

证券代码：000006

证券简称：深振业 A

公告编号：2020-35

深圳市振业(集团)股份有限公司 2020 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。

所有董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

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 楼	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 楼	
电话	(0755) 25863381	(0755) 25863932	
电子信箱	szyygp@126.com	szyygp@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）	1,201,825,564.16	953,510,762.07	26.04%
归属于上市公司股东的净利润（元）	217,420,178.69	203,409,521.11	6.89%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	208,615,568.20	202,100,997.36	3.22%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-234,927,179.92	676,072,763.69	-134.75%
基本每股收益（元/股）	0.1611	0.1507	6.90%
稀释每股收益（元/股）	0.1611	0.1507	6.90%
加权平均净资产收益率	3.18%	3.30%	-0.12%

	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）	14,968,401,509.03	15,745,320,850.65	-4.93%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,716,374,952.90	6,735,583,248.30	-0.29%

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	64,375		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	国有法人	21.93%	296,031,373	0		0
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	14.07%	189,966,775	0		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		0
张晶彦	境内自然人	1.11%	15,038,969	0		0
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.08%	14,598,400	0		0
陆平	境内自然人	1.02%	13,768,785	0		0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.99%	13,365,727	0		0
廖晔	境内自然人	0.65%	8,755,500	0		0
张德锋	境内自然人	0.51%	6,907,700	0		0
刘瑶	境内自然人	0.47%	6,294,359	0		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）	公司自然人股东张晶彦通过上海证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 15,038,969 股；公司自然人股东陆平通过上海证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 13,768,785 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 6,901,900 股，其余 5,800 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 5,409,580 股，其余 884,779 股通过普通账户持有。					

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

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）宏观经济形势及行业发展状况

2020年初，受新冠肺炎疫情的影响，我国1-2月份重要经济指标增速大跌转负，但随着疫情防控形势逐渐向好，复工复产稳步推进，国民经济逐渐复苏，经济指标增速基本回升到疫情前水平。2020年上半年，中央政策层面仍坚持“房住不炒”定位，金融监管严查违规资金流入房地产，各地因城施策更加灵活，部分城市继续放宽落户及人才相关政策，整体呈边际改善态势。货币政策整体稳健偏宽松，利率下行进一步让利实体经济。

根据国家统计局数据显示，2020年1-6月全国商品房销售面积同比下降8.4%；商品房销售额同比下降5.4%，降幅比一季度分别收窄17.9及19.3个百分点，市场逐渐恢复。CREIS中指数据显示，2020年上半年百城新建住宅价格累计涨幅较去年同期收窄0.18个百分点，但随着复工复产有序推进，环比涨幅小幅扩大。其中，一线城市及长三角地区房价累计涨幅较去年同期明显扩大，其余区域涨幅明显收窄，京津冀和山东区域表现由涨转跌。公司项目主要分布在深圳、广州、天津、西安、长沙、南宁等一、二线城市，所在城市新建住宅价格较去年年底均实现小幅上涨。

公司未来将继续重点聚焦粤港澳大湾区，并持续深耕已进驻城市及其周边，积极关注当地土地市场及寻求棚改、租赁等其他形式发展途径。

（二）公司经营情况及项目进展情况

2020年上半年，公司房地产开发与销售工作进展顺利，累计实现合同销售收入10.93亿元，合同销售面积8.31万平方米，资金回笼8.85亿元（以上数据不含与地铁合作的锦荟PARK项目）。

1、新增土地储备项目

报告期内，公司无新增土地储备。

2、累计土地储备情况

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 ）
天津海洋科技园项目	5.08	15.22	14.78
西安振业泊悦府项目	2.96	10.00	10.00
东莞清溪雅苑项目	2.86	11.55	11.55
长沙振业城二期别墅组团	4.59	2.52	2.52
长沙振业城四期	4.03	12.08	12.08
长沙振业城剩余组团	4.88	16.09	16.09
河源振业深河湾一期	3.68	8.19	8.19
河源振业深河湾剩余项目	5.85	22.24	22.24
惠阳振业城U组团	6.91	31.95	31.95
惠阳振业城F1组团	5.80	11.06	11.06
惠阳振业城K组团	7.31	11.40	11.40
惠阳振业城M组团	0.40	1.05	1.05

