

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2020-35

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2020 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。

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	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	1,421,077,767.83	755,390,079.96	1,065,480,882.30	33.37%
归属于上市公司股东的净利润（元）	211,967,734.76	103,749,398.16	155,922,425.40	35.94%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	210,621,623.38	103,686,185.29	103,686,185.29	103.13%

经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,623,182,138.90	-459,952,236.98	-396,688,011.70	309.18%
基本每股收益（元/股）	0.3557	0.1741	0.2616	35.97%
稀释每股收益（元/股）	0.3557	0.1741	0.2616	35.97%
加权平均净资产收益率	6.66%	3.09%	4.19%	2.47%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	10,948,847,072.58	10,772,491,740.53	10,772,491,740.53	1.64%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,145,941,136.36	3,147,949,009.38	3,147,949,009.38	-0.06%

3、公司股东数量及持股情况

报告期末普通股股东总数	42,099	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 普通股数量	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	57.96%	345,412,223	3,326		
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	5.87%	34,970,000	0		
中国工商银行股份有限公司-富国成长优选三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.62%	3,682,638	0		
中国工商银行-华安中小盘成长混合型证券投资基金	其他	0.41%	2,458,951	0		
段少腾	境内自然人	0.30%	1,777,555	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		
兴业银行股份有限公司-工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	其他	0.24%	1,439,900	0		
杨耀初	境内自然人	0.24%	1,425,020	0		
全国社保基金五零四组合	其他	0.22%	1,308,200	0		
麦富容	境内自然人	0.20%	1,221,500	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交易或属于一致行动人。					
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

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

2020年上半年，新冠病毒引发的肺炎疫情对全国经济基本面及房地产市场产生较大冲击。为应对疫情影响，我国宏观政策逆周期调节力度明显加大，地方因城施策更加灵活。报告期内，我国房地产业发展总体呈现如下特征：

从政策端来看，在“六稳”“六保”背景下，行业资金环境较为宽松。同时，新型城镇化与区域发展战略推进力度加大，下放土地审批权、完善生产要素市场化配置及加快老旧小区改造等举措对于房地产行业的中长期发展均为利好。在房地产调控方面，中央依然坚持“房住不炒”定位不变，房地产领域金融监管依然从严。多地地方政府从供需两端出台房地产扶持政策，同时坚守“限购”、“限贷”调控底线，通过放宽人口落户、降低人才引进门槛、加大住房补贴等方面促进房地产市场平稳运行。

从市场量价来看，房地产市场经历了从低谷到持续恢复两个阶段。在价格方面，中国房地产指数系统数据显示，百城新建住宅均价累计涨幅为近五年同期最低水平，3月以来环比涨幅出现小幅扩大，上半年价格累计涨幅较去年同期收窄0.18%至1.27%。在成交规模方面，新房与二手房同比降幅均达近年来最大值。短期内，常态化的疫情防控与经济发展压力将增加房地产市场的不稳定因素。

从成交结构来看，受城市基本面与房地产市场发展阶段等的影响，城市市场分化行情明显，部分热点城市需求回升动力较强，改善型需求释放加速。随着未来疫情影响减弱，市场成交规模或将不断回补，改善需求仍存在较大释放空间，优质中高端项目成交占比或将提升。

从土地市场来看，上半年住宅用地推地量小幅增加，成交有所回落。央行继续运用降准、降息等积极的货币政策保持流动性合理充裕，部分企业资金面有所改善，土地市场表现有望趋于理性，但部分热点城市土地市场仍将保持一定热度。

（一）公司主营业务运行特点

一是城市空间开发板块业绩突出，经受住疫情带来的重重考验。上半年，房地产业务实现营业收入8.59亿元，占总营收比重为60.43%，同比大幅增长，增长率达82.71%；毛利率达82.55%，同比增长12.58%。报告期内房地产业务收入主要由金领假日项目8.07亿元、半山御景项目0.18亿元、松湖朗苑项目0.17亿元构成，主要受益于金领假日项目实现了收入及毛利大幅增长。此外，福昌二期项目、御品峦山项目、福源工业园项目等均有序推进；荣耀地产、扬州公司、徐州公司在疫情冲击下保持正常运转，将在下半年加快推进各项目工作。

