

证券代码：000029（200029）

证券简称：深深房 A（B）

公告编号：2020-018

# 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

## 2019 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 2019 年 12 月 31 日总股本 1,011,660,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.65 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	tangxiaopin g0086@126.com	spg@163.net	

## 2、报告期主要业务或产品简介

2019年，房地产市场在以稳为主的房地产调控政策基调下，全国商品房成交面积增速继续放缓，长三角、粤港澳地区受城市发展区域规划利好因素影响，需求支撑度较高。

公司专注于住宅地产开发，目前项目主要集中在深圳和汕头两地。深圳地区的传麒景苑项目室内精装修工程2019年1月完工，报告期内已实现销售清盘并100%交付；传麒东湖名苑项目2019年12月完成竣工备案并开始办理入伙交付，累计销售率约25%；翠林苑项目销售率约90%。汕头地区的天悦湾项目一期配套市政道路工程、景观改造提升工程基本完成，二期地下室工程于2019年10月完工；项目一期累计销售约50%。

## 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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	2,548,740,319.49	2,175,187,242.60	17.17%	1,345,912,605.09
归属于上市公司股东的净利润	552,452,307.59	503,498,831.60	9.72%	184,988,512.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	524,204,812.66	490,490,702.80	6.87%	181,588,638.91
经营活动产生的现金流量净额	603,607,724.75	1,062,567,405.59	-43.19%	-17,801,139.64
基本每股收益（元/股）	0.5461	0.4977	9.72%	0.1829
稀释每股收益（元/股）	0.5461	0.4977	9.72%	0.1829
加权平均净资产收益率	15.90%	16.35%	-0.45%	6.76%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	4,909,669,536.09	4,665,891,514.25	5.22%	3,989,263,981.96
归属于上市公司股东的净资产	3,666,874,569.99	3,332,259,641.39	10.04%	2,828,242,120.98

### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	424,535,370.83	826,802,431.74	652,161,755.98	645,240,760.94
归属于上市公司股东的净利润	84,028,728.24	249,127,115.17	106,361,655.99	112,934,808.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	84,055,572.77	238,810,381.76	105,876,740.20	96,334,902.68
经营活动产生的现金流量净额	217,157,204.59	468,518,040.51	356,240,434.19	-434,357,269.54

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		无。					
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

## (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
------	------	------	-----	----------	----

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

## (3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
----	--------	--------	-------

## 三、经营情况讨论与分析

## 1、报告期经营情况简介

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25.49亿元，同比增长17.17%；利润总额7.32亿元，同比增长7.21%；归属于上市公司股东的净利润5.52亿元，同比增长9.72%。截至2019年12月31日，公司归属于上市公司股东的净资产36.67亿元，较上年同期增长10.04%。资产负债率28.20%，较上年末减少3.20个百分点。

## 2019年经营管理回顾

2019年，国际环境错综复杂，世界经济持续低迷，国内经济下行压力持续，但经济运行总体稳中有进。各地坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房住不炒”定位，不将房

地产作为短期刺激经济的手段，全面落实城市主体责任，房地产市场保持总体平稳态势。报告期内，公司主业开发、管理运营、重大资产重组、党建工作、安全生产等各项工作有序推进，主要经营指标再创历史新高。一年来主要工作情况如下：

### （一）主业开发稳中有进

1. 项目开发进展顺利。公司注重提升项目开发管控能力，贯彻落实全成本、全过程、穿透式管理理念，合法合规开展招投标工作，及时发现并协调解决项目开发过程中遇到的问题，狠抓重点项目结算工作，主业项目开发进度基本实现目标计划。深圳地区的传麒景苑项目室内精装修工程2019年1月完工，报告期内已实现100%交付；传麒东湖名苑项目2019年12月完成竣工备案并开始办理入伙交付。汕头地区的天悦湾项目一期配套市政道路工程、景观改造提升工程基本完成，二期地下室工程于2019年10月完工。

