

证券代码：000011

证券简称：深物业 A

公告编号：2012-3

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经众环海华会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 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：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	深物业 A、深物业 B
股票代码	000011、200011
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	范维平	钱忠、黄逢春
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043
电子信箱	000011touzizhe@163.com	000011touzizhe@163.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	1,408,565,307.32	993,175,350.38	41.82%	845,366,939.69
营业利润（元）	340,988,497.94	194,879,101.67	74.97%	130,921,541.68
利润总额（元）	339,503,404.62	207,159,741.70	63.88%	127,297,762.81
归属于上市公司股东的净利润（元）	257,461,077.54	174,998,534.79	47.12%	96,933,951.02

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	257,538,768.66	160,273,095.99	60.69%	109,832,961.93
经营活动产生的现金流量净额（元）	-361,467,587.70	-101,778,470.64	255.15%	759,650,626.69
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	3,499,608,314.21	2,913,281,353.84	20.13%	2,834,417,954.60
负债总额（元）	2,368,502,353.23	2,038,233,644.90	16.20%	2,172,113,314.42
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,130,243,873.92	874,185,621.88	29.29%	661,442,553.12
总股本（股）	595,979,092.00	595,979,092.00	0.00%	595,979,092.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.4320	0.2936	47.14%	0.1626
稀释每股收益（元/股）	0.4320	0.2936	47.14%	0.1626
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.4321	0.2689	60.69%	0.1843
加权平均净资产收益率（%）	25.67%	23.27%	2.40%	15.67%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	25.68%	21.31%	4.37%	17.76%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.6065	-0.1708	255.09%	1.2746
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.8964	1.4668	29.29%	1.1098
资产负债率（%）	67.68%	69.96%	-2.28%	76.63%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-26,955.97		3,666,926.49	58,710.32
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00		-87,077.70	-12,700,956.90
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00		3,533,281.90	-8,031,974.39
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		39,900.00	2,473,993.55
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	842,092.26	见财务报表附注	1,478,071.21	0.00

		(五) 4、5		
对外委托贷款取得的损益	351,962.50		0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,458,137.35	主要是本期赔偿和平酒店补偿金	6,620,338.00	4,346,485.20
所得税影响额	-26,727.37		-526,001.10	954,731.31
合计	-77,691.12	-	14,725,438.80	-12,899,010.91

§ 4 股东持股情况和控制框图

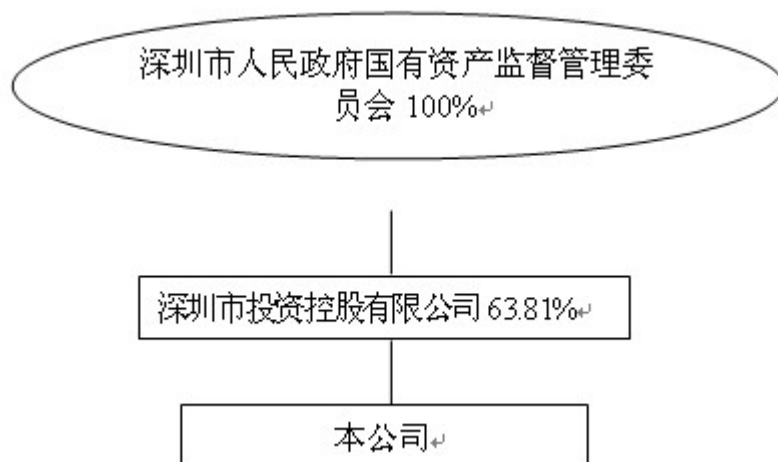
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	47,653	本年度报告公布日前一个月末股东总数		48,059	
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.31%	323,704,856	323,704,856	0
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573	0
兴业国际信托有限公司-新股申购建行财富第一期（3 期）	境内非国有法人	0.92%	5,461,000	0	0
深圳市国贸物业管理有限公司	国有法人	0.42%	2,514,781	0	0
关平	境外自然人	0.35%	2,058,212	0	0
曾颖	境外自然人	0.29%	1,750,000	0	0
深圳经济特区免税商品企业公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	1,730,300	0
李萍	境内自然人	0.15%	881,216	0	0
徐国兴	境内自然人	0.13%	785,869	0	0
周永红	境内自然人	0.11%	682,832	0	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	
兴业国际信托有限公司-新股申购建行财富第一期（3 期）		5,461,000		人民币普通股	
深圳市国贸物业管理有限公司		2,514,781		人民币普通股	
关平		2,058,212		人民币普通股	
曾颖		1,750,000		境内上市外资股	
李萍		881,216		人民币普通股	
徐国兴		785,869		人民币普通股	
周永红		682,832		境内上市外资股	
孙丽华		660,100		人民币普通股	
刘燎原		641,900		境内上市外资股	
龙科仪		638,500		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 1 0 名股东中，第一、第二股东归属本公司实际控股股东—深圳市投资控股有限公司管理，第四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。				

