

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2024-05

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2023 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 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.12 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。

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。报告期内，国贸物业完成五家新并购企业管理权划转和一体化管理工作，年度市场拓展成绩创历史新高，管理面积净增长约 800 万平方米，物业管理总面积突破 4000 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

2023 年国际、国内形势充满不确定因素，经济处于缓慢复苏期，传统房地产市场持续承压。为防范房地产领域风险，以 7 月中央政治局会议定调“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”。报告期内，中央政策力度前稳后松，部署城中村改造、保障性住房等“三大工程”。持续落实金融政策纾困供给侧，

缓解房企资金压力。聚焦需求端出台降首付、降利率、认房不认贷等稳需求措施支持居民购房。各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行，政策环境趋于宽松。

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，2023 年全年商品房销售面积 111735 万平方米，比上年下降 8.5%，销售额 116622 亿元，下降 6.5%。新房市场调整态势未改，核心城市政策效果持续性不足。以价换量下，重点城市二手房市场表现好于新房。1-11 月，重点 100 城新建商品住宅成交面积同比下降约 5%，绝对规模为 2016 年以来同期最低水平。

投资百强总量创新低，整体投资意愿无明显起色。2023 年房地产投资规模整体延续 2022 年的跌势，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%。投资规模的降低，意味着房地产行业增量资金在逐步减少，行业吸引力在降低，现有存量房企在逐步退出。2023 年房屋新开工面积 95376 万平方米，下降 20.4%。全年房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，比上年下降 7.2%。房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%。

拿地力度放缓，供求规模均降至近十年同期最低水平。自去年年末以来土地市场持续遇冷，导致地方政府在供地端更加谨慎，需求端企业拿地意愿也显著收缩。2023 年全年，全国 300 城住宅用地供求规模同比降幅均在两成以上，其中推出 6.1 亿平方米，同比下降 22.4%；成交 4.8 亿平方米，同比下降 23.1%，绝对规模为近十年最低位。全国土地总成交金额 37504 亿元，同比下降 18%。土地成交多为底价成交，成交金额较去年同期仍有较大差距，溢价率仍处于相对低位，全年溢价率仅有 4.5%。其中，深圳 2023 年成交金额减少了 62%，总成交金额较去年全年减少额超 550 亿元。

政策助力，但资金面未见明显改善。全国房地产开发投资额 2022 年 4 月起连续下降，2023 年以来降幅整体呈现扩大态势，房企到位资金同比延续下降趋势。10 月底中央金融工作会议明确“促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”。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，个人按揭贷款为 1.9 万亿元，同比下降 7.6%。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 127459 亿元，比上年下降 13.6%。2023 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

2023 年，中央首提“三大工程”，对房地产行业的政策从强调“房住不炒”已经切换至“防范化解风险、因城施策、满足刚性及改善性需求、发展新模式”等，强调促进房地产市场平稳健康发展。需求端，降首付、降利率、认房不认贷、延期置换退税等政策接连落地，供给端，续期“金融 16 条”、“三个不低于”、“房企白名单”等纾困措施相继提出。综合来看，2023 年房地产行业政策有三点核心：一是供给端金融支持再加力，缓解房企资金压力；二是个人信贷端支持持续加码，合力减轻居民按揭压力，助力购房需求释放；三是地方调控政策松绑加力提速，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）落地“认房不认贷”，8 月 25 日，住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合发文推进落实“认房不用认贷”，利好置换及异地购房者，包括北上广深在内的至少 63 省市官宣“认房不认贷”；（2）调降首付比例下限，打开限购城市降首付空间，8 月 31 日，中国人民银行和国家金融监督管理总局发布关于调整优化差别化信贷政策通知，将住房商贷的最低首付比例统一调整为 20%，二套统一为最低 30%，不再区分地区限购与否；（3）动态调节首套房贷利率下限，调降二套房贷利率下限，1 月 5 日，人民银行、银保监会建立首套房贷利率动态调节机制，此后近百城下调了首套房贷利率下限，超 20 城取消了下限。8 月 31 日，央行、金监局宣布将二套房商贷利率下限由 LPR+60BP 调整为 LPR+20BP；（4）落实存量房贷降息，减轻居民负债压力，8 月 31 日，央行、金监局发文指导商业银行下调存量首套住房贷款利率；（5）降准降息，3 月 27 日、9 月 15 日分别全面降准 0.25 个百分点，6 月 20 日下调 1 年期 LPR10BP 至 3.55%，调降 5 年期以上 LPR 利率 10BP 至 4.2%，8 月 20 日单边调降 1 年期 LPR 利率 10BP 至 3.45%。

