

证券代码: 000029、200029

证券简称: 深深房 A、深深房 B

公告编号: 2018-081

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2018 年第三季度报 告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司董事长周建国、总经理陈茂政、主管会计工作负责人唐小平及会计机构负责人(会计主管人员)乔彦军声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	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）	4,447,438,366.38	3,989,263,981.96	11.49%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,199,567,123.08	2,828,242,120.98	13.13%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	282,588,259.93	21.13%	1,600,129,891.28	65.89%
归属于上市公司股东的净利润（元）	44,934,281.00	263.65%	374,000,365.53	150.03%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	44,760,056.43	262.15%	373,889,817.10	150.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	664,798,431.71	431.32%
基本每股收益（元/股）	0.0444	263.93%	0.3697	149.97%
稀释每股收益（元/股）	0.0444	263.93%	0.3697	149.97%
加权平均净资产收益率	1.49%	1.04%	12.41%	6.91%

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-19,206.48	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	166,604.39	
减：所得税影响额	36,849.48	
合计	110,548.43	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	76,443			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
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			
山金金控资本管理有限公司－山金金控稳健一号基金	境内非国有法人	1.02%	10,300,000			
卢志高	境内自然人	0.32%	3,246,949			
谭石庆	境内自然人	0.13%	1,286,701			
杨水莲	境内自然人	0.13%	1,273,700			
杨剑雄	境内自然人	0.12%	1,255,750			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.12%	1,165,500			
彭伟	境内自然人	0.11%	1,129,082			
吴浩源	境内自然人	0.11%	1,109,300			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.10%	1,015,683			
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		
				股份种类	数量	
深圳市投资控股有限公司			642,884,262	人民币普通股	642,884,262	
山金金控资本管理有限公司－山金金控稳健一号基金			10,300,000	人民币普通股	10,300,000	
卢志高			3,246,949	人民币普通股	3,246,949	
谭石庆			1,286,701	人民币普通股	1,286,701	
杨水莲			1,273,700	人民币普通股	1,273,700	
杨剑雄			1,255,750	境内上市外资股	1,255,750	
中央汇金资产管理有限责任公司			1,165,500	人民币普通股	1,165,500	
彭伟			1,129,082	人民币普通股	1,129,082	
吴浩源			1,109,300	境内上市外资股	1,109,300	

GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	1,015,683	境内上市外资股	1,015,683
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管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	排名第 4 位的股东全部为信用账户持股，排名第 3 位的股东部分为信用账户持股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：元

主要损益项目	1-9 月发生额	上年同期发生额	同比增减	变动原因
营业收入	1,600,129,891.28	964,594,407.66	65.89%	主要是房地产销售结转量增加所致。
税金及附加	316,767,417.97	30,671,236.84	932.78%	主要是房地产结转量增加同步计提税金所致。
销售费用	41,241,971.51	12,382,407.96	233.07%	主要为新项目开盘，销售代理费及佣金同比增加所致。
管理费用	44,506,615.17	33,480,030.90	32.93%	主要是翠林苑项目竣工后相关人工及其他开支费用化所致。
财务费用	-10,289,373.08	-3,137,412.25	-227.96%	主要是本期借款利息支出减少，同时定期存款利息收入增加所致。
现金流量项目	1-9 月发生额	上年同期发生额	同比增减	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	664,798,431.71	-200,649,011.12	431.32%	主要为销售商品收到的现金同比增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-599,463,465.47	8,643,770.86	-7035.21%	主要是购买 6 亿元半年期银行结构性存款所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-136,127,057.86	-18,576,803.21	-632.78%	主要原因是归还银行贷款所致。
主要资产负债项目	期末余额	年初余额	同比增减	变动原因
其他流动资产	606,889,159.07	11,369,544.80	5237.85%	主要是购买 6 亿元半年期银行结构性存款所致。
短期借款	35,048,803.88	104,207,653.64	-66.37%	主要是商业承兑汇票贴现质押借款减少所致。
一年内到期的非流动负债	17,773,200.00	64,000,000.00	-72.23%	主要是归还一年内到期的银行借款所致。
长期借款	13,340,200.00	82,000,000.00	-83.73%	主要是归还银行借款所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深深房”或“公司”）因公司控股股东深圳市投资控股有限公司筹划涉及公司的重大事项，公司股票（A股：证券简称：深深

房A，证券代码：000029；B股：证券简称：深深房B，证券代码：200029）自2016年9月14日开市起停牌。2016年9月30日，公司披露了《关于筹划重大资产重组事项停牌的公告》（2016-025号），自2016年9月30日开市起转入重大资产重组事项继续停牌。

现公司正在组织相关中介机对重组资产、交易各方进行补充尽职调查，开展补充审计、评估工作，并更新重大资产重组预案或重大资产重组报告书（草案）及其他相关文件。由于本次重大资产重组涉及深圳市国有企业改革，交易结构较为复杂，拟购买的标的资产系行业龙头类资产，资产规模较大，属于重大无先例事项，使得重组方案需跟监管部门进行反复的沟通及进一步的商讨、论证和完善，同时标的资产的评估因有效期限限制故需更新审计报告、评估报告及履行评估报告的国资备案程序，而体量较大尚需一定时间。关于公司本次重组的具体情况，请持续关注公司的后续公告。

继续停牌期间，公司将会同本次重大资产重组有关各方继续全力推动本次重大资产重组的各项工作，充分关注事项进展并及时履行信息披露义务，严格按照有关法律法规的规定和要求，至少每五个交易日披露一次有关事项的进展情况。

公司筹划的重大资产重组事项尚存在较大不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
重大资产重组	2018 年 11 月 14 日	关于筹划重大资产重组延期复牌的公告 (巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2018 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数（万元）	45,000	--	50,000	18,492	增长	143.35%	--	170.39%
基本每股收益（元/股）	0.4448	--	0.4942	0.1828	增长	143.33%	--	170.37%
业绩预告的说明	主要是房地产销售结转同比大幅增加所致。							

五、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、委托理财

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有闲置	60,000	60,000	0
合计		60,000	60,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

七、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒ 适用 ☐ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 07 月 12 日	电话沟通	个人	咨询公司半年度经营情况及资产重组进展和预计复牌时间，未提供书面材料
2018 年 08 月 02 日	电话沟通	个人	咨询资产重组进展和复牌时间、半年报预约披露时间，未提供书面材料
2018 年 08 月 21 日	电话沟通	个人	咨询公司资产重组进展情况、复牌时间，未提供书面材料
2018 年 09 月 17 日	电话沟通	个人	咨询公司资产重组进展情况、复牌时间，未提供书面材料
2018 年 09 月 28 日	电话沟通	个人	咨询公司资产重组进展情况及经营情况、三季报预约披露时间，未提供书面材料

九、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。