

股票代码：000006

股票简称：深振业 A

公告编号：2021-054

深圳市振业(集团)股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

所有董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	杨晓东	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	
电话	(0755) 25863893	(0755) 25863061	
电子信箱	szyygp@126.com	szyygp@126.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	1,473,670,564.78	1,201,825,564.16	22.62%
归属于上市公司股东的净利润(元)	388,083,889.43	217,420,178.69	78.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	378,148,177.32	208,615,568.20	81.27%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,538,095,975.08	-234,927,179.92	-1406.04%
基本每股收益(元/股)	0.2875	0.1611	78.46%
稀释每股收益(元/股)	0.2875	0.1611	78.46%
加权平均净资产收益率	5.13%	3.18%	1.95%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	18,761,613,819.65	15,434,760,023.28	21.55%
归属于上市公司股东的净资产(元)	7,491,973,359.04	7,364,438,479.21	1.73%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	66,873		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	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、标记或冻结情况	
					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	-	-

深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	15.06%	203,356,775	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	-	-
吴贵州	境内自然人	1.25%	16,816,900	0	-	-
廖晔	境内自然人	0.65%	8,729,500	0	-	-
张德锋	境内自然人	0.61%	8,215,165	0	-	-
刘瑶	境内自然人	0.45%	6,090,951	0	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.45%	6,012,204	0	-	-
曾运龙	境内自然人	0.39%	5,227,500	0	-	-
李寿荣	境内自然人	0.30%	4,006,649	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资本运营集团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）	公司自然人股东吴贵州通过国信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 16,816,900 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账户持有公司股份 8,700,000 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账户持有公司股份 8,200,165 股，其余 15,000 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账户持有公司股份 5,725,380 股，其余 365,571 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 5,006,800 股，其余 220,700 股通过普通账户持有。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

（一）公司经营与管理情况回顾

公司以国企改革三年行动为契机，抢抓“双区”驱动、以“2125”发展战略为引领，在机制改革、创新发展等方面取得重大突破，实现“十四五”良好开局。上半年，公司累计实现营业收入 14.74 亿元，利润总额 5.06 亿元，归属于母公司股东的净利润 3.88 亿元，加权平均净资产收益率为 5.13%；截至 2021 年 6 月 30 日，公司总资产 187.62 亿元、归属于上市公司股东的净资产 74.92 亿元，资产负债率为 57.45%。

1、经营发展创佳绩，产业延伸见成效

上半年，公司积极落实抓生产、促经营的经营方针，狠抓项目周转和资金回笼，各项经营指标完成情况较好，累计实现合同销售收入 14.23 亿元，合同销售面积 16.46 万平米，回笼资金 16.38 亿元，较去年同期分别增长 30%、98%和 85%。公司注重对存量资产的运营和拓展，努力提升自有物业运营管理水平，深度挖掘存量资产的价值，报告期内累计实现租金收入 4,911.73 万元，出租率及租金收缴率继续稳定在 95%以上，并先后开展多个市场化存量项目的跟进和研究工作。另外，公司还新成立深圳市振业城市服务有限公司，快速组建物业管理团队，拓展物业管理业务，承接振业御湖、东莞清溪雅苑等物业服务项目，促进公司在房地产产业链上的延伸。

2、土地投拓传捷报，更新代建再加速

为提升可持续发展能力，一是加强项目研判和资金筹措力度，多渠道拓展项目储备，先后通过招拍挂方式及与头部房企新城控股合作方式获取广州增城、黄埔以及两宗南京地块，首次进入长三角核心城市。上半年，公司累计新增土地储备建筑面积 43.9 万平方米，新增项目货值超过 120 亿元，发展后劲显著增强。二是积极探索通过合作方式推进城市更新，先后与深圳多家村集体股份公司、万科集团建立战略合作关系，加速拓宽城市更新赛道。三是继续推进代建业务发展，上半年新获取梅林小学建设工程、文理集团科创学校拆除重建工程等 2 个代建项目，并成功入选东莞市财政投资建设项目代建单位预选库，助力民生工程建设，践行国企担当。

