

证券代码:000029,000029

证券简称:深深房A,深深房B

公告编号:2015-011

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

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季度的董事会会议。
公司董事刘文江、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告的真实、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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	321,122,572.61	303,411,359.74	5.84%
归属于上市公司股东的净利润(元)	24,918,992.83	22,025,565.57	13.14%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	24,919,437.35	22,069,560.39	12.91%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-21,091,779.41	147,785,842.22	-114.27%
基本每股收益(元/股)	0.0246	0.0218	12.84%
稀释每股收益(元/股)	0.0246	0.0218	12.84%
加权平均净资产收益率	1.15%	1.18%	-0.03%
	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)	4,403,769,622.34	4,375,098,314.05	0.66%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,186,126,123.77	2,161,537,401.78	1.14%

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

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)	-215.00	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	-377.69	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-148.17	
所得税影响额	-44.52	
合计	-790.38	

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,以及按《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,应说明理由。
☐ 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。

一、报告期内普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数				64,087	
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		
深圳市投资控股有限公司(集团)股份有限公司	境内非国有法人	2.73%	27,757,700		
福建平潭	境内自然人	0.42%	4,300,000		
王凌波	境内自然人	0.32%	2,780,000		
黄朝	境内自然人	0.22%	2,193,250		
陈海	境内自然人	0.22%	2,177,346		
王嘉珍	境内自然人	0.20%	2,068,910		
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	境外法人	0.20%	2,014,470		
东坤	境内自然人	0.19%	1,962,200		
沈庆民	境内自然人	0.19%	1,939,900		
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			
深圳市投资控股有限公司(集团)股份有限公司	27,757,700	人民币普通股			
福建平潭	4,300,000	人民币普通股			
王凌波	2,780,000	人民币普通股			
黄朝	2,193,250	人民币普通股			
陈海	2,177,346	人民币普通股			
王嘉珍	2,068,910	人民币普通股			
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	2,014,470	境内上市外资股			
东坤	1,962,200	人民币普通股			
沈庆民	1,939,900	境内上市外资股			
上述股东关联关系或一致行动情况说明					
前10名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)					
无。		排名第5-7位和第9位的股东参与融资融券业务。			

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是否进行约定购回交易
☐ 是 ☒ 否

二、报告期内普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

三、重要事项

一、报告期内主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

☒ 适用 ☐ 不适用

营业收入本期发生额为32,112.26万元,比上年同期增长35.84%,利润总额本期实现3,405.91万元,比上年同期增长7.94%;归属于上市公司股东的净利润本期实现2,491.90万元,比上年同期增长13.14%。主要是公司房地产业务持续同比增长所致。

销售费用本期发生额为393.06万元,比上年同期减少32.76%,主要是本期营销推广费及中介代理佣金减少所致。

财务费用本期发生1,106.17万元,比上年同期增加133.34%,主要是本期利息资本化金额同比减少所致。

投资收益本期发生36万元,主要是可供出售金融资产在持有期间的分红。

经营活动产生的现金流量净额本期为-2,103.18万元,比上年同期减少114.27%,主要是本期销售商品提供劳务收到的现金同比减少20.38%,与购买商品接受劳务支付的现金同比增加1628.9所致。

投资活动产生的现金流量净额本期为-80.27万元,比上年同期减少1.3%,主要是本期购建固定资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

应收款项期末5,286.41万元,比年初减少37.26%,主要是本期应收款项回收减少所致。

预付款项期末8,288.74万元,比年初增加84.63%,主要是本期预付工程款、采购款、满足购房条件至存贷所致。

其他流动资产期末2,726.61万元,比年初增加28.82%,主要是预交的股权转让款增加所致。

长期待摊费用期末62.14万元,比年初增加27.80%,主要是本期增加办公装修费所致。

预收款项期末31,792.62万元,比年初增加20.02%,主要是预收工程款的增加所致。

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

2014年,根据规划规划,东湖新城名苑项目H312-0061宗地容积率由10降至5.0,相关手续已办理完毕。

为补偿公司,深圳市规划国土委第一直属管理局出具文件,决定将原属东湖新城名苑项目H312-0061宗地的建筑密度和建筑高度(用地红线范围30-22地),相关手续正在办理中。

三、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

四、2015年1-4月经营业绩的预计

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

一、重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当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。

