

证券代码：000011 200011

证券简称：深物业 A 深物业 B

公告编号：2014-4

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2013 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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、主要财务数据和股东变化

(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

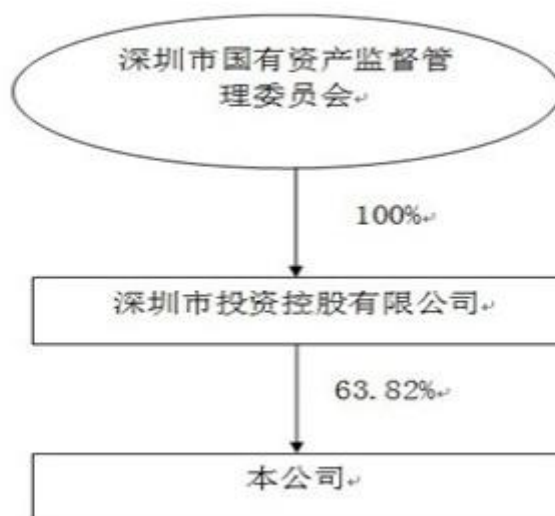
	2013 年	2012 年		本年比上年增减(%)	2011 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入(元)	1,619,227,227.60	1,861,298,830.99	1,861,298,830.99	-13.01%	1,430,211,933.75	1,430,211,933.75
归属于上市公司股东的净利润(元)	300,840,563.81	375,422,129.64	375,422,129.64	-19.87%	261,108,340.62	261,108,340.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	300,239,183.47	337,545,206.86	337,545,206.86	-11.05%	257,538,768.66	257,538,768.66
经营活动产生的现金流量净额(元)	110,424,330.10	805,714,197.38	805,714,197.38	-86.29%	-354,083,921.13	-354,083,921.13
基本每股收益(元/股)	0.5048	0.6299	0.6299	-19.86%	0.4381	0.4381
稀释每股收益(元/股)	0.5048	0.6299	0.6299	-19.86%	0.4381	0.4381
加权平均净资产收益率(%)	18.19%	28.43%	28.42%	-10.23%	25.79%	25.79%
	2013 年末	2012 年末		本年末比上年末增减(%)	2011 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后

总资产（元）	3,873,252,714.32	4,006,705,938.73	3,950,705,938.73	-1.96%	3,552,025,374.73	3,496,025,374.73
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,802,781,292.68	1,502,852,915.53	1,503,156,542.93	19.93%	1,141,460,658.78	1,141,764,286.18

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数		44,931		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		44,067	
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	质押	0	
					冻结	0	
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573	质押	0	
					冻结	0	
深圳市国贸物业管理有限公司	国有法人	0.32%	1,881,841	0	质押	0	
					冻结	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	质押	0	
					冻结	0	
龙科仪	境内自然人	0.19%	1,102,600	0	质押	0	
					冻结	0	
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,036,051	0	质押	0	
					冻结	0	
刘云德	境内自然人	0.17%	1,001,300	0	质押	0	
					冻结	0	
张辉	境内自然人	0.17%	1,000,000	0	质押	0	
					冻结	0	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.16%	975,000	0	质押	0	
					冻结	0	
洪耿东	境内自然人	0.14%	850,019	0	质押	0	
					冻结	0	
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，第三股东为本公司全资子公司。除此之外，未知其余七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）		无。					

(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



3、管理层讨论与分析

2013年随着世界经济复苏艰难、国内经济下行压力加大，一系列经济指标显示我国宏观经济增长出现放缓迹象。政府仍继续坚持房地产市场调控不动摇，年初出台“国五条”，但调控政策已在“市场化为主导”的思路下趋于平缓，在相关政策和宏观经济共同作用下，本年房地产市场呈现的关键词是“分化”：一二线城市商品房成交依然量价齐升，而部分三、四线城市成交量、价明显放缓，个别城市甚至出现价格松动；与商品房成交情况相对应，发展商为规避风险，更加专注、回归一二线城市；一二线城市土地市场成交活跃，三四线城市成交乏力；大型房企拥有充足的资金、土地储备及开发经验，更具竞争优势，“千亿俱乐部”成员数量继续增加等等。“分化”既是挑战又是机遇，正是“分化”提醒行业企业重视发展风险、重新审视经营方式，但在城镇化、居民生活水平提升、人口因素等多方面支撑房地产行业发展的基本力量仍存在潜力的情况下，我们有理由对房地产行业未来的发展抱有信心。

公司注意到并深入研判房地产市场发展趋势的变化，根据市场形势及时调整经营策略，持续加强企业品牌宣传。利用《房地产手册》进行有效的计划管理，有序推进房地产项目各工程节点的落实，不断改进、完善管理手段，提高项目运营效率。大力发展房地产主业的同时，深挖潜力，稳步发展物业管理、汽车运营等辅业。

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

公司在报告期内无会计政策、会计估计和核算方法发生变更事项。

(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

公司在报告期内发生的重大会计差错更正情况详见本报告第十节财务报告四的公司主要会计政策、会计估计和会计差错第34事项。

(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

公司报告期合并报表范围未发生变化。

(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

不适用。