

深圳市振业(集团)股份有限公司

2006年第一季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事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。

1.2 没有董事对季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 董事未出席名单

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
郭元先	因个人原因	无

1.4 本报告期财务报告未经审计。

1.5 公司负责人李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监周复申及会计机构负责人刘采青声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 公司基本信息

股票简称	G深振业	变更前简称（如有）	
股票代码	000006		
	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	方东红	杜汛	
联系地址	深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B	深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B	

	座16层	座16层
电话	0755-25863061	0755-25863061
传真	0755-25863012	0755-25863012
电子信箱	szzygp@public.szptt.net.cn	szzygp@public.szptt.net.cn

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	2,606,651,791.14	2,553,071,988.37	2.10%
股东权益（不含少数股东权益）	1,137,795,614.55	1,102,681,558.35	3.18%
每股净资产	4.487	4.348	3.20%
调整后的每股净资产	4.294	4.196	2.34%
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额	313,600,229.42	313,600,229.42	522.52%
每股收益	0.143	0.143	130.65%
每股收益（注）	0.143	-	-
净资产收益率	3.18%	3.18%	1.62%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	3.28%	3.28%	2.27%

注：如果报告期末至报告披露日公司股本已发生变化，按新股本计算的每股收益。

非经常性损益项目	金额
营业外收入	2,209,049.11
营业外支出	-3,387,225.24
合计	-1,178,176.13

2.2.2 财务报表

2.2.2.1 资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2006年3月31日

单位：人民币元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	444,661,198.50	404,010,351.97	463,757,514.42	414,981,922.62
短期投资	6,890.00	6,890.00	6,890.00	6,890.00
应收票据				
应收股利		314,921.22		314,921.22
应收利息				

应收账款	49,875,004.91	46,359,590.73	128,047,255.51	126,255,230.49
其他应收款	48,389,923.48	51,183,645.44	63,789,199.89	70,612,847.27
预付账款	4,023,730.20		3,419,750.20	
应收补贴款				
存货	1,321,894,475.34	1,245,547,896.81	1,205,784,583.23	1,129,327,561.18
待摊费用	179,962.84		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	1,869,031,185.27	1,747,423,296.17	1,864,922,930.64	1,741,499,372.78
长期投资：				
长期股权投资	192,719,878.87	395,132,483.14	167,362,490.16	263,995,662.33
长期债权投资				
长期投资合计	192,719,878.87	395,132,483.14	167,362,490.16	263,995,662.33
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	158,000,095.05	46,990,503.26	157,249,543.83	38,877,237.35
减：累计折旧	54,709,245.65	12,858,298.04	52,475,350.11	8,499,141.10
固定资产净值	103,290,849.40	34,132,205.22	104,774,193.72	30,378,096.25
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	103,290,849.40	34,132,205.22	104,774,193.72	30,378,096.25
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	103,290,849.40	34,132,205.22	104,774,193.72	30,378,096.25
无形资产及其他资产：				
无形资产	437,521,260.88	278,299,675.18	411,519,944.94	408,481,058.24
长期待摊费用	4,088,616.72	763,027.68	4,492,428.91	439,424.40
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	441,609,877.60	279,062,702.86	416,012,373.85	408,920,482.64
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,606,651,791.14	2,455,750,687.39	2,553,071,988.37	2,444,793,614.00
流动负债：				
短期借款	240,000,000.00	240,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00
应付票据				
应付账款	78,075,837.03	60,315,742.16	93,718,850.66	75,296,230.12
预收账款	401,107,337.50	384,526,057.76	226,537,087.05	211,234,655.22
应付工资	28,070,594.79	26,791,023.59	30,662,655.40	26,511,143.59
应付福利费	4,073,366.59	3,426,996.68	4,763,106.41	3,671,109.62
应付股利	1,342,470.59		1,342,470.59	
应交税金	6,720,585.19	-8,098,477.69	44,927,020.11	29,508,943.89
其他应交款	-370,500.83	-568,953.12	801,111.68	588,742.43
其他应付款	293,993,157.27	257,052,623.14	231,811,547.89	211,867,355.27
预提费用	5,463,902.44		1,473,508.04	
预计负债	3,181,178.87	3,181,178.87	3,181,178.87	3,181,178.87
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				

