

深圳市振业(集团)股份有限公司 2007 年第三季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 公司负责人李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监周复申及财务部经理方东红声明：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 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	4,848,314,044.63	2,965,808,358.97	63.47%
所有者权益（或股东权益）	1,359,567,619.26	1,313,319,787.32	3.52%
每股净资产	5.3612	5.1789	3.52%
	年初至报告期期末		比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额	-20,509,955.61		-105.85%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.081		-105.85%
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	50,618,904.80	129,481,602.79	536.10%
基本每股收益	0.200	0.511	545.16%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-	0.293	-
稀释每股收益	0.200	0.511	545.16%
净资产收益率	3.72%	9.52%	3.08%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	3.72%	5.46%	3.15%

非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
股权处置收益	38,529,259.93
营业外收入	4,528,982.85
转回的减值准备	24,240,000.00
营业外支出	-1,594,385.17
所得税	-10,387,745.59
合计	55,316,112.02

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	27,378	
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
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	22,270,339	人民币普通股
中国建设银行－鹏华价值优势股票型证券投资基金	9,609,226	人民币普通股
深圳市长城投资控股股份有限公司	8,403,378	人民币普通股
中国建设银行－银华富裕主题股票型证券投资基金	3,999,837	人民币普通股
交通银行－科瑞证券投资基金	3,925,628	人民币普通股
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	2,950,174	人民币普通股
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	2,599,909	人民币普通股
中国建设银行－华富竞争力优选混合型证券投资基金	2,574,219	人民币普通股
中国工商银行－博时精选股票证券投资基金	2,503,435	人民币普通股
中国建设银行－银华一道琼斯 88 精选证券投资基金	2,040,993	人民币普通股

3 管理层讨论与分析

报告期内，公司继续集中资源于房地产主业，大力推进各项目开发，并顺利完成深圳市振业物业管理有限公司“主辅分离、辅业改制”工作，将所持有的该公司股权整体转让给其员工和经营者。

1、振业城一期项目于 2007 年 2 月全部竣工。报告期内，该项目结转销售面积 1.21 万 m²，结转销售收入 13,170 万元；截至报告期末，累计结转销售面积 13.16 万 m²，累计结转销售收入 115,791 万元。

振业城二-三期项目进展顺利，截至本报告披露之日已经开工；振业城四-五期按计划推进前期规划和报建工作，预计 2007 年底开工建设。

2、星海名城六期“城中央”于 7 月 1 日开盘，争取年底入伙；星海名城七期进展顺利，截至本报告披露之日已经开工。

3、振业·宝荷城（原宝荷项目）进展顺利，截至本报告披露之日已经开工。

4、报告期内，长沙浪琴湾项目仍在进行拆迁工作。该项目由湖南振业房地产开发有限公司负责开发，我公司持有该公司 80% 股权。

5、报告期内，惠阳项目仍在进行前期设计与施工报建。该项目由惠州市惠阳区振业创新发展有限公司负责开发，为开发工作需要，报告期内公司决定向该公司追加投资 21,320 万元，使该公司注册资本增加到 26,000 万元，我公司持股比例仍为 82%。

6、报告期内，公司以 106,010 万元竞得天津市津东新（挂）2007-078 号地块的土地使用权，并成立全资子公司天津市振业房地产开发有限公司负责开发本项目。该公司注册资本人民币 28,000 万元，于 2007 年 9 月 30 日纳入我公司合并报表范围。

7、报告期内，公司向广西振业房地产股份有限公司追加投资 11,729 万元，使该公司注册资本增加到 15,000 万元，我公司持股比例增加至 97.31%。新增资金全部用于该公司支付其竞得的南宁市 PC2007-01 地块的地价款。

8、报告期内，公司决定与西安市浐灞河综合治理开发建设管理委员会进行前期土地合作开发，我公司投入 28,000 万元协助进行约 300 亩地块的土地整理工作。

9、报告期内，公司决定将所持振业物业公司全部股权以人民币 651 万元整体转让给该公司员工和经营者，通过股权转让形式完成振业物业公司的“主辅分离、辅业改制”工作，该公司于 2007 年 9 月 30 日后将退出我公司合并报表范围。

