

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2014-30

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2014 年第三季度报告正文

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。

公司负责人陈玉刚、主管会计工作负责人王航军及会计机构负责人(会计主管人员)沈雪英声明：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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	4,027,219,661.56	3,873,252,714.32	3.98%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,977,386,902.89	1,802,781,292.68	9.69%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	311,190,490.67	133.02%	812,558,050.45	-45.16%
归属于上市公司股东的净利润（元）	211,050,899.19	7,834.77%	323,125,436.68	-9.30%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	39,877,048.38	1,015.21%	143,311,798.52	-59.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-95,480,120.87	-224.12%
基本每股收益（元/股）	0.3541	7,768.89%	0.5422	-9.30%
稀释每股收益（元/股）	0.3541	7,768.89%	0.5422	-9.30%
加权平均净资产收益率	11.22%	11.06%	17.17%	-4.03%

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）	221,064,467.71	主要是转让深圳国贸天安物业有限公司股权及处置固定资产及投资性房地产等收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	15,168.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,401,245.93	
减：所得税影响额	43,667,244.23	
合计	179,813,638.16	--

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

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。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		40,447				
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
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.33%	323,796,324	293,997,370		
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573		
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	1,730,300		
李京	境内自然人	0.25%	1,504,192			
周克灿	境内自然人	0.24%	1,427,200			
龙科仪	境内自然人	0.19%	1,100,600			
李自英	境外自然人	0.17%	1,091,680			
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,036,051			
刘燎原	境内自然人	0.16%	960,132			
深圳市国贸物业管理有限公司	国有法人	0.14%	861,783			
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	
深圳市建设投资控股公司	29,798,954			人民币普通股	29,798,954	
李京	1,504,192			境内上市外资股	1,504,192	
周克灿	1,427,200			人民币普通股	1,427,200	
龙科仪	1,100,600			人民币普通股	1,100,600	
李自英	1,091,680			人民币普通股	1,091,680	
陈丽英	1,036,051			境内上市外资股	1,036,051	
刘燎原	960,132			境内上市外资股	960,132	

深圳市国贸物业管理有限公司	861,783	人民币普通股	861,783
吴云平	665,300	人民币普通股	665,300
杨耀初	589,060	境内上市外资股	589,060
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一股东归属本公司实际控股股东深圳市投资控股有限公司管理，第八股东为本公司全资子公司。除此之外，未知其余八名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。		

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

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

(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

1、应收账款期末数为29,302,653.48元，比年初增加31.95%，主要原因为：公司子公司应收物管费增加所致。

2、长期股权投资期末数为32,551,017.07元，比年初减少48.42%，主要原因为：出售深圳国贸天安物业有限公司50%股权于报告期转出投资成本所致。

3、一年内到期的非流动负债期末数为90,393,221.64元，比年初增加34.90%，主要原因为：公司按规定从长期借款科目重分类核算转入所致。

4、长期借款期末数为177,613,352.00元，比年初增加52.79%，主要原因为：公司子公司增加项目借款所致。

5、公司年初至报告期末（1-9月）实现营业收入为812,558,050.45元，比上年同期减少45.16%，主要原因为：年初至报告期末公司结算项目及项目实现销售比上年同期减少所致；报告期（7-9月）实现营业收入为311,190,490.67元，比上年同期增加133.02%，主要原因为：报告期（7-9月）公司实现项目销售比上年同期增加所致。

6、公司年初至报告期末（1-9月）发生营业成本为381,853,260.32元，比上年同期减少39.92%，主要原因为：年初至报告期末公司结算项目收入比上年同期减少所致；报告期（7-9月）发生营业成本为151,018,029.31元，比上年同期增加83.19%，主要原因为：报告期（7-9月）公司结算项目收入比上年同期增加所致。

