

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2014-13

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2014 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。

公司负责人陈玉刚先生、主管会计工作负责人王航军先生、财务总监龚四新先生及会计机构负责人(会计主管人员)沈雪英女士声明：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）	194,462,902.01	876,432,175.84	-77.81%
归属于上市公司股东的净利润（元）	27,725,441.51	236,360,598.97	-88.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	24,910,981.85	236,147,522.85	-89.45%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-33,493,465.85	94,342,037.44	-135.5%
基本每股收益（元/股）	0.0465	0.3966	-88.28%
稀释每股收益（元/股）	0.0465	0.3966	-88.28%
加权平均净资产收益率（%）	1.53%	14.58%	-13.05%
	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）	3,768,575,907.05	3,873,252,714.32	-2.7%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,830,091,671.56	1,802,781,292.68	1.51%

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）	3,318,784.27	系处置投资性房产收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	358,997.92	
减：所得税影响额	863,322.53	
合计	2,814,459.66	--

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

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数		44,249				
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	质押	0
					冻结	0
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573	质押	0
					冻结	0
深圳市国贸物业管理有限公司	国有法人	0.32%	1,881,841	0	质押	0
					冻结	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	1,730,300	质押	0
					冻结	0
周克灿	境内自然人	0.23%	1,376,800	0	质押	0
					冻结	0
龙科仪	境内自然人	0.19%	1,102,600	0	质押	0
					冻结	0
刘云德	境内自然人	0.18%	1,100,400	0	质押	0
					冻结	0
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,036,051	0	质押	0
					冻结	0
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.17%	987,500	0	质押	0
					冻结	0
钟来群	境内自然人	0.14%	812,700	0	质押	0
					冻结	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	
深圳市国贸物业管理有限公司		1,881,841		人民币普通股	1,881,841	
周克灿		1,376,800		人民币普通股	1,376,800	
龙科仪		1,102,600		人民币普通股	1,102,600	
刘云德		1,100,400		人民币普通股	1,100,400	
陈丽英		1,036,051		境内上市外资股	1,036,051	

GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	987,500	境内上市外资股	987,500
钟来群	812,700	人民币普通股	812,700
黄凤花	793,437	人民币普通股	793,437
中哈希望机电设备（北京）有限公司	783,300	人民币普通股	783,300
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股股东—深圳市投资控股有限公司管理，第二股东为本公司全资子公司。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。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

1、其他应收款期末数为10,321,969.11元，比年初增加30.34%，主要原因为：报告期公司子公司代付暂未结算的水电费等款项增加所致；

2、短期借款期末数为180,000,000.00元，比年初减少40.00%，主要原因为：报告期到期归还所致；

3、公司报告期实现营业收入为194,462,902.01元，比上年同期减少77.81%，主要原因为：上年同期彩天怡色项目达到结转收入条件，符合结转收入部分均在上年同期集中结算所致；

4、公司报告期营业成本为99,128,200.24元，比上年同期减少71.63%，主要原因为：报告期公司地产项目结转面积比上年同期减少所致；

5、公司报告期营业税金及附加为35,390,468.29元，比上年同期减少81.44%，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；

6、公司报告期销售费用为1,632,556.99元，比上年同期减少31.13%，主要原因为：公司加强控制费用开支，使得相关营销费用减少所致；

7、公司报告期财务费用为-3,070,845.42元，上年同期为-2,062,675.50元，均为收入，收入比上年同期增加48.88%，主要原因为：报告期公司利息收入增加所致。

8、公司报告期投资收益为519,419.20元，比上年同期减少68.35%，主要原因为：报告期公司合营企业实现收益下降所致；

9、公司报告期对联营企业和合营企业的投资收益为519,419.20元，比上年同期减少68.35%，主要原因为：报告期公司合营企业深圳国贸天安物业有限公司实现利润减少所致；

10、公司报告期营业外收支净额为358,997.92元，比上年同期增加127.72%，主要原因为：公司报告期取得的罚没收入增加所致；

11、公司报告期所得税费用为9,876,642.47元，比上年同期减少87.06%，主要原因为：公司报告期实现利润减少所致；

12、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37,243,086.06元、37,602,083.98元、27,725,441.51元，分别比上年同期减少88.08%、87.97%、88.27%，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。

13、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-33,493,465.85元，比上年同期减少135.50%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金减少所致；

14、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-692,619.00元，净流出比上年同期减少44.23%，主要原因为：报告期公司子公司发生更新车辆而处理旧车辆回笼的资金增加以及购建固定资产资金减少所致；

15、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-130,737,637.64元，净流出比上年同期减少45.54%，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其影响和解决方案的分析说明

本公司于2011年11月25日第七届董事会第四次会议作出董事会决议，拟对本公司下属全资子公司-海南新达开发总公司（以下简称“海南公司”）进行破产清算（详见本公司于2011年11月28日发布的《董事

会决议公告》)。本公司于2013年9月26日以海南公司多年来处于严重亏损状态,无法清偿到期债务为由向海南省海口市中级人民法院(以下简称“海口中院”)申请对海南公司进行破产清算。

2014年3月14日本公司收到海口中院下发的(2013)海中法破(预)字第7号《民事裁定书》,海口中院于2014年2月27日裁定受理本公司提出的对海南公司破产清算的申请,有关情况如下:

海口中院认为:新达公司的住所地在海口市国贸大道48号新达商务大厦,该司是由海南省工商行政管理局核准登记的企业,故海口中院对本案有管辖权。因新达公司不能清偿到期债务,故深物业股份公司提出对新达公司进行破产清算的申请符合受理条件。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第三条、第七条第二款之规定,裁定如下:受理申请人深圳市物业发展(集团)股份有限公司对被申请人海南新达开发总公司破产清算的申请,本裁定自即日起生效。

本公司已对海南公司账务进行了全额计提,破产清算对本公司财务状况无影响。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于海南公司进行破产清算的进展公告	2014 年 03 月 15 日	巨潮资讯网

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

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

四、对 2014 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:同比大幅下降

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)	12,000	35,360	下降	66.06%
基本每股收益(元/股)	0.2013	0.5933	下降	66.06%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的主要原因:1、报告期没有新增销售项目,所销售的主要是尾盘,使得实现销售比上年同期减少;2、上年同期“深物业·彩天怡色”项目达到结转收入条件,符合结转条件部分均在上年同期集中结算。以上因素使得公司 2014 年 1-6 月合计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 2014 年 1-6 月实际盈利情况以公司 2014 年半年度报告数据为准,敬请投资者注意。			

五、证券投资情况

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	*ST华塑	2,962,500.00	0.10%	802,199.55	0.00	0.00	长期股权投资	定向购买法人股
合计		2,962,500.00	-	802,199.55	0.00	0.00		

六、衍生品投资情况

无。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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
2014 年 01 月 08 日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司股份增持情况。
2014 年 02 月 03 日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司分红情况。
2014 年 02 月 09 日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司东莞项目建设情况。
2014 年 02 月 10 日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司徐州项目销售情况。
2014 年 03 月 04 日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司业绩预告情况。