

证券代码: 000029、200029

证券简称: 深深房 A、深深房 B

公告编号: 2013-022

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2013 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。

公司负责人周建国、总经理陈茂政、主管会计工作负责人魏捍平及会计机构负责人(会计主管人员)唐小平声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

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

	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)	4,595,246,085.23	3,712,770,828.30	23.77%	
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,653,191,050.85	1,635,376,098.73	1.09%	
	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)	154,286,475.60	-40.68%	474,974,336.20	-32.86%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	3,528,324.44	-84.88%	16,578,664.81	-73.86%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润(元)	599,005.21	-97.42%	10,218,805.25	-83.9%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	-12,312,244.25	93.68%
基本每股收益(元/股)	0.003	-85%	0.0164	-73.84%
稀释每股收益(元/股)	0.003	-85%	0.0164	-73.84%
加权平均净资产收益率(%)	0.21%	-1.27%	1.01%	-3.05%

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)	5,880,381.95	是处置办公楼和宿舍实现的收益。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	473,477.61	主要是其他营业外收入。
减：所得税影响额	-6,000.00	
合计	6,359,859.56	--

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

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数		80,875				
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	0		
刘永奎	境内自然人	0.3%	3,027,749	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.15%	1,479,550	0		
杨水莲	境内自然人	0.12%	1,233,200	0		
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,109,300	0		
汪忠明	境内自然人	0.11%	1,095,808	0		
中国国际金融有限公司	境内非国有法人	0.1%	1,014,927	0		
彭琼惠	境内自然人	0.09%	895,000	0		
薛皓元	境内自然人	0.09%	894,956	0		
LI, LONG CHIU 李浪超	境外自然人	0.08%	789,535	0		
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		
刘永奎	3,027,749			人民币普通股		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	1,479,550			境内上市外资股		
杨水莲	1,233,200			人民币普通股		
吴浩源	1,109,300			境内上市外资股		
汪忠明	1,095,808			境内上市外资股		
中国国际金融有限公司	1,014,927			人民币普通股		
彭琼惠	895,000			人民币普通股		

薛皓元	894,956	人民币普通股	
LI, LONG CHIU 李浪超	789,535	境内上市外资股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	不详。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	前十大股东无参与融资融券业务股东。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

报告期内公司实现营业收入47,497万元，同比减少32.86%；营业利润1,850万元，同比减少77.89%；利润总额2,485万元，同比减少70.27%；归属于上市公司股东的净利润1,658万元，同比减少73.86%。

本报告期房地产结转销售收入6,636万元，同比减少61.13%，从而导致营业收入大幅度减少。主要原因为：本报告期本公司房地产销售收入主要还是来源于下属汕头华林公司销售金叶岛剩余住宅；公司传麒山项目预收楼款期末金额为113,748万元，但因该项目期末未达到结转条件，故本期仍未能结转销售收入。

财务费用同比减少主要是利息资本化金额同比增加所致。

营业外收入同比增加主要是处置办公楼和宿舍实现的收益所致。

销售商品、提供劳务收到的现金本期数 148,377万元，同比增加126.63%，主要是本期预收深房传麒山售楼房款所致。

购买商品、接受劳务支付的现金本期数130,098万元，同比增加96.27%，主要是本期对在深房传麒山项目、深房尚林花园项目、汕头悦景东方项目的投入增加及新增汕头市潮阳区井仔湾项目土地所致。

投资活动产生的现金流量净额466万元，同比增加212.27%，主要是本期收到处置办公楼和宿舍现金所致。

筹资活动产生的现金流量净额-11,065万元，同比减少149.45%，主要是本期取得银行借款收到的现金同比减少49.13%，且本期偿还银行借款所支付的现金同比增加22.92%所致。

预付款项9,020万元，比年初增加127.32%，主要是预付工程款的增加。

存货净额期末数340,867万元，比年初数增加了40%，主要是本期对在深房传麒山项目、深房尚林花园项目、汕头悦景东方项目的投入增加及新增汕头市潮阳区井仔湾项目土地所致。

其他流动资产期末数3,521万元，比年初数增加了352.57%，主要是本期预售楼款及预收工程款已交流转税费和所得税所致。

短期借款期末数2,000万元，比年初减少了79.17%，主要是本期归还了委托借款7,000万元所致。

预收款项期末数141,336万元，比年初数增加了247.10%，主要是本期收到深房传麒山预售楼房款增加所致。

应付职工薪酬期末数1,779万元，比年初减少了51.49%，主要是本期支付了上年结算薪酬。

应交税费期末数766万元，比年初减少了61.62%，主要是本期汇算清缴了上年的企业所得税。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

（一）报告期内本公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异；重大诉讼事项与半年度报告披露情况相比未发生变化；无媒体普遍质疑、破产重整及

资产交易事项；未实施股权激励；重大关联交易及重大合同履行与半年度报告披露情况相比未发生重大实质变化。

(二) 本公司于2013年7月12日以人民币 2.82 亿元的价格竞得汕头市潮阳区井仔湾原南方建材工贸总公司地块的土地使用权及地上建筑物，现在办理土地使用权证相关手续，地块移交手续预计将于11月中旬全部完成，项目开发前期策划已按计划启动招标程序。

(三) 根据本公司项目开发计划安排，公司位于深圳市光明新区的深房传麒山项目已开始办理竣工验收，预计第4季度将达到结转条件，已销售的楼款将部分结转本年的营业收入。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
本公司于 2013 年 7 月 12 日以人民币 2.82 亿元的价格竞得汕头市潮阳区井仔湾原南方建材工贸总公司地块的土地使用权及地上建筑物	2013 年 07 月 13 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
杨家勇先生因工作变动原因辞去公司副总经理职务，杨家先生辞职后将不再在本公司任职。	2013 年 08 月 21 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	无				

四、对 2013 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)	20,000	--	23,800	10,681	增长	87.25%	-- 122.83%
基本每股收益 (元/股)	0.198	--	0.235	0.106	增长	86.79%	-- 121.70%
业绩预告的说明	公司位于深圳市光明新区的深房传麒山项目已开始办理竣工验收，预计第 4 季度将达到结转						

	条件，已销售的楼款将部分结转本年的营业收入。
--	------------------------

五、证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)											

持有其他上市公司股权情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例(%)	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0		0	0%	0
衍生品投资资金来源				无衍生品投资。							
衍生品投资审批董事会公告披露日期(如有)											
衍生品投资审批股东会公告披露日期(如有)											

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年07月18日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	宏观经济政策对公司经营的影响及公司是否有资产重组计划，未提供书面资料
2013年08月06日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	2013年上半年经营情况及半年报预约披露时间，未提供书面资料

2013 年 09 月 18 日	办公室	实地调研	机构	今时财经服务集团	探讨公司 B 股转 H 股问题，相关信息已按要求向深圳证券交易所投资者关系平台报备
------------------	-----	------	----	----------	---