

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2018-020

深圳市振业(集团)股份有限公司 2017 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 1.81 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	杜汛	罗丽芬	
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) 25863381	(0755) 25863061	
电子信箱	szyygp@126.com	szyygp@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，确立了以房地产开发为主体、住房租赁和房地产产业链延伸为两翼的“一体两翼”发展战略。公司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体系、科学的成本控制体系、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，加强国企资源整合，积极寻求系

统内项目合作机会，通过与深圳市地铁集团合作开发横岗车辆段项目，实现了优势互补。公司紧跟政府的发展战略，与多地政府紧密合作，积极探索城市更新、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。报告期内，公司响应国家住房租赁政策，筹建房屋租赁运营管理公司，旨在将公司打造为集住房、商业物业资产经营及相关地产金融业务于一体的综合性平台，满足客户多样化的居住生活需求。

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，公司未来将继续关注行业发展动向和国资国企改革动向，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。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	2,959,450,243.71	3,358,826,445.85	-11.89%	3,654,309,497.23
归属于上市公司股东的净利润	805,636,364.61	778,580,909.98	3.47%	416,752,839.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	804,464,907.17	764,870,782.99	5.18%	417,663,446.03
经营活动产生的现金流量净额	706,881,307.64	1,708,425,723.10	-58.62%	-303,662,562.85
基本每股收益（元/股）	0.5968	0.5767	3.49%	0.3087
稀释每股收益（元/股）	0.5968	0.5767	3.49%	0.3087
加权平均净资产收益率	15.24%	16.56%	-1.32%	9.77%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	13,139,931,309.25	13,170,385,529.96	-0.23%	12,703,504,209.26
归属于上市公司股东的净资产	5,567,774,926.91	5,005,137,670.58	11.24%	4,393,080,213.27

(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	1,167,907,487.84	701,690,422.63	449,663,071.56	640,189,261.68
归属于上市公司股东的净利润	103,858,804.96	145,747,658.67	89,530,349.27	466,499,551.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	104,737,911.22	144,902,831.79	89,789,541.28	465,034,622.88
经营活动产生的现金流量净额	32,610,957.20	766,856,920.18	279,189,608.48	-371,776,178.22

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

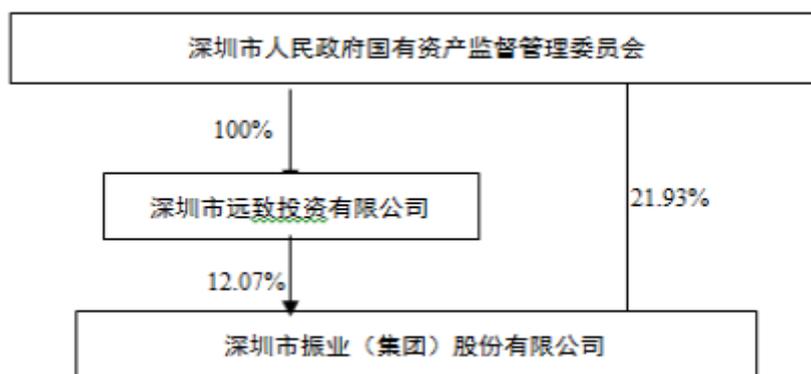
报告期末普通股股东总数	80,462	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	80,464	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	21.93%	296,031,373	0	--	--	
深圳市远致投资有限公司	国有法人	12.07%	162,966,811	0	--	--	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.51%	47,368,200	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%	7,104,876	0	--	--	
张德锋	境内自然人	0.47%	6,314,900	0	--	--	
中国农业银行股份有限公司－国泰金牛创新成长混合型证券投资基金	其他	0.46%	6,167,272	0	--	--	
廖晔	境内自然人	0.37%	4,993,300	0	--	--	
曾运龙	境内自然人	0.33%	4,518,800	0	--	--	
南方基金－建设银行－中国人寿－中国人寿委托南方基金混合型组合	其他	0.32%	4,302,904	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 7,104,876 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账户持有公司股份 6,212,900 股，其余 102,000 股通过普通账户持有；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账户持有公司股份 4,963,800 股，其余 29,500 股通过普通账户持有；公司自然人股东曾运龙通过中信建投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 4,506,800 股，其余 12,000 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

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业

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

2017年，国家坚持“房住不炒”调控基调，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，限购限贷限售限价政策日趋严格，行业集中度持续提升，龙头企业加速领跑、中型企业进退分化，兼并重组和转型发展成为重要趋势。一年来，公司在新一届领导班子带领下，转变思路，迎难而上，取得了较好的经营业绩。全年实现合同销售收入19.50亿元（不含地铁合作项目合同销售收入3.78亿元），资金回笼27.86亿元；全年新开工项目面积15.84万平米，竣工25.11万平米，在建项目面积92.98万平米；全年实现营业收入29.59亿元，利润总额9.60亿元，归属于母公司股东的净利润8.06亿元，加权平均净资产收益率为15.24%；截至2017年12月31日，公司总资产131.40亿元、归属于上市公司股东的净资产55.68亿元，资产负债率为56.56%，处于安全可控范围内。主要工作情况如下：

1、科学谋划，与时俱进，明确战略发展方向

2017年3月，公司顺利完成董监高换届工作，新一届领导班子科学研判形势，认真分析公司的优势与不足，以“做强、做优、做大”为目标，结合国企改革方向和行业最新发展趋势，制定了《振业集团改革发展方案》，明确了“坚持房地产主业不动摇，坚持国企特色不动摇；以房地产开发为主体，住房租赁和房地产产业链延伸为两翼；辅以长效激励、大监督、改革创新容错、职业化提升四大保障体系”的“2124”战略，为公司的二次腾飞描绘了宏伟蓝图。

