

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2025-17

# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2024 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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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。

### 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、物合城更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，集团稳妥推进深圳本地和异地项目开发，加快项目存量销售，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。

### 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、名人和无以计数的中外来宾，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

2024 年，全球经济在多重挑战中逐步复苏，俄乌冲突、中东局势紧张以及中美关系的不确定性继续对全球经济产生影响。中国经济也面临新的机遇与挑战，经济增速有所放缓，但仍保持在合理区间。政府继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大对科技创新、绿色经济和中小企业的支持力度。同时，推动供给侧结构性改革，优化产业结构，提升经济韧性。房地产市场继续处于调整期，政府继续坚持“房住不炒”的定位，优化房地产调控政策。各地因城施策，放宽限购、限贷政策，降低首付比例和房贷利率，支持刚性和改善性住房需求等一系列刺激政策继续托市，旨在稳定房地产市场，防止市场大幅波动。

### 2. 行业政策环境

2024 年是“行业供需关系发生重大转变”的重要一年，在全年多次重要会议上都对房地产行业做出了相应部署和指导性意见，并为行业指明了发展方向。2024 年上半年对现行制度进行了系列优化调整，包括一线城市松绑限购、首付利率降至新低、存量房贷利率再下调、普宅标准取消、收储商品房、城中村改造全面重启等，意在规范市场秩序，完善房地产行业发展新模式。下半年政策力度、频次均有所上升，政策转向“托举并用”，9 月 26 日，中共中央政治局召开会议，在房地产

方面，会议强调要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。此后，房地产市场呈现出积极的变化，房价指数逐步回稳，市场信心得到提振。

**供给端金融支持保交付、财政支持土地和住房去库存。**供给端金融支持持续加码、不断升级，政策致力于帮助市场去库存和逐步恢复企业正常运营能力，稳市场和稳主体双管齐下，利用各种金融政策工具支持配套政策落地，主要聚焦在融资协调机制推进、扩容房企“白名单”，以及通过住房贷款、专项债保障存量收购。

**需求端政策以“组合拳”的形式持续松绑和刺激，意在提振市场购房预期和购房积极性。**住房城乡建设部会同财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等部门出台“四个取消、四个降低、两个增加”措施支持居民购房。四个取消主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准；四个降低包括降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担；两个增加中，一是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造，二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿，旨在通过“组合拳”形式推动市场止跌回稳。

### 3. 区域市场格局

从区域市场看，2024 年，深圳经济保持韧性，楼市政策围绕着以“稳地价、稳房价、稳预期，支持刚性和改善型住房需求，促进房地产市场平稳发展”为中心，出台多项宽松利好政策。因土地供应节奏放缓，深圳一手住宅供应规模有所收缩。9 月 29 日，深圳住建局等四部门联合发文，提出放松限购、降低首付、取消限价限售、增值税“5 改 2”等举措，旨在加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场止跌回稳。929 新政的推出，成为对市场起到推动作用的关键，鉴于市场活跃度提升，房企择机加快其推盘节奏，多项核心指标企稳向好。

### 4. 公司所面临的形势与任务

当前，内外部环境呈现出复杂性与挑战性并存的局面。公司各在建项目计划陆续入市销售，销售回款作为年度中心工作，直接关系到企业资金链的健康运转。在此背景下，加速资金回笼、严格控制支出规模、保证现金流安全稳定、防范流动性风险，已成为实现公司稳健经营的核心任务。同时，公司需纵深推进物业管理板块的高质量发展，加快构建现代化、专业化、智能化的服务体系，提升市场竞争力。在商业运营领域，需多管齐下，统筹推进转型升级，通过创新商业模式、优化业态布局、提升运营效率，实现商业资产的价值最大化。面对不确定的市场形势，公司应主动作为，通过确定性工作对冲外部风险，保持战略定力，确保年度各项任务目标的全面完成，为可持续发展奠定坚实基础。

