

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2004 年第三季度报告

§ 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 没有董事声明对本季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

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 公司基本情况

2.1 公司基本信息

股票简称	ST 深物业、ST 深物业 B	
股票代码	000011、200011	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭玉梅	董巍
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-882210610	0755-82210610
电子邮箱	0011@szwuye.com.cn	0011@szwuye.com.cn

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	2,479,825,526.06	2,437,227,899.69	1.7478
股东权益(不含少数股东权益)	500,681,850.11	474,222,712.97	5.5795
每股净资产	0.9241	0.8753	5.5752
调整后的每股净资产	0.6085	0.5129	18.6391

	报告期	年初至报告期末	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-----	161,885,970.91	----
每股收益	0.0332	0.0488	260.87
净资产收益率	3.59%	5.28%	增加2.18个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	3.70%	5.32%	增加2.87个百分点

非经常性损益项目(2004年1-9月)	金额
1、营业外收入	980,907.52
2、营业外支出	1,163,219.27
合计	-182,311.75

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

2004年9月

单位：人民币元

项目	2004年7-9月	2004年1-9月	2003年7-9月	2003年1-9月
一、主营业务收入	246,363,207.45	505,639,076.16	116,610,186.09	366,461,579.63
减：主营业务成本	158,566,626.59	304,836,505.49	73,866,388.29	246,103,729.92
主营业务税金及附加	12,170,967.98	24,307,369.97	4,582,644.78	15,825,136.45
二、主营业务利润	75,625,612.88	176,495,200.70	38,161,153.02	104,532,713.26
加：其他业务利润	416,912.22	-161,927.67	-609,646.67	-1,440,909.29
减：营业费用	3,270,561.35	16,995,402.16	2,171,509.68	7,198,060.36
管理费用	34,131,061.94	91,674,250.67	23,260,694.09	69,985,086.75
财务费用	5,458,271.20	21,571,910.97	6,075,257.73	10,915,340.55
三、营业利润	33,182,630.61	46,091,709.23	6,044,044.85	14,993,316.31
加：投资收益	542,061.83	2,114,390.52	1,160,000.00	2,258,755.42
补贴收入				
营业外收入	137,779.31	980,907.52	2,347,855.77	2,966,587.01

减：营业外支出	657,594.93	1,163,219.27	280,382.34	517,103.36
四、利润总额	33,204,876.82	48,023,788.00	9,271,518.28	19,701,555.38
减：所得税	15,209,146.63	21,564,650.86	4,311,262.88	7,012,633.23
减：少数股东损益				
五、净利润	17,995,730.19	26,459,137.14	4,960,255.40	12,688,922.15
补充资料：				
项目	2004 年 7-9 月	2004 年 1-9 月	2003 年 7-9 月	2003 年 1-9 月
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 报告期末股东总数及前十名流通股股东持股表：

报告期末股东总数	共 38343 户，其中：A 股股东 31546 户；B 股股东 7797 户。		
前十名流通股股东持股情况			
股东名称（全称）	期末持有流通股数量（股）	种类（A、B）	
游贤惠	1,117,297	A	
泰和证券投资基金	861,886	A	
杜年	802,663	A	
GUOTAI JUNAN SECURIES HONG KONG LIMITED	611,103	B	
曾颖	486,900	B	
黄	480,507	B	
杜丽	440,050	A	
周亭	406,166	A	
李雅洁	399,600	A	
邓少萍	392,898	B	

§ 3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内,本公司主营业务收益稳定,所涉及行业未发生重大变化。各重大投资项目运作正常,共完成房地产开发投资 29488 万元,完成年度计划的 93%,按照时间进度超额完成年度投资计划指标。各项目整体销售、预售情况较好,超额完成年初制定的各项计划指标,完成情况较好的项目有皇御苑 B 区、上海田园都市项目五期、俊峰丽舍项目。截至报告期末,公司实现主营业务收入 50564 万元,同比增长 37.98%;实现利润总额 4802 万元,同比增长 144%,净利润 2646 万元,同比增长 109%。

3.1.1.1 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

☒ 适用 ☐ 不适用

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	396,060,377.80	226,917,854.15	43
出租车客运	44,154,436.39	28,872,520.52	35
房屋租赁和管理	56,233,982.47	44,421,078.47	21
其他	9,190,279.50	4,625,052.35	50

3.1.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

由于房地产开发行业的特点,房地产开发项目竣工结算一般需要 2-3 年的时间周期。报告期内,上海田园都市五期项目达到竣工结算条件,使第三季度的主营业务赢利能力(主营业务收入和利润总额)比去年同期有显著增长。

