

证券代码: 000011、200011

证券简称: 深物业 A、深物业 B

公告编号: 2019-11

# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2018 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

深物业集团成立于1982年11月,公司前身为罗湖工程建设指挥部,1985年8月改名为市物业发展总公司,1988年被深圳市确定为第二批国营企业股份制改造试点单位,1990年4月经市政府批准正式改名为深圳市物业发展(集团)股份有限公司,1992年3月,集团公司股票(深物业A+B,证券代码000011/200011)正式在深圳证券交易所挂牌上市交易。总部位于罗湖区人民南路国贸大厦。

成立之初，公司作为甲方单位总承包建设了深圳国际贸易中心大厦，创下了举世闻名的“三天一层楼”的“深圳速度”。国贸大厦占据了当时中国数个第一：它是中国第一栋超高层建筑，在长达十年里一直占据着“全国第一高楼”的位置；它是中国最早实行招标的建筑工程，它是罗湖乃至深圳的地标性建筑，是深圳一个响亮的历史文化符号，它是“深圳文化名片”，入选深圳首批45处历史建筑，成为享誉全国乃至世界的“深圳速度的体现，改革开放的象征”，深物业集团“敢为人先、变革图强”的企业精神也因此成为无数深圳创业者们砥砺奋进的精神图腾。

党和国家三代领导人都很关心公司的成长和发展。1990年6月22日，江泽民同志视察国贸大厦并题字留念；1992年1月20日，邓小平同志在国贸大厦53层国贸旋转餐厅俯瞰深圳，指点江山，发表了长达30多分钟的“南巡讲话”；1994年11月13日，胡锦涛同志更是亲自视察了公司并题字留念。

成立37年来，公司以罗湖为根据地辐射全国，已由当时单纯的项目公司，发展成为大型综合性集团公司。集团先后荣获“中国房地产综合效益百强企业”第2名、首次“中国股票上市公司综合实力百强企业”评比第23名、连续八年（2011-2018）荣获中国房地产开发企业500强、2018年全国物业服务行业第35名、2017年中国产业园区物业管理优秀企业第4名等诸多荣誉。

报告期内，公司目前总共有9家正常经营的二级子公司，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），1家物管公司，1家房屋资产运营公司，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.房地产业务

公司房地产业务主要由4家地产子公司经营，即皇城地产公司、东莞公司、徐州公司、扬州公司，目前正在开发中的有如下6个项目：

(1) 深物业 金领假日项目（深圳）：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，该项目已于2018年开始销售。

(2) 深物业 前海港湾项目（深圳）：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月开盘销售，目前处于尾盘销售阶段。

(3) 深物业 松湖朗苑项目（东莞）：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，目前处于尾盘销售阶段。

(4) 深物业 福汇华苑项目（深圳）：位于福田区福民新村内，系历史用地，占地面积4,274平方米，总建筑面积43,819平方米，于2018年12月29日正式开工。

(5) 深物业 湖畔御景项目（扬州）：2011年1月28日招拍挂竞得，占地面积25,228平方米，总建筑面积50,948平方米，目前住宅产品已售罄，主要进行商办产品销售工作；项目二期占地面积41,331平方米，总建筑面积74,382平方米，目前主要进行住宅尾盘及商办产品销售工作。

(6) 深物业 半山御景项目（徐州）：2010年2月10日招拍挂竞得，占地面积65,332平方米，总建筑面积101,605平方米，目前主要进行项目尾盘销售工作；项目二期占地面积31,537平方米，总建筑面积34,956平方米，已于2018年底开工建设。

### 2.物业管理业务

公司物业管理业务核心企业是深圳市国贸物业管理有限公司。国贸物管公司下设皇城物管公司、山东国贸物管公司、重庆国贸物管公司、扬州景悦物管公司4家物管子公司。扬州景悦物管公司为公司于2018年新设合资物管公司，其中公司持有51%股份，自此公司正式进入文旅类物业管理领域。国贸物管公司目前已经发展成为国内一流的产业园区品牌物业服务供应商，目前公司在全国有分支机构14个，三家国家一级资质企业，雇佣员工数量4000余人，包括北方市场呼伦贝尔、满洲里、保定等，华东市场山东、上海、浙江、江苏等，西南市场重庆，华南市场深圳、东莞等。共管理项目超过100个，面积超过1600万平米，其中产业园区管理面积超过500万平米（含托管），公司以卓越的市场竞争力，突破激烈竞争，成功服务于华为、阿里巴巴、京东、海康威视等知名企业园区管理和山东、重庆等大批政府物业项目。