3、机制改革在路上，运营体系趋完善

面对严峻的行业形势，公司加大内部改革力度，开展了系列机制改革举措。一是在经营班子一正四副市场化选聘的基础上，推进契约化管理和任期制改革，完善刚性考核、刚性退出机制；二是开展组织能力优化提升工作，通过构建大运营体系，提升项目管控的计划力和执行力，通过重塑绩效薪酬激励体系，激发全员干事创业激情；三是找准数字化建设方向，实现信息化向数字化转变，使得管控过程、管控效果和考核运用更加可视化；四是开展产品标准化市场调研及研发工作，加快推进产品标准化体系建设进程，促进产品品质和开发效率的提升；五是引入员工项目跟投机制，构建共创共享共担机制，为项目运营改革的持续深化打下良好基础。

4、积极抗疫担重任，乡村振兴再出发

上半年，全球疫情出现抬头迹象，防疫抗疫工作难度加大。对此，公司密切关注并严格执行疫情防控政策，建立常态化的防控机制，确保公司及员工防疫工作落实到位。公司及下属子公司积极联系当地防疫部门，先后派驻干部员工支援一线抗疫工作，组织数十人次党员志愿者参与基层防疫，向当地街道、社区捐赠抗疫物资，积极履行企业社会责任。在精准扶贫方面，公司对口帮扶的新四村贫困人口全部脱贫摘帽，历经 5 年多的精准扶贫工作圆满收官，为全面建成小康社会贡献振业力量。与此同时，为继续巩固脱贫攻坚成果工作，公司响应中央、省、市有关乡村振兴工作要求，再次派出党员干部前往支援，助力乡村振兴建设。

(二) 公司项目等业务进展情况

1、新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	广州振业天成项目	广州市黄埔区广汕路以北、黄埔军校小学西侧	居住用地	52,238	104,476	挂牌	100%	256,452	256,452
2	广州振业学府里项目	广州市增城区新塘镇蝴蝶岭大道西侧、大王岗小学以北	居住用地	15,868	47,605	挂牌	100%	73,000	73,000
3	南京秦淮区 G27 地块项目	南京市秦淮区南部新城红花路以南、冶修二路以东	住宅	28,786	67,556	挂牌	51%	249,000	126,990
4	南京江宁区 G46 地块项目	南京市江宁区麒麟片区纬七路以南、经二路以西	住宅	44,036	88,071	挂牌	51%	199,000	101,490

2、累计土地储备情况

序号	项目/区域名称		总占地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	剩余可开发建筑面积 (万 m ²)
1	广州	振业天成项目	5.22	14.90	14.90
2		振业学府里项目	1.59	6.75	6.75
3	南京	秦淮区 G27 地块项目	2.88	9.36	9.36
4		江宁区 G46 地块项目	4.40	12.45	12.45

5	长沙	振业城	二期剩余组团	4.59	2.52	2.52
6			四期	4.03	12.08	12.08
7			五期	3.20	10.02	10.02
8			六期	1.68	9.49	9.49
9			天心区书院路项目	1.79	8.15	8.15
10	惠阳		振业城 R 组团	4.71	21.65	21.65
11			振业城 E1 组团	2.24	1.04	1.04
12			振业城 F1 组团	5.80	11.06	11.06
13			振业城 K 组团	7.31	11.40	11.40
14			振业城 M 组团	0.40	1.05	1.05
15	河源		深河湾剩余组团	5.85	22.24	22.24
总计				55.69	154.16	154.16