供给端集中于土地和金融政策。（1）土地方面，2023 年供地计划下调 10%，实际完成率四成左右。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，龙头房企重仓优质地块的主旋律依旧，优势将持续放大，“强者恒强”的局面延续，地方城投拿地力度或将持续收缩，民企保持谨慎投资态势，需要更长的修复期；（2）政策方面，中央政治局会议提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱”。7 月，央行延期“金融 16 条”适用期限。8 月，证监会明确上市房企再融资不受破发、破净、亏损限制。10 月，中央金融工作会议召开，强调健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。11 月，三部门召开金融机构座谈会，提出“三个不低于”，

据悉监管还拟定了“50 家房企白名单”。随后，工农中建交等银行相继召开房企座谈会，听取房企融资需求，并表态将加大房企融资支持力度。2023 年，全国各省市政策松绑加力提速，273 省市 622 次政策松绑，限制性行政措施几乎都已退出。房地产市场调控政策不断完善升级，政策自下半年以来节奏加快和力度明显加大。展望 2024 年，中央层面房地产政策有望从三方面发力，一是金融支持“三大工程”建设，并以此为抓手推动构建房地产发展新模式，二是落实“三个不低于”等供给端金融支持，三是下调住房交易税费，稳需求进而稳市场。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，楼市回暖可期。

3. 区域市场格局

从区域市场看，2023 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、购房信贷政策等。上半年发布保障性住房相关政策，取消了原来的安居型商品房、人才住房等住房类型，新增了保障性租赁住房、共有产权住房等住房类型。将“十四五”规划期间建设和筹集保障性住房的原目标 54 万套（间），调整为不少于 74 万套（间）。下半年发布通知优化个人住房贷款中住房套数认定标准，执行“认房不认贷”、提出提高住房公积金租房提取额度、调整优化个人住房贷款利率下限等政策，刺激对于市场预期转变的刚需、改善客户入市，带动购房需求释放。

4. 公司所面临的形势与任务

2023 年底，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开，定调了 2024 年房地产业发展：坚持稳中求进、以进促稳、先立后破；因城施策、一城一策，实现房地产供求关系平衡。从深物业集团来看，内外部环境存在一定挑战。各在建项目计划陆续入市销售，销售回款是年度中心工作，加速资金回笼、严格控制支出规模、保证现金流安全稳定、防范流动性风险是实现稳健经营的关键所在。纵深推进，加快形成物管板块高质量发展格局。多管齐下，统筹推进商业运营转型升级。通过主动作为和确定性工作应对不确定的市场形势，保持战略定力，奋力拼搏全面完成年度各项任务目标，以更高站位更大作为，推动集团各项事业迈上新台阶。

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“2023 年深圳市房地产开发行业综合实力二十强、深圳市房地产开发行业诚信（优质）企业、2023 深圳 500 强企业”称号，位列第 224 位；公司下属国贸物业连续蝉联“2023 中国物业服务企业综合实力 100 强”“2023 年中国物业服务企业品牌价值 100 强”“2023 中国产业园区物业服务领先企业”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、2023 年度深圳市社会科学普及示范基地多项荣誉，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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年 末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	16,988,062,068.09	15,800,287,610.40	15,824,788,371.56	7.35%	14,835,846,843.78	14,859,964,860.88
归属于上市公司股东的净资产	4,661,810,328.75	4,412,555,547.97	4,414,259,168.34	5.61%	4,590,052,057.75	4,614,170,074.85

