

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2023-01

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2022 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 595,979,092.00 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.61 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	深物业 A、深物业 B	股票代码	000011、200011
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	不适用		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张戈坚	丁名华、陈倩颖	
办公地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 20 层	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层	
传真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043	
电话	0755-82211020	0755-82211020	
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）主要业务概述

深物业集团成立于 1982 年，公司前身为罗湖工程建设指挥部，1985 年 8 月改名为深圳市物业发展总公司，1988 年被深圳市确定为第二批国营企业股份制改造试点单位，1990 年完成股份制改造并正式更名为深圳市物业发展（集团）股份有限公司。1992 年 3 月，公司股票（深物业 A/B，000011/200011）正式在深交所挂牌上市。

深物业集团作为国贸大厦的建设甲方运筹主导了国贸大厦建造运营全过程，是举世闻名的“深圳速度”的重要创造者和策划组织者，国贸大厦更有幸成为名震寰宇的邓小平“南方谈话”的重要历史现场。公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长，成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。深物业人高举“敢为人先，变革图强”的精神旗帜，围绕“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”国资功能定位，坚守初心、砥砺前行，走在前列，勇当尖兵，近年发展速度和发展质量均取得了较大进步。公司现已由最初建设国贸大厦时的项目公司发展为大型综合性产业集团，新时代新阶段，公司审时度势、顺势而为，向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。

2022 年恰逢深物业集团成立 40 周年、上市 30 周年。四十年风雨兼程、四十年砥砺前行，深物业集团参与和见证了深圳这座城市的快速崛起，实现了从“深圳速度”到“深圳质量”的精彩跨越。2022 年也是深物业集团业绩周期性调整的第一年，报告期内，面对房地产深度调控等因素的叠加影响，公司迎难而上，围绕产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资等四大业务板块持续发力，谋求通过“主业延伸、边缘突破”进一步巩固和凸显集团产品和服务的产城融合优势和全产业链优势。

1. 产城空间开发

公司空间开发板块致力于住宅、高档公寓、写字楼、产业园区等不同业态的开发，拥有国贸商业大厦、皇岗口岸、天安国际大厦、前海港湾、金领假日等品牌项目。基于现有房地产开发业务，公司将通过存量优化提升与增量开发建设并进，以下属公司皇城地产、荣耀地产、城市更新公司等作为开发主体和城市更新主体，依托公司上市平台加大资本运作力度，合理布局城市空间开发板块。报告期内，该板块加大拿地力度，稳妥推进深圳本地和异地项目开发，加快徐州、扬州等异地项目存量销售，提高资金回笼速度。在此基础上，聚焦产城综合体开发建设，加快打造都市精品住宅和高端产业空间互融共生开发模式。

2. 物业管理服务

公司物管板块以国贸物业为平台，国贸物业作为国家首批物业管理一级资质企业，历经三十多年发展，已成为具备多元业务能力和科技实力的国内一流物业服务供应商，连续多年获评“全国物业管理企业百强”和“中国产业园区物业管理优秀企业”，在管项目遍布全国，业务辐射华南、西南、华东、华北等全国各个地区以及越南中越合作区。现有业务已涵盖产业园区、文旅景区、政府机关、轨道交通、住宅、医院、学校、酒店等各种业态，正布局进入基层社会治理领域，协同政府营造安全、和谐、文明、有序的城市环境，基本形成多业态综合发展的良好格局。国贸物业下设 20 余家子公司，以总部各职能部门为平台，积极构建“市场、赋能、监管”三大中心，形成专业业态公司、专业公司、外地公司三大模块的业务中心、利润中心，以持续、有效实现“1+1>2”的协调发展新格局。报告期内，国贸物业通过自主拓展和收并购，物业管理总面积突破 3500 万平方米，其中产业园区在管面积超 1000 万平方米，高端产业园区运营管理规模将继续跻身国内产业园区运营管理第一梯队。

