

股票代码：000006 股票简称：深振业 公告编号：2005-025

深圳市振业(集团)股份有限公司2005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。

1.2 没有董事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 董事未出席名单

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
郭元先	因公	李永明
李东明	因公	李永明
王方华	因公	梅月欣

1.4 本报告期未经审计

1.5 公司董事长李永明、财务总监周复申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	方东红	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	深圳市宝安南路振业大厦30层董事会办公室
电话	(0755) 25863061	(0755) 25863061
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012
电子信箱	szzygp@public.szptt.net.cn	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	本报告期末比上年度期末增减（%）
流动资产	3,792,355,405.19	3,120,777,442.81	21.52%
流动负债	3,320,360,260.80	2,883,211,952.44	15.16%
总资产	4,763,244,815.10	4,020,543,824.74	18.47%
股东权益（不含少数股东权益）	985,217,575.27	1,002,727,444.54	-1.75%
每股净资产	3.89	3.95	-1.52%
调整后的每股净资产	3.03	3.35	-9.55%
	报告期（1 - 6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	1,448,365.14	-46,505,625.99	103.11%
扣除非经常性损益后的净利润	9,580,351.86	-55,304,189.12	117.32%
每股收益	0.01	-0.18	105.56%
每股收益（注）		-	-
净资产收益率	0.15%	-5.17%	5.32%
经营活动产生的现金流量净额	389,809,074.91	65,605,533.17	494.17%

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
股权转让收益	3,084,000.00
营业外收入	3,575,264.20
营业外支出	-14,271,412.94
非经常性损益所得税	-519,837.98
合计	-8,131,986.72

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

单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+, -)		本次变动后
		其他	小计	
一、未上市流通股份				
1、发起人股份	95,784,594	0	0	95,784,594
其中：				
国家持有股份	71,068,475	0	0	71,068,475
境内法人持有股份	24,716,119	0	0	24,716,119
境外法人持有股份	0	0	0	0
其他	0	0	0	0
2、募集法人股份	0	0	0	0
3、内部职工股	0		0	0
4、优先股或其他	0	0	0	0
未上市流通股份合计	95,784,594	0	0	95,784,594
二、已上市流通股份				
1、人民币普通股	157,767,037	-29,100	-29,100	157,737,937
2、境内上市的外资股	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0
4、其他	40,000	29,100	29,100	69,100
已上市流通股份合计	157,807,037	0	0	157,807,037
三、股份总数	253,591,631	0	0	253,591,631

基金配售股份、柜台交易公司内部职工股份、战略投资者配售股份、一般法人配售股份，应分别披露其股份数额。

□ 适用 √ 不适用

3.2 前十名股东、前十名流通股股东持股情况表

报告期末股东总数		86,016				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内增减	报告期末持股数量	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	0.00	71,068,475.00	28.02%	未流通	0.00	国有股东
深圳市长城地产（集团）股份有限公司	0.00	12,533,078.00	4.94%	未流通	0.00	其他
深圳市建筑机械动力公司	0.00	7,597,525.00	3.00%	未流通	7,597,525.00	其他
深圳市第五建筑工程公司	0.00	3,646,242.00	1.44%	未流通	0.00	其他
林海四	570,567.00	1,034,963.00	0.41%	已流通		其他
深圳市建安（集团）股份有限公司	0.00	939,271.00	0.37%	未流通	0.00	其他
张秀凤	208,046.00	609,470.00	0.24%	已流通	0.00	其他
邱赛珠	589,540.00	589,540.00	0.23%	已流通	0.00	其他
刘平平	-21,200.00	452,313.00	0.18%	已流通	0.00	其他
华宝信托投资有限责任公司—宝祥 有价证券组合投资信托	435,380.00	435,380.00	0.17%	已流通	0.00	其他
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）		
林海四	1,034,963.00			A股		
张秀凤	609,470.00			A股		
邱赛珠	589,540.00			A股		
刘平平	452,313.00			A股		
华宝信托投资有限责任公司—宝祥 有价证券组合投资信托	435,380.00			A股		
许凤兴	414,470.00			A股		
范瑞学	315,143.00			A股		
刘晓冬	300,000.00			A股		
罗舜乐	282,000.00			A股		
宋苗方	270,000.00			A股		
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	注1：根据深圳市委市政府关于国有资产管理体制调整工作的总体部署，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）决定将我公司原控股股东-深圳市建设投资控股公司（以下简称“建设控股”）与深圳市投资管理公司、深圳市商贸投资控股公司合并，组建深圳市投资控股有限公司（以下简称“投资控股”），建设控股持有我公司国家股（持股数量：71,068,475股，持股比例：28.02%）划归其实际控制人-深圳市国资委。2005年8月2日，本公司接到深圳市国资委通知，国务院国有资产监督管理委员会已批复同意按照深圳市人民政府批准的股份划转方案，将建设控股持有的本公司71,068,475股国家股无偿划转给深圳市国资委持有，股份性质为国家股。国有股权划转后，本公司的总股本和股权结构不变。本公司及深圳市国资委已分别于2004年11					

