

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年第一季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人 周建国、主管会计工作负责人 陈茂政及会计机构负责人(会计主管人员)陈金才声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产(元)	3,350,733,971.09	3,361,110,324.04	-0.31%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,234,125,281.75	1,228,651,614.41	0.45%
股本(股)	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.2199	1.2145	0.44%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	120,541,447.09	143,070,019.93	-15.75%
归属于上市公司股东的净利润(元)	5,458,560.74	851,717.83	540.89%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-69,895,651.39	-29,201,597.35	-139.36%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.069	-0.029	-139.36%
基本每股收益(元/股)	0.0054	0.0008	575.00%
稀释每股收益(元/股)	0.0054	0.0008	575.00%
加权平均净资产收益率(%)	0.44%	0.07%	0.37%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-0.35%	0.07%	-0.42%

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
非流动资产处置损益	9,636,607.65
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	13,381.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28,229.17

所得税影响额	12,135.00
合计	9,690,352.82

对重要非经常性损益项目的说明

无

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	103,794	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
深圳市投资控股有限公司	642,884,262	人民币普通股
中电投财务有限公司	2,602,101	人民币普通股
关金锋	1,092,220	人民币普通股
鞠欣如	960,000	人民币普通股
中国工商银行 - 广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)	940,580	人民币普通股
柳南	884,700	人民币普通股
曹洪涛	861,305	人民币普通股
马年利	850,000	人民币普通股
张锐	730,700	人民币普通股
罗根莲	728,600	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

适用 不适用

<p>1、财务费用 1,675 万元，比上年同期增加 1,292 万元，增幅 337.34%。主要原因是本期银行借款增加及应付光明新区项目剩余地价款应计利息增加。</p> <p>2、投资收益 2,223 万元，比上年同期增加 2,222 万元。主要原因是本期转让深圳沙头角南天商场 50% 产权收益 964 万元，收到联营企业和合营企业分红 1,258 万元。</p> <p>3、短期借款 100 万元，比年初减少 9,900 万元，主要原因是归还深圳市投资控股有限公司借款 1 亿元。</p> <p>4、预收款项 32,944 万元，比年初增加 17,232 万元，增幅 109.67%，主要是预收售楼款。</p> <p>5、经营活动产生的现金流量净额-6,990 万元，比上年同期减少 4,070 万元，减幅 139.36%，主要原因是第一季度支付光明项目地价款 2 亿元。</p>

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司对深深房股权分置改	已履行完毕

		革有关事项的承诺“1、本公司将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务；2、本公司声明：本承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份；3、本公司声明：本承诺人未按承诺文件的规定履行其承诺时，应赔偿其他股东因此而遭受的损失。”	
股份限售承诺	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司限售条件的承诺：自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。”	已履行完毕
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	深圳市国有资产监督管理局	2009年10月30日致函深圳市投资控股有限公司承诺“至少在今明两年内不进行股权协议转让、资产重组以及其他对深深房有重大影响的事项（不包括从二级市场减持）”。	履行中
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

3.4 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

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值(元)	占期末证券投资总比例	报告期损益(元)
----	------	------	------	-----------	-----------	----------	------------	----------

							(%)	
1	流通 A 股	601857	中国石油	50,100.00	3,000.00	38,520.00	27.69%	-11,580.00
2	流通 A 股	601158	重庆水务	20,940.00	3,000.00	34,590.00	24.87%	13,650.00
3	流通 A 股	002383	合众思壮	18,500.00	500.00	18,500.00	13.30%	0.00
4	流通 A 股	601898	中煤能源	16,830.00	1,000.00	11,670.00	8.39%	-5,160.00
5	流通 A 股	002137	实益达	5,150.00	975.00	11,037.00	7.94%	5,887.00
6	流通 A 股	601866	中海集运	13,240.00	2,000.00	9,420.00	6.77%	-3,820.00
7	流通 A 股	002129	中环股份	2,905.00	625.00	7,768.75	5.59%	4,863.75
8	流通 A 股	002144	宏达经编	2,715.00	500.00	7,585.00	5.45%	4,870.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				130,380.00	-	139,090.75	100%	8,710.75

