

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2019-41

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2019 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

	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）	10,483,774,596.84	5,820,202,137.54	80.13%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,261,058,125.05	3,337,949,324.64	-2.30%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	246,562,586.92	-34.07%	1,001,952,666.88	-16.43%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-689,810.21	-101.13%	103,059,587.95	-28.52%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,104,487.82	-101.78%	102,581,697.47	-28.73%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	534,270,254.31	968.95%
基本每股收益（元/股）	-0.0012	-101.17%	0.1729	-28.52%
稀释每股收益（元/股）	-0.0012	-101.17%	0.1729	-28.52%
加权平均净资产收益率	-0.02%	-2.11%	3.13%	-1.79%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

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）	-13,030.68	主要是零星办公资产报废处置
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	650,217.99	主要是零星罚没收入
减：所得税影响额	159,296.83	
合计	477,890.48	--

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	41,305	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	63.82%	380,378,897			
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			
麦富容	境内自然人	0.20%	1,181,500			
李京	境内自然人	0.20%	1,176,740			
苏志芬	境内自然人	0.19%	1,150,000			
武汉兴开源电力工程有限公司	境内非国有法人	0.18%	1,050,000			
陈玉棠	境内自然人	0.15%	865,400			
汕头市置业合信有限公司	境内非国有法人	0.14%	850,000			
张少明	境内自然人	0.14%	811,000			
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	380,378,897	人民币普通股	380,378,897			
杨耀初	1,425,020	境内上市外资股	1,425,020			
麦富容	1,181,500	境内上市外资股	1,181,500			
李京	1,176,740	境内上市外资股	1,176,740			
苏志芬	1,150,000	人民币普通股	1,150,000			
武汉兴开源电力工程有限公司	1,050,000	人民币普通股	1,050,000			
陈玉棠	865,400	人民币普通股	865,400			
汕头市置业合信有限公司	850,000	人民币普通股	850,000			
张少明	811,000	人民币普通股	811,000			

李宝荣	800,000	人民币普通股	800,000
王惠	800,000	境内上市外资股	800,000
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、应收账款净额期末数为105,664,491.50元，比年初增加64.51%，主要原因为：应收物业管理费增加所致。

2、其他应收款净额期末数为1,411,300,201.44元，比年初增加5677.29%，主要原因为：合并范围新增“深圳市荣耀房地产开发有限公司”所致；

3、存货期末数为4,091,290,659.03元，比年初增加246.20%，主要原因为：合并范围新增“深圳市荣耀房地产开发有限公司”所致；

4、其他流动资产期末数为60,518,612.48元，比年初增加262.51%，主要原因为：房地产项目预缴的增值税增加所致；

5、固定资产净值期末数为49,959,816.20元，比年初增加53.19%，主要原因为：下属公司购买办公楼所致；

6、其他非流动资产期末数为29,220,732.54元，比年初减少73.19%，主要原因为：1亿元的股权预付款已抵消并购“深圳市荣耀房地产开发有限公司”股权需要支付的款项所致；

7、应付账款期末数为270,740,042.51元，比年初减少32.05%，主要原因为：已支付工程款所致；

8、其他应付款期末数为575,189,783.56元，比年初增加411.27%，主要原因为：增加了需支付的股权转让款4.06亿元所致；

9、长期借款期末数为2,194,000,000.00元，比年初增加219300.00%，主要原因为：合并范围新增“深圳市荣耀房地产开发有限公司”所致；

10、其他综合收益期末数为-2,943,241.63元，比年初增加64.78%，主要原因为：外币汇率变化使得外币报表折算差额减少所致；

11、公司年初至报告期末发生税金及附加134,703,867.42元，比上年同期增加114.01%，主要原因为：本期结转的主要房地产项目适用较高的土地增值税税率所致；

