

证券代码: 000011、200011

证券简称: 深物业 A、深物业 B

公告编号: 2013-10

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2013 年第一季度报告正文

文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当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。

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表的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要财务数据

本报告期对以前期间财务数据是否进行了追溯调整或重述

是 否

	2013 年 1-3 月	2012 年 1-3 月	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	876,432,175.84	127,849,357.00	585.52%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	236,360,598.97	6,499,517.04	3,536.59%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	236,147,522.85	4,951,755.03	4,668.97%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	94,342,037.44	250,623,233.04	-62.36%
基本每股收益 (元/股)	0.3966	0.0109	3,538.53%
稀释每股收益 (元/股)	0.3966	0.0109	3,538.53%
加权平均净资产收益率 (%)	14.58%	0.57%	14.01%
	2013 年 3 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产 (元)	3,630,287,596.05	4,006,705,938.73	-9.39%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,739,477,277.31	1,502,852,915.53	15.75%

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)	-2,187.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	159,838.38	
所得税影响额	-55,424.75	
合计	213,076.12	--

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	45,005				
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	质押或冻结情况

				的股份数量	股份状态	数量
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.33%	323,783,371	293,984,417		
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573		
深圳市国贸物业管理有限公司	国有法人	0.42%	2,514,781	0		
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.32%	1,907,245	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		
龙科仪	境内自然人	0.23%	1,348,500	0		
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.19%	1,126,829	0		
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,007,151	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.16%	945,604	0		
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.12%	741,623	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	2,514,781	人民币普通股	2,514,781
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,907,245	人民币普通股	1,907,245
龙科仪	1,348,500	人民币普通股	1,348,500
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,126,829	人民币普通股	1,126,829

陈丽英	1,007,151	境内上市外资股	1,007,151
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	945,604	境内上市外资股	945,604
国泰君安证券股份有限公司客户 信用交易担保证券账户	741,623	人民币普通股	741,623
孙奇威	706,200	人民币普通股	706,200
温起民	675,750	人民币普通股	675,750
上述股东关联关系或一致行动的 说明	第一、第二股东归属本公司实际控制人—深圳市投资控股有限公司管理，第三股东为本公司全资子公司。除此之外，未知其余七名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。		

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、预付款项期末数为27,036,496.12元，比年初减少58.22%，主要原因为：项目达到结转条件结转后将原预缴的税费转入应交税费科目核算所致；

2、其他应收款期末数为10,542,828.06元，比年初增加65.46%，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；

3、短期借款期末数为120,000,000.00元，比年初减少66.67%，主要原因为：报告期到期归还所致；

4、预收款项期末数为147,707,818.55元，比年初减少78.22%，主要原因为：报告期预收售楼款达到结转条件结转所致；

5、长期借款期末数为25,635,802.97元，比年初增加32.71%，主要原因为：报告期公司子公司增加借款所致；

6、递延所得税负债期末数为0.00元，比年初减少10.00%，主要原因为：报告期项目达到结转条件结转后使得应纳税差异额减少所致；

7、未分配利润期末数为982,451,773.77元，比年初增加31.68%，主要原因为：报告期公司实现利润所致；

8、公司报告期实现营业收入为876,432,175.84元，比上年同期增加585.52%，主要原因为：报告期公司结算项目及项目实现销售比上年同期增加所致；

9、公司报告期营业成本为349,454,161.89元，比上年同期增加309.19%，主要原因为：报告期公司地产项目结转面积比上年同期增加所致；

10、公司报告期营业税金及附加为190,690,106.03元，比上年同期增加1586.13%，主要原因为：报告期公司由于房地产业务收入增加导致营业税及土地增值税等税费增加所致；

11、公司报告期财务费用为-2,062,675.50元，比上年同期减少280.76%，主要原因为：报告期公司利息收入增加所致。

12、公司报告期投资收益为1,641,004.15元，比上年同期增加59.43%，主要原因为：报告期公司合营企业实现收益提高所致；

13、公司报告期对联营企业和合营企业的投资收益为1,641,004.15元，比上年同期增加59.43%，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；

14、公司报告期营业外收支净额为157,651.37元，比上年同期减少68.34%，主要原因为：公司子公司上年同期更新车辆而处理旧车辆取得收入所致；

15、公司报告期所得税费用为76,320,038.25元，比上年同期增加6268.73%，主要原因为：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(归属母公司)分别为312,522,985.85元、312,680,637.22元、236,360,598.97元，分别比上年同期增加4520.96%、4206.26%、3536.59%，主要原因为：公司报告期项目可结算面积增加，使得结转的收入比上年同期大幅增加所致。

17、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为94,342,037.44元,比上年同期减少62.36%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金减少以及项目投入增加所致；

18、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-1,242,000.30元，净流出比上年同期增加549.78%，主要原因为：报告期公司购建固定资产资金增加以及上年同期子公司发生更新车辆而处理旧车

辆回笼资金所致；

19、公司报告期末现金及现金等价物净增加额为-146,970,342.83元，净流出比上年同期增加1045.34%，主要原因为：报告期公司售楼款回笼资金减少以及项目投入增加所致；

20、公司报告期末现金及现金等价物余额为650,753,968.54元，比上年同期增加42.56%，主要原因为：公司期初现金及现金等价物余额比上年同期期初现金及现金等价物余额多3.28亿元所致。

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

本报告期末有新的重大诉讼、仲裁事项。

三、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市投资控股有限公司	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(1)深投控控制的建设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。</p>	<p>1、截至本公告日，建设控股和深投公司未出售本公司股份。</p> <p>2、</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>

	<p>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。如违反前述承诺出售股票，则将所得之资金划归上市公司所有。</p> <p>(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</p>	<p>49,000 万元。</p> <p>(4) 截止本报告期，本承诺已履行完毕。</p>
--	---	---

		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

截止本报告期，公司控股股东深圳市投资控股有限公司所承诺事项均已全部及时履行完毕。

四、对 2013 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:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:区间数

	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)	27,000	--	30,000	9,841	增长	174%	--	205%
基本每股收益(元/股)	0.453	--	0.5034	0.1651	增长	174%	--	205%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的原因:公司报告期可结算项目及实现销售均比上年同期增加,其中:“深物业·彩天怡色”项目本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,使得本报告期合计可结算面积比上年同期大幅增加。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2013年半年度实际盈利情况以公司2013年半年度报告数据为准,敬请投资者注意。							

五、证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

公司持有其他上市公司股权情况如下表:

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面价值	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		

六、衍生品投资情况

报告期末衍生品投资的持仓情况

□ 适用 √ 不适用

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
2013年01月08日	投资者互动平台	网上答复	个人	投资者	公司在前海的土地情况?
2013年01月23日	投资者互动平台	网上答复	个人	投资者	公司能否受益于深圳的土地改革?
2013年01月24日	投资者互动平台	网上答复	个人	投资者	公司的土地储备情况?
2013年03月20日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司项目开展情况?

2013 年 04 月 02 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司的市场开拓计划及进展情况?
------------------	----------	------	----	-----	-----------------