

证券代码：000006 证券简称：深振业 A 公告编号：2004-014

深圳市振业（集团）股份有限公司2004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 独立董事梅月欣因公出差未出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事侯莉颖代行表决权。

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	szzygp@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（%）
流动资产	3,164,899,976.72	3,013,175,896.04	5.04%
流动负债	2,728,405,655.45	2,418,663,438.96	12.81%

深圳市振业（集团）股份有限公司 2004 年半年度报告摘要

总资产	4,105,003,944.29	3,968,241,655.76	3.45%
股东权益（不含少数股东权益）	900,349,409.12	949,014,959.72	-5.13%
每股净资产	3.55	3.74	-5.12%
调整后的每股净资产	2.88	2.65	8.64%
	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	-46,505,625.99	2,731,088.70	-1802.82%
扣除非经常性损益后的净利润	-55,304,189.12	18,913,323.56	-392.41%
每股收益	-0.18	0.01	-1763.64%
每股收益（如果股本发生变化，按新股本计算）	-0.18	—	—
净资产收益率	-5.17%	0.22%	-5.39%
经营活动产生的现金流量净额	65,605,533.17	128,633,908.42	-49.00%

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	385,509.37
营业外支出	-6,928,888.48
冲回以前年度计提的减值准备	15,341,942.24
合计	8,798,563.13

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	94,897					
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 别(已流 通 或 未 流通)	质押或冻结 的股份数量	股东性质 （ 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	
深圳市建筑机械动力公司	0	7,597,525	3.00	未流通	7,597,525	

深圳市振业（集团）股份有限公司 2004 年半年度报告摘要

深圳市第五建筑工程公司	0	3,646,242	1.44	未流通	0	
全国社保基金一零七组合	未知	1,761,000	0.69	已流通	未知	
深圳市深安企业股份有限公司	0	939,271	0.37	未流通	0	
许凤兴	-80,743	444,470	0.18	已流通	未知	
中国工商银行-融通深证 100 指数证券投资基金	166,970	414,837	0.16	已流通	未知	
沈翔	未知	345,100	0.14	已流通	未知	
罗舜乐	71,000	283,000	0.11	已流通	未知	
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持有流通股的数量			种类（A、B、H 股或其它）		
全国社保基金一零七组合	1,761,000			A		
许凤兴	444,470			A		
中国工商银行-融通深证 100 指数证券投资基金	414,837			A		
沈翔	345,100			A		
罗舜乐	283,000			A		
丁月嫦	271,934			A		
安徽省粮食集团公司	259,730			A		
于洪兴	250,000			A		
杨亚光	221,700			A		
姜韶辉	210,000			A		
上述股东关联关系或一致行动的说明		（1）前十名股东持股情况表中所列示的前十大股东中，深圳市长城地产（集团）股份有限公司系深圳市建设投资控股公司控股之子公司，深圳市建筑机械动力公司系深圳市建设投资控股公司参股之深圳市东部（集团）股份有限公司的控股子公司，深圳市深安企业股份有限公司系深圳市建设投资控股公司控股之深圳市建安（集团）股份有限公司的控股子公司，深圳市第五建筑工程公司系深圳市长城地产（集团）股份有限公司控股之子公司。 （2）未知其余流通股股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人，其年度内增减系二级市场买卖所致。 （3）深圳市建筑机械动力公司以持有我公司 7,597,525 股法人股份为质押向福建兴业银行深圳罗湖支行贷款人民币壹仟万元，贷款期限一年。该公司于 2003 年 12 月 17 日办理股票冻结手续。				
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	

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(%)
房地产开发与经营	18,806.11	15,350.38	18.38	-41.35	-33.92	-9.17
土木工程建筑业	40,742.37	39,421.30	3.24	-36.56	-31.51	-7.15
租赁服务业	4,725.43	3,054.93	35.35	48.13	65.33	-6.73
水泥制品和石棉水泥制品业	5,376.30	4,953.62	7.86	35.62	21.60	10.62
其中：关联交易	0.00	0.00	--	0.00	0.00	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	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00
关联交易的定价原则	报告期内，公司之子公司深圳市建业（集团）股份有限公司之子公司深圳市建业建筑工程有限公司于 2001 年 11 月承接本公司之关联方深圳市物业发展（集团）股份有限公司之全资子公司深圳市皇城地产有限公司开发的“皇御苑 B 区”高层住宅工程，合同成交价格 19,398 万元。报告期公司未结转该工程收入与成本。上年度结转该工程收入 7,450.00 万元，成本 6,237.67 万元。本次交易严格按照国家招投标有关法规进行，不存在损害中小股东利益的行为，交易对公司整体经营成果无实质性影响。					