证券投资情况说明

本公司持有股票是抽新股中签之股票。

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 01 月 14 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司项目开发有关情况，未提供书面资料
2010 年 03 月 12 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司有关情况及深圳楼市情况，未提供书面资料
2010 年 03 月 22 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司年报有关情况，未提供资料
2010 年 03 月 30 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司年报有关情况，未提供资料

3.5.3 其他重大事项的说明

适用 不适用

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年 03 月 31 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司

流动资产：				
货币资金	312,846,053.08	78,633,223.63	386,102,533.51	73,508,120.37
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	139,090.75	139,090.75	86,269.75	86,269.75
应收票据				
应收账款	15,306,203.04	7,069,671.97	14,732,395.84	6,109,646.72
预付款项	17,613,051.20		18,020,338.85	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	49,870,720.51	373,133,383.13	49,298,258.09	469,851,675.39
买入返售金融资产				
存货	2,210,994,371.60	1,463,388,009.81	2,088,298,946.63	1,414,914,758.68
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,606,769,490.18	1,922,363,379.29	2,556,538,742.67	1,964,470,470.91
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	108,859,053.80	299,558,529.15	111,305,288.02	302,004,763.37
投资性房地产	547,417,967.90	478,495,840.83	604,153,453.42	534,718,105.50
固定资产	64,956,453.40	38,833,680.60	66,283,427.82	39,439,456.90
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	6,190,485.00		6,232,380.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	308,390.40		364,901.70	
递延所得税资产	16,232,130.41	95,455.46	16,232,130.41	95,455.46
其他非流动资产				
非流动资产合计	743,964,480.91	816,983,506.04	804,571,581.37	876,257,781.23
资产总计	3,350,733,971.09	2,739,346,885.33	3,361,110,324.04	2,840,728,252.14
流动负债：				
短期借款	1,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款				

吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	554,109,678.49	420,748,074.83	730,944,352.56	621,374,407.44
预收款项	329,441,794.19	137,871,680.67	157,116,052.15	10,696,023.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	20,816,155.23	9,107,142.96	24,499,493.75	9,066,342.19
应交税费	-15,362,625.05	2,463,337.92	-8,782,763.56	2,915,204.83
应付利息	33,507,454.73	33,507,454.73	24,687,711.65	24,687,711.65
应付股利				
其他应付款	289,089,627.09	363,279,348.88	297,237,215.73	383,176,088.95
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	204,979,744.53	204,979,744.53	229,607,155.48	206,407,155.48
其他流动负债				
流动负债合计	1,417,581,829.21	1,171,956,784.52	1,555,309,217.76	1,358,322,934.14
非流动负债：				
长期借款	703,332,659.84	378,659,177.46	581,986,531.34	281,986,531.34
应付债券				
长期应付款	8,717,172.38		8,185,932.62	
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	712,049,832.22	378,659,177.46	590,172,463.96	281,986,531.34
负债合计	2,129,631,661.43	1,550,615,961.98	2,145,481,681.72	1,640,309,465.48
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	4,974,391.15		4,974,391.15	
一般风险准备				
未分配利润	-775,899,218.12	-801,173,934.75	-781,357,778.86	-789,486,071.44
外币报表折算差额	15,145,250.62		15,130,144.02	
归属于母公司所有者权益合计	1,234,125,281.75	1,188,730,923.35	1,228,651,614.41	1,200,418,786.66
少数股东权益	-13,022,972.09		-13,022,972.09	
所有者权益合计	1,221,102,309.66	1,188,730,923.35	1,215,628,642.32	1,200,418,786.66
负债和所有者权益总计	3,350,733,971.09	2,739,346,885.33	3,361,110,324.04	2,840,728,252.14

