

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2020-24

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020 年第一季度报告正文

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、误导性陈述或者重大遗漏，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	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）	861,546,080.08	385,944,107.52	524,703,768.39	64.20%
归属于上市公司股东的净利润（元）	152,014,318.10	78,431,920.59	95,281,689.98	59.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	152,909,860.77	77,831,706.94	94,455,738.08	61.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-609,307,576.52	-64,518,467.02	-30,874,623.89	1,873.49%
基本每股收益（元/股）	0.2551	0.1316	0.1599	59.54%
稀释每股收益（元/股）	0.2551	0.1316	0.1599	59.54%
加权平均净资产收益率	4.72%	2.32%	2.42%	2.30%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	11,287,993,362.09	10,772,491,740.53	10,772,491,740.53	4.79%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,298,549,330.03	3,147,949,009.38	3,147,949,009.38	4.78%

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）	-458.25	零星固定资产处置
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	298,303.57	收政府疫情补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,591,336.74	主要是驰援湖北专项资金捐赠支出 200 万元
减：所得税影响额	-397,948.75	
合计	-895,542.67	--

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、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	38,645	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	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			
段少腾	境内自然人	0.32%	1,935,855			
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	0.24%	1,425,020			
李京	境内自然人	0.23%	1,360,040			
汕头市置业合信有限公司	境内非国有法人	0.23%	1,352,861			
兴业证券股份有限公司—博道久航混合型证券投资基金	其他	0.21%	1,251,100			
麦富容	境内自然人	0.20%	1,221,500			
中国建设银行股份有限公司—长城量化小盘股票型证券投资基金	其他	0.18%	1,050,000			
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		345,408,897	人民币普通股	345,408,897		
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		

段少腾	1,935,855	人民币普通股	1,935,855
杨耀初	1,425,020	境内上市外资股	1,425,020
李京	1,360,040	境内上市外资股	1,360,040
汕头市置业合信有限公司	1,352,861	人民币普通股	1,352,861
兴业证券股份有限公司—博道久航混合型证券投资基金	1,251,100	人民币普通股	1,251,100
麦富容	1,221,500	境内上市外资股	1,221,500
中国建设银行股份有限公司—长城量化小盘股票型证券投资基金	1,050,000	人民币普通股	1,050,000
王惠	900,000	境内上市外资股	900,000
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、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

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、应收账款期末数为 298,975,721.06 元，比年初增加 37.83%，主要原因为：应收物业管理费及租金增加所致；
- 2、预付款项期末数为 94,177,685.77 元，比年初增加 35.42%，主要原因为：预付拆迁服务费增加所致；
- 3、其他流动资产期末数为 15,479,937.23 元，比年初减少 63.58%，主要原因为：需重分类的应交税金借方余额减少所致；
- 4、其他非流动资产期末数为 6,974,331.66 元，比年初增加 48.01%，主要原因为：预付购建长期资产相关支出增加所致；
- 5、预收款项期末数为 194,116,954.09 元，比年初减少 73.34%，主要原因为：预收商品房销售款已达到结转收入条件所致；
- 6、一年内到期的非流动负债期末数为 5,237,946.33 元，比年初增加 33.59%，主要原因为：计提的应付利息增加所致；
- 7、长期借款期末数为 3,000,833,000.00 元，比年初增加 36.78%，主要原因为：新增银行借款所致；
- 8、公司报告期实现营业收入为 861,546,080.08 元，比上年同期增加 64.20%，主要原因为：项目可结算面积及单价比上年同期增加使得房地产业务收入增加所致；
- 9、公司报告期发生税金及附加 266,678,061.72 元，比上年同期增加 362.54%，主要原因为：本期结转的房地产业务收入增加及结转项目增值率较高导致土地增值税等税费增加所致；
- 10、公司报告期发生财务费用为 21,628,629.97 元，去年同期为-2,785,169.31 元。主要原因为：利息支出增加所致；
- 11、公司报告期实现投资收益为-10,994.73 元，去年同期为 473,204.19 元。主要原因为：公司合营企业受疫情影响实现收益减少所致；
- 12、公司报告期发生营业外支出 2,078,006.42，比上年同期增加 260.83%。主要原因为：发生驰援湖北专项资金捐赠支出 200 万元所致；
- 13、公司报告期发生所得税费用为 71,031,397.02 元，比上年同期增加 95.32%，主要原因为：公司实现利润增加所致；
- 14、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为-609,307,576.52 元,净流出比上年同期增加 1873.49%，主要原因为：报告期内建设项目支出及缴纳税金增加所致；
- 15、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为 772,655,600.48 元，而去年同期为-60,321,156.25 元，主要原因为：报告期取得新增贷款 8.07 亿元所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、2020 年 3 月 4 日，公司控股股东深圳市投资控股有限公司协议转让公司部分股份已在中国证券登记结算有限责任公司办理完成过户登记手续，本次协议转让股份完成后，深投控持有公司 345,412,223 股股份，持股比例由 63.82%下降至 57.96%，仍为公司控股股东。东方资产持有公司 34,970,000 股股份，占公司总股本的 5.87%，成为持有公司 5%以上股份的第二大股东。公司已于 2020 年 3 月 6 日在指定媒体和报刊上进行了披露。
- 2、为共同抗击疫情，积极履行社会责任，加快落实深圳市委市政府、市国资委关于应对疫情支持企业共渡难关的相关决策部署，我司实行了物业租金减免措施，并于 2020 年 3 月 3 日在指定媒体和报刊上进行了披露。
- 3、为响应深圳市国资委的号召，进一步推进优质资源向优势企业特别是上市公司集中，增强上市公司发展后劲，优化和夯实上市公司产业结构，做大做强上市公司优势主业，公司拟以现金方式收购深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投

