

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2018年度董事会工作报告

2018年，公司董事会认真履行《公司法》、公司《章程》等法律、法规赋予的职责，持续努力提高公司治理水平，严格执行股东大会各项决议，确保董事会规范、高效运作和审慎、科学决策，促进公司稳定持续发展。全体董事勤勉尽责，严格按照有关规定履行报告义务和信息披露义务，并保证报告和披露的信息真实、准确、完整。

一、公司经营情况

报告期内，公司实现营业收入21.75亿元，同比增长61.61%；利润总额6.83亿元，同比增长179.76%；归属于上市公司股东的净利润5.03亿元，同比增长172.18%。截至2018年12月31日，公司归属于上市公司股东的净资产33.32亿元，较上年同期增长17.82%。资产负债率31.40%，较上年末减少0.92个百分点。

二、2018年经营管理回顾

2018年，国际经济环境复杂严峻，国内经济下行压力加大；房地产调控坚守“房住不炒”定位，保持调控政策的连续性和稳定性，房地产市场趋于理性。公司上下同心协力，克服困难，全面推动公司发展改革的各项工作，经营业绩创历史新高，资产重组工作合规推进，党建工作成绩显著。主要工作情况如下：

1、主业开发进展顺利。公司注重提升项目开发管控能力，进一步加强设计管理、工程管理、成本控制，重视安全生产管理，及时发现并协调解决项目开发过程中遇到的问题，主业项目开发进度基本实现目标计划。深圳地区的翠林苑项目于2018年5月竣工验收；传麒景苑项目于2018年4月竣工验收，精装修工程亦已全部完工；传麒东湖名苑项目于2018年9月结构封顶；汕头天悦湾一期项目完成景观升级改造工程，二期工程已于2018年11月开工。

(1) 报告期内本公司在建在售的主要房地产项目主要有深房翠林苑、传麒景苑、传麒东湖名苑、汕头天悦湾等项目，未涉及一级土地开发。详细情况如下：

项目名称	区域	业态	状态	权益比例	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	已完工建筑面积 (m ²)	预计总投资金额(万元)	累计已投资金额(万元)
翠林苑	深圳	住宅	在售	100%	16,424.29	60,111.42	60,111.42	57,000	48,667
传麒景苑	深圳	公寓	在售	49%	4,243.34	43,156.44	43,156.44	24,865	19,792
传麒东湖名苑	深圳	住宅	在售	100%	5,889.70	45,043.72		51,000	30,927
天悦湾一期	汕头	住宅	在售	100%	31,167.50	153,470.40	153,470.40	79,801	65,756

天悦湾二期	汕头	住宅	在建	100%	33,361.70	127,769.60	0	65,485	17,822
合 计					91,086.53	429,551.58	256,846.37	278,151.00	182,964.00

(2) 报告期内本公司未新增土地储备，累计持有的待开发土地面积如下：

项目名称	区域	累计持有待开发土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
汕头新峰大厦	汕头	5,920	26,640
合计		5,920	26,640

2、房产销售稳中有进。公司时刻关注市场变化和政策动向，结合各在售项目区域市场情况和项目特点，分别制订不同的推售方案，选取新媒体推广渠道，取得了较好的业绩，年度营业收入中房地产主业收入占比大幅提升。深圳地区的翠林苑和传麒景苑项目全年实现合约销售金额逾11亿元；汕头项目销售情况有所好转，未来仍需加大销售推广力度。

(1) 报告期内本公司房产项目销售情况如下：

项目名称	产品类别	权益比例	区域	年初可供销售面积 (M2)	本年实际销售面积 (M2)	结转面积 (M2)
翠林苑	住宅	100%	深圳	37,290	24,557	40,881
传麒景苑	公寓	49%	深圳	21,093	3,082	2,375
传麒东湖名苑	住宅	100%	深圳	32,857	95	
天悦湾一期	住宅	100%	汕头	142,017	19,932	7,247
悦景东方尾盘	住宅	100%	汕头	1,008	64	785
金叶岛尾盘	住宅	100%	汕头	3,486	78	1,100
合 计				237,751	47,808	52,388

(2) 报告期内公司主要房地产项目结转销售情况

单位：万元

	区域	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率 (%)
翠林苑	深圳	138,284	39,040	99,244	71.77%
传麒景苑	深圳	15,879	2,227	13,652	85.98%
传麒东湖名苑	深圳	0	0	0	
天悦湾一期	汕头	3,900	3,176	724	18.54%
悦景东方尾盘	汕头	663	524	139	21.04%
金叶岛尾盘	汕头	821	391	430	52.37%
合 计		159,547	45,358	114,189	71.57%

