

证券代码：000029（200029）

证券简称：深深房 A（B）

公告编号：2018-018

# 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2017 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

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	陈继	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）82293000-4718	（86 755）82293000-4715	
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net	

### 2、报告期主要业务或产品简介

2017年，中国宏观经济形势在新常态下已从高速增长转入高质量增长的轨道，房地产市场在“房住不炒”的指导思想下，各项调控措施持续发力，调控效果逐步显现。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，但受项目开发进度影响，主业业绩在多年持续增长的态势下出现了周期性结构调整。

公司房地产开发和销售主要集中在深圳和汕头两地。深圳地区的翠林苑（传麒尚林项目

南区)和传麒景苑项目(原天居景田公寓项目)于2017年5月份全面封顶,目前尚在办理竣工验收相关事宜;汕头天悦湾一期于2017年12月15日完成竣工验收备案;传麒东湖名苑主体结构施工完成至第十层;各项目开发进度基本符合预期。深房传麒山项目基本售罄,传麒尚林项目全部售罄,翠林苑(传麒尚林项目南区)销售约30%,天悦湾一期住宅销售近20%。

### 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

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	1,345,912,605.09	2,352,023,528.43	-42.78%	2,163,365,575.33
归属于上市公司股东的净利润	184,988,512.42	311,567,386.94	-40.63%	301,129,840.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	181,588,638.91	303,613,457.72	-40.19%	300,963,536.83
经营活动产生的现金流量净额	-17,801,139.64	526,691,326.20	-103.38%	1,097,144,254.51
基本每股收益(元/股)	0.1829	0.3080	-40.62%	0.2977
稀释每股收益(元/股)	0.1829	0.3080	-40.62%	0.2977
加权平均净资产收益率	6.76%	12.53%	-5.77%	13.21%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	3,989,263,981.96	3,785,600,783.23	5.38%	4,179,937,120.75
归属于上市公司股东的净资产	2,828,242,120.98	2,643,860,443.09	6.97%	2,331,704,116.07

#### (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	272,038,375.78	459,268,606.25	233,287,425.63	381,318,197.43
归属于上市公司股东的净利润	34,621,550.04	102,605,051.80	12,356,333.26	35,405,577.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	34,426,151.00	102,653,895.11	12,359,686.56	32,148,906.24
经营活动产生的现金流量净额	-30,280,598.74	-67,420,098.45	-102,948,313.93	182,847,871.48

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							

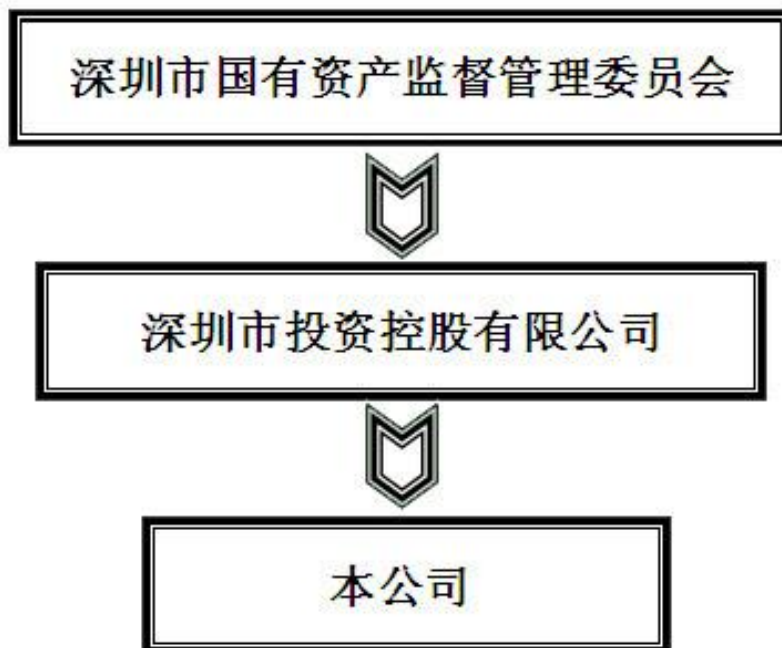
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262	0		
山金金控资本管理有限公司-山金金控稳健一号基金	境内非国有法人	1.02%	10,300,000	0		
卢志高	境内自然人	0.32%	3,246,949	0		
谭石庆	境内自然人	0.13%	1,286,701	0		
杨水莲	境内自然人	0.13%	1,273,700	0		
杨剑雄	境内自然人	0.12%	1,255,750	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.12%	1,165,500	0		
彭伟	境内自然人	0.11%	1,129,082	0		
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,109,300	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.10%	1,015,683	0		
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，公司房产合约销售额逾13亿元，实现营业收入134,591.26万元，同比下降42.78%；利润总额24,404.37万元，同比下降42.62%；归属于上市公司股东的净利润18,498.85万元，同比下降40.63%。截至2017年12月31日，公司归属于上市公司股东的净资产282,824.21万元，较上年同期增长6.97%。资产负债率32.32%，较上年末减少1.22个百分点。

