

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2011 年第三季度季度报告全 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 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	出差在外。	宋博通

1.3 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.4 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

	2011.9.30	2010.12.31	增减幅度(%)	
总资产(元)	3,290,134,878.37	3,379,090,178.02	-2.63%	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,516,954,396.31	1,427,871,870.03	6.24%	
股本(股)	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.4995	1.4114	6.24%	
	2011年7-9月	比上年同期增减(%)	2011年1-9月	比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	242,120,819.58	28.29%	796,040,623.55	12.51%
归属于上市公司股东的净利润(元)	22,396,801.90	73.00%	86,697,661.76	12.51%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	84,217,559.08	133.91%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-	-	0.0832	133.91%
基本每股收益(元/股)	0.0221	72.66%	0.0857	12.47%
稀释每股收益(元/股)	0.0221	72.66%	0.0857	12.47%
加权平均净资产收益率(%)	1.55%	0.59%	5.89%	0.31%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.55%	0.59%	5.83%	0.94%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	199,681.57	
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	-14,023.62	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	793,837.55	
所得税影响额	-10,073.99	
合计	969,421.51	-

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）	87,686	
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
王佳	3,327,300	人民币普通股
钱光月	1,648,000	人民币普通股
荆建军	1,205,100	人民币普通股
汪忠明	1,095,808	境内上市外资股
吴浩源	1,092,100	境内上市外资股
任桓	1,003,148	人民币普通股
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	967,050	境内上市外资股
薛皓元	894,956	人民币普通股
广东富盈建设有限公司	786,700	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>一、资产负债类指标</p> <p>（一）预付款项 3,690 万元，比年初 2,689 万元增加了 37.24%，主要原因为预付工程款的增加。</p> <p>（二）在建工程 299 万元，比年初 52 万元增加了 475.32%，主要原因为电梯维修工程和客房装修工程增加。</p> <p>（三）长期待摊费用 40 万元，比年初 20 万元增加了 100.00%，主要原因为装修费的增加。</p> <p>（四）短期借款 2,000 万元，比年初 1,480 万元增加了 35.14%，主要原因为银行短期借款增加。</p> <p>（五）一年内到期的非流动负债 5,866 万元，比年初 2,942 万元增加了 99.35%，主要原因为一年内到期的银行长期借款增加。</p> <p>（六）应付职工薪酬 2,433 万元，比年初 3,934 万元减少了 38.16%，主要原因为支付上年薪酬结算款。</p> <p>（七）应交税费-895 万元，比年初-1,333 万元增 32.90%，主要原因为清缴上年应交企业所得税和按预收售楼款预缴营业税及其附加、按预征率预缴土地增值税。</p> <p>二、损益类指标</p> <p>（一）营业收入 79,604 万元，比上年同期 70,756 万元增加了 12.51%，主要原因为销售楼房收入增加及工程收入增加。</p> <p>（二）财务费用 467 万元，比上年同期 4,536 万元减少了 89.71%，主要原因为房地产项目借款利息资本化。</p> <p>（三）投资收益 9 万元，比上年同期 2,254 万元减少了 99.60%，主要原因为本期无股权分红和处置股权投资收益。</p> <p>（四）营业外收入 118 万元，比上年同期 14 万元增加了 736.22%，主要原因为非流动资产处置收益和应收售楼款违约金收入。</p>
--

(五) 利润总额 11,336 万元, 比上年同期 9,157 万元增加了 23.80%, 主要原因为营业收入增加和期间费用的减少。

三、现金流量表指标

(一) 经营活动产生的现金流量净额 8,422 万元, 比上年同期-24,835 万元增加了 133.91%, 主要原因为购买商品、接受劳务支付的现金减少。

(二) 投资活动产生的现金流量净额-421 万元, 比上年同期 1,052 万元减少了 140%, 主要原因为收回投资和取得投资收益减少和 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加。

