

深圳市振业(集团)股份有限公司 2009 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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司董事长李永明、主管财务工作的总经理李富川、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	6,776,875,612.97	5,921,442,329.83	14.45%
归属于母公司所有者权益	1,766,706,719.39	1,602,022,358.78	10.28%
股本	507,183,262.00	507,183,262.00	0.00%
归属于母公司所有者的每股净资产	3.48	3.16	10.13%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入	192,659,884.23	703,519,725.21	-72.61%
归属于母公司所有者的净利润	61,868,632.95	229,905,300.91	-73.09%
经营活动产生的现金流量净额	-121,707,618.53	-289,247,886.32	57.92%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.24	-0.57	57.89%
基本每股收益	0.12	0.45	-73.33%
稀释每股收益	0.12	0.45	-73.33%
净资产收益率	3.50%	11.77%	-8.27%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	1.87%	11.77%	-9.90%
非经常性损益项目			年初至报告期期末 金额
非流动资产处置损益			36,026,678.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出			124,478.02
所得税影响额			-7,234,967.31
少数股东权益影响额			22.58
合计			28,916,211.50

非经常性损益项目说明：

主要系报告期内处置深圳市建业（集团）股份有限公司股权产生的收益。

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

报告期末股东总数（户）	60,652	
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的数量	种类
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	95,153,163	人民币普通股
深圳市长城投资控股股份有限公司	16,806,756	人民币普通股
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资基金	8,033,950	人民币普通股
兴业银行股份有限公司－兴业趋势投资混合型证券投资基金	7,640,500	人民币普通股
中国工商银行－博时第三产业成长股票证券投资基金	6,999,947	人民币普通股
交通银行－科瑞证券投资基金	5,658,512	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	4,659,290	人民币普通股
深圳市远致投资有限公司	4,499,400	人民币普通股
中国银行－海富通股票证券投资基金	3,942,688	人民币普通股
中国银行－嘉实主题精选混合型证券投资基金	3,499,940	人民币普通股

3 管理层讨论与分析

1、报告期内，公司各主要项目进展情况如下：

（1）振业城二至四期以及五期的 1-7 栋、振业峦山谷花园一期 1-6 栋、惠阳·振业城一期 A 组团等项目工程进展顺利，其中：振业城二至四期以及五期的 1-7 栋、振业峦山谷花园一期 1-6 栋于 2009 年 4 月开始预售，惠阳·振业城一期 A 组团计划于 2009 年 7 月开始预售。

（2）振业·中央华府（原北海宝丽三期）于 2009 年 3 月取得竣工备案证。报告期内，结转销售面积 0.87 万平方米，结转销售收入 3,573 万元，销售率达到 41.63%。

（3）公司继续加大对项目营销管理的力度，主要在售的星海名城六期住宅项目销售情况良好，报告期内结转销售面积 1.29 万平方米，结转销售收入 15,028.83 万元，截至报告期末累计结转销售面积 10.83 万平方米，累计结转销售收入 165,711.69 万元，住宅销售率达到 77.91%。

2、2009 年 3 月 31 日，公司与深圳市建业（集团）股份有限公司工会委员会（以下简称“建业工会”）签订《股权转让合同》，约定以人民币 6,413.47 万元将公司所持的深圳市建业（集团）股份有限公司 14.9999% 股权（13,778,573 股）转让给建业工会。

§ 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

1、货币资金较上年增长 329.10%，主要是本报告期银行贷款净增加 6.5 亿元及星海六期回笼资金增加；
2、可供出售金融资产较上年增长 127.74%，主要是公司所持股票期末市值上升；
3、长期股权投资较上年减少 32.95%，主要是处置深圳市建业（集团）股份有限公司股权；
4、预收款项较上年增加 50.94%，主要是本报告期回笼资金增加，其中星海六期回笼资金 18,980 万元；
5、长期借款较上年增加 45.67%，主要是本报告期银行贷款净增加 6.5 亿元；
6、营业收入较上年同期减少 72.61%，主要是上年同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，本报告仅结转 15,028.83 万元。相应地营业成本、营业税金及附加、营业利润、利润总额、所得税费用、净利润、归属于母公司所有者的净利润、每股收益同比下降；
7、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 57.92%，主要原因是本报告期回笼资金较多，其中星海六期回笼资金 18,980 万元，上年同期仅 1,495 万元，而经营活动现金流出较上年同期变动不大，相应地每股经营活动产生的现金流量净额同比上升。

