

证券代码：000029

证券简称：深深房 A

公告编号：2010-023

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年第三季度季度报告正文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

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：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	3,407,259,180.86	3,361,110,324.04	1.37%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,307,389,526.08	1,228,651,614.41	6.41%	
股本（股）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.2923	1.2145	6.41%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2010 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	188,731,241.87	15.80%	707,557,933.94	55.92%
归属于上市公司股东的净利润（元）	12,995,637.17	266.68%	77,136,638.45	584.47%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	-248,352,597.52	
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	-0.25	
基本每股收益（元/股）	0.0128	265.71%	0.0762	586.49%
稀释每股收益（元/股）	0.0128	265.71%	0.0762	586.49%
加权平均净资产收益率（%）	1.00%	0.71%	6.09%	5.16%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.00%	0.72%	5.33%	4.89%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	9,595,497.65	
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	188,148.35	

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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,144.09	
所得税影响额	-7,786.00	
合计	9,807,004.09	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	98,610	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
深圳市投资控股有限公司	642,884,262	人民币普通股
中电投财务有限公司	3,336,701	人民币普通股
东方汇理银行	1,310,800	人民币普通股
汪忠明	1,095,408	境内上市外资股
关金锋	1,062,220	人民币普通股
徐太英	780,000	人民币普通股
薛皓元	746,356	人民币普通股
张锐	730,700	人民币普通股
CHU KOON YUK	720,000	境内上市外资股
中国工商银行－广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)	678,580	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

截止 2010 年 9 月 30 日，公司总资产 340,726 万元，比年初 336,111 万元增加了 1.37%。负债合计 211,289 万元，比年初 214,548 万元减少了 1.52%。归属母公司股东权益（净资产）130,739 万元，比年初 122,865 万元增加了 6.41%。各项目大幅变动的情况及原因如下：

资产负债类项目指标：交易性金融资产 17.35 万元较上年年末 8.63 万元增长 101.08%，主要原因为交易中签新股股票所致；应收账款 2,736.62 万元较上年年末 1,473.24 万元增长 85.76%，主要原因为应收建安工程款和售楼款的增加；预付款项 2,391.62 万元较上年年末 1,802.03 万元增长 32.72%，主要原因为预付工程款的增加；短期借款 1,480.00 万元较上年年末 10,000.00 万元减少 85.20%，主要原因为归还到期的银行短期借款；一年内到期的非流动负债 12,760.29 万元较上年年末 22,960.72 万元减少-44.43%，主要原因为归还到期的银行长期借款；长期借款 107,021.82 万元较上年年末 58,198.65 万元增长 83.89%，主要原因为新增银行长期借款；应付账款 14,687.57 万元较上年年末 73,094.44 万元减少-79.91%，主要原因为公司归还了光明新区两宗土地使用权第二期款；预收款项 40,603.96 万元较上年年末 15,711.61 万元增长 158.43%，主要原因为金叶岛项目十期预收的售楼款和圳通公司预收的建安工程款；应付利息 4,105.98 万元较上年年末 2,468.77 增长 66.32%，主要原因为预提借款利息。

利润表及现金流量表项目指标：营业收入 70,755.79 万元较上年同期 45,378.84 万元增长 55.92%，主要原因为房产销售收入增加及工程收入增加；营业成本 46,952.22 万元较上年同期 34,303.45 万元增长 36.87%，主要原因为营业收入增加相应增加所致；营业税金及附加 6,788.67 万元较上年同期 3,676.87 万元增长 84.63%，主要原因为营业收入增加相应增加所致；销售费用 845.38 万元较上年同期 502.13 万元增长 68.36%，主要原因为广告费和销售服务费增加；财务费用 4,535.93 万元较上年同期 1,612.54 万元增长 181.29%，主要原因为借款增加使利息支出增加；投资收益 2,253.83 万元较上年同期 779.77 万元增长 189.04%，主要原因为转让股权和对联营企业和合营企业的投资收益增加；归属于母公司所有者的净利润 7,713.67 万元较上年同期 1,126.95 万元增长 584.47%，主要原因为营业收入增加和毛利率上升、投资收益增加；经营活动产生的现金流量净额-24,835.26 万元较上年同期-56,575.29 万元增长 56.10%，主要原因为销售商品、提供劳务收到的现金增加；投资活动产生的现金流量净额 1,051.53 万元较上年同期 755.42 万元增长 39.20%，主要原因为取得投资收益收到的现金增加；筹资活动产生的现金流量净

额 26,137.36 万元较上年同期 60,319.39 万元减少 56.67%，主要原因为偿还债务支付的现金增加。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2.4 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市投资控股有限公司	1、深圳市投资控股有限公司对深深房股权分置改革有关事项的承诺"①本公司将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务；②本公司声明：本承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份；③本公司声明：本承诺人未按承诺文件的规定履行其承诺时，应赔偿其他股东因此而遭受的损失。"	该承诺已履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	深圳市投资控股有限公司	深圳市国有资产监督管理局 2009 年 10 月向深圳市投资控股有限公司出具《关于深深房相关信息披露事宜的函》，承诺至少今明两年内不进行股权协议转让、资产重组以及其他对深深房有重大影响的事项（不包括从二级市场减持）。	该承诺正在履行中
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

3.4 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							
	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）	8,200.00	--	8,700.00	2,021.74	增长	305.59%	--	330.32%
基本每股收益（元/股）	0.0811	--	0.0860	0.0200	增长	305.50%	--	330.00%
业绩预告的说明	主要原因为房产销售收入增加及工程收入增加。							

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值	占期末证券投资比例（%）	报告期损益
1	股票	002137	实益达	5,150.00	975	10,773.75	6.21%	5,623.75
2	股票	601857	中国石油	50,100.00	3,000	30,540.00	17.60%	-19,560.00
3	股票	601866	中海集运	13,240.00	2,000	7,360.00	4.24%	-5,880.00
4	股票	601898	中煤能源	16,830.00	1,000	9,920.00	5.72%	-6,910.00
5	股票	002440	闰土股份	31,200.00	1,000	28,520.00	16.44%	-2,680.00
6	股票	601000	唐山港	16,400.00	2,000	15,060.00	8.68%	-1,340.00
7	股票	601018	宁波港	22,200.00	6,000	21,300.00	12.28%	-900.00
8	股票	780377	兴业申购	50,000.00	5,000	50,000.00	28.82%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	98,033.09
合计				205,120.00	-	173,473.75	100%	66,386.84

证券投资情况说明

本公司股票投资均为新股抽签，当日盈利后卖出。

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 07 月 15 日	办公室	实地调研	东海证券、国都证券	一般性访谈，未提供书面资料
2010 年 07 月 28 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司股票异动原因，未提供书面资料
2010 年 08 月 13 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司中报披露时间，未提供书面资料
2010 年 08 月 30 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司中报相关问题，未提供书面资料
2010 年 09 月 08 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司项目开发及销售情况，未提供书面资料
2010 年 09 月 19 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司项目开发计划，未提供书面资料
2010 年 09 月 29 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司经营情况及对宏观调控看法，未提供书面资料

3.6 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

□ 适用 √ 不适用