

A12 信息披露 | Disclosure

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	内容及原因
朱自忠	董事长	亲自出席董事会

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
无	无	无	无

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

不适用 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2019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1.65元（含税），送红股0股（含税），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	深圳深房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	董秘会秘书处	证券事务代表	
姓名	唐小平	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	(06 755) 82294024	(06 755) 82294024	
电话	(06 755) 82293000-4715	(06 755) 82293000-4715	
电子信箱	tangxiaoping009@126.com	sgpt@163.net	

2. 报告期主要业务或产品简介

2019年，房地产市场在以稳为主的房地产调控政策基调下，全国商品房成交面积增速继续放缓，长三角、粤港澳大湾区受城市发展区域规划利好因素影响，需求支撑度较高。

公司专注于住宅地产开发，目前项目主要集中在深圳和汕头两地。深圳地区的传麒苑项目室内精装修工程2019年1月完工，报告期内已实现销售清盘并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。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	2,548,740,313.49	2,175,187,242.60	17.17%	1,345,912,605.00
归属于上市公司股东的净利润	552,452,307,579	503,498,831.60	9.72%	184,988,512.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	524,204,812,666	490,490,702.80	6.87%	181,588,638.91
经营活动产生的现金流量净额	603,607,724,75	1,062,567,-43.19%	-17,801,139.64	405,539
基本每股收益(元/股)	0.0463	0.0477	9.72%	0.01829
稀释每股收益(元/股)	0.0463	0.0477	9.72%	0.01829
加权平均净资产收益率	15.90%	16.35%	-0.45%	6.76%
2019年末	2018年末	本年比上年同期增减		2017年末
总资产	4,909,669,530.00	4,668,891,614.25	5.22%	3,999,263,961.96
归属于上市公司股东的净资产	3,666,674,569.99	3,332,259,641.39	10.04%	2,826,242,120.98

(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	424,636,370,03	626,802,431.74	626,161,795,95	646,240,760,94
归属于上市公司股东的净利润	48,026,723,24	249,127,115.71	106,361,656,99	112,934,908,19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	48,006,572,77	238,810,381.76	105,876,740,20	96,334,902,68
经营活动产生的现金流量净额	217,157,204,59	489,518,040,61	366,240,434,19	434,367,269,54

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	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	报告期末前十名股东持股情况
76,443	76,443	
		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 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
		山金控资本管理有限公司—山金控稳健一号基金 境内非国有法人 10.02% 10,300,000
		卢志高 境内自然人 0.32% 3,246,949
		谭庆石 境内自然人 0.13% 1,286,701
		杨水莲 境内自然人 0.13% 1,273,700
		杨剑雄 境内自然人 0.12% 1,295,760
		中央汇金资产管理有限责任公司 国有法人 0.12% 1,165,500
		彭伟 境内自然人 0.11% 1,129,062
		吴浩源 境外自然人 0.11% 1,109,300
		GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED 境外法人 0.10% 1,015,683
		无

(2) 公司优先股股东总数及前10名股东持股情况表

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

深圳市国有资产监督管理委员会



深圳市投资控股有限公司



本公司



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前到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券金额(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	2019年	2018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

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25.49亿元，同比增长17.17%；利润总额7.32亿元，同比增长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。

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“房子不炒”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，主要经营指标再创新历史新高。

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“房子不炒”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，主要经营指标再创新历史新高。

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“房子不炒”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，主要经营指标再创新历史新高。

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“房子不炒”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，主要经营指标再创新历史新高。

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“房子不炒”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，主要经营指标再创新历史新高。

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“房子不炒”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，主要经营指标再创新历史新高。

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“房子不炒”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，主要经营指标再创新历史新高。

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“房子不炒”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，主要经营指标再创新历史新高。

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“房子不炒”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