

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2021-005

深圳市振业(集团)股份有限公司 2020 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。

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 2020 年总股本 1,349,995,046 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.93 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、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，公司棚改代建业务持续发力，进入规模化发展，目前已取得5个代建项目，海乐花园棚改项目已纳入宝安区2020年度棚改计划并通过市住建局备案；公司与恒荣集团、远洋集团等多个战略合作伙伴达成协议，积极跟进并推动城市更新项目落地。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），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，进行深入而全面的改革，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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	2,934,733,294.89	3,731,330,139.73	-21.35%	2,511,844,429.36
归属于上市公司股东的净利润	864,638,857.34	801,163,074.41	7.92%	874,243,319.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	835,474,937.00	779,466,306.30	7.19%	870,668,579.77
经营活动产生的现金流量净额	-167,505,495.30	-194,256,904.36	13.77%	1,606,682,376.11
基本每股收益（元/股）	0.6405	0.5935	7.92%	0.6476
稀释每股收益（元/股）	0.6405	0.5935	7.92%	0.6476
加权平均净资产收益率	12.26%	12.39%	-0.13%	14.86%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末

总资产	15,434,760,023.28	15,745,320,850.65	-1.97%	13,536,728,184.79
归属于上市公司股东的净资产	7,364,438,479.21	6,735,583,248.30	9.34%	6,197,669,182.88

(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	652,209,471.04	549,616,093.12	401,632,163.88	1,331,275,566.85
归属于上市公司股东的净利润	127,952,311.57	89,467,867.12	293,012,176.47	354,206,502.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	135,475,105.96	73,140,462.24	286,310,965.59	340,548,403.21
经营活动产生的现金流量净额	-247,987,932.92	13,060,753.00	190,801,731.23	-123,380,046.61

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	72,755	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	71,036			
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	1.03%	13,930,500	0	-	-

廖晔	境内自然人	0.65%	8,755,500	0	-	-
张德锋	境内自然人	0.60%	8,158,265	0	-	-
刘瑶	境内自然人	0.47%	6,376,159	0	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.45%	6,124,073	0	-	-
曾运龙	境内自然人	0.39%	5,212,800	0	-	-
庄民峰	境内自然人	0.30%	3,999,994	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 13,930,500 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 8,726,000 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账户持有公司股份 8,144,165 股，其余 14,100 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 5,575,380 股，其余 800,779 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账户持有公司股份 5,006,800 股，其余 206,000 股通过普通账户持有；公司自然人股东庄民峰通过东海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 3,999,994 股。					

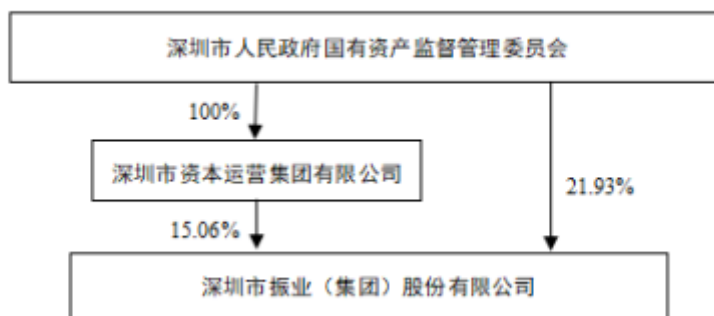
(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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

公司实际控制人与公司控股股东一致。公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图：



三、经营情况讨论与分析

(一) 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

2020年，在疫情冲击以及调控政策频出的不利影响下，公司顶压前行，抗疫情、抓复工、补损失、保目标，取得了较好的业绩表现。全年实现营业收入29.35亿元，利润总额10.89亿元，归属于母公司股东的净利润8.65亿元，加权平均净资产收益率为12.26%；截至2020年12月31日，公司总资产154.35亿元、归属于上市公司股东的净资产73.64亿元，资产负债率为49.22%。

