

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2012-019

深圳市振业(集团)股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经中审国际会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 本公司法定代表人李永明、主管会计工作负责人李富川、财务总监江津、会计机构负责人方东红声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	深振业 A
股票代码	000006
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	彭庆伟	杜汛、孔国梁
联系地址	深圳市宝安南路振业大厦 B 座 16 楼董事会办公室	深圳市宝安南路振业大厦 B 座 16 楼董事会办公室
电话	(0755) 25863061	(0755) 25863061
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012
电子信箱	szzygp@126.com	szzygp@126.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	2,589,275,275.03	2,338,734,540.68	10.71%	1,849,235,813.72
营业利润 (元)	563,574,868.87	635,683,205.88	-11.34%	356,045,581.21
利润总额 (元)	564,255,019.92	634,721,275.99	-11.10%	404,295,604.93
归属于上市公司股东	433,967,868.62	481,552,496.42	-9.88%	326,306,681.44

的净利润（元）				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	433,466,027.05	457,820,596.16	-5.32%	217,162,358.75
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,198,565,275.40	1,086,823,122.18	10.28%	369,028,706.28
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	8,321,974,063.40	8,568,302,263.18	-2.87%	7,272,027,535.15
负债总额（元）	5,433,044,372.47	6,009,983,742.77	-9.60%	5,080,069,772.21
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,798,642,251.72	2,458,820,220.47	13.82%	2,107,372,042.04
总股本（股）	989,007,360.00	760,774,893.00	30.00%	507,183,262.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.4388	0.4869	-9.88%	0.3299
稀释每股收益（元/股）	0.4388	0.4869	-9.88%	0.3299
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.4383	0.4629	-5.31%	0.2196
加权平均净资产收益率（%）	16.51%	21.14%	-4.63%	17.59%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	16.49%	20.10%	-3.61%	11.71%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.21	1.43	-15.38%	0.73
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.83	3.23	-12.38%	4.16
资产负债率（%）	65.29%	70.14%	-4.85%	69.86%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-119,185.47		26,555,155.24	-67,619.85
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	0.00		0.00	200,000.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00		2,275,905.73	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	799,336.52		-949,505.13	48,117,643.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00		2,541,702.20	88,134,120.68
所得税影响额	-169,572.10		-6,689,872.33	-27,247,881.47

少数股东权益影响额	-8,737.38		-1,485.45	8,059.76
合计	501,841.57	-	23,731,900.26	109,144,322.69

