

證券代碼：000011、200011	證券簡稱：深物業A、深物業B	公告編號：2024-48號
深圳市物業發展(集團)股份有限公司		
2024年第三季度報告要		
本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。		
重要內容提示：		
1.董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證季度報告的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。		
2.公司負責人、主管會計工作負責人及會計機構負責人(會計主管人員)聲明：保證季度報告中財務信息的真實、準確、完整。		
3.第三季度報告是否經過審計		
□是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
一、主要財務數據		
(一) 主要會計數據和財務指標		
公司是否需追溯調整或重述以前年度會計數據		
□是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		

	本報告期	本報告期比上年同期增減	年初至報告期末	年初至報告期末比上年同期增減
營業收入（元）	461,778,206.82	-11.51%	1,317,806,652.07	-45.71%
歸屬於上市公司股東的淨利潤（元）	-5,631,440.84	-153.90%	3,581,016.97	-98.45%
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤（元）	-2,115,855.29	-118.82%	7,623,172.68	-96.72%
經營活動產生的現金流量淨額（元）	-	-	-1,752,947,755.94	-86.56%
基本每股收益（元/股）	-0.0094	-153.90%	0.0060	-98.45%
稀釋每股收益（元/股）	-0.0094	-153.90%	0.0060	-98.45%
加權平均淨資產收益率	-0.13%	-0.37%	0.08%	-5.14%
	本報告期末	上年度末	本報告期末比上年度末增減	
總資產（元）	16,116,648,356.93	16,988,062,068.09	-	-5.13%
歸屬於上市公司股東的所有者權益（元）	4,478,948,594.89	4,661,810,328.75	-	-3.92%

(二) 非經常性損益項目和金額

☒適用 ☐不適用

項目	本報告期金額	年初至報告期末金額	說明
非流動性資產處置損益（包括已計提資產減值準備的沖銷部分）	-4,662.27	21,393.70	
計入當期損益的政府補助（與公司正常經營業務密切相關、符合國家政策規定、按照確定的標準享有、對公司損益產生持續影響的政府補助除外）	100,000.00	344,448.00	主要為收到的一次性政府補助款
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	-4,331,440.37	-4,288,762.26	主要為支付賠償金
其他符合非經常性損益定義的損益項目	19,035.81	-834,439.22	主要為調整上年度計提的增值稅加計抵減額
減：所得稅影響額	-707,263.75	-871,750.65	
少數股東權益影響額（稅後）	5,782.48	156,546.58	
合計	-3,515,585.56	-4,042,155.71	--

其他符合非經常性損益定義的損益項目的具體情況：
☒適用 ☐不適用

主要為增值稅加計抵減優惠政策有效期至2023年12月31日，此項收益對公司損益不產生持續影響，故將2024年根據實際申報數而對該事項的調整數列入非經常性損益。

將《公開發行證券的公司信息披露解釋性公告第1號——非經常性損益》中列舉的非經常性損益項目界定為經常性損益項目的情況說明
☐適用 ☒不適用

公司不存在將《公開發行證券的公司信息披露解釋性公告第1號——非經常性損益》中列舉的非經常性損益項目界定為經常性損益的項目的情形。

(三) 主要會計數據和財務指標發生變動的情況及原因
☒適用 ☐不適用

資產負債表項目	期末余額	年初余額	變動率	變動原因
貨幣資金	1,170,874,731.75	2,748,798,476.72	-57.40%	償還到期借款、支付股利及税金
在建工程	20,276,462.77	0.00	100.00%	國貿市場改造提升項目相關支出
短期借款	140,043,375.00	230,915,000.00	-39.35%	歸還短期借款
應付帳款	326,460,550.08	662,869,059.59	-50.75%	應支付工程款減少
預收款項	432,097.72	2,265,223.56	-80.92%	預收租金減少
利潤表項目	本期發生額	上期發生額	變動率	變動原因
營業收入	1,317,806,652.07	2,427,326,213.70	-45.71%	本期房地產收入結轉減少
營業成本	1,051,029,215.22	1,747,100,763.88	-39.84%	本期房地產成本結轉減少
税金及附加	17,723,090.04	87,090,867.91	-79.65%	上年同期計提的土地增價稅增加
銷售費用	14,719,330.07	25,371,890.23	-41.99%	本期支付的銷售代理費用減少
財務費用	25,895,734.20	36,018,607.31	-28.10%	本期利息收入增加
其他收益	3,084,106.20	9,328,789.69	-66.94%	本期新增稅收加計抵減減少
投資收益	54,220.87	2,711,324.32	-98.00%	本期合營企業投資收益減少
營業外支出	5,081,894.89	3,590,801.08	41.53%	本期支付賠償金支出增加
所得稅費用	1,220,320.38	85,692,317.44	-98.58%	本期利潤總額減少
其他綜合收益—其他權益工具投資公允價值變動	-187,279.28	-309,668.96	39.52%	其他權益工具投資公允價值變動影響
其他綜合收益—外幣財務報表折算差額	-309,994.85	1,890,614.71	-116.40%	匯率變動影響
現金流量表項目	本期發生額	上期發生額	變動率	變動原因
經營活動產生的現金流量淨額	-1,752,947,755.94	-939,639,052.92	-86.56%	本期回款減少及支付税金增加
籌資活動產生的現金流量淨額	189,441,247.34	431,226,026.33	-56.07%	本期新增銀行借款減少及償還到期借款增加

