

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2009 年第一季度报告全文

§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	2,443,344,731.01	2,110,845,898.28	15.75%
归属于母公司所有者权益	589,083,979.42	570,615,365.41	3.24%
股本	541,799,175.00	541,799,175.00	0.00%
归属于母公司所有者的每股净资产	1.0873	1.0532	3.24%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业总收入	131,156,469.72	69,197,447.08	89.54%
归属于母公司所有者的净利润	18,477,765.64	-5,031,278.25	467.26%
经营活动产生的现金流量净额	180,749,289.03	-63,737,110.11	383.59%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.3336	-0.1176	383.59%

基本每股收益	0.0341	-0.0093	467.26%
稀释每股收益	0.0341	-0.0093	467.26%
净资产收益率	3.14%	-0.91%	4.05%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	2.83%	-1.66%	4.49%
非经常性损益项目	年初至报告期期末金额		
持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益	653,082.76		
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,459,164.18		
扣除非经常性损益的所得税影响数	-299,913.19		
合计	1,812,333.75		

注：持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益是股票收益；除上述各项之外的其他营业外收支净额主要是收取的滞纳金。

2.2 股东数量及前十名流通股股东持股情况

单位：股

股东总数	截至报告期末，本公司股东总户数为 24262 户，其中：A 股 17188 户，B 股 7074 户。	
前 10 名流通股股东持股情况		
股东名称	持有流通股数量	股份种类
曾颖	3748178	A 股 500000 股 B 股 3248178 股
王志海	2091200	A 股
栗有和	1575360	B 股
深圳市金牛红贸易有限公司	1127900	A 股
申玲	901100	A 股
夏倩茹	800001	B 股
岳治宇	703401	A 股
张云龙	700000	A 股
朱勇	693737	A 股 190000 股 B 股 503737 股
陆蕙西	550000	A 股
李洪茂	550000	A 股

上述流通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、货币资金期末数为 566,943,162.66 元，比年初增加 108.66%，主要原因为：报告期公司御花园、新华城项目售楼款及项目贷款增加所致； 2、预付款项期末数为 6,151,143.72 元，比年初增加 166.79%，主要原因为：报告期公司预缴的御花园项目营业税增加所致； 3、预收款项期末数为 270,469,557.02 元，比年初增加 302.78%，主要原因为：报告期公司御花园、新华城项目售楼款增加所致； 4、应付利息期末数为 0 元，比年初减少 100.00%，主要原因为：报告期公司支付所致； 5、长期借款期末数为 543,353,754.76 元，比年初增加 56.03%，主要原因为：报告期公司增加廊桥花园项目贷款所致； 6、未分配利润期末数为 -37,452,426.47 元，亏损额比年初减少 33.04%，主要原因为：报告期公司实现利润所致； 7、公司报告期实现营业收入为 131,156,469.72 元，比上年同期增加 89.54%，主要原因为：报告期公司房地产业务收入增加所致； 8、公司报告期实现营业成本为 73,047,028.27 元，比上年同期增加 62.49%，主要原因为：报告期公司房地产业务收入增加导致成本增加所致； 9、公司报告期营业税金及附加为 15,558,017.55 元，比上年同期增加 330.63%，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； 10、公司报告期财务费用为 3,308,205.15 元，比上年同期减少 34.07%，主要原因为：报告期母公司借款总额减少以及银行贷款利率水平比上年同期下降所致。 11、公司报告期公允价值变动收益为 653,082.76 元，比上年同期增加 184.70%，主要原因为：报告期公司所持股票市值上升所致； 12、公司报告期投资收益为 556,287.03 元，比上年同期减少 88.83%，主要原因为：公司上年同期将所持*ST 长钢股票出售取得收益所致； 13、公司报告期对联营企业和合营企业的投资收益为 592,446.93 元，比上年同期增加 235.28%，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因相关房产实现对外出租使实现利润比上年同期大幅增加所致；
--

14、公司报告期营业外收入为 1,616,117.36 元，比上年同期增加 1091.00%，主要原因为：公司报告期子公司收到相关滞纳金等所致；

15、公司报告期所得税费用为 5,567,068.25 元，比上年同期增加 134.13%，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；

