

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2010 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 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、财务总监龚四新先生、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

	2010年9月30日	2009年12月31日	增减幅度(%)	
总资产(元)	2,895,753,931.05	2,834,417,954.60	2.16%	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	797,246,704.06	661,442,553.12	20.53%	
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)	1.3377	1.1098	20.54%	
	2010年7-9月	比上年同期增减(%)	2010年1-9月	比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	138,287,948.76	-37.72%	835,716,532.43	10.14%
归属于上市公司股东的净利润(元)	8,502,563.44	-84.25%	135,254,986.97	-15.61%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	-65,504,159.02	-111.54%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-	-	-0.1099	-111.54%
基本每股收益(元/股)	0.0143	-84.22%	0.2269	-15.62%

稀释每股收益（元/股）	0.0143	-84.22%	0.2269	-15.62%
加权平均净资产收益率（%）	1.17%	-7.13%	18.54%	-6.09%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.15%	-7.16%	17.27%	-7.34%
非经常性损益项目			年初至报告期末金额	附注
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分			3,639,394.41	注 1
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			-302,693.00	注 2
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			279,047.46	注 3
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			39,900.00	注 4
除上述各项之外的其他营业外收支净额			5,959,880.02	注 5
扣除非经常性损益的所得税影响数			-282,639.01	
合计			9,332,889.88	

注1：本期发生数中“非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分”系处置长期股权投资及投资性房地产损益。

注2：本期发生数中“企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等”系根据原制定的职工辞退计划需要支付的辞退福利金额，该事项系依据深圳市有关国有企业改革文件实施，符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》关于非经常性损益的定义：“由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益”。

注3：本期发生数中“与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益”系原证券局稽查事项计提预计负债转回部分。

注4：本期发生数中“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”系交易性金融资产公允价值变动损益。

注5：本期发生数中“其他营业外收入和支出净额”主要系违约房租保证金及无须支付的款项等。

2.2 股东数量及前十名无限售条件股东持股情况

单位：股

股东总数	截至报告期末，本公司股东总户数为 48202 户，其中：A 股 38402 户，B 股 9800 户。	
前 10 名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称	期末持有无限售条件流通股的数量	股份种类
曾颖	4,530,000	境内上市外资股
太原市唐都大酒店有限公司	1,664,573	人民币普通股
深圳市金牛红贸易有限公司	1,550,000	人民币普通股
汪林	1,324,436	人民币普通股
刘江	1,262,255	人民币普通股
徐一洪	1,022,371	人民币普通股
柏家荣	1,010,300	人民币普通股
刘云德	836,300	人民币普通股
周芳兰	774,500	人民币普通股
刘勇	627,800	人民币普通股
上述无限售条件流通股股东关联关系或一致行动的说明	未知上述无限售条件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

<p>1、货币资金期末数为 578,400,142.19 元，比年初减少 30.32%，主要原因为：年初至报告期末公司支付新增土地购买款所致；</p> <p>2、预付款项期末数为 287,481,116.15 元，比年初增加 513.45%，主要原因为：年初至报告期末公司预付东莞土地款所致；</p> <p>3、短期借款期末数为 50,000,000.00 元，比年初减少 75.00%，主要原因为：年初至报告期末公司归还借款所致；</p> <p>4、应付账款期末数为 151,311,687.11 元，比年初增加 34.53%，主要原因为：新华城项目竣工将应付工程款挂账所致；</p> <p>5、应付职工薪酬期末数为 23,726,595.93 元，比年初减少 54.36%，主要原因为：年初至报告期末公司将应付的职工薪酬支付给职工所致；</p> <p>6、一年内到期的非流动负债期末数为 0.00 元，比年初减少 100.00%，主要原因为：年初至报告期末公司归还借款所致所致；</p>