产	2023 年	2022 年		本年比上年增 减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
		营业收入	2,965,117,025.04	3,708,669,046.85	3,708,669,046.85	-20.05%
归属于上市公司股东的净利润	464,014,492.11	537,664,698.69	537,291,574.13	-13.64%	1,025,380,909.03	1,027,457,653.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	172,360,115.90	390,440,612.64	390,067,488.08	-144.19%	983,778,096.90	985,854,841.83
经营活动产生的现金流量净额	264,092,984.33	105,233,103.86	105,233,103.86	-350.96%	1,828,979,752.45	1,828,979,752.45
基本每股收益(元/股)	0.7786	0.9022	0.9015	-13.63%	1.7205	1.7240
稀释每股收益(元/股)	0.7786	0.9022	0.9015	-13.63%	1.7205	1.7240
加权平均净资产收益率	10.26%	12.37%	12.36%	-2.10%	24.49%	25.19%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

本公司按照《企业会计准则解释第 16 号》和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定对 2022 年及 2023 年的相关财务报表项目进行了追溯调整。

(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	411,469,619.15	1,493,995,013.70	521,861,580.85	537,790,811.34
归属于上市公司股东的净利润	13,216,750.95	207,686,693.68	10,448,055.65	232,662,991.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,335,100.35	207,509,610.79	11,244,393.64	-404,449,220.68
经营活动产生的现金流量净额	-419,149,918.25	-160,871,739.90	-359,617,394.77	676,245,131.34

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	41,547	年度报告披露日 前一个月末普通股 股东总数	40,432	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		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.58%	3,469,347	0		
段少腾	境内自然人	0.30%	1,760,565	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	0.28%	1,690,984	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	0.27%	1,638,834	0		
王中	境内自然人	0.27%	1,580,000	0		
李欣益	境内自然人	0.25%	1,500,000	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					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

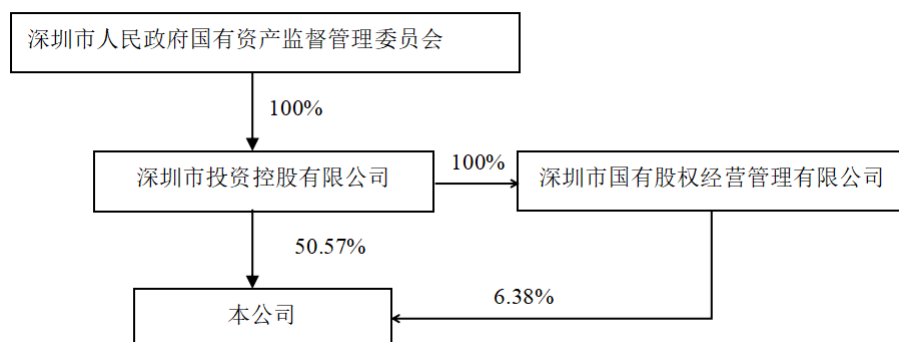
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
香港中央结算有限公司	新增	0	0.00%	3,469,347	0.58%
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0.00%	1,638,834	0.27%
王中	新增	0	0.00%	1,580,000	0.27%
麦富容	退出	0	0.00%	1,244,596	0.21%
中信证券股份有限公司	退出	0	0.00%	1,038,364	0.17%
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	退出	0	0.00%	0	0.00%

(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

关于公开挂牌转让全资子公司深圳市景恒泰房地产开发有限公司 100%股权的事项

报告期内，公司第十届董事会第 21 次会议以及 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公开挂牌转让全资子公司深圳市景恒泰房地产开发有限公司 100%股权的议案》，通过深圳联合产权交易所公开挂牌转让深圳市景恒泰房地产开发有限公司（以下简称“景恒泰公司”）100% 股权。2023 年 12 月 22 日，景恒泰公司收到深圳市市场监督管理局出具的《登记通知书》，本次股权转让事项所涉及的工商变更登记手续已完成，景恒泰公司 100% 股权变更至华联控名下，公司不再持有景恒泰公司股权。具体内容详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于公开挂牌转让全资子公司深圳市景恒泰房地产开发有限公司 100%股权的公告》（公告编号：2023-28 号）、《关于公开挂牌转让全资子公司深圳市景恒泰房地产开发有限公司 100%股权的进展公告》（公告编号：2023-31 号）、《关于公开挂牌转让全资子公司深圳市景恒泰房地产开发有限公司 100%股权的进展公告》（公告编号：2023-37 号）。