

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2017-2

# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2016 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 595,979,092 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.80 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	深物业 A、深物业 B	股票代码	000011、200011
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	范维平	钱忠、丁名华	
办公地址	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	
传真	0755-82210610 82212043	0755-82210610 82212043	
电话	0755-82211020	0755-82211020	
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn	

### 2、报告期主要业务或产品简介

公司目前总共有 12 家正常运作的企业，包括 4 家地产公司（皇城地产公司、东莞公司、徐州公司、扬州公司），2 家物管公司（国贸物管、皇城物管），2 家小汽车出租公司（国贸汽车公司、深新汽车公司），2 家合资企业（吉发仓储、天安物业，皆占股 50%），1 家餐饮公司，1 家监理公司。

分别开展以下业务：

#### 1、房地产业务

地产主业由四家公司运营，目前正在开发中的有如下5个项目：

(1) 徐州半山御景：2010年2月10日招拍挂竞得，占地面积9.69万平方米，容积率0.8，总地价1.92亿元，已于2016年12月开盘销售。

(2) 东莞松湖朗苑：2010年7月15日竞得，占地面积6.69万平方米，容积率2.2，总地价2.14亿元，2015年7月底开盘销售。

(3) 扬州湖畔御景：2011年1月28日竞得，占地面积6.66万平米，容积率1.4，总地价6.1亿元，目前已开始销售项目二期。

(4) 深圳前海项目：2011年7月为完成股改承诺经资产置换而来，占地面积1.99万平方米，容积率3.2，总地价2.7亿元，已于2015年11月开盘。

(5) 深圳金领假日：位于皇岗口岸，系历史用地，占地面积1.26万平方米，容积率10.5，总建面13万平方米。

上述5个在建项目合计占地面积23.13万平方米,总建筑面积71.61万平方米，计容可售面积47.47万平方米。

## 2、物业管理行业

公司目前主要有国贸物管和皇城物管两家物业管理企业。

## 3、小汽车出租业务

公司目前主要有国贸汽车和深新汽车两家出租车企业，合计拥有红的牌照530个。

## 4、租赁业务

公司目前共有可租赁物业面积8.62万平方米，出租率达96%。

## 5、仓储业务

公司仓储业务主要为合资企业（50%股权）吉发仓储公司，仓库面积合计3.5万平方米。

## 6、餐饮业务

公司餐饮业务由国贸餐饮公司运营，总营业面积1892平方米。

## 3、主要会计数据和财务指标

### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	2,059,204,077.18	1,077,418,500.93	91.12%	1,268,451,451.86
归属于上市公司股东的净利润	354,857,241.74	156,819,966.71	126.28%	417,498,679.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	357,519,344.14	18,480,611.70	1,834.56%	253,778,668.88
经营活动产生的现金流量净额	2,252,041,183.42	309,767,629.66	627.01%	-14,627,057.08
基本每股收益（元/股）	0.5954	0.2631	126.30%	0.7005
稀释每股收益（元/股）	0.5954	0.2631	126.30%	0.7005
加权平均净资产收益率	15.79%	7.59%	8.20%	21.82%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	6,654,356,144.10	4,379,763,486.10	51.93%	3,883,288,145.46
归属于上市公司股东的净资产	2,410,434,735.75	2,099,906,766.61	14.79%	2,074,242,662.07

### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	196,079,291.87	175,978,188.09	157,661,237.17	1,529,485,360.05
归属于上市公司股东的净利润	577,026.01	-5,825,730.64	-1,953,780.96	362,059,727.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	193,418.02	-6,058,699.93	-2,164,014.76	365,548,640.81
经营活动产生的现金流量净额	877,544,687.88	631,711,806.91	591,805,045.13	150,979,643.50

