门间无上下级关系。

（五）财务方面，公司独立核算，具有独立的财务部门，依法独立纳税，建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行帐户。

四、报告期内对公司管理层的考评及激励情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会对2005年度经营目标责任指标完成情况、非独立董事及公司管理层履行职责情况进行了考核，对激励股份分配计划和计提2006年长期激励基金等有关事项进行了审议，并提请第五届董事会第十八次会议在关联董事回避的情况下审议通过。公司22名管理层实施第一期股权激励计划可受让激励股份为6,087,996股，应缴纳受让款项为24,778,143.72元，公司2006年计提长期激励基金共计16,799,744.60元，全部激励基金已在扣缴个人所得税后用于支付22名管理层受让第一期（2005年度）激励股份所应缴纳的部分受让款项。

第六章 股东大会情况简介

一、2005年度股东大会情况：公司于2006年5月8日召开2005年度股东大会，并于5月9日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和中国证监会指定网站上刊登了股东大会决议公告。

二、2006年第一次临时股东大会情况：公司于2006年2月13日召开2006年第一次临时股东大会，并于2月14日在《证券时报》、《中国证券报》和中国证监会指定网站上刊登了股东大会决议公告。

三、2006年第二次临时股东大会情况：公司于2006年3月27日召开2006年第二次临时股东大会，并于3月28日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和中国证监会指定网站上刊登了股东大会决议公告。

四、2006年第三次临时股东大会情况：公司于2006年4月10日召开2006年第三次临时股东大会，并于4月11日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和中国证监会指定网站上刊登了股东大会决议公告。

五、2006年第四次临时股东大会情况：公司于2006年6月26日召开2006年第四次临时股东大会，并于6月27日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和中国证监会指定网站上刊登了股东大会决议公告。

第七章 董事会报告

一、报告期内公司经营情况的回顾

(一) 管理层讨论与分析

2006 年是房地产行业宏观调控进一步深化的一年。在行业发展增速趋缓、行业竞争日趋激烈的市场环境下，公司坚定推进“135”发展战略，努力开拓，规范管理，锐意进取，不断创新，各项业务取得更大发展，经营业绩达到了历史最好水平。报告期内，公司实现主营业务收入 125,453.92 万元，较去年增长 87.49%；实现主营业务利润 39,095.36 万元，较去年增长 39.43%；实现净利润 21,625.38 万元，较去年增长 95.87%。2006 年，公司被确定为第一批广东省循环经济试点单位、深圳市首届发展循环经济“十佳企业”、全国企业信息化建设典型示范单位、深圳百强企业、深圳市 2006 年度房地产开发企业十强，凝聚公司信息化建设成果的论文《房地产企业全面信息化建设》荣获第十六届广东省管理现代化创新成果一等奖。

报告期内，公司专注房地产主业经营，实行精品开发战略，全面提升项目的营销、策划、设计水平，专业化经营程度进一步提升，产品销售取得历史性突破。各项目销售和结转情况如下表：

项目名称	可售面积 (万平方米)	已售面积 (万平方米)	已售金额 (万元)	累计已结转面 积 (万平方米)	本年结转面积 (万平方米)	累计已结转 金额(万元)	本年结转金 额(万元)
振业城一期	14.33	11.88	96,377.00	10.50	5.93	88,991.51	52,621.51
星海五期	8.56	8.30	60,244.00	8.16	8.16	59,039.87	59,039.87
合计	22.89	20.18	156,621.00	18.66	14.09	148,031.38	111,661.38

公司秉承“创造价值，利益社会”的企业理念，注重节能、环保型项目开发，振业城一期成为第一个问鼎建设部新国标 3A 住宅的高品质社区，并被列入深圳市建设系统发展循环经济建筑节能、太阳能建筑应用示范工程，获得中央和深圳市两级政府的财政补贴。星海名城五期“第五公社”以创新的户型、节地节材设计，被建设部列为小户型设计典范。报告期内，公司还加快对星海名城六期“城中央”的规划和开发进度，确保工程进展顺利。根据开发和营销工作需要，公司已将振业城原二期项目调整分为二-五期开发，其中的二-三期项目开发面积约 8 万平方米，目前仍在施工报建过程中，待取得施工许可后开始项目开发。

报告期内，公司深入推行以项目开发经营为核心、集中资源于房地产主业的工作思路，组建和完善了长沙公司、惠阳公司的管理团队，完成了北海公司的股权结构调整，注册成立贵州振业房地产开发公司，使公司资产结构更加合理，资源配置更加优化。目前，湖南长沙浪琴湾项目、深圳龙岗宝荷项目、惠州秋长镇一期项目、北海宝丽三期项目均进入规划设计和前期施工准备阶段，为公司持续发展奠定了良好的基础。

报告期内，公司继续推进增加土地储备的战略部署，于 2006 年 9 月以 7.67 亿中标深圳龙岗宝荷地块，增加土地储备 10.1 万平方米，建筑面积达 30.5 万平方米，为公司的持续发展提供了更好的保障。

报告期内，本公司所属振业大厦公司完成业务、人员、资产、财务等方面的调整和移交，并开始办理注销登记手续，该公司的物业管理业务由所属振业物业公司承接，该公司的物业租赁业务由本公司资产经营部承接。报告期内，本公司实现租赁业务收入 2,521.44 万元，本公司所属振业物业公司实现物业管理收入 5,940.53 万元，振业物业公司还跻身“深圳市物业管理企业综合实力二十强”，并荣获“深圳市 2006 年度物业管理先进单位”称号。

报告期内，公司控股的振业董酒公司不断加强质量、安全管理，企业生产逐步走上正轨，但因市场开拓工作进展缓慢，产品销售未达到预期水平，全年完成销售收入 979.78 万元，净利润 -241.12 万元。

（二）公司主营业务及其经营情况

1.按行业划分公司主营业务收入和主营业务利润构成情况如下：

行业	主营业务收入			主营业务成本			主营业务利润率	
	金额 (万元)	比例 (%)	同比增长 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	同比增长 (%)	比例 (%)	同比增长 (%)
房地产业	116,012.17	92.47	54.34	69,872.82	91.00	44.56	32.03	0.03

变动原因：本年度房地产业务收入增加 40,847 万元，增幅 54.34%，主要原因是报告期内公司扩大了房地产开发规模，销售楼盘面积大于 2005 年度。本年度工业收入较上年大幅下降且无施工行业收入，主要原因是 2005 年度公司两大施工企业特皓股份和建业股份完成主辅分离、辅业改制，公司不再合并两企业报表。

2.按产品划分公司主营业务收入和主营业务利润构成情况如下：

产品	主营业务收入			主营业务成本			主营业务利润率	
	金额 (万元)	比例 (%)	同比增长 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	同比增长 (%)	比例 (%)	同比增长 (%)
振业城一期	52,621.51	41.94	44.68	31,428.84	40.93	45.39	31.42	-1.72
星海五期	59,039.87	47.06	—	35,555.57	46.31	—	34.08	—

振业城一期主营业务利润率略有下降，主要原因是（1）土地增值税自去年 11 月起实施，对今年影响相对较大；（2）振业城一期项目销售价格有所上升。

3.按地区划分，公司主营业务收入 97%以上来自于广东省深圳地区：

地区	主营业务收入（万元）	主营业务成本（万元）	主营业务利润率（%）
广东深圳地区	121,910.17	74,749.49	32.10

4.主要供应商和客户情况（单位：万元）：

前五名供应商采购金额合计	4,458	占采购总额比重	41.1
前五名销售客户销售金额合计	6,186	占销售总额比重	5.3

（三）公司资产构成和费用情况

1.公司资产构成情况

资产项目	2006 年期末数		2005 年期末数		变动幅度
	金额（万元）	占总资产比重 (%)	金额（万元）	占总资产比重 (%)	
应收帐款	515.31	0.18	12,804.73	5.02	-4.84
其他应收款	5,235.10	1.79	6,378.92	2.50	-0.71
预付帐款	44.15	0.02	341.98	0.13	-0.11
存货	126,764.37	43.43	120,578.46	47.23	-3.80
长期股权投资	14,855.41	5.09	16,736.25	6.56	-1.47
固定资产净额	9,045.39	3.10	10,477.42	4.10	-1.00
无形资产	102,838.30	35.23	41,151.99	16.12	19.11
短期借款	65,000.00	22.27	43,000.00	16.84	5.43

注：报告期内无形资产增加 19.11%，主要是以总价人民币 76,723.46 万元购得深圳市龙岗宝荷路 G02113—0019 宗地 101566.2 平方米的土地使用权。

应收账款年末较年初减少 12,289.42 万元，降幅 95.9%，主要原因是本公司主要开发项目“振业城一期”年初大量的应收按揭款收回，而“星海名城五期”系 2006 年 5 月入伙，截至 2006 年 12 月 31 日止，按揭款项基本已收回。

2. 公司费用构成情况

费用项目	2006 年期末数 (万元)	2005 年期末数 (万元)	说明
营业费用	2,821.65	4,553.79	较上年下降 38%，主要是公司房地产项目市场认可度较高，销售情况良好，促销费用减少
管理费用	8,723.16	13,114.41	较上年下降 33%，主要是并表范围变化
财务费用	2,445.37	3,040.12	较上年下降 20%，主要是房地产项目销售资金回笼良好，公司合理调配资金，有效减少了利息支出
所得税	3,744.05	1,310.74	较上年增加 186%，主要是报告期利润大幅增加

(四) 公司现金流量构成情况

项目	2006 年	2005 年	说明
一、经营活动			
现金流入总额	122,178.09	185,046.02	主要是并表范围变化
现金流出总额	97,371.53	157,579.32	主要是并表范围变化
现金流量净额	24,806.56	27,466.69	主要是并表范围变化
二、投资活动			
现金流入总额	134.41	21,279.17	主要是并表范围变化
现金流出总额	74,173.64	34,849.35	主要是新购置土地
现金流量净额	-74,039.23	-13,570.17	主要是新购置土地
三、筹资活动			
现金流入总额	86,820.30	146,392.50	主要是公司新增 8.5 亿元贷款
现金流出总额	51,644.40	171,875.22	主要是公司偿还 4.3 亿元贷款
现金流量净额	35,175.90	-25,482.72	主要是公司新增贷款

(五) 公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

公司名称	主要产品或服务	注册资本	持股比例	总资产 (万元)	净利润 (万元)	投资收益 (万元)
深圳市振业物业管理有限公司	物业管理	600	100%	3300	30	30
贵州振业董酒股份有限公司	董香型白酒	8000	68%	12527	-241	-164
广西振业(北海)股份有限公司	房地产开发	3270.21	87.67%	4302	462	405
湖南振业房地产开发有限公司	房地产开发	15000	80%	24998	-296	-238
贵州振业房地产开发有限公司	房地产开发	3000	100%	3979	-16	-16

二、对公司未来发展的展望

(一) 从外部环境看，宏观经济的良好发展态势以及人民币升值、资本市场逐渐成熟的背景会对房地产业的健康发展起到促进作用。同时，行业宏观调控的进一步深化、细化，将促使整个行业朝着更为理性、规范的方向发展，优胜劣汰的竞争机制将逐步完善，管理规范 and 具备核心竞争力的企业必将得到稳步、快速的发展。这对我们来讲，不仅是挑战，更蕴含着难得的发展机遇。深圳市“申大”成功，也会加速城市整体配套设施和基础建设的步伐，从而推动房地产行业的发展。

从内部环境看，公司经历了 2003 年的阵痛、2004 年的复苏、2005—2006 年的飞跃，经济效益逐年提高、产业布局日趋合理、历史问题逐步消化，基础管理不断完善、品牌效应逐渐凸现、管理手段不断创新、企业实力不断增强，这都为公司大发展打下了坚实的基础。

(二) 基于以上的分析，管理层提出公司 2007 年工作思路是：深入贯彻党的十六届六中全会、市委四届五次会议精神，加大科学发展、和谐发展的力度，坚定不移地推进“135”发展战略，以项

目开发为重点，打好基础、突破瓶颈、强化管理、增强后劲、深化改革、加快创新，沿着已经开创和形成的良好态势，促使和保障各项工作再上新台阶。

（三）2007 年，公司将采取切实可行的措施推动星海名城六期的工程进度，保证在年底前竣工，同时积极推进星海名城七期，振业城二-五期，宝荷项目、长沙项目、惠阳项目、北海项目的前期策划及施工准备工作，其中振业城二-三期、宝荷项目一期、惠阳项目一期争取 2007 年内动工。

（四）资金需求及筹资情况

公司目前正处于良性快速发展阶段。2007 年，公司将继续加大在建项目的开发建设和土地储备投资的力度，预计全年投资将超过 13.5 亿元。按照公司的资金需求和使用计划，公司将加大销售力度，争取最大限度的回笼资金，公司资金缺口将主要通过向银行贷款解决。

（五）执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

1、关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新会计准则股东权益差异的分析：

（1）所得税

根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日将对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。据此，公司将因资产减值准备、长期股权投资差额累计摊销、开办费摊销、股权投资转让损失、应付工资、预提费用等所形成的，资产账面价值小于资产计税基础的所得税影响金额 46,883,007.92 元调增了留存收益。其中，增加属于公司的所有者权益 39,702,377.97 元，增加属于少数股东的权益 7,180,629.96 元。

（2）少数股东权益

根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表会计准则》的有关规定，现行会计制度下的单列的少数股东权益，应当在合并资产负债表中所有者权益下以少数股东权益项目列示。故而，公司 2007 年 1 月 1 日将少数股东权益 52,795,956.66 元列于股东权益，同时，上述调增的属于少数股东权益的留存收益 7,180,629.96 元，亦列示于股东权益。

2、执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响主要有：

（1）根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，公司将现行政策下对投资性房地产的核算从存货转到投资性房地产核算，并将采用成本模式计量，本事项不影响公司的利润和股东权益。

（2）根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，公司将现行政策下应付税款法变更为资产负债表债务法，企业资产、负债账面价值和计税基础存在差异时，按规定确认递延所得税资产和递延所得税负债，所确认的递延所得税资产和递延所得税负债计入所得税费用，将会影响公司当期的所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

（3）根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，合并财务报表的净利润包含少数股东损益，合并净资产也包含少数股东权益，此项政策变化将会影响公司的股东权益和净利润。

（4）根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，因此将减少子公司经营盈亏对母公司当期投资收益的影响，但是本事项不影响公司合并报表。

（5）根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，公司将可上市交易的法人股长城、鄂武商、交通银行归类到可供出售金融资产，该金融资产公允价值的变动差额计入净资产，在实际出售时影响当期损益。

（6）根据《企业会计准则第 6 号——无形资产》的规定，公司将将现行政策下对土地使用权

的核算从无形资产转到存货，此项政策变化将会影响公司的股东权益和公司的净利润。

除上述影响外，新会计准则其他方面的变化对公司财务状况和经营成果的影响不大。

（六）主要风险因素及对策

因政府已密切关注流动性过剩、通胀和资产升值等问题，可能会进一步出台新的金融和房地产调控措施，对公司产生一定影响。对此，公司将更加主动、有效地把握机会和规避风险，在 2007 年着力于人才、资金和土地三大资源储备，提高企业的后续发展能力。

三、公司投资情况

（一）募股资金使用情况

公司未有在报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

（二）非募股资金投资情况

1、星海名城：星海名城五期项目（第五公社）总建筑面积 8.73 万 m²，可售面积 8.56 万 m²，其中住宅 8.36 万 m²，商业 0.2 万 m²。该项目于 2004 年 8 月开工，报告期内竣工并结转收入。报告期内以自有资金和银行借款完成投资 19,341 万元，截至报告期末累计以自有资金和银行借款完成投资 39,187 万元。该项目报告期结转销售面积 8.16 万 m²，结转销售收入 59,039.87 万元，截至报告期末累计结转销售收入 59,039.87 万元。

