

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2011 年第一季度报告正文

§ 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 所有董事均亲自出席本次董事会会议。

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、财务总监龚四新先生、财务管理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

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末 增减（%）
总资产	3,038,489,092.41	2,913,281,353.84	4.30%
归属于母公司所有者权益	1,159,513,142.82	874,185,621.88	32.64%
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	0.00%
归属于母公司所有者的每股净资产	1.9456	1.4668	32.64%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 （%）

营业总收入	977,257,810.34	83,097,068.04	1076.04%
归属于母公司所有者的净利润	284,605,173.95	2,839,794.18	9922.04%
经营活动产生的现金流量净额	-386,088,186.93	-19,498,084.97	1880.13%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.6478	-0.0327	1881.04%
基本每股收益	0.4775	0.0048	9847.92%
稀释每股收益	0.4775	0.0048	9847.92%
加权平均净资产收益率	27.99%	0.43%	增加 27.56 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	27.98%	-0.08%	增加 28.06 个百分点
非经常性损益项目	年初至报告期期末金额		
非流动性资产处置损益	-14,836.00		
除上述各项之外的其他营业外收支净额	146,725.86		
扣除非经常性损益的所得税影响数	-15,871.40		
合计	116,018.46		

注：除上述各项之外的其他营业外收支净额主要是罚没款项等

2.2 股东数量及前十名无限售条件股东持股情况

单位：股

股东总数	截至报告期末，本公司股东总户数为 47293 户，其中：A 股 37535 户，B 股 9758 户。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	期末持有无限售条件流通股的数量	股份种类	
曾颖	3,350,000	境内上市外资股	
招商证券香港有限公司	855,810	境内上市外资股	
张贤凯	673,800	人民币普通股	
龙惠珍	667,020	人民币普通股	
刘燎原	641,900	境内上市外资股	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	633,273	境内上市外资股	
SUN HUNG KAI INVESTMENT SERVICES LTD-CUSTOMERS A/C	560,000	境内上市外资股	
何淑结	551,195	人民币普通股	
刘云德	550,000	人民币普通股	

邓炜朝	480, 100	人民币普通股
上述流通股股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。	

§ 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、预付款项期末数为 391,278,337.28 元，比年初增加 692.70%，主要原因为：报告期公司预付扬州土地款及预缴相关税款增加所致；
- 2、递延所得税资产期末数为 41,453,082.09 元，比年初减少 50.18%，主要原因为：报告期末公司房地产预售收入计算的预计利润确认递延所得税资产减少所致；
- 3、短期借款期末数为 500,000,000.00 元，比年初增加 4900.00%，主要原因为：报告期公司增加控股公司委托贷款所致；
- 4、预收款项期末数为 34,766,758.80 元，比年初减少 96.04%，主要原因为：报告期公司深物业-深港 1 号项目达到结转收入条件，其预收售楼款结转收入所致；
- 5、应交税费期末数为 499,050,580.15 元，比年初增加 155.16%，主要原因为：报告期公司深物业-深港 1 号项目确认收入应缴纳的企业所得税和土地增值税增加所致；
- 6、一年内到期的非流动负债为 149,580,000.00 元，比年初减少 40.40%，主要原因为：报告期到期归还所致；
- 7、未分配利润期末数为 433,566,838.35 元，比年初增加 191.06%，主要原因为：报告期公司实现利润所致；
- 8、所有者权益合计期末数为 1,160,375,229.88 元，比年初增加 32.61%，主要原因为：报告期公司实现利润所致；
- 9、公司报告期实现营业收入为 977,257,810.34 元，比上年同期增加 1076.04%，主要原因为：公司开发的深物业·深港 1 号项目报告期达到结转收入条件，符合结转收入部分均在本报告期集中结算，而上年同期仅少量尾盘符合结转收入条件，使得公司报告期房地产业务收入比上年同期增加所致；
- 10、公司报告期营业成本为 266,881,637.62 元，比上年同期增加 369.60%，主要原因为：报告期公司深物业·深港 1 号项目结转面积比上年同期增加所致；

11、公司报告期营业税金及附加为 310,352,802.05 元，比上年同期增加 4274.94%，主要原因为：报告期公司因房地产业务收入增加导致营业税及土地增值税增加所致；

12、公司报告期财务费用为 1,714,761.50 元，比上年同期增加 206.65%，主要原因为：报告期公司流动资金借款总额增加以及利息收入减少所致。

13、公司报告期投资收益为 127,236.78 元，比上年同期增加 66.64%，主要原因为：报告期公司合营企业取得的收益增加所致；

14、公司报告期对联营企业和合营企业的投资收益为 127,236.78 元，比上年同期增加 47.18%，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增加所致；

