

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2019-026

# 深圳市振业(集团)股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

公司董事于冰因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议，授权董事长赵宏伟代为出席会议并行使表决权，公司其他董事均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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	杜汛	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	
电话	(0755) 25863381	(0755) 25863061	
电子信箱	szzygp@126.com	szzygp@126.com	

### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	953,510,762.07	1,055,586,030.09	-9.67%
归属于上市公司股东的净利润（元）	203,409,521.11	415,968,682.59	-51.10%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	202,100,997.36	414,578,264.53	-51.25%
经营活动产生的现金流量净额（元）	676,072,763.69	-21,237,569.12	3,283.38%
基本每股收益（元/股）	0.1507	0.3081	-51.09%
稀释每股收益（元/股）	0.1507	0.3081	-51.09%
加权平均净资产收益率	3.30%	7.20%	-3.90%

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	15,566,251,892.39	13,536,728,184.79	14.99%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,137,829,695.00	6,197,669,182.88	-0.97%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	67,538		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	14.07%	189,966,775	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	-	-
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.08%	14,598,400	0	-	-
平安信托有限责任公司—金蕴 21 期（泓璞 1 号）集合资金信托	其他	0.95%	12,766,052	0	-	-
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	0.84%	11,337,454	0	-	-
廖晔	境内自然人	0.65%	8,789,500	0	-	-
张德锋	境内自然人	0.51%	6,904,100	0	-	-
秦晖玉	境内自然人	0.41%	5,529,112	0	-	-
聂智	境内自然人	0.36%	4,900,000	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）	公司自然人股东廖晔通过平安证券公司客户信用交易担保证券账户持有公司 8,760,000 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公司客户信用交易担保证券账户持有公司 6,901,900 股，其余 2,200 股通过普通账户持有；公司自然人股东秦晖玉通过东方证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 5,529,112 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 4,900,000 股。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

### 5、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。

## 6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

报告期内，公司房地产开发与销售工作进展顺利，上半年累计实现合同销售面积16.04万平方米，合同销售金额26.23亿元，结转销售面积6.11万平方米，结转销售收入9.54亿元，回笼资金22.41亿元（以上数据均不含与地铁合作的锦荟PARK项目）。

（1）公司房地产开发与销售工作进展顺利，主要项目进展情况如下表：

城市	权益比例	项目名称		项目现状	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	可售面积(万m <sup>2</sup> )			开工时间	竣工时间	
							商业	住宅	总计			
深圳	(见注1)	锦荟 PARK	集中商业以及1栋B、 C、D、E座	竣工	8.34	14.69	4.33	4.88	9.21	2015.07	2018.08	
			1栋A座：商务公寓	竣工在售			—	4.10	4.10			2015.08
广州	100%	广州天颂花园		竣工在售	2.85	16.77	0.35	10.6	10.95	2016.03	2019.01	
深汕合作区	100%	振业时代 花园	一期	在建	2.12	6.00	0.10	4.65	4.75	2017.06	2019.10	
			二期	在建	6.55	22.08	0.35	16.21	16.56	2019.03	2020.10	
惠阳	87%	惠阳 振业 城二期	Q组团	竣工在售	3.40	12.25	0.21	8.98	9.19	2015.07	2018.09	
			U组团	前期筹备	6.91	31.00	0.29	22.94	23.23	—	—	
			剩余组团	前期筹备	6.94	22.69	—	—	—	—	—	
		惠阳·振业城F1组团		前期筹备	5.80	—	—	—	—	—	—	
惠阳·象岭村项目		前期筹备	7.48	—	—	—	—	—	—	—		
西安	100%	西安 振业泊岸		部分竣工	7.06	19.32	0.94	13.40	14.34	2016.04	2017.09	
湖南	80%	长沙 振业 城二期	别墅	前期筹备	4.59	2.52	—	—	—	—	—	
			长沙 振业 城三期	A组团	在建在售	7.05	9.93	0.67	6.85	7.52	2017.04	2019.10
		B组团		在建在售	11.16			0.44	6.99	7.43	2018.07	2020.08
		C组团		在建	5.05			4.47	0.00	4.47	2018.07	2020.08
		长沙 振业城四期		前期筹备	4.03	12.00	—	—	—	—	—	—
长沙 振业城剩余组团		前期筹备	4.88	17.40	—	—	—	—	—	—		
广西	97.36%	广西振业 邕江雅苑		竣工在售	1.34	5.56	0.20	3.79	3.99	2016.08	2018.12	
		广西振业 启航城		在建	3.76	14.93	—	—	—	2019.04	—	
天津	100%	天津 铂雅轩		竣工在售	2.86	9.71	—	7.00	7.00	2015.08	2017.10	
		暂无（见注2）		前期筹备	5.08	—	—	—	—	—	—	
河源	50%	振业深河湾（注3）		前期筹备	9.53	23.81	—	—	—	—	—	