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。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》，仅确认本公司对 6 栋房产的权利后即裁定结案，由于 8 栋房产所在土地使用权登记在龙城公司名下，房、地处于分离状态，本公司无法进行转让等实质性变现处理。此后因农业银行申请执行雄丰控股公司贷款纠纷一案，汕尾市城区法院负责处理的抵押物是 8 栋房产所在土地，本公司和农业银行、龙城公司、雄丰公司、汕尾市城区法院、深圳中院进行了多次协商，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，未能取得一致意见。截至本报告披露之日，本项目所涉案件均无实质性进展。

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

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	自股改方案实施之日起，所持非流通股股份在 12 个月内不上市流通；在上述 12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占我公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%	已履行完毕
股份限售承诺	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	已履行完毕
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无
发行时所作承诺	无	无
其他承诺（包括追加承诺）	无	无

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

业绩预告情况	同向大幅下降			
	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动（%）	
累计净利润的预计数（万元）	10,000.00	23,563.97	下降	57.56
基本每股收益（元/股）	0.197	0.465	下降	57.56
业绩预告的说明	鉴于公司 2007 年开始预售的星海名城六期项目在 2008 年 1—6 月集中结转收入，而 2009 年度可售楼盘振业城二至四期及五期的 1—7 栋、振业峦山谷花园一期 1—6 栋、惠阳·振业城一期 A 组团均在第三、四季度才能达到收入确认条件。因此，预计 2009 年 1-6 月，公司净利润与上年同期相比有所下降，下降幅度在 50%-100%之间。			

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 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
------	------	------	------	---------------

2009年02月10日	董事会办公室	实地调研	银河证券	各项目进展情况及公司对宏观形势的判断
2009年02月25日	深圳东方银座酒店	实地调研	基金公司	各项目进展情况、公司对宏观形势的判断
2009年02月27日	董事会办公室	实地调研	天冶基金、汇添富基金	各项目进展情况及公司对宏观形势的判断
2009年03月06日	董事会办公室	实地调研	凯基(北京)管理咨询公司	各项目进展情况及建业、特皓股权转让情况
2009年03月26日	董事会办公室	实地调研	浦银安盛基金、华宝信托	各项目进展情况及公司对宏观形势的判断
2009年3月1日-3月31日	董事会办公室	电话沟通	北京、黄石、杭州、上海、深圳等地投资者	(1) 各项目进展情况; (2) 公司对宏观形势的判断; (3) 配股、股权转让等事项

4.5.3 其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 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

2009年03月31日

单位：(人民币)元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	668,489,207.14	610,665,126.22	155,786,929.47	108,958,338.32
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款			570,000.00	570,000.00
预付款项	23,817,810.06	11,510,872.20	23,817,810.06	11,510,872.20
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	62,471,844.11	1,370,721,766.06	59,404,822.84	1,380,799,598.60
买入返售金融资产				
存货	5,162,545,628.76	3,158,987,549.36	4,924,900,394.92	2,933,121,783.68

一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,917,324,490.07	5,151,885,313.84	5,164,479,957.29	4,434,960,592.80
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	229,130,404.68	229,130,404.68	100,610,745.10	100,610,745.10
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	54,335,352.98	953,390,749.55	81,038,390.92	980,093,787.49
投资性房地产	458,765,626.82	458,765,626.82	462,423,650.99	462,423,650.99
固定资产	26,460,774.91	23,057,627.54	28,116,171.93	24,510,805.46
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				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,031,300.51	1,891,465.82	2,198,233.53	2,049,599.05
递延所得税资产	88,827,663.00	43,849,455.66	82,575,180.07	38,267,420.21
其他非流动资产				
非流动资产合计	859,551,122.90	1,710,085,330.07	756,962,372.54	1,607,956,008.30
资产总计	6,776,875,612.97	6,861,970,643.91	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10
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	118,588,686.86	117,255,686.86	165,980,194.18	164,647,194.18
预收款项	123,988,435.23	111,012,117.23	82,146,905.60	56,288,725.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	32,305,970.67	28,886,862.68	32,536,962.69	28,704,710.02
应交税费	319,091,175.36	340,663,134.59	288,628,483.53	311,818,809.93
应付利息				
应付股利				
其他应付款	66,985,099.14	120,346,507.92	76,594,229.95	172,724,981.10
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	2,395,000,000.00	2,395,000,000.00	2,325,000,000.00	2,325,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	3,055,959,367.26	3,113,164,309.28	2,970,886,775.95	3,059,184,420.83
非流动负债：				
长期借款	1,850,000,000.00	1,850,000,000.00	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00
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	28,567,693.76	28,567,693.76	2,863,761.84	2,863,761.84
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,878,567,693.76	1,878,567,693.76	1,272,863,761.84	1,272,863,761.84
负债合计	4,934,527,061.02	4,991,732,003.04	4,243,750,537.79	4,332,048,182.67
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	507,183,262.00	507,183,262.00	507,183,262.00	507,183,262.00
资本公积	596,687,593.17	594,325,256.84	493,871,865.51	491,509,529.18
减：库存股				
盈余公积	362,015,684.19	362,015,684.19	362,015,684.19	362,015,684.19
一般风险准备				
未分配利润	300,820,180.03	406,714,437.84	238,951,547.08	350,159,943.06
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,766,706,719.39	1,870,238,640.87	1,602,022,358.78	1,710,868,418.43
少数股东权益	75,641,832.56		75,669,433.26	
所有者权益合计	1,842,348,551.95	1,870,238,640.87	1,677,691,792.04	1,710,868,418.43
负债和所有者权益总计	6,776,875,612.97	6,861,970,643.91	5,921,442,329.83	6,042,916,601.10

