

证券代码: 000029 (200029)

证券简称: 深深房 A (B)

公告编号: 2016-020

# 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2016 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)	1,097,886,969.68	1,147,552,773.96	-4.33%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	134,761,121.51	186,407,824.38	-27.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	127,321,586.10	186,128,156.90	-31.59%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	426,167,980.76	455,886,943.95	-6.52%
基本每股收益 (元/股)	0.1332	0.1843	-27.73%
稀释每股收益 (元/股)	0.1332	0.1843	-27.73%
加权平均净资产收益率	5.62%	8.27%	-2.65%
	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)	4,476,971,687.18	4,179,937,120.75	7.11%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	2,464,895,851.04	2,331,704,116.07	5.71%

### (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		70,920				
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			
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	1.09%	11,000,050			
中国银行—易方达积极成长证券投资基金	境内非国有法人	0.39%	3,999,862			
世纪证券有限责任公司	境内非国有法人	0.39%	3,891,700			
卢志高	境内自然人	0.37%	3,736,949		质押	1,219,177
融通资本财富—广发银行—融通资本金葵花 1 号资产管理计划	境内非国有法人	0.13%	1,356,200			
倪海春	境内自然人	0.13%	1,312,600			
杨水莲	境内自然人	0.13%	1,266,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.12%	1,165,500			
杨剑雄	境内自然人	0.11%	1,115,750			
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披露管理办法》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）	前十大股东中有 2 位（排名第 5 和第 7 位）部分为信用账号持股。					

### （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

### （一）报告期经营情况简介

2016年是公司十三五规划的开局之年，宏观经济政策坚持稳中求进，但经济下行压力较大，房地产市场两级分化，为此，公司以精心谋划发展战略、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，加快项目建设和销售，努力提高专业化水平和品牌影响力，谋求公司稳定发展。

报告期内，公司上下团结协作，克服困难，稳步推进项目建设，公司实现营业收入10.98亿元，同比减少4.33%；利润总额1.81亿元，同比减少27.55%；归属于上市公司股东的净利润1.35亿元，同比减少27.71%。截至2016年6月30日，公司归属于上市公司股东的净资产24.65亿元，较上年同期增长5.71%。

1.作为深圳市最早的房地产上市公司之一，本公司在深圳具备30多年房地产开发的历史。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，项目建设基本符合预期。公司狠抓产品质量和进度，及时调整营销策略，各项目开发销售进展顺利，主业开发经营良性有序。

2.报告期内本公司新开工的主要房地产项目主要有翠林苑（深房尚林项目南区）、天居景田公寓和传麒东湖名苑，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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(万元)	实际投资金额(万元)
翠林苑	深圳	住宅	新开工	100%	16,424.29	60,450	0	50,000	17,989
天居景田公寓	深圳	公寓	新开工	49%	4,243.34	42,412	0	20,000	5,352
汕头天悦湾一期	汕头	住宅	新开工	100%	31,167.50	153,578.51	0	78,730	30,486
传麒东湖名苑	深圳	住宅	新开工	100%	5,889.7	45,043.72	0	44,600	10,764

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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )
汕头天悦湾二期	汕头	33,362	127,661
汕头新峰大厦	汕头	5,920	26,640
合计		39,282	154,301

注：本公司房地产项目未涉及一级土地开发。

## （二）2016年上半年经营管理回顾

1、公司基本面保持平稳健康，资债结构合理，财务状况良好，现金流充裕。报告期内，宏观经济形势面临下行压力，房地产行业在一二线城市处于高位运行状态，其他三四线城市复苏不明显，全国范围内继续面临去库存化压力。公司房地产开发和销售主要集中在深圳和汕头两地，其中深圳地区销售收入及赢利占比九成以上，销售情况总体良好，未来去库存压力主要在汕头地区，但其销售收入和盈利比重较小，因此对公司未来经营业绩和盈利能力影响较小。