星海名城六期项目（城中央）总建筑面积 15.18 万 m²，可售面积 13.95 万 m²，其中住宅约 13.69 万 m²，商业 0.26 万 m²。该项目已于 2005 年 10 月开工，预计 2007 年下半年竣工。报告期内以自有资金和银行借款完成投资 17,304 万元，截至报告期末累计以自有资金和银行借款完成投资 17,804 万元。

星海名城七期项目总建筑面积 7.2 万 m²，其中办公酒店 3.8 万 m²、商业 2.7 万 m²，公司于报告期开展了该项目的设计和报建工作，以自有资金投资 810 万元。

2、振业城：振业城一期项目总建筑面积 16 万 m²，可售面积 14.33 万 m²，其中住宅 14.03 万 m²，商业 0.3 万 m²。该项目于 2004 年 5 月开工，已于 2007 年 2 月全部竣工。报告期内以自有资金和银行借款完成投资 10,415.48 万元，截至报告期末累计以自有资金和银行借款完成投资 64,170 万元。该项目报告期结转销售面积 5.93 万 m²，截至报告期末累计结转销售面积 10.5 万 m²，报告期结转销售收入 52,621.51 万元，截至报告期末累计结转销售收入 88,991.51 万元。

报告期内，公司调整了开发计划，将原振业城二期项目调整分为二-五期开发，其中的二-三期项目开发面积约 8 万平方米，其中住宅 7.3 万 m²，商业 0.2 万 m²。截至本报告披露之日，该项目仍在施工报建过程中，预计于 2007 年 7 月份开工。报告期内未增加投资。

3、宝荷项目：该项目占地面积 10.1 万 m²，总建筑面积约 30.5 万 m²，其中住宅面积 26.4 万 m²，商业面积 3 万 m²。该项目由公司于报告期内以人民币 76,723.46 万元竞得，计划分两期开发，一期工程争取 2007 年下半年开工，全部工程预计于 2009 年竣工。

4、长沙浪琴湾项目：该项目占地面积 48.4 万 m²，总建筑面积 87.4 万 m²，其中住宅 77.6 万 m²、商业 5 万 m²、其它 4.8 万 m²。该项目计划分 6 期开发，目前正在办理拆迁工作。2006 年该项目完成投资 21,000 万元，全部为土地价款及拆迁费。该项目由所属控股子公司湖南振业房地产开发有限公司负责开发，本公司持有该公司股权比例为 80%（详情参见 2005 年 12 月 31 日《关于收购佰富利（湖南）置业发展有限公司股权并合作开发长沙浪琴湾项目的公告》）。

5、惠阳项目：该项目占地面积 61 万 m²，总建筑面积 91.5 万 m²，其中住宅用地约为 50-60%。报告期内公司开展了该项目的规划设计和报建工作，预计一期工程于 2007 年开工。该项目由所属控股子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司负责开发。

四、董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会的会议情况及决议内容

1、报告期内公司董事会举行6次以现场举手表决方式召开的会议，内容如下：

会议届次	会议时间	公告刊登日	信息披露媒体
第五届董事会第十一次会议	1月5日	1月11日	中国证券报、证券时报、巨潮网

第五届董事会第十四次会议	3月30日	4月1日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网
第五届董事会第十九次会议	6月6日	6月7日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网
第六届董事会第一次会议	6月26日	6月27日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网
第六届董事会第三次会议	8月17日	8月19日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网
第六届董事会第四次会议	10月21日	10月24日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网

2、报告期内公司董事会以通讯表决方式审议通过 26 项董事会决议，具体情况如下：

会议届次	会议时间	公告刊登日	信息披露媒体	未披露决议内容
第五届董事会第十二次会议	1月12日	1月14日	中国证券报、证券时报、巨潮网	——
董事会临时会议	1月26日	——	——	关于调整贵州振业房地产开发公司出资的决议
董事会临时会议	1月28日	2月6日	中国证券报、证券时报、巨潮网	——
第五届董事会第十三次会议	2月20日	2月24日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网	——
董事会临时会议	2月22日	——	——	关于参加G01024-0005土地使用权拍卖的决议
董事会临时会议	3月27日	——	——	关于申请项目开发贷款的决议
第五届董事会第十五次会议	4月7日	4月8日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网	——
第五届董事会第十六次会议	4月21日	4月22日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网	——
第五届董事会第十七次会议	5月10日	——	——	关于参加广西南宁市PC2006-03土地使用权拍卖的决议
第五届董事会第十八次会议	5月18日	5月20日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网	——
第六届董事会第二次会议	6月28日	——	——	关于申请授信额度的决议
董事会临时会议	7月11日	——	——	关于收购广西振业（北海）股份有限公司个人股的决议、关于申请项目开发贷款的决议、关于参与深长城股权分置改革的决议
董事会临时会议	7月26日	——	——	关于参加A004-0100及A004-0102土地使用权拍卖的决议
董事会临时会议	9月8日	——	——	关于申请项目开发贷款的决议

董事会临时会议	9月13日	——	——	关于参加A004-0111、A511-0023、G01064-0259土地使用权拍卖的决议
董事会临时会议	9月13日	9月19日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网	——
董事会临时会议	9月26日	——	——	关于申请房地产开发贷款的决议
董事会临时会议	10月26日	——	——	关于申请抵押贷款的决议
董事会临时会议	10月27日	——	——	关于联合参加A909-0097土地使用权招标的决议
董事会临时会议	11月17日	11月18日	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网	——
董事会临时会议	12月25日	——	——	关于参加北海市2006GC038号地块拍卖的决议

3、报告期内董事长根据董事会授权签发 9 项决议，均为申请人民币伍仟万元楼宇按揭额度的决议。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况：

1、董事会严格执行 2006 年第一次临时股东大会决议，设立了董事会薪酬与考核委员会，修订了公司章程。

2、董事会严格执行 2005 年度股东大会决议，实施了 2005 年度利润分配及分红方案：提取 10%法定盈余公积金 11,040,437.30 元、提取 10%法定公益金 11,040,437.30 元、提取 20%任意盈余公积金 22,080,874.60 元；以公司总股本 253,591,631 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.80 元（含税），共分配现金股利 45,646,493.58 元，剩余未分配利润 38,352,680.55 元全部投入星海名城六期项目开发。

3. 董事会严格执行 2006 年第二次临时股东大会决议，提取长期激励基金总额为 16,799,744.60 元，用于公司管理层受让第一期（2005 年度）激励股份。该项计提基金已全部计入 2006 年费用核算。

五、2006 年度利润分配预案

公司2006年度财务决算已经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，全年实现净利润 216,253,765.84元，董事会拟定2006年度利润分配及分红预案为：提取10%法定盈余公积金 21,625,376.58元、提取20%任意盈余公积金43,250,753.17元，两项合计64,876,129.75元。截止2006年12月31日，公司可供分配利润为189,730,316.64元。根据公司发展及经营实际情况，董事会提议以公司总股本253,591,631股为基数，每10股派发现金股利3.50元（含税）。按上述方案拟分配现金股利为88,757,070.85元，剩余未分配利润100,973,245.79元计划投入宝荷项目开发。本年度不送红股,也不进行资本公积金转增股本。

本预案需经年度股东大会批准后实施。

六、报告期内，公司增加《上海证券报》为指定的信息披露报纸。公司指定信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

七、独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》要求，现对以下事项发表独立意见：

报告期内，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2006 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额计人民币 21,742 万元。该担保事项系公司为购买本公司商品房的业主所提供的担保，属于行业内普遍现象。单笔担保金额超过人民币伍仟万元的，由董事会全体成员 2/3 以上审核通

过，单笔担保金额不超过人民币伍仟万元（含伍仟万元）的，由董事会授权董事长全权审批。报告期内，公司为原控股子公司深圳市建业（集团）股份有限公司提供的人民币 4,393.33 万元连带责任担保已全部解除。我们认为：截至报告期末，公司无对外担保事项。公司已制定了严格对外担保审批权限和程序，能有效防范对外担保风险。

第八章 监事会报告

一、监事会工作情况

2006 年，公司监事会共召开了八次监事会会议：

（一）2006 年 3 月 7 日召开第五届监事会第八次会议，会议审议通过了《关于何万英辞去监事会监事并推荐贺云为监事会监事的预案》。

（二）2006 年 3 月 30 日召开第五届监事会第九次会议，会议审议通过了《2005 年度监事会工作报告》、《2005 年度财务决算报告》、《2005 年度利润分配及分红预案》、《2005 年度报告及报告摘要》。

（三）2006 年 4 月 7 日召开第五届监事会第十次会议，会议审议通过了《监事会议事规则（2006 年修订）》。

（四）2006 年 4 月 10 日召开第五届监事会第十一次会议，会议审议通过了《关于选举监事会主席的议案》。

（五）2006 年 6 月 6 日召开第五届监事会第十二次会议，会议审议通过了《关于监事会换届选举的议案》。

（六）2006 年 6 月 26 日召开第六届监事会第一次会议，会议审议通过了《关于选举贺云先生任第六届监事会主席的议案》。

（七）2006 年 7 月 7 日召开第六届监事会第一次工作会议。会议主要学习了新的《公司法》，在总结第五届监事会工作经验的基础上，研究部署了第六届监事会的工作任务。

（八）2006 年 8 月 17 日召开第六届监事会第二次会议，会议审议通过了《2006 年中期报告及其摘要》。

二、监事会对有关事项的独立意见

（一）公司依法运行情况：2006 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有限责任公司出具的审计意见是客观的，财务报告真实反映了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。

第九章 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

(一) 公司前期披露的金龙大厦(原“振兴大厦”)合作建房纠纷,广东省高级人民法院于2005年9月5日作出终审判决,判令我公司出资人民币1,360万元,省驻深办出资人民币816万元,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,根据执行法院通知书,公司应支付复工建设款项2,136万元,省驻深办、金龙公司应付1,282万元(截至本报告披露之日,省驻深办、金龙公司尚未履行该义务);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。2007年1月31日,该项目取得施工许可证,预计于2007年12月竣工。根据审判法院指定的中介机构所作的审计报告,完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需3,418万元,我公司已于2003年度计提2,630万元存货跌价准备。

(二) 公司前期披露的北大附中房屋转让纠纷,经深圳仲裁委员会终局裁决,判令北大附中向我公司支付购房款本金、赶工费、奖励金、迟延付款违约金及律师费等合计人民币3,123万元,2006年6月北大附中已向我公司支付全部款项及利息3370万元,增加当期收益446万元。

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

二、重大收购及出售资产事项

(一) 振业(北海)公司个人股收购

报告期内,经董事会审议通过,以0.96元/股(每股净资产评估值)的价格收购振业(北海)公司个人股3,116,372股,本公司共持有振业(北海)公司28,670,330股,占总股本的87.67%。

(二) 成立贵州振业房地产开发有限公司

2006年1月,本公司以自有资金出资人民币3000万元成立全资子公司贵州振业房地产开发有限公司,该公司经营范围为房地产开发。该公司成立后,又将本公司所持有的原董酒股份公司酒精厂70亩商住用地的土地使用权过户至该公司名下(详情参见本公司2006年度中期报告)。

(三) 龙华土地储备项目

公司于前一报告期与深圳市福永街道福围社区居民委员会签定协议,合作开发龙华清泉路项目,该项目规划总用地面积为8万平方米,项目初步规划为建筑容积率 ≤ 3.0 ,具体规划技术经济指标尚需报政府规划部门批准(详情参见本公司2005年度报告)。双方约定由本公司提供全部开发建设资金以及负责项目开发建设工作,项目建成后本公司分配95%的面积,福围居委会分配5%的面积。报告期内,公司继续就项目合作后续事项开展工作,但未取得实质性进展。

三、重大关联方交易事项

报告期内,公司无重大关联方交易事项。

四、重大合同

(一) 报告期内,公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保,截至2006年12月31日,尚未结清的担保金额计人民币21,742万元。该担保事项系房地产开发商为购买本公司商品房的业主所提供的担保,属于行业内普遍现象。单笔担保金额超过人民币伍仟万元的,由董事会全体成员2/3以上审核通过,单笔担保金额不超过人民币伍仟万元(含伍仟万元)的,由董事会授权董事长全权审批。

(二) 报告期内,公司为原控股子公司深圳市建业(集团)股份有限公司提供的人民币4,393.33万元连带责任担保已全部解除。

五、承诺事项

(一) 公司的承诺事项

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

（二）公司控股股东在股权分置改革中的承诺事项

根据《深圳市振业（集团）股份有限公司股权分置改革说明书》中的承诺，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会自股权分置改革方案实施之日起通过深圳证券交易所交易系统连续买入本公司股票，以8000万元增持本公司股份13,279,547股，占本公司总股本的5.24%。该部分增持股份于2006年9月12日解除锁定，可上市流通。至此，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会本次增持股份计划已全部实施完毕。截至报告期末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有该等股份13,259,583股，减少了19,964股。

六、股权激励计划实施情况

（一）实施股权激励计划履行的相关程序：为保证股权分置改革的顺利进行，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”）于2005年12月7日下发（深国资委[2005]764号），批准在本公司实施股权激励计划，即“深圳市国资委将其拥有的深振业A总股本6%的股份，分三年出售给公司管理层，出售价格为2005年中期每股净资产。管理层每年在实施股权激励计划之前必须按出售价格的20%预先向公司交纳风险保证金。如不能完成董事会制定的业绩考核任务，则缴纳的风险保证金不予退还”。该股权激励计划作为《股权分置改革方案》的要点之一，于2005年11月23日进行了公开披露，并于2005年12月13日-16日经股权分置改革相关股东会议审议通过。经董事会薪酬与考核委员会提议，本公司第五届董事会第十三次会议于2006年2月20日审议通过《股权激励计划实施办法》，并于2006年2月24日进行了公开披露。

（二）触及激励条件的情况：经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，本公司2005年度加权平均净资产收益率为10.22%，达到了2005年度实施股权激励计划的激励条件。

（三）缴纳风险保证金情况：激励对象已于2006年1月24日足额缴纳风险保证金。

（四）对激励对象的考核情况：2006年5月15日，董事会薪酬与考核委员会2006年第一次定期会议对公司2005年度经营目标责任指标完成情况和全部激励对象2005年度完成绩效目标情况进行了考核，认为公司完成了2005年度业绩考核目标，所有激励对象均完成了年度绩效目标，符合实施股权激励计划和计提长期激励基金的条件。

（五）长期激励基金提取情况：2006年3月27日，经2006年第二次临时股东大会批准，公司可以在2005、2006、2007年度的加权平均净资产收益率分别不低于7%、9%、11%时，于2006、2007、2008年采用超额累进的办法计提一定比例的长期激励基金，用于支付所应缴纳的部分受让款项，提取的长期激励基金计入提取当年的成本费用。2006年5月18日，经第五届董事会第十八次会议审议通过，公司按2005年度加权平均净资产收益率10.22%计提2006年长期激励基金共计16,799,744.60元（含税），全部激励基金已在缴纳相关税费后用于支付22名管理层受让第一期（2005年度）激励股份所应缴纳的部分受让款项。

（六）行权价格的调整：2006年10月20日，深圳市国资委下发《关于深振业实施第一期股权激励计划的批复》（深国资委[2006]425号），同意本公司对第一期股权激励计划予以行权。其中：行权总量为公司总股本的2.4%，股权来源为深圳市国资委限制性流通股，行权价格为3.89元/股。2006年11月1日，本公司参与第一期股权激励计划的管理层签署了《关于自行支付第一期股权激励计划补充行权价格的承诺书》，承诺自愿按孰高原则（“股权激励计划草案摘要公布前一个交易日的公司标的股票收盘价”与“股权激励计划草案摘要公布前30个交易日内的公司标的股票平均收盘价”之较高者）受让第一期激励股份，实际行权价4.07元/股与股权激励计划批准的行权价3.89元/股之差额部分由管理层自筹资金解决。2006年11月9日，深圳市国资委书面确认本次行权价格的调高。本公司法律顾问就实施第一期（2005年度）股权激励计划出具了表示认可的法律意见。