§ 4 重要事项

4.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

公司自 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则，报表项目均按照新会计准则要求填列。

- 1、公司总资产比上年度期末增加 63.47%，主要原因为：由于公司房地产业务扩张，报告期内银行借款增多，同时星海名城六期项目未达到入伙条件，导致预收账款大幅增加；
- 2、经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 105.85%，主要原因为：报告期内，公司继续推进增加土地储备的战略部署，各项目公司积极推进土地开发，经营活动产生的现金流量支出较多；
- 3、报告期净利润比上年同期增加 536.10%，每股收益比上年同期增加 545.16%，主要原因为：受房地产开发项目周期的影响，上年同期可结转项目第五公社主要集中于上半年结转，而报告期内振业城一期尾盘结算面积较大，且毛利率较高；上年同期基数较小，每股收益仅为 0.031 元。

4.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、公司前期披露的新城花园合作建房纠纷，经 2003 年 11 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，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。本公司申请执行本案，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。本公司目前正和农业银行、汕尾市城区法院、雄丰公司以及龙城城建开发公司（土地使用权人）等单位积极商讨、论证整体拍卖、分割拍卖或共同开发等可行性方案，因案件关系错综复杂，房地无法分离处理，涉案各方尚未就最终的执行方案达成一致。

2、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、金龙公司仍未完全履行出资义务）；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。我公司已于 2003 年度计提 2,630 万元存货跌价准备。该项目于 2007 年 1 月 31 日取得复工施工许可证，报告期内完成工程施工，目前正在竣工验收过程中，预计 2007 年底全部竣工。

4.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.4 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

4.5 其他需说明的重大事项

4.5.1 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.5.2 持有其他上市公司股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
000042	深长城	82,777,131.90	7.05%	85,423,935.90	0.00	0.00
000501	鄂武商 A	768,000.00	0.25%	7,266,000.00	0.00	5,523,300.00

601328	交通银行	100,000.00	0.00%	100,000.00	0.00	0.00
合计		83,645,131.90	-	92,789,935.90	0.00	5,523,300.00

4.5.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.5.4 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2007 年 07 月 02 日	公司董事会办公室	电话沟通	宏远证券股份有限 公司	公司各项目进展情况
2007 年 07 月 24 日	公司董事会办公室	电话沟通	海南 韩先生	公司各项目进展情况
2007 年 08 月 14 日	公司董事会办公室	电话沟通	南方都市报	有关地产企业对外土地储备问题
2007 年 08 月 29 日	公司董事会办公室	实地调研	招商证券有限责任 公司	公司各项目进展情况
2007 年 08 月 30 日	公司董事会办公室	实地调研	银华基金、国金证券 有限责任公司	公司各项目进展情况
2007 年 09 月 03 日	公司董事会办公室	实地调研	中银国际、中国国际 金融有限责任公司	公司各项目进展情况

§ 5 附录

5.1 资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 09 月 30 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	1,042,410,696.11	789,325,900.65	323,189,891.17	258,759,153.19
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	6,199,646.54	1,882,796.28	5,153,117.44	1,882,796.28
预付款项			441,468.74	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				

其他应收款	392,122,495.44	831,249,543.08	52,351,042.36	150,367,338.04
买入返售金融资产				
存货	2,906,033,419.38	1,988,908,445.13	1,000,198,219.20	678,562,368.11
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			127,885.33	
流动资产合计	4,346,766,257.47	3,611,366,685.14	1,381,461,624.24	1,089,571,655.62
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	92,689,935.90	92,689,935.90		
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	79,009,697.52	678,575,896.22	148,554,120.89	385,429,548.99
投资性房地产	261,243,907.28	261,243,907.28	267,445,470.98	267,445,470.98
固定资产	37,320,279.44	31,023,339.15	90,453,874.85	35,991,824.55
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	128,850.00	128,850.00	1,028,382,963.98	1,015,511,275.49
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	3,260,478.78	2,000,665.00	2,627,296.10	263,333.23
递延所得税资产	27,894,638.24	22,699,595.47	46,883,007.93	39,702,377.97
其他非流动资产				
非流动资产合计	501,547,787.16	1,088,362,189.02	1,584,346,734.73	1,744,343,831.21
资产总计	4,848,314,044.63	4,699,728,874.16	2,965,808,358.97	2,833,915,486.83
流动负债：				
短期借款	260,000,000.00	260,000,000.00	650,000,000.00	650,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	43,126,702.45	41,884,302.45	47,792,512.90	31,356,019.25