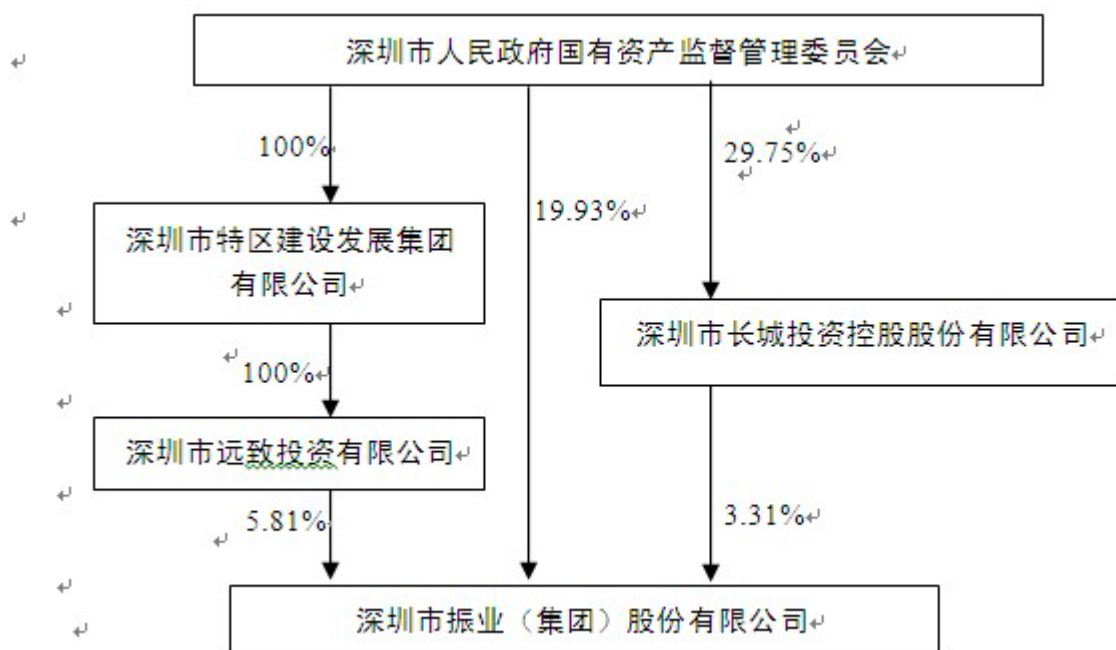
§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	62,505	本年度报告公布日前一个月末股东总数		61,932	
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	19.93%	197,129,262	0	0
深圳市钜盛华实业发展有限公司	境内非国有法人	6.68%	66,074,351	0	66,074,300
深圳市远致投资有限公司	国有法人	5.81%	57,417,709	0	0
马信琪	境内自然人	5.00%	49,432,516	0	0
深圳市银通投资发展有限公司	境内非国有法人	3.32%	32,850,786	0	32,850,700
深圳市长城投资控股股份有限公司	境内非国有法人	3.31%	32,773,174	0	0
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	境内非国有法人	1.18%	11,633,861	0	0
郑素娥	境内自然人	1.14%	11,300,233	0	0
深圳华利通投资有限公司	境内非国有法人	1.00%	9,880,702	0	0
胡祖汉	境内自然人	0.80%	7,946,200	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会		197,129,262		人民币普通股	
深圳市钜盛华实业发展有限公司		66,074,351		人民币普通股	
深圳市远致投资有限公司		57,417,709		人民币普通股	
马信琪		49,432,516		人民币普通股	
深圳市银通投资发展有限公司		32,850,786		人民币普通股	
深圳市长城投资控股股份有限公司		32,773,174		人民币普通股	
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金		11,633,861		人民币普通股	
郑素娥		11,300,233		人民币普通股	
深圳华利通投资有限公司		9,880,702		人民币普通股	
胡祖汉		7,946,200		人民币普通股	
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、深圳市长城投资控股股份有限公司的实际控制人；深圳市钜盛华实业发展有限公司、深圳市银通投资发展有限公司及深圳华利通投资有限公司构成一致行动人关系；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。				

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、宏观经济及行业发展趋势

2011 年，房地产调控政策趋紧，年初中央发文要求地方政府进一步落实责任，明确限购和限贷等调控具体政策，同时随着国内通胀压力加大，央行多次上调存款准备金率及加息，银行信贷规模缩减，房企融资难度加大，一线城市房地产市场成交量萎缩，房价涨幅全面趋缓。公司判断，2012 年，中央调控楼市的决心不会动摇，行业库存水平依然处于高位，整体销售形势面临巨大压力，但在政策适时适度微调的促进下，满足自住型需求的产品仍有市场空间；货币政策基调仍将保持稳健，整体流动性仍然偏紧。

二、公司面临的经营风险

- (1) 政策风险：2012 年，国家将坚定不移地继续进行房地产市场的宏观调控，政策将继续延续高压态势。
- (2) 市场风险：随着房地产宏观调控政策影响的不断显现，市场观望氛围浓厚，房企库存压力加大，给公司的销售工作带来较大压力。
- (3) 资金风险：2012 年，房地产行业整体融资环境将更为严峻，资金成本提高，销售资金回笼难度加大，公司资金状况将面临一定的压力。

三、公司发展的基本思路

公司 2012 年发展的基本思路是：坚持稳健、谨慎的发展策略，以营销工作为龙头，以资金管理为重点，以制度落实为抓手，合理控制项目开发节奏，在确保资金链安全的前提下多途径增加土地储备，促进公司的可持续发展。

四、公司经营与管理情况回顾

1、审时度势，狠抓销售，公司经营再创佳绩。

一年来，公司始终以销售统领经营工作全局，适时调整开发节奏和销售策略，全年实现营业收入 25.89 亿元，利润总额 5.64 亿元，归属于上市公司股东的净利润 4.34 亿元，净资产收益率达 16.51%，年末总资产 83.22 亿元，归属于母公司的所有者权益 27.99 亿元，公司经营再创佳绩。