### 3.房屋租赁业务

公司房屋租赁业务原先主要由集团总部租赁中心经营。租赁中心在2018年转制成为深物业房屋资产运营管理有限公司独立运营。公司目前共有可租赁物业面积81,610.23平方米，出租率达95%。

### 4.餐饮业务

公司餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营，其总营业面积1,892平方米。国贸餐饮成立于1986年，公司经营的国贸旋转餐厅曾被国务院列为“中华之最—全国最高层的旋转餐厅”，也是全国唯一经营中餐的旋转餐厅。餐厅位于国贸大厦顶层53层，接待过上党和国家领导人、国内外政要首脑、文化名人达600多人，餐厅亦是深圳具有独特历史意义的景点。

### 5.仓储业务

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

## 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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	2,787,240,632.53	2,904,690,690.53	-4.04%	2,059,204,077.18

归属于上市公司股东的净利润	592,723,852.71	622,962,734.37	-4.85%	354,857,241.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	591,362,024.37	559,625,850.90	5.67%	357,519,344.14
经营活动产生的现金流量净额	1,123,594,927.59	-346,269,760.94	424.49%	2,252,041,183.42
基本每股收益(元/股)	0.9945	1.0453	-4.86%	0.5954
稀释每股收益(元/股)	0.9945	1.0453	-4.86%	0.5954
加权平均净资产收益率	18.94%	26.64%	-7.70%	15.79%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	5,820,202,137.54	5,393,331,548.87	7.91%	6,654,356,144.10
归属于上市公司股东的净资产	3,337,949,324.64	2,921,693,794.08	14.25%	2,410,434,735.75

(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	544,366,414.09	280,647,570.88	373,989,694.46	1,588,236,953.10
归属于上市公司股东的净利润	53,456,824.88	29,515,702.71	61,216,163.81	448,535,161.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	53,039,124.57	28,924,009.75	61,962,097.63	447,436,792.42
经营活动产生的现金流量净额	-96,704,935.74	-128,887,050.07	275,573,016.00	1,073,613,897.40

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	45,465	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,610	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	
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.82%	380,378,897	350,579,943			
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	0			
李京	境内自然人	0.20%	1,176,740	0			
苏志芬	境内自然人	0.19%	1,150,000	0			
麦富容	境内自然人	0.19%	1,130,500	0			
武汉兴开源电力工程有限公司	境内非国有法人	0.17%	1,000,000	0			

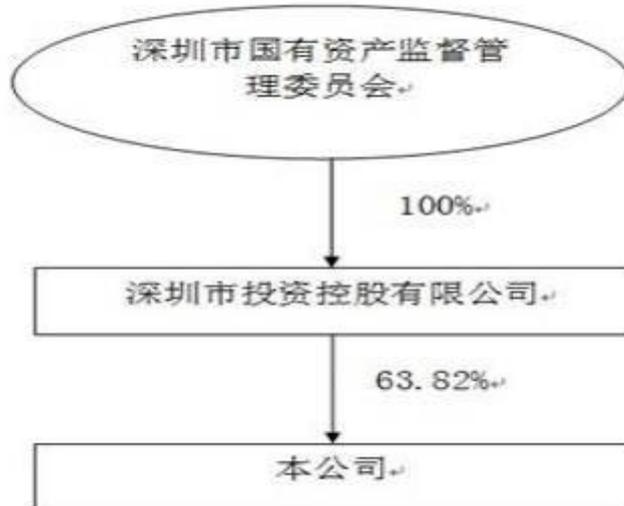
陈丽英	境内自然人	0.14%	846,621	0	
曹益凡	境内自然人	0.14%	820,460	0	
张少明	境内自然人	0.13%	785,000	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一大股东—深圳市投资控股有限公司系本公司实际控股股东。除此之外，未知其余九名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用。				

**(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**

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

**(一) 报告期行业发展回顾**

**1.宏观经济环境**

2018 年我国经济增速呈持续下降态势，4 个季度 GDP 增长率依次为 6.8%、6.7%、6.5%、6.4%。第 3 季度增长率已低于保持了 12 个季度的运行区间（6.7%~6.9%）。9 月规模以上工业增加值为 5.8%，较 8 月降低 0.3 个百分点，自 2016 年 3 月份以来，首次落到 6% 以下；10 月、11 月增长率分别为 5.9% 和 5.4%，增速进一步下降。

更值得注意的是，消费需求增速持续下降。2018 年 11 月社会消费品零售总额同比增长 8.1%，为 2003 年 6 月以来的最低增速；受居民收入增速持续下降、居民部门杠杆率较快提高、财富效应减弱等因素影响，居民消费能力和消费意愿下降倾向开始显现，消费需求下行态势较为明显。

