

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2003 年第一季度报告

§ 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。

1.2 本公司董事赵宁因工作调动原因,已提出辞去董事职务,未出席审议本报告的董事会会议。

1.3 本公司董事长田承刚、总经理方一兵、财务部经理章渭声明:保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

1.4 本季度财务报告未经审计。

§ 2 公司基本资料

2.1 公司基本情况

2.1.1 股票简称:ST 深物业、ST 物业 B

股票代码:000011 200011

2.1.2 董事会秘书:郭玉梅

证券事务代表:董巍

电话:755-2211020

传真:755-2210610

电子信箱:szprd@163.com

联系地址:深圳市人民南路国贸大厦 42 层

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

	本报告期末	上年度期末	单位:人民币元
			本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	2,734,425,700.63	2,607,979,385.36	4.8484
股东权益(不含少数股东权益)	337,975,366.66	337,903,702.25	0.0212
每股净资产	0.6238	0.6237	0.0160
调整后的每股净资产	0.1262	0.1460	-13.5616
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)

经营活动产生的现金流量净额	128,304,307.34	128,304,307.34	6.88
每股收益	0.0001	0.0001	-11.10
净资产收益率	0.0212	0.0212	-18.55
扣除非经常性损益后的净资产收益率	-0.0349	-0.0349	-123.00

非经常性损益项目	金额
1、营业外收入	389,578.63
2、营业外支出	199,984.50
合计	189,594.13

2.2.2 利润表

深圳市物业发展（集团）股份有限公司 合并利润表

2003 年 3 月 31 日

单位：人民币元

项目	2003 年 1 季度（合并）	2002 年 1 季度（合并）
一、主营业务收入	65,663,277.09	88,195,528.46
减：主营业务成本	37,792,605.12	49,370,016.78
主营业务税金及附加	2,654,793.66	3,910,705.56
二、主营业务利润	25,215,878.31	34,914,806.12
加：其他业务利润	-479,206.36	293,366.17
减：营业费用	1,020,082.22	1,313,824.51
管理费用	23,536,444.58	27,695,304.05
财务费用	341,563.87	5,423,910.37
三、营业利润	-161,418.72	775,133.36
加：投资收益	608,894.66	
补贴收入	0.00	
营业外收入	389,578.63	268,335.83
减：营业外支出	199,984.50	657,407.25
四、利润总额	637,070.07	386,061.94
减：所得税	565,405.66	185,929.45
减：少数股东损益		119,519.70
五、净利润	71,664.41	80,612.79
项目	2003 年 1 季度（合并）	2002 年 1 季度（合并）
1 出售处置部门或被投资单位所得收益	----	-----
2 自然灾害发生的损失	----	-----
3 会计政策变更增加或减少利润总额-	----	-----

4 会计估计变更增加或减少利润总额-	----	----
5 债务重组损失	----	----
6 其它	----	----

2.3 截至报告期末，本公司股东总数 48392 户，其中 A 股股东 39398 户，B 股股东 8994。

§3 管理层讨论与分析

3.1 报告期内公司经营状况

2003 年第一季度，本公司按照年度工作计划，继续强化管理，提高效益。一季度主营业务经营平稳，收入稳定。所涉及行业无发生重大变化。实现主营业务收入 6566 万元，同比降低 25%；实现利润总额 64 万元，同比增长了 65%。公司 2003 年销售收入与净利润与上年同比有所下降的原因是：房地产投资项目处于开发期尚未具备结算条件。

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额 10%以上的主营行业或产品情况

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产	7,519,006.00	3,992,303.65	46.90
出租车客运	7,412,875.62	1,764,690.54	76.19
商业贸易	13,828,711.64	7,829,246.29	43.38
餐饮	2,156,457.21	919,068.29	57.38
房屋租赁和管理	22,092,436.68	14,888,262.69	32.61
其他	12,653,789.94	8,399,033.66	33.62

