

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2013-010

深圳市振业(集团)股份有限公司 2012 年度报告摘要

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	深振业 A	股票代码	000006
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更后的股票简称(如有)	—		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	彭庆伟	杜汛、孔国梁	
电话	(0755) 25863061	(0755) 25863061	
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012	
电子信箱	szzygp@126.com	szzygp@126.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

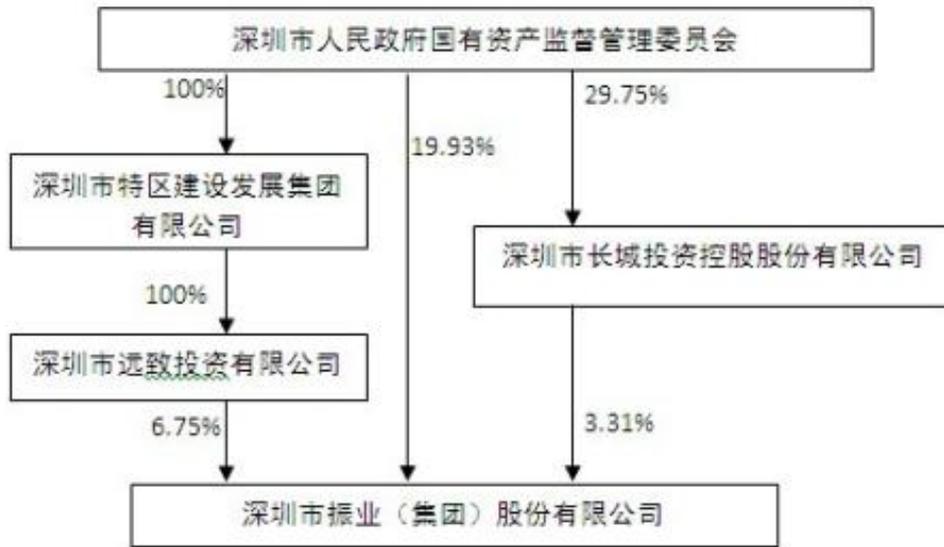
	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	3,076,245,082.95	2,589,275,275.03	18.81%	2,338,734,540.68
归属于上市公司股东的净利润(元)	617,150,754.00	433,967,868.62	42.21%	481,552,496.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	615,217,243.83	433,466,027.05	41.93%	457,820,596.16
经营活动产生的现金流量净额(元)	2,181,610,271.52	1,198,565,275.40	82.02%	1,086,823,122.18
基本每股收益(元/股)	0.48	0.3375	42.22%	0.3745
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.3375	42.22%	0.3745
加权平均净资产收益率(%)	19.71%	16.51%	3.2%	21.14%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	9,343,430,259.57	8,321,974,063.40	12.27%	8,568,302,263.18
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,455,619,766.22	2,798,642,251.72	23.47%	2,458,820,220.47

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期股东总数	60,234	年度报告披露日前第 5 个交易日	60,787
---------	--------	------------------	--------

				日末股东总数		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	19.93%	256,268,040	0		
深圳市远致投资有限公司	国有法人	6.75%	86,839,703	0		
深圳市钜盛华实业发展有限公司	境内非国有法人	6.69%	86,026,657	0	质押	86,026,654
深圳华利通投资有限公司	境内非国有法人	4.99%	64,160,084	0	质押	64,000,000
马信琪	境内自然人	4.98%	63,964,350	0		
傲诗伟杰有限公司	境内非国有法人	3.32%	42,706,022	0	质押	42,706,000
深圳市长城投资控股股份有限公司	境内非国有法人	3.31%	42,605,126	0		
中国建设银行—南方盛元红利股票型证券投资基金	其他	1.11%	14,208,752	0		
深圳丰泰格瑞投资有限公司	境内非国有法人	1.06%	13,652,617	0		
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	其他	0.95%	12,219,688	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	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、深圳市银通投资发展有限公司及深圳华利通投资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。					

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

2012年，公司全体员工齐心协力，大力推进项目开发销售，进一步强化企业管理，圆满完成了各项工作任务，全年实现营业收入30.76亿元，利润总额8.45亿元，归属于上市公司股东的净利润6.17亿元，分别较去年增长18.81%、49.79%、42.21%，净资产收益率达19.71%，年末总资产93.43亿元，归属于母公司的所有者权益34.56亿元。2012年，公司社会影响力和品牌形象持续提升，荣获“2012中国房地产上市公司综合实力百强”、“最佳上市公司治理十强”、“广东上市公司综合实力十强”、“广东省最佳诚信企业”、“广东省雇主责任示范企业”、“深圳房地产开发十强企业”、“深圳企业文化建设十佳单位”等称号。

