

证券代码: 000011

证券简称: 深物业 A

公告编号:

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2011 年第三季度季度报告正文

§ 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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司第三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

	2011.9.30	2010.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	3,341,139,022.47	2,913,281,353.84	14.69%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,181,351,257.56	874,185,621.88	35.14%	
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)	1.9822	1.4668	35.14%	
	2011 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2011 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	145,228,311.70	5.02%	1,291,820,059.77	54.58%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	6,788,475.72	-20.16%	306,477,330.11	126.59%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-425,296,622.79	549.27%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-0.7136	549.27%
基本每股收益 (元/股)	0.0114	-20.28%	0.5142	126.62%
稀释每股收益 (元/股)	0.0114	-20.28%	0.5142	126.62%
加权平均净资产收益率 (%)	0.66%	-0.51%	29.82%	11.27%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.78%	-0.36%	29.86%	12.59%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	-23,948.77	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-76,574.00	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	812,904.94	
对外委托贷款取得的损益	200,675.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	240,074.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,549,963.06	本期发生数中“其他营业外收入和支出净额”主要系支付退租补偿款项等。
所得税影响额	2,083.72	
合计	-394,747.36	-

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）	48,296	
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
徐一洪	2,136,233	人民币普通股
曾颖	2,050,000	境内上市外资股
李伟	930,300	人民币普通股
徐国兴	785,869	人民币普通股
中融国际信托有限公司-融新 71 号资金信托合同	782,000	人民币普通股
周永洪	745,132	境内上市外资股
高新艳	663,600	人民币普通股
刘燎原	641,900	境内上市外资股
刘云德	600,000	人民币普通股

§ 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、交易性金融资产期末数为 0.00 元，比年初减少 100.00%，主要原因为：报告期出售所致；
2、应收票据期末数为 0.00 元，比年初减少 100.00%，主要原因为：报告期收回款项所致；
3、预付款项期末数为 395,473,073.04 元，比年初增加 701.19%，主要原因为：年初至报告期末公司预付扬州土地款及预缴相关税款增加所致；
4、递延所得税资产期末数为 112,713,537.60 元，比年初增加 35.46%，主要原因为：报告期公司待抵扣的土地增值税增加所致；
5、其他非流动资产期末数为 9,000,000.00 元，比年初增加 100.00%，主要原因为：报告期子公司对深圳市深新出租汽车有限公司提供委托贷款所致；
6、短期借款期末数为 557,695,212.00 元，比年初增加 5476.95%，主要原因为：报告期公司增加控股公司委托贷款等所致；
7、预收款项期末数为 32,901,735.73 元，比年初减少 96.26%，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；
8、应交税费期末数为 510,407,631.45 元，比年初增加 160.96%，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;

9、其他应付款期末数为 509,318,230.67 元,比年初增加 121.88%,主要原因为:报告期公司股改承诺资产置换置入土地所致;

10、长期借款期末数为 0.00 元,比年初减少 100.00%,主要原因为:报告期公司按规定转入一年内到期的非流动负债中核算所致;

11、递延所得税负债期末数为 3,334,869.99 元,比年初增加 412897.22%,主要原因为:报告期公司车位成本摊销产生应纳税暂时性差异而确认递延所得税负债所致;

12、未分配利润期末数为 455,438,994.51 元,比年初增加 205.74%,主要原因为:年初至报告期末公司实现净利润增加所致;

13、所有者权益合计期末数为 1,182,213,344.62 元,比年初增加 35.10%,主要原因为:年初至报告期末公司实现净利润增加所致;

14、公司年初至报告期末(1-9 月)实现营业收入为 1,291,820,059.77 元,比上年同期增加 54.58%,主要原因为:公司年初至报告期末结转房地产项目收入比上年同期增加所致;

15、公司年初至报告期末(1-9 月)营业税金及附加为 349,627,243.06 元,比上年同期增加 421.30%,主要原因为:公司年初至报告期末结转的房地产项目收入及毛利率均比上年同期提高,导致营业税及土地增值税增加所致;

16、公司年初至报告期末(1-9 月)销售费用为 16,044,617.43 元,比上年同期增加 65.82%,主要原因为:公司加大营销力度使得支付的广告费增加所致;

17、公司年初至报告期末(1-9 月)财务费用为 8,757,039.65 元,比上年同期增加 907.03%,主要原因为:报告期公司流动资金借款总额增加、部分项目贷款因项目竣工不能资本化以及利息收入减少所致;

18、公司年初至报告期末(1-9 月)的资产减值损失为-496,104.65 元,比上年同期减少 98.09%,主要原因为:公司上年同期转回深惠花园土地跌价准备所致;