（七）第一期（2005 年度）股权激励计划行权情况：激励对象于 2006 年 11 月 13 日按照自愿调高的行权价格 4.07 元/股向深圳市国资委足额缴纳第一期（2005 年度）激励股份行权款项。本公司董事会于 2006 年 11 月 17 日审议通过《关于实施第一期（2005 年度）股权激励计划的决议》，同意公司管理层实施第一期（2005 年度）股权激励计划。第一期（2005 年度）激励股份于 2006 年 12 月 14 日由深圳市国资委过户至各激励对象名下。

实施第一期（2005 年度）股权激励计划的激励对象名单和行权数量为：

受让激励股份对象	职务	激励股份数量	占本期激励股份的比例
李永明	董事长	1346903	22.12%
李富川	总经理	646513	10.62%
罗 力	党委副书记	646513	10.62%
翁 翕	副总经理	646513	10.62%
林茂德	副总经理	646513	10.62%
方东红	董事会秘书	646513	10.62%
公司其它业务骨干	共 16 人	1508528	24.78%
合 计		6087996	100%

（八）激励股权的禁售要求：

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。

（九）关联方回避情况：

在制定和实施股权激励计划的审批过程，涉及相关事项的关联董事、薪酬与考核委员会关联委员均按规定程序在表决中予以回避，公司独立董事也就相关事项发表了表示同意的独立意见。

七、公司接受调研及采访情况

报告期内，公司共接待机构和个人投资者电话及实地调研数百起。在接待调研及采访时，公司及相关信息披露义务人按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，严格遵循公平信息披露的原则，维护投资者公平获得信息的权力，未有实行差别对待政策，未有有选择的、私下的、提前向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。

八、报告期内，公司继续聘任深圳南方民和会计师事务所担任财务审计工作，拟支付2006年度财务审计工作报酬38万元。该所已连续六年为公司提供审计服务。

九、其他重要事项

（一）内部控制制度

公司依据《公司法》、《公司章程》的有关规定，建立了完善的法人治理结构，并根据中国证监会和深圳证交所的要求建立、健全了公司内部控制制度。公司制定了《振业纲领》，内容涵盖了振业理念、员工手册、法人治理结构、业务管控系统、综合管理系统、党群工作系统、部门内部管理系统等方面，确保了法律、法规和公司内部规章制度、工作程序的贯彻执行及公司各项业务活动的健康运行，为编制真实、公允的财务报表提供了合理保证。公司审计监察部隶属于董事会，每年度对公司内部控制制度执行情况进行评审，并将评审结果提交董事会，以促进公司内部控制制度的进一步完善。

（二）关于土地增值税清算政策（国税发[2006]187号文）对本公司的影响

根据国家税务总局2006年12月28日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号），从2007年2月1日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地

产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目以分期项目为单位清算。截止2006年12月31日，上述政策仅对本公司开发项目“振业城一期”和“星海名城五期”具有一定影响。本公司房地产开发项目“星海名城五期”根据“超率累进税率”征收方法测算的增值额未达到20%，本期未预提土地增值税，“振业城一期”按2006年度销售收入的0.5%预缴了土地增值税后，预提了土地增值税2,368万元，2005年度本公司对“振业城一期”已预提了890万元土地增值税，合计预提土地增值税3,258万元，因具体的清算细则尚未出台，对整个项目的具体影响金额无法确定。本公司已于2007年1月19日就相关事项在指定媒体进行了信息披露。

（三）2006年3月，本公司变更注册地址，由原来的“深圳市罗湖区宝安南路振业大厦A座29-32层”，变更为“深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座11-17楼”。

（四）本公司 2006 年度审计报告签字会计师为深圳南方民和会计师事务所注册会计师袁龙平、田景亮。

第十章 财务会计报告

审计报告

深南财审报字（2007）第 CA116 号

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“振业集团”）财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日的资产负债表，2006 年度的利润表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是振业集团管理层的责任。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，振业集团财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了振业集团 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所

中国注册会计师

有限责任公司

袁龙平

中国注册会计师

田景亮

中国 · 深圳

2007 年 3 月 22 日

深圳市振业（集团）股份有限公司

合并资产负债表

2006年12月31日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2006-12-31	2005-12-31
流动资产			
货币资金	五、1	323,189,891.17	463,757,514.42
短期投资	五、2	-	6,890.00
应收票据		-	-
应收股利		-	-
应收利息		-	-
应收账款	五、3	5,153,117.44	128,047,255.51
其他应收款	五、4	52,351,042.36	63,789,199.89
预付帐款	五、5	441,468.74	3,419,750.20
应收补贴款		-	-
存 货	五、6	1,267,643,690.18	1,205,784,583.23
待摊费用	五、7	127,885.33	117,737.39
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,648,907,095.22	1,864,922,930.64
长期投资			
长期股权投资	五、8	148,554,120.89	167,362,490.16
长期债权投资		-	-
长期投资合计		148,554,120.89	167,362,490.16
固定资产			
固定资产原值	五、9	137,496,949.38	157,249,543.83
减：累计折旧	五、9	47,043,074.53	52,475,350.11
固定资产净值	五、9	90,453,874.85	104,774,193.72
减：固定资产减值准备	五、9	-	-
固定资产净额	五、9	90,453,874.85	104,774,193.72
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		90,453,874.85	104,774,193.72
无形资产及其他资产			
无形资产	五、10	1,028,382,963.98	411,519,944.94
长期待摊费用	五、11	2,627,296.10	4,492,428.91
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		1,031,010,260.08	416,012,373.85
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,918,925,351.04	2,553,071,988.37

深圳市振业（集团）股份有限公司

合并资产负债表（续）

2006年12月31日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2006-12-31	2005-12-31
流动负债			
短期借款	五、12	650,000,000.00	430,000,000.00
应付票据		-	-
应付账款	五、13	47,792,512.90	93,718,850.66
预收账款	五、14	78,580,494.80	226,537,087.05
应付工资		27,667,594.41	30,662,655.40
应付福利费		4,464,164.51	4,763,106.41
应付股利	五、15	4,550,885.53	1,342,470.59
应付利息		-	-
应交税金	五、16	14,799,873.74	44,927,020.11
其他应交款		238,249.91	801,111.68
其他应付款	五、17	171,605,542.02	231,811,547.89
预提费用	五、18	34,313,165.11	1,473,508.04
预计负债	五、19	2,384,071.91	3,181,178.87
递延收益		-	-
一年内到期的长期负债		350,000,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,386,396,554.84	1,069,218,536.70
长期负债			
长期借款	五、20	200,000,000.00	350,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款	五、21	6,115,430.19	4,321,746.64
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		206,115,430.19	354,321,746.64
递延税项			
递延税项贷项		-	-
负债合计		1,592,511,985.03	1,423,540,283.34
少数股东权益			
少数股东权益		52,795,956.66	26,850,146.68
股东权益			
股本	五、22	253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资		-	-
股本净额		253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	五、23	597,698,860.31	597,589,642.29
盈余公积	五、24	233,133,171.67	168,257,041.92
其中：法定公益金	五、24	-	77,067,511.12
未分配利润	五、25	189,730,316.64	83,999,174.13
其中：拟分配的现金股利		88,757,070.85	45,646,493.58
未确认的投资损失	五、26	(536,570.27)	(755,930.99)
股东权益合计		1,273,617,409.35	1,102,681,558.35
负债及股东权益总计		2,918,925,351.04	2,553,071,988.37

深圳市振业（集团）股份有限公司

合并利润及利润分配表

2006年度

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2006年度	2005年度
一、主营业务收入	五、27	1,254,539,195.00	1,433,864,802.95
减：主营业务成本	五、27	767,824,586.52	1,083,187,526.12
主营业务税金及附加		95,761,000.58	70,275,606.94
二、主营业务利润		390,953,607.90	280,401,669.89
加：其他业务利润	五、28	-	7,120,085.97
减：营业费用		28,216,479.44	45,537,857.33
管理费用		87,231,602.85	131,144,079.07
财务费用	五、29	24,453,738.02	30,401,175.17
三、营业利润		251,051,787.59	80,438,644.29
加：投资收益	五、30	(1,637,332.79)	50,896,283.11
补贴收入	五、31	962,133.35	-
营业外收入	五、32	3,998,661.02	4,573,930.95
减：营业外支出	五、33	1,259,201.61	19,334,735.27
四、利润总额		253,116,047.56	116,574,123.08
减：所得税		37,440,546.20	13,107,414.60
少数股东损益		(797,625.20)	(6,181,733.48)
加：未确认的投资损失		(219,360.72)	755,930.99
五、净利润		216,253,765.84	110,404,372.95
加：年初未分配利润		83,999,174.13	36,775,922.71
其他转入		-	-
六、可供分配利润		300,252,939.97	147,180,295.66
减：提取法定盈余公积		21,625,376.58	11,040,437.30
提取法定公益金		-	11,040,437.30
提取职工奖励及福利基金		-	-
提取储备基金		-	-
提取企业发展基金		-	-
利润归还投资		-	-
七、可供股东分配的利润		278,627,563.39	125,099,421.06
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		43,250,753.17	22,080,874.60
应付普通股股利		45,646,493.58	19,019,372.33
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		189,730,316.64	83,999,174.13
补充资料			
项 目		2006年度	2005年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		-	-
2、自然灾害发生的损失		-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		-	-
5、债务重组损失		-	-
6、其 他		-	-

深圳市振业（集团）股份有限公司

合并现金流量表

2006年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2006年度
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		1,172,668,185.26
收到的税费返还		962,133.35
收到的其他与经营活动有关的现金	五、34	48,150,603.83
现金流入小计		1,221,780,922.44
购买商品、接受劳务支付的现金		634,326,197.70
支付给职工以及为职工支付的现金		59,008,608.43
支付的各项税费		139,974,232.28
支付的其他与经营活动有关的现金	五、35	140,406,256.64
现金流出小计		973,715,295.05
经营活动产生的现金流量净额		248,065,627.39
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		1,154,048.90
取得投资收益所收到的现金		190,026.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		1,344,075.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		741,736,386.90
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		741,736,386.90
投资活动产生的现金流量净额		(740,392,311.52)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		18,176,626.20
借款所收到的现金		850,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		26,403.04
现金流入小计		868,203,029.24
偿还债务所支付的现金		430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		86,388,505.91
支付的其他与筹资活动有关的现金		55,462.45
现金流出小计		516,443,968.36
筹资活动产生的现金流量净额		351,759,060.88
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		(140,567,623.25)

深圳市振业（集团）股份有限公司

合并现金流量表（补充资料）

2006年度

金额单位：人民币元

项 目	2006年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	216,253,765.84
减：未确认的投资损失	(219,360.72)
加：少数股东本期损益	(797,625.20)
计提的资产减值准备	4,605,140.26
固定资产折旧	9,900,635.29
无形资产摊销	6,972,426.56
长期待摊费用摊销	5,009,297.69
待摊费用的减少	(9,931.24)
预提费用的增加	23,939,657.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	42,010.00
固定资产报废损失	106,069.65
财务费用	24,453,738.02
投资损失	1,267,419.68
存货的减少	(61,859,106.95)
递延税款贷项	-
经营性应收项目的减少	137,310,577.06
经营性应付项目的增加	(119,347,807.06)
其他	
经营活动产生的现金流量净额	248,065,627.39
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	-
一年内到期的可转换债券	-
融资租入固定资产	-
3、现金及现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	323,189,891.17
减：现金的期初余额	463,757,514.42
现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	(140,567,623.25)

深圳市振业（集团）股份有限公司

资产负债表

2006年12月31日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2006-12-31	2005-12-31
流动资产			
货币资金		258,759,153.19	414,981,922.62
短期投资		-	6,890.00
应收票据		-	-
应收股利		-	314,921.22
应收利息		-	-
应收账款	六、1	1,882,796.28	126,255,230.49
其他应收款	六、2	150,367,338.04	70,612,847.27
预付帐款		-	-
应收补贴款		-	-
存 货		946,007,839.09	1,129,327,561.18
待摊费用		-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,357,017,126.60	1,741,499,372.78
长期投资			
长期股权投资	六、3	385,429,548.99	263,995,662.33
长期债权投资		-	-
长期投资合计		385,429,548.99	263,995,662.33
固定资产			
固定资产原值		49,196,208.46	38,877,237.35
减：累计折旧		13,204,383.91	8,499,141.10
固定资产净值		35,991,824.55	30,378,096.25
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		35,991,824.55	30,378,096.25
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		35,991,824.55	30,378,096.25
无形资产及其他资产			
无形资产		1,015,511,275.49	408,481,058.24
长期待摊费用		263,333.23	439,424.40
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		1,015,774,608.72	408,920,482.64
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,794,213,108.86	2,444,793,614.00

深圳市振业（集团）股份有限公司

资产负债表（续）

2006年12月31日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2006-12-31	2005-12-31
流动负债			
短期借款		650,000,000.00	430,000,000.00
应付票据		-	-
应付账款		31,356,019.25	75,296,230.12
预收账款		62,469,731.06	211,234,655.22
应付工资		20,686,668.42	26,511,143.59
应付福利费		3,094,342.64	3,671,109.62
应付股利		2,982,969.90	-
应付利息		-	-
应交税金		1,586,545.72	29,508,943.89
其他应交款		170,512.84	588,742.43
其他应付款		168,274,531.58	211,867,355.27
预提费用		32,579,680.27	-
预计负债		2,384,071.91	3,181,178.87
递延收益		-	-
一年内到期的长期负债		350,000,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,325,585,073.59	991,859,359.01
长期负债			
长期借款		200,000,000.00	350,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		200,000,000.00	350,000,000.00
递延税项			
递延税项贷项		-	-
负债合计		1,525,585,073.59	1,341,859,359.01
少数股东权益			
少数股东权益		-	-
股东权益			
股本		253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资		-	-
股本净额		253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积		597,698,860.31	597,589,642.29
盈余公积		233,133,171.67	168,257,041.92
其中：法定公益金		-	77,067,511.12
未分配利润		184,204,372.29	83,495,939.78
其中：拟分配的现金股利		88,757,070.85	45,646,493.58
未确认的投资损失		-	0.00
股东权益合计		1,268,628,035.27	1,102,934,254.99
负债及股东权益总计		2,794,213,108.86	2,444,793,614.00

深圳市振业（集团）股份有限公司

利润及利润分配表

2006年度

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2006年度	2005年度
一、主营业务收入	六、4	1,159,696,399.34	748,900,612.40
减：主营业务成本		697,490,179.76	479,487,784.07
主营业务税金及附加		89,934,047.33	39,076,386.65
二、主营业务利润		372,272,172.25	230,336,441.68
加：其他业务利润		-	-
减：营业费用		23,586,145.40	37,139,880.62
管理费用		74,907,712.43	62,563,765.27
财务费用		24,155,770.90	32,849,631.81
三、营业利润		249,622,543.52	97,783,163.98
加：投资收益	六、5	(1,480,173.28)	25,793,376.12
补贴收入		-	-
营业外收入		1,349,499.02	699,687.35
减：营业外支出		1,090,631.96	3,782,787.28
四、利润总额		248,401,237.30	120,493,440.17
减：所得税		37,170,181.46	11,876,431.24
少数股东损益		-	-
五、净利润		211,231,055.84	108,617,008.93
加：年初未分配利润		83,495,939.78	38,060,052.38
其他转入		-	-
六、可供分配利润		294,726,995.62	146,677,061.31
减：提取法定盈余公积		21,625,376.58	11,040,437.30
提取法定公益金		-	11,040,437.30
提取职工奖励及福利基金		-	-
提取储备基金		-	-
提取企业发展基金		-	-
利润归还投资		-	-
七、可供股东分配的利润		273,101,619.04	124,596,186.71
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		43,250,753.17	22,080,874.60
应付普通股股利		45,646,493.58	19,019,372.33
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		184,204,372.29	83,495,939.78
补充资料			
项 目		2006年度	2005年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		-	-
2、自然灾害发生的损失		-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		-	-
5、债务重组损失		-	-
6、其 他		-	-