注：累计土地储备情况为截止到 2021 年 6 月 30 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/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
1	西安	振业泊悦府	高陵区泾渭新城陕汽北侧规划路以南、渭华路以西	住宅/商业	100%	2021.04	在建	39%	29,605	73,400	/	/	83,385	32,803
2	深汕合作区	振业时代花园二期	鹅埠镇深汕大道与创强路交汇处	住宅/商业	100%	2019.03	在建	71%	65,507	166,133	/	/	85,000	60,496
3	东莞	清溪雅苑	东莞市清溪镇香芒东路北	住宅/商业	100%	2020.10	在建	73%	28,556	85,668	/	/	142,565	104,476
4	惠州	惠阳振业城 U 组团	惠阳三和经济开发区惠南大道旁	住宅/商业	87%	2020.12	在建	12%	69,104	234,290	/	/	124,918	15,365
5	河源	深河湾一期	河源市高新区兴业大道东边、科技大道南边	住宅/商业/幼儿园	50%	2020.09	在建	81%	36,750	62,877	/	/	39,392	32,074
6	天津	御湖	天津滨海高新区海洋科技园	住宅/幼儿园	100%	2020.06	在建	51%	50,767	104,216	/	/	180,035	91,127
7	南宁	振业启航城	南宁市江南区友谊路吴圩段 33-1 号	住宅/商业	97.36%	2019.04	竣工	70%	37,639	112,915	149,628	149,628	65,270	45,753
8	长沙	振业城三期	湖南省长沙市岳麓区	住宅/商业	80%	2018.08	竣工	71%	70,501	204,555	258,483	258,483	139,614	99,476

注：主要项目开发情况为截止到 2021 年 6 月 30 日在建及新竣工项目。

4、主要项目销售情况

序号	城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
1	广州	振业天颂花园	广州荔湾广钢新城	住宅/商业	100%	112,127	110,575	102,346	20,921	96,088	82,676	16,616	74,992

2	天津	铂雅轩	滨海新区经济技术开发区第一大街以南, 建材路以东	住宅	100%	71,484	70,002	69,795	4,279	8,829	69,795	4,279	8,829	
3	天津	启春里	红桥区双环路与佳宁道交口东北	住宅/商业	100%	98,857	96,167	91,754	2,442	4,244	91,435	2,123	3,670	
4	长沙	振业城三期	A 组团	湖南省长沙市岳麓区	商业/住宅	80%	77,143	76,236	74,151	2,241	3,153	72,834	3,755	4,939
5			B 组团		商业/住宅		80,373	74,334	69,926	108	124	69,592	29,452	31,451
6			C 组团		商业/公寓		47,039	45,352	21,113	18,015	15,186	2,903	2,903	2,128
7	南宁	振业启航城	南宁市江南区友谊路吴圩段 33-1 号	住宅/商业	97.36%	112,915	112,915	38,739	12,308	7,821	/	/	/	
8	河源	振业深河湾一期	河源市高新区兴业大道东边、科技大道南边	住宅/商业/幼儿园	50%	62,877	57,514	11,773	11,773	6,876	/	/	/	
9	深圳	锦荟 PARK	龙岗区地铁横岗车辆段	住宅/商业/公寓	(见注释)	315,600	266,323	261,286	470	2,038	258,235	10,420	43,048	

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 ²)	累计已出租面积 (万 m ²)	平均出租率
1	深圳	振业大厦	宝安南路 2014 号	写字楼	100%	2.52	2.10	83%
2		星海商业广场	深南路前海路西南侧	商业	100%	3.79	3.44	91%
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%	3.08	3.08	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		宝泉庄负一层	罗湖区桂园路	商业	100%	0.46	0.46	100%
9		翠海一期	福田区润田路	会所	100%	0.25	0.25	100%
10		振业城	龙岗区深惠路梧桐路交汇处	会所/配套	100%	0.26	0.26	100%
11	广西	振业·尚府	南宁市鲁班路 46-6 号	商业	100%	0.47	0.44	94%
12	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/商业	100%	0.34	0.34	100%
13	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%
14	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						15.04	14.24	95%

