

证券代码: 000029、200029

证券简称: 深深房 A、深深房 B

公告编号: 2016-033

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2016 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)	4,090,379,307.23	4,179,937,120.75	-2.14%	
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,566,676,887.20	2,331,704,116.07	10.08%	
	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)	646,575,128.32	40.36%	1,744,462,098.00	8.47%
归属于上市公司股东的净利润(元)	102,114,004.00	114.60%	236,875,125.51	1.23%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	101,810,300.34	112.10%	229,131,886.44	-2.13%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	551,101,766.41	-31.43%
基本每股收益(元/股)	0.1009	114.68%	0.2341	1.21%
稀释每股收益(元/股)	0.1009	114.68%	0.2341	1.21%
加权平均净资产收益率	4.06%	1.91%	9.67%	2.10%

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)	-5,022.45	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,800,000.00	公司与罗浮山旅游总公司诉讼案款项已收回,因此已计提的坏账准备转回。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,529,341.20	主要是收到公司与罗浮山旅游总公司诉讼案赔偿款。
减: 所得税影响额	2,581,079.68	
合计	7,743,239.07	--

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		74,719	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	0		
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	1.09%	11,000,050	0		
卢志高	境内自然人	0.39%	3,999,862	0		
谭石庆	境内自然人	0.39%	3,891,700	0		
杨水莲	境内自然人	0.37%	3,736,949	0		
杨剑雄	境内自然人	0.13%	1,356,200	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.13%	1,312,600	0		
彭伟	境内自然人	0.13%	1,266,000	0		
吴浩源	境外自然人	0.12%	1,165,500	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.11%	1,115,750	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	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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	前十大股东中排名第 3 位和第 4 位的股东有参与融资融券业务。		

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174,446万元,同比增加8.47%,利润总额31,790万元同比增加0.45%,归属于上市公司股东的净利润23,688万元同比增加1.23%,主要是房地产收入同比增加所致。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	1-9月发生额	上年同期发生额	同比增减	变动原因
营业成本	1,266,493,613.92	1,031,161,819.97	22.82%	主要为毛利率同比下降所致。
销售费用	8,844,726.66	27,783,991.06	-68.17%	主要为销售代理费及佣金比上年同期减少所致。
财务费用	-11,918,313.56	28,827,032.23	-141.34%	主要为房地产新项目已开工利息资本化所致。
资产减值损失	-4,800,000.00	159,351.00	-3112.22%	主要为已计提的坏账准备转回。
营业外收入	5,639,605.16	721,429.25	681.73%	主要为公司与罗浮山旅游总公司诉讼案收回诉讼赔款所致。
经营活动产生的现金流量净额	551,101,766.41	803,676,523.78	-31.43%	主要为销售商品收到的现金同比减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-141,856.79	-2,062,238.27	93.12%	主要为取得投资收益收到的现金同比增加和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-397,151,521.05	-300,031,379.19	-32.37%	主要为向银行贷款同比减少所致。
项目	期末余额	年初余额	同比增减	变动原因
应收账款	184,309,552.51	112,543,908.66	63.77%	主要为应收工程款增加所致。
长期待摊费用	844,626.02	397,608.64	112.43%	主要为办公室装修费增加所致。
应付账款	161,757,150.67	290,453,110.50	-44.31%	主要为支付完工开发产品结算尾款所致。
预收款项	669,504,429.76	475,620,347.35	40.76%	主要为预售房款和工程款增加所致。
应付职工薪酬	28,170,306.11	38,750,019.72	-27.30%	主要为发放上年度结算年薪所致。
一年内到期的非流动负债	29,145,556.45	168,727,608.54	-82.73%	主要为归还银行贷款所致。
长期借款	152,634,942.30	382,233,324.88	-60.07%	主要为归还银行贷款所致。

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

本公司因公司控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）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。2016年9月29日，深投控确认前述筹划的重大事项构成重大资产重组，公司股票自2016年9月30日开市起

转入重大资产重组程序继续停牌。

2016年10月10日，公司披露了关于签署《关于重组上市的合作协议》的公告（2016-027号）。公司原计划于2016年10月14日前披露重大资产重组预案或者报告书，但由于重大资产重组涉及的工作量较大，重组方案尚需进一步协商、确定和完善，经向深圳证券交易所申请，公司股票自2016年10月14日开市起继续停牌，详见《关于重大资产重组进展暨延期复牌的公告》（2016-028号）。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
筹划重大事项停牌	2016年09月14日	《关于筹划重大事项停牌的公告》（2016-022）(巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/))
筹划重大资产重组停牌	2016年09月30日	《关于筹划重大资产重组事项停牌的公告》（2016-025）(巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/))
签署关于重组上市的合作协议	2016年10月10日	《关于签署《关于重组上市的合作协议》的公告（2016-027）(巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/))
披露重大资产重组进展及延期复牌	2016年10月14日	《关于重大资产重组进展暨延期复牌的公告》（2016-028）(巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/))

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚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、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项。

四、对 2016 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、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
2016年07月25日	电话沟通	个人	咨询公司半年报预约披露时间、公司上半年项目开发进展情况及国资国企改革进展情况未提供书面资料
2016年08月17日	电话沟通	个人	咨询深圳国资国企进展及对公司的影响以及公司半年度经营情况,未提供书面资料
2016年09月14日	电话沟通	个人	咨询公司停牌原因及复牌时间,未提供书面资料
2016年09月28日	电话沟通	个人	咨询公司信息原因及复牌时间,三季度预约披露时间

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。