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

本公司经营无明显的季节性特征，有一定的周期性特征。由于房地产开发行业的特点，房地产公司的经营结算受房地产开发项目结算周期的限制，一个房地产开发项目从正式开工到竣工验收可以结算一般要 2-3 年，因此公司的年度经营业绩受所开发的各房地产项目竣工结算时间影响，有一定的滞后性。

3.1.3 报告期利润构成情况

项目	金额(千元)		占利润总额的比例(%)		增减(%)
	2003 年 1-3 月	2002 年度	2003 年 1-3 月	2002 年度	
利润总额	637.07	44,508.87	100%	100%	
主营业务利润	25,215.88	226,583.12	3,958.10	509.07	677.51
其他业务利润	-479.21	11,722.51	-75.22	26.34	-385.60
期间费用	24,898.09	194,603.95	3,908.22	437.23	793.87
投资收益	608.89	-15,265.84	95.58	-34.30	-378.66

营业外收支净额	189.59	16,073.03	29.76	36.11	-17.59
---------	--------	-----------	-------	-------	--------

说明:

期间费用占利润总额比例增长较大主要是由于房地产行业特点，第一季度参与结算的房地产销售额占全年的比例虽然较小，但期间费用正常发生所致。主营业务利润占利润总额比例增长较大主要由于公司加大了成本控制力度。

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

3.2.1 本公司 2003 年 4 月 19 日在《证券时报》、《大公报》披露的年度报告中涉及的法律诉讼案件，截至本报告期末，未有新进展。

3.2.2 本公司全资子公司深业地产发展有限公司，于 1992 年 6 月，与香港 Ngan's Investment Ltd. 在澳洲悉尼成立合资公司-- Chatswood Investment & Development Co.Pty.Ltd，购买悉尼两层商业楼宇。深业地产发展有限公司共计投入 222.5 万元港币，按当时汇率计算折合港币 1297 万元，占合资公司 45% 股权。该公司一直由对方管理，为争取本公司权益，2002 年 6 月与对方达成协议，以 120 万元港币收购其在合资公司的股权，并完成了全部收购手续，深业地产公司持有该合资公司 100% 股权。2003 年 1 月，以 1020 万元港币将合资公司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。目前深业地产发展有限公司正在办理税收审核和公司关闭的相关手续。

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.4 关于年度报告中出具的“非标准意见”的相关说明

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报告。我们认为：“海艺公司”案已在 2000 年度报告、2001 年度报告、2002 中报中披露，本公司认为原判决认定事实不清，适用法律不当，经本公司申请，广东省高级人民法院已决定对该案再审审查。根据再审决定，深圳中院在本公司提供财产提存后，停止了该案的执行。截至报告期末，该案件仍处于再审调解阶段。

3.5 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

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§4 备查文件

(一) 2003 年第一季度报告正文。

(二) 载有公司法定代表人、财务部经理签字的第一季度会计报表。

第一季度报告附录（附后）：

- 1、资产负债表
- 2、利润表
- 3、现金流量表

会股01表

合并资产负债表

二零零三年三月三十一日

(金额单位:人民币元)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

资产	2003-3-31（合并）	2002-12-31（合并）
流动资产		
货币资金	261,376,139.02	254,530,720.18
短期投资	16,696,348.93	16,692,259.39
应收票据	-	
应收股利		
应收利息		
应收帐款	88,114,927.29	124,797,355.70
其他应收款	226,422,649.01	237,751,289.87
预付帐款	23,518,376.33	21,256,532.71
应收补贴款		
存货	1,616,921,765.34	1,461,647,084.64
待摊费用	168,620.75	164,259.95
一年内到期长期债权投资		
其他流动资产		
流动资产合计	2,233,218,826.67	2,116,839,502.44
长期投资：		
长期股权投资	103,112,494.95	102,507,689.83
长期债权投资	-	
长期投资合计	103,112,494.95	102,507,689.83
固定资产：		
固定资产原价	413,461,233.47	413,122,291.90
减：累计折旧	127,677,685.63	125,314,296.81
固定资产净值	285,783,547.84	287,807,995.09

