证券代码:000006　　证券简称:深振业A　　公告编号:2011-009

深圳市振业（集团）股份有限公司

【2010】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除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
马兴文	董事	因公	李永明

1.3 公司年度财务报告已经中审国际会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 本公司法定代表人李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监江津、会计机构负责人方东红声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	深振业A
股票代码	000006
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座11-17层
注册地址的邮政编码	518008
办公地址	深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座11-17层
办公地址的邮政编码	518008
公司国际互联网网址	http://www.zhenye.com
电子信箱	szzygp@126.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	彭庆伟	杜洪、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

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
营业总收入(元)	2,338,734,540.68	1,849,235,813.72	26.47%	1,021,744,569.06
利润总额(元)	634,721,275.99	404,295,604.93	56.99%	161,570,255.74
归属于上市公司股东的净利润(元)	481,552,496.42	326,306,681.44	47.58%	150,219,758.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	457,820,596.16	217,162,348.75	110.82%	148,278,150.83
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,086,823,122.18	369,028,706.28	194.51%	-1,364,121,666.06
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
总资产(元)	8,568,302,263.18	7,272,027,535.15	17.83%	5,921,442,329.83
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	2,458,820,220.47	2,107,372,042.04	16.68%	1,602,022,358.78
股本(股)	760,774,893.00	507,183,262.00	50.00%	507,183,262.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.6330	0.4289	47.59%	0.1975
稀释每股收益(元/股)	0.6330	0.4289	47.59%	0.1975
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.6018	0.2854	110.86%	0.1949
加权平均净资产收益率(%)	21.14%	17.59%	3.55%	9.07%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	20.10%	11.71%	8.39%	8.95%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.43	0.73	95.89%	-2.69
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.23	4.16	-22.36%	3.16

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	26,555,155.24	主要系报告期内转让持有的深圳建工集团股权获得的投资收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,275,905.73	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-949,505.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,541,702.20	
所得税影响额	-6,689,872.33	
少数股东权益影响额	-1,485.45	
合计	23,731,900.26	-

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	13,860,584	2.73%		6,623,167		-599,250	6,023,917		19,884,501	2.61%
1.国家持股										
2.国有法人持股										
3.其他内资持股	3,865,320	0.76%		1,860,412		-361,240	1,499,172		5,364,492	0.71%
其中:境内非国有法人持股										
境内自然人持股	3,865,320	0.76%		1,860,412		-361,240	1,499,172		5,364,492	0.71%
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	9,995,264	1.97%		4,762,755		-238,010	4,524,745		14,520,009	1.91%
二、无限售条件股份	493,322,678	97.27%		246,968,464		599,250	247,567,714		740,890,392	97.39%
1.人民币普通股	493,322,678	97.27%		246,968,464		599,250	247,567,714		740,890,392	97.39%
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%		253,591,631		0	253,591,631		760,774,893	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
李永明	3,556,746	0	1,778,373	5,335,119	股权激励计划、管理层增持	详见注释
李富川	1,707,537	426,750	640,393	1,921,180	股权激励计划、管理层增持	同上
罗　力	1,707,537	187,500	760,019	2,280,056	股权激励计划、管理层增持	同上
监思远	913,690	0	456,845	1,370,535	股权激励计划、管理层增持	同上
蒋灿明	249,796	0	124,898	374,694	股权激励计划、管理层增持	同上
方东红	1,725,462	0	877,731	2,603,193	股权激励计划、、管理层增持、违规增持	同上
彭庆伟	144,496	0	72,248	216,744	股权激励计划、管理层增持	同上
李红光	144,496	0	72,248	216,744	股权激励计划、管理层增持	同上
郑　英	144,996	0	72,498	217,494	股权激励计划、管理层增持	同上
李世明	144,496	0	72,248	216,744	股权激励计划、管理层增持	同上
徐旭光	144,496	0	72,248	216,744	股权激励计划、管理层增持	同上
张军驹	144,496	0	72,248	216,744	股权激励计划、管理层增持	同上
郑　雷	144,496	0	72,248	216,744	股权激励计划、管理层增持	同上
汤东清	144,496	0	72,248	216,744	股权激励计划、管理层增持	同上
王福志	124,496	0	62,248	186,744	股权激励计划	同上
王旭良	124,496	0	62,248	186,744	股权激励计划	同上
何万英	124,496	0	62,248	186,744	股权激励计划	同上
蔡　鼎	983,690	0	491,845	1,475,535	股权激励计划、管理层增持	同上
林茂德	853,690	0	426,845	1,280,535	股权激励计划	同上
杨海斌	124,496	0	62,248	186,744	股权激励计划	同上
严天寿	124,496	0	62,248	186,744	股权激励计划	同上
江小泉	124,496	0	62,248	186,744	股权激励计划	同上
刘采青	124,496	0	62,248	186,744	股权激励计划	同上
董庆火	134,496	0	67,248	201,744	股权激励计划、管理层增持	同上
合计	13,860,584	614,250	6,638,167	19,884,501		-