流动负债合计	1,061,657,929.44	966,626,191.39	1,069,218,536.70	991,859,359.01
长期负债：				
长期借款	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
应付债券				
长期应付款	4,733,406.43		4,321,746.64	
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	354,733,406.43	350,000,000.00	354,321,746.64	350,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,416,391,335.87	1,316,626,191.39	1,423,540,283.34	1,341,859,359.01
少数股东权益	52,464,840.72		26,850,146.68	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	597,589,642.29	597,589,642.29	597,589,642.29	597,589,642.29
盈余公积	168,257,041.92	168,257,041.92	168,257,041.92	168,257,041.92
其中：法定公益金	77,067,511.12	77,067,511.12	77,067,511.12	77,067,511.12
未分配利润	120,189,415.14	119,686,180.79	83,999,174.13	83,495,939.78
其中：现金股利	45,646,493.58	45,646,493.58	45,646,493.58	45,646,493.58
未确认的投资损失	-1,832,115.80		-755,930.99	
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	1,137,795,614.55	1,139,124,496.00	1,102,681,558.35	1,102,934,254.99
负债和所有者权益（或股东权益）合计	2,606,651,791.14	2,455,750,687.39	2,553,071,988.37	2,444,793,614.00

法定代表人：李永明 主管会计机构负责人：李富川 会计机构负责人：刘采青

2.2.2.2 利润及利润分配表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2006年1—3月

单位：人民币元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	207,151,899.19	190,869,536.48	476,602,703.88	199,144,961.00
减：主营业务成本	125,208,746.19	112,209,778.14	402,936,737.90	135,455,249.67
主营业务税金及附加	11,712,804.37	10,839,647.58	22,027,780.77	10,056,461.98
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	70,230,348.63	67,820,110.76	51,638,185.21	53,633,249.35
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）			2,451,913.46	
减：营业费用	5,671,656.50	4,080,103.98	7,694,170.49	6,155,656.26
管理费用	14,796,752.19	10,174,352.70	33,207,358.59	9,032,033.08
财务费用	7,790,350.03	7,841,986.46	9,695,197.27	10,440,596.21
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,971,589.91	45,723,667.62	3,493,372.32	28,004,963.80
加：投资收益（亏损以“-”号填列）		-1,963,687.36	3,104,454.00	-8,189,735.68

“-”号填列)				
补贴收入				
营业外收入	2,209,049.11	2,203,799.11	2,941,671.28	122,142.80
减: 营业外支出	3,387,225.24	3,387,025.24	425,100.16	245,369.24
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	40,793,413.78	42,576,754.13	9,114,397.44	19,692,001.68
减: 所得税	6,416,550.10	6,386,513.12	760,437.02	
少数股东损益	-744,811.00		-7,455,986.14	
加: 未确认的投资损失 本期发生额	1,068,566.33		35,526.32	
五、净利润(亏损以“-”号填列)	36,190,241.01	36,190,241.01	15,845,472.88	19,692,001.68
加: 年初未分配利润	83,999,174.13	83,495,939.78	36,775,922.71	38,060,052.38
其他转入				
六、可供分配的利润	120,189,415.14	119,686,180.79	52,621,395.59	57,752,054.06
减: 提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
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、可供投资者分配的利 润	120,189,415.14	119,686,180.79	52,621,395.59	57,752,054.06
减: 应付优先股股利				
提取任意盈余公 积				
应付普通股股利				
转作资本(或股 本)的普通股股利				
八、未分配利润	120,189,415.14	119,686,180.79	52,621,395.59	57,752,054.06
利润表(补充资料)				
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				

法定代表人: 李永明 主管会计机构负责人: 李富川 会计机构负责人: 刘采青

2.2.2.3 现金流量表

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

2006年1—3月

单位: 人民币元

项目	本期	
	合并	母公司

一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	454,525,708.63	439,668,250.74
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	152,232,105.27	159,823,311.27
现金流入小计	606,757,813.90	599,491,562.01
购买商品、接受劳务支付的现金	113,096,543.48	110,272,024.38
支付给职工以及为职工支付的现金	11,131,592.95	2,515,113.00
支付的各项税费	56,849,160.56	56,051,920.15
支付的其他与经营活动有关的现金	112,080,287.49	108,138,893.61
现金流出小计	293,157,584.48	276,977,951.14
经营活动产生的现金流量净额	313,600,229.42	322,513,610.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		17,172,093.19
取得投资收益所收到的现金		
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		17,172,093.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	128,620,021.13	552,250.50
投资所支付的现金	1,000,000.00	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	129,620,021.13	150,552,250.50
投资活动产生的现金流量净额	-129,620,021.13	-133,380,157.31
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	15,529,720.00	10,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	15,529,720.00	10,000,000.00
偿还债务所支付的现金	208,501,220.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金	10,105,024.21	10,105,024.21
现金流出小计	218,606,244.21	210,105,024.21
筹资活动产生的现金流量净额	-203,076,524.21	-200,105,024.21
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-19,096,315.92	-10,971,570.65
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	36,190,241.01	36,190,241.01
减：未确认的投资损失	1,068,566.33	
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	2,233,895.54	396,006.58
无形资产摊销	2,454,022.15	1,304,021.15
长期待摊费用摊销	1,043,570.27	807,349.89
待摊费用减少（减：增加）	-62,225.45	
预提费用增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失		
财务费用	7,790,350.03	7,841,986.46