(1) 转变思路，迎难而上，销售业绩再创新高。2011 年，面对艰难的市场形势，公司加大对宏观形势和行业发展的研判力度，密切监控市场变化，及时调整营销策略，在严峻的市场环境下取得了较好的销售业绩，公司全年实现合同销售面积 24.34 万平方米，合同销售金额 30.73 亿元，结算面积 17.46 万平方米，结算金额 24.85 亿元，销售业绩再创新高。

(2) 科学统筹, 强化项目施工管理, 项目开发稳步推进。2011 年公司同时在全国 6 个城市运作 9 个项目, 在建面积达 160 多万平方米, 对项目运作管理能力提出了更高的要求。公司加大项目施工管理力度, 严格按计划推进设计、招投标、施工等各项工作, 严把设计关, 实施精品战略, 并根据市场形势, 科学统筹各项项目的开发节奏, 项目开发稳步推进。

3、进军商业地产, 资产经营整体效益再上新台阶。2011 年, 公司首个大型商业项目振业国际商务中心落成。围绕商务中心裙楼的招商工作, 公司积极探索大型商业的运营管理模式, 优选客户, 创新品牌推广手段, 合理布局业态, 为公司发展商业地产积累了丰富的经验。在现有物业经营方面, 公司准确把握租赁市场形势, 逐步引入招标模式, 努力提高租金收益, 全年实现租赁收入 4,200 余万元, 并荣获深圳市五星级“文明守法租赁单位”称号。

2、以内控达标工作为契机, 切实提升公司管理水平。

(1) 精心安排, 周密部署, 扎实推进内控达标工作。作为深圳证监局辖区 83 家内控试点公司之一, 公司立足自主, 科学制定工作方案, 坚持内控达标工作与制度完善、全面风险管理和地区公司管理水平提高三结合的原则, 分步推进学习培训、改进落实、内部评价、完善制度、外部审计等工作。经过近一年的努力, 公司建立起了以财务管控为重点、覆盖 18 项《企业内部控制应用指引》的内控体系, 聘请内控审计机构完成了内部控制审计工作, 出具了 2011 年度内部控制审计报告, 公司内部控制体系健全、完善, 提前完成内控达标工作。

(2) 强化战略管理, 增强对公司发展战略的执行力。一是加大对政策的研判力度, 多次召开房地产形势分析及应对策略研讨会, 提高了形势预测水平, 为公司战略决策提供依据; 二是对战略规划的实施进行全过程动态监管, 分解落实公司战略发展目标, 使之与三年滚动开发计划和年度经营计划顺利衔接; 三是不断分析评价战略规划实施的过程和效果, 及时调整实施措施, 确保战略规划目标的顺利实现。

(3) 加快产品标准化进程, 提高产品市场竞争力。一是强化项目开发事前、事中和事后控制, 制定了《房地产开发产品质量管理体系》, 对开发各环节常见易发问题和风险源进行了识别, 并提出应对措施, 产品质量管理的精细化和规范化程度进一步提升; 二是全力推行《建筑工程成本管控体系》, 预结算管理、招投标管理规范有效; 三是进一步完善户型库, 编制了关键部品部件标准, 产品、部品标准化程度进一步提高; 四是注重项目开发环节的监管, 大力推行项目质量、安全管理检查标准化体系, 严格执行质量安全评比和奖惩制度。

(4) 完善法人治理结构, 规范上市公司运作。一是全面修订《内幕信息及知情人管理制度》, 加大日常宣导力度, 严防内幕交易, 信息披露工作水平稳步提升; 二是加强对地区公司法人治理工作的指导、监督和服务, 开展专项检查活动, 查找治理风险并予以落实整改; 三是强化外部沟通与交流, 通过业绩推介会、网络在线交流平台等多种途径开展市值管理和投资者关系管理。

(5) 科学统筹, 以收定支, 强化资金管理。一是面对日益紧缩的货币政策, 公司积极应对, 科学统筹, 狠抓销售资金回笼工作; 二是加强银企合作, 统筹存贷工作, 合理把握借款和还款节奏, 大幅降低了资金使用成本和资产负债率, 有效降低了财务风险; 三是及时收回地区公司占用资金, 减轻公司资金压力, 保证了正常运营的资金需求; 四是强化全面预算管理工作, 通过启动对预算执行情况的“压力测试”, 适时调整经营策略, 确保公司的资金安全与经营稳定。