7、公司年初至报告期末（1-9月）发生营业税金及附加为152,426,532.16元，比上年同期减少49.33%，主要原因为：年初至报告期末公司由于结算项目收入减少导致营业税及土地增值税等税费减少所致；报告期（7-9月）发生营业税金及附加为70,138,205.94元，比上年同期增加315.94%，主要原因为：报告期（7-9月）公司由于结算项目收入增加导致营业税及土地增值税等税费增加所致。

8、公司年初至报告期末（1-9月）、报告期（7-9月）财务费用分别为-8,148,467.29元、-1,823,234.28元，收入比上年同期分别增加64.16%、33.20%，主要原因为：公司利息收入增加所致。

9、公司年初至报告期末（1-9月）及报告期（7-9月）实现投资收益分别为214,286,961.91元、208,025,213.37元，比上年同期分别增加4038.39%、26302.57%，主要原因为：公司出售深圳国贸天安物业有限公司50%股权取得收益所致。

10、公司年初至报告期末（1-9月）对联营企业和合营企业的投资收益为1,028,990.22元，比上年同期减少80.13%，主要原因为：公司合营企业深圳国贸天安物业有限公司出售而减少收益所致。

11、公司年初至报告期末（1-9月）的营业外收支净额为4,244,544.63元，比上年同期增加746.13%，主要原因为：年初至报告期末公司处置固定资产收益增加所致。

12、公司报告期（7-9月）发生所得税费用为58,884,855.72元，比上年同期增加44788.23%，主要原因为：公司报告期实现利润增加所致。

13、公司报告期（7-9月）实现营业利润、利润总额、净利润（归属母公司）分别为269,474,078.07元、269,935,754.91元、211,050,899.19元，分别比上年同期增加6574.71%、9571.63%、7834.77%，主要原因为：公司报告期投资收益增加以及项目销售增加使得结转的收入增加所致。

14、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-95,480,120.87元，比上年同期减少224.12%，主要原因为：年初至报告期末公司售楼款回笼资金减少以及项目投入增加所致。

15、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为233,793,250.32元，比上年同期增加3360.11%，主要原因为：公司出售深圳国贸天安物业有限公司50%股权于报告期收到现金增加所致。

16、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-135,325,035.56元，净流出比上年同期增加447.19%，主要原因为：年初至报告期末公司分红派息支付股利所致。

17、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为2,965,374.21元，比上年同期减少93.40%，主要原因为：年初至报告期末公司项目投入增加以及发生分红派息支付股利所致。

（二）新颁布或修订会计准则涉及的相关会计政策变动对公司财务状况及经营成果的影响

报告期公司根据新颁布或修订的会计准则，对原在长期股权投资科目中核算的“三无”投资（即：不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资）合计1,530万元追溯调整重分类至可供出售金融资产科目中核算，此调整不影响公司总资产、净资产及当期损益，除此之外，相关新颁布或修订会计准则的变动，未对公司财务状况、经营成果及合并财务报表产生影响。

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

深圳国贸天安物业有限公司 50%股权于 2014 年 5 月 14 日起在深圳联交所通过公开挂牌方式进行转让，2014 年 7 月 14 日公司接深圳联交所通知，转让成功。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
转让深圳国贸天安物业有限公司 50%股权	2014 年 07 月 15 日	证券时报、大公报、巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在公司或持股 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。

四、对 2014 年度经营业绩的预计

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

五、证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

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

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000509	华塑控股	2,962,500.00	0.10%	802,199.55	0.00	0.00	可供出售金融资产	定向购买法人股
合计		2,962,500.00	-	802,199.55	0.00	0.00		

六、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒ 适用 ☐ 不适用

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 07 月 16 日	公司	电话沟通	个人	投资者	天安股权转让情况
2014 年 07 月 30 日	公司	电话沟通	个人	投资者	深圳国企改革是否有文
2014 年 08 月 14 日	公司	电话沟通	个人	投资者	是否有融资计划
2014 年 09 月 17 日	公司	电话沟通	个人	投资者	是否有买地计划