二、公司全体董事出席董事会审议季度报告。

三、公司负责人刘文江、总经理陈茂政、主管会计工作负责人刘江萍及会计机构负责人(会计主管人员)王辉保证季度报告中财务报告的真实、准确、完整。

四、本公司第一季度报告未经审计。

五、公司主要财务数据和股东变化

单位:元 币种:人民币

1.3 公司负责人刘玉文、总经理刘理平、主管会计工作负责人刘江萍及会计机构负责人（会计主管人员）王稼楠保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

	本报告期末	上年年末		本报告期末比上年末增减 (%)
		调整前	调整后	
总资产	1,594,694,038.41	1,722,979,098.27	1,722,979,098.27	-7.45
归属于上市公司股东净资产	844,857,148.16	831,087,062.17	831,087,062.17	1.66
年初至报告期末		年初至上年同期末	调整前	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-39,015,089.94	-50,505,422.11	-18,889,295.61	22.75
年初至报告期末		年初至上年同期末		比上年同期增减(%)
		调整前	调整后	
营业收入	241,594,417.4	221,145,975.93	140,335,796.82	9.25
归属于上市公司股东的净利润	8,386,590.12	7,335,528.62	772,743.76	14.02
归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润	8,140,321.99	680,970.14	680,970.14	1,095.40
加权平均净资产收益率(%)	1.001	1.604	0.222	减少0.603个百分点
基本每股收益(元/股)	0.032	0.029	0.004	10.58
稀释每股收益(元/股)	0.032	0.029	0.004	10.58

非经常性损益项目和金额

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-118,776.74	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	137,302.57	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害等计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值计量的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	309,351.99	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-7,986.12	
少数股东权益影响额(税后)	-73,825.00	
所得税影响额	80.52	
合计	246,187.13	

2、截止报告期末普通股股东总数、前十名普通股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

一、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

☒ 适用 ☐ 不适用

一、资产负债表项目

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	年初金额	增减(%)	说明
货币资金	4,576,104.75	10,602,195.00	-56.84	比年初减少6,026.04万元,系本期收回款项在本期提现所致。
其他应收款	89,165,121.31	58,483,362.43	52.46	比年初增加30,681,758.88万元,系本期增加应收网络广告、装修付款所致。
预付款项	36,801,455.39	16,788,453.66	-68.41	比年初减少20,012,991.73万元,系本期预付工程款、预付网络广告所致。
在建工程	84,228.00	2,286,018.90	-96.32	比年初减少2,201,790.90万元,系本期在建工程本期完工所致。
开发支出	17,813,382.56	13,669,925.04	30.31	比年初增加4,143,457.52万元,系本期新增研发项目投入所致。
其他非流动资产	8,091,899.28	57,753,290.20	-40.20	比年初减少49,661,390.92万元,系本期支付教学教研租金未摊销所致。
短期借款	114,000,000.00	197,000,000.00	-42.12	比年初减少83,000,000.00万元,系本期到期归还短期借款所致。
应付账款	12,906,688.66	27,252,973.49	-52.66	比年初减少14,346,284.83万元,系本期到期归还应付账款所致。
资产负债表项目	本期金额	上年同期金额	增减(%)	说明
营业收入	6,262,516.19	4,330,913.57	44.60	同比增加1,931.60万元,系本期销售收入增加,应交税金增加所致。
其他应收款	1,666,122.73	4,927,556.61	-66.21	同比减少3,261.43万元,系本期预付款项减少,利息减少所致。
投资收益	5,819,176.60	2,751,170.26	109.69	同比增加3,068,006.34万元,系公司参股企业盈利增加,计提投资收益所致。
营业外收入	209,555.92	914,140.46	-77.89	同比减少704,584.54万元,系本期投资收益减少所致。
营业外支出	282,976.21	852,805.36	-66.82	同比减少569,829.15万元,系本期固定资产处置损失减少所致。
利润总额	5,380,376.87	-5,603,013.35	194.73	同比增加10,983,390.22万元,系本期参股企业金融资产公允价值提升,增加投资收益所致。

3、现金流量表项目

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上年同期金额	增减(%)	说明
经营活动产生的现金流量	116,429.32	116,429.32	0.00	经营活动产生的现金流量净额,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,但未对公司正常经营业务产生重大影响的非经常性损益。
投资活动产生的现金流量	345,000.00	345,000.00	0.00	投资活动产生的现金流量净额,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,但未对公司正常经营业务产生重大影响的非经常性损益。
筹资活动产生的现金流量	7,369,238.76	7,369,238.76	0.00	筹资活动产生的现金流量净额,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,但未对公司正常经营业务产生重大影响的非经常性损益。
现金流量净额	7,777,717.43	7,777,717.43	0.00	现金流量净额,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,但未对公司正常经营业务产生重大影响的非经常性损益。

