

股票代码：000006

股票简称：深振业 A

公告编号：2016-015

债券代码：112238

债券简称：15 振业债

深圳市振业(集团)股份有限公司 2015 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
丁古华	董事	休假	房向东
廖耀雄	独立董事	工作	房向东

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 2015 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.2 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

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	彭庆伟	杜汛	
办公地址	深圳市宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 12 楼董秘办公室	深圳市宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 16 楼董事会办公室	
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012	
电话	(0755) 25863893	(0755) 25863061	
电子信箱	szzygp@126.com	szzygp@126.com	

二、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，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，科学合理的控制成本，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，加强市属国企资源整合，与深圳市地铁集团合作开发横岗车辆段项目，并积极探索旧城改造、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。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，公司将密切关注国资国企改革动向，争取以改革为契机，进一步积聚发展资源，激发企业活力，实现快速发展。

三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	3,654,309,497.23	2,328,729,592.72	56.92%	4,610,855,024.20
归属于上市公司股东的净利润	416,752,839.52	508,030,702.22	-17.97%	696,085,752.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	417,663,446.03	264,466,817.62	57.93%	693,851,943.27
经营活动产生的现金流量净额	-303,662,562.85	-1,097,953,994.97	72.34%	-890,291,911.02
基本每股收益（元/股）	0.3087	0.3763	-17.96%	0.5156
稀释每股收益（元/股）	0.3087	0.3763	-17.96%	0.5156
加权平均净资产收益率	9.77%	12.17%	-2.40%	18.44%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	12,703,504,209.26	11,753,217,519.19	8.09%	10,068,536,361.32
归属于上市公司股东的净资产	4,393,080,213.27	4,134,453,952.38	6.26%	4,092,958,301.89

2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,389,232,679.27	633,381,720.57	282,841,192.01	1,348,853,905.38
归属于上市公司股东的净利润	201,622,858.44	56,460,006.06	18,741,578.83	139,928,396.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	201,589,100.11	58,417,154.20	18,589,340.63	139,067,851.09
经营活动产生的现金流量净额	-739,415,098.21	108,801,153.80	-260,853,729.88	587,805,111.44

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

四、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	77,633	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	81,346	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	12.07%	162,966,811	0			

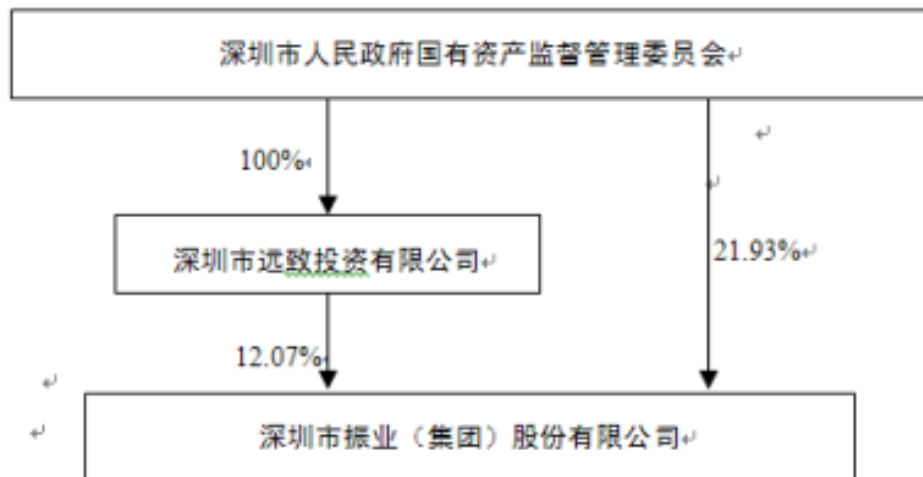
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.51%	47,368,200	0		
中国农业银行股份有限公司－易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	1.08%	14,598,400	0		
陈丽芬	境内自然人	0.68%	9,229,847	0		
中国农业银行股份有限公司－富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	其他	0.63%	8,511,382	0		
聂智	境内自然人	0.55%	7,358,776	0		
黄鼎腾	境内自然人	0.46%	6,150,000	0		
李永明	境内自然人	0.36%	4,885,318	4,885,318		
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.33%	4,417,486	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）		公司自然人股东陈丽芬通过长江证券公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 9,229,847 股；公司自然人股东聂智通过华泰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 7,358,776 股；公司自然人股东黄鼎腾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 4,800,000 股；公司自然人股东林云英通过华福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 3,756,749 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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