7、长期借款期末数为 464,340,000.00 元，比年初增加 76.23%，主要原因为：年初至报告期末公司增加项目贷款所致；

8、未分配利润期末数为 109,218,116.58 元，比年初增加 519.47%，主要原因为：年初至报告期末公司实现净利润增加所致；

9、公司年初至报告期末（1-9 月）营业成本为 576,782,431.01 元，比上年同期增加 62.45%，主要原因为：公司年初至报告期末结转房地产项目的面积比上年同期增加所致；

10、公司年初至报告期末（1-9 月）营业税金及附加为 67,068,515.89 元，比上年同期减少 50.92%，主要原因为：公司年初至报告期末结转的房地产项目毛利率比上年同期低，导致计提的土地增值税减少所致；

11、公司年初至报告期末（1-9 月）销售费用为 9,675,675.91 元，比上年同期减少 30.47%，主要原因为：公司按规定将子公司国贸餐饮公司发生的部分费用转入营业成本中核算所致；

12、公司年初至报告期末（1-9 月）财务费用为 -1,085,097.82 元，比上年同期减少 108.57%，主要原因为：公司年初至报告期末的流动资金贷款减少、执行的贷款利率降低以及利息收入增加所致；

13、公司年初至报告期末（1-9 月）的资产减值损失为 -26,007,128.89 元，比上年同期减少 587.20%，主要原因为：公司年初至报告期末转回深惠花园土地跌价准备所致；

14、公司年初至报告期末（1-9 月）的公允价值变动收益为 39,900.00 元，比上年同期减少 97.81%，主要原因为：公司年初至报告期末所持的股票数量比上年同期减少所致；

15、公司年初至报告期末（1-9 月）对联营企业和合营企业的投资收益为 1,182,014.80 元，比上年同期减少 47.28%，主要原因为：公司合营企业深圳国贸天安物业有限公司实现利润比上年同期减少所致；

16、公司年初至报告期末（1-9 月）的营业外收支净额为 6,507,722.99 元，比上年同期增加 217.12%，主要原因为：公司年初至报告期末的违约房租保证金及无须支付的款项增加所致；

17、公司年初至报告期末（1-9 月）的其他综合收益为 549,163.97 元，比上年同期增加 768.02%，主要原因为：公司年初至报告期末的外币报表折算差额比上年同期增加所致；

18、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为 -65,504,159.02 元，比上年同期减少 111.54%，主要原因为：年初至报告期末公司售楼款减少、支付的土地购买款及税款增加所致；

19、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为 -11,074,336.63 元，净流出比上年同期增加 1956.32%，主要原因为：年初至报告期末公司子公司更新的士车辆支付的现金比上年同期增加所致；

20、公司年初至报告期末现金及现金等价物净增加额为 -251,655,446.06 元，比上年同期减少 167.07%，主要原因为：年初至报告期末公司售楼款减少、支付的土地购买款及税款增加所致；

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

1、报告期内，未有新的重大诉讼、仲裁事项；

2、报告期内，以前披露的重大诉讼、仲裁事项进展情况

①本公司自 2000 年至 2009 年度报告、2010 年半年度报告中持续披露的“海艺公司”案。

2010 年 7 月 15 日，最高人民法院再向本公司送达了 32 份《民事裁定书》，裁定广东省高级人民法院再审本案，并裁定中止原判决的执行。详见本公司 2010 年 7 月 19 日披露的《关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告》；

2010 年 8 月 4 日，深圳市中级人民法院向本公司送达（2009）深中法恢执字第 364—377、379—390、392—397 号《民事裁定书》，裁定“终结本案执行程序”，详见本公司 2010 年 8 月 6 日披露的《关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告》；

2010 年 10 月，本公司与海艺实业（深圳）有限公司等八家公司达成《和解协议》，协议约定由本公司向海艺等 8 家公司支付人民币 5800 万元，各方履行完和解协议约定之义务后，各方就本案 34 个案件的纠纷全部终结，各方均不再就 34 个案件向对方主张任何权利。详见本公司 2010 年 10 月 14 日披露的《关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告》。

②以前披露的其他诉讼案件，报告期内未有新的进展，详见本公司 2010 年 7 月 31 日刊登在巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）上的 2010 年半年度报告“第六节 重要事项”。

