

股票代码：000006

股票简称：深振业 A

公告编号：2007-024

深圳市振业（集团）股份有限公司 澄清公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要提示

1、振业城一期尾盘销售进度和销售价格存在不确定性，具体盈利水平需根据实际销售情况确定。星海名城六期项目销售进度、价格和入伙情况目前尚无法准确预计。

2、公司从 2004 年以来，已连续三年实现了业绩 100% 的增长。研究报告据此认为，以现在的开发规模与速度，公司有可能在 2008 年及 2009 年实现业绩增长 100%。但是，此预测未考虑到宏观调控因素和项目施工、销售进度的不确定性，尤其是规划施工报建审批的进度。

3、研究报告对公司 NAV 的测算是采用其估值模型进行的，并未披露该模型成立的假设和使用的参数。因此，本公司无法对研究报告测算出的数据的准确性和客观性予以评价。

4、公司向控股股东深圳市国资委进行询证，该委回函答复：“我委近期没有应披露而未披露的重大事项”。

一、澄清公告

（一）研究报告简述

4 月 24 日，中证网、全景网等网站转载了联合证券研究所鱼晋华分析师对本公司的研究报告《市场忽视，股价严重低估》（以下简称研究报告），主要内容如下：

1、公司近日披露一季度报告，每股收益 0.05 元，比去年同期下降 62%。同时公告中期预减 50% 以上。但这并不是由于公司盈利能力下降造成的，而仅仅是业绩上下半年分布不均所导致。公司今年有三大利润来源：振业城一期尾盘，星海名城六期，以及董酒转让收益。星海名城六期的入伙速度将决定公司今年业绩增长速度。保守来预测，公司今年每股收益仍可达 1.19 元。

2、得益于公司历史遗留问题的处理，业务架构的改善，以及内部管理的改善，深振业目前的资产质量，处在公司历史上的最好时期。以公司股本来看，公司土地储备规模相当充足。并且都已有较大升值，为未来盈利增长奠定了良好基础。

3、事实上，公司从 2004 年以来，已连续三年实现了业绩 100%的增长。以公司现在的开发规模与速度，我们预测公司在 2008 年及 2009 年，再创造连续两年业绩增长 100%的可能性也非常大。但公司业绩的持续增长并未引起市场足够重视。

4、公司每股 NAV 高达 23.71 元，比当年股价高出 34%。从相对估值来看，公司 2007 年及 2008 年动态 PE 分别为 15X 与 8X，股价明显被低估，具有非常大的价值吸引力。给与增持评级，合理价位为 25 元以上。

（二）对研究报告主要内容的说明

根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，公司董事会特对研究报告有关内容说明如下：

1、关于 2007 年的盈利水平

公司今年利润主要来源于振业城一期尾盘，星海名城六期，以及董酒股权等资产转让收益。

振业城一期可售面积 14.33 万平方米。截至 2006 年 12 月 31 日，已结转面积 10.5 万平方米，未结转面积 3.83 万平方米，其中 2.45 万平方米未销售。振业城一期尾盘销售进度和销售价格存在不确定性，具体盈利水平需根据实际销售情况确定。

星海名城六期项目可售面积 13.95 万平方米，已于 2007 年 3 月封顶，目前尚在定价论证及申办预售许可证阶段，预计 2007 年下半年竣工，争取年底入伙，其预售收入需待项目入伙后结转。该项目销售进度、价格和入伙情况目前尚无法准确预计。

为了集中资源专注于主业发展，规避经营风险，经第六届董事会第八次会议审议，公司决定通过公开挂牌的方式转让本公司持有的贵州振业董酒股份有限公司 5440 万股股权及 233 亩土地使用权（其地上建筑为董酒公司厂房和宿舍）。上述资产于 2007 年 4 月 4 日至 4 月 29 日在深圳市产权交易中心挂牌。假若按照公开挂牌价格完成上述资产转让，在冲回 2003 年计提的长期投资减值准备 2424 万元后，预计将增加当期收益 6000 万元。

