

深圳市振业(集团)股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2022 - 01

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
形式	<input type="checkbox"/> 现场 <input checked="" type="checkbox"/> 网上 <input type="checkbox"/> 电话会议
参与单位名称及人员姓名	线上参与公司2021年度网上业绩说明会的投资者
时间	2022年05月20日 15:00-16:30
地点	价值在线（ https://www.ir-online.cn/ ）
上市公司接待人员姓名	董事长 赵宏伟 总裁 李伟 独立董事 孔祥云 董事会秘书 杨晓东
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1. 一季度报不太理想，主要关注今年的年度经营目标能否实现？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。房地产公司收入情况受项目结转周期影响。公司2021年第一季度业绩较去年同期有所下降，主要原因系本期结转项目较去年同期减少所致。去年同期主要结转项目包括深汕时代花园一期、长沙振业城三期、振业天颂花园，而本期结转项目主要为尾盘。2022年，公司将进一步加强项目销售及资金回笼，努力做好经营管理，全力保障经营目标的顺利达成。</p> <p>2. 尊敬的领导你们好！必须要把股票的价值提上去</p> <p>答：尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。</p>

上市公司股票价格受多方面因素影响，近期受疫情反复等因素影响，整体股票市场走势较弱，另外加之在房地产行业受政策影响较为明显，公司股票价格出现了一定波动。公司未来将继续规范运作，从管理水平、经营业绩等多方面实现内涵式发展，借助对外交流，合资合作等方式，实现外延式增长。多措并举，提升公司发展水平，争取创造更优业绩回馈广大投资者。

3. 公司有无员工持股计划，有无市值管理计划？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。我公司暂无员工持股计划，但为了激励员工干事创业热情，达到风险共担、利益共享的目的，我公司于2021年制定《员工项目跟投管理办法》，并在相关项目中进行试点，推进员工项目跟投激励约束机制落地实施。另外，上市公司股票价格受多方面因素影响，我公司根据中长期战略规划，积极研究行业政策，把握行业创新发展机会，持续强化核心竞争力，不断提升企业内在投资价值，以健康的现金流及持续稳定的分红，为公司投资者创造投资“安全垫”，以规范有效的经营管理为公司提供发展动力，力争健康发展，为投资者创造价值，与股东共享发展成果。

4. 深振业上市30年，股价一直暴跌，今年甚至新低，有没有具体维稳方案，来保护投资者？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。上市公司股票价格受多方面因素影响，近期受疫情反复等因素影响，整体股票市场走势较弱，另外加之房地产行业受政策影响较为明显，公司股票价格出现了一定波动。公司未来将继续规范运作，从管理水平、经营业绩等多方面实现内涵式发展，借助对外交流，合资合作等方式，实现外延式增长。多措并举，提升公司发展水平，争取创造更优业绩回馈广大投资者。

5. 李伟总裁在之前采访时说到，对2022年深振业经营目标达百亿。但是，21年全年也不到40亿，22年一季度报出来营收也不过才3.51亿，相差如此悬殊，你目标制定合理吗？有什么重大项目计划还是张口就来？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。

2022年，公司加强项目销售及资金回笼，努力创造更好的销售业绩回报广大投资者，但房地产项目受开发周期影响，销售与结转存在一定时间及金额差距，公司于2021年年度报告中披露2022年合同销售金额目标为67.5亿元，公司将努力做好经营管理，全力保障合同销售目标的顺利达成。

6. 怎么解决同行业竞争问题？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。公司控股股东深圳市国资委代表深圳市人民政府对公司依法享有出资人的权利，同时以国有资产管理者的身份对公司进行监管。公司在业务、人员、资产机构、财务等方面完全独立于控股股东，不存在同业竞争情况。

7. 去年公司的归母净利润为5.42亿元，同比下降37.35%，为近3个会计年度的最低利润，是何原因引起？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。受地产调控政策影响，公司结转项目面积减少且毛利率有所下降，2021年度与深圳地铁集团合作项目已基本结转完毕，导致确认的投资收益较往期有较大的下降。