### 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四十余载，行业地位和品牌影响力持续提升，历年来荣获多项荣誉和奖项。报告期内，公司位列“2024 深圳企业 500 强”榜单第 271 位，荣获罗湖区人民政府授予的“2023 年-2024 年度罗湖区高质量发展明星企业”称号。物业管理板块位列全国综合实力排名第 27 位、较 2023 年上升 6 个名次，国有物业服务综合实力第 9 位，连续蝉联“2024 中国物业服务企业综合实力 100 强”、“2024 中国物业 FM 设施管理领先企业”、“2024 中国园区物业服务力 TOP20 企业”、“2024 中国产业园区物业服务领先企业”、“2024 中国写字楼物业服务领先企业”、“2024 中国物业服务华南品牌企业 30 强”等奖项；在细分领域相继荣获“深圳湾科技生态园”服务力标杆项目、“深圳湾创新科技中心”“深圳市国际贸易中心大厦”管理卓越标杆项目。房地产板块获得“2024 年深圳市房地产开发行业诚信企业”、“2024 年深圳市房地产开发行业发展动力企业”等奖项。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改革开放重要史迹名单，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，公司锁定目标，全年冲刺总体完成各项年度经营指标。主动应变，灵活施策直面市场挑战。多措并举，深入推进商业运营市场化转型。安全生产、信访维稳主动作为，守护集团业务平稳发展。

## 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

单位：元

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	15,293,205,498.30	16,988,062,068.09	-9.98%	15,824,788,371.56
归属于上市公司股东的净资产	3,361,683,048.50	4,661,810,328.75	-27.89%	4,414,259,168.34
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	2,734,158,884.05	2,965,117,025.04	-7.79%	3,708,669,046.85
归属于上市公司股东的净利润	-1,114,764,922.17	464,014,492.11	-340.24%	537,291,574.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,328,523,983.50	-172,360,115.90	-670.78%	390,067,488.08
经营活动产生的现金流量净额	-1,423,998,174.52	-264,092,984.33	-439.20%	105,233,103.86
基本每股收益(元/股)	-1.8705	0.7786	-340.24%	0.9015
稀释每股收益(元/股)	-1.8705	0.7786	-340.24%	0.9015
加权平均净资产收益率	-28.00%	10.26%	-38.26%	12.36%

## (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	406,582,462.31	449,445,982.94	461,778,206.82	1,416,352,231.98
归属于上市公司股东的净利润	463,582.22	8,748,875.59	-5,631,440.84	-1,118,345,939.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	222,779.46	9,516,248.51	-2,115,855.29	-1,336,147,156.18
经营活动产生的现金流量净额	-647,860,412.07	-88,966,689.37	-1,016,120,654.50	328,949,581.42

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	36,875	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	36,568	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(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件	质押、标记或冻结		

				的股份数量	情况	
					股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	50.87%	303,144,937	1,733,626	不适用	0
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	不适用	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	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.45%	2,656,478	0	不适用	0
杨耀初	境内自然人	0.35%	2,096,584	0	不适用	0
段少腾	境内自然人	0.30%	1,760,565	0	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.28%	1,643,134	0	不适用	0
麦富容	境内自然人	0.23%	1,374,596	0	不适用	0
何思模	境内自然人	0.17%	1,011,750	0	不适用	0
汇添富基金管理股份有限公司—社保基金 1103 组合	其他	0.17%	1,007,301	0	不适用	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）	报告期末，上述股东中段少腾通过信用证券账户持有本公司股票 1,760,565 股。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

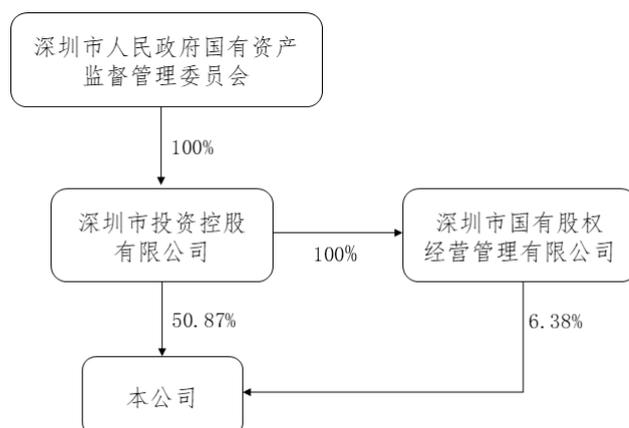
适用 不适用

## (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) 关于控股股东权益变动的事项

报告期内，公司收到控股股东深圳市投资控股有限公司通知，因执行法院判决，深圳市免税商品企业有限公司所持有公司的 1,730,300 股有限售条件股份已过户至深投控名下。深投控及其一致行动人所持有公司股份数由 339,452,527 股（占公司总股本的 56.957%）增加至 341,182,827 股（占公司总股本的 57.247%）。具体内容详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于控股股东权益变动的公告》（公告编号：2024-04 号）。