1、逆势之下促销售，两翼发展超预期

2020年，面对疫情对项目开发及销售造成的不利影响，公司加快各地区项目开发进度，及时调整营销策略和节奏，加速存量物业去化，2020年实现合同销售面积14.62万平方米，合同销售金额25.27亿元，回笼资金22.28亿元，分别完成经营发展计划的71%、77%和87%。面对物业空置率上升以及租金收缴困难的挑战，公司灵活调整经营策略，拓展招商渠道，出租率及租金收缴率继续稳定在90%以上，全年实现资产经营收入8,979万元，若扣除疫情减免租金影响，本年度租赁收入为1.14亿元，较去年实现逆势增长。另外，棚改代建业务持续发力，初具规模，目前已取得5个代建项目；公司前期跟进的海乐花园棚改项目已纳入宝安区2020年度棚改计划。

2、战略规划引方向，资源拓展见成效

公司深入总结和反思自身情况，客观研究宏观经济及行业趋势，初步确立了“十四五”战略发展目标和实现路径，制定了涵盖产业升级、资本运作、人才发展及内部治理等方面的实施策略，为公司高质量可持续发展指引了方向。作为承上启下的一年，公司持续巩固现有布局，为“十三五”收好尾，并不断挖掘新的项目获取渠道。期内获得长沙天心区土地，新增计容建面6.8万平米，预计将取得良好投资收益。公司与恒荣集团、远洋集团等多个战略合作伙伴达成协议，积极跟进并推动城市更新项目落地，为“十四五”开局打下坚实基础。

3、公开选聘显雄心，人力改革在路上

在市委组织部、市国资委的领导下，公司圆满完成了经营班子市场化选聘工作，成功选聘了5位具有丰富管理经验的优秀人才，打造了一支高素质、专业化、年轻化的职业经理人队伍，初步建立了“能上能下、能进能出、差异化薪酬、市场化退出”机制，实现了聘任制和契约化管理。公司全年累计提拔干部11名，打通了员工职业上升通道，增强了人才队伍中坚力量；积极推进激励约束机制改革，探索推进员工项目跟投制度实施，研究构建薪酬分配与经营业绩、绩效强挂钩的长效激励约束机制，期内发放了董事会特别奖励基金近90万元，充分调动员工干事创业的主动性、积极性。

4、规范运作获认可，管理精度再提高

一是依法合规，法人治理趋完善。结合监管政策调整及公司实际，修订了《公司章程》及配套制度文件，夯实了制度基础；增补了公司董事，充实了董事会队伍，优化了董事会结构；大监督体系高质量运行，充分发挥监督制衡作用；高比例派息2.42亿元，信息披露真实、准确、完整，全年共发布公告57份，连续第8年获得深交所最高评级。二是精益管理，全面降本增效。通过精细化审图、规范制度及信息化运作等手段进行项目全成本管控，现场签证合格率达到100%，变更情况大幅改善，开发成本显著降低；合理筹划纳税，盘活存量资产，增强流动性；强化资金集约化管理，提高使用效率，期内实现理财收益4,224万元。

5、齐心抗疫保复工，扶贫攻坚结硕果

2020年初新冠肺炎疫情爆发，公司迅速成立疫情防控工作小组，并先后派出5批11名党员及干部前往一线抗疫，周密部署疫情防控和复工复产工作，全力减轻疫情对公司经营工作的损失。公司响应政府号召，先后为湖北地区捐款1,000万元，分批次直接间接减免全国范围内租户租金2,800余万元，惠及商户800余家。公司继续巩固精准扶贫成果，累计投入资金640

余万元，完善村内基础设施建设、改善居住环境、帮扶困难家庭，帮村民顺利实现产业转型，成功打造了新四村“土鸡一号”品牌，特色种植项目皇帝柑也获得消费者一致好评。截止2020年底村集体经济年收入达到了42万元，进一步巩固了全面脱贫的成果，公司的扶贫事迹也多次被市国资委及市、县媒体广泛关注和报道。

(二) 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 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	长沙	天心区书院路项目	湖南省长沙市天心区书院路东侧	住宅/商服	17,916.41	67,777	挂牌	100%	44,515	44,515

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 ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
1	天津	御湖项目		5.08	15.22	14.68
2	长沙	长沙振业城	二期别墅组团	4.59	2.52	2.52
3			四期	4.03	12.08	12.08
4			剩余组团	4.88	16.09	16.09
5		天心区书院路项目		1.79	8.15	8.15
6		河源	振业深河湾剩余组团		5.85	22.24
7	惠州	惠阳振业城	R组团	4.71	21.65	21.65
8			E1组团	2.24	1.04	1.04
9			F1组团	5.80	11.06	11.06
10			K组团	7.31	11.40	11.40
11			M组团	0.40	1.05	1.05
合计				46.68	122.29	121.85