注1：此部分为公司管理层所持有的有限售股份，限售原因系实施第一、二期股权激励计划及管理层增持计划所致，在实施了2007年度及2009年度利润分配方案后，股份数额发生了相应变化。其中：

①公司于2006年12月实施第一期股权激励计划，激励股份数量总计6,087,996股。该部分股份已于2009年2月11日解除限售。解除限售后公司董事、监事、高级管理人员持有的股份按照《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，每年通过集中竞价、大宗交易、协议转让等方式转让的股份数额不得超过其所持本公司股份总数的25%，其余部分仍保持锁定。

②公司于2008年2月实施第二期股权激励计划，激励股份数量总计4,505,847股。该部分股票的解锁条件为：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。

报告期内，第二期激励股份已进入解锁期，公司董事会将于房地产行业所有上市公司披露完毕2010年年度报告后，对公司解锁期内业绩情况进行考核并决定解除限售相关事宜。

③管理层于2008年12月实施股份增持计划，从二级市场增持股份共计1,064,400股，并承诺一定的限售条件。该部分股份的解锁条件为：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限售手续。在该部分股份的解除限售条件成就后，公司于2011年3月9日办理完成该部分股份的解除限售手续《详情请参阅2011年3月5日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。

注2：2009年，公司董事、总裁李富川先生通过二级市场卖出所持本公司股份569,000股，公司董事、党委副书记罗力先生通过二级市场卖出所持本公司股份250,000股。2010年，对上述二人所持的本年度可转让股份额度内的高管锁定股份进行解锁，其本年解除限售股数相应增加。

注3：报告期内，公司副总裁方东红先生违规买入本公司股票20,000股，由此导致其有限售条件股份增加15,000股。

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					72,966
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	19.93%	151,637,894	0	0
深圳市钜盛华实业发展有限公司	境内非国有法人	6.68%	50,826,424	0	0
深圳市远致投资有限公司	国有法人	5.81%	44,167,468	0	0
马信祺	境内自然人	4.91%	37,320,555	0	0
深圳市银通投资发展有限公司	境内非国有法人	3.32%	25,269,835	0	0
深圳市长城投资控股股份有限公司	境内非国有法人	3.31%	25,210,134	0	0
李永明	境内自然人	0.84%	6,411,250	5,335,119	0
罗力	境内自然人	0.40%	3,040,075	2,280,056	0
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.38%	2,925,372	0	0
方东红	境内自然人	0.36%	2,760,153	2,603,193	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		151,637,894		人民币普通股	
深圳市钜盛华实业发展有限公司		50,826,424		人民币普通股	
深圳市远致投资有限公司		44,167,468		人民币普通股	
马信祺		37,320,555		人民币普通股	
深圳市银通投资发展有限公司		25,269,835		人民币普通股	
深圳市长城投资控股股份有限公司		25,210,134		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		2,925,372		人民币普通股	
张？q		2,651,882		人民币普通股	
高华-汇丰-GOLDMAN, SACHS & CO		2,463,300		人民币普通股	
刘瑞		2,046,374		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市国有资产监督管理局系深圳市远致投资有限公司、深圳市长城投资控股股份有限公司的实际控制人；深圳市钜盛华实业发展有限公司及深圳市银通投资发展有限公司构成一致行动人关系；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

