

股票代码：000006

股票简称：深振业 A

公告编号：2012-051

深圳市振业(集团)股份有限公司 2012 年第三季度报告正文

一、重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人李永明、主管会计工作负责人李富川及会计机构负责人(会计主管人员)方东红声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 主要会计数据及财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否 不适用

	2012.9.30	2011.12.31	本报告期末比上年度期末 增减(%)	
总资产(元)	8,990,322,009.72	8,321,974,063.40	8.03%	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	3,138,507,966.10	2,798,642,251.72	12.14%	
股本(股)	1,285,709,568.00	989,007,360.00	30.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.44	2.83	-13.78%	
	2012年7-9月	比上年同期增减 (%)	2012年1-9月	比上年同期增减 (%)
营业总收入(元)	514,000,055.58	-20.84%	2,027,707,252.55	18.03%
归属于上市公司股东的净利润(元)	77,075,841.36	-46.23%	340,817,145.47	24.29%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	1,535,706,763.88	53.17%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-	-	1.19	17.82%
基本每股收益(元/股)	0.0600	-46.19%	0.2651	24.46%
稀释每股收益(元/股)	0.0600	-46.19%	0.2651	24.46%
加权平均净资产收益率(%)	2.47%	-2.97%	11.44%	0.82%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.46%	-2.98%	11.42%	0.80%

扣除非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

项目	年初至报告期期末 金额（元）	说明
非流动资产处置损益	-19,112.44	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	680,918.51	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
少数股东权益影响额	9,827.06	-
所得税影响额	-165,451.52	-
合计	506,181.61	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额（元）	说明
-	-	-

(二) 报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末股东总数（户）	60,756		
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	256,268,040	人民币普通股	256,268,040
深圳市远致投资有限公司	86,839,703	人民币普通股	86,839,703
深圳市钜盛华实业发展有限公司	86,026,657	人民币普通股	86,026,657
深圳华利通投资有限公司	64,160,084	人民币普通股	64,160,084
马信琪	63,964,350	人民币普通股	63,964,350
傲诗伟杰有限公司	42,706,022	人民币普通股	42,706,022
深圳市长城投资控股股份有限公司	42,605,126	人民币普通股	42,605,126
中国建设银行－南方盛元红利股票型证券投资基金	14,208,752	人民币普通股	14,208,752
深圳丰泰格瑞投资有限公司	13,652,617	人民币普通股	13,652,617
胡祖汉	10,370,085	人民币普通股	10,370,085
股东情况的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市远致投资有限公司、深圳市长城投资控股股份有限公司的实际控制人；深圳市钜盛华实业发展有限公司与深圳华利通投资有限公司及傲诗伟杰有限公司构成一致行动人关系；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。		

三、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·青秀山 1 号、惠阳·振业城二期 G、H 组团于 2012 年 1 月竣工，西安振业·泊墅一期于 2012 年 6 月竣工，振业城六-七期、振业峦山谷花园二期、惠阳·振业城商务中心、惠阳·振业城二期 D 组团、天津·新博园、西安振业·泊墅二期等项目工程进展顺利；惠阳·振业城二期剩余组团、惠阳·振业城 F 组团、长沙·振业城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 25.49 万平方米，累计合同销售金额 30.75 亿元，累计结转销售面积 19.02 万平方米，累计结转销售收入 19.96 亿元，累计回笼资金 28.48 亿元。

四、重要事项

(一) 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、货币资金较上年末增加 127.08%，主要是公司报告期内销售资金回笼情况较好，累计回笼资金 28.48 亿元。
- 2、预收账款较上年末增加 61.97%，主要是未达收入结转条件的预收房款增加。其中，振业城六、七期 2.31 亿元，天津新博园 12.72 亿元。
- 3、应付职工薪酬较上年末减少 68.18%，主要是发放上年度计提的绩效薪酬。
- 4、一年内到期的非流动负债较上年末减少 83.54%，主要是公司报告期内累计偿还银行贷款 16.16 亿元。
- 5、长期借款较上年末增加 248.37%，主要是公司报告期内新增银行借款 10.25 亿元。
- 6、股本较上年末增加 30%，主要是实施每 10 股送 3 股派 0.4 元（含税）的股利分配政策所致。
- 7、营业成本较上年同期增加 41.36%，主要是报告期内项目结算面积较去年同期有所增加。
- 8、营业税金及附加较上年同期减少 33.52%，主要是报告期内主要结转项目增值比例降低，适用较低的土地增值税率，土地增值税计提额减少。
- 9、财务费用较上年同期减少 82.16%，主要是报告期内银行贷款余额减少导致利息支出减少。