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品的关联交易总金额 0.00 万元。

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(%)
广东深圳地区	63,630.05	-36.55

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		-1,017.98
占上市公司净利润的比重		0.00%
参股公司	经营范围	建筑施工业
	净利润	-1,466.41
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		-1,716.97
占上市公司净利润的比重		0.00%
参股公司	经营范围	建筑施工业
	净利润	-2,813.78

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

主要系国家加大对房地产行业的宏观调控力度，导致市场竞争加剧，房地产销售额减少，降低了房地产主业的利润空间，以及施工企业低价中标取费类别低和钢材、水泥等建材价格上涨导致成本上升，利润空间降低所致。

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

由于星海名城三期计划第四季度竣工入伙，报告期已实现和下一报告期将实现预售收入不具备参与结算的条件，再加上公司控股的特皓、建业两公司因承接任务不足、低价中标取费类别低以及钢材、水泥等建材价格上涨等原因将继续亏损，预计下一报告期末公司累计净利润可能亏损。

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	是否关联方担保（是或否）
商品房买收人	2004 年 01 月 01 日	19,481.00	连带责任担保	2004 年 1 月 1 日--2004 年 6 月 30 日	否	否
担保发生额合计			19,481.00			
担保余额合计			19,481.00			
其中：关联担保余额合计			0.00			
违规担保总额			0.00			
担保总额占公司净资产的比例			21.64			
上市公司对控股子公司担保发生额合计			41,028.00			

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	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额
深圳市建设投资控股公司	控股股东	0.00	0.00	2,503.13	1,491.26
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	控股股东控制的法人	-190.89	110.93	0.00	0.00
深圳市金众(集团)股份有限公司	控股股东控制的法人	0.00	0.00	0.00	168.71
深圳市深安企业股份有限公司	控股股东控制的法人	0.00	182.51	0.00	0.00
合计		-190.89	293.44	2,503.13	1,659.97

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额-190.89万元，余额293.44万元

6.4 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

（一）本公司与雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）关于合作开发新城花园商住楼纠纷一案，2003年2月，深圳中级人民法院作出一审判决，判令雄丰公司偿还本公司已投入的投资款2,988万元以及本公司借给雄丰公司1,300万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提起上诉。2003年11月，广东省高级人民法院作出终审判决，判令对已建成的8栋商住楼本公司分得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（一审和终审详情参见2003年6月14日和2004年1月16日《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站）。根据上述判决，本公司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。

（二）本公司与中国工商银行遵义市京华支行（以下简称遵义工行）关于贵州遵义振业董酒（集团）有限公司（以下简称董酒公司）借款担保纠纷一案（详情参见2003年6月14日和12月19日《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站），我公司和工行遵义京华支行已分别向最高人民法院提起上诉，报告期内尚未开庭审理。本公司对董酒公司的初始投资为3200万元，公司于2003年度计提2,424万元减值准备。

（三）本公司与深圳市南洋贸易有限公司、广东省国际关系调研室驻深圳办事处（原广东省人民政府第五办公室驻深圳市办事处）、深圳市金龙房地产开发有限公司关于合作开发振兴大厦纠纷一案（详情参见2003年6月14日《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站），目前仍在审理过程中，未作出判决。2003年度公司已预计2,630万元的损失列入存货跌价准备。

（四）因星海名城、翠海花园等楼盘未按约定期限办理房产证，2003年度被业主起诉，要求赔偿延迟办证的损失，大部分已经和解或法院判决，截止2003年末，公司因延期办证原因已支付和预计支付赔偿金额合计6,459万元。报告期内，公司按和解金额或判决金额支付赔偿，减少预计负债3,467.04万元，截止报告期末，公司尚余预计赔偿金额291万元。因振业大厦未按约定期限办理房

