

证券代码：000006 证券简称：深振业 A 公告编号：2003-013

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年半年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事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。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网：
<http://www.cninfo.com.cn>。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 没有董事声明对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 董事马兴文因公出差未出席审议本报告的董事会会议，委托董事长李永明代行表决权。

1.4 本公司的半年度报告未经审计。

1.5 公司董事长李永明、总经理张发文、总会计师孙静亮及计划财务部经理刘采青声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	深振业 A	
股票代码	000006	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李富川	李红光 杜汛
联系地址	深圳市宝安南路振业大厦 30 层董事会办公室	
电话	0755-25863061	
传真	0755-25863012	
电子信箱	szyygp@public.szptt.net.cn	

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
--	-------	-------	----------------

深圳市振业（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

流动资产	3,268,184,820.41	3,486,523,390.85	-6.26%
流动负债	2,847,646,691.90	2,585,235,547.84	10.15%
总资产	4,260,142,484.10	4,490,880,117.33	-5.14%
股东权益（不含少数股东权益）	1,238,577,538.31	1,235,846,449.61	0.22%
每股净资产	4.88	4.87	0.23%
调整后的每股净资产	4.24	3.98	6.54%
	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	2,731,088.70	30,681,343.42	-91.10%
扣除非经常性损益后的净利润	18,913,323.56	41,510,692.83	-54.44%
每股收益	0.01	0.12	-90.91%
每股收益（如果股本发生变化，按新股本计算）	0.01	—	—
净资产收益率	0.22%	2.51%	-91.24%
经营活动产生的现金流量净额	128,633,908.42	-91,218,720.82	--

2.2.2 非经常性损益项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
营业外收入	3,899,129.33
营业外支出	-20,081,364.19
合计	-16,182,234.86

2.2.3 国内外会计准则差异

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2 前十名股东持股情况

单位：股

报告期末股东总数	101,452					
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比 例	股 份 类	质押或冻	股东性质

			(%)	别已流 通或未 流通)	结的股份 数量	(国有股 东或外资 股东)
深圳市建设投资控股公司	0	71,068,475	28.02	未流通	0	国有股东
深圳市长城地产（集团）股份有限公司	0	12,533,078	4.94	未流通	0	法人股东
深圳市建筑机械动力公司	0	7,597,525	3.00	未流通	0	法人股东
深圳市第五建筑工程公司	0	3,646,242	1.44	未流通	0	法人股东
深圳市深安企业股份有限公司	0	939,271	0.37	未流通	0	法人股东
北京亚商投资咨询有限公司	43,644	616,906	0.24	已流通	未知	流通股东
上海华江石油有限公司	0	575,000	0.23	已流通	未知	流通股东
李波	未知	301,460	0.12	已流通	未知	流通股东
李滢	未知	294,400	0.12	已流通	未知	流通股东
安徽省粮食集团公司	未知	279,730	0.11	已流通	未知	流通股东
前十名股东关联关系的说明		深圳市长城地产（集团）股份有限公司（长城地产）系建设控股控股之下属公司，深圳市第五建筑工程公司系长城地产控股之下属公司，深圳市建筑机械动力公司和深圳市深安企业股份有限公司分别系建设控股控股之深圳市东部（集团）股份有限公司和深圳市建安（集团）股份有限公司之下属公司。其余股东所持有的股份均为社会公众股，本年度增减部分系二级市场交易所致。				
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明		股东名称			约定持股期限	
		无			无	

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

§5 管理层讨论与分析

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币) 万元

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产业	32,062.83	23,229.62	27.55	-12.20	-3.53	-19.09
施工行业	64,225.69	57,553.68	10.39	7.52	8.65	-8.22
服务业	3,190.08	1,847.80	42.08	20.30	3.79	28.06
工业	3,964.14	4,073.63	-2.76	-42.83	40.61	355.56
减：合并范围内行业间相互抵减	2,149.00	2,121.96	——	-79.03	-78.34	——
其中：关联交易金额	6,050.00	5,638.70	6.80	100.00	100.00	0.00

