

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2014-030

深圳市振业(集团)股份有限公司 2014 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人李永明、主管会计工作负责人蒋灿明、分管会计工作负责人方东红、财务总监于冰、会计机构负责人李红光声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	11,557,341,502.56	10,068,536,361.32	14.79%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,918,142,130.38	4,092,958,301.89	-4.27%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	158,366,052.35	-64.32%	649,854,441.03	-59.75%
归属于上市公司股东的净利润（元）	190,459,245.19	113.87%	239,601,134.17	-33.30%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,009,653.63	-98.84%	40,260,490.18	-88.71%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-941,255,004.20	-5.48%
基本每股收益（元/股）	0.1411	113.79%	0.1775	-33.30%
稀释每股收益（元/股）	0.1411	113.79%	0.1775	-33.30%
加权平均净资产收益率	4.78%	2.38%	5.81%	-4.09%

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	13,334,157.89	主要是处置子公司贵州公司无形资产所得。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	251,871,912.29	主要是公司转让所持有中洲控股股份所得。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	675,085.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	66,470,288.97	
少数股东权益影响额（税后）	70,222.92	
合计	199,340,643.99	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应

说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		42,248				
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	21.93%	296,031,373	0		
深圳市远致投资有限公司	国有法人	11.07%	149,466,953	0		
深圳市钜盛华实业发展有限公司	境内非国有法人	6.69%	90,327,990	0	质押	90,327,985
深圳华利通投资有限公司	境内非国有法人	4.99%	67,368,088	0	质押	67,200,000
马信琪	境内自然人	4.89%	66,042,459	0		
创邦集团有限公司	境内非国有法人	3.32%	44,841,323	0	质押	44,841,300
林丽华	境内自然人	0.61%	8,287,830	0		
胡祖汉	境内自然人	0.56%	7,590,933	0		
廖少龙	境内自然人	0.46%	6,169,200	0		
马团结	境内自然人	0.44%	5,905,434	0		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件普通股股份数量	股份种类			
			股份种类	数量		
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会		296,031,373	人民币普通股	296,031,373		
深圳市远致投资有限公司		149,466,953	人民币普通股	149,466,953		
深圳市钜盛华实业发展有限公司		90,327,990	人民币普通股	90,327,990		
深圳华利通投资有限公司		67,368,088	人民币普通股	67,368,088		
马信琪		66,042,459	人民币普通股	66,042,459		
创邦集团有限公司		44,841,323	人民币普通股	44,841,323		
林丽华		8,287,830	人民币普通股	8,287,830		
胡祖汉		7,590,933	人民币普通股	7,590,933		

