

股票代码：000006  
 债券代码：112238

股票简称：深振业 A  
 债券简称：15 振业债

公告编号：2017-019

# 深圳市振业(集团)股份有限公司 2016 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

公司全体董事均亲自出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,349,995,046 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.80 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、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		
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	
办公地址	深圳市宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 12 楼董秘办公室	深圳市宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 16 楼董事会办公室	
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012	
电话	(0755) 25863893	(0755) 25863061	
电子信箱	szzygp@126.com	szzygp@126.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

公司以房地产开发经营为主营业务，在深圳、广州、天津、南宁、长沙、惠州、西安、东莞、深汕合作区等地分别设立地区公司开展房地产开发业务，产品类别涉及普通居民住宅、商用物业、别墅等多种类型，累计开发面积数百万平方米。公司定位于地产行业资源的组织者和利用者，建立了业务外包的经营模式，将技术性、专业性较强的工作进行外包，整合利用产业链中的各种资源，突出房地产开发主业，通过前瞻性的投资决策，科学合理的控制成本，完善的产品品质控制体系和市

场营销体系，为客户提供满意产品，为股东创造价值。面对行业发展的新趋势，公司依托专业的房地产开发能力，加强市属国企资源整合，与深圳市地铁集团合作开发横岗车辆段项目，并积极探索旧城改造、保障房建设等房地产开发模式，力争实现项目获取方式的多元化。通过多年不懈努力，公司积累了丰富的房地产投资和开发经验，形成了成熟、有效的经营模式和管控模式，公司将密切关注国资国企改革动向，争取以改革为契机，进一步积聚发展资源，激发企业活力，实现快速发展。

2016年，中央坚持稳中求进的总基调，深入推进供给侧结构性改革，宏观经济呈现缓中趋稳、稳中向好的良好态势。房地产市场在去库存背景下迎来阶段性高点，全年成交规模创历史新高，城市间分化态势加剧，一线和二线热点城市房价涨幅较大，房地产政策经历了从宽松到快速收紧的过程，国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，市场进入调整观望阶段。报告期内，公司重点关注当前存在的市场风险及土地资源不足风险，深入分析宏观经济形势和房地产政策环境，准确研判市场走势，把握市场回暖良机，狠抓重点项目的销售工作，圆满地实现了全年经营目标。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	3,358,826,445.85	3,654,309,497.23	-8.09%	2,328,729,592.72
归属于上市公司股东的净利润（元）	778,580,909.98	416,752,839.52	86.82%	508,030,702.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	764,870,782.99	417,663,446.03	83.13%	264,466,817.62
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,708,425,723.10	-303,662,562.85	662.61%	-1,097,953,994.97
基本每股收益（元/股）	0.5767	0.3087	86.82%	0.3763
稀释每股收益（元/股）	0.5767	0.3087	86.82%	0.3763
加权平均净资产收益率	16.56%	9.77%	6.79%	12.17%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	13,170,385,529.96	12,703,504,209.26	3.68%	11,753,217,519.19
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,005,137,670.58	4,393,080,213.27	13.93%	4,134,453,952.38

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。公司按照相关要求进行了会计政策变更，并将 2015 年末预交税款从预付款项重分类至其他流动资产，不影响以上列表比较数据。本事项已经公司第九届董事会 2017 年第一次定期会议审议通过（详情参见公司于 2017 年 3 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告）。

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	382,487,016.97	486,202,188.83	277,016,461.79	2,213,120,778.26
归属于上市公司股东的净利润	48,808,316.64	53,276,912.19	12,397,634.09	664,098,047.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	48,725,061.95	52,052,608.79	12,599,574.11	651,493,538.14
经营活动产生的现金流量净额	524,404,696.72	572,017,541.75	420,343,578.56	191,659,906.07

