

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2018-27

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2018 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）	825,013,984.97	1,317,146,732.43	-37.36%
归属于上市公司股东的净利润（元）	82,972,527.59	364,355,770.43	-77.23%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	81,963,134.32	367,822,064.03	-77.72%

经营活动产生的现金流量净额（元）	-225,591,985.81	-500,537,688.53	-54.93%
基本每股收益（元/股）	0.1392	0.6114	-77.23%
稀释每股收益（元/股）	0.1392	0.6114	-77.23%
加权平均净资产收益率	2.80%	14.25%	-11.45%
	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）	4,599,956,823.31	5,393,331,548.87	-14.71%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,826,287,954.15	2,921,693,794.08	-3.27%

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		44,698		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			
杨耀初	境内自然人	0.24%	1,410,620				
武汉兴开源电力工程有限公司	境内非国有法人	0.22%	1,300,000				
李京	境内自然人	0.20%	1,176,740				
麦富容	境内自然人	0.19%	1,130,500				
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

否

十九大之后，房地产市场“房住不炒”的属性定位已然确立，多层次、多主体供应的住房供应体系逐渐成熟，房地产市场已经进入“青铜时代”，同时租赁市场展现出蓬勃生机。2018年7月31号的中央政治局会议提出，要下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。首先，会议明确了房地产调控不会走回头路；其次，从以往的“遏制房价过快上涨”到此次“坚定遏制房价上涨”，可以看出监管层对于楼市调控的表态更为坚决。下半年房地产市场的着力点将集中在治理房地产市场乱象、维护健康的市场环境、推进住房租赁市场建设以及加快构建促进房地产市场健康发展长效机制等方面，同时把短期调控逐渐切换到长效机制上来。这些举措将对未来房地产市场产生深远影响，住房观念转变和住房居住属性将得到强化，房地产投资属性将进一步降低。同时，监管政策愈发严谨，监管措施愈加刚性，监管执法愈发严苛。因此市场销售可能再次遭遇寒流，房地产行业将逐步进入到以量取胜、薄利多销的“青铜时代”。另外，从土地供应方面来看，热点市场的土地供应端开始向租赁市场倾斜，特别是针对长租公寓、保障性住房、共有产权住房等类型的供地，诸多开发商也开始纷纷进军长租公寓市场，房屋租赁市场将迎来发展机遇。

（一）公司主营业务运行特点

一是房地产项目销售蓄势待发。公司多次实地考察调研，确定了金领假日公寓精装修样板房的产品定位、装修标准，开启了与行业标杆企业有益的尝试，力争年内达到开盘销售条件；前海港湾花园已经完成销售方案、价格备案等前期准备工作，下半年入市销售，全力完成回款目标；东莞松湖朗苑项目紧抓销售节点，抢占市场先机，销售金额达1.6亿元；徐州公司、扬州公司及时调整项目营销策略，加快去化速度。

二是物业管理板块经营持续向好。国贸物管公司上半年拓展新项目15个，新增管理面积86万平方米，成功获得8个产业园区项目，不断壮大产业规模，全力完成年度目标任务；皇城物管公司新增管理面积15万平方米，积极推进与扬州合资公司事宜，实现优势互补、强强联合。

三是租赁板块发展潜力巨大。集团租赁运营公司上半年实现租金收入约3400万元，出租率达94%，积极探索“长租公寓+商业办公”的发展模式，全力打造龙园创展大厦、福民综合楼、船步街等多个长租公寓项目，深入研究并建立长租公寓产品标准化运营体系。

（二）重点在建项目进展情况

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5天完成工期节点，于2017年10月全面主体结构封顶，正在进行室内外装修。

2.深物业 前海港湾项目（深圳）：项目已于2016年12月入伙，目前正在进行尾盘销售工作。

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，2015年7月底开盘销售，目前正在抓紧尾盘销售工作。

4.深物业 湖畔御景项目（扬州）：目前正在进行尾盘销售工作。

5.深物业 半山御景项目（徐州）：目前正在开展一期尾盘去化工作。

详细情况如下表所示：

项目	位置	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	总可售面积 (m ²)	项目现状	竣工时间	权益占比 (%)
前海港湾	深圳市南山区	19,894	98,545	63,325	竣工在售	2016年10月	100
扬州湖畔御景一期	扬州市维扬区	25,228	50,948	48,871	竣工在售	2015年6月	100
扬州湖畔御景二期	扬州市维扬区	41,331	74,267	73,019	竣工在售	2017年11月	100
徐州半山御景一期	徐州市铜山区	65,332	100,774	85,653	竣工在售	2016年11月	100

徐州半山御景二期	徐州市铜山区	31,537	28,300	-----	前期筹备	2019年12月	100
松湖朗苑	东莞市大朗镇	66,882	207,459	140,911	竣工在售	2017年7月	100
金领假日公寓	深圳市福田区	12,598	182,829	-----	在建待售	2019年3月	100
福昌二期	深圳市福田区	4,574	30,500	-----	前期筹备	2021年6月	100
惠阳淡水	惠州市惠阳区	17,700	61,950	-----	前期筹备	前期筹备	100

注：扬州湖畔御景项目面积含车位。

(三) 房屋租赁业务情况

类型	出租面积（平方米）	权益占比
写字楼	22370.4	100%
商业	43787.3	100%
厂房	7523.95	100%
宿舍	5156.51	68.6%
酒店	8322.56	100%
综合楼	1583.25	100%
总计	88743.97	-----

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
参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

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。