4.2 利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	120,541,447.09	16,111,000.70	143,070,019.93	26,905,916.22
其中：营业收入	120,541,447.09	16,111,000.70	143,070,019.93	26,905,916.22
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	136,233,185.12	37,542,902.07	139,460,138.12	32,024,463.07
其中：营业成本	95,741,406.70	10,347,406.93	104,728,020.92	16,371,003.71
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	7,679,556.05	2,726,458.06	12,550,939.93	4,800,169.49
销售费用	1,793,361.21	357,573.42	2,559,295.38	417,576.30
管理费用	14,264,163.74	7,573,390.94	15,792,585.23	7,836,581.77
财务费用	16,754,697.42	16,538,072.72	3,829,296.66	2,599,131.80
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13,381.00	13,381.00	59,467.00	59,467.00
投资收益（损失以“-”号填列）	22,228,503.98	9,641,894.66	6,625.24	6,625.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,586,609.32			
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,550,146.95	-11,776,625.71	3,675,974.05	-5,052,454.61
加：营业外收入	88,762.40	88,762.40	692.40	
减：营业外支出	60,533.23		38,007.66	39.04
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,578,376.12	-11,687,863.31	3,638,658.79	-5,052,493.65
减：所得税费用	1,119,815.38		2,797,459.75	21,061.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,458,560.74	-11,687,863.31	841,199.04	-5,073,555.37
归属于母公司所有者的净利润	5,458,560.74	-11,687,863.31	851,717.83	-5,073,555.37
少数股东损益			-10,518.79	

六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0054	-0.0116	0.0008	-0.0050
（二）稀释每股收益	0.0054	-0.0116	0.0008	-0.0050
七、其他综合收益	15,106.60		48,073.52	
八、综合收益总额	5,473,667.34	-11,687,863.31	889,272.56	-5,073,555.37
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,473,667.34	-11,687,863.31	899,791.35	-5,073,555.37
归属于少数股东的综合收益总额			-10,518.79	

4.3 现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	298,073,680.46	142,123,424.73	127,327,673.68	28,659,931.94
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	19,401,454.62	87,827,890.57	14,790,428.57	2,507,757.08
经营活动现金流入小计	317,475,135.08	229,951,315.30	142,118,102.25	31,167,689.02
购买商品、接受劳务支付的现金	318,672,102.95	201,504,479.82	98,745,362.69	7,131,562.05
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				

支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	17,195,086.64	4,510,696.09	20,183,232.23	6,947,225.78
支付的各项税费	14,416,143.28	5,018,501.20	17,019,000.75	4,275,406.85
支付其他与经营活动有关的现金	37,087,453.60	14,402,876.03	35,372,103.93	34,952,794.94
经营活动现金流出小计	387,370,786.47	225,436,553.14	171,319,699.60	53,306,989.62
经营活动产生的现金流量净额	-69,895,651.39	4,514,762.16	-29,201,597.35	-22,139,300.60
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	12,082,841.87	12,082,841.87	37,160.00	37,160.00
取得投资收益收到的现金	5,287.01	5,287.01	6,625.24	6,625.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			2,179.07	
投资活动现金流入小计	12,088,128.88	12,088,128.88	45,964.31	43,785.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,957.60	13,297.60	107,447.00	37,150.00
投资支付的现金	39,440.00	39,440.00		
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	67,397.60	52,737.60	107,447.00	37,150.00
投资活动产生的现金流量净额	12,020,731.28	12,035,391.28	-61,482.69	6,635.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	151,000,000.00	150,000,000.00		
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	151,000,000.00	150,000,000.00		
偿还债务支付的现金	155,654,764.83	154,754,764.83	62,846,810.10	61,946,810.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,720,046.92	6,670,046.92	5,276,956.46	4,384,966.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				

筹资活动现金流出小计	166,374,811.75	161,424,811.75	68,123,766.56	66,331,776.56
筹资活动产生的现金流量净额	-15,374,811.75	-11,424,811.75	-68,123,766.56	-66,331,776.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,748.57	-238.43	-15,685.69	-25.16
五、现金及现金等价物净增加额	-73,256,480.43	5,125,103.26	-97,402,532.29	-88,464,467.08
加：期初现金及现金等价物余额	386,102,533.51	73,508,120.37	328,413,393.57	188,891,010.32
六、期末现金及现金等价物余额	312,846,053.08	78,633,223.63	231,010,861.28	100,426,543.24

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

深圳经济各特区房地产（集团）股份有限公司
董 事 会
2010 年 4 月 26 日