(二) 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

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

3、日常经营重大合同的签署和履行情况

□ 适用 √ 不适用

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。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。2011 年 6 月 20 日, 雄丰集团 (深圳) 有限公司以龙城公司、雄丰公司为被告向深圳中院提起涉案地块土地使用权确权诉讼, 深圳中院以 (2011) 深中法民七初字第 37 号立案受理, 2011 年 12 月 13 日, 本公司向深圳中院申请以第三人身份加入该诉讼, 2011 年 12 月 26 日, 该院作出 (2011) 深中法民七初字第 37 号《参加诉讼通知书》, 同意本公司以无独立请求权第三人身份参加土地使用权确权诉讼, 该案已于 2012 年 2 月 8 日开庭审理。截至本报告披露之日, 该确权诉讼案尚未作出判决, 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 日开始组织业主办了入伙手续。截止本报告披露之日, 本公司已履行完毕合同约定的房地产证办理义务。

(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。2011 年 6 月 27 日, 本案二次开庭审理。2012 年 3 月 31 日, 本公司收到广东省惠州市中级人民法院 (2010) 惠中法民初字第 12 号民事判决书, 驳回原告汕尾市金联实业有限公司的诉讼请求。汕尾金联在上诉期内向广东省高级人民法院提起上诉, 2012 年 9 月 11 日, 本案二审开庭, 截止本报告披露之日, 广东省高级人民法院尚未作出判决。

(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)。2011 年 12 月 15 日, 中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会作出 (2011) 中国贸仲深字第 3234 号《仲裁庭组成通知》, 确定了仲裁庭组成人员。2011 年 12 月 26 日, 中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会作出 (2011) 中国贸仲深字第 3365 号《开庭通知书》, 2012 年 2 月 17 日本案正式开庭审理, 2012 年 6 月 17 日, 本案二次开庭审理。2012 年 8 月 1 日, 本案第三次开庭审理, 2012 年 8 月 2 日, 中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会秘书处作出决定, 同意延长本案作出裁决的期限至 2012 年 12 月 17 日。截止本报告披露之日, 本案尚未作出裁决。

(三) 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	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
资产置换时所作承诺	-	-	-	-	-
发行时所作承诺	-	-	-	-	-
其他对公司中小股东所作承诺	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	-	-	已履行

	<p>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。</p>			
<p>承诺是否及时履行</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用</p>			
<p>未完成履行的具体原因及下一步计划</p>	<p>-</p>			
<p>是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺</p>	<p><input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用</p>			
<p>承诺的解决期限</p>	<p>-</p>			
<p>解决方式</p>	<p>-</p>			
<p>承诺的履行情况</p>	<p>-</p>			

(四) 对 2012 年度经营业绩的预计

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

(五) 其他需说明的重大事项

1、证券投资情况

适用 不适用

2、衍生品投资情况

适用 不适用

3、报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 07 月 18 日	公司 15 楼会议室	实地调研	机构	湘财证券	(一) 谈论的主要内容: (1) 各项目工程进展情况; (2) 各项目销售情况; (3) 公司对宏观形势的预测及应对措施; (4) 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。
2012 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	北京、上海、浙江、天津、四川、陕西、广东等地个人投资者近百起	

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券

是 否

6、内部控制达标工作进展情况

为进一步深化内控建设,巩固前期工作成果,公司结合自身实际,制定了《2012 年内控持续提升工作方案》,稳步推进内部控制提升工作。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,结合外部评价结果,进一步完成整改落实、地区公司内控提升等工作,取得了良好效果。具体工作情况如下:

(1) 2012年8月份, 公司对内部控制总体情况进行审查, 在深入分析各项制度流程的基础上, 对内部控制体系进行全面评价, 公司各部室针对评价结果对现有内部控制制度进行补充和修订, 进一步完善制度和 workflows。

(2) 2012年8月份, 公司完成内控审计会计师事务所的续聘工作, 聘任大华会计师事务所有限公司承担公司2012年年度内部控制审计工作, 对公司截至2012年12月31日内控体系设计与运行有效性进行年度审计。

(3) 2012年7-9月份, 根据2012年度内部控制工作计划, 公司进一步提升地区公司规范化运作水平, 加强对地区公司的业务监督检查, 提高奖罚力度与时效性, 充分发挥地区公司的主观能动性, 提高整体运作效率与质量。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长： 李永明

二〇一二年十月十八日