



深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2014 年第一季度报告

2014-013

2014 年 04 月

## 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次季报的董事会会议。

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	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	303,411,359.74	164,450,026.79	84.5%
归属于上市公司股东的净利润(元)	22,025,565.57	3,508,651.86	527.75%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	22,069,560.39	3,501,642.35	530.26%
经营活动产生的现金流量净额(元)	147,785,842.22	270,776,251.76	-45.42%
基本每股收益(元/股)	0.0218	0.0035	522.86%
稀释每股收益(元/股)	0.0218	0.0035	522.86%
加权平均净资产收益率(%)	1.18%	0.21%	0.97%
	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)	4,401,682,551.04	4,215,099,296.67	4.43%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,884,962,381.83	1,863,347,135.33	1.16%

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)	-94.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-57,365.75	
减：所得税影响额	-13,464.93	
合计	-43,994.82	--

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

### 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数	78,439					
前 10 名股东持股情况						
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			
夏九生	境内自然人	0.28%	2,874,565			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.18%	1,780,150			
钟来群	境内自然人	0.12%	1,210,000			
许强	境内自然人	0.12%	1,204,600			
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,109,300			
汪忠明	境内自然人	0.11%	1,095,808			
文志平	境内自然人	0.1%	1,043,242			
钱定清	境内自然人	0.1%	1,000,000			
钱超	境内自然人	0.09%	951,988			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	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	642,884,262			
夏九生	2,874,565	人民币普通股	2,874,565			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	1,780,150	境内上市外资股	1,780,150			
钟来群	1,210,000	人民币普通股	1,210,000			
许强	1,204,600	人民币普通股	1,204,600			
吴浩源	1,109,300	境内上市外资股	1,109,300			
汪忠明	1,095,808	境内上市外资股	1,095,808			
文志平	1,043,242	人民币普通股	1,043,242			
钱定清	1,000,000	人民币普通股	1,000,000			
钱超	951,988	人民币普通股	951,988			
上述股东关联关系或一致行动的说明	不详。					
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)	排名第十股东账户为银泰证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户。					

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

营业收入、营业成本本期发生额为30,341.14万元和22,577.72万元比上年同期分别增加84.50%和76.67%，其主要原因是本期深房传麒山项目结转收入成本所致。

营业税金及附加本期发生额为2,253.20万元，比上年同期增加82.27%，其主要原因是本期营业收入增加使相应的流转税费增加所致。

销售费用本期发生额为584.55万元，比上年同期增加52.14%，其主要原因是本期增加营销推广费及中介代理佣金所致。

财务费用本期发生473.63万元，比上年同期增加的主要原因是本期利息资本化金额同比减少所致。

本期实现利润总额为3,158.15万元，同比增加392.14%；归属母公司所有者的净利润为2,202.56万元，同比增加527.75%；其主要原因是营业收入增加使营业毛利增加所致。

经营活动产生的现金流量净额本期为14,778.58万元，比上年同期减少45.42%，其主要原因是本期销售商品提供劳务收到的现金同比减少14.49%与购买商品接受劳务支付的现金同比增加3.19%所致。

筹资活动产生的现金流量净额本期为-8,632.11万元，比上年同期增加38.13%，其主要原因是本期归还银行借款同比减少所致。

其他流动资产1,571.58万元，比年初增加355.38%，其主要原因是预交的流转税费增加所致。

预收款项期末58,379.87万元，比年初增加86.54%，其主要原因是预收楼款及预收工程款的增长所致。

#### 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

无。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引

#### 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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					

首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划 (如有)	无。				

#### 四、对 2014 年 1-6 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

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 (%)				
	3,000	--		3,500	1,305.03	增长	129.88%	--
累计净利润的预计数 (万元)	3,000	--	3,500	1,305.03	增长	129.88%	--	168.19%
基本每股收益 (元/股)	0.0297	--	0.0346	0.0129	增长	130.23%	--	168.22%
业绩预告的说明	公司深房传麒山项目销售正常结转。							

#### 五、证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量(股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)											

持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用

#### 六、衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例 (%)	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0	0	0	0%	0
衍生品投资资金来源				无。							

涉诉情况（如适用）	无。
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	无。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	无。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无。
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	无。

## 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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01月09日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	了解公司年度经营情况、项目开发进展及国家与政策对公司经营造成的影响等情况，未提供书面资料
2014年03月06日	办公室	电话沟通	个人	个人投资都	咨询公司年报预约披露时间及光明、龙岗销售情况，未提供书面资料