二是物业管理板块稳中有增，继续加快市场拓展力度。上半年，受疫情影响，部分下属公司物业管理费收缴率较低，防疫防控支出增加。面对上述情况，公司积极制定应对措施，主动对接客户，稳步推动在管项目常态化运行，报告期内物业管理业务实现营业收入4.91亿元，占营收比重为34.52%，仍为集团第二大营收来源，毛利率为14.73%，同比均略有增长。公司在国内物业服务综合实力百强排名中提升至27名，品牌价值及市场影响力不断扩大。下半年公司将积极推进物管业务市场拓展，提升服务质量和客户粘度，实现存量项目成长和增量项目推进。

三是产业生态运营及其他板块有序推进，多元化经营战略初见成效。资产运营公司抓住后疫情时代转型升级的发展契机，全面贯彻执行免租政策，采取有效措施维护优质客户。罗湖迎春路小六楼项目、国贸广场美食城、福民综合楼项目均按计划稳步推进。监理公司有序开展金领项目精装修、福昌二期、徐州二期和国贸大厦装修等重点项目监理服务工作，继续加

大开拓力度,通过多渠道获得外部项目。餐饮公司正处于停业装修期,在配合餐厅装修改造工作的同时,积极进行市场调查、菜品研发及创新,建立健全餐饮服务标准化管理机制等工作,大力推进开业前宣传,提高品牌知名度与专业服务水平,展现国贸旋转餐厅“老字号”餐饮品牌的新活力、新起点与新高度。

(二) 重点在建项目进展情况

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

1、新增土地储备项目

报告期内公司未有新增土地储备项目。

2、累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
观澜蚌岭项目	6.83	61.33	61.33
御品峦山花园项目	2.19	7.89	7.89
宝路项目	3.24	8.16	8.16
惠阳淡水土地	1.77	6.20	6.20
海口红旗镇土地	15.8	-	-
总计	29.83	83.58	83.58

注: 御品峦山花园项目、宝路项目和惠阳淡水土地为计容建筑面积。

3、主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
深圳市	金领假日公寓	福田区	住宅	100%	2014年03月	已竣工	已竣工	12,598	133,800	182,585	182,585	138,311	94,995
深圳市	福汇华苑	福田区	安居房	100%	2018年12月	在建	完成桩基础工程	4,274	32,050	0	0	90,439	58,377
徐州市	半山御景(二期)	铜山区	住宅	100%	2019年03月	在建	内外装饰,部分楼栋拆除外架	31,537	22,605	0	0	23,581	12,738

4、主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
深圳	金领假日公寓	福田区	住宅、单身公寓、商业	100%	133,800.6	125,234.63	40,345.32	5,502.54	29,941	39,842.12	12,739.99	80,667.69
扬州	湖畔御景	扬州市邗沟路80号	多层一期	100%	36,141.28	48,870.98	41,817.57	338.9	131.6	41,609.81	338.63	345.43
扬州	湖畔御景	扬州市邗沟路80号	多层二期	100%	56,935.75	73,121.96	66,307.52	101.69	40.98	63,775.58	655.59	535.22

徐州	半山御景(一期)	铜山区 华山路6号	别墅	100%	53,921.82	87,447.35	85,652.81	0	0	85,652.81	2,331.54	1,802.17
徐州	半山御景(二期)	铜山区 华山路6号	低密度住宅	100%	22,604.96	21,720.72	20,769	9,041	11,035.89	0	0	0