深圳市振业（集团）股份有限公司

现金流量表

2006年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2006年度
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		1,086,452,490.61
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		62,631,684.15
现金流入小计		1,149,084,174.76
购买商品、接受劳务支付的现金		387,826,369.29
支付给职工以及为职工支付的现金		25,970,763.45
支付的各项税费		130,144,997.63
支付的其他与经营活动有关的现金		206,962,950.10
现金流出小计		750,905,080.47
经营活动产生的现金流量净额		398,179,094.29
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		1,154,048.90
取得投资收益所收到的现金		188,272.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		1,342,321.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		739,355,679.42
投资所支付的现金		150,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		889,355,679.42
投资活动产生的现金流量净额		-888,013,357.81
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		850,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		850,000,000.00
偿还债务所支付的现金		430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		86,388,505.91
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		516,388,505.91
筹资活动产生的现金流量净额		333,611,494.09
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		(156,222,769.43)

深圳市振业（集团）股份有限公司

现金流量表（补充资料）

2006年度

金额单位：人民币元

项 目	2006年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	211,231,055.84
加：计提的资产减值准备	4,297,732.55
固定资产折旧	4,705,242.81
无形资产摊销	21,747,326.10
长期待摊费用摊销	5,926,271.00
待摊费用的减少	-
预提费用的增加	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	42,010.00
固定资产报废损失	-
财务费用	43,443,111.25
投资损失	1,269,173.45
存货的减少	182,496,771.23
递延税款贷项	-
经营性应收项目的减少	64,395,307.13
经营性应付项目的增加	(141,374,907.07)
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	398,179,094.29
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	-
一年内到期的可转换债券	-
融资租入固定资产	-
3、现金及现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	258,759,153.19
减：现金的期初余额	414,981,922.62
现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	(156,222,769.43)

所附附注为本会计报表的组成部分

深圳市振业（集团）股份有限公司

资产减值准备表

资产负债表附表 1
金额单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加数	因资产价值回升转回数	本期减少数 其他原因转出数	合计	期末余额
一、坏账准备合计	50,661,708.48			39,256,017.18	39,256,017.18	11,405,691.30
其中：应收账款	6,621,343.72			4,756,586.03	4,756,586.03	1,864,757.69
其他应收款	44,040,364.76			34,499,431.15	34,499,431.15	9,540,933.61
二、短期投资跌价准备合计	10.00			10.00	10.00	
其中：股票投资	10.00			10.00	10.00	
债券投资						
三、存货跌价准备合计	70,750,058.96		1,293,549.92		1,293,549.92	69,456,509.04
其中：库存商品			0.00		0.00	0.00
在建开发产品						0.00
包装物	4,724,000.00			0.00	0.00	4,724,000.00
开发产品	66,026,058.96		1,293,549.92	0.00	1,293,549.92	64,732,509.04
原材料						0.00
四、长期投资减值准备合计	47,495,355.75			14,792,000.00	14,792,000.00	32,703,355.75
其中：长期股权投资	47,495,355.75			14,792,000.00	14,792,000.00	32,703,355.75
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计				0.00		
其中：专利权						
商标权				0.00		
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						0.00
九、总计	168,907,133.19		1,293,549.92	54,048,027.18	55,341,577.10	113,565,556.09

股东权益变动表

资产负债表附表 2
金额单位：人民币元

项 目	2006年度	2005年度
一、股本：		
期初余额	253,591,631.00	253,591,631.00
本期增加数	-	-
其中：资本公积转入	-	-
盈余公积转入	-	-
利润分配转入	-	-
新增股本	-	-
本期减少数	-	-
期末余额	253,591,631.00	253,591,631.00
二、资本公积：		
期初余额	597,589,642.29	589,670,915.27
本期增加数	109,218.02	10,954,892.31
其中：股本溢价	-	-
接受捐赠非现金资产准备	-	-
接受现金捐赠	-	-
股权投资准备	109,218.02	10,954,892.31
拨款转入	-	-
关联交易价差	-	-
外币资本折算差额	-	-
其他资本公积	-	-
本期减少数	-	3,036,165.29
其中：转增股本	-	-
期末余额	597,698,860.31	597,589,642.29
三、法定和任意盈余公积：		
期初余额	91,189,530.80	58,068,218.90
本期增加数	141,943,640.87	33,121,311.90
其中：从净利润中提取数	64,876,129.75	33,121,311.90
其中：法定盈余公积	21,625,376.58	11,040,437.30
任意盈余公积	43,250,753.17	22,080,874.60
法定公益金转入数	-	-
从公益金转入	77,067,511.12	-
本期减少数	-	-
其中：弥补亏损	-	-
转增股本	-	-
分派现金股利或利润	-	-
分派股票股利	-	-
期末余额	233,133,171.67	91,189,530.80
其中：法定盈余公积	79,989,574.22	58,364,197.64
任意盈余公积	76,076,086.33	32,825,333.16
四、法定公益金：		
期初余额	77,067,511.12	66,027,073.82
本期增加数	-	11,040,437.30
其中：从净利润中提取数	-	11,040,437.30
本年减少数	77,067,511.12	-
其中：集体福利支出	-	-
转入法定盈余公积	77,067,511.12	-
期末余额	-	77,067,511.12
五、未分配利润：		
期初未分配利润	83,999,174.13	36,775,922.71
本期净利润	216,253,765.84	110,404,372.95
弥补亏损	-	-
本期利润分配	110,522,623.33	63,181,121.53
期末未分配利润	189,730,316.64	83,999,174.13
六、未确认的投资损失：		
期初数	(755,930.99)	(1,406,317.16)
本期增加数	-	(755,930.99)
本期减少数	(219,360.72)	(1,406,317.16)
期末数	(536,570.27)	(755,930.99)

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

一、 公司基本情况

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）根据国家有关法律、法规的规定,经深圳市人民政府批准，于 1989 年 5 月 25 日成立，领取深司字 N23093 号企业法人营业执照。1992 年 4 月 27 日，经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准，本公司发行 A 股于深圳证券交易所上市。本公司至本年度末注册资本为人民币 25,359.16 万元。

2004 年 10 月 13 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳国资委”）深国资委（2004）223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。2004 年 10 月 26 日，深圳国资委以“深国资委（2004）254 号”《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳国资委持有，由深圳国资委直接监管，并履行出资人的职责。划转后，深圳国资委持有本公司 71,068,475 股国家股（占本公司总股本 28.02%）。

2006 年 1 月 12 日，本公司实施股权分置改革方案，深圳市国资委支付对价后持股数减少至 47,651,128 股（占本公司总股本比例 18.79%）。同时，深圳市国资委根据在本公司《股权分置改革说明书》中的承诺，自股权分置改革方案实施之日起两个月内，投入资金 8,000 万元择机增持本公司流通股股份，增持股份 13,279,547 股（占本公司总股本的 5.24%），增持后持股数为 60,930,675 股（占本公司总股本的 24.03%）。2006 年 12 月 14 日，本公司股权激励第一期受让的激励股份（6,087,996 股）业已办理过户手续。截至报告期末，深圳国资委持有本公司 54,822,715 股（占本公司总股本 21.62%），其中持有有限售条件股份 41,563,132 股，无限售条件股份 13,259,583 股。

本公司的主要经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理；各类工业与民用建设项目的建筑施工及装饰装修工程。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

二、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，资产取得时以历史成本为计价原则。期后定期或至少每年年度终了进行估价，合理预计可能发生的损失，并按规定计提减值准备。

5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇率折合人民币记账。年末各外币货币性资产和负债项目按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用，并在开始经营的当月计入当期损益；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按借款费用处理。

6. 现金等价物的确定标准

将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资等视为现金等价物。包括可在证券市场上流通的、购买日起三个月内到期的短期债券投资。

7. 短期投资核算

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

短期投资在取得时，以实际成本计价，即实际支付的全部价款扣除支出的价款中包含的已宣告或已到期尚未领取的现金股利或利息而确定的。短期投资持有期间收到的现金股利或利息，冲减投资的账面值，但已记入应收项目的现金股利或利息冲减原应收

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

项目。

期末，短期投资采用成本与市价孰低法计价，以单项投资来计算并确定计提短期投资跌价损失准备。

8. 坏账核算方法

坏账确认标准：

- 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回；
- 债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项。

坏账核算采用备抵法，坏账准备按期末应收款项余额（包括应收账款和其他应收款，但扣除应收按揭款项）与账龄分析法所确定的计提比率的乘积计提，各账龄段的计提比率为：

账 龄	计提比率
1 年以内	5%
1—2 年	6%
2—3 年	8%
3 年以上	10%

对账龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

9. 存货的核算方法

存货分为原材料、开发产品、在建开发产品、出租开发产品、工程施工等。

存货盘存制度采用永续盘存法，各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价；低值易耗品领用按五五摊销法摊销。

年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，按成本与可变现净值孰低的原则预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

开发用土地的核算方法：购买开发用的土地，根据“土地转让协议书”和“地价款呈批表”承付地价款，在开发之前计入无形资产并按受益期限摊销。开发时，根据拟开

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

发的可售商品房应分摊的单位成本（无形资产摊余价值）计入“在建开发产品”。

公共配套设施的核算方法：开发公共配套设施根据承包单位提出的“工程款呈批表”、“工程结算书”等承付工程款，计入“在建开发产品--公共配套费”科目。

出租开发产品、周转房的摊销方法：出租开发产品、周转房按直线法摊销。出租开发产品摊销年限为 40 年。唯以出租为目的的开发产品，期末列示于资产负债表“其他长期资产”项目中。

维修基金的核算方法：本公司根据深住[1997]39 号《深圳市住宅区公共设施专用基金管理试行规定》和《深圳市房屋本体维修基金管理规定》，按各开发产品总投资的 2% 提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”；竣工期满一年，多层住宅按 0.15 元/平方米，高层住宅按 0.25 元/平方米向业主收取房屋本体维修基金。

质量保证金的核算方法：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

开发项目发生借款利息及有关费用的会计处理：公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息及有关费用，在开发产品完工之前，计入“在建开发产品”，完工之后计入财务费用。

10. 长期股权投资核算方法

初始投资成本的确定

长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。初始投资成本按以下方法确定：

以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款(包括支付的税金、手续费等相关费用)，作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。收到补价的，按应

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

收债权的账面价值减去补价加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。收到补价的，按投出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资金额。

股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，若长期股权投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资公司所有者权益份额的差额，则设置“股权投资差额”明细科目核算。年末，对股权投资差额按被投资单位经营期限平均摊销，没有经营期限的按十年的期限平均摊销。初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额计入资本公积股权投资准备明细项目。

收益确定方法

若母公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%以下，或持有被投资公司有表决权资本总额 20%或以上但不具有重大影响的，按成本法核算；若母公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%或以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，按权益法核算。采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

长期投资减值准备

对长期投资按单项项目提取长期投资减值准备。期末，对长期投资逐项进行检查，如果由于市价持续下跌、被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值，则对可收回金额低于其账面价值的部分计提长期投资减值准备。对有确凿证据表明确实无法收回的长期投资，经适当程序批准后作为资产损失，冲销已计提的长期投资减值准备。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

11. 长期股权投资核算方法

初始投资成本的确定

按实际支付的价款扣除支付的税金、手续费等各项附加费用，以及支付的自发行日起至购入债券日止的应计利息后的余额作为实际成本，实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销，摊销方法为直线法。

收益确认方法

债券投资按期计算应收利息。计算的债券投资利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认为当期投资收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。

长期投资减值准备

对长期投资提取长期投资减值准备。年末，对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，并确认为当期投资损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

12. 固定资产计价及其折旧方法

固定资产的标准

固定资产是指使用期限超过 1 年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，亦作为固定资产。

固定资产的分类

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机械设备、运输设备、电子设备、其他设备。

固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金等计价；自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；投资者投入的固定资产，按评估确认的价值计价；在原有固定资产基础上进行改建、扩建的，按原有固定资产的价值，加上由于改建、扩建而发生的支出，减去改建、扩建过程中发生的变价收入计价；盘盈的固定资产，按重置完全价值计价；接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价，接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算,并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值(原值的 5%)确定其折旧率,年分类折旧率如下:

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20-40 年	2.375-4.75%
机械设备	10 年	9.5%
运输工具	5 年	19%
电子设备	5 年	19%
其他设备	5 年	19%

固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则应当计入固定资产账面价值，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

额。除此之外的后续支出，在实际发生的当期确认为费用。

固定资产装修费用，符合上述原则可预资本化的，在“固定资产”科目下单设“固定资产装修”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修”明细科目仍有余额，将该余额一次全部计入当期损益。

经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，单设“经营租入固定资产改良”科目核算，并在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

固定资产减值准备

年末，对固定资产逐项进行检查，如果由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致其可收回金额低于期末账面价值的，则对可收回金额低于其账面价值的部分按单项项目计提固定资产减值准备。

13. 在建工程

在建工程是指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，在发生时按实际成本入账。其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益，在建工程在完工并交付使用时，确认固定资产，并截止利息资本化。每年年度终了，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已发生了减值，则计提相应的减值准备。

14. 借款费用的会计处理方法

资本化的条件

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

- 资产支出已经发生;
- 借款费用已经发生;
- 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

资本化金额的确定

至当期末止购建固定资产资本化利息的资本化金额，等于累计支出加权平均数乘以资本化率，资本化率按以下原则确定：

- 为购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；
- 为购建固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

15. 无形资产计价和摊销方法

对购入或按法律程序申请取得的无形资产，按实际支付金额入账；对接受投资转入的无形资产，按合同约定或评估确认的价值入账；购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按受益期限摊销，在商品房实际开发时，将土地使用权的账面价值（摊余价值）全部转入在建开发产品，因利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。各种无形资产按法定受益期限以直线法摊销。

年末，本公司对各项无形资产预计带来未来经济利益的能力进行检查，对预计可收回

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

金额低于其账面价值的，按单项资产计提减值准备。

16. 研究开发费核算方法

研究开发费直接计入当期损益。

17. 其他资产核算方法

开办费：在公司开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

长期待摊费用：有明确受益期的，按受益期平均摊销，其他项目按 5 年平均摊销。

18. 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- 该义务是企业承担的现时义务；
- 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

19. 收入确认原则

按以下原则确认营业收入实现，并按已实现的收入记账，计入当期损益。

商品销售：已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

提供劳务：按照完工百分比法确认相关的劳务收入，在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

提供他人使用本企业的无形资产等而应收的使用费收入：按有关合同、协议规定的收费时间和方法计算确认营业收入的实现。

出租物业、物业管理收入：按出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费按期确认经营收入。

20. 所得税的会计处理方法

本公司的所得税费用系采用应付税款法核算。

21. 重要会计政策、会计估计变更的说明

本公司 2006 年度未发生重大会计估计变更。

22. 重大会计差错更正的说明

本公司 2006 年度未发现重大会计差错。

23. 合并会计报表的编制方法

合并会计报表原则：对持有被投资单位有表决权资本总额 50%以上，或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。

合并会计报表编制方法：以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东损益；对符合比例合并法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等亦按所占比例份额予以合并。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

三、税 项

本公司适用的主要税种和税率

税 种	计税基数	税 率
营业税	房产销售收入	5%
	施工劳务收入	3%
增值税	商品或产品销售收入	6%
城市维护建设税	应交增值税营业税合计	1%
土地增值税	转让房地产增值额	*
教育费附加	应交增值税营业税合计	3%
消费税	商品或产品销售收入	25%
企业所得税	应纳税所得额	15%

* 2005 年 11 月 2 日，深圳市地方税务局发布《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6 号），对 2005 年 11 月 1 日之后（含 2005 年 11 月 1 日）签定合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。土地增值税采用超率累进的税率，对增值比例在 50%以下的按 30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50%未超过 100%的部分按 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按 60%的比例征收。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

