

证券代码:000011、200011

证券简称:深物业 A、深物业 B

公告编号:2020-50

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人刘声向、主管会计工作负责人蔡丽莉及会计机构负责人(会计主管人员)刘强声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

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）	12,215,328,316.87	10,772,491,740.53	10,772,491,740.53		13.39%			
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,128,371,521.14	3,147,949,009.38	3,147,949,009.38		-0.62%			
	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减
		调整前	调整后			调整后	调整前	
营业收入（元）	332,619,949.47	246,562,586.92	413,888,412.11	-19.64%	1,753,697,717.30	1,001,952,666.88	1,479,369,294.41	18.54%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-19,555,182.58	-689,810.21	22,644,003.48	-186.36%	192,412,552.18	103,059,587.95	178,566,428.88	7.75%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-19,618,268.67	-1,104,487.82	14,841,173.92	-232.19%	190,191,011.43	102,581,697.47	166,967,234.95	13.91%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,170,415,181.72	994,222,491.29	1,062,466,646.03	10.16%	-452,766,957.18	534,270,254.31	665,778,634.33	-168.01%
基本每股收益（元/股）	-0.0328	-0.0012	0.0380	-186.32%	0.3229	0.1729	0.2996	7.78%
稀释每股收益（元/股）	-0.0328	-0.0012	0.0380	-186.32%	0.3229	0.1729	0.2996	7.78%
加权平均净资产收益率	-0.62%	-0.02%	0.59%	-1.21%	5.72%	3.13%	4.85%	0.87%

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-17,518.68	零星资产报废处置
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统	3,702,996.03	主要是收到的疫情补贴

一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,961,169.08	
减：所得税影响额	-494,671.94	
少数股东权益影响额（税后）	-2,560.54	
合计	2,221,540.75	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	55,552	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	56.96%	339,452,527	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			
中国工商银行股份有限公司－富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	其他	1.85%	11,000,000			
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	0.25%	1,500,384			
段少腾	境内自然人	0.23%	1,355,555			
林强有	境内自然人	0.22%	1,332,200			
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	0.19%	1,158,742			
麦富容	境内自然人	0.18%	1,049,200			
中国银行股份有限公司－泰达宏利高研发创新 6 个月持有期混合型证券投资基金	其他	0.17%	1,041,100			

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深圳市投资控股有限公司	339,449,201	人民币普通股	339,449,201
中国东方资产管理股份有限公司	34,970,000	人民币普通股	34,970,000
中国工商银行股份有限公司－富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	11,000,000	人民币普通股	11,000,000
杨耀初	1,500,384	境内上市外资股	1,500,384
段少腾	1,355,555	人民币普通股	1,355,555
林强有	1,332,200	人民币普通股	1,332,200
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	1,158,742	人民币普通股	1,158,742
麦富容	1,049,200	境内上市外资股	1,049,200
中国银行股份有限公司－泰达宏利高研发创新 6 个月持有期混合型证券投资基金	1,041,100	人民币普通股	1,041,100
何思模	1,011,750	境内上市外资股	1,011,750
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，未知其余十名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、其他权益工具投资期末数为 1,020,868.70 元，比年初减少 35.41%，主要原因为：公允价值变动所致；
- 2、其他非流动资产期末数为 27,378,395.82 元，比年初增加 481.04%，主要原因为：购建长期资产支出增加所致；
- 3、合同负债期末数为 1,694,826,977.08 元，比年初增加 144.14%，主要原因为：收到的商品房预售款增加所致；
- 4、应交税费期末数为 1,337,668,707.08 元，比年初减少 48.52%，主要原因为：部分项目完成土地增值税汇算清缴所致；
- 5、一年内到期的非流动负债期末数为 755,339,116.67 元，比年初增加 19163.78%，主要原因为：银行借款增加所致；
- 6、长期借款期末数为 3,615,800,000.00 元，比年初增加 64.82%，主要原因为：银行借款增加所致；
- 7、预计负债期末数为 5,712,799.92 元，比年初增加 96.77%，主要原因为：按判决结果计提相关支出所致；
- 8、其他综合收益期末数为-135,938.74 元，比年初减少 94.96%，主要原因为：外币报表折算及其他权益工具公允价值变动所致；
- 9、少数股东权益期末数为 68,535,138.32 元，比年初减少 42.22%，主要原因为：少数股东承担亏损所致；
- 10、公司报告期发生税金及附加为 412,829,423.52 元，比上年同期增加 191.19%，主要原因为：计提的土地增值税增加所致；
- 11、公司报告期发生销售费用为 22,942,832.34 元，比上年同期减少 47.24%，主要原因为：销售推广及代理费用减少所致；
- 12、公司报告期实现其他收益为 4,850,559.92 元，比上年同期增加 119.18%，主要原因为：进项税加计扣除及收到的稳岗补贴增加所致；
- 13、公司报告期发生信用减值损失为 1,163,290.17 元，比上年同期减少 109.08%，主要原因为：计提坏账准备减少所致；
- 14、公司报告期发生资产减值损失为 1,832.91 元，比上年同期减少 100.15%，主要原因为：计提存货减值准备减少所致；
- 15、公司报告期实现投资收益为 193,069.98 元，比上年同期减少 91.97%，主要原因为：合营投资收益减少所致；
- 16、公司报告期实现营业外收入为 4,904,450.96 元，比上年同期减少 73.56%，主要原因为：去年同期存在不需支付的其他应付款项；
- 17、公司报告期内经营活动产生的现金流量净额为-452,766,957.18 元，而去年同期为 665,778,634.33 元，主要原因为：支付的税费增加所致；
- 18、公司报告期内投资活动产生的现金流量净额为 -494,199,797.27 元，而去年同期为-38,551,818.08 元，主要原因为：支付收购企业股权转让款所致；
- 19、公司报告期内筹资活动产生的现金流量净额为 1,817,536,375.20 元，而去年同期为-482,720,306.16 元，主要原因为：新增银行借款所致。