3. 产业生态运营

产业生态运营板块充分利用公司在房地产开发、物业管理和租赁三大基础行业的发展基础和全产业链发展优势，围绕“存量资产运营增值”和“轻资产运营输出”两大战略抓手，加强内外部战略合作，致力于打造涵盖项目开发服务、园区运营服务、配套租赁运营等的全产业生态闭环，不断优化园区内空间服务和租赁生态圈，已初步具备各类资产从前期策划、项目清拆、建设施工管控、招商、运营、现场管控等全链条能力和经验，形成独特成熟的业务发展模式。公司正在加快完成存量物业盘点和评估、强化管理，未来将逐步扩大租赁业务范围，提升物业租赁发展能力，在此基础上，逐步将产业生态运营重心转向科技园区，提供产业生态导入、项目开发服务和园区运营服务等全价值链的配套服务，塑造以科技园区为核心的“空间服务商”角色。

4. 其他业务

报告期内公司经营业务还包括餐饮业务、工程监理业务等。餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营，国贸餐饮于 1986 年成立，1992 年作为“南巡讲话”发表地闻名中外，开业至今累计接待过 600 多名中外政要、名人和无以数计的中外来宾，声誉远播海内外。工程监理业务由监理公司运营，其具备国家建设部房屋建筑工程甲级监理资质，前身是深物业工程管理部，直接参与了深圳国际贸易大厦的建设和管理工作，见证了创造“深圳速度”的全过程，长期以来以服务集团开发项目为主。

(二) 行业发展变化、市场竞争格局以及公司所处的行业地位

1. 行业发展现状

2022 年中国经济受美联储加息、世界百年变局等影响，国内需求收缩、供给冲击，预期转弱三重压力导致经济下行压力增大。在需求端、供给端政策及信贷环境不断优化的前提下，尽管多个监管部门连续释放利好消息，短期房地产市场调整压力仍在。为防范房地产领域风险，“稳增长”背景下相关地产政策持续发力。3 月，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议并提出向新发展模式转型的配套措施。报告期内，“房住不炒”与“三稳”的房地产政策调控主基调不变，多部委对房地产行业发声，部分城市相继出台新政促进房地产市场平稳发展。

全年销售市场整体低位运行，销售规模、开发投资、及土地供求均持续下行。据国家统计局数据，2022 年全年商品房销售面积 135837 万平方米，同比下降 24.3%，销售金额 133308 亿元，同比下降 26.7%。具体来看，新建住宅、二手住宅价格方面，上半年整体呈横盘态势，下半年均走势疲弱，价格持续下跌。综合来看，重点 100 城新房成交同比下降近四成，为 2015 年以来最低水平。

新开工走弱，开发投资持续回落。全年开发投资完成额 132895 亿元，同比下降 10%。4 月开始进入负增长，房企资金压力大，预售监管严，开工意愿低。2022 年全年新开工面积 120587 万平方米，同比下降 39.4%，单月新开工面积自 4 月起连续 8 个月同比下降超过 35%，是 2016 年以来最大跌幅。全年全国房屋施工面积 904999 万平方米，同比下降 7.2%。全国房屋竣工面积 86222 万平方米，同比下降 15%。

拿地力度放缓，供求规模均降至近十年同期最低水平。房企整体拿地力度放缓，全年土地成交价款 9166 亿元，同比下降近 50%，购置土地面积 10052 万平方米，同比下降 53.4%。受房地产市场持续调整，房企资金承压影响，市场表现分化，地方国资托底现象明显。政府推地及房企拿地意愿均不足，成交面积同比下降 31.25%。为缓解土拍市场整体低迷表现，4 月开始政策进入实质性宽松期，各地方政府持续优化土拍规则、释放优质地块，以提高房企竞拍积极性，以改善流拍撤牌情况，但各地土地市场情绪普遍低位徘徊，溢价率仅 3.0%，流拍撤牌率 20.3%。

政策助力，但资金面未见明显改善。5 月，证监会、深交所及银保监会的相关会议及通知中提及要支持房地产企业合理融资需求。6 月，中国人民银行、外汇局提出需及时校正金融机构的过度避险行为，保持房地产融资平稳。银行按揭贷款放款速度持续加速，但经济修复速度的不确定性仍对购房者信心产生负面影响，个人按揭贷款 2.38 万亿元，下降 26.5%。房地产企业销售回款受到了不同程度的负面影响，据国家统计局数据，全年房地产开发企业到位资金 148979 亿元，比上年下降 25.9%。下半年以来，中央及各部委连续释放维稳信号，信贷环境边际改善，房企融资环境逐步转好，但年末到位资金增速仍表现不佳，信贷环境边际改善传导至市场端仍需过程，按揭放款和开发贷等资金到位尚需时间。

