

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2017-34

# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	
电话	0755-82211020	0755-82211020	
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn	

### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,317,146,732.43	372,057,479.96	254.02%
归属于上市公司股东的净利润（元）	364,355,770.43	-5,248,704.63	7,041.82%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	367,822,064.03	-5,865,281.91	6,371.17%

经营活动产生的现金流量净额（元）	-500,537,688.53	1,509,256,494.79	-133.16%
基本每股收益（元/股）	0.6114	-0.0088	7,047.73%
稀释每股收益（元/股）	0.6114	-0.0088	7,047.73%
加权平均净资产收益率	14.25%	-0.25%	14.50%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	5,937,260,097.37	6,654,356,144.10	-10.78%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,665,956,411.06	2,410,434,735.75	10.60%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	49,485		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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			
周群	境内自然人	0.52%	3,115,450			
杜允丰	境内自然人	0.39%	2,323,000			
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	1,730,300		
麦富容	境内自然人	0.25%	1,384,800			
杨耀初	境内自然人	0.22%	1,320,620			
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,102,051			
深圳市颂凯设备有限公司	境内非国有法人	0.17%	984,400			
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。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、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。

## 6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

2017年上半年，各地政府因城施策去库存，加强房地产市场分类调控，上半年，40多个城市密集出台新一轮紧缩调控。这一轮调控最大特点是：调控城市由热点一、二线城市转变为环一线周边三四线城市及其他省内地级市，整体来看，在全国因城施策的大环境下，三四线城市政策环境将维持大部宽松与局部“灭火”共存的局面。

由于受到限购、限价影响，上半年一、二线城市出现“量缩价平”现象，三、四线城市销售趋热，出现“量价齐升”的现象，这主要得益于投资需求和资金从一二线城市“外溢”至三、四线城市。目前，市场依旧保持一定的热度，房地产宏观数据也处在高位，考虑到去年房地产销售创历史新高，今年若继续上涨，政府调控压力将增大，要进一步控制房价过快上涨，下半年调控政策或将进一步加大。

2017年上半年，集团公司完成营业收入13.17亿元，净利润3.60亿元，各项指标基本按照全年预算的进度完成。2017年下半年，公司根据政策和市场变化，调整销售策略，积极消化异地项目库存。同时，提高物业管理公司的安全管理以及园区服务水平，继续加强租赁、餐饮等辅业发展，保证企业全面持续健康发展。2017年7月，在深圳市房地产业协会召开的2017深圳房地产盛典大会上，揭晓了深圳市房地产开发行业综合实力二十强榜单，集团公司在全市800多家同行中脱颖而出，位列第16位。

#### 一、上半年公司各项业务运行特点

##### 1.公司营业收入大幅增加，房地产主业表现超预期

2017年上半年公司营业收入13.17亿元，同比大增254%，主要归结于房地产主业收入快速增长，房地产主业实现收入10.54亿元，同比上涨幅度较大，达到933%，主要原因是前海港湾花园项目入伙，项目达到结转收入条件，上半年前海港湾花园项目结转面积14448.9平方米，结转收入9.09亿元；销售方面，上半年集团主要有前海港湾花园、松湖朗苑项目、半山御景以及湖畔御景四个在售项目，各项目上半年共销售30,436平米、销售金额28,646万元。其中，徐州半山御景项目加强品牌管理，通过加大宣传力度、开拓媒体合作等多种渠道拓展客户，有针对性地围绕项目二批次开盘销售开展工作；扬州房地产市场上半年呈现利好现象；湖畔御景项目把握市场时机，利用市场调研、策略性销控等多项措施，全面清盘一期项目，二期去化率达98%以上。

##### 2.房屋租赁、物业管理及汽车客运业务完成较好

集团各辅业充分拓展市场，物业管理、小汽车出租、工程监理和餐饮等企业克服困难，积极应对严峻的市场考验，经营正常平稳，基本实现了时间过半任务过半的目标。总体来看，上半年，一是物管行业实现营业总收入约1.91亿元，其中国贸物管公司获评“2017中国物业服务综合实力100强企业”第36名，“2016年度深圳市物业服务企业综合实力50强”等多个荣誉称号，皇城物管公司有序推进“智慧社区”推广工作，全面提升服务品质，积极拓展外地物业管理市场；二是租赁行业积极应对市场变化，主动出击寻找优质租户，盘活空置物业，促使租金收入稳步增长，上半年实现收入3250万元，同比增长242万元，增幅达8%；三是餐饮行业不断加大团购营销和网络营销力度，监理公司有序推进金领假日公寓、扬州湖畔御景等重点项目的工程监理工作。

##### 3.重点推进公司下属出租汽车公司与深圳巴士集团的整合工作

为不断优化公司产业布局和资产结构，积极响应市属国有出租车企业资源整合、加强国企战略协同发展的号召和顺应行业改革的趋势，公司拟以不低于1.8953亿元的价格，向深圳巴士集团股份有限公司转让公司下属深圳市国贸汽车实业有限公司、深圳市深新出租汽车有限公司100%股权，股权转让完成后所产生税后投资收益约为7500万元，该转让事项已经2017年6月30日和7月17日召开的董事会、股东大会审议通过，并签署了转让协议，目前各项工作正稳妥有序推进。

#### 二、各在建重点项目进展情况

1.深物业 金领假日项目（深圳）：项目按施工合同工期节点有序推进，主体结构施工提前3天完成工期节点，上半年三栋主体结构分别施工至38层、28层和26层，后续同步推进营销中心装修和首批样板房装修及部分园林景观施工。

2.深物业 前海港湾项目（深圳）：2017年上半年工作主要围绕项目入伙展开工作，目前该项目已结转收入497套，结转面积4.16万平米，已累计结转收入22.54亿元。

3.深物业 松湖朗苑项目（东莞）：松湖朗苑项目上半年主要完成园林景观施工及初验等相关工作，项目已于2017年7月28日顺利入伙。

4.深物业 湖畔御景项目（扬州）：项目二期工程进展顺利，水电、园林绿化等配套及市政工程如期进场施工。

5.深物业 半山御景项目（徐州）：项目一期结合扩院工程，对主景观带的景观植物进行了优化提升。

详细情况如下表所示：

项目	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	项目现状	开工时间	竣工时间
前海港湾	深圳市南山区	19,894	98,626	63,336	竣工在售	2014年2月	2016年10月
扬州湖畔御景一期	扬州市维扬区	25,535	50,948	48,871	竣工在售	2013年4月	2015年10月
扬州湖畔御景二期	扬州市维扬区	41,024	75,024	73,305	在建、在售	2015年8月	2017年12月
徐州半山御景一期	徐州市铜山区	65,332	100,774	85,653	竣工在售	2011年9月	2016年10月
徐州半山御景二期	徐州市铜山区	31,537	35,400	待定	前期筹备	2019年12月	待定
松湖朗苑	东莞市大朗镇	66,882	207,403	140,396	竣工在售	2012年1月	2017年7月
金领假日公寓项目	深圳市福田区	12,598	182,829	125,635	在建	2014年3月	2018年12月
福昌二期项目	深圳市福田区	4,573.7	30,500	-----	前期筹备	前期筹备	前期筹备
惠阳淡水项目	惠州市惠阳区	17,700	61,950	-----	前期筹备	前期筹备	前期筹备

注：扬州湖畔御景项目可售面积含车位

## 2、涉及财务报告的相关事项

### （1）与上一会计期间财务报告相比，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）与上一会计期间财务报告相比，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。