投资损失(减:收益)		1,963,687.36
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	12,767,469.80	12,657,026.28
经营性应收项目的减少(减:增加)	93,571,527.01	99,324,841.59
经营性应付项目的增加(减:减少)	159,424,756.39	162,028,450.55
其他		
少数股东损益	-744,811.00	
经营活动产生的现金流量净额	313,600,229.42	322,513,610.87
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
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	444,661,198.50	404,010,351.97
减:现金的期初余额	463,757,514.42	414,981,922.62
加:现金等价物期末余额		
减:现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-19,096,315.92	-10,971,570.65

法定代表人: 李永明 主管会计机构负责人: 李富川 会计机构负责人: 刘采青

2.3 报告期末股东总数及前十名股东持股数

报告期末股东总数	70, 525	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股股份数量	种类（A、B、H股或其它）
中国农业银行-交银施罗德精选股票证券投资基金	6, 108, 100. 00	A股
招商银行股份有限公司-招商股票投资基金	5, 200, 000. 00	A股
中国工商银行-诺安平衡证券投资基金	3, 745, 180. 00	A股
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	3, 714, 431. 00	A股
中国工商银行-金泰证券投资基金	3, 068, 313. 00	A股
全国社保基金一一一组合	2, 647, 388. 00	A股
深圳市红筹投资有限公司	2, 580, 000. 00	A股
东方证券股份有限公司	2, 211, 785. 00	A股
唐亮	1, 430, 000. 00	A股
广发证券股份有限公司	1, 421, 297. 00	A股

§3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额10%以上的主营行业或产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）
房地产开发与经营业	18,472.70	10,871.55	41.15%
其中：关联交易	0.00	0.00	0.00%
主营业务分产品情况			
商品房	18,472.70	10,871.55	41.15%
其中：关联交易	0.00	0.00	0.00%

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

√ 适用 □ 不适用

本公司收入和利润的主要来源为房地产项目的开发和销售，收入的确认受项目开发周期的影响，故导致各报告期公司的收入和利润具有不均衡性。下一报告期公司开发的星海名城五期“第五公社”即将入伙结算，周期性特征较为明显，将对公司经营成果产生重大影响。

3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

√ 适用 □ 不适用

项 目	金额(元)		占利润总额比例(%)		变动幅度(%)
	2006年1-3月	2005年度	2006年1-3月	2005年度	
利润总额	40,793,413.78	116,574,123.08	100	100	--
主营业务利润	70,230,348.63	280,401,669.89	172.16	240.54	-28.43
其他业务利润	--	7,120,085.97	--	6.11	-100
期间费用	28,258,758.72	207,083,111.57	69.27	177.64	-61.01
投资收益	--	50,896,283.11	--	43.66	-100
营业外收支净额	-1,178,176.13	-14,760,804.32	-2.89	-12.66	-77.17

说明：报告期主营业务利润、期间费用、营业外收支净额占利润总额的比例较2005年度减少较主要系2005年度合并了特皓、建业公司1-7月利润表，对比较结果影响较大所致。2005年度公司取得投资收益主要系出售所属特皓、建业公司股权所致。

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期公司主营业务为房地产开发，施工行业不再对公司经营产生影响。公司于前一报告期出售所属施工企业特皓和建业公司的股权，特皓和建业公司从2005年8月退出并表，2005年1-7月施工行业仍对公司经营产生重大影响。

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期公司房地产开发主业的毛利率为41.15%，比前一报告期毛利率37.21%提高3.94%，主要系报告期内深

