

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2015-10

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2015 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 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）	135,271,193.34	194,462,902.01	-30.44%
归属于上市公司股东的净利润（元）	356,364.92	27,725,441.51	-98.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	254,313.28	24,910,981.85	-98.98%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-129,634,375.83	-33,493,465.85	287.04%
基本每股收益（元/股）	0.0006	0.0465	-98.71%
稀释每股收益（元/股）	0.0006	0.0465	-98.71%
加权平均净资产收益率	0.02%	1.53%	-1.51%
	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）	3,816,825,942.62	3,883,288,145.46	-1.71%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,075,471,013.61	2,074,242,662.07	0.06%

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）	-2,775.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	43,065.42	
减：所得税影响额	-61,761.22	
合计	102,051.64	--

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、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		37,740				
前 10 名普通股股东持股情况						
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		
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		
朱益萍	境内自然人	0.22%	1,213,039	0		
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,076,051			
中融国际信托有限公司-中融-睿添富 2 号量化对冲证券投资集合资金信托计划		0.17%	987,567	0		
中融国际信托有限公司-中融-融源证赢 8 号证券投资集合资金信托计划		0.16%	852,639	0		
五矿国际信托有限公司一正顺二号证券投资集合资金信托计划		0.15%	728,800	0		
周校洪	境内自然人	0.15%	715,776	0		
中融国际信托有限公司一智融赢 1 号证券投资集合资金信托计划		0.14%	652,000	0		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件普通股股份数量			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
朱益萍	1,213,039	人民币普通股	1,213,039
陈丽英	1,076,051	境内上市外资股	
中融国际信托有限公司-中融-睿添富 2 号量化对冲证券投资集合资金信托计划	987,567	人民币普通股	987,567
中融国际信托有限公司-中融-融源证赢 8 号证券投资集合资金信托计划	852,639	人民币普通股	852,639
五矿国际信托有限公司-正顺二号证券投资集合资金信托计划	728,800	人民币普通股	728,800
周校洪	715,776	人民币普通股	715,776
中融国际信托有限公司-智融赢 1 号证券投资集合资金信托计划	652,000	人民币普通股	652,000
吴世龙	642,527	人民币普通股	642,527
广东粤财信托有限公司-菁英汇湘财资本 5 号证券投资集合资金信托计划	592,500	人民币普通股	592,500
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名普通股股东，第一股东和第二股东归属本公司实际控股股东深圳市投资控股有限公司管理。除此之外未知其余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、报告期末优先股股东总数及前十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、应收账款期末数为38,471,654.21元，比年初增加44.71%，主要原因为：公司子公司应收物管费增加所致。

2、预付款项期末数为41,558,900.88元，比年初增加59.90%，主要原因为：公司子公司预付的士车辆更新款项增加所致；

3、其他应收款期末数为9,087,377.36元，比年初增加36.89%，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；

4、短期借款期末数为30,000,000.00元，比年初减少70.00%，主要原因为：到期归还所致；

5、预收款项期末数为48,414,575.43元，比年初增加68.36%，主要原因为：预收售楼款增加所致；

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、递延所得税负债期末数为612,375.00元，比年初增加137.70%，主要原因为：公司所持可供出售金融资产公允价值增加所致；

8、公司报告期实现营业收入为135,271,193.34元，比上年同期减少30.44%，主要原因为：公司报告期项目可结算面积减少所致；

9、公司报告期营业税金及附加为11,318,731.55元，比上年同期减少68.02%，主要原因为：报告期公司由于房地产业务收入减少导致营业税及土地增值税等税费减少所致；

10、公司报告期销售费用为3,613,799.88元，比上年同期增加121.36%，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309,996.43元、对联营企业和合营企业的投资收益为309,996.43元，均比上年同期减少40.32%，主要原因为：公司合营企业深圳国贸天安物业有限公司于上年出售而减少收益所致；

12、公司报告期营业外收支净额为40,290.42元，比上年同期减少88.78%，主要原因为：公司报告期支付的罚款等增加所致；

13、公司报告期所得税费用为1,663,553.21元，比上年同期减少83.16%，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、净利润（归属母公司）分别为1,979,627.71元、2,019,918.13元、356,364.92元，分别比上年同期减少94.68%、94.63%、98.71%，主要原因为：公司报告期项目可结算面积减少，使得房地产业务收入比上年同期大幅减少所致；

15、公司报告期其他综合收益的税后净额为871,986.62元，比上年同期增加310.09%，主要原因为：公司报告期可供出售金融资产公允价值增加所致；

16、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-129,634,375.83元，净流出比上年同期增加287.04%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金减少及项目开发投入资金增加所致；

17、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-14,011,460.10元，净流出比上年同期增加1922.97%，主要原因为：报告期公司子公司发生更新的士车辆所致；

18、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-58,656,309.66元，净流出比上年同期减少55.13%，主要原因为：报告期公司偿还债务支付的现金减少所致；

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、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项。

四、对 2015 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:同向大幅下降

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)	150	11,207	下降	-98.66%
基本每股收益(元/股)	0.0025	0.1881	下降	-98.66%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因:2015 年 1-6 月实现项目销售及可结算面积比上年同期大幅减少。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 2015 年 1-6 月实际盈利情况以公司 2015 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

公司报告期不存在证券投资。

六、持有其他上市公司股权情况的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000509	华塑控股	2,962,500.00	0.10%	5,412,000.00	0.00	1,064,250.00	可供出售金融资产	定向购买法人股
合计		2,962,500.00	-	5,412,000.00	0.00	1,064,250.00		

七、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。

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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2015 年 02 月 06 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	一季度是否有新盘
2015 年 03 月 18 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	国企改革是否有动作