惠阳振业城E1组团	2.24	1.04	1.04
惠阳振业城R组团	4.71	21.65	21.65
总计	61.30	176.04	175.60

注：累计土地储备情况为截止到2020年06月30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

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	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(万元)	累计投资总金额(万元)
南宁	振业·启航城	南宁市江南区友谊路吴圩段33-1号	住宅/商业	97.36%	2019.04	在建	44.00%	37,639	112,915	0	0	71,479	29,115
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	100.00%	2017.06	在建	97.00%	21,240	50,726	0	0	30,000	23,843
深汕合作区	振业·时代花园二期	鹅埠镇深汕大道与创强路交汇处	住宅/商业	100.00%	2019.03	在建	68.00%	65,507	166,133	0	0	85,000	47,251
长沙	长沙振业城三期B组团	湖南省长沙市岳麓区	住宅/商业	80.00%	2018.07	在建	64.00%	26,631	80,373	0	0	102,987	77,603
长沙	长沙振业城三期C组团	湖南省长沙市岳麓区	公寓/商业	80.00%	2018.07	在建	62.00%	14,931	47,039	0	0		

注：主要项目开发情况为截止到2020年06月30日在建项目。

4、主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	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)
深汕合作区	时代花园一期	鹅埠镇深汕大道与创强路交汇处	住宅/商业	100.00%	50,726	46,521	46,521	42,430	46,726	-	-	-
深圳	锦荟PARK	龙岗区横岗地铁横岗车辆段	住宅/商业/公寓	见注释	315,600	266,323	242,674	8,799	38,186	212,544	113	385
广州	天颂花园	荔湾广钢新城	住宅/商业	100.00%	112,127	110,575	59,143	6,821	29,753	51,745	16,163	69,304
南宁	启航城	南宁市江南区友谊路吴圩段33-1号	住宅/商业	97.36%	112,915	112,915	14,140	6,350	4,219	-	-	-
西安	泊岸	灞灞世博大道以东, 黄邓路以	住宅/商业	100.00%	143,602	143,438	138,864	4,645	9,545	137,607	9,553	13,432

		西										
天津	铂雅轩	滨海新区经济技术开发区第一大街以南, 建材路以东	住宅	100.00%	71,484	70,002	64,407	3,196	6,989	64,407	2,462	5,126
	启春里	红桥区双环路与佳宁道交口东北	住宅/商业/幼儿园	100.00%	98,857	96,167	88,325	530	1,359	88,325	522	1,367
惠州	振业城Q组团	惠阳区叶挺大道与振业路交汇处	住宅/商业	87.00%	90,219	90,219	84,117	7,795	6,951	69,424	12,951	10,713
长沙	振业城三期A组团	湖南省长沙市岳麓区	住宅/商业	80.00%	77,143	75,165	68,523	-	-	68,405	12,914	13,779
	振业城三期B组团	湖南省长沙市岳麓区	住宅/商业	80.00%	80,373	74,367	69,133	552	624	-	-	-
	振业城三期C组团	湖南省长沙市岳麓区	公寓/商业	80.00%	47,039	44,997	231	231	230	-	-	-

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

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
桂园肉菜市场	深圳市罗湖区桂园路红桂路交汇处	商业	100.00%	7,436.26	7,436.26	100.00%
宝丽大厦裙楼	深圳市罗湖区宝安南路2046号	商业	100.00%	4,436.33	4,436.33	100.00%
振业大厦	深圳市罗湖区宝安南路2014号	商业	100.00%	25,211.01	20,429.79	81.00%
宝泉庄负一层	深圳市罗湖区红桂路1008号	商业	100.00%	4,560.00	4,560.00	100.00%
振业梅苑商铺	深圳市福田区中康路	商业	100.00%	2,599.72	2,599.72	100.00%
振业梅苑幼儿园	深圳市福田区中康路	幼儿园	100.00%	1,545.47	1,545.47	100.00%
翠海一期会所	深圳市福田区侨乡路	商业	100.00%	2,534.62	2,534.62	100.00%
星海一期幼儿园	深圳市南山区深南路前海路交汇处	幼儿园	100.00%	3,115.94	3,115.94	100.00%
星海一期肉菜市场	深圳市南山区深南路前海路交汇处	商业	100.00%	2,714.55	2,714.55	100.00%
星海二期商铺	深圳市南山区深南路前海路交汇处	商业	100.00%	1,310.90	1,310.90	100.00%
星海三期幼儿园	深圳市南山区深南路前海路交汇处	幼儿园	100.00%	3,625.59	3,625.59	100.00%
星海五期裙楼	深圳市南山区深南路前海路交汇处	商业	100.00%	624.00	624.00	100.00%
星海六期会所	深圳市南山区深南路前海路交汇处	商业	100.00%	2,095.47	2,095.47	100.00%
星海六期幼儿园	深圳市南山区深南路前海路交汇处	幼儿园	100.00%	3,355.53	3,355.53	100.00%
星海七期商业	深圳市南山区深南路前海路交汇处	商业	100.00%	3,7902.31	3,4178.31	90.17%
振业城一期会所	深圳市龙岗区横岗六约	商业	100.00%	1,867.94	1,867.94	100.00%
振业城四五期社区配套	深圳市龙岗区横岗六约	社区配套	100.00%	729.11	729.11	100.00%