二、股東信息

(一) 普通股股東總數和表決權恢復的優先股股東數量及前十名股東持股情況表

報告期末普通股股東總數		40,688	報告期末表決權恢復的優先股股東總數（如有）		0
前10名股東持股情況（不含通過轉融通出借股份）					
股東名稱	股東性質	持股比例	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押、標記或凍結情況 股份狀態 數量
深圳市投資控股有限公司	國有法人	50.87%	303,144,937.00	1,733,626	不適用 0
深圳市國有股權經營管理有限公司	境內非國有法人	6.38%	38,037,890.00	0.00	不適用 0
中國東方資產管理股份有限公司	國有法人	2.77%	16,491,402.00	0.00	不適用 0
中國工商銀行股份有限公司—南方中證全指房地產交易型開放式指數證券投資基金	其他	0.50%	2,996,834.00	0.00	不適用 0
香港中央結算有限公司	境外法人	0.43%	2,538,542.00	0.00	不適用 0
楊耀輝	境內自然人	0.33%	1,970,484.00	0.00	不適用 0
段少騰	境內自然人	0.30%	1,760,565.00	0.00	不適用 0
李啟益	境內自然人	0.25%	1,500,000.00	0.00	不適用 0
富嘉基金	境內自然人	0.21%	1,248,596.00	0.00	不適用 0
匯添富基金管理股份有限公司—社保基金1103組合	其他	0.21%	1,229,200.00	0.00	不適用 0
前10名無限售條件股東持股情況（不含通過轉融通出借股份、高管鎖定股）					
股東名稱	持有無限售條件股份數量			股份種類及數量	
深圳市投資控股有限公司	301,411,311.00			人民幣普通股	301,411,311.00
深圳市國有股權經營管理有限公司	38,037,890.00			人民幣普通股	38,037,890.00
中國東方資產管理股份有限公司	16,491,402.00			人民幣普通股	16,491,402.00
中國工商銀行股份有限公司—南方中證全指房地產交易型開放式指數證券投資基金	2,996,834.00			人民幣普通股	2,996,834.00
香港中央結算有限公司	2,538,542.00			人民幣普通股	2,538,542.00
楊耀輝	1,970,484.00			境內上市外資股	1,970,484.00
段少騰	1,760,565.00			人民幣普通股	1,760,565.00
李啟益	1,500,000.00			人民幣普通股	1,500,000.00
富嘉基金	1,248,596.00			境內上市外資股	1,248,596.00
匯添富基金管理股份有限公司—社保基金1103組合	1,229,200.00			人民幣普通股	1,229,200.00
上述股東關聯關係或一致行動的說明				第一大股東深圳市投資控股有限公司系本公司和深圳市國有股權經營管理有限公司共同控股企業。除此之外，未與其餘八名股東存在關聯關係或屬於一致行動人。	
前10名股東參與融資證券業務情況說明（如有）				報告期末，上述股東中段少騰通過信用證券賬戶持有本公司股票1,760,565股。	

持股5%以上股東、前10名股東及前10名無限售流通股股東參與轉融通業務出借股份情況
☐適用 ☒不適用

前10名股東及前10名無限售流通股股東因轉融通出借/歸還原因導致上期發生變化
☐適用 ☒不適用

(二) 公司優先股股東總數及前10名優先股股東持股情況表
☐適用 ☒不適用

三、其他重要事項
☒適用 ☐不適用

(一) 關於公司控股股東申請變更避免同業競爭承諾的事項

報告期內，公司收到控股股東深圳市投資控股有限公司《關於變更避免同業競爭承諾的函》，深投控申請變更避免同業競爭相關承諾。該事項經2024年9月30日第十屆董事會第29次會議及第十屆監事會第24次會議審議通過，並經2024年第二次臨時股東大會表決通過。詳見公司分別於2024年9月30日、10月19日披露的《關於公司控股股東申請變更避免同業競爭承諾的公告》（公告編號：2024-40號）、《2024年第二次臨時股東大會決議公告》（公告編號：2024-47號）。

