

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2008 年第一季度季度报告全文

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 本季度财务报告未经审计。

1.5 本公司董事长陈玉刚先生、主管会计工作负责人王航军先生、财务部经理沈雪英女士声明：保证本报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产	1,854,667,407.05	1,885,257,743.24	-1.62%
所有者权益(或股东权益)	554,058,051.50	565,896,202.38	-2.09%
每股净资产	1.0226	1.0445	-2.09%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
净利润	-5,031,278.25	-5,965,494.81	-15.66%
经营活动产生的现金流量净额	-63,737,110.11	-35,941,716.46	77.33%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.1176	-0.0663	77.33%
基本每股收益	-0.0093	-0.0110	-15.58%
稀释每股收益	-0.0093	-0.0110	-15.58%
净资产收益率	-0.91%	-1.01%	0.10%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	-1.66%	-1.15%	-0.51%

非经常性损益项目

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
非流动资产处置损益	4,835,790.74
除上述各项之外的其他营业外收支净额	108,018.54
中国证监会认定的其他非经常性损益项目	-802,520.29
合计	4,141,288.99

2.2 报告期末股东总人数及前十名流通股东持股情况表

单位：股

股东总数	26,652	
前 10 名流通股东持股情况		
股东名称	持有流通股数量	股份种类
中国民生银行股份有限公司-东方精选混合型开放式证券投资基金	6,486,643	人民币普通股
曾颖	3,248,178	境内上市外资股
夏倩茹	740,000	境内上市外资股
朱勇	503,737	境内上市外资股
朱勇	226,600	人民币普通股
岳治宇	640,701	人民币普通股
黄胜芳	594,889	境内上市外资股
陆蕙西	550,000	人民币普通股
李红军	521,967	境内上市外资股
李洪茂	511,500	人民币普通股
浙江磊鑫投资管理股份有限公司	500,000	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、货币资金期末数为 143,781,882.35 元，比年初减少 40.63%，主要原因为：报告期公司支付项目工程款增加及归还部分贷款所致；
- 2、预付款项期末数为 10,621,506.99 元，比年初减少 84.85%，主要原因为：报告期公司全资子公司将所购营运车牌款转入无形资产科目核算所致；
- 3、可供出售金融资产期末数为 0 元，比年初减少 100.00%，主要原因为：报告期公司将所持*ST 长钢股票出售所致；
- 4、无形资产期末数为 126,655,216.12 元，比年初增加 71.00%，主要原因为：报告期公司全资子公司将 2007 年底所购营运车牌从预付款项科目转入无形资产科目核算所致；
- 5、递延所得税负债期末数为 48,781.13 元，比年初减少 95.97%，主要原因为：报告期公司将所持*ST 长钢股票出售所致；
- 6、外币报表折算差额期末数为-3,764,084.15 元，比年初减少 97.72%，主要原因为：下属子公司深业地产有限公司外币报表折算所致；
- 7、公司报告期财务费用为 5,017,722.140 元，比上年同期增加 205.15%，主要原因为：公司本报告期借款总额比上年同期增加及银行贷款利率上升所致。
- 8、公司报告期公允价值变动收益为-771,017.31 元，比上年同期减少 110.89%，主要原因为：公司本报告期所持股票比上年同期大幅减少及股票价格下跌所致；
- 9、公司报告期投资收益为 4,980,987.64 元，比上年同期增加 1210.65%，主要原因为：公司本报告期将所持*ST 长钢股票出售所致；
- 10、公司报告期对联营企业和合营企业的投资收益为 176,699.88 元，比上年同期减少 49.79%，主要原因为：公司本报告期合营企业深圳物业吉发仓储有限公司实现利润比上年同期大幅减少所致；
- 11、公司报告期营业外收入为 135,694.23 元，比上年同期减少 85.99%，主要原因为：公司上一报告期收到的税费返还款所致；
- 12、公司报告期营业利润、利润总额分别为-2,761,556.21 元、-2,653,537.67 元，分别比上年同期亏损减少 57.64%和 53.31%，主要原因为：公司本报告期出售*ST 长钢股票收益及下属子公司上海深圳物业发展有限公司出售剩余尾盘收益所致；
- 13、公司报告期所得税费用为 2,377,740.58 元，比上年同期增加 743.15%，主要原因为：下属子公司上海深圳物业发展有限公司出售剩余尾盘取得收益所致；
- 14、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-63,737,110.11 元，比上年同期减少 77.33%，主要原因为：报告期公司购买商品、接受劳务支付的现金比上年同期增加所致；

