

# 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

## 2003 年半年度报告摘要

### §1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事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。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于中国证监会指定的互联网网站 <http://www.cninfo.com.cn>。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事长田承刚、总经理方一兵、财务部经理章渭声明：保证本报告财务报告的真实、完整。

### §2 公司基本情况

#### 2.1 基本情况简介

|         |                |               |
|---------|----------------|---------------|
| 股票简称    | ST 深物业、ST 物业 B |               |
| 股票代码    | 000011、200011  |               |
| 上市证券交易所 | 深圳证券交易所        |               |
|         | 董事会秘书          | 证券事务代表        |
| 姓名      | 郭玉梅            | 董巍            |
| 联系地址    | 深圳市国贸大厦 42 层   | 深圳市国贸大厦 42 层  |
| 电话      | 0755-82211020  | 0755-82211020 |
| 传真      | 0755-82210610  | 0755-82212043 |
| 电子信箱    | szprd@163.com  | szprd@163.com |

#### 2.2 主要财务数据和指标

##### 2.2.1 主要会计数据和财务指标

|      | 本报告期末            | 上年度期末            | 本报告期末比年初数增减（%） |
|------|------------------|------------------|----------------|
| 流动资产 | 2,239,762,453.99 | 2,116,839,502.44 | 5.81           |

|                |                  |                  |                |
|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 流动负债           | 2,038,408,043.89 | 1,916,218,905.31 | 6.38           |
| 总资产            | 2,736,327,068.46 | 2,607,979,385.36 | 4.92           |
| 股东权益（不含少数股东权益） | 345,632,369.00   | 337,903,702.25   | 2.29           |
| 每股净资产          | 0.638            | 0.624            | 2.24           |
| 调整后的每股净资产      | 0.251            | 0.146            | 71.92          |
|                | 报告期（1 - 6 月）     | 上年同期             | 本报告期比上年同期增减（%） |
| 净利润            | 7,728,666.75     | 6,934,540.39     | 11.45          |
| 扣除非经常性损益后的净利润  | 7,346,656.53     | 7,116,887.34     | 3.23           |
| 每股收益           | 0.0143 元/股       | 0.0128 元/股       | 11.72          |
| 净资产收益率         | 2.24%            | 2.37%            | -5.49          |
| 经营活动产生的现金流量净额  | 4,843,109.74     | -62,075,044.50   | ---            |

#### 2.2.2 非经常性损益项目

单位：元

| 非经常性损益项目 | 金额         |
|----------|------------|
| 营业外收入    | 618,731.24 |
| 营业外支出    | 236,721.02 |
| 合计       | 382,010.22 |

#### 2.2.3 国内外会计准则差异

单位：元

|      | 国内会计准则                                                          | 境外（国际）会计准则   |
|------|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| 净利润  | 7,728,666.75                                                    | 7,728,666.75 |
| 差异说明 | 2003年半年度,本公司按中国会计准则的净利润7,728,666.75元,按照国际会计准则的净利润7,728,666.75元。 |              |

### §3 股本变动及股东情况

#### 3.1 股份变动情况表

☐ 适用 ☐ √ 不适用

#### 3.2 前十名股东持股情况

|                        |           |                                                         |         |                       |                    |                         |
|------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|---------|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| 报告期末股东总数               |           | 截至报告期期末，本公司股东总数为 46977 户，其中，A 股股东 37985 户，B 股股东 8992 户。 |         |                       |                    |                         |
| 前十名股东持股情况              |           |                                                         |         |                       |                    |                         |
| 股东名称<br>（全称）           | 年度内增<br>减 | 期 末 持 股<br>数量                                           | 比例( % ) | 股份类别（已<br>流通或未流<br>通） | 质押或冻<br>结的股份<br>数量 | 股东性质（国<br>有股东或外<br>资股东） |
| 深圳市建设投<br>资控股公司        | 0         | 323747713                                               | 59.75   | 未流通                   | 无                  | 国有股                     |
| 深圳市投资管<br>理公司          | 0         | 56628000                                                | 10.45   | 未流通                   | 无                  | 国有股                     |
| 深圳市国贸物<br>业管理公司工<br>会  | 0         | 2516800                                                 | 0.46    | 未流通                   | 无                  | 法人股                     |
| 深圳经济特区<br>免税商品公司       | 0         | 1573000                                                 | 0.29    | 未流通                   | 无                  | 法人股                     |
| 上海肇达投资<br>咨询有限公司       | 0         | 1,010,000                                               | 0.19    | 未流通                   | 无                  | 法人股                     |
| 中国深圳国际<br>合作股份有限<br>公司 | 0         | 887,172                                                 | 0.16    | 未流通                   | 质押冻结<br>542528     | 法人股                     |
| 大鹏证券有限<br>责任公司         | 0         | 786,500                                                 | 0.15    | 未流通                   | 无                  | 法人股                     |
| 上海昆凌工贸<br>有限公司         | 0         | 629,200                                                 | 0.12    | 未流通                   | 无                  | 法人股                     |
| 游贤惠                    | 625,164   | 625,164                                                 | 0.11    | 已流通                   | 无                  | 自然人<br>流通股              |
| 上海宝钢国际<br>经济贸易有限<br>公司 | 0         | 508,200                                                 | 0.09    | 未流通                   | 无                  | 法人股                     |
| 前十名股东关联关系的<br>说明       |           | 前十名股东之间不存在关联关系。                                         |         |                       |                    |                         |

