

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2013-20

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2013 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)	3,784,527,998.18	4,006,705,938.73	-5.55%	
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,858,670,218.86	1,502,852,915.53	23.68%	
	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)	133,544,384.58	-68.17%	1,481,738,491.87	41.92%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	2,659,823.97	-96.51%	356,260,816.78	103.69%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润(元)	3,575,734.71	-95.27%	355,961,135.14	163.54%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	76,924,547.09	-86.92%
基本每股收益(元/股)	0.0045	-96.48%	0.5978	103.68%
稀释每股收益(元/股)	0.0045	-96.48%	0.5978	103.68%
加权平均净资产收益率(%)	0.16%	-6.08%	21.2%	6.89%

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)	-30,749.16	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	303,627.40	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-626,171.97	
减：所得税影响额	-652,975.37	
合计	299,681.64	--

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		44,236				
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
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.33%	323,791,299	293,992,345		0
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573		0
深圳市国贸物业管理有限公司	国有法人	0.32%	1,881,841	0		0
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		0
BQDEA/REYL(LUX)GLOBALFUNDSEMERGING MARKETS EQ	境外法人	0.28%	1,128,182	0		0
龙科仪	境内自然人	0.18%	1,075,350	0		0
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,036,051	0		0
张辉	境内自然人	0.17%	1,000,000	0		0
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.16%	926,184	0		0
洪耿东	境内自然人	0.15%	909,219	0		0
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	
深圳市建设投资控股公司	29,798,954			人民币普通股	29,798,954	
深圳市国贸物业管理有限公司	1,881,841			人民币普通股	1,881,841	
BQDEA/REYL(LUX)GLOBALFUNDSEMERGING MARKETS EQ	1,128,182			境内上市外资股	1,128,182	
龙科仪	1,075,350			人民币普通股	1,075,350	
陈丽英	1,036,051			境内上市外资股	1,036,051	

张辉	1,000,000	人民币普通股	1,000,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	926,184	境内上市外资股	926,184
刘云德	800,000	人民币普通股	800,000
中融国际信托有限公司—中融信 北二号证券投资集合资金信托计 划	784,000	人民币普通股	784,000
		人民币普通股	
卢艳红	663,400	人民币普通股	663,400
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制人—深圳市投资控股有限公司管理，第二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。		
参与融资融券业务股东情况说明 (如有)	无。		

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

1、其他应收款期末数为12,955,438.51元，比年初增加103.33%，主要原因为：报告期公司子公司代付暂未结算的水电费等款项增加所致；

2、预收款项期末数为58,043,576.34元，比年初减少91.44%，主要原因为：报告期预收售楼款达到结转条件结转所致；

3、长期借款期末数为69,860,018.63元，比年初增加261.66%，主要原因为：报告期公司子公司增加项目借款所致；

4、递延所得税负债期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：报告期项目达到结转条件结转后使得应纳税差异额减少所致；

5、未分配利润期末数为1,102,351,991.58元，比年初增加47.75%，主要原因为：年初至报告期末公司实现利润所致；

6、公司年初至报告期末（1-9月）实现营业收入为1,481,738,491.87元，比上年同期增加41.92%，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增加所致；

7、公司年初至报告期末（1-9月）营业税金及附加为300,827,247.86元，比上年同期增加66.64%，主要原因为：年初至报告期末公司由于房地产业务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）财务费用为-4,963,868.24元，比上年同期减少64.84%，主要原因为：年初至报告期末公司利息收入增加所致。

9、公司年初至报告期末（1-9月）的资产减值损失为1,242,354.24 元，比上年同期增加120.85%，主要原因为：年初至报告期末公司转回的坏帐准备减少而计提坏帐准备增加所致；

10、公司年初至报告期末（1-9月）投资收益为5,178,021.22元，比上年同期增加152.21%，主要原因为：年初至报告期末公司合营企业实现收益增加所致；

11、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5,178,021.22元，比上年同期增加152.21%，主要原因为：年初至报告期末公司合营企业深圳国贸天安物业有限公司实现收益增加所致；

12、公司年初至报告期末（1-9月）的营业外收支净额为-656,921.13 元，比上年同期减少178.85%，主要原因为：年初至报告期末公司诉讼赔偿款项增加所致；

13、公司年初至报告期末（1-9月）所得税费用为106,217,105.15元，比上年同期增加104.29%，主要原因为：年初至报告期末公司实现利润增加所致；

14、公司年初至报告期末（1-9月）实现营业利润、利润总额、净利润（归属母公司）分别为463,134,843.06元、462,477,921.93元、356,260,816.78元，分别比上年同期增加104.96%、104.37%、103.69%，主要原因为：公司年初至报告期末项目可结算面积增加，使得结转的收入比上年同期大幅增加所致。

15、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为76,924,547.09元，比上年同期减少86.92%，主要原因为：年初至报告期末公司售楼款回笼资金减少所致；

16、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-7,171,335.43元，比上年同期减少189.40%，主要原因为：年初至报告期末公司购建固定资产资金增加以及上年同期取得投资收益收到的现金所致；

17、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-24,730,866.65元，净流出比上年同期减少85.52%，主要原因为：年初至报告期末公司取得借款收到的资金增加所致；

18、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为44,916,585.32元，比上年同期减少89.44%，主要

原因为：年初至报告期末公司售楼款回笼资金减少所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

报告期内公司未发生或将要发生、或以前期间发生但延续到报告期的重要事项。

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）	报告期内未发生公司或持股 5%以上股东在报告期内或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项。				

四、对 2013 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

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	S*ST华	2,962,500.00	0.33%	802,199.55	0.00	0.00	长期股权投资	定向购买法

	塑							人股
合计		2,962,500.00	-	802,199.55	0.00	0.00		

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				未发生。							
涉诉情况(如适用)				未发生。							
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)											

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
2013年07月09日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司在前海的土地及中期分红计划。
2013年07月17日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司基本情况。
2013年08月03日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司业绩预告情况。
2013年08月09日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司目前已有项目的销售情况及在建项目的建设进度。
2013年09月05日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司徐州、东莞项目情况。
2013年09月23日	公司董事	电话沟通	个人	投资者	公司能否受益于前海政策?
2013年09月25日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司未来的市场开拓计划及重点。
2013年09月13日	深圳证监局统一安	其他	个人	投资者	公司日常经营的各方面。

	排地点的网上集体 接待日				
--	-----------------	--	--	--	--