

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2019-007

深圳市振业(集团)股份有限公司 2018 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 1.95 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	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层	
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012	
电话	(0755) 25863381	(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，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，与深圳市特区建设发展集团有限公司合作开发河源项目，实现优势互补。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，公司成立了深圳市振业棚改投资发展有限公司，积极参与棚户区改造业务。公

司响应国家住房租赁政策，设立了深圳市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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

单位：人民币元

	2018 年	2017 年		本年比上年 增减	2016 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	2,511,844,429.36	2,959,450,243.71	2,959,450,243.71	-15.12%	3,358,826,445.85	3,358,826,445.85
归属于上市公司股东的净利润	874,243,319.22	805,636,364.61	805,636,364.61	8.52%	778,580,909.98	778,580,909.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	870,668,579.77	804,464,907.17	804,464,907.17	8.23%	764,870,782.99	764,870,782.99
经营活动产生的现金流量净额	1,606,682,376.11	706,881,307.64	706,881,307.64	127.29%	1,708,425,723.10	1,708,425,723.10
基本每股收益（元/股）	0.6476	0.5968	0.5968	8.51%	0.5767	0.5767
稀释每股收益（元/股）	0.6476	0.5968	0.5968	8.51%	0.5767	0.5767
加权平均净资产收益率	14.86%	15.24%	15.24%	-0.38%	16.56%	16.56%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上 年末增减	2016 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	13,536,728,184.79	13,139,931,309.25	13,139,931,309.25	3.02%	13,170,385,529.96	13,170,385,529.96
归属于上市公司股东的净资产	6,197,669,182.88	5,567,774,926.91	5,567,774,926.91	11.31%	5,005,137,670.58	5,005,137,670.58

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。根据通知的规定和要求，公司需对原报表格式进行相应的变更，按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。本次会计政策的变更只涉及财务报表列报和调整，不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

(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	485,058,860.26	570,527,169.83	538,306,410.16	917,951,989.11
归属于上市公司股东的净利润	286,207,670.37	129,761,012.22	87,271,410.25	371,003,226.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	285,880,198.30	128,698,066.24	86,848,316.36	369,241,998.87
经营活动产生的现金流量净额	-149,788,857.58	128,551,288.46	703,822,952.67	924,096,992.56

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

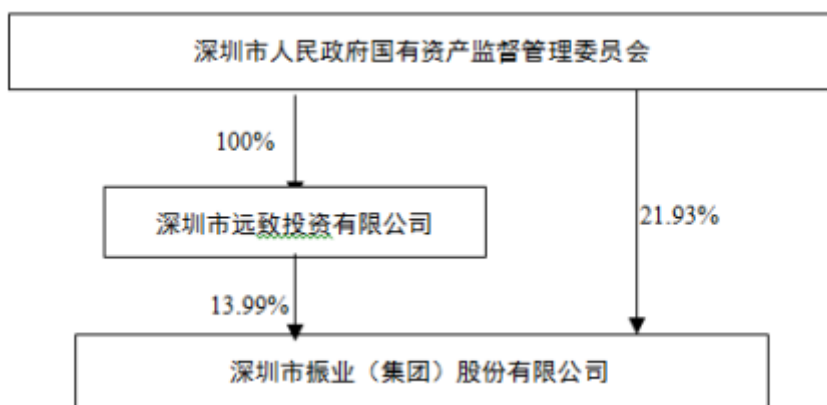
报告期末普通股股东总数	75,948	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	73,575	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	21.93%	296,031,373	0	0	—	
深圳市远致投资有限公司	国有法人	13.99%	188,817,775	0	0	—	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.51%	47,368,200	0	0	—	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.08%	14,598,400	0	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	0.76%	10,307,454	0	0	—	
廖晔	境内自然人	0.52%	6,989,500	0	0	—	
张德锋	境内自然人	0.51%	6,904,100	0	0	—	
聂智	境内自然人	0.36%	4,900,000	0	0	—	
曾运龙	境内自然人	0.35%	4,704,200	0	0	—	
刘瑶	境内自然人	0.35%	4,689,559	0	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 6,960,000 股，其余 29,500 股通过普通账户持有；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 6,901,900 股，其余 2,200 股通过普通账户持有；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帐户持有公司股份 4,900,000 股；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帐户持有公司股份 4,699,900 股，其余 4,300 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 3,680,780 股，其余 1,008,779 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



注：以上持股比例为截止 2018 年 12 月 31 日数据，2019 年 1 月远致投资公司增持 114.9 万股，本次增持完成后，远致投资公司持股比例为 14.07%，深圳市国资委持股比例为 21.93%，合计持股 36.00%。

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）宏观经济形势及行业发展状况

2018 年，国民经济运行保持在合理区间，总体平稳、稳中有进态势持续显现，全年国内生产总值 900,309 亿元，同比增长 6.6%，供给侧结构性改革深入推进，改革开放力度加大，人民生活持续改善。

