

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2007 年第三季度报告全文

§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 本季度财务报告未经审计。

1.4 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、财务部副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	1,753,935,895.26	1,651,570,450.33	6.20%
所有者权益(或股东权益)	571,206,418.28	590,581,843.99	-3.28%
每股净资产	1.0543	1.090	-3.28%
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-93,065,943.68		-9.33%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.1718		-9.33%
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	-13,851,286.38	-29,322,395.67	-1.73%
基本每股收益	-0.0256	-0.0541	-1.73%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	—	-0.0550	—
稀释每股收益	-0.0256	-0.0541	-1.73%

净资产收益率	-2.42%	-5.13%	-0.09%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	-2.39%	-5.22%	0.05%
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	-87,197.65		
营业外收入	1,125,962.63		
营业外支出	542,220.76		
合计	496,544.22		

2.2 股东数量及前十名股东持股情况

单位：股

股东总数	截至报告期末，本公司股东总户数为 25007 户，其中：A 股 17005 户，B 股 8002 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
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	7326643	流通 A 股
曾颖	3248178	B 股
云南云电财金管理有限公司	1000000	流通 A 股
卢小波	847979	流通 A 股
夏倩茹	740000	B 股
朱勇	730337	B 股 503737 股 流通 A 股 226600 股
深圳市好万家实业发展有限公司	687900	流通 A 股
黄胜芳	594889	B 股
王银祥	565000	流通 A 股
李红军	497460	B 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

货币资金期末数为 150,363,772.18 元，比年初增加 62.34%，主要原因为：报告期末公

司出售所持股票收回的现金增加及增加项目贷款所致；

可供出售金融资产期末数为 17,264,720.16 元，比年初增加 135.93%，主要原因为：报告期末公司所持*ST 长钢股票股价上升所致；

短期借款期末数为 273,040,774.90 元，比年初减少 33.39%，长期借款期末数为 343,589,792.76 元，比年初增加 591.00%，主要原因为：年初至报告期末公司将原短期借款重组转换成长期借款以及增加项目贷款所致；

资本公积期末数为 35,279,901.48 元，比年初增加 39.26%，主要原因为：报告期末公司所持*ST 长钢股票股价上升所致；

未分配利润期末数为-68,791,785.31 元，比年初减少 74.29%，主要原因为：年初至报告期末公司亏损所致；

公司报告期内实现营业收入 85,990,461.72 元，比上年同期增加 61.84%，报告期营业成本为 68,776,237.67 元，比上年同期增加 95.17%，主要原因为：公司在本报告期内所剩余尾盘的销售额比上年同期增加及毛利率降低所致；

公司报告期的营业税金及附加、销售费用分别为 4,165,311.27 元、3,878,433.87 元，分别比上年同期增加 62.23%和 45.85%，主要原因为：公司在本报告期内所剩余尾盘的销售额比上年同期增加所致；

公司报告期的公允价值变动收益、投资收益为 3,489,473.80 元、3,217,918.03 元，分别比上年同期增加 3820.24%和 991.66%，主要原因为：报告期内公司所持股票股价上升所致；

公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为 21,809,500.15 元，比上年同期增加 2409.29%，主要原因为：年初至报告期末公司出售所持股票收回的现金增加所致；

公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为 129,148,644.84 元，比上年同期增加 308.47%，主要原因为：年初至报告期末公司增加项目贷款所致；

公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为 57,739,608.87 元，比上年同期增加 134.88%，主要原因为：年初至报告期末公司出售所持股票收回的现金增加及项目贷款增加所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

☐ √ 适用 ☐ 不适用

本公司 2006 年年度报告经武汉众环会计师事务所审计，并被出具有带导致保留意见和强

调事项的审计报告，董事会、监事会亦在 2006 年年度报告及 2007 年半年度报告中做了相应说明。本公司对审计报告中所涉及的保留意见和强调事项说明如下：

1、保留意见的进展情况

2007 年 7 月 12 日，武汉众环会计师事务所有限责任公司出具了《对深圳市物业发展(集团)股份有限公司账外短期投资的专项核查报告》。该报告对大额的原始凭证不齐的存取款说明如下：

根据收集到的平安证券有限责任公司深圳深南中路证券营业部深物业公司持有的 A 股账户对账单，1996 年 6 月 14 日该账户转出证券保证金 1,100,000.00 元，上述款项又于下一交易日 1996 年 6 月 17 日转入，但资金转出转入均无原始单据证明其款项性质。

