

证券代码: 000006

证券简称: 深振业 A

公告编号: 2020-010

# 深圳市振业(集团)股份有限公司 2019 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。

所有董事均已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 2019 年公司总股本为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.79 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、河源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，公司积极参与宝安区海乐花园棚改项目，并取得大鹏新区上洞电厂城市更新单元人才住房和保障房代建项目，成功入选南山区、福田区、盐田区、大鹏新区4个区政府代建库，成为政府建设项目的预选服务商。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。未来，房地产行业机遇与挑战并存，公司将继续关注行业发展动向，牢牢把握粤港澳大湾区建设和国资国企改革契机，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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	3,731,330,139.73	2,511,844,429.36	48.55%	2,959,450,243.71
归属于上市公司股东的净利润	801,163,074.41	874,243,319.22	-8.36%	805,636,364.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	779,466,306.30	870,668,579.77	-10.47%	804,464,907.17
经营活动产生的现金流量净额	-194,256,904.36	1,606,682,376.11	-112.09%	706,881,307.64
基本每股收益（元/股）	0.5935	0.6476	-8.35%	0.5968
稀释每股收益（元/股）	0.5935	0.6476	-8.35%	0.5968
加权平均净资产收益率	12.39%	14.86%	-2.47%	15.24%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	15,745,320,850.65	13,536,728,184.79	16.32%	13,139,931,309.25
归属于上市公司股东的净资产	6,735,583,248.30	6,197,669,182.88	8.68%	5,567,774,926.91

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	413,493,627.58	540,017,134.49	1,009,929,284.62	1,767,890,093.04
归属于上市公司股东的净利润	110,881,968.57	92,527,552.54	248,426,546.25	349,327,007.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	108,639,327.63	93,461,669.73	249,429,706.46	327,935,602.48
经营活动产生的现金流量净额	-167,534,670.12	843,607,433.81	-201,529,255.71	-668,800,412.34

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

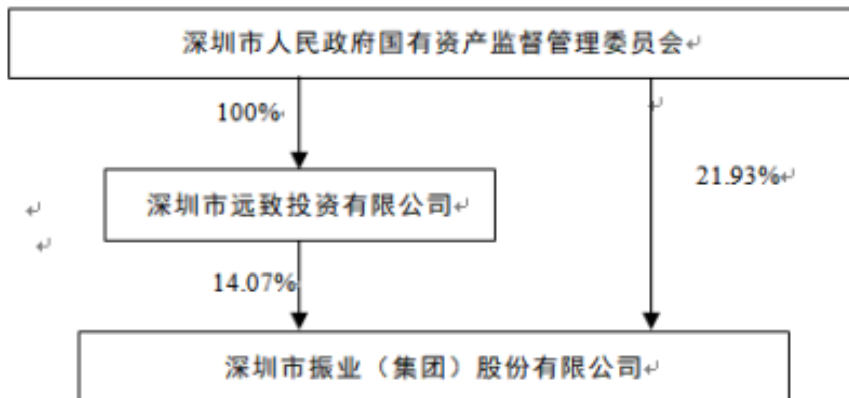
报告期末普通股股东总数	66,148	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	64,108	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	21.93%	296,031,373	0			
深圳市远致投资有限公司	国有法人	14.07%	189,966,775	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.51%	47,368,200	0			
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.08%	14,598,400	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.03%	13,871,667	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	0.71%	9,527,354	0			
廖晔	境内自然人	0.65%	8,755,500	0			
张德锋	境内自然人	0.51%	6,903,900	0			
刘瑶	境内自然人	0.48%	6,494,359	0			
曾运龙	境内自然人	0.36%	4,886,800	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 8,726,000 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 2,000 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 5,409,580 股，其余 1,084,779 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帐户持有公司股份 4,800,000 股，其余 86,800 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 2019 年 12 月 31 日数据。深圳市远致投资有限公司已于 2020 年 3 月 3 日更名为深圳市资本运营集团有限公司，详情参见公司于 2020 年 3 月 6 日刊登于巨潮资讯网 2020-005 号公告。

## 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

2019年，我国经济运行总体平稳，供给侧改革成效显著，人均发展水平突破一万美元，标志着全面建成小康社会已取得了重大进展。全年国内生产总值较去年增长6.1%，仍保持在合理区间，但受中美贸易摩擦等因素影响，经济增速显著收缩。2019年，中央重申房住不炒，并明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，把稳地价、稳房价、稳预期落到实处，防止楼市大起大落。对各地区全面推行因城施策，各城市间住房政策逐渐分化，热点地区调控措施仍持续加强。