2018 年为地产“调控之年”，全国各地调控政策密集出台，不断加码，一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构；各种监管新规的出台，限制了房地产企业的融资渠道与方式，行业资金面及融资形势均较为紧张，在政府调控不放松的大背景下，房地产市场受政策调控影响逐步回归理性。

据国家统计局数据显示，2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比小幅增长 1.30%，增速比上年回落 6.4 个百分点；全国商品房销售额 149,973 亿元，同比增长 12.20%，增速比上年回落 1.5 个百分点；全国土地购置面积 29,142 万平方米，同比增长 14.20%，增速比上年回落 1.6 个百分点；土地成交价款 16,102 亿元，增长 18.0%，增速比上年回落 31.4 个百分点，土地购置面积、成交价款绝对值虽稳步增长，但增速回落，增长后劲不足。

（二）公司经营与管理情况回顾

2018 年，房地产行业调控政策密集出台，多地因城施策、分类调控政策频出，房企拿地趋于理性，行业进入规模化、精细化竞争时代。面对经济下行和房地产市场降温的挑战，公司上下齐心，秉承“团结、坚韧、职业、感恩”的企业精神，通力合作、攻坚克难，多项指标再创历史新高。全年实现营业收入 25.12 亿元，利润总额 10.69 亿元，归属于母公司股东的净利润 8.74 亿元，加权平均净资产收益率为 14.86%；截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 135.37 亿元、归属于上市公司股东的净资产 61.98 亿元，资产负债率为 52.82%，资产状况优良。

1、以产品销售为“龙头”，抢抓机遇，加快重点项目去化

2018 年，公司坚持快速开发、快速销售、快速回笼资金的“三快”原则，科学研判政策走势，精准把控销售关键节点，因地制宜，充分挖掘项目价值，团购、精装提升品质等多手段发力。公司高层多次深入一线调研，及时解决问题和困难，强化全员重视营销、加快营销的责任感。全年营销工作取得突出成效，累计实现合同销售面积 22.45 万平方米，合同销售金额 31.35 亿元，分别较去年增长 15.13%、60.77%。

2、落实“一体两翼”战略部署，多点布局，提高抗风险能力

公司始终坚持以“房地产开发为主体”，在加强现有项目开发的基础上，拓宽拿地渠道和拿地方式，全力寻找优质土地资

源。2018年12月，公司成功获取河源项目50%的产权，在深化国企合作、布局粤港澳大湾区上迈出坚实一步。同时，公司以“住房租赁和房地产产业链延伸为两翼”，相继成立房屋租赁公司和棚改公司，拓展存量房市场运营、棚户区改造和工程项目管理业务。2018年，公司实现资产经营收入9044.38万元，自有物业出租率达到98%以上，远超行业平均水平。

3、深化创新“阳光招采”，狠抓工程质量，稳步提升开发水平

一是完善和优化“阳光招采”工作细节，持续扩充优质合作商数据库，实现项目开发业务的全覆盖，全年累计通过电子招标平台发布招标信息276条，招标“去权力化”和成本控制效果明显。二是实施全成本、精细化管理，从细节入手，向精细化要利润，初步建立全员、全过程成本管理意识和文化。三是重视项目质量管控，加强设计巡查和整改，第三方实测实量合格率较上年有所提升，手机端远程监控、VR安全体验馆等智能监控技术初步引入工地管理，安全生产管理扎实有效推进。

4、持续夯实管理基础，精益求精，管理水平再上台阶

资金管理方面，公司通过发行中票、企业间拆借、银行个性化贷款等方式扩大融资规模，新增借款21.55亿元。在按揭额度较为紧张的局面下，公司多措并举，有序推进项目按揭回款工作，累计回笼资金45.12亿元（含地铁横岗项目）；规范运作方面，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，公司信息披露连续六年获得深交所A级评级；长效激励机制方面，积极推进股权激励、股票期权、超额利润分享、项目跟投、项目风险抵押金等方案的研究论证，发放首届董事会特别奖励基金128.5万元，有效激发员工干事创业的积极性和主动性。

5、积极履行社会责任，精准扶贫，脱贫效果显著

按照精准扶贫三年规划，公司创新扶贫机制、探索精准扶贫新路子。2018年，公司对口帮扶的河源市龙川县新四村豪猪养殖数量翻倍，百香果产量超过上年，先后投资40万元兴建文化广场、投资12万元修缮校舍、募捐1400本各类书籍建立爱心图书室、开展“智慧种子阅读帮扶”等活动。截止2018年底，新四村精准扶贫帮扶到位资金433万元，实际使用413万元，累计完成70户186人脱贫任务，为打好脱贫攻坚攻坚战贡献了振业力量。