15、公司报告期营业外收支净额为 131,889.86 元，比上年同期减少 96.07%，主要原因为：公司上年同期子公司获得无须支付的款项等所致；

16、公司报告期所得税费用为 91,962,168.59 元，比上年同期增加 8275.81%，主要原因为：子公司深圳市皇城地产有限公司报告期实现利润大幅增加所致；

17、公司报告期实现营业利润、利润总额、净利润分别为 376,435,452.68 元、376,567,342.54 元、284,605,173.95 元，分别比上年同期增加 65009.09%、9463.02%、9922.04%，主要原因为：公司开发的深物业·深港 1 号项目报告期达到结转收入条件，符合结转收入部分均在本报告期集中结算，而上年同期仅少量尾盘符合结转收入条件，使得公司报告期房地产业务收入比上年同期增加所致；

18、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-386,088,186.93 元，净流出比上年同期增加 1880.13%，主要原因为：报告期公司支付扬州土地款及税费所致；

19、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-670,121.00 元，净流出比上年同期减少 94.73%，主要原因为：上年同期子公司更新到期的士车辆所致；

20、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为 381,055,814.46 元，比上年同期增加 354.60%，主要原因为：报告期公司取得控股公司委托借款以及归还借款减少所致。

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

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

深圳市建设投资控股公司（下称“建设控股”）、深圳市投资管理公司（下称“深投公司”）是本公司名义上的股东（股份登记在其名下），后建设控股、深投公司与深圳市商贸投资控股公司依法合并为深圳市投资控股有限公司（下称“深投控”），但出于各方面的原因，建设控股、深投公司所持有的深物业股份尚未过户登记到深投控名下，深投控为本公司实际控制人。

1、深投控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，并及时、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。

报告期内，未发生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。

2、股权分置改革中非流通股股东承诺

（1）非流通股股东建设控股和深投公司共同承诺除将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺如下：

建设控股和深投公司控制的非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，在十二个月内不超过公司总股本的百分之五，二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

截至本公告日，建设控股和深投公司未出售本公司股份。

（2）深投控承诺除将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺如下：

①深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，在十二个月内不超过公司总股本的百分之五，二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

截至本公告日，深投控未出售其所实际控制的本公司股份。

②自深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起1年内，深投控承诺将启动对深物业的资产注入工作，拟以其合法拥有的不低于5亿元人民币含有土地资源的资产通过置换或其他合

法方式一次或分批注入深物业，增加深物业的土地储备并增强其未来盈利能力。如上述资产注入不能在1年内全部启动，深投控将在1年期满后30日内按未启动重组资产金额的20%向深物业补偿现金，深投控在支付上述补偿金后，对已启动但未完成的资产注入负有继续履行资产注入的义务，对尚未启动的资产注入将不再负有继续履行的义务。**注：资产注入启动是指以资产注入方案获得深物业股东大会审议通过为标志。**深投控自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结深投控实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份作为上述承诺的履约保证。

为履行本承诺，本公司与深投控共同筹划启动相关事宜，并于2010年9月17日，本公司披露了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的公告》，本方案已获得本公司二〇一〇年第一次临时股东大会通过，详见本公司2010年10月14日刊登的《二〇一〇年第一次临时股东大会决议公告》；深投控于2009年11月向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请冻结其实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份，目前该部分股份冻结期限已届满，现已解冻。

③自深投控控制的建设和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起二十四个月内，深投控承诺在符合法律、行政法规和相关规定的情况下，以委托贷款的方式对深物业提供余额不少于5亿元人民币的现金支持，以缓解深物业的资金紧张状况。上述余额是指自深投控、建设和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起二十四个月内的累积发生额，每笔委托贷款的现金支持时间不少于十二个月；上述5亿元人民币的现金支持不包括自深投控控制的建设和深投公司非流通股份获得上市流通权之日以前已经提供的委托贷款现金支持金额。

2010年3月18日，本公司召开2009年度股东大会，审议通过了“关于向控股股东申请委托贷款的议案”，股东大会授权本公司董事会根据本公司经营的实际需要，在与深投控和相关银行的协商基础上，决定办理不少于5亿元人民币委托贷款协议签订、续贷展期、借新还旧及偿还等事宜，详见本公司2010年3月19日刊登的《2009年度股东大会决议公告》。2010年12月28日，深投控以中国光大银行深圳景田支行为受托人向本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司提供委托借款1,000万元；报告期内，深投控向本公司委托贷款49,000万元。