3、本公司于 2010 年 2 月 10 日取得徐州市铜山县 2010-001 号地块的国有建设用地使用权，本公司已于 2010 年 2 月 11 日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上（<http://cninfo.com.cn>）；

本公司随后与铜山县国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，合同金额为人民币 19,230 万元，占地面积 96869 平方米，土地用途为住宅，土地使用年限为 70 年。详见本公司 2010 年 4 月 26 日披露的《2010 年第一季度报告》3.5.6 “重大合同情况”；

为便于徐州土地的开发，树立和推广“深物业地产”品牌，本公司设立深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司，负责公司在徐州地区房地产项目的开发运营，详见本公司 2010 年 4 月 12 日披露的《关于投资设立徐州全资子公司的公告》。

4、2010 年 5 月 10 日，中国证券监督管理委员会向本公司送达《行政处罚决定书》（处罚字[2010]12 号），对本公司处罚如下：①原《行政处罚事先告知书》拟作出的 250,849.80 元罚款，经复核决定不再处以罚款；②没收本公司利用个人账户买卖证券的违法所得人民币 250,849.80 元，利用其他法人帐户违规买卖 B 股的违法所得港币 8,544,744.97 元。对此，本公司已于 2010 年 5 月 12 日以临时公告进行了披露，

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>);

2010年5月18日,我公司向中国证券监督管理委员会缴纳了人民币250,849.80元,及买卖B股所得港币8,544,744.97元(按签收《行政处罚决定书》之日即2010年5月10日港币对换人民币中间价折合人民币7500577.13元)。详见本公司2010年7月31日披露的《2010年半年度报告》第六节“重要事项”;

5、2010年7月15日,本公司通过现场竞价,取得东莞市大朗镇2010G048号土地的国有土地使用权,本公司已于2010年7月19日对此进行了披露,公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上(<http://cninfo.com.cn>);

为便于东莞土地的开发,本公司设立东莞市国贸长盛房地产开发有限公司,负责东莞市大朗项目的开发运作,详见本公司2010年4月12日披露的《关于投资设立东莞全资子公司的公告》;

6、本公司副总经理刘胤华先生因工作调动,向公司董事会申请辞去公司副总经理职务,详见本公司2010年7月21日刊登的《董事会决议公告》;

7、2009年度,公司房地产业务收入占营业总收入的69.54%,按照深圳证券交易所关于上市公司变更公司行业分类的有关规定,经本公司申请并经深圳证券交易所批准,公司自2010年8月16日起启用新行业分类,由原来的“M综合类”变更为“J01房地产开发与经营业”。详见本公司2010年8月14日披露的《关于变更公司行业类别的公告》;

8、因工作变动原因,王鹏先生向本公司董事会申请辞去公司董事职务,详见本公司2010年9月11日刊登的《关于董事辞职的公告》;

9、因公司经营管理需要,依据《公司法》和《公司章程》相关规定,经本公司第六届董事会第二十七次会议审议通过,公司董事会聘请龚四新先生为公司财务总监,详见本公司2010年9月18日刊登的《董事会决议公告》。

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

深圳市建设投资控股公司（下称：建设控股）、深圳市投资管理公司（下称：深投公司）是本公司名义上的股东（股份登记在其名下），后建设控股、深投公司与深圳市商贸投资控股公司依法合并为深圳市投资控股有限公司（下称：深投控），但出于各方面的原因，建设控股、深投公司所持有的深物业股份尚未过户登记到深投控名下，深投控为本公司实际控制人。

1、深投控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。

履行情况：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。

2、股权分置改革承诺

（1）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：

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。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

履行情况：截至本公告日，建设控股和深投公司未出售本公司股份。

（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。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

履行情况：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证。

履行情况：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7月21日披露了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的提示性公告》，我公司拟以本公司及全资子公司——深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产与深投控拥有的月亮湾T102-0237地块和深圳市深新出租汽车有限公司100%股权进行置换，置出资产与置入资产的差额部分，以现金方式补齐，最终交易价格将根据具有证券