投资方面，房地产投资下行压力加大，房地产企业对未来市场信心不足，开发建设活动趋于收缩；基础设施投资增速下滑。2018 年 7 月 31 日中央政治局会议后，随着稳增长相关措施效果显现，10 月以后增速低位企稳，但考虑到地方政府融资能力不足等问题影响，进一步回升的能力偏弱。民营企业、中小企业面临的困难较多，对未来市场信心不足，投资意愿和能力也不足。在内需增长能力不足的同时，出口增速也开始下降。

2018 年 12 月召开的中央经济工作会议指出：我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期。要善于化危为机、转危为安，紧扣重要战略机遇新内涵，加快经济结构优化升级，提升科技创新能力，深化改革开放，加快绿色发展，参与全球经济治理体系变革，变压力为加快推动经济高质量发展的动力。

会议提出要继续坚持稳中求进工作总基调，针对形势和任务的变化，在“稳”和“进”两个方面明确了一系列新方略。会议强调要创新和完善宏观调控，确保经济运行在合理区间，进一步完善和落实好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期诸方面工作，提出宏观、结构、社会等三大政策。同时，要以更大的努力在“进”的方面下功夫。必须坚持以供给结构性改革为主线不动摇，更多采取改革的办法，更多运用市场化、法治化手段，在“巩固、增强、提升、畅通”八个字上下功夫。

按照稳中求进的总体部署，2019 年要在推动制造业高质量发展、促进形成强大国内市场、扎实推进乡村振兴战略、促进区域协调发展、加快经济体制改革、推动全方位对外开放、加强保障和改善民生等七个方面把各项工作做实做细。基于我国经济基本面好转，基于中央经济会议全面的安排部署，可以预判，2019 年我国经济将呈现低开稳走、逐步回升的态势。全年的经济增长水平将略高于上年。经济稳中向好态势将不断展现出来。

## 2. 行业格局和趋势分析

**国际经济形势：**大致呈现“三多”特点，国际贸易方面多边主义对单边主义、保守主义的纷争点增多；地缘政治冲突点增多；中美两个大国在经济、科技、贸易和地缘上的明争暗斗增多，但总体上仍处于斗而不破的局面。中美贸易摩擦大概率会达成超出预期的全面协议，美国经济仍然保持强劲但存在下行隐忧，美元加息进度预计会有所放缓，世界经济在困境纷争中艰难盘整复苏和回升。整体上看，2019 年国际经济大势不会比 2018 年差。

**国内经济形势：**随着中美贸易摩擦暂时休战，国内对民营企业及民营经济的积极扶持和全面抬升，继续深化改革和扩大高水平对外开放，以及大规模减税和改善营商环境等政策利好叠出，我国经济“稳中有变”中出现积极因素，经济下行趋稳的预期增强，信心得到一定程度的补偿和修复，政治底、政策底已经显现，但不确定性因素仍然很多，整体上看，2019 年国内经济下行压力比 2018 年大。

防控金融风险和消除污染攻坚战的力量和节奏会有明显调整，社会资金流动性会进一步充裕。国内房地产仍处于稳中有降的态势，价量继续明显下滑，一二手房交易凝固僵化，交易难保活跃。预计全年行政性调控不会再加码，市场化监管会受到重视和一定程度的归位。一线城市年中前后刚需会有适度抬头，地区间调控监管政策更加明显分化，难免出现局部改善调整措施、强化市场调节的可能，但调控大局不会出现逆转，年内房价大幅反弹的可能性基本没有。

**深圳经济形势：**深圳经济总体上仍会保持一马当先的中高速发展态势，中美贸易摩擦影响有限。房地产方面会继续保持“7.31”新政的力度和范围，不会再加码。但随着刚需的强劲抬头和对经济发展信心的率先恢复，深圳从二季度开始大概率会出现价稳量增的势头，下半年房地产交易会明显回暖，但不大可能会出现价量大幅反弹的机会。不排除出现诸如放松入户政策、降低首贷利率、改善润滑交易环节制约、实质性增加流动性等有利于房地产交易环节的外围利好。

### （二）公司 2018 年经营总体概况

2018 年，公司经济运行情况稳中有进稳中提质，各大业务板块在平稳中实现较大突破。

**一是经营业绩稳定超额完成预算目标。**2018 年公司实现营业收入约 27.9 亿元，利润总额约 7.8 亿元，净利润 5.93 亿元，到年底公司资产规模约 58.2 亿元，净资产 33.4 亿元。资产负债率为 42.6%，财务状况稳健优质，抗风险能力强，净资产收益率约为 18%，高于行业平均水平。