3.1.1.3 报告期利润构成情况(主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明)

☒ 适用 ☐ 不适用

项目	金额(元)		占利润总额的比例(%)		增减(%)
	2004 年 7-9 月	2004 年 1-6 月	2004 年 7-9 月	2004 年 1-6 月	
利润总额	33,204,876.82	14,818,911.18	100	100	0
主营业务利润	75,625,612.88	100,869,587.82	227.75	680.68	-66.54
其他业务利润	416,912.22	-578,839.89	1.26	-3.91	-132.23
期间费用	42,859,894.49	87,381,669.31	129.08	589.66	-78.11
投资收益	542,061.83	1,572,328.69	1.63	10.61	-84.64
营业外收支净额	-519,815.62	337,503.87	-1.57	2.28	-168.86

说明：

主营业务利润占利润总额比例下降主要是由于第三季度期间费用占利润总额比例降低。

期间费用占利润总额比例降低主要是公司加强成本费用的管理控制所致。

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其原因说明

☐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

☐适用 ☒√ 不适用

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 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

☒√ 适用 ☐不适用

在本公司 2003 年度财务审计中,武汉众环会计师事务所出具了带强调性事项的无保留意见审计报告,所涉及的“海艺公司”案等 6 项诉讼及担保事项在本报告期末未发生变化。

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 季度报告附录

合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表

合并资产负债表

2004年9月30日

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

资产	2004-9-30（合并）	2003-12-31（合并）
流动资产		
货币资金	178,560,998.06	266,623,920.64
短期投资	14,186,723.45	14,186,723.45
应收票据	-	
应收股利		
应收利息		
应收帐款	79,461,574.85	72,239,912.28
其他应收款	152,338,204.22	165,756,530.07
预付帐款	5,656,274.68	13,848,347.77
应收补贴款		
存货	1,559,397,655.26	1,422,357,820.15
待摊费用	1,446,482.83	94,241.97
一年内到期长期债权投资		
其他流动资产		
流动资产合计	1,991,047,913.35	1,955,107,496.33
长期投资：		
长期股权投资	109,091,630.82	111,977,240.30
长期债权投资	-	
长期投资合计	109,091,630.82	111,977,240.30
固定资产：		
固定资产原价	424,441,716.08	415,182,059.30
减：累计折旧	133,675,259.33	125,007,479.55
固定资产净值	290,766,456.75	290,174,579.75
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	-130,410.94	-273,000.00
固定资产合计	290,636,045.81	289,901,579.75
无形资产及其他资产：		
无形资产	73,800,646.89	75,226,345.15
长期待摊费用	443,481.00	3,000.00
其他长期资产	-	
无形资产及其他资产合计	74,244,127.89	75,229,345.15
递延税项：		
递延税项借款	14,805,808.19	5,012,238.16
资产总计	2,479,825,526.06	2,437,227,899.69

合并资产负债表（续）

2004年9月30日

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

负债和股东权益	2004-9-30（合并）	2003-12-31（合并）
短期借款	441,500,000.00	707,500,000.00
应付票据		50,500,000.00
应付帐款	318,097,162.64	343,889,474.03
预收帐款	546,705,669.13	237,509,511.40
应付工资	664,080.00	722,241.95
应付福利费	12,101,790.31	10,398,538.78
应付股利		
应交税金	21,423,197.54	56,845,070.63
其他应交款	32,518.97	76,486.46
其他应付款	142,138,054.41	137,412,863.72
预提费用	58,224,844.39	70,664,568.59
预计负债	50,002,304.07	50,002,304.07
一年内到期的长期负债	29,000,000.00	70,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,619,889,621.46	1,735,521,059.63
长期负债：		
长期借款	257,000,000.00	130,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
其他长期负债	102,254,054.49	97,484,127.09
长期负债合计	359,254,054.49	227,484,127.09
递延税项：		
递延税款贷项		
负债合计	1,979,143,675.95	1,963,005,186.72
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	396,864,322.87	396,864,322.87
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	(500,900,774.87)	(527,359,912.01)
股东权益合计	500,681,850.11	474,222,712.97
负债和股东权益总计	2,479,825,526.06	2,437,227,899.69

