

证券代码: 000029 (200029)

证券简称: 深深房 A(B)

公告编号: 2019-059

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利,不送红股,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	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	
电话	(86 755) 82293000-4638	(86 755) 82293000-4715	
电子信箱	tangxiaoping0086@126.com	spg@163.net	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	1,251,337,802.57	1,317,541,631.35	-5.02%
归属于上市公司股东的净利润(元)	333,155,843.41	329,066,084.53	1.24%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损	322,865,954.53	329,143,873.10	-1.91%

益的净利润（元）			
经营活动产生的现金流量净额（元）	685,675,245.10	594,728,129.67	15.29%
基本每股收益（元/股）	0.3293	0.3253	1.23%
稀释每股收益（元/股）	0.3293	0.3253	1.23%
加权平均净资产收益率	9.81%	11.00%	-1.19%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	5,069,809,256.04	4,665,891,514.25	8.66%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,463,168,724.16	3,332,259,641.39	3.93%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	76,443	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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			
山金金控资本管理有限公司—山金金控稳健一号基金	境内非国有法人	1.02%	10,300,000			
卢志高	境内自然人	0.32%	3,246,949			
谭石庆	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%	1,255,750			
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%	1,129,082			
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			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未发现上述股东之间存在关联关系，也未发现上述股东属于《上市公司持股变动信息管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	排名第 4 位的股东全部为信用账户持股，排名第 3 位的股东部分为信用账户持股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(一) 报告期经营情况简介

2019年以来，面对国内外复杂多变的经济形势，中国经济运行延续了总体平稳、稳中有进的发展态势，主要宏观经济指标保持在合理区间，供给侧结构性改革持续推进，推动高质量发展；国内房地产市场持续调控，行业整体仍承受较大压力。公司在持续推进重大资产重组工作的同时，坚持精心谋划发展战略、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的经营管理思路，加大力度推进项目建设和销售，谋求公司持续稳定发展。

报告期内，公司上下一心，团结协作，稳步推进项目建设，实现营业收入12.51亿元，同比减少5.02%；利润总额4.46亿元，同比增长1.28%；归属于上市公司股东的净利润3.33亿元，同比增长1.24%。截至2019年6月30日，公司归属于上市公司股东的净资产34.63亿元，较上年度末增长3.93%。

1、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，狠抓产品质量和进度，及时调整营销策略，项目开发销售进度基本符合预期，主业开发经营良性有序。

2、报告期内本公司在建在售的房地产项目主要有传麒景苑、翠林苑、传麒东湖名苑、汕头天悦湾等项目，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)	累计已投资金额(万元)
传麒景苑	深圳	公寓	在售	49%	4,243.34	43,156	43,156	24,865	20,023
翠林苑	深圳	住宅	在售	100%	16,424.29	60,450	60,450	57,000	51,634
天悦湾一期	汕头	住宅	在售	100%	31,167.50	153,470	153,470	79,801	68,983
天悦湾二期	汕头	住宅	在建	100%	33,361.70	127,661	0	65,485	20,802
传麒东湖名苑	深圳	住宅	在建	100%	5,889.70	34,073	0	51,000	36,723

3、公司的房地产储备情况。报告期内，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)
新峰大厦	汕头	5,920	26,640
合计		5,920	26,640

注：本公司房地产项目未涉及一级土地开发。

(二) 2019年上半年经营管理回顾

1、公司基本面良好，现金流充裕，财务状况稳健，2019年5月下旬实施了2018年度现金分红。

2、主业项目开发进展顺利。公司持续完善了开发管理体系，重视安全生产，加强成本控制，报告期内公司房地产在建项目均完成计划进度。翠林苑已完成初始登记；传麒景苑圆满完成了精装修工程；传麒东湖名苑已完成工程施工，正在办理竣工验收相关手续；汕头天悦湾二期工程建设已完成桩基、基坑围护工程，项目施工按计划推进。

3、房产销售总体情况良好。公司紧密关注政策及市场动态，及时调整营销策略，项目销售总体情况良好。传麒景苑已基本售罄；传麒东湖名苑销售率约10%；翠林苑销售率约80%，天悦湾一期住宅销售率约35%。

(1) 报告期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 (%)
传麒景苑	深圳	79,580	11,268	68,312	85.84
翠林苑	深圳	11,185	3,078	8,107	72.48
天悦湾一期	深圳	6,783	5,348	1,435	21.16
汕头悦景东方	汕头	182	135	47	25.82
汕头金叶岛	汕头	599	234	365	60.93
合计		98,329	20,063	78,266	79.60

(2) 报告期房地产项目销售情况

单位：平方米

序号	项目名称	开盘时间	权益比例	区域	年初可供销售面积	本期实际销售面积	本期结算面积
1	传麒景苑	2018.10	49%	深圳	18,011	16,125	12,006
2	翠林苑	2017.6	100%	深圳	12,733	4,026	3,256
3	传麒东湖名苑	2018.12	100%	深圳	32,762	2,772	
4	天悦湾一期	2016.10	100%	汕头	122,085	11,566	12,203
5	悦景东方尾盘	2013.12	100%	汕头	944		211
6	金叶岛尾盘	1996.7	100%	汕头	3,408	916	526
总计					189,943	35,405	28,202

4、企业管理不断改善，内部挖潜提升效益。所属企业强化与集团主业战略协同，且基本实现时间过半，利润过半；公司利用闲置资金购买银行结构性存款，资金使用效率得到有效提升；上半年六项重点监控费用同比降低9.2%。

5、房地产出租情况稳定，租金价格稳中有升，出租率和租金回收率良好。主要出租项目

情况如下：

单位：平方米

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	61,005.94	49,750.84	81.55%	写字楼	本公司	100%
	深房广场裙楼	19,903.30	19,825.30	99.61%	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		115,159.90	103,816.80				

6、资产重组工作持续推进。

公司重大资产重组方案仍需跟监管部门进行反复的沟通及进一步的商讨、论证和完善，尽职调查材料更新、补充审计和评估等相关基础工作均在同步推进和准备之中。

（三）公司面临的风险和应对措施

1、公司面临的风险

（1）宏观经济环境风险。今年以来，我国坚持稳中求进工作总基调，国内经济运行保持在合理区间；但中美贸易争端尚在持续，全球经济形势仍然复杂严峻，经济下行压力难以在短期内得到缓解。

（2）房地产行业政策风险。国家对房地产行业坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。一定程度上加大了客户的观望情绪，对公司主业开发销售造成一定影响。

（3）主业开发经营风险。受重大资产重组工作影响，公司未新增土地储备，目前的土地储备有限；公司汕头天悦湾项目一期销售进度有所滞后。

（4）资产重组潜在风险。公司重大资产重组因涉及深圳市国有企业改革，交易结构较为复杂，拟购买的标的资产系行业龙头类资产，资产规模较大，属于重大无先例事项，股票自2016年9月14日起停牌至今已近3年。目前重组尽职调查材料更新及补充审计、评估等工作均在同步推进，相关事项尚存在较大的不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

2、应对措施：

一是持续关注国际国内宏观经济形势和行业动态，审时度势，灵活制定应对策略。

二是进一步提升主业开发能力和管理水平，加大项目营销力度，确保公司基本面稳定。

三是适时适度增加土地储备，确保公司未来可持续发展。

四是会同重组各方，加强与监管机构的沟通，持续全力推进重大资产重组工作进程。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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) 与上一会计期间财务报告相比，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。