

证券代码：000029、200029

证券简称：深深房 A、深深房 B

公告编号：2019-074

# 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

## 2019 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）                    | 5,356,733,785.86 | 4,665,891,514.25 | 14.81%           |                |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 3,567,776,133.53 | 3,332,259,641.39 | 7.07%            |                |
|                           | 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）                   | 652,161,755.98   | 130.78%          | 1,903,499,558.55 | 18.96%         |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 106,361,655.99   | 136.70%          | 439,517,499.40   | 17.52%         |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 105,876,740.20   | 136.54%          | 438,722,772.58   | 17.34%         |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | --               | --               | 1,041,915,679.29 | 56.73%         |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.1051           | 136.71%          | 0.4345           | 17.53%         |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.1051           | 136.71%          | 0.4345           | 17.53%         |
| 加权平均净资产收益率                | 3.08%            | 1.59%            | 12.74%           | 0.33%          |

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

| 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） | -8,109.05    |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出          | 1,067,744.81 |    |
| 减：所得税影响额                    | 264,908.94   |    |
| 合计                          | 794,726.82   | -- |

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                                       | 境外自然人   | 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                                                | 境内上市外资股 | 1,129,082 |
| 吴浩源                                             | 1,109,300                                                | 境内上市外资股 | 1,109,300 |
| GUOTAI JUNAN<br>SECURITIES(HONGKONG)<br>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披露管理办法》中规定的一致行动人。 |         |           |
| 前 10 名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

| 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          | 1,903,499,558.55 | 1,600,129,891.28 | 18.96%     | 主要是房地产销售增加所致。            |
| 税金及附加         | 582,491,558.12   | 316,767,417.97   | 83.89%     | 主要是计提税金所致。               |
| 销售费用          | 49,974,829.49    | 41,241,971.51    | 21.17%     | 主要是销售代理费及佣金同比增加所致。       |
| 投资收益          | 13,914,978.88    | 827,100.00       | 1,582.38%  | 主要是结构性存款理财收益增加所致。        |
| 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 | 1,041,915,679.29 | 664,798,431.71   | 56.73%     | 主要是房地产销售资金回笼增加所致。        |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -388,654,134.68  | -599,463,465.47  | 35.17%     | 主要是购买半年期银行结构性存款增减变化所致。   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -204,332,000.00  | -136,127,057.86  | -50.10%    | 主要是支付2018年度分红款所致。        |
| 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        | 1,376,743,413.84 | 6,780,999.56     | 20,202.96% | 主要是购买13亿元半年期银行结构性存款所致。   |
| 短期借款          | 50,540,833.79    | 17,260,103.46    | 192.82%    | 主要是圳通公司商业承兑汇票贴现质押借款增加所致。 |
| 预收账款          | 409,595,478.21   | 156,426,152.86   | 161.85%    | 主要是房地产预售楼款增加所致。          |
| 应交税费          | 650,486,840.43   | 300,547,372.98   | 116.43%    | 主要是计提土地增值税所致。            |

#### 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

因公司控股股东筹划涉及公司的重大事项，经向深交所申请，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，公司于2016年9月14日、9月22日和9月29日分别披露了《关于筹划重大事项停牌的公告》（2016-022号）、《关于筹划重大事项继续停牌的公告》（2016-023号）和《关于筹划重大事项继续停牌的公告》（2016-024号）。经确认，该事项构成重大资产重组，上市公司于2016年9月30日披露了《关于筹划重大资产重组事项停牌的公告》（2016-025号），并于2016年10月10日披露了《关于签署〈关于重组上市的合作协议〉的公告》（2016-027号）。

2016年11月11日，公司召开第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》，详见公司2016年11月14日《关于筹划重组停牌期满继续停牌的公告》（2016-039号）。

2016年12月12日，公司召开2016年第一次临时股东大会审议通过了《关于继续停牌筹划

重组的议案》，详见公司2016年12月13日《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌的公告》（2016-047号）。

2017年3月10日，公司于召开投资者网上说明会，针对本次重大资产重组相关情况与投资者进行互动交流和沟通，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行了回答，详见公司2017年3月11日《关于投资者网上说明会召开情况的公告》（2017-012号）。

为确保公司本次重大资产重组工作的顺利进行，防止公司股价异常波动，维护中小股东投资者权益，公司已向深圳证券交易所申请，股票自2019年10月14日起继续停牌不超过1个月。详见公司2019年10月14日《关于筹划重大资产重组延期复牌的公告》（2019-069号）。

停牌期间，公司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。目前重大资产重组所涉及的各项工作正在积极推进中。

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                                                                         |
|------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 重大资产重组延期复牌 | 2019 年 10 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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ） |

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

### 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、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 五、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      | 130,000 | 130,000 | 0        |
| 合计     |           | 130,000 | 130,000 | 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

## 六、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。

## 七、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                            |
|------------------|------|--------|--------------------------------------|
| 2019 年 07 月 04 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   |
| 2019 年 07 月 24 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           |
| 2019 年 08 月 05 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     |
| 2019 年 09 月 12 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           |
| 2019 年 09 月 18 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           |
| 2019 年 09 月 30 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 |

## 八、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。

## 九、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。