

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2010-030

深圳市振业(集团)股份有限公司 2010 年第三季度季度报告正文

§ 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 公司第三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、主管财务工作的总裁李富川、分管财务工作的副总裁、计划财务部经理方东红、财务总监江津声明：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

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	8,054,596,670.24	7,272,027,535.15	10.76%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,092,415,657.86	2,107,372,042.04	-0.71%	
股本（股）	760,774,893.00	507,183,262.00	50.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.75	4.16	-33.89%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2010 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	296,172,396.11	102.69%	1,075,492,236.72	72.05%
归属于上市公司股东的净利润（元）	32,655,499.69	-49.90%	131,583,769.62	-24.24%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	201,096,831.37	-58.91%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	0.26	-73.20%
基本每股收益（元/股）	0.043	-50.00%	0.173	-24.12%
稀释每股收益（元/股）	0.043	-50.00%	0.173	-24.12%
加权平均净资产收益率（%）	1.55%	-55.26%	6.26%	-2.95%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.59%	68.95%	5.23%	1.73%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	31,310.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-984,615.97	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	28,644,488.73	
所得税影响额	-6,096,286.21	
少数股东权益影响额	-1,077.17	
合计	21,593,820.20	-

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）	72,277	
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	151,435,994	人民币普通股
深圳市远致投资有限公司	44,167,468	人民币普通股
深圳市钜盛华实业发展有限公司	37,597,120	人民币普通股
马信琪	28,375,301	人民币普通股
深圳市长城投资控股股份有限公司	25,210,134	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	22,977,155	人民币普通股
深圳市银通投资发展有限公司	18,279,021	人民币普通股
郑素娥	7,245,455	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	5,225,429	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	5,000,000	人民币普通股

3 管理层讨论与分析

面对复杂多变的宏观经济形势，公司始终坚持以销售为中心，高度重视资金统筹工作。报告期内，公司房地产开发与销售各项工作进展顺利：

1、惠阳·振业城二期 G、H 组团按计划于 2010 年 9 月正式动工，西安振业·泊墅一期于 2010 年 9 月开始预售，在建的振业峦山谷花园 7-13 栋、振业城四期及五期 8-11 栋、星海名城七期、振业·城中央（南宁）项目工程进展顺利。振业城六七期、振业峦山谷花园二期、天津项目 1#地块及 2#地块筹备工作进展顺利，预计均能按计划开工；原计划 2010 年开工的长沙一期项目因政府规划调整开工时间延迟。

2、公司继续加大对项目营销管理的力度，及时调整营销策略，各在售楼盘销售情况良好。振业峦山谷花园一期 7-13 栋于 2010 年 8 月开始预售，振业城五期 8-11 栋、西安振业·泊墅一期于 2010 年 9 月开始预售。1-9 月，公司累计实现销售面积 15.73 万平方米，累计结转销售面积 10.12 万平方米，累计回笼资金 14.10 亿元。

§ 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 69.75%，主要是项目销售回笼资金增加及银行贷款增加；
2、其他应收款较年初增长 304.02%，主要是公司多个项目陆续开工，各项目缴纳的各种保证金及往来款项增加；
3、长期股权投资较年初减少 78.94%，主要是转让深圳市建工集团股份有限公司股权；
4、长期待摊费用较年初增长 86.05%，主要是深圳市振业房地产开发有限公司开支的办公室装修费用；
5、应付账款较年初减少 30.38%，主要是支付了已结算项目的工程款项；
6、预收账款较年初增长 104.19%，主要是多个项目销售，未达结转条件的预收房款增加；
7、应付职工薪酬较年初减少 70.69%，主要是发放 2009 年度的绩效薪酬；
8、一年内到期的非流动负债较年初增加 462.5%，长期借款较年初减少 36.67%，主要是截止报告期末长期借款中一年内到期的借款增加；
9、股本较年初增加 50%，主要是实施每 10 股送 5 股派 1.2 元的股利分配政策；
10、营业收入较上年同期增加 72.05%，主要是报告期内结算项目、结算面积增加；
11、营业成本较上年同期增加 135.84%，主要是报告期内营业收入增加引起营业成本增加，以及报告期内结算的振业城二、

三、四期及五期 1-7 栋、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项目的单位成本；

12、营业税金及附加较上年同期增加 38.23%，主要是报告期内营业收入增加；

13、投资收益较上年同期减少 61.44%，主要是报告期内处置股权产生的收益少于上年同期；

14、经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 58.91%，主要是报告期内回笼资金同比略有减少，而随着各项项目的陆续开工，经营现金流出略有增加。

4.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

4.2.1 非标意见情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.2.4 其他

☒ 适用 ☐ 不适用

（一）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。

（二）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。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资料，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）。截至 2010 年 6 月 30 日，本公司在金龙大厦中所分得物业的房地产证已全部办理完毕。本公司已于 2010 年 7 月 28 日组织办理了业主入伙手续。

（三）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”）被汕尾市金联实业有限公司（以下简称“汕尾金联”）起诉债权转让合同纠纷一案（以下简称“本案”），案号为（2010）惠中法民二初字第 12 号。

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。

受理本案的惠州市中级人民法院依申请将名豪木业追加为本案的第三人，2010 年 10 月 11 日，本案正式开庭审理，目前尚未作出一审判决。

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	深圳市国资局	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	深圳市国资局、深圳市远致投资有限公司	未来将根据证券市场整体状况并结合公司的运营和发展状况及其股票价格情况等决定是否继续增持深振业的股票，未来 12 个月不会处置已拥有的股份。	已履行。
其他承诺（含追加承诺）	本公司、深圳市国资局	（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控制度，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，由我公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	已履行

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 07 月 14 日	公司十二楼会议室	实地调研	国信证券、天相投顾、爱建证券、红山投资等十余家机构	(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 08 月 09 日	公司十二楼会议室	实地调研	中银国际、大成基金、招商基金	(1)公司经营情况 (2)宏观政策对公司的影响 (3)增持事件进展 (4)公司中期报告
2010 年 08 月 11 日	董事会办公室	实地调研	华夏基金、国泰君安证券	(1)公司经营情况 (2)增持事件进展 (3)公司中期报告
2010 年 07 月 01 日 -2010 年 09 月 30 日	董事会办公室	电话沟通	北京、上海、深圳、广州、湖北等地投资者数十起	(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)增持事件进展情况

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

二〇一〇年十月三十日