

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2002 年第一季度报告

重要提示：本公司董事会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。本公司第一季度财务会计报告未经审计。本公司独立董事李凤兰因身体原因，已向本公司董事会提出了辞呈，因此未审阅本季度报告。

一、公司简介

1、公司中文名：深圳市物业（发展）集团股份有限公司（简称“物业集团”）

公司英文名：ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd (PRD)

2、公司注册、办公地点：深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层。
邮政编码：518014

3、法定代表人：田承刚

4、董事会秘书：郭玉梅

证券事务代表：董巍

电话：0755-2211020

传真：0755-2212997

电子信箱：szwvgf@public.szptt.net.cn

5、公司信息披露媒体：A 股：《证券时报》、B 股：《大公报》

登载年报指定网址：<http://www.cninfo.com.cn>

中期报告备置地点：深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室

6、股票上市交易所：深圳证券交易所

简称：深物业 A (0011) 深物业 B (2011)

7、公司信息披露媒体：A 股：《证券时报》B 股：《大公报》

登载年报指定网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年报备置地点：深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室

8、股票上市交易所：深圳证券交易所

简称：深物业 A (0011) 深物业 B (2011)

二、经营情况的回顾及展望

（一）、报告期内，本公司按照既定的年度经营计划开展各项业务，继续做好主营房地产业的项目管理，2002 年度物业集团计划施工面积 576365 平方米，报告期内已开工面积 352247 平方米，占计划的 61.11%。龙璧花园项目正在开工的前期准备工作，预计 6 月份开工；风和日丽花园 D 组团正在主体施工；风和日丽花园 B 组团和综合楼项目正在前期准备工作，预计 6 月份开工；皇御苑 B 区目前主体工程已到 12 层；上海田园都市在进行基础施工。物业租赁与管理、商业、汽车营运业经营情

况正常。

(二)、报告期内投资项目按进度进行,第一季度实际完成投资 9924 万元,完成年计划的 23.6%。。

(三)、报告期经营成果与期末财务状况。

1、主营业务收入、主营业务利润及净利润 单位:万元

	2002 年 1 - 3 月	2001 年 1 - 3 月	增减%
主营业务收入	8820	6739	+ 31
主营业务利润	3491	2066	+ 69
净利润	8.6	-1417	+ 101

这三项指标比上年同期大幅增长的原因主要是房地产销售结算收入较去年同期大幅度上升。

2、收益及费用占利润总额的比例

项目	金额 (万元)		占利润总额的比例 (%)	
	2002 年 1 - 3 月	2001 年 1 - 3 月	2002 年 1 - 3 月	2001 年 1 - 3 月
利润总额	38	-1403	-	-
主营业务利润	3491	2066	9186	-147
其他业务利润	29	16	76.30	-1.1
期间费用	3443	3505	9061	249
投资收益	0	0	0.00	0.00
补贴收入	0	0	0.00	0.00
营业外收支净额	-35	-93	-92.10	6.6

说明：

A、报告期间利润总额比上年同期增加 1441 万元，原因是房地产销售结算收入较去年同期大幅度上升。

B、报告期间主营业务利润总额比上年同期增加1425万元，房地产销售结算收入较去年同期大幅度上升。

C、其他业务利润 29 万元，同比增加 81%，系上海公司出租业务收入。

D、期间费用比上年同期减少 1.7%，是因为报告期成本及费用降低所致。

E、无重大季节性收支及重大非经常性损益。

3、财务状况

项 目	金额 (万元)		占总资产的比例%	
	期末数	年初数	期末	年初
总资产	245,651	244,863	-	-
应收帐款	17,256	18,547	7	7.5
其他应收款	26,211	27,247	10.6	11.1
存货	155,098	149,952	63.1	61.2
货币资金	27,055	29,409	11	12