5、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
喜寓龙园店	深圳市	长租公寓	100.00%	3967	3967	100.00%
喜寓龙华店	深圳市	长租公寓	100.00%	1609	1609	100.00%
喜寓新湖店	深圳市	长租公寓	100.00%	1600	1600	100.00%
国贸美食城	深圳市	商业	100.00%	4080	3250	80.00%
文锦渡口岸大楼A座	深圳市罗湖区	写字楼	75.00%	5884	5703	97.00%
海外联谊大厦	深圳市	商业、办公	75.00%	9788	9788	100.00%
安华大厦	深圳市	办公	75.00%	1414	757	54.00%
培训大楼/宿舍	深圳市	住宅/办公/商业	75.00%	2796	2796	100.00%
鹏福楼	深圳市	办公	75.00%	6494	6494	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	75.00%	1702	1702	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	100.00%	568	568	100.00%
福兴花园	深圳市	住宅/商业	75.00%	5877	5877	100.00%
福兴花园	深圳市	商业	100.00%	1417	1417	100.00%
东莞塘厦厂区	东莞市	厂房	75.00%	22034	22034	100.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	3199	3029	95.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	14889	14714	99.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	2096	2096	100.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	1147	1147	100.00%
绿化大厦	深圳市	商住	75.00%	6960	6484	93.00%
莲花北村 48 栋首层商铺	深圳市	商铺	75.00%	1000	1000	100.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	100.00%	1803	1758	98.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	75.00%	2329	2233	96.00%
育新学校二号招待所	深圳市	招待所	75.00%	3000	3000	100.00%
上梅林凯丰花园	深圳市	住宅	100.00%	1307	1277	98.00%
百货广场西座	深圳市	商业/办公	100.00%	13632	13632	100.00%
南证大厦	深圳市	办公	100.00%	8810	6590	75.00%
桑达工业区 409 栋	深圳市	厂房	100.00%	3309	3309	100.00%
免税单身公寓	深圳市	公寓	100.00%	3440	3440	100.00%
向富楼	深圳市	商业	100.00%	3109	3109	100.00%
福源工业区	深圳市	厂房	75.00%	59596	58887	99.00%
同路工业区	深圳市	厂房	100.00%	76886	73221	95.00%
公路大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	317	317	100.00%

公路大厦	深圳市	办公	100.00%	89	89	100.00%
江岭工业区	深圳市	厂房	75.00%	10397	10397	100.00%
21 区	深圳市	商业/办公	75.00%	9514	9514	100.00%
宝利小区	深圳市	住宅	75.00%	9020	9020	100.00%
松岗厂房	深圳市	厂房	75.00%	5700	5700	100.00%
布龙厂房	深圳市	厂房	75.00%	7471	7471	100.00%
皇岗公路大厦	深圳市	办公	75.00%	4600	4600	100.00%
粤通综合楼	深圳市	办公	75.00%	3044	3044	100.00%

6、土地一级开发情况

适用 不适用

7、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	436,490.00	4%-6%	78,000.00	6,180.00	6,180.00	346,130.00
合计	436,490.00		78,000.00	6,180.00	6,180.00	346,130.00

8、发展战略和未来一年经营计划

一是推进重点项目建设，聚焦项目落地，持续加强对项目总目标、节点目标、进度时间表以及投资计划的统筹把控，重点推进金领假日C座、观澜蚌岭、福昌二期、徐州二期及御品峦山等项目进度安排；二是全力推进销售回款工作，加速资金回笼，针对市场及时调整营销策略，灵活运用多种营销手段与途径，把握时机窗口；三是充分盘活、发挥存量资产运营效益，在做好日常租赁管理工作的同时，盘活存量资产，实现提质增效；四是加速物业板块规模化扩张，扩大品牌影响力，坚持并购、自主拓展双轮驱动，快速实现物管业务全国性扩张；完成物管板块产品和服务的标准化建设，形成系统化、品牌化和标准化优势。

9、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截止2020年6月30日尚未解除担保的保证金余额为1,120,910.60元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

本公司及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止2020年6月30日，尚未结清的担保金额共计人民币291,699,484.08元，由于截至目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

10、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

项目名称	投资主体类别	投资金额（万元）	投资金额占比	占项目资金峰值比例	累计收益	退出情况	实际投资金额与收益分配金额的匹配性
观澜街道蚌岭片区城市更新项目	强制性跟投人员（包含董事、高级管理人员）	2,647.00	66.18%	不适用	无	无	不适用
	自愿性跟投人员	1,353.00	33.82%	不适用	无	无	不适用

注：此项目正在进行中，项目资金峰值、累计收益和退出情况尚不适用，详见公司于2019年11月9日在巨潮资讯网披露的相关公告。

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。