

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2005 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先生、主管会计工作负责人查生明先生、财务部经理章渭女士声明：保证本报告中财务报告的真实、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	深物业 A、深物业 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	0011@szwuye.com.cn.	0011@szwuye.com.cn.

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	本报告期末比上年度期末增减（%）
流动资产	1,671,085,443.32	1,842,393,965.73	-9.30
流动负债	1,419,022,239.15	1,529,549,381.24	-7.23
总资产	2,118,129,440.88	2,302,935,990.54	-8.02
股东权益(不含少	582,220,250.95	567,128,809.36	2.66

数股东权益)			
每股净资产	1.0746	1.0468	2.66
调整后的每股净资产	0.7995	0.7885	1.39
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	15,091,441.59	8,463,406.95	78.31
扣除非经常性损益后的净利润	23,877,022.13	8,125,903.08	193.84
每股收益	0.0279 元/股	0.0156 元/股	78.85
净资产收益率	2.63%	1.75%	增加 0.88 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	73,192,857.46	91,887,286.95	-20.34

2.2.2 非经常性损益项目

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
1、处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-7,409,103.03
2、扣除日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入	658,999.83
3、扣除日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外支出	-1,917,970.56
4、所得税影响数	-117,506.78
合计	-8,785,580.54

2.2.3 国内外会计准则差异

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

	国内会计准则	境外(国际)会计准则
净利润	15,091,441.59 元	15,091,441.59 元
差异说明	2005 年半年度 本公司按中国会计准则的净利润 15,091,441.59 元，按照国际会计准则的净利润 15,091,441.59 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 41384 户；其中，A 股股东 33438 户，B 股股东 7946 户。				
前十名股东持股情况						
股东名称	报告期内增减	期末持股数量	比 例 （ % ）	股份类别	质押或冻结的股份数量	股东性质
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
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	无	法人股
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
游贤惠	—117,297	1,000,000	0.19	流通	未知	A 股公众股
杜年	0	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
GUOTAIJUNAN SECURIES HONG KONG LIMITED	-14,876	638,703	0.12	流通	未知	B 股
上海昆凌工贸有限责任公司	0	629,200	0.12	未流通	无	法人股
前十名流通股股东持股情况						
股东名称		期末持流通股数量（股）		种类（A、B 股）		
游贤惠		1,000,000		A		
杜年		802,663		A		
GUOTAI JUNAN SECURIES HONG KONG LIMITED		638,703		B		
曾颖		536,900		B		
李伟香		496,391		B		
周 亭		432,166		A		
邓少萍		392,898		B		
卓鸿全		365,134		A		
李雅洁		348,600		A		
潘文慧		340,000		B		

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、三名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：

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

2、报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变化。2005 年 4 月 1 日，本公司第一、第二大股东深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司与卓见投资有限公司于签署的《股份转让协议》，将其全部持有的深物业股份（占本公司总股本 70.3%）转让给卓见投资有限公司。本公司于 2005 年 4 月 5 日在指定媒体《证券时报》、《大公报》和指定网站 www.cninfo.com.cn 对此项事宜做了披露。相关审批手续正在办理过程中，如有进一步的重大进展情况，本公司将及时履行信息披露义务。

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

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	变动原因
李真	董事	0	4000 股	二级市场购入

§ 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	261,960	170,640	34.86	38.83	77.18	-28.80
物业管理 及租赁	41,630	35,180	15.49	11.37	18.77	-25.49
出租车客运	36,340	20,460	43.70	32.24	17.72	18.91

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：人民币千元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
深圳地区	321,100	26.79
华东地区	23,490	—
海南地区	40	—99.34

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：人民币千元

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		9,950	占上市公司净利润的比重 65.93%
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	9,950	

单位：人民币千元

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		3,960	占上市公司净利润的比重 26.24%
参股公司	经营范围	汽车客运、汽车出租	
	净利润	3,960	

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

在本公司 2004 年度财务审计中，武汉众环会计师事务所出具了有强调事项的审计报告，所涉及的“海艺公司”案等 3 项诉讼事项在本报告期末发生变化。

§ 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

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币千元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
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	1998.12.30	2,600	借款担保	9个月	否	否
报告期内担保发生额合计注 14			0 元			
报告期内担保余额合计注 14			2,600			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			0 元			
报告期末对控股子公司担保余额合计			0 元			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额注 15			2,600			
担保总额占公司净资产的比例			0.45%			
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方提供担保的金额			0 元			

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额	0 元
担保总额超过净资产 50%部分的金额	0 元
违规担保总额	0 元

6.3 关联债权债务往来

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币千元

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		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	其他(受同一股东控制)			-6,800	13,200
合计				-6,800	13,200

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 万元，余额 0 万元。

6.4 重大诉讼仲裁事项

☐ √ 适用 ☐ 不适用

- 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。

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

1、公司以前年度预提金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元，根据深规 1、公司以前年度预提金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元，根据深规土[2001]314 文规定：未交或欠交的土地增值费予以免交。但由于该土地的使用权尚未过户，公司将积极办理免交金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元的相关手续，待相关批复下达后，公司将核销预提的金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元。

公司应收深圳市基永物业发展有限公司金利华大厦房款 9,861.13 万元，已提坏账 4,401.43 万元，根据深圳市政府对 52 个“问题楼盘”处理的规定，到 2006 年 9 月 30 日，逾期仍未办理复工登记手续的项目，政府将依法收回金利华大厦的土地使用权及地上建筑物。