资产负债表（母公司）

2004年9月30日

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

资产	2004-9-30	2003-12-31
流动资产		
货币资金	37,003,986.22	35,378,358.55
短期投资	2,468,182.16	2,468,182.16
应收票据	-	
应收股利		
应收利息		
应收帐款	67,051,684.04	66,834,239.64
其他应收款	192,642,765.56	232,166,983.34
预付帐款	2,418,649.04	969,007.16
应收补贴款		
存货	451,643,324.35	269,040,554.30
待摊费用	1,169,703.16	
一年内到期长期债权投资		
其他流动资产		
流动资产合计	754,398,294.53	606,857,325.15
长期投资：		
长期股权投资	460,313,039.56	398,493,936.93
长期债权投资	-	
长期投资合计	460,313,039.56	398,493,936.93
固定资产：		
固定资产原价	332,494,823.73	323,441,177.51
减：累计折旧	98,190,632.54	88,928,775.23
固定资产净值	234,304,191.19	234,512,402.28
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	234,304,191.19	234,512,402.28
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	2,465,822.99	335,518.26
资产总计	1,451,481,348.27	1,240,199,182.62

资产负债表（母公司）（续）

2004 年 9 月 30 日

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

负债和股东权益	2004-9-30	2003-12-31
短期借款	403,000,000.00	527,500,000.00
应付票据		
应付帐款	44,799,180.39	45,511,150.07
预收帐款	216,553,228.07	22,677,148.83
应付工资	160,120.00	
应付福利费	1,124,304.37	1,050,646.45
应付股利		
应交税金	2,599,310.76	6,390,714.12
其他应交款	43,185.92	39,974.98
其他应付款	48,143,237.18	55,429,903.73
预提费用	56,303,627.40	56,303,627.40
预计负债	50,002,304.07	50,002,304.07
一年内到期的长期负债		
其他流动负债		
流动负债合计	822,728,498.16	764,905,469.65
长期负债：		
长期借款	127,000,000.00	
应付债券		
长期应付款		
其他长期负债		
长期负债合计	127,000,000.00	
递延税项：		
递延税款贷项		
负债合计	949,728,498.16	764,905,469.65
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	396,864,322.87	396,864,322.87
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	(499,829,774.87)	(526,288,912.01)
股东权益合计	501,752,850.11	475,293,712.97
负债和股东权益总计	1,451,481,348.27	1,240,199,182.62

合并利润表

2004 年 9 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

项目	2004 年 7-9 月	2004 年 1-9 月	2003 年 7-9 月	2003 年 1-9 月
一、主营业务收入	246,363,207.45	505,639,076.16	116,610,186.09	366,461,579.63
减：				
主营业务成本	158,566,626.59	304,836,505.49	73,866,388.29	246,103,729.92
主营业务税金及附加	12,170,967.98	24,307,369.97	4,582,644.78	15,825,136.45
二、主营业务利润	75,625,612.88	176,495,200.70	38,161,153.02	104,532,713.26
加：其他业务利润	416,912.22	-161,927.67	-609,646.67	-1,440,909.29
减：营业费用	3,270,561.35	16,995,402.16	2,171,509.68	7,198,060.36
管理费用	34,131,061.94	91,674,250.67	23,260,694.09	69,985,086.75
财务费用	5,458,271.20	21,571,910.97	6,075,257.73	10,915,340.55
三、营业利润	33,182,630.61	46,091,709.23	6,044,044.85	14,993,316.31
加：投资收益	542,061.83	2,114,390.52	1,160,000.00	2,258,755.42
补贴收入				
营业外收入	137,779.31	980,907.52	2,347,855.77	2,966,587.01
减：营业外支出	657,594.93	1,163,219.27	280,382.34	517,103.36
四、利润总额	33,204,876.82	48,023,788.00	9,271,518.28	19,701,555.38
减：所得税	15,209,146.63	21,564,650.86	4,311,262.88	7,012,633.23
减：少数股东损益				
五、净利润	17,995,730.19	26,459,137.14	4,960,255.40	12,688,922.15
补充资料：				
项目	2003 年 7-9 月	2003 年 1-9 月	2002 年 7-9 月	2002 年 1-9 月
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				