预收款项	1,115,888,790.41	1,115,119,016.61	78,580,494.80	62,469,731.06
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	39,411,775.79	32,740,782.91	32,131,758.92	23,781,011.06
应交税费	-10,875,021.80	-1,700,916.76	47,617,803.92	34,336,738.83
应付股利	4,550,885.53	2,982,969.90	4,550,885.53	2,982,969.90
应付利息				
其他应付款	212,088,101.41	134,656,812.06	173,339,026.86	168,274,531.58
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			350,000,000.00	350,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,664,191,233.79	1,585,682,967.17	1,384,012,482.93	1,323,201,001.68
非流动负债：				
长期借款	1,755,000,000.00	1,755,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
应付债券				
长期应付款	6,987,523.32		6,115,430.19	
专项应付款				
预计负债	2,161,110.05	2,161,110.05	2,384,071.91	2,384,071.91
递延所得税负债	974,700.00	974,700.00		
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,765,123,333.37	1,758,135,810.05	208,499,502.10	202,384,071.91
负债合计	3,429,314,567.16	3,343,818,777.22	1,592,511,985.03	1,525,585,073.59
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
资本公积	603,222,160.31	603,222,160.31	597,698,860.31	597,698,860.31
减：库存股				
盈余公积	245,043,885.06	245,043,885.06	245,043,885.06	245,043,885.06
一般风险准备				
未分配利润	257,709,942.89	254,052,420.57	216,985,410.95	211,996,036.87
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,359,567,619.26	1,355,910,096.94	1,313,319,787.32	1,308,330,413.24
少数股东权益	59,431,858.21		59,976,586.62	

所有者权益合计	1,418,999,477.47	1,355,910,096.94	1,373,296,373.94	1,308,330,413.24
负债和所有者权益总计	4,848,314,044.63	4,699,728,874.16	2,965,808,358.97	2,833,915,486.83

5.2 本报告期利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 7-9 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、营业总收入	158,451,952.83	140,798,027.00	145,983,814.340	118,840,675.44
其中：营业收入				
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	106,640,090.58	88,267,178.24	138,205,303.99	112,541,153.16
其中：营业成本	78,264,655.05	63,541,620.08	100,300,731.340	81,089,729.84
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	16,482,017.58	15,302,127.39	8,365,826.920	6,772,007.14
销售费用	3,224,475.76	3,088,864.30	7,274,307.750	6,056,568.24
管理费用	12,556,232.02	8,355,486.78	17,018,668.270	13,249,431.50
财务费用	-3,887,289.83	-2,020,920.31	5,245,769.710	5,373,416.44
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	9,092.00	9,092.00		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,820,954.25	52,539,940.76	7,778,510.350	6,299,522.28
加：营业外收入	200,781.14	200,781.14	1,221,821.860	259,688.51

减：营业外支出	1,016,958.35	16,258.35	545,283.430	434,573.78
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,004,777.04	52,724,463.55	8,455,048.780	6,124,637.01
减：所得税费用	349,283.52	1,068,830.05	658,517.770	1,293,541.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	50,655,493.52	51,655,633.50	7,796,531.010	4,831,095.59
归属于母公司所有者的净利润	50,618,904.80		7,957,718.770	
少数股东损益	36,588.72		-161,187.760	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.200		0.031	
（二）稀释每股收益	0.200		0.031	

