

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2018-11

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2018 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）	544,366,414.09	1,038,683,462.42	-47.59%
归属于上市公司股东的净利润（元）	53,456,824.88	301,597,814.36	-82.28%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	53,039,124.57	301,333,394.74	-82.40%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-96,704,935.74	-252,974,419.19	-61.77%
基本每股收益（元/股）	0.0897	0.5061	-82.28%
稀释每股收益（元/股）	0.0897	0.5061	-82.28%
加权平均净资产收益率	1.81%	11.77%	-9.96%
	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）	4,952,479,502.71	5,393,331,548.87	-8.17%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,977,280,648.84	2,921,693,794.08	1.90%

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）	-20,561.94	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	577,175.10	
减：所得税影响额	138,912.85	
合计	417,700.31	--

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		47,299		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	国有法人	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			
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				
麦富容	境内自然人	0.19%	1,130,500				
陈丽英	境内自然人	0.16%	953,521				
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		
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		
麦富容		1,130,500		境内上市外资股	1,130,500		
陈丽英		953,521		境内上市外资股	953,521		
张少明		729,300		人民币普通股	729,300		
武汉兴开源电力工程有限公司		700,000		人民币普通股	700,000		

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、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23,732,485.54元，比年初减少74.02%，主要原因为：转让两汽车公司股权尾款在报告期收回所致；

2、预收款项期末数为131,168,812.43元，比年初减少74.63%，主要原因为：预收售楼款报告期达到结算条件结转所致；

3、其他综合收益期末数为-1,981,557.26元，比年初增加51.81%，主要原因为：外币汇率变化导致外币报表折算差额增加所致；

4、公司报告期实现营业收入为544,366,414.09元，比上年同期减少47.59%，主要原因为：结算不同项目，其结算均价比上年同期大幅降低，使得地产业务收入比上年同期大幅减少所致；

5、公司报告期发生营业成本为465,535,043.55元，比上年同期增加77.38%，主要原因为：项目结算面积比上年同期增加所致；

6、公司报告期发生税金及附加为4,305,000.94元，比上年同期减少98.78%，主要原因为：报告期结算项目毛利率比上年同期大幅下降导致土地增值税大幅减少所致；

7、公司报告期发生销售费用为2,237,799.47元，比上年同期减少54.82%，主要原因为：报告期实现销售减少使得支付的销售代理及服务费用比上年同期减少所致；

8、公司报告期发生财务费用为-18,926,710.87元，收益（均为负数）比上年同期增加162.12%，主要原因为：报告期利息收入增加所致；

9、公司报告期发生资产减值损失为0元，上年同期为-233,280.00元，主要原因为：上年同期发生收回按账龄分析法计提坏账准备的应收款项而转回坏账准备所致；

10、公司报告期实现投资收益及对联营企业和合营企业的投资收益均为-280,948.37元，比上年同期均减少132.31%，主要原因为：报告期公司合营企业实现收益减少所致；

11、公司报告期发生营业外收支净额为556,613.16元，比上年同期增加83.54%，主要原因为：报告期公司发生罚没收入增加所致；

12、公司报告期发生所得税费用为17,958,805.45元，比上年同期减少82.03%，主要原因为：公司报告期实现利润减少所致；

13、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70,859,017.17元、71,415,630.33元、53,456,824.88元，分别比上年同期减少82.34%、82.21%、82.28%，主要原因为：公司报告期实现地产业务收入同比减少及结算项目毛利率比上年同期大幅下降所致；

14、公司报告期其他综合收益的税后净额为2,130,029.88元，比上年同期增加426.07%，主要原因为：外币汇率变化导致外币报表折算差额增加所致；

15、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-96,704,935.74元，净流出（均为负数）比上年同期减少61.77%，主要原因为：年初至报告期末公司支付的税费减少所致；

16、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为75,616,212.09元，比上年同期增加51239.71%，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尾款所致；

17、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为-23,171,492.09元，净流出（均为负数）比上年同期减少90.86%，主要原因为：年初至报告期末公司支付的税费减少所致。

二、重要事项进展情况及其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 2018 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(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	2,991,975.03	1,431,567	0.43%	1,431,567	0.43%	2,991,975.03		可供出售金融资产	债务重整取得
股票	420016	金田股份 B	573,881.03	539,455	0.16%	539,455	0.16%	599,234.17		可供出售金融资产	债务重整取得
合计			3,565,856.06	1,971,022	--	1,971,022	--	3,591,209.20	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
2018 年 01 月 05 日	其他	个人	土地拍卖情况

2018 年 01 月 11 日	其他	个人	公司前海项目销售和土地储备情况
2018 年 01 月 11 日	电话沟通	个人	公司未来发展战略
2018 年 01 月 12 日	其他	个人	金领假日公寓项目概况
2018 年 01 月 18 日	其他	个人	公司业务拓展情况
2018 年 01 月 26 日	其他	个人	公司土地储备情况
2018 年 01 月 31 日	电话沟通	个人	公司年报业绩预告情况
2018 年 02 月 01 日	电话沟通	个人	公司经营情况和股价走势
2018 年 02 月 02 日	其他	个人	公司梅林土地情况
2018 年 02 月 07 日	电话沟通	个人	公司股价走势
2018 年 02 月 08 日	其他	个人	公司股价和业绩情况
2018 年 02 月 08 日	其他	个人	公司年报披露情况
2018 年 02 月 11 日	其他	个人	公司限售股解禁情况
2018 年 02 月 12 日	其他	个人	粤港澳大湾区和公司发展规划
2018 年 02 月 14 日	其他	个人	公司分红方案建议
2018 年 03 月 06 日	其他	个人	粤港澳大湾区与公司投资计划
2018 年 03 月 09 日	其他	个人	国企改革措施
2018 年 03 月 19 日	其他	个人	公司土地储备和未来规划
2018 年 03 月 23 日	其他	个人	国企改革计划与公司大股东限售股情况

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。