- 2、本公司在 2004 年 12 月 28 日的临时公告以及 2001 至 2004 年报中披露了

“金田公司”担保事项。

报告期内，本公司收到吉林省九台市人民法院（以下简称“法院”）送达的（2004）九执字第1168-12号、第1168-13号《民事裁定书》，因本公司与中国信达资产管理公司长春办事处达成的《担保债务重组协议》已全部履行完毕，法院裁定解除查封本公司位于深圳市南山龙珠大道的俊峰丽舍花园101套住宅（之前于2004年12月已解除查封俊峰丽舍花园住宅67套）解除查封本公司位于深圳市罗湖区的国贸商业大厦17套房产（之前于2004年12月已解除查封国贸商业大厦房产1套）。至此，本公司为金田实业（集团）股份有限公司（下称“金田公司”）向交通银行长春分行借款5,900万元担保引至的法律诉讼已终结，本公司已全部履行完毕《担保债务重组协议》，法院已全部解除了因本次诉讼冻结的本公司房产。

上述事项详见本公司2005年4月26日在指定媒体《证券时报》、《大公报》及<http://www.cninfo.com.cn>发布的临时公告及本报告财务报告附注“（十）其他重要事项”。

公司履行保证责任后，根据《担保法》和《民事诉讼法》的规定，向法院申请了要求金田公司赔付4,800万元的《支付令》，该《支付令》已生效。公司将向金田公司追偿4,800万元。公司已对该债权计提坏帐准备人民币4,800万元。

1997年金田公司向农行深圳分行国贸支行（下称“国贸农行”）贷款人民币600万元，公司提供连带担保责任。公司已与国贸农行达成《执行和解协议》，报告期内公司代金田公司偿还600万元贷款本金及本案的执行费。该协议已履行完毕。公司将根据有关法律规定向金田公司追偿，公司已于2004年度预计了相关损失人民币600万元，本期对该债权计提坏帐准备600万元。

3、2002年11月，深圳罗湖大酒店有限公司被深圳市中级人民法院裁定破产还债。公司已向深圳中院申报了港币3,200余万元、人民币2,200余万元的债权。该案现处于破产财产的清查回收过程中。2003年7月4日，深圳罗湖大酒店有限公司清算组初步确认公司债权总额为人民币38,431,233.92元。2003年7月17日，在广东省旭通达拍卖有限公司举行的拍卖会上，罗湖大酒店有限公司的酒店大楼本体部分以人民币7,350万元的价格被卖出。经清算组和法院确认，深圳罗湖大酒店有限公司共有普通破产债权64,889,951.42元、优先债权13,062,277.31元，扣除清算费用、员工工资、税款、各种优先债权后，可供普通债权人分配的财产为43,216,707.65元，分配比例为66.60%。公司已根据可收回债权计提坏帐准备8,061,908.47元。

§ 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

2005 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 6.25)	344,628,662.44	259,275,868.71	142,848,742.34	15,509,881.51
减：折扣与折让				
主营业务收入净额	344,628,662.44	259,275,868.71	142,848,742.34	15,509,881.51
减：主营业务成本（附注 6.26）	229,467,176.13	146,269,878.90	97,258,317.23	6,141,590.33
主营业务税金及附加（附注 6.27）	16,447,781.54	12,136,401.99	7,228,021.82	806,513.71
二、主营业务利润	98,713,704.77	100,869,587.82	38,362,403.29	8,561,777.47
加：其他业务利润（附注 6.28）	-210,026.97	-578,839.89		
减：存货跌价损失				
营业费用	7,791,699.71	13,724,840.81		17,004.00
管理费用（附注 6.29）	50,285,505.91	57,543,188.73	19,548,655.22	22,931,856.80
财务费用（附注 6.30）	17,263,671.40	16,113,639.77	8,434,002.15	6,350,332.16
三、营业利润：	23,162,800.78	12,909,078.62	10,379,745.92	-20,737,415.49
加：投资收益（附注 6.31）	3,583,046.45	1,572,328.69	13,416,061.25	29,223,306.70
补贴收入				
营业外收入（附注 6.32）	658,999.83	843,128.21	83,621.60	44,684.72
减：营业外支出（附注 6.33）	9,327,073.59	505,624.34	8,252,487.18	67,168.98
四、利润总额：	18,077,773.47	14,818,911.18	15,626,941.59	8,463,406.95
减：所得税	2,986,331.88	6,355,504.23	0.00	0.00
少数股东损益			0.00	0.00
五、净利润	15,091,441.59	8,463,406.95	15,626,941.59	8,463,406.95
加：年初未分配利润	(436,909,934.66)	(527,359,912.01)	(434,767,934.66)	(526,288,912.01)
盈余公积转入	374,278,076.18	0.00	374,278,076.18	0.00
六、可供分配的利润：	(47,540,416.89)	(518,896,505.06)	(44,862,916.89)	(517,825,505.06)
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:	(47,540,416.89)	(518,896,505.06)	(44,862,916.89)	(517,825,505.06)
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	(47,540,416.89)	(518,896,505.06)	(44,862,916.89)	(517,825,505.06)

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

利润表补充资料

2005 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（集团）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 2004 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未发生变动。

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

2005 年 8 月 13 日