

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：25

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2015 年第三季度报告正文

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)	4,008,625,005.47	3,883,288,145.46	3.23%	
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,984,699,191.50	2,074,242,662.07	-4.32%	
	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)	297,288,997.73	-4.47%	636,050,308.12	-21.72%
归属于上市公司股东的净利润(元)	15,292,968.63	-92.75%	46,455,800.37	-85.62%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	15,154,797.52	-62.00%	42,101,673.71	-70.62%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	-39,562,655.50	-58.56%
基本每股收益(元/股)	0.0256	-92.77%	0.0779	-85.63%
稀释每股收益(元/股)	0.0256	-92.77%	0.0779	-85.63%
加权平均净资产收益率	0.76%	-10.46%	2.30%	-14.87%

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)	-428,479.60	
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	6,101,133.09	系出售华塑控股股票收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	95,210.82	
减: 所得税影响额	1,413,737.65	
合计	4,354,126.66	--

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		42,162				
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		
黄倩雯	境内自然人	0.23%	1,485,300			
杨耀初	境外自然人	0.18%	1,076,960			
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,076,051			
中联实业	境内非国有法人	0.16%	900,000			
麦富容	境内自然人	0.15%	821,917			
曹益凡	境内自然人	0.15%	821,811			
北京枫丹投资管理 有限公司	境内非国有法人	0.14%	720,000			
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			
黄倩雯	1,485,300	人民币普通股	1,485,300			
杨耀初	1,076,960	境内上市外资股	1,076,960			
陈丽英	1,076,051	境内上市外资股	1,076,051			
中联实业	900,000	人民币普通股	900,000			
麦富容	821,917	境内上市外资股	821,917			

曹益凡	821,811	境内上市外资股	821,811
北京枫丹投资管理有限公司	720,000	人民币普通股	720,000
贺志力	691,200	人民币普通股	691,200
黄志辉	596,700	人民币普通股	596,700
上述股东关联关系或一致行动的说明	股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司归属于本公司实际控股股东-深圳市投资控股有限公司，未知其余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

1、应收账款期末数为43,029,628.94元，比年初增加61.86%，主要原因为：公司子公司应收物管费增加所致。

2、预付款项期末数为34,207,546.97元，比年初增加31.62%，主要原因为：预缴的相关税费增加所致。

3、其他应收款期末数为11,337,830.42元，比年初增加70.79%，主要原因为：公司子公司代付暂未结算的水电费等款项增加所致。

4、预收款项期末数为262,106,765.42元，比年初增加811.47%，主要原因为：预收售楼款增加所致。

5、一年内到期的非流动负债期末数为 161,243,352.00元，比年初增加3124.87%，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。

6、长期借款期末数为91,723,000.00元，比年初减少48.36%，主要原因为：公司按规定将一年内到期借款重分类至一年内到期的非流动负债科目核算所致。

7、递延所得税负债期末数为26,519.13元，比年初减少89.71%，主要原因为：公司所持可供出售金融资产出售所致。

8、其他综合收益期末数为-8,890,012.23元，比年初减少121.91%，主要原因为：公司所持可供出售金融资产出售及外币报表折算差额减少所致。

9、公司报告期（7-9月）发生营业成本为208,025,684.89元，比上年同期增加37.75%，主要原因为：报告期（7-9月）公司结算项目面积比上年同期增加所致。

10、公司年初至报告期末（1-9月）发生营业税金及附加为84,688,366.10元，比上年同期减少44.44%，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37,907,220.01元，比上年同期减少45.95%，主要原因为：报告期（7-9月）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。

11、公司年初至报告期末（1-9月）发生销售费用为20,236,447.48元，比上年同期增加85.62%，报告期（7-9月）发生销售费用为7,578,180.79元，比上年同期增加32.14%，主要原因为：公司加大营销力度，使得支付的广告费、销售及代理费用增加所致。

12、公司报告期（7-9月）发生财务费用为-1,190,173.21元，收益（均为负数）比上年同期减少34.72%，主要原因为：公司利息收入减少所致。

13、公司年初至报告期末（1-9月）资产减值损失为350,497.07元，比上年同期减少75.85%，主要原因为：按账龄计提的坏账准备减少所致。

14、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7,354,998.23元、587,455.97元，比上年同期分别减少96.57%、99.72%，主要原因为：公司上年同期发生出售深圳国贸天安物业有限公司50%股权取得收益所致。

15、公司报告期（7-9月）对联营企业和合营企业的投资收益为587,455.97元，比上年同期减少74.60%，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。

16、公司年初至报告期末（1-9月）的营业外收支净额为-333,268.78元，比上年同期减少107.85%，主要原因为：年初至报告期末公司处置固定资产收益及罚没收入减少所致。

17、公司年初至报告期末（1-9月）、报告期（7-9月）发生所得税费用分别为16,988,827.80元、5,626,782.83

元，比上年同期分别减少82.05%、90.44%，主要原因为：公司实现利润减少所致。

18、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20,716,221.47元、20,919,751.46元、15,292,968.63元，分别比上年同期减少92.31%、92.25%、92.75%，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63,777,896.95元、63,444,628.17元、46,455,800.37元，分别比上年同期减少84.58%、84.81%、85.62%，主要原因为：公司实现的房地产业务收入减少及上年同期发生出售深圳国贸天安物业有限公司50%股权取得收益所致。

19、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-39,562,655.50元，净流出（均为负数）比上年同期减少58.56%，主要原因为：年初至报告期末公司售楼款回笼资金增加所致。

20、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-8,021,090.40元，比上年同期减少103.43%，主要原因为：公司上年同期发生出售深圳国贸天安物业有限公司50%股权收到现金所致。

21、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-82,365,414.10元，净流出（均为负数）比上年同期减少39.14%，主要原因为：年初至报告期末公司归还借款、支付股利及利息减少所致。

22、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额、期末现金及现金等价物余额分别为-128,268,567.28元、680,694,809.40元，分别比上年同期减少4425.54%、30.55%，主要原因为：公司上年同期发生出售深圳国贸天安物业有限公司50%股权收到现金所致。

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

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 2015 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

业绩预告情况:同向大幅下降

业绩预告填写数据类型:确数

	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动	
累计净利润的预计数（万元）	11,250	41,750	下降	-73.05%
基本每股收益（元/股）	0.1888	0.7005	下降	-73.05%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因：公司 2015 年度深圳本地可结算面积比上年同期大幅减少以及上年同期发生出售深圳国贸天安物业有限公司 50%股权取得 2.07 亿元投资收益所致。上述预测为公司根据房产项目的销售现状进行的初步估算，公司 2015 年 1-12 月实际盈利情况以公司 2015 年度报告数据为准，敬请投资者注意。			

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

七、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。

八、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
2015年07月08日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	是否停牌和救市措施
2015年07月28日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	救市措施是否有明细方案
2015年08月04日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	东莞项目何时开盘
2015年09月09日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	前海项目能否在年内开盘