

证券代码: 000029 (200029)

证券简称: 深深房 A (B)

公告编号: 2013-016

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2013 半年度报告摘要

1、重要提示

(1)

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。

(2) 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)	320,687,860.60	447,364,203.07	-28.32%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	13,050,340.37	40,084,098.09	-67.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	9,619,800.04	40,066,125.89	-75.99%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	349,447,741.01	-116,313,872.03	400.44%
基本每股收益 (元/股)	0.0129	0.0396	-67.42%
稀释每股收益 (元/股)	0.0129	0.0396	-67.42%
加权平均净资产收益率 (%)	0.79%	2.59%	-1.8%
	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)	4,215,152,401.82	3,712,770,828.30	13.53%

归属于上市公司股东的净资产（元）	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73	0.87%
------------------	------------------	------------------	-------

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数		82,867				
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	0		
刘永奎	境内自然人	0.29%	2,895,049	0		
荆建军	境内自然人	0.17%	1,750,000	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.14%	1,442,850	0		
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.12%	1,169,894	0		
杨水莲	境内自然人	0.11%	1,156,100			
汪忠明	境内自然人	0.09%	1,095,808	0		
吴浩源	境外自然人	0.09%	1,092,100	0		
林东明	境内自然人	0.09%	925,781			
薛皓元	境内自然人	0.09%	894,956	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明		不详。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户中第一名为唐琪，持股数量为 410800 股，占公司总股本 0.0406%，未进入前 10 名股东之列。				

(3) 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

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

3、管理层讨论与分析

一、2013年半年度经营工作回顾

2013年，深房集团按照年初制订的“精耕细作抓好主业经营，精心谋划增加土地储备，精打细算强化成本控制，精益求精提升管控水平，为全面实现集团五年发展战略规划而努力奋斗。”的总体思路，各项工作基本上取得了预期的成效。

(一) 经营工作取得预期成效

报告期内本公司实现营业收入32,069万元，同比减少28.32%；营业利润1,566万元,同比减少70.61%；利

润总额1,909万元,同比减少64.18%;归属于上市公司股东的净利润1,305万元,同比减少67.44%。本报告期房地产结转销售收入6,636万元,同比减少61.13%,从而导致营业收入大幅度减少。主要原因为:本报告期本公司房地产销售收入主要还是来源于下属汕头华林公司销售金叶岛剩余住宅;公司传麒山项目尚未达到结转条件,故本期仍未能结转销售收入。

报告期内公司费用控制效果明显,经营管理各项费用均较上年同比下降,且低于预算水平,资债结构进一步优化,财务状况明显改善,现金流量充裕。

(二) 项目开发建设、销售有序推进

光明传麒山、龙岗传麒尚林、汕头悦景东方项目建设进度虽略有滞后,但总体进度尚处于可控范围内;受持续的国家房地产市场调控政策影响,上半年公司存量房产销售速度虽有所放缓,但仍未影响公司销售计划任务的实现;公司物业租赁业务稳中有进,超额完成半年度任务指标。

(三) 企业发展取得新进展

一是本公司于2013年7月12日以人民币2.82亿元在汕头市潮阳区和平镇井仔湾地块竞买活动中竞得该地块的土地使用权,实现了本公司寻求土地储备的新突破,确保了公司主业的持续稳定发展,为公司继续拓展粤东市场及打造粤东基地创造了条件;二是本公司以1,200万元参股的汕头市中小企业融资担保有限公司于2013年3月29日正式运营并已取得较好效益。

(四) 管控水平持续提升

一是在去年内控缺陷整改的基础上,把圳通公司纳入内控建设的范畴。二是加强了风险控制体系建设,继续落实全面风险管理体系建设规划。三是加强了对标管理工作,制定了《深房集团对标指标体系建设初步方案》推动对标管理三年滚动规划的落实。四是不断加强制度和流程建设,组织实施了制度流程的梳理工作。五是成本控制和招投标工作取得较好成效。六是审计监督工作到位,确保企业合规运作,做到防范于未然。

二、上半年工作中存在的问题及解决方案

(一) 项目进度有所滞后。因受连续降雨天气影响和施工管理等原因,一定程度上影响了工程进度的顺利推进。公司采取了每周与总承包方的进行现场沟通协调与督导、经营班子召开周工程例会等做法进行解决。

(二) 部分合作单位的水平和能力不足,为此,公司对合作单位进行质量评估,根据合作经历和市场评价逐步建立和完善合作单位库,在严格履行程序的前提下,完善其评价和选择方案。

(三) 专业能力和管控水平还有待提升,公司将完善和优化制度流程,加强内部协调与沟通,强化检查与监督,逐步提升主业开发的专业能力和管控水平。

三、下半年工作展望

2013年是十八大后的开局之年,体制改革和结构调整是未来经济发展的主要路径,上限防通胀、下限稳增长。但同时,房地产调控已成为常态,房产税也将正式进入楼市调控领域。下半年本公司而言,将是机遇与挑战同在、压力与动力并存,唯有奋力拼搏,才能实现年初制定的经营目标。

(一) 切实树立加快发展的紧迫感和危机感,积极推进企业有质量的稳定增长和可持续的全面发展。

切实增强加快发展的紧迫感,不断提升专业能力、管控水平。进一步完善项目开发计划管理体系,优化开发计划管理的制度流程。继续完善目标成本管控体系,切实控制项目开发成本。做好项目招投标工作,落实安全生产责任制,杜绝各类重大安全生产责任事故的发生。进一步规范合同管理,加强对工程开发类合同执行情况的检查监督。进一步强化财务管理,加大销售回款工作力度,根据资金需求情况适度融资,优化资金结构,管好用活资金,防范财务风险,完善绩效考核制度。加强审计监督,做好专项审计和执行力检查工作。完善对标管理体系,推动对标管理三年滚动规划的落实,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。

(二) 努力冲刺各项经营任务指标，全面实现经营目标

1、全力以赴抓好在建项目的进度、质量和安全。要进一步加强协同、互相配合、奋勇攻坚，抓好工作的落实，努力克服气候、设计、施工组织等诸多因素限制，大干快上，把失去的工期赶回来，确保按期完成任务。

2、全力以赴抓好营销工作。进一步规范销售管理工作，明确岗位职责，做到制度化、规范化、系统化，努力提高效率；高度重视客户服务，做好项目入伙各项工作，提高整体服务水平；要充分发挥中介机构的力量，制订营销方案，明确路线图和时间表，择机实施，狠抓落实，责任到人，确保全年销售任务的完成。

3、全力以赴抓好物业经营。要重点做好重点客户历史欠租清理追收工作，进一步提升管理水平和服务质量，稳步提升出租率和租金回收率，为集团提供稳定的现金流，完成好全年租赁收入任务。

4、推进所属企业稳步发展。各所属企业要强化班子建设和团队建设，制订发展战略规划，加强风险管理和内部管控，落实对标管理，持续增强市场拓展能力、应变能力和竞争能力，争取各项工作再上一个新台阶。

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

无。

(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

无。

(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

无。

(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

无。