

证券代码：000011 200011

证券简称：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：2024-003

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	中信证券 刘河维 易方达基金 唐博伦 生名扬
时间	2024年11月14日 16:00-17:00
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	副总经理、董事会秘书 张戈坚 投资发展部 冯亮 财务管理部 宋薇 董事会办公室 陈倩颖 欧东汝
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1.公司租赁物业体现在什么科目？</p> <p>答：主要体现在投资性房地产里。</p> <p>2.市国资委体系中其他从事物业管理和房地产的企业与公司之间是否构成同业竞争？</p> <p>答：国资体系的一般不认定为构成同业竞争，与我们同处于同一控股股东深投控旗下的属于同业竞争。</p> <p>3.是否还有土地储备？</p>

答：有，包括惠阳淡水土地和海口红旗镇土地，也有一些在推进的大湾区城市更新项目。

4.公司近年来的拿地节奏？

答：近年来公司通过招拍挂和城市更新拿了4块地，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，拿地节奏整体保持平稳。公司目前按照“以销定产”的总体思路，根据各区域房地产市场的变化，择机合理安排开发和销售节奏。

5.大股东对公司的定位是什么？在商管业务方面是否有资源协同的空间？

答：大股东对公司的定位主要是支持公司坚持主业，打造市场化运作的商置物业平台。公司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，打造深物业版“好房子”。同时，以国贸商场改造为契机，试点商管平台。鉴于国贸商场改造项目的积极意义和潜在收益，公司未来可能会对其他资产进行类似的资产升级计划，将根据集团战略、市场环境、资金需求等多方面因素进行综合考虑和决策。大股东与公司在资产运营管理方面有一定资源协同的空间，在符合相关监管规定、规则的前提下，大股东会积极支持上市公司的发展，但还是以市场化为原则，会综合考虑各方面因素。

6.像国贸商场这样的商管板块是否已体现在财务报表中？

答：尚未体现。国贸商场目前处于空置状态，在改造期间，商场无法产生租金收入。但从长远来看，改造完成后有望通过提升商场品质来吸引更高质量的租户，从而提高租金水平。

7.怎么看待分红的问题？

答：公司一直以来高度重视投资者回报工作，近三年每年现金分红比例均超过40%。未来也将继续秉持积极、持续、稳定回报股东的理念，结合当期经营、发展等情况制定具体的利润分配方案。

	<p>8.公司资本开支计划？</p> <p>答：国贸商场改造1.8个亿左右，地产项目今年截至目前没有拿地，目前主要是存量去化与销售。</p> <p>9.公司销售计划？去化状况？存货是否会计提减值？</p> <p>答：光明御棠上府、龙华澜湖时代项目都已经在预售。去化根据市场环境有所回暖。存货减值会根据市场环境等因素进行考虑。</p> <p>10.110多个亿的存货里有多少在建？</p> <p>答：基本都是在建。</p> <p>11.公司在异地的项目是以什么品牌进行输出？客群定位是什么？</p> <p>答：公司以“深物业”品牌进行输出，扬州项目定位于中高端客群，其他主要是改善性住房。</p> <p>12.公司融资计划？</p> <p>答：一方面，公司会加快销售去化，尽快回笼资金。另一方面，也会结合公司实际需求考虑短期融资和长期融资，保持现金流稳定。</p> <p>13.公司现金流为负的原因？</p> <p>答：一方面公司目前在建项目尚在投入阶段，部分项目还未预售；另一方面销售去化受到市场环境影响。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2024年11月14日