未知前十名无限售条件股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、报告期内公司经营情况回顾

(一) 市场环境分析

政策调控、市场波动继续成为 2011 年房地产行业的主题，成交骤减、均价下行则成为本年新的关键词。政府调控政策贯穿全年，进一步扩大限购城市数量、细化限购条件，主要基调由“抑制房价过快增长”转变为“促进房价合理回归”，主要城市商品房成交近年来首次出现量价齐跌趋势，全国商品房销售均价同比增速继续放缓，土地市场冷清且多以底价成交，房地产开发投资增速高位回落，房地产企业面临严峻的销售、融资和再投资困难局面。

主要城市房价一定程度的回调，表明调控效果正在显现。公司一贯认为，房价过高、过快增长，超出一般居民承受能力，不仅带来社会问题，而且也影响行业的长远健康发展，调控虽加剧行业周期性调整和波动风险，对企业经营带来巨大挑战，但客观来看也有助于行业规范化经营和由外延式转变为内涵式发展。基于经营业绩的持续提升和市场应对经验的积累，公司对自身及行业未来发展仍充满信心：当前行业短期走低的主要原因是政策限制了部分购买力、企业融资渠道等，长期来看，城市化进程、居民收入增长、居民生活品质提升及城市可开发利用土地日益稀缺等支撑行业发展的因素仍未根本改变，坚持稳健经营、提高产品品质的企业将继续获得更大发展机遇。

(二) 总体经营情况

本报告期公司实现营业收入 1,408,565,307.32 元，同比增长 41.82%；实现营业利润 340,988,497.94 元，同比增长 74.97%；实现利润总额 339,503,404.62 元，同比增长 63.88%；实现净利润 257,461,077.54 元，同比增长 47.12%；归属于母公司所有者的净利润 257,461,077.54 元，同比增长 47.12%。

营业收入大幅增加的主要原因是房地产业结转收入大幅增加，以及物业管理面积、物业租赁面积增加所致；营业利润、利润总额和净利润大幅增加的主要原因是由于房地产业有新的项目达到结转收入条件使收入大幅增加所致。

(三) 主营业务经营情况

1、主营业务的范围及经营情况：

本公司以房地产开发为主业，出租车运营、物业管理与房屋租赁等为辅业。全年主营业务收入 1,377,581,701.71 元，比去年同期增加 411,435,711.83 元，增长 42.59%；主营业务利润 478,265,576.86 元。主营业务收入、利润的主要构成如下：

(1) 按行业划分：

房地产业务收入 1,039,983,994.06 元，主营业务利润 434,347,389.86 元；

物业管理与房屋租赁业务收入 246,969,986.05 元，主营业务利润 5,670,705.84 元；

出租车客运业务 54,490,052.27 元，主营业务利润 25,649,950.32 元；

餐饮业务收入 22,254,535.68 元，主营业务利润 3,040,275.41 元；

其它业务收入 13,883,133.65 元，主营业务利润 9,557,255.43 元。

(2) 按地区划分：

深圳地区收入 1,273,033,823.42 元；

其他地区收入 104,547,878.29 元。

从行业分布和地区分布可以看到，营业收入绝大部分都是深圳地区的收入，收入中房地产业收入比重较大。

2、主营业务构成

主营业务收入、成本、毛利率的情况表：

单位：千元

行业_营业收入_营业成本_毛利率

_金额_比上年增减(%)_金额_比上年增减(%)_利润率(%)_比上年增减(%)