### （1）公司融资情况：

#### ①商业承兑汇票

项目	期末余额（万元）
----	----------

商业承兑汇票	1,815.39
质押借款	10,028.44

截止2016年6月30日，已贴现未到期的商业承兑汇票为人民币1,815.39万元，相关质押借款的余额为人民币1,815.39万元。如该商业承兑汇票到期未能承兑，银行有权要求本公司付清未结算的余额。由于本公司仍承担了与这些商业承兑汇票相关的信用风险等主要风险，本公司继续全额确认应收票据的账面金额，并将因转让而收到的款项确认为质押借款10,028.44万元。

## ② 银行借款

编号	融资类别	借款期限	币别	金额（万元）			用途	利率区间（%）
				授信	提款	年末剩余本金		
1	银行借款	1年	RMB	2,200	2,200	2,200	短期信用借款	5.-5.82
2	银行借款	3-5年	RMB	76,000	76,000	48,770	中长期借款	4.99-6.05
3	银行借款	10年	RMB	6,000	6,000	767	按揭借款	4.41
合计			RMB	84,200	84,200	51,737		

2、主业开发有序推进。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，报告期内公司克服天气等自然因素的影响，推进翠林苑项目地下工程施工，妥善处置传麒东湖名苑项目所涉维稳问题，促使项目建设回归正常轨道，完成天居景田公寓项目桩基、基坑支护和土方外运工程，汕头天悦湾项目一期实现至地面7-10层施工。

占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品或地区情况：

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	53,135	30,209	43.15%	-31.73%	-19.17%	-8.84%
工程施工	47,226	45,000	4.71%	63.66%	64.15%	-0.28%
分产品						
住宅	47,217	27,427	41.91%	-20.77%	-5.26%	-9.51%
商铺	5,918	2,782	52.99%	242.73%	330.34%	-9.57%
分地区						
广东省	103,592	76,250	26.39%	-7.63%	12.84%	-13.35%

（三）房产销售符合预期。公司关注政策及市场动态，根据调控政策及市场变化，及时调整营销策略，重点加快别墅和商铺项目销售，销售进度符合预期。

### （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（%）
深房传麒山	深圳	28,129	16,687	11,442	40.68
深房尚林花园	深圳	22,231	11,402	10,829	48.71
汕头悦景东方	汕头	2,191	1,643	548	25.01

合 计	52,551	29,732	22,819	43.42
-----	--------	--------	--------	-------

(2) 报告期房地产项目销售情况如下：

单位：平方米

序号	项目名称	产品类别	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	深房传麒山	住宅	100%	深圳	13,615	8,624	9,299
		商铺	100%	深圳	2,521	394	790
		小计	100%	深圳	16,137	9,018	10,089
2	深房尚林花园	住宅	100%	深圳	25,327	19,785	8,840
		商铺	100%	深圳	2,554	1,332	876
		小计	100%	深圳	27,881	21,117	9,716
3	汕头悦景东方	住宅	100%	汕头	14,053	1,527	2,419
总计					102,088	61,797	22,224

(四) 公司的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	59,586.24	52,904.48	95%	写字楼	本公司	100%
	深房广场裙楼	21,456.72	21,456.72	100%	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		115,283.62	108,601.86				

(五) 所属企业加强管理，提升服务水平，努力开拓市场，经营业绩基本完成预期任务。

### (三) 公司未来发展的展望

2016年下半年，公司将持续关注并择机增加土地储备，计划销售的项目为传麒山剩余别墅和商铺、传麒尚林剩余别墅项目和商铺，以及汕头地区金叶岛尾盘、悦景东方项目、天悦湾项目。下半年工作计划主要有：

1. 加快项目开发建设，在保证安全、质量的前提下，努力推进项目建设。调整营销策略，加强宣传推广和销售工作，确保房产销售实现预期目标。

2. 提升战略管理水平，优化完善“十三五”发展战略和业务规划。

3. 强化财务管理，做好营改增税务筹划及土地增值税清算工作；

4. 加强租赁管理，不断完善租赁及平台招租工作。

5. 加强企业管理，推进“僵尸”企业清理，摆脱企业未来发展的包袱。

6. 合理调配人力资源，加强培训管理，继续提高人才队伍专业化水平。

#### 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