

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2022-006

深圳市振业(集团)股份有限公司 2021 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
李伟	董事	工作原因	赵宏伟
王道海	董事	工作原因	孔国梁

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 1349995046 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.21 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	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	
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、南京、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，与头部房企新城控股集团股份有限公司（以下简称“新城控股”）合作开发南京项目，实现优势互补、合作共赢。公司棚改代建业务持续发力，进入规模化发展，报告期内新获取3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，宝安西乡海乐花园棚改项目按计划继续推进。公司积极跟进城市更新及收并购等合作项目，与多个村集体股份公司建立合作关系，并与多家企业签订战略合作协议。此外，公司积极响应国家住房租赁政策，设立了深圳市振业商业运营管理有限公司（原深圳市房屋租赁运营管理公司）与深圳市振业城市服务有限公司，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综合改革契机，抓住区域性、结构性和窗口性机会，开展深入而全面的改革，实现专业化、精细化、品牌化运作。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	23,601,034,832.62	15,434,760,023.28	52.91%	15,745,320,850.65
归属于上市公司股东的净资产	7,645,579,620.25	7,364,438,479.21	3.82%	6,735,583,248.30
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	3,088,570,522.77	2,934,733,294.89	5.24%	3,731,330,139.73
归属于上市公司股东的净利润	541,690,150.63	864,638,857.34	-37.35%	801,163,074.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	532,405,818.31	835,474,937.00	-36.28%	779,466,306.30
经营活动产生的现金流量净额	-3,874,666,592.53	-167,505,495.30	-2,213.16%	-194,256,904.36
基本每股收益（元/股）	0.4013	0.6405	-37.35%	0.5935
稀释每股收益（元/股）	0.4013	0.6405	-37.35%	0.5935
加权平均净资产收益率	7.22%	12.26%	-5.04%	12.39%

(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	918,286,858.38	555,383,706.40	828,600,477.07	786,299,480.92
归属于上市公司股东的净利润	269,373,883.33	118,710,006.10	173,939,104.61	-20,332,843.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	262,518,867.23	115,629,310.09	173,809,083.16	-19,551,442.17
经营活动产生的现金流量净额	309,582,992.74	-3,847,678,967.82	-146,526,647.91	-190,043,969.54

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

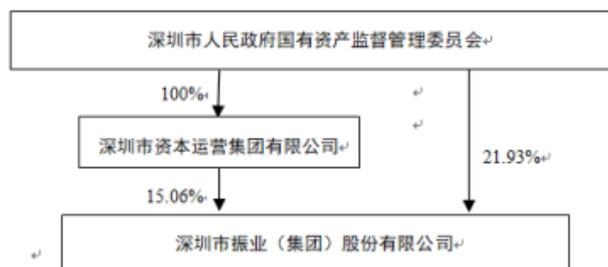
报告期末普通股股东总数	65,356	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	69,549			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	21.93%	296,031,373	0	--	--
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	15.06%	203,356,775	0	--	--
吴贵州	境内自然人	1.26%	16,948,300	0	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.19%	16,052,200	0	--	--
廖晔	境内自然人	0.64%	8,700,000	0	--	--
张德锋	境内自然人	0.61%	8,215,465	0	--	--
张素芬	境内自然人	0.49%	6,670,000	0	--	--
刘瑶	境内自然人	0.47%	6,323,758	0	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	0.43%	5,850,603	0	--	--
曾运龙	境内自然人	0.37%	5,029,300	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 16,948,300 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；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 15,300 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账户持有公司股份 6,073,758 股，其余 250,000 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 5,027,300 股，其余 2,000 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、在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

详见公司2021年年度报告全文第六节“重要事项”。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长： 赵宏伟

二〇二二年四月十四日