房地产开发_1,039,984_50.66_283518_-36.51_72.74_37.43

物业管理及租赁_246,970_29.50_223709_29.07_9.42_0.30

出租车客运_54,490_7.37_27011_0.49_50.43_3.39

饮食服务_22,255_10.46_17990_-1.18_19.16_9.52

其他_13,883_-2.50_3562_-8.49_74.34_1.68

注：其他系工程监理、汽车维修、电梯维护保养等。

报告期内盈利能力较上一期增强的说明：主营业务收入比上年增加的主要原因是房地产开发业务结转收入增加，以及物业管理与物业租赁业务增加所致；主营业务毛利大幅增长的主要原因是毛利率较高的房地产业收入大幅增长所致。房地产业收入增长而其成本反而下降的主要原因，是 2011 年度房地产主要结转项目的售价比上年主要结转项目的售价高很多而单位成本相差不大。

3、供应商、客户情况

在从事产房地产开发业务时，以项目招标形式将所开发的房地产项目总承包给中标公司，建筑材料主要由承建单位负责采购，本公司本年度没有大宗采购；本公司商品房销售对象是个人购房客户，前 5 名客户的销售额为 20,757,489 元,占营业收入额的 1.47%。

(四) 报告期公司资产构成同比变化情况及产生变动的主要原因

1、资产构成同比变化情况

项目_2011 年 12 月 31 日_2010 年 12 月 31 日_占总资产比重的增减(%)_资产同比增减(%)

_金额(元)_占总资产的比重(%)_金额(元)_占总资产的比重(%)_

货币资金_463,775,328.93_13.25_534,418,695.36_18.34_-5.09_-13.22

预付款项_474,354,748.39_13.55_49,360,431.87_1.69_11.86_861.00

其他应收款_3,346,988.49_0.10_37,787,880.10_1.30_-1.20_-91.14

存货_1,814,992,629.34_51.86_1,576,183,305.38_54.10_-2.24_15.15

固定资产_65,011,538.39_1.86_78,112,745.51_2.68_-0.82_-16.77

无形资产_100,040,864.15_2.86_106,563,665.92_3.66_-0.80_-6.12

递延所得税资产_124,102,202.41_3.55_83,209,649.31_2.86_0.69_49.14

其他非流动资产_9,000,000.00_0.00_0.00_0.00_0.00_0.00

短期借款_601,495,212.00_17.19_10,000,000.00_0.34_16.85_5914.95

应付账款_187,083,147.42_5.35_105,465,038.93_3.62_1.73_77.39

预收账款_208,655,909.41_5.96_878,660,737.46_30.16_-24.20_-76.25

应付职工薪酬_45,013,122.69_1.29_53,817,405.36_1.85_-0.56_-16.36

应交税费_499,430,386.43_14.27_195,585,180.87_6.71_7.56_155.35

其他应付款_479,430,681.58_13.70_229,549,997.54_7.88_5.82_108.86

一年内到期的非流动负债_218,359,888.32_6.24_250,960,000.00_8.61_-2.37_-12.99

长期借款_7,333,333.32_0.21_212,000,000.00_7.28_-7.07_-96.54

总资产_3,499,608,314.21_2.913,281,353.84_20.13

产生变动的说明：

- (1) 货币资金同比减少 13.22%，主要是公司报告期售楼款回笼资金减少所致；
- (2) 预付款项同比增加 861.00%，主要是公司报告期预付扬州土地款及按税法规定预缴的项目相关税款增加所致；
- (3) 其他应收款同比减少 91.14%，主要是公司报告期变更坏账准备的会计估计方法而增加计提坏账准备所致；
- (4) 存货同比增加 15.15%，主要是在建项目报告期内正常施工增加工程进度款所致；
- (5) 固定资产同比减少 16.77%，主要是用于出租的固定资产转入投资性房地产科目核算及计提折旧所致；
- (6) 无形资产同比减少 6.12%，主要是无形资产摊销所致；
- (7) 递延所得税资产同比增加 49.14%，主要是公司报告期预提的土地增值税确认递延所得税资产增加所致；