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

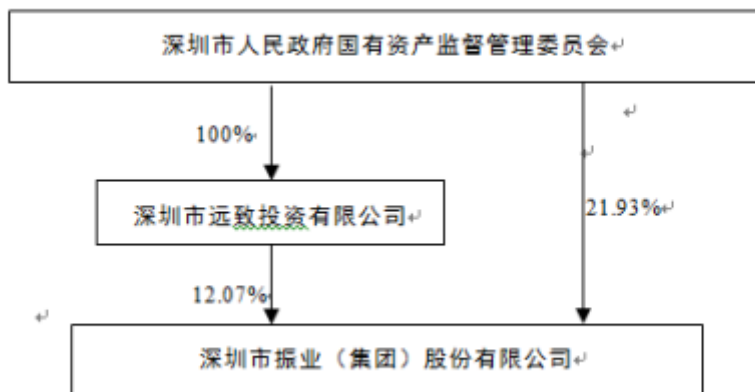
报告期末普通股股东总数	84,055	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	80,798			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	21.93%	296,031,373	0	-	-
深圳市远致投资有限公司	国有法人	12.07%	162,966,811	0	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.51%	47,368,200	0	-	-
中国农业银行股份有限公司－易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	1.08%	14,598,400	0	-	-
聂智	境内自然人	0.53%	7,103,476	0	-	-
江安东	境内自然人	0.49%	6,550,000	0	-	-
张德锋	境内自然人	0.41%	5,567,000	0	-	-
廖晔	境内自然人	0.29%	3,934,500	0	-	-
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.28%	3,805,454	0	-	-
刘瑶	境内自然人	0.27%	3,657,759	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；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）	公司自然人股东聂智通过华泰证券公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,093,776 股，其余 9,700 股通过普通账户持有；公司自然人股东江安东通过民生证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,550,000 股；公司自然人股东张德锋通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户持有公司股份 5,567,000 股；公司自然人股东廖晔通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户持有公司股份 3,905,000 股，其余 29,500 股通过普通账户持有；公司自然人股东刘瑶通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户持有公司股份 2,830,780 股，其余 826,979 股通过普通账户持有。					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(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



## 5、公司债券情况

### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
深圳市振业(集团)股份有限公司 2015 年公司债券	15 振业债	112238	2018 年 03 月 13 日	150,000	5.20%
报告期内公司债券的付息兑付情况	截止 2017 年 3 月 13 日,公司已按期足额支付 15 亿元公司债第一期及第二期利息共计 15,600 万元。				

### (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内,根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行试点办法》和深圳证券交易所《公司债券上市规则》等规定,公司委托鹏元资信评估有限公司(以下简称“鹏元公司”)对本公司于2015年3月13日公开发行的 15 亿元 2015 年公司债券(债券简称“15 振业债”,债券代码“112238”)进行了跟踪信用评级。鹏元公司出具了《深圳市振业(集团)股份有限公司 2015 年公司债券 2016 年跟踪信用评级报告》(详情参见公司巨潮资讯网2016年5月7日相关公告),维持本次公司债券信用等级为AA,维持发行主体长期信用等级为 AA,维持评级展望为稳定,《深圳市振业(集团)股份有限公司 2015 年公司债券 2017 年跟踪信用评级报告》预计将于2017年6月30日前公开披露,请投资者关注。

### (3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位: 万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	61.05%	64.62%	-3.57%
EBITDA 全部债务比	13.90%	10.44%	3.46%
利息保障倍数	3.91	2.77	41.16%

### 三、经营情况讨论与分析

#### 1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

##### （一）公司经营与管理情况回顾

2016年，中央坚持稳中求进的总基调，深入推进供给侧结构性改革，宏观经济呈现缓中趋稳、稳中向好的良好态势。房地产市场在去库存背景下迎来阶段性高点，全年成交规模创历史新高，城市间分化态势加剧，一线和二线热点城市房价涨幅较大，房地产政策经历了从宽松到快速收紧的过程，国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，市场进入调整观望阶段。公司在年初科学准确研判市场走势的基础上，加快项目开发进度，全力推进销售去化，提高运营管理效率，高质量推进年度各项重点任务，实现了经营业绩的大幅提升。全年实现合同销售收入46.12亿元，资金回笼41.73亿元（不含地铁合作项目合同销售收入32.67亿元，资金回笼40.77亿元）；全年新开工项目面积22.19万平米，竣工57.67万平米，在建项目面积80.53万平米；全年实现营业收入33.59亿元，利润总额9.24亿元，比上年增长55.85%，净利润8.04亿元，比上年增长83.20%，加权平均净资产收益率为16.56%；截至2016年12月31日，公司总资产131.70亿元、净资产50.05亿元。