产证，中国信达信托投资公司清算组、广华（远东）贸易发展有限公司分别起诉我公司，要求解除购房合同并返还购房款，购房合同涉及金额共计 3,908 万元，相关案件尚在审理过程中，对公司本期或期后利润的可能影响暂不能合理估计。

（五）本公司与秦皇岛泽昌房地产有限公司购买土地支付预付款纠纷一案（详情参见公司《2003 年年度报告》），目前暂无进展。公司已于 2003 年度将该预付款转入其他应收款，并计提 1,220 万元的专项准备。

（六）本公司于 2004 年 5 月 8 日就与北大附中深圳南山分校房屋转让合同纠纷向深圳仲裁委员会提交了仲裁申请：1、请求判令北大附中支付所欠房屋转让款本金 22,575,884 元人民币；2、请求判令北大附中就其迟延支付两笔首期款，按银行逾期贷款利率赔付违约金 43,500 元人民币；3、请求判令北大附中就其支付转让款不足 60%部分，赔付违约金 2,582,517 元人民币（计算至 2004 年 9 月 5 日）；4、请求判令北大附中就其未付所剩余 40%的转让款，赔付违约金 4,892,532 元人民币；5、请求判令北大附中支付 1,200,000 元人民币赶工费、560,000 元人民币提前完工奖励金，并按银行逾期贷款利率赔付违约金 578,160 元人民币（计算至 2004 年 9 月 5 日）；6、请求判令北大附中支付本案全部仲裁费用。（详情参见 2004 年 5 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站）。目前本案尚在审理过程中，对公司本期利润或期后利润的可能影响暂不能合理估计。

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

2004年2月，市政府召开国企改革与发展工作会议，本公司被纳入2004年市属国企战略性调整和改组工作计划，本公司及公司之控股子公司深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司将根据有关计划安排进行企业改制。公司已于2月10日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。2004年3月，特皓公司和建业公司就改制事项报控股股东-深圳市建设投资控股公司申请立项，并获批复同意。截止目前，改制有关工作尚未取得实质性进展。

§ 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	

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（境内报表）

单位：（人民币）元

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	642,727,771.54	117,180,493.00	1,012,937,426.32	317,001,608.62
减：主营业务成本	577,708,369.85	82,089,220.73	845,827,616.21	229,182,051.61
主营业务税金及附加	24,392,342.04	5,955,237.08	37,998,357.84	16,008,581.24
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	40,627,059.65	29,136,035.19	129,111,452.27	71,810,975.77
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	2,270,462.90		7,246,786.00	
减：营业费用	16,667,901.45	10,304,000.00	10,465,793.53	9,582,956.64

深圳市振业（集团）股份有限公司 2004 年半年度报告摘要

管理费用	59,438,809.32	20,687,003.41	70,540,181.74	27,923,996.43
财务费用	25,902,563.13	19,623,191.81	32,244,452.81	26,885,134.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-59,111,751.35	-21,478,160.03	23,107,810.19	7,418,887.91
加：投资收益（损失以“-”号填列）	2,464,139.62	-22,203,386.86	1,115,715.60	11,391,340.68
补贴收入				
营业外收入	385,509.37	46,592.09	3,899,129.33	3,608,635.43
减：营业外支出	6,928,888.48	911,724.70	20,081,364.19	19,417,361.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-63,190,990.84	-44,546,679.50	8,041,290.93	3,001,502.13
减：所得税	926,973.65		2,334,652.41	
减：少数股东损益	-15,452,413.89		2,975,549.82	
加：未确认的投资损失	2,159,924.61			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-46,505,625.99	-44,546,679.50	2,731,088.70	3,001,502.13
加：年初未分配利润	-189,028,948.02	-190,885,380.46	103,020,952.09	87,901,641.99
其他转入	190,885,380.46	190,885,380.46		
六、可供分配的利润	-44,649,193.55	-44,546,679.50	105,752,040.79	90,903,144.12
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	-44,649,193.55	-44,546,679.50	105,752,040.79	90,903,144.12
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	-44,649,193.55	-44,546,679.50	105,752,040.79	90,903,144.12
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变更。

7.3.2 与最近一期年度报告相比，本报告期合并范围未发生重大变化。

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