- (8) 其他非流动资产同比增加, 主要是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;
- (9) 短期借款同比增加 5914.95%, 主要是公司报告期取得深圳市投资控股有限公司委托贷款等所致;
- (10) 应付账款同比增加 77.39%, 主要是深物业-深港 1 号项目竣工, 其暂估成本挂账所致;
- (11) 预收账款同比减少 76.25%, 主要是深港 1 号项目结转收入所致;
- (12) 应付职工薪酬同比减少 16.36%, 主要是上期末补提以前年度住房公积金在报告期支付所致;
- (13) 应交税费同比增加 155.35%, 主要是报告期公司深物业-深港 1 号项目确认收入计提的土地增值税等增加所致;
- (14) 其他应付款同比增加 108.86%, 主要原因为: 报告期公司股改承诺资产置换置入月亮湾土地所致;
- (15) 一年内到期的非流动负债同比减少 12.99%, 主要是到期偿还所致;
- (16) 长期借款同比减少 96.54%, 主要是重分类至一年内到期的非流动负债科目核算所致;
- (17) 总资产同比增加 20.13%, 主要是报告期公司经营及借款规模扩大所致。

2、报告期内公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税费用同比变化情况及产生变化的主要原因:

项目_2011 年 1-12 月 (元) _2010 年 1-12 月 (元) _同比增减 (±%)

营业费用_32,792,286.16 _14,956,309.36_119.25

管理费用_92,292,907.64 _92,642,838.43_-0.38

财务费用_12,119,255.73 _-2,813,250.22_530.79

所得税费用_82,042,327.08 _32,161,206.91_155.10

说明:

(1) 营业费用增加的主要原因是: 公司报告期销售项目增加以及根据市场状况的变化加大营销力度使得相关营销费用增加所致;

(2) 管理费用减少的主要原因是: 公司加强管理控制费用开支所致;

(3) 财务费用增加的主要原因是: 公司报告期根据资金需求增加流动资金贷款规模以及部分项目贷款因项目竣工而不符合资本化条件计入财务费用所致;

(4) 所得税费用增加的主要原因是: 报告期公司利润总额上升所致。

3、公司报告期内主要资产计量属性未发生重大变化。

(五) 采用公允价值计量的项目以及持有外币金融资产、金融负债情况

公司会计核算以权责发生制为记帐基础。除交易性金融资产和可供出售金融资产以公允价值计量外, 其他资产一般采用历史成本作为计量基础。对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的, 以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

(1) 采用公允价值计量的项目

单位: 元

项目_期初金额_本期公允价值变动损益_计入权益的累计公允价值变动_本期计提的减值_期末金额

金融资产_

其中: 1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产_272,100.00_-3,364.50_ _ _0.00

其中: 衍生金融资产_ _ _ _ _

2.可供出售金融资产_

金融资产小计_272,100.00_-3,364.50_ _ _0.00

金融负债_

投资性房地产_ _ _ _ _

生产性生物资产_ _ _ _ _

其他_ _ _ _ _

合计_272,100.00_-3,364.50_ _ _0.00

注: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为在二级市场购入的流通股, 依据证券交易所公告的收市价作为公允价值计量, 期末已全部卖出。

(2) 持有外币金融资产、金融负债情况

公司报告期末持有外币金融资产、金融负债情况。

(3) 公司报告期内主要资产计量属性未发生重大变化。.

(六) 报告期内公司现金流量表主要项目同比变化及原因

项目_2011 年度 (元) _2010 年度 (元) _增减(%)

