

证券代码: 000029(200029)

证券简称: 深深房 A(B)

公告编号: 2014-016

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2014 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)
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)	573,074,359.31	320,687,860.60	78.70%
归属于上市公司股东的净利润(元)	34,732,376.73	13,050,340.37	166.14%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	34,449,556.67	9,619,800.04	258.11%
经营活动产生的现金流量净额(元)	200,024,750.32	349,447,741.01	-42.76%
基本每股收益(元/股)	0.0343	0.0129	165.89%
稀释每股收益(元/股)	0.0343	0.0129	165.89%
加权平均净资产收益率	1.85%	0.79%	1.06%
	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)	4,389,048,260.74	4,215,099,296.67	4.13%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,897,643,065.42	1,863,347,135.33	1.84%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	75,869
-------------	--------

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	0		
温建军	境内自然人	0.41%	4,169,892	0		
李明公	境外自然人	0.23%	2,328,100	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.17%	1,767,650	0		
张继刚	境内自然人	0.15%	1,480,000	0		
钱超	境内自然人	0.12%	1,210,688	0		
大成价值增长证券投资基金	国有法人	0.11%	1,123,296	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		
王宇鸣	境内自然人	0.10%	1,000,666	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 10 大股东中排名第 6 位的钱超持有本公司 A 股 1,210,688 股为融资融券买入。					

(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

2014 年上半年，房地产市场未能延续去年的成交走势，全国房屋新开工面积、商品住宅销售金额及面积等重要指标表现低迷。面对严峻的外部形势，公司按照年初制定的“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”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，各项经营管理工作顺利推进，取得了预期的效果。

一、2014 年上半年经营管理工作回顾

(一) 经营业绩取得预期效果

2014 年上半年，公司实现营业收入 57,307.44 万元，同比增长 78.70%；营业利润 4,970.86 万元，同比增长 217.46%；利润总额 5,008.57 万元，同比增长 162.39%；归属于上市公司股东的净利润 3,473.24 万元，同比增长 166.14%。总资产 438,904.83 万元，同比增长 1.13%，归属于上市公司股东的净资产 189,764.31 万元，同比增长 1.84%。

本报告期房地产结转销售收入 26,792.40 万元，同比增长 303.75%，主要原因是传麒山项目结转销售收入 23,583.70 万元；工

程施工收入20,797.80万元同比增长26.51%；租赁收入3,664.33万元,同比增长22.39%。

(二) 深房传麒山项目入伙、结算工作顺利有序

公司深房传麒山项目根据计划安排于2014年5月28日正式入伙，入住工作安全、顺利、有序。项目结算工作进展顺利，已将相关材料报送造价站进行审核。

(三) 主业项目开发销售基本按计划推进

深房尚林花园北区工程进展受降雨影响，进度有所滞后，但在可控范围之内，南区正在按计划进行方案报建。汕头悦景东方工程进度按计划推进，计划年内完成竣工验收；井仔湾项目设计方案已确定，现正按计划办理方案报建。

2014年上半年，房地产市场形势不容乐观，公司及时调整销售策略，4月份启动三级市场联动销售，客户到访量和来电咨询量较上年同期有显著增长。但报告期内，公司房产销售环比有所下降，但总体情况尚处于可控范围。

(四) 遗留土地问题处置取得显著进展

深房尚林花园南区已完成容积率调整，7月9日领取了用地规划许可证。东湖帝景名苑项目容积率调整方案已获规土委批准，现已公示完毕，即将领取用地规划许可证。

(五) 大额拖欠租金追讨进展顺利

报告期内，共追回拖欠的租金230多万元；尚未能追回的租金也基本与相关租户签订了还款协议。

(六) 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

2014年下半年，多城市住宅“去库存”压力有增无减，公司将密切关注市场动态，采取有力措施去化解。下半年公司必须抓好以下几项重点工作：

(一) 主业重点项目销售

下半年公司要进一步加强加强对销售代理机构的管理和督促，尽可能地调动代理机构积极性，努力实现年初预定的销售目标。深房传麒山项目重点做好别墅和商铺的销售，同时兼顾高层销售；深房尚林花园项目重点做好加推高层的销售；汕头悦景东方项目要确保年度计划销售目标的实现。

(二) 主业重点项目开发进度

深房传麒山项目按要求及时将各类档案进行移交。

深房尚林花园项目北区年内完成竣工验收，年底正式办理入伙手续。南区尽快完成方案报建，年内实现开工。

汕头悦景东方项目年内完成竣工验收，揭阳井仔湾项目要加快后期深化设计，争取第四季度实现开工。

(三) 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；海燕酒店重点抓好剩余客房和公共配套装修改造工程，确保实现年初设定的入住率目标；圳通公司要做好深房尚林花园项目后续工程的前期准备工作，条件成熟后马上施工；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。

(四) 开发管理

一是加强学习，借鉴标杆企业的经验，努力提高专业能力，全面强化项目管理；二是强化成本管控，做好传麒尚林北区结算和井仔湾标的编制工作；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。

(五) 团队和专业能力建设

下半年，公司要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；同时继续依托2014年公司开展“深房大讲堂”活动平台，通过内部培训交流、外聘专家讲座等多种方式，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