15、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-3,155,802.78 元，比上年同期减少 135.35%，主要原因为：报告期公司收回投资收到的现金（股票）比上年同期减少及购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金比上年同期增加所致；

16、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-31,431,409.76 元，比上年同期减少 480.56%，主要原因为：报告期公司偿还的贷款及支付的利息比上年同期增加所致；

17、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为-98,379,805.00 元，比上年同期减少 424.53%，主要原因为：报告期公司购买商品、接受劳务支付的现金及报告期公司偿还的贷款和支付的利息比上年同期增加所致；

18、公司报告期末现金及现金等价物余额为 143,781,882.35 元，比上年同期增加 94.65%，主要原因为：御花园项目预售收回楼款使报告期公司期初现金及现金等价物余额上年同期增加所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，子公司皇城地产公司（甲方）与香港合和皇岗发展有限公司、广东省公路建设公司（以上两方以下简称“乙方”）签订了《解除 合作开发成立及经营深圳皇岗口岸服务区协议书 的协议》及若干补充协议已全部履行完毕，本公司在 2008 年 3 月 28 日刊登的临时公告、2008 年 4 月 15 日刊登 2007 年度报告中进行了详细的披露，详见《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

本公司实际控制人--深圳市投资控股有限公司向本公司发送《加强未公开信息管理承诺函》，承诺表示将建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用未公开信息买卖公司证券，不建议他人买卖公司证券，也不泄露未公开信息，及时、真实、准确、完整地提供知情人名单，由本公司报送深圳证监局、证券交易所备案。详见 2007 年 12 月 18 日《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

报告期内，未发生本公司实际控制人或信息知情人利用本公司未公开信息买卖公司股票的情况。本公司按月就报送未公开信息情况向深圳证监局报送备查文件。

3.4 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

由于本公司房地产项目尚处于开发状态，部分项目虽已达到预售条件，但尚未达到结转收入的条件，预计年初至下一报告期期末的累计净利润仍然是亏损。详见本公司同日刊登在证券时报、大公报和巨潮资讯网上的 2008 半年度业绩预亏公告。

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	香港股票	688	中国海外	631,916.24	202,500	2,622,635.01	60.59%	-331,307.62
2	深圳 A 股	000001	深发展 A	793,620.71	36,300	1,023,660.00	23.65%	-392,040.00
3	香港股票	3311	中國建 °B	34,993.72	12,000	137,882.47	3.19%	3,750.13
4	香港股票	144	招商	60,607.68	4,000	133,300.82	3.08%	-42,832.39

5	香港股票	014	希慎	103,898.88	6,000	117,968.52	2.73%	-2,757.45
6	深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	20,000	58,400.00	1.35%	0.00
7	香港股票	415	中海外 0808	0.00	16,875	44,136.73	1.02%	-21,094.49
8	上海 A 股	600287	江苏舜天	10,560.00	3,918	37,260.18	0.86%	27,269.28
9	香港股票	455	雲南實業	13,077.55	50,000	30,213.65	0.70%	-7,812.78
10	深圳 A 股	031003	深发 SFC2	0.00	1,650	22,737.00	0.53%	-21,895.50
期末持有的其他证券投资				61,833.97	-	100,551.01	2.32%	17,703.51
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	-31,502.98
合计				1,979,244.25	-	4,328,745.39	100%	-802,520.29

3.5.2 持有其他上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)元

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
000509	S*ST 华塑	2,962,500.00	0.33%	802,199.55	0.00	0.00
合计		2,962,500.00	-	802,199.55	0.00	0.00

