

证券代码: 000029 (200029)

证券简称: 深深房 A (B)

公告编号: 2021-006

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2020 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。

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

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 2020 年 12 月 31 日总股本 1,011,660,000 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.87 元(含税),送红股 0 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	罗毅	洪璐	
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) 82289517	(86 755) 82297977	
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net	

2、报告期主要业务或产品简介

2020年,中央继续坚持稳地价、稳房价、稳预期,在“房住不炒”定位的主基调下秉承“因城施策”的理念,城市之间和城市区域之间分化态势加剧。一线城市领跑,珠三角、长三角城市群表现抢眼。与此同时,中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性,加快建立房地产金融长效机制,下半年房地

产金融监管整体呈现逐渐收紧态势。

公司专注于住宅地产开发，报告期项目主要集中在深圳和汕头两地。深圳地区的传麒东湖名苑项目已于2019年底竣工并开始办理入伙交付，累计销售率约80%；翠林苑项目销售率约95%。汕头地区的天悦湾项目二期工程于2020年6月底实现各栋主体封顶，公共部位装修基本完成；一期累计销售约70%。

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：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	1,615,009,713.88	2,548,740,319.49	-36.63%	2,175,187,242.60
归属于上市公司股东的净利润	290,229,772.23	552,452,307.59	-47.47%	503,498,831.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	253,595,334.11	524,204,812.66	-51.62%	490,490,702.80
经营活动产生的现金流量净额	285,164,013.17	603,607,724.75	-52.76%	1,062,567,405.59
基本每股收益（元/股）	0.2869	0.5461	-47.46%	0.4977
稀释每股收益（元/股）	0.2869	0.5461	-47.46%	0.4977
加权平均净资产收益率	7.81%	15.90%	-8.09%	16.35%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	4,936,916,746.74	4,909,669,536.09	0.55%	4,665,891,514.25
归属于上市公司股东的净资产	3,797,512,488.22	3,666,874,569.99	3.56%	3,332,259,641.39

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	256,842,391.67	339,416,103.73	621,402,307.38	397,348,911.10
归属于上市公司股东的净利润	28,114,908.77	69,160,076.95	101,565,292.91	91,389,493.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,075,623.63	57,108,647.36	101,225,798.44	67,185,264.68
经营活动产生的现金流量净额	-435,258,963.67	223,016,165.08	309,652,617.04	187,754,194.72

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	74,276	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	74,556	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							

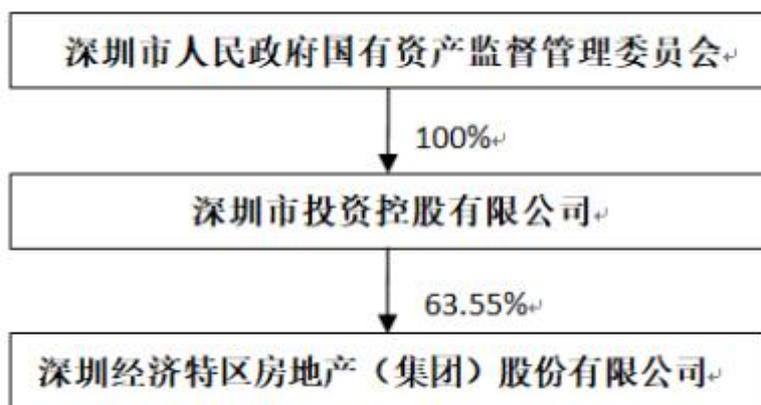
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262			
孙珑展	境内自然人	0.14%	1,464,248			
杨水莲	境内自然人	0.14%	1,412,900			
谭石庆	境内自然人	0.13%	1,286,701			
杨剑雄	境内自然人	0.12%	1,255,750			
深圳市宝安松岗华美实业公司	境内非国有法人	0.12%	1,205,096			
段卫平	境内自然人	0.12%	1,190,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.12%	1,165,500			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.11%	1,117,641			
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,109,300			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，深圳市投资控股有限公司与其他股东之间不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人，未知其余股东之间是否存在关联关系以及是否属于《上市公司收购管理办法》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 位的股东和排名第 6 位的股东全部为信用账户持股。					

(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

2020年,公司生产经营态势保持平稳,营业收入和利润总额均超额完成年度计划。报告期,公司实现营业收入161,500.97万元,同比减少36.63%;实现归属于母公司股东的净利润29,022.98万元,同比减少47.47%。截至报告期末,归属于母公司股东的所有者权益379,751.25万元,较期初增长3.56%。

2020年,新冠肺炎疫情突发并在全球范围内持续蔓延,全球经济遭遇大萧条以来最严重的衰退,房地产市场整体延续了“房住不炒”定位。面对复杂严峻的宏观经济形势和激烈的市场竞争,在控股股东的关心支持下,公司领导班子迎难而上、承压前行,统筹兼顾疫情防控和经营管理,抓紧抓实抓细各项工作,带领全体员工克服疫情冲击和重组终止的不利影响,取得了较好的成绩。一年来的主要工作情况如下:

(1) 疫情防控卓有成效

新冠肺炎疫情爆发后,公司深入贯彻深圳市委、市政府、市国资委有关疫情防控工作部署,迅速成立疫情防控领导小组,全面落实有关疫情防控和复工复产要求,将防疫工作常态化。报告期,全体员工、所属物业公司运营管理的27个小区和其他商业物业、海燕酒店均未出现群体性感染事件;同时公司本部及所属企业全年维持正常生产经营,切实做到防疫、生产两不误。