	月4日、2005年8月3日、6日、9日就有关事项进行了公开披露。本次国有股权划转尚未办理股权过户登记手续。 注2：表中所列示的前10名大股东中，深圳市国资委系深圳市长城地产（集团）股份有限公司（以下简称“长城地产”）、深圳市建安（集团）股份有限公司的实际控制人。深圳市建筑机械动力公司（以下简称“动力公司”）系深圳市国资委参股之深圳市东部（集团）股份有限公司的控股子公司。 深圳市第五建筑工程公司（以下简称“五建公司”）原为长城地产控股之金众（集团）股份有限公司（以下简称“金众集团”）之全资子公司，报告期内长城地产将所持有的金众集团53,869,782股（占金众集团总股本的46.16%）转让给深圳市金众投资控股有限公司，五建公司及其控股股东金众集团与我公司不再有关联关系。 注3：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。
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

新控股股东名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
新实际控制人名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
变更日期	
控股股东变更情况刊登日期和报刊	《中国证券报》、《证券时报》
实际控制人变更情况刊登日期和报刊	《中国证券报》、《证券时报》

§ 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

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	变动原因
林茂德	副总经理	0.00	19,100.00	2005年3月买入，已冻结
徐世祥	离任职工监事	0.00	10,000.00	2005年3月买入，已冻结
江凯	离任总工程师	40,000.00	40,000.00	期间无变动，已于7月24日离职期满半年后解冻

§ 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

主营业务分行业情况						
	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(%)
房地产开发与经营业	28,156.89	19,032.56	32.41%	49.72%	23.99%	14.03%
土木工程建筑业	64,361.97	61,516.31	4.42%	57.97%	56.05%	1.18%
租赁服务业	5,830.96	3,422.98	41.30%	23.40%	12.05%	5.95%
其中：关联交易	801.00	767.00	4.24%			
主营业务分产品情况						
商品房	28,156.89	19,032.56	32.41%	49.72%	23.98%	14.03%
施工劳务	64,361.97	61,516.31	4.42%	57.97%	56.05%	1.18%
物业管理	5,830.96	3,422.98	41.30%	23.39%	12.05%	5.95%
其中：关联交易	801.00	767.00	4.24%			
关联交易的定价原则	我公司之子公司特皓公司和建业公司于2004年承接我公司控股股东建设控股开发的“东方沁园”工程，合同成交价格6,597万元。我公司合并报表本期确认该工程收入801万元，结转成本767万元；2004年度确认该工程结算收入4,016万元，结转成本4,091万元。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，交易对公司的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和提供劳务的关联交易总金额为801.00万元。

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	81,584.17	28.22%

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 ☐ 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		-685.22	占上市公司净利润的比重	-473.10%
参股公司	经营范围	建筑施工		
	净利润	-987.06		

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		-1,033.32	占上市公司净利润的比重	-713.44%
参股公司	经营范围	建筑施工业		
	净利润	-1,693.42		
参股公司名称		深圳市振业物业管理有限公司		
本期贡献的投资收益		23.54	占上市公司净利润的比重	16.25%
参股公司	经营范围	物业管理		
	净利润	23.54		
参股公司名称		深圳振业大厦投资发展有限公司		
本期贡献的投资收益		555.88	占上市公司净利润的比重	383.80%
参股公司	经营范围	物业租赁		
	净利润	555.88		