16、公司报告期实现营业利润、利润总额、净利润分别为 22,585,669.71 元、24,044,833.89 元、18,477,765.64 元，而上年同期分别为-2,761,556.21 元、-2,653,537.67 元、-5,031,278.25 元，实现利润增加的主要原因为：公司御花园项目 2008 年底竣工入伙，该项目在本报告期实现收入所致；

17、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为 180,749,280.03 元，上年同期为 -63,737,110.11 元，增加的主要原因为：报告期公司收到御花园及新华城项目的售楼款资金增加所致；

18、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-54,579.46 元，上年同期为-3,155,802.78 元，变化的主要原因为：上年同期子公司更新的士车辆等购建固定资产支付的现金增加所致；

19、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为 114,539,582.64 元，上年同期为 -31,431,409.76 元，变化的主要原因为：报告期公司取得项目借款增加所致；

20、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额、余额分别为 295,234,434.80 元、566,943,162.66 元，比上年同期分别增加 400.10%、294.31%%，主要原因为：报告期公司收到御花园、新华城项目的售楼款资金以及取得项目借款收到的资金增加所致。

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

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。

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	扭亏		
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)	6,000-8,000	-312	上升 2023%-2664%
基本每股收益(元/股)	0.1107-0.1476	-0.0058	上升 2008%-2644%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因：公司在售的御花园项目已于2008年底竣工入伙，该项目目前的销售情况良好，截止下一报告期末，预计该项目实现的收入将会大幅增加。 上述预测为公司根据御花园项目的销售现状进行的初步估算，公司2009年半年度实际盈利情况以公司2009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	香港股票	688	中国海外	675,175.41	210,600	2,258,710.27	66.80%	276,130.61
2	深圳 A 股	000001	深发展 A	793,620.71	47,190	752,208.60	22.25%	305,791.20
3	深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	30,000	110,100.00	3.26%	46,200.00
4	香港股票	014	希慎	101,606.40	6,000	69,325.20	2.05%	3,069.19
5	香港股票	144	招商	59,270.40	4,000	62,939.52	1.86%	10,089.51
6	香港股票	3311	中國建築	34,221.60	48,000	56,730.24	1.68%	-423.34
7	香港股票	455	雲南實業	12,789.00	50,000	18,963.00	0.56%	881.95
8	上海 A 股	601958	金钼股份	16,570.00	1,000	14,740.00	0.44%	4,670.00
9	上海 A 股	780186	中国铁建	9,080.00	1,000	9,400.00	0.28%	-640.00
10	上海 A 股	601898	中煤能源	16,830.00	1,000	8,680.00	0.26%	2,210.00
期末持有的其他证券投资				29,405.36	8,724	19,475.08	0.58%	5,103.64
报告期已出售证券投资损益				—	—	—	—	0.00
合计				2,017,304.38	-	3,381,271.91	100.00%	653,082.76

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

3.5.7 公司接待调研及采访等相关情况

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；
- 、希望公司大股东增加股改对价，建议公司进行资产注入重组，并希望公司尽快启动股权分置改革；
- 、希望对公司股改方案中承诺的重组的资产加以明确；
- 、如果股改完成，公司的主业会不会发生变化？
- 、询问网络投票的具体步骤和方法；
- 、询问御花园、新华城的销售情况；

- 、询问美丝诉讼案对公司 08 年业绩是否会造成重大影响；
- 、了解公司土地储备情况，关注公司生产经营是否正常；
- 、询问公司 09 年能否扭亏摘帽？有没有可能存在退市风险？

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。

3.5.8 其他重大事项说明

√适用 □不适用

1、本公司在 1999 至 2007 年年度报告、2008 年半年度报告中披露的“海艺公司”案。本公司已向最高人民法院申请再审，目前该案正在审查之中。

本公司于 2009 年 4 月 7 日收到深圳市中级人民法院送达的 34 份《回复执行通知书》，海艺实业（深圳）有限公司等 8 家公司向深圳市中级人民法院申请恢复执行广东省高级人民法院 1999 年作出的 34 份判决书。对此，本公司已于 2009 年 4 月 9 日以临时公告进行了信息披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