（一）公司经营与管理情况回顾

2015年是落实“十二五”规划的收官之年，也是充满变化和挑战的一年，公司科学研判宏观形势和房地产政策，加大资本运作力度和经营模式创新，以营销为龙头，以全面成本管理、进度管理和安全质量管理为重点，狠抓经营管理工作。全年实现合同销售收入32.04亿元（不含地铁合作项目合同销售收入20.01亿元），资金回笼29.91亿元，租赁收入8,584万元；全年新开工项目面积27万平米，竣工27万平米，在建项目面积112万平米；完成营业收入36.54亿元，比上年增加56.92%，利润总额5.93亿元，净利润4.39亿元；截至2015年12月31日，公司总资产127.03亿元、净资产43.93亿元。一年来，公司先后荣获2015深圳房地产开发十强企业、2015深圳房地产销售十强企业、2015深圳企业100强等荣誉称号。

1、以营销为龙头，全力促进项目去化

2015年，公司坚决贯彻落实“以营销为龙头”的经营方针，深入分析政策走势，积极调整营销策略，统筹调配营销资源，全力保障重点项目销售，全年累计实现合同销售面积31.01万平方米，合同销售金额32.04亿元（不含公司与深圳地铁集团合作的锦荟PARK项目实现的合同销售面积7.22万平方米、合同销售金额20.01亿元，由于该项目不纳入合并报表范围，不计入本年度销售数据，待项目结算后计入投资收益）。

2、积极探索和实践，资源获取渠道多元化

公司于2015年3月份成功发行了15亿元的公司债，票面利率远低于同期发行的同级别公司债券票面利率水平，节约融资成本近2,500万元；与此同时，继续加大资金筹措力度，全年累计新增借款20.22亿元，借款余额36.07亿元（不含公司债），新增商业汇票融资额度6亿元，新增储备贷款额度40.5亿元。报告期内，公司取得了南宁柳沙半岛地块，探索推进股权收购、国企合作、政府保障房建设、旧城改造等项目获取新方式，为企业下一步的发展打下了良好基础。

3、坚持创新发展，项目开发能力进一步提高

为适应市场需求及自身发展需要，公司加大产品创新力度，推进住宅产业化研究，编制完成了《振业集团产业化住宅技术手册》、《振业集团批量精装修交楼技术手册》，进一步梳理完善公司建筑设计产品标准化系列，同时积极组织开展新材料、新技术、新工艺的推广应用工作，共计10项新材料、新技术、新工艺将付诸实际。加强目标成本及合同规划的审核，做到预算审核与预控目标成本对比，提高了目标成本管控的效果；根据实际进行权限调整，改革核价方式，充分利用“市场定价”原则，有效地通过业务创新降低成本，提升效率。

4、完善制度机制，企业内部管理水平持续提升

报告期内，公司按照《高级经营管理人员年度考核评价办法》启动首次考核，实现了高管激励约束机制的落地，提高了高管干事创业的积极性。以绩效和合规性为重点，建立了审计、行政督察、制度督察、纪检监察四位一体的监督稽查体系，促进了各项工作的有效落实。同时，高度重视内部控制和风险防范，实施内部控制运行情况检查，及时整改内控和风控运行缺陷，保障企业健康稳定发展。

