

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2014-007

深圳市振业(集团)股份有限公司 2013 年度报告摘要

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	
电话	(0755) 25863893	(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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

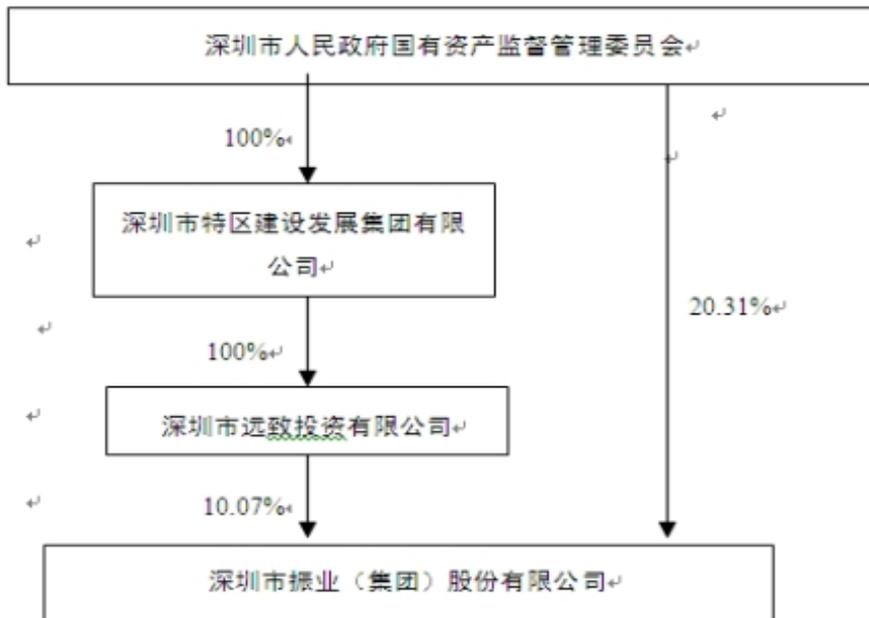
	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	4,610,855,024.20	3,076,245,082.95	49.89%	2,589,275,275.03
归属于上市公司股东的净利润(元)	696,085,752.22	617,150,754.00	12.79%	433,967,868.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	693,851,943.27	615,217,243.83	12.78%	433,466,027.05
经营活动产生的现金流量净额(元)	-890,291,911.02	2,181,610,271.52	-140.81%	1,198,565,275.40
基本每股收益(元/股)	0.5156	0.4572	12.77%	0.3375
稀释每股收益(元/股)	0.5156	0.4572	12.77%	0.3375
加权平均净资产收益率(%)	18.44%	19.71%	-1.27%	16.51%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	9,968,160,024.99	9,343,430,259.57	6.69%	8,321,974,063.40
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,092,958,301.89	3,455,619,766.22	18.44%	2,798,642,251.72

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	47,038	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	52,943
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	20.31%	274,203,150	0		
深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.07%	135,967,071	0		
深圳市钜盛华实业发展有限公司	境内非国有法人	6.69%	90,327,990	0	质押	90,327,985
马信琪	境内自然人	5.12%	69,146,442	0		
深圳华利通投资有限公司	境内非国有法人	4.99%	67,368,088	0	质押	67,200,000
傲诗伟杰有限公司	境内非国有法人	3.32%	44,841,323	0	质押	44,841,300
中国银行—嘉实服务增值行业证券投资基金	其他	2.11%	28,465,815	0		
中国农业银行—景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	其他	0.79%	10,631,322	0		
中国建设银行—华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	其他	0.72%	9,750,744	0		
中国农业银行—景顺长城内需增长开放式证券投资基金	其他	0.71%	9,546,185	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的实际控制人；深圳市钜盛华实业发展有限公司、傲诗伟杰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；景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金和景顺长城内需增长开放式证券投资基金同属景顺长城基金管理有限公司管理；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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司自然人股东马信琪除通过普通账户持有 301,650 股外，还通过光大证券公司客户信用交易担保证券账户持有 68,844,792 股，实际合计持有 69,146,442 股。					

(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

2013年，公司沉着应对激烈的市场竞争，适时调整经营策略，大力推进项目开发销售，加强资源储备，进一步强化企业管理，圆满实现了各项工作目标，业绩再创新高，全年实现营业收入46.11亿元，利润总额9.26亿元，归属于上市公司股东的净利润6.96亿元，分别较去年增长49.89%、9.59%、12.79%，净资产收益率达18.44%，年末总资产99.68亿元，归属于母公司的所有者权益40.93亿元。2013年，集团可持续发展能力进一步提高，综合管理水平稳步提升，品牌形象和社会影响力不断增强，荣获了“广东省企业500强”、“2013推动广东经济发展杰出企业”、“2013年度广东省优秀企业文化突出贡献单位”、“深圳企业100强”、首届“深圳质量百强企业”等一系列荣誉。