(三) 公司项目等业务进展情况

1、项目进展情况

公司房地产开发与销售工作进展顺利，主要项目进展情况如下表：

城市	权益比例	项目名称		项目现状	占地面积 (万㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	可售面积 (万㎡)			开工时间	竣工时间
							商业	住宅	总计		
深圳	(见注1)	锦荟 PARK	集中商业以及1栋B、C、D、E座	竣工	8.34	14.69	4.33	4.88	9.21	2015.07	2018.08
			1栋A座：商务公寓	竣工在售			—	4.10	4.10	2015.08	2018.12
广州	100%	广州天颂花园		在建在售	2.85	16.77	0.35	10.6	10.95	2016.03	2019.01
深汕合作区	100%	振业时代花园	一期	在建	2.12	6.00	0.10	4.65	4.75	2017.06	2019.10
			二期	前期筹备	6.55	22.08	0.35	16.21	16.56	2019.03	2020.10
惠阳	87%	惠阳 振业城二期	Q组团	竣工在售	3.40	12.25	0.21	8.98	9.19	2015.07	2018.09
			U组团	前期筹备	6.91	31.00	0.29	22.94	23.23	—	—
			剩余组团	前期筹备	6.94	22.69	—	—	—	—	—
		惠阳·振业城F1组团		前期筹备	5.80	—	—	—	—	—	—
惠阳·象岭村项目		前期筹备	7.48	—	—	—	—	—	—	—	
西安	100%	西安 振业泊岸		部分竣工	7.06	19.32	0.94	12.85	13.79	2016.04	2017.09 (11#-15#楼) 2018.06 (5#-10#楼) 2019.12 (1#-3#楼)
湖南	80%	长沙 振业城二期	别墅	前期筹备	4.59	2.52	—	2.35	2.35	—	—
			长沙 振业城三期	A组团	在建在售	7.04	9.93	0.67	7.07	7.74	2017.04
		B组团		在建	11.12		0.58	7.47	8.05	2018.07	2020.08
		C组团		在建	5.05		4.70	0.00	4.70	2018.07	2020.08
		长沙 振业城四期		前期筹备	4.03	11.79	—	—	—	—	—
长沙 振业城剩余组团		前期筹备	5.21	17.19	—	—	—	—	—		
广西	97.36%	广西振业·邕江雅苑		竣工在售	1.34	5.56	0.20	3.79	3.99	2016.08	2018.12
		广西振业·启航城		前期筹备	3.76	14.93	—	—	—	—	—
天津	100%	天津 铂雅轩		竣工在售	2.86	9.71	—	7.01	7.01	2015.08	2017.10

		暂无(见注2)	前期筹备	5.08	—	—	—	—	—
河源	50%	暂无(见注3)	前期筹备	9.53	23.81	—	—	—	—

注：1) 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3.73万平方米，合同销售金额13.73亿元，公司对该项目确认投资收益4.98亿元。

2) 2019年3月20日，公司以竞拍方式竞得天津市高新区津滨高(挂)2018-17号地块使用权，成交总价为人民币80,100万元，项目占地5.08万平方米。

3) 2018年12月，公司与广东深河产业投资开发有限公司签署股权合作开发协议，共同开发河源市高新区GD-101-01A、GD-101-01B地块，项目总占地面积9.53万平方米，双方各享有50%的投资、开发、收益权，共担风险，项目具体开发工作以我公司为主，由我公司纳入合并报表范畴，广东深河产业投资开发有限公司对项目进行管理进行监督和协助。2019年2月，公司已完成投资款项支付，项目公司河源市振业深河投资置业有限公司已完成工商变更。

2、物业出租情况

截至报告期末，公司主要经营性物业租赁情况如下：

城市	项目	权益比例	物业类型	可出租面积（万㎡）	已出租面积（万㎡）	平均出租率
深圳	振业大厦	100%	写字楼	2.52	2.48	98%
	星海商业广场	100%	商业	3.55	3.45	88%
	星海名城-其他	100%	商业/幼儿园/会所	1.70	1.70	100%
	振业峦山谷	100%	商业/会所	2.59	2.59	100%
	桂园市场	100%	商业	0.74	0.74	100%
	宝丽大厦裙楼	100%	商业	0.44	0.44	100%
	振业梅苑	100%	商业/幼儿园	0.41	0.41	100%
广西	振业·尚府	97.36%	商业	0.37	0.37	100%
	合计			12.32	12.18	98%

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	2,511,844,429.36	1,067,296,515.45	38.79%	-15.12%	10.93%	9.07%

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. 会计政策的变更

公司根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）相关规定，对原报表格式进行相应的变更，具体情况详见公司2018年度财务报表附注“五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明”。

2. 会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

(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

2018年1月22日，本公司出资设立全资子公司西安市灞桥区振业房地产开发有限公司成立，注册资本20,000.00万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

2018年1月24日，本公司出资设立全资子公司深圳市振业房屋租赁运营管理有限公司，注册资本10,000.00万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

2018年8月24日，本公司出资设立全资子公司深圳市振业棚改投资发展有限公司，注册资本10,000.00万元，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

二〇一九年三月二十九日