控”)持有的深圳市投控物业管理有限公司 100% (以下简称“投控物业”) 股权。经 2019 年 9 月 6 日公司第九届董事会第 8 次会议审议和 2019 年 9 月 23 日公司 2019 年第二次临时股东大会审议, 本次收购事项获得公司董事会和股东大会的审议通过, 独立董事亦发表了事前审核意见和专业独立意见。截至本报告期末, 公司已办理完成投控物业 100%股权转让事宜的相关工商变更登记手续。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司控股股东深圳市投资控股有限公司向中国东方资产管理股份有限公司协议转让公司部分股份	2020 年 01 月 02 日	巨潮资讯网《关于公司控股股东协议转让公司部分股份暨权益变动的进展公告》(2020-1 号)
	2020 年 03 月 06 日	巨潮资讯网《关于公司控股股东协议转让公司部分股份完成过户登记的公告》(2020-6 号)
物业租金减免	2020 年 03 月 03 日	巨潮资讯网《关于物业租金减免事宜的自愿性信息披露公告》(2020-4 号)
收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易	2018 年 12 月 13 日	巨潮资讯网《关于与控股股东签订股权转让意向书的公告》(2018-39 号)
	2019 年 09 月 07 日	巨潮资讯网《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的公告》(2019-30 号)
	2019 年 09 月 21 日	巨潮资讯网《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的公告》(2019-33 号)
	2019 年 11 月 9 日	巨潮资讯网《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的进展公告》(2019-47 号)
	2019 年 11 月 28 日	巨潮资讯网《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的进展公告》(2019-50 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、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	计入权益的累计公允价值	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
------	------	------	--------	--------	--------	----------	-------------	--------	--------	-------	--------	--------	------

						损益	值变动						
境内 外股 票	40001 6、 42001 6	金田 股份 A、金 田股 份 B	3,565, 856.0 6	公允 价值 计量	1,580, 475.8 6	-329, 260.4 1	-2,38 0,528. 65	0.00	0.00	0.00	1,251, 215.4 5	其他 权益 工具 投资	系金 田债 务重 整取 得
合计			3,565, 856.0 6	--	1,580, 475.8 6	-329, 260.4 1	-2,38 0,528. 65	0.00	0.00	0.00	1,251, 215.4 5	--	--
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）													

五、委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

六、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。

七、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2020 年 01 月 02 日	其他	个人	询问公司 2011 年年报信息披露情况
2020 年 01 月 06 日	其他	个人	询问金领项目入伙完成情况
2020 年 02 月 24 日	其他	个人	询问深投控协议转让部分股份情况
2020 年 03 月 04 日	电话沟通	个人	询问公司股价表现和业绩情况
2020 年 03 月 05 日	其他	个人	询问外贸集团托管情况
2020 年 03 月 18 日	电话沟通	个人	询问年报中项目建设情况
2020 年 03 月 18 日	电话沟通	个人	询问年报中存货和项目建设情况
2020 年 03 月 18 日	电话沟通	个人	询问年报中物业管理板块收入、蚌岭项目进展等问题
2020 年 03 月 21 日	其他	个人	询问荣耀地产业绩情况
2020 年 03 月 23 日	电话沟通	个人	询问年报中业务板块占比及项目进

			展情况
--	--	--	-----

八、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。

九、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。