(一) 销售业绩再创新高，资源储备成效显著

1、项目销售经营业绩突出。全年累计完成房地产销售结转面积35.37万平米，结转收入45.30亿元，分别较去年增长27.50%、52.17%。峦山谷花园一期集中商业年底顺利开业，进一步壮大了公司在商业地产开发运营领域的实力。

2、土地储备工作成绩斐然。2013年，公司在成功竞得东莞、天津、南宁3宗土地基础上，与深圳地铁集团合作开发深圳横岗地铁项目，实现了房地产项目管理与投资相结合的盈利模式创新。公司全年累计新增土地储备总建筑面积约58万平米，土地总投资约22亿元。

3、多渠道融资力促企业快速发展。公司通过加强银企合作、向控股股东借款，全年共新增借款19.1亿元，截至2013年底，集团借款余额31亿元，可用储备贷款额度8.9亿元。资本市场方面，公司积极推进公司债发行工作，2014年1月，证监会已受理我公司15亿元公司债发行申请。

(二) 兼顾效率与规范化，管理水平进一步提升

1、产品开发管理水平稳步提升。公司以提速增效为目标，狠抓产品开发进度、质量、安全、成本工作。一是制定实施《现场管理标准化工作手册》，有效提高了项目开发销售的标准化、规范化水平。二是落实“快速开发”要求，新增项目均采用方案设计竞赛模式，积极应用产品标准化成果，大幅提高工作效率，节约设计成本。三是强化项目开发节点计划的检查监督，进一步缩短了开发周期。四是质量安全管理卓有成效，西安、南宁、天津等项目获得当地政府相关奖项。五是完善目标成本、预结算、招投标等管理制度，合理简化审批流程，并将成本控制的效果与项目奖金直接挂钩。

2、公司法人治理和市值管理再上新台阶。进一步完善法人治理结构中决策、执行、监督、评价机制，确保公司各法人治理层级议事程序规范、权责明确、决策高效。加强投资者关系管理，强化与股东方的沟通协调。多渠道、全方位加强信息披露和信息披露事务管理工作，公司在深交所组织的信息披露考核中获得最高等级“A级”。截至2013年年底，公司市值增长率绝对值高于中证内地地产指数22%。

3、企业内部管理更加健全。公司全面梳理《振业纲领》，全年累计修订制度33项，新增制度4项，优化业务流程17项。通过组织内控制度设计与运行检查、开展内部控制审计、实施月度行政督察与制度督察、加强对制度执行情况的考核，保障规章制度得到切实落实。继续以信息化手段固化业务流程，加强销售系统应用，开发招投标管理系统，不断创新管理手段。

(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㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	可售面积 (万㎡)			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	已竣工	2010.10	2013.03	
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	32.61	1.00	22.81	23.81	在建	2011.03	2014.11	
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	5.23	0	4.17	4.17	已竣工	2008.05	2010.09 (B) 2010.11 (C)
	商务中心	2.42	2.03	—	—	1.93	已竣工		2014.06
惠阳·振业城二期	G、H组团	9.13	4.38	0.33	3.16	3.49	已竣工	2010.09	2011.12
	D组团	5.02	2.15	0	1.51	1.51	在建	2011.06	2013.11
	剩余组团	24.20	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	23.37	0.60	17.92	18.52	已竣工	2010.04	2012.06
西安振业·泊墅二期	A组团	3.90	17.72	1.61	10.86	12.46	在建	2013.03	2014.09
	B组团	4.89	23.91	0.28	17.65	17.93	在建	2013.10	2015.11
天津·新博园		4.79	24.56	0.60	18.65	19.25	已竣工	2010.12	2013.10
长沙·振业城	一期	12.25	13.65	—	11.30	11.30	在建	2012.12	2014.11 (洋房等)
	剩余	32.68	87.10	—	—	—	前期筹备	—	2015.11 (高层)
广西振业·尚府		1.26	9.61	—	—	—	前期筹备	2014.05	2016.11
天津红桥佳宁道项目		4.12	13.21	—	—	—	前期筹备	2014.05	2016.08
东莞振业项目		5.85	11.01	—	—	—	前期筹备	2014.06	2016.05