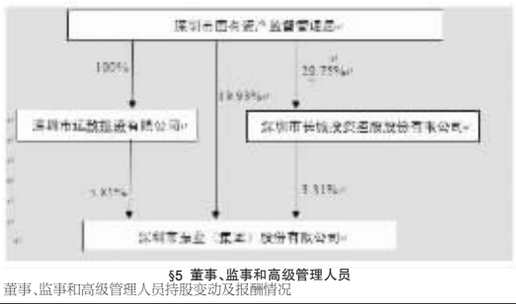
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司实际控制人和公司控股股东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：张晓刚。

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	54	2009年07月29日	2012年07月29日	4,742,328	6,411,250	实施2009年度利润分配方案及通过二级市场减持	90.15	否
李富川	总经理	男	50	2009年07月29日	2012年07月29日	1,707,716	2,561,574	实施2009年度利润分配方案	87.15	否
罗　力	董事	男	53	2009年07月29日	2012年07月29日	2,026,716	3,040,075	实施2009年度利润分配方案	73.17	否
江　津	财务总监	女	48	2009年07月29日	2012年07月29日	0	0		30.00	否
王勇健	董事	男	46	2009年07月29日	2012年07月29日	0	0		0.82	是
马兴文	董事	男	58	2009年07月29日	2012年07月29日	0	0		0.62	是
王苏生	独立董事	男	42	2009年07月29日	2012年07月29日	0	0		7.03	否
桂强芳	独立董事	男	53	2009年07月29日	2012年07月29日	0	0		7.03	否
廖耀雄	独立董事	男	46	2009年07月29日	2012年07月29日	0	0		6.82	否
郭其荣	监事	男	53	2009年07月29日	2012年07月29日	0	0		36.00	否
朱大华	监事	男	43	2009年07月29日	2012年07月29日	0	0		0.62	是
李红光	董事	男	38	2010年09月26日	2012年07月29日	144,496	216,744	实施2009年度利润分配方案	48.54	否
监思远	副总经理	男	54	2009年07月29日	2012年07月29日	913,690	1,370,535	实施2009年度利润分配方案	74.43	否
蒋灿明	副总经理	男	41	2009年07月29日	2012年07月29日	333,062	499,593	实施2009年度利润分配方案	73.23	否
方东红	副总经理	男	44	2009年07月29日	2012年07月29日	2,300,616	2,760,153	实施2009年度利润分配方案及通过二级市场减持、违规增持	73.17	否
彭庆伟	董事会秘书	男	41	2010年01月22日	2012年07月29日	144,496	216,744	实施2009年度利润分配方案	68.47	否
合计	-	-	-	-	-	12,313,120	17,076,668	-	677.25	-

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

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、二期股权激励计划及管理层增持计划所致。详情请参阅2006年12月14日、2008年2月13日、2009年1月5日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

注2：2010年5月13日，公司实施2009年度利润分配方案，以公司原股本507,183,262股为基数，向全体股东每10股送5股，公司董事、监事、高级管理人员持有的股份数量相应发生变化。

注3：报告期内，公司董事长李永明先生通过二级市场卖出其所持本公司股份702,242股；公司副总裁方东红先生通过二级市场卖出其所持本公司股份710,771股，并因操作失误违规买入本公司股份20,000股。

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	37	3	34	0	0	否
李富川	董事、总裁、党委副书记	37	2	34	1	0	否
罗　力	董事、党委副书记	37	3	34	0	0	否
江　津	董事、财务总监	37	3	34	0	0	否
马兴文	董事	37	3	34	0	0	否
王勇健	董事	37	3	34	0	0	否
王苏生	独立董事	37	3	34	0	0	否
桂强芳	独立董事	37	3	34	0	0	否
廖耀雄	独立董事	37	3	34	0	0	否

注：报告期内，公司董事、总裁李富川因工作原因委托董事长李永明出席公司第七届董事会2010年第二次定期会议并代行表决权。

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

不适用

年内召开董事会会议次数	37
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	34
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

2010年年初，房屋销售均价延续了2009年以来的较快增速，针对房价过快上涨的形势，国家加大对楼市的调控力度，政策措施密集出台。从2010年4月国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，到2010年9月国务院各部委的措施，乃至2011年1月国务院《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》和上海、重庆房产税开始试点，房地产信贷政策不断严格，限购范围进一步扩大，税收政策进一步严格，地方政府责任进一步明确，影响了国家调控房地产市场、坚决遏制房价过快上涨的决心。国家统计局数据显示，报告期内全国商品房销售面积增长10.1%，销售金额增长18.3%，但增速相对2009年明显回落，调控政策取得一定效果。面对宏观经济形势的变化，2011年国家经济工作重心也由确保经济增长向管理通货膨胀预期转变，货币政策不断收紧。公司判断，2011年房地产市场调控将成为市场常态，货币政策紧缩与房地产调控将产生“叠加效应”，这一方面会导致房地产市场的成交量和成交价格受到影响；另一方面会导致行业资金面出现紧缩局面，房地产公司融资难度将加大。

