

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2013-17

# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2013 半年度报告摘要

## 1、重要提示

### (1)

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。

### (2) 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@163.com	000011touzizhe@163.com	

## 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)	1,348,194,107.29	624,520,270.29	115.88%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	353,600,992.81	98,686,285.22	258.31%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	352,385,400.43	59,483,485.20	492.41%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	126,636,956.08	336,111,486.60	-62.32%
基本每股收益 (元/股)	0.5933	0.1656	258.27%
稀释每股收益 (元/股)	0.5933	0.1656	258.27%
加权平均净资产收益率 (%)	21.06%	8.33%	12.73%
	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)	3,775,786,956.00	4,006,705,938.73	-5.76%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,855,749,628.63	1,502,852,915.53	23.48%

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数		44,213				
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%	323,783,371	293,984,417		0
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573	56,582,573		0
深圳市国贸物业管理有限公司	国有法人	0.42%	2,514,781	0		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		0
于喜林	境内自然人	0.28%	1,678,522	0		0
徐一洪	境内自然人	0.25%	1,516,480	0		0
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.23%	1,398,345	0		0
龙科仪	境内自然人	0.22%	1,301,700	0		0
BQ DE A/C REYL (LUX) GLOBAL FUNDS EMERGING MARKETS EQ	境外法人	0.2%	1,215,176	0		0
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,036,051	0		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) 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

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

3、管理层讨论与分析

一、主营业务分析

1. 概述

公司主要从事房地产开发经营，兼营物业管理、房屋租赁、出租车客运、餐饮服务等。报告期内，公司实现营业收入134,819万元、实现营业利润45,910万元、实现净利润35,360万元，分别比去年同期增长115.88%、263.43%、260.50%，归属于母公司股东净利润35,360万元。

2. 收入

公司报告期内主营业务收入133,314万元，比去年同期增长131.69%，主营业务成本54,775万元，比去年同期增长47.93%。其中房地产开发经营行业收入114,114万元、成本40,804万元。

营业收入、营业利润、净利润大幅增长的主要原因是，上半年深物业·彩天怡色项目竣工，该项目大量预售房款符合收入结转条件，而且其他项目房屋销售也有所增加。

公司主要销售客户情况：

前五名客户合计销售金额（万元） 15,737.23  
前五名客户合计销售金额占销售总额比例（%） 11.67%

公司前5大客户资料：

序号	客户名称	销售额（元）	占半年销售总额比例（%）
1	自然人	76,060,000.00	5.64%
2	自然人	42,601,400.00	3.16%
3	华为技术有限公司	21,361,243.06	1.58%
4	自然人	9,872,798.00	0.73%
5	自然人	7,476,898.00	0.55%
合计		157,372,339.06	11.67%

### 3. 成本

公司以房地产开发与经营为核心业务，项目开发依据国家和项目所在地管理规定，在政府相关建设工程交易服务中心，以公开招标方式选择工程总承包施工单位和建筑设计单位。公司自行组织采购项目主要是现场营销中心、样板房装修、室外园林景观施工、消防、燃气等专业工程及部分工程设计等项目，上述招标或采购工程均按公司招标管理规定或项目所在地规定进行招标并确定中标单位。通过招标工作，引入市场竞争机制，降低了工程造价，合理控制了项目成本，实现了较好的经济效益。

上半年前五名供应商采购金额合计55,863万元，占采购总额比重98%。

2013年上半年主要采购供应商情况

名次	采购(招标)项目名称	供应商(中标人)名称	采购额(元)
1	东莞松湖朗苑施工总承包工程	河南省第一建筑工程集团有限责任公司	431,126,430.88
2	扬州湖畔御景园一期施工总承包	江苏邗建集团有限公司	114,580,000.00
3	东莞松湖朗苑总施工监理	东莞市东远建设工程监理有限公司	6,018,200.00
4	扬州湖畔御景园施工监理	深圳市物业工程建设监理有限公司	3,745,400.00
5	深物业半山御景智能化系统工程	深圳市飞玲系统集成有限公司	3,168,220.00
	合计		558,638,250.88

## 二、对公司未来发展的展望

### 1. 公司面临的风险的对策

#### (1) 关于政策风险

2013年2月，中央明确房地产调控不放松，调控政策进一步加强并细化，一二线热点城市大多出台细则并加码调控，房产税“扩容”可能性进一步加大，但在宏观经济企稳的大背景下，预计房地产调控政策将趋于平稳。

公司将及时预测和掌握调控政策导致市场的波动规律，把握好项目区域的开发周期和销售周期，稳定公司房地产主业发展。

#### (2) 关于财务风险

自7月20日起中国人民银行全面放开金融机构贷款利率管制，取消金融机构贷款利率0.7倍的下限，而上半年“钱荒”现象使商业银行加大了对信贷资金的严格管理，从而对个人住房贷款及房地产企业融资

带来新的不确定性。在通胀压力减弱但宏观经济未现明显好转的背景下，中央实施积极的财政政策和稳健的货币政策，货币政策有望稳中趋松。

公司将深入研究货币政策，加快资金回笼速度，制定利于企业收入增长的财务计划，为下一步开拓市场奠定坚实基础。

(3) 关于经营风险

①运营风险

公司项目分布在一二三线城市，多项目跨区域在统筹运营上存在较大的难度，并且各区域政策、要求不一，更需要企业建立并运用有效的运营管理体系。公司为保证企业持续高效的运转，实现对项目的有效管理，提高内部协作的效率，将细化公司项目开发计划，对项目主要节点和支撑资源进行设计、运行和改进，以实现项目开发的增值，提高效率。利用房地产手册贯彻落实的时机，梳理整体思想，使运营过程规范化、标准化、流程化。

②管理风险

作为一家以房地产为主业，房屋租赁、物业管理、汽车客运等为辅业的多元化企业，对企业全面管理能力有较高的要求。在房地产市场不稳定和劳动力、物价不断上涨的背景下，公司将坚持开源节流，加强精细化管理，提升风险管理能力，树立危机意识，在保证房地产主业持续健康发展的同时，提高辅业经营管理水平。

**2. 2013年下半年工作重点及风险应对措施：**

(1) 继续按计划推进现有房地产项目开发

按计划推进各房地产项目的开发是下半年工作的重心，推进徐州深物业·半山御景一期项目开盘相关工作；推进扬州深物业·湖畔御景一期项目正常建设，做好年底部分开盘试销相关工作；推进东莞深物业·松湖朗苑项目基础施工；推进深物业·前海港湾和深物业·金领假日项目的开工前期准备工作。

(2) 继续加强资金管理

一方面，深入研判信贷政策变化对房地产企业融资可能引起的影响，继续积极与金融机构沟通争取外部融资；另一方面，把握好项目销售资金回笼，继续利用好集团“资金池”计划，集中资金提高投资效率。

(3) 继续推进各项精细化管理

以《房地产手册》的落地试行为重点，继续推进各项精细化管理措施，其中《房地产手册》组织管理、运营管理和流程管理三大模块已编制完成，下半年将全面实行；其他各业务板块按对标管理工作计划，落实对先进经验的学习应用。力争通过精细化管理，逐步缩小主业管理与行业先进水平的差距，逐步构建竞争优势基础，同时实现加强成本控制，应对成本快速上升的挑战。

**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

未发生

(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

未发生

(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

未发生

(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