业务资格的会计师事务所、资产评估机构对标的资产进行审计、评估并经深圳市国有资产监督管理部门备案后的评估结果确定。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》，根据审计报告和评估报告，本公司拟置出资产评估值为人民币306,563,279.00元，拟置入资产评估值为人民币304,090,432.77元，置换资产的差额部分人民币2,472,846.23元由深投控以现金补足（深投控同时表示将严格遵守股改承诺，就本次履行和承诺履行的差额部分的20%向本公司补偿现金）。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，详见本公司2010年10月14日刊登的《二〇一〇年第一次临时股东大会决议公告》；

深投控已于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。

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持金额。

履行情况：截至本公告日，深投控通过银行共向本公司委托贷款人民币5000万元，均发生在非流通股份获得上市流通权之日以前。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的基础上，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，本公司已于2010年3月19日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上（<http://cninfo.com.cn>）。

本公司董事会将相机决定在合适的时间向深投控申请委托贷款。

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。

履行情况：本承诺是否需要履行需视2010年净利润情况而定。

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	同比大幅上升		
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)	15,000~17,000	9,693	54.75%~75.38%

基本每股收益(元/股)	0.2517~0.2852	0.1626	54.80%~75.40%
业绩预告的说明	<p>经公司初步测算，预计2010年度实现净利润15,000~17,000万元，比上年同期增长54.75%~75.38%，业绩增长的主要原因是：1、公司抓住市场机遇，加大市场营销及资金回笼力度，使得今年结转的房地产业务收入同比增加；2、公司落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易事项获得股东大会审议通过，使得置出资产原计提的跌价准备转回；3、海艺公司诉讼案件经公司等多方努力，在有关法院的主持和协调下，协商一致达成了和解协议，使得实际执行款比原账面预提数减少。</p> <p>具体财务数据将在公司2010年年度报告中详细披露。</p>		

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
2	深圳A股	000030	ST盛润	268,735.50	30,000	272,100.00	100.00	39,900.00
期末持有的其他证券投资								
报告期已出售证券投资损益				---	---	---	---	0.00
合计				268,735.50	---	272,100.00	100.00	39,900.00

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 公司是否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

3.5.5 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

1、为履行股权分置改革承诺，本公司与控股股东——深圳市投资控股有限公司签订了《资产置换协议书》，我公司拟以本公司及全资子公司——深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产与深投控拥有的月亮湾 T102-0237 地块和深圳市深新出租汽车有限公司 100% 股权进行置换，置出资产与置入资产的差额部分，以现金方式补齐。内容详见本公司 2010 年 9 月 17 日披露的《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的公告》；

2、2010 年 10 月，本公司与海艺实业（深圳）有限公司等八家公司达成《和解协议》，协议约定由本公司向海艺等 8 家公司支付人民币 5800 万元，各方履行完和解协议约定之义务后，各方就“海艺公司诉讼案” 34 宗系列案件的纠纷全部终结，各方均不再就 34 个案件向对方主张任何权利。详见本公司 2010 年 10 月 14 日披露的《关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告》。

3.5.7 公司接待调研及采访等相关情况

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
2010 年 1 月 5 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问深港一号的销售情况；
2010 年 1 月 27 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问大股东何时启动股改承诺资产重组；
2010 年 2 月 2 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问公司年报披露时间；
2010 年 3 月 10 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，询问股改承诺资产重组进展情况；
2010 年 3 月 25 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，询问“新华城”项目 2010 年能否结转；
2010 年 4 月 7 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，了解公司澄清公告中有关报导的情况；
2010 年 4 月 12 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，了解公司“海

