

证券代码: 000029(200029)

证券简称: 深深房 A(B)

公告编号: 2014-006

# 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2013 年度报告摘要

## 1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	深深房 A(B)	股票代码	000029(200029)
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更后的股票简称(如有)	---		
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、主要财务数据和股东变化

### (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

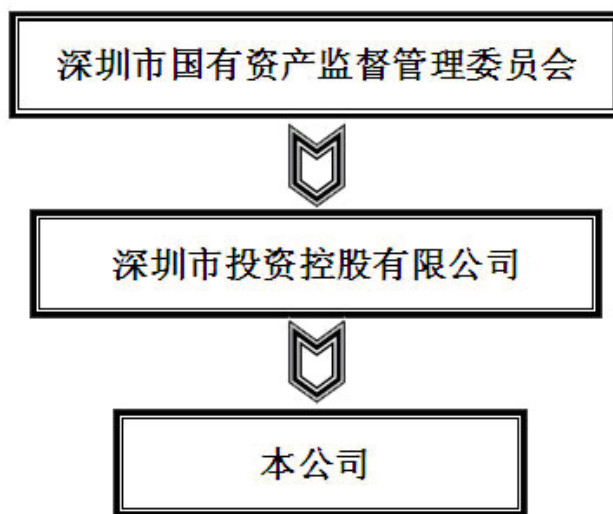
	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	2,116,482,684.93	1,030,148,729.47	105.45%	1,026,396,104.51
归属于上市公司股东的净利润(元)	228,268,271.23	106,814,543.53	113.71%	101,200,060.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	222,844,093.95	101,232,143.75	120.13%	99,430,051.40
经营活动产生的现金流量净额(元)	194,953,683.40	27,409,819.53	611.25%	115,154,790.41
基本每股收益(元/股)	0.2256	0.1056	113.64%	0.1
稀释每股收益(元/股)	0.2256	0.1056	113.64%	0.1
加权平均净资产收益率(%)	13.05%	6.75%	6.3%	6.85%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	4,215,099,296.67	3,712,770,828.30	13.53%	3,250,580,479.74
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,863,347,135.33	1,635,376,098.73	13.94%	1,528,596,536.13

### (2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	78,539	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	77,585
----------	--------	-----------------------	--------

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	国有法人	63.55%	642,884,262	0		
杨水莲	境内自然人	0.18%	1,823,600	0		
GUOTAI	境外法人	0.15%	1,539,650	0		
钟来群	境内自然人	0.14%	1,400,000	0		
彭琼惠	境内自然人	0.12%	1,173,517	0		
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,109,300	0		
汪忠明	境内自然人	0.11%	1,095,808	0		
林丽平	境内自然人	0.1%	1,026,710	0		
薛皓元	境内自然人	0.09%	896,556	0		
谭莲霞	境内自然人	0.08%	826,856	0		
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）	无。					

### (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



### 3、管理层讨论与分析

2013年是中共十八大后的开局之年，同时也是房地产市场宏观调控引向深入的新阶段，全年工作充满各种困难和挑战。年初董事会确定了积极推进有质量的稳定增长和可持续的全面发展的战略、营业收入和利润水平双倍增的经营目标。主业开发经营能力和管控水平不断提升；土地储备、项目建设、销售、历史遗留问题处置等多项工作取得重大突破；资债结构进一步优化，财务状况稳健，内控体系建设持续深化，目标成本控制体系日益完善。公司可持续发展能力、核心竞争能力正在逐步增强。主业经营从全面复苏走向了全面振兴，企业文化建设也取得了显著成绩，企业发展跨上了新的台阶。

## 2013年经营工作回顾

本报告期，公司深房传麒山项目销售按计划实现结转，深房尚林花园北区和汕头悦景东方项目进入市场销售，主要经营指标超额完成了董事会确定的目标任务，公司在连续四年持续增长的基础上实现了跨越式提升。

截至2013年12月31日，公司总资产421,509.93万元，比年初增加13.53%；归属于上市公司股东的所有者权益186,334.71万元，比年初增加13.94%；资产负债率58.84%，较上年末减少0.57个百分点。年底货币资金、存货与投资性房地产等经营性资产占总资产的比重达93.92%，较上年末增加1.91个百分点，公司资债结构日趋合理，资产质量有所提升。

报告期内公司实现营业收入211,648.27万元，同比增长105.45%；利润总额30,387.50万元，同比增长121.39%；归属于上市公司股东的净利润22,826.83万元，同比增长113.71%。主要损益类指标及现金流变动情况分析如下：

营业收入、营业成本2013年度发生数为2,116,482,684.93元和1,547,170,059.64，比上年数分别增长105.45%和120.61%，其主要原因是本期深房传麒山项目结转收入成本所致。

营业税金及附加2013年度发生数为163,921,565.69元，比上年数增加63.59%，其主要原因是本期营业收入增加导致相应的流转税增加所致。

销售费用2013年度发生数为45,139,220.41元，比上年数增加63.90%，其主要原因是本期增加营销推广费及中介代理佣金所致。

财务费用2013年度发生数为-1,567,205.86元，比上年数减少158.42%，其主要原因是本期利息收入增加所致。

营业外收入2013年度发生数为7,242,022.95元，比上年数增长8,930.56%，其主要原因是本期处置固定资产所致。

所得税费用2013年度发生数为75,557,227.17元，比上年数增加148.52%，其主要原因是本期利润总额大幅增加导致的当期所得税费用增加。

经营活动现金流入额2013年度发生数为2,082,643,982.89元，比上年数增加了74.95%，其主要原因是本期销售商品提供劳务中收到的售房及工程款增加所致。