2019年，国内房地产市场发展趋于理性，地产行业进入到分化加剧、客户导向及精细化管理的调整期。据中国统计局数据显示，2019年全国房地产销售面积同比微降0.1%，销售金额同比增长6.5%，但销售金额增速同比走低。根据CREIS中指数数据显示，全国楼市总体成交量上升3.5%，百城房价涨幅为3.34%。土地市场逐渐降温，溢价率呈下滑趋势。房地产开发投资较上年增长近10%，但由于年内房企融资政策进一步收紧，未来增速预计将缓慢回落。

公司项目主要分布在深圳、广州、天津、西安、长沙等一、二线城市。2019年，一、二线城市房地产市场销量和价格保持了小幅上涨，年末广州、深圳等城市住房政策也稍有放松。鉴于我国城镇化仍蕴藏巨大发展空间，头部城市住房需求仍未充分得到满足，一、二线城市房地产市场仍具潜力，且抗风险能力较强。因此，公司会继续坚持深耕一、二线城市，合理扩大规模，并控制负债水平，坚守财务健康底线；注重房地产主业和上下游产业链的协同发展，力争穿越周期，稳健发展。

#### （二）公司经营与管理情况回顾

2019年，中央多次强调坚持房住不炒，坚决遏制房地产泡沫化倾向，着力防范房地产金融风险，各地因城施策，调控机制愈加完善，行业集中度持续提升。面对外部复杂形势和严峻挑战，公司上下齐心、主动作为，高质量完成全年任务，可持续发展活力进一步增强。全年实现营业收入37.31亿元，利润总额11.03亿元，归属于母公司股东的净利润8.01亿元，加权平均净资产收益率为12.39%；截至2019年12月31日，公司总资产157.45亿元、归属于上市公司股东的净资产67.36亿元，资产负债率为54.46%，资产状况优良，财务风险可控。

#### 1、多措并举促销售，项目价值得提升

2019年，公司密切监控市场动态，科学研判行业趋势，及时调整营销策略和销售节奏，在坚持价值营销的同时有效提速产品去化。年内，重点项目长沙振业城三期A、B组团住宅实现清盘，广州天颂花园价量稳升，深汕时代花园一期受市场热捧成为振业首个“日光盘”，其他项目销售工作稳步推进。公司全年累计实现合同销售面积22.72万平方米，合同销售金额39.53亿元，回笼资金39.25亿元，分别较去年增长1%、26%、26%。

#### 2、“一体两翼”齐发力，资源拓展显成效

公司坚定实施“一体两翼”战略部署，在推进现有项目开发的同时，积极关注土地市场动态，持续优化投资筛选策略和流程指引，多渠道寻求优质资源，先后竞得天津海洋新区、西安高陵和东莞清溪地块，累计投资20亿元，新增计容建面27万平方米。另外，“两翼”业务逐步发力，公司首个代建工程大鹏上洞电厂项目正式动工，首个棚改项目前期工作加快推进，物业出租率和租金收缴率双双逆势增长，全年实现资产经营收入1.05亿元，自有物业出租率达到95%以上。

#### 3、成本管控趋完善，工程质量稳提高

一是持续优化招标采购制度流程，不断完善电子招标平台，扩充注册合作单位，将营销招标纳入“阳光招采”系统，实现项目开发关键环节全覆盖；二是动态成本管理更见精细化水平，签证变更量大幅降低，且整体合格率直线上升；三是深入推进精细化审图，专家论证环节前置，有效提升了项目设计水平；四是项目开发平稳有序，关键节点完成率进一步提高，现场安全生产继续保持零事故，多地楼盘项目荣获当地主管单位颁发的工程质量奖项。

#### 4、制度改革在路上，管理基础渐夯实

公司积极响应国资国企号召，稳步推进制度改革。一是完善资金管控制度体系，统筹资金利用、激活资金存量，累计新增融资18.4亿元、利用闲置资金获得收益7,151万元；二是积极构建“市场化选聘、契约化管理、差异化薪酬、市场化退出”管理体系，探索研究项目跟投、股权激励计划等中长期激励约束机制的适用性，发放董事会特别奖励基金92万元，考核激励的市场化改革持续推进；三是规范运作水平不断提升，公司信息披露连续七年获得深交所A级评级，法人治理获评深圳上市公司“绿色治理十佳”称号。