(一) 立足销售，加强资源储备，经营业绩创新高

1、销售工作成绩突出。2012年，公司坚决贯彻落实“以营销为龙头”的经营方针，加强宏观经济和行业形势的研判力度，精心制定营销方案，把握营销关键节点，适时调整营销策略，并从工程进度、产品品质、成本控制、资金、后勤保障等各个角度加大对销售的支持力度，一举取得公司历史上最好的销售业绩。全年累计实现合同销售面积33.84万平方米，合同销售金额41.72亿元，结算面积27.74万平方米，结算金额29.77亿元，分别较去年增长39.03%、35.76%、58.88%、19.80%。与此同时，公司首个大型商业项目振业国际商务中心于6月30日顺利开业运营，峦山谷项目商业配套完成后续招商工作，公司在商业地产领域迈出了新的步伐。

2、多渠道增加资金储备。2012年，公司提前协调部署，科学制定资金调配预案，强化资金管理，妥善安排工程款、税款、利息支出进度，严格把关三项费用支出，并通过加大资金回笼、统筹资金安排、加强银企合作等多项举措，保障财务安全，保证企业经营发展的资金需求。公司全年实现资金回笼40.28亿元，取得银行授信额度32.65亿元，新增银行贷款12.8亿元，按期偿还银行贷款19.31亿元。

3、稳妥推进土地投资工作。2012年，公司土地储备总量偏少和分布不均衡的问题表现突出，公司在严控土地市场风险的同时积极把握市场机会。一是密切关注拟投资区域土地市场出让状况，跟踪土地价格走势，并深入开展投资可行性研究；二是审慎参与土地使用权出让竞拍，全年共召开5次董事会参与了7宗土地使用权的竞拍，但在公司严控投资风险的前提下，均因竞标价格过高而放弃竞拍；三是转变工作思路，积极谋求通过并购、合作、定向转让等多渠道、多方式增加土地储备。

(二) 精耕细作，强基固本，综合管理水平再上台阶

1、加强制度建设，夯实管理基础。2012年，公司全面修订并运行《振业纲领》，有效推动了公司管理水平的不断提高。一是根据监管规则的最新变化并结合公司实际，组织对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等法人治理规范性文件进行修订，法人治理水平持续提升；二是持续建立、健全内部控制体系，对招投标、项目管理、工程预决算、资金管理核心业务流程进行了运行梳理、检查，完善了流程细节，提升了内部控制水平；三是编制《廉洁从业风险防控指引》，排查廉洁从业风险点，制定具体防控措施，切实提升廉政风险防范能力。

2、健全完善激励约束机制。一是结合高级管理人员的聘任开展了任期考核评价工作，并探索建立任期考核评价制度；二是完善中层干部年度考核办法，建立360度干部考核机制，对中层干部的考核评价更加科学合理；三是对包括董、监、高在内的薪酬管理体系进行了完善，优化了薪酬福利结构，强化了薪酬的价值和绩效导向，提升了董、监、高的履职积极性。

(三) 报告期内，公司房地产开发与销售工作进展顺利，具体项目进展情况如下表：

项目名称	占地面积 (万m ²)	规划建筑面 积(万m ²)	可售面积(万m ²)			项目现状	开工时间	竣工时间	
			商业	住宅	总计				
星海名城七期	1.36	10.16	2.77	3.63 (写字楼)	6.40	已竣工	2007.08	2011.09	
振业城二-三期	9.20	7.73	0.20	7.20	7.40	已竣工	2007.09	2009.10	
振业城四-五 期	5.98	23.46	0.10	10.91	11.01	已竣工	2007.11	2010.05	
			0.19	7.42	7.61	已竣工	2007.11	2011.03	
振业城六-七期	4.09	11.61	0.06	8.62	8.68	在建	2010.10	2013.04	
振业峦山谷花 园一期	10.16	40.58	2.91	13.01	15.92	已竣工	2007.09	2009.12	
			0.06	13.31	13.37	已竣工	2007.09	2010.11	
振业峦山谷花园二期	10.14	33.71	1.00	22.81	23.81	在建	2011.03	2014.08	
振业·青秀山1号	2.87	10.94	0	8.50	8.50	已竣工	2010.03	2012.01	
惠阳·振业城 一期	B、C组团	12.34	5.14	0	4.20	4.20	已竣工	2008.05	2010.09(B) 2010.11(C)
	商务中心	2.42	1.93	—	—	1.93	在建		2013.09
惠阳·振业城 二期	G、H组团	38.41	4.38	0.30	3.26	3.56	已竣工	2010.09	2012.01
	D组团		2.13	0	1.66	1.66	在建	2011.09	2013.04
	剩余组团		77.17	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳·振业城 F 组团	5.80	—	—	—	—	前期筹备	—	—	
西安振业·泊墅一期	8.45	23.68	0.60	17.92	18.52	已竣工	2009.09	2012.06	
西安振业·泊墅二期	8.79	40.60	—	—	—	在建	2012.09	2014.09	
天津·新博园	4.79	24.56	0.60	18.65	19.25	在建	2010.10	2013.08	
长沙·振业城	一期	12.27	12.90	—	10.73	10.73	在建	2012.12	2014.02
	剩余	32.64	76.12	—	—	—	前期筹备	—	—