注：1）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)。目前,该项目一期、二期已竣工入伙,三期已竣工尚未销售,四期为竣工在售状态。

2) 2019年3月20日,公司以竞拍方式竞得天津市高新区津滨高(挂)2018-17号地块使用权,成交总价为人民币80,100万元,项目占地5.08万平方米。

3) 2018年12月,公司与广东深河产业投资开发有限公司签署股权合作开发协议,共同开发河源市高新区GD-101-01A、GD-101-01B地块,项目总占地面积9.53万平方米,双方各享有50%的投资、开发、收益权,共担风险,项目具体开发工作以我公司为主,由我公司纳入合并报表范畴,广东深河产业投资开发有限公司对项目管理进行监督和协助。截至报告期末,该公司已完成投资款支付和工商变更。

#### (2) 物业出租情况

截至报告期末,公司主要经营性物业租赁情况如下:

城市	项目	权益比例	物业类型	可出租面积(万㎡)	已出租面积(万㎡)	平均出租率
深圳	振业大厦	100%	写字楼	2.52	2.30	91%
	星海商业广场	100%	商业	3.55	3.31	93%
	星海名城-其他	100%	商业/幼儿园/会所	1.70	1.70	100%
	振业峦山谷	100%	商业/会所	2.59	2.59	100%
	桂园市场	100%	商业	0.74	0.74	100%
	宝丽大厦裙楼	100%	商业	0.44	0.44	100%
	振业梅苑	100%	商业/幼儿园	0.41	0.41	100%
广西	振业·尚府	97.36%	商业	0.37	0.37	100%
	合计			12.32	11.86	96%

#### (三) 融资情况

2019年上半年,公司利用金融机构贷款、发行中期票据、企业间借款等方式进行融资。金融借款主要是中长期银行借款,利率区间主要按照中国人民银行同期贷款基准利率进行浮动,公司2019年上半年成功发行了4亿元的人民币中期票据,期限三年,票面利率为5.00%。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比,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

#### 1) 会计政策的变更

①2017年3月,财政部发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。本公司按照财政部的要求时间开始执行新金融工具准则。

新金融工具准则要求公司以持有金融资产的业务模式和金融资产合同现金流量特征作为金融资产分类的判断依据,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三类。取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。

金融资产减值会计处理由已发生损失法改为预期损失法,且计提范围有所扩大,以更加及时、足额地计提金融资产减值准备,揭示和防控金融资产信用风险。执行新金融工具准则后,对金融资产计提的损失准备,计入信用减值损失。

涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,无须调整。

本次会计政策的变更不会对公司财务报表产生重大影响。

②公司在编制2019年中期报表及以后期间的财务报表时采用财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)相关规定。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
--------------	---------------

(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”分拆为“应收账款”与“应收票据”列示，比较数据相应调整；	合并资产负债表2019年6月30日“应收账款”列示金额6,946,571.71元；2018年12月31日列示金额8,342,369.95元； 母公司资产负债表2019年6月30日“应收账款”列示金额6,366,223.86元；2018年12月31日列示金额7,416,873.75元。
(2) 资产负债表中“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”列示，比较数据相应调整；	合并资产负债表2019年6月30日“应付账款”列示金额797,419,960.91元；2018年12月31日列示金额724,454,757.63元； 母公司资产负债表2019年6月30日“应付账款”列示金额93,877,976.28元；2018年12月31日列示金额131,821,939.07元。
(3) 利润表中新增“信用减值损失”项目；“资产减值损失”项目从减项调整到加项（如为损失，以“-”号填列）；比较数据不调整。	无影响
(4) 利润表中新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目；比较数据相应调整。	无影响

2) 会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

3) 前期会计差错更正

本公司报告期内未发生重大的会计差错更正。

**(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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

适用  不适用

1) 本公司于2019年3月31日取得河源市振业深河投资置业有限公司50%股权并已完成工商变更，合并成本为127,713,508.40元，该公司自购买之日起纳入合并报表范围。

2) 2019年4月3日，本公司出资设立全资子公司天津振业津海房地产开发有限公司成立，注册资本10,000.00万元，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

二〇一九年八月十四日