2、价值导向，重点突破，经营工作稳中有升

营销工作方面，面对空前严厉的房地产调控形势，公司管理层多次深入一线开展调研，科学研判政策走向，积极调整营销策略，确定了价值营销的工作思路，全年累计实现合同销售面积19.50万平方米，合同销售金额19.50亿元（不含地铁合作项目）；资产经营方面，通过引入深圳国招平台公开招租，全年实现资产经营收入10,396万元，较上年增长11.20%，并筹备成立了住房租赁公司，布局住房租赁业务；项目建设方面，全年新开工项目面积15.84万平米，竣工25.11万平米，在建项目面积92.98万平米，项目进度一级节点达成率较上年提升11个百分点，项目质量第三方实测实量合格率稳中有升，安全管理平稳有序。

3、拓宽渠道，全力出击，积极争取项目资源

面对项目获取方式多元化的趋势，公司在传统“招拍挂”方式基础上，积极探索政企合作、国企合作、股权合作、城市更新、代建、资产并购等各种模式，竭尽全力寻找优质项目和延伸产业链，深度跟进合作项目、招拍挂项目近百项，除成功竞得南宁吴圩镇地块外，公司还与西安灞桥区政府、灞河新区管委会就洪庆新城军民融合产业园配套提升改造项目签订了战略合作协议，与美国华平、科特勒咨询、中核华泰建设、深圳建总院、北京银行等产业链上下游知名公司建立起战略合作关系，完善了公司的立体开发体系，拓宽了项目获取思路和渠道。

4、创新机制，完善制度，全面提升管理水平

一是大刀阔斧推进招标模式改革。实施“阳光招采”，引入第三方招标代理机构，利用“振业阳光招采”微信公众号和自主研发的电子招标平台，全面实现招标信息公开化、招标过程信息化，持续完善评标规则，广泛开展大数据运用，实现“优中选低”，显著降低开发成本。二是结合监管政策调整和公司实际修订公司《章程》系列文件，夯实法人治理基础，提高了公司规范运作水平，公司信息披露连续五年获得深交所A级评级。三是建立了能高能低的薪酬机制，制定实施《董事会特别奖励基金管理办法》，积极探索项目风险抵押金、项目跟投机制和超额收益分享机制，激发员工干事创业的积极性和主动性。四是出台改革创新容错制度，鼓励员工在企业的发展过程中大胆工作、放手创新，为突破公司发展瓶颈创造了良好环境。

5、投身公益，精准扶贫，积极履行社会责任

公司安排工作队常驻龙川县四都镇新四村开展“精准扶贫、精准脱贫”工作，累计投入帮扶资金237万元，稳步推进村内道路桥梁、文体广场、公共文化服务中心、卫生站等公共基础设施建设。同时，快速推进产业扶贫，建设了农业科技示范园，带领当地村民开展豪猪家禽养殖和百香果种植，发展精准户社员181名，并完成了深圳宝安（龙川）产业转移园50万元的参股投资，建设了新四村电子商务服务站，组织了六期农业技术培训，培训人数230人次。公司扶贫工作龙川县扶贫考核中得分99.9分，位列全县第5名，赢得了当地群众的口碑，在社会上树立了负责任、有担当的良好企业形象。

(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 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			
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	竣工在售	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	2018.09
振业时代花园 (原深汕振业荣耀华府)		8.67	27.33	0.45	20.93	21.38	在建	2017.06	2019.10
惠阳 振业城二期	Q组团	3.40	12.25	0.21	8.98	9.19	在建在售	2015.07	2018.07
	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
广州天颂花园		2.85	16.68	0.35	10.6	10.95	在建	2016.03	2018.10
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
西安振业泊岸		7.06	19.32	0.99	12.85	13.84	部分竣工	2016.04	2017.09(11#-15# 洋房)
									2018.06 (5#-10#洋房)
									2019.12 (1#-3#高层)

长沙 振业城二期	西组团	11.24	16.19	0.61	11.37	11.98	竣工在售	2015.03	2016.11
	东组团		6.43	0.34	6.08	6.42	在建、在售	2015.11	2018.04
	别墅		2.80	—	2.4	2.4	前期筹备	—	—
长沙 振业城三期	A组团	7.05	9.93	0.67	6.88	7.55	在建	2017.07	2019.10
	B组团		11.16	—	—	—	前期筹备	2018.07	2020.08
	C组团		5.05	—	—	—	前期筹备	2018.07	2020.08
长沙 振业城四期及剩余组团		9.23	28.32	—	—	—	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	2018.01
广西振业 吴圩项目（暂用名）		3.76	—	—	—	—	前期筹备	—	—
天津 启春里		4.12	13.06	1.04	8.47	9.50	竣工在售	2014.12	2016.12
天津 铂雅轩		2.86	9.71	—	7.01	7.01	部分竣工	2015.08	2017.10

注：1、2017年12月28日，下属子公司广西振业房地产开发有限公司以竞拍方式竞得南宁市GC2017-108地块土地使用权，占地面积37,639.18平方米，成交总价9,597.99万元。

2、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10,003.68平方米，合同销售金额3.78亿元，其中4~8栋于2017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	2,959,450,243.71	962,151,783.04	29.71%	-11.89%	-12.62%	0.58%

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

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

1、会计政策变更：因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

2、会计估计变更：本报告期内无会计估计变更。

(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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：赵宏伟

二〇一八年三月二十八日