减:固定资产减值准备		
固定资产净额		
工程物资		
在建工程	(9,000.00)	
固定资产清理	26,300.00	
固定资产合计	285,800,847.84	287,807,995.09
无形资产及其他资产:		
无形资产	76,637,277.85	77,107,588.75
长期待摊费用	20,642,145.76	10,119,794.32
其他长期资产	-	
无形资产及其他资产合计	97,279,423.61	87,227,383.07
递延税项:		
递延税项借款	16,223,717.80	13,596,814.93
资产总计	2,734,425,700.63	2,607,979,385.36

合并资产负债表 (续)

二零零三年三月三十一日

(金额单位:人民币元)

编制单位:深圳市物业发展(集团)股份有限公司

负债和股东权益	2003-3-31 (合并)	2002-12-31 (合并)
短期借款	775,000,000.00	785,000,000.00
应付票据	65,000,000.00	2,000,000.00
应付帐款	432,829,056.52	464,452,996.98
预收帐款	492,117,406.49	331,904,446.72
应付工资	1,647,601.80	2,919,405.70
应付福利费	12,707,652.45	12,304,652.98
应付股利	29,453,647.24	29,453,647.24
应交税金	5,155,512.36	14,470,858.10
其他应交款	(258,103.47)	2,166.33
其他应付款	163,605,528.92	180,821,343.79
预提费用	70,239,605.33	92,889,387.47
预计负债		
一年内到期的长期负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,047,497,907.64	1,916,218,905.31
长期负债:		
长期借款	250,000,000.00	250,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
其他长期负债	98,952,426.33	103,856,777.80
长期负债合计	348,952,426.33	353,856,777.80

递延税项：		
递延税款贷项		
负债合计	2,396,450,333.97	2,270,075,683.11
少数股东权益		
股东权益：		
股本减：已归还投资	541,799,175.00	541,799,175.00
股本净额	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	337,547,143.59	337,547,143.59
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11
其中：法定公益金	62,919,127.11	62,919,127.11
未分配利润	(604,290,079.04)	(604,361,743.45)
股东权益合计	337,975,366.66	337,903,702.25
负债和股东权益总计	2,734,425,700.63	2,607,979,385.36

会股02表

合并利润表

二零零三年一季度

(金额单位：人民币元)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

项目	2003 年 1 季度	2002 年 1 季度
一、主营业务收入	65,663,277.09	88,195,528.46
减：主营业务成本	37,792,605.12	49,370,016.78
主营业务税金及附加	2,654,793.66	3,910,705.56
二、主营业务利润	25,215,878.31	34,914,806.12
加：其他业务利润	-479,206.36	293,366.17
减：营业费用	1,020,082.22	1,313,824.51
管理费用	23,536,444.58	27,695,304.05
财务费用	341,563.87	5,423,910.37
三、营业利润	-161,418.72	775,133.36
加：投资收益	608,894.66	
补贴收入	0.00	
营业外收入	389,578.63	268,335.83
减：营业外支出	199,984.50	657,407.25
四、利润总额	637,070.07	386,061.94
减：所得税	565,405.66	185,929.45
减：少数股东损益		119,519.70
五、净利润	71,664.41	80,612.79
补充资料：		
项目	2003 年 1 季度（合并）	2002 年 1 季度（合并）
1 出售处置部门或被投资单位	----	----

所得收益		
2 自然灾害发生的损失	----	----
3 会计政策变更增加或减少利润总额-	----	----
4 会计估计变更增加或减少利润总额-	----	----
5 债务重组损失	----	----
6 其它	----	----

会股03表

合并现金流量表

二零零三年一季度

(金额单位:人民币元)

