

证券代码：000029

证券简称：深深房 A

公告编号：2010-07

# 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正文

### § 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

|   |
|---|
| 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。              |
| 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。 |
| 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。                                     |
| 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。                                       |
| 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。               |

### 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。” | 已履行完毕 |
| 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)   | 占期末证券总投资比例(%) | 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

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