3、管理运营提质增效。规范公司治理，不断完善制度体系，有序开展内部控制工作；开发项目加强动态成本精细化管理，实现全过程可控；强化财务管理，

加快销售资金回笼，通过银行结构性存款、协议存款等方式，努力提高资金效益；狠抓预算管理，六项重点监控费用控制在预算范围内，同比下降2.05%；物业出租通过外拓市场、内强服务等综合措施，全年租金收入同比增长6%；历史遗留问题处理有新的进展，追回欠缴租金及物业管理费900余万元；各所属企业努力开拓市场，狠抓经营，强化管理，提升服务，盈利水平基本稳中有升。

(1) 报告期内本公司主要物业出租情况如下：

单位：平方米

区域	楼宇名称	可租面积	已租面积	出租率	业态	土地权属	权益比例
深圳	房地产大厦	3,413.88	3,413.88	100%	商业	本公司	100%
深圳	国商大厦北座	4,819.71	4,819.71	100%	商业	本公司	100%
深圳	海燕大厦	22,475.47	22,475.47	100%	商业	本公司	100%
深圳	深房广场	59,462.52	51,833.48	87.17%	写字楼	本公司	100%
	深房广场裙楼	21,456.72	21,456.72	100%	商业	本公司	100%
深圳	文锦花园	3,531.60	3,531.60	100%	商业	本公司	100%
合计		115,159.9	107,530.86				

(2) 报告期内的融资情况

编号	融资类别	借款期限	币别	金额（万元）		用途	利率区间（%）
				借款总额	年末剩余本金		
1	银行借款	1年	RMB	200	200	短期信用借款	基准利率上浮30%
合计			RMB	200	200		

4、资产重组合规推进。公司股票自2016年9月14日停牌以来，于2016年10月3日与重组各方签署了《关于重组上市的合作协议》。报告期内，公司股票处于停牌状态，公司会同本次重大资产重组有关各方积极推进重大资产重组各项工作；公司在严格遵守监管纪律和信披原则的基础上，积极妥善地处理好投资者关系，在规定的时间内认真回复投资者提问，耐心细致地做好投资者来电、来访的解释和安抚工作，得到了绝大多数的投资者的理解和支持。为确保公司重组进程合规推进，公司分别于2018年6月13日和2018年12月28日与重组各方签署了《关于重组上市的合作协议之补充协议三》和《关于重组上市的合作协议之补充协议四》，相关公告已在公司指定媒体进行披露。报告期内，公司严格按照监管规则要求履行信息披露义务，至少每五个交易日披露一次重组进展情况，及时办理延期复牌并披露相关重组信息。

5、党建工作成绩显著。公司党委深入实施党建“四项工程”，狠抓各级领导班子建设，构建学习型党组织，发挥党组织领导作用和战斗堡垒作用，不断提升基层党组织工作质量和实效；创新“书记项目”，实施“国企党建助社区”，

得到市、区两级组织部门肯定；党风廉政教育融入企业经营管理活动中，持之以恒地开展廉政教育；发挥群团组织作用，积极开展各项企业文化活动，企业凝聚力不断增强。

6、安全生产工作常抓不懈。公司按照“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”的安全生产责任体系要求，坚持风险管控和隐患排查治理并重，深入开展安全生产月活动，通过不定期检查和节假日前例行检查，彻底排查安全隐患，努力营造安全生产环境，确保了全年安全生产目标的顺利实现。

三、董事会日常工作情况

（一）董事会会议情况及决议内容

2018年度，董事会共召开了4次会议，其中现场会议3次，通讯方式1次，分别就定期报告、变更独立董事、变更董事会秘书、使用自有资金投资结构性存款、续聘会计师事务所和汕头市华峰房地产开发有限公司增加注册资本等相关事项做出决议并及时对外披露。