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、公司于2020年7月18日在指定媒体上发布公告，披露了公司控股股东深圳市投资控股有限公司计划自披露之日起15个交易日后6个月内以集中竞价方式减持本公司股份不超过11,919,581股的相关情况。自2020年8月25日起至2020年9月4日，深投控已通过集中竞价交易累计减持公司股份5,959,696股，减持数量已过半，具体情况已于9月5日在指定媒体上进行了披露。

2、公司于2020年8月15日在指定媒体上发布公告，披露了持有公司5%以上股份股东中国东方资产管理股份有限公司计划自公告披露之日起15个交易日后3个月内以集中竞价方式减持本公司股份不超过5,959,700股的相关情况。

3、为加强在海外重点客户的深度合作，学习探索先进的前沿技术，积极参与国际化产业布局、拓展国际市场，公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司拟在越南海防市的中国-越南经济贸易合作区投资设立全资子公司。该事项先后经第九届董事会第18次会议和2020年第二次临时股东大会审议通过，并于2020年9月23日在指定媒体上进行了披露。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司控股股东减持股份	2020年7月18日	巨潮资讯网《关于公司控股股东减持股份预披露公告》(2020-33号)
	2020年9月5日	巨潮资讯网《关于公司控股股东减持股份进展暨减持数量过半的公告》(2020-41号)
持股5%以上股东减持股份	2020年8月15日	巨潮资讯网《关于持股5%以上股东减持股份的预披露公告》(2020-34号)
全资子公司对外投资设立海外子公司	2020年9月23日	巨潮资讯网《关于全资子公司对外投资设立海外子公司的公告》(2020-43号)

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	400016、420016	金田股份A、金田股份B	3,565,856.06	公允价值计量	1,580,475.86	0.00	-569,080.59	0.00	0.00	9,473.43	1,020,868.70	其他资产	系金田债务重整取得

合计	3,565,856.06	--	1,580,475.86	0.00	-569,080.59	0.00	0.00	9,473.43	1,020,868.70	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）											

2、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

六、对 2020 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、日常经营重大合同

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

九、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年07月01日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司半年报披露进展	不适用
2020年07月02日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司上半年业绩表现	不适用
2020年07月02日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司十大股东情况	不适用
2020年07月06日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司业务经营计划	不适用
2020年07月06日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司半年报情况	不适用
2020年07月06日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司业务经营计划	不适用
2020年07月15日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司部分房产拥有情况	不适用
2020年07月20日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问大股东减持情况	不适用
2020年07月20日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司十大股东情况	不适用
2020年07月23日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司业务经营情况	不适用
2020年07月24日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问中美关系是否会对公司经营产生影响	不适用
2020年07月27日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司未来发展方向	不适用
2020年07月28日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司人民南商圈复兴计划	不适用
2020年08月17日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司部分项目及物业服务提供情况	不适用
2020年08月25日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价下跌原因	不适用
2020年08月28日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司控股股东减持计划进展情况	不适用
2020年08月31日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问公司在部分口岸及商圈的产业情况	不适用
2020年09月07日	公司	书面问询	个人	个人投资者	询问蚌岭项目拆迁进度	不适用