④如果深物业2010、2011、2012年度中任何一年净利润低于2009年，深投控将以现金方式向深物业补足该年净利润与2009年净利润之间的差额。

本承诺是否需要履行需视2011年净利润情况而定。

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

业绩预告情况	同向大幅上升		
项目	年初至下一报告期末	上年同期	增减变动(%)
累计净利润的预计数(万元)	27,000-32,000	12,675	上升 113%-152%
基本每股收益(元/股)	0.4530-0.5369	0.2127	上升 113%-152%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因：公司开发的“深物业·深港1号”项目报告期达到结转收入条件，其结转收入比上年同期的主要结转项目“深物业·新华城”大幅增加及毛利率提高所致。 上述预测为公司根据“深物业·深港1号”项目的销售现状进行的初步估算，公司2011年半年度实际盈利情况以公司2011年半年度报告数据为准，敬请投资者注意。		

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

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	深圳A股	000030	ST盛润	268,735.50	30,000	272,100.00	100.00	
期末持有的其他证券投资								
报告期已出售证券投资损益				—	—	—	—	
合计				268,735.50	—	272,100.00	100.00	

3.5.2 持有其他上市公司股权情况

√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	S*ST华塑	2,962,500.00	0.33%	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		

3.5.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

☐适用 ☒不适用

3.5.4 向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

☐适用 ☒不适用

3.5.5 持股 30%以上股东在报告期提出或实施股份增持计划的情况

☐适用 ☒不适用

3.5.6 重大合同情况

☒适用 ☐不适用

1、本公司于 2011 年 1 月 28 日取得位于江苏省扬州市维扬区 676 号地块的国有建设用地使用权，成交单价为人民币 9015 元/M²，用地面积：67872 平方米，土地使用年限为 70 年。详见本公司于 2011 年 1 月 31 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）上的《关于购得扬州市维扬区土地使用权的公告》。

本公司随后与扬州市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。

2、2011 年 3 月，深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局（下称“甲方”）和“深圳市龙园凯利恒丰房地产股份有限公司（下称“龙园凯利”）、深圳市华能金地置业有限公司（下称“华能置业”）及本公司（下称“乙方”）签署了《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》，达成协议如下：①甲方同意宗地受让方变更为“龙园凯利”和“华能置业”；②“龙园凯利”和“华能置业”承接该宗地的全部权利、责任和义务，并自行理顺已转让房产的关系及协助办理相关手续；③“龙园凯利”和“华能置业”承诺自行解决本项目存在的抵押和预查封，凡因本土地使用权受让方变更所引起的任何纠纷均由“龙园凯利”和“华能置业”负责处理并承担法律和经济责任；④本项目 14 层、15 层产权归本公司所有，性质为商品房，由“龙园凯利”和“华能置业”负责按项目统一交楼标准建设装修；⑤宗地使用年期调整为 50 年，从 2011 年 2 月 21 日至 2061 年 2 月 20 日止。详见本公司于 2011 年 3 月 9 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的《关于签署金利华广场土地使用权出让合同书<补充协议>的公告》。

3.5.7 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 1 月 27 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司 2010 年业绩是否比 2009 年好？
2011 年 2 月 11 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	月亮湾土地过户是否完成？
2011 年 2 月 23 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	早盘 10 分钟公司股票交易突然放量，公司是否存在未披露的重大信息？
2011 年 3 月 10 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司股价下午突然急剧拉升至涨停，公司是否存在未公布的利好？
期后事项				
2011 年 4 月 28 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司 2011 年业绩是否会超过 1 元？

3.5.8 其他重大事项说明

√适用 □不适用

1、重大诉讼、仲裁

①报告期内，未有新的重大诉讼、仲裁事项；

②报告期内，以前披露的其他重大诉讼、仲裁事项均未有新的进展情况，详见本公司 2011 年 4 月 26 日刊登在巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）上的 2010 年度报告“第十节重大事项”。

2、本公司于 2011 年 1 月 28 日取得位于江苏省扬州市维扬区 676 号地块的国有建设用地使用权，详见本公司于 2011 年 1 月 31 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）上的《关于购得扬州市维扬区土地使用权的公告》。

3、限售股份解除限售。原本公司有限售条件流通股股东的上海肇达投资咨询有限公司、海南伟邦投资发展有限公司、上海昆凌工贸有限公司和深圳市统盛实业有限公司所持有之股份共 2,667,247 股，已经限售期满解除限售，详见本公司于 2011 年 4 月 13 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《限售股份解除限售提示性公告》。

4、为贯彻落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，加快公司内控制度建设工作的步伐，提高企业经营管理水平和风险防范水平，促进企业可持续发展。本公司全面开展内部控制体系建设工作，成立了企业内部控制体系建设领导小组，制定了《内部控制体系全面建设工作方案》；同时，公司正在遴选专业咨询机构指导本公司按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》的要求进行内部控制运行机制的诊断工作。

3.6 公司在本报告期内现金分红政策的执行情况

☐适用 ☒不适用

§ 4 审计报告：

审计意见： 未经审计

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一一年四月三十日