

证券代码：000011 200011

股票简称：深物业A 深物业B

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2024-001

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input 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）
参与单位名称及人员 姓名	深圳华夏复利私募证券投资基金管理有限公司 唐邦栋 初华资本有限公司 李献红 国信旅游网科技控股（深圳）有限公司 黄秋鹏 涵崧资产管理（珠海）有限责任公司 钟少航 深圳市深天润管理有限公司 向干胜 深圳创华投资管理有限公司 李军辉
时间	2024年4月11日 10:00-11:00
地点	深圳市国际贸易中心大厦3911会议室
上市公司接待人员姓名	公司副总经理、董事会秘书 张戈坚 公司财务管理部 蔡克林 公司投资发展部 方愉 公司董事会办公室 陈倩颖 欧东汝 张奕
	一、公司基本情况介绍

投资者关系活动主要内容介绍

深物业集团成立于1982年，1992年公司股票正式在深交所挂牌上市，控股股东是深圳市投资控股有限公司，属于国资上市公司。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。目前业务涉及房地产开发、物业管理、租赁、餐饮、城市更新等板块。其中，房地产开发2023年实现营业收入12.4亿元，占总营收比重41.64%；物业管理在管面积超4000万平方米，营收15.8亿元，占总营收比重53.24%；租赁运营业务营收1.5亿元，占总营收比重5.12%。

二、投资者提问

1、公司2023年年报显示货币资金大幅增长，存货账面积约111亿元，长期借款大幅下降，请问原因是什么？

答：公司货币资金大幅增长主要是年底处置项目公司股权；存货账面余额主要是在建房地产项目货值；长期借款下降主要是根据会计准则规定将一年内到期的长期借款进行重分类。

2、请问国资委对公司有进行市值考核吗？主要指标是什么？

答：近年来，从中央到地方国资委均对国资上市公司市值管理提出新的要求，市值管理目标已经纳入公司的年度考核指标，主要是结合行业来对比考量。公司会不断加强市值管理能力，聚焦业绩驱动，提高公司内在发展质量，更好地回报广大投资者。

3、请问公司有与深免集团接触吗？

答：深免集团来公司调研属于正常业务交流，公司不存在应披露而未披露的事项。

4、请问公司房地产和物业管理板块的增长目标和定位是什么？今年在建项目的销售进度如何？物业管理业务会继续并购吗？

答：公司房地产板块主要有4个在建项目，包括虎门滨海港湾花园项目、光明御棠上府项目、龙华澜湖时代项目和扬州深扬数智城项目，整体货值约200亿左右，销售时间按正常节点推进，将会根据市场行情选择适当的时点入市，采取以销定产的策略。公司物业管理板块将结合十四五规划继续做大做强，一方面，内生增长稳步推进，另一方面，如有合适标的将适时进行资本市场并购，实现1000万平方米的年度增长目标。

5、公司作为国资企业，请问会择机参与旧改吗？

答：公司成立了专业的城市更新子公司跟进相关项目，目前有储备项目，但会结合自身发展需求来推进。

6、房地产市场环境严峻，公司为什么继续坚持房地产业务？

答：房地产业务是公司主业，结合市场环境，公司也在从纯粹住宅开发向全产业链运营转型，已经逐渐形成从项目获取、开发建设、招商销售到租赁管理和物业管理等全过程全产业链优势，聚焦存量资产运营，打造中国领先的产城空间智慧运营商。

7、请问公司有布局数字化领域吗？

答：公司在数字化布局上已取得了一定成果，一是2021年收购设施之家公司，设施之家是一家不动产与设施管理数字智能服务商，属于国家高新技术企业，在大物业管理、不动产管理、设备设施管理等领域与公司产生业务协同；二是2023年入股中建科工集团智慧停车科技有限公司，在停车场业务合作运营、智慧停车运营平台建设、顾问咨询服务等场景上实现业务协同和赋能；三是公司物管板块搭建了“国贸云”数字化综合管控平台，帮助公司实现设备数字化、巡检智能化、品控体系化和业财一体化。

8、请问基于公司四大板块业务，未来3-4年会将业务拓展至其他行业吗？

答：公司贯彻落实“十四五”战略规划中“主业延伸、边缘突破”的战略思路，在坚持主业发展的基础上，如有合适的项目将积极跟进，入股设施之家和中建科工智慧停车项目就是上述战略思路的成功实践。

9、对房地产政策如何看待？

答：公司积极关注并持续跟进相关政策影响，目前政策效果有待观察。

10、请问公司为什么会去扬州开发房地产项目？

答：公司在扬州有开发湖畔御景项目的成功经验，在当地已形成成熟的开发模式。

11、请问公司土地储备情况？

答：公司目前有两个土地储备项目，惠阳淡水项目占地面

积约1.77万平方米，海口红旗镇土地项目占地面积约15.80万平方米，合计约17.57万平方米。

12、请问公司物管板块是否有储备项目？未来会延伸到其他城市吗？物管项目收购倍数有标准吗？

答：目前公司物管业务主要拓展各类市场化优质物业项目，同时依托大股东背景，协同系统内高端园区板块及各类重大项目。公司物管业务是全国性布局，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。物管项目收购倍数没有具体要求，投资收益率要求达到6%-8%左右，还是看具体项目情况。

13、请问公司四大业务板块，大股东深投控有没有重点发展或对哪一板块有资源倾斜？

答：公司是市场化企业，已形成“市场化获取、市场化运作、市场化评价、市场化激励、市场化退出”的完全市场化运营机制，也会继续坚持市场化运作和发挥市场化优势，公司是深投控房地产上市平台公司和物管平台公司。

14、请问公司产业园区的运营模式？

答：公司产业园区项目主要是澜湖时代项目和深扬数智城项目，采取售卖+自营相结合的运营模式，政府对公司有一定的税收要求和产业引入要求。

15、请问公司餐饮业务发展如何？

答：餐饮业务占公司营收比重较小，营收约3500万元，利润总额约300万元，主要是起到历史传承和企业价值宣传的窗口作用。

附件清单（如有）	无
日期	2024年4月11日