19、公司年初至报告期末(1-9 月)的公允价值变动收益为-3,364.50 元,比上年同期减少 108.43%,主要原因为:公司年初至报告期末出售所持的股票所致;

20、公司年初至报告期末(1-9 月)的投资收益为 1,588,917.80 元,比上年同期减少 41.63%,主要原因为:公司上年同期取得华晶股权转让收益所致;

21、公司年初至报告期末(1-9 月)的营业外收支净额为-1,573,911.83 元,比上年同期减少 124.19%,主要原因为:公司上年同期发生无须支付的款项等所致;

22、公司年初至报告期末(1-9 月)的所得税费用为 96,306,507.84 元,比上年同期增加 221.36%,主要原因为:子公司深圳市皇城地产有限公司年初至报告期末实现利润大幅增加所致;

23、公司年初至报告期末(1-9 月)实现营业利润、利润总额、净利润分别为 404,357,749.78 元、402,783,837.95 元、306,477,330.11 元,分别比上年同期增加 154.77%、143.78%、126.59%,主要原因为:公司年初至报告期末实现的房地产业务收入比上年同期增加所致;

24、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-425,296,622.79 元,净流出比上年同期增加 549.27%,主要原因为:年初至报告期末公司收取的售楼款减少所致;

25、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为 360,871,853.31 元,比上年同期增加 306.23%,主要原因为:年初至报告期末公司取得控股公司委托借款以及归还银行借款减少所致;

26、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为-77,578,510.84 元,净流出比上年同期减少 69.17%,主要原因为:年初至报告期末公司收到的售楼款减少、筹资活动产生的现金流量增加所致。

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

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、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、仲裁事项新的进展情况。本公司于 2011 年 8 月 15 日收到广东省高级人民法院送达的行政判决书。广东省高级人民法院经审理，认为本公司对深圳市中级人民法院作出的（2008）深中法行终字第 223 号行政判决的申诉理由不成立，予以驳回，维持广东省深圳市中级人民法院（2008）深中法行终字第 223 号行政判决。详见本公司 2011 年 8 月 18 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《关于“美丝公司”诉讼案件进展情况的公告》。
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国贸物业管理有限公司所持有之股份共 2,514,781 股，已经限售期满解除限售，详见本公司于 2011 年 7 月 12 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》；同时公司遴选了专业中介机构立信会计师事务所进行公司内控缺陷诊断工作。现已完成对集团公司的内控缺陷清单编制，正进一步提出整改方案。
5、为本公司提供年度审计服务的武汉众环会计师事务所有限责任公司名称变更为：众环会计师事务所有限公司；办公地址变更为：武汉市武昌区东湖路 169 号众环大厦。详见本公司于 2011 年 5 月 5 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《关于会计师事务所变更名称及办公地址的公告》。
6、本公司股权分置改革项目的保荐代表人姚小平先生因工作变动离开本公司股改保荐机构——安信证券股份有限公司，安信证券股份有限公司安排由琚泽运先生接替，负责本公司股权分置改革持续督导工作，详见本公司于 2011 年 7 月 20 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《股权分置改革保荐代表人变更公告》。

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	深圳市投资控股有限公司	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。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；②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 1 年内，深投控承诺将启动对深物业的资产	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二〇一〇年第一次临时股东大会通过，2010 年 11 月 17 日，深投控将承诺履行和实际履行重组金额差额部分的 20%即人民币 38,687,344.20 元补偿款转入本公司银行账户，2011 年 7 月 7 日，置入资产之月亮湾 T102-0237 地块过户手续完成，登记在本公司名下，2009 年 11 月，深投控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；③2010 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

		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;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	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,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,深投控再次向本公司提供委托贷款 49,000 万元;④本承诺是否需要履行需视 2011 年净利润情况而定。
--	--	--	--

		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）	深圳市投资控股有限公司	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	同向大幅上升						
	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）	26,250.00	-	35,000.00	17,500.00	增长	50.00%	100.00%
基本每股收益（元/股）	0.4405	-	0.5873	0.2936	增长	50.00%	100.00%
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，其结转的收入比上年同期的“深物业?新华城”项目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 1-12 月实际盈利情况以公司 2011 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

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
----	------	------	------	-----------	-----------	-------	---------------	-------

期末持有的其他证券投资	0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益	-	-	-	-	240,074.81
合计	0.00	-	0.00	100%	240,074.81

证券投资情况说明

该项投资系流通股股票*ST 盛润 A（股票代码：000030）30,000 股，是多年前购入，并于报告期出售。

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	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 07 月 19 日	董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司二季度是否会亏损
2011 年 08 月 03 日	董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司业绩好，股价为何仍然大跌
2011 年 09 月 23 日	董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司为何股价最近持续大跌

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

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一一年十月二十四日