

深圳市振业(集团)股份有限公司

2016 年度报告摘要

股票代码:000006 股票简称:深振业A 公告编号:2017-019

债券代码:112238 债券简称:15振业债

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。

公司全体董事亲自出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以1,349,996,046为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.80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	债券代码	112238
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	郭庆伟	杜汛	
办公地址	深圳市宝安南路1014号振业大厦B座12楼	深圳市宝安南路1014号振业大厦B座12楼	
传真	(0755) 25900012	(0755) 25900011	
电话	(0755) 25900003	(0755) 25900001	
电子信箱	szzj@szzj.com	szzj@szzj.com	

2.报告期主要业务或产品简介

公司从事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、深汕合区等地分别设立子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,累计已开盘面积数百万平方米。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、专业性较强的工序外包,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运营体系,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,公司依托专业的地产开发能力,加强市属企业资源整合,与深圳市铁集团合作开发龙岗片区项目,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,通过不断的努力,公司积累了丰富的房地产开发经验,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,进一步积极发展资源,激发企业活力,实现快速发展。

2016年,中央坚持稳中求进的总基调,深入推进行供给侧结构性改革,宏观经济呈现缓中趋稳、稳中向好的良好态势。房地产市场在去库存背景下迎来阶段性高点,全年成交规模创新历史新高,城市分化态势加剧,一线和二线热点城市房价涨幅较大,房地产政策经历了从宽松到快速收紧的过程,国庆节前后,各地政府密集出台调控政策,市场进入调整观望阶段。报告期内,公司重点关注当前市场的市场风险及土地资源不足风险,深入分析宏观经济形势和房地产政策环境,准确研判市场走势,把握市场回暖良机,狠抓重点项目的销售工作,圆满地实现了全年经营目标。

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				
2016年	2015年	本年比上年增减	2014年	
营业收入(元)	3,369,126,440.00	-3,364,309,497.23	-80.00%	2,329,729,592.22
归属于上市公司股东的净利润(元)	779,630,000.00	416,762,835.02	80.62%	600,030,200.00
扣除非经常性损益后的净利润(元)	764,170,762.00	417,063,446.03	81.13%	264,466,817.62
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,708,426,723.10	-303,662,662.00	602.01%	-1,097,963,994.00
基本每股收益(元)	0.0767	0.0307	80.02%	0.0763
稀释每股收益(元)	0.0767	0.0307	80.02%	0.0763
加权平均净资产收益率	10.66%	9.77%	0.79%	12.17%
2016年末	2016年末	上年末	2014年末	
总资产(元)	13,170,385,520.00	12,703,304,020.00	3.08%	11,753,217,519.00
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,006,137,670.00	4,303,000,213.27	13.03%	4,134,453,952.00

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号),适用于2016年1月1日起发生的相关交易。公司按照相关要求进行会计政策变更,并将于2016年末预交税款时按税款重分类至其应流动资产,不影响以上列报数据。本事项已经公司第九届董事会2017年第一次定期会议审议通过(详情参见公司于2017年3月30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)。

(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	382,497,169.07	496,302,188.85	277,016,461.79	2,213,120,776.26
归属于上市公司股东的净利润	40,308,316.04	53,276,121.93	12,397,634.00	604,006,047.00
扣除非经常性损益后的净利润	39,720,000.00	52,602,000.00	12,569,541.00	601,400,538.14
经营活动产生的现金流量净额	524,494,696.72	972,077,541.75	320,349,570.95	191,059,900.00

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

单位:股	84,006	报告期末股东总数	80,798
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结状态
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家/集体	21.00%	206,031,373	0	—
深圳市振业(集团)股份有限公司	国有法人	12.00%	102,966,811	0	—
中行企金合作有限公司	国有法人	3.51%	47,300,200	0	—
中国银行保险监督管理委员会信托业监管局	国有法人	1.44%	14,500,400	0	—
智联	境内自然人	0.03%	7,100,476	0	—
江伟东	境内自然人	0.09%	6,650,000	0	—
张维峰	境内自然人	0.01%	6,607,000	0	—
丽萍	境内自然人	0.09%	3,004,400	0	—
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数基金	其他	0.02%	3,006,454	0	—
国泰基金管理有限公司—国泰沪深300交易型开放式指数基金	境内自然人	0.02%	3,007,269	0	—

上述股东关联关系或一致行动的说明

公司股东深圳市振业(集团)股份有限公司与深圳市龙岗区住房和建设局存在关联关系,其余股东不存在关联关系或一致行动人。

参与融资融券业务股东情况(如有)

报告期前十大股东总持股	报告期融资余额
84,006	80,798

(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

本公司不存在实际控制人。

5.公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
深圳市振业(集团)股份有限公司2015年公司债券	15振业债	112238	2019年03月13日	160,000	6.20%

报告期内,根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行试点办法》和深圳证券交易所有关规定,公司委托鹏元资信评估有限公司(以下简称“鹏元公司”)对本公司2015年3月13日公开发行的1亿元、2015年公司债券(债券简称“15振业债”,债券代码“112238”)进行了跟踪信用评级。鹏元公司出具了《深圳市振业(集团)股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》(详见参见公司于巨潮资讯网的公开披露报告)。

2016年7月14日公告,维持本公司信用等级为AA,维持发行人主体长期信用等级为AA,维持评级展望为稳定;《深圳市振业(集团)股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》(详见参见公司于巨潮资讯网的公开披露报告)将于2017年6月30日前公开披露,请投资者关注。

(3) 截至报告期末公司2015年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2016年	2015年	同增变动
资产负债率	61.09%	64.02%	-3.93%
EBITDA 全年净利倍数	13.90%	10.44%	3.46%
利息保障倍数	3.01	2.77	41.41%

三、经营情况讨论与分析

1. 报告期经营情况简介

本公司投资项目认真阅读本年度报告全文,并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

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。

(一) 公司经营与管理情况回顾

2016年,中央坚持稳中求进的总基调,深入推进行供给侧结构性改革,宏观经济呈现缓中趋稳、稳中向好的良好态势。房地产市场在去库存背景下迎来阶段性高点,全年成交规模创新历史新高,城市分化态势加剧,一线和二线热点城市房价涨幅较大,房地产政策经历了从宽松到快速收紧的过程,国庆节前后,各地政府密集出台调控政策,市场进入调整观望阶段。报告期内,公司重点关注当前市场的市场风险及土地资源不足风险,深入分析宏观经济形势和房地产政策环境,准确研判市场走势,把握市场回暖良机,狠抓重点项目的销售工作,圆满地实现了全年经营目标。

2016年,公司坚持稳中