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
其中：关联交易金额	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00
关联交易的定价原则	本公司关联交易为本公司之子公司承建关联方工程项目及收入，该关联交易的招投标完全依照国家法定程序，由深圳市建设局专门机构依法主持和审定，关联交易价格根据深圳市建设局有关规定确定，不存在损害中小股东利益的行为。					

5.2 主营业务分地区情况

单位：(人民币) 万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
广东省深圳地区	100,280.81	5.97
其他	1,012.94	5.97

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

☐ 适用 ☒ 不适用

5.4 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：(人民币) 万元

参股公司名称	深圳市特皓股份有限公司
本期贡献的投资收益	297.16
占上市公司净利润的比重	1,088,064.26%
参股	经营范围
	经营国内商业、物资供销业、兴办各类实业

深圳市振业（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

公司	净利润	428.07
参股公司名称	深圳市建业（集团）股份有限公司	
本期贡献的投资收益		259.44
占上市公司净利润的比重		949,950.84%
参股公司	经营范围	实业投资、国内商业、物资供销业、经济信息咨询、自有物业管理、各类工业与民用建筑项目的建筑施工及装饰装修工程
	净利润	425.18
参股公司名称	深圳市振业大厦投资发展有限公司	
本期贡献的投资收益		484.71
占上市公司净利润的比重		1,774,786.74%
参股公司	经营范围	投资兴办实业、国内商业、物资供销业（不含国家专营、专控、专卖商品）、自有物业管理
	净利润	484.71

5.5 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.6 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

主营业务盈利能力较上年同期下降，主要原因是深圳房地产市场竞争日趋激烈，公司房产销售价格水平下降，成本控制难度加大，房地产业务利润率下降。

5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8.2 变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5.10 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

由于房地产业务面临的不利局面短期内难以改观、诉讼事项对公司的影响较大以及可能计提部分减值准备，预计下一报告期公司可能出现亏损。

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

☐ 适用 ☒ 不适用

6.1.2 出售或置出资产

☐ 适用 ☒ 不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 担保事项

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
商品房承购人	2003 年 01 月 01 日	14,138.00	连带责任担保	2003 年 1 月 1 日 --2003 年 6 月 30 日	否	否
深圳新常兴实业公司	2003 年 03 月 01 日	5,000.00	连带责任担保	2003 年 3 月 1 日 --2003 年 12 月 1 日	否	否
深圳市第一建筑工程公司	2003 年 03 月 05 日	8,656.00	连带责任担保	2003 年 3 月 5 日 --2004 年 6 月 20 日	否	否
深圳市建业(集团)	2002 年 08 月	26,035.00	连带责任担保	2002 年 7	否	否

深圳市振业（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

股份有限公司	28 日		保	月 1 日 --2004 年 6 月 30 日		
深圳市建设投资控股公司	2002 年 05 月 24 日	1,500.00	连带责任担保	2002 年 5 月 24 日 --2003 年 5 月 23 日	是	是
担保发生额合计			55,329.00			
担保余额合计			53,829.00			
其中：关联担保余额合计			0.00			

6.3 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳市建设投资控股公司	0.00	0.00	-923.89	1,546.70
深圳市长城地产（集团）股份有限公司	147.90	402.08	0.00	0.00
深圳市深安股份有限公司	0.00	388.92	0.00	0.00
深圳市金众股份有限公司	0.00	1,990.83	0.00	139.54
深圳市机电设备安装股份有限公司	0.00	1,977.49	0.00	0.00
深圳市建筑机械动力公司	0.00	0.00	0.00	98.78
深圳市越众股份有限公司	0.00	989.12	0.00	0.00
合计	147.90	5,748.44	-923.89	1,785.02

6.4 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

（一）本公司起诉香港雄丰集团有限公司（以下简称雄丰公司）和深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称九州公司）合作兴建“新城花园”纠纷一案，经深圳市中级人民法院一审判决：1、被告雄丰公司、被告九州公司返还本公司投资款人民币 29,882,520.91 元；2、被告雄丰公司返还本公司借款人民币 1,300 万元及占用该款期间的利息；3、诉讼费用（含案件受理费、保全费、工程造价审核费）共计 591,912 元，被告负担 399,730 元，其余由本公司承担。九州公司对上述判决不服，已提起上诉，公司将根据进展情况及时公告。目前暂不能就本次诉讼对公司本期或期后利润的可能影响进行合理估计。