8. 189**1669 问：一季度报不太理想，主要关注今年的年度经营目标能否实现？**

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。房地产公司收入情况受项目结转周期影响。公司2021年第一季度业绩较去年同期有所下降，主要原因系本期结转项目较去年同期减少所致。去年同期主要结转项目包括深汕时代花园一期、长沙振业城三期、振业天颂花园，而本期结转项目主要为尾盘。2022年，公司将进一步加强项目销售及资金回笼，努力做好经营管理，全力保障经营目标的顺利达成。

9. 开完会了吗？怎么没人了

答:尊敬的投资者，本次业绩说明会时间为15:00-16:30，欢迎您的参与。

10. 如当下的房地产行情下，项目跟投还能进行下去吗？公司还有什么激励机制吗？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。

为了进一步激发员工干事创业的热情，达到风险共担、利益共享的目的，我公司于2021年制定《员工项目跟投管理办法》，并随后在相关项目进行试点，推进员工项目跟投激励约束机制落地实施，目前跟投试点项目均正常推进。下一步，公司将对接长效激励约束机制进行探索研究，如有实质性进展，公司将及时履行信息披露义务。

11. 国企改革三年行动马上到了兑现期，公司还有改革措施吗？全球招聘的管理层，起到什么作用了吗？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。为适应行业发展新形势，公司实施了一系列改革措施：一是成功搭建大运营体系，实施项目跟投机制，提升项目运作效率；二是实现中高层管理人员市场化选聘、契约化管理的全覆盖，推行差异化考核分配机制；三是深挖产业链发展潜力，先后设立城市更新、商业运营、城市服务、工程代建等专业平台，丰富业务模式，培育新的利润增长点。

12. 贵司2021年的经营活动产生现金流连续3年负值，21年更是比20年同比下降2213.16%，请财总解释一下原因。

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。主要是因为公司近三年连续加大土地储备投资力度，累计获取新增地块8宗，仅2021年先后购入广州和南京共4块土地，导致经营活动产生现金流出大幅增加。

13. 公司去年Q4的净利润是亏损状态，请作相关解释。

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。受地产项目结转周期的影响，去年结转项目主要集中在前三季度，第四季度结转面积较少，导致当季度净利润亏损。

14. 董秘您好，目前公司的土地储备面积有多大？主营市场在哪些城市？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。公司目前在深圳、广州、南京、天津、南宁、长沙、惠州、西安、东莞、河源等地均设立地区公司开展房地产开发业务。截止2021年底土地储备建筑面积约87万平方米，主要包括长沙振业城、惠阳振业城及河源深河湾项目剩余未开发土地。在建项

目主要有长沙振业城、惠阳振业城、深汕合作区振业时代花园、河源深河湾、南宁启航城、西安泊悦府、天津御湖、广州天成及学府里、南京翡丽铂湾及铭著风华项目，合计计容建筑面积约154万平方米。

15. 目前合作的项目有粤港澳大湾区建设项目么？订单量情况如何？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。公司聚焦粤港澳大湾区，目前已在深圳、广州、东莞、惠州开展业务。

16. 全球招募公司副总经理谭伟刚刚任职一年，为和辞去职务。

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。公司原副总裁谭伟先生因个人原因于2022年4月辞去副总裁职务，辞职后不再担任公司及其控股子公司任何职务。谭伟先生的辞职不会影响公司的正常运行。

17. 央行一再降息，请问降息对公司的销售额有利好倾向么？2022年一季度的增量有多少？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。公司也关注到近期央行推出的降息政策，对地产销售具有一定的积极效应，但对我公司具体项目销售额的影响大小有待进一步观察。

18. 公司的项目从销售到结算周期大概是多长？

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。公司项目结算周期受项目所在地政策、项目规模、交付条件以及市场环境等多方面因素影响，存在一定差异，与行业平均水平相当。

19. 深圳国企改革贵公司有没有具体措施啊

答:尊敬的投资者您好，感谢您的参与及对公司的关注。公司密切关注国资国企改革动态,全面推行各项改革政策落地，积极对标同行业先进企业，在制度建立健全、经营管理提质提效、加强战略布局、强化风险管理等方面深入探索研究，并制定相关可行性方案落地实施，力求借助国资国企改革契

	机, 推进公司进一步的发展。
附件清单 (如有)	无
日期	2022年05月20日