

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2004 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。

1.3 本报告财务报告未经审计。

§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	2,001,880,011.30	1,955,107,496.33	2.39
流动负债	1,638,267,213.43	1,735,521,059.63	-5.60
总资产	2,480,260,817.33	2,437,227,899.69	1.77
股东权益(不含少数股东权益)	482,686,119.92	474,222,712.97	1.78
每股净资产	0.8909	0.8753	1.78
调整后的每股净资产	0.5758	0.5129	12.26
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	8,463,406.95	7,728,666.75	9.51
扣除非经常性损益后的净利润	8,125,903.08	7,346,656.53	10.61
每股收益	0.0156 元/股	0.0143 元/股	9.09
净资产收益率	1.75%	2.24%	-0.49
经营活动产生的现金流量净额	91,887,286.95	4,843,109.74	1797.28

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	843,128.21
营业外支出	505,624.34
合计	337,503.87

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	8,463,406.95 元	8,463,406.95 元
差异说明	2004 年半年度，本公司按中国会计准则的净利润 8,463,406.95 元，按照国际会计准则的净利润 8,463,406.95 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 前十名股东及前十名流通股股东持股情况

报告期末股东总数		截至报告期期末，本公司股东总数为 38286 户；其中，A 股股东 30399 户，B 股股东 7887 户。				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报 告 期 内 增 减（股）	期 末 持 股 数 量（股）	比 例 （ % ）	股份类别	质押或冻 结的股份 数量	股东性质 （ 国 有 股 东 或 外 资 股东 ）
深圳市建设投资控股公司	0	323,747,713	59.75	未流通	无	国有股
深圳市投资管理公司	0	56,628,000	10.45	未流通	无	法人股
中国银行嘉实成长收益型证券投资基金	3,972,246	3,972,246	0.73	流 通	未知	A 股公众股
深圳市国贸物业管理公司工会	0	2,516,800	0.46	未流通	无	法人股
深圳经济特区免税商品公司	0	1,573,000	0.29	未流通	未知	法人股
泰和证券投资基金	1,369,871	1,369,871	0.25	流通	未知	A 股公众股
游贤惠	—38,174	1,050,000	0.19	流通	未知	A 股公众股
上海肇达投资咨询有限公司	0	1,010,000	0.19	未流通	无	法人股
杜年	802,663	802,663	0.15	流通	未知	A 股公众股
大鹏证券有限责任公司	0	786,500	0.15	未流通	无	法人股
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）		期末持流通股数量（股）		种类（A、B）		
中国银行嘉实成长收益型证券投资基金		3,972,246		A		
泰和证券投资基金		1,369,871		A		
游贤惠		1,050,000		A		
杜年		802,663		A		
GUOTAI JUNAN SECURIES HONG KONG LIMITED		584,203		B		
王小平		538,620		B		
曾颖		483,900		B		
李雅洁		446,600		A		
黄		439,100		B		
鲜洪舜		410,000		A		

上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，第一、二、四之间不存在关联关系，其余未知是否存在关联关系或属于一致行动人；未知前十名流通股东是否存在关联关系或属于一致行动人。
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	无此情况

附注：深圳市建设投资控股公司除拥有上述国家股外，尚拥有本公司法人股485899股。

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：人民币千元

行 业	主营业 务收入	主营业 务成本	毛利率	主营收入 比上年增 减（%）	主营成本 比上年增 减（%）	毛利率比 上年增减 （%）
房地产开发	188690	96310	48.96	13.20	-16.89	60.63
物业管理 及租赁	37380	29610	20.79	7.54	19.30	-27.31
出租车客运	27480	17380	36.75	-13.31	-22.03	23.82

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	25325	40.49
华东地区	0	-100
海南地区	603	-34.24

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 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		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 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

☒ √ 适用 ☐ 不适用

2003 年度,武汉众环会计师事务所出具了带强调性事项段的无保留意见审计报告,我们认为:强调事项所涉及的“海艺公司”案等 6 项诉讼及担保项目目前在司法程序上仍处于审理之中,本报告期未发生大的变化。

