

证券代码: 000029 (200029)

证券简称: 深深房 A (B)

公告编号: 2017-058

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2017 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	陈继	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) 82293000-4718		(86 755) 82293000-4715
电子信箱	spg@163.net		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)	731,306,982.03	1,097,886,969.68	-33.39%
归属于上市公司股东的净利润(元)	137,226,601.84	134,761,121.51	1.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损	137,080,046.11	127,321,586.10	7.66%

益的净利润（元）			
经营活动产生的现金流量净额（元）	-97,700,697.19	426,167,980.76	-122.93%
基本每股收益（元/股）	0.1356	0.1332	1.80%
稀释每股收益（元/股）	0.1356	0.1332	1.80%
加权平均净资产收益率	5.06%	5.62%	-0.56%
	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）	3,795,348,770.68	3,785,600,783.23	0.26%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,782,523,104.61	2,643,860,443.09	5.24%

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	76,442	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）	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

是

房地产业

(一) 报告期经营情况简介

2017年是公司十三五规划开局的第二年，也是公司推进重大资产重组的关键之年。半年来，宏观经济增速趋缓，房地产市场持续调控，行业整体仍承受较大压力。公司在积极、细致地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7.31亿元，同比减少33.39%；利润总额1.84亿元，同比增长1.86%；归属于上市公司股东的净利润1.37亿元，同比增长1.83%。截至2017年6月30日，公司归属于上市公司股东的净资产27.83亿元，较上年度末增长5.24%。

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、公司进一步完善了开发管理体系，重视安全生产管理，强化成本控制；深圳地区的深房翠林苑和天居景田公寓项目已实现主体封顶，传麒东湖名苑正进行地下室施工；汕头天悦湾一期已实现封顶，预计年底前完成竣工验收；二期年底前完成规划设计。

报告期内本公司在建的主要房地产项目主要有深房翠林苑（深房尚林项目南区）、天居景田公寓、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)
深房翠林苑	深圳	住宅	在建	100%	16,424.29	60,450	0	57,000	33,890
天居景田公寓	深圳	公寓	在建	49%	4,243.34	42,412	0	24,865	9,969
汕头天悦湾一期	汕头	住宅	在建	100%	31,167.50	153,578.51	0	79,801	49,386

传麒东湖名苑	深圳	住宅	在建	100%	5,889.7	45,043.72	0	73,200	14,923
--------	----	----	----	------	---------	-----------	---	--------	--------

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)
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) 2017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，房地产行业调控持续，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	1,640.59
质押借款	11,666.00

截止2017年6月30日，已贴现未到期的商业承兑汇票为人民币1,640.59万元，相关质押借款的余额为人民币1,640.59万元。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11,666万元。

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	2,960	2,960	2,960	短期信用借款	4.79-.5.44
2	银行借款	3-5年	RMB	32,000	32,000	15,800	中长期借款	5.23
合计			RMB	34,690	34,690	18,490		

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，报告期内公司房地产在建项目有序推进，翠林苑项目已拆除外脚手架；传麒东湖名苑项目已从基坑土方挖运转为地下室主体结构工程施工阶段；天居景田公寓项目目前处于安装工程施工阶段；汕头天悦湾一期已实现封顶，预计年底前完成竣工验收。

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	39,519	19,799	49.90%	-25.63%	-34.46%	6.75%

工程施工	23,007	22,354	2.84%	-51.28%	-50.33%	-1.87%
分产品						
住宅	37,388	19,217	48.60%	-20.82%	-29.93%	6.69%
商铺	2,130	582	72.69%	-64.00%	79.09%	19.70%
分地区						
广东省	70,495	46,869	33.51%	-32.96%	-39.32%	6.98%

(三) 房产销售基本符合预期。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, 项目销售基本符合年初计划。深房翠林苑项目已按年初计划于6月开盘销售; 金叶岛尾盘、传麒尚林别墅基本实现销售预期目标, 汕头悦景东方、天悦湾住宅销售进度略有滞后。

(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	19,397	9,989	9,408	48.50
深房尚林花园	深圳	17,719	8,149	9,570	54.01
汕头金叶岛	汕头	578	215	363	62.80
汕头悦景东方	汕头	1,825	1,446	379	20.77
合计		39,519	19,799	19,720	49.90

(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	深房传麒山	2012.11	100%	深圳	625	279	3,969
2	深房尚林花园	2013.10	100%	深圳	3,852	2,895	5,912
3	悦景东方	2013.12	100%	汕头	5,000	3,648	2,090
4	金叶岛	1996.7	100%	汕头	5,000	3,161	600
5	天悦湾一期	2016.10	100%	汕头	40,000	2,257	
6	深房翠林苑	2017.6	100%	深圳	18,000		
总计					72,477	12,240	12,571

(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	4752.98	98.62%	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	59774.17	51344.7	86%	写字楼	本公司	100%
	深房广场裙楼	21456.72	21456.72	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		115,471.55	106,975.35				

(五) 所属企业加强管理, 提升服务水平, 努力开拓市场, 报告期内经营管理基本实现预期目标。

(三) 公司未来发展的展望

2017年下半年, 公司努力克服因宏观调控给销售工作带来的压力, 因地制宜调整经营策略, 计划销售的主要项目为新盘翠林苑项目、传麒山剩余别墅、传麒尚林剩余别墅和商铺, 以及汕头地区天悦湾项目一期、金叶岛与悦景东方项目尾盘。下半年工作计划主要有:

1. 强化项目开发, 协调管控能力, 按计划推进项目建设, 在保证安全、质量的前提下, 努力推进项目建设。汕头天悦湾一期年底前竣工验收, 二期加快报建和招标, 结合实际择机开工; 天居景田公寓年底前完成竣工验收。调整营销策略, 加强宣传推广和销售工作, 努力实现房产销售的预期目标。

2. 按照监管要求推进公司重大资产重组工作。

3. 深入开展“三不为”专项治理活动, 强化企业管理和成本控制, 不断提升公司上下执行力。

4. 加强财务管理, 合理平衡资债结构, 防控财务风险, 强化内部控制。

5. 加强租赁管理, 不断完善租赁及平台招租工作, 重点提升出租率和租金回收率。

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。