(二) 關於公司獨立董事人員變動的事項

報告期內，公司獨立董事梅永紅先生因連續擔任公司獨立董事滿6年，根據中國證監會《上市公司獨立董事管理辦法》等法律法規和《公司章程》關於獨立董事任期期限的規定，申請辭去獨立董事及董事會相關專門委員會的職務，辭職後將不再擔任公司任何職務。根據本公司《章程》規定，公司分別於2024年9月30日、2024年10月18日召開第十屆董事會第29次會議、2024年第二次臨時股東大會，選舉李少華先生為公司獨立董事，任期自公司股東大會選舉通過之日起至公司第十屆董事會任期屆滿之日止。詳見公司於2024年9月30日與10月19日在巨潮資訊網披露的《關於擬聘任公司獨立董事的公告》（公告編號：2024-41號）、《2024年第二次臨時股東大會決議公告》（公告編號：2024-47號）。

四、季度財務報表

(一) 財務報表

1、合並資產負債表

編制單位：深圳市物業發展(集團)股份有限公司

項目	期末余額	期初余額
流動資產：		
貨幣資金	1,170,874,731.75	2,748,798,476.72
結算備付金	-	-
拆出資金	-	-
交易性金融資產	-	-
衍生金融資產	0.00	0.00
應收票據	573,078,564.98	502,806,453.88
應收款項	-	-
預付款項	10,550,677.00	11,983,086.35
應收保費	-	-
應收分保賬款	-	-
應收分保合同準備金	-	-
其他應收款	610,702,450.97	624,394,372.82
其中：應付利息	0.00	0.00
應收股利	0.00	0.00
買入返售金融資產	-	-
存貨	11,731,778,948.91	11,098,209,095.74
其中：數據資源	-	-
合同資產	679,507.91	844,485.57
持有待售資產	-	-
一年內到期的非流動資產	153,487,198.41	127,774,825.51
流動資產合計	14,251,152,079.93	15,114,810,796.59
非流動資產：		
發放貸款和墊款	-	-
債權投資	-	-
其他債權投資	-	-
長期應收款	0.00	0.00
長期股權投資	84,018,516.40	84,057,750.55
其他權益工具投資	453,691.24	636,926.20
其他非流動金融資產	-	-

投資性房地產	342,288,348.42	386,810,800.47
固定資產	55,421,604.23	66,436,408.90
在建工程	20,276,462.77	-
生產性生物資產	-	-
油氣資產	-	-
使用權資產	17,708,439.82	23,516,796.22
無形資產	663,400.98	889,801.14
其中：數據資源	-	-
開發支出	-	-
其中：數據資源	-	-
商譽	9,446,847.38	9,446,847.38
長期待攤費用	23,862,981.50	21,510,397.88
遞延所得稅資產	1,307,238,731.54	1,276,440,386.83
其他非流動資產	4,117,252.72	3,505,155.93
非流動資產合計	1,865,496,277.00	1,873,251,271.50
資產總計	16,116,648,356.93	16,988,062,068.09
流動負債：		
短期借款	140,043,375.00	230,915,000.00
向中央銀行借款	-	-
拆入資金	-	-
交易性金融負債	-	-
衍生金融負債	-	-
應付票據	-	-
應付款項	326,460,550.08	662,869,059.59
預收款項	432,097.72	2,265,223.56
合同負債	848,861,366.40	820,424,953.42
賣出回購金融資產款	-	-
吸收存款及同業存放	-	-
代理買賣證券款	-	-
代理承銷證券款	-	-
應付職工薪酬	176,800,027.17	218,786,111.78
應交稅費	3,141,139,402.05	4,026,957,347.94
其他應付款	1,231,829,931.53	1,217,303,294.25
其中：應付利息	0.00	0.00
應付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
應付手續費及佣金	-	-
應付分保賬款	-	-
持有待售負債	-	-
一年內到期的非流動負債	3,463,584,975.13	3,092,324,853.07
其他流動負債	70,650,676.87	68,733,661.13
流動負債合計	9,399,802,401.95	10,340,219,504.74
非流動負債：		
保險合同準備金	-	-
長期借款	1,664,017,417.81	1,399,889,274.47
應付債券	-	-
其中：優先股	-	-
永續債	-	-
租賃負債	11,579,700.91	10,571,092.27
長期應付款項	399,799,725.00	400,105,655.56
長期應付職工薪酬	0.00	0.00
預計負債	650,000.00	650,000.00
遞延收益	0.00	0.00
遞延所得稅負債	4,223,621.43	5,862,279.70
其他非流動負債	125,794,473.92	127,039,225.54
非流動負債合計	2,206,064,941.05	1,944,117,527.54
負債合計	11,605,867,343.00	12,284,337,032.28
所有者權益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他權益工具	-	-
其中：優先股	-	-
永續債	-	-
資本公積	80,488,045.38	80,488,045.38
減：庫存股	0.00	0.00
其他綜合收益	-3,849,612.01	-3,352,337.88
專項儲備	-	-
盈餘公積	116,108,727.08	116,108,727.08
一般風險準備	-	-
未分配利潤	3,690,222,342.44	3,872,586,802.71
歸屬於母公司所有者權益合計	4,478,948,594.89	4,661,810,328.75
少數股東權益	31,832,419.04	41,914,707.06
所有者權益合計	4,510,781,013.93	4,703,725,035.81
負債和所有者權益總計	16,116,648,356.93	16,988,062,068.09

