

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2017-41

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2017 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 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需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）	5,447,556,053.87	6,654,356,144.10	-18.14%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,878,876,884.33	2,410,434,735.75	19.43%	
	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）	1,335,581,077.17	747.12%	2,652,727,809.60	400.78%
归属于上市公司股东的净利润（元）	211,810,876.32	10,941.08%	576,166,646.75	8,099.55%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	211,069,206.23	9,853.59%	578,891,270.26	7,309.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-354,782,847.37	-116.89%
基本每股收益（元/股）	0.3554	10,869.70%	0.9668	8,090.08%
稀释每股收益（元/股）	0.3554	10,869.70%	0.9668	8,090.08%
加权平均净资产收益率	8.03%	8.12%	21.84%	22.19%

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）	-1,800.04	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	624,434.78	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,709,018.39	
减：所得税影响额	-1,361,760.14	
合计	-2,724,623.51	--

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		41,264		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	0.39%	2,323,000				
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			
杨耀初	境内自然人	0.24%	1,410,620				
麦富容	境内自然人	0.22%	1,330,500				
高远雄	境内自然人	0.19%	1,140,401				
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,102,051				
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		2,323,000		人民币普通股	2,323,000		
杨耀初		1,410,620		境内上市外资股	1,410,620		
麦富容		1,330,500		境内上市外资股	1,330,500		
高远雄		1,140,401		人民币普通股	1,140,401		
陈丽英		1,102,051		境内上市外资股	1,102,051		
李京		962,440		境内上市外资股	962,440		

曹益凡	848,000	境内上市外资股	848,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一、第二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。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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无。		

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、报告期主要财务数据、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45,864,363.96元，比年初增加45.30%，主要原因为：物管公司应收业主款项增加所致；

2、预付款项期末数为27,775,804.00元，比年初减少76.96%，主要原因为：公司项目结算使得原预缴税款转出核算所致；

3、其他应收款期末数为15,515,173.88元，比年初增加62.59%，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、存货期末数为1,791,881,804.12元，比年初减少30.70%，主要原因为：公司项目结算而减少所致；

5、划分为持有待售的资产期末数为180,554,122.51元，比年初增加100.00%，主要原因为：公司转让两汽车公司股权，按规定将两汽车公司资产相应划分为持有待售类别核算所致；

6、其他流动资产期末数为15,138,340.13元，比年初增加37.90%，主要原因为：公司预缴增值税增加所致；

7、可供出售金融资产期末数为3,613,241.23元，比年初减少79.36%，主要原因为：公司转让两汽车公司股权，按规定将两汽车公司资产相应划分为持有待售类别资产核算所致；

8、固定资产期末数为29,328,730.61元，比年初减少60.33%，主要原因为：公司转让两汽车公司股权，按规定将两汽车公司资产相应划分为持有待售类别资产核算所致；

9、无形资产期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：公司转让两汽车公司股权，按规定将两汽车公司资产相应划分为持有待售类别资产核算所致；

10、长期待摊费用期末数为994,612.92元，比年初减少33.53%，主要原因为：公司转让两汽车公司股权，按规定将两汽车公司资产相应划分为持有待售类别资产核算所致；

11、其他非流动资产期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：按规定转到固定资产科目核算所致。

12、预收款项期末数为611,457,740.27元，比年初减少72.60%，主要原因为：预收售楼款达到结转条件结转所致；

13、划分为持有待售的负债期末数为104,681,866.58元，比年初增加100.00%，主要原因为：公司转让两汽车公司股权，按规定将两汽车公司负债相应划分为持有待售类别核算所致；

14、预计负债期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：相关诉讼案件办结而支付所致。

15、递延收益期末数为0.00元，比年初减少100.00%，主要原因为：公司转让两汽车公司股权，按规定将两汽车公司负债相应划分为持有待售类别资产核算所致；

16、其他非流动负债期末数为55,767,137.26元，比年初减少51.84%，主要原因为：公司转让两汽车公司股权，按规定将两汽车公司负债相应划分为持有待售类别资产核算所致；

