

深圳中恒华发股份有限公司 2013 年度财务决算报告

公司 2013 年度财务会计报告系按照《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司截止 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量情况，该报告已经信永中和会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。详细情况如下：

一、2013 年公司的资产状况

截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额 73134.85 万元，负债总额 45768.49 万元，归属于母公司股东权益为 27366.36 万元，资产负债率 62.58%。

1、资产负债表主要项目分析

（金额单位：人民币元）

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	增减比率	变动原因分析
货币资金	54,251,456.20	112,834,841.39	-51.92%	票据结算增加
应收票据	154,375,936.49	43,000,217.81	259.01%	票据结算增加
应收账款	162,278,705.83	161,782,907.79	0.31%	——
预付款项	13,483,243.19	14,168,016.74	-4.83%	——
其他应收款	9,623,767.78	9,563,505.01	0.63%	——
存货	47,119,303.85	42,771,061.45	10.17%	——
在建工程	2,323,356.00	2,043,356.00	13.70%	——
递延所得税资产	8,686,737.88	7,608,968.76	14.16%	——
短期借款	162,140,601.13	109,694,640.00	47.81%	新增借款
应付票据	34,646,052.79	34,511,327.39	0.39%	——
应付账款	52,206,342.81	48,952,915.87	6.65%	——
预收款项	1,572,324.29	764,493.92	105.67%	部分产品需客户预付货款
应付职工薪酬	4,760,822.51	4,609,188.91	3.29%	——

应交税费	14,943,081.06	16,502,523.22	-9.45%	——
其他应付款	22,392,413.99	21,280,539.65	5.22%	——
预计负债	2,604,411.81	1,429,614.10	82.18%	陕西凌华诉讼费 计提预计负债

2、资产运营状况指标分析

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
应收帐款周转率(次)	3.87	5.85	9.67
存货周转率(次)	12.38	12.91	14.03

整体上公司运营效率大幅提高：

(1) 应收帐款周转率（次）略有降低，是销售收入较去年有所降低所致，但总体回款情况控制较好，保证了公司现金流的正常运转。

(2) 公司存货管理严格，存货周转率保持在较好的水平，减少了存货积压，使企业周转资金得到充分利用。

3、偿债能力分析

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
流动比率(倍)	1.51	1.63	1.76
速动比率(倍)	1.35	1.44	1.49
资产负债比率(%)	62.58	58.9	58.57

2013 年末公司资产总额为 73134.85 万元，资产负债率为 62.58%，公司资产负债结构基本合理，且债务总额中有近一半是长期债务，公司流动比率和速动比率都保持在良好水平，偿债风险得到有效控制。

二、公司 2013 年度经营情况

1、经营计划或盈利预测完成情况

2013 年度，公司实现营业收入 62682.10 万元，同比 2012 年减少 13.41 %；实现营业利润-761.52 万元，同比减少 235.83%；归属于母公司的净利润-651.74 万元，同比减少 301.04%。

3、营业收入、成本、费用、利润与上年同期对比情况

(金额单位：人民币元)

项 目	2013 年	2012 年	增减比率	变动原因分析
营业收入	626,821,044.64	723,891,496.54	-13.41%	——
营业成本	556,598,949.78	637,127,498.77	-12.64%	——
营业税金及附加	5,047,372.25	3,485,761.22	44.80%	本期增加出口货物免抵税额计提的营业税金及附加
销售费用	10,021,716.98	8,068,151.58	24.21%	——
管理费用	39,240,424.34	45,568,945.84	-13.89%	——
财务费用	21,454,338.85	21,670,454.84	-1.00%	——
资产减值损失	2,073,486.91	2,364,174.61	-12.30%	——
营业利润	-7,615,244.47	5,606,509.68	—	物业租赁业务利润下滑
利润总额	-7,595,170.56	4,632,120.58	—	同上
归属于上市公司股东的净利润	-6,517,401.44	3,241,897.70	—	同上
每股收益	-0.023	0.0114	—	同上

三、2013 年度现金流量情况

(金额单位：人民币元)

项目	2013 年	2012 年	增减比率	变动原因分析
经营活动现金流入小计	408,744,234.62	734,514,147.17	-44.35%	票据结算增加
经营活动现金流出小计	478,097,675.00	716,095,056.19	-33.24%	票据结算增加
经营活动产生的现金流量净额	-69,353,440.38	18,419,090.98	—	销售同比减少，票据结算增加
投资活动产生的现金流量净额	-9,991,667.85	-9,920,876.19	0.71%	——
筹资活动产生的现金流量净额	31,555,417.93	-14,468,767.09	—	新增借款
现金及现金等价物净增加额	-49,544,183.56	-7,496,224.95	560.92%	经营活动产生的现金流量净额较上年度减少



期末现金及 现金等价物余额	50,704,319.86	100,248,503.42	-49.42%	票据结算增加
------------------	---------------	----------------	---------	--------

2013 年度公司因华发大厦部分物业租赁合同到期而面临重新招商引租，物业收入大幅减少，经营业绩有所下滑，但总体资产结构优良，财务状况良好，具有较强的抗风险能力和成长性。新的一年里，公司将进一步加强企业内部流程管理，完善内部控制体系，提升企业的成本控制能力及综合竞争力。

本议案尚需提交股东大会审议。

深圳中恒华发股份有限公司

董 事 会

2014 年 4 月 22 日