

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2010-016

深圳市振业(集团)股份有限公司 2010 年第一季度季度报告正文

§ 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 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 本公司董事长李永明、主管财务工作的总经理李富川、分管财务工作的副总经理方东红、财务总监江津及财务部经理陈贤军声明：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：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
总资产（元）	7,701,140,349.60	7,272,027,535.15	5.90%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,140,109,324.26	2,107,372,042.04	1.55%
股本（股）	507,183,262.00	507,183,262.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.22	4.16	1.44%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	287,644,602.20	192,659,884.23	49.30%
归属于上市公司股东的净利润（元）	38,126,190.45	61,868,632.95	-38.38%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-54,828,769.44	-121,707,618.53	54.95%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.11	-0.24	54.95%
基本每股收益（元/股）	0.075	0.122	-38.52%
稀释每股收益（元/股）	0.075	0.122	-38.52%
加权平均净资产收益率（%）	1.80%	3.52%	-1.72%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.78%	1.87%	-1.09%

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	28,265.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,370.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	27,711,988.73
所得税影响额	-6,093,457.54
少数股东权益影响额	-3,613.36
合计	21,596,813.49

对重要非经常性损益项目的说明

主要为报告期内转让深圳市建工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）	75,463	
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
深圳市国有资产监督管理局	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
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	7,521,925	人民币普通股
中国工商银行－博时精选股票证券投资基金	6,999,846	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	6,802,802	人民币普通股
中国建设银行－信达澳银领先增长股票型证券投资基金	5,887,035	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	4,906,823	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深	3,600,000	人民币普通股
全国社保基金六零二组合	3,485,113	人民币普通股
中国工商银行－建信优选成长股票型证券投资基金	2,596,613	人民币普通股

3 管理层讨论与分析

1、报告期内，公司各项目进展情况如下：

（1）广西南宁项目按计划于 2010 年 3 月正式动工，星海名城七期、振业城五期 8-11 栋、振业峦山谷花园一期 7-13 栋、惠阳·振业城一期 B、C 组团及商务中心、西安振业·泊墅一期等项目工程进展顺利，振业城四期及五期 1-7 栋目前正在办理竣工验收手续。振业城六七期、振业峦山谷花园二期、天津项目 1#地块及 2#地块、长沙项目一期前期筹备工作进展顺利。

（2）公司继续加大对项目营销管理的力度，主要在售楼项目振业城二三期、振业城四期及五期 1-7 栋、振业峦山谷花园一期销售情况良好。报告期内公司实现合同销售面积 2.98 万平方米，合同销售收入 31,900 万元，结转销售面积 2.81 万平方米，结转销售收入 28,258 万元。

2、根据战略发展的需要，经 2010 年 2 月 10 日召开的第七届董事会 2010 年第八次会议审议通过，公司决定以公开挂牌方式转让所持贵州振业房地产开发有限公司 100%股权。截至本报告披露时，本次股权转让事项仍在进行资产评估。

§ 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、货币资金较年初增长 37.38%，主要是报告期内银行贷款增加及项目销售回笼资金增加；
- 2、其他应收款较年初增长 53.59%，主要是报告期内新开工项目缴交的墙体保证金增加；
- 3、长期股权投资较年初减少 78.94%，主要是报告期内转让深圳市建工集团股份有限公司股权；
- 4、营业收入较上年同期增加 49.30%，主要是报告期内结算项目增加；
- 5、营业成本较上年同期增加 124.03%，主要是报告期内营业收入增加引起营业成本相应增加，以及报告期内结算的振业城二三期、振业峦山谷花园一期 1-6 栋项目因所在区域及定位发生变化，单位成本高于去年同期结算的星海名城六期项目单位成本

本;

- 6、财务费用较上年同期增加 82.12%，主要是报告期内银行借款总额增加以及项目竣工导致资本化率有所降低；
- 7、归属于母公司净利润较上年同期减少 38.38%，主要是报告期内结算的振业城二三期、振业峦山谷花园 1-6 栋项目毛利率低于去年同期结算的星海名城六期项目毛利率以及财务费用增加；
- 8、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 54.95%，主要是报告期内在售、预售项目资金回笼较好，而经营活动现金流出增幅低于经营活动现金流入增幅。

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。

2009 年 6 月 8 日，本公司收到最高人民法院寄来的应诉通知书等资料，案外人雄丰集团（深圳）有限公司就（2003）粤高法民一终字第 311 号《民事判决书》提出再审申请，该院以（2009）民监字第 545 号立案受理。（详情参见 2009 年 10 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。2009 年 12 月 25 日，本公司收到最高人民法院寄来（2009）民监字第 545 号《民事裁定书》，驳回案外人雄丰集团（深圳）有限公司的再审申请。公司与涉案地块及房产关联的各方当事人能否协商制订可行性处置方案，存在不确定性。