2. 行业政策环境

2022 年，坚持“房住不炒”仍是地产调控主基调，房地产政策进入全面宽松周期，监管部门连续出台利好政策，惠及需求端及企业端，且政策力度不断加码，为地方因城施策释放空间。年初开始，需求端政策持续调整，下半年多项重磅政策落地，对于供给端政策支持力度明显加大。综合来看，2022 年房地产行业政策有三点核心：一是给予房企融资支持，缓解房企资金压力；二是为个人购房信贷提供支持，带动市场销售恢复；三是“保交楼”提振市场情绪，提升购房者信心。

需求端集中于优化升级限购限贷政策。（1）降低首付比例、松绑限购限售政策。1 月，国家发改委发布关于促进消费工作的通知，支持商品房市场更好满足购房者合理住房要求，支持因城施策。2 月，多个城市发布宽松政策，从降低首付比例和房贷利率、放宽公积金贷款要求、发放购房补贴，到放款限购、限贷等“五限”政策；（2）“房住不炒”基调下，加强信贷监管，严查资金违规流入房地产市场，防经营贷入市；（3）新建住宅销售价格初步筑底。二季度起，一线城市商品住宅销售价格环比维持平稳，二、三线城市价格基本筑底企稳。（4）连续降息，释放利好。5 月，央行、银保监会明确首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。9 月末，对部分城市阶段性放款首套住房商业性个人住房贷款利率下限；5 年以上公积金贷款利率降至 3.1%。

供给端集中于土地和金融政策。（1）土地方面，2022 年供地计划完成率偏低。各地方政府积极优化调整土拍规则及土地供应结构吸引房企竞拍，央企国企成为拿地主流、一些地方城投平台也不断涌现出来，民营企业则限于信用挑战和资金压力，无力在投资端有大的作为，投资几乎暂停；（2）政策方面，11 月初，央行和银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等六方面，共计 16 条具体举措。11 月末，证监会明确上市房企股权融资方面调整优化 5 项措施，恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市企业再融资等。全年银保监会等金融监管机构以政策放松为主，各地政府、住建部门为保交付加强监管。

2022 年，全国各省市发布房地产调控政策超千条，达到近年峰值。房地产市场调控政策不断完善升级，政策自 4 月以来节奏加快和力度明显加大。展望 2023 年，中央仍将坚持“房住不炒”总基调不变，实现“三稳”目标。在房地产市场调整态势继续深化的当下，一线城市政策优化空间较大，房企融资链条有望进一步通畅，“保交楼”仍是侧重点，楼市回暖可期。

3.区域市场格局

从区域市场看，2022 年，深圳经济保持韧性，针对房地产行业继续保持调控加码、伴随“保交楼”、首套房贷利率下降等因素，帮助恢复市场信心。年初，深圳出台《深圳市住房发展“十四五”规划》，计划 5 年内供应商品住宅 35 万套、公共住房 54 万套。“金九银十”，深圳 9 月、10 月成交的新房住宅数量连续两月超 3000 套，超过上半年平均水平。10 月末，财政部发布《关于支持深圳探索创新财政政策体系与管理体制的实施意见》，其中提及中央财政加大推动深圳住房供需问题解决的支持力度。深圳作为改革开放的排头兵，再一次在国家重大的房地产战略转型决策中扮演重要角色。

4.公司所面临的形势与任务

从深物业集团来看，在建项目的诸多难点、痛点和堵点已基本打通，具备齐头并进大干快上的条件；当期投入大、产出少的紧缺态势预计将延续到 2023 年下半年甚至年底。因此项目建设、销售回款、资本放大成为 2023 年重中之重的中心工作，项目执行能力、去化周转能力和运营管理能力依旧成为制约集团中长期发展的决定性因素。

