

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

公告编号：2016-043

# 广东世荣兆业股份有限公司 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。

公司负责人梁家荣、主管会计工作负责人余劲及会计机构负责人(会计主管人员)肖义平声明：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）	7,439,699,152.95	5,040,757,695.13	47.59%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,789,129,959.68	1,696,223,670.91	5.48%	
	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）	99,409,265.53	-61.50%	1,136,205,731.19	29.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-40,760,206.52	-485.80%	92,906,288.77	109.01%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-41,007,024.06	-500.53%	101,639,821.91	154.46%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	2,325,650,240.72	2,502.06%
基本每股收益（元/股）	-0.0504	-484.73%	0.1148	99.65%
稀释每股收益（元/股）	-0.0504	-484.73%	0.1148	99.65%
加权平均净资产收益率	-2.25%	-2.88%	5.33%	2.66%

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）	-37,812.85	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,941,499.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,474,567.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,629,120.93	
减：所得税影响额	359,607.79	
少数股东权益影响额（税后）	432,165.23	
合计	-8,733,533.14	--

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数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		22,822		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	
梁社增	境内自然人	53.57%	433,440,000		质押	395,000,000	
梁家荣	境内自然人	20.15%	163,000,000	163,000,000			
中国工商银行股份有限公司—南方大数据 100 指数证券投资基金	其他	0.81%	6,523,900				
中国农业银行股份有限公司—国泰金牛创新成长混合型证券投资基金	其他	0.60%	4,884,311				
诺安基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托诺安基金公司股票型组合	其他	0.41%	3,306,226				
日喀则市世荣投资管理有限公司	境内非国有法人	0.37%	3,000,000				
诺安基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托诺安基金股票型组合	其他	0.35%	2,862,787				
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金	其他	0.27%	2,161,883				

中国建设银行股份有限公司一博时中证淘金大数据 100 指数型证券投资基金	其他	0.26%	2,108,800		
中国工商银行一诺安股票证券投资基金	其他	0.25%	1,997,804		
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		
梁社增	433,440,000	人民币普通股	433,440,000		
中国工商银行股份有限公司一南方大数据 100 指数证券投资基金	6,523,900	人民币普通股	6,523,900		
中国农业银行股份有限公司一国泰金牛创新成长混合型证券投资基金	4,884,311	人民币普通股	4,884,311		
诺安基金一建设银行一中国人寿一中国人寿委托诺安基金公司股票型组合	3,306,226	人民币普通股	3,306,226		
日喀则市世荣投资管理有限公司	3,000,000	人民币普通股	3,000,000		
诺安基金一建设银行一中国人寿一中国人寿委托诺安基金股票型组合	2,862,787	人民币普通股	2,862,787		
中国建设银行股份有限公司一景顺长城量化精选股票型证券投资基金	2,161,883	人民币普通股	2,161,883		
中国建设银行股份有限公司一博时中证淘金大数据 100 指数型证券投资基金	2,108,800	人民币普通股	2,108,800		
中国工商银行一诺安股票证券投资基金	1,997,804	人民币普通股	1,997,804		
陈英梅	1,904,459	人民币普通股	1,904,459		
上述股东关联关系或一致行动的说明	梁家荣系梁社增之子，梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，三者系一致行动人。梁社增、梁家荣和日喀则市世荣投资管理有限公司与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				

