

证券代码：000029

证券简称：深深房 A

公告编号：2012-003

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经中审国际会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人周建国、主管会计工作负责人陈茂政及会计机构负责人(会计主管人员)陈金才声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	深深房 A、深深房 B
股票代码	000029、200029
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 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
联系地址	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 层	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 层
电话	(0755)82293000-4718	(0755)82293000-4715
传真	(0755)82294024	(0755)82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	1,026,396,104.51	1,021,055,699.61	0.52%	750,182,202.47
营业利润（元）	130,930,485.38	113,006,272.80	15.86%	36,264,761.30
利润总额（元）	133,278,815.10	111,916,706.81	19.09%	36,180,282.30
归属于上市公司股东的净利润（元）	101,200,060.65	84,760,162.75	19.40%	20,199,162.08

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	99,430,051.40	73,404,299.20	35.46%	13,101,023.09
经营活动产生的现金流量净额（元）	115,154,790.41	-179,051,561.17	-164.31%	-412,125,880.54
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	3,236,127,046.06	3,379,090,178.02	-4.23%	3,361,110,324.04
负债总额（元）	1,835,820,425.15	2,079,303,706.46	-11.71%	2,145,481,681.72
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,528,596,536.13	1,427,871,870.03	7.05%	1,343,541,177.77
总股本（股）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	0.00%	1,011,660,000.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.1000	0.0838	19.33%	0.02
稀释每股收益（元/股）	0.1000	0.0838	19.33%	0.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0983	0.0726	35.40%	0.013
加权平均净资产收益率（%）	6.84%	6.12%	0.72%	1.51%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.73%	5.30%	1.43%	0.99%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.114	-0.177	-164.41%	-0.41
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.51	1.41	7.09%	1.33
资产负债率（%）	56.73%	61.53%	-4.80%	63.83%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	173,176.00		15,274,959.40	-5,907.20
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-14,023.62		307,160.54	223,407.93
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,200,366.50		-776,320.25	-853,571.80
所得税影响额	-589,509.63		-3,449,936.14	-40,789.94
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00		0.00	775,000.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00		0.00	7,000,000.00

合计	1,770,009.25	-	11,355,863.55	7,098,138.99
----	--------------	---	---------------	--------------

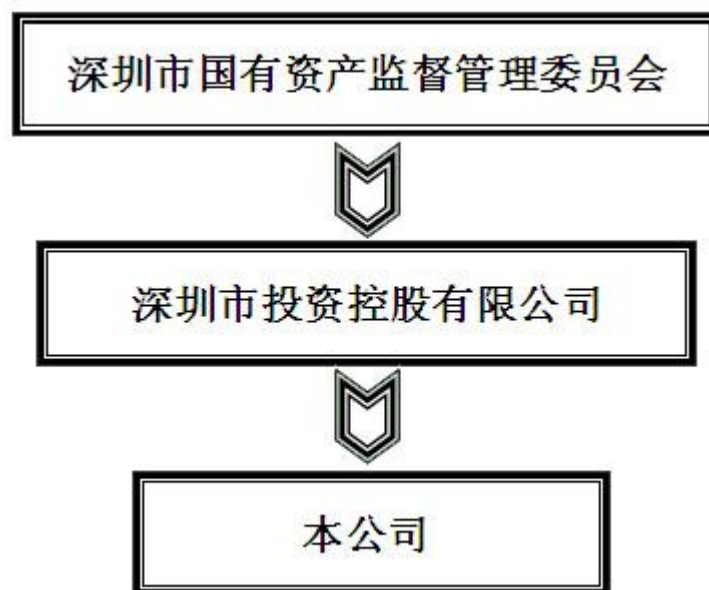
§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	86,756	本年度报告公布日前一个月末股东总数	87,200		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262	0	0
刘永奎	境内自然人	0.16%	1,590,839	0	0
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.15%	1,475,650	0	0
荆建军	境内自然人	0.12%	1,242,900	0	0
汪忠明	境外自然人	0.11%	1,095,808	0	0
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,092,100	0	0
薛皓元	境内自然人	0.09%	894,956	0	0
广东富盈建设有限公司	境内非国有法人	0.08%	789,000	0	0
徐太英	境内自然人	0.08%	780,000	0	0
张锐	境内自然人	0.07%	730,700	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
深圳市投资控股有限公司		642,884,262		人民币普通股	
刘永奎		1,590,839		人民币普通股	
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED		1,475,650		境内上市外资股	
荆建军		1,242,900		人民币普通股	
汪忠明		1,095,808		境内上市外资股	
吴浩源		1,092,100		境内上市外资股	
薛皓元		894,956		人民币普通股	
广东富盈建设有限公司		789,000		人民币普通股	
徐太英		780,000		人民币普通股	
张锐		730,700		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知。				

