

证券代码：000029（200029）

证券简称：深深房 A（B）

公告编号：2015-019

# 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2015 年半年度报告摘要

## 1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	深深房 A（B）	股票代码	000029（200029）
变更后的股票简称（如有）	---		
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	陈继	罗毅	
电话	（86 755）82293000-4718	（86 755）82293000-4715	
传真	（86 755）82294024	（86 755）82294024	
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net	

## 2、主要财务数据及股东变化

### （1）主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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）	1,147,552,773.96	573,074,359.31	100.25%
归属于上市公司股东的净利润（元）	186,407,824.38	34,732,376.73	436.70%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	186,128,156.90	34,449,556.67	440.29%
经营活动产生的现金流量净额（元）	455,886,943.95	200,024,750.32	127.92%
基本每股收益（元/股）	0.1843	0.0343	437.32%
稀释每股收益（元/股）	0.1843	0.0343	437.32%
加权平均净资产收益率	8.27%	1.85%	6.42%
	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）	4,462,555,955.87	4,375,098,314.05	2.00%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,348,046,022.96	2,161,537,401.78	8.63%

### （2）前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		56,504				
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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			
深圳市旅游(集团)股份有限公司	境内非国有法人	2.73%	21,847,294			
汤一丹	境内自然人	0.71%	7,152,104			
林长浩	境内自然人	0.39%	3,974,600			
贺峤	境内自然人	0.36%	3,638,400			
凌凤远	境内自然人	0.33%	3,322,569			
李自英	境内自然人	0.31%	3,145,981			
王金波	境内自然人	0.28%	2,780,000			
张孜	境内自然人	0.19%	2,007,101			
朱秋莲	境内自然人	0.19%	1,976,894			
上述股东关联关系或一致行动的说明	无。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	前十名股东中排名第 2、3、5、6、9 和第 10 位的股东为参与融资融券账户业务股东。					

### (3) 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。

### (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。

## 3、管理层讨论与分析

本报告期内，房地产市场呈前低后高态势，第二季度起回暖迹象明显，一线城市量价齐升。面对复杂的形势，公司按照年初制定的总体思路和工作部署，积极关注市场动向、及时调整销售策略，加快推进项目建设，各项经营管理工作顺利推进，取得了预期的效果。

### 一、2015年上半年经营管理工作回顾

#### (一) 经营业绩取得预期效果

报告期内公司实现营业收入114,755万元，同比增长100.25%；营业利润24,945万元，同比增长401.82%；利润总额24,983万元，同比增长398.81%；归属于上市公司股东的净利润18,641万元，同比增长436.70%。总资产446,255.60万元，同比增长2.00%，归属于上市公司股东的净资产234,804.60万元，同比增长8.63%。

本报告期房地产结转销售收入77,832.51万元,同比增长190.50%,主要原因是公司房地产项目销售超过预期及公开出售了文锦仓库1-5层;工程施工收入28,856.07万元同比增长24.35%;租赁收入4,034.00万元,同比增长8.09%。

## (二) 主业开发进展顺利

汕头天悦湾项目顺利实施地下工程施工,传麒尚林南区完成施工招标工作,东乐项目基本完成项目策划前期工作,景田项目完成土地置换的协议谈判。

## (三) 主业项目销售基本按计划推进

报告期内,房地产市场形势出现明显复苏,公司及时调整销售策略,加大营销力度,客户到访量和来电咨询量较上年同期有显著增长,各项工作进展顺利。同时,公司以公开挂牌方式顺利实现自有物业文锦仓库的整体销售,对报告期内业绩增长起到积极作用。

## (四) 遗留土地问题处置取得显著进展

2014年,根据政府规划,东湖帝景名苑项目H312-0061宗地容积率由10.1降至5.8,相关手续已办理完毕。为补偿公司,深圳市规划与国土资源委员会第一直属管理局出具文件,决定将减少的东湖帝景名苑项目H312-0061宗地的建筑面积置换至[景田地区]法定图则08-22地块。现补偿地块已进入合同签署阶段,公司已着手进行项目开发的前期准备工作。

## (五) 所属企业运营平稳

各企业经营情况正常,发展态势稳定,各项经营指标完成情况良好,各项重点工作均按计划推进。

## 二、下半年工作部署

2015年下半年,公司将密切关注市场动态,把握机遇,重点抓好以下五项工作:

### (一) 项目销售

下半年公司将进一步加强对销售代理机构的管理和督促,调动代理机构积极性,努力实现年初预定的销售目标。深房传麒山项目和传麒尚林项目重点做好别墅和商铺的销售;汕头悦景东方项目要确保年度计划销售目标的实现。同时要加快网签进度,尽快回笼资金

### (二) 开发进度

汕头天悦湾项目,年底前争取完成地下室施工;传麒尚林南区年底前完成土方挖运和基坑支护工程;东乐项目完成项目前期报建和开工准备工作,年底前完成土方工程;景田项目抓紧研究合作开发相关事宜,力争今年年底前开工。

### (三) 全程管理

一是加强企业管控,提高专业能力,全面强化项目管理;二是强化成本管控,做好传麒尚林南区、天悦湾、东乐项目成本控制编制工作;三是抓好工程签证变更制度流程落实情况的检查、督导和整改工作,严格按照制度办事;四是做好招标管理工作。

### (四) 所属企业经营管理

下半年,各所属企业在继续抓好经营、强化管理。物业公司继续加大市场拓展力度,探索创新服务模式和公司自身的转型发展模式;海燕酒店重点抓好客源拓展,提升入住率,确保实现年初设定的入住率目标;圳通公司要做好在建项目的质量、进度和安全;努力提高施工管理、质量管理和安全管理水平。华展公司要进一步完善制度体系,努力提高项目工程建设监理水平。

### (五) 团队和专业能力建设

下半年,公司将通过对外招聘的方式,引进人才,努力补齐专业能力欠缺的短板;加强内部培训交流,外聘专家讲座,努力打造学习型企业,提升员工的综合素质,积累企业的智力资本,全面提升企业核心竞争力,推动企业持续、健康、快速发展。

#### 4、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

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。

**(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用