#### 5、精准扶贫不松懈，社会责任勇担当

当前，脱贫攻坚已到了决战决胜、全面收官的关键阶段。在对口帮扶的新四村，公司创新产业扶贫模式，带动当地贫困户创收，增加豪猪存栏量，帮助贫困户打开柑橘销售渠道，农户4,000余斤柑橘全部得以销售。在河源地区遭遇特大洪灾之时，公司第一时间组织捐款，并安排20多万专项资金重建损毁道路，保障当地居民正常的生产生活需求。截止2019年底，新四村精准扶贫帮扶到位资金637万元，实际使用417万元，新四村全部59户156名建档立卡贫困人口全部实现脱贫，贫困村成功摘帽出列，为2020年全面建成小康社会贡献了振业力量。

(三) 公司项目等业务进展情况

1、新增土地储备项目

序号	城市	宗地/项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	天津	海洋科技园项目	天津滨海高新区海洋科技园，东至海缘路、南至智祥道、西至海川路、北至海缘东路	住宅/商服	50,766.60	105,206	挂牌	100%	80,100	80,100
2	西安	振业泊悦府项目	西安市高陵区泾渭新城陕汽北侧规划路以南、渭华路以西	住宅	29,605.23	73,400	挂牌	100%	28,971	28,971
3	东莞	清溪景苑项目	东莞市清溪镇香芒东路北	住宅/商服	28,556.18	85,668	挂牌	100%	90,123	90,123

2、累计土地储备情况

序号	城市	项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	
1	天津	海洋科技园项目	5.08	14.52	14.52	
2	西安	振业泊悦府项目	2.96	10.00	10.00	
3	东莞	清溪景苑	2.86	11.42	11.42	
4	长沙	长沙振业城	二期别墅组团	4.59	2.52	2.52
5			四期	4.03	12.08	12.00
6			剩余组团	4.88	16.09	17.40
7	河源	振业深河湾	9.53	30.43	30.43	
8	惠州	惠阳振业城	U组团	6.91	31.95	31.95
9			F1组团	5.80	11.06	8.71
10			K/M组团	7.71	12.45	9.58
11			E1组团	2.24	1.04	0.75
12			R组团	4.71	21.65	21.65
总计			61.30	175.21	175.21	

注：累计土地储备情况为截止到2019年12月31日尚未开发且未取得开工许可证的项目储备。

3、主要项目开发情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开工进度	完工进度	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (亿元)	累计投资总金额 (亿元)
1	西安	振业泊岸	西安市浐灞生态区世博大道与黄邓路交汇	住宅/商业	100%	2016.04	竣工	100%	7.06	19.32	12.65	19.32	10.60	9.09
2	南宁	振业启航城	友谊路吴圩段 33-1 号	住宅/商业	97.36%	2019.05	在建	50%	3.76	14.97	/	/	7.64	2.25
3	广州	振业天颂花园	荔湾广钢新城	住宅/商业	100%	2016.3	竣工	100%	2.85	16.84	16.63	16.84	28.25	27.35
4	长沙	振业城三期	A 组团	湖南省长沙市岳麓区	住宅/商业	80%	2017.04	竣工	95%	2.89	9.93	9.93	13.96	7.45
B 组团			2018.07				在建	52%	2.67	11.16	/			
C 组团			2018.07				在建	54%	1.49	5.05	/			
7	深汕合作区	振业时代花园一期	鹅埠镇深汕大道与创强路交汇处	住宅/商业	100%	2017.06	在建	95%	2.12	6.00	/	/	3.00	2.27
8		振业时代花园二期				2019.03	在建	65%	6.55	22.08	/	8.50	3.16	

注：主要项目开发情况为截止到 2019 年 12 月 31 日在建及新竣工项目。

4、主要项目销售情况

序号	城市	项目名称	项目业态	权益比例	可售面积 (万m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (万m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (万m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (亿元)	累计结算面积 (万m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (万m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (亿元)	
1	天津	铂雅轩	住宅	100%	7.00	6.12	1.04	2.29	6.09	1.48	3.19	
2	西安	振业泊岸	住宅/商业	100%	14.34	13.42	3.16	3.52	12.80	7.05	7.52	
3	长沙	振业城三期	A 组团	住宅/商业	80%	7.52	6.85	2.44	2.80	5.55	5.55	6.44
4			B 组团			住宅/商业	7.43	6.86	6.85	7.95	/	/