根据收集到的平安证券有限责任公司深圳深南中路证券营业部深物业公司持有的 A 股账户对账单，1996 年 9 月 13 日该账户各发生一笔证券保证金 4,000,000.00 元的转出转入记录，但均无原始单据证明其款项性质。

本公司将按核查报告的内容在 2007 年度报告中予以调整。

2、截至本报告期末，审计报告中所涉及之强调事项均未有新进展。

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

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

由于公司的房地产项目尚处于开发状态，均未达到销售条件，所销售的项目为以前年度未售完的尾盘，预计年初至下一报告期期末的累计净利润仍然是亏损。具体亏损数额详见本公司同日刊登的业绩预亏公告。

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

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	占期末证券投资比例(%)	报告期损益
1	深圳A股	000001	深发展	884,264.31	122,081	4,974,694.89	23.81	1,707,194.83
2	上海A股	600694	大连商场	452,814.99	72,455	4,440,878.50	21.25	747,598.30
3	香港股票	688	中国海外	850,589.86	202,500	3,478,616.20	16.65	715,819.88
4	深圳A股	000581	威孚高科	960,116.79	158,184	3,290,227.20	15.75	490,370.40
5	深圳A股	000570	苏长柴A	459,470.40	51,480	800,514.00	3.83	115,830.00
6	深圳基金	184705	基金裕泽	639,792.64	300,000	768,000.00	3.68	129,000.00
7	深圳基金	184719	基金融鑫	964,734.55	187,500	601,875.00	2.88	133,125.00
8	深圳A股	000055	方大A	505,029.95	50677	424,673.26	2.03	100,340.46
9	深圳基金	160611	鹏华治理	386,155.00	240,833	353,259.30	1.69	112,426.30
10	深圳A股	031003	深发展A股权证	0.00	13,601	297,664.51	1.42	112,909.50
期末持有的其他证券投资				1,071,929.17	----	1,463,450.25	7.00	-875,140.87
报告期已出售证券投资损益				----	----	----	----	2,971,757.60
合计				7,174,897.66	----	20,893,853.11	100%	6,461,231.40

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
000569	*ST 长钢	7,317,750.20	0.30%	17,264,720.16	0	5,777,212.56
000509	S*ST 华塑	2,962,500.00	0.33%	802,199.55	0	0
合计		10,280,250.20	----	18,066,919.71	0	5,777,212.56

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 公司接待调研及采访等相关情况

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
2007-3-12	公司办公室	电话接待	个人投资者	了解公司经营状况，咨询皇御苑项目工程进度情况。
2007-5-9	公司办公室	电话接待	个人投资者	咨询皇御苑项目工程进度情况，何时开盘销售；
2007-6-18	公司办公室	电话接待	个人投资者	询问公司股改进展情况。
2007-6-27	公司办公室	电话接待	个人投资者	询问公司经营状况，询问股权转让的仲裁进展情况。
2007-7-5	公司办公室	电话接待	个人投资者	了解公司经营状况，咨询皇御苑项目工程进度情况。
2007-8-20	公司办公室	电话接待	个人投资者	建议我司进行资产注入重组，并询问了公司的经营状况。
2007-9-19	公司办公室	电话接待	个人投资者	询问公司股改进展情况和股权转让的仲裁进展情况。
2007-9-27	公司办公室	电话接待	个人投资者	咨询皇御苑项目何时开盘销售，询问公司涉诉的国贸金行案件的判决情况。

§ 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

2007 年 09 月 30 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	150,363,772.18	6,052,555.81	92,624,163.31	31,776,172.64
交易性金融资产	20,893,853.11	15,589,031.44	26,969,628.70	23,407,441.27
应收票据				
应收账款	71,114,818.90	56,026,115.00	67,280,936.04	56,026,115.00
预付款项	3,491,066.68	104,200.00	1,805,927.26	137,323.00
其他应收款	74,819,725.04	375,473,230.54	76,713,136.96	306,999,723.90
买入返售金融资产				
存货	964,577,840.61	162,881,095.88	916,130,343.05	162,692,562.38
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	2,179,599.12		2,481,948.00	
流动资产合计	1,287,440,675.64	616,126,228.67	1,184,006,083.32	581,039,338.19
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	17,264,720.16	14,060,360.16	7,317,750.20	5,827,680.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	71,304,632.93	554,791,942.48	70,544,815.02	553,032,124.57
投资性房地产	176,428,762.56	114,589,965.22	182,201,225.68	119,158,213.03
固定资产	118,210,192.00	81,746,810.55	128,476,075.45	85,903,791.53
在建工程				
工程物资				
固定资产清理	-65,000.00			
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	74,314,358.50		70,020,245.00	175,960.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	227,505.00		280,001.99	
递延所得税资产	8,810,048.47		8,724,253.67	
其他非流动资产				
非流动资产合计	466,495,219.62	765,189,078.41	467,564,367.01	764,097,769.13
资产总计	1,753,935,895.26	1,381,315,307.08	1,651,570,450.33	1,345,137,107.32
流动负债：				
短期借款	273,040,774.90	206,040,774.90	409,889,914.94	317,109,914.94
交易性金融负债				