(三) 筹资活动产生的现金流量净额-12,857 万元, 比上年同期 26,137 万元减少 149.19%, 主要原因为报告期内银行贷款减少。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

3.2.4 其他

适用 不适用

报告期内, 本公司内部控制建设工作进展顺利。2011 年 9 月 5 日, 公司与德勤华永会计师事务所有限公司深圳分所正式签署了服务合同。根据公司内控建设实施工作安排, 德勤华永已于 2011 年 9 月 20 日进场。截至报告期末, 已完成第一阶段(工作计划)工作任务, 第二阶段(建立项目范围内各公司内部控制)工作业已启动, 至本报告之日止, 已完成 8 家内控单位的现场访谈。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

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	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; 4、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	无。	无。	无。

发行时所作承诺	无。	无。	无。
其他承诺（含追加承诺）	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司在股权分置改革中承诺将实施股权激励计划，将其拥有的不超过深深房总股本 10% 的股份，分三年出售给公司管理层。2006 年 9 月 30 日，国务院国资委于下发了《国有控股上市公司(境内)实施股权激励试行办法》（国资发分配[2006]175 号），其中第九条规定，实施股权激励计划所需标的股票来源不得由单一国有股股东支付或擅自无偿量化国有股权，则公司的股权激励计划无法实施。	无法履行。

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	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
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				-	-	-	-	5,383.40
合计				0.00	-	0.00	100%	5,383.40

证券投资情况说明

为规范公司投资行为，规避投资风险，本公司少量证券投资已于本报告期内全部清理完毕。

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
2011 年 07 月 06 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司股票涨停原因及经营情况，未提供书面资料
2011 年 08 月 09 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司土地储备及项目进展情况，未提供书面资料
2011 年 09 月 28 日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司对宏观经济形势及房地产市场看法，未提供书面资料

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

2011 年 09 月 30 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	329,499,893.71	164,984,731.07	379,720,636.21	191,108,590.15
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产			97,726.25	97,726.25
应收票据				
应收账款	17,568,778.69	5,229,867.54	17,152,478.36	5,694,673.47
预付款项	36,903,466.55	668,400.00	26,890,551.77	1,199,429.00
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	47,108,778.83	300,363,425.24	47,534,939.51	277,483,418.47
买入返售金融资产				
存货	2,193,803,179.28	1,498,349,666.89	2,224,938,706.49	1,413,212,628.44
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,624,884,097.06	1,969,596,090.74	2,696,335,038.59	1,888,796,465.78
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
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	63,351,810.37	286,522,524.97	63,426,810.37	286,597,524.97
投资性房地产	513,513,282.49	449,730,797.03	530,109,494.13	464,169,328.80
固定资产	61,737,302.37	37,019,862.97	64,526,512.04	38,189,370.22
在建工程	2,991,653.28		520,000.00	
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	6,135,481.70	450,766.70	6,213,266.67	212,066.67
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	396,498.99	260,118.90	202,456.50	