(四) 对未来宏观发展形势的看法

2014年是全面贯彻落实党的十八届三中全会精神的开局之年，是全面深化改革的一年，政府进一步转变职能，市场将在资源配置中发挥决定性作用。房地产调控向市场化和区域差异化方向转变，土地改革和城镇化建设为房地产发展打开空间，国企改革重组提速，为企业做大做强创造了条件。但流动性趋紧、资金成本高企的态势难以改变，房地产行业跑步进入规模化竞争时代，市场集中度进一步提升，2013年量价齐升的市场走势短期内难以再现，勇迎挑战、审慎乐观是我们在新一年应有的基本态度。

结合公司实际情况，2014年发展的基本思路是：科学研判形势，加强资本运作，在重点区域继续增加土地储备，做大做强地区公司，抓好现场管理标准化，强化营销工作力度，保质保量完成各项经营任务，严格内部管理，提高按章办事意识，增强风险防范能力，实现企业跨越式发展。

(五) 公司面临的风险

政策风险：2014年，房价上涨压力较大的一线城市和部分二线城市的房地产调控政策可能进一步升级，限购限贷政策在短期内难以取消，房产税全面开征的时间越来越近，房地产行业依旧是重点调控领域。

市场风险：2014年，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，土地市场将继续保持激烈竞争的局面。

资金风险：2014年，房地产行业间接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，上市房企再融资四年后重新开闸使房企直接融资扎堆，资本市场面临考验，可能推高再融资审核标准。

(六) 2014年经营发展计划

- 1、资金回笼≥31.1亿元；
- 2、合同销售收入≥34.7亿元；
- 3、净资产收益率：按行业优秀值标准进行对标考核；
- 4、经济增加值：权益资本成本率8.15%。

(七) 2014年工作措施

1、全力开展资本运作，快速扩大企业规模。一是全力推进公司债发行，融资15亿元。二是开展对公开增发、定向增发、配股等融资方式的可行性研究，力争股权融资工作取得成效。三是盘活公司可供出售金融资产，为主业发展提供资金，提高资产利用效率。四要围绕资本运作做好市值管理、投资者关系管理、信息披露等基础工作，进一步提高法人治理规范化水平，为资本运作创造良好条件。

2、抓好项目开发销售，确保实现经营目标。一是着力提高对政策和市场的研判水平，科学制定三年滚动开发计划，及时调整营销策略和项目开发节奏。二是合理制定项目营销计划，把握市场机遇，加快销售进度和资金回笼，保证按期入伙结算。三是从现场管理标准化入手，提高安全文明施工、质量管理、进度控制、成本控制、营销管理水平，着重通过流程审批、工程月报、随机抽查、季度检查使现场管理标准化得到有效落实，相应建立激励约束机制。四是资产经营工作方面，努力提高大型商业项目的运营管理水平，积累商户资源，及时进行业态调整，加大对商户的扶持力度，总结分析在招商、改造及运营等方面的经验，为后续商业地产项目建设运营打好基础。

3、做大做强地区公司，增强公司整体实力。一是加强土地储备工作力度，创新拿地方式，在有条件的地区公司探索以合作、收购、定向挂牌等方式取得优质土地资源。二是指导帮助地区公司提高融资能力，在做好银行信贷的基础上创新融资方式，争取通过信托和私募基金获取更多的资金。三是研究增加重点地区公司注册资本的可行性方案，壮大企业规模，增强资信能力，支持地区公司提升开发资质，提高在资源获取中的竞争力。四是支持地区公司创新内部分配激励约束机制，进一步提高员工工作的积极性和创造性。

4、以制度落实为核心，加强企业内部管理。一是加强对各级领导干部和员工的教育，务必在思想上提高对遵守制度重要性的认识，切实维护制度的严肃性。二是强化全员对制度流程的学习掌握，提高熟悉程度，增强按章办事能力。三是加强工作计划落实力度，在科学周密制定工作计划的基础上，强化检查、监督、评价、奖惩工作力度，保证各项计划得到高质量的落实。四是狠抓制度督察和审计工作，及时查处违反制度和流程的行为，提高制度落实情况在绩效考核中的权重，促进企

业管理规范化水平再上新台阶。

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

与上年度财务报告相比，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

报告期内，新纳入合并报表范围的子公司为天津振业佳元房地产开发有限公司、东莞市振业房地产开发有限公司，详情参见财务报表附注六.1.(1)。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

本报告期事务所未对公司出具“非标准审计报告”。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：李永明

二〇一四年三月十五日