注：累计土地储备情况为截止到2020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 (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 (亿元)	累计投资总金额 (亿元)
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	住宅/商业	100%	2020.09	在建	37%	29,605	73,400	/	/	8.15	3.03

			西												
2	南宁	振业启航城		友谊路吴圩段 33-1 号	住宅/商业	97.36%	2019.04	在建	62%	37,639	112,915	/	/	6.92	4.32
3	长沙	振业城三期	B 组团	湖南省长沙市岳麓区	住宅/商业	80%	2018.8	在建	83%	26,631	80,373	111,624	111,624	6.95	5.74
4			C 组团				2018.8			14,931	47,039	/	/		
5	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	竣工	79%	21,240	50,726	60,208	60,208	3.00	2.38
6		振业时代花园二期					2019.03	在建	81%	65,507	166,133	/	/	8.50	6.92
7	东莞	清溪景苑		东莞市清溪镇香芒东路北	住宅/商业	100%	2020.10	在建	66%	28,556	85,668	/	/	14.26	9.53
8	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	51%	36,750	62,877	/	/	3.94	2.00
9	惠州	惠阳振业城二期 U 组团		惠阳三和经济开发区惠南大道旁惠阳振业城	住宅/商业	87%	2020.12	在建	12%	69,104	234,290	/	/	12.49	1.49
合计										329,963	913,421	171,832	171,832	64.21	35.41

注：主要项目开发情况为截止到2020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	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	天津	铂雅轩		住宅	100%	71,484	70,002	65,516	4,327	9,400	65,516	4,327	9,400
2	长沙	振业城三期	A 组团	住宅/商业	80%	77,143	76,236	73,157	2,846	2,796	69,079	13,587	14,499
3			B 组团	住宅/商业		80,373	74,334	69,926	1,237	1,422	40,140	40,140	42,890
4			C 组团	公寓/商业		47,039	45,352	3,183	3,183	3,043	/	/	/
5	惠州	振业城 Q 组团		住宅/商业	87%	90,219	90,219	88,969	12,720	11,558	79,108	22,638	19,809
6	深圳	锦荟 PARK		住宅/商业/公寓	(见注释)	315,600	266,323	260,816	27,734	120,987	247,819	35,389	146,689
7	广州	振业天颂花园		住宅/商业	100%	112,127	110,575	81,425	28,768	128,188	66,060	30,479	137,750
8	深汕	振业时代花园一		住宅/商业	100%	50,726	47,656	46,521	42,430	46,726	35,505	35,505	38,951

	合作区	期										
9	南宁	振业启航城	住宅/商业	97.36%	112,915	112,915	26,431	18,640	12,344	/	/	/
合计					957,626	893,612	715,944	141,885	336,464	603,227	182,065	409,988

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	2.05	81%
2		星海商业广场	深南路前海路西南侧	商业	100%	3.79	3.42	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	14.17	94%

(三) 融资情况

2020年，公司主要利用金融机构贷款进行融资，主要是中长期银行贷款，利率区间主要按照中国人民银行贷款市场报价利率（LPR）加减点数计算得出。

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	18.83	4.42%-6.65%	2.46	8.10	1.16	7.11
票据	9.00	5.00%-6.20%	5.00	4.00	-	-

债券	-	-	-	-	-	-
非银行类贷款	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-
基金融资	-	-	-	-	-	-
其他	14.00	3.92%	-	14.00	-	-
合计	41.83	3.92%-6.65%	7.46	26.10	1.16	7.11

(四) 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。

四、其他事项

(一) 报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

(二) 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
房产销售	2,840,133,159.60	1,325,808,343.00	46.68%	-21.68%	-19.23%	1.41%
房产租赁	89,794,086.26	36,737,801.78	40.91%	-14.61%	-19.26%	-2.36%
代建服务	4,806,049.03	4,806,049.03	-	-	-	-

(三) 是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

(四) 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

(五) 面临退市情况

适用 不适用

(六) 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

具体情况详见公司2020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

2020年11月4日，本公司出资设立全资子公司振业（长沙）房地产开发有限公司，注册资本5,000.00万元，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

二〇二一年三月二十九日