

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2011-028

深圳市振业(集团)股份有限公司 2011 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 公司法定代表人李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监江津、会计机构负责人方东红声明：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：元

	2011.9.30	2010.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	7,682,876,213.43	8,568,302,263.18	-10.33%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,687,774,920.28	2,458,820,220.47	9.31%	
股本（股）	989,007,360.00	760,774,893.00	30.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.72	3.23	-15.79%	
	2011 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2011 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	649,284,230.83	119.23%	1,717,990,635.87	59.74%
归属于上市公司股东的净利润（元）	143,350,726.76	338.98%	274,214,697.78	108.40%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	1,002,632,271.11	398.58%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	1.01	288.46%
基本每股收益（元/股）	0.145	339.39%	0.277	108.27%
稀释每股收益（元/股）	0.145	339.39%	0.277	108.27%
加权平均净资产收益率（%）	5.44%	3.89%	10.62%	4.36%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.44%	3.85%	10.62%	5.39%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-268.40	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	333,923.95	-
所得税影响额	-81,177.85	-
少数股东权益影响额	-4,787.40	-
合计	247,690.30	-

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）	64,460	
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	197,129,262	人民币普通股
深圳市钜盛华实业发展有限公司	66,074,351	人民币普通股
深圳市远致投资有限公司	57,417,709	人民币普通股
马信琪	48,284,351	人民币普通股
深圳市银通投资发展有限公司	32,850,786	人民币普通股
深圳市长城投资控股股份有限公司	32,773,174	人民币普通股
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	11,335,121	人民币普通股
郑素娥	10,298,374	人民币普通股
胡祖汉	7,946,200	人民币普通股
深圳华利通投资有限公司	5,814,152	人民币普通股

3 管理层讨论与分析

报告期内，公司房地产开发与销售工作进展顺利：

1、振业城五期 8-11 栋于 2011 年 3 月竣工，星海名城七期于 2011 年 9 月竣工，振业城六-七期、振业峦山谷花园二期、惠阳·振业城二期 D 组团、G、H 组团、商务中心、西安振业·泊墅一期、天津·新博园等项目工程进展顺利；长沙项目、西安振业·泊墅二期仍处于前期筹备工作当中。

2、1-9 月份，公司累计实现合同销售面积 19.81 万平方米，累计合同销售金额 25.46 亿元，累计结转销售面积 13.04 万平方米，累计结转销售收入 16.91 亿元，累计回笼资金 25.31 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、货币资金较上年末减少 68.28%，主要是由于公司偿还银行借款 21.47 亿元；
- 2、其他应收款较上年末增加 97.33%，主要是由于多个项目开工、销售，各类垫付款项增加。
- 3、预收账款较上年末增加 96.12%，主要是未达收入结转条件的预收房款增加。其中，星海名城七期 47,712 万元，西安振业·泊墅一期 50,691 万元；
- 4、应付职工薪酬较上年末减少 59.88%，主要是发放上年度计提的绩效薪酬；
- 5、其他应付款较上年末增加 102.47%，主要是由于所属湖南公司利用商业信用向合作单位融资；
- 6、长期借款较上年末减少 79.28%，主要是由于偿还银行借款 21.47 亿元；
- 7、股本较上年末增加 30%，主要是实施每 10 股送 3 股派 0.6 元的股利分配政策所致；
- 8、营业收入较上年同期增加 59.74%，主要是公司振业城五期 8-11 栋、星海七期实现竣工入伙，预收房款达到收入确认条件，相应的营业成本、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权益的净利润、每股收益随之增加；
- 9、营业税金及附加较上年同期增加 141.01%，除营业收入增长的原因外，主要是由于毛利率较高星海名城七期、振业城四-五期项目结转的收入占比重大；
- 10、销售费用较上年同期增加 122.56%，主要是随合同销售金额的增加而相应增加；
- 11、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 398.58%，主要是由于销售回笼资金多于上年同期，且经营活动现金流出适当控制；
- 12、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 832.69%，主要是由于公司大量偿还了银行借款所致。

4.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

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)。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, 并于 2010 年 7 月 28 日开始组织业主办理了入伙手续。截至目前, 法院正协助部分业主办理房地产证。

(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。

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。2011 年 6 月 27 日，本案二次开庭审理。目前尚未作出一审判决。

（四）报告期内，公司向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会提起仲裁程序，对公司长沙项目合作方 B&F&L GROUP LIMITED（以下简称“佰富利集团”）提出仲裁请求，公司于 2011 年 9 月 29 日就相关事项进行了公开披露（详情参见 2011 年 9 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网）。

截止本报告披露之日，中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会尚未确定仲裁开庭时间，案件对本公司的影响尚无法预测。本公司将根据进展情况及时公告。

4.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

√ 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	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	深圳市国资委、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
2011 年 07 月 05 日	董事会办公室	实地调研	民生证券	(一) 谈论的主要内容: (1) 各项目进展情况; (2) 房地产调控新政对公司的影响; (3) 公司股权变动情况; (4) 公司对宏观形势的预测及应对措施; (5) 公司未来战略发展规划。 (二) 提供的主要资料: 公司定期报告及其他信息披露资料。
2011 年 07 月 08 日	董事会秘书办公室	实地调研	中金公司	
2011 年 07 月 12 日	董事会办公室	实地调研	安信证券	
2011 年 08 月 03 日	12 楼会议室	实地调研	广州证券、民生证券、安信证券及个人投资者数十人次	
2011 年 08 月 22 日	公司振业城、峦山谷项目现场	实地调研	民生证券	
2011 年 09 月 09 日	公司振业城、惠阳振业城项目现场	实地调研	国信证券	
2011 年 09 月 22 日	16 楼会议室	实地调研	中银国际、兴业基金、金鹰基金	
2011 年 7 月 31 日至 2011 年 09 月 30 日	董事会办公室	电话沟通	北京、上海、浙江、四川、广东等地个人投资者数十起	

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

4.7 内部控制达标工作进展情况

公司结合自身实际,在深入分析证监会有关内控达标工作要求的基础上,有效制定并落实了《振业集团内控达标工作方案》(以下简称“工作方案”)。报告期内,公司在前期学习培训、目标比对、运行及缺陷分析的基础上,进一步完成整改落实、内控评价等阶段性工作,取得了良好效果。具体工作情况如下:

(1) 2011 年 6-7 月,公司对因部门职责交叉而需要调整的内控条款进行了重新划分和落实,根据工作方案要求,完成了各工作小组内控成果的汇总和整理工作。

(2) 2011 年 7-8 月,公司内控评价工作小组根据工作方案的要求,完成了内部控制评价工作,并出具《内部控制评价报告》,对内控达标工作中的不足进行了全面揭示,并对存在问题下发整改意见。

(3) 2011 年 8-9 月,公司根据《内部控制评价报告》中发现的问题,对内控制度作了进一步的修订,并汇总形成各工作小组的内控达标工作成果。另外,公司通过公开招标方式,拟选聘大华会计师事务所对公司内控达标工作进行预审和年审,目前正在履行法人治理审批程序。

深圳市振业(集团)股份有限公司

董事长: 李永明

二〇一一年十月二十九日