二、截止报告期末普通股股东总数、前十名普通股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

一、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

☒ 适用 ☐ 不适用

一、资产负债表项目

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	年初金额	增减(%)	说明
货币资金	4,576,104.75	10,602,195.00	-56.84	比年初减少6,026.04万元,系本期收回款项在本期提现所致。
其他应收款	89,165,121.31	58,483,362.43	52.46	比年初增加30,681,758.88万元,系本期增加应收网络广告、装修付款所致。
预付款项	36,801,455.39	16,788,453.66	-68.41	比年初减少20,012,991.73万元,系本期预付工程款、预付网络广告所致。
在建工程	84,228.00	2,286,018.90	-96.32	比年初减少2,201,790.90万元,系本期在建工程本期完工所致。
开发支出	17,813,382.56	13,669,925.04	30.31	比年初增加4,143,457.52万元,系本期新增研发项目投入所致。
其他非流动资产	8,091,899.28	57,753,290.20	-40.20	比年初减少49,661,390.92万元,系本期支付教学教研租金未摊销所致。
短期借款	114,000,000.00	197,000,000.00	-42.12	比年初减少83,000,000.00万元,系本期到期归还短期借款所致。
应付账款	12,906,688.66	27,252,973.49	-52.66	同比减少14,346,284.83万元,系本期到期归还应付账款所致。
资产负债表项目	本期金额	上年同期金额	增减(%)	说明
营业收入	6,262,516.19	4,330,913.57	44.60	同比增加1,931.60万元,系本期销售收入增加,应交税金增加所致。
其他应收款	1,666,122.73	4,927,556.61	-66.21	同比减少3,261.43万元,系本期预付款项减少,利息减少所致。
投资收益	5,819,176.60	2,751,170.26	109.69	同比增加3,068,006.34万元,系公司参股企业盈利增加,计提投资收益所致。
营业外收入	209,555.92	914,140.46	-77.89	同比减少704,584.54万元,系本期投资收益减少所致。
营业外支出	282,976.21	852,805.36	-66.82	同比减少569,829.15万元,系本期固定资产处置损失减少所致。
利润总额	5,380,376.87	-5,603,013.35	194.73	同比增加10,983,390.22万元,系本期参股企业金融资产公允价值提升,增加投资收益所致。

3、现金流量表项目

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上年同期金额	增减(%)	说明
经营活动产生的现金流量	116,429.32	116,429.32	0.00	经营活动产生的现金流量净额,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,但未对公司正常经营业务产生重大影响的非经常性损益。
投资活动产生的现金流量	345,000.00	345,000.00	0.00	投资活动产生的现金流量净额,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,但未对公司正常经营业务产生重大影响的非经常性损益。
筹资活动产生的现金流量	7,369,238.76	7,369,238.76	0.00	筹资活动产生的现金流量净额,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,但未对公司正常经营业务产生重大影响的非经常性损益。
现金流量净额	7,777,717.43	7,777,717.43	0.00	现金流量净额,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,但未对公司正常经营业务产生重大影响的非经常性损益。

二、截止报告期末普通股股东总数、前十名普通股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

一、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

☒ 适用 ☐ 不适用

一、资产负债表项目

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	年初金额	增减(%)	说明
货币资金	4,576,104.75	10,602,195.00	-56.84	比年初减少6,026.04万元,系本期收回款项在本期提现所致。
其他应收款	89,165,121.31	58,483,362.43	52.46	比年初增加30,681,758.88万元,系本期增加应收网络广告、装修付款所致。
预付款项	36,801,455.39	16,788,453.66	-68.41	比年初减少20,012,991.73万元,系本期预付工程款、预付网络广告所致。
在建工程	84,228.00	2,286,018.90	-96.32	比年初减少2,201,790.90万元,系本期在建工程本期完工所致。
开发支出	17,813,382.56	13,669,925.04	30.31	比年初增加4,143,457.52万元,系本期新增研发项目投入所致。
其他非流动资产	8,091,899.28	57,753,290.20	-40.20	比年初减少49,661,390.92万元,系本期支付教学教研租金未摊销所致。
短期借款	114,000,000.00	197,000,000.00	-42.12	比年初减少83,000,000.00万元,系本期到期归还短期借款所致。
应付账款	12,906,688.66	27,252,973.49	-52.66	同比减少14,346,284.83万元,系本期到期归还应付账款所致。
资产负债表项目	本期金额	上年同期金额	增减(%)	说明
营业收入	6,262,516.19	4,330,913.57	44	