四、 控股子公司及合营企业

1. 所控制的境内外所有子公司及合营公司情况及合并范围

公 司 名 称	注册地	法人代表	注册资本	实 际 投资额	持股 比例	主营 业务	是否 合并
深圳市振业物业管理有限公司	深圳市	王福志	6,000,000.00	6,000,000.00	100%	*1	是
深圳振业大厦投资发展有限公司	深圳市	李世明	11,000,000.00	11,000,000.00	100%	*2	否
深圳市振业贸易发展有限公司	深圳市	林茂德	2,000,000.00	2,000,000.00	100%	*3	否
深圳市建设（集团）公司金属结构厂	深圳市	张清泉	450,000.00	490,434.54	100%	*4	否
天津振业化工发展有限公司	深圳市	张清泉	4,500,000.00	4,500,000.00	100%	*5	否
贵州振业董酒股份有限公司	遵义市	张家驹	80,000,000.00	43,719,831.00	68%	*6	是
广西振业（北海）股份有限公司	北海市	修旭光	32,700,000.00	30,399,615.23	87.67%	*7	是
湖南振业房地产开发有限公司	长沙市	朱从满	150,000,000.00	120,000,000.00	80%	*8	是
贵州振业房地产开发有限公司	遵义市	陈义家	30,000,000.00	30,000,000.00	100%	*9	是

*1 物业管理；*2 物业管理及兴办实业； *3 国内商业及物资供销业；*4 金属物件制造；
*5 化工生产；*6 董酒生产；*7 房地产开发；*8 房地产开发；*9 房地产开发。

2. 本年度合并范围变化情况

公 司 名 称	变化情况	原 因
广东振业资产管理有限公司	减 少	*1
深圳振业大厦投资发展有限公司	减 少	*2
湖南振业房地产开发有限公司	增 加	*3
贵州振业房地产开发有限公司	增 加	*4

*1、该公司于 2006 年 3 月 6 日在广东省工商行政管理局核准注销登记。

*2、2005 年 12 月 30 日，本公司决定对深圳市振业大厦投资发展有限公司（以下简称“大厦公司”）进行业务调整：本公司新成立资产经营部，承接大厦公司的物业租赁业务；深圳市振业物业管理有限公司承接大厦公司的物业管理业务；大厦公司不再开展经营活动。业务调整基准日为 2005 年 12 月 31 日。2006 年 1 月，大厦公司完成业务、人员、资产、财务等方面的调整和移交。 2006 年 5 月 8 日，本公司决定注销大厦公司。2006 年 6 月完成大厦公司清算。截止 2006 年 12 月 31 日工商登记注销尚在办理

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

中。

*3、2005 年 12 月 26 日，本公司董事会临时会议以通讯表决方式审议通过，决定与 B&F&LGROUP LIMITED 合作开发湖南长沙岳麓区浪琴湾项目（深振业董字[2005]51 号）。根据该决议精神，于 2005 年 12 月 28 日再经董事会临时会议以通讯表决方式审议通过，决定收购佰富利公司 80%的股权，根据深圳德明会计师事务所有限责任公司出具的《佰富利公司二〇〇五年十月三十一日会计报表的审计报告》和深圳市中企华资产评估有限公司出具的《佰富利公司资产评估报告书》，确定收购价格为人民币 9,256,180.64 元，同时变更成立湖南振业房地产开发有限公司（以下简称“湖南振业公司”），由湖南振业公司与长沙市国土部门签订浪琴湾项目的《国有土地使用权出让协议》，并由本公司与 B&F&L GROUP LIMITED 根据所占股权比例追加投入注册资本达到人民币 1.5 亿元（折合 1849.57 万美元），合作开发湖南长沙岳麓区浪琴湾项目（深振业董字[2005]52 号）。公司于 2005 年 12 月 28 日与 B&F&L GROUP LIMITED 签订《股权转让协议》及《补充协议》，并于 2006 年 1 月根据所占股权比例追加投入注册资本，浪琴湾项目国有土地使用权已于 2006 年 1 月 26 日过户至湖南振业公司名下。2006 年 6 月 26 日，湖南振业公司的注册资本变更为 1.5 亿元，其中本公司出资 1.2 亿元占股比例为 80%，B&F&LGROUP LIMITED 出资 0.3 亿元占股比例为 20%。本公司自 2006 年 1 月起合并湖南振业公司报表。

*4、2006 年 1 月 26 日，本公司出资成立贵州振业房地产开发有限公司（以下简称“贵州振业公司”）。贵州振业公司注册资本 3000 万元，本公司出资 3000 万元占股比例为 100%。本公司自 2006 年 1 月起合并贵州振业公司报表。

3. 未纳入合并范围的子公司情况

天津振业化工发展有限公司、深圳市建设(集团)公司金属结构厂及深圳市振业贸易发展有限公司已停业多年且本公司对其已计提全额减值准备。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

五、 会计报表主要项目注释

1. 货币资金

种 类	2006.12.31			2005.12.31		
	原币金额	折合率	折人民币	原币金额	折合率	折人民币
现 金						
RMB	370,272.19	1.00	370,272.19	426,275.68	1.00	426,275.68
HKD	42,081.68	1.004	42,278.20	31,381.94	1.04	32,637.22
USD	6,880.00	7.81	53,723.86	7,059.03	8.07	56,966.40
现金小计			466,274.25			515,879.30
银行存款						
RMB	317,583,078.88	1.00	317,583,078.88	457,734,459.06	1.00	457,734,459.06
HKD	5,015,169.73	1.004	5,038,590.40	5,109,925.70	1.04	5,314,322.73
USD				--	--	--
银行存款小计			322,621,669.28			463,048,781.79
其他货币资金						
RMB	101,947.64		101,947.64	192,853.33		192,853.33
合 计			323,189,891.17			463,757,514.42

货币资金年末较年初减少 14,057 万元，减幅 30%，主要变动原因系本公司于 2006 年度增加土地储备，支付购地款 8.5 亿元所致；其他货币资金主要是存放在银行的保证金。

2. 短期投资

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	--	--	6,900.00	10.00

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

3. 应收账款

账 龄	2006.12.31			2005.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	3,386,257.67	48.25	169,575.68	103,487,313.31	76.85	89,115.80
1-2 年	5,256.00	0.07	--	3,084,845.67	2.29	185,090.74
2-3 年	12,887.17	0.18	12,887.17	3,551,212.92	2.64	1,614,621.28
3 年以上	3,613,474.29	51.49	1,682,294.84	24,545,227.33	18.22	4,732,515.90
合 计	<u>7,017,875.13</u>	<u>100</u>	<u>1,864,757.69</u>	<u>134,668,599.23</u>	<u>100</u>	<u>6,621,343.72</u>

应收帐款年末较年初减少 12,765 万元，降幅 95%，主要原因是本公司主要开发项目“振业城一期”年初大量的应收按揭款收回，而“星海名城五期”系 2006 年 5 月入伙，截至 2006 年 12 月 31 日止，按揭款项基本均已收回。

应收账款年末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

年末应收账款中前五名欠款单位欠款合计 190.40 万元，占应收账款总额的 27%。

本年度本公司对多年未收回的应收账款进行核销，已获准核销 258.64 万元。

截止 2006 年 12 月 31 日止，应收账款余额中计提全额和专项坏账准备 146.78 万元，详细情况如下：

债务人名称	金 额	计 提 原 因
自由城酒家	512,027.61	欠款多年，收回可能性不大
亨 泰 瑞	955,847.36	欠款多年，收回可能性不大
合 计	<u>1,467,874.97</u>	

4. 其他应收款

账 龄	2006.12.31			2005.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	8,695,482.18	14.05	251,894.46	17,122,475.33	17.83	856,123.77
1-2 年	6,689,789.91	10.81	409,607.17	5,023,844.72	4.55	301,430.68
2-3 年	4,433,422.32	7.16	354,026.00	31,100,559.17	28.17	2,488,044.73
3 年以上	42,073,281.56	67.98	8,525,405.98	54,582,685.43	49.45	40,394,765.58
合 计	<u>61,891,975.97</u>	<u>100</u>	<u>9,540,933.61</u>	<u>107,829,564.65</u>	<u>100</u>	<u>44,040,364.76</u>

其他应收款年末较年初减少 4594 万元，降幅 43%，主要原因是 1、本年度对多年挂帐

深圳市振业（集团）股份有限公司

会 计 报 表 附 注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

的债权进行了清理，并核销了 909.87 万元；2、收回及处理了秦皇岛泽昌房地产有限公司债权 3020 万元。

年末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

年末其他应收款中前五名欠款单位欠款合计 4,180 万元，占其他应收款总额的 68 %。

截止 2006 年 12 月 31 日止，其他应收款余额中计提全额和专项坏账准备 475 万元，详细情况如下：

债务人名称	金 额	计 提 原 因
大亚湾建材公司	1,500,000.00	欠款多年，收回可能性不大
大亚湾振业公司	1,151,909.63	欠款多年，收回可能性不大
大鹏海关	1,601,166.25	欠款多年，收回可能性不大
建材贸易公司	200,000.00	欠款多年，收回可能性不大
其 他	300,783.18	欠款多年，收回可能性不大
合 计	4,753,859.06	

其他应收款余额中计提全额和专项坏账准备金额较期初计提数 4019 万元减少了 3544 万元,主要原因有：1、收回及处理了秦皇岛泽昌房地产有限公司债权 3020 万元，年初计提的 1220 万元专项准备本年转出；2、根据本公司董事会决议核销挂帐多年的其他应收款转出全额计提准备 535 万元；3、因本年末合并大厦投资公司报表，减少全额计提 1265 万元。

5. 预付账款

账 龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金 额	比例	金 额	比例
1 年以内	441,468.74	100	3,419,750.20	100
1-2 年	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--
合 计	441,468.74	100	3,419,750.20	100

预付账款期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会 计 报 表 附 注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

6. 存 货

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	1,137,542.99	--	1,151,334.67	--
库存商品	7,507,600.20	--	6,608,674.14	--
包装物	7,514,561.26	4,724,000.00	7,230,149.03	4,724,000.00
低值易耗品	3,299,964.60	--	3,512,259.50	--
自制半成品	52,289,372.18	--	47,261,278.26	--
在产品	995,032.30	--	1,158,027.54	--
开发产品（1）	369,170,882.47	64,732,509.04	614,663,545.07	66,026,058.96
在建开发产品（2）	627,739,772.24	--	315,184,313.50	--
出租开发产品（3）	267,445,470.98	--	279,765,060.48	--
合 计	<u>1,337,100,199.22</u>	<u>69,456,509.04</u>	<u>1,276,534,642.19</u>	<u>70,750,058.96</u>

（1） 开发产品

项目名称	竣工时间	2006.1.1	本年增加	本年减少	本年其他减少	2006.12.31
金龙大厦	--	29,404,935.25	189,539.14	29,594,474.39	--	--
新城花园	1995.04	52,602,654.22	--	--	--	52,602,654.22
翠海一期	2000.12	39,847,124.61	--	1,242,541.44	--	38,604,583.17
翠海二期	2002.12	37,977,937.91	--	4,608,548.84	--	33,369,389.07
星海一期	2000.12	22,558,303.50	--	699,710.08	--	21,858,593.42
振业城一期	2007.1	320,632,884.70	80,063,877.24	291,744,556.85	--	108,952,205.09
星海二期	2002.12	60,135,226.38	--	2,316,912.42	--	57,818,313.96
星海三期	2004.08	38,042,382.59	--	1,741,330.12	--	36,301,052.47
星海五期	2006.5	--	372,431,452.08	355,555,657.45	--	16,875,794.63
北海宝丽小区	1995	8,434,105.03	240,241.00	8,674,346.03	--	--
北海宝丽二期	1995	5,027,990.88	85,372.88	3,587,337.57	--	1,526,026.19
北海振业二期	2006	--	6,594,417.25	5,332,147.00	--	1,262,270.25
合 计		<u>614,663,545.07</u>	<u>459,604,899.59</u>	<u>705,097,562.19</u>	<u>--</u>	<u>369,170,882.47</u>

深圳市振业（集团）股份有限公司

会 计 报 表 附 注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

（2） 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预 计 总投资	2006.12.31	2005.12.31
星海北大附中	2001.6	2002.6	6,143 万	--	19,313,408.53
星海名城五期	2005.1	2006.3	36,580 万	--	263,933,012.40
北海振业小区二期	--	--	--	--	2,099,134.19
北海宝丽小区三期	--	--	--	561,130.52	148,370.00
星海名城六期	2005.10	2007.6	72,635 万	317,692,606.81	28,019,386.01
星海名城七期	--	--	--	8,101,048.50	1,424,303.55
振业城二期	--	--	--	794,325.00	--
振业城学校	--	--	--	20,285,251.42	--
宝荷项目	--	--	--	436,585.00	--
湖南浪琴湾项目	2007.12	--	--	237,686,101.50	--
贵州董公寺项目	--	--	--	12,580,249.10	--
金龙大厦	2007.1	2007.12		29,594,474.39	--
零星工程	--	--	--	8,000.00	246,698.82
合 计				627,739,772.24	315,184,313.50

（3） 出租开发产品

项目名称	2006.1.1	本年增加	本年减少	2006.12.31
桂园市场	17,231,386.89	--	557,176.40	16,674,210.49
宝丽大厦	50,299,554.99	--	1,544,990.32	48,754,564.67
振业大厦	143,532,794.30	--	7,289,253.96	136,243,540.34
宝泉庄	10,087,400.91	--	265,219.78	9,822,181.13
振业景洲	37,328,575.50	--	1,991,532.40	35,337,043.10
振业梅苑	7,882,040.62	--	257,459.48	7,624,581.14
业城阁	13,403,307.27	--	413,957.16	12,989,350.11
合 计	279,765,060.48	--	12,319,589.50	267,445,470.98

截至 2006 年 12 月 31 日止，本公司持有上述物业的目的是为了出售，在未售出之前出租以获取租金收益。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会 计 报 表 附 注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

（4） 房地产存货跌价准备

项目名称	2006.1.1	本年增加	本年减少	2006.12.31
新城花园	38,432,509.04	--	--	38,432,509.04
金龙大厦	26,300,000.00	--	--	26,300,000.00
北海宝丽小区	1,293,549.92	--	1,293,549.92	--
合 计	66,026,058.96	--	1,293,549.92	64,732,509.04

房地产存货项目根据年末完工、在建的实际状况，对开发产品或在建开发产品年初数进行适当的重新分类。

7. 待摊费用

项 目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
保险养路费	59,832.76	94,500.00	99,207.76	55,125.00
预付租金	21,754.12	19,997.80	12,557.88	29,194.04
其 他	36,150.51	24,783.90	17,368.12	43,566.29
合 计	117,737.39	139,281.70	129,133.76	127,885.33

8. 长期投资

项 目	2006-1-1		本年增加	本年减少	2006-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	214,857,845.91	47,495,355.75	832,700.12	44,764,242.17	170,926,303.86	32,703,355.75
股权分置流通权	--	--	10,331,172.78	--	10,331,172.78	--
		47,495,355.75	11,163,872.9		181,257,476.64	32,703,355.75

*本年长期股权投资减少 4476 万元，主要原因有：1、合并范围变化，转出其他长期投资 1479.2 万元；2、对深圳建设财务有限责任公司的投资转让给深圳市能源集团有限公司，减少其他长期投资 1500 万元，股权转让手续尚在办理之中；3、因深圳市长城投资控股股份有限公司股权分置流通权，调整其长期投资成本 1033 万元；4、对深圳建设控股龙岗房地产有限公司长期投资 205 万元转让给深圳市建设家园物业服务有限公司，减少其他长期投资 205 万元；5、对合营企业惠阳市振业创新发展有限公司长期投资权益法调整，减少其他长期投资 259 万元。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