17、其他综合收益期末数为-1,145,810.31元，比年初减少64.26%，主要原因为：外币汇率变化使得外币报表折算差额减少所致；

18、未分配利润期末数为1,910,522,498.75元，比年初增加32.52%，主要原因为：年初至报告期末公司实现利润所致；

19、公司报告期（7-9）、年初至报告期末（1-9月）实现营业收入分别为1,335,581,077.17元、2,652,727,809.60元，比上年同期分别增加747.12%、400.78%，主要原因为：结算项目及可结算面积比上年同期增加所致；

20、公司报告期（7-9）、年初至报告期末（1-9月）发生营业成本分别为921,480,304.17元、1,420,061,473.10元，比上年同期分别增加608.01%、234.01%，主要原因为：项目结算面积比上年同期增加所致；

21、公司报告期（7-9）、年初至报告期末（1-9月）发生税金及附加分别为102,469,953.31元、459,639,976.26元，比上年同期分别增加5383.69%、1694.52%，主要原因为：由于房地产业务收入增加导致土地增值税等税费增加所致；

22、公司报告期（7-9月）发生财务费用为-4,044,473.36元、年初至报告期末（1-9月）发生财务费用为-21,808,246.88元，收益（均为负数）分别比上年同期减少42.54%、增加54.92%，主要原因为：取得利息收入增减变化所致；

23、公司年初至报告期末（1-9月）的资产减值损失为-55,527,862.18元，比上年同期减少1557.08%，主要原因为：半山御景（徐州）、湖畔御景（扬州）项目由于价格上涨于6月份转回部分原计提的跌价准备所致；

24、公司报告期（7-9月）实现投资收益及对联营企业和合营企业的投资收益均为479,674.64元，比上年同期均减少37.44%，主要原因为：报告期公司合营企业实现收益减少所致；

25、公司年初至报告期末（1-9月）的营业外收支净额为-4,710,818.43元，比上年同期减少540.58%，主要原因为：年初至报告期末公司支付诉讼赔偿款增加所致；

26、公司报告期（7-9月）发生所得税费用为67,850,203.05元、年初至报告期末（1-9月）发生所得税费用为171,473,516.73元，分别比上年同期增加5905.10%、11781.67%，主要原因为：公司实现利润增加所致；

27、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279,076,304.55元、279,661,079.37元、211,810,876.32元，分别比上年同期增加8290.23%、9056.08%、10941.08%，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752,350,981.91元、747,640,163.48元、576,166,646.75元，分别比上年同期增加11117.76%、13081.42%、8099.55%，主要原因为：项目合计结算面积比上年同期大幅增加所致；

28公司报告期（7-9月）其他综合收益的税后净额为1,109,596.95元，比上年同期增加392.25%，年初至报告期末（1-9月）其他综合收益的税后净额为-448,261.61元，比上年同期减少172.17%，主要原因为：外币汇率变化使得外币报表折算差额发生变化所致；

29、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-354,782,847.37元,比上年同期减少116.89%，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；

30、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为95,047,565.61元，比上年同期增加2523.12%，主要原因为：年初至报告期末公司收到两汽车公司部分股权转让款所致；

31、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-107,246,594.16元，净流出比上年同期减少67.20%，主要原因为：年初至报告期末公司偿还借款支付的资金减少所致；

32、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为-369,690,697.88元，比上年同期减少120.87%，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

√ 适用 □ 不适用

(1) 公司下属两家出租汽车公司股权转让事项：公司转让下属两家汽车公司股权给深圳巴士集团事宜，具体内容详见公司2017年6月30日和7月17日披露的相关公告。截至报告期末，该事宜已获得股东大会审议通过，并已收到巴士集团支付的51%

首期款项，目前，股权过户相关手续正在办理当中。

公司根据相关会计准则的规定，将上述两汽车公司的所有资产和负债在合并财务报表中划分为持有待售类别。

截止报告期末，划分为持有待售的资产合计为18,055万元，主要是：货币资金2,516万元、可供出售金融资产1,450万元、投资性房地产1,381万元、固定资产4,168万元、无形资产8,013万元，划分为持有待售的负债合计为10,468万元，主要是：应付职工薪酬354万元、其他应付款2,799万元、递延收益1,436万元、其他非流动负债5,696万元。