6、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	24.56	4.42%-6.65%	9.00	3.02	5.43	7.11
票据	9.00	4.40%-5.00%	4.00	-	5.00	-
债券	-	-	-	-	-	-
非银行类贷款	1.78	6.18%	-	-	1.78	-
信托融资	-	-	-	-	-	-
基金融资	-	-	-	-	-	-
其他	24.00	3.92%-5.17%	-	-	10.00	14.00
合计	59.34	3.92%-6.65%	13.00	3.02	22.21	21.11

(三) 公司面临的风险和应对措施

1、公司面临的风险

(1) 市场风险。为确保房地产市场健康发展，部分热点城市调控政策仍将持续收紧，限购、限贷、限售等政策将继续压制购房需求，项目营销及去化难度加大。

(2) 资金风险。受“三道红线”新规以及“五档房贷”政策影响，房企融资渠道愈发趋窄，资金回笼周期拉长。随着“集中供地”政策逐步落地，对房企资金储备提出较大挑战，预计公司土地投资和项目开发将面临较大资金缺口。

(3) 土地储备不足风险。受企业规模和资金限制，公司在一线城市、粤港澳大湾区等核心区域资源储备不足，仍将面临可持续、高质量发展难题。

2、风险应对措施

1、完善中国特色现代化企业制度建设，增强生命力。一是巩固深化党对国有企业的领导，把党的领导融入公司各环节实现制度化、规划化、程序化。二是优化和完善内部管控模式，适度加大对管理层及下属企业授权放权力度，提高决策效率。三是进一步优化大监督工作机制，加强监事队伍建设，依法保障监事会监督制衡作用。四是大力推进管理数智化建设，加速完成公司数字化及智能化转型升级，提高项目建设及运营效率。五是完善内外部风险预警机制，扫除隐患，确保公司运作规范、高效。

2、打造振业精品、强化运营管理，增强竞争力。一是加大客研及设计力度，坚持“需求导向”，提升项目价值。二是加强品质管控及质量管理，完善供应商管理体系及监督机制，保障项目交付成果。三是加速推进运营水平提升，完善投融资等标准化管理体系建设，坚持把成本管控意识贯穿各业务环节，提高财税管理及资产经营能力，扎实开展管理对标工作。四是创新营销管理，加快存量资产和闲置资产去化，加快认购、签约进度，实现资金迅速回笼。五是加快品牌建设，打造产品 IP，扩大知名度，增加客户粘度。

3、推进战略布局优化、产业转型升级，增强发展力。一是聚焦主业，在强化现有布局的基础上，突出粤港澳大湾区的核心地位，适时进入成渝等经济快速发展区域。二是开辟新的发展赛道，积极参与城市空间优化及城市治理，开拓城市更新市场，探索国有资产与集体资产融合试点。三是壮大两翼，继续做好棚改及代建工作，全面推动老旧小区改造与治理及存量物业运营。四是布局新兴产业，提高抗风险能力，通过战略并购、基金培育等资本运作方式，进一步延伸产业链及促进产业协同。五是拓宽融资渠道，在财务风险可控的前提下，积极

尝试多元化融资，适度提高融资规模，加强资金调用、管理的精细化水平，帮助投拓发力。

4、科学选人用人，建立长效激励约束机制，增强持续力。一是大力发展聚才育才战略，通过内外部相结合的方式，补齐人才短板，选拔、储备一批符合公司战略发展需要的职业化人才队伍。二是科学完善绩效考核体系，根据公司发展战略制定考核指标，强化业绩考核结果运用，确保公司战略有效落地。三是加大推进薪酬改革力度，加快建立长效激励约束机制，重塑薪酬分配格局，全面推行员工项目跟投，充分激发企业发展活力。

（四）公司未来经营发展计划

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。

公司 2021 年经营计划：资金回笼 \geq 32.99 亿元；合同销售收入 \geq 39.50 亿元；合同销售面积 \geq 26.52 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）。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长： 赵宏伟

二〇二一年八月二十五日