编制单位:深圳市物业发展(集团)股份有限公司

项目	合并数
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	231,174,289.62
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	78,941,128.54
现金流入小计	310,115,418.16
购买商品、接受劳务支付的现金	116,094,684.79
支付给职工以及为职工支付的现金	24,394,089.48
支付的各项税费	20,066,943.55
支付的其他与经营活动有关的现金	21,255,393.00
现金流出小计	181,811,110.82
经营活动产生的现金流量净额	128,304,307.34
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	
取得投资收益所收到的现金	604,805.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	18,650,194.88
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	19,255,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,021,571.00
投资所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	34,662.94
现金流出小计	3,056,233.94
投资活动产生的现金流量净额	16,198,766.06
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资所收到的现金	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	

借款所收到的现金	256,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	103,163.43
现金流入小计	256,103,163.43
偿还债券所支付的现金	360,500,000.00
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	31,009,991.94
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,250,826.05
现金流出小计	393,760,817.99
筹资活动产生的现金流量净额	-137,657,654.56
四、汇率变动对现金的影响额	
五、现金及现金等价物净增加额	6,845,418.84

合并现金流量表（续）

二零零三年一季度

(金额单位:人民币元)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

补充资料	合并数
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润(亏损以“-”号填列)	71,664.41
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	1,873,653.25
无形资产摊销	457,410.90
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少	28,802.00
预提费用的增加	-14,712,577.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
财务费用	331,012.87
投资损失（减：收益）	-604,805.12
递延税款贷项（减：借项）	-2,626,902.87
存货的减少（减：增加）	-150,305,723.42
经营性应收项目的减少（减：增加）	46,467,547.30
经营性应付项目的增加（减：减少）	164,189,054.27
其他	83,135,170.78
经营活动产生的现金流量净额	128,304,307.34
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	

3、现金及现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	261,376,139.02
减：现金的期初余额	254,530,720.18
加：现金等价物的期末余额	6,845,418.84
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	6,845,418.84

会股01表

资产负债表（母公司）

二零零三年三月三十一日

(金额单位:人民币元)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

资产	2003-3-31	2002-12-31
流动资产		
货币资金	33,511,690.89	33,662,845.48
短期投资	3,698,420.48	3,698,420.48
应收票据	-	
应收股利		
应收利息		
应收帐款	86,171,377.23	111,906,399.23
其他应收款	364,872,163.81	407,913,752.64
预付帐款	1,968.20	319,824.58
应收补贴款		
存货	284,375,101.69	282,310,710.83
待摊费用	3,600.00	
一年内到期长期债权投资		
其他流动资产		
流动资产合计	772,634,322.30	839,811,953.24
长期投资：		
长期股权投资	252,051,116.80	247,002,351.87
长期债权投资	-	
长期投资合计	252,051,116.80	247,002,351.87
固定资产：		
固定资产原价	333,854,750.41	333,848,610.41
减：累计折旧	83,191,530.08	81,961,834.93
固定资产净值	250,663,220.33	251,886,775.48
减：固定资产减值准备		
固定资产净额		
工程物资		
在建工程		

固定资产清理		
固定资产合计	250,663,220.33	251,886,775.48
无形资产及其他资产：		
无形资产		
长期待摊费用		
其他长期资产	-	
无形资产及其他资产合计		
递延税项：		
递延税项借款	3,873,112.65	3,873,112.65
资产总计	1,279,221,772.08	1,342,574,193.24

资产负债表（母公司）（续）

二零零三年三月三十一日

（金额单位：人民币元）

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

负债和股东权益	2003-3-31	2002-12-31
短期借款	685,000,000.00	695,000,000.00
应付票据		
应付帐款	63,888,382.02	89,537,011.96
预收帐款	20,950,672.79	20,397,032.75
应付工资	324,000.00	324,000.00
应付福利费	3,086,486.58	2,933,252.72
应付股利	29,453,647.24	29,453,647.24
应交税金	4,765,632.63	7,968,740.78
其他应付款	39,615.26	42,100.39
其他应付款	71,573,132.24	81,961,077.75
预提费用	62,164,836.66	77,053,627.40
预计负债		
一年内到期的长期负债		
其他流动负债		
流动负债合计	941,246,405.42	1,004,670,490.99
长期负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
其他长期负债		
长期负债合计		
递延税项：		
递延税款贷项		
负债合计	941,246,405.42	1,004,670,490.99