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。

2009 年 12 月 30 日，本公司代表合作建房各方与深圳市规划和国土资源委员会签订《深地合字（1992）336 号＜深圳市土地使用权出让合同书＞第二补充协议书》对合作建房各方的产权分配面积和性质予以确认。2009 年 12 月 31 日，本公司代表合作各方向深圳市房地产权登记中心递交了初始产权登记申请材料，并获得文号为 9C-109128928 的房地产登记业务受理通知书，2010 年 3 月 17 日，深圳市产权登记中心在《深圳商报》上发布了金龙大厦的初始登记公告（登字 20100093 号）。本公司正积极推进业主入伙，并协调配合房地产证办理等相关收尾事宜。

3、公司控股子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司（以下简称“惠阳振业”）于 2010 年 3 月下旬收到惠州市中级人民法院关于汕尾市金联实业有限公司（以下简称“汕尾金联”）诉惠阳振业债权转让合同纠纷一案应诉通知书，案号为（2010）惠中法民二初字第 12 号，初定于 2010 年 4 月 30 日开庭审理。惠阳振业已在提交答辩状期间，依法向惠州中院递交了管辖权异议申请书，并全面展开对各项涉案证据的查证核实工作，积极应诉，妥善维护自身及各股东合法权益。

2002 年 8 月，本公司与惠阳市名豪木业有限公司（以下简称“名豪木业”）等共同出资设立惠阳市振业创新发展有限公司（后变更为“惠州市惠阳区振业创新发展有限公司”），合作开发惠阳市秋长镇地块。2007 年 4 月，名豪木业将其在项目合作开发合同项下的权利义务转让给惠州市同晖置业有限公司（以下简称“同晖置业”）。2007 年 11 月，惠阳振业注册资本增加至人民币 2.6 亿元，股东各方按各自股权比例足额认缴了注册资本。2008 年 11 月，同晖置业将其在惠阳振业所享有的 13%股权转让给惠州市金鼎合嘉实业有限公司。2010 年 3 月下旬，本公司获悉汕尾金联起诉惠阳振业，并提出两项诉讼请求：（1）要求惠阳振业偿还汕尾金联人民币 30,629,000 元及暂计至起诉日的利息约 600 万元；（2）承担案件全部诉讼费用。汕尾金联诉称：名豪木业根据其与本公司的项目合作开发合同，为惠阳振业支付了征用土地费用 30,629,000 元，并为惠阳振业办妥了合作地块的用地手续。名豪木业据此对惠阳振业享有债权 30,629,000 元。2004 年 5 月 25 日，名豪木业将上述债权本金及利息全部转让给汕尾金联，汕尾金联此后多次向惠阳振业催讨债务未果。

由于本案尚未进入开庭审理阶段，本次诉讼对惠阳振业本期利润或期后利润的可能影响暂不能合理估计。

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	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市国资委	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
股份限售承诺	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。	已履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用
重大资产重组时所作承诺	不适用	不适用	不适用
发行时所作承诺	不适用	不适用	不适用
其他承诺(含追加承诺)	本公司、深圳市国资委	(1) 本公司在公司治理专项活动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; (2) 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部控制制度,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,	已履行

		由我公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	
--	--	----------------------	--

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 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
2010 年 03 月 03 日	董事会办公室	实地调研	华夏基金	(1)各项目进展情况 (2)非公开发行股票进展情况 (3)公司对宏观形势的判断
2010 年 03 月 04 日	董事会办公室	实地调研	长城证券、银河基金、中海基金、华宝信托、第一创业、合盈投资	(1)各项目进展情况 (2)非公开发行股票进展情况 (3)公司对宏观形势的判断
2010 年 03 月 24 日	公司十六楼会议室	实地调研	华泰联合证券、华宝兴业	(1)各项目进展情况 (2)非公开发行股票进展情况 (3)公司对宏观形势的判断
2010 年 03 月 26 日	董事会办公室	实地调研	国泰君安证券	(1)各项目进展情况 (2)非公开发行股票进展情况 (3)公司对宏观形势的判断
2010 年 01 月 01 日至 2010 年 03 月 31 日	董事会办公室	电话沟通	北京、上海、杭州、重庆、无锡等地投资者数十起	(1)各项目进展情况 (2)非公开发行股票进展情况 (3)公司对宏观形势的判断

4.5.3 其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

4.6 衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：李永明

二〇一〇年四月十九日