5.5 主营业务及其结构与上年度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）与上年度相比发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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说明

☒ 适用 ☐ 不适用

业绩预告情况	☐ 亏损 ☐ 同向大幅下降	☐ 同向大幅上升 ☒ 扭亏
业绩预告的说明 (业绩预告的原因、不确定性及其影响的说明。)	鉴于特皓、建业改制工作即将完成，所实现投资收益可计入下一报告期结算，预计年初至下一报告期末公司实现净利润约为3000万元，较去年同期有较大增长。	

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

单位：（人民币）万元

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
华宝信托投资有限公司	深圳市特皓股份有限公司54.42%股权	2005年8月10日	10,144.68	-678.71	1,707.08	是	交易价格以经审计的截至2005年2月28日的特皓公司股东权益为依据,根据公平、公正、公开的	否	否

							定价原则 确定。		
郭世利等 824人	深圳市建 业(集团) 股份有限 公司 46.02%股 权	2005年7月29日	10,369.29	-1,141.14	2,537.91	否	-	否	否

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

报告期内，根据深圳市政府国有企业改革与发展工作部署，我公司与所属建筑施工企业将实行“主辅分离辅业改制”，我公司之控股子公司特皓公司和建业公司以经营者和员工持股的方式进行改制。公司于2005年4月27日召开第五届董事会第九次会议，审议通过《关于出售特皓公司54.42%股权的议案》和《关于出售建业公司46.02%股权的议案》。2005年4月28日，公司分别与受让方华宝信托投资有限公司（转让标的企业特皓公司）、郭世利等824人（转让标的企业：建业公司）签订了《股权转让合同》。由于特皓公司与建业公司的建筑施工业务收入合计已经占2004年公司合并报表主营业务收入的50%以上，本次出售交易构成上市公司重大资产出售行为，公司于董事会审议通过后就有关事项向中国证监会报批，并于2005年6月28日获证监会审核同意（证监公司字[2005]43号）。2005年7月29日，本公司召开2005年度第一次临时股东大会，审议通过本次重大资产出售事项。公司已分别于2005年4月29日、7月30日就有关事项进行了公开披露。根据《股权转让合同》相关条款规定：合同生效且深圳市政府将本次改制的员工经济补偿金汇入经济补偿金的专用账户后的10个工作日内，由受让方一次性向出让方支付完毕收购价款。员工经济补偿金已于2005年6月28日汇入我公司专用账户。本次交易所涉及产权过户工作尚在办理中，预计转让两家公司股权后，本公司取得股权收益4,245万元。

6.2 担保事项

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
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）
深圳市万仕佳实业有限公司	1995年4月1日	100.00	连带担保	12个月	否	否
同上	1995年6月1日	107.00	连带担保	18个月	否	否
同上	1995年11月1日	124.50	连带担保	9个月	否	否
同上	1995年9月1日	192.60	连带担保	7个月	否	否
同上	1995年12月1日	415.00	连带担保	11个月	否	否
同上	1995年5月1日	100.00	连带担保	9个月	否	否
同上	1995年9月1日	160.50	连带担保	9个月	否	否
深圳市科兰达工贸有限公司	1994年1月1日	50.00	连带担保	无	否	否
报告期内担保发生额合计		0.00				

报告期内担保余额合计	1,249.60
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	3,000.00
报告期末对控股子公司担保余额合计	18,574.83
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	19,824.43
担保总额占公司净资产的比例	20.12%
公司违规担保情况	
为控股股东及公司持股50%以下的其他关联方提供担保的金额	0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额	18,574.83
担保总额超过净资产 50%部分的金额	0.00
违规担保总额	18,574.83