5.3 年初到报告期末利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 1-9 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、营业总收入	362,050,937.39	305,151,432.84	1,028,187,095.88	962,611,838.03
其中：营业收入				
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	288,780,300.95	225,526,498.31	819,566,541.91	752,531,710.49
其中：营业成本	200,273,339.05	156,730,381.99	659,716,187.91	611,550,394.35
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	34,406,383.74	30,736,863.17	58,771,014.75	55,063,156.98
销售费用	17,623,764.80	14,573,897.20	20,027,085.14	16,274,716.99
管理费用	41,060,621.64	27,467,339.51	63,489,598.18	52,268,377.46
财务费用	-4,583,808.28	-3,981,983.56	17,562,655.93	17,375,064.71

资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	62,778,351.93	62,778,351.93		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	136,048,988.37	142,403,286.46	208,620,553.97	210,080,127.54
加：营业外收入	4,528,982.85	553,209.50	3,719,770.14	2,748,554.79
减：营业外支出	1,594,385.17	575,094.88	1,043,681.27	875,311.62
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	138,983,586.05	142,381,401.08	211,296,642.84	211,953,370.71
减：所得税费用	10,046,711.67	11,567,946.53	34,040,847.69	32,102,941.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	128,936,874.38	130,813,454.55	177,255,795.15	179,850,428.77
归属于母公司所有者的净利润	129,481,602.79		178,589,705.66	
少数股东损益	-544,728.41		-1,333,910.51	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.511		0.704	
（二）稀释每股收益	0.511		0.704	

5.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2007 年 1-9 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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,407,295,747.62	1,357,800,718.39	1,113,199,034.85	1,064,329,127.79
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增				

加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	3,473,182.00		962,133.35	
收到其他与经营活动有关的现金	101,047,682.60	244,776,497.69	188,844,058.38	137,207,634.45
经营活动现金流入小计	1,511,816,612.22	1,602,577,216.08	1,303,005,226.58	1,201,536,762.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,138,188,048.47	462,390,228.26	487,542,995.37	265,948,647.03
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	39,180,628.80	11,223,850.00	51,336,472.20	23,511,379.18
支付的各项税费	117,454,132.92	95,794,879.11	137,148,766.55	131,020,616.59
支付其他与经营活动有关的现金	237,503,757.64	845,424,928.35	276,295,391.69	284,837,407.52
经营活动现金流出小计	1,532,326,567.83	1,414,833,885.72	952,323,625.81	705,318,050.32
经营活动产生的现金流量净额	-20,509,955.61	187,743,330.36	350,681,600.77	496,218,711.92
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	43,719,831.00	43,719,831.00	17,172,093.19	17,172,093.19
取得投资收益收到的现金	35,160,169.00	35,160,169.00	1,753.77	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	89,781.90		61,500.00	61,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	78,969,781.90	78,880,000.00	17,235,346.96	17,233,593.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	988,967.45	408,629.00	770,196,529.31	768,595,333.50
投资支付的现金		397,397,900.00		150,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	988,967.45	397,806,529.00	770,196,529.31	918,595,333.50
投资活动产生的现金	77,980,814.45	-318,926,529.00	-752,961,182.35	-901,361,740.31

流量净额				
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,865,000,000.00	1,865,000,000.00	750,000,000.00	750,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			25,324.51	
筹资活动现金流入小计	1,865,000,000.00	1,865,000,000.00	750,025,324.51	750,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	152,983,782.69	152,983,782.69	69,043,032.89	69,043,032.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	266,271.21	266,271.21	2,175.00	
筹资活动现金流出小计	1,203,250,053.90	1,203,250,053.90	499,045,207.89	499,043,032.89
筹资活动产生的现金流量净额	661,749,946.10	661,749,946.10	250,980,116.62	250,956,967.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	719,220,804.94	530,566,747.46	-151,299,464.96	-154,186,061.28
加：期初现金及现金等价物余额	323,189,891.17	258,759,153.19	463,757,514.42	414,981,922.62
六、期末现金及现金等价物余额	1,042,410,696.11	789,325,900.65	312,458,049.46	260,795,861.34

5.5 审计报告

审计意见： 未经审计

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：



二〇〇七年十月三十日