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、公司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、货币资金较上年末增加165.33%，主要原因系销售商品房回款增加。
- 2、应收账款较上年末增加230.23%，主要原因系应收款项增加。
- 3、其他应收款较上年末减少49.50%，主要原因系收回前期垫付的物业维修资金。
- 4、其他流动资产较上年末增加639.85%，主要原因系国债逆回购等增加。
- 5、长期待摊费用较上年末增加89.74%，主要原因系办公楼装修。
- 6、递延所得税资产较上年末增加153.47%，主要原因系销售商品房预收款增加，相应增加可抵扣暂时性差异。
- 7、短期借款较上年末减少45.95%，主要原因系归还了银行借款。
- 8、预收款项较上年末增加208.98%，主要原因系销售商品房回款增加。
- 9、应付职工薪酬较上年末减少48.43%，主要原因系发放了上年计提的薪酬。
- 10、应交税费较上年末增加300.07%，主要原因系应纳税所得额增加导致计提的企业所得税增加。
- 11、应付利息较上年末减少100%，主要原因系支付已计提的借款利息。
- 12、其他应付款较上年末增加314.43%，主要原因系尚未支付完收购股权转让余款。
- 13、长期借款较上年末减少100.00%，主要原因系归还了银行借款。
- 14、递延所得税负债较上年末增加2355.89%，主要原因系应纳税暂时性差异增加。
- 15、本报告期营业收入、营业成本、营业税金及附加较上年同期分别减少61.50%、61.84%和70.95%，主要原因系可结转的商品房销售收入减少。
- 16、年初到报告期末营业收入、营业成本、营业税金及附加较上年同期分别增加29.73%、20.01%和34.84%，主要原因系可结转的商品房销售收入增加。
- 17、本报告期销售费用较上年同期增加200.77%，主要原因系销售回款增加，增加了销售佣金。。
- 18、本报告期管理费用较上年同期增加46.66%，主要原因系增加了咨询服务费。
- 19、本报告期财务费用较上年同期减少55.02%，主要原因系归还银行借款，导致费用化利息支出减少。
- 20、年初到报告期末财务费用较上年同期增加121.81%，主要原因系项目竣工，导致费用化利息支出增加。
- 21、年初到报告期末营业外支出较上年同期增加11779.32%，增加的主要原因系发生捐赠支出。
- 22、本报告期所得税费用较上年同期增加274.68%，主要原因系应纳税所得额增加。
- 23、年初到报告期末所得税费用较上年同期增加88.61%，主要原因系本期可结转的商品房销售收入增加。
- 24、本报告期归属于母公司所有者的净利润较上年同期减少485.80%，主要原因系可结转收入减少，收益相应减少。
- 25、年初到报告期末归属于母公司所有者的净利润较上年同期增加109.01%，主要原因系可结转收入增加，收益相应增加。
- 26、经营活动产生的现金流量净额分别较上年同期增加2502.06%，主要原因系商品房销售及回款大幅增长。
- 27、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少32.47%，主要原因系支付股权收购款减少。
- 28、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少411.49%，主要原因系偿还银行借款。

### 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、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

承诺事由	承诺方	承诺类型	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	梁家荣	股份限售承诺	本次发行完成后，其就本次交易认购的世荣兆业新发行的股份自发行结束之日起至本次交易利润补偿测算期满 6 个月（如利润补偿尚未实施完毕的，至利润补偿实施完毕之日；按前述原则计算不满 36 个月的，锁定期为 36 个月）前不得上市交易或转让，之后按国家有关法律、中国证监会和深交所的相关规定执行。	2015 年 03 月 03 日	2018 年 6 月 30 日前	正常履行中
	梁家荣	业绩承诺及补偿安排	梁家荣作为本次交易的利润补偿方，承诺目标资产在 2015 年-2017 年三年内实现的净利润总额（扣除非经常性	2015 年 03 月 03 日	2017 年 12 月 31 日前	正常履行中

			损益后) 不低于 11,676.33 万元。目标资产在整个利润补偿测算期间内的实际净利润总额未达到预测净利润总额的, 梁家荣应以股份补偿方式对上市公司进行补偿。若梁家荣通过本次交易取得的上市公司股份已全部补偿仍无法补足需补偿金额时, 差额部分由梁家荣以现金方式补足。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司控股股东/实际控制人及全体董监高	其他承诺	截至本承诺函出具日, 公司及其控制的其他房地产企业不存在未披露的土地闲置等违法违规行为。如因公司及其控制的其他房地产企业存在当前应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为给公司和投资者造成损失的, 承诺人将依法承担	2015 年 09 月 06 日	长期	正常履行中

			相应赔偿责任。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	公司全体董监高	其他承诺	自本承诺经上市公司在指定信息披露媒体公告之日起的未来十二个月内不减持上市公司股份。	2015年07月09日	至2016年7月9日	履行完毕
	本公司	分红承诺	2015年至2017年,在满足相关分红条件的前提下,同时保持利润分配政策的连续性与稳定性的情况下,公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%。	2015年04月22日	至2017年12月31日	正常履行中
承诺是否按时履行	是					

#### 四、对 2016 年度经营业绩的预计

2016 年度预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	9.58%	至	48.72%
2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	7,000	至	9,500
2015 年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	6,387.93		
业绩变动的原因说明	商品房销售结转收入和商品房销售毛利率分别较上年增加。		

#### 五、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

## 六、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。

## 七、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。

## 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
2016 年 07 月 13 日	实地调研	机构	公司 2016 年销售情况；“横琴国际生命科学中心”进展

广东世荣兆业股份有限公司

董事长：梁家荣

二〇一六年十月二十八日