

证券代码：000011

证券简称：深物业 A

公告编号：2012-10

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2012 年第一季度季度报告正文

§ 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 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：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
资产总额（元）	3,553,098,048.28	3,499,608,314.21	1.53%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,135,712,956.70	1,130,243,873.92	0.48%
总股本（股）	595,979,092.00	595,979,092.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.9056	1.8964	0.49%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	122,683,018.94	977,257,810.34	-87.45%
归属于上市公司股东的净利润（元）	5,460,610.06	284,605,173.95	-98.08%
经营活动产生的现金流量净额（元）	248,705,663.38	-386,088,186.93	-164.42%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.4173	-0.6478	-164.42%
基本每股收益（元/股）	0.0092	0.4775	-98.07%
稀释每股收益（元/股）	0.0092	0.4775	-98.07%
加权平均净资产收益率（%）	0.48%	27.99%	-27.51%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.44%	27.98%	-27.54%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	528,285.00	主要是公司子公司报告期更新车辆而处理旧车辆取得的收益。
对外委托贷款取得的损益	151,287.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-30,371.22	

所得税影响额	-140,346.25	
合计	508,855.03	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	50,140	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
深圳市国贸物业管理有限公司	2,514,781	人民币普通股
曾颖	1,750,000	境内上市外资股
国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,060,000	人民币普通股
周永红	781,633	境内上市外资股
徐国兴	762,600	人民币普通股
郑衡	702,800	境内上市外资股
龙科仪	679,700	人民币普通股
刘燎原	641,900	境内上市外资股
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG)LIMITED	523,804	境内上市外资股
翁政文	516,700	境内上市外资股

§ 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、其他应收款期末数为 12,724,140.79 元，比年初增加 280.17%，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、预收款项期末数为 519,252,897.14 元，比年初增加 148.86%，主要原因为：报告期公司在售项目预收售楼款增加所致；
- 3、一年内到期的非流动负债为 7,486,584.91 元，比年初减少 96.57%，主要原因为：报告期到期归还所致；
- 4、长期借款期末数为 30,616,666.65 元，比年初增加 317.50%，主要原因为：报告期公司子公司增加借款所致；
- 5、公司报告期实现营业收入为 122,683,018.94 元，比上年同期减少 87.45%，主要原因为：上年同期由于“深物业·深港 1 号”项目达到结转收入条件，以前年度及上年同期累计实现销售均在上年同期集中结算，本报告期合计可结算面积比上年同期大幅减少所致；
- 6、公司报告期营业成本为 83,328,784.36 元，比上年同期减少 68.78%，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；
- 7、公司报告期营业税金及附加为 11,142,216.09 元，比上年同期减少 96.41%，主要原因为：报告期公司因房地产业务收入减少导致营业税及土地增值税减少所致；
- 8、公司报告期销售费用为 2,811,219.62 元，比上年同期增加 33.47%，主要原因为：报告期公司销售项目增加以及根据市场形势的变化加大营销力度而增加相关营销费用所致。
- 9、公司报告期财务费用为-556,953.89 元，比上年同期减少 132.48%，主要原因为：报告期公司利息资本化增加所致。
- 10、公司报告期投资收益为 1,180,576.40 元，比上年同期增加 827.86%，主要原因为：报告期公司合营企业实现收益提高所致；
- 11、公司报告期对联营企业和合营企业的投资收益为 1,029,288.90 元，比上年同期增加 708.96%，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；
- 12、公司报告期营业外收支净额为 497,913.78 元，比上年同期增加 277.52%，主要原因为：报告期公司子公司更新车辆而处理旧车辆取得收入比上年同期增加所致；
- 13、公司报告期所得税费用为 997,654.48 元，比上年同期减少 98.92%，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减少所致；

14、公司报告期实现营业利润、利润总额、净利润分别为 5,960,350.76 元、6,458,264.54 元、5,460,610.06 元，分别比上年同期减少 98.42%、98.28%、98.08%，主要原因为：公司报告期项目可结算面积减少，使得结转的收入比上年同期大幅减少所致。

15、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为 248,705,663.38 元，比上年同期增加 164.42%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金增加以及上年同期支付扬州土地款及税费 3.86 亿元所致；

16、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-37,556.01 元，净流出比上年同期减少 94.40%，主要原因为：报告期公司子公司更新车辆而处理旧车辆回笼资金比上年同期增加所致；

17、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-263,263,566.85 元，比上年同期减少 169.09%，主要原因为：报告期公司取得借款减少以及归还到期借款增加所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2.2 公司存在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

1、公司不存在向控股股东或其关联方违反规定程序对外提供担保的情况；

2、2011 年 5 月 13 日，本公司第六届董事会第三十二次会议审议通过了“关于为深新出租汽车有限公司提供委托贷款的议案”，详见本公司 2011 年 5 月 16 日披露的《董事会决议公告》；2011 年 5 月 20 日，本公司子公司-深圳市国贸物业管理有限公司以平安银行股份有限公司深圳分行为受托人向公司控股股东的子公司-深圳市深新出租汽车有限公司提供委托借款 900 万元，到期日为 2013 年 5 月 20 日，年利率为 6.40%，该贷款报告期取得利息收入 15.13 万元，该委托贷款系信用贷款，用于深圳市深新出租汽车有限公司经营周转。深圳市深新出租汽车有限公司是公司股改承诺进行资产置换的置入企业，置入股权为 100%，截止报告期末，相关过户手续尚在办理之中。

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2.4 其他

☒ 适用 ☐ 不适用

1、报告期内，未有新的重大诉讼、仲裁事项；以前披露的其他重大诉讼、仲裁事项也无新的进展情况。

2、2012 年 2 月 17 日，公司第七届董事会第六次会议审议通过《关于聘任副总经理的议案》，聘任原董秘范维平先生兼任本公司副总经理，详见详见本公司于 2012 年 2 月 20 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）上的《董事会决议公告》。

3、报告期内本公司继续全力推进内控建设工作，在报告期内主要有如下进展：一是根据内控缺陷整改方案进行初步整改。整改范围包括集团本部和深圳市皇城地产有限公司和深圳市国贸物业管理有限公司。二是就整改情况开展补充测试。三是确定内控自我评价范围、工作时间表及分工。我司将贯彻落实《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，稳步推进内控建设实施工作。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市投资控股	1、非流通股股东建设控股和深投公司共同承诺	1、截至本公告日，建设控股和深投公司未

	有限公司	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。如违反前述承诺售出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。 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。如违反前述承诺售出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。 （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	出售本公司股份。 2、 （1）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）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 2010 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《2010 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，目前冻结期限已届满，该部分股份已解冻。 （3）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；报告期末至本公告日，深投控向本公司委托贷款 49,000 万元。 （4）本承诺是否需要履行需视 2012 年净利润情况而定。
--	------	---	---

		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。 （3）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、建设控股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控股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。 （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。	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

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	同向大幅下降							
	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）	1,000.00	--	6,000.00	29,969.00	下降	79.98%	--	96.66%
基本每股收益（元/股）	0.0168	--	0.1007	0.5029	下降	79.98%	--	96.66%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因：上年同期由于“深物业.深港 1 号”项目达到结转收入条件，以前年度及上年同期累计实现销售均在上年同期集中结算，本报告期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 2012 年半年度实际盈利情况以公司 2012 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

3.5.2 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	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 02 月 15 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	前海项目何时动工？
2012 年 02 月 16 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	深新公司股权过户进展情况。
2012 年 03 月 02 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司在深圳以外是否有项目？

3.6 衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

☐ 适用 ☒ 不适用