2、公司面临的经营风险

(1)政策风险：伴随房地产行业调控政策升级，房产税开始试点以及加息周期的来临，2011年房地产政策压力将进一步增大，公司需持续关注宏观政策对公司经营的影响并积极应对。

(2)市场风险：房地产宏观调控不断升级，将会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)资金风险：随着信贷的紧缩和进入加息通道，使得公司银行贷款难度加大，资金成本提高，公司销售资金回笼也会受到影响，这将加大公司资金风险。

(4)原材料价格上升的风险：2011年通胀压力较大，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2011年发展的基本思路是：坚持稳健、谨慎的发展策略，在加强资金管理、确保资金链安全的前提下，通过管理和创新不断提升公司创造收益的能力，并积极把握市场机遇，增加土地储备，实现可持续发展。

6.2 公司经营与管理情况回顾

2010年度，面对严厉、频繁的调控政策和错综复杂的宏观经济形势、公司全体上下深入研究、积极应对，狠抓项目开发、创新销售策略、加强企业管理，经营管理各项工作取得优异成绩。

1、审时度势、抢抓机遇、公司经营业绩再创新高

2010年，公司进一步加大对宏观政策的研究力度和对市场的动态监测力度，准确把握开发、销售节奏，全年实现营业收入23.39亿元，利润总额6.35亿元，归属于上市公司股东的净利润4.82亿元，分别较去年同期增长26.47%、56.99%、47.58%，净资产收益率达21.14%，年末总资产85.68亿元，归属于母公司的所有者权益24.59亿元，同比分别增长17.83%和16.68%，公司经营业绩再创历史新高。

①强化市场研究力度，及时调整营销策略，取得骄人销售业绩。2010年，调控政策接踵而至，房地产形势跌宕起伏，公司加强对政策和市场的研究、预测，精心分析项目特点，抓住了稍纵即逝的市场机会，取得了骄人的销售业绩，全年完成合同销售面积25.45万平方米，合同销售金额29.32亿元，结算面积21.34万平方米，结算金额23亿元，再创历史新高。

②合理把握开发进度，确保各项目按计划平稳推进。公司根据房地产行业走势和公司实际状况，及时调整了《三年滚动开发计划》，合理把握项目开发节奏，加强项目工程进度管理，确保项目按计划平稳推进，全年在建与新开工项目9个共164.06万平方米，全年投入项目开发资金超过14亿元，年内实现竣工面积36.08万平方米。

2、创新机制、强化管理，企业综合素质稳步提升

①加强战略管理，确立未来五年发展目标。围绕打造“百亿集团”的发展目标，公司在广泛调研、深入分析的基础上编制了《2011-2015年战略规划》，明确了未来五年发展路径和指导思想。公司加强战略规划执行力度，制定了《战略规划实施管理制度》，通过全过程动态监管、规划目标分解、效果评价分析、目标调整等切实可行的步骤和方法保障战略规划目标实施。

②转变企业管控模式，创新激励机制。公司调整管理思路，创新管理方法，顺利实现“两级法人、三级架构”管控模式转变，通过简政放权，把区公司的自主性、积极性及整体运行效率都得到有效提高。根据管控模式改革精神，公司全面修订《振业纲领》，进一步理顺了总部与地区公司的责、权、利关系，并建立起“以EVA为基础、以业绩为导向”的奖励薪酬考核模式，有效发挥了激励和约束作用，激发了地区公司的活力。

③推动项目管理精细化，提升产品竞争力。一是大力推进产品标准化，建立了《建筑产品设计性能与使用手册》及各类产品标准库，并将产品标准化初步研究成果运用到南宁与长沙等项目中，提高了效率和质量；二是推动成本控制体系化，编制了《建筑成本控制体系》，实现了成本管控在项目开发各个环节的全覆盖；三是推行项目质量、安全管理检查标准化，定期对项目质量、安全进行检查和量化考核，对查出的问题进行警示曝光、整改落实，对项目质量、安全完成优秀的项目进行奖励加分，有效提升了产品品质和安全管理水平。