经营活动现金流出额2013年度发生数为1,887,690,299.49元，比上年数增加了62.31%，其主要原因是本期购买商品接受劳务中支付的工程款增加所致。

经营活动产生的现金流量净额2013年度发生数为194,953,683.40元，比上年数增加了611.25%，其主要原因是本期销售商品提供劳务收到的现金与购买商品接受劳务支付的现金流入净额同比增加所致。

投资活动现金流入2013年度发生数为7,704,117.81元，比上年数增加了1,019.32%，其主要原因是本期处置固定资产同比增加所致。

投资活动现金流出2013年度发生数为6,079,076.26元，比上年数减少了67.46%，其主要原因是上期新增投资汕头市中小企业融资担保有限公司而本期无新增投资所致。

投资活动产生的现金流量净额2013年度发生数为1,625,041.55，比上年数增加了

109.03%，其主要原因是本期处置固定资产收回的现金净额同比增加及本期无新增投资导致投资所支付的现金同比减少所致。

筹资活动现金流入2013年度发生数为470,989,352.23元，比上年数减少了54.54%，其主要原因是本期银行借款减少所致。

筹资活动现金流出2013年度发生数为611,751,337.59元，比上年数减少了32.55%，其主要系本期偿还的银行借款减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额2013年度发生数为-140,761,985.36元，比上年数减少了209.04%，其主要原因是本期向银行借款同比大幅减少所致。

现金及现金等价物的净增加额2013年度发生数为55,570,669.67元，比上年数减少了59.95%，其主要原因是本期向银行借款大幅减少导致的筹资活动产生的现金流量净额同比大幅减少所致。

2014年是中国改革之年，中央经济工作会议出台了“稳中求进、改革创新、保持宏观经济政策连续性和稳定性，防控债务风险”等重大政策措施。从房地产行业来看，可以说是风险与挑战并存，房地产市场在一线城市还将保持一定的发展态势，但全行业的困难和挑战仍很大，对此，要有清醒的认识，要顺势而为，深化改革，稳中求快，谋划和布局全年工作。

**2014年工作的指导思想：**精耕细作抓好主业经营，精心谋划增加土地储备，精打细算强化成本管控，精益求精提升管控水平，把握用好全面深化改革历史机遇，顺势而为，加快发展，力促盈利水平再上新台阶。

#### **2014年的工作安排：**

##### **（一）以改革为动力推动企业创新发展**

一是切实增强改革意识。以改革为动力加快企业发展，不断提升专业能力、管控水平，增强企业的软实力，抓住机遇，实现企业创新发展；

二是要继续完善劳动、人事、薪酬制度改革。不断完善绩效考核管理办法，形成奖勤罚懒、优胜劣汰的良好机制。

##### **（二）持续提升企业核心竞争力**

一是持续提升企业管控能力。比照标杆企业的标准，强化公司治理和内控建设，提高决策水平和风险防控能力。加强财务管理，管好用活资金，防控财务风险。按照价值创造的标准强化目标成本控制体系建设，把精打细算强化成本控制落到实处。加强项目开发计划管理，在做好现有在建项目管理的同时，做好新项目的策划、设计、预算、招标、报建等前期工作。加强协调督办工作，对各项目年度开发计划执行情况进行评估考核。继续完善招投标工作，落实安全生产责任制，杜绝各类重大安全生产事故的发生。规范合同管理，加强对工程开发类合同执行情况的检查监督。继续加强团队建设，完善绩效考核制度。继续整合监督力量，做好专项审计和执行力检查工作。完善对标管理体系，加强过程对标和专业对标工作，继续实施全面风险管理体系建设规划。要加大力量解决历史遗留问题，加大力度推进胜诉案

件的执行。

二是加强资本市场政策研究，为恢复融资功能创造条件。加强战略管理和对资本市场融资、资本运作、国企改革方面的政策研究，推动企业创新发展；要加大力度增进效益，为恢复融资功能创造条件。

**（三）稳中求快，实现主业经营再上新台阶**

一是把营销工作作为全年各项工作的重中之重。明确营销工作胡时间表和路线图，责任到人，确保全年销售任务的完成。二是稳中求快抓好项目建设，在确保在建项目的进度、质量和安全的前提下尽量突出“快”字；力争深房尚林项目南区、井仔湾两大项目年内开工建设。三是增加土地储备。积极搜集和分析目标城市的土地信息与项目信息，开展项目考察和可行性研究，力争新增土地储备。四是加大力度抓好物业经营。要加强管理，提升服务，加大历史欠款催收力度，提高出租率和租金回收率。五是指导、支持和帮助所属企业抓好改革和发展工作，提高经济效益。

**（四）加强企业文化建设，打造企业改革和发展的软实力**

继续倡导“专业、敬业、团结、廉洁”的企业文化，弘扬主旋律，聚集正能量，树立企业良好形象。

**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**

不适用。

**（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**

不适用。

**（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**

本公司报告期内新增投资30,000,000.00元人民币设立汕头市华峰房地产开发有限公司，系本公司的全资子公司，纳入本公司合并范围。

**（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**

不适用。