（二）报告期内，公司房地产开发与销售工作进展顺利，具体项目进展情况如下表：

项目名称		占地面积 (万m²)	规划建筑面 积(万m²)	可售面积(万m²)			项目现状	开工时间	竣工时间
				商业	住宅	总计			
振业峦山谷花园二期		10.14	32.61	0.99	22.81	23.81	竣工在售	2011.03	2014.11
锦荟PARK	2、3、9、10栋	11.12	8.93	0	8.54	8.54	在建、在售	2015.07	2016.11
	4~8栋及B地块		9.34	——	9.09	9.09	在建	2015.07	2017.04
	集中商业以及1栋 B、C、D、E座		14.82	4.66	4.91	9.57	在建	2015.07	2017.04
	1栋A座：商务公寓			——	4.1	4.1	在建	2015.08	2017.10
惠阳•振业城 二期	G、H组团	9.13	4.40	0.33	3.16	3.49	竣工在售	2010.09	2011.12
	D组团	5.02	2.15	0	1.60	1.60	竣工在售	2011.09	2013.11
	Q组团	3.40	12.25	——	——	——	在建	2015.07	2018.08
	剩余组团	15.14	53.41	——	——	——	前期筹备	——	——
惠阳•振业城F1组团		5.80	——	——	——	——	前期筹备	——	——
东莞松湖雅苑		5.85	10.97	0.40	8.13	8.53	在建、在售	2014.07	2016.08
广州广钢新城项目		2.85	16.68	——	——	——	前期筹备	——	2017.12（11）
西安振业•泊墅一期		8.45	23.37	0.60	17.92	18.52	竣工在售	2010.04	2012.06
西安振业•泊墅二期	A组团	3.90	22.11	1.61	10.86	12.46	竣工在售	2013.03	2014.09

	B组团	4.89	19.53	0.28	17.65	17.93	竣工在售	2014.03	2015.11
西安世博大道项目		7.06	19.32	——	——	——	前期筹备	——	2017.10
长沙•振业城一期		12.25	13.32	——	11.26	11.26	竣工在售	2012.12	2014.11（洋房等） 2015.11（高层）
长沙 振业城二期	西组团	11.24	16.25	0.61	11.37	11.98	在建	2015.03	2016.11
	东组团		6.77	0.34	6.08	6.42	在建	2015.07	2017.09
	别墅		2.68	——	2.4	2.4	前期筹备	——	——
长沙 振业城剩余组团		17.87	55.72	——	——	——	前期筹备	——	——
广西振业•尚府		1.26	9.46	0.75	6.17	6.92	在建、在售	2014.06	2016.11
广西振业 邕江雅苑		1.34	——	——	——	——	前期筹备	——	2017.10
天津•新博园		4.79	24.55	0.60	18.76	19.36	尾盘销售	2010.12	2013.10
天津•启春里		4.12	13.34	1.04	8.47	9.50	在建、在售	2014.12	2016.11
天津•铂雅轩		2.86	9.71	——	6.89	6.89	前期筹备	2015.08	2017.05

注：1、2015年6月16日，下属子公司广西振业房地产股份有限公司以竞拍方式竞得广西南宁青秀区邕江雅苑项目，成交总价为15,910.6万元，项目占地1.34万平方米。

2、本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）。

截至2015年12月31日，公司已支付合同价款86,636.84万元，项目启动资金5,000万元，合计91,636.84万元。报告期内，该项目实现合同销售面积7.22万平方米，合同销售金额20.01亿元，由于该项目不纳入合并报表范围，不计入本年度销售数据，待项目结算后计入投资收益。

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
房产销售	3,568,467,298.56	2,334,447,280.75	34.58%	58.85%	63.01%	-1.67%
物业租赁	85,842,198.67	53,895,602.62	37.22%	4.33%	18.89%	-7.68%

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

报告期内，营业收入和营业成本 2015 年度发生额分别为 3,654,309,497.23 元、2,388,897,903.37 元，分别比上年数增加 56.92%、61.69%，主要原因系本期结转面积增加以及振业峦山谷花园二期平均单价较高所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“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
二〇一六年三月二十八日