5.2 利润表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009 年 1-3 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	192,659,884.23	156,933,859.23	703,519,725.21	703,517,722.81
其中：营业收入	192,659,884.23	156,933,859.23	703,519,725.21	703,517,722.81
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	156,192,775.72	127,164,309.69	423,426,882.09	419,945,429.08
其中：营业成本	91,032,839.71	67,382,903.99	223,165,402.37	223,165,402.37

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	32,475,234.77	30,427,195.12	159,509,970.73	159,509,892.28
销售费用	7,491,175.62	6,904,566.37	3,554,145.86	3,379,378.86
管理费用	14,440,184.55	11,595,934.19	14,876,254.38	11,084,187.23
财务费用	10,754,494.97	10,854,863.92	22,321,108.75	22,806,568.34
资产减值损失	-1,153.90	-1,153.900		
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）	36,053,804.76	36,053,804.76		
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）	72,520,913.27	65,823,354.30	280,092,843.12	283,572,293.73
加：营业外收入	148,158.11	148,157.11	76,182.26	76,182.26
减：营业外支出	50,806.64	49,950.75	91,240.00	80,000.00
其中：非流动资产处置损失	27,126.55	27,126.55		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	72,618,264.74	65,921,560.66	280,077,785.38	283,568,475.99
减：所得税费用	10,777,232.49	9,367,065.88	50,567,673.85	51,042,325.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	61,841,032.25	56,554,494.78	229,510,111.53	232,526,150.31
归属于母公司所有者的净利润	61,868,632.95	56,554,494.78	229,905,300.91	232,526,150.31
少数股东损益	-27,600.700		-395,189.38	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.12		0.45	
（二）稀释每股收益	0.12		0.45	

5.3 现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2009 年 1-3 月
单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	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	234,516,306.41	211,672,143.41	33,155,283.71	33,153,281.31
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	19,693,360.71	33,903,605.09	21,394,137.76	20,838,547.61
经营活动现金流入小计	254,209,667.12	245,575,748.50	54,549,421.47	53,991,828.92
购买商品、接受劳务支付的现金	306,995,950.42	268,370,371.50	208,549,913.11	164,153,184.34
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	8,066,193.72	6,065,493.36	26,739,513.34	25,003,990.41

支付的各项税费	23,272,347.52	20,572,654.90	66,015,805.52	62,298,973.04
支付其他与经营活动有关的现金	37,582,793.99	83,280,671.04	42,492,075.82	41,674,254.79
经营活动现金流出小计	375,917,285.65	378,289,190.80	343,797,307.79	293,130,402.58
经营活动产生的现金流量净额	-121,707,618.53	-132,713,442.30	-289,247,886.32	-239,138,573.66
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	26,703,037.94	26,703,037.94		
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	660.00	660.00	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	36,053,804.76	36,053,804.76		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	62,757,502.70	62,757,502.70	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	17,094.00	6,760.00	10,150,126.00	10,020,700.00
投资支付的现金				
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	17,094.00	6,760.00	10,150,126.00	10,020,700.00
投资活动产生的现金流量净额	62,740,408.70	62,750,742.70	-10,076,726.00	-9,947,300.00
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	800,000,000.00	800,000,000.00	560,000,000.00	560,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				

筹资活动现金流入小计	800,000,000.00	800,000,000.00	560,000,000.00	560,000,000.00
偿还债务支付的现金	150,000,000.00	150,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,330,512.50	78,330,512.50	46,807,821.83	46,807,821.83
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	228,330,512.50	228,330,512.50	46,807,821.83	46,807,821.83
筹资活动产生的现金流量净额	571,669,487.50	571,669,487.50	513,192,178.17	513,192,178.17
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	512,702,277.67	501,706,787.90	213,867,565.85	264,106,304.51
加：期初现金及现金等价物余额	155,786,929.47	108,958,338.32	597,206,434.46	487,336,257.43
六、期末现金及现金等价物余额	668,489,207.14	610,665,126.22	811,074,000.31	751,442,561.94

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：



二〇〇九年四月二十三日