为维护本公司和全体股东的合法权益，本公司已依法提出执行异议。

2、本公司在 2004 年至 2007 年度报告、2006 年 4 月 15 日、2006 年 8 月 5 日、2007 年 4 月 11 日、2007 年 5 月 19 日临时公告、2008 年 2 月 26 日临时公告、2008 年 6 月 3 日临时公告、2008 年 12 月 31 日临时公告、2009 年 2 月 13 日临时公告中持续披露的“美丝公司诉讼案”。

美丝公司以本公司和罗湖经济发展有限公司为共同被告向深圳市福田区人民法院提起民事诉讼后，本公司认为本案诉讼标的较大，且属于在辖区内有重大影响的案件，依法应由深圳市中级人民法院管辖，依照《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，本公司在提交答辩状期间提起管辖权异议，请求移送深圳市中级人民法院审理。深圳市福田区人民法院经审查认为本公司异议成立，决定将本案移送深圳市中级人民法院审理，并于 2009 年 3 月向本公司送达了《通知书》（（2009）深福法民三初字第 939 号）。

§ 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

2009 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	566,943,162.66	6,265,765.05	271,708,727.86	7,802,612.88
交易性金融资产	3,381,271.91	110,100.00	2,670,729.47	63,900.00
应收票据				
应收账款	68,698,176.96	60,807,452.63	68,605,911.80	60,405,970.89
预付款项	6,151,143.72		2,305,629.53	
其他应收款	67,163,594.79	389,152,790.65	67,222,142.10	441,309,610.51
买入返售金融资产				
存货	1,192,080,251.62	106,244,864.34	1,153,726,292.83	106,048,264.34
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,904,417,601.66	562,580,972.67	1,566,239,433.59	615,630,358.62
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资	3,000.00		3,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	81,865,677.83	184,501,310.46	81,273,230.90	183,908,863.53
投资性房地产	222,482,575.72	131,262,703.19	224,041,978.19	133,384,070.84
固定资产	100,999,929.93	45,666,142.48	104,013,870.31	46,337,392.67
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	117,775,174.97		119,402,340.92	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,477,912.95	2,367,638.90	2,549,186.42	2,409,176.42
递延所得税资产	13,322,857.95		13,322,857.95	
其他非流动资产				
非流动资产合计	538,927,129.35	363,797,795.03	544,606,464.69	366,039,503.46
资产总计	2,443,344,731.01	926,378,767.70	2,110,845,898.28	981,669,862.08
流动负债：				
短期借款	324,000,000.00	119,000,000.00	369,000,000.00	164,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				

应付账款	114,688,841.44	35,842,419.58	137,040,777.65	36,748,755.23
预收款项	270,469,557.02	250,503.00	67,150,023.78	122,312.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	54,942,493.29	12,434,479.42	67,254,232.19	16,228,231.70
应交税费	90,776,374.61	631,796.88	82,322,778.74	1,198,324.42
应付股利				
应付利息			620,737.50	620,737.50
其他应付款	195,577,752.50	403,271,084.83	187,732,899.73	384,394,686.18
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	70,000,000.00	100,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,130,455,018.86	641,430,283.71	1,011,121,449.59	693,313,047.03
非流动负债：				
长期借款	543,353,754.76	40,000,000.00	348,229,343.34	40,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	61,254,234.44	61,254,234.44	61,254,234.44	61,254,234.44
递延所得税负债				
其他非流动负债	118,335,992.47	9,886,144.84	118,763,754.44	9,886,144.84
非流动负债合计	722,943,981.67	111,140,379.28	528,247,332.22	111,140,379.28
负债合计	1,853,399,000.53	752,570,662.99	1,539,368,781.81	804,453,426.31
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	25,332,931.52	226,883.79
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	-37,452,426.47	-431,137,081.19	-55,930,192.11	-427,728,750.13
外币报表折算差额	-3,514,827.74		-3,505,676.11	
归属于母公司所有者权益合计	589,083,979.42	173,808,104.71	570,615,365.41	177,216,435.77
少数股东权益	861,751.06		861,751.06	
所有者权益合计	589,945,730.48	173,808,104.71	571,477,116.47	177,216,435.77
负债和所有者权益总计	2,443,344,731.01	926,378,767.70	2,110,845,898.28	981,669,862.08

