

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2018-35

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2018 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。

公司负责人刘声向、主管会计工作负责人蔡丽莉及会计机构负责人(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）	4,884,498,981.18	5,393,331,548.87	-9.43%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,885,240,065.59	2,921,693,794.08	-1.25%	
	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）	373,989,694.46	-72.00%	1,199,003,679.43	-54.80%
归属于上市公司股东的净利润（元）	61,216,163.81	-71.10%	144,188,691.40	-74.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	61,962,097.63	-70.64%	143,925,231.95	-75.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	49,981,030.19	114.09%
基本每股收益（元/股）	0.1027	-71.10%	0.2419	-74.98%
稀释每股收益（元/股）	0.1027	-71.10%	0.2419	-74.98%
加权平均净资产收益率	2.09%	-5.94%	4.92%	-16.92%

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）	551,874.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	274,942.21	
减：所得税影响额	563,356.76	
合计	263,459.45	--

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		44,868	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		
高文仁	境内自然人	0.25%	1,506,000			
杨耀初	境内自然人	0.24%	1,410,620			
李京	境内自然人	0.20%	1,176,740			
苏志芬	境内自然人	0.19%	1,150,000			
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			
高文仁	1,506,000	人民币普通股	1,506,000			
杨耀初	1,410,620	境内上市外资股	1,410,620			
李京	1,176,740	境内上市外资股	1,176,740			
苏志芬	1,150,000	人民币普通股	1,150,000			
麦富容	1,130,500	境内上市外资股	1,130,500			
武汉兴开源电力工程有限公司	1,100,000	人民币普通股	1,100,000			

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）	不适用。

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88,089,246.66元，比年初增加90.37%，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42,552,532.47元，比年初增加51.16%，主要原因为：公司预缴税款增加所致；

3、其他应收款期末数为18,925,116.21元，比年初减少79.28%，主要原因为：转让两汽车公司股权尾款收回所致；

4、存货期末数为1,403,219,359.96元，比年初减少24.18%，主要原因为：公司项目结算而减少所致；

5、长期待摊费用期末数为2,395,293.07元，比年初增加151.77%，主要原因为：待摊销的装修费用增加所致；

6、应交税费期末数为763,324,955.45元，比年初减少35.99%，主要原因为：应缴纳的土地增值税及企业所得税等税费缴纳所致；

7、其他综合收益期末数为-5,960,279.43元，比年初减少44.96%，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；

8、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373,989,694.46元、1,199,003,679.43元，比上年同期分别减少72.00%、54.80%，主要原因为：项目可结算面积比上年同期大幅减少使得房地产业务收入减少所致；

9、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220,059,287.49元、909,246,628.59元，比上年同期分别减少76.12%、35.97%，主要原因为：项目可结算面积比上年同期大幅减少使得房地产业务成本减少所致；

10、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55,644,770.75元、62,944,209.41元，比上年同期分别减少45.70%、86.31%，主要原因为：房地产业务收入减少导致土地增值税等税费减少所致；

11、公司报告期(7-9)、年初至报告期末(1-9月)发生销售费用分别为5,511,547.16元、14,808,076.92元，比上年同期分别减少38.54%、25.30%，主要原因为：发生销售代理及服务费用减少所致；

12、公司报告期(7-9月)、年初至报告期末(1-9月)发生财务费用分别为-10,838,996.25元、-38,456,220.90元，收益(均为负数)比上年同期分别增加168.00%、76.34%，主要原因为：取得利息收入增加所致；

13、公司年初至报告期末(1-9月)发生资产减值损失为-4,797,271.69元，转回比上年同期减少91.36%，主要原因为：上年同期半山御景(徐州)、湖畔御景(扬州)项目由于价格上涨转回部分原计提的跌价准备，而本期发生转回减少所致；

14、公司报告期(7-9月)实现投资收益为1,348,773.97元，比上年同期增加181.29%；年初至报告期末(1-9月)实现投资收益为1,398,021.17元，比上年同期减少26.13%，主要原因为：公司合营企业实现收益增减变化所致；

15、公司年初至报告期末(1-9月)发生营业外收支净额为206,685.38元，净支出比上年同期减少104.39%，主要原因为：取得罚没收入增加及发生诉讼赔偿款减少所致；

16、公司报告期(7-9月)、年初至报告期末(1-9月)发生所得税费用分别为18,351,487.77元、44,938,831.33元，比上年同期分别减少72.95%、73.79%，主要原因为：公司实现利润减少所致；