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	586,693,067.95	525,374,372.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	18,245,428.58	14,102,124.06
预付款项	12,887,163.72	12,206,598.30
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	1,052,192.76	1,052,192.76
其他应收款	59,196,954.77	54,672,501.81
买入返售金融资产		0.00
存货	3,078,500,935.66	2,967,935,589.04
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,715,763.51	3,451,107.04
流动资产合计	3,772,291,506.95	3,578,794,485.45
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	75,200,652.59	75,200,652.59



投资性房地产	461,778,596.34	466,314,091.90
固定资产	58,529,049.25	60,715,687.71
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	6,615,481.80	6,753,566.79
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	474,804.09	528,352.21
递延所得税资产	26,792,460.02	26,792,460.02
其他非流动资产		
非流动资产合计	629,391,044.09	636,304,811.22
资产总计	4,401,682,551.04	4,215,099,296.67
流动负债：		
短期借款	23,000,000.00	23,000,000.00
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	346,177,985.24	389,345,271.46
预收款项	583,798,724.60	312,967,028.85
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	31,030,647.30	37,159,445.41
应交税费	155,570,719.12	148,006,651.37
应付利息	16,735,277.94	18,482,515.18
应付股利		
其他应付款	399,163,405.71	394,687,837.29
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	346,101,860.53	331,482,489.72
其他流动负债		
流动负债合计	1,901,578,620.44	1,655,131,239.28
非流动负债：		
长期借款	732,612,334.78	814,213,536.85
应付债券		
长期应付款	11,077,132.36	10,749,885.53
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	743,689,467.14	824,963,422.38
负债合计	2,645,268,087.58	2,480,094,661.66
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
资本公积	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	-118,860,568.56	-140,886,134.13
外币报表折算差额	8,943,701.14	9,354,020.21
归属于母公司所有者权益合计	1,884,962,381.83	1,863,347,135.33
少数股东权益	-128,547,918.37	-128,342,500.32
所有者权益（或股东权益）合计	1,756,414,463.46	1,735,004,635.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,401,682,551.04	4,215,099,296.67

法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：唐小平

会计机构负责人：乔彦军

## 2、母公司资产负债表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	322,988,646.06	362,953,152.47
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	4,863,423.99	4,359,289.23
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	675,619,469.10	669,806,773.71
存货	1,742,664,962.02	1,830,603,734.72
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,746,136,501.17	2,867,722,950.13
非流动资产：		
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	328,371,367.19	328,371,367.19
投资性房地产	403,267,849.20	407,900,089.95
固定资产	33,573,017.35	34,263,366.14
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	1,312,366.80	1,406,066.79
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	118,793.40	132,925.95
递延所得税资产	3,230,636.28	3,230,636.28

其他非流动资产		
非流动资产合计	769,874,030.22	775,304,452.30
资产总计	3,516,010,531.39	3,643,027,402.43
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	318,941,183.29	393,715,301.47
预收款项	65,637,513.00	82,398,193.00
应付职工薪酬	11,508,780.56	11,614,479.62
应交税费	158,019,435.82	149,643,182.39
应付利息	16,535,277.94	18,094,154.07
应付股利		
其他应付款	649,144,267.21	648,978,988.66
一年内到期的非流动负债	346,101,860.53	331,482,489.72
其他流动负债		
流动负债合计	1,565,888,318.35	1,635,926,788.93
非流动负债：		
长期借款	499,622,982.55	581,224,184.62
应付债券		
长期应付款		
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	499,622,982.55	581,224,184.62
负债合计	2,065,511,300.90	2,217,150,973.55
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
资本公积	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		

未分配利润	-539,405,627.61	-564,028,429.22
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,450,499,230.49	1,425,876,428.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,516,010,531.39	3,643,027,402.43

法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：唐小平

会计机构负责人：乔彦军

### 3、合并利润表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	303,411,359.74	164,450,026.79
其中：营业收入	303,411,359.74	164,450,026.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	271,772,373.18	158,041,116.08
其中：营业成本	225,777,212.75	127,798,763.77
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	22,531,989.99	12,362,162.94
销售费用	5,845,510.99	3,842,289.72
管理费用	12,881,354.11	14,204,653.30
财务费用	4,736,305.34	-166,753.65
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		