3.5.3 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

1、报告期内，本公司未接待机构投资者来访。

2、报告期内，本公司接待个人投资者，主要通过电话、传真、电子邮件的方式。由于投资者来电众多，无法在此一一列举。投资者普遍关注的问题集中如下：

- 、了解公司股改进程，询问何时重新启动股改；
- 、了解股权转让及仲裁的进展情况；
- 、了解公司土地储备情况，关注公司生产经营是否正常；
- 、了解御花园项目的工程进度、御花园房产销售情况；
- 、询问国贸商场是否营业、商场停业对公司经营业绩的影响；
- 、关注公司持有“ST 长钢”股票变现情况，建议公司尽快变现资金投入主营业务；
- 、询问公司房地产项目开发计划。

在接待电话咨询时，本公司按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，严格按照公平信息披露的原则，维护投资者公平获得信息的权力，对投资者未有实行差别对待、提前透露非公开信息的情形。

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2008 年 03 月 31 日

单位：(人民币)元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	143,781,882.35	17,450,187.67	242,161,687.34	10,363,712.41
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	4,328,745.39	113,810.18	5,192,690.52	74,858.90
应收票据				
应收账款	69,079,933.10	56,026,115.00	66,415,218.51	56,026,115.00
预付款项	10,621,506.99	104,200.00	68,288,274.02	104,200.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	75,694,823.59	431,568,674.43	75,964,525.14	392,554,552.28
买入返售金融资产				
存货	1,048,715,645.47	112,854,995.17	974,256,614.17	112,854,995.17
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,352,222,536.89	618,117,982.45	1,432,279,009.70	571,978,433.76
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产			9,200,018.40	4,726,472.40
持有至到期投资	3,000.00		3,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	72,381,503.32	233,517,135.95	72,204,803.43	233,340,436.06
投资性房地产	171,929,716.12	122,647,348.51	174,233,469.26	124,304,228.11
固定资产	120,838,790.53	67,449,598.99	112,616,882.32	68,743,884.72
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	126,655,216.12		74,066,417.06	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	192,507.00		210,006.00	
递延所得税资产	10,444,137.07		10,444,137.07	

其他非流动资产				
非流动资产合计	502,444,870.16	423,614,083.45	452,978,733.54	431,115,021.29
资产总计	1,854,667,407.05	1,041,732,065.90	1,885,257,743.24	1,003,093,455.05
流动负债：				
短期借款	254,040,774.90	159,040,774.90	286,640,774.90	178,040,774.90
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	62,137,031.10	34,610,496.74	78,261,460.46	34,610,496.74
预收款项	156,448,016.33	147,515.85	135,947,584.01	187,515.85
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	27,831,029.52	3,959,318.28	31,706,522.26	5,749,368.56
应交税费	35,992,212.34	2,569,453.92	38,959,623.05	4,007,757.91
应付利息	587,044.80	587,044.80	587,044.80	587,044.80
其他应付款	154,580,004.04	344,673,532.94	153,712,806.26	292,350,842.79
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	239,992,263.87	80,000,000.00	239,992,263.87	80,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	931,608,376.90	625,588,137.43	965,808,079.61	595,533,801.55
非流动负债：				
长期借款	203,623,798.61	169,450,000.00	186,803,081.28	149,450,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	41,772,906.07	41,772,906.07	41,772,906.07	41,772,906.07
递延所得税负债	48,781.13		1,211,007.25	554,092.94
其他非流动负债	122,698,281.08	9,886,144.84	122,909,254.89	9,886,144.84
非流动负债合计	368,143,766.89	221,109,050.91	352,696,249.49	201,663,143.85
负债合计	1,299,752,143.79	846,697,188.34	1,318,504,329.10	797,196,945.40
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	25,332,931.52	226,883.79	30,279,476.08	2,751,084.94
减：库存股				
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11
一般风险准备				
未分配利润	-72,229,097.98	-409,910,308.34	-67,197,819.73	-401,572,877.40
外币报表折算差额	-3,764,084.15		-1,903,756.08	

归属于母公司所有者权益合计	554,058,051.50	195,034,877.56	565,896,202.38	205,896,509.65
少数股东权益	857,211.76		857,211.76	
所有者权益合计	554,915,263.26	195,034,877.56	566,753,414.14	205,896,509.65
负债和所有者权益总计	1,854,667,407.05	1,041,732,065.90	1,885,257,743.24	1,003,093,455.05

