

证券代码：000025、200025

证券简称：特力 A、特力 B

公告编号：2020-016

# 深圳市特力(集团)股份有限公司 2019 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

无

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 431,058,320 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.42 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	特力 A、特力 B	股票代码	000025、200025
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	祁鹏	孙博伦	
办公地址	深圳市罗湖区水贝二路特力大厦三楼	深圳市罗湖区水贝二路特力大厦三楼	
传真	(0755) 83989386	(0755) 83989386	
电话	(0755) 83989378	(0755) 83989339	
电子信箱	ir@tellus.cn	sunbl@tellus.cn	

### 2、报告期主要业务或产品简介

公司报告期内的主营业务是汽车销售、汽车检测、维修及配件销售；资源性资产管理；珠宝服务业务。

1、汽车销售、检测、维修及配件销售：报告期内，公司通过精细化管理，对控股子公司华日公司进行人员结构改革，减轻企业包袱，人力资源成本明显下降，为未来发展打下良好基础。同时通过全面强化市场拓展、通过保险联动引流、改造智慧展厅及客户休息区等基础设施等一系列措施，积极提升公司业绩。汽车销售方面，华日公司因本年推出亚洲龙和威尔

法两种中高端新车型，销量增加，实现汽车销售收入16,855万元，比去年同期增长37.89%。

2、资源性资产管理：2019年，受国内外经济发展增速放缓、经济形势复杂等不利因素影响，整个深圳市场租赁价格面临较大的下行压力，尤其是商业、厂房租赁价格呈下降趋势。同时受市场持续低迷等影响，珠宝行业经营者新开店意愿明显下降，加之水贝片区新开发的物业大量投入使用，公司在该片区持有的物业招商面临严峻的挑战。面对不利的形势，一方面公司通过加强管理，采用更加细致主动的经营手段，加大服务力度，做好大客户的维系，提前做好续租工作，努力确保出租率稳定。报告期内特力水贝珠宝大厦一期项目投入运营，塔楼、裙楼招商率达到90%以上，引进业内有较大影响力的商户入驻，确保了较高的招商质量。另一方面公司通过重新策划包装、整改部分老旧物业，提升老旧物业形象、价值，充分利用行业集群优势，探索公司业态布局，提高资源性资产管理水平。全年实现物业租赁及服务收入16,119万元，比去年同期增长72.17%。

3、珠宝服务业务：2019年，我国GDP增速放缓，经济下行压力加大。珠宝作为可选消费品，受经济低迷影响较大，上游珠宝商家因客户采购减少，资金流转缓慢，效益下降；在珠宝中下游，终端经营者新开店意愿明显下降、关店等止损措施速度加快；行业持续进行深度调整。报告期内，公司珠宝区域渠道平台项目四川珠宝公司通过深入发掘零售商客户，不断优化和完善现有业务模式，全力推进IT平台建设，完成供应链系统、零售系统、批发系统优化版本的测试、部署和试运行，完成运营管理系统主体开发工作。同时加强大数据中心基础工作的建设和数据的收集分析，并通过数据分析不断提升公司的风险控制能力，在风险可控的前提下开展业务。在珠宝行业整体形势下滑的背景下，四川珠宝公司为降低业务风险，主动采取多种措施确保经营稳定，全年实现珠宝业务收入19,338万元，比去年同期增长27.88%。

### 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（元）	571,072,893.90	414,238,778.96	37.86%	347,237,289.80
归属于上市公司股东的净利润（元）	219,669,708.47	86,924,058.72	152.71%	66,862,772.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	53,738,507.05	83,286,083.84	-35.48%	54,431,067.47
经营活动产生的现金流量净额（元）	78,911,353.03	-6,574,979.97		-2,093,068.05
基本每股收益（元/股）	0.5096	0.2017	152.65%	0.2249
稀释每股收益（元/股）	0.5096	0.2017	152.65%	0.2249
加权平均净资产收益率	18.92%	8.63%	10.29%	7.20%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	1,645,782,144.03	1,658,295,531.00	-0.75%	1,403,314,594.42
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,270,965,296.02	1,050,209,537.35	21.02%	963,259,056.63

## (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	119,469,426.49	158,799,312.84	147,368,783.52	145,435,371.05
归属于上市公司股东的净利润	18,017,619.19	26,762,329.41	19,261,241.23	155,628,518.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,885,705.01	24,707,654.71	17,897,653.01	-4,752,505.68
经营活动产生的现金流量净额	2,986,868.23	24,447,191.07	30,534,366.60	20,942,927.13

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	52,691	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	48,656	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	
深圳市特发集团有限公司	国有法人	49.09%	211,591,621	0		0	
深圳远致富海珠宝产业投资企业(有限合伙)	境内非国有法人	17.89%	77,096,871	0		0	
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.41%	1,746,091	0		0	
中信银行股份有限公司一建信中证 500 指数增强型证券投资基金	其他	0.26%	1,119,075	0		0	
中国农业银行股份有限公司一中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.23%	1,007,224	0		0	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.19%	803,348	0		0	
左敏	境内自然人	0.13%	551,500	0		0	
李光鑫	境内自然人	0.11%	487,181	0		0	

