

证券代码: 000029(200029)

证券简称: 深深房 A(B)

公告编号: 2016-005

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2015 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

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	

二、报告期主要业务或产品简介

公司专注于住宅地产开发,坚持贯彻“精心谋划发展战略、精耕细作抓好主业经营、精打细算强化成本控制、精益求精提升管控水平”的经营战略,努力打造项目精品,品牌效应日益显现,经营效益稳步增长。报告期内公司深房传麒山、传麒尚林、汕头悦景东方三个项目全部竣工,翠林苑、天悦湾、景田三项目全面开工,传麒东湖名苑也完成了总承包招标,即将开工建设。

2015年中国房地产市场以促消费、去库存为总基调,供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升,但城市间分化加剧趋势未变,市场竞争仍然激烈。公司狠抓产品质量进度,及时调整营销策略,各项目开发销售进展顺利,主业开发经营进入了良性循环,主业结构平衡

和持续盈利能力有明显进步。

三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	2,163,365,575.33	2,132,311,222.93	1.46%	2,116,482,684.93
归属于上市公司股东的净利润	301,129,840.84	298,033,316.49	1.04%	228,268,271.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	300,963,536.83	297,166,883.74	1.28%	222,844,093.95
经营活动产生的现金流量净额	1,097,144,254.51	322,162,063.36	240.56%	194,953,683.40
基本每股收益（元/股）	0.2977	0.2946	1.05%	0.2256
稀释每股收益（元/股）	0.2977	0.2946	1.05%	0.2256
加权平均净资产收益率	13.21%	14.81%	-1.60%	13.05%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	4,179,937,120.75	4,375,098,314.05	-4.46%	4,215,099,296.67
归属于上市公司股东的净资产	2,331,704,116.07	2,161,537,401.78	7.87%	1,863,347,135.33

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	321,122,572.61	826,430,201.35	460,650,552.32	555,162,249.05
归属于上市公司股东的净利润	24,918,992.83	161,488,831.55	47,584,448.58	67,137,567.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,919,437.35	161,208,719.55	48,001,073.77	66,834,306.16
经营活动产生的现金流量净额	-21,091,779.41	476,978,723.36	347,789,579.83	293,467,730.73

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

四、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	71,731	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	76,765	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	

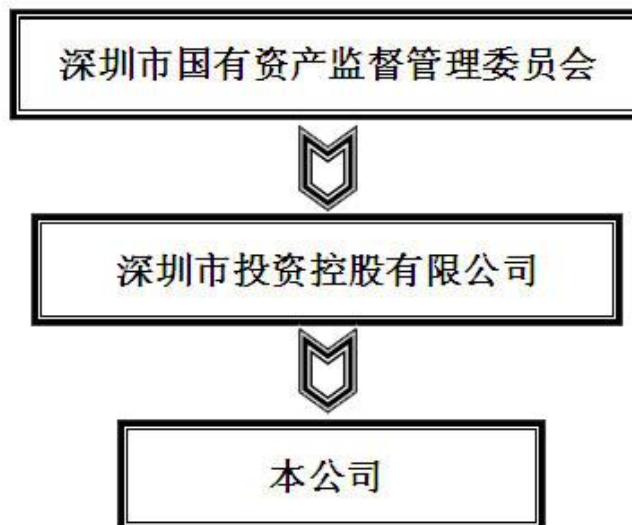
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262	0	
汤一丹	境内自然人	0.82%	6,350,000	0	
世纪证券有限责任公司	境内非国有法人	0.43%	4,411,700	0	
卢志高	境内自然人	0.38%	4,241,449	0	质押 2,724,402
周启佳	境内自然人	0.34%	2,339,009	0	
陈建新	境内自然人	0.18%	2,216,700	0	
中国建设银行—华富竞争力优选混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.14%	1,430,000	0	
诺安基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托诺安基金公司股票型组合	境内非国有法人	0.12%	1,275,400	0	
许艺桥	境内自然人	0.11%	1,234,100	0	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.11%	1,165,500	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 2 和第 5 位的股东全部为信用账户持股，排名第 4 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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年是公司十二五规划的收官之年，公司上下同心协力，克服困难，两个文明建设成绩显著：主业开发能力得到明显的提升，利润水平已实现连续七年增长，并保持良好的发展态势；员工队伍人心思进，凝聚力不断增强，专业团队日趋成熟，品牌效应日益显现。

报告期内公司实现营业收入216,336.56万元，同比增长1.46%；营业利润40,968.32万元，同比增长2.56%；利润总额40,990.49万元，同比增长2.31%；归属于上市公司股东的净利润30,112.98万元，同比增长1.04%。截至2015年12月31日，公司归属于上市公司股东的净资产233,170.41万元，较上年同期增长7.87%。

2015年经营管理回顾

(一) 公司基本面持续改善。报告期公司经营业绩取得新的进步，2015年中期在弥补历史亏损后实施中期分红，公司资债结构合理，财务状况良好，现金流充裕。第三季度，深深房被纳入“恒生深港指数”和“恒生深港房地产指数”成份股。

(二) 主业管控能力不断提升。公司进一步完善了开发管理体系，打造规范高效招标体系，重视安全生产，加强成本控制，报告期内公司深房传麒山、传麒尚林、汕头悦景东方三个项目全部竣工，翠林苑、天悦湾、景田三项目全面开工，传麒东湖名苑也完成了总承包招标，即将开工建设。公司提升信息化管理水平，实现了项目建设管理信息化管控。

(三) 房产销售进展顺利。公司关注政策及市场动态，及时调整营销策略，深房传麒山、传麒尚林项目高层基本售罄，别墅和商铺销售进展顺利，悦景东方和金叶岛尾盘销售进度符合预期。

(四) 所属企业经营业绩全面完成经营任务。各所属企业狠抓经营，加强管理，提升服务水平，努力开拓市场，盈利水平有所提升，经营业绩取得新进步，全面完成预算指标。

(五) 不断加强专业化团队建设。公司积极弘扬绩效论英雄的绩效文化、遵章守纪的纪律文化、廉洁从业的廉政文化、勤奋敬业的勤勉文化，持续实施“精英人才、卓越团队”计划，广开门路招揽人才，不拘一格使用人才，加强专业化培训，致力于打造高水平专业化团队。

(六) 企业文化建设成效显著。公司积极开展参与各项企业文化活动，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	1,267,905,057.00	279,388,625.28	39.98%	-10.64%	-19.12%	-1.84%
商铺	18,977,155.00	9,240,155.59	63.09%	-66.96%	-59.31%	4.35%
仓库	165,000,000.00	97,099,016.09	91.20%	100.00%	100.00%	0.00%

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

六、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。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用