

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2019-18

# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2019 年第一季度报告 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)刘强声明：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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	385,944,107.52	544,366,414.09	-29.10%
归属于上市公司股东的净利润（元）	78,431,920.59	53,456,824.88	46.72%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	77,831,706.94	53,039,124.57	46.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-64,518,467.02	-96,704,935.74	106.71%
基本每股收益（元/股）	0.1316	0.0897	46.71%
稀释每股收益（元/股）	0.1316	0.0897	46.71%
加权平均净资产收益率	2.32%	1.81%	0.51%
	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）	8,714,873,623.91	5,820,202,137.54	49.73%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,417,510,089.05	3,337,949,324.64	2.38%

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）	-25,657.07	主要是零星办公资产报废处置
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	688,828.91	主要是零星罚没收入
减：所得税影响额	62,958.19	
合计	600,213.65	--

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	44,082	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
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.82%	380,378,897	350,579,943		
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			
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			
麦富容	境内自然人	0.19%	1,130,500			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.17%	1,047,565			
武汉兴开源电力工程有限公司	境内非国有法人	0.16%	950,000			
王惠	境内自然人	0.15%	880,000			
张少明	境内自然人	0.14%	853,400			
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			
深圳市投资控股有限公司	29,798,954	人民币普通股	29,798,954			
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			
香港中央结算有限公司	1,047,565	人民币普通股	1,047,565			
武汉兴开源电力工程有限公司	950,000	人民币普通股	950,000			
王惠	880,000	境内上市外资股	880,000			
张少明	853,400	人民币普通股	853,400			

曹益凡	780,000	境内上市外资股	780,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司实际控股股东。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1,434,865,553.97元，比年初增加5773.76%，主要原因为：合并范围新增“深圳市荣耀房地产开发有限公司”所致；

2、存货期末数为2,876,085,552.05元，比年初增加143.37%，主要原因为：合并范围新增“深圳市荣耀房地产开发有限公司”所致；

3、其他流动资产期末数为6,803,999.98元，比年初减少59.24%，主要原因为：需重分类的应交税金借方余额减少所致；

4、在建工程期末数为6,510,626.40元，而去年同期为0，主要原因为：本期发生房屋装修及电梯设备更换支出所致；

5、其他非流动资产期末数为4,667,065.00元，比年初减少95.72%，主要原因为：1亿元的股权预付款已抵消并购“深圳市荣耀房地产开发有限公司”股权需要支付的款项所致；

6、其他应付款期末数为553,881,529.46元，比年初增加392.33%，主要原因为：增加了需支付的股权转让余款4.06亿元所致；

7、长期借款期末数为2,194,000,000.00元，比年初增加219300.00%，主要原因为：合并范围新增“深圳市荣耀房地产开发有限公司”所致；

8、其他综合收益期末数为-657,337.87元，比年初减少63.20%，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；

9、公司报告期实现营业收入为385,944,107.52元，比上年同期减少29.10%，主要原因为：项目可结算面积比上年同期减少使得房地产业务收入减少所致；

10、公司报告期发生营业成本为197,403,666.57元，比上年同期减少57.60%，主要原因为：项目可结算面积比上年同期减少及本期结转的主要项目单位成本较低使得房地产业务成本减少所致；

11、公司报告期发生税金及附加55,927,909.35元，比上年同期增加1199.14%，主要原因为：本期结转的主要房地产项目增值率较高导致土地增值税等税费增加所致；

12、公司报告期发生销售费用为3,702,598.12元，比上年同期增加65.46%，主要原因为：发生销售代理及服务费用增加所致；

13、公司报告期发生财务费用为7,377.66元，去年同期为-18,923,710.87元。比上年同期增加100.04%，主要原因为：利息支出增加所致；

14、公司报告期实现投资收益为473,204.19元，去年同期为-280,948.37元。比上年同期增加268.43%；主要原因为：公司合营企业实现收益增减变化所致；

15、公司报告期发生所得税费用为30,904,783.38元，比上年同期增加72.09%，主要原因为：公司实现利润增加所致；

16、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103,889,652.96元、104,552,824.80元、78,431,920.59元，比上年同期分别增加46.61%、46.40%、46.72%，主要原因为：本期结转的房地产项目毛利增加所致；

17、公司报告期发生少数股东损益为-4,783,879.17元，去年同期为0，主要原因为：本期新增“深圳市荣耀房地产开发有限公司”少数股东损益；

18、公司报告期发生其他综合收益的税后净额为1,128,843.82元，比上年同期减少47.00%，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-64,518,467.02元，净流出比上年同期减少33.28%，主要原因为：年初至报告期末公司售楼款回笼资金增加所致；

20、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-2,442,304.07元，而去年同期为75,616,212.09元，比上年同期减少103.23%，主要原因为：去年同期公司收到两汽车公司股权转让款而本期没有所致；

21、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-60,321,156.25元，而去年同期为0，主要原因为：本期支付贷款利息增加所致；

22、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为-128,395,389.69元，净流出比上年同期增加454.11%，主要原因为：去年同期有取得股权转让款而本期没有及本期支付的利息增加所致。

## 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

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

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 2019 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

## 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	金田股份 A	2,991,975.03	公允价值计量	2,991,975.03					0.00	2,991,975.03	可供出售金融资产	债务重整取得

境内外 股票	420016	金田股 份 B	573,881 .03	公允价 值计量	629,406 .08					0.00	629,406 .08	可供出 售金融 资产	债务重 整取得
合计			3,565,8 56.06	--	3,621,3 81.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,621,3 81.11	--	--
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
2019年02月22日	电话沟通	个人	询问公司股价及业绩业务发展情况
2019年02月27日	电话沟通	个人	询问公司股价及蚌岭项目、前海金领项目情况
2019年03月05日	电话沟通	个人	询问投控物业收购进展
2019年03月08日	电话沟通	个人	询问公司项目进展
2019年03月14日	电话沟通	个人	询问公司股价及业绩业务发展情况
2019年03月25日	电话沟通	个人	询问公司投控物业收购进展

## 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。