廖少龙	6,169,200	人民币普通股	6,169,200
马团结	5,905,434	人民币普通股	5,905,434
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市远致投资有限公司的实际控制人；深圳市钜盛华实业发展有限公司、创邦集团有限公司及深圳华利通投资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。		
前 10 名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司自然人股东马信琪除通过普通账户持有 301,650 股外，还通过光大证券公司客户信用交易担保证券账户持有 65,740,809 股，实际合计持有 66,042,459 股；自然人股东林丽华、廖少龙、马团结分别通过中投证券公司、广发证券公司、国泰君安证券公司客户信用交易担保证券账户持有 8,287,830 股、6,169,200 股和 5,905,434 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、预付款项2014年9月30日期末数为851,337,311.14元，比年初数增加321.93%，主要原因系本年子公司参与土地竞拍支付保证金所致。
- 2、其他应收款2014年9月30日期末数为28,795,302.19元，比年初数增加32.42%，主要原因系期末保证金余额增加所致。
- 3、可供出售金融资产2014年9月30日期末数为90,063,902.62元，比年初数减少79.36%，系本年出售中洲控股股票所致。
- 4、无形资产2014年9月30日期末数为0，年初数为20,532,144.35元，系本年子公司贵州振业房地产开发公司无形资产已完成转让。
- 5、预收款项2014年9月30日期末数为1,898,041,709.67元，比年初数增加190.24%，主要原因系本年振业峦山谷花园二期、西安振业 泊墅二期（A组团）及长沙 振业城一期等在建项目预收房款增加所致。
- 6、应付职工薪酬2014年9月30日期末数为19,296,442.53元，比年初数减少61.40%，主要原因系本年发放已计提的以前年度奖励薪酬。
- 7、应付利息2014年9月30日期末数为26,176,231.33元，比年初数增加5,315.77%，系本年计提应付深圳市地铁集团有限公司合作开发投资款分期支付利息和应付深圳市人民政府国有资产监督管理委员会拆借资金利息所致。
- 8、应付股利2014年9月30日期末数为2,287,740.43 元，比年初数增加144.52%，系本年子公司广西振业房地产股份有限公司分配现金股利所致。
- 9、一年内到期的非流动负债2014年9月30日期末数为1,090,000,000.00 元，比年初数增加172.50%，系一年内到期的长期借款转入所致。
- 10、预计负债2014年9月30日期末数为0，年初数为3,228,291.37元，系本年子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司支付诉讼赔偿金所致。
- 11、递延所得税负债2014年9月30日期末数为30,870,112.81元，比年初数减少69.26%，主要原因系本年出售中洲控股股票所致。
- 12、其他综合收益2014年9月30日期末数为54,722,318.89元，比年初数减少79.16%，主要原因系本年出售中洲控股股票所致。
- 13、营业收入和营业成本2014年1-9月发生额分别为649,854,441.03元、379,300,057.79元，分别比上年同期数减少59.75%、56.87%，主要原因系本年公司项目结转减少导致收入成本同时减少所致。
- 14、营业税金及附加2014年1-9月发生额为72,031,008.50元，比上年同期数减少65.31%，主要原因系随着收入减少本年计提的各项税费减少所致。
- 15、销售费用2014年1-9月发生额为45,014,453.41元，比上年同期数增加64.49%，主要原因系本年广告推广费增加所致。
- 16、财务费用2014年1-9月发生额为70,060,985.50元，比上年同期数增加24,523.80%，主要原因系借款增加、利息收入减少及借款费用资本化比例降低所致。
- 17、资产减值损失2014年1-9月发生额为2,257,717.39元，比上年同期数增加521.37%，主要原因系本年部分应收款项坏账准备计提比例提高所致。
- 18、投资收益2014年1-9月发生额为256,937,132.69元，比上年同期数增加2,826.49%，主要原因系本年出售中洲控股股票实现投资收益。
- 19、营业外收入2014年1-9月发生额为14,415,700.07元，比上年同期数增加312.58%，主要原因系本年子公司贵州振业房地产开发公司结转无形资产转让收入所致。
- 20、所得税费用2014年1-9月发生额为75,649,859.97元，比上年同期数减少34.13%，主要原因系本年利润总额减少所致。
- 21、其他综合收益2014年1-9月发生额为-207,819,516.02元，比上年同期数减少385.82%，主要原因系本年出售中洲控股股票所致。

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内重大诉讼、仲裁事项进展如下：

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司前期披露的新城花园合作建房纠纷，2011 年 6 月 20 日，雄丰集团（深圳）有限公司以龙城公司、雄丰公司为被告向深圳中院提起涉案地块土地使用确权诉讼事项。深圳市中级人民法院已于 2012 年 7 月 23 日作出准许原告撤诉的裁定。报告期内，公司仍未就分割、拍卖、共同开发等可行性方案与农业银行、龙城公司清算组、雄丰公司、深圳中院取得一致意见。	2003 年 06 月 14 日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网 2003-009 号公告
公司前期披露的金龙大厦（原“振兴大厦”）合作建房纠纷一案，广东省高级人民法院已于 2005 年 9 月 5 日作出终审判决。报告期内无最新进展，案件仍在执行中。	2005 年 09 月 27 日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网 2005-027 号公告
公司控股子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司被汕尾金联实业有限公司（以下简称“汕尾金联”）起诉债权转让合同纠纷一案。2012 年 3 月 31 日，广东省惠州市中级人民法院下发(2010)惠中法民初字第 12 号民事判决书，驳回原告汕尾金联的诉讼请求。2012 年 4 月 19 日，原告汕尾金联不服一审判决提出上诉请求。2013 年 3 月 30 日汕尾金联不服二审判决，向最高人民法院申请再审，2014 年 5 月 26 日最高院驳回其申请。	2014 年 05 月 28 日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网 2014-017 号公告
公司前披露的向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会（现“华南国际经济贸易仲裁委员会”）提出对公司长沙项目合作方 B&F&L GROUP LIMITED（以下简称“佰富利集团”）仲裁请求一案。2013 年 6 月 8 日，佰富利集团向深圳中院提起诉讼，要求确认双方在原股权转让相关协议中制定的仲裁条款无效，2013 年 7 月 12 日，深圳中院作出终审裁定，驳回了佰富利集团的申请。2013 年 8 月 16 日，华南国际经济贸易仲裁委员会就本案作出《裁决书》，该裁决为终局裁决，自作出之日起生效。2014 年 3 月 4 日，公司收到深圳中院发出的传票，佰富利集团已向深圳中院提起诉讼，案号为（2014）深中法涉外仲字第 41 号，佰富利集团诉请撤销华南国仲深裁（2013）128 号仲裁裁决并由公司承担本案的诉讼费用。案件已于 2014 年 3 月 6 日开庭审理。截至本报告披露之日，该案件尚未作出裁定。	2014 年 03 月 22 日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网 2014-010 号公告

