

深圳市振业(集团)股份有限公司 2008 年第一季度季度报告全文

§ 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 公司第一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	增减变动（%）
总资产	5,716,664,609.26	5,579,868,671.01	2.45%
所有者权益（或股东权益）	1,952,665,848.98	1,732,032,613.25	12.74%
每股净资产	7.70	6.83	12.74%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
净利润	229,905,300.91	13,656,578.54	1,583.48%
经营活动产生的现金流量净额	-289,247,886.32	-201,664,398.45	-43.43%
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.14	-0.80	-42.50%
基本每股收益	0.91	0.05	1,720.00%
稀释每股收益	0.91	0.05	1,720.00%
净资产收益率	11.77%	1.03%	10.74%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	11.77%	1.02%	10.75%

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
营业外收入	76,182.26
营业外支出	-91,240.00
合计	-15,057.74

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	31,911
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	34,949,921	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	11,002,655	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－华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,420,319	人民币普通股
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	4,160,806	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)	3,453,020	人民币普通股
中国农业银行－华夏平稳增长混合型证券投资基金	2,900,788	人民币普通股
交通银行－华安创新证券投资基金	2,000,562	人民币普通股
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金	1,893,466	人民币普通股
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	1,827,375	人民币普通股

3 管理层讨论与分析

1、报告期内，公司各项目均按计划推进：振业城二-三期、振业城四-五期、星海名城七期、振业·荷园、北海宝丽三期工程进展顺利；惠阳振业城一期于 2008 年 4 月 6 日正式开工，该项目由惠州市惠阳区振业创新发展有限公司负责开发，我公司持有该公司 82% 的股权；天津项目、南宁项目仍处于前期设计与报建阶段；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；受宏观调控影响，星海名城六期销售存在较大压力。

2、2008 年 4 月 8 日，公司以 6.9 亿元竞得深圳市 G02113-0023 宗地的土地使用权，该地块位于深圳市龙岗区宝荷路与沙荷路交叉口南侧，用地面积 101,357.86 平方米，计入容积率的建筑面积 243,259 平方米，且套型 90 平方米以下住房的建筑面积必须达到总住宅面积的 90% 以上。

§ 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

公司报告期内新增银行贷款 56,000 万元；实现收入比上年同期增长 560.38%，归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长 1,583.48%，主要原因是报告期星海六期销售达到收入确认条件结转预收账款 66,954 万元所致。

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 12 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，对已建成的 8 栋房产本公司分得 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。本公司申请执行雄丰公司和龙城公司案，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，根据“房地一体”的司法处理原则，本公司目前正考虑以“利害关系人”的身份加入该执行案。据此，本公司已与农业银行、汕尾市城区法院进行了多次协商，截至本报告批准之日，尚未达成一致意见。

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，判令本公司出资人民币 1,360 万元，广东省第五办公室驻深办事处（后更名为“广东省国际关系调研室驻深办事处，以下简称“省五办”）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，

本公司应支付复工建设款项 2,136 万元，省五办、金龙公司应付 1,282 万元（截至本报告披露之日，省五办、金龙公司已完全履行出资义务）；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。本公司已于 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，截至 2007 年 12 月 31 日，该项目已经竣工并办理了备案手续。目前，本公司正配合有关部门，协调金龙大厦相关权利人共同配合办理竣工查丈、规划验收及初始登记手续。待初始登记办理完毕后，本公司拟向各业主交付房产，并通过长沙市岳麓区人民法院统筹协调各业主与本公司签署有关协议或确认书，明确各业主按现状收楼，并互相承诺签署日之后不再就金龙大厦有关事宜追究彼此的任何经济 and 法律责任。但各业主是否全面接受本公司上述意见，存在不确定性。合作建房合同及广东省高级人民法院的判决并未约定本公司明确的交房时间，因此理应不存在本公司逾期交房的问题。

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

公司 2007 年 1-6 月实现净利润 7886 万元，预计 2008 年 1-6 月净利润与上年同期相比大幅增长，增长幅度在 190% 左右。业绩增长的主要原因说明：公司收入的主要来源为房地产项目的开发和销售，收入和利润的确认受项目开发结算期的影响存在明显的不均衡性。2007 年星海名城五期基本售完，振业城一期已进入销售后期。2008 年房产销售收入集中在星海名城六期，星海名城六期一季度已实现销售收入 66,954 万元。受宏观调控影响，未来的房产销售具有较大不确定性，但预计二季度仍保持盈利。