上述事项我公司已于 2006 年度报告、2007 年的一季度报告和临时公告中予以披露，详情参见 3 月 24 日、4 月 4 日和 4 月 21 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮网（www.cninfo.com.cn）。

2、关于公司的资产质量

近年来，公司解决了大量的历史遗留问题，但金龙大厦合作建房纠纷正在执行中：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；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。

3、关于 2008、2009 年业绩的增长速度

公司从 2004 年以来，已连续三年实现了业绩 100% 的增长。研究报告据此认为，以现在的开发规模与速度，公司有可能在 2008 年及 2009 年实现业绩增长 100%。但是，此预测未考虑到宏观调控因素和项目施工、销售进度的不确定性，尤其是规划施工报建审批的进度：

(1) 由于房地产调控新政的影响，原振业城二期项目未能于 2006 年 7 月份如期开工。公司于 2006 年度调整开发计划，将原二期项目调整分为二-五期开发，二-三期项目目前仍在施工报建过程中，预计于 2007 年 7 月份开工；三期项目调整分为六-七期开发。

根据深圳市政府执行国十五条相关文件规定，“政府以招标、拍卖、挂牌方式出让土地使用权，竞得单位未取得施工许可证的商品住宅项目，原则上不需要进行套型结构调整”，振业城不需要按照 70/90 政策修改规划。振业城二-三期项目以 TOWNHOUSE 为主，开发面积约 8 万平方米；四-七期项目总开发面积约 30 万平方米，均以高层住宅为主。因此，振业城近 80% 的未开发的面积为高层住宅，产品附加值远远低于一期 TOWNHOUSE 项目。

(2) 星海名城七期项目初步计划以投资性房地产开发为主，现仍处于项目的策划设计和报建阶段，尚无实质性进展。

(3) 公司与深圳市福永街道福围社区居民委员会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。截至目前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。

(4) 长沙浪琴湾项目仍在办理前期拆迁工作，且由政府负责的项目公共配套设施建设尚无实质性进展。

(5) 惠阳项目现仍处于规划设计和报建阶段，尚无实质性进展。

(6) 宝荷项目由公司于 2006 年 9 月竞拍取得，该项目将严格执行 70/90 政策，“套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总住

宅面积的 100%”。该项目现仍处于规划设计和施工报建过程中，尚无实质性进展。

(7) 南宁项目由公司控股子公司广西振业（北海）股份有限公司于 2007 年 3 月竞拍取得，该项目将严格执行 70/90 政策，“套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总住宅面积的 70%以上”。现尚未就该项目开发开展实质性工作。

因此，公司未来项目开发存在振业城后期项目产品附加值较低、星海名城七期可能作为投资性房地产、龙华项目合作开发的难度、长沙项目拆迁问题、惠阳项目规划报建审批进度、宝荷项目和南宁项目套型限制和盈利水平等不确定因素。研究报告对公司 2008 年、2009 年业绩增长的预测未考虑上述不确定性和风险因素。上述开发项目我公司已于 2006 年度报告和临时公告中予以披露，详情参见 3 月 23 日、3 月 24 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮网（www.cninfo.com.cn）。

4、关于对公司 NAV 的测算

研究报告对公司 NAV 的测算是采用其估值模型进行的，并未披露该模型成立的假设和使用的参数。因此，本公司无法对研究报告测算出的数据的准确性和客观性予以评价。

(三) 公司另向公司控股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会进行询证，该委回函答复：“我委近期没有应披露而未披露的重大事项”。

(四) 截至目前，公司生产经营情况正常，没有应披露而未披露的重大信息。公司未对联合证券或其他特定对象单独披露、透露或泄露信息，联合证券对公司经营和重大项目的预测与估值均为其自行测算，本公司不能保证测算依据、测算方法的客观性和合理性。

三、董事会郑重提醒广大投资者：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮网（www.cninfo.com.cn）为本公司指定的信息披露媒体，公司所有信息均以公司在上述指定媒体正式披露的信息为准，请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇七年五月九日