

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2019年度董事会工作报告

2019年，公司董事会认真履行《公司法》、《公司章程》等法律、法规赋予的职责，持续努力提高公司治理水平，严格执行股东大会各项决议，确保董事会规范、高效运作和审慎、科学决策，促进公司稳定持续发展。全体董事勤勉尽责，严格按照有关规定履行报告义务和信息披露义务，并保证报告和披露的信息真实、准确、完整。

一、公司经营情况

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。

二、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、党委会第一议题学习、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”衣物捐赠等社会公益活动；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。

三、董事会日常工作情况

（一）董事会会议情况及决议内容

2019年度，董事会共召开了5次会议，均为现场会议，分别就定期报告、制订《财务审批权限管理办法》、使用自有资金投资结构性存款、变更会计师事务所、变更董事和副总经理离任、召开临时股东大会等相关事项做出决议并及时对外披露。

序号	会议时间	会议届次	审议议案
1	2019年3月28日	第七届董事会第四十四次会议	1、《2018年年度报告及摘要》； 2、《2018年度董事会工作报告》； 3、《2018年度财务决算及利润分配预案报告》； 4、《2018年度内部控制自我评价报告》； 5、《2018年度独立董事履职情况报告》； 6、《关于使用自有资金投资结构性存款的议案》； 7、《关于召开2018年年度股东大会的议案》。
2	2019年4月18日	第七届董事会第四十五次会议	《2019年第一季度报告》全文及摘要
3	2019年8月20日	第七届董事会第四十六次会议	1、《2019年半年度报告》全文及摘要； 2、《关于制订〈财务审批权限管理办法〉的议案》。
4	2019年10月29日	第七届董事会第四十七次会议	1、《2019年第三季度报告》； 2、《关于变更会计师事务所的议案》； 3、《关于使用自有资金投资结构性存款的议案》； 4、《关于召开2019年第一次临时股东大会的议案》。
5	2019年12月24日	第七届董事会第四十八次会议	1、《关于变更董事的议案》； 2、《关于副总经理离任的议案》； 3、《关于召开2020年第二次临时股东大会的议案》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2019年度，公司共召开了2次股东大会，董事会依照《公司法》和《公司章程》有关规定，认真执行了股东大会的各项决议。

（三）董事会各专业委员会履职情况

董事会各所属委员会积极、高效地开展工作，为董事会的科学决策提供了有力保证，相关情况说明如下：

1、董事会审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会积极推进公司年度审计及相关工作的开展，对公司年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、变更会计师事务所、会计师事务所管理意见书、内部控制审计、关联方资金往来及担保等事项进行审议，与年审注册会计师保持了充分和必要的沟通。报告期内，审计委员会召开四次会议，审阅公司财务报表及年审注册会计师出具的初步审计结果并发表了意见，对公司变更会计师事务所发表了意见。

2、董事会薪酬与考核委员会履职情况

2019年3月28日对2018年年度报告中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况发表了审核意见。

3、董事会提名委员会履职情况

2019年12月24日对公司变更董事发表了审核意见。

四、未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

展望2020年，突发新冠肺炎疫情在短期内加大了国内经济下行压力，但从长期来看，中国经济具有超强的发展韧性，疫情所造成的经济短期波动会逐渐减弱并回归到经济发展的一般趋势，国内经济稳中向好、长期向好的基本趋势不会改变。房地产行业短期内受疫情影响较大，房地产企业业绩承压，但随着对冲疫情影响的各类刺激政策落地生效，房地产行业年初“反常态势”将得到改善；总体来看，全年国家对“房住不炒”的定位以及“稳地价、稳房价、稳预期”目标预计仍将保持不变。2019年深圳中长期规划利好不断，加上年末楼市政策的局部调整，引发了市场的持续关注并刺激了成交的增长，预计2020年深圳房地产市场总体仍将继续保持平稳发展。

（二）公司发展战略

公司将积极适应宏观经济发展的“新常态”、寻找房地产行业的新机遇，充分利用十二五规划期间快速发展的有利基础，坚持稳中求进、持续发展的理念，继续围绕建设有竞争实力的专业地产企业这个中心目标，加快现有土地和项目的开发建设、审慎寻找新的投资机会、恢复资本市场融资能力、大力推进改革创新和机制转换，不强求经营规模和盈利指标的高增长速度，但全力确保为股东创造合理而稳定的投资回报。

（三）可能面对的风险

虽然报告期内公司业绩再创新高，但仍存在一些亟待解决的问题：

一是受资产重组影响，近几年未新增开发储备用地，公司持续经营性面临重大挑战；重组工作久拖不决，公司核心专业技术人才有所流失，员工队伍观望情绪渐浓；

二是经济发展方式转变和住房制度变革提高了行业领先企业的竞争优势，加速了优胜劣汰进程，房地产行业集中度日益提高，优势企业占有率不断提升。公司房地产开发管控所涉及到的设计、施工、成本控制、营销、后期服务等核心竞争能力还有待进一步提升；

三是突发新冠肺炎疫情给公司主业及所属企业正常经营带来较大影响，公司一季度及上半年原有营销计划受到严重冲击，所属企业经营无法正常开展；公司年度营收和业绩目标的实现承压。

上述问题，公司将高度重视，积极采取有效措施加以解决。

（四）经营计划

公司2020年工作的指导思想：坚持稳中有新、持续发展理念，努力抓好党建、党风廉政建设和企业文化建设，强化战略管理，聚焦房地产主业经营，全力做好安全生产和经营管理工作，积极谋划增加土地储备，不断提升管控水平，有效应对新冠肺炎疫情，有序推进重大资产重组，推动各项工作上水平上台阶，努力把公司打造成为具有行业竞争力的房地产上市企业。

围绕年度工作目标，2020 年公司将重点抓好以下四个方面的工作：

一是聚焦主业经营，努力提升公司行业竞争力。强化战略管理，密切关注土地市场信息，积极探索项目开发新模式，多渠道实现新增开发用地、项目储备；全力推进公司在建项目建设，把好项目建设的进度、质量和安全关；密切关注研究市场变化和政策动向，全力推进项目销售，确保年度销售目标顺利完成；持续优化管控制度和流程，继续抓好人才队伍建设，全面提升公司主业开发能力。

二是有序推进重大资产重组。密切关注资本市场和监管政策的动向，努力加强与监管机构的沟通和与交易相关各方的协同配合，合规推进重大资产重组进程，严格按照监管规则要求履行信息披露义务，耐心细致地做好投资者关系管理，维护公司在资本市场的良好形象；做好重组期间的员工队伍稳定工作，保障企业正常运营和原定工作目标的落实。

三是全力抓好疫情防控和安全生产。强化保障，积极应对，努力抓好项目建设、出租物业、办公场所等各方面的安全，妥善降低新冠疫情对生产经营的影响，避免发生安全生产责任事故，为实现全年经营目标创造良好条件。

四是努力抓好党建、党风廉政建设。深入学习贯彻习近平新时代中国特色社

会主义思想，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，全面落实上级党委决策部署，发挥国有企业党委把方向、管大局、保落实的领导作用，将党的领导融入公司治理，引领企业高质量发展。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2020年3月14日