（二）中国工商银行遵义市京华支行（以下简称遵义工行）起诉本公司为贵州遵义振业董酒（集团）有限公司（以下简称董酒公司）提供借款担保纠纷一案，报告期末尚未开庭审理，本公司将根据进展情况及时公告。目前暂不能就本次诉讼对公司本期或期后利润的可能影响进行合理估计。

（三）深圳市金龙房地产开发有限公司、广东省国际关系调研室驻深圳办事处共同起诉本公司与深圳市南洋贸易有限公司合作兴建“振兴大厦”纠纷一案，现仍在审理过程中，未作出判决，公司将根据进展情况及时公告。目前暂不能就本次诉讼对公司本期或期后利润的可能影响进行合理估计。

上述事项已于 6 月 14 日在《证券时报》、《中国证券报》和中国证监会指定国际互联网网址：

http://www.cninfo.com.cn 进行了公开披露。

（四）公司开发的星海名城、翠海花园由于延期办证等原因被业主起诉，报告期内已终审判决的延期办证赔偿金额合计 338 万元，报告期末未决诉讼涉及金额约 2,260 万元，本报告期对可能发生的赔偿已计入预计负债 1,876 万元。

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	√ 未经审计 ☐ 审计
审计意见	☐ 标准无保留意见 ☐ 非标意见 ☒ 未经审计
审计意见全文	
半年度财务报告未经审计。	

7.2 比较式合并及母公司的利润表

利润及利润分配表

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	1,012,937,426.32	317,001,608.62	955,878,002.50	315,386,473.12
减：主营业务成本	845,827,616.21	229,182,051.61	758,950,841.70	204,440,874.99
主营业务税金及附加	37,998,357.84	16,008,581.24	40,471,066.16	15,993,524.36
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	129,111,452.27	71,810,975.77	156,456,094.64	94,952,073.77
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	7,246,786.00		6,262,785.16	2,100.00
减：营业费用	10,465,793.53	9,582,956.64	9,623,915.91	8,225,209.08
管理费用	70,540,181.74	27,923,996.43	61,984,680.17	21,145,145.04
财务费用	32,244,452.81	26,885,134.79	33,692,257.58	29,487,938.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	23,107,810.19	7,418,887.91	57,418,026.14	36,095,881.21
加：投资收益（损失以“-”号填列）	1,115,715.60	11,391,340.68	1,152,989.58	18,139,882.14
补贴收入				
营业外收入	3,899,129.33	3,608,635.43	3,804,606.00	98,908.00
减：营业外支出	20,081,364.19	19,417,361.89	14,633,955.41	13,830,715.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,041,290.93	3,001,502.13	47,741,666.31	40,503,956.21
减：所得税	2,334,652.41		9,686,524.81	5,427,691.38

深圳市振业（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

减：少数股东损益	2,975,549.82		7,373,798.08	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,731,088.70	3,001,502.13	30,681,343.42	35,076,264.83
加：年初未分配利润	103,020,952.09	87,901,641.99	82,465,448.21	83,735,905.14
其他转入				
六、可供分配的利润	105,752,040.79	90,903,144.12	113,146,791.63	118,812,169.97
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	105,752,040.79	90,903,144.12	113,146,791.63	118,812,169.97
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	105,752,040.79	90,903,144.12	113,146,791.63	118,812,169.97
补充资料：				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5.债务重组损失				
6.其他				

7.3 财务附注

7.3.1 与最近一期年度报告相比，本报告期会计政策、会计估计变更和会计差错更正均未发生。

7.3.2 与最近一期年度报告相比，本报告期合并范围发生变化的说明。
广东振业资产管理有限公司因政策变化，该公司非持续经营，未纳入本期合并。

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳市振业（集团）股份有限公司董事会

二〇〇三年八月十九日