圳房地产市场价格继续增长以及公司开发的高端产品附加值较高所致。

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

一、重大诉讼、仲裁事项

(一) 公司前期披露的董酒担保纠纷已由最高人民法院于2005年1月下达《民事调解书》进行调解, 公司前期已按调解书要求支付4,500万元人民币给董酒公司履行偿还借款的义务, 报告期内, 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, 本次补偿收回2,000万元, 公司2003年度已计提专项准备1,220万元, 冲回准备金后, 预计可增加2006年度收益200万元。

(三) 公司前期披露的金龙大厦(原“振兴大厦”)合作建房纠纷, 根据广东省高级人民法院于前一报告期作出的终审判决, 我公司还需出资人民币1,360万元。根据法院一审判决前指定中介机构所作的审计报告, 认为完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需3,400万元, 根据本案承办律师的法律意见, 我公司已于2003年度预计2,630万元的损失列入存货跌价准备(该数据已经会计师事务所审计), 公司管理层确信上述终审判决不会对公司带来新的损失。报告期内我公司与本案有关各方继续就重新启动“金龙大厦”项目的具体事项展开沟通, 力争加快本案的执行进程。

(四) 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、违约金及律师费等合计人民币3,123万元, 北大附中前期已向我公司支付1,000万元, 截止本报告期末向我公司累计支付1,200万元。公司将继续与北大附中展开积极沟通, 力争加快本案的执行进程。

二、重大收购及出售资产事项

(一) 公司前期披露的收购B&F&L GROUP LIMITED所拥有的全资子公司佰富利(湖南)置业发展有限公司(以下简称“佰富利公司”)80%的股权, 并与B&F&L GROUP LIMITED合作成立湖南振业房地产开发有限公司, 共同开发湖南长沙岳麓区浪琴湾项目相关事项, 报告期内取得重大进展。公司于2005年12月28日与B&F&L GROUP LIMITED签定《股权转让协议》及《补充协议》, 并于本报告期内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。本次交易不构成关联交易(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》)。湖南振业房地产开发有限公司的注册变更手续仍在办理当中, 公司将根据进展情况及时履行信息披露义务。

(二) 公司前期披露的与深圳市福永街道福围社区居民委员会合作开发龙华街道办清泉路项目, 报告期内无重大进展。本次投资不涉及关联交易(详情参见2005年12月31日《关于合作开发深圳龙华项目的公告》)。

三、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3月31日, 尚未结清的担保金额计人民币50,953万元。该担保事项系房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保, 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), 由董事会授权董事长全权审批。

(二) 截止报告期末, 公司为参股的建业(集团)股份有限公司提供连带责任担保, 担保金额合计人民币1,393.33万元, 该担保为工程履约保函, 将于2006年6月份工程完工时自动解除。

四、其他重要事项

(一) 广东振业资产管理有限公司成立于2000年6月, 注册资本1000万元, 自2002年6月起停业。2006年3月6日, 广东省工商行政管理局已下发同意注销广东振业资产管理有限公司的通知。

(二) 贵州遵义振业董酒(集团)有限公司为我公司全资子公司, 与贵州遵义董酒厂和贵州遵义振业董酒集团有限责任公司同时存在, 资产债务相互重叠。但该集团的营业执照、印章等已于2000年被遵义市工商行政管理局收缴, 事实上不复存在。根据我公司与有关各方于2005年2月签订的《资产债务分割协议》, 公司于报告期内对董酒厂和董酒股份公司的资产债务进行了分割, 2006年3月22日, 遵义市红花岗区工商行

政管理局已下发同意注销董酒集团的通知。

五、2006年3月13日，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”。

非经营性资金占用及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.5 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

公司2005年中期净利润为145万元，预计年初至下一报告期期末公司累计净利润与上年同期相比大幅增加，增加幅度在80倍以上，主要系公司开发的星海名城五期“第五公社”于2005年12月开盘，截至报告期末销售率已达90.6%，实现预售金额5.49亿元，预计下一报告期竣工入伙，具备结算条件。

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.7 原非流通股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

股东名称	特殊承诺	履约情况	承诺履行情况
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	在股改方案实施后的两个月内投入资金人民币8000万元择机增持公司流通股股份，直至8000万元资金用尽。	已履约	报告期内，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会履行完毕股份增持计划，增持本公司股份13,279,547股，占本公司总股本的5.24%。本次增持后，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会共持有本公司股份60,930,675股，占本公司总股本的24.03%。
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	增持股份计划完成后的六个月内不出售所增持股份。	履约中	截止本报告披露之日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会未出售所增持股份。