

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2016-12

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2016 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 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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	196,079,291.87	135,271,193.34	44.95%
归属于上市公司股东的净利润（元）	577,026.01	356,364.92	61.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	193,418.02	254,313.28	-23.94%
经营活动产生的现金流量净额（元）	877,544,687.88	-129,634,375.83	776.94%
基本每股收益（元/股）	0.0010	0.0006	66.67%
稀释每股收益（元/股）	0.0010	0.0006	66.67%
加权平均净资产收益率	0.03%	0.02%	0.01%
	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）	5,330,901,566.09	4,379,763,486.10	21.72%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,100,753,325.12	2,099,906,766.61	0.04%

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）	-6,300.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	433,484.05	
减：所得税影响额	43,576.06	
合计	383,607.99	--

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		45,869	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		
于浩	境内自然人	0.29%	1,819,100			
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	境内自然人	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%	1,214,100			
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,076,051			
曹益凡	境内自然人	0.14%	830,000			
张庭	境内自然人	0.13%	757,300			
北京枫丹投资管理有限公司	境内非国有法人	0.12%	710,000			
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			
于浩	1,819,100	人民币普通股	1,819,100			
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	1,214,100	人民币普通股	1,214,100			
陈丽英	1,076,051	境内上市外资股	1,076,051			
曹益凡	830,000	境内上市外资股	830,000			
张庭	757,300	人民币普通股	757,300			
北京枫丹投资管理有限公司	710,000	人民币普通股	710,000			
李亚辉	612,477	人民币普通股	612,477			

贾文军	598,579	人民币普通股	598,579
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一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。		

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、货币资金期末数为1,681,836,953.16元，比年初增加77.83%，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108,453,534.21元，比年初增加281.67%，主要原因为：按规定预缴的相关税款增加所致；

3、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；

4、预收款项期末数为1,750,819,898.23元，比年初增加168.38%，主要原因为：预收售楼款增加所致；

5、应付利息期末数为294,162.83元，比年初减少38.64%，主要原因为：银行借款减少所致；

6、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；

7、公司报告期实现营业收入为196,079,291.87元，比上年同期增加44.95%，主要原因为：公司报告期项目可结算面积增加所致；

8、公司报告期发生营业成本为152,504,124.12元，比上年同期增加57.58%，主要原因为：公司报告期项目可结算面积增加所致；

9、公司报告期营业税金及附加为17,801,270.26元，比上年同期增加57.27%，主要原因为：报告期公司由于房地产业务收入增加导致营业税及土地增值税等税费增加所致；

10、公司报告期发生销售费用为7,399,801.43元，比上年同期增加104.77%，主要原因为：公司加大营销力度，使得报告期支付的广告费用增加所致；

11、公司报告期投资收益为650,151.35元、对联营企业和合营企业的投资收益为650,151.35元，均比上年同期增加109.73%，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427,184.05元，比上年同期增加960.26%，主要原因为：公司报告期支付的罚款等减少所致；

13、公司报告期所得税费用为-349,874.68元，比上年同期减少121.03%，主要原因为：公司报告期实现利润减少所致；

14、公司报告期实现营业利润、利润总额分别为-200,032.72元、227,151.33元，分别比上年同期减少110.10%、88.75%，主要原因为：公司报告期结算项目同比发生变化导致毛利率同比大幅下降以及报告期发生的相关营销费用增加所致；

15、公司报告期实现净利润（归属母公司）为577,026.01元，比上年同期增加61.92%，主要原因为：公司报告期按规定确认的递延所得税收益增加所致；

16、公司报告期其他综合收益的税后净额为269,532.50元，比上年同期减少69.09%，主要原因为：公司上年同期发生可供出售金融资产公允价值变动损益所致；

17、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为877,544,687.88元，比上年同期增加776.94%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金增加所致；

18、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-485,852.40元，净流出比上年同期减少96.53%，主要原因为：上年同期公司子公司发生更新的士车辆所致；

19、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-140,690,176.52元，净流出比上年同期增加139.86%，主要原因为：报告期公司偿还债务支付的现金增加所致；

20、公司报告期现金及现金等价物净增加额为736,096,977.39元，比上年同期增加464.20%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金增加所致；

21、公司报告期末现金及现金等价物余额为1,669,434,793.16元，比上年同期增加175.10%，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1.24亿元以及报告期公司售楼款回笼资金增加所致。

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、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 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:亏损

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)	-950	3,116	下降	-130.49%
基本每股收益(元/股)	-0.0159	0.0523	下降	-130.49%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因: 结算不同区域项目, 其项目毛利率比上年同期大幅下降所致。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 1-6 月实际盈利情况以公司 2016 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	3,103,315.60			1,484,840		3,103,315.60		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		465,105.68		可供出售金融资产	债务重整取得
合计			3,568,421.28	0	--	1,932,057	--	3,568,421.28	0.00	--	--

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、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02月26日	电话沟通	个人	前海销售情况
2016年03月10日	电话沟通	个人	前海房子结转时间等

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。