**二是土地储备瓶颈得到初步缓解。**围绕“新增占地面积 50 万平方米、计容建筑面积 100 万平方米”的年度挑战目标积极推进拓展工作，全年集团重点推进龙华观澜、肇庆、扬州、重庆等地产城融合项目。截止到目前，占地面积约 6.8 万平方米，计容建筑面积约 38 万平方米，总建筑面积超过 50 万平方米的观澜蚌岭城市更新项目，已完成项目收购工作。

**三是物管业务收购与市场拓展双管齐下，亮点纷呈。**2018 年物管板块共新增拓展面积超过 150 万平方米，成功获得阿里巴巴杭州滨江园区等 8 个产业园区项目，不断壮大产业规模，完成了物管新增面积翻番的年度目标；同时，集团公司已正式对外公告收购投控物业公司 100% 股权，顺利收购后，公司将实现北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园区、西有重庆京东的产业园区运营管理全国布局，以点带面，强力示范，全面推进，公司产业园区运营管理板块整体实力将再上台阶，有望进入全国行业前三序列。

**四是房屋资产运营板块迈出坚定步伐。**集团房屋资产运营公司独立运作，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、龙华风和日丽综合楼、福民新村综合楼、新湖村等多个长租公寓重点示范项目，公司“喜寓”品牌已于年底正式上线试运行。

### （三）公司各项业务运行特点

#### 1. 房地产业务稳中有进

公司下属地产公司根据政策、市场情况及时调整销售策略以应对市场变化、抢抓市场机会取得了优异的业绩。皇城地产

公司实现营业收入约15亿元；2018年3月份，东莞松湖朗苑项目抢在周边竞品项目开盘前入市，全年实现销售18190平米，并优化谈判策略、抓住机会整体打包销售了难以变现的商铺；徐州公司实现营业收入约1.2亿元，圆满完成了徐州一期项目的工程总包结算工作，并按照计划节点顺利举行了徐州二期项目开工仪式并进场施工；扬州公司实现营业收入约6.5亿，圆满完成年度目标。

**2.物业管理业务加速发展**

公司在物业管理板块持续发力，市场拓展取得优异成绩，品牌影响力持续扩大。全年国贸物管公司内生性拓展重庆、山东、杭州、上海等28个新项目，新增总面积约150万平方米。承接了阿里云飞天园区，将阿里巴巴三大核心业务园区（西溪、滨江、飞天）全部纳入服务范围，成为阿里巴巴综合后勤品类全球最大的框架供应商。其中，国贸物管公司实现营业收入约4.2亿元，同比增长近6000万元，超额完成了年度预算的近110%，利润总额近2700万元，同比增加约250万元；皇城物管公司实现营业收入约6500万元，完成了年度预算目标的约110%。

**3.调整房屋租赁业务**

公司在原集团总部租赁中心的基础上，成立了房屋资产运营公司，对租赁板块重新调整定位，进行独立经营。房屋资产运营公司长租公寓板块自有品牌“喜寓”在12月底完成了投入市场运营的筹备工作，首推龙园创展大厦、新湖村公寓、风和日丽综合楼三个长租公寓项目。

**(四) 各在建重点项目进展情况**

- 1.深物业 金领假日项目（深圳）：项目室内外装修已基本完成，目前正处各专项验收准备阶段。
- 2.深物业 前海港湾项目（深圳）：项目已于2016年12月入伙。
- 3.深物业 松湖朗苑项目（东莞）：项目已于2017年7月入伙。
- 4.深物业 福汇华苑项目（深圳）：项目于12月初取得规划许可证及基坑支护施工许可证，12月29日正式开工。
- 5.深物业 湖畔御景项目一期（扬州）：项目已于2014年6月竣工并全面入伙。
- 6.深物业 湖畔御景项目二期（扬州）：项目已于2017年11月初完成竣工备案，2018年初全面入伙。
- 7.深物业 半山御景项目一期（徐州）：项目已于2017年上半年顺利入伙，现房销售中。
- 8.深物业 半山御景项目二期（徐州）：项目已完成总包单位招标。

**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	2,209,992,090.75	844,658,618.92	61.78%	-5.57%	-28.59%	12.33%
物业管理	401,218,038.76	390,234,660.55	2.74%	16.56%	16.29%	0.22%

**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

公司报告期合并报表范围变化详见本报告第十一节财务报告八。