

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：15

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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	
电话	0755-82211020	0755-82211020	
传真	0755-82210610 82212043	0755-82210610 82212043	
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	372,057,479.96	338,761,310.39	9.83%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-5,248,704.63	31,162,831.74	-116.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-5,865,281.91	26,946,876.19	-121.77%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,509,256,494.79	-221,909,180.93	780.12%
基本每股收益（元/股）	-0.0088	0.0523	-116.83%
稀释每股收益（元/股）	-0.0088	0.0523	-116.83%
加权平均净资产收益率	-0.25%	1.52%	-1.77%
	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）	5,910,285,347.18	4,379,763,486.10	34.95%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,047,980,551.38	2,099,906,766.61	-2.47%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	44,723
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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		
周群	境内自然人	0.44%	2,638,150			
杜歆晔	境内自然人	0.43%	2,525,800			
杜允丰	境内自然人	0.40%	2,283,800			
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		
麦富容	境外自然人	0.27%	1,514,600			
深圳市颂凯设备有限公司	境内非国有法人	0.22%	1,315,500			
杨耀初	境内自然人	0.21%	1,270,620			
陈丽英	境内自然人	0.18%	1,076,051			
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）	周群、杜歆晔、杜允丰所持股份全部为通过信用账户持有。					

（3）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。

（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。

3、管理层讨论与分析

1、总体经营情况

2016年初全国房地产市场延续2015年升温态势，一季度在宽松的政策环境、货币信贷环境下，市场整体预期向好，成交稳步提升，但其中部分三、四线城市依然面临较为严重的去库存压力。二季度以来，为抑制房价过快增长，上海、深圳市陆续出台紧缩性调控政策，且自去年下半年以来市场成交活跃已透支部分需求，加之苏州、东莞等热点城市价格高企，市场观望情绪渐浓，深圳市场成交环比略有下调且带动周边东莞、惠州市场成交增长势头放缓。

面对复杂的经营形势，公司以完成全年任务为工作中心，强管理重落实，抓住市场机遇，推进重点项目进度，确保完成年度任务，公司上半年完成营业收入37,206万元。

2、房地产主业情况

2016年上半年房地产主业实现收入10,195万元，同比上涨17.32%，主要是扬州项目一期于2015年6月入伙，项目达结转条件，上半年结转面积10,798平方米，去年同期房地产项目仅结转1,898平方米。房屋租赁、物

业管理、汽车客运等辅业均保持稳步发展。

上半年，公司在售项目主要有深圳前海港湾花园、东莞松湖朗苑和扬州湖畔御景三个项目，公司牢牢把握一线城市楼市暴涨辐射至二三线城市的有利契机，通过反复研讨论证，积极调整价格和销售策略，在售三个项目均取得了较为理想的销售业绩。前海项目于2015年年底开盘，取得开门红，截至2016年6月，累计认购471套，销售金额约21.68亿元。对扬州、东莞等异地项目，公司通过加强营销团队力量与市场研究，并根据当地房地产市场的特点和变化，及时采取有效的整合营销措施，使项目销售得到了大力提升，东莞项目均价由开盘之初的6800元/m²增长至单价过万元，项目累计认购1166套，销售金额约9.48亿元；扬州项目累计认购271套，销售金额约4亿元。

3、重点项目进展情况

深物业 湖畔御景项目（扬州）：本期投资6,386万元，累计投资87,720万元。1、2、3号楼室外装修完成，其余楼栋进行室内外装修,已取得8号楼预售许可证。

深物业 半山御景项目（徐州）：本期投资1,865万元，累计投资61,234万元。总包工程量及园林景观工程完工；除规划验收外，其余专项验收完成。

深物业 松湖朗苑项目（东莞）：本期投资6,287万元，累计投资66,721万元。室内外装修完成95%,机电设备安装完成85%，园林景观完成88%。

深物业 前海港湾项目：本期投资8,669万元，累计投资56,305万元。项目室外装修和机电设备安装完成91%，室内装修完成79%，园林景观完成44%。

深物业 金领假日项目：本期投资1,944万元，累计投资17,556万元。正在进行地下室底板结构工程，目前主体结构工程完成4%。

4、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