应付票据				
应付账款	163,839,914.65	35,652,705.85	188,916,595.28	36,052,434.35
预收款项	43,665,451.44	906,245.85	11,802,982.03	387,114.85
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	21,263,763.61	3,806,872.41	29,036,802.88	3,821,983.67
应交税费	33,420,914.63	2,100,126.73	39,543,631.69	8,624,254.01
应付股利				
应付利息				
其他应付款	127,169,609.05	266,947,812.53	126,938,625.33	311,941,744.35
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	662,400,428.28	515,454,538.27	806,128,552.15	677,937,446.17
非流动负债：				
长期借款	343,589,792.76	230,000,000.00	49,723,313.87	20,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	61,314,583.91	41,772,906.07	63,914,583.91	44,372,906.07
递延所得税负债				
其他非流动负债	114,563,908.06	9,886,144.84	140,361,392.44	9,886,144.84
非流动负债合计	519,468,284.73	281,659,050.91	253,999,290.22	74,259,050.91
负债合计	1,181,868,713.01	797,113,589.18	1,060,127,842.37	752,196,497.08
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	35,279,901.48	33,565,611.68	25,332,931.52	25,332,931.52
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	-68,791,785.31	-54,082,195.89	-39,469,389.64	-37,110,623.39
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	571,206,418.28	584,201,717.90	590,581,843.99	592,940,610.24
少数股东权益	860,763.97		860,763.97	
所有者权益合计	572,067,182.25	584,201,717.90	591,442,607.96	592,940,610.24
负债和所有者权益总计	1,753,935,895.26	1,381,315,307.08	1,651,570,450.33	1,345,137,107.32

4.2 利润表

4.2.1 报告期利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2007年7-9月

单位：(人民币)元

项目	本报告期	上年同期
----	------	------

	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	85,990,461.72	6,196,538.46	53,131,716.28	4,135,101.47
其中：营业收入	85,990,461.72	6,196,538.46	53,131,716.28	4,135,101.47
二、营业总成本	106,271,265.33	18,118,670.55	67,489,625.36	14,615,612.62
其中：营业成本	68,776,237.67	1,615,600.74	35,239,287.92	1,050,004.71
营业税金及附加	4,165,311.27	327,512.83	2,567,603.25	213,371.65
销售费用	3,878,433.87		2,659,132.94	
管理费用	21,604,700.62	9,014,722.06	24,305,336.83	11,209,142.22
财务费用	7,846,581.90	7,160,834.92	2,718,264.42	2,143,094.04
资产减值损失				
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	3,489,473.80	2,186,819.35	89,011.85	
投资收益(损失以“-” 号填列)	3,217,918.03	2,018,721.64	294,771.81	294,771.79
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	246,160.43	246,160.43	294,771.81	294,771.79
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	-13,573,411.78	-7,716,591.10	-13,974,125.42	10,185,739.36
加：营业外收入	68,362.34		37,192.36	830.00
减：营业外支出	285,134.01	200,000.00	36,120.49	-601,562.21
其中：非流动资产处置 损失				
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	-13,790,183.45	-7,916,591.10	-13,973,053.55	-9,583,347.15
减：所得税费用	61,102.93		122,581.47	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-13,851,286.38	-7,916,591.10	-14,095,635.02	-9,583,347.15
归属于母公司所有者 的净利润	-13,851,286.38	-7,916,591.10	-14,095,635.02	-9,583,347.15
少数股东损益				
六、每股收益：				
(一)基本每股收益	-0.0256	-0.0146	-0.0260	-0.0177
(二)稀释每股收益	-0.0256	-0.0146	-0.0260	-0.0177

4.2.2 年初至报告期末利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2007年1-9月

单位：(人民币)元

项目	本报告期末		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	235,841,869.18	14,729,572.75	233,375,898.34	14,137,627.05
其中：营业收入	235,841,869.18	14,729,572.75	233,375,898.34	14,137,627.05
二、营业总成本	288,578,214.74	51,595,160.00	266,030,480.47	51,099,066.51

