

深圳市国际企业股份有限公司

2013年前三季度业绩预告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

风险提示：根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》等相关规定要求，本公司下属控股子公司深圳融发投资有限公司投资开发的在建投资性房地产皇庭国商购物广场项目已于2013年9月30日完工，本期涉及的投资性房地产后续计量模式采用公允价值计量模式，会导致对公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，但并不会产生实际现金流，也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。

一、本期业绩预计情况

1. 业绩预告期间：2013年1月1日-2013年9月30日

业绩预告类型：同向上升

项 目	本报告期	上年同期
归属于上市公司股东的净利润	盈利：约 240,000 万元-250,000 万元	盈利：4,846.92 万元
基本每股收益	盈利：约 10.86 元—11.32 元	盈利：0.219 元

2. 业绩预告期间：2013年7月1日-2013年9月30日

业绩预告类型：扭亏为盈

项 目	本报告期	上年同期
归属于上市公司股东的净利润	约 244,000 万元-254,000 万元	亏损：1919.46 万元
基本每股收益	约 11.05-11.50 元	亏损：0.0869 元

二、业绩预告预审计情况

本业绩预告未经会计师事务所预审计。

三、业绩变动原因说明

1、我司于2012年6月15日披露了《关于会计政策变更的公告》(详见同日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的2012-36号公告),公告中披露了我司已将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

本报告期公司净利润大幅变动的主要原因系本公司下属控股子公司深圳融发投资有限公司(以下简称“融发公司”)投资开发的在建投资性房地产皇庭国商购物广场项目(以下简称“皇庭广场”)已全部完工达到预定可开业状态,公司在本期对该项投资性房地产后续计量模式采用公允价值计量模式计量产生公允价值变动损益所致。

本报告期内,皇庭广场五层公共部分精装修工作已经全部完工,已于2013年三季度办理完毕移交手续交付给公司。根据公司董事会决议和业务经营的实际情况,皇庭广场全部用于经营性出租,截止三季度末,皇庭广场全部楼层招商合计可确定商户的面积(含签订合同、意向书以及洽谈完成待签协议等情形)约占皇庭广场可出租面积的比例为79.42%,已完成大部分的出租招商工作,达到了投入使用的状态。目前商铺租户已陆续进场装修,公司正全面开展开业前期相关准备工作,公司决定皇庭广场将于2013年12月正式开业。根据公司现行会计政策及《投资性房地产公允价值计量管理办法(试行)》的规定,对于在建投资性房地产,如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的,以成本计量该在建投资性房地产,其公允价值能够可靠计量时或其完工后(两者孰早),再以公允价值计量。根据上述规定,皇庭广场已于本期达到以公允价值计量模式的标准,公司在本期对该项投资性房地产后续计量模式采用公允价值计量模式计量。

融发公司聘请了具有证券期货相关业务评估资格的银信资产评估有限公司对皇庭广场进行了评估,根据银信资产评估有限公司的评估意见,皇庭广场截止评估基准日2013年9月30日的公允价值约为76.46亿元,预计开发总成本约为21.34亿元,采用公允价值模式计量预计增加融发公司递延所得税负债约13.78亿元,增加融发公司2013年第三季度净利润约41.34亿元,其中归属我司所有

者的净利润约 24.80 亿元。本次评估具体情况详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于皇庭国商购物广场评估情况的说明》(2013-45)及评估报告等。

2、皇庭国商购物广场进展情况:

截止 2013 年 9 月 30 日,皇庭广场全部楼层招商合计可确定商户的面积(含签订合同、意向书以及洽谈完成待签协议等情形)约占皇庭广场可出租面积的比例为 79.42%,目前公司正在开展组织商户进场装修及开业前期准备工作中,预计皇庭国商广场将于 2013 年 12 月正式开业。

四、其他相关说明

1、本业绩预告是公司财务部门初步测算的结果,最终数据将在 2013 年第三季度报告中予以披露,公司指定的信息披露媒体为《证券时报》、香港《大公报》和“巨潮资讯网”。敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

深圳市国际企业股份有限公司
董事会
2013 年 10 月 15 日