

证券代码: 000029 (200029)

证券简称: 深深房 A (B)

公告编号: 2015-003

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2014 年年度报告摘要

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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入 (元)	2,132,311,222.93	2,116,482,684.93	0.75%	1,030,148,729.47
归属于上市公司股东的净利润 (元)	298,033,316.49	228,268,271.23	30.56%	106,814,543.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	297,166,883.74	222,844,093.95	33.35%	101,232,143.75
经营活动产生的现金流量净额 (元)	322,162,063.36	194,953,683.40	65.25%	27,409,819.53
基本每股收益 (元/股)	0.2946	0.2256	30.59%	0.1056
稀释每股收益 (元/股)	0.2946	0.2256	30.59%	0.1056
加权平均净资产收益率	14.81%	13.05%	1.76%	6.75%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产 (元)	4,375,098,314.05	4,215,099,296.67	3.80%	3,712,770,828.30
归属于上市公司股东的净资产 (元)	2,161,537,401.78	1,863,347,135.33	16.00%	1,635,376,098.73

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

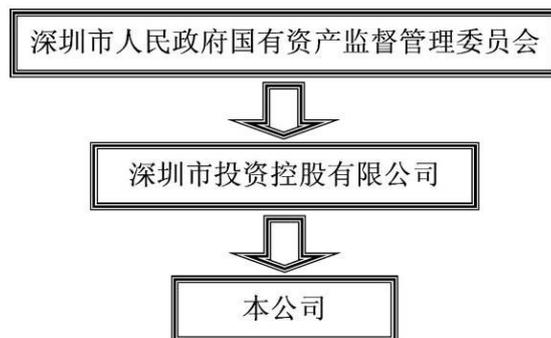
报告期末普通股股东总数		66,337	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数		61,023	
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262			
深圳市旅游(集团)股份有限公司		2.73%	27,625,861			
温建军	境内自然人	0.42%	4,250,092			
王金波	境内自然人	0.32%	3,220,515			
钱洪瑞	境内自然人	0.22%	2,193,250			
大成价值增长证券投资基金		0.18%	1,834,085			
林章友	境内自然人	0.16%	1,594,500			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.16%	1,583,150			
陈超	境内自然人	0.15%	1,520,000			
高强	境内自然人	0.14%	1,439,687			
上述股东关联关系或一致行动的说明	无。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	排名第 7 和第 10 的股东参与了融资融券业务。					

(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) 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

2014年是深房集团基本面持续取得进步的一年。在宏观经济下行压力的严峻形势面前，董事会科学决策，经营班子团结实干，大监督体系有效监督，全体员工同心协力，公司经营管理均取得了较好成绩：经营业绩跃上新的台阶，主业运营能力和管控水平有效提升，企业文化建设再创新业绩。

报告期内公司实现营业收入213,231.12万元，同比增长0.75%；营业利润39,947.48万元，同比增长34.37%；利润总额40,066.09万元，同比增长31.85%；归属于上市公司股东的净利润29,803.33万元，同比增长30.56%。

2014年经营管理回顾

回顾2014年，公司各项工作呈现出新的特点：

（一）经营业绩取得新进步。报告期公司经营业绩取得新的进步，合并报表年末未分配利润16年来首次由负转正，资债结构合理，财务稳健，风险可控。

（二）主业运营能力明显增强。公司主业运营能力进一步提升，管控和核心节点把控能力明显增强，管控更加到位；营销管控逐渐成熟，项目营销创新营销手段，优化完善制度体系和业务流程，提升客户服务水平；成本管控扎实有效，全过程目标成本控制能力进一步提升，价值创造功能得到较好发掘，节点控制有效，措施得力。

（三）在建项目有序推进。深房尚林花园项目北区顺利完成竣工验收，南区完成了规划调整、土地置换和容积率调整；深房传麒山项目正式入伙，实现项目全面收官；汕头悦景东方项目完成竣工验收和业主入伙，井仔湾项目完成项目前期策划设计、土地平整，项目建设招标业已启动；东乐项目和景田项目取得实质进展，计划2015年内开工建设。

（四）管控水平持续提升。公司继续强化公司治理和内控建设，董事会谋大事、定方向、做决策，经营班子真抓实干、成效显著，大监督体系开展全方位监督确保企业规范运营；内控体系扩大范围，实现了全系统内控建设全覆盖；全年制订新增制度12项，修订制度4项，优化业务流程147项，进一步弘扬了遵章守纪的制度文化。

（五）物业经营稳中有升。公司克服宏观经济下行对物业租赁带来的冲击，采取“稳客户、抓催收、拓客源、挖潜力”等手段，强化责任制度，严格合同落实，强化催款力度，较好完成全年任务指标。

（六）所属企业经营卓有成效。各所属企业强化内控，开拓市场，攻坚克难，全面完成预算指标。

（七）继续加强人才队伍建设。持续实施“精英人才、卓越团队”计划，继续招贤纳士，竞争选拔人才；加强专业化培训，开展“深房大讲堂”特色讲座，形成了钻研业务、比拼技能的良好氛围。