2. 房产销售超出预期。公司持续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自身优劣势，分别制订不同的推售方案，选取微信、今日头条等新媒体推广渠道，及时启动全城转介销售，公司在售项目销售均较预期有较大突破，但区域间差别明显。传麒景苑项目热销全城，销售仅10个月便已实现清盘；传麒东湖名苑项目和翠林苑项目去化速度正常；天悦湾一期项目仍需加大销售推广力度。

### （二）管理运营提质增效

#### 1. 财务管理规范高效

公司强化财务管控，印发实施《深房集团财务审批权限管理办法》、《深房集团专家咨询费管理办法》、《深房集团网上银行支付管理办法》和《差旅费管理办法（修订）》等制度，财务管理制度化体系更加完善；加强与合作银行沟通，有效加快销售资金回笼；通过银行结构性存款、协议存款等方式充分提高暂时闲置资金效益；严格控制期间费用支出，六项重点监控费用同比下降0.76%。

#### 2. 租金收入平稳增长

受经济下行的影响，面对退租、缩减租赁面积等情况日益多发的严峻租赁形势，公司想方设法稳客户、稳价格、抓催收，努力提高存量物业出租效益，超额完成年度租赁任务。

#### 3. 遗留问题处理有新的进展

公司加大历史遗留问题处理力度，年内9宗诉讼取得胜诉生效裁决，历年胜诉裁决共5宗案件进入执行阶段。

#### 4. 所属企业竞争能力持续增强

各所属企业努力开拓市场，狠抓经营，强化管理，提升服务，盈利水平稳中有升。

### （三）资产重组合规推进

2019年度，公司股票因重大资产重组处于停牌状态。公司会同重组相关各方持续推进重大资产重组尽调材料更新、补充审计、补充评估及重组相关材料数据更新等各项基础工作；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有序推进，公司分别于2019年3月13日和2019年12月13日与重组相关各方签署了《关于重组上市的合作协议之补充协议五》和《关于重组上市的合作协议之补充协议六》，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重组相关信息。

### （四）党建工作成绩显著

公司党委深入开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，充分利用党委中心组理论学习、党委第一议题学习、支部“两学一做”学习教育等载体，坚持一手抓学习、提高认识，一手抓问题、推动整改，把学习教育、调查研究、检视问题、整改落实贯穿主题教育全过程；持之

以恒地开展政治思想教育和廉洁从业教育，不断完善廉洁风险防控体系；持续推进“国企党建助社区”党建品牌项目，得到了省委、市委两级组织部的充分肯定；持续开展“送温暖”系列活动，慰问困难员工、困难党员、因病住院员工，积极参加广东扶贫济困日捐款、“旧衣义捐、传递温暖”衣物捐赠待社会公益活动；发挥群团组织作用，以足球、网球、羽毛球、瑜伽、乒乓球等兴趣小组活动为载体，积极开展各项企业文化活动，企业凝聚力和向心力不断增强。

#### （五）安全生产卓有成效

公司编制了《深房集团生产安全事故应急预案》，印发了《深房集团安全管理制度汇编》，安全管理的制度体系更加健全，规范性和可操作性明显提高。所属各企业根据要求完善更新了安全管理制度，并结合各企业行业特点进行了多次针对性的应急演练，公司系统连续多年未发生安全生产责任事故，安全生产形势平稳可控。

### 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	719,499,453.23	222,781,374.85	62.71%	-49.86%	-63.60%	-7.86%
商铺及车位	11,526,595.29	3,457,978.59	62.85%	614.12%	402.34%	11.83%
公寓	1,286,846,815.62	514,738,726.25	82.54%	710.40%	710.40%	-3.44%

### 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

具体详见《2019年年度报告全文》“第十二节 财务报告”中的“三、重要会计政策及会计估计”之“30、重要会计政策、会计估计的变更”。

**(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。