少数股东权益		
股东权益：		
股本减：已归还投资	541,799,175.00	541,799,175.00
股本净额	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	337,547,143.59	337,547,143.59
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11
其中：法定公益金	62,919,127.11	62,919,127.11
未分配利润	(604,290,079.04)	(604,361,743.45)
股东权益合计	337,975,366.66	337,903,702.25
负债和股东权益总计	1,279,221,772.08	1,342,574,193.24

会股02表

利润表（母公司）

二零零三年一季度
(金额单位:人民币元)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

项目	2003 年 1 季度	2002 年 1 季度
一、主营业务收入	4,434,422 .17	8,589,151.19
减：主营业务成本	791,772.55	699,239.83
主营业务税金及附加	230,741.73	414,595.98
二、主营业务利润	1,411,907.89	7,475,315.38
加：其他业务利润		9,000,000.00
减：营业费用	488.46	36,609.20
管理费用	8,360,046.07	7,394,187.47
财务费用	28,473.88	4,474,212.73
三、营业利润	-4,977,100.52	4,570,305.98
加：投资收益	5,048,764.93	
补贴收入		
营业外收入		
减：营业外支出		50,301.00
四、利润总额	71,664.41	4,520,004.98
减：所得税		
减：少数股东损益		
五、净利润	71,664.41	4,520,004.98
项目	2003 年 1 季度（合并）	2002 年 1 季度（合并）
1 出售处置部门或被投资单位所得收益	----	----
2 自然灾害发生的损失	----	----
3 会计政策变更增加或减少利润总额-	----	----

4 会计估计变更增加或减少利润总额-	----	----
5 债务重组损失	----	----
6 其它	----	----

-

会股03表

现金流量表（母公司）

二零零三年一季度

(金额单位:人民币元)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

项 目	金 额
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	12,640,302.42
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	17,668,992.38
现金流入小计	30,309,294.80
购买商品、接受劳务支付的现金	1,264,596.39
支付给职工以及为职工支付的现金	6,255,499.38
支付的各项税费	3,628,146.55
支付的其他与经营活动有关的现金	3,716,620.15
现金流出小计	14,864,862.47
经营活动产生的现金流量净额	15,444,432.33
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	
取得投资收益所收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	19,000,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	19,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	
投资所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	
投资活动产生的现金流量净额	19,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资所收到的现金	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
借款所收到的现金	256,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	256,000,000.00

偿还债券所支付的现金	266,000,000.00
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	24,595,586.92
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	290,595,586.92
筹资活动产生的现金流量净额	-34,595,586.92
四、汇率变动对现金的影响额	
五、现金及现金等价物净增加额	-151,154.59

会股03表

现金流量表（续）（母公司）

二零零三年一季度

(金额单位:人民币元)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

补充资料	金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润(亏损以“-”号填列)	71,664.41
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	1,229,695.15
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少	3,600.00
预提费用的增加	-14,888,790.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减：收益)	
固定资产报废损失	
财务费用	28,473.88
投资损失(减：收益)	-5,048,764.93
递延税款贷项(减：借项)	
存货的减少(减：增加)	-2,064,390.86
经营性应收项目的减少(减：增加)	69,894,467.21
经营性应付项目的增加(减：减少)	-48,535,294.83
其他	14,753,773.04
经营活动产生的现金流量净额	15,444,432.33
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	33,511,690.89
减：现金的期初余额	33,662,845.48
加：现金等价物的期末余额	

减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-151,154.59

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董事会

2003 年 4 月 29 日