

证券代码：000029（200029）

证券简称：深深房 A（B）

公告编号：2020-064

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2020 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。

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）	596,258,495.40	1,251,337,802.57	-52.35%
归属于上市公司股东的净利润（元）	97,274,985.72	333,155,843.41	-70.80%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	85,184,270.99	322,865,954.53	-73.62%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-212,242,798.59	685,675,245.10	-130.95%
基本每股收益（元/股）	0.0962	0.3293	-70.79%

稀释每股收益（元/股）	0.0962	0.3293	-70.79%
加权平均净资产收益率	2.68%	9.81%	-7.13%
	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）	4,485,810,299.86	4,909,669,536.09	-8.63%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,597,595,143.65	3,666,874,569.99	-1.89%

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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司实现营业收入5.96亿元，同比减少52.35%；实现利润总额1.41亿元，同比减少68.40%；实现归属于上市公司股东的净利润0.97亿元，同比减少70.80%。截至报告期末，公司总资产44.86亿元，较期初下降8.63%；负债总额10.30亿元，较期初下降25.63%；资产负债率22.96%，较期初下降5.25个百分点。

2020年初，新冠肺炎疫情突发并在全球范围内持续蔓延，全球经济遭遇大萧条以来最严重的衰退。中央持续加强常态化疫情防控，全面推进复工复产，一季度国内消费、投资明显下降，经济下行压力进一步加剧；二季度伴随市场需求逐渐释放和经济日益复苏，房地产市场运行呈现回暖态势。政策方面，国家坚持“房住不炒”的定位，落实“因城施策”，城市区域之间分化态势明显。

面对复杂严峻的宏观经济形势和激烈的市场竞争，公司经营班子勇挑重担、精准施策，统筹兼顾疫情防控和经营发展，抓紧抓实抓细各项工作，竭力克服疫情冲击导致的不利影响，企业主业开发、经营管理、资产重组、党建工作、疫情防控、安全生产等各项工作有序推进。

（一）主业开发亮点纷呈

1.房产销售达到预期。为弱化疫情给房产营销带来的负面影响，公司通过线上、线下宣导并重模式，多渠道宣传拓客。报告期公司超额完成新增合约销售预定计划，为全年目标的达成打下了坚实基础。

2.项目建设稳步推进。截至报告期末，深圳地区的传麒东湖名苑项目小区园林绿化已完成整改和移交，小区门岗建安工程也已完成；汕头地区的天悦湾项目二期主体已完成封顶，山体公园景观绿化也已完工。

（二）运营管理稳中有进

1.财务管理规范有效。在确保运营资金需求的前提下，充分提高闲置资金效益；加强与合作银行沟通，有效回笼房产销售资金。5月上旬顺利实施了2019年度现金分红；报告期内通过银行结构性存款、协议存款等方式实现理财收益2千余万元。

2.物业租赁承压前行。在新冠肺炎疫情和经济下行双重冲击下，退租、缩减租赁面积状况频发，公司以客户需求为中心，尽全力“维老拓新”，力争保存量、提增量、挖潜力。

3.历史遗留问题获重大突破。报告期公司加快推进拖欠租金、管理费系列案件诉讼追收工作，并赢得可供执行的胜诉生效裁决。

4.成本控制卓有成效。公司在生产经营中紧紧围绕全成本、全过程、穿透式管理理念，持续强化项目成本管控，取得较好效果。

（三）资产重组持续推进

报告期内，公司股票因重大资产重组仍处于停牌状态，公司持续积极做好重组尽调、补充审计、补充评估和重组相关材料数据更新等基础工作；严格按照监管规则要求披露进展情况公告并办理股票停复牌；持续保持与重组相关各方的联系，努力加强与监管部门的密切沟通；耐心细致接听投资者来电，认真及时回复互动易平台上的投资者提问，得到了投资者的理解与支持。

（四）党建工作求真务实

公司坚持党建工作与业务工作同研究、同部署、同推进，充分发挥党委把方向、管大局、保落实的领导作用；高度重视党的政治理论学习与教育，确保党委理论中心组学习常态化、制度化，各党（总）支部严格贯彻落实“三会一课”制度和实施党员教育“五个一”工程，推动习近平新时代中国特色社会主义思想进企业一线，夯实主题教育成果；不断完善党风廉政建设责任体系，制定党风廉政建设和反腐败工作重点任务清单，压实“两个责任”，持续推动全面从严治党的落到实处。