(6) 完善制度机制, 人力资源管理水平持续提高。公司继续推进“人才强企”战略, 一是制定了《人力资源管控体系》, 明确了人力资源各项工作的原则、方法和程序, 提高了人力资源管理的科学化、规范化水平; 二是积极落实“精兵强将”计划, 以社会招聘、内部竞聘上岗等多途径加强关键岗位人员的配备, 通过多元化的培训方式促进员工综合素质不断提高; 三是在充分调研分析的基础上, 修订公司薪酬管理制度, 进一步优化了薪酬福利的结构和水平。

(7) 完善 EAS 功能, 提升信息化系统应用水平。一是在充分调研和讨论的基础上, 加强技术开发, 使信息系统功能得到优化与改进, EAS 操作更加便捷, 功能更趋丰富与完善; 二是重建商业智能系统, 公司通过建立财务与销售分析模型, 完成了信息系统由支撑“业务办理”向“业务管理”的转变; 三是强化信息安全, 明确了信息系统建设与运行的操作规范, 有效堵塞可能的管理漏洞。

(8) 深入开展企业文化建设, 营造和谐企业氛围。一是开展季度企业文化学习实践活动, 实施量化考核, 有效提升了企业文化学习实践活动的效果。二是认真落实《企业文化战略规划》, 利用司刊和论坛等文化阵地, 加强企业文化宣传; 三是坚持以人为本, 支持员工参与企业民主监督管理, 严格落实职代会制度, 维护职工合法权益; 四是加强员工关爱, 增强了员工幸福感和企业凝聚力, 形成了企业爱员工、员工爱企业的良好氛围。2011 年公司被评为“广东省 2010 年度企业文化建设十佳单位”, 并荣获“深圳市企业文化建设示范基地”称号。

3、忠实履行社会责任, 促进社会和谐。

公司坚持“科技环保、建筑节能”的开发理念, 积极推动新技术、新工艺、新产品在房地产开发项目中的运用, 坚持将“在建项目节能率达到或超过国家标准(节能率 $\geq 50\%$)”作为公司产品开发的硬性标准。

2011 年, 公司通过一系列卓有成效的工作持续提升法人治理水平, 充分保护股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层职责明确, 议事程序规范, 切实保护了全体股东利益。公司制定了连续、稳定的利润分配政策, 采取现金股利、股票股利等多种方式进行利润分配。公司开展了多种形式的投资者关系管理活动, 继续加强与投资者的交流与沟通。

公司积极倡导与供应商的廉洁合作, 共同承担社会责任。2011 年, 公司加大《廉政建设工作体系》的执行力度, 并结合公司实际进一步创新、完善包括廉洁自律宣传教育、监督检查、评价奖惩、案件查办在内的各项工作, 将廉政建设的目标落到实处。公司踊跃参与社会公益活动, 先后组织开展了多次捐款活动, 全年累计募集捐款超过 120 万元, 被深圳市授予“扶贫济困优秀组织奖”。在深圳大运会期间, 公司积极响应号召, 认真落实迎大运的相关部署, 确保公司开发项目安全文明施工, 以实际行动当好东道主。

五、公司主要项目开发情况

项目名称		占地面积 (万 m ²)	规划建筑面 积 (万 m ²)	可售面积 (万 m ²)			项目现状	开工时间	竣工时间
				商业	住宅	总计			
星海名城七期		1.36	10.16	2.77	3.63 (写字楼)	6.40	已竣工	2007.08	2011.09
振业城二-三期		9.20	7.73	0.20	7.20	7.40	已竣工	2007.09	2009.10
振业城四-五期	四期、五期 1-7 栋	5.98	23.46	0.10	10.91	11.01	已竣工	2007.11	2010.05
	五期 8-11 栋			0.19	7.42	7.61	已竣工	2007.11	2011.03
振业城六-七期		4.09	11.61	0.06	8.62	8.68	在建	2010.10	2012.12
振业峦山谷花 园一期	1-6 栋	10.16	40.58	2.91	13.01	15.92	已竣工	2007.09	2009.12
	7-13 栋			0.06	13.31	13.37	已竣工	2007.09	2010.11
振业峦山谷花园二期		10.14	33.71	1.00	22.81	23.81	在建	2011.03	2014.02
振业·青秀山 1 号		2.87	10.94	0	8.50	8.50	已竣工	2010.03	2012.01
惠阳·振业城 一期及商务中 心	A 组团	8.00	2.49	0	2.00	2.00	已竣工	2008.05	2009.11
	B、C 组团	12.34	5.14	0	4.20	4.20	已竣工	2008.05	2010.09 (B) 2010.11 (C)
	商务中心	2.42	1.93	——	——	1.93	在建		2012.12
惠阳·振业城 二期	G、H 组团	38.41	4.38	0.30	3.26	3.56	已竣工	2010.09	2012.01
	D 组团		2.13	0	1.66	1.66	在建	2011.09	2012.11
	剩余组团		77.17	——	——	——	前期筹备	——	——
惠阳·振业城 F 组团 (原惠阳 新增地块)		5.80	——	——	——	——	前期筹备	——	——
西安振业·泊墅一期		8.45	23.68	0.60	17.92	18.52	在建	2009.09	2012.06
西安振业·泊墅二期		8.79	40.60	——	——	——	前期筹备	2012.09	——
天津·新博园		4.79	24.56	0.60	18.65	19.25	在建	2010.10	2013.11
长沙·振业城 (原长沙项 目)	一期	12.27	12.90	——	10.73	10.73	前期筹备	——	——
	剩余	32.64	76.12	——	——	——		——	——