5.公司所处行业地位

深物业集团与深圳改革开放相伴而生，深耕房地产和物业管理等领域近四十载，综合实力和品牌影响力不断攀升，行业地位逐年提高，历年来荣获多项荣誉和奖项。报告期内，公司荣获“2022 深圳 500 强企业”称号，位列第 187 位；公司下属国贸物业荣获“2022 中国产业园区物业服务领先企业”、“2022 年中国物业服务企业综合实力 100 强”、“2022 年中国国有物业服务企业综合实力 50 强”、“2022 年中国物业服务品牌特色企业-全球领先的物业管理生态运营商”；深圳国际贸易中心大厦位列深圳市人民政府公布的第一批深圳市历史建筑名录、深圳国际贸易中心历史陈列入选国家档案局 2021 年度全国经济科技档案资源开发利用案例等多项荣誉，彰显了公司的综合实力，体现了行业、客户和政府部门对公司综合实力的高度认可。

报告期内，面对房地产行业形势变化，公司以稳健的经营状况和良好的财务状况获得比较优势，抓住土地市场机会，携手扬州旅发置业有限公司，成功竞得扬州瘦西湖科创城项目第一批次、第二批次地块，作为集团第一个异地“产城融合”项目，是集团继续深耕长三角区域、拓展土地储备、进一步推动集团“十四五”可持续发展的强劲保障。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：元

	2022 年末	2021 年末		本年末比上年末增减	2020 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	15,800,287,610.40	14,581,897,151.76	14,835,846,843.78	6.50%	12,207,356,912.54	12,487,193,847.17
归属于上市公司股东的净资产	4,412,555,547.97	4,486,110,790.39	4,590,052,057.75	-3.87%	3,727,917,440.03	3,860,098,688.11
	2022 年	2021 年		本年比上年增减	2020 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	3,708,669,046.	4,491,965,643.	4,911,120,528.	-24.48%	4,104,374,646.	4,437,897,011.

	85	71	33		02	98
归属于上市公司股东的净利润	537,664,698.69	1,003,969,842.33	1,025,380,909.03	-47.56%	798,572,121.74	796,641,256.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	390,440,612.64	983,778,096.90	983,778,096.90	-60.31%	788,377,322.39	788,377,322.39
经营活动产生的现金流量净额	105,233,103.86	-1,813,313,008.58	-1,828,979,752.45	105.75%	385,497,782.12	363,576,236.57
基本每股收益(元/股)	0.9022	1.6846	1.7205	-47.56%	1.3399	1.3367
稀释每股收益(元/股)	0.9022	1.6846	1.7205	-47.56%	1.3399	1.3367
加权平均净资产收益率	12.37%	24.69%	24.49%	-12.12%	23.47%	22.53%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,255,811,600.03	732,488,240.21	1,151,996,154.28	568,373,052.33
归属于上市公司股东的净利润	219,440,470.15	31,361,687.56	204,943,064.95	81,919,476.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	226,479,051.98	30,171,559.07	185,140,024.51	-51,350,022.92
经营活动产生的现金流量净额	-762,389,016.83	366,394,785.74	355,799,959.69	145,427,375.26

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东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	48,233	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,859	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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、标记或冻结情况		
					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			

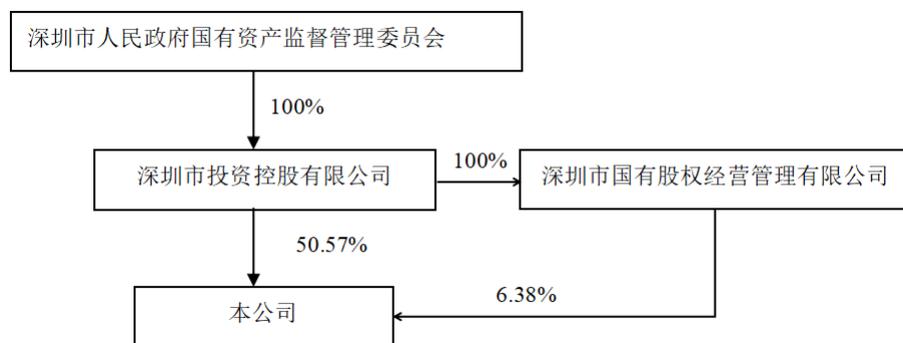
深圳市国有股权经营管理有限公司	境内非国有法人	6.38%	38,037,890	0		
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	2.77%	16,491,402	0		
段少腾	境内自然人	0.29%	1,755,565	0		
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	1,730,300		
杨耀初	境内自然人	0.27%	1,640,984	0		
中信证券股份有限公司	国有法人	0.25%	1,545,368	0		
李欣益	境内自然人	0.25%	1,500,000	0		
深圳市恒邦兆丰私募证券投资基金管理有限公司—恒邦湘商共赢成长一号私募证券投资基金	其他	0.22%	1,303,100	0		
麦富容	境内自然人	0.20%	1,244,596	0		
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和深圳市国有股权经营管理有限公司控股股东。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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无。					