### 2017年经营管理回顾

2017年对公司而言是不平凡的一年。房地产各项调控措施持续发力，资本市场非常关注的公司重大资产重组仍在持续，给全年的工作带来了巨大的压力和挑战。公司管理层把握定力，迎难而上，基本完成年度确定的主要经营指标和工作任务。报告期内公司各项经营管理工作稳定推进，员工队伍人心稳定，凝聚力持续增强，专业团队逐渐成熟，品牌效应不断显现；企业两个文明建设取得新的进步。

（一）公司基本面保持稳定。报告期内，受房地产市宏观调控及项目开发进度影响，公司主业业绩出现了周期性结构调整；公司资债状况良好，财务稳健，现金流充裕。

（二）资产重组工作有序推进。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的各项工作，包括交易各方的方案谈判、标的资产与交易对方的尽职调查、标的资产的审计评估、评估报告国资备案以及必要的监管沟通等相关工作；公司重视投资者关系管理，积极与投资者进行沟通，2017年3月10日专门召开了投资者网上说明会与投资者进行互动，回应投资者的各类问题，并在日常工作中积极回应投资者网上互动平台上提出的各种问题，公司始终与投资者关系较好的沟通，获得了大多数投资者的理解和支持。鉴于本次重大资产重组涉及深圳市国有企业改革，交易结构较为复杂，拟购买的标的资产系行业龙头类资产，资产规模较大，属于重大无先例事项，重组方案需跟监管部门进行沟通及进一步论证、完善。报告期内，公司严格按照监管规则要求及时办理延期复牌事项并披露相关信息，至少每五个交易日披露一次有关事项的进展情况，履行信息披露义务。

（三）主业开发基本达到计划目标。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，在建项目基本按计划推进；报告期内，公司翠林苑项目、传麒景苑项目于2017年5月封顶，天悦湾一期于2017年12月完成竣工验收备案，传麒东湖名苑项目因总包土方外运原因，工期适当延后。总体而言，公司各项目进度基本达到目标计划。

（四）房产销售整体平稳。公司努力开拓市场，增强房产销售适应能力。在调控政策持

续影响下，公司在深圳地区的项目销售情况较好，新推售的翠林苑项目取得了较好的业绩；在售的传麒山项目、传麒尚林项目别墅、商铺实现全面清盘；汕头地区推售的天悦湾项目、金叶岛和悦景东方剩余车位销售去化进度有所滞后。公司加强网签和客服工作，主动适应新政策，合同网签和备案工作正常开展，实现一次收楼率近95%。

（五）强化企业管理和运营。规范公司治理，不断完善制度体系，有序开展内部控制工作。强化财务管理，加快销售资金回笼，努力提高资金效益；狠抓预算管理，重点监控各项费用支出，重点监控费用同比下降15%。多渠道加大物业出租推广力度，严格执行租赁监管制度，出租率稳定在95%左右。抓好人力资源管理，加强专业培训。稳步推进“僵尸企业”出清工作；遗留诉讼案件取得突破。

（六）夯实所属企业发展能力。各企业突出主业，狠抓经营，努力开拓市场，强化管理，提升服务，盈利能力和盈利水平保持稳中有升的平稳发展态势。

（七）全面加强党建和企业文化建设工作。公司党委认真学习贯彻党的十九大精神，切实加强基层党建和党风廉政建设工作，坚决抓好党建“四大工程”，深入开展党风廉政建设，加强班子建设和干部队伍建设，落实“三会一课”制度，推行党员“五个一”学习教育，积极领导和开展各项企业文化活动，培育共同价值观，构建新型企业文化，不断增强企业凝聚力。

## 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	540,387,150.04	165,868,995.71	50.54%	-55.44%	-47.76%	7.28%
商铺	66,202,890.45	20,320,629.30	57.74%	-49.67%	-53.02%	7.78%

## 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

#### A、处置子公司

##### 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控 制权的 时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置投资对应的 合并报表层面享有该子公司 净资产份额的差额
深圳市深房小汽车出租有限公司	14,460,310.51	100%	转让	2017年 10月31 日	所有风险及报酬全部转移给购买方，不再承担任何权利和义务	701,825.85

#### B、其他原因的合并范围变动

本年度因深圳深房停车场有限公司于2017年2月6日完成清算，税务及工商信息均已注销，2017年度报表不再纳入合并范围内。

#### C、影响分析

一是由于小汽车出租公司经营规模较小，二是原已对深房停车场计提过长期投资减值准备，两家公司的减少对集团合并影响不大。