一、经营活动产生的现金流量: _

现金流入小计_769,733,785.15 _1,191,281,389.97_-35.39

现金流出小计_1,131,201,372.85 _1,293,059,860.61_-12.52

经营活动产生的现金流量净额_-361,467,587.70_-101,778,470.64_255.15

二、投资活动产生的现金流量：_ _

现金流入小计_5,828,454.81_12,057,679.84_-51.66

现金流出小计_21,411,814.98_19,488,536.34_9.87

投资活动产生的现金流量净额_-15,583,360.17_-7,430,856.50_109.71

三、筹资活动产生的现金流量_ _

现金流入小计_612,495,212.00_260,687,344.20_134.95

现金流出小计_305,869,745.03_446,954,370.52_-31.57

筹资活动产生的现金流量净额_306,625,466.97_-186,267,026.32_264.62

说明：

(1) 经营活动产生的现金流量净额为负值，即净流出比上年同期增加的主要原因是：报告期公司项目销售面积减少，使得售楼款回笼资金比上年同期减少所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额为负值，即净流出比上年同期增加的主要原因是：报告期公司处置固定资产和其他长期资产收回的现金比上年同期减少所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额比上年同期增加的主要原因是：报告期公司取得深圳市投资控股有限公司 4.9 亿元委托借款以及归还银行借款比上年同期减少所致。

(4) 报告期公司经营活动产生的现金流量净额是-361,467,587.70 元与报告期净利润 257,461,077.54 元存在较大差异，主要原因是：

A、公司现金流量表中“购买商品、接受劳务支付的现金”比与之对应的利润表中的“主营业务成本”的数额大，原因为未达到结算条件的工程项目支付了大量的工程款（1.59 亿元）及扬州项目地价款（4.35 亿元）；

B、利润表中计提折旧、摊销 3,519 万元是非付现项目；

C、利润表中扣除的利息费用 1,643 万元不属于经营活动产生的现金流量；

D、利润表中的资产减值准备 2,226 万元不产生现金支出。

(七) 公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

(单位：人民币千元)

公司名称_主要产品_注册资本_总资产_净资产_营业利润_净利润

___金额_比上年增减(%)_金额_比上年增减(%)_金额_比上年增减(%)_金额_比上年增减(%)

深圳市皇城地产有限公司_皇岗口岸配套商的开发设施、建设、经营、管理_30,000_2,063,437.87_14.44_486,918_126.98_352,068_1,187_272,394.58_705.22

深圳市物业房地产开发有限公司_房地产开发_30,950_606,681.48_-2.75_78,303_38.34_27,120_-81_21,699.05_-80.71

深圳市国贸汽车实业有限公司_汽车客运、汽车出租_29,850_437,392.10_41.48_63,329_11.73_8,931_-17_6,650.53_-21.55

深圳市皇城地产有限公司去年很少房地产销售收入，而今年房地产项目达到结转收入条件，因此，净资产、营业利润和净利润大幅增加；深圳市物业房地产开发有限公司房地产业收入今年比去年大幅减少，因此营业利润和净利润大幅减少。

(八) 产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息

报告期内，公司主要销售及技术人员无重大变化。

(九) 公司控制的特殊目的主体情况

公司未存在其控制下的特殊目的主体。

二、对公司未来发展的展望

(一) 公司面临的风险和对策

1、关于政策风险

2011 年中央经济工作会议及 2012 年召开的十一届全国人大会议，明确表示房地产调控不会放松，坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给，促进房地产市场健康发展。一些城市出台的放松调控力度的政策被紧急叫停，彰显中央政府调控决心。因此，预计 2012 年，限购、限贷、限价等系列调控政策仍将维持，对商品房销售量、成交均价、资金回笼及企业融资等带来较大影响。

公司高度重视对调控政策的研究及预判，深入分析政策因素对市场带来的多层面影响，寻求在政策限制范围内的最大发展，在项目定位、户型设计、景观环境等方面迎合市场需求，坚持以“品质物业，筑恒久经典；精彩生活，建生态家园”的理念打造精品楼盘，以过硬的产品品质和优质的服务赢得客户信任。

2、关于财务风险

调控政策严格限制商业银行等金融机构的房地产开发贷款，数据表明 2011 年全年房地产企业开发资金来源中国内贷款增长为零；商品房销售持续低迷，成交面积萎缩、成交均价回调，销售资金回笼大大减缓，房地产企业的资金周转率下降明显。预计 2012 年，销售回款不力、外部融资被限制的情况将继续双向挤压房地产企业资金链，提高企业资金成本，增加财务风险。公司一贯坚持稳健经营，把确保资金安全放在首位，动态监控财务风险。合理把握投资、销售节奏，保持资金链畅通；加强