4.2 利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2008 年 1-3 月

单位：(人民币)元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	69,197,447.08	4,948,354.53	63,516,477.63	4,321,642.91
其中：营业收入	69,197,447.08	4,948,354.53	63,516,477.63	4,321,642.91
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	76,168,973.62	15,990,340.49	77,494,909.20	12,757,278.94
其中：营业成本	44,955,436.90	1,788,573.64	50,364,365.43	2,865,457.41
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	3,612,839.38	260,318.93	3,010,047.54	224,037.79
销售费用	3,421,683.20		3,279,143.00	
管理费用	19,161,292.00	10,243,544.22	19,197,013.84	8,574,048.42
财务费用	5,017,722.14	3,697,903.70	1,644,339.39	1,093,735.32
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-771,017.31	38,951.28	7,079,447.66	6,554,043.96
投资收益（损失以“-”号填列）	4,980,987.64	2,638,090.74	380,039.68	351,948.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	176,699.88	176,699.88	351,948.05	351,948.05
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,761,556.21	-8,364,943.94	-6,518,944.23	-1,529,644.02
加：营业外收入	135,694.23	28,013.00	968,337.66	895,869.74
减：营业外支出	27,675.69	500.00	132,882.79	111,124.85
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,653,537.67	-8,337,430.94	-5,683,489.36	-744,899.13

减：所得税费用	2,377,740.58		282,005.45	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,031,278.25	-8,337,430.94	-5,965,494.81	-744,899.13
归属于母公司所有者的净利润	-5,031,278.25	-8,337,430.94	-5,965,494.81	-744,899.13
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.0093	-0.0154	-0.0110	-0.0014
（二）稀释每股收益	-0.0093	-0.0154	-0.0110	-0.0014

4.3 现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2008 年 1-3 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	90,272,908.07	4,948,354.53	65,437,975.63	4,321,642.91
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			892,658.94	892,244.27
收到其他与经营活动有关的现金	25,903,519.29	63,500,844.19	17,828,307.06	6,464,584.99
经营活动现金流入小计	116,176,427.36	68,449,198.72	84,158,941.63	11,678,472.17
购买商品、接受劳务支付的现金	94,427,799.91	50,578.35	50,319,307.87	936,908.01
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				

支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	40,749,395.57	5,391,989.55	37,782,784.01	4,458,809.88
支付的各项税费	12,656,177.71	2,437,657.59	10,823,865.52	5,440,531.50
支付其他与经营活动有关的现金	32,080,164.28	51,126,296.53	21,174,700.69	12,288,079.33
经营活动现金流出小计	179,913,537.47	59,006,522.02	120,100,658.09	23,124,328.72
经营活动产生的现金流量净额	-63,737,110.11	9,442,676.70	-35,941,716.46	-11,445,856.55
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,048,208.24	3,905,517.20	9,156,398.28	8,959,288.33
取得投资收益收到的现金			4,772.47	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	42,850.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	4,091,058.24	3,905,517.20	9,161,170.75	8,959,288.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,038,957.00	76,928.00	234,371.00	122,988.00
投资支付的现金	207,904.02			
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	7,246,861.02	76,928.00	234,371.00	122,988.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,155,802.78	3,828,589.20	8,926,799.75	8,836,300.33
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	20,000,000.00	20,000,000.00	146,300,000.00	130,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	10,628.54		4,245.47	
筹资活动现金流入小计	20,010,628.54	20,000,000.00	146,304,245.47	130,000,000.00
偿还债务支付的现金	35,779,282.67	19,000,000.00	132,388,100.05	130,656,447.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,781,361.83	7,144,630.64	5,656,430.32	3,862,707.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	2,881,393.80	40,160.00	547.42	

筹资活动现金流出小计	51,442,038.30	26,184,790.64	138,045,077.79	134,519,154.71
筹资活动产生的现金流量净额	-31,431,409.76	-6,184,790.64	8,259,167.68	-4,519,154.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-55,482.34			
五、现金及现金等价物净增加额	-98,379,804.99	7,086,475.26	-18,755,749.03	-7,128,710.93
加：期初现金及现金等价物余额	242,161,687.34	10,363,712.41	92,624,163.31	31,776,172.64
六、期末现金及现金等价物余额	143,781,882.35	17,450,187.67	73,868,414.28	24,647,461.71

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计