##### 1、狠抓项目销售工作，公司经营再创佳绩

2016年，公司深入分析宏观经济形势和房地产政策环境，准确研判市场走势，把握市场回暖良机，狠抓深圳地铁合作项目、天津启春里、西安泊公馆、长沙振业城二期、东莞松湖雅苑等重点项目的销售工作，公司高层多次深入一线调研，针对不同项目特点，实施“一企一策、一项目一策”，及时解决问题和困难，灵活调整营销策略，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44.76万平方米，合同销售金额46.12亿元（不含地铁合作项目合同销售面积9.23万平方米，合同销售金额32.67亿元），分别较去年增长44.28%、44.11%，完成年销售计划的114.46%、115.26%。

##### 2、加强战略管理，编制“十三五”战略规划

为明确企业发展方向和实现路径，公司统筹各方资源编制了企业“十三五”战略规划。在广泛调研的基础上，运用多种方法对房地产行业发展趋势、公司现状、公司优劣势进行了客观分析，明确了主要规划指标，并逐一分解，形成了资本、财务、土地、产品、成本、人力、管控模式和党建八个分规划，对重点项目重点分析，建立了战略规划实施的管理体系。在此基础上，公司及时修改完善了《三年滚动开发计划》，为公司未来发展奠定了基础。

##### 3、完善法人治理，积极维护投资者权益

公司积极落实证券监管要求，制定了《未来三年股东回报规划》，修改了《公司章程》、《股东大会议事规则》，进一步健全了集团利润分配政策，增强公司现金分红透明度，完善公司治理决策程序，切实维护广大投资者的合法权益。本着回报投资者的原则，公司完成了2015年的利润分配，共派发现金股利1.62亿元，占2015年归属于上市公司普通股股东净利润的38.87%，公司已连续3年实现现金分红比例超过当年实现的可分配利润的30%。公司高度重视保护投资者的知情权，全力做好信息披露和投资者接待各项工作，强化内幕信息及知情人管理，未出现内幕信息泄密和内幕交易，公司连续四年获得深交所信息披露考核A级评级。

##### 4、拓宽资源获取渠道，保障企业可持续发展

在资金方面，公司加强融资工作力度，加快销售资金回笼，除传统融资方式以外，通过信托借款、信用证融资、项目收益权融资等方式拓展融资渠道，累计获得银行融资额度32.70亿元，新增借款13.25亿元，全年累计回笼资金41.73亿元（不含地铁合作项目资金回笼40.77亿元），为公司发展打下良好的基础。在土地储备方面，公司紧跟政府战略，积极参与政府土地公开出让投标，成功竞得深汕特别合作区及惠州市惠阳区三宗地块，占地面积共计16.38万平米，计容建面共计31.25万平米。

##### 5、强化项目施工管理，项目开发稳步推进

工程管理方面，进一步完善产品标准化体系，制定《施工工艺标准化手册》、《施工现场安全防护标准》、《停止验收点》。实行设计巡检，引入第三方实测量单位，强化在建项目工程质量及安全文明施工检查，狠抓过程管理和结果考核评价工作，促进工程质量进一步提高。同时开展了广州项目、锦荟PARK公寓精装修方案的设计，迈出了精装修交楼的第一步。成本管理方面，加强目标成本及合同规划的审核，进一步简化程序，做好分权与监督工作，完善投标单位的产生办法，提升了工作效率，降低了管理成本。

##### 6、落实精准扶贫任务，积极履行社会责任

公司积极响应深圳市委市政府对口扶贫河源的号召，安排工作队常驻龙川县四都镇新四村开展精准扶贫工作，搭建电子商务服务站、组建农民专业合作社、出资改造道路、桥梁等硬件设施，投资参股深圳宝安（龙川）产业转移园，有效地拓宽