内部管理，严格控制各项成本费用；促进辅业发展，千方百计拓展融资渠道，争取获得外部资金支持。

3、关于经营风险

(1) 市场风险

在调控政策未能放松的情况下，预计 2012 年度商品房销售将面临巨大的挑战。限购城市具备购房资格的客户绝对数量减少，但商品房库存不断增加，随着保障性住房的陆续竣工入市，分流部分刚性需求，2012 年市场风险不容忽视。

公司已充分预判将面临的市场风险，并坚持“品质物业，筑恒久经典；精彩生活，建生态家园”的开发理念，专注于提升产品品质，提高产品内在价值，以产品打造品牌、以品牌促进产品销售。在调控政策明确、货币政策略有放松、刚性需求获得政策支持的情况下增强客户购买信心，整合营销资源，制定深圳地区项目“四盘联动”的营销计划，强势出击完成年度销售目标。

(2) 运营风险

房地产行业周期波动加剧运营风险，尤其是企业需把握多地区、多项目的投资、销售进度，并与企业财务状况紧密结合；当前宏观经济预期不明，原材料、资金、人力成本不断上升，增加企业经营成本，也因此加大房地产企业对合作伙伴的管理难度。

2012 年公司将同时运作深圳、东莞、徐州、扬州等地 10 个项目的开发，以资金计划为核心，制定项目开发计划，加强战略管理，动态监测实际开发投资进度，根据市场变化情况灵活统筹调整开发计划；建立健全各项成本费用控制管理机制，消化成本上升压力，完善运营风险监测和预警，总结实践经验，加强对合作伙伴的管理。

(3) 管理风险

调控将市场的主导权交到买方手中，客户的选择将更趋于理性，会更加认同优质品牌发展商的项目，客观上加剧房地产企业竞争，对企业开发管理水平提出更高的要求，尤其是在开发计划管理、进度管理、成本控制、施工质量等方面，企业要建立起适合自身的一套完善管理流程。

公司早已认识到提高房地产开发管理水平的重要性，随着开发项目品类、地区的拓展，公司对每个竣工项目都部署开展全过程或阶段性投资后评价，总结开发经验，结合公司整体内部控制体系建设，梳理管理流程并完善到开发管理制度中；深入开展对标管理工作，学习先进企业经验，不断提高管理水平。

(二) 公司的竞争优势及潜力

公司作为一家成熟的房地产上市公司，历经房地产市场调控和行业的整合，积累了丰富的风险应对经验和产品开发经验，近几年来成功开发多个深圳地区有影响力的楼盘，荣获中国地产研究院评选的“中国上市房地产企业 50 强”、广东省企业联合会评选的“2011 广东房地产最具发展潜力 10 强”等诸多荣誉。

注重打造精品楼盘，树立企业品牌。公司开发的深物业?深港 1 号、深物业?廊桥国际、深物业?彩天怡色等精品项目，从规划设计源头开始，通过深入市场调研，在户型设计上精益求精，在外立面、园林景观等设计上结合项目的高品质定位，施工过程中严格监督建筑质量，后期引入高水平的物业服务。公司精品项目得到市场认可，以深港都会系列为代表的“深物业”品牌已在深圳市场引起较强反响。

良好的经营业绩和不断提升的管理水平，强力支撑后续项目的开发。至 2008 年以来，公司经营业绩屡创新高，收入、利润水平不断刷新历史最好记录，企业实力和抗风险能力显著增强，经济效益和开发规模逐年增加。

(三) 2012 年计划

2012 年，公司计划实现主营业务收入 154,000 万元，期间费用与成本 82,000 万元。以公司十二五发展战略规划为指导，围绕发展主题，推进房地产主业精品战略，加大营销力度，实现经营业绩和开发规模的稳步增长。确保辅业稳健经营，巩固和深化改革，推动规范化管理，落实内控制度建设，构筑风险管控体系，促进企业持续健康发展。公司的工作重点主要是：

1、推进各房地产项目开发。公司将以年度财务计划为核心提升战略管理水平，加强对房地产项目开发计划的统筹，合理安排各项目开发进度，细化对各项目进度节点计划的管控；加强营销推广工作，统筹预售、限售项目的价格策略和销售节奏，确保年度业绩目标实现。