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

2011 年, 公司班子成员团结一心, 沉着应对错综复杂的局面, 抓机遇、谋发展、弘正气、铸合力, 带领全体员工发奋图强, 锐意进取, 精耕细作抓好主业经营, 精心谋划增加土地储备, 精打细算强化成本费用控制, 精益求精提升管控水平, 积极处理历史遗留问题, 努力打造高素质专业化的管理团队, 切实加强班子建设和党风廉政建设, 着力建设新型企业文化, 全面增强深房集团核心竞争力; 公司发展与改革的各项举措成效显著, 经济效益、战略管理、主业开发、管控水平、领导班子建设再上新台阶, 呈现出政通人和, 风清气顺, 稳定发展的新局面。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位: 万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	51,167.65	25,089.40	50.97%	-8.64%	-11.72%	1.71%
工程施工	32,307.86	30,677.91	5.05%	18.63%	19.44%	-0.65%
租赁	6,768.49	3,054.19	54.88%	-4.21%	10.21%	-5.91%
物业管理	9,150.29	8,392.18	8.29%	-2.40%	-1.21%	-1.11%
酒店及其他服务	3,245.32	1,409.11	56.58%	33.95%	-25.89%	35.06%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅	48,387.65	23,827.40	50.76%	12.95%	5.05%	3.70%
写字楼	0.00	0.00	0.00%			

停车场	0.00	0.00	0.00%			
商铺	2,780.00	1,262.00	54.60%			

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1、各行业主营业务收入增减情况：

①公司的主导产业房地产结转销售收入 51,167.65 万元，同比减少 8.64%。主要原因为集团本部销售同比减少，下属汕头华林公司销售住宅同比增加 18.5%。

②建筑施工收入 32,307.86 万元，同比增长 18.63%，主要原因为所属圳通公司加大了对外承接工程业务力度，工程量得到增加。

③租赁收入 6,768.49 万元，同比减少 4.21%，主要原因为收到往年欠租款减少。

④物业管理收入 9,150.29 万元同比减少 2.40%，主要原因为为部分业主欠费。

⑤酒店及其他服务收入 3,245.32 万元，同比增加 33.95%；营业成本 1409.11 万元，同比减少 25.89%；营业毛利率 56.58%，同比增加 35.06%，主要原因为收到国兴大厦相关款项。

2、销售费用 1,083 万元同比减少 17.27%，主要原因为广告费、业务及其他费用减少。

3、管理费用 6,512.78 万元同比减少 6.95%，主要原因为其他费用减少。

4、财务费用 1,685.60 万元同比减少 71.07%，主要原因为本年借款利息资本化所致。

5、资产减值损失 8.2 万元，主要为下属海燕酒店计提的坏帐损失。

6、投资收益-1.44 万元，主要为处置交易性金融资产的损失。

7、营业外收入 255.67 万元，主要原因为收到应收楼款滞纳金和无需支付的装修押金。

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

本公司之全资子公司依烈有限公司已于 2011 年 5 月 27 日注销，本报告期内不再纳入合并范围。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用