

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：2024-002

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）
参与单位名称及人员姓名	线上参与公司2023年度业绩说明会的全体投资者
时间	2024年04月22日 15:00-16:00
地点	价值在线（ https://www.ir-online.cn/ ）网络互动
上市公司接待人员姓名	董事长 刘声向 董事、总经理 王航军 独立董事 胡彩梅 副总经理、财务负责人 蔡丽莉 副总经理、董事会秘书 张戈坚
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1.在当前房地产行情下跌的情况下，对我们公司的影响有哪些？是如何应对的？未来主要的业务拓展方向是做大主业还是准备开拓新的领域？</p> <p>答：您好！我国房地产市场持续下行调整，对整个行业和我们来说都面临较大的挑战。影响主要体现在销售周转速度变慢、销售管理费用提高以及售价承压带来毛利率降低等多方面，但总体影响是有限的，公司现金流相对稳健，公司也从传统地产开发向全产业链运营转型。</p> <p>公司正采取积极措施应对房地产市场调整带来的影响。一是坚持“稳中求进、以进促稳、稳中有为、进中见效”工作总基调，紧紧</p>

围绕“稳流、控本、扩容、强基”四个方面精准用力持续发力，严格执行“以销定产、以收定支”原则，抓好重大支出管理；二是积极研判市场，深度挖掘客户需求，抢抓市场窗口期加强营销措施促进项目去化；三是优化产品设计和产品结构，在“买方市场”下，打造产品硬实力，提升服务软实力，加强公司核心竞争力；四是提高营销费用费效比，加强去化和回款，保证现金流安全稳定、防范流动性风险。

公司坚持房地产主业经营，结合市场环境，公司也在从传统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，同时打造以“国贸春天”为代表的商管平台。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，前几年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。感谢您的关注！

2.尊敬的刘董事长您好！请问贵公司与深圳城建、深深房的同业竞争问题解决的进度如何了？离大股东深投控承诺的2024年10月19日前实施完毕解决同业竞争相关方案还有118个交易日，请问剩余的时间还来得及报批方案审核完毕吗？

答：您好！自作出承诺以来，公司控股股东一直持续稳妥推进解决同业竞争问题。公司将继续督促承诺主体积极履行解决同业竞争的相关承诺，做好控股股东、中小投资者和监管机构沟通工作。上述事项公司将根据最新进展及时履行信息披露义务。感谢您的关注！

3.您好请问贵司对目前国内房地产市场不景气和潜在的风险贵司是否考虑战略部署和化解风险的方案；另外我看到贵司2023年年度报告中提到贵司涉及到餐饮服务请问贵司在未来是否考虑使用预制菜来降低成本谢谢。

答：您好！请参见前述问题回复。公司餐饮业务占公司营收比重较小，主要起到历史传承和企业价值宣传的窗口作用。公司旗下餐饮公司主营新派粤菜，讲求新鲜烹饪的原则，为食客提供多样化的餐饮消费体验。感谢您的关注！

4.公司扣非利润下滑严重主要受哪些因素影响？

答：您好！受房地产市场环境影响，公司房地产销售周转速度

	<p>变慢、拿地成本提高以及售价承压带来毛利率降低等多方面因素导致公司扣非利润下滑。感谢您的关注！</p> <p>5.请问公司一季度业绩如何？</p> <p>答：您好！公司2024年一季度报将于4月27日披露，一季度的业绩情况请以公司在指定媒体上披露的公告为准，感谢您的关注！</p> <p>6.请问公司什么时候进行分红？</p> <p>答：您好！公司已于2024年4月19日召开股东大会审议通过利润分配预案，并需在股东大会通过后2个月内实施完毕。公司将按照相关规则及时履行信息披露义务，敬请关注公司公告。</p> <p>7.公司在物业管理会进一步拓展一些好的标的吗？</p> <p>答：目前公司物管业务坚持“完全市场化运作、完全自主经营”的发展纲领，主要拓展各类市场化优质物业项目，同时配合系统内高端园区板块及各类重大项目的业务协同，以产业园与商写业态为主力，兼顾住宅、学校、医院、城市市政服务、景区等各类业态。2024年将根据年度目标加大对外并购和内生性拓展力度，争取年内实现并购新增1000万m²管理规模的目标。</p> <p>8.房地产开发业务今年有没有拿地计划？</p> <p>答：公司将通过市场竞争和资本运作实现扩张扩容，聚焦粤港澳大湾区、长三角等经济发展潜力区域，积极通过市场化多种方式促成项目落地，同时稳妥开展资本运作加快市场并购步伐，为公司可持续发展获得更多资源。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2024年04月22日