

证券代码: 000029 (200029)

证券简称: 深深房 A (B)

公告编号: 2019-019

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2018 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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
-----------	-----------	-----------	--------

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 1,011,660,000 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 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	深深房 A (B)	股票代码	000029 (200029)
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	唐小平	罗毅	
办公地址	深圳市人民南路深房广场 47 楼	深圳市人民南路深房广场 47 楼	
传真	(86 755) 82294024	(86 755) 82294024	
电话	(86 755) 82293000-4638	(86 755) 82293000-4715	
电子信箱	tangxiaoping0086@126.com	spg@163.net	

2、报告期主要业务或产品简介

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。公司专注于住宅地产开发,

狠抓产品质量进度，努力打造项目精品，品牌效应日益显现。营业收入中主业房地产收入占比大幅提升，经营业绩创历史新高。

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。截至报告期末，翠林苑住宅累计销售约86%，传麒景苑累计销售约15%，汕头天悦湾一期住宅累计销售约30%。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	2,175,187,242.60	1,345,912,605.09	61.61%	2,352,023,528.43
归属于上市公司股东的净利润	503,498,831.60	184,988,512.42	172.18%	311,567,386.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	490,490,702.80	181,588,638.91	170.11%	303,613,457.72
经营活动产生的现金流量净额	1,062,567,405.59	-17,801,139.64	6,069.10%	526,691,326.20
基本每股收益（元/股）	0.4977	0.1829	172.12%	0.3080
稀释每股收益（元/股）	0.4977	0.1829	172.12%	0.3080
加权平均净资产收益率	16.35%	6.76%	9.59%	12.53%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	4,665,891,514.25	3,989,263,981.96	16.96%	3,785,600,783.23
归属于上市公司股东的净资产	3,332,259,641.39	2,828,242,120.98	17.82%	2,643,860,443.09

(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	149,537,691.65	1,168,003,939.70	282,588,259.93	575,057,351.32
归属于上市公司股东的净利润	-5,982,684.72	335,048,769.25	44,934,281.00	129,498,466.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,292,418.64	335,436,291.74	44,760,056.43	116,586,773.27
经营活动产生的现金流量净额	205,338,536.04	389,389,593.63	70,070,302.04	397,768,973.88

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 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	76,443	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	76,443	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	
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262				
山金金控资本管理有限公司—山金金控稳健一号基金	境内非国有法人	1.02%	10,300,000				
卢志高	境内自然人	0.32%	3,246,949				
谭石庆	境内自然人	0.13%	1,286,701				
杨水莲	境内自然人	0.13%	1,273,700				
杨剑雄	境内自然人	0.12%	1,255,750				
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.12%	1,165,500				
彭伟	境内自然人	0.11%	1,129,082				
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,109,300				
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.10%	1,015,683				
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未发现上述股东之间存在关联关系，也未发现上述股东属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		排名第 4 位的股东全部为信用账户持股，排名第 3 位的股东部分为信用账户持股。					

(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



5、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

是

房地产业

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

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。

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，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	138,284	39,040	99,244	71.77%
传麒景苑	15,879	2,227	13,652	85.98%
传麒东湖名苑	0	0	0	
天悦湾一期	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。

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
住宅	1,435,068,125.37	612,023,902.15	70.56%	165.56%	268.98%	20.02%
公寓	158,790,845.73	63,516,338.29	85.98%	0.00%	0.00%	0.00%
商铺及车位	1,614,094.30	688,374.49	51.02%	-97.56%	-96.61%	-6.72%

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

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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。