

证券代码：000011

证券简称：深物业

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：2021-01

| | |
|---------------|---|
| 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（ ） |
| 参与单位名称及人员姓名 | 1、深圳市裕晋投资有限公司 邱馨慧 2、明亚基金管理有限责任公司 王宁山 3、东方阿尔法基金管理有限责任公司 潘令梓 4、万家基金管理有限责任公司 李杨 5、太平养老保险股份有限公司 姚宏福 6、兴业证券股份有限公司 阎常铭 7、工银瑞信基金管理有限责任公司 刘龙龙 |
| 时间 | 2021年4月1日 |
| 地点 | 公司39楼会议室 |
| 上市公司接待人员姓名 | 副总经理：李鹏 副总经理、董事会秘书：张戈坚 证券事务代表：丁名华、陈倩颖 董事会办公室、财务管理部相关人员 |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | 1、问：贵公司的超额利润分享是和业绩挂钩吗？ 答：超额利润分享在净资产收益率上有要求，同时与项目节点挂钩，与科技赋能和物管转型等方面挂钩。 2、问：贵公司2020年利润有所波动，是什么原因造成的？ 答：主要由于疫情影响，公司践行国企责任，减少了3000多万租金，同时有2000多万防疫投入，直接减少了利润。 3、问：2021年货值充裕吗？ 答：根据预算，营收和利润应该会有比较明显的增幅，目前的资源基本能够保障2021年预算的达成，但能否实现取决 |

于市场环境、经营团队的努力程度等多种因素，仍然存在不确定性。

4、问：新增 300 多万方物管收益有多少？

答：实际净增长 200 多万方，其中主要是越南子公司拓展的越南园区面积，具体收益情况已对外公告。

5、问：大股东是否会对公司有资源支持？

答：大股东新建园区有自己的规划和目标，目前有园区协同的原则，但未有明确承诺，一般会进行公开招标，以市场化为原则，但同等条件下公司会有较大优势，最终是综合考量的结果。

6、问：东方资产减持是什么原因？

答：我们认为减持主要由于经营上的计划和安排，但这是股东行为，具体原因我们不太清楚。

7、问：划转给社保基金的股份是否会卖出？

答：划转股份充实社保基金主要是国务院国资委要求，深圳国资系统企业基本都划转了一部分，是否减持要看上层统一安排。

8、问：新增物管面积 1000 万方，其中内生 100 万方，那么 900 万方希望通过什么手段完成？公建住宅都会考虑吗？

答：两条腿走路，主要通过自主拓展和收并购双管齐下，但这部分市场竞争激烈，我们也一直在寻找收购标的，希望未来能将物管平台做大。公建和住宅都会考虑，主要看盈利水平和规模体量。公司会积极努力实现目标，但因市场竞争激烈，最终能否实现仍存在较大的不确定性。

9、问：对于物管标的估值能接受的范围是多少？

答：参照市场水平，具体标的具体分析，但不会太激进，稳妥推进，整体考虑投资回报率。

10、问：2020 年物管拓展面积多少？年化合同金额是多少？2021 年是否有年化合同金额目标？

答：2020 年物管面积新增 300 多万方。年化合同金额没法具体衡量，不同业态、不同区域差别较大。2021 年在规模体量上有要求，主要考核面积，对金额没有具体要求，但有投资回报期、收益率等考核要求。

11、问：物管行业目前成为优质赛道，公司对物管是否有中长期规划？规模上是否有中长期规划？

答：短长期都有考虑，物管板块做到合适的体量和盈利水平后会考虑进行资本运作，未来会做大做强物管业务。

12、问：2021 年物管面积拓展 1000 万方是否是硬性指标？

答：与公司高管考核挂钩，公司将尽力完成相关拓展目标。

13、问：2020 年不再续签的物管项目是什么情况？

答：单一业主项目，例如公建、园区项目都会公开招投标，不确定性较大。物管行业具有特殊性，一般都会丢一些项目，但同时也会增加一些项目，2020 年净增加 200 多万，包括京东、巨人网络等都是一些项目续签。

14、问：服务园区有税收优惠么？

答：没有，物管费没有税收优惠，租金减免上有一定优惠，两个主体不相关。

15、问：2020 年接近 8 个亿的利润，物业板块贡献多少？

答：物业+租赁贡献了 1 个多亿。

16、问：去年没有新增土地储备是什么原因？今年的计划？

答：一是行业都面临这个问题，公司也参与了招拍挂，但因收益率等各方面原因，最后没有摘到地；二是公司地产是以产城结合的模式去拓展实施，目前公司在长三角、成渝、珠三角都在跟进项目，通过前期布局的点今年在土地市场招拍挂也会进行举牌，地产项目在稳步跟进。

17、问：地产板块的规划？

答：地产板块是公司主要营收和利润来源，会在产城融合和城市更新等方面着力做大，也同步会做地产外的其他业务，

| | |
|----------|--|
| | <p>把上市公司总的规模和营收提升上去。</p> <p>18、问：御品峦山和宝路项目开发进度？</p> <p>答：御品峦山基坑已经完成，今年实施主体开工。宝路属于M类产业用地，在与政府协调换地。</p> <p>19、问：公司融资成本是多少？</p> <p>答：大概是4-6个点的融资成本。</p> <p>交流活动中，公司相关人员与投资者进行了充分的交流与沟通，严格按照有关制度规定，没有出现未公开重大信息泄露等情况。</p> |
| 附件清单(如有) | 无。 |
| 日期 | 2021年4月1日 |