六、公司 2012 年经营计划及主要工作措施

(一) 2012 年经营计划

1、业绩指标

2012 年度加权平均净资产收益率不低于同行业上市公司的平均水平。

2、分类指标

(1) 加大房地产销售力度，加快回笼资金，全年资金回笼 23.54 亿元。

(2) 资产负债率≤65%。

(3) 创建绿色节能住宅，2012 年公司在建项目节能率≥50%。

(二) 2012 年工作措施

1、创新营销手段，提高营销水平。一是加强对宏观调控政策的动态研究和分析，准确把握市场脉搏，及时调整营销策略；二是改变常规营销思维和方式，创新营销手段，精心研究目标客户需求，制定更有针对性的销售方案；三是合理统筹营销资源，突出重点，深入贯彻全程营销理念，以营销统筹公司经营管理工作。

2、高度重视资金管理，确保资金链安全。一是强化资金回笼工作力度，提高资金周转效率；二是创新融资手段，拓展融资渠道，加强银企合作，强化地区公司的融资职能；三是完善资金管理和调配机制，严格执行资金预算，合理安排项目开发资金运用，提高资金使用效率；四是坚持谨慎投资，要在确保资金链安全的前提下获取土地，除了关注一级土地市场动态外，还要从兼并收购、合作开发、城市更新等各个方面着力，适时增加土地储备。

3、加强项目开发管理力度，创新资产运营模式。一是认真落实《产品质量管理体系》，进一步推进项目精细化、标准化管理，狠抓安全文明施工，保证施工质量和安全；二是科学统筹开发计划，合理控制开发节奏，严格按照计划推进各项工作；三是严格控制项目开发成本，加强成本动态管理，优化成本结构，坚持科学规划设计，努力降低建筑成本；四是创新资产运营模式，深入挖掘资产潜力，盘活低效资产，探索商业地产经营管理新思路。

4、继续深化内部控制体系建设，巩固内控达标工作成果。一是加强内控制度的学习、培训，强化制度落实力度，建立检查、评价考核及奖惩机制，在制度执行中发现问题，总结提高；二是继续加强对地区公司的支持，结合权责划分，指导地区公司完善制度和办事流程；三是组织开展风险管理动态评估工作，全面评估风险评级，辨识关键控制环节和风险控制点，制定对应的风险管控预案。

5、完善法人治理结构，提高公司规范运作水平。一是实时关注股东权益变动情况，做好公司董、监、高换届工作，确保换届工作平稳进行；二是严格执行信息披露各项管理制度，开展内幕交易防控专项活动，严防内幕交易；三是以市值管理为导向，增强投资者关系管理工作的计划性和针对性，提高市值和投资者关系管理水平。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年 增减（%）	营业成本比上年 增减（%）	毛利率比上年增 减（%）
房地产业	258,927.53	123,317.67	52.37%	10.71%	-12.69%	12.76%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年 增减（%）	营业成本比上年 增减（%）	毛利率比上年增 减（%）
商品房销售	254,707.84	120,857.70	52.55%	10.74%	-13.00%	12.95%
物业出租	4,219.69	2,459.97	41.70%	9.08%	6.25%	1.55%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：李永明

二〇一二年四月十六日