* 长期股权投资 股票投资

被投资单位名称	股 份 类 别	股票数量	投资比例	初始投资成本	年末余额	减值准备
深圳市长城投资控股股份有限公司	上市公司法人股	17,361,831	7.25%	82,777,131.90	75,092,763.12	--
深圳市金众（集团）股份有限公司	非上市公司法人股	5,288,456.00	4.53%	13,429,220.00	13,429,220.00	--
深圳市特皓（集团）股份有限公司	非上市公司法人股	9,320,451.00	15%	25,295,981.30	25,072,039.51	--
深圳市建业（集团）股份有限公司	非上市公司法人股	13,778,573.00	15%	29,524,498.49	26,703,037.94	--
振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	8,800,000.00	24%	10,000,000.00	10,640,776.87	--
天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	1.67%	3,375,000.00	3,375,000.00	--
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	0.25%	768,000.00	768,000.00	--
深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	7.14%	636,353.52	636,353.52	636,353.52
交通银行股份有限公司	上市公司法人股	90,920.00		100,000.00	100,000.00	--
贵州振业董酒股份有限公司*	非上市公司法人股	32,000,000.00	68%	--	--	24,240,000.00
合 计				165,906,185.21	155,817,190.96	24,876,353.52

* 本公司原持有贵州振业董酒股份有限公司（以下简称“董酒股份”）40%的股权，2003 年因与有关银行债权人的诉讼，经贵州省高级人民法院于 2003 年 12 月 15 日一审判决“本公司对其中 1100 万元贷款本息在上述最高额抵押合同项下设定的抵押物优先受偿后对不足部分向京华支行承担连带担保责任”（有关情况详见本公司 2003 年度财务报告），因此本公司于 2003 年度对该项投资计提了 2424 万元的减值准备。2004 年度有关各方在最高人民法院的主持下达成和解（有关情况详见 2004 年度财务报告），经过一系列的资产债务分割、股权转让协议之后，本公司出资 1172 万元收购 28%的股权，收购该次股权后比例达到 68%。因董酒股份 2006 年度仍处于恢复经营的阶段，亏损达 241 万元，本公司管理层认为对董酒股份的投资价值仍未恢复，因此没有转回该项减值准备。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

其他股权投资

被投资单位名称	投 资 起止期	投 资 金 额				占被投资 单位注册 资本比例	减 值 准 备
		初始金额	本年权益调整	累计权益调整	2006.12.31		
天津振业化工实业有限公司*1	1995	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	100%	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂*1	1989	490,434.54	--	--	490,434.54	100%	490,434.54
深圳建设集团财务有限公司	1996	15,000,000.00	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)	--	--	--
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00	(2,050,000.00)	(2,050,000.00)	--	--	--
高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00	--	--	1,200,000.00	--	--
深圳市振业贸易发展有限公司*1	1997	2,000,000.00	--	(615,923.71)	1,384,076.29	100%	1,384,076.29
深发贸易公司	2000	208,000.00	--	--	208,000.00		--
北海长江股份有限公司		525,000.00	--	--	525,000.00		294,500.00
北海乌家砖厂		1,219,991.40	--	(62,000.00)	1,157,991.40		1,157,991.40
惠阳市振业创新发展有限公司	2002	9,400,000.00	(2,591,069.39)	(3,756,389.33)	5,643,610.67	47%	--
合 计		<u>36,593,425.94</u>	<u>(19,641,069.39)</u>	<u>(21,484,313.04)</u>	<u>15,109,112.90</u>		<u>7,827,002.23</u>

*1 该等公司已停业清算，本公司已对其计提全额准备；

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

** 长期减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	--	--	636,353.52
深圳矩键股份有限公司*	3,000,000.00	--	3,000,000.00	--
深圳天极光电技术实业股份有限公司*	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--
贵州振业董酒股份有限公司	24,240,000.00	--	--	24,240,000.00
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	490,434.54	--	--	490,434.54
赛格培训中心招待所*	300,000.00	--	300,000.00	--
联华公司*	772,000.00	--	772,000.00	--
北海长江股份有限公司	294,500.00	--	--	294,500.00
美益塑料五金模具公司*	720,000.00	--	720,000.00	--
北海乌家砖厂	1,157,991.40	--	--	1,157,991.40
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	--	--	1,384,076.29
合 计	47,495,355.75	--	14,072,000.00	32,703,355.75

* 系本公司之子公司大厦投资公司 2005 年度零价格受让建业股份长期投资资产，本期大厦投资公司不再纳入合并范围，转出长期投资减值准备。

股权分置流通权

上市公司名称	股权分置改革前		相关股东会 通过日期	2006-12-31	
	原持股数量	原投资成本		股改送出股数	股权分置流通权
深圳市长城投资控股股份有限公司	19,750,451	85,423,935.90	2006.12.31	2,388,620	10,331,172.78
		85,423,935.90			10,331,172.78

本公司承诺：自深圳市长城投资控股股份有限公司改革方案实施之日起，在 12 个月内不上市交易或者转让。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

9. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原 值				
房屋及建筑物	97,073,525.48	332,034.05	20,531,995.03	76,873,564.50
机械设备	28,384,859.29	72,200.00	3,675,819.89	24,781,239.40
运输设备	8,718,279.17	1,804,418.00	1,811,592.98	8,711,104.19
电子设备	1,030,630.94	1,636,544.24	977,391.50	1,689,783.68
其他设备	4,305,552.65	1,592,328.88	1,437,490.43	4,460,391.10
固定资产装修	17,736,696.30	3,244,170.21	--	20,980,866.51
合 计	157,249,543.83	8,681,695.38	28,434,289.83	137,496,949.38
累计折旧				
房屋及建筑物	19,256,686.16	3,205,413.25	8,800,310.38	13,661,789.03
机械设备	21,244,176.11	1,498,729.33	2,665,895.03	20,077,010.41
运输设备	6,613,238.80	1,527,390.64	1,752,180.00	6,388,449.44
电子设备	644,363.87	1,182,266.37	906,728.74	919,901.50
其他设备	2,059,565.37	888,457.65	1,083,894.45	1,864,128.57
固定资产装修	2,657,319.80	1,474,475.78	--	4,131,795.58
合 计	52,475,350.11	9,776,733.02	15,209,008.60	47,043,074.53
净 值	104,774,193.72			90,453,874.85
减：固定资产 减值准备*	--			--
净 额	104,774,193.72			90,453,874.85

固定资产中房屋建筑物及机器设备减少 2421 万元；累计折旧减少 1146 万元，主要原因是下属单位贵州振业董酒股份有限公司下原酒精厂土地改为商业用地，将补偿拆迁该地上建筑及设备转入开发成本；运输设备和其他设备减少均系 2006 年度报废所致。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

10. 无形资产

类 别	原 值	期初余额	本期增加额	本期转出额	本 期 摊销额	期末余额
软 件	202,000.00	158,630.52	466,624.00	--	180,592.91	444,661.61
商标权	800,000.00	773,332.00	--	--	80,004.00	693,328.00
土地使用权	1,283,049,550.57	410,587,982.42	767,234,600.00	43,865,778.40	6,711,829.65	1,027,244,974.37
合 计	1,284,051,550.57	411,519,944.94	767,701,224.00	143,865,778.40	6,972,426.56	1,028,382,963.98
减：无形资产 减值准备*	--	--	--	--	--	--
净 额		411,519,944.94				1,028,382,963.98

商标权系本公司子公司董酒股份持有。

土地使用权

类 别	原 值	期初余额	本期增加额	本期转出额	本 期 摊销额	期末余额
星海名城	739,530,000.00	208,984,224.46	--	143,865,778.40	693,006.28	64,425,439.78
振 业 城	346,980,000.00	154,670,007.22	--	--	2,349,417.83	152,320,589.39
龙岗宝荷路	767,234,600.00	--	767,234,600.00	--	2,740,123.56	764,494,476.44
贵州董公寺	45,482,169.81	44,668,196.04	--	--	864,551.84	43,834,906.6
北海宝丽	2,589,205.40	2,265,554.70	--	--	64,730.14	2,200,824.56
合 计	1,283,049,550.57	410,587,982.42	767,234,600.00	153,816,677.74	6,711,829.65	1,027,244,974.37

本年新增加土地是购深圳市龙岗宝荷路 G02113—0019 宗地的土地使用权，用地面积 101566.2 平方米。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

11. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	年初余额	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	年末余额
装修费	11,682,512.58	201,413.46	593,307.54	,098,448.73	,986,240.31	1,696,272.27
对讲机	502,958.03	306,939.66	64,739.03	185,484.89	316,764.23	186,193.80
服装费	1,144,019.44	321,516.91	535,136.44	589,694.70	777,060.79	366,958.65
工具材料	630,554.27	292,374.18	160,581.87	363,537.94	541,136.16	89,418.11
局域网系统软件	529,804.59	185,851.37	31,400.00	192,131.33	504,684.55	25,120.04
广告牌	3,160,000.00	184,333.33	559,000.00	,580,000.10	,2,896,666.77	263,333.23
合 计	<u>17,649,848.91</u>	<u>492,428.91</u>	<u>144,164.88</u>	<u>,009,297.69</u>	<u>5,022,552.81</u>	<u>2,627,296.10</u>

12. 短期借款

借款条件及币种	2006.12.31		2005.12.31	
	原 币	折人民币	原 币	折人民币
信用借款：				
人民币	395,000,000.00	395,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款：				
人民币	--	--	120,000,000.00	120,000,000.00
保证借款：				
人民币	255,000,000.00	255,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
合 计	650,000,000.00	<u>650,000,000.00</u>	430,000,000.00	<u>430,000,000.00</u>

本公司借款中无逾期借款。

13. 应付账款

应付帐款年末较年初减少 4593 万元，降幅 49%，主要原因是本公司开发项目星海五期结算付款所致。

无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

14. 预收账款

账 龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	78,460,494.8	99.85	226,537,087.05	100
1-2 年	120,000.00	0.15	--	--
3 年以上	--	--	--	--
合 计	78,580,494.80	100	226,537,087.05	100

预收帐款年末数较年初数减少 14,796 万元，主要原因是本公司开发项目“星海名城五期”2005 年度已经预售，本年度达到收入确认条件。

本项目无欠付持有本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

本公司预收帐款年末余额中有预收房款 6,586 万元,有关情况如下：

项目名称	2006-12-31	2005-12-31	预计竣工时间	备 注
翠海花园	11,319,617.45	5,262,500.31	2003 年 6 月	*1
星海三期	4,121,201.00	6,770,162.33	2004 年 6 月	*1
星海五期	2,304,302.00	112,338,658.24	2006 年 5 月	*1
振业城一期	46,551,809.74	85,973,484.37	2007 年 6 月	*2
其 他	1,563,634.60	1,016,749.97		
合 计	65,860,564.79	211,361,555.22		

* 1 该等项目已竣工，该部分销售截至 2006 年 12 月 31 日止仍没有入伙或交清房款，未达到本公司房地产业务收入确认条件，因而仍结存于预收款项。

* 2 该项目大部分已经竣工，仅余湖滨小区尚未竣工。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

15. 应付股利

应付投资者名称	2006.12.31	2005.12.31
深圳市长城投资控股股份有限公司	1,512,608.04	--
深圳市建安集团有限公司	113,359.86	--
深圳市金众股份公司	440,062.38	--
深圳市动力有限公司	916,939.62	--
北海振业自然人股东	966,728.85	966,728.85
北海振业社团法人股东	601,186.78	375,741.74
合 计	4,550,885.53	1,342,470.59

16. 应交税金

税 种	税率	2006.12.31	2005.12.31
增值税		3,975,945.61	5,656,499.56
企业所得税	15%	4,348,212.88	15,273,074.97
城市维护建设税	1%	765,188.11	986,010.60
个人所得税		(3,616,575.13)	(3,452,472.56)
营业税	3%、5%	(2,503,261.98)	13,717,051.96
消费税		5,823,189.92	6,648,920.57
土地使用税		1,425,850.24	1,425,850.24
房产税		5,197,974.53	4,672,084.77
其 他		(616,650.44)	--
合 计		14,799,873.74	44,927,020.11

应交税金年末较年初减少 3013 万元，减幅 67%。主要原因是 2006 年度本公司预缴的营业税及所得税大于上年预缴数。

17. 其他应付款

其他应付款年末较年初减少 6021 万元，降幅 26%，主要原因是本年支付的公共设施专用基金 2456 万元；退回振业城一期内部认购诚意金及认购款 1363 万元；原结算中心转入应付广东振业资产管理公司款清理，减少 1000 万元。

其他应付款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

18. 预提费用

项 目	2006.12.31	2005.12.31
销售提成	554,313.94	903,067.69
土地增值税*	32,579,680.27	--
水电改造费	--	457,872.00
保险费	21,298.90	112,568.35
租 金	700,000.00	--
修理费	457,872.00	--
合 计	34,313,165.11	1,473,508.04

*本公司根据国家税务总局国税发【2006】187 号《关于关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及公司房地产项目开发情况计提了土地增值税，计入当期损益，详见<附注十一.3>。

19. 预计负债

项 目	2006.12.31	2005.12.31
预计延迟办证赔偿	2,384,071.91	3,181,178.87

本公司开发的星海、翠海等楼盘，因本公司未按约定期限办理房产证，2003 年度部分业主起诉本公司，要求本公司赔偿延迟办证的损失，大部分经和解或法院判决，本公司于 2003 年度按和解金额或判决金额预计应支付的赔偿损失，截至 2006 年 12 月 31 日尚未支付的预计赔偿损失 238 万元。

20. 长期借款

借款条件 及币种	年利 率%	2006.12.31		2005.12.31	
		原 币	折人民币	原 币	折人民币
担 保:					
RMB	5.76%	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
信 用:					
RMB	6.30%	200,000,000.00	200,000,000.00	--	--
合 计			550,000,000.00		350,000,000.00
其中：长期借款					
一年内到期长期负债			350,000,000.00		

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

21. 长期应付款

项 目	2006.12.31	2005.12.31
本体维修基金	6,115,430.19	4,321,746.64
合 计	6,115,430.19	4,321,746.64

22. 股 本

项 目	期初余额	本 期 增（减）变 动					小计	期末余额
		增发	配股	送 股	公积金 转 股	其 他		
一. 有限售条件股份								
1. 国家持股	71,068,475	--	--	(23,417,347)	--	(6,087,996)	--	41,563,132
2. 境内法人持股	24,716,116	--	--	(8,144,061)	--	--	--	16,572,055
3. 境内自然人持股	19,100	--	--	3,820	--	6,087,996	--	6,110,916
有限售条件股份合计	95,803,691	--	--	(31,557,588)	--	--	--	64,246,103
二. 无限售条件股份								
1. 境内上市的人 民币普通股	157,787,940	--	--	31,557,588	--	--	--	189,345,528
无限售条件股份合计	157,787,940	--	--	31,557,588	--	--	--	189,345,528
三. 股份总数	253,591,631	--	--	--	--	--	--	253,591,631

23. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	586,260,270.04	--	--	586,260,270.04
股权投资准备	11,329,372.25	109,218.02	--	11,438,590.27
合 计	597,589,642.29	109,218.02	--	597,698,860.31

股权投资准备本年增加系本公司下属单位董酒股份资本公积增加而形成的股权投资准备。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

24. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	58,364,197.64	98,692,887.70	--	157,057,085.34
任意盈余公积	32,825,333.16	43,250,753.17	--	76,076,086.33
法定公益金	77,067,511.12	--	77,067,511.12	--
合 计	168,257,041.92	141,943,640.87	77,067,511.12	233,133,171.67

25. 未分配利润

本公司董事会于 2007 年 3 月 22 日通过 2006 年度利润分配预案：2006 年度税后利润提取 10% 的法定盈余公积 21,625,376.58 元，提取 20% 的任意盈余公积 43,250,753.17 元，每 10 股派 3.5 元（含税），该利润分配预案尚须本公司股东大会批准；本公司合并未分配利润变动如下：

项 目	2006 年度
净利润	216,253,765.84
加： 期初未分配利润	83,999,174.13
其他转入	--
减： 提取法定盈余公积	21,625,376.58
提取公益金	--
提取任意盈余公积	43,250,753.17
支付 2005 年度现金股利	45,646,493.58
期末余额	189,730,316.64
其中：拟分配的现金股利	88,757,070.85