4.2 利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2009 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	131,156,469.72	7,172,247.55	69,197,447.08	4,948,354.53
其中：营业收入	131,156,469.72	7,172,247.55	69,197,447.08	4,948,354.53

二、营业总成本	109,780,169.80	11,184,915.96	76,168,973.62	15,990,340.49
其中：营业成本	73,047,028.27	2,429,553.61	44,955,436.90	1,788,573.64
营业税金及附加	15,558,017.55	373,882.24	3,612,839.38	260,318.93
销售费用	2,708,438.21		3,421,683.20	
管理费用	15,158,480.62	6,528,798.52	19,161,292.00	10,243,544.22
财务费用	3,308,205.15	1,852,681.59	5,017,722.14	3,697,903.70
资产减值损失				
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	653,082.76	46,200.00	-771,017.31	38,951.28
投资收益(损失以“-” 号填列)	556,287.03	556,287.03	4,980,987.64	2,638,090.74
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	592,446.93	592,446.93	176,699.88	176,699.88
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	22,585,669.71	-3,410,181.38	-2,761,556.21	-8,364,943.94
加：营业外收入	1,616,117.36	98,803.50	135,694.23	28,013.00
减：营业外支出	156,953.18	96,953.18	27,675.69	500.00
其中：非流动资产处置 损失				
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	24,044,833.89	-3,408,331.06	-2,653,537.67	-8,337,430.94
减：所得税费用	5,567,068.25		2,377,740.58	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	18,477,765.64	-3,408,331.06	-5,031,278.25	-8,337,430.94
归属于母公司所有者 的净利润	18,477,765.64	-3,408,331.06	-5,031,278.25	-8,337,430.94
少数股东损益				
六、每股收益：				
(一)基本每股收益	0.0341	-0.0063	-0.0093	-0.0154
(二)稀释每股收益	0.0341	-0.0063	-0.0093	-0.0154

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

2009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	352,145,753.86	5,981,331.53	90,272,908.07	4,948,354.53
处置交易性金融资产净增加额				

收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	18,414,789.79	100,117,626.32	25,903,519.29	63,500,844.19
经营活动现金流入小计	370,560,543.65	106,098,957.85	116,176,427.36	68,449,198.72
购买商品、接受劳务支付的现金	100,351,192.06	180,064.05	94,427,799.91	50,578.35
支付给职工以及为职工支付的现金	40,352,104.85	5,598,613.16	40,749,395.57	5,391,989.55
支付的各项税费	21,836,602.74	2,083,151.46	12,656,177.71	2,437,657.59
支付其他与经营活动有关的现金	27,271,354.97	44,584,294.31	32,080,164.28	51,126,296.53
经营活动现金流出小计	189,811,254.62	52,446,122.98	179,913,537.47	59,006,522.02
经营活动产生的现金流量净额	180,749,289.03	53,652,834.87	-63,737,110.11	9,442,676.70
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
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	841,859.26	841,859.26	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	841,859.26	841,859.26	4,091,058.24	3,905,517.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	896,438.72	663,039.46	7,038,957.00	76,928.00
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	896,438.72	663,039.46	7,246,861.02	76,928.00
投资活动产生的现金流量净额	-54,579.46	178,819.80	-3,155,802.78	3,828,589.20

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	319,000,000.00	119,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
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	
筹资活动现金流入小计	319,000,000.00	119,000,000.00	20,010,628.54	20,000,000.00
偿还债务支付的现金	188,875,588.58	169,000,000.00	35,779,282.67	19,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,067,831.57	5,368,502.50	12,781,361.83	7,144,630.64
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	2,516,997.21		2,881,393.80	40,160.00
筹资活动现金流出小计	204,460,417.36	174,368,502.50	51,442,038.30	26,184,790.64
筹资活动产生的现金流量净额	114,539,582.64	-55,368,502.50	-31,431,409.76	-6,184,790.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	142.59		-55,482.34	
五、现金及现金等价物净增加额	295,234,434.80	-1,536,847.83	-98,379,804.99	7,086,475.26
加：期初现金及现金等价物余额	271,708,727.86	7,802,612.88	242,161,687.34	10,363,712.41
六、期末现金及现金等价物余额	566,943,162.66	6,265,765.05	143,781,882.35	17,450,187.67

4.4 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

2009 年 4 月 29 日