				艺”诉讼案件的进展情况；
2010年4月19日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股价为何走低，询问股改承诺资产重组进展情况；
2010年4月28日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问股改承诺中资产重组承诺一年启动从何时起算？
2010年5月5日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问股改承诺中资产重组事项有无进展；
2010年5月20日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司半年度报告业绩如何？
2010年5月27日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	股改承诺资产置换的时间已经很紧迫，目前有没有方案出台？
2010年6月9日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司受证监会处罚情况，对公司业绩会不会造成影响；
2010年6月28日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司土地储备情况；
2010年7月8日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股改承诺资产置换事项进展情况；
2010年7月12日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股票何时复牌？
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问资产置换中深新出租车公司和公司的业务有无关联
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问月亮湾土地房地产证何时能办理完成；
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司何时召开股东大会审议资产置换方案？
2010年8月17日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	《21世纪经济报道》认为公司置出资产低估而置入资产高估，是否存在大股东侵占上市公司利益的情况
2010年9月3日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司中报利润主要来源于主营业务还是投资收益？
2010年9月21日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	本次资产置换的公告和7月21日的提示性公告方案没有不同，为何还要再开董事会？
2010年10月8日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	何时召开股东大会表决资产置换方案？
2010年10月11日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司三季度报告业绩比中期业绩是否会大幅增长？
2010年10月13日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问通过交易系统进行网络投票的程序
2010年10月13日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	B股股东是否有权利对资产置换方案投票
2010年10月14日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司海艺诉讼案达成和解和公司资产置换方案是否存在关联关系
2010年10月20日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司海艺诉讼案是否彻底结案？

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利，对投资者未有实行差别对待、提前透露非公开信息的情形。

§ 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

2010年9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	578,400,142.19	2,770,317.50	830,055,588.25	2,539,358.76
交易性金融资产	272,100.00	272,100.00	232,200.00	232,200.00
应收票据				
应收账款	73,367,472.85	59,186,954.03	66,938,998.94	61,464,246.43
预付款项	287,481,116.15	220,871,793.00	46,862,874.11	500,000.00
应收股利		192,180,496.74		325,739,041.74
其他应收款	49,293,151.47	307,183,492.94	54,030,054.90	89,557,866.50
买入返售金融资产				
存货	1,310,674,712.84	54,214,125.47	1,255,676,772.24	66,446,135.31
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,299,488,695.50	836,679,279.68	2,253,796,488.44	546,478,848.74
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				
长期应收款				
长期股权投资	80,879,424.78	250,059,424.78	79,697,503.62	178,877,503.62
投资性房地产	280,276,444.96	206,383,187.42	257,105,965.94	173,874,690.52
固定资产	82,656,962.62	38,422,585.80	76,985,792.12	39,860,661.03
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	108,197,258.22		112,893,677.12	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,205,446.88	2,205,446.88	2,243,026.34	2,243,026.34

递延所得税资产	42,049,698.09		51,695,501.02	
其他非流动资产				
非流动资产合计	596,265,235.55	497,070,644.88	580,621,466.16	394,855,881.51
资产总计	2,895,753,931.05	1,333,749,924.56	2,834,417,954.60	941,334,730.25
流动负债：				
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	200,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	151,311,687.11	33,840,924.60	112,470,139.39	37,032,127.61
预收款项	817,792,165.86	122,312.00	745,527,226.22	1,026,694.63
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	23,726,595.93	1,974,609.37	51,982,204.97	9,345,999.43
应交税费	173,387,676.59	1,258,228.48	205,331,877.94	2,912,148.33
应付股利				
应付利息				
其他应付款	233,786,448.84	514,188,631.42	208,240,882.65	125,331,899.26
一年内到期的非流动负债			200,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,450,004,574.33	601,384,705.87	1,723,552,331.17	225,648,869.26
非流动负债：				
长期借款	464,340,000.00		263,480,000.00	
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	69,284,708.83	69,284,708.83
递延所得税负债				
其他非流动负债	122,046,331.16	12,315,309.38	115,796,274.42	12,315,309.38
非流动负债合计	647,640,565.60	73,569,543.82	448,560,983.25	81,600,018.21
负债合计	2,097,645,139.93	674,954,249.69	2,172,113,314.42	307,248,887.47
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	595,979,092.00	595,979,092.00	595,979,092.00	595,979,092.00
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	69,712,050.51	69,712,050.51	69,712,050.51	69,712,050.51
一般风险准备				
未分配利润	109,218,116.58	-7,122,351.43	-26,036,870.39	-31,832,183.52
外币报表折算差额	-2,995,486.55		-3,544,650.52	
归属于母公司所有者权益合计	797,246,704.06	658,795,674.87	661,442,553.12	634,085,842.78
少数股东权益	862,087.06		862,087.06	
所有者权益合计	798,108,791.12	658,795,674.87	662,304,640.18	634,085,842.78