26. 未确认的投资损失

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未确认的投资损失	(755,930.99)	--	(219,360.72)	(536,570.27)

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

27. 主营业务收入及成本

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	本 年 数	上 年 数	本 年 数	上 年 数	本 年 数	上 年 数
房地产业	,160,121,671.76	751,657,222.75	698,728,245.70	483,351,118.04	461,393,426.06	268,306,104.71
施工行业	--	776,112,278.06	--	713,850,496.73	--	62,261,781.33
服务业	84,619,676.22	87,200,216.93	66,286,840.20	57,491,662.61	18,332,836.02	29,708,554.32
工 业	9,797,847.02	58,856,685.21	2,809,500.62	53,198,392.12	6,988,346.40	5,658,293.09
公司内部行业 间相互抵销	--	(239,961,600.00)	--	(224,704,143.38)	--	(15,257,456.62)
合 计	<u>,254,539,195.00</u>	<u>1,433,864,802.95</u>	<u>767,824,586.52</u>	<u>1,083,187,526.12</u>	<u>486,714,608.48</u>	<u>350,677,276.83</u>

本公司主营业务收入 97%以上来自于广东省深圳地区。

本年度房地产业收入增加 40,846 万元，增幅 54%，主要原因系 2006 年度房地产行业持续升温，销售楼盘面积大于 2005 年度。本年度工业收入较上年大幅下降且无施工行业收入，原因是 2005 年度合并了特皓股份和建业股份 1—7 月损益表，合并范围变动所致。

本公司来自前五名客户收入合计 6186 万元，占整个主营业务收入的 5%。

本公司的 2006 年房地产业毛利率（40%）较 2005 年（36%）略有增长，主要原因是 2006 年度“振业城一期”项目销售价格有所上升。

本公司的 2006 年服务业毛利率（22%）较 2005 年（34%）有所下降，主要原因是本公司服务业主要包括物业管理和房屋出租，2006 年合并范围变动使得合并的房屋出租业务减少，同时下属单位“振业物业管理公司”本年度新增管理项目（星海五期和振业城一期）前期投入成本较大导致毛利下降。

28. 其他业务利润

项 目	2006 年度	2005 年度
其他业务收入	--	16,469,715.68
减：其他业务成本	--	9,349,629.71
其他业务利润	<u>--</u>	<u>7,120,085.97</u>

本年无其他业务利润，主要原因是合并范围变化，2005 年度合并了特皓股份和建业股份 1-7 月利润表所致。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

29. 财务费用

项 目	2006 年度	2005 年度
利息支出	44,410,838.52	62,225,836.16
减：利息收入	4,554,439.61	8,704,390.79
资本化利息	16,121,588.81	27,533,320.87
汇兑损失	350,745.29	6,078.81
减：汇兑收益	546.00	--
其 他	368,728.63	4,406,971.86
合 计	24,453,738.02	30,401,175.17

财务费用本年度较上年度减少 595 万元，降幅 20%，主要原因是合并范围变化，2005 年度合并了特皓股份和建业股份 1-7 月利润表所致。

30. 投资收益

项 目	2006 年度	2005 年度
短期投资收益		
- 计提减值准备	--	(10.00)
- 处置股权投资收益	15,205.71	--
长期投资收益		
- 处置股权投资收益	173,077.00	50,605,076.70
- 联营或合营企业分配来的利润	--	2,021,990.95
- 年末调整的被投资公司权益净增减的金额	(1,827,369.27)	(937,022.92)
- 股权投资差额摊销	--	(1,434,112.55)
- 其 他	1,753.77	640,360.93
合 计	(1,637,332.79)	50,896,283.11

投资收益减少 5,253 万元，主要原因是 2005 年度存在出售子公司特皓股份及建业股份收益。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

31. 补贴收入

类 别	2006 年度	2005 年度
税费返还*	962,133.35	--
合 计	962,133.35	--

* 本公司下属单位贵州振业董酒股份有限公司收到的遵义市财政局退返的增值税。

32. 营业外收入

项 目	2006 年度	2005 年度
处置固定资产净收益	2,752,318.66	361,872.60
固定资产盘盈	--	681,505.27
政府财政节能补贴	200,000.00	--
房产销售违约金及更名费	944,671.05	--
罚款净收入	120.00	3,359,849.15
其 他	101,551.31	170,703.93
合 计	3,998,661.02	4,573,930.95

33. 营业外支出

项 目	2006 年度	2005 年度
处置固定资产净损失	118,599.65	1,067,728.12
债务重组损失	394,085.04	62,944.71
罚款支出	48,047.02	1,005,824.03
捐赠支出	314,535.50	650,000.00
延迟办证及其他赔偿	383,934.40	2,084,535.00
担保损失	--	14,174,447.77
其 他	--	289,255.64
合 计	1,259,201.61	19,334,735.27

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

营业外支出 2006 年度较 2005 年度减少 1,808 万元，减幅 93%，主要原因有：1、合并范围发生变化，特皓股份 2005 年 1-7 月新增担保损失 1,417 万；2、延迟办证补偿损失较上年有大幅减少。

34. 收到的其他与经营活动有关的现金

本年度收到的其他与经营活动有关的现金计人民币 48,150,603.83 元，具体情况如下：

项 目	2006 年度
利息收入	3,069,689.56
各项押金	15,176,433.50
秦皇岛项目欠款本金收回	20,000,000.00
本体维修基金	2,310,509.55
其 他	7,593,971.22
合 计	48,150,603.83

35. 支付的其他与经营活动有关的现金

本年度支付的其他与经营活动有关的现金计人民币 140,406,256.64 元，具体情况如下：

项 目	2006 年度
股权激励认购股权款	24,778,143.72
投标保证金	27,571,000.00
其他经营性往来款	19,850,000.00
广告宣传费	15,167,107.40
营业费用支付的现金	8,176,098.12
管理费用支付的现金	19,810,109.86
退各种押金	3,602,249.90
物业公司代付各类款项	11,784,457.39
其 他	9,667,090.25
合 计	140,406,256.64

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

六、 母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

账 龄	2006.12.31			2005.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	--		--	99,871,177.85	76.04	1,489.50
1-2 年	--		--	3,071,958.50	2.34	184,317.51
2-3 年	--		--	2,045,189.13	1.56	163,615.13
3 年以上	2,094,834.5	100	212,038.26	26,346,533.57	20.06	4,730,206.42
	4					
合 计	2,094,834.5		212,038.26	131,334,859.05	100	5,079,628.56
	4					

本公司应收账款期末余额较期初余额大幅减少，原因同附注<五.3>。

2. 其他应收款

账 龄	2006.12.31			2005.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	115,171,691.21	69.75	5,758,584.56	18,294,712.10	18.49	914,735.61
1-2 年	5,060,000.00	3.06	303,600.00	4,366,989.43	4.41	262,019.37
2-3 年	4,259,279.05	2.58	340,742.32	30,867,577.6	31.20	2,469,406.21
				3		
3 年以上	40,619,742.02	24.61	8,340,447.36	45,410,091.1	45.90	24,680,361.83
				3		
合 计	165,110,712.28	100	14,743,374.24	98,939,370.2	100	28,326,523.02
				9		

本年度其他应收款较上年大幅增长，主要是与下属子公司往来款。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

3. 长期投资

项 目	2006.1.1		本年增加	本年减少	2006.12.31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	295,246,526.68	31,250,864.35	169,955,930.43	58,853,216.55	406,349,240.56	31,250,864.35
股权分置流通权	--	--	10,331,172.78		10,331,172.78	--
			180,287,103.21	58,853,216.55	416,680,413.34	

股票投资

被投资单位名称	股 份 性 质	股票数量	投 资 金 额				占被投资单位 注册资本 比例	减值准备
			初始金额	本年权益调整	累计权益调整	2006.12.31		
深圳市长城投资控股股份有限公司	上市公司法人股	17,361,831	82,777,131.90	(10,331,172.78)	(7,684,368.78)	75,092,763.12	7.25%	--
深圳市金众股份有限公司	非上市公司法人股	5,288,456.00	13,429,220.00	--	--	13,429,220.00	4.53%	--
广西振业(北海)股份有限公司	非上市公司法人股	28,670,330	30,399,615.23	4,046,581.90	2,336,705.55	32,736,320.78	87.67%	--
振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	8,800,000.00	10,000,000.00	763,700.12	571,776.87	10,640,776.87	24%	--
天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	1.67%	--
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	768,000.00	--	--	768,000.00	0.25%	--
深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	636,353.52	--	--	636,353.52	7.14%	636,353.52
深圳市特皓股份有限公司	非上市公司法人股	9,320,451.00	24,205,619.23	--	866,420.28	25,072,039.51	15%	--
深圳市建业(集团)股份有限公司	非上市公司法人股	13,778,573.00	27,585,160.20	--	(882,122.26)	26,703,037.94	15%	--
贵州振业董酒股份有限公司	非上市公司法人股	32,000,000.00	52,957,528.87	(1,530,385.40)	(12,706,788.8)	40,250,740.07	68%	24,240,000.00
合 计			246,202,628.95	(7,051,276.16)	(17,498,377.14)	239,035,424.59		24,876,353.52

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

其他股权投资

被投资单位名称	投 资 起止期	投 资 金 额				占被投 资单位 注册资 本比例	减值准备
		初始金额	本年权益调整	累计权益调整	2006.12.31		
天津振业化工实业有限公司	1995	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	100%	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	1989	490,434.54	--	--	490,434.54	100%	490,434.54
高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00	--	--	1,200,000.00	--	
深圳市振业贸易发展有限公司	1997	2,000,000.00	--	(615,923.71)	1,384,076.29	100%	1,384,076.29
深圳建设集团财务有限公司	1996	15,000,000.00	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)	--	--	--
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00	(2,050,000.00)	(2,050,000.00)	--	--	--
深圳市振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	(18,805,953.55)	(11,000,000)	--	100%	--
深圳市振业物业发展公司	1993	6,000,000.00	296,570.23	712,603.34	6,712,603.34	100%	--
深圳市深发贸易公司	2000	208,000.00			208,000.00	10%	
惠阳市振业创新发展有限公司	2002	9,400,000.00	(2,591,069.39)	(3,756,389.33)	5,643,610.67	47%	
贵州遵义董酒销售有限公司	2005	100,000.00	--	--	100,000.00	10%	
湖南振业房地产开发有限公司	2005	120,000,000.00	(2,380,650.43)	(2,380,650.43)	117,619,349.57	80%	
贵州振业房地产开发有限公司	2006	39,950,899.34	(163,985.00)	(163,985.00)	39,786,914.34	100%	
合 计		<u>211,899,333.88</u>	<u>(40,695,088.14)</u>	<u>(34,254,345.13)</u>	<u>177,644,988.75</u>		<u>6,374,510.83</u>

股权分置流通权

上 市 公 司 名 称	股权分置改革前		相关股东会 通过日期	2006-12-31	
	原持股数量	原投资成本		股改送出股数	股权分置流通权
深圳市长城投资控股股份有限公司	19,750,451	85,423,935.90	2006.12.31	2,388,620	10,331,172.78
		<u>85,423,935.90</u>			<u>10,331,172.78</u>

本公司承诺：自深圳市长城投资控股股份有限公司改革方案实施之日起，在 12 个月内不上市交易或者转让。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

4. 主营业务收入及成本

项 目	主营业务收入(RMB)		主营业务成本(RMB)		主营业务毛利(RMB)	
	2006年度	2005年度	2006年度	2005年度	2006年度	2005年度
房 地 产 销售收入	1,134,623,809.16	748,900,612.40	681,208,034.55	479,487,784.07	453,415,774.61	269,412,828.3
租金收入	25,072,590.18	--	16,282,145.21	--	8,790,444.97	--
合 计	<u>1,159,696,399.34</u>	<u>748,900,612.4</u>	<u>697,490,179.76</u>	<u>479,487,784.07</u>	<u>462,206,219.58</u>	<u>269,412,828.3</u>

5. 投资收益

项 目	2006 年度	2005 年度
联营或合营企业分配来的利润	15,205.71	1,780,790.95
股权投资差额摊销	--	(1,434,112.55)
权益法调整	(1, 668, 455. 99)	(5,797,136.56)
处置投资收益	173,077.00	31,243,844.28
提取减值准备	--	(10.00)
合 计	<u>(1, 480, 173. 28)</u>	<u>25,793,376.12</u>

投资收益 2006 年度较 2005 年度减少 2,727 万元，主要原因是 2005 年度存在出售子公司特皓股份及建业股份收益。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会 计 报 表 附 注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

七、 关联方关系及其交易

（一） 关联方关系

1、存在控制关系的本公司股东

关 联 方 名 称	经济性质 或 类 型	法 定 代表人	注册地址	与本公司关系	主营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	全 民	郭立民	深圳市	本公司控股股东*	*

根据《中共广东省委、广东省人民政府关于深圳市深化行政管理体制改革试点方案的批复》（粤委〔2004〕6号），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”），为市政府直属正局级特设机构，代表深圳市人民政府履行出资人职责。

2、存在控制关系的本公司的子公司

存在控制关系的本公司子公司的有关情况详见“附注四、控股子公司及合营企业”。

3、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

存在控制关系的关联方注册资本本年度无变化，注册资本金额详见附注四。

4、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

本公司除下表列示的存在控制关系的关联方所持有股份发生变动外，其他子公司所持股份没有变化（详见附注四）；存在控制关系的关联方所持股份及其变化情况如下：

关联方名称	年 初 数		本 年 增 加		本 年 减 少		年 末 数	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
深圳市国资委	71,068,475	28.02	--	--	16,245,760	6.40	54,822,715	21.62
湖南振业房地产开发有限公司	--	--	120,000,000	80	--	--	120,000,000	80
贵州振业董酒股份有限公司	--	--	30,000,000	100	--	--	30,000,000	100
振业北海	25,553,958	78.14	2,991,717.12	9.53	--	--	28,545,675.12	87.67

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

5、不存在控制关系的关联方关系的性质

关 联 方 名 称	与本企业的关系
惠阳市振业创新发展有限公司	本公司联营公司

（二） 关联方交易

本公司 2006 年度无需要披露的重大关联方交易。

（三） 关联方应收应付款项

项 目	关 联 方 名 称	年 末 余 额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2006. 12. 31	2005. 12. 31	2006. 12. 31	2005. 12. 31
其他应收款	惠阳市振业创新发展有限公司	18,083,052.10	22,891,739.48	29.22	21.23
其他应付款	惠阳市振业创新发展有限公司	—	4,863,889.00	—	2.08

八、 或有事项

- 1、 本公司于 1992 年 5 月 30 日与深圳市南洋贸易有限公司（以下简称“南洋公司”）签署《合作兴建华润综合楼合同书》，就南洋公司在华润综合楼中所占 62.5%的产权部分合作开发（华润综合楼原由南洋公司与广东省国际关系调研室驻深圳办事处（以下简称“省驻深办”）合作开发，南洋公司占 62.5%，省驻深办占 37.5%），双方约定本公司出资南洋公司出地，建成后本公司获得 70%的面积，南洋公司获得 30%面积，该合作合同业经深圳市规划国土局批准。1995 年 10 月 26 日，深圳市金龙房地产开发有限公司（以下简称“金龙公司”）与省驻深办签署合作开发合同，约定就省驻深办在该项目中所占 37.5%的产权部分合作开发，至此该项目就成为一个以本公司和金龙公司出资，南洋公司和省驻深办出地的四方合作开发的项目。

1992 年 9 月 5 日，本公司与深圳明珠宝玉钟表有限公司（以下简称“明珠公司”）签署《合作兴建华润综合楼合同书》，就本公司在该项目中的 43.75%的权益中的 90%转由明珠公司投资，双方按投资比例分配利润。1993 年 1 月 15 日，本公司、明珠公司、深圳银光金属丝网有限公司（以下简称“银光公司”）签署协议，由银光公司承继明珠公司的合同权利及义务。1993 年 9 月 3 日，银光公司更名为深

