

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2019-25

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2019 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		
变更前的股票简称（如有）	不适用		
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）	755,390,079.96	825,013,984.97	-8.44%
归属于上市公司股东的净利润（元）	103,749,398.16	82,972,527.59	25.04%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损	103,686,185.29	81,963,134.32	26.50%

益的净利润（元）			
经营活动产生的现金流量净额（元）	-459,952,236.98	-225,591,985.81	103.89%
基本每股收益（元/股）	0.1741	0.1392	25.07%
稀释每股收益（元/股）	0.1741	0.1392	25.07%
加权平均净资产收益率	3.09%	2.80%	0.29%
	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）	9,119,832,221.42	5,820,202,137.54	56.69%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,263,107,819.45	3,337,949,324.64	-2.24%

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	40,617	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
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.82%	380,378,897	350,579,943		
易方达基金-工商银行-易方达基金臻选 2 号资产管理计划	其他	0.48%	2,878,525	0		
易方达基金-工商银行-外贸信托-外贸信托 稳富 FOF 单一资金信托	其他	0.36%	2,163,900	0		
香港中央结算公司	境外法人	0.35%	2,114,955	0		
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		
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。				

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

报告期内，政策端“稳房价、稳地价、稳预期”的目标维持不变，各地方延续因城施策的调控机制，在“一城一策”框架下有保有压，对热点区域政策调控加码，但部分二三线城市有所放松；需求端继续强化市场监管，坚决遏制投机炒房；供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重，推动房地产行业健康发展。此外，房地产信托、境外债融资相继出现收紧信号，房地产企业融资趋紧。

总体来看，2019年上半年房地产市场主要呈现以下特征：（1）房地产开发投资增速继续回落，土地市场依旧低迷。据国家统计局数据显示，2019年1-6月，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%，增速较1-5月份回落0.3个百分点。开发投资回落主要源于土地投资依旧相对疲软，自2018年第4季度以来，土地市场整体一直相对低迷，1-6月份，房地产开发企业土地购置面积8035万平方米，同比下降27.5%；土地成交款3811亿元，同比下降27.6%。此外，土地市场呈现分化格局，一二线城市土地市场热度明显高于三四线。（2）房地产销售降温延续。2019年1-6月，商品房销售面积7.58亿平方米，同比下降1.8%，商品房销售额70698亿元，同比增长5.6%，增速回落0.5个百分点，其中住宅销售额增长8.4%。房地产市场销售呈现结构化，一二线销售韧性仍然优于三四线。（3）融资方面，近期房地产融资偏紧。以5月份23号文为起点，银保监会对银行、信托融资的监管持续加严，这一政策趋势对于财务稳健、高信用的房企影响较小，行业融资端或将进一步分化。

（一）公司主营业务运行特点

一是地产板块业绩突出，超额完成销售目标。皇城地产公司上半年销售再创新高，超额完成半年度销售任务。其中，金领假日公寓项目上半年累计销售金额约24亿元。前海港湾花园项目、东莞松湖朗苑项目在上半年已实现项目清盘的目标，提前并超额完成了年度工作任务。目前正在加紧推进以上三个项目的回款工作。扬州公司上半年按计划推进湖畔御景项目尾盘清盘、瘦西湖科创生态园区项目落地的工作任务；徐州公司上半年紧围绕半山御景花园一期项目尾盘去化、二期项目启动预售的目标开展工作。

二是物业管理板块迅速扩张，为全国扩张战略提供强有力的支撑。国贸物管公司上半年自主拓展重庆、成都、北京等地11个物业管理服务项目，新增管理面积约68万平方米，完成年初制定的拓展面积任务的74%，迅速提高市场占有率。皇城物管公司上半年新增拓展东莞大朗中心幼儿园、肇庆交行大厦等项目面积约4万平方米。此外，集团顺利开展托管投控物业公司的工作，并取得实质性进展。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。