序号	会议时间	会议届次	审议议案
1	2018年3月28日	第七届董事会第四十次会议	1、《2017年年度报告及摘要》； 2、《2017年度董事会工作报告》； 3、《2017年度财务决算及利润分配预案报告》； 4、《2017年度内部控制自我评价报告》； 5、《2017年度独立董事履职情况报告》； 6、《关于召开2017年年度股东大会的议案》。
2	2018年4月26日	第七届董事会第四十一次会议	1、《2018年第一季度报告》全文及摘要； 2、《关于使用自有资金投资结构性存款的议案》； 3、《关于确定东湖名苑和传麒景苑项目按揭合作银行的议案》； 4、《关于拟变更独立董事的议案》； 5、《关于变更董事会秘书的议案》； 6、《关于制订公司〈经营班子成员绩效考核管理办法〉的议案》； 7、《关于召开2018年第一次临时股东大会的议案》。
3	2018年8月28日	第七届董事会第四十二次会议	1、《2018年半年度报告全文》及摘要； 2、《关于续聘财务及内控审计机构的议案》； 3、《关于汕头市华峰房地产开发有限公司增加注册资本的议案》； 4、《关于召开2018年第二次临时股东大会的议案》。
4	2018年10月30日	第七届董事会第四十三次会议	1、《2018年第三季度报告》全文及摘要。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2018年度，公司共召开了3次股东大会，董事会依照《公司法》和公司《章程》有关规定，认真执行了股东大会的各项决议

（三）董事会各专业委员会履职情况

报告期内，独立董事刘全民先生因个人工作原因申请辞去公司独立董事职务，经2018年5月11日公司2018年第一次临时股东大会审议，同意聘任康晓岳先生为公司独立董事，公司董事会所属相关委员会成员相应进行了调整。

董事会各所属委员会积极、高效地开展工作，为董事会的科学决策提供了有力保证，相关情况说明如下：

1、董事会审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会积极推进公司年度审计及相关工作的开展，对公司年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、会计师事务所管理意见书、内部控制审计、关联方资金往来及担保等事项进行审议，与年审注册会计师保持了充分和必要的沟通。报告期内，审计委员会召开三次会议，审阅公司财务报表及年审注册会计师出具的初步审计结果并发表了意见。

2、董事会薪酬与考核委员会履职情况

2018年3月28日对2017年报中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况发表了审核意见。2018年4月26日对公司《经营班子成员绩效考核管理办法》发表了审核意见。

3、董事会提名委员会履职情况

2018年4月26日对公司变更独立董事和董事会秘书发表了审核意见。

四、公司未来发展的展望

展望2019年，世界经济继续放缓，中国经济仍面临新的下行压力，但政府已经采取系列举措激发市场活力，国内经济运行仍将保持在合理区间；国家房地产调控仍然坚持“房住不炒”的定位，因城施策、分类指导，落实城市政府稳地价、稳房价、稳预期的责任，完善住房的市场和保障体系。随着《粤港澳大湾区发展规划纲要》出台及“深汕合作区”加速发展，深圳城市吸引力增强，预计深圳住宅市场将继续保持平稳发展。

虽然报告期内公司业绩创出新高，但还存在一些亟待解决的问题：一是土地储备匮乏，影响公司可持续发展；二是专业能力和管控水平有待于进一步提升，责任心有待进一步增强。上述问题，公司将高度重视，采取有效措施加以解决。公司坚持稳中求进，奋力争先，努力抓好党建、党风廉政建设、企业文化建设，继续推进重大资产重组，全力抓好安全生产和经营管理工作，继续抓好主业经营，谋划增加土地储备，强化成本控制，提升管控水平，不断推动各项工作上水平上台阶。

2019年，公司主要抓好以下三个方面的工作：

（一）全力推进重点项目建设，确保年度经营目标实现。以营销为中心全面推进工程建设，围绕营销节点把好项目建设的进度、质量和安全关；继续优化管控流程和制度，优化本部组织架构和人力资源配置；继续抓好人才队伍建设，努力打造高素质、专业化的管理团队；加强战略管控，谋化增加土地储备；加强全面预算管理，管好用活资金，努力提高资金效率；充分发挥大监督体系的作用，强化审计监督，确保各项经营管理活动合规合法；高度重视安全生产，强化安全生产管理，落实安全生产责任制，避免发生安全生产责任事故，为实现全年经营目标创造良好条件；经营单位进一步开拓市场，努力强化内部管理，提升市场竞争力和效益水平。

（二）积极推进重大资产重组。密切关注资本市场的动向，继续推进重大资产重组工作，加强与监管机构的沟通和与交易相关各方的协同配合，切实做好信息披露和投资者关系管理，维护公司重大资产重组期间在资本市场的良好形象。

（三）努力抓好党建、党风廉政建设。深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，全面落实上级党委决策部署，继续实施党建“四项工程”，强化两级党组织的党建主体责任；发挥国有企业党委把方向、管大局、保落实的领导作用，不断增强党组织的创造力、凝聚力、战斗力和广大党员的荣誉感、归属感。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2019年3月29日