了当地村民的经济来源，改善了当地的居住及投资环境。公司认真践行“创造价值，利益社会”的理念，积极履行社会责任，为新时期的扶贫工作贡献了应有的力量。

(二) 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 <sup>2</sup> )	规划建筑面 积 (万m <sup>2</sup> )	可售面积 (万m <sup>2</sup> )			项目现状	开工时间	竣工时间
				商业	住宅	总计			
锦荟PARK	2、3、9、10栋	11.12	8.93	—	8.54	8.54	竣工在售	2015.07	2016.12
	4~8栋及B地块		9.34	—	9.09	9.09	在建、在售	2015.07	2017.08
	集中商业以及1栋 B、C、D、E座		14.82	4.66	4.91	9.57	在建	2015.07	2018.05
	1栋A座：商务公寓			—	4.1	4.1	在建	2015.08	2018.05
深汕振业荣耀华府		8.67	—	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳 振业城 二期	G、H组团	9.13	4.40	0.33	3.16	3.49	竣工在售	2010.09	2011.12
	D组团	5.02	2.15	—	1.60	1.60	竣工在售	2011.09	2013.11
	Q组团	3.40	12.25	—	—	—	在建	2015.07	2018.04
	剩余组团	15.14	53.41	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳·振业城F1组团		5.80	—	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳·象岭村项目		7.71	—	—	—	—	前期筹备	—	—
东莞松湖雅苑		5.85	10.97	0.40	8.13	8.53	竣工在售	2014.09	2016.10
广州广钢新城项目		2.85	16.68	—	—	—	在建	2016.03	2018.07
西安振业·泊墅二期	A组团	8.95	22.11	1.85	10.82	12.67	竣工在售	2013.03	2014.09
	B组团		19.53	0.28	17.69	17.97	竣工在售	2014.03	2015.11
西安世博大道项目		7.06	19.32	0.99	12.85	13.84	在建	2016.04	2017.10 (洋房)
长沙 振业城一期		12.25	13.66	—	11.26	11.26	竣工在售	2013.05	2014.11 (洋房等) 2015.11 (高层)
长沙 振业城二期	西组团	11.24	16.19	0.61	11.37	11.98	在建、在售	2015.03	2016.11
	东组团		6.43	0.34	6.08	6.42	在建	2015.07	2017.11
	别墅		2.52	—	2.4	2.4	前期筹备	—	—
长沙 振业城剩余组团		17.87	55.72	—	—	—	前期筹备	—	—
广西振业·尚府		1.26	9.46	0.75	6.17	6.92	竣工在售	2014.11	2016.10
广西振业·邕江雅苑		1.34	5.56	0.20	3.79	3.99	在建、在售	2016.08	2017.12
天津·启春里		4.12	13.34	1.04	8.47	9.50	竣工在售	2014.12	2016.12
天津·铂雅轩		2.86	9.71	—	6.89	6.89	在建、在售	2015.08	2017.05

注：1、2016年3月8日，下属子公司深圳市振业房地产开发有限公司于以竞拍方式竞得深圳市深汕合作区项目，成交总价为人民币10,844万元，项目占地8.67万平方米。

2、2016年12月14日，下属子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司以竞拍方式竞得惠州市惠阳区GP1643、GP1644号地块土地使用权，成交价分别为1,391万元和14,477万元，占地面积分别为4,006平方米和73,091平方米。

3、本公司与深圳市地铁集团合作开发的横岗车辆段综合物业（项目推广名：锦荟 Park）位于深圳市龙岗区横岗街道六约片区。根据约定，项目用地登记在深圳地铁名下，以深圳地铁的名义申请项目立项、报批报建、开发建设、物业租售等手续，本公司主要负责建设管理。双方采取以下投资模式：本公司向深圳地铁支付86,636.84万元，获得住宅、商务公寓和配套物业70%的投资、开发、收益权，而商业物业及车位由深圳地铁负责全部投资，产权归深圳地铁所有（详情参见公司于2013年11月28日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告）。

报告期内，该项目实现合同销售面积9.23万平方米，合同销售金额32.67亿元，其中2、3、9、10栋于2016年12月28日入伙，我公司已确定相应投资收益。

**2、报告期内主营业务是否存在重大变化**

是  否

**3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况**

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业	3,358,862,445.85	910,717,401.09	29.13%	-8.09%	53.81%	-5.52%

**4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征**

是  否

**5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明**

适用  不适用

归属于上市公司普通股股东的净利较上年同期增长86.82%，主要系本年地铁项目结转入伙，确认投资收益4.57亿元所致。

**6、面临暂停上市和终止上市情况**

适用  不适用

**7、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**

适用  不适用

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于2016年5月1日起发生的相关交易。公司按照相关要求进行了会计政策变更，具体情况详见公司2016年度财务报表附注“四、重要会计政策和会计估计”之“27、重要会计政策、会计估计的变更”的内容。

本事项已经公司第九届董事会2017年第一次定期会议审议通过（详情参见公司于2017年3月30日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告）。

**(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**

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

**(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**

√ 适用 □ 不适用

2016年3月22日，本公司全资子公司深圳市振业房地产开发有限公司出资设立深汕特别合作区振业房地产开发有限公司，注册资本12,000.00万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长： 赵宏伟

二〇一七年三月二十八日