6.3 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		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	控股股东	0.00	1,231.62	0.00	1,491.26
深圳市深安企业股份有限公司	法人股东	-106.68	75.82	0.00	0.00
惠阳市振业创新发展有限公司	参股公司	0.00	2,277.34	0.00	486.39
深圳市金众(集团)股份有限公司	法人股东	0.00	0.00	0.00	168.71
合计		-106.68	3,584.78	0.00	2,146.36

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-106.68万元，余额1,307.44万元。

6.4 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

(一) 截止本报告披露之日，公司前期披露的冠利达大厦合作建房纠纷、振兴大厦(即华润综合楼)合作建房、秦皇岛土地纠纷等诉讼事项无重大进展。 (二) 公司前期披露的董酒担保纠纷已由最高人民法院于2005年1月下达《民事调解书》进行调解，公司已按调解书要求支付4,500万元人民币给董酒公司履行偿还借款的义务，董酒公司名下303亩土地使用权过户手续仍在办理当中。报告期内公司与红花岗区政府签订《股权转让协议》，公司增持董酒公司股份2240万股，持股比例由原来的40%增加到68%，并开始启动董酒公司经营的各项工作。公司已分别于2003年6月14日、12月19日、2004年12月29日和2005年2月4日以及各定期报告中就有关事项进行了公开披露。 (三) 公司前期披露的与香港广华(远东)贸易发展有限公司因购房款和延迟办证发生纠纷，我公司与该公司于2005年1月达成和解，并于2005年3月为该公司办妥房产证，但该公司拒不履行和解协议约定的退款义务，我公司于2005年7月向深圳市中级人民法院提起诉讼，要求该公司退还款项及支付利息，涉及金额774万元人民币。 (四) 公司前期披露的北大附中房屋转让纠纷，经深圳仲裁委员会终局裁决，判令北大附中向我公司支付购房款本金、赶工费、奖励金、违约金及律师费等合计人民币3,122.60万元，截止本报告披露之日北大附
--

中向我公司支付200万元。

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
------	--	-----------------------------

7.2 财务报表

7.2.2 利润及利润分配表

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	824,082,551.10	280,282,290.00	642,727,771.54	117,180,493.00
减：主营业务成本	683,941,678.00	189,714,940.06	577,708,369.85	82,089,220.73
主营业务税金及附加	37,952,006.03	13,934,956.27	24,392,342.04	5,955,237.08
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	102,188,867.07	76,632,393.67	40,627,059.65	29,136,035.19
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	4,481,115.66		2,270,462.90	
减：营业费用	20,551,068.74	17,346,061.00	16,667,901.45	10,304,000.00
管理费用	61,082,133.42	18,205,548.48	59,438,809.32	20,687,003.41
财务费用	24,729,266.47	21,827,831.07	25,902,563.13	19,623,191.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	307,514.10	19,252,953.12	-59,111,751.35	-21,478,160.03
加：投资收益（亏损以“-”号填列）	3,775,734.00	-11,391,231.46	2,464,139.62	-22,203,386.86
补贴收入				
营业外收入	3,575,264.20	439,030.28	385,509.37	46,592.09
减：营业外支出	14,271,412.94	324,253.49	6,928,888.48	911,724.70
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	-6,612,900.64	7,976,498.45	-63,190,990.84	-44,546,679.50
减：所得税	1,102,875.71		926,973.65	

少数股东损益	-9,225,279.41		-15,452,413.89	
加:未确认的投资损失本期发生额	-61,137.92		2,159,924.61	
五、净利润(亏损以“-”号填列)	1,448,365.14	7,976,498.45	-46,505,625.99	-44,546,679.50
加:年初未分配利润	36,775,922.71	38,060,052.38	-189,028,948.02	-190,885,380.46
其他转入			190,885,380.46	190,885,380.46
六、可供分配的利润	38,224,287.85	46,036,550.83	-44,649,193.55	-44,546,679.50
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	38,224,287.85	46,036,550.83	-44,649,193.55	-44,546,679.50
减:应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	19,019,372.33	19,019,372.33		
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润	19,204,915.52	27,017,178.50	-44,649,193.55	-44,546,679.50
利润表(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 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的,说明有关内容、原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的,说明原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

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。

深圳市振业(集团)股份有限公司董事会

二〇〇五年八月十八日