

证券代码：000029

证券简称：深深房 A

公告编号：2011-013

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2011 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 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
刘全民	独立董事	出差在外。	宋博通

1.3 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.4 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

	2011.9.30		2010.12.31		增减幅度（%）	
总资产（元）	3,290,134,878.37		3,379,090,178.02		-2.63%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,516,954,396.31		1,427,871,870.03		6.24%	
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）	1.4995		1.4114		6.24%	
	2011 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2011 年 1-9 月		比上年同期增减（%）	
营业总收入（元）	242,120,819.58	28.29%	796,040,623.55		12.51%	
归属于上市公司股东的净利润（元）	22,396,801.90	73.00%	86,697,661.76		12.51%	
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	84,217,559.08		133.91%	
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	0.0832		133.91%	
基本每股收益（元/股）	0.0221	72.66%	0.0857		12.47%	
稀释每股收益（元/股）	0.0221	72.66%	0.0857		12.47%	
加权平均净资产收益率（%）	1.55%	0.59%	5.89%		0.31%	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.55%	0.59%	5.83%		0.94%	

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	199,681.57	
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	-14,023.62	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	793,837.55	
所得税影响额	-10,073.99	
合计	969,421.51	-

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）	87,686	
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
王佳	3,327,300	人民币普通股
钱光月	1,648,000	人民币普通股
荆建军	1,205,100	人民币普通股
汪忠明	1,095,808	境内上市外资股
吴浩源	1,092,100	境内上市外资股
任桓	1,003,148	人民币普通股
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	967,050	境内上市外资股
薛皓元	894,956	人民币普通股
广东富盈建设有限公司	786,700	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

一、资产负债类指标

- （一）预付款项 3,690 万元，比年初 2,689 万元增加了 37.24%，主要原因为预付工程款的增加。
- （二）在建工程 299 万元，比年初 52 万元增加了 475.32%，主要原因为电梯维修工程和客房装修工程增加。
- （三）长期待摊费用 40 万元，比年初 20 万元增加了 100.00%，主要原因为装修费的增加。
- （四）短期借款 2,000 万元，比年初 1,480 万元增加了 35.14%，主要原因为银行短期借款增加。
- （五）一年内到期的非流动负债 5,866 万元，比年初 2,942 万元增加了 99.35%，主要原因为一年内到期的银行长期借款增加。
- （六）应付职工薪酬 2,433 万元，比年初 3,934 万元减少了 38.16%，主要原因为支付上年薪酬结算款。
- （七）应交税费-895 万元，比年初-1,333 万元增 32.90%，主要原因为清缴上年应交企业所得税和按预收售楼款预缴营业税及其附加、按预征率预缴土地增值税。

二、损益类指标

- （一）营业收入 79,604 万元，比上年同期 70,756 万元增加了 12.51%，主要原因为销售楼房收入增加及工程收入增加。
- （二）财务费用 467 万元，比上年同期 4,536 万元减少了 89.71%，主要原因为房地产项目借款利息资本化。

(三) 投资收益 9 万元, 比上年同期 2,254 万元减少了 99.60%, 主要原因为本期无股权分红和处置股权投资收益。
 (四) 营业外收入 118 万元, 比上年同期 14 万元增加了 736.22%, 主要原因为非流动资产处置收益和应收楼款违约金收入。
 (五) 利润总额 11,336 万元, 比上年同期 9,157 万元增加了 23.80%, 主要原因为营业收入增加和期间费用的减少。

三、现金流量表指标

(一) 经营活动产生的现金流量净额 8,422 万元, 比上年同期-24,835 万元增加了 133.91%, 主要原因为购买商品、接受劳务支付的现金减少。

(二) 投资活动产生的现金流量净额-421 万元, 比上年同期 1,052 万元减少了 140%, 主要原因为收回投资和取得投资收益减少和 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加。

(三) 筹资活动产生的现金流量净额-12,857 万元, 比上年同期 26,137 万元减少 149.19%, 主要原因为报告期内银行贷款减少。

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

报告期内, 本公司内部控制建设工作进展顺利。2011 年 9 月 5 日, 公司与德勤华永会计师事务所有限公司深圳分所正式签署了服务合同。根据公司内控建设实施工作安排, 德勤华永已于 2011 年 9 月 20 日进场。截至报告期末, 已完成第一阶段(工作计划)工作任务, 第二阶段(建立项目范围内各公司内部控制)工作业已启动, 至本报告之日止, 已完成 8 家内控单位的现场访谈。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

☒ 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、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; 4、自改革方案实施之日起, 在十二个月内不上市交易或者转让; 在前项规定期满后, 通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份, 出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五, 在二十四个月内不得超过百分之十。	已履行完毕。
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	无。	无。	无。
发行时所作承诺	无。	无。	无。
其他承诺（含追加承诺）	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司在股权分置改革中承诺将实施股权激励计划，将其拥有的不超过深深房总股本 10%的股份，分三年出售给公司管理层。2006 年 9 月 30 日，国务院国资委于下发了《国有控股上市公司(境内)实施股权激励试行办法》（国资发分配[2006]175 号），其中第九条规定，实施股权激励计划所需标的股票来源不得由单一国有股股东支付或擅自无偿量化国有股权，则公司的股权激励计划无法实施。	无法履行。

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

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
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				-	-	-	-	5,383.40
合计				0.00	-	0.00	100%	5,383.40

证券投资情况说明

为规范公司投资行为，规避投资风险，本公司少量证券投资已于本报告期内全部清理完毕。

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
2011 年 07 月 06 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司股票涨停原因及经营情况，未提供书面资料
2011 年 08 月 09 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司土地储备及项目进展情况，未提供书面资料
2011 年 09 月 28 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司对宏观经济形势及房地产市场看法，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