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

圳金凯利实业发展有限公司（以下简称“金凯利公司”）。1995 年 4 月 18 日，本公司和金凯利公司将在振兴大厦（现称“金龙大厦”）中的房产合计 8232 平方米转让给广东国际信托投资公司深圳公司。

后因工程拖欠工程款一直未能办理竣工手续，金龙公司与省驻深办起诉我公司未履行出资义务，提出诉讼请求要求本公司履行 2,115 万元的出资义务，并赔偿 4,474 万元的经济损失。

2004 年 10 月 11 日，深圳市中级人民法院作出“（2002）深中法房初字第 55 号”民事判决书，要求本公司履行作为建设方的管理职责并应出资人民币 1359.51 万元，使项目尽快竣工。本公司与省驻深办均不服一审判决，向广东省高级人民法院提起上诉。

2005 年 9 月 5 日，广东省高级人民法院作出“（2005）粤高法民一终字第 24 号”终审判决书，要求本公司、省驻深办、金龙公司、南洋公司应共同合作将振兴大厦（现称“金龙大厦”）尽快建成，本公司应在判决生效之日起 30 日内出资人民币 1359.51 万元，省驻深办也应在本判决生效之日起 30 日内出资人民币 815.71 万元。2006 年 9 月 1 日，根据执行法院《通知书》，本公司应支付复工建设款项 2136 万元，省驻深办、金龙公司应付 1282 万元（截至本报告书披露之日，省驻深办、金龙公司尚未履行该义务）；通知确定该项目由本公司负责包干建设，复工建设资金不足部分，由本公司承担。2007 年 1 月 31 日，该项目取得《工程建设施工许可证》，预计于 2007 年 12 月竣工。根据审判法院指定的中介机构所作的审计报告，预计完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需 3,418 万元，本公司已于 2003 年度预计提 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。

2、本公司为购买本公司商品房的买受人的按揭贷款提供担保，截止 2006 年 12 月 31 日尚有未解除担保责任的贷款担保 21,742 万元。

3、1993 年 7 月 1 日，本公司与雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）《合作开发新城花园商住楼合同书》，三方约定由雄丰公司、九州公司提供土地以及负责项目的报建手续，本公司负责资金。2003 年 2 月 20 日深圳中级人民法院作出一审判决，确认上述开发合同无效，雄丰公司偿还本公司已投入的投资款 2,988 万元以及本公司借给

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

雄丰公司 1,300 万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉，在上诉期间有关各方达成的一致意见，2003 年 11 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，确认上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的 8 栋商住楼本公司分得 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，本公司目前正考虑以“利害关系人”的身份加入该执行案。据此，本公司已展开和农业银行、汕尾市城区法院的多次协商，涉案各方仍然无法就最终的执行方案达成一致。

九、 承诺事项

本公司与深圳市福永街道福围社区居民委员会（以下简称“福围居委会”）于 2005 年 12 月 28 日签署《合作开发项目协议书》，双方共同合作开发位于深圳市宝安区龙华街道办清泉路项目，该项目用地面积 81376.09 平方米，地价约 50000 万元。双方约定由本公司提供全部开发建设资金以及负责项目开发建设工作，项目建成后本公司分配 95% 的面积，福围居委会分配 5% 的面积。截止 2006 年 12 月 31 日，该项目尚未动工。

十、 资产负债表日后事项

- 1、根据财政部第 33 号令和财会[2006]3 号文《关于印发<企业会计准则第 1 号—存货>等 38 项具体准则的通知》的规定，公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新的企业会计准则，并按《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则的要求对 2007 年 1 月 1 日资产负债表进行调整。本公司已根据新的企业会计准则并结合公司实际情况厘定适当的会计政策，作出合理的会计估计，并经公司董事会批准。对于采用新的企业会计准则而发生的会计政策变更对本公司 2007 年 1 月 1 日股东权益产生

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

的影响，本公司业已编制新旧会计准则股东权益差异调节表，并根据证监发[2006]136 号文《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》，予以充分的披露。

2、本公司董事会于 2007 年 3 月 22 日通过 2006 年度利润分配预案：2006 年度税后利润提取 10%的法定盈余公积 21,625,376.58 元，提取 20%的任意盈余公积 43,250,753.17 元，每 10 股派 3.5 元（含税），该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

3、本公司董事会于 2007 年 3 月 22 日通过转让董酒股份股权和 233 亩土地的议案，拟通过公开挂牌的方式转让所持有的董酒股份 68%的股权和位于董酒股份厂区 233 亩土地使用权，要求拟受让方同时受让股权和土地使用权，挂牌交易价格不低于评估值。董酒股份欠本公司的周转借款，也应由拟受让方代为偿还本公司。

十一、其他重要事项

1、2006 年 2 月 20 日，本公司董事会通过《股权激励计划实施办法》，深圳市国资委承诺按 2005 年 6 月 30 日本公司每股净资产价格(3.89 元/股)出让 6%的股份(1522 万股)给本公司管理层。

上述股权激励计划分三期（2005 年至 2007 年）实施，若第三期实施完仍有剩余股份的，可延长至 2008 年实施。实施该计划的条件是：2005 年、2006 年、2007 年本公司加权平均净资产收益率分别不低于 7%、9%、11%（用于计算上述指标的净利润是扣除非经常性损益后净利润与扣除前较低者，但扣除的非经常性损益不包括公司依据发展战略或年度计划而处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益）。

根据该次会议通过的《关于计提长期激励基金的预案》，本公司在税前按下述办法计提长期激励基金，专用于支付前述受让款项。长期激励基金的计提采取超额累进的方法，具体规定如下：1、2006 年长期激励基金计提方法如下：2005 年度基本业绩考核指标为加权平均净资产收益率不低于 7%，加权平均净资产收益率在 7%以内的部分按 2005 年度净利润 8%的比例计提；7%-9%的部分，计提比例为 30%；9%-11%的部分，计提比例为 35%；11%以上的部分，计提比例为 40%，但计提的长期激励基金合计总额最高不超过扣除风险保证金后公司管理层

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

2005 年度所需支付的应缴纳受让股份的款项总额。2、2007 年长期激励基金计提方法如下：2006 年度基本业绩考核指标为加权平均净资产收益率不低于 9%，加权平均净资产收益率 9% 以内的部分按 2006 年度净利润 8% 的比例计提；9%-11% 的部分，计提比例为 30%；11%-13% 的部分，计提比例为 35%；13% 以上的部分，计提比例为 40%，但计提的长期激励基金合计总额最高不超过扣除风险保证金后公司管理层 2006 年度所需支付的应缴纳受让股份的款项总额，包括上一年度受让股份款项的缺口。3、2008 年长期激励基金计提方法如下：2007 年度基本业绩考核指标为加权平均净资产收益率不低于 11%，加权平均净资产收益率 11% 以内的部分按 2007 年度净利润 8% 的比例计提；11%-13% 的部分，计提比例为 30%；13%-15% 的部分，计提比例为 35%；15% 以上的部分，计提比例为 40%，但 2008 年计提的长期激励基金合计总额最高不超过扣除风险保证金后公司管理层 2007 年度所需支付的应缴纳受让股份的款项总额，包括前两年受让股份款项的缺口。

2005 年度（第一期）已达到股权激励计划实施条件。2006 年 5 月 22 日，本公司董事会通过《关于计提 2006 年长期激励基金的议案》，本公司提取长期激励基金 16,799,744.60 元，该项计提基金计入 2006 年当期费用核算。

本公司参加第一期（2005 年度）股权激励计划的李永明等 22 名管理层于 2006 年 11 月 1 日签订了承诺书，自愿按孰高原则，即股权激励计划公布前 30 个交易日（自 2005 年 9 月 19 日始至 2005 年 11 月 4 日止）的公司股票平均收盘价 4.07 元/股受让第一期激励股份，该行权价与原股权激励计划确定的行权价 3.89 元/股（即 2005 年中期每股净资产，亦是股权激励计划公布前 1 个交易日的公司股票收盘价）之差额部分由管理层自筹资金解决。管理层受让的激励股份已于 2006 年 12 月 14 日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理了过户手续。

- 2、根据本公司的股权分置改革方案，本公司全体非流动股东向全体流通股股东按比例支付股份对价，使流通股股东每 10 股获得 2 股股份。非流通股股东自方案实施后首个交易日起，即获得上市流通权。同时，深圳市国资委在方案实施后两个月内投入资金 8000 万元，择机增持本公司流通股，在完成上述增持后六个月内不出售该增持部分股份。

2005 年 12 月 16 日，上述方案在本公司相关股东会议上获得通过，2006 年 1 月 11 日本公司完成了股份变更登记手续。2006 年 3 月 14 日深圳市国资委已按承诺完成增持，增持股份已过锁定期。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

- 3、本公司采取的土地增值税政策系深圳市地方税务局 2005 年 11 月 2 日发布《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6 号），对 2005 年 11 月 1 日之后（含 2005 年 11 月 1 日）签定合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的办法征收土地增值税。一是对转让别墅、度假村、酒店式公寓取得的收入按 1% 预征；二是除别墅、度假村、酒店式公寓外，对转让其他房地产取得的收入按 0.5% 预征。

根据国家税务总局 2006 年 12 月 28 日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）从 2007 年 2 月 1 日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目以分期项目为单位清算。截止 2006 年 12 月 31 日，上述政策仅对本公司开发项目“振业城一期”和“星海五期”具有一定影响。本公司房地产开发项目“星海五期”根据“超率累进税率”征收的方法测算的增值额未达到 20%，本期未预提土地增值税，“振业城一期”按 2006 年度销售收入 0.5% 的预缴了土地增值税后，预提了土地增值税 2,368 万元，2005 年度本公司对“振业城一期”已预提了 890 万元土地增值税，合计预提土地增值税 3258 万元，因具体的清算细则尚未出台，对整个项目的具体影响金额无法确定。

十二、其他财务资料

1、非经常性损益

本公司 2006 年度非经常性损益合计 2,865,893.59 元，其明细如下：

项 目	金 额
股权处置收益	173,077.00
营业外收入	3,998,661.02
转回的减值准备	1,293,549.92
营业外支出	(1,259,201.61)
所得税	(1,340,192.74)
非经常性损益合计	2,865,893.59

营业外收支的具体内容详见“附注五、35 和附注五、36”，扣除非经常性损益后净利润为 213,387,872.25 元。

深圳市振业（集团）股份有限公司

会 计 报 表 附 注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

净资产收益率和每股收益

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（元/股）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	30.70	31.73	1.54	1.54
营业利润	19.71	20.37	0.99	0.99
净 利 润	16.98	17.55	0.85	0.85
扣除非经常性 损益后的净利润	16.75	17.32	0.84	0.84

上述非经常性损益和净资产收益率每股收益是根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号—非经常性损益》和《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》的要求编制的。

上述 2006 年度合并及母公司报表和有关附注，系我们根据企业会计准则、以及财政部颁布的《企业会计制度》及有关规定编制的。

公司法定代表人： **李永明**

主管会计工作负责人： **李富川**

日 期： 2007 年 3 月 22 日

日 期： 2007 年 3 月 22 日

财 务 总 监： **周复申**

会计机构负责人： **方东红**

日 期： 2007 年 3 月 22 日

日 期： 2007 年 3 月 22 日

深圳市振业（集团）股份有限公司
二〇〇六年十二月三十一日
新旧会计准则股东权益差异调节表及

审 阅 报 告

深南审阅报字（2007）第 SY004 号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称振业集团）新旧会计准则股东权益差异调节表（以下简称“差异调节表”）。按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136 号，以下简称“通知”）的有关规定编制差异调节表是振业集团管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定，我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序，审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。

此外，我们提醒差异调节表的使用者关注，如后附差异调节表中重要提示所述：差异调节表中所列报的二〇〇七年一月一日股东权益（新会计准则）与二〇〇七年度财务报告中列报的相应数据可能存在差异。

深圳南方民和会计师事务所

中国注册会计师

有限责任公司

中国注册会计师

中国 深圳

二〇〇七年三月二十二日

新旧会计准则股东权益差异调节表

重要提示：

本公司已于二〇〇七年一月一日起开始执行财政部于二〇〇六年颁布的《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），目前本公司正在评价执行新会计准则对本公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑并参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，本公司在编制二〇〇七年度财务报告时可能对编制“新旧会计准则股东权益差异调节表”（以下简称“差异调节表”）时所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而导致差异调节表中所列报的二〇〇七年一月一日股东权益（新会计准则）与2007年度财务报告中所列报的相应数据之间可能存在差异。

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	项 目 名 称	金 额
		2006年12月31日股东权益（现行会计准则）	1,273,617,409.35
1		长期股权投资差额	--
		其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	--
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	--
2		拟以公允价值模式计量的投资性房地产	--
3		因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	--
4		符合预计负债确认条件的辞退补偿	--
5		股份支付	--
6		符合预计负债确认条件的重组义务	--
7		企业合并	--
		其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	--
		根据新会计准则计提的商誉减值准备	--
8		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	--
9		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	--
10		金融工具分拆增加的权益	--
11		衍生金融工具	--
12	2	所得税	39,702,377.97
13	3	少数股东权益	59,976,586.62
14		其他	--
		2007年1月1日股东权益（新会计准则）	1,373,296,373.94

后附差异调节表附注为本差异调节表的组成部分。

企业负责人：李永明

主管会计工作的负责人：李富川

财务总监：周复申

会计机构负责人：方东红

深圳市振业（集团）股份有限公司

新旧会计准则股东权益差异调节表附注

截至 2006 年 12 月 31 日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、编制目的

公司于二〇〇七年一月一日起开始执行新会计准则。为分析并披露执行新会计准则对上市公司财务状况的影响，中国证券监督管理委员会于二〇〇六年十一月颁布了“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136 号，以下简称“通知”），要求公司按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，在二〇〇六年度财务报告的“补充资料”部分以差异调节表的方式披露重大差异的调节过程。

二、编制基础

差异调节表系公司根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条和“通知”的有关规定，结合公司的自身特点和具体情况，以 2006 年度合并财务报表为基础，并依据重要性原则编制。

对于《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条中没有明确的情况，本差异调节表依据如下原则进行编制：

1、子公司、合营企业和联营企业按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整，对于影响上述公司留存收益并影响本公司按照股权比例享有的净资产份额的事项，公司根据其业务实际情况相应调整留存收益或资本公积。

2、编制合并财务报表时，公司按照新会计准则调整少数股东权益，并在差异调节表中单列项目反映。

三、主要项目附注

1、二〇〇六年十二月三十一日股东权益（现行会计准则）的金额取自公司按照现行《企

业会计准则》和《企业会计制度》(以下简称“现行会计准则”)编制的二〇〇六年十二月三十一日合并资产负债表。该报表业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计,并于二〇〇七年三月三日出具了深南财审报字(2007)第 CA116 号的无保留意见审计报告。该报表相关的编制基础和主要会计政策参见本公司二〇〇六年度财务报告。

2、所得税

根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》的有关规定,公司二〇〇七年一月一日将对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响进行追溯调整,并将影响金额调整留存收益。据此,公司将因资产减值准备、长期股权投资差额累计摊消、开办费摊消、股权投资转让损失、应付工资、预提费用等所形成的,资产账面价值小于资产计税基础的所得税影响金额 46,883,007.92 元调增了留存收益。其中,增加属于公司的所有者权益 39,702,377.97 元,增加属于少数股东的权益 7,180,629.96 元。

3、少数股东权益

根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表会计准则》的有关规定,现行会计制度下的单列的少数股东权益,应当在合并资产负债表中所有者权益下以少数股东权益项目列示。故而,公司二〇〇七年一月一日将少数股东权益 52,795,956.66 元列于股东权益,同时,上述调增的属于少数股东权益的留存收益 7,180,629.96 元,亦列示于股东权益。

第十一章 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

深圳市振业（集团）股份有限公司董事会

二〇〇七年三月二十四日