利润表（母公司）

2004年9月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

项目	2004 年 7-9 月	2004 年 1-9 月	2003 年 7-9 月	2003 年 1-9 月
一、主营业务收入	8,451,214.80	23,961,096.31	72,278,126.63	85,637,438.84
减：主营业务成本	3,476,431.60	9,618,021.93	37,000,696.58	42,757,548.64
主营业务税金及附加	439,463.17	1,245,976.88	3,263,641.77	3,958,477.77
二、主营业务利润	4,535,320.03	13,097,097.50	32,013,788.28	38,921,412.43
加：其他业务利润				
减：营业费用		30,544.00	1,500.00	52,350.11
管理费用	12,865,453.18	35,797,309.98	16,295,712.16	36,000,221.05
财务费用	5,854,189.99	12,204,522.15	4,296,267.64	8,340,539.17
三、营业利润	-14,184,323.14	-34,935,278.63	11,420,308.48	-5,471,697.90
加：投资收益	32,595,795.93	61,819,102.63	-8,514,940.00	16,105,733.13
补贴收入				
营业外收入	44,453.50	89,138.22	2,109,515.37	2,109,515.37
减：营业外支出	446,656.10	513,825.08	54,628.45	54,628.45
四、利润总额	18,009,270.19	26,459,137.14	4,960,255.40	12,688,922.15
减：所得税				
减：少数股东损益				
五、净利润	18,009,270.19	26,459,137.14	4,960,255.40	12,688,922.15
补充资料：				
项目	2004 年 7-9 月	2004 年 1-9 月	2003 年 7-9 月	2003 年 1-9 月
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				

合并现金流量表

2004年9月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

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	798,211,609.65
收到的税费返还	11,833.00
收到的其他与经营活动有关的现金	64,479,806.38
现金流入小计	862,703,249.03
购买商品、接受劳务支付的现金	418,689,206.44
支付给职工以及为职工支付的现金	85,056,710.39
支付的各项税费	102,318,445.94
支付的其他与经营活动有关的现金	94,752,915.35
现金流出小计	700,817,278.12
经营活动产生的现金流量净额	161,885,970.91
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	300,000.00
取得投资收益所收到的现金	13,532,252.31
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	348,540.00
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	14,180,792.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	9,734,966.00
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	9,734,966.00
投资活动产生的现金流量净额	4,445,826.31
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资所收到的现金	5,000,000.00
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	286,600,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	430,764.23
现金流入小计	292,030,764.23
偿还债务所支付的现金	516,500,000.00
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	29,660,234.47
支付的其他与筹资活动有关的现金	265,249.56
现金流出小计	546,425,484.03
筹资活动产生的现金流量净额	-254,394,719.80
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	-88,062,922.58

合并现金流量表（续）

2004年9月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

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)	26,459,137.14
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	14,638,847.36
无形资产摊销	1,453,798.26
长期待摊费用摊销	65,988.00
待摊费用的减少	-1,349,000.86
预提费用的增加	-12,104,049.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-255,536.96
固定资产报废损失	-194,655.35
财务费用	21,571,910.97
投资损失（减：收益）	-2,114,390.52
递延税款贷项（减：借项）	-9,793,570.03
存货的减少（减：增加）	-128,509,186.81
经营性应收项目的减少（减：增加）	62,015,862.69
经营性应付项目的增加（减：减少）	181,601,930.91
其他	8,398,885.57
经营活动产生的现金流量净额	161,885,970.91
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	178,560,998.06
减：现金的期初余额	266,623,920.64
加：现金等价物的期末余额	-88,062,922.58
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-88,062,922.58

现金流量表（母公司）

2004年9月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

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	221,147,081.05
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	170,094,863.02
现金流入小计	391,241,944.07
购买商品、接受劳务支付的现金	173,249,504.72
支付给职工以及为职工支付的现金	27,579,540.24
支付的各项税费	12,885,217.92
支付的其他与经营活动有关的现金	176,152,174.53
现金流出小计	389,866,437.41
经营活动产生的现金流量净额	1,375,506.66
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	300,000.00
取得投资收益所收到的现金	13,527,972.77
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	
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	13,827,972.77
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	13,827,972.77
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	286,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	286,000,000.00
偿还债务所支付的现金	283,500,000.00
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	15,974,968.89
支付的其他与筹资活动有关的现金	102,882.87
现金流出小计	299,577,851.76
筹资活动产生的现金流量净额	-13,577,851.76
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	1,625,627.67

现金流量表 (续) (母公司)

2004 年 9 月

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位:元

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)	26,459,137.14
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	9,258,347.64
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少	-1,169,703.16
预提费用的增加	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	45,168.98
固定资产报废损失	
财务费用	12,204,522.15
投资损失(减：收益)	-61,819,102.63
递延税款贷项(减：借项)	-2,130,304.73
存货的减少(减：增加)	-182,602,770.05
经营性应收项目的减少(减：增加)	37,857,131.50
经营性应付项目的增加(减：减少)	185,877,443.01
其他	-22,604,363.19
经营活动产生的现金流量净额	1,375,506.66
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	37,003,986.22
减：现金的期初余额	35,378,358.55
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	1,625,627.67

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

2004 年 10 月 19 日