## (二) 关于为子公司向银行申请贷款授信额度提供担保的事项

报告期内，为满足子公司扬州市物合置业有限公司（以下简称“扬州物合公司”）深扬数智城项目开发建设资金需求，扬州物合公司拟向银行等金融机构申请贷款授信额度预计不超过 10 亿元，主要用于项目开发建设、日常经营等。董事会同意公司与银行等金融机构签署担保协议，为扬州物合公司向其申请贷款授信额度提供担保，担保金额不超过 6.70 亿元。相关进展详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于为子公司向银行申请贷款授信额度提供担保的公告》（公告编号：2024-20 号）、《关于为子公司向银行申请贷款授信额度提供担保的进展公告》（公告编号：2024-30）。

## (三) 关于公司参股公司签署房屋征收补偿协议的事项

报告期内，公司参股公司深圳物业吉发仓储有限公司与深圳市盐田区土地整备事务中心签署了《房屋征收补偿协议书》，补偿金额依据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《平盐铁路改造工程（盐田段）房屋征收项目房地产估价报告》。相关进展详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于参股公司签署房屋征收补偿协议的公告》（公告编号：2024-25）、《关于参股公司收到房屋征收补偿款的进展公告》（公告编号：2024-27）。

## (四) 关于公司控股股东协议转让公司部分股份暨权益变动的事项

报告期内，公司收到控股股东深圳市投资控股有限公司通知，深投控与中国东方资产管理股份有限公司于 2024 年 6 月 28 日签署了《股份转让协议》，拟向东方资产协议转让所持公司无限售条件流通股 29,799,000 股以及由此所衍生的所有股东权益，占公司总股本的 5.00%。本次转让完成后，深投控将持有公司 273,345,937 股股份，占公司总股本的 45.87%。东方资产将持有公司 46,290,402 股股份，占公司总股本的 7.77%。本次权益变动不涉及公司控股权变更。具体内容详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于公司控股股东协议转让公司部分股份暨权益变动的提示性公告》（公告编号：2024-28 号）。

## (五) 关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的事项

报告期内，公司收到控股股东深圳市投资控股有限公司《关于变更避免同业竞争承诺的函》，深投控申请变更避免同业竞争相关承诺。该事项经 2024 年 9 月 30 日第十届董事会第 29 次会议及第十届监事会第 24 次会议审议通过，并经 2024 年第二次临时股东大会表决通过。详见公司分别于 2024 年 9 月 30 日、10 月 19 日披露的《关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的公告》（公告编号：2024-40 号）、《2024 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-47 号）。

#### **（六）关于公司独立董事人员变动的事项**

报告期内，公司独立董事梅永红先生因连续担任公司独立董事满 6 年，根据中国证监会《上市公司独立董事管理办法》等法律法规和《公司章程》关于独立董事任职期限的规定，申请辞去独立董事及董事会相关专门委员会的职务，辞职后将不再担任公司任何职务。根据本公司《章程》规定，公司分别于 2024 年 9 月 30 日、2024 年 10 月 18 日召开第十届董事会第 29 次会议、2024 年第二次临时股东大会，选举宋少华先生为公司独立董事，任期自公司股东大会选举通过之日起至公司第十届董事会任期届满之日止。详见公司于 2024 年 9 月 30 日与 10 月 19 日在巨潮资讯网披露的《关于拟聘任公司独立董事的公告》（公告编号：2024-41 号）、《2024 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-47 号）。

#### **（七）关于公司高级管理人员变动的事项**

报告期内，经公司控股股东深圳市投资控股有限公司推荐，按照《深圳证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》等有关文件的规定，由公司总经理提名，董事会提名委员会审查，提请董事会聘任倪卉川女士担任公司副总经理。公司于 2024 年 10 月 30 日召开第十届董事会第 30 次会议，审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》，任期自本次董事会审议通过之日起至第十届董事会届满换届之日止。详见公司于 2024 年 10 月 31 日在巨潮资讯网披露的《关于拟聘任公司独立董事的公告》（公告编号：2024-51 号）。