④完善企业法人治理，规范上市公司运作。一是建立年度报告信息披露差错问责机制，强化信息披露问责，提升信息披露质量；二是加强《内幕信息及知情人管理制度》的执行力度，严格防范内幕交易；三是制定《投资者关系管理体系》，完善突发事件危机应急机制，促进投资者关系管理工作的系统化和精细化；四是加强内部审计，创新审计方式和手段，拓宽审计领域，有效防范监管风险。报告期内，公司荣膺“2010年度中国上市公司治理评价——最佳公司治理奖”、“深圳市2008-2010年度内部审计先进单位”、深圳证券交易所信息披露考评“优秀”评级，公司董事会荣获“2010中国房地产上市公司最佳董事会”。

⑤完善财务管理制度，资金运营成效明显。一是在进一步修订完善财务管理制度的基础上，总结经验、科学分析，制定了《财务管控体系》，搭建起全方位、立体化的财务管控框架，提高了财务管理水平，增强了财务风险防范能力。二是深入开展资金管理改革，制定《资金管理实施细则》，规范集团和地区公司的资金管理关系和结算纪律；与此同时，通过狠抓销售资金回笼、及时收回地区公司占用资金等措施，提升资金运营效率，降低运营成本。

⑥深入推进“精兵强将”计划，提升人力资源管理水平。一是组织落实“精兵强将”计划，积极探索多途径、多方式引进和培养人才；二是根据管控模式变革的要求，完成了集团总部定岗定编和岗位说明书的修订工作，调整了各部室的职责划分；三是建立了员工能力评价机制，完善职位退出机制，畅通了员工职业发展途径；四是加强员工教育培训，创建学习型团队，全年共组织各类培训28次，参加人次达1850人次。

⑦大力推进信息系统运用，创新管理手段。一是实现信息化应用系统升级，突破了后续深化应用瓶颈；二是拓展EAS系统功能，完成了租赁、招投标和合同管理系统建设，信息化应用的深度和广度进一步延伸；三是借助远程视频技术，对施工现场的质量、安全、进度进行视频监控，实现对施工过程的动态管理；四是应用网络技术进行档案“三统一”管理，并在此基础上实现了“文档一体化”，提升了档案管理水平。

⑧紧扣经营管理，加强企业文化建设。一是制定《企业文化战略规划》，明确今后一个时期的企业文化建设工作思路；二是加强企业文化宣传、教育，结合经营管理工作广泛开展了多种形式的企业文化学习实践活动，提高了员工对企业文化的理解和应用水平；三是积极开展丰富多彩的文体活动，落实员工关爱制度，增进了团队凝聚力。凭借企业文化建设方面的优异表现，公司被评为“特区建立30周年深圳市企业文化建设功勋单位”。

3、勇于承担社会责任，发挥良好的社会效益。

长期以来，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，2010年实现外地项目节能率≥50%，深圳项目节能率≥55%。公司大力推行项目质量、安全管理标准化，全面落实住宅质量保障各项规定。凭借在安全生产管理方面的出色表现，于2010年6月荣膺“深圳市2009年度安全生产工作先进企业”称号。

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。公司继续致力于承担对中小股东的权益保护，注重与投资者的沟通交流，于2010年5月荣获“深圳指数最佳媒体形象上市公司”。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再次获得“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：建立了《廉政建设工作体系》，通过定期双向廉政合作评价、发布廉洁过节公开信、廉政约谈等形式加强与各合作单位廉洁合作，互利共赢；诚实守信、稳健经营，按期支付银行贷款利息、切实保护债权人利益；积极履行社会公民责任，支持社会公益事业，共创社会和谐，报告期内向深圳慈善总会捐款100万元。