### 3.3 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用     ☒ √ 不适用

### §4 董事、监事和高级管理人员情况

#### 4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用     ☒ √ 不适用

## §5 管理层讨论与分析

### 5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：千元

| 行 业         | 主营业<br>务收入 | 主营业<br>务成本 | 毛利率   | 主营收入<br>比上年增<br>减（%） | 主营成本<br>比上年增<br>减（%） | 毛利率比<br>上年增减<br>（%） |
|-------------|------------|------------|-------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 房地产开发       | 166680     | 115880     | 30.48 | 23.70                | 24.48                | -1.4                |
| 物业管理<br>及租赁 | 32120      | 24820      | 22.73 | 5.08                 | 3.37                 | -17.10              |
| 商业零售        | 13830      | 7830       | 43.38 | -67.31               | -69.39               | 9.71                |
| 出租车客运       | 31700      | 22290      | 29.68 | 10.53                | 46.74                | -36.88              |
| 其他          | 5520       | 2090       | 62.14 | 397.30               | 4080                 | -34.70              |

注：本公司主营业务不涉及关联较易。

### 5.2 主营业务分地区情况

单位：千元

| 地区   | 主营业务收入 | 主营业务收入比上年增减（%） |
|------|--------|----------------|
| 深圳地区 | 180260 | -23.31         |
| 华东地区 | 60420  | 22700          |
| 海南地区 | 9170   | 98.48          |

### 5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

☐ 适用    ☒ √ 不适用

### 5.4 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

单位：千元

|           |      |                            |                        |
|-----------|------|----------------------------|------------------------|
| 参股公司名称    |      | 深圳市皇城地产有限公司                |                        |
| 本期贡献的投资收益 |      | 12990                      | 占上市公司净利润的比重<br>168.05% |
| 参股公司      | 经营范围 | 从事皇岗口岸配套商业服务设施的开发、建设、经营、管理 |                        |

|  |     |       |
|--|-----|-------|
|  | 净利润 | 12990 |
|--|-----|-------|

单位：千元

|           |      |              |                        |
|-----------|------|--------------|------------------------|
| 参股公司名称    |      | 上海深圳物业发展有限公司 |                        |
| 本期贡献的投资收益 |      | 12900        | 占上市公司净利润的比重<br>166.88% |
| 参股公司      | 经营范围 | 房地产开发、物业管理   |                        |
|           | 净利润  | 12900        |                        |

单位：千元

|           |      |             |                       |
|-----------|------|-------------|-----------------------|
| 参股公司名称    |      | 深圳市国贸汽车实业公司 |                       |
| 本期贡献的投资收益 |      | 1940        | 占上市公司净利润的比重<br>25.10% |
| 参股公司      | 经营范围 | 汽车客运、汽车出租   |                       |
|           | 净利润  | 1940        |                       |