峦山谷一期商业	深圳市龙岗区宝龙工业城	商业	100.00%	30,320.18	30,320.18	100.00%
峦山谷二期会所	深圳市龙岗区宝沙一路	商业	100.00%	2,490.31	2,490.31	100.00%
振业尚府	南宁市鲁班路46-6号	商业	100.00%	4,566.22	2,571.36	56.31%
西安振业泊墅会所	西安市浐灞生态区广安路800号	商业	100.00%	3,107.46	3,107.46	100.00%
长沙振业城商铺	长沙市岳麓区麓景路628号	商业	100.00%	2,536.65	2,536.65	100.00%
惠阳振业城幼儿园	惠州惠阳惠南大道北侧	幼儿园	100.00%	3,280.14	3,280.14	100.00%
合计				151,965.71	141,465.63	93.09%

6、融资途径

融资途径	期末融资余额 (亿元)	融资成本区间/平均 融资成本	期限结构 (亿元)			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	19.35	4.75%-6.65%		3.45	6.68	9.22
票据	9	5%-6.2%	4	5		
其他	14	3.915%				14
合计	42.35	3.915%-6.65%	4	8.45	6.68	23.22

7. 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。

公司2020年经营计划:资金回笼≥25.60亿元,合同销售收入≥32.84亿元,合同销售面积≥20.66万平方米。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司为商品房承购人提供阶段性按揭贷款担保为房地产业经营惯例,该担保至商品房承购人所购房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止。截至2020年6月30日,本公司承担的阶段性担保责任的贷款金额为389,713.11万元。具体情况详见公司2020年半年度报告第八节“十三、承诺及或有事项”中(二)或有事项(2)为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响”的内容。

董监高与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董监高)

适用 不适用

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

(一) 会计政策的变更

(1) 本公司自2020年1月1日起采用《企业会计准则第14号——收入》(财会【2017】22号)相关规定,根据累积影响数,调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

会计政策变更对合并资产负债表各项目的影

报表项目	2019年12月31日	2020年1月1日
其他流动资产	203,019,274.45	210,338,759.76
递延所得税资产	428,590,113.79	427,970,402.92

其他非流动资产	1,645,931,563.72	1,646,033,085.66
预收款项	2,082,336,614.71	2,074,438.43
合同负债	-	1,936,562,961.48
其他流动负债	313,858.02	144,013,072.82
递延所得税负债	2,067,968.07	3,278,128.54
未分配利润	3,103,787,189.84	3,108,807,784.89
少数股东权益	434,645,297.50	435,215,838.36

会计政策变更对母公司资产负债表表各项目的影响:

报表项目	2019年12月31日	2020年1月1日
其他非流动资产	1,645,931,563.72	1,646,033,085.66
预收款项	3,709,556.39	2,074,438.43
合同负债	-	1,607,704.44
其他流动负债	313,858.02	341,271.54
未分配利润	1,260,403,840.47	1,260,505,362.41

(2) 本公司根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会【2020】10号)对属于适用范围的租金减让全部采用简化方法。

(二) 会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

(三) 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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

深圳市振业(集团)股份有限公司

董事长: 赵宏伟

二〇二〇年八月二十八日