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㎡)	规划建筑面积(万㎡)	可售面积(万㎡) 商业	住宅	总计	项目现状	开工时间	竣工时间
星海名城七期	1.36	10.16	2.77	3.63(写字楼)	6.4	在建	2007.08	2011.08
振业城二-三期	9.2	7.73	0.2	7.2	7.4	已竣工	2007.09	2009.1
振业城四-五期 四期、五期1-7栋	5.98	23.46	0.1	10.91	11.01	已竣工	2007.11	2010.05
振业城四-五期 五期8-11栋			0.19	7.42	7.61	已竣工	2007.11	2011.03
振业城六-七期	4.09	11.61	0.06	8.62	8.68	在建	2010.1	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
振业峦山谷花园一期 7-13栋			0.06	13.31	13.37	已竣工	2007.09	2010.11
振业峦山谷花园二期	10.14	33.71	1	22.81	23.81	报建阶段	2011.03	2014.02
振业2青秀山1号(原南宁项目)	2.87	10.73	0	8.46	8.46	在建	2010.02	2012.04
惠阳·振业城 A组团	8	2.49	0	2	2	已竣工	2008.05	2009.11
一期及商务中心 B、C组团	12.34	5.14	0	4.2	4.2	已竣工	2008.05	2010.09(B) 2010.11(C)
惠阳·振业城二期 商务中心	2.42	1.93	—	—	1.93	在建		2011.07
惠阳·振业城二期 G、H组团	38.41	4.38	0.3	3.26	3.56	在建	2010.09	2011.11
惠阳·振业城二期 D组团		2.15	0	1.68	1.68	报建阶段	2011.06	2011.12
惠阳·振业城二期 剩余组团		77.17	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳新增地块	5.8	8.71	—	—	—	前期筹备	—	—
西安振业·泊墅一期	8.45	23.68	0.6	17.92	18.52	在建	2010.03	2012.05
西安振业·泊墅二期	8.95	26.84	—	—	—	前期筹备	—	—
天津·新博园(原天津项目1#地块、2#地块)	4.79	24.56	0.6	18.65	19.25	在建	2010.1	2012.12
长沙项目 一期	16.33	20.53	—	13.69	13.69	前期筹备	2011.07	2013.03
长沙项目 剩余	28.94	74.32	—	—	—		—	—

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

6.4 公司2011年经营计划及主要工作措施

1、2011年经营计划

①业绩指标

2011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分类指标

a.加大房地产销售力度，加快回笼资金，全年资金回笼31.35亿元。

b.资产负债率≤75%。

c.创建绿色节能住宅，公司在建项目节能率≥50%。

2、2011年工作措施

①以项目营销为龙头，抓好经营管理各项工作。一是在深入研究行业政策的基础上，科学制定年度营销计划，实施精准有效的广告宣传，提高营销策划水平，确保销售目标实现；二是继续加强产品标准化管理，建立质量管理体系，加强施工现场管理，保证施工质量和安全；三是科学统筹，加强项目开发计划管理力度，严格按计划推进各项工作；四是通过认真落实《建筑成本控制体系》，严格控制项目成本，确保项目预期收益。

②继续强化战略管理，提升战略管理水平。一是加强对宏观形势和房地产行业的研究工作力度，提高形势预测水平，准确把握市场方向，为决策提供可靠的依据。二是加强战略动态管理，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。

③深化管控模式改革，提升地区公司综合素质。一是通过加强对《振业纲领》的学习和消化，逐步完善相关制度流程，并进一步理顺总部与地区公司的责权关系，充分调动地区公司工作的主动性、积极性和创造性；二是深化经营机制创新，完善“以EVA为基础、以业绩为导向”的奖励薪酬考核模式，总结、推广各地区公司在经营管理方面好的做法和经验，全面提升地区公司经营管理水平；三是通过加强宣传、教育，完善EAS系统功能等措施，加强地区公司信息化应用能力，提高工作质量和效率；四是建立人力资源管控体系，帮助地区公司完善人力资源管理制度，提升人力资源管理水平。

④完善法人治理机制，提高公司规范运作水平。一是进一步理顺董事会、监事会及高级管理人员之间权责关系，并完善相关制度；二是通过完善制度、流程，加强教育、培训等措施，完善地区公司法人治理建设，提高地区公司规范化运营水平；三是加大《投资者关系管理体系》的执行力度，提升公司市值和投资者关系管理水平。四是继续稳步提升信息披露水平，加强内幕信息及知情人管理，严防内幕交易。

⑤建全内部控制体系建设，加大风险控制力度。一是全面落实财政部等五部委联合发布的《企业内部控制应用指引》等文件要求，制定内部控制体系建设工作计