

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2016-21

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2016 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）	6,649,735,329.52	4,379,763,486.10	51.83%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,045,647,093.13	2,099,906,766.61	-2.58%	
	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）	157,661,237.17	-46.97%	529,718,717.13	-16.72%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,953,780.96	-112.78%	-7,202,485.59	-115.50%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,164,014.76	-114.28%	-8,029,296.67	-119.07%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	2,101,061,539.92	5,410.72%
基本每股收益（元/股）	-0.0033	-112.89%	-0.0121	-115.53%
稀释每股收益（元/股）	-0.0033	-112.89%	-0.0121	-115.53%
加权平均净资产收益率	-0.09%	-0.85%	-0.35%	-2.65%

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）	-182,886.11	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,729.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,252,108.15	
减：所得税影响额	254,140.13	
合计	826,811.08	--

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、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		41,123	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0	
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%	323,796,324	293,997,370		
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573		
杜歆晔	境内自然人	0.65%	3,880,800			
周群	境内自然人	0.52%	3,115,450			
杜允丰	境内自然人	0.40%	2,223,000			
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		
麦富容	境外自然人	0.27%	1,514,600			
深圳市颂凯设备有限公司	境内非国有法人	0.22%	1,315,500			
杨耀初	境内自然人	0.22%	1,310,620			
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,076,051			
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	
杜歆晔	3,880,800			人民币普通股	3,880,800	
周群	3,115,450			人民币普通股	3,115,450	
杜允丰	2,223,000			人民币普通股	2,223,000	
麦富容	1,514,600			境内上市外资股	1,514,600	
深圳市颂凯设备有限公司	1,315,500			人民币普通股	1,315,500	
杨耀初	1,310,620			境内上市外资股	1,310,620	
陈丽英	1,076,051			境内上市外资股	1,076,051	
李京	781,740			境内上市外资股	781,740	

国元证券经纪（香港）有限公司	770,754	境内上市外资股	770,754
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一大股东归属本公司实际控制人—深圳市投资控股有限公司，除此之外，未知其余九名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	周群、杜歆晔、杜允丰所持股份全部为通过信用账户持有。		

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、优先股股东总数及前 10 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、货币资金期末数为2,717,238,442.31元，比年初增加187.31%，主要原因为：预收售楼款资金增加所致。

2、预付款项期末数为216,593,583.78元，比年初增加662.23%，主要原因为：按规定预缴的相关税款增加所致。

3、其他流动资产期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：按规定转到存货科目核算所致。

4、递延所得税资产期末数为325,220,700.02元，比年初增加35.32%，主要原因为：房地产企业预售收入计算的预计利润增加而确认递延所得税资产所致。

5、短期借款期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：到期归还所致。

6、预收款项期末数为3,350,814,047.99元，比年初增加413.64%，主要原因为：预收售楼款增加所致。

7、应付利息期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：银行借款本息归还所致。

8、一年内到期的非流动负债期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：到期归还所致。

9、长期借款期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：到期归还所致。

10、公司报告期（7-9月）实现营业收入为157,661,237.17元，比上年同期减少46.97%，主要原因为：报告期（7-9月）公司结算项目面积比上年同期大幅减少所致。

11、公司报告期（7-9月）发生营业成本为130,151,418.31元，比上年同期减少37.43%，主要原因为：报告期（7-9月）公司结算项目面积比上年同期大幅减少所致。

12、公司年初至报告期末（1-9月）发生营业税金及附加为25,613,594.87元、报告期（7-9月）发生营业税金及附加为1,868,632.47元，分别比上年同期减少69.76%、95.07%，主要原因为：公司结算项目收入减少，以及结算不同区域项目，其毛利率同比下降，导致土地增值税等相关税费减少所致。

13、公司年初至报告期末（1-9月）发生销售费用为27,517,133.33元，比上年同期增加35.98%，报告期（7-9月）发生销售费用为10,977,373.74元，比上年同期增加44.85%，主要原因为：公司加大营销力度，使得支付的广告费、销售服务及代理费用增加所致。

14、公司年初至报告期末（1-9月）发生财务费用为-14,076,786.73元、报告期（7-9月）发生财务费用为-7,038,347.79元，收益（均为负数）分别比上年同期增加138.41%、491.37%，主要原因为：公司利息收入增加所致。

15、公司年初至报告期末（1-9月）资产减值损失为3,810,897.96元，比上年同期增加987.28%，主要原因为：公司深物业·湖畔御景二期项目计提跌价准备所致。

16、公司年初至报告期末（1-9月）实现投资收益分别为1,925,310.63元，比上年同期减少73.82%，主要原因为：公司上年同期处置可供出售金融资产等取得投资收益所致；报告期（7-9月）实现投资收益为766,734.31元，比上年同期增加30.52%，主要原因为：公司合营企业取得的收益增加所致。

17、公司年初至报告期末（1-9月）及报告期（7-9月）对联营企业和合营企业的投资收益分别为1,925,310.63元、766,734.31元，比上年同期分别增加53.55%、30.52%，主要原因为：公司合营企业取得的收益增加所致。

18、公司年初至报告期末（1-9月）的营业外收支净额为1,069,222.04元，比上年同期增加420.83%，主要原因为：年初至报告期末公司取得的罚没保证金及物管行业事故收到保险赔款等增加所致。

19、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1,443,177.42元、-1,168,803.07元,比上年同期分别减少91.51%、120.77%,主要原因为:公司实现利润减少所致。

20、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-3,407,428.17元、-3,122,584.03元、-1,953,780.96元,分别比上年同期减少116.45%、114.93%、112.78%,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-6,828,530.21元、-5,759,308.17元、-7,202,485.59元,分别比上年同期减少110.71%、109.08%、115.50%,主要原因为:结算项目减少以及结算不同区域项目,导致其综合毛利率同比大幅下降所致。

21、公司年初至报告期末(1-9月)其他综合收益的税后净额为621,139.47元,比上年同期增加112.72%,主要原因为:外币财务报表折算差额同比增加以及上年同期发生处置可供出售金融资产而重分类至损益所致;公司报告期(7-9月)其他综合收益的税后净额为-379,677.29元,比上年同期增加80.36%,主要原因为:外币财务报表折算差额增加所致。

22、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为2,101,061,539.92元,比上年同期增加5410.72%,主要原因为:公司售楼款回笼资金增加所致。

23、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-3,922,521.62元,净流出比上年同期减少51.10%,主要原因为:上年同期公司子公司发生更新的士车辆所致。

24、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-327,004,119.63元,净流出比上年同期增加297.02%,主要原因为:公司取得借款资金减少以及偿还债务支付的资金增加所致。

25、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1,771,498,466.54元、2,704,836,282.31元,分别比上年同期增加1481.09%、297.36%,主要原因为:公司售楼款回笼资金增加所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项。

四、对 2016 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:同向大幅上升

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)	30,200	15,682	增长	92.58%
基本每股收益(元/股)	0.5067	0.2631	增长	92.58%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因:公司所开发的前海港湾花园项目年底达到结算条件,预计全年各项目合计可结算面积比上年同期大幅增加所致。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2016年度实际盈利情况以公司2016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、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 07 月 15 日	电话沟通	个人	半年报情况咨询
2016 年 08 月 11 日	电话沟通	个人	金领假日进展
2016 年 09 月 15 日	电话沟通	个人	前海项目结转情况

八、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。