5	惠州	振业城 Q 组团	住宅/商业	87%	9.01	7.63	3.13	2.71	5.65	3.50	2.87
6	深圳	锦荟 PARK	住宅/商业/公寓	(见注释)	26.62	23.26	2.00	8.64	21.27	0.85	3.08
7	广州	振业天颂花园	住宅/商业	100%	11.06	5.24	3.89	17.73	3.56	3.56	14.54

注：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）。

5、主要项目出租情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (万m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (万m <sup>2</sup> )	平均出租率
1	深圳	振业大厦	宝安南路 2014 号	写字楼	100%	2.52	2.14	85%
2		星海商业广场	深南路前海路西南侧	商业	100%	3.55	3.37	95%
3		星海名城-其他	深南路前海路西南侧	商业/幼儿园/会所	100%	1.70	1.70	100%
4		振业峦山谷	宝荷路沙荷路交汇处	商业/会所	100%	2.59	2.59	100%
5		桂园市场	桂园路	商业	100%	0.74	0.74	100%
6		宝丽大厦裙楼	宝安南路 2046 号	商业	100%	0.44	0.44	100%
7		振业梅苑	上梅林中康路	商业/幼儿园	100%	0.41	0.41	100%
8	广西	振业·尚府	南宁市鲁班路 46-6 号	商业	100%	0.47	0.40	85%
9	西安	西安振业泊墅会所	西安市浐灞生态区广安路 800 号	会所	100%	0.31	0.31	100%
10	长沙	长沙振业城	长沙市岳麓区麓景路 628 号	商业	100%	0.25	0.25	100%
11	惠州	惠阳振业城	惠州惠阳惠南大道北侧	幼儿园	100%	0.33	0.33	100%
合计						13.31	12.68	95%

(四) 融资情况

2019年，公司利用金融机构贷款、发行中期票据等等方式进行融资。金融借款主要是中长期银行借款，利率区间主要按照中国人民银行同期贷款基准利率进行浮动。公司本年成功发行了2019年度第一期中期票据，期限三年，票面利率为5%。

融资途径

单位：亿元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	18.46	5.39%-6.65%	6.40	6.26	2.67	3.13

票据	9	5%-6.2%	4	5		
其他	14	3.915%	6	8		
合计	41.46	3.915%-6.65%	16.4	19.26	2.67	3.13

(五) 发展战略和未来一年经营计划

未来,公司将坚定不移地以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,坚决落实深圳市委市政府、市国资委的战略决策部署,牢牢把握粤港澳大湾区建设和国资国企综合改革契机,充分发扬“团结、坚韧、职业、感恩”的企业精神,努力践行“坚持房地产主业不动摇,坚持国企特色不动摇;以房地产开发主营业务为一体,住房租赁和房地产产业链延伸为两翼;辅以党的建设、长效激励、大监督、改革创新容错、职业化提升五大保障体系”的“2125”发展战略,激发企业内生动力,快速延伸产业链,走稳走好新时代高质量发展之路。

2020年经营发展计划

- 1、资金回笼≥25.60亿元
- 2、合同销售收入≥32.84亿元
- 3、合同销售面积≥20.66万平方米

(以上数据均不包含与深圳地铁集团合作的锦荟PARK项目)

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	3,731,330,139.73	1,108,428,393.31	45.21%	48.55%	3.85%	6.42%

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

公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6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2019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) 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

2019年2月，本公司取得河源市振业深河投资置业有限公司50%股权并已完成工商变更，股权取得成本为12,771万元，该公司自购买之日起纳入合并报表范围。

2019年4月3日，本公司出资设立全资子公司天津振业津海房地产开发有限公司，注册资本10000万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

2019年9月30日，本公司出资设立全资子公司东莞市振业投资发展有限公司，注册资本10,000万元，该公司自成立之日起纳入合并报表范围。

2019年10月30日，本公司出资设立全资子公司西安振业创发置业有限公司，注册资本为20,000万元，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

二〇二〇年四月七日