

证券代码：000011 200011

股票简称：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：2023-001

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年半年度业绩说明会的投资者
时间	2023年09月21日 15:00-16:00
地点	价值在线（ https://www.ir-online.cn/ ）
上市公司接待人员姓名	董事长 刘声向 总经理 王航军 独立董事 李东辉 副总经理、财务负责人 蔡丽莉 副总经理、董事会秘书 张戈坚

<p>投资者关系活动主要内容介绍</p>	<p>1. 为什么股价跌跌不休？国资控股应该给股民信心？</p> <p>答：您好，股价的波动受市场环境、行业预期等多方面因素影响，敬请注意投资风险。公司近年来在复杂环境下，努力做好做强主业，提升公司价值，持续分红回报股东。未来，公司将继续聚焦主业，努力做好生产经营和发展工作，持续提升公司盈利能力和经营质量，以最大努力维护投资者的利益，积极为股东创造价值。感谢您的关注！</p> <p>2. 2023年上半年贵司实现营业收入19.05亿元，同比下滑4.17%，归属净利润也同比下滑11.92%，营收利润双双下滑的主要原因是什么？</p> <p>答：您好，营收利润均下滑的主要原因是：上半年房地产项目销售缓慢，公司结转收入规模下降，结转地产项目毛利率低等导致营收利润均有所下滑。</p> <p>3. 公司的同业竞争解决进展？</p> <p>答：您好，控股股东对公司的解决同业竞争承诺主要涉及城建集团和深房集团，分别将于2024年10月和11月到期。控股股东一直积极梳理相关资产和业务，并致力于尽快解决同业竞争问题。公司也将积极维护中小股东利益，推动相关承诺得到切实履行。</p> <p>4. 关于公司在扬州瘦西湖生态健康谷项目计划投资37.75亿元，想问一下资金规划分期如何建设的？目前项目进展如何？下半年是否可以顺利开盘？预计收益如何？</p> <p>答：您好，针对上述问题回复如下：1. 项目总投资包含地价、开发建设支出及期间费用等，目前各款项均正常支付。2. 项目分三期开发，一期已开工，计划于2023年四季度达到预售条件并择机开盘。3. 项目符合公司战</p>
----------------------	---

略发展方向，有利于提升公司的市场影响力，预期对公司财务产生积极影响。但由于宏观经济、政策、市场环境等存在不确定性，敬请投资者关注相关风险。

5. 公司股票价一直阴跌不止，三季度业绩下滑很厉害吗？

答：您好，公司预计于10月30日披露三季度报告，届时请关注相关公告。

6. 请问公司对于城中村、老旧小区改造有什么规划？

答：您好，公司将按照国家城中村、老旧小区改造相关政策，积极研判、重点跟进以大湾区为主的相关项目，为公司可持续发展打下坚实基础。

7. 从公司的营收结构来看，截至今年上半年，营收贡献较大的业务主要包括房地产业务和物业管理业务，房地产贡献了11.56亿的收入，物业贡献了7.78亿收入。今年上半年房地产收入的毛利率为34.04%，而2022年同期时，毛利率为71.05%，此外，半年报提到公司今年上半年公司也无新增土地储备项目。请问未来公司在业务结构上规划是怎样的？公司如何房地产业务的毛利率下滑的？未来公司是否会继续加大对物业管理项目的投拓？

答：您好，针对上述问题回复如下： 1. 未来公司将围绕产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营和主业生态投资四大业务板块持续发力，致力于打造中国领先的产城空间智慧运营商。 2. 公司积极履行社会责任，今年上半年房地产收入结转的主要是保障性住房项目，毛利率相对低于去年同期项目。 3. 物业管理业务是公司主业之一，公司未来将继续加大对物业管理项目的投拓。

8. 公司建设3年包含住宅、产业、商业和公寓的澜湖时代目前建设情况如何？预计完工时间？预计收益如何？

答：您好，澜湖时代项目作为公司以市场化方式落地龙华观澜片区的第一个产城综合体项目，已取得一、二期实施主体确认，项目已进入实质开发及销售的前期准备阶段。项目符合公司战略发展方向，有利于提升公司的市场影响力，预期对公司财务产生积极影响。但由于项目开发进度、宏观经济、政策、市场环境等存在不确定性，敬请投资者关注相关风险。

9. 对于目前的政策贵公司有什么看法。是否对楼市销量有帮助？

答：您好，公司积极关注并持续跟进相关政策影响，目前政策效果有待观察。感谢您的关注！

10. 6月初公司公告子公司与心海荣耀等的诉讼，至今已3月有余，请问诉讼进展如何？预计什么时间有判决？

答：您好，该诉讼正在按深圳国际仲裁院的仲裁规则有序推进中，公司将根据诉讼进展，按照相关规则及时履行信息披露义务，请关注公司公告。

11. 公司上半年营业成本同比增长28.40%，其中销售费用同比增长15.22%，主要用于哪些项目或产品的销售？

答：您好，公司上半年销售费用主要用于金领假日、滨海港湾花园、御棠上府等项目。

12. 公司今年上半年应收账款4.169亿元比去年同期增加了11.87%，这是否会影响目前资金流动？预计何时解决？

答：您好，公司应收账款增加未对公司资金流动产生

	<p>重大影响，公司正有序推进应收账款回款工作。</p> <p>13. 贵司住宅项目福汇华苑累计投入金额达77396万元，累计竣工面积达到43522m² 是什么原因？目前情况如何？</p> <p>答：您好，福汇华苑项目作为福田区民生保障工程，位于福田区福民新村内，总建筑面积约4.4万平方米。项目已完成竣工验收，并已正式交付给福田人才安居公司，已结转营业收入。</p> <p>14. 现在全国各地都在推进城中村改造，而深圳同样有大量城中村。大量的城中村、老旧小区改造必然同样有大量的增量物业管理需求，请问公司在这方面是否有布局？您认为当下各地的城中村、老旧小区改造对物管企业有何机遇？</p> <p>答：您好，公司物业管理涵盖产业园区、老旧小区、学校等多种业态，公司持续完善优化各种业态的布局。城中村、老旧小区改造新增物业管理服务后，可为物企提供增量市场需求。城中村、老旧小区改造纳入政府公共治理的重要组成部分并作为独立物业管理单元的改造过程中，还可为物企提供除物业管理项目供应之外的其他市场机会，如社区设计优化、便民服务提升等系列增值服务，可有效丰富物企收入结构，促进收入多元化格局构建。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2023年09月21日