（五）疫情防控成效显著

报告期内，集团系统1,900余名员工、所属物业公司运营管理的30余个小区以及深房广场数千名办公人员未出现群体性感染事件。同时，公司积极履行社会责任，展现国企担当，报告期共减免出租物业租金千余万元，捐赠驰援湖北疫情防控专项资金50万元。

（六）安全生产平稳有序

坚持将安全理念贯穿生产全过程，全面落实安全生产主体责任，强化安全工作责任担当；狠抓安全隐患排查治理，坚持对安全隐患零容忍，筑牢安全生产防线；多举措开展员工安全知识宣传培训，切实增强全员安全意识；坚持常态化组织应急演练，全面提升应急管理能力和水平。报告期，公司项目建设、所属各企业的生产形势平稳有序，未发生重大安全责任事故。

当前，我国正逐步摆脱疫情带来的负面影响，经济运行呈恢复性增长态势，但未来形势仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较大。公司将积极适应宏观经济发展趋势，坚持稳中求进、持续发展的理念，继续围绕建设有竞争力的专业地产企业这个中心目标，加快现有土地和项目的开发建设，审慎寻找新的投资机会，在复杂多变的外部形势和激烈的市场竞争中探寻

高质量发展道路。

围绕2020年度工作目标，下半年公司将以“抓经营、推重组、保安全、强党建”为主线，全力以赴抓好以下四个方面的工作。

(一) 聚焦经营，努力实现公司经营稳定

重点抓好项目营销，确保年度销售任务实现；全力确保开发项目建设质量进度，打造精品工程；密切关注土地市场信息，力争年内实现公司新增土地或项目突破；物业租赁要想方设法，努力实现全年出租目标；所属企业要稳步推进复产复工，努力完成年度任务指标。

(二) 科学统筹，确保重点工作有序推进

密切关注资本市场和监管政策的动向，加强与监管机构的沟通，及时履行信息披露义务和做好投资者关系管理工作，与重大资产重组项目各方共同合规推进重组进程；持续优化人力资源配置，加强员工队伍建设，完善人才队伍年龄结构和知识结构，保证团队战斗力不滑坡、执行力不掉队；做好“十四五”战略规划的编制工作，为开启公司下一个五年奋斗目标新征程擘画蓝图；切实保障日常经营管理工作的可持续性和稳定性，持续提升管理水平。

(三) 常抓不懈，落实疫情防控安全生产

始终保持高度警惕，以高标准、严要求落实疫情防控工作，确保疫情防控精准有力，全力打好疫情阻击战。牢固树立安全生产理念，持续健全安全生产管理体系，推进安全生产标准化和“双重”预防机制建设，压紧压实安全生产责任，加大安全隐患排查力度和增强重点领域安全治理，确保安全生产无事故，为实现全年经营目标创造良好条件。

(四) 党建引领，抓好党建党风廉政建设

继续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，严肃政治纪律政治规矩，强化监督执纪问责，推动全面从严治党向基层延伸。全面落实上级党委决策部署，发挥国有企业党委把方向、管大局、保落实的领导作用，将党的领导融入公司治理，引领企业高质量发展。

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

2017年7月5日，财政部修订印发了《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”），要求在境内上市企业，自2020年1月1日起施行。本集团按要求自2020年1月1日起执行上述新收入准则，对相关会计政策进行相应变更，主要情况如下：

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质量保证、主要责任人和代理人的区分、附有销售退回条款的销售、额外购买选择权、知识产权许可、回购安排、预收款项、无需退回的初始费的处理等。

本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

公司根据实际情况调整情况为：将应向客户产生交付义务的“预收款项”中不含税金额部分重分类至“合同负债”；税额部分自“预收款项”重分类至“应交税费”。公司将在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。见下表：

报表项目	2019-12-31	2020-01-01	调整金额
预收账款	159,482,510.43	4,864,243.00	-154,618,267.43
合同负债		151,007,450.32	151,007,450.32
应交税费	585,700,815.36	589,311,632.47	3,610,817.11

(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。