



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co., Ltd

证券代码：000029、200029

证券简称：深深房A、深深房B

（公告编号：2016-017）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 年报问询函复函公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（下称“公司”）于 2016 年 5 月 18 日收到深圳证券交易所（以下简称“深交所”）出具的《关于对深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2016]第 197 号）（下称“问询函”），现根据问询函的要求，对照深圳证券交易所《行业信息披露指引第 3 号》第五条规定，对公司 2015 年年度报告补充披露如下：

《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》之“第五条”规定：上市公司应当在年度报告的“管理层讨论与分析”中披露下列反映行业特征的信息：

一、与房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况，公司主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况，并说明其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响；

公司答复：

报告期内，宏观经济形势面临下行压力，房地产行业在一线城市及其他城市之间呈现两级分化态势，全国面临去库存化压力。公司房地产开发和销售主要集中在深圳和汕头两地，其中深圳地区销售收入及赢利占比九成以上，销售情况较好，未来去库存压力主要在汕头地区，但其销售收入和赢利比重较小，因此对公司未来经营业绩和赢利



能力影响较小。

二、公司的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势；

公司答复：

作为深圳市最早的房地产上市公司之一，本公司在深圳具备 30 多年房地产开发的历史。公司专注于住宅地产开发经营，努力打造专业化、高素质开发团队，持续完善项目开发管理制度和管控流程，主业运营能力不断增强，核心竞争力持续提升。报告期内公司重点项目聚焦深圳和汕头两地，深房传麒山、深房尚林花园、汕头悦景东方三个项目全部竣工。公司狠抓产品质量和进度，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，截至本报告期，公司营业收入及利润已实现连续七年增长，并于 2015 年半年度实施了利润分配；2015 年第三季度公司被纳入“恒生深港指数”和“恒生深港房地产指数”成份股；2015 年公司还被评为“广东省最佳诚信企业”和“五星级文明守法租赁单位”。

三、公司的房地产储备情况。公司应当披露报告期新增和累计持有的待开发土地面积、计容建筑面积、区域分布等。涉及一级土地开发的，应按项目披露规划平整土地面积、所处位置、收入分成比例等；

公司答复：

报告期内 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日期间，公司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)
传麒东湖名苑	深圳	5,890	34,073
汕头天悦湾二期	汕头	33,362	127,661
合计		39,252	161,734

注：本公司房地产项目未涉及一级土地开发。



四、公司的房地产开发情况。公司应当区分不同业态、地区披露报告期主要的新开工项目、在建项目、竣工项目的权益比例、占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积等，公司应当披露主要项目的预计总投资金额、实际投资金额等。涉及一级土地开发的，应披露报告期主要项目的平整土地面积、累计已平整土地面积、收入分成比例等；

公司答复：

报告期内本公司新开工的主要房地产项目主要有翠林苑（深房尚林项目南区）、天居景田公寓，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）	实际投资金额（万元）
翠林苑	深圳	住宅	新开工	100%	16,424.29	60,450	0	50,000	15,096
天居景田公寓	深圳	公寓	新开工	49%	4,243.34	42,412	0	11,000	4,929
汕头天悦湾一期	汕头	住宅	新开工	100%	31,167.50	153,578.51	0	78,730	38,707

注：1. 本公司房地产项目未涉及一级土地开发。

2. 上表中实际投资金额为截至 2015 年 12 月 31 日之累计实际投资金额。

五、公司的房地产销售情况。公司应当区分不同业态、地区披露报告期主要在售项目的权益比例、可供出售面积、预售面积、结算面积等。涉及一级土地开发的，应按项目披露报告期一级土地开发收入、相关款项回收情况等；

公司答复：

报告期本公司房产项目销售情况如下：

序号	项目名称	产品类别	权益比例	区域	年初可供销售面积（M ² ）	本年实际销售面积（M ² ）	结算面积（M ² ）
1	深房传麒山	住宅	100%	深圳	61,917	48,303	39,457
		商铺	100%	深圳	3,433	912	405
		小计	100%	深圳	65,351	49,215	39,862
2	深房尚林花园	住宅	100%	深圳	57,157	31,830	29,193
		商铺	100%	深圳	2,984	430	0
		小计	100%	深圳	60,141	32,260	29,193
3	文锦仓库	仓库	100%	深圳	6,855	6,855	6,855