（八）企业文化建设有声有色。公司积极开展各项文娱活动，积极组织和参加问题活动，构建新型企业文化，企业凝聚力明显增强。

存在的问题与困难

支撑公司持续发展的土地储备有限，资本市场融资功能尚未恢复，专业能力和管控水平仍有提升的空间，长效激励机制有待于探索和建立。

2015年工作安排

2015年，宏观经济已经步入了发展换挡、结构调整的关键阶段，可以解读为“经济新常态，改革关键年”，经济下行压力仍然存在且将持续较长时间。房地产行业呈现出了行业细分、企业分化等趋势，中国的城镇化正在稳步推进，潜力巨大，对房地产的刚性需求将是长期的，

房地产市场的发展更加理性健康。公司经过近几年的努力，专业化程度、项目管控水平、滚动发展能力、公司品牌影响力均有较大的提升，得到了市场的检验和消费者的认可，公司将抓住机遇，力争谋求更大的发展。2015年，公司将努力抓好以下三个方面的工作：

（一）突出抓好专业能力建设。加快速度抓好项目建设，以项目开发建设为切入点，切实加强专业能力建设，加强项目开发全过程的控制能力、项目的统筹和计划管理能力的建设，把握好关键节点，确保项目开发产品质量、进度和安全；突出抓好营销管控，全力以赴，以去化存量为本，切实提升对中介服务单位的管控能力、营销策划的创新能力，确保全年任务的完成；努力抓好成本管控，成本管控重心前移，从策划设计源头阶段细致介入，把事前介入、事中控制和事后结算有机统一起来，覆盖全过程，精打细算，使成本控制从传统的核价算量向价值创造转化；创新经营模式，提高各经营单位经济效益。

（二）明晰战略，探索企业发展新路径。抓好发展战略规划的衔接，对照公司“十二五”战略规划的奋斗目标进行分析总结，找出经验和不足，争取完整收官，精心编制“十三五”战略规划，为未来发展明方向、定大计；把改革作为企业发展的动力，把握深化改革的机遇，增强专业能力，提升经营效益，利用资本市场加速发展壮大；完善并创新管控体系建设，不断地创新、优化和完善管控体系和业务流程，持续提升公司治理水平，强化内部控制，做好风险防控，切实提高运营效率。

（三）积极探索长效激励机制，增强发展的内生动力。继续弘扬绩效论英雄的绩效文化，深化劳动、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；积极探索长效激励机制，结合实际研究和探索有利于企业长远发展的长效激励机制。

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

（1）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

根据财政部规定，本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则 名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响 说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关财务报表 项目的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》:	执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资(2014 年修订)》之前,本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资,作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资(2014 年修订)》后,本公司将对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	可供出售金融资产	17,464,240.74
		长期股权投资	-17,464,240.74
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》:	《企业会计准则第 30 号——财务报表列报(2014 年修订)》将其他综合收益划分为两类:(1)以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目;(2)以后会计期间在满足特定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目,同时规范了持有待售等项目的列报。本财务报表已按该准则的规定进行列报,并对可比年度财务报表的列报进行了相应调整。	其他综合收益	9,354,020.21
		外币报表折算差额	-9,354,020.21

其他新发布或新修订会计准则相关的会计政策变更

①《企业会计准则第9号——职工薪酬》:

执行《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》之前,对于辞退福利,在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施,同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,并计入当期损益。执行《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》后,辞退福利的会计政策详见附注四、24。采用《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》未对本财务报表的计量产生重大影响。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

②《企业会计准则第33号——合并财务报表(2014年修订)》:

《企业会计准则第33号——合并财务报表(2014年修订)》同样规定“合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定”,但将“控制”的定义修改为“指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额”。修订后的该准则要求投资方应当在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断,并对控制权的判断问题给出了更多的具体指引。本公司以前年度纳入合并范围的子公司满足该修订后准则所规定的控制权判断标准,此项变更不会对本公司财务报表产生重大影响。

③《企业会计准则第37号——金融工具列报》:

《企业会计准则第37号——金融工具列报(2014年修订)》增加了有关抵销的规定和披露要求,增加了金融资产转移的披露要求,修改了金融资产和金融负债到期期限分析的披露要求。本财务报表已按该准则进行列报,并对可比年度财务报表附注的披露进行了相应调整。

④《企业会计准则第39号——公允价值计量》:

《企业会计准则第39号——公允价值计量》规范了公允价值的计量和披露。采用《企业会计准则第39号——公允价值计量》未对财务报表项目的计量产生重大影响,但将导致企业在财务报表附注中就公允价值信息作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

⑤《企业会计准则第40号——合营安排》

《企业会计准则第40号——合营安排》规定了具有共同控制的合营安排的会计处理。该准则规范了两种形式的合营安排：共同经营和合营企业。合营安排的分类取决于参与方对合营安排享有的权利和义务。共同经营是指共同经营者享有与安排相关资产的权利，并承担与安排相关负债的义务的合营安排，并且根据共同经营者在共同经营中的权利和义务进行会计处理；合营企业是指合营者对安排的净资产享有权利的合营安排，并且根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定采用权益法进行会计处理。采用《企业会计准则第40号——合营安排》未对本财务报表项目的计量产生重大影响。

⑥《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》：

《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》适用于企业在子公司、合营安排、联营和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露。采用《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》将导致企业在财务报表附注中作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露，并对可比年度财务报表的附注进行了相应调整。

(2) 会计估计变更

(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