三是房屋资产运营板块独立运作，加快培育核心竞争力。集团统筹考虑租赁资产全生命周期的运营方案，高度重视投入产出比，加快培育在长租公寓的核心运营能力，集中精力做大做强租赁业务，上半年租金收入约3100万元。在择机寻求新增租赁物业的同时，重点处置存量资产，提高资产经营效益。目前已与福田区人才安居集团签署人才住房筹集合作协议，以金领项目A座、福民综合楼项目作为新的租赁筹集模式试点，并纳入福田区2019年人才安居工程计划。船步街一期公寓项目、福民综合楼项目、国贸广场二楼美食城等改造项目也按照计划推进。

四是其他板块业务有序开展，多元化经营战略成效显著。餐饮公司上半年营业收入约1250万元，约完成年度预算指标的47%，营业收入较去年同期有所增长；监理公司营业收入约230万元，目前中介机构正开展审计评估工作，有序推进股权转让；吉发仓储公司营业收入约313万元；天安公司营业收入约1012万元。

（二）重点在建项目进展情况

- 1.深物业 前海港湾项目（深圳）：项目已于2016年12月入伙。
- 2.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。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.深物业 半山御景项目二期（徐州）：项目全面进入基础工程施工，部分楼栋已进行地上楼层施工。
- 6.深物业 松湖朗苑项目（东莞）：项目已于2017年7月入伙。
- 7.深物业 金领假日项目（深圳）：项目正在进行B栋精装修工程，预计年内竣工入伙。
- 8.深物业 福汇华苑项目（深圳）：项目正在进行基坑支护及桩基础施工。
- 9.观澜蚌岭项目（深圳）：项目正处于专规草案公示阶段。

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)	可售面积 (m ²)	期初可售 面积 (m ²)	本期销售面 积 (m ²) 认购	本期结算 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	63,336	917	917	4,340	竣工售罄	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	9,011	460	4,445	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	74,382	73,940	16,548	8,377	827	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	101,605	85,653	5,866	2,259	2,108	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	34,956	21,915	21,915	—	—	新开工 在建	2020年7月	100
松湖朗苑	东莞市大朗镇	66,882	207,459	136,374	2,215	2,215	7,464	竣工售罄	2017年7月	100
金领假日公寓	深圳市福田区	12,598	183,323	125,234	121,927	26,156	—	在建在售	2019年3月	100
福汇华苑	深圳市福田区	4,274	43,819	30,500	30,500	—	—	新开工 在建	2021年12月	100
观澜蚌岭	深圳市龙华区	68,770	600,000	430,000	430,000	—	—	专项规划公示阶段	2023年6月	69
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	收入 (万元)
商办	53,274.33	100%	2,544.83
厂房	6,818.95	100%	327.57
住宅	198.29	100%	20.33
酒店	7,750.31	100%	182.44
综合楼	1,500.00	100%	45.00
总计	69,541.88	100%	3,120.16 (含税)

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

财政部于2017年颁布修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会[2017]9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2017]14号），要求境内上市企业自2019年1月1日起施行新金融工具相关会计准则。

财政部于2018年6月15日颁布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）（以下简称“财会[2018]15号”），要求执行企业会计准则的非金融企业按照修订后的一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）编制财务报表。

按照上述通知及上述企业会计准则的规定和要求调整如下：

- 1、本公司将原“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“其他非流动金融资产”。
- 2、本公司金融资产减值准备计提由“已发生损失法”改为“预期损失法”。

3、根据新金融工具会计准则的衔接规定，公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异调整计入2019年期初留存收益或其他综合收益。

（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

1、2019年2月26日，本公司与深圳市心海荣耀房地产开发有限公司签订股权转让协议，收购其子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司69%股权。2019年3月12日完成工商登记变更过户，取得实际控制权。

2、2019年6月28日，本公司子公司深圳市国贸物业管理有限公司与广东深汕投资控股集团有限公司设立深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司，注册资本5,000,000.00元，深圳市国贸物业管理有限公司认缴出资额为3,250,000.00元，持股比例为65.00%。