

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2021-22

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2021 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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	891,026,732.66	861,546,080.08	3.42%
归属于上市公司股东的净利润（元）	214,420,219.16	152,014,318.10	41.05%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	208,303,080.57	152,909,860.77	36.23%
经营活动产生的现金流量净额（元）	83,213,087.80	-609,307,576.52	-113.66%
基本每股收益（元/股）	0.3598	0.2551	41.04%
稀释每股收益（元/股）	0.3598	0.2551	41.04%
加权平均净资产收益率	5.59%	4.72%	0.87%
	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）	12,455,805,632.29	12,207,356,912.54	2.04%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,942,068,204.39	3,727,917,440.03	5.74%

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）	7,000.00	
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）	136,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,010,201.46	
减：所得税影响额	2,004,300.37	
少数股东权益影响额（税后）	31,762.50	
合计	6,117,138.59	--

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	55,834	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	50.57%	301,414,637	3,326		
深圳市国有股权经营管理有限公司	境内非国有法人	6.38%	38,037,890	0		
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	3.90%	23,236,400	0		
储圆圆	境内自然人	0.54%	3,241,100	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.37%	2,205,280	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		
段少腾	境内自然人	0.29%	1,699,765	0		
中国建设银行股份有限公司－万家精选混合型证券投资基金	其他	0.26%	1,529,489	0		
杨耀初	境内自然人	0.25%	1,500,384	0		
博时基金－人民人寿－传统普保组合－博时基金－中国人民人寿保险股份有限公司 A 股混合类组合单一资产管理计划	其他	0.25%	1,477,500	0		
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	301,411,311	人民币普通股	301,411,311			
深圳市国有股权经营管理有限公司	38,037,890	人民币普通股	38,037,890			
中国东方资产管理股份有限公司	23,236,400	人民币普通股	23,236,400			
储圆圆	3,241,100	人民币普通股	3,241,100			
香港中央结算有限公司	2,205,280	人民币普通股	2,205,280			
段少腾	1,699,765	人民币普通股	1,699,765			
中国建设银行股份有限公司－万家精选混合型证券投资基金	1,529,489	人民币普通股	1,529,489			
杨耀初	1,500,384	境内上市外资股	1,500,384			
博时基金－人民人寿－传统普保组合－博时基金－中国人民人寿保险股份有限公司 A 股混合类组合单一资	1,477,500	人民币普通股	1,477,500			

产管理计划			
麦富容	1,103,096	境内上市外资股	1,103,096
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，第二大股东为深圳市投资控股有限公司的全资子公司，与本公司存在关联关系。除此之外，未知其余八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、预付款项期末数为75,086,951.68元，比年初增加48.56%，主要原因为：预付拆迁服务费增加所致；
- 2、长期待摊费用期末数为15,627,354.02元，比年初增加31.74%，主要原因为：对承租的办公房屋装修支出增加所致；
- 3、合同负债期末数为863,750,204.45元，比年初增加29.52%，主要原因为：预收商品房销售款增加所致；
- 4、公司报告期发生销售费用3,005,132.04元，比上年同期减少35.91%，主要原因为：本期销售服务费用减少所致；
- 5、公司报告期发生财务费用11,763,247.61元，比上年同期减少45.61%，主要原因为：本期利息支出资本化增加所致；
- 6、公司报告期发生投资收益2,577,004.72元，上年同期为-10,994.73，主要原因为：合营企业净利润取得大幅增长，按权益法计提的投资收益增加所致；
- 7、公司报告期发生营业外收入8,612,813.60元，比上年同期增加997.85%，主要原因为：收到拆迁补偿款所致；
- 8、公司年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为83,213,087.80元，而去年同期为-609,307,576.52元，主要原因为：报告期取得销售回款增加所致。
- 9、公司年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为-7,912,883.72元，而去年同期为-3,384,962.58元，主要原因为：报告期办公室装修支出增加所致。
- 10、公司年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额为-46,683,112.50元，而去年同期为772,655,600.48元，主要原因为：报告期内无新增贷款而去年同期取得新增贷款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、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。2021年1月，越南子公司完成了注册登记，并收到由越南海防市计划与投资厅经营登记室颁发的《企业登记证书》，具体情况已于1月6日在指定媒体上进行披露。

2、公司接到控股股东深圳市投资控股有限公司下发的《深圳市投资控股有限公司关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司股权无偿划转事宜的通知》（深投控〔2021〕38号），深投控决定将其持有的公司 38,037,890 股无限售流通 A 股普通股（占公司总股本 6.382%），无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司以充实社保基金。

2021年3月17日，公司收到深圳市国有股权经营管理有限公司发来的由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，确认上述国有股份无偿划转的股份过户登记手续已于3月15日办理完毕。具体情况已分别于1月29日、3月18日在指定媒体上进行披露。

3、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。

2021年2月9日，公司收到深投控发来的《关于深物业A股份减持计划实施完成情况告知函》，自2020年8月10日至2021年2月9日，深投控通过集中竞价交易方式累计减持公司股份5,959,696股，占公司总股本的1.00%，减持计划中设定的减持期间已满，本次减持计划实施完毕。具体情况已于2月10日在指定媒体上进行披露。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
全资子公司对外投资设立海外子公司	2020 年 09 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）
	2021 年 01 月 06 日	巨潮资讯网《关于越南子公司完成注册登记的公告》（2021-01 号）
公司控股股东深圳市投资控股有限公司无偿划转部分国有股权充实社保基金	2021 年 01 月 29 日	巨潮资讯网《关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金的提示性公告》（2021-02 号）
	2021 年 03 月 18 日	巨潮资讯网《关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金完成过户登记的公告》（2021-05 号）
公司控股股东减持股份	2020 年 07 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 09 月 05 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）
	2021 年 02 月 10 日	巨潮资讯网《关于公司控股股东减持计划届满暨实施完毕的公告》（2021-03 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	3,565,8 56.06	公允价 值计量	1,044,9 05.12	0.00	-50,535. 60	0.00	0.00	0.00	994,369 .52	其他权 益工具 投资	系金田 债务重 整取得
合计			3,565,8 56.06	--	1,044,9 05.12	0.00	-50,535. 60	0.00	0.00	0.00	994,369 .52	--	--
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 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

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
2021 年 01 月 07 日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价下跌原因	不适用
2021 年 01 月 10 日	公司	其他	个人	个人	询问“两道红线”的落实是否会对公司授信产生影响	不适用
2021 年 01 月 13 日	公司	其他	个人	个人	询问数字生态产业园项目相关情况	不适用
2021 年 01 月 26 日	公司	其他	个人	个人	询问 2020 年三季度报现金流相关情况	不适用
2021 年 01 月 27 日	公司	其他	个人	个人	询问 2020 年年报披露时间	不适用
2021 年 03 月 15 日	公司	其他	个人	个人	询问公司用工情况	不适用
2021 年 03 月 20 日	公司	其他	个人	个人	询问公司一季报披露时间	不适用