(四) 对未来宏观发展形势的看法

2012年, 房地产调控延续了从紧态势, 投机投资性购房需求得到抑制; 差别化信贷政策的实施以及公积金制度的调整, 促进了首次置业及改善型购房需求的释放; 随着央行两次下调存款准备金率并两次降息, 行业资金压力有所缓解, 购房成本得以降低。全年商品房成交量稳步上行, 土地市场亦呈现出先抑后扬的走势。2013年, 面对持续增强的房价上涨预期, 中央要求继续强化房地产市场调控力度, 加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

公司判断, 随着调控常态化, 房价快速上涨的历史时期已经过去, 但是伴随城镇化以及经济体制改革的不断推进, 从中长期来看, 房地产行业仍然具备较好的发展空间。2013年, 调控政策的影响将不断显现, 房地产企业面临较大的市场压力。公司将持续关注政策变化及其市场影响, 并据此对经营策略做出及时调整。

基于上述分析, 公司2013年发展的基本思路是: 密切关注政策走势, 把握市场机遇, 以营销工作为龙头, 加强资源储备, 夯实管理基础, 提高地区公司自我发展能力, 高质量完成各项经营任务, 促进公司的可持续发展。

(五) 公司面临的风险

政策风险: 2013年, 国家将继续强化房地产市场调控力度, 行业面临的政策压力加大。

市场风险: 伴随调控政策影响的加深, 市场预期可能发生改变, 从而导致市场成交量下滑, 这将给公司销售工作带来直

接压力。

资金风险：2013年，房地产行业整体融资环境难有实质性改善，资金成本仍将偏高，销售资金回笼难度加大，公司多家地区公司需要增加土地储备，这对公司整体资金安排提出了更高要求。

(六) 2013年经营发展计划

- 1、合同销售面积>20万平方米
- 2、合同销售收入>24亿元
- 3、资金回笼>22.55亿元
- 4、竣工面积>36万平方米
- 5、土地储备投资>10亿元
- 6、在建项目节能率≥50%

(七) 2013年工作措施

1、狠抓项目开发销售，提升项目综合效益。一是加快项目开发总体进度，强化进度控制力度，大力提高项目资产周转率。二是进一步提高规划设计和施工图质量，根据市场需求设计适销产品，从源头上提高产品品质，降低开发成本。三是通过施工现场标准化管理，提高项目质量管理、成本控制、进度管理和安全文明施工水平。四是着力提高营销水平，将营销工作贯穿项目开发全过程，提高营销方案的有效性，创新宣传推广方式，增强营销效果，采取有效措施，抓住有利时机，加快项目销售、资金回笼和入伙结算进度。

2、加强资源储备，保障企业可持续发展。一是人力资源管理方面，创新人才引进、培养方式，积聚高素质人才，重点解决核心业务、关键岗位的人才缺口问题；完善激励约束机制，坚持正确的绩效考核导向；完善干部选拔任用机制，建立中层干部任期制；加强员工培训教育工作，重视对员工思想观念的正确引导。二是资金方面，要着力加强融资工作力度，改进融资工作方式，拓宽融资渠道，提高地区公司的融资能力。三是土地储备方面，在提高预测和研判水平、坚持科学决策的基础上，把握城镇化带来的机遇，突出重点区域，积极寻找合适项目，在参加土地“招拍挂”的同时探索收购、合作开发、定向转让等方式，多管齐下增加土地储备。

3、强化制度落实，提升企业管理水平。一是加强对《振业纲领》的学习和落实，进一步提高全体员工按章办事的意识和对制度的掌握、运用水平，强化监督考核，严格奖惩制度，增强制度执行力。二是着力提高地区公司管理水平，抓好地区公司内部制度完善和落实，增强按章办事的意识和能力。三是完善信息系统功能，以提升商业智能系统运用效果为突破口，进一步挖掘信息化价值。

4、集中优势资源，做大做强地区公司。一是加大对地区公司支持力度，突出重点区域，集中资金和人才资源，做强做大地区公司，形成区域优势和品牌效应。二是地区公司要进一步优化内部管理，提升业务素质，增强自主经营、可持续发展能力。

5、完善法人治理，提高规范化运作水平。一是建立董事会和董事评价考核制度，增强董事会运作的规范性和有效性，增强董事履职的主动性和积极性。二是进一步完善对经营班子的考核、奖惩制度，强化激励约束作用。三是完善法人治理结构的决策、执行、监督、考核、评价机制，形成董事会、监事会、经营班子互相协调、互相制约、互相促进的良好局面。四是结合经营重点工作，加强投资者关系管理。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

报告期内本公司未发生会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情形。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内本公司未发生重大会计差错更正需追溯重述的情形。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

与上年度财务报告相比，本公司合并报表范围未发生变化。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：李永明

二〇一三年三月二十八日