2、提升内部管理水平。公司将在 2011 年企业内部控制建设、企业文化建设、三项制度改革、对标管理、管理制度汇编等管理提升措施基础上，进一步深化推广，本年完成内部控制、企业文化体系建设，深化开展对标管理，在管理制度试行经验的基础上不断修订完善。

(四) 资金需求、使用计划及资金来源情况

2012 年，公司在建项目等预计需使用资金超过 8.84 亿元。为保证资金供给，满足公司业务发展的需要，公司拟通过银行新增贷款以及项目销售回笼款等措施解决资金问题。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）

房地产开发	103,998.40	28,351.80	72.74%	50.66%	-36.51%	37.43%
物业管理及租赁	24,697.00	22,370.90	9.42%	29.50%	29.07%	0.30%
出租车客运	5,449.00	2,701.10	50.43%	7.37%	0.49%	3.39%
饮食服务	2,225.50	1,799.00	19.16%	10.46%	-1.18%	9.52%
其他	1,388.30	356.20	74.34%	-2.50%	-8.49%	1.68%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	103,998.40	28,351.80	72.74%	50.66%	-36.51%	37.43%
物业管理及租赁	24,697.00	22,370.90	9.42%	29.50%	29.07%	0.30%
出租车客运	5,449.00	2,701.10	50.43%	7.37%	0.49%	3.39%
饮食服务	2,225.50	1,799.00	19.16%	10.46%	-1.18%	9.52%
其他	1,388.30	356.20	74.34%	-2.50%	-8.49%	1.68%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主营业务收入比上年增加的主要原因是房地产开发业务结转收入增加，以及物业管理与物业租赁业务增加所致；主营业务毛利大幅增长的主要原因是毛利率较高的房地产业收入大幅增长所致。房地产业收入增长而其成本反而下降的主要原因，是 2011 年度房地产主要结转项目的售价比上年主要结转项目的售价高很多而单位成本相差不大。

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

1、公司在报告期内无会计政策变更事项。
2、报告期内会计估计变更事项。
(1) 会计估计变更的内容及审批程序
本报告期公司第七届董事会第四次会议审议通过了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司会计政策与会计估计》，调整了应收款项按照风险特征划分风险组合的依据及计提坏账准备的方法，具体如下：
A 新政策详见财务报表附注（二）10。
B 原政策如下：
按组合计提坏账准备的应收款项
确定组合的依据
组合 1_从事物业管理类业务子公司的信用风险特征类似的应收款项，不包含信用风险特征明显较高且已经单项计提坏账准备的应收款项。
组合 2_从事物业管理类业务子公司之外的其他公司的应收款项，不包含信用风险特征明显较高且已经单项计提坏账准备的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法
组合 1_余额百分比法
组合 2_在资产负债表日，依据重要性原则单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；经测试没有发生减值的，不再计提坏账准备。
组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：
组合名称_应收账款计提比例(%)_其他应收款计提比例(%)
组合 1_3.00_3.00

(2) 会计估计变更对本报告期的影响

项目_变更前金额_变更影响金额_变更后金额

资产负债表项目： ____

应收账款_71,906,190.53_-1,374,850.75_70,531,339.78

其他应收款_25,233,658.76_-21,886,670.27_3,346,988.49

长期股权投资_83,150,532.14_-2,046,992.19_81,103,539.95

递延所得税资产_123,788,245.69_313,956.72_124,102,202.41

利润表项目： ____

资产减值损失_-997,372.33_23,261,521.02_22,264,148.69

投资收益_2,355,745.75_-2,046,992.19_308,753.56

所得税费用_82,356,283.80_-313,956.72_82,042,327.08

净利润_282,455,634.03_-24,994,556.49_257,461,077.54

3、公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告期公司在江苏省扬州市新设立全资子公司深物业扬州房地产开发有限公司开发扬州维扬区 676 号地块，并于 2011 年 5 月 9 日取得江苏省扬州工商行政管理局核发的注册号为 321000000081100 的企业法人营业执照，注册资本为 5,000 万元，全部由公司货币资金出资。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用