递延所得税资产	17,124,752.11	923,314.27	17,756,599.72	923,314.27
其他非流动资产				
非流动资产合计	665,250,781.31	774,907,384.84	682,755,139.43	790,091,604.93
资产总计	3,290,134,878.37	2,744,503,475.58	3,379,090,178.02	2,678,888,070.71
流动负债：				
短期借款	20,000,000.00		14,800,000.00	
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	203,990,418.37	19,493,292.02	228,580,780.82	20,387,450.12
预收款项	323,320,086.85	11,677,939.60	395,332,270.89	15,424,301.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	24,327,910.00	6,782,505.12	39,338,801.36	14,865,546.49
应交税费	-8,946,995.99	2,075,435.10	-13,333,458.44	1,444,204.58
应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94	16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利				
其他应付款	304,286,934.80	619,630,754.39	302,144,393.62	525,522,847.87
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	58,656,207.06	58,656,207.06	29,423,411.10	29,423,411.10
其他流动负债				
流动负债合计	942,169,839.03	734,851,411.23	1,012,821,477.29	623,603,039.70
非流动负债：				
长期借款	947,411,951.79	807,411,951.79	1,056,703,120.34	856,703,120.34
应付债券				
长期应付款	10,600,079.45		9,779,108.83	
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	958,012,031.24	807,411,951.79	1,066,482,229.17	856,703,120.34
负债合计	1,900,181,870.27	1,542,263,363.02	2,079,303,706.46	1,480,306,160.04
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	-490,471,347.78	-787,664,745.54	-577,169,009.54	-791,322,947.43
外币报表折算差额	12,546,494.84		10,161,630.32	
归属于母公司所有者权益合计	1,516,954,396.31	1,202,240,112.56	1,427,871,870.03	1,198,581,910.67
少数股东权益	-127,001,388.21		-128,085,398.47	
所有者权益合计	1,389,953,008.10	1,202,240,112.56	1,299,786,471.56	1,198,581,910.67
负债和所有者权益总计	3,290,134,878.37	2,744,503,475.58	3,379,090,178.02	2,678,888,070.71

4.2 本报告期利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2011 年 7-9 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	242,120,819.58	13,207,661.04	188,731,241.87	61,081,444.24
其中：营业收入	242,120,819.58	13,207,661.04	188,731,241.87	61,081,444.24
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	211,653,234.88	14,094,182.62	175,354,012.11	51,362,184.33
其中：营业成本	159,563,211.24	6,411,718.51	131,036,208.52	23,311,539.09
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	35,790,611.07	2,578,112.02	12,274,668.51	7,045,135.09
销售费用	2,552,854.55	99,776.46	3,260,686.82	17,828.60
管理费用	14,791,327.12	6,512,902.70	15,004,833.40	5,751,782.46
财务费用	-1,044,769.10	-1,508,327.07	13,777,614.86	15,235,899.09
资产减值损失			0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-5,485.30	-5,485.30	-2,190.25	-2,190.25
投资收益（损失以“-”号填列）	30,596.18	5,383.40	98,280.43	98,280.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,492,695.58	-886,623.48	13,473,319.94	9,815,350.09
加：营业外收入	45,620.60	0.00	18,246.37	
减：营业外支出	6,508.90	2,000.00	50,644.27	

其中：非流动资产处置损失			26,700.50	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,531,807.28	-888,623.48	13,440,922.04	9,815,350.09
减：所得税费用	8,085,616.39		445,284.87	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,446,190.89	-888,623.48	12,995,637.17	9,815,350.09
归属于母公司所有者的净利润	22,396,801.90	-888,623.48	12,946,183.28	9,815,350.09
少数股东损益	49,388.99		49,453.89	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0221		0.0128	
（二）稀释每股收益	0.0221		0.0128	
七、其他综合收益	1,494,654.45		1,578,632.76	0.00
八、综合收益总额	23,940,845.34	-888,623.48	14,574,269.93	9,815,350.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	23,421,386.10	-888,623.48	14,524,816.04	9,815,350.09
归属于少数股东的综合收益总额	519,459.24		49,453.89	

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2011 年 1-9 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	796,040,623.55	69,381,098.13	707,557,933.94	217,122,116.69
其中：营业收入	796,040,623.55	69,381,098.13	707,557,933.94	217,122,116.69
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	683,782,534.04	66,673,679.52	638,488,579.52	210,014,948.60
其中：营业成本	541,262,724.67	31,881,465.03	469,522,178.86	95,799,802.08
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	85,109,084.35	11,878,802.00	67,886,702.53	42,835,653.97
销售费用	6,776,433.17	299,784.94	8,453,754.26	670,339.21
管理费用	45,968,506.87	19,972,067.63	47,266,606.44	22,856,606.52
财务费用	4,665,784.98	2,641,559.92	45,359,337.43	47,852,546.82
资产减值损失				