(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

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

(一) 关于竞得土地使用权的事项

2022 年 2 月 18 日，公司与扬州旅发置业有限公司以联合竞拍的方式，在扬州市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币 83,535.291 万元的成交价格公开竞得扬州市平山乡 GZ342 号地块的国有土地使用权。详见公司于 2022 年 2 月 19 日在巨潮资讯网披露的《关于竞得土地使用权的公告》（公告编号：2022-02 号）。

(二) 关于聘任公司高级管理人员的事项

公司于 2022 年 2 月 21 日召开第十届董事会第 6 次会议，审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理及财务负责人的议案》及《关于聘任公司财务总监的议案》，董事会同意聘任王航军先生为公司总经理；聘任陈鸿基先生、蔡丽莉女士、李鹏先生、张戈坚先生为公司副总经理，其中蔡丽莉女士兼任公司财务负责人；聘任沈雪英女士为公司财务总监。上述高级管理人员任期自第十届董事会第 6 次会议审议通过之日起至第十届董事会届满之日止。详见公司于 2022 年 2 月 22 日在巨潮资讯网披露的《关于聘任公司高级管理人员的公告》（公告编号：2022-04 号）。

（三）关于公司董事、监事变更的事项

报告期内，公司董事魏晓东先生因工作调动原因，申请辞去第十届董事会非独立董事暨职工代表董事职务，公司监事戴先华先生因达到法定退休年龄，申请辞去监事暨监事会主席职务。公司于 2022 年 6 月 29 日召开职工代表大会，选举张志民先生为公司第十届董事会职工代表董事，任期至第十届董事会任期届满止。公司分别于 2022 年 7 月 4 日、2022 年 7 月 20 日召开第十届监事会第 7 次会议、第十届监事会第 8 次会议，并于 2022 年 7 月 20 日召开股东大会，选举马洪涛先生为公司第十届监事会监事及监事会主席，任期至第十届监事会任期届满之日止。详见公司分别于 2022 年 6 月 30 日、2022 年 7 月 5 日、2022 年 7 月 21 日在巨潮资讯网披露的《关于董事辞职及选举职工代表董事的公告》（公告编号：2022-20 号）、《关于拟变更公司监事的公告》（公告编号：2022-29 号）、《关于选举监事会主席的公告》（公告编号：2022-33 号）。

（四）关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司、深圳市深福保（集团）有限公司所属三家企业及深圳外贸物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易的进展事项

报告期内，公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司收购深圳市物业管理有限公司 100% 股权，收购深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司及深圳市保税区保安服务有限公司 100% 股权，收购深圳外贸物业管理有限公司 100% 股权事宜已办理完成相关工商变更登记手续，取得深圳市市场监督管理局批复的《变更（备案）通知书》。经天职国际会计师事务所专项审计后支付股权转让款项，收购深圳市物业管理有限公司、深圳市深福保（集团）有限公司所属三家企业及深圳外贸物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易事项正式完成。详见公司分别于 2022 年 2 月 15 日、2 月 25 日、9 月 26 日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2022-01 号）、《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业 100% 股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2022-05 号）、《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2022-06 号）、《关于全资子公司收购深圳市深福保（集团）有限公司所属三家企业 100% 股权暨关联交易完成的公告》（公告编号：2022-39 号）、《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易完成的公告》（公告编号：2022-40 号）。

（五）关于控股子公司竞得土地使用权的事项

报告期内，公司控股子公司扬州市物合置业有限公司在扬州市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人名币 17,917.542 万元的成交价格公开竞得扬州市平山乡 GZ399 号地块的国有土地使用权。此次竞得土地使用权将有效补充公司土地储备，为进一步推动公司可持续发展、产城战略转型等提供资源保障。详见公司于 2022 年 11 月 17 日在巨潮资讯网披露的《关于控股子公司竞得土地使用权的公告》（公告编号：2022-47 号）。