说明：各个项目无重大变化，其中：

A、应收帐款比年初略有减少，是因为本年公司收回了部分欠款，表明公司今年在盘活资产等方面采取了有效措施。

B、存货占总资产比例增加，主要是支付工程款及报告期内部分已售楼盘工程进度未能满足结算要求。

C、与2001年末相比，报告期末货币资金占总资产比例降低，主要是报告期内支付地价款及工程款，而部分销售按揭款尚未到位。

4、重要事项

(1)报告期内公司重大诉讼、仲裁事项

A、本公司2001年报披露过的“海艺公司”案、“基永公司”案截至报告期止未有新情况发生。

B、1996年，本公司将罗湖商业城3394平方米的商铺卖给了深圳市超讯多媒体有限公司（下称“多媒体公司”），但多媒体公司一直不愿办理产权变更登记手续，故该商铺产权仍登记在本公司名下。1999年12月，深圳市讯业集团公司（下称“讯业集团”）向中国农业银行国贸支行（下称“农行”）借款720万美元，多媒体公司以罗湖商业城3394平方米的房产为讯业集团提供抵押担保，因该部分房产仍在本公司名下，故“多媒体公司”要求以本公司的名义协助其办理贷款抵押登记手续，为此本公司用上述商铺为“讯业集团”的借款作了抵押担保。2002年2月，“农行”向深圳市中级法院起诉，要求“讯业集团”偿还其欠款本金687万美元及利息104万美元，并要求本公司承担抵押责任。根据担保法的有关规定，本公司仅在抵押物的范围内承担责任，因该抵押物实为“多媒体公司”所有，因此，本案不会对本公司造成经济损失。

(2)本公司于2002年3月21日在指定媒体披露了关于参股企业深圳罗湖大酒店有限公司破产还债的公告。本公司是深圳罗湖大酒店有限公司的股东之一，其2001年6月30日帐面总资产8593万元，净资产1355.9万元。根据本公司2000年度财务报告反映，本公司占50%股权，（由于罗湖大酒店的各方股东长期未解决股权界定问题，因此本公司的股权实际比例尚待进一步确定。）投资额期末数为1494.7万元，同时本公司也是深圳罗湖大酒店有限公司的债权人，根据目前帐面反映，深圳罗湖大酒店有限公司对本公司欠款1654.7万元。本公司将按有关法律程序，向深圳市中级人民法院依法申报债权，并履行相关的股东义务。截至报告期内，此项事宜仍在进行之中。

(3)报告期内公司无收购兼并及资产重组事项。

(4)报告期内公司无重大关联交易事项。

(5)报告期内公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

(6)报告期内本公司全资子公司深圳市皇城地产有限公司从中国工商银行福田支行申请到1亿元人民币的贷款额度。该笔贷款由本公司提供信用担保，担保协议生效日从2002年3月8日起，期限36个月。

(7)深圳鹏城会计师事务所在本公司2001年度财务报告中出具了有解释性说明的审计意见，其中，“海艺公司案”仍在审理；“逾期短期银行贷款”本公司正积极寻求多种方式争取改善这一状况。

三、财务会计报告

(一) 财务报表(合并)

简要合并资产负债表

(2002年3月31日)

编制单位:深圳市物业发展(集团)股份有限公司

金 额 单 位: 万元

项目	年初数	期末数	项目	年初数	期末数
流动资产	198,129	198,786	流动负债	202,985	203,640
长期投资	14,999	15,449	长期负债	10,961	11,047
固定资产净值	19,842	19,311	少数股东权益	2,356	2,368
无形资产及其他资产	9,998	10,092	股东权益	30,944	30,964
资产总计	244,863	245,651	负债和少数股东权益合计	244,863	245,651

简要合并利润表

(2002年1-3月)

编制单位:深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单 位: 万元

项目	报告期
主营业务收入	8,820
主营业务利润	3,491
其他业务利润	29
期间费用	3,443
投资收益	0
营业外收支净额	-35
所得税	19
净利润	8

(二) 财务会计报表附注

1、与2001年年度报告相比,本报告期内公司的会计政策、会计估计以及财务报表合并范围未发生重大变化及影响。

2、报告期财务报告所采用的会计政策与年度财务报告无重大差异及影响。

3、报告期内未有应纳入财务报表合并而未予合并的子公司。

四、备查文件目录

1、载有董事长亲笔签名的季度报告文本;

2、载有法定代表人、财务部经理签名并盖章的会计报表(包括利润表和资产负债表);

3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

2002 年 4 月 30 日