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
000501	鄂武商 A	768,000.00	0.00%	4,011,171.93	0.00	-1,846,960.92
000042	深长城 A	85,423,935.90	7.06%	380,904,574.08	0.00	-8,948,556.04
601328	交通银行	100,000.00	0.00%	908,290.80	0.00	-511,879.60
合计		86,291,935.90	-	385,824,036.81	0.00	-11,307,396.56

4.5.3 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
2008 年 02 月 25 日	公司董事会办公室	电话沟通	浙江金先生	各项目进展情况
2008 年 02 月 27 日	公司董事会办公室	电话沟通	烟台王先生	各项目进展情况
2008 年 03 月 03 日	公司董事会办公室	电话沟通	深圳黄先生	年报披露延期的具体原因
2008 年 02 月 29 日	公司 12 楼会议室	实地调研	天相投资咨询公司、广	公司战略、各项目进展情况

			发基金、招商证券等三十多家机构投资者	
2008 年 03 月 28 日	公司董事会办公室	电话沟通	上海费先生	各项目进展情况
2008 年 03 月 31 日	公司董事会办公室	电话沟通	武汉汪先生	年报相关内容
2008 年 03 月 31 日	公司董事会办公室	电话沟通	广州欧先生	年报相关内容

§ 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

2008 年 03 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	811,074,000.31	751,442,561.94	597,206,434.46	487,336,257.43
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	79,579.91	79,579.91	79,579.91	79,579.91
预付款项	281,690,872.20	281,690,872.20	281,691,872.20	281,690,872.20
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	70,348,203.31	1,161,923,888.62	70,828,360.42	1,158,842,834.11
买入返售金融资产				
存货	3,526,819,750.26	1,715,253,784.33	3,548,558,255.11	1,784,577,891.73
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,690,012,405.99	3,910,390,687.00	4,498,364,502.10	3,712,527,435.38
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	385,824,036.81	385,824,036.81	397,131,433.37	397,131,433.37
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	81,508,413.02	880,563,809.59	81,508,413.02	880,563,809.59
投资性房地产	487,439,680.34	487,439,680.34	481,070,263.61	481,070,263.61
固定资产	30,654,341.83	27,404,722.21	32,072,195.51	28,814,753.41
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	33,955,272.64	33,955,272.64	33,955,272.64	33,955,272.64
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,104,882.36	2,014,246.51	2,359,428.64	2,263,849.00
递延所得税资产	5,165,576.27	8,218,597.46	53,407,162.12	56,934,835.14
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,026,652,203.27	1,825,420,365.56	1,081,504,168.91	1,880,734,216.76
资产总计	5,716,664,609.26	5,735,811,052.56	5,579,868,671.01	5,593,261,652.14
流动负债：				
短期借款				
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	231,285,901.41	230,043,501.41	268,545,214.32	267,302,814.32
预收款项	87,933,217.60	87,933,217.60	758,986,056.60	758,986,056.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	19,369,521.76	13,817,320.30	42,150,020.83	36,143,380.59
应交税费	252,225,365.86	272,564,498.47	142,933,274.85	163,288,704.69
应付利息				
其他应付款	96,986,042.14	212,991,259.76	116,592,258.89	230,298,194.67
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	687,000,000.00	687,000,000.00	362,000,000.00	362,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,374,800,048.77	1,504,349,797.54	1,691,206,825.49	1,818,019,150.87
非流动负债：				
长期借款	2,260,000,000.00	2,260,000,000.00	2,025,000,000.00	2,025,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	53,915,778.16	53,915,778.16	55,951,109.54	55,951,109.54
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,313,915,778.16	2,313,915,778.16	2,080,951,109.54	2,080,951,109.54
负债合计	3,688,715,826.93	3,818,265,575.70	3,772,157,935.03	3,898,970,260.41
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	834,613,409.06	832,251,072.73	843,885,474.24	841,523,137.91

