

证券代码：000029、200029

证券简称：深深房 A、深深房 B

公告编号：2014-021

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2014 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
刘全民	独立董事	公务	宋博通

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)	4,429,712,829.72	4,215,099,296.67	5.09%	
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,919,924,325.32	1,863,347,135.33	3.04%	
	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)	294,764,542.65	91.05%	867,838,901.96	82.71%
归属于上市公司股东的净利润(元)	22,272,401.09	531.25%	57,004,777.82	243.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	21,712,479.80	3,524.76%	56,156,553.79	449.54%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	237,793,355.50	2,031.36%
基本每股收益(元/股)	0.0220	528.57%	0.0563	243.29%
稀释每股收益(元/股)	0.0220	528.57%	0.0563	243.29%
加权平均净资产收益率	1.17%	0.96%	3.01%	2.00%

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)	-70,996.24	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,201,961.62	计提收入和地铁补偿款
减：所得税影响额	282,741.35	
合计	848,224.03	--

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		71,508				
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		
深圳市深之旅投资管理有限公司	境内非国有法人	0.86%	8,715,024	0		
温建军	境内自然人	0.42%	4,222,892	0		
曾小兰	境内自然人	0.40%	4,063,306	0		
王爱兰	境内自然人	0.20%	2,033,281	0		
李月美	境内自然人	0.19%	1,922,389	0		
云南国际信托有限公司—瑞滙集合资金信托计划	国有法人	0.18%	1,800,000	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.17%	1,713,150	0		
中融国际信托有限公司—融金 26 号资金信托合同	国有法人	0.14%	1,400,000	0		
王斗华	境内自然人	0.13%	1,286,300	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	人民币普通股				
深圳市深之旅投资管理有限公司	8,715,024	人民币普通股				
温建军	4,222,892	人民币普通股				
曾小兰	4,063,306	人民币普通股				
王爱兰	2,033,281	人民币普通股				
李月美	1,922,389	人民币普通股				

云南国际信托有限公司—瑞滙集合 资金信托计划	1,800,000	人民币普通股	
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	1,713,150	境外上市外资股	
中融国际信托有限公司—融金 26 号 资金信托合同	1,400,000	人民币普通股	
王斗华	1,286,300	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	不详。		
前 10 名无限售条件普通股股东参与 融资融券业务股东情况说明（如有）	无。		

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、修订后的新会计准则对本公司合并报表的影响

根据修订后的《企业会计准则第2号——长期股权投资》规定，本公司对被投资单位不具有控制、共同控制和重大影响的长期股权投资，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的“长期股权投资”，转入《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》中，本公司原在长期股权投资核算的截止2014年9月末账面价值1,200万元的投资转至可供出售金融资产中列报，合并报表年初数也相应进行了调整。

公司持有汕头市中小企业融资担保有限公司股权列报变化如下表：

被投资单位	投资成本（万元）	在被投资单位持股比例(%)	变更前列报项目	变更后列报项目
汕头市中小企业融资担保有限公司	1,200	10%	长期股权投资	可供出售金融资产

2、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

1至9月公司实现营业收入86,783.89万元，同比增长82.71%；营业利润8,138.65万元，同比增长339.94%；利润总额8,251.75万元，同比增长232.02%；归属于上市公司股东的净利润5,700.48万元，同比增长243.84%。

1至9月公司房地产结转销售收入41,188.92万元，同比增长347.22%，主要原因是传麒山项目结转销售收入。

单位：元

项目	2014年9月30日	2013年12月31日	增减(%)	主要变动原因
预付款项	32,128,944.49	12,206,598.30	163.21%	主要是本期预付的材料款和本体维修基金未结转所致。
一年内到期的非流动资产	60,024,383.44	3,451,107.04	1639.28%	主要是预收楼款及预收工程款已交税金所致。
预收款项	915,501,007.82	312,967,028.85	192.52%	主要是预收楼款增加所致。
应付职工薪酬	19,649,333.13	37,159,445.41	-47.12%	主要是本期发放上年度结算年薪所致。
应交税费	34,726,927.34	148,006,651.37	-76.54%	主要是本期汇算清缴了上年的企业所得税所致。
项目	2014年1-9月	2013年1-9月	增减(%)	主要变动原因
营业收入	867,838,901.96	474,974,336.20	82.71%	主要是本期深房传麒山项目结转收入所致。
营业税金及附加	61,785,122.95	35,287,444.46	75.09%	主要是本期营业收入增加导致相应的税费增加所致。
销售费用	20,943,800.69	11,892,013.30	76.12%	主要是本期增加营销推广费和中介代理佣金所致。
财务费用	13,904,377.36	-1,762,106.33	889.08%	主要是本期利息资本化金额同比

				减少所致。
营业外收入	1,374,647.24	6,532,696.24	-78.96%	主要是上年同期处置固定资产所致。
所得税费用	25,455,598.08	8,215,293.36	209.86%	主要是本期利润总额同比增加导致当期所得税费用增加。
其他综合收益	-625,466.56	1,766,105.83	-135.42%	主要是汇率变动,使外币报表折算差额同比减少所致。
项目	2014年1-9月	2013年1-9月	增减(%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	237,793,355.50	-12,312,244.25	2031.36%	主要是本期购买商品、接受劳务支付的现金同比减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-1,133,662.00	4,656,321.37	-124.35%	主要是本期处置固定资产收回的现金净额同比减少所致。
筹资活动现金流出小计	286,898,693.68	428,638,329.53	-33.07%	主要是本期取得借款收到的现金同比减少所致。
母公司: 投资收益	270,609,041.96			所属子公司利润分配。
未分配利润	-229,186,782.42	-564,028,429.22	59.37%	主要是所属子公司利润分配。

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

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 2014 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	增减变动		
	2014年1-9月	2013年1-9月	2014年1-9月			2013年1-9月	2014年1-9月	2013年1-9月
累计净利润的预计数(万元)	27,392	--	30,000	22,827	增长	20.00%	--	31.42%
基本每股收益(元/股)	0.2708	--	0.2965	0.2256	增长	20.00%	--	31.42%
业绩预告的说明	公司深房传麒山及深房尚林花园项目销售正常结转。							

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

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
2014年07月11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
2014年08月19日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司上半年项目开发销售情况, 未提供书面资料
2014年09月17日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询深圳市国资国企改革对公司的影响情况及项目开发销售进展, 未提供书面资料