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）	31,638,986.56	6,408,910.71
加：营业外收入	8,505.10	60,002.01
减：营业外支出	65,964.85	51,690.00
其中：非流动资产处置损失	490.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31,581,526.81	6,417,222.72
减：所得税费用	9,570,923.75	2,866,073.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,010,603.06	3,551,148.94
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	22,025,565.57	3,508,651.86
少数股东损益	-14,962.51	42,497.08
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0218	0.0035
（二）稀释每股收益	0.0218	0.0035
七、其他综合收益	-600,774.61	651,847.47
八、综合收益总额	21,409,828.45	4,202,996.41
归属于母公司所有者的综合收益总额	21,615,246.50	3,929,393.59
归属于少数股东的综合收益总额	-205,418.05	273,602.82

法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：唐小平

会计机构负责人：乔彦军

#### 4、母公司利润表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	153,453,272.36	13,672,747.76
减：营业成本	95,091,577.71	5,315,662.69
营业税金及附加	13,453,829.35	2,534,340.48
销售费用	2,402,830.52	2,672,681.67

管理费用	6,232,053.73	6,676,864.98
财务费用	3,500,985.90	145,063.67
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	32,771,995.15	-3,671,865.73
加：营业外收入	4,000.00	60,002.01
减：营业外支出		18,000.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	32,775,995.15	-3,629,863.72
减：所得税费用	8,153,193.54	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	24,622,801.61	-3,629,863.72
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0243	-0.0036
（二）稀释每股收益	0.0243	-0.0036
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	24,622,801.61	-3,629,863.72

法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：唐小平

会计机构负责人：乔彦军

## 5、合并现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	536,867,934.15	627,871,867.98
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	55,124,854.67	41,732,492.96
经营活动现金流入小计	591,992,788.82	669,604,360.94
购买商品、接受劳务支付的现金	313,312,730.53	303,618,068.17
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	33,019,280.01	31,113,894.74
支付的各项税费	37,159,568.11	26,454,731.30
支付其他与经营活动有关的现金	60,715,367.95	37,641,414.97
经营活动现金流出小计	444,206,946.60	398,828,109.18
经营活动产生的现金流量净额	147,785,842.22	270,776,251.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,196.00	
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	1,196.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	163,137.00	665,014.76
投资支付的现金		



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	163,137.00	665,014.76
投资活动产生的现金流量净额	-161,941.00	-665,014.76
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		2,500,000.00
筹资活动现金流入小计		2,500,000.00
偿还债务支付的现金	66,981,831.26	122,127,100.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,339,225.39	19,892,153.55
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	86,321,056.65	142,019,254.53
筹资活动产生的现金流量净额	-86,321,056.65	-139,519,254.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	65,850.94	-27,885.45
五、现金及现金等价物净增加额	61,368,695.51	130,564,097.02
加：期初现金及现金等价物余额	519,284,372.44	463,713,702.77
六、期末现金及现金等价物余额	580,653,067.95	594,277,799.79

法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：唐小平

会计机构负责人：乔彦军

## 6、母公司现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	136,354,777.19	438,428,405.24

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,978,276.14	9,031,305.16
经营活动现金流入小计	142,333,053.33	447,459,710.40
购买商品、接受劳务支付的现金	76,163,778.31	102,973,918.96
支付给职工以及为职工支付的现金	8,583,597.00	7,211,617.13
支付的各项税费	13,770,871.34	9,287,497.80
支付其他与经营活动有关的现金	1,820,565.59	14,589,887.19
经营活动现金流出小计	100,338,812.24	134,062,921.08
经营活动产生的现金流量净额	41,994,241.09	313,396,789.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
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		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,296.00	589,298.76
投资支付的现金		
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	14,296.00	589,298.76
投资活动产生的现金流量净额	-14,296.00	-589,298.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		2,500,000.00
筹资活动现金流入小计		2,500,000.00
偿还债务支付的现金	66,981,831.26	112,127,100.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,962,712.63	16,188,653.53

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	81,944,543.89	128,315,754.51
筹资活动产生的现金流量净额	-81,944,543.89	-125,815,754.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	92.39	-117.73
五、现金及现金等价物净增加额	-39,964,506.41	186,991,618.32
加：期初现金及现金等价物余额	362,953,152.47	190,825,250.83
六、期末现金及现金等价物余额	322,988,646.06	377,816,869.15

法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：唐小平

会计机构负责人：乔彦军

## 二、审计报告

第一季度报告是否经过审计

 是  否

公司第一季度报告未经审计。