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

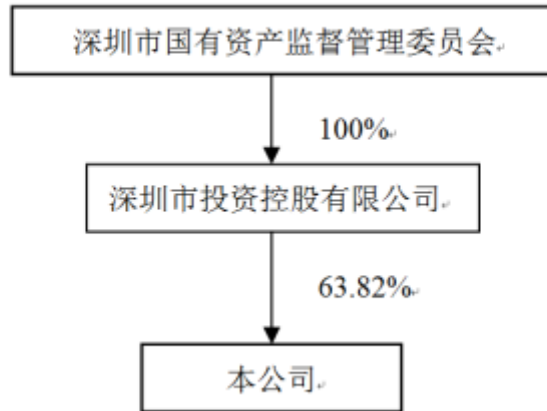
报告期末普通股股东总数	47,510	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,078	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.33%	323,796,324	293,997,370			
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573			
杜歆晔	境内自然人	0.65%	3,880,800	0			
周群	境内自然人	0.52%	3,115,450	0			
杜允丰	境内自然人	0.39%	2,323,000	0			
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	0			
麦富容	境内自然人	0.25%	1,514,800	0			
深圳市颂凯设备有限公司	境内非国有法人	0.23%	1,364,400	0			
杨耀初	境内自然人	0.22%	1,320,620	0			
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,076,051	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一、第二股东归属本公司实际控制人—深圳市投资控股有限公司管理。除此之外，未知其余八名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用。						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
------	------	------	-----	----------	----

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

不适用。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	63.76%	52.03%	11.73%
EBITDA 全部债务比	0.13	0.12	5.47%
利息保障倍数	127.90	13.29	862.53%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 报告期行业发展回顾

1、市场环境分析

2016年，宏观经济运行平稳，供给侧改革取得阶段性成果，经济增长积极性因素增多，出现了“双重向好”的新格局：新结构、新经济、新动能在加速形成，传统产业调整在深化，创新对发展的支撑作用增强，全年国内生产总值74.41万亿元，按可比价格计算，比上年增长6.7%，但美国加息与欧洲和日本继续量化宽松的货币政策相互矛盾，强势美元逐渐崛起，外汇流出和人民币贬值预期均有所上升。

**2、行业格局和趋势分析**

详见“第三节公司业务概要”。

**(二) 公司2016年总体回顾**

2016年是公司十三五规划的开局之年，报告期内，面对复杂的宏观微观环境，在公司经营班子的带领下，集团公司全体干部员工齐心协力，以完成全年任务为工作重心，牢牢把握发展主动权，各项事业都取得了显著成绩，在经营业绩、管理体系、企业凝聚力等方面达到了一个崭新的高度，实现了十三五的良好开局，为公司更好更大发展奠定了坚实的基础。

**1、营业收入突破20亿元，实现了十三五开门红**

公司2016年度实现营业收入205,920万元，实现净利润35,486万元（归属于母公司），2016年末总资产为66.54亿元，2016年末归属于母公司股东权益合计24.10亿元，加权平均净资产收益率15.79%，每股收益0.595元，每股净资产 4.04元。营业收入和资产规模均创下历史新高，实现了十三五时期的开门红，为公司下一步跨越发展奠定了坚实基础。

**2、各在建项目销售业绩理想，亮点纷呈**

2016年，公司密切关注市场趋势，深入研判调控政策，及时把握市场机遇，销售方面适时推出扬州项目二期、徐州项目一期等，在售房地产项目销售顺利，深圳和东莞两个项目2016年销售金额约10亿元，扬州项目一期和二期实现销售金额约3.6亿元，徐州项目一期实现开门红，销售金额约1.41亿元，其中深圳和东莞两个项目回款接近33亿元，创公司历年之最。

**3、项目管理水平日益提升，工程进度有序推进**

2016年，公司5个在建项目顺利完成各项工程建设任务，全年实现安全生产零事故。前海项目提前9个月入伙，圆满完成项目开发各项进度目标；金领假日公寓项目提前43天完成裙楼施工节点；东莞项目于2016年 11月30日完成竣工核验，各项工程持续有序开展；扬州项目二期单体验收完毕，各项配套工程按计划推进；徐州项目完成竣工验收备案，并顺利开盘。

**4、物管业务拓展壮大,其他辅业平稳经营**

国贸物管公司2016年实现营业收入3.48亿元，比预算目标均有所增长，皇城物管公司全年完成营收4980万元，，两家物管公司合计管理物业面积超过1100万平米，涵盖深圳、杭州、重庆、内蒙古和山东等多个地区。小汽车、监理、租赁等辅业平稳经营，均按计划完成年度目标任务。

**2、报告期内主营业务是否存在重大变化**

是  否

**3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况**

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业务	1,512,673,490.89	459,994,703.42	69.59%	193.17%	96.57%	14.94%
物业管理	322,241,780.02	311,316,025.73	3.39%	-3.35%	-1.55%	-1.76%

**4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征**

是  否

**5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明**

适用  不适用

**6、面临暂停上市和终止上市情况**

适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。