

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2017-23

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2017 年第一季度报告正文

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 公司基本情况

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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,038,683,462.42	196,079,291.87	429.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	301,597,814.36	577,026.01	52,167.63%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	301,333,394.74	193,418.02	155,693.86%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-252,974,419.19	877,544,687.88	-128.83%
基本每股收益（元/股）	0.5061	0.0010	50,510.00%
稀释每股收益（元/股）	0.5061	0.0010	50,510.00%
加权平均净资产收益率	11.77%	0.03%	11.74%
	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）	6,336,091,748.09	6,654,356,144.10	-4.78%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,712,437,443.55	2,410,434,735.75	12.53%

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）	22,720.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	280,540.78	
减：所得税影响额	38,841.16	
合计	264,419.62	--

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、普通股股东总数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	45,677	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	0		
周群	境内自然人	0.52%	3,115,450	0		
杜允丰	境内自然人	0.39%	2,323,000	0		
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	0		
麦富容	境内自然人	0.23%	1,384,800	0		
深圳市颂凯设备有限公司	境内非国有法人	0.23%	1,364,400	0		
杨耀初	境内自然人	0.22%	1,320,620	0		
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,076,051	0		
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			
麦富容	1,384,800	境内上市外资股	1,384,800			
深圳市颂凯设备有限公司	1,364,400	人民币普通股	1,364,400			
杨耀初	1,320,620	境内上市外资股	1,320,620			
陈丽英	1,076,051	境内上市外资股	1,076,051			
刘嫦玲	1,068,477	人民币普通股	1,068,477			

李京	962,440	境内上市外资股	962,440
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管理，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）	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、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、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、其他应收款期末数为12,436,943.95元，比年初增加30.33%，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；

2、其他流动资产期末数为21,281,044.01元，比年初增加93.86%，主要原因为：预交的增值税增加所致；

3、预收款项期末数为1,509,870,526.11元，比年初减少32.33%，主要原因为：预收售楼款达到结算条件结算而减少所致；

4、其他综合收益期末数为-292,655.26元，比年初增加58.05%，主要原因为：汇率变化导致外币财务报表折算差额增加所致；

5、公司报告期实现营业收入为1,038,683,462.42元，比上年同期增加429.73%，主要原因为：公司前海港湾花园项目报告期部分实现结算，报告期项目合计结算面积同比增加使得房地产业务收入增加所致；

6、公司报告期发生营业成本为262,456,401.41元，比上年同期增加72.10%，主要原因为：公司报告期项目结算面积增加所致；

7、公司报告期税金及附加为353,425,058.62元，比上年同期增加1885.39%，主要原因为：报告期公司由于房地产业务收入增加及项目毛利率同比大幅提高导致土地增值税等相关税费增加所致；

8、公司报告期发生销售费用为4,952,737.50元，比上年同期减少33.07%，主要原因为：报告期支付的广告费等相关营销费用减少所致；

9、公司报告期发生财务费用为-7,220,614.53元，上年同期为-2,099,504.69元，均为收入，收入较上年同期增加243.92%，主要原因为：报告期利息收入增加所致；

10、公司报告期发生资产减值损失为-233,280.00元，上年同期没有发生，主要原因为：上年度按账龄分析法计提坏账准备的应收款项于报告期收回而转回坏账准备所致；

11、公司报告期投资收益为869,432.85元、对联营企业和合营企业的投资收益为869,432.85元，均比上年同期增加33.73%，主要原因为：报告期公司合营企业取得的收益增加所致；

12、公司报告期营业外收支净额为303,260.78元，比上年同期减少29.01%，主要原因为：公司报告期取得的罚没收入减少所致；

13、公司报告期所得税费用为99,912,614.24元，比上年同期增加28656.69%，主要原因为：公司报告期实现利润大幅增加所致；

14、公司报告期实现营业利润、利润总额、净利润(归属母公司)分别为401,207,167.82元、401,510,428.60元、301,597,814.36元，分别比上年同期增加200670.77%、176659.00%、52167.63%，主要原因为：公司前海港湾花园项目报告期部分实现结算，报告期项目合计结算面积同比增加以及结算项目毛利率同比大幅提高所致；

15、公司报告期其他综合收益的税后净额为404,893.44元，比上年同期增加50.22%，主要原因为：汇率变化导致外币财务报表折算差额增加所致；

16、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-252,974,419.19元，比上年同期减少128.83%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金减少所致；

17、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-147,862.03元，净流出比上年同期减少

69.57%，主要原因为：报告期公司购买固定资产支付的资金减少所致；

18、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为0元，上年同期为-140,690,176.52元，主要原因为：上年同期发生偿还借款本息所致；

19、公司报告期现金及现金等价物净增加额为-253,526,589.54元，比上年同期减少134.44%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金减少所致；

20、公司报告期末现金及现金等价物余额为2,603,826,467.3元，比上年同期增加55.97%，主要原因为：公司期初现金及现金等价物余额比上年同期期初现金及现金等价物余额多19.24亿元所致。

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 1-6 月经营业绩的预计

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)	29,700	-525	增长	5,757.00%
基本每股收益(元/股)	0.4983	-0.0088	增长	5,763.00%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因:公司上半年结算了部分前海港湾花园项目(深圳),使得公司上半年合计实现房地产业务收入以及项目综合毛利率比上年同期大幅提升。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1-6月实际盈利情况以公司2017年半年度报告数据为准,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(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例	期末持股数量(股)	期末持股比例	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	400016	金田股份A	2,476,315.60	1,184,840	0.36%	1,184,840	0.36%	2,476,315.60		可供出售金融资产	债务重整取得
股票	420016	金田股份B	465,105.68	447,217	0.13%	447,217	0.13%	527,398.54		可供出售金融资产	债务重整取得

合计	2,941,421 .28	1,632,057	--	1,632,057	--	3,003,714 .14	0.00	--	--
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01月05日	其他	个人	公司土地竞拍情况。
2017年01月10日	电话沟通	个人	公司股价异动情况。
2017年01月12日	其他	个人	公司前海项目销售情况。
2017年01月13日	电话沟通	个人	公司股价异动情况。
2017年01月13日	其他	个人	公司前海项目入伙情况。
2017年02月01日	其他	个人	公司控股股东承诺履行情况。
2017年03月17日	其他	个人	公司金领假日公寓项目建设情况。

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。