负债和所有者权益总计	2,895,753,931.05	1,333,749,924.56	2,834,417,954.60	941,334,730.25
------------	------------------	------------------	------------------	----------------

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

2010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	138,287,948.76	9,071,980.88	222,046,484.96	6,415,277.36
其中：营业收入	138,287,948.76	9,071,980.88	222,046,484.96	6,415,277.36
二、营业总成本	126,684,835.44	11,902,691.55	159,624,740.32	20,572,232.28
其中：营业成本	92,687,520.16	4,108,198.02	103,598,632.69	3,038,058.60
营业税金及附加	11,081,224.02	295,741.06	39,464,878.39	334,427.45
销售费用	3,924,851.92		4,257,141.47	
管理费用	19,964,071.98	7,902,803.20	13,525,908.87	6,399,205.80
财务费用	-972,832.64	-404,050.73	3,263,353.78	604,066.69
资产减值损失			-4,485,174.88	10,196,473.74
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			-359,337.99	38,400.00
投资收益(损失以“-” 号填列)	559,533.40	559,533.40	378,963.49	522,375,831.60
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	559,533.40	559,533.40	375,831.60	375,831.60
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	12,162,646.72	-2,271,177.27	62,441,370.14	508,257,276.68
加：营业外收入	161,847.62	-96,915.64	330,917.73	46,112.38
减：营业外支出	11,728.47		24,696.48	1,500.00
其中：非流动资产处置 损失			-75,917.52	-33,459.88
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	12,312,765.87	-2,368,092.91	62,747,591.39	508,301,889.06
减：所得税费用	3,810,202.43		8,763,241.11	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	8,502,563.44	-2,368,092.91	53,984,350.28	508,301,889.06
归属于母公司所有者 的净利润	8,502,563.44	-2,368,092.91	53,984,469.28	508,301,889.06
少数股东损益			-119.00	
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.0143	-0.0040	0.0906	0.8529
(二) 稀释每股收益	0.0143	-0.0040	0.0906	0.8529
七、其他综合收益	793,918.33		-118,543.99	

八、综合收益总额	9,296,481.77	-2,368,092.91	53,865,806.29	508,301,889.06
其中:归属于母公司所有者的综合收益总额	9,296,481.77	-2,368,092.91	53,865,925.29	508,301,889.06
归属于少数股东的综合收益总额			-119	

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

2010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	835,716,532.43	26,821,184.05	758,785,069.84	20,096,196.29
其中: 营业收入	835,716,532.43	26,821,184.05	758,785,069.84	20,096,196.29
二、营业总成本	679,762,744.29	7,643,986.73	565,921,369.82	49,134,504.25
其中: 营业成本	576,782,431.01	10,832,217.15	355,041,716.72	8,113,376.34
营业税金及附加	67,068,515.89	1,339,787.98	136,650,044.93	1,047,555.03
销售费用	9,675,675.91		13,915,047.48	
管理费用	53,328,348.19	21,712,042.99	51,440,568.19	22,258,370.55
财务费用	-1,085,097.82	1,180,432.67	12,658,522.18	3,228,971.99
资产减值损失	-26,007,128.89	-27,420,494.06	-3,784,529.68	14,486,230.34
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	39,900.00	39,900.00	1,823,215.31	127,500.00
投资收益(损失以“-” 号填列)	2,721,921.16	2,721,921.16	2,466,183.21	524,242,065.68
其中: 对联营企业和合 营企业的投资收益	1,182,014.80	1,182,014.80	2,242,065.68	2,242,065.68
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	158,715,609.30	21,939,018.48	197,153,098.54	495,331,257.72
加: 营业外收入	6,746,321.52	2,495,502.29	2,334,498.25	432,305.91
减: 营业外支出	238,598.53	-275,311.32	282,396.86	105,579.53
其中: 非流动资产处置 损失	47,253.80	1,173.62	58,162.01	20,619.65
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	165,223,332.29	24,709,832.09	199,205,199.93	495,657,984.10
减: 所得税费用	29,968,345.32		38,923,621.82	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	135,254,986.97	24,709,832.09	160,281,578.11	495,657,984.10
归属于母公司所有者 的净利润	135,254,986.97	24,709,832.09	160,281,697.11	495,657,984.10
少数股东损益			-119.00	
六、每股收益:				