§ 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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☒ 适用 ☐ 不适用

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	借款担保	11 个月	否	否
金田公司	1998.10.30	59000	借款担保	6 个月	否	否
担保发生额合计			0			
担保余额合计			6,5000			
其中：关联担保余额合计						
违规担保总额						
担保总额占公司净资产的比例			13.47%			
上市公司对控股子公司担保发生额合计			49000			

6.3 关联债权债务往来

单位：元

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额
深圳市建设集团	控股股东	-861652.8	6784280		
深圳市建设集团财务公司	控股股东 子公司				20,000,000
合计					20,000,000

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、本公司在 2003 年报披露的“金田担保案”，2004 年 3 月 31 日本公司以信件方式收到吉林省高级人民法院寄来的《民事裁定书》—(2002)吉执字第 13 号，吉林省高级人民法院应长春交行的申请，以本公司未履行为金田公司担保债务一案为由，查封了本公司开发的《俊峰丽舍》169 套在建房产的产权。查封期限从二〇〇四年三月二十六日至二〇〇六年三月二十六日止。本公司已就此次房产查封之事，向吉林省高级人民法院提出异议，并要求对所查封房产予以解封，截至目前，尚未有新进展。此次房产查封未对本公司当期利润造成实际影响。此事项已于 2004 年 4 月 3 日在指定媒体做了披露。

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用 ☒ √ 不适用

§ 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

时间：2004 年 1-6 月

单位：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)	259,275,868.71	249,851,393.54	15,509,881.51	13,359,312.21
减：折扣与折让	0.00	0.00	0.00	0.00
主营业务收入净额	259,275,868.71	249,851,393.54	15,509,881.51	13,359,312.21
减：主营业务成本(附注5.27)	146,269,878.90	172,237,341.63	6,141,590.33	5,756,852.06
主营业务税金及附加(附注5.28)	12,136,401.99	11,242,491.67	806,513.71	694,836.00
二、主营业务利润	100,869,587.82	66,371,560.24	8,561,777.47	6,907,624.15
加：其他业务利润(附注5.29)	-578,839.89	-831,262.62		
减：存货跌价损失	0.00	0.00		0.00
营业费用(附注5.30)	13,724,840.81	5,026,550.68	17,004.00	50,850.11
管理费用	57,543,188.73	46,724,392.66	22,931,856.80	19,704,508.89
财务费用(附注5.21)	16,113,639.77	4,840,082.82	6,350,332.16	4,044,271.53
三、营业利润：	12,909,078.62	8,949,271.46	-20,737,415.49	-16,892,006.38
加：投资收益(附注5.32)	1,572,328.69	1,098,755.42	29,223,306.70	24,620,673.13
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收入(附注5.33)	843,128.21	618,731.24	44,684.72	0
减：营业外支出(附注5.34)	505,624.34	236,721.02	67,168.98	
四、利润总额：	14,818,911.18	10,430,037.10	8,463,406.95	7,728,666.75
减：所得税	6,355,504.23	2,701,370.35	0.00	0.00
少数股东损益			0.00	0.00
五、净利润	8,463,406.95	7,728,666.75	8,463,406.95	7,728,666.75
加：年初未分配利润	(527,359,912.01)	(604,361,743.45)	(526,288,912.01)	(604,361,743.45)
盈余公积转入	0.00	0.00	0.00	0.00
六、可供分配的利润：	(518,896,505.06)	(596,633,076.70)	(517,825,505.06)	(596,633,076.70)
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：	(518,896,505.06)	(596,633,076.70)	(517,825,505.06)	(596,633,076.70)
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利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、未分配利润	(518,896,505.06)	(596,633,076.70)	(517,825,505.06)	(596,633,076.70)

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

利润表补充资料

2004 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 2003 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发生变动，新增皇城物业管理有限公司。

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

2004 年 8 月 14 日