减：库存股				
盈余公积	312,805,203.57	312,805,203.57	312,805,203.57	312,805,203.57
一般风险准备				
未分配利润	551,655,605.35	518,897,569.56	321,750,304.44	286,371,419.25
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,952,665,848.98	1,917,545,476.86	1,732,032,613.25	1,694,291,391.73
少数股东权益	75,282,933.35		75,678,122.73	
所有者权益合计	2,027,948,782.33	1,917,545,476.86	1,807,710,735.98	1,694,291,391.73
负债和所有者权益总计	5,716,664,609.26	5,735,811,052.56	5,579,868,671.01	5,593,261,652.14

5.2 利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 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、营业总收入	703,519,725.21	703,517,722.81	106,531,614.58	85,986,210.14
其中：营业收入	703,519,725.21	703,517,722.81	106,531,614.58	85,986,210.14
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	423,426,882.09	419,945,429.08	91,572,552.90	69,716,532.97
其中：营业成本	223,165,402.37	223,165,402.37	64,058,422.96	49,107,415.77
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	159,509,970.73	159,509,892.28	6,202,106.17	4,862,689.99
销售费用	3,554,145.86	3,379,378.86	7,904,219.52	5,970,808.63
管理费用	14,876,254.38	11,084,187.23	13,689,848.83	9,964,800.22
财务费用	22,321,108.75	22,806,568.34	-282,044.58	-189,181.64
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）				
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）	280,092,843.12	283,572,293.73	14,959,061.68	16,269,677.17

加：营业外收入	76,182.26	76,182.26	583,915.45	84,736.00
减：营业外支出	91,240.00	80,000.00	468,836.53	468,836.53
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	280,077,785.38	283,568,475.99	15,074,140.60	15,885,576.64
减：所得税费用	50,567,673.85	51,042,325.68	1,673,514.71	1,797,604.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	229,510,111.53	232,526,150.31	13,400,625.89	14,087,972.10
归属于母公司所有者的净利润	229,905,300.91	232,526,150.31	13,656,578.54	14,087,972.10
少数股东损益	-395,189.38		-255,952.65	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.91		0.05	
（二）稀释每股收益	0.91		0.05	

5.3 现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2008 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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	33,155,283.71	33,153,281.31	118,421,051.38	101,991,603.00
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				
收到其他与经营活动有关的现金	21,394,137.76	20,838,547.61	14,520,520.58	7,466,328.14
经营活动现金流入小计	54,549,421.47	53,991,828.92	132,941,571.96	109,457,931.14
购买商品、接受劳务支付的现金	208,549,913.11	164,153,184.34	290,860,807.86	286,800,363.98
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	26,739,513.34	25,003,990.41	12,116,392.59	3,388,306.99
支付的各项税费	66,015,805.52	62,298,973.04	13,678,834.36	10,801,896.59
支付其他与经营活动有关的现金	42,492,075.82	41,674,254.79	17,949,935.60	9,488,070.16
经营活动现金流出小计	343,797,307.79	293,130,402.58	334,605,970.41	310,478,637.72
经营活动产生的现金流量净额	-289,247,886.32	-239,138,573.66	-201,664,398.45	-201,020,706.58
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	73,400.00	73,400.00		
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	73,400.00	73,400.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,150,126.00	10,020,700.00	425,202.52	321,550.00
投资支付的现金			100,000.00	100,000.00
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	10,150,126.00	10,020,700.00	525,202.52	421,550.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,076,726.00	-9,947,300.00	-525,202.52	-421,550.00
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	560,000,000.00	560,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			1,446.63	
筹资活动现金流入小计	560,000,000.00	560,000,000.00	200,001,446.63	200,000,000.00
偿还债务支付的现金				

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,807,821.83	46,807,821.83	16,970,080.00	16,970,080.00
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				
筹资活动现金流出小计	46,807,821.83	46,807,821.83	16,970,080.00	16,970,080.00
筹资活动产生的现金流量净额	513,192,178.17	513,192,178.17	183,031,366.63	183,029,920.00
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	213,867,565.85	264,106,304.51	-19,158,234.34	-18,412,336.58
加：期初现金及现金等价物余额	597,206,434.46	487,336,257.43	323,189,891.17	258,759,153.19
六、期末现金及现金等价物余额	811,074,000.31	751,442,561.94	304,031,656.83	240,346,816.61

5.4 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： 

二〇〇八年四月二十一日