(2) 主营业务稳中有新

项目建设扎实推进。汕头地区天悦湾二期工程于2020年6月实现各栋主体封顶,公共部位装修基本完成;深圳地区传麒尚林项目富仙路、仙中路道路工程于2020年12月完成竣工验收并通车,传麒东湖名苑项目景观绿化、人防工程验收整改工程等均顺利完成。

销售能力显著提升。深圳地区传麒东湖名苑、翠林苑项目实现销售面积近2万平方米,超额完成年度销售任务;汕头地区天悦湾项目一期累计销售约70%;公司密切关注市场动态,及时调整营销策略,创新营销方式,增收降费效果显著;多措并举保障合同网签和备案工作正常开展,全年深圳地区一次收楼率近95%,汕头地区一次收楼率达91%。

(3) 经营管理提质增效

公司治理日益规范。为明确党组织在公司法人治理结构中的法定地位,2020年6月公司完成章程修订,将党建工作正式写入章程;报告期内,董事长、监事会主席新老更替,4名非独立董事、2名独立董事、1名监事、总经理、1名副总经理、财务总监和董事会秘书完成变更;2020年5月公司再次实施现金分红,现金分红实现常态化。

财务管理规范有效。加强与合作银行沟通,有效回笼房产销售资金;在确保运营资金需求的前提下,充分提高闲置资金效益;强化预算执行,重点监控费用同比下降25%。

物业出租彰显担当。在新冠肺炎疫情和经济下行双重冲击下,公司以客户需求为中心,尽全力保存量、提增量、挖潜量,租赁收入超年度任务目标。报告期内,为响应政府抗疫号召,公司勇担社会责任,共减免租户租金1,800余万元。

成本管控日趋完善。报告期共完成预算编制（含签证）43份，累计预算金额核减率达19.64%；完成龙岗街道富仙路、仙中路2个市政工程复工补充协议的预算编制、审核和合同签订，审定价核减率达23.30%。

安全生产常抓不懈。报告期，公司成立安全生产提升领导小组，全面落实安全生产主体责任；持续优化安全生产管理体系，编制安全生产专项工作方案；强化安全隐患排查治理，筑牢安全生产防线，增强全员安全意识，全年共开展安全生产检查100余次，组织安全知识相关培训50余次。报告期内实现全年安全零事故。

（4）重大资产重组终止

因筹划重大资产重组，公司股票自2016年9月14日开市起停牌。股票停牌期间，公司与交易各方保持紧密沟通，持续努力做好尽职调查、审计、评估等各项基础工作，及时履行所需的决策程序和信息披露义务。基于目前市场环境等原因，现阶段继续推进重大资产重组的条件尚不成熟，为切实维护公司及全体股东利益，经公司审慎研究并与交易各方友好协商，决定终止筹划重大资产重组事项，公司股票于2020年11月9日复牌。

（5）党建工作从严从实

公司坚决贯彻党要管党、从严治党要求，全面加强政治建设，强化党建工作主体责任，有序推进党建和企业文化建设各项工作。一是积极开展主题教育学习，坚持落实“第一议题”学习，推动理论中心组学习常态化制度化；二是深入开展党建品牌建设，深化深物“1+6”一核多元联动治理模式，形成了党建引领、多元参与、融合共治的小区治理新格局；三是积极组织系统党员志愿者和群众义工参加嘉北社区志愿服务活动，增强了员工的社会责任感；四是不断加强企业文化建设，持续开展丰富多彩的员工兴趣小组活动，不断增强企业凝聚力和向心力。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
---------	------	--------	-----------------------	-------------------------	--------	------	-----------	----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
汕头新峰大厦	0.59	2.66	2.66
总计	0.59	2.66	2.66

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
汕头	天悦湾二期	潮阳区	主体结构施工	100.00%	2018年10月01日	95%	95.00%	33,362	127,770			65,485	49,829

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积(m ²)	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
深圳	翠林苑	龙岗区	现楼	100.00%	60,111	56,137	52,020	1,326	4,548	51,911	3,484	11,540

深圳	传麒东湖名苑	罗湖区	现楼	100.00%	55,727	32,857	26,169	18,647	123,429	18,866	14,116	86,001
汕头	天悦湾一期	潮阳区	现楼	100.00%	153,470	160,372	99,496	30,298	15,776	76,993	34,040	17,900
汕头	天悦湾二期	潮阳区	预售	100.00%	127,770	137,059	1,235	1,235	746			

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
房地产大厦	深圳	商业	100.00%	3,413.88	3,413.88	100.00%
国商大厦北座	深圳	商业	100.00%	4,819.71	4,819.71	100.00%
海燕大厦	深圳	商业	100.00%	22,475.47	22,475.47	100.00%
深房广场	深圳	写字楼	100.00%	61005.82	37088.88	60.80%
深房广场裙楼	深圳	商业	100.00%	19896.3	10327.14	51.90%
文锦花园	深圳	商业	100.00%	3,531.60	3,531.60	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

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	1,157,620,917.61	347,286,275.28	66.54%	60.89%	55.89%	3.83%
商铺及车位	790,476.20	237,142.86	63.23%	-93.14%	-93.14%	0.38%
公寓	0.00	0.00	0.00%	-100.00%	-100.00%	-82.54%

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

营业收入、归属于上市公司普通股股东的净利润总额较上年同期下降的原因主要是报告期内房地产在售项目减少，且无新增在建、在售项目。

6、面临退市情况

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

具体详见《2020年年度报告全文》“第十二节 财务报告”中的“三、重要会计政策和会计估计”之“31、重要会计政策和会计估计变更”。

(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。