

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2016-02

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2015 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 595979092 股 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.8 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

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、黄逢春	
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	

二、报告期主要业务或产品简介

集团总共有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、深新），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

地产主业由四家公司运营，此前一共开发完毕五个项目（御花园、新华城、深港一号、廊桥国际、彩田怡色），目前正在开发中的有如下5个项目：

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。

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月底开始发售。

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，已开始销售。

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。

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。

三、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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	1,077,418,500.93	1,268,451,451.86	-15.06%	1,619,227,227.60
归属于上市公司股东的净利润	156,819,966.71	417,498,679.91	-62.44%	300,840,563.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,480,611.70	253,778,668.88	-92.72%	300,239,183.47
经营活动产生的现金流量净额	309,767,629.66	-14,627,057.08	2,217.77%	110,424,330.10
基本每股收益（元/股）	0.2631	0.7005	-62.44%	0.5048
稀释每股收益（元/股）	0.2631	0.7005	-62.44%	0.5048
加权平均净资产收益率	7.59%	21.82%	-14.23%	18.19%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	4,379,763,486.10	3,883,288,145.46	12.78%	3,873,252,714.32
归属于上市公司股东的净资产	2,099,906,766.61	2,074,242,662.07	1.24%	1,802,781,292.68

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	135,271,193.34	203,490,117.05	297,288,997.73	441,368,192.81
归属于上市公司股东的净利润	356,364.92	30,806,466.82	15,292,968.63	110,364,166.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	254,313.28	26,692,562.91	15,154,797.52	-23,621,062.01
经营活动产生的现金流量净额	-129,634,375.83	-92,274,805.10	182,346,525.43	349,330,285.16

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

四、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

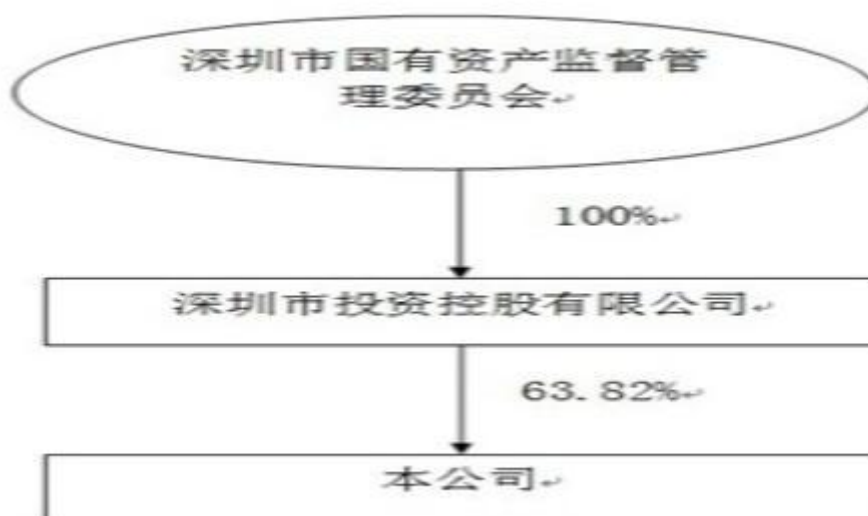
报告期末普通股股东总数	38,372	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	43,573	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.33%	323,796,324	293,997,370			
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573			
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	1,730,300			
周禹伶	境内自然人	0.26%	1,589,398				
张椒	境内自然人	0.25%	1,436,600				
麦富容	境内自然人	0.23%	1,356,200				
杨耀初	境外自然人	0.20%	1,115,460				
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,076,051				
魏春玲	境内自然人	0.15%	924,000				
黄倩雯	境内自然人	0.15%	900,000				
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。						

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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年，房地产市场在“促消费，去库存”的总基调中显著回暖，逐步复苏，供需两端宽松政策频出，全国商品房销售面积创历史新高，但房地产市场继续分化，一线城市明显回暖，三四线城市库存压力仍大，而房地产投资指标增速继续呈回落走势，近年来受三四线城市项目销售去化困难、一线城市地价不断攀升等影响，市场竞争日益激烈。

我司积极推进项目工程进度，紧抓房地产项目销售工作，在夯实房地产主业的同时，促进辅业发展。

公司2015年度实现营业收入107,742万元，实现净利润15,682万元（归属于母公司），2015年末总资产为43.80亿元，2015年末归属于母公司股东权益合计209,991万元，加权平均净资产收益率7.59%，每股收益0.26元，每股净资产 3.52元。

同时，公司荣获“中国房地产开发企业500强”、“2015年广东省企业500强”、“2015深圳企业100强”、“2015年深圳房地产品牌价值十强企业”、“城市建设贡献力企业25强”等诸多荣誉称号，公司品牌价值和综合实力得到持续认可。

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
房地产开发	515,974,918.00	281,961,580.95	54.65%	-31.08%	-53.38%	-26.15%
物业管理	333,400,952.67	17,183,275.86	5.15%	15.20%	-6.05%	-1.17%

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

公司2015年度深圳本地可结算面积比上年同期大幅减少以及上年同期发生出售深圳国贸天安物业有限公司50%股权取得2.07亿元投资收益导致本年利润与上一年度比大幅降低。

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、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。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用