

证券代码:000029、200029

证券简称:深深房 A、深深房 B

公告编号:2020-079

# 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

## 2020 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。

公司负责人刘征宇、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)	4,685,440,082.68	4,909,669,536.09	-4.57%	
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,699,847,692.18	3,666,874,569.99	0.90%	
	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)	621,402,307.38	-4.72%	1,217,660,802.78	-36.03%
归属于上市公司股东的净利润(元)	101,565,292.91	-4.51%	198,840,278.63	-54.76%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	101,225,798.44	-4.39%	197,824,111.61	-54.91%
经营活动产生的现金流量净额(元)	309,652,617.04	-13.08%	97,409,818.45	-90.65%
基本每股收益(元/股)	0.1004	-4.47%	0.1965	-54.78%
稀释每股收益(元/股)	0.1004	-4.47%	0.1965	-54.78%
加权平均净资产收益率	2.76%	-0.32%	5.40%	-7.34%

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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,354,889.36	
减：所得税影响额	338,722.34	
合计	1,016,167.02	--

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	76,444	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	人民币普通股	1,129,082			
吴浩源	1,109,300	境内上市外资股	1,109,300			

GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) 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	1,217,660,802.78	1,903,499,558.55	-36.03%	主要是房地产销售减少所致。
税金及附加	256,360,411.16	582,491,558.12	-55.99%	主要是计提税金减少所致。
财务费用	-6,794,077.29	-10,031,242.24	32.27%	主要是利息收入减少所致。
投资收益	15,816,818.60	13,914,978.88	13.67%	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	97,409,818.45	1,041,915,679.29	-90.65%	主要是房地产销售资金回笼减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	1,020,818,810.32	-388,654,134.68	362.65%	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	-166,923,900.00	-204,332,000.00	18.31%	主要是支付年度分红款所致。
主要资产负债项目	期末余额	年初余额	同比增减	变动原因
应付账款	149,221,512.05	244,224,478.46	-38.90%	主要是支付工程款所致。
预收账款	11,124,703.84	159,482,510.43	-93.02%	主要是房地产预售楼款重分类所致。
合同负债	193,873,098.62	0.00	-	主要是房地产预售楼款增加并重分类所致。
应交税费	380,181,091.08	585,700,815.36	-35.09%	主要是缴纳土地增值税所致。

#### 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

因公司控股股东筹划涉及公司的重大事项，经向深圳证券交易所申请，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)。

2019年12月14日,公司披露了《关于签署《关于重组上市的合作协议之补充协议六》的公告》(2019-090号),协议将重组合作协议约定的排他期和有效期延长至2020年12月31日。

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2020年10月14日起继续停牌不超过1个月,预计将在2020年11月14日前按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组》的要求披露重大资产重组预案或报告书。详见公司2020年10月14日《关于筹划重大资产重组延期复牌的公告》(2020-074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	2020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 www.cninfo.com.cn)

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、金融资产投资

### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 2、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。

## 五、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

## 六、对 2020 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:同向下降

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)	26,000	--	30,000	50,350	下降	-48.36%	--	-40.42%
基本每股收益(元/股)	0.2570	--	0.2965	0.4977	下降	-48.36%	--	-40.42%
业绩预告的说明	本期公司房地产项目销售结转同比减少。							

## 七、日常经营重大合同

□ 适用 √ 不适用

## 八、委托理财

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

## 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。

## 十一、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	调研的基本情况索引
2020年07月01日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司重组进展情况及预计复牌时间,未提供书面材料	不适用
2020年07月02日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展,未提供书面材料	不适用
2020年07月06日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展、长期停牌原因预计复牌时间,未提供书面资料	不适用
2020年07月09日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展及三季报预约时间,未提供书面资料	不适用
2020年07月15日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展情况、复牌时间,	不适用

					未提供书面材料	
2020年07月23日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展、项目开发销售及经营情况, 未提供书面材料	不适用
2020年08月06日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展、基本面情况, 未提供书面材料	不适用
2020年08月12日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展情况及预计复牌时间, 未提供书面材料	不适用
2020年08月18日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展及计划安排, 未提供书面材料	不适用
2020年08月26日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展、预计复牌时间, 未提供书面资料	不适用
2020年09月07日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展、基本面情况, 未提供书面资料	不适用
2020年09月11日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展情况, 未提供书面资料	不适用
2020年09月14日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展情况、复牌时间, 未提供书面材料	不适用
2020年09月15日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展及三季报预约时间, 未提供书面资料	不适用
2020年09月21日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展、长期停牌原因, 未提供书面资料	不适用
2020年09月22日	公司办公室	书面问询	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展情况、复牌时间, 未提供书面材料	不适用
2020年09月24日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展及计划安排及公司第三季度经营情况, 未提供书面材料	不适用
2020年09月25日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展、长期停牌原因, 未提供书面资料	不适用
2020年09月28日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展情况、复牌时间, 未提供书面材料	不适用
2020年09月30日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司资产重组进展、长期停牌原因, 未提供书面资料	不适用