三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	深圳市国资委	如果计划未来通过证券交易系统出售所持公司解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5%以上的，控股股东将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。	2005 年 11 月 07 日	长期有效	履行中
其他对公司中小股东所作承诺	本公司	本公司在公司治理专项中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。	2007 年 10 月 31 日	长期有效	履行中
	深圳市国资委	深圳市国资委在本公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用我公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖我公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开信息的知情人名单，由我公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	2007 年 12 月 26 日	长期有效	履行中
承诺是否及时履行	是				

四、对 2014 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、证券投资情况

持有其他上市公司股权情况的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
000042	中洲控股	85,423,935.90	16,884,068	7.05%	6,418,136	1.34%	85,617,934.24	—	可供出售金融资产	原始股

000501	鄂武商A	768,000.00	287,668	—	287,668	—	3,952,558.32	—	可供出售金融资产	原始股
601328	交通银行	161,371.00	115,014	—	115,014	—	493,410.06	—	可供出售金融资产	原始股、配股

六、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒ 适用 ☐ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014 年 07 月 25 日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	招商基金、国信证券	1、公司与深圳地铁合作前景； 2、公司对国资国企改革消息的看法； 3、公司未来经营发展战略。
2014 年 08 月 07 日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	兴业证券	1、公司上半年项目开发情况； 2、公司重要股东持股情况； 3、公司债方案的进展情况； 4、公司土地储备策略。
2014 年 08 月 14 日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	嘉实基金	1、公司管理层考核情况； 2、公司土地储备策略； 3、公司与地铁合作项目进展情况。
2014 年 08 月 18 日	董事会办公室	实地调研	机构	方大证券	1、公司对所持有的中洲股份的处置计划； 2、公司土地储备策略； 3、公司项目开发及结算情况。
2014 年 09 月 03 日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	华泰证券	1、公司融资计划； 2、公司土地储备策略； 3、公司项目开发及销售情况； 4、公司债方案的进展情况。
2014 年 09 月 18 日	董事会秘书办公室	实地调研	机构	申银万国证券	1、国资国企改革计划； 2、公司土地储备策略； 3、公司项目开发及销售情况； 4、股东权益变动情况。
2014 年 07 月 01 日	董事会办公室	电话沟通	个人	深圳、西安、长沙、	1、公司项目进展情况；

-2014 年 09 月 30 日				广州、济南、天津、 三亚等地投资者 数十人	2、公司利润分配安排； 3、公司土地储备计划； 4、公司对行业未来走势的判断。
2014 年 07 月 01 日 -2014 年 09 月 30 日	董事会办公室	书面问询	其他	登陆深交所"上市 公司投资者关系 互动平台"的投资 者十余人	1、公司股东总户数； 2、公司对中洲控股减持计划的实施 情况； 3、公司债方案的进展情况； 4、公司对国资国企改革计划的看 法。

八、其他重要事项说明

（一）关于转让所持中洲控股股份进展情况

为提高资产利用效率，拓展资金来源渠道，公司于2014年8月13日召开第八届董事会2014年第二次定期会议，审议通过了《关于转让中洲控股股份的议案》，授权管理层根据市场情况择机出售所持有的中洲控股股票。截至2014年10月8日，公司管理层已通过深圳证券交易所大宗交易系统减持所持有的33,768,136股中洲控股股票，占中洲控股总股本比例7.05%，累计取得转让所得4.15亿元，预计对全年净利润的影响额约为2.33亿元（未经审计）。详情参见公司于2014年8月15日和2014年10月10日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告。

（二）关于出售存量零碎股相关事项

公司因以前年度实施权益分派等业务产生493,127股的存量零碎股，集中记入中国结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）的专用账户。为妥善解决历史遗留的存量零碎股问题，根据中国证监会要求，公司于2014年7月与登记公司签署了《上市公司委托中国结算有限责任公司深圳分公司出售零碎股协议》，并委托登记公司办理出售事宜，2014年9月，登记公司通过集中竞价方式完成上述股份的出售，公司取得净所得2,651,442.45元，并将此部分所得计入“资本公积”科目中。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长： 李永明

二〇一四年十月二十七日