法定代表人：劉傑向 主管會計工作負責人：蔡麗莉 會計機構負責人：蔡克林

2、合並年初到報告期末利潤表

項目	本期發生額	上期發生額
一、營業總收入	1,317,806,652.07	2,427,326,213.70
其中：營業收入	1,317,806,652.07	2,427,326,213.70
利息收入		
已賺保費		
手續費及佣金收入		
二、營業總成本	1,303,226,108.88	2,110,887,625.76
其中：營業成本	1,051,029,215.22	1,747,100,763.88
利息支出		
手續費及佣金支出		
退保金		
賠付支出淨額		
提取保險責任準備金淨額		
保單紅利支出		
分保費用		
稅金及附加	17,723,090.04	87,090,867.91
銷售費用	14,719,330.07	25,371,890.23
管理費用	189,073,110.10	211,898,457.07
研發費用	3,885,629.25	3,407,038.92
財務費用	25,895,734.20	36,018,607.75
其中：利息費用	51,686,194.36	45,973,453.32
利息收入	28,730,546.02	11,814,704.84
加：其他收益	3,084,106.20	9,328,789.69
投資收益（損失以“-”號填列）	54,220.87	2,711,324.32
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	54,220.87	2,711,324.32
以攤余成本計量的金融資產終止確認收益		
匯兌收益（損失以“-”號填列）		
淨敞口套期收益（損失以“-”號填列）		
公允價值變動收益（損失以“-”號填列）	-17,886,806.82	-13,788,622.51
信用減值損失（損失以“-”號填列）	-5,858.65	2,045.93
資產減值損失（損失以“-”號填列）	21,393.70	793,144.88
資產處置收益（損失以“-”號填列）	-152,401.51	315,485,270.16
三、營業利潤（虧損以“-”號填列）	740,343.21	907,106.27
加：營業外收入	5,081,894.89	3,590,801.08
減：營業外支出	-4,493,953.19	312,801,575.35
四、利潤總額（虧損總額以“-”號填列）	1,220,320.38	85,692,317.44
減：所得稅費用	-5,714,273.57	227,109,257.91
五、淨利潤（淨虧損以“-”號填列）	-5,714,273.57	227,109,257.91
（一）按經營持續性分類		
1.持續經營淨利潤（淨虧損以“-”號填列）	-5,714,273.57	227,047,902.08
2.終止經營淨利潤（淨虧損以“-”號填列）	0.00	61,355.83
（二）按所有權歸屬分類		
1.歸屬於母公司股東的淨利潤（淨虧損以“-”號填列）	3,581,016.97	231,351,500.28
2.少數股東損益（淨虧損以“-”號填列）	-9,295,290.54	-4,242,242.37
六、其他綜合收益的稅後淨額	-497,274.13	1,580,945.75
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額	-497,274.13	1,580,945.75
（一）不能重分類進損益的其他綜合收益	-187,279.28	-309,668.96
1.重新計量設定受益計劃變動額	0.00	0.00
2.權益法下不能轉損益的其他綜合收益	0.00	0.00
3.其他權益工具投資公允價值變動	-187,279.28	-309,668.96
4.企業自身信用風險公允價值變動	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）將重分類進損益的其他綜合收益	-309,994.85	1,890,614.71
1.權益法下可轉損益的其他綜合收益		
2.其他債權投資公允價值變動		
3.金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		
4.其他債權投資信用減值準備		
5.現金流量套期備用		
6.外幣財務報表折算差額	-309,994.85	1,890,614.71
7.其他		
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	0.00	0.00
七、綜合收益總額	-6,211,547.70	228,690,203.66
（一）歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	3,083,742.84	232,932,466.03
（二）歸屬於少數股東的綜合收益總額	-9,295,290.54	-4,242,242.37
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0060	0.3882
（二）稀釋每股收益	0.0060	0.3882