17、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80,582,782.78元、79,567,651.58元、61,216,163.81元，比上年同期分别减少71.13%、71.55%、71.10%，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188,920,837.35元、189,127,522.73元、144,188,691.40元，比上年同期分别减少74.89%、74.70%、74.97%，主要原因为：地产业务收入减少及实际结算项目毛利率下降所致；

18、公司报告期（7-9月）、年初至报告期末（1-9月）发生其他综合收益的税后净额分别为-2,264,052.37元、-1,848,692.29元，比上年同期分别减少304.04%、312.41%，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；

19、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为49,981,030.19元，比上年同期增加114.09%，主要原因为：年初至报告期末公司售楼款回笼资金增加及支付的税费减少所致；

20、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为76,167,830.64元，比上年同期减少19.86%，主要原因为：年初至报告期末公司收到两汽车公司股权转让款减少所致；

21、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-177,787,631.06元，净流出比上年同期增加65.77%，主要原因为：年初至报告期末公司支付的分红派息款增加所致；

22、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为-48,981,405.13元，净流出比上年同期减少86.75%，主要原因为：年初至报告期末公司售楼款回笼资金增加及支付的税费减少所致。

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

为不断优化公司产业布局和资产结构，积极响应市属国有出租车企业资源整合、加强国企战略协同发展的号召和顺应行业改革的趋势，公司拟以不低于资产评估结果18953.3万元的价格向深圳巴士集团股份有限公司转让公司下属国贸汽车公司、深新汽车公司100%股权。经2017年6月30日公司第八届董事会第十七次会议审议和2017年7月17日公司2017年第一次临时股东大会审议，本次股权转让事项获得公司董事会和股东大会的审议通过，独立董事亦发表了专业独立意见。此次股权转让事项取得深圳市国资委批复同意，股权转让标的公司的评估报告完成深圳市国资委备案程序。公司根据股权转让协议的相关约定，分别于2017年8月30日、2018年3月29日收到巴士集团支付的股权转让基础转让价格。报告期内，公司收到巴士集团支付的相关期间损益。至此，上述交易事项双方的权利义务已履行完毕，本次股权转让交易已完成。

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，本次新设合并中被合并方分别为深圳市投资管理公司、深圳市建设投资控股公司及深圳市商贸投资控股公司。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。深投控于2018年9月5日收到中国证券监督管理委员会下发的《关于核准豁免深圳市投资控股有限公司要约收购深圳市物业发展(集团)股份有限公司的批复》（证监许可<2018>1408号），批复内容详见公司公告。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
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	2017年07月01日	巨潮资讯网《第八届董事会第十七次会议决议公告》（2017-28号）
	2017年07月01日	巨潮资讯网《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》（2017-30号）
	2017年07月18日	巨潮资讯网《2017年第一次临时股东大会决议公告》（2017-32号）

	2017 年 12 月 08 日	巨潮资讯网《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% 股权的进展公告》(2017-47 号)
	2018 年 07 月 27 日	巨潮资讯网《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% 股权的进展公告》(2018-26 号)
公司国有股相关管理事项	2004 年 11 月 04 日	巨潮资讯网《国家股相关管理事项的提示性公告》(2004-15 号)
	2016 年 10 月 15 日	巨潮资讯网《关于公司国有股相关管理事项的进展公告》(2016-20 号)
	2018 年 09 月 05 日	巨潮资讯网《关于深圳市投资控股有限公司收到中国证券监督管理委员会核准豁免要约收购义务批复的公告》(2018-32 号)

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 2018 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

单位：元

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	3,591,209.20						3,598,765.93	可供出售金融资产	系金田债务重整取得
合计			3,565,856.06	--	3,591,209.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,598,765.93	--	--
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)													

六、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年07月02日	深交所互动易平台	个人	金领项目进展情况
2018年07月03日	深交所互动易平台	个人	公司股东情况
2018年07月17日	深交所互动易平台	个人	金领项目后续经营情况
2018年07月20日	深交所互动易平台	个人	金领项目情况
2018年07月20日	深交所互动易平台	个人	金领项目预售情况
2018年08月14日	深交所互动易平台	个人	深圳国企改革试点情况
2018年08月21日	深交所互动易平台	个人	公司半年报披露情况
2018年09月04日	深交所互动易平台	个人	公司对外合作情况
2018年09月04日	深交所互动易平台	个人	公司基本情况
2018年09月04日	深交所互动易平台	个人	公司在粤港澳大湾区的业务情况
2018年09月04日	深交所互动易平台	个人	公司租赁业务
2018年09月08日	深交所互动易平台	个人	公司股东情况

九、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。

十、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。