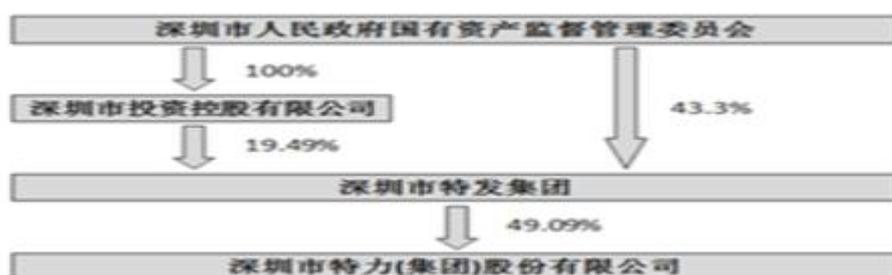
黄信昌	境内自然人	0.11%	463,565	0	0
何杏	境内自然人	0.10%	444,135	0	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东深圳市特发集团有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股股东是否属于一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东左敏通过信用交易担保证券账户持有本公司股票 551,500 股，通过普通证券账户持有本公司股票 0 股，合计持有 551,500 股。股东黄信昌通过信用交易担保证券账户持有本公司股票 463,565 股，通过普通证券账户持有本公司股票 0 股，合计持有 463,565 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

报告期内，特力集团在党委、董事会的正确领导下，在管理人员的通力合作和全体特力人的共同努力下，秉持“公、勤、拼、实”的奋斗者精神，优化资源配置，精耕现有业务，快速推进各项目落地，确保战略顺利实施。各项工作取得显著成效，全年营业收入和利润总额同比上年大幅提升，创近十年新高。

①特力珠宝大厦一期项目盛大开业，塔楼裙楼招商率均超过90%，引进业内有较大影响力的珠宝商入驻，提高了公司在行业内的知名度，大幅提高公司营业收入。

②特力金钻交易大厦即特力珠宝大厦二期项目顺利投入建设，在推进过程中合理把控政策，计容面积得到提升，目前已完成基坑与主体工程桩的施工。

③四川珠宝公司深入发掘零售商客户，不断优化和完善现有业务模式，建立健全风控体系，加强数据分析能力，用数据手段控制风险，稳定业务收入。

④为降低经营风险，对零售平台项目特力星光金尊公司进行了停止营业。

⑤双创基地项目落地，入驻企业、创业团队及个人共46家，目前尚在寻找创新项目，将继续提供增值服务，培育优质创新项目。

⑥深入探索珠宝第三方综合服务外延，在实践中探索创新的商业模式，完成特力宝库供应链项目投资审批，项目将打造集贵金属存储、黄金钻石供应链服务及第三方保管箱于一体的珠宝产业第三方增值服务平台，开展黄金供应链、钻石供应链、保管箱等业务。

⑦公司通过加强参股企业管理，督促部分参股公司实现未分配利润分红收回现金，适时退出参股企业兴龙公司，收到兴龙公司全部股权转让款，为公司重点项目夯实基础。

报告期内，公司实现营业收入57,107万元，比上年同期41,424万元增加15,683万元，增长37.86%，收入变动主要是：①本年特力水贝珠宝大厦一期全面投入运营致物业租赁及服务收入同比增加6,756万元，增长72.17%；②华日公司因本年推出亚洲龙和威尔法两种中高端新车型，销量增加，致汽车销售收入同比增加4,631万元，增长37.89%；③本年珠宝批发及零售业务规模扩大，收入同比增加4,216万元，增长27.88%。实现利润总额30,260万元，比上年同期9,055万元增加21,204万元，归属于母公司的净利润21,967万元，比上年同期8,692万元增加13,275万元，主要是股权转让收益同比增加。报告期内公司汽车销售收入、物业租赁及服务收入、珠宝服务收入均创近年新高，融资成本创历史新低。

## 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
汽车销售	168,551,160.58	11,895,544.13	7.06%	37.89%	112.18%	2.47%
汽车检测维修及配件销售	46,766,020.98	7,102,721.06	15.19%	-0.82%	-35.21%	-8.06%
物业租赁及服务	153,247,354.66	102,469,288.77	66.87%	78.71%	111.32%	10.81%
珠宝批发及零售	193,383,760.50	11,683,812.10	6.04%	27.88%	-0.20%	-1.70%

## 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

详见“报告期经营情况简介”

## 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

本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》，自2019年4月1日起对房屋建筑物和电子设备折旧年限进行调整，自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》，详见本公司同日于巨潮资讯网披露的《2019年度审计报告》，财务报表附注三“重要会计政策及会计估计”之(二十八)“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

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共16户，详见本公司同日于巨潮资讯网披露的《2019年度审计报告》，财务报表附注六“合并范围的变更”。本公司本年度合并范围较上年度相比增加子公司1户。