#### 5.5 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ √ 不适用

#### 5.6 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ √ 不适用

#### 5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

☐ 适用 ☒ √ 不适用

#### 5.8 募集资金使用情况

##### 5.8.1 募集资金运用

☐ 适用 ☒ √ 不适用

##### 5.8.2 变更项目情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

## 5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

☐ 适用     ☒ √ 不适用

## 5.10 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

## 5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明

☐ 适用     ☒ √ 不适用

## 5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

在本公司 2002 年度财务审计中，武汉众环会计师事务所出具了有解释性说明的审计意见。解释性说明所涉及的“海艺公司”案目前在司法程序上仍处于再审审查调解阶段。

## §6 重要事项

### 6.1 收购、出售资产及资产重组

#### 6.1.1 收购或置入资产

☐ 适用     ☒ √ 不适用

#### 6.1.2 出售或置出资产

本公司在香港注册的全资子公司深业地产发展有限公司在 2003 年 1 月，以 1020 万元港币将其在澳洲悉尼拥有的商业楼宇出售。归还各项欠款及费用后，预计可收回 1300 万元港币。本公司在 2003 年 4 月 29 日第一季度报告中对此做了披露。

#### 6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报

告期经营成果与财务状况的影响。

☐ 适用     ☒ √ 不适用

## 6.2 担保事项

单位：千元

| 担保对象名称      | 发生日期（协议签署日） | 担保金额         | 担保类型         | 担保期   | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保（是或否） |
|-------------|-------------|--------------|--------------|-------|--------|---------------|
| 金田公司        | 1998.6.30   | 6000 千元      | 借款担保         | 11 个月 | 否      | 否             |
| 金田公司        | 1998.10.30  | 59000 千元     | 借款担保         | 6 个月  | 否      | 否             |
| 商品房承购人      |             | 1,007,380 千元 | 贷款担保         |       | 否      | 否             |
| 担保发生额合计     |             |              | 0            |       |        |               |
| 担保余额合计      |             |              | 1,072,380 千元 |       |        |               |
| 其中：关联担保余额合计 |             |              |              |       |        |               |

## 6.3 关联债权债务往来

单位：元

| 关联方         | 向关联方提供资金 |    | 关联方向上市公司提供资金 |               |
|-------------|----------|----|--------------|---------------|
|             | 发生额      | 余额 | 发生额          | 余额            |
| 深圳市建设集团财务公司 |          |    |              | 20,000,000.00 |
| 深圳市建设投资控股公司 |          |    |              | 65,453,647.24 |
| 合计          |          |    |              | 85,453,647.24 |

## 6.4 重大诉讼仲裁事项

- 1、报告期内，未新增重大诉讼、仲裁事项。
- 2、报告期内，以前报告期内披露的重大诉讼、仲裁事项未有新进展。
- 3、期后事项

本公司在 2002 年度报告中披露了参股公司“罗湖大酒店”破产事项。2003 年 7 月 17 日深圳旭通达拍卖有限公司对“罗湖大酒店”资产（含主楼整栋十六层及地下室总建筑面积 18119M<sup>2</sup>、酒店用品等）举行了公开拍卖会，最终以人民币 7350 万元（加上应补交地价、土地使用费及滞纳金后总价约 10556.9 万元）竞拍成交。本公司作为最大债权人，实际债权受偿数额尚待“罗湖大酒店”破产清算程序完成后才能最终确定。本公司于 2003 年 7 月 23 日在指定媒体对此作了

披露。

## 6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

报告期内，本公司与深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司签订了《房地产租赁合同》，将原由本公司自主经营的国贸大厦商业铺位(A 区一至五层)租赁给深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司，继续用于商品销售的经营。租赁期为十年，即自 2003 年 5 月 1 日起至 2013 年 4 月 30 日止。第一年至第三年租金为 2200 万元。从第四年开始，在原年租金 2200 万元的基础上，每年增加 110 万元。本公司认为这在转变经营模式，保障租赁收入，降低经营风险方面具有积极的意义。

## § 7 财务报告

7.1 审计意见 ☐ √ 未经审计 ☐ 审计

## 7.2 披露比较式合并及母公司的利润表

### 利 润 及 利 润 分 配 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2003 年 1-6 月

单位：人民币元

| 项 目                | 本集团            |                | 本公司           |               |
|--------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                    | 本期累计数          | 上年同期数          | 本期累计数         | 上年同期数         |
| 一、主营业务收入：(附注 5.27) | 249,851,393.54 | 239,924,781.12 | 13,359,312.21 | 14,846,511.46 |
| 减：折扣与折让            | 0.00           | 0.00           | 0.00          | 0.00          |
| 主营业务收入净额           | 249,851,393.54 | 239,924,781.12 | 13,359,312.21 | 14,846,511.46 |
| 减：主营业务成本(附注 5.27)  | 172,237,341.63 | 157,929,455.05 | 5,756,852.06  | 2,513,153.92  |
| 主营业务税金及附加(附注 5.28) | 11,242,491.67  | 10,940,311.11  | 694,836.00    | 749,156.71    |
| 二、主营业务利润           | 66,371,560.24  | 71,055,014.96  | 6,907,624.15  | 11,584,200.83 |