年初至报告期末，上述两汽车公司合计实现营业收入4,490万元、发生成本费用总额4,175万元、实现利润总额320万元、发生所得税费用68万元、实现净利润252万元（全属归属母公司净利润）；上年同期，上述两汽车公司合计实现营业收入4,732万元、发生成本费用总额4,216万元、实现利润总额833万元、发生所得税费用193万元、实现净利润640万元（全属归属母公司净利润）。

（2）公司国有股相关管理事项：根据深圳市政府关于国有资产管理体制调整工作的总体部署，深圳市国资委于2004年9月29日印发深国资委【2004】223号文，决定以新设合并的方式成立深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”），本次新设合并中被合并方分别为深圳市投资管理公司（以下简称“投管公司”）、深圳市建设投资控股公司（以下简称“建设控股”）及深圳市商贸投资控股公司（以下简称“商贸投资”）。深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业”或“公司”）分别于2004年11月4日及2016年10月15日披露了《国家股相关管理事项的提示性公告》（2004-15号）、《关于公司国有股相关管理事项的进展公告》（2016-20号）。本次新设合并中被合并方建设控股持有深物业323,796,324股股份，投管公司持有深物业56,582,573股股份，上述股份合计占深物业总股本的63.82%。

深圳市国资委新设合并成立深投控决定下发后，公司在自2004年（含2004年）以后的历年年报“股东情况”中均持续介绍了上述情况，并向投资者说明公司实际控股股东为深投控，实际控制人为深圳市国资委。

公司于2017年8月6日收到实际控股股东深投控通知，深投控通过新设合并方式取得投管公司及建设控股合计持有的深物业股份进而取得上市公司控制权（以下简称“本次收购”），根据《中华人民共和国证券法》及《上市公司收购管理办法》的规定，已触发深投控要约收购义务，应报中国证监会豁免要约收购。为尽快解决相关历史问题，确保上市公司治理结构和控制权稳定，深投控于2017年8月9日向中国证监会提交了豁免要约收购义务的申请，涉及到深投控收购深物业事项的详细信息详见公司已披露的《深圳市物业发展（集团）股份有限公司收购报告书摘要》。

2017年8月21日，深投控收到中国证监会下发的第171644号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称“《反馈意见》”）。根据中国证监会的要求，深投控应于30个工作日内提交书面回复意见及电子文档，不能按期回复的，可向中国证监会提交延期回复申请。

深投控经与财务顾问、律师共同研究，特向中国证监会申请反馈回复期限延期至2017年11月16日，待相关事项完善后，再向中国证监会报送反馈意见回复及相关材料。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司下属两家出租汽车公司股权转让事项	2017年06月30日	巨潮资讯网编号为 2017-30《关于向深圳巴士集团股份有限公司转让公司下属两家出租汽车公司 100%股权的公告》
	2017年07月17日	巨潮资讯网编号为 2017-32《2017年第一次临时股东大会决议公告》
公司国有股相关管理事项	2017年08月07日	巨潮资讯网编号为 2017-33《关于公司国有股相关管理事项的进展公告》、《收购报告书摘要》、《简式权益变动报告书》
	2017年09月27日	巨潮资讯网编号为 2017-40《关于本公司实际控股股东深圳市投资控股有限公司申请延期回复《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的公告》

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期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实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2017 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)	60,000	35,486	增长	69.08%
基本每股收益(元/股)	1.0067	0.5954	增长	69.08%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因:公司 2017 年可结算项目及合计结算面积比上年同期大幅增加。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 2017 年实际盈利情况以公司 2017 年年度报告数据为准,敬请投资者注意。			

五、证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	400016、420016	金田股份 A、金田股份 B	3,565,856.06	公允价值计量	3,003,714.14			609,527.09			3,613,241.23	可供出售金融资产	系金田债务重整取得
合计			3,565,856.06	--	3,003,714.14	0.00	0.00	609,527.09	0.00	0.00	3,613,241.23	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用。										
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)			不适用。										

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
2017 年 07 月 03 日	电话沟通	个人	公司国有股权管理进展情况
2017 年 07 月 11 日	电话沟通	个人	公司上半年业绩情况
2017 年 07 月 17 日	电话沟通	个人	公司下属出租汽车公司股权转让进展情况
2017 年 07 月 20 日	电话沟通	个人	公司上半年业绩情况
2017 年 08 月 04 日	电话沟通	个人	公司未来发展战略

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。

十、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告三季度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。