加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19,993.75	19,993.75	-26,976.00	-26,976.00
投资收益（损失以“-”号填列）	91,195.41	-34,017.37	22,538,341.32	9,851,732.00
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）	112,369,278.67	2,693,394.99	91,580,719.74	16,931,924.09
加：营业外收入	1,183,641.61	995,716.90	141,546.09	90,862.40
减：营业外支出	190,122.49	30,910.00	151,512.00	
其中：非流动资产处置损失	38,244.79		41,110.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	113,362,797.79	3,658,201.89	91,570,753.83	17,022,786.49
减：所得税费用	26,634,173.30		14,434,115.38	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	86,728,624.49	3,658,201.89	77,136,638.45	17,022,786.49
归属于母公司所有者的净利润	86,697,661.76	3,658,201.89	77,056,073.56	17,022,786.49
少数股东损益	30,962.73		80,564.89	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0857		0.0762	
（二）稀释每股收益	0.0857		0.0762	
七、其他综合收益	3,437,912.05		1,601,273.22	
八、综合收益总额	90,166,536.54	3,658,201.89	78,737,911.67	17,022,786.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	89,082,526.28	3,658,201.89	78,657,346.78	17,022,786.49
归属于少数股东的综合收益总额	1,084,010.26		80,564.89	

年初到报告期末发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2011 年 1-9 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	800,275,647.46	78,831,144.03	880,715,940.54	195,182,777.95
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	54,674,542.89	123,249,787.25	106,513,588.23	373,609,186.81
经营活动现金流入小计	854,950,190.35	202,080,931.28	987,229,528.77	568,791,964.76
购买商品、接受劳务支付的现金	488,929,051.18	65,684,509.66	986,625,409.46	603,774,638.23
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	90,372,640.81	28,498,782.65	67,214,608.81	24,530,630.50
支付的各项税费	89,254,865.36	17,367,581.97	78,459,202.03	37,386,809.63
支付其他与经营活动有关的现金	102,176,073.92	54,723,251.39	103,282,905.99	196,988,879.82
经营活动现金流出小计	770,732,631.27	166,274,125.67	1,235,582,126.29	862,680,958.18
经营活动产生的现金流量净额	84,217,559.08	35,806,805.61	-248,352,597.52	-293,888,993.42
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			2,553,452.35	2,553,452.35
取得投资收益收到的现金	175,000.00	75,000.00	10,151,732.00	10,051,732.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	46,960.00		41,110.00	
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				
投资活动现金流入小计	221,960.00	75,000.00	12,746,294.35	12,605,184.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,427,565.95	766,849.77	2,071,731.60	773,674.60
投资支付的现金			159,240.00	159,240.00
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	4,427,565.95	766,849.77	2,230,971.60	932,914.60
投资活动产生的现金流量净额	-4,205,605.95	-691,849.77	10,515,322.75	11,672,269.75
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	20,000,000.00		664,800,000.00	650,000,000.00
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	20,000,000.00		664,800,000.00	650,000,000.00
偿还债务支付的现金	95,320,066.50	20,520,066.50	363,333,530.69	340,133,530.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,246,252.40	38,717,621.21	40,092,880.32	27,498,914.32
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	2,000,511.20	2,000,511.20		
筹资活动现金流出小计	148,566,830.10	61,238,198.91	403,426,411.01	367,632,445.01
筹资活动产生的现金流量净额	-128,566,830.10	-61,238,198.91	261,373,588.99	282,367,554.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,665,865.53	-616.01	-350,430.82	-145,143.34
五、现金及现金等价物净增加额	-50,220,742.50	-26,123,859.08	23,185,883.40	5,687.98
加：期初现金及现金等价物余额	379,720,636.21	191,108,590.15	386,102,533.51	73,508,120.37
六、期末现金及现金等价物余额	329,499,893.71	164,984,731.07	409,288,416.91	73,513,808.35

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计