

证券代码：000029、200029

证券简称：深深房 A、深深房 B

公告编号：2015-026

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2015 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 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)	4,522,434,063.15	4,375,098,314.05	3.37%	
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,261,764,419.08	2,161,537,401.78	4.64%	
	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)	460,650,552.32	56.28%	1,608,203,326.28	85.31%
归属于上市公司股东的净利润(元)	47,584,448.58	113.65%	233,992,272.96	310.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	48,001,073.77	121.08%	234,129,230.67	316.92%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	803,676,523.78	237.97%
基本每股收益(元/股)	0.0470	113.64%	0.2313	310.83%
稀释每股收益(元/股)	0.0470	113.64%	0.2313	310.83%
加权平均净资产收益率	2.15%	0.97%	10.58%	7.57%

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)	-10,609.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-105,839.09	主要是罚款支出和滞纳金支出
减: 所得税影响额	20,509.40	
合计	-136,957.71	--

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、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		82,362				
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	0		
汤一丹	境内自然人	0.82%	8,249,055	0		
卢志高	境内自然人	0.43%	4,372,649	0		
世纪证券有限责任公司	境内非国有法人	0.38%	3,822,900	0		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	0.34%	3,477,900	0		
贺峤	境内自然人	0.18%	1,849,200	0		
中国工商银行股份有限公司—南方创新经济灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.14%	1,418,200	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.12%	1,256,733	0		
中央汇金投资有限责任公司	国有法人	0.11%	1,165,500	0		
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,109,300	0		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量			股份种类		
				股份种类	数量	
深圳市投资控股有限公司	642,884,262					
汤一丹	8,249,055					
卢志高	4,372,649					
世纪证券有限责任公司	3,822,900					

中国证券金融股份有限公司	3,477,900		
贺峤	1,849,200		
中国工商银行股份有限公司－南方创新经济灵活配置混合型证券投资基金	1,418,200		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	1,256,733		
中央汇金投资有限责任公司	1,165,500		
吴浩源	1,109,300		
上述股东关联关系或一致行动的说明	无		
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 2 和第 6 位的股东为参与融资融券账户业务股东。		

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、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1至9月公司实现营业收入160,820万元，同比增长85.31%；营业利润31,659万元，同比增长289.00%；利润总额31,647万元，同比增长283.52%；归属于上市公司股东的净利润23,399万元，同比增长310.48%。主要原因是公司房地产项目销售超过预期及公开出售了文锦仓库1-5层。

项目	期末余额	期初余额	增减(%)	变动原因
应收票据	39,454,446.52	119,846,192.64	-67.08%	主要是票据到期所致。
应收账款	150,319,749.21	84,388,842.43	78.13%	主要是本期应收按揭房款增加所致。
预付款项	47,234,423.16	17,821,748.23	165.04%	主要是本期预付的材料款未满足结转条件至存货所致。
其他流动资产	47,462,914.74	12,436,024.40	281.66%	主要是本期预缴土地增值税所致。
长期待摊费用	516,639.54	314,159.41	64.45%	本期办公室装修费增加所致。
应付票据		2,780,000.00	-100.00%	本期票据到期承兑所致。
应付账款	310,286,662.49	541,538,762.36	-42.70%	主要是本期支付工程款所致。
预收款项	585,975,552.88	144,315,921.34	306.04%	主要是本期预售房款增加所致。
应付职工薪酬	22,640,063.53	38,068,842.03	-40.53%	主要是本期发放上年度结算年薪所致。
应付股利	131,515,800.00			应付中期分红股利。
一年内到期的非流动负债	212,617,751.52	453,207,700.00	-53.09%	主要是本期偿还借款所致。
盈余公积	42,174,614.67	4,974,391.15	747.83%	主要是本期计提法定盈余公积金所致。

项目	2015年1-9月	2014年1-9月	增减(%)	变动原因
营业收入	1,608,203,326.28	867,838,901.96	85.31%	主要是本期房地产销售收入结转增加所致。
营业成本	1,031,161,819.97	650,464,153.20	58.53%	主要是本期房地产销售成本结转增加所致。
营业税金及附加	163,173,859.22	61,785,122.95	164.10%	主要是营业收入增加所致。
销售费用	27,783,991.06	20,943,800.69	32.66%	主要是本期销售代理费及佣金增加所致。
财务费用	28,827,032.23	13,904,377.36	107.32%	是本期主要房地产项目已竣工验收停止利息资本化所致。
营业外收入	721,429.25	1,374,647.24	-47.52%	主要是本期挹定收入减少所致。
营业外支出	837,877.56	243,681.86	243.84%	主要是本期罚款支出和滞纳金增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	803,676,523.78	237,793,355.50	237.97%	主要是本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

现金及现金等价物净增加额	501,960,707.15	-25,168,772.21	2094.38%	主要是本期经营活动产生的现金流量净额增加所致。
--------------	----------------	----------------	----------	-------------------------

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

2014年,根据政府规划,东湖帝景名苑项目H312-0061宗地容积率由10.1降至5.8,相关手续已办理完毕。为补偿公司,深圳市规划与国土资源委员会第一直属管理局出具文件,决定将减少的东湖帝景名苑项目H312-0061宗地的建筑面积置换至[景田地区]法定图则08-22地块。

2015年8月26日,本公司和深圳市特皓集团股份有限公司作为景田项目地块(宗地号:B304-0011)的共同受让人,与深圳市规划与国土资源委员会第一直属管理局签订土地出让合同。按照等价值置换的原则,本公司将在该项目中分得21,085平方米的公寓面积,作为本公司因东湖帝景名苑项目调减容积率而减少25,313平方米建筑面积的补偿。该地块总地价款为人民币15,715.54万元,其中本公司地价款4,863.79万元,由原东湖帝景名苑项目地价款转入,不需要另外补缴。

截至2015年10月31日,东湖帝景名苑项目建筑工程许可已在办理之中,工程总承包招标准备工作亦已同步进行;景田项目已完成方案设计及审批,取得基坑及土方工程提前施工许可并已开始施工。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
东湖帝景名苑项目进展及景田地块转换进展情况	2015年08月29日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn) 半年度报告全文

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

适用 不适用

公司报告期不存在公司或持股 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。

四、对 2015 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

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、持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

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
2015 年 07 月 06 日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司股价暴跌原因及应对危机的措施, 未提供书面资料
2015 年 07 月 31 日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司上半年经营情况及半年报预约披露时间, 未提供书面资料
2015 年 08 月 31 日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司半年报披露相关信息及半年度利润分配相关事宜, 未提供书面资料
2015 年 09 月 29 日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司三季度经营情况及三季报披露时间, 未提供书面资料

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。