其中：营业成本	190,589,267.31	5,581,770.88	159,764,253.02	6,975,313.92
营业税金及附加	11,448,735.91	770,542.97	16,396,381.48	876,038.41
销售费用	9,855,233.59		13,197,547.02	
管理费用	64,952,649.27	32,397,778.72	74,339,033.61	34,491,301.08
财务费用	14,618,913.77	12,845,067.43	8,663,302.85	7,353,414.10
资产减值损失	-2,886,585.11		-6,330,037.51	1,402,999.00
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	12,645,058.33	10,057,826.74	4,827,456.12	4,266,117.64
投资收益(损失以“-” 号填列)	10,528,565.30	9,301,277.28	643,344.53	643,344.51
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	759,817.89	759,817.89	643,344.53	643,344.51
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	-29,562,721.93	-17,506,483.23	-27,183,781.48	-32,051,977.31
加：营业外收入	1,125,962.63	900,134.77	775,969.95	115,131.00
减：营业外支出	629,418.41	365,224.04	4,945,728.72	4,398,407.00
其中：非流动资产处置 损失	87,197.65			
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	-29,066,177.71	-16,971,572.50	-31,353,540.25	-36,335,253.31
减：所得税费用	256,217.96		2,301,797.68	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-29,322,395.67	-16,971,572.50	-33,655,337.93	-36,335,253.31
归属于母公司所有者 的净利润	-29,322,395.67	-16,971,572.50	-33,655,337.93	-36,335,253.31
少数股东损益				
六、每股收益：				
(一)基本每股收益	-0.0541	-0.0313	-0.0621	-0.0671
(二)稀释每股收益	-0.0541	-0.0313	-0.0621	-0.0671

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

2007年1-9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	295,307,092.95	14,729,572.75	268,043,683.37	14,401,784.31
处置交易性金融资产净增加额				

收到的税费返还	892,244.27	892,244.27		
收到其他与经营活动有关的现金	48,578,125.50	59,974,302.44	22,130,281.00	114,863,495.29
经营活动现金流入小计	344,777,462.72	75,596,119.46	290,173,964.37	129,265,279.60
购买商品、接受劳务支付的现金	174,630,326.12	1,184,879.97	128,193,208.68	11,191,234.72
支付给职工以及为职工支付的现金	114,528,072.74	13,311,230.27	140,269,380.28	30,053,668.97
支付的各项税费	23,754,667.10	7,784,404.43	55,564,169.12	19,080,957.17
支付其他与经营活动有关的现金	124,930,340.44	182,826,624.05	68,793,553.12	46,384,002.56
经营活动现金流出小计	437,843,406.40	205,107,138.72	392,820,311.20	106,709,863.42
经营活动产生的现金流量净额	-93,065,943.68	-129,511,019.26	-102,646,346.83	22,555,416.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	27,967,949.21	26,705,183.94		
取得投资收益收到的现金	723,491.22		3,606.40	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	65,000.00		18,906.00	
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	28,756,440.43	26,705,183.94	22,512.40	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,946,940.28	267,976.00	966,938.00	35,166.00
投资支付的现金		1,000,000.00		
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	6,946,940.28	1,267,976.00	966,938.00	35,166.00
投资活动产生的	21,809,500.15	25,437,207.94	-944,425.60	-35,166.00

现金流量净额				
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	591,015,364.56	424,820,328.69	190,680,000.00	85,300,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	591,015,364.56	424,820,328.69	190,680,000.00	85,300,000.00
偿还债务支付的现金	433,995,055.29	325,889,468.73	231,484,586.43	94,282,117.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,871,664.43	20,580,665.47	21,146,899.44	15,815,962.63
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				
筹资活动现金流出小计	461,866,719.72	346,470,134.20	252,631,485.87	110,098,080.00
筹资活动产生的现金流量净额	129,148,644.84	78,350,194.49	-61,951,485.87	-24,798,080.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-152,592.44		-16,548.81	
五、现金及现金等价物净增加额	57,739,608.87	-25,723,616.83	-165,558,807.11	-2,277,829.82
加：期初现金及现金等价物余额	92,624,163.31	31,776,172.64	241,754,808.45	14,202,724.29
六、期末现金及现金等价物余额	150,363,772.18	6,052,555.81	76,196,001.34	11,924,894.47

4.4 审计报告：

审计意见： 第三季度财务报告未经审计。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2007 年 10 月 31 日