

证券代码: 000029(200029)

证券简称: 深深房 A(B)

公告编号: 2017-018

# 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

## 2016 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

2016年,中国房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程,全年成交规模创历史新高,但城市间分化加剧趋势未变,市场竞争仍然激烈;国庆前后,各地政府密集出台调

控政策，四季度市场走势渐趋平稳。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，经营效益稳步增长，主业开发经营进入了良性循环。

公司房地产开发和销售主要集中在深圳和汕头两地。深圳地区的翠林苑和天居景田公寓项目已进入主体施工阶段，传麒东湖名苑正在进行基坑施工；汕头天悦湾已于2017年1月9日举行了封顶仪式；各项目开发进度基本符合预期。深房传麒山项目基本售罄和传麒尚林项目仅剩少量尾盘，天悦湾一期住宅自2016年国庆开盘以来已实现销售百余套。

### 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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	2,352,023,528.43	2,163,365,575.33	8.72%	2,132,311,222.93
归属于上市公司股东的净利润	311,567,386.94	301,129,840.84	3.47%	298,033,316.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	303,613,457.72	300,963,536.83	0.88%	297,166,883.74
经营活动产生的现金流量净额	526,691,326.20	1,097,144,254.51	-51.99%	322,162,063.36
基本每股收益（元/股）	0.3080	0.2977	3.46%	0.2946
稀释每股收益（元/股）	0.3080	0.2977	3.46%	0.2946
加权平均净资产收益率	12.53%	13.21%	-0.68%	14.81%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	3,785,600,783.23	4,179,937,120.75	-9.43%	4,375,098,314.05
归属于上市公司股东的净资产	2,643,860,443.09	2,331,704,116.07	13.39%	2,161,537,401.78

#### (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	332,573,819.86	765,313,149.82	646,575,128.32	607,561,430.43
归属于上市公司股东的净利润	31,138,409.00	103,622,712.51	102,114,004.00	74,692,261.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	31,099,423.53	96,222,162.57	101,810,300.34	74,481,571.28
经营活动产生的现金流量净额	127,807,035.61	298,360,945.15	124,933,785.65	-24,410,440.21

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

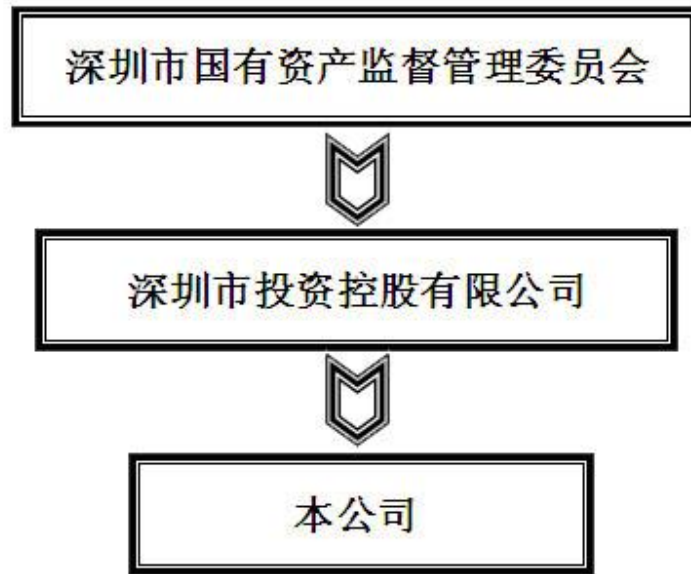
报告期末普通股股东总数	74,659	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	74,638	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262	0			
山金金控资本管理有限公司—山金金控稳健一号基金	境内非国有法人	1.02%	10,300,000	0			
卢志高	境内自然人	0.32%	3,246,949	0			
谭石庆	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

## (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	2016 年	2015 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

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

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 235,202.35 万元，同比增长 8.72%；利润总额 42,529.17 万元，同比增长 3.75%；归属于上市公司股东的净利润 31,156.74 万元，同比增长 3.47%。截至 2016 年 12 月 31 日，公司归属于上市公司股东的净资产 264,386.04 万元，较年初增长 13.39%。

## 2016 年经营管理回顾

2016 年是公司十三五规划的开局之年，对公司来说是一个转折之年。公司上下同心协力，

克服困难，经营管理工作再上新台阶，重大资产重组工作稳步推进，主业开发能力得到明显的提升，利润水平已实现连续八年增长，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；企业两个文明建设取得新的进步。

（一）公司基本面不断取得进步，经营业绩连续八年稳定增长。报告期内，公司经营业绩取得新的进步，实现“十三五”规划的开门红；公司资债结构合理，财务状况良好，现金流充裕。

（二）主业开发实现预期目标。公司进一步完善了开发管理体系，重视安全生产管理，强化成本控制；深圳地区的翠林苑和天居景田公寓项目已进入主体施工阶段，传麒东湖名苑正在进行基坑施工；汕头天悦湾一期已于2017年1月9日举行了封顶仪式。

（三）房产销售进展顺利。公司根据政策变化及时调整营销策略，加大别墅和商铺销售力度，各项目开发进度基本符合预期。深房传麒山项目基本售罄，传麒尚林项目仅剩少量尾盘，天悦湾一期住宅自2016年国庆开盘以来已实现销售百余套。

（四）企业管控能力提升。规范公司治理，不断完善制度体系，有序开展内部控制工作；细化财务管理，加快销售资金回笼，狠抓预算管理，重点监控各项费用支出；诉讼案件处置工作取得明显进展；加强人才队伍建设和业务培训，提高专业水平。

（五）所属企业全面完成经营任务。各所属企业进一步加强管理，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。

（六）党建、企业文化建设力度加大。公司党委切实加强基层党建和党风廉政建设工作，深入开展“两学一做”学习教育，积极倡导、支持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，企业凝聚力不断增强。

（七）资产重组工作稳步推进。公司自2016年9月14日股票停牌以来，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》，停牌期间，公司严格按照有关法律法规的规定和要求，定期披露进展情况。公司已完成中介机构选聘，员工权益保障方案已获公司职工代表大会审议通过，目前正在积极推进尽职调查、审计、评估以及相关方案拟订、谈判等相关工作。鉴于本次重组拟购买的资产规模较大，交易结构较为复杂，在收购的资产规模及范围等方面具有一定的特殊性，属于重大无先例事项，公司已召开网上投资者说明会，向深圳证券交易所申请股票继续延期复牌并于2017年3月14日批露了延期复牌公告。

## 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	1,212,599,201.90	317,502,587.96	43.26%	-4.36%	13.64%	3.28%
商铺	131,525,593.85	43,250,400.43	49.96%	593.07%	368.07%	-13.13%

## 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。