|                  |                         |                         |                         |                         |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 加：其他业务利润（附注5.29） | -831,262.62             | 10,058,871.69           |                         | 9,000,000.00            |
| 减：存货跌价损失         | 0.00                    | 0.00                    |                         | 0.00                    |
| 营业费用（附注5.30）     | 5,026,550.68            | 2,401,131.80            | 50,850.11               | 64,580.50               |
| 管理费用             | 46,724,392.66           | 58,740,920.93           | 19,704,508.89           | 21,869,823.88           |
| 财务费用（附注5.21）     | 4,840,082.82            | 7,044,846.13            | 4,044,271.53            | 4,790,398.75            |
| 三、营业利润：          | 8,949,271.46            | 12,926,987.79           | -16,892,006.38          | -6,140,602.30           |
| 加：投资收益（附注5.32）   | 1,098,755.42            | -2,003,756.76           | 24,620,673.13           | 13,110,579.89           |
| 补贴收入             | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    |
| 营业外收入（附注5.33）    | 618,731.24              | 633,205.93              | 0                       | 0                       |
| 减：营业外支出（附注5.34）  | 236,721.02              | 815,552.88              |                         | 35,437.20               |
| 四、利润总额：          | <b>10,430,037.10</b>    | <b>10,740,884.08</b>    | <b>7,728,666.75</b>     | <b>6,934,540.39</b>     |
| 减：所得税            | 2,701,370.35            | 3,249,519.49            | 0.00                    | 0.00                    |
| 少数股东损益           |                         | 556,824.20              | 0.00                    | 0.00                    |
| 五、净利润            | <b>7,728,666.75</b>     | <b>6,934,540.39</b>     | <b>7,728,666.75</b>     | <b>6,934,540.39</b>     |
| 加：年初未分配利润        | (604,361,743.45)        | (630,254,706.12)        | (604,361,743.45)        | (630,254,706.12)        |
| 盈余公积转入           | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    |
| 六、可供分配的利润：       | <b>(596,633,076.70)</b> | <b>(623,320,165.73)</b> | <b>(596,633,076.70)</b> | <b>(623,320,165.73)</b> |
| 减：提取法定盈余公积       | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    |
| 提取法定公益金          | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    |
| 七、可供股东分配的利润：     | <b>(596,633,076.70)</b> | <b>(623,320,165.73)</b> | <b>(596,633,076.70)</b> | <b>(623,320,165.73)</b> |
| 减：应付优先股股利        | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    |
| 提取任意盈余公积         | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    |
| 应付普通股股利          | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    |
| 转作股本的普通股股        | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    | 0.00                    |
| 利                |                         |                         |                         |                         |
| 八、未分配利润          | <b>(596,633,076.70)</b> | <b>(623,320,165.73)</b> | <b>(596,633,076.70)</b> | <b>(623,320,165.73)</b> |

深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
利润表补充资料  
2003 年度 1-6 月

| 序号 | 项目                | 合并报表  |       | 母公司报表 |       |
|----|-------------------|-------|-------|-------|-------|
|    |                   | 本年累计数 | 上年实际数 | 本年累计数 | 上年实际数 |
| 1  | 出售、处理部门或被投资单位所得收益 |       |       |       |       |
| 2  | 自然灾害发生的损失         |       |       |       |       |

- 会计政策变更增加（或减少）利润总额
- 3 会计估计变更增加（或减少）利润总额
- 4 债务重组损失
- 5 其他

### 7.3 报表附注

7.3.1 本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及补充规定，本报告期所采用的会计政策与 2002 年年度会计报告所采用的会计政策一致。本报告期内无会计估计变更及会计差错更正情况发生。

7.3.2 本公司报告期内合并报表范围没有变动。

7.3.3 本报告期公司财务报告未经审计。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2003 年 8 月 13 日