(一) 基本每股收益	0.2269	0.0415	0.2689	0.8317
(二) 稀释每股收益	0.2269	0.0415	0.2689	0.8317
七、其他综合收益	549,163.97		-82,207.12	
八、综合收益总额	135,804,150.94	24,709,832.09	160,199,370.99	495,657,984.10
其中:归属于母公司所有者的综合收益总额	135,804,150.94	24,709,832.09	160,199,489.99	495,657,984.10
归属于少数股东的综合收益总额			-119.00	

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

2010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	984,120,100.57	723,601.97	1,152,493,954.60	9,433,475.49
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	32,488,543.33	11,677,780.58	30,596,062.36	123,541,662.46
经营活动现金流入小计	1,016,608,643.90	12,401,382.55	1,183,090,016.96	132,975,137.95
购买商品、接受劳务支付的现金	736,526,756.08	113,634.53	321,051,235.62	1,086,052.30
支付给职工以及为职工支付的现金	132,503,460.60	214,006.50	140,065,715.71	6,718,933.04
支付的各项税费	161,287,133.40	103,261.35	120,821,212.52	3,243,068.96
支付其他与经营活动有关的现金	51,795,452.84	11,588,142.93	33,503,147.69	8,532,134.72
经营活动现金流出小计	1,082,112,802.92	12,019,045.31	615,441,311.54	19,580,189.02
经营活动产生的现金流量净额	-65,504,159.02	382,337.24	567,648,705.42	113,394,948.93
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	1,550,000.00		1,054,529.64	
取得投资收益收到的现金		20,000,000.00	23,108.60	
处置固定资产、无形资产	5,553,429.84		892,136.54	890,741.54

产和其他长期资产收回的 现金净额				
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	7,103,429.84	20,000,000.00	1,969,774.78	890,741.54
购建固定资产、无形资 产和其他长期资产支付的 现金	18,177,766.47	151,254.58	2,451,156.10	1,082,133.46
投资支付的现金		20,000,000.00	57,169.68	
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	18,177,766.47	20,151,254.58	2,508,325.78	1,082,133.46
投资活动产生的 现金流量净额	-11,074,336.63	-151,254.58	-538,551.00	-191,391.92
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	212,000,000.00		319,000,000.00	119,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动 有关的现金				
筹资活动现金流入 小计	212,000,000.00		319,000,000.00	119,000,000.00
偿还债务支付的现金	361,140,000.00		472,369,343.34	235,000,000.00
分配股利、利润或偿付 利息支付的现金	21,712,828.47		36,211,928.38	2,459,239.50
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	4,132,926.00		2,326,312.50	
筹资活动现金流出 小计	386,985,754.47		510,907,584.22	237,459,239.50
筹资活动产生的 现金流量净额	-174,985,754.47		-191,907,584.22	-118,459,239.50

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-91,195.94	-123.92	-681.37	-19.06
五、现金及现金等价物净增加额	-251,655,446.06	230,958.74	375,201,888.83	-5,255,701.55
加：期初现金及现金等价物余额	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88
六、期末现金及现金等价物余额	578,400,142.19	2,770,317.50	646,910,616.69	2,546,911.33

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

二〇一〇年十月二十五日