

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2018-3

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2017 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 3.00 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

（一）主要业务概述

公司目前总共有10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。

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18.28万平方米。

上述5个在建项目合计占地面积26.28万平方米,总建筑面积74.31万平方米，可售面积56.02万平方米。

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、租赁业务

公司目前共有可租赁物业面积81406.36平方米，出租率达96%。

4、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。

5、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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	2,904,690,690.53	2,059,204,077.18	41.06%	1,077,418,500.93
归属于上市公司股东的净利润	622,962,734.37	354,857,241.74	75.55%	156,819,966.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	559,625,850.90	357,519,344.14	56.53%	18,480,611.70
经营活动产生的现金流量净额	-346,269,760.94	2,252,041,183.42	-115.38%	309,767,629.66
基本每股收益（元/股）	1.0453	0.5954	75.56%	0.2631
稀释每股收益（元/股）	1.0453	0.5954	75.56%	0.2631
加权平均净资产收益率	26.64%	15.79%	10.85%	7.59%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	5,393,331,548.87	6,654,356,144.10	-18.95%	4,379,763,486.10
归属于上市公司股东的净资产	2,921,693,794.08	2,410,434,735.75	21.21%	2,099,906,766.61

(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	1,038,683,462.42	278,463,270.01	1,335,581,077.17	251,962,880.93
归属于上市公司股东的净利润	301,597,814.36	62,757,956.07	211,810,876.32	46,796,087.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	301,333,394.74	66,488,669.29	211,069,206.23	-19,265,419.36
经营活动产生的现金流量净额	-252,974,419.19	-247,563,269.34	145,754,841.16	8,513,086.43

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

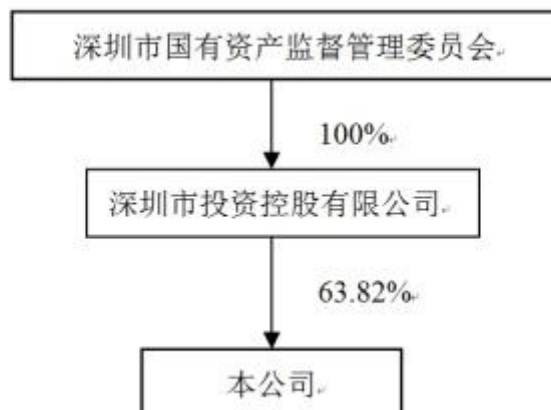
报告期末普通股股东总数	47,368	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	47,237	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.33%	323,796,324	293,997,370			
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573			
杜歆晔	境内自然人	0.65%	3,880,800				
周群	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			
杨耀初	境内自然人	0.24%	1,410,620				
麦富容	境内自然人	0.19%	1,130,500				
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,102,051				
李京	境内自然人	0.16%	962,440				
上述股东关联关系或一致行动的说明	无。						
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

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在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

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

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

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产开发	2,340,233,648.93	1,182,884,514.58	49.45%	54.71%	157.15%	-20.14%
物业管理	344,226,703.95	335,567,577.69	2.52%	6.82%	7.79%	-0.88%
分产品						
房地产开发	2,340,233,648.93	1,182,884,514.58	49.45%	54.71%	157.15%	-20.14%
物业管理	344,226,703.95	335,567,577.69	2.52%	6.82%	7.79%	-0.88%

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

①公司报告期实现营业收入较上年同期增加41.06%，主要是：公司报告期项目结算面积同比增加15.33万平方米，使得房地产业务收入增加所致。

②公司报告期发生营业成本较上年同期增加86.57%，主要是：公司报告期项目结算面积同比增加15.33万平方米，使得房地产业务成本增加所致。

③公司报告期实现归属于母公司净利润较上年同期增加75.55%，主要是：A、公司报告期项目结算面积同比增加15.33万平方米，使得房地产业务收入增加；B、报告期转让两汽车公司股权合计取得税后投资收益0.72亿元。

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

(1) 会计政策变更

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；

本公司自2017年5月28日起执行上述新发布的《企业会计准则第42号》，导致本集团相应会计政策变更，具体内容是在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。

《企业会计准则第42号》规定，该准则自2017年5月28日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。因此，上述会计政策变更不涉及对比较数据进行追溯调整，也未影响本集团本报告期的净利润。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）要求，本公司在合并利润表和利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了比较报表。对于本公司合并利润表与利润表列报的影响如下：

利润表影响项目	合并财务报表		母公司财务报表	
	本期影响 金额	上年调整 金额	本期影响 金额	上年调整 金额
资产处置收益	-11,772.11	-182,886.11	-7,343.52	
营业外收入	-23,539.00			
其中：非流动资产处置利得	-23,539.00			
营业外支出	-35,311.11	-182,886.11	-7,343.52	
其中：非流动资产处置损失	-35,311.11	-182,886.11	-7,343.52	
对利润表影响				

(2) 会计估计和核算方法变更

本报告期无会计估计和核算方法变更事项。

(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

公司报告期合并报表范围变化详见本报告第十一节财务报告八。