4	汕头悦景东方	住宅	100%	汕头	12,213	5,109	3,417
总 计					270,051	174,914	148,382

注：本公司房地产项目未涉及一级土地开发。

六、公司的房地产出租情况。公司应当区分不同业态、地区披露报告期主要出租项目的权益比例、楼面面积、出租率等；

公司答复：

报告期本公司主要物业出租情况如下：

单位：M²

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	59,586.24	52,904.48	89%	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		115,283.62	108,601.86				

七、公司应当区分不同业态、地区披露报告期主要项目的营业收入、营业成本、毛利率等财务数据；

公司答复：

1、占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	145,188	78,252	46.10%	-1.66%	-7.86%	3.63%
工程施工	51,890	49,071	5.43%	6.29%	6.40%	-0.09%
分产品						
住宅	126,791	76,100	39.98%	-10.64%	-7.82%	-1.84%
商铺	1,898	700	63.09%	-66.96%	-70.45%	4.35%
仓库	16,500	1,452	91.20%	100.00%	100.00%	0.00%
分地区						
广东省	214,364	136,047	36.53%	1.03%	-1.74%	1.80%



2、报告期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（%）
深房传麒山	深圳	82,301	52,810	29,491	35.83
深房尚林花园	深圳	40,893	20,455	20,438	49.98
汕头悦景东方	汕头	2,859	2,215	644	22.53
合计		126,053	75,480	50,573	40.12

八、公司应当按融资途径（如银行贷款、票据、债券、信托融资、基金融资等）披露报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等；

公司答复：

1、商业承兑汇票

项 目	年末余额（万元）
商业承兑汇票	1,866
质押借款	11,842

截止 2015 年 12 月 31 日，已贴现未到期的商业承兑汇票为人民币 1,866 万元，相关质押借款的余额为人民币 1,866 万元。如该商业承兑汇票到期未能承兑，银行有权要求本公司付清未结算的余额。由于本公司仍承担了与这些商业承兑汇票相关的信用风险等主要风险，本公司继续全额确认应收票据的账面金额，并将因转让而收到的款项确认为质押借款 11,842 万元。

2、银行借款

编号	融资类别	借款期限	币别	金额（万元）			用途	利率区间（%）
				授信	提款	年末剩余本金		
1	银行借款	1 年	RMB	2,500	2,500	2,500	短期信用借款	5.8-6.2
2	银行借款	3-5 年	RMB	76,000	76,000	54,020	中长期借款	4.9-6.1



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co., Ltd

3	银行借款	10 年	RMB	6,000	6,000	1,076	按揭借款	4.41
合计			RMB	84,500	84,500	57,596		

九、公司应当结合房地产宏观环境及公司经营情况，分析披露发展战略和未来一年的经营计划。包括但不限于计划增加土地储备情况、计划开工情况、计划销售情况、相关融资安排等。

公司答复：

2015 年是公司十二五规划的收官之年，公司较好地完成了规划期内的各项任务，实现了预期的赢利目标。2016 年是国家十三五规划的开局之年，宏观经济政策坚持稳中求进，但经济下行压力较大，房地产市场两级分化，为此，公司以精心谋划发展战略、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，加快项目建设和销售，努力提高专业化水平和品牌影响力，谋求公司稳定发展。

2016 年，公司暂无土地储备计划；计划开工建设的项目为汕头天悦湾二期项目，详见 2015 年度报告之“拟开发产品”；2016 年计划销售的项目为传麒山剩余别墅和商铺、传麒尚林剩余别墅项目和商铺，汕头地区金叶岛尾盘、悦景东方项目、天悦湾项目。2016 年公司暂无重大融资计划。2016 年经营计划详见 2015 年年度报告之“公司未来发展展望”部分。

特此公告。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2016 年 5 月 25 日