12、公司年初至报告期末发生销售费用为43,482,379.03元，比上年同期增加193.64%，主要原因为：发生销售代理及服务费用增加所致；

13、公司年初至报告期末发生管理费用为85,821,358.91元，比上年同期增加26.70%，主要原因为：人员薪酬及办公费用增加所致；

14、公司年初至报告期末发生财务费用为99,933,139.03元，去年同期为-38,456,220.90元。比上年同期增加-359.86%，主要原因为：利息支出增加所致；

15、公司年初至报告期末发生资产减值损失（损失以“-”号填列）为-2,656,062.96元，去年同期为4,797,271.69元。比上年同期减少155.37%，主要原因为：计提坏账准备及存货跌价准备变动所致；

16、公司年初至报告期末实现投资收益为2,207,762.84元，比上年同期增加57.92%；主要原因为：公司合营企业实现收益增加变化所致；

17、公司年初至报告期末实现营业外支出为1,806,397.12元，比上年同期减少36.66%；主要原因为：支付的清理租户退租补偿减少所致；

18、公司年初至报告期末发生所得税费用为60,811,172.26元，比上年同期增加35.32%，主要原因为：除荣耀地产公司外其他公司实现利润增加所致；

19、公司年初至报告期末实现净利润（归属母公司）为103,059,587.95元，比上年同期减少28.52%，主要原因为：财务费用-利息支出增加所致；

20、公司年初至报告期末发生少数股东损益为-56,907,075.90元，去年同期为0，主要原因为：本期新增“深圳市荣耀房地产开发有限公司”少数股东损益所致；

21、公司年初至报告期末发生其他综合收益的税后净额为-1,157,059.94元，比上年同期减少37.41%，主要原因为：外币汇率变化使得外币报表折算差额发生变化所致；

22、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为534,270,254.31元，净流入比上年同期增加968.95%，主要原因为：年初至报告期末公司售楼款回笼资金增加所致；

23、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-37,689,200.09元，比上年同期减少149.48%，主要原因为：去年同期公司收到两汽车公司股权转让款而本期没有，另外本期支付购买固定资产支出增加所致；

24、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-359,218,136.65元，比去年同期增加102.05%，主要原因为：本期支付贷款利息增加所致；

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

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。相关披露情况见下表：

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
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《董事会决议公告》（2019-28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07日	巨潮资讯网《监事会决议公告》（2019-31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09月24日	巨潮资讯网《2019年第二次临时股东大会决议公告》（2019-34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	金田股份A	2,991,975.03	公允价值计量	2,991,975.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,991,975.03	其他非流动金融资产	债务重整取得
境内外股票	420016	金田股份B	573,881.03	公允价值计量	629,406.08	0.00	0.00	0.00	0.00	1,054.64	630,460.72	其他非流动金融资产	债务重整取得
合计			3,565,856.06	--	3,621,381.11	0.00	0.00	0.00	0.00	1,054.64	3,622,435.75	--	--
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
2019年07月02日	书面问询	个人	询问公司半年度报告披露事宜
2019年07月06日	书面问询	个人	询问公司业务发展情况
2019年07月08日	书面问询	个人	询问公司金领项目物业情况
2019年07月08日	书面问询	个人	询问公司半年度业绩情况
2019年07月09日	电话沟通	个人	询问公司业务进展情况
2019年07月09日	书面问询	个人	询问公司金领项目物业市值情况
2019年07月11日	书面问询	个人	询问公司金领项目情况
2019年07月11日	书面问询	个人	询问公司商品房销售情况
2019年07月13日	书面问询	个人	询问公司福昌二期项目情况
2019年07月15日	电话沟通	个人	询问公司项目建设进展和财务状况
2019年07月17日	书面问询	个人	询问公司商品房销售情况
2019年07月19日	书面问询	个人	询问公司限售股解禁情况
2019年08月23日	书面问询	个人	询问公司股东人数情况
2019年09月11日	书面问询	个人	询问公司股东情况
2019年09月19日	书面问询	个人	询问公司股东情况

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。