

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：2025-001

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2024年度业绩说明会的全体投资者
时间	2025年04月21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、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
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1. 深圳宝安区福源工业区城市更新进展如何，拟拆除范围用地面积47920平米，将来是建住宅还是写字楼。</p> <p>答：您好！福源工业区项目已完成更新单元计划立项，列入《2025年深圳市宝安区城市更新单元计划第一批计划》，拟更新方向为普通工业用地（M1）等功能。</p> <p>2. 国贸商场装修后如何运营，预计装修投资回收期是几年？</p> <p>答：您好！公司全资子公司深圳市国贸春天商业管理有限公司统筹负责国贸商场项目改造以及运营管理工作，项目运营符合市场化原则。</p> <p>3. 公司2024年信用减值损失计提3.6亿，主要计提的是那部分坏账。是不是澜湖时代合作方的欠款，这部分款项是否已经全额计提。公司已经对合作方持有的30%股权进行了质押保全，这部分款</p>

项是否有收回的可能？

答:您好！公司2024年信用减值损失主要是公司子公司荣耀地产应收心海荣耀及心海控股往来款计提的坏账准备，具体详见公司《关于2024年度计提资产减值准备的公告》。后续公司将持续跟进债务清偿情况，谨慎评估收回风险，全力保障公司利益最大化，切实维护投资者权益。

4. 绝大多数优质B股公司，都对价值低估的B股进行了回购注销，公司从来没有回购过，请问如果B股价值严重低估，公司回购B股注销的主要障碍是什么？

答:您好！B股回购适用《中华人民共和国公司法》对公司股份回购的一般规定，以及中国证券监督管理委员会和证券交易所对上市公司股份回购的特别规定。感谢您的关注。

5. 出租项目中，对比中期报告少了喜寓龙华店，此物业是否已经出售？

答:您好！该项目因涉及轨道交通建设，已于2024年9月被政府有偿征收。

6. 请介绍一下天俊项目和福源工业区两个城市更新项目的规划和进展情况。谢谢

答:您好！1. 天俊项目已完成更新单元计划立项，并取得规划批复。2. 福源工业区项目也已完成更新单元计划立项，列入《2025年深圳市宝安区城市更新单元计划第一批计划》，拟更新方向为普通工业用地（M1）等功能。目前两个城市更新项目均正常推进。

7. 希望公司将B股也纳入市值管理年度考核指标，当严重脱离公司实际价值时，采取回购注销等必要措施，维护公司和股东利益。谢谢

答:谢谢您的建议！

8. 公司2024年租赁运营主营利润是5013万，请问这部分净利润是多少？

答:您好！公司2024年租赁运营收入1.35亿元，成本0.86亿元，毛利率36.89%。感谢对公司租赁运营业务的关注，公司将努力提升租赁运营效益。

9. 公司近期股东人数是多少，其中A股和B股股东各是多少？

答:您好！截至一季度末，公司A股股东29527名，B股股东6803名。

10. 作为一名投资者，经过研究，感觉公司资产质量还是不错

的，我4.10港币买入公司B股，以这个价格计算，公司总估值23亿人民币，购买之后已经亏了6亿多，王总来公司已经18年了，对公司应该是充分了解，如果刨除个人情感和 market 的情绪波动，按公司为非上市公司计算，今时今日公司总估值23亿是否高估，作为公司总经理认为公司合理估值是多少？

答：您好！股价波动受多重因素影响，公司管理层会持续做好经营管理，巩固自身业务及核心竞争力，积极传递公司价值。

11. 公司2025年的工作任务和目标是什么？是否要新董事会成立，才研究这个问题？

答：您好！公司2025年工作计划详见公司于3月29日在巨潮资讯网披露的2024年年度报告第三节“管理层讨论与分析”相关内容。董事会换届前，现任董事会将继续勤勉履行职责。

12. 希望公司对B股回购进行尝试，首次回购，因为路线不熟悉，困难会比较多，但会为今后的回购积累经验，B股估值和A股估值一样，都是对公司资产和公司管理层的估值，当市场估值严重偏离公司实际价值时，进行回购注销，提高每股含金量，也是对国有资产保值增值的应有之意。在当前的国际环境下，国资企业带头回购者众多，稳定市场的同时也凸显了管理层对公司未来的信心。跟公司首次尝试进入商管领域一样，希望公司管理层也能积极研究首次B股回购注销的工作。

答：您好！感谢您的建议！

13. 公司控股股东深圳市投资控股有限公司与中国东方资产管理股份有限公司（简称“东方资产”）于2024年6月28日签署了《股份转让协议》，至今已经快1年时间，深物业的股份转让是不是终止了？深圳国资委还在审核中吗？请向深投控求证并对外公布进展情况。

答：您好！公司将按照相关规定及时履行信息披露义务。

14. 董事长已离职这么久，为何大股东不指派新的董事长人员？且本届董事会已到期这么久，什么时候改选？去年子公司国贸春天挂牌出售的100多套商业物业资产，实际出售了多少套？卖掉的物业资产有没有计入2024年当年损益？

答：尊敬的投资者，公司新一届董事会换届工作尚在积极筹备之中。去年国贸春天依照集团处置低效资产的方针挂牌处置37套房产，实际于2025年出售成交。

15. 东方财富股吧里有人说000011这个代码是为荣耀借壳准备

	<p>的，且公司股东自然人名字中有荣（容）有耀，有初有心（欣）。再结合董事长长期空缺，股份转让长期中止，业绩巨亏，物业与深房长期同业竞争未解，荣耀股改完成之后至今未备案辅导，且提出了“耀耀领先”口号，耀耀与11谐音，物业子公司大量出售物业资产，这一切不会都是巧合吧？</p> <p>答:尊敬的投资者，公司不存在应披露而未披露信息，感谢您的关注！</p> <p>16. 面对公司股价，公司高管是否存在不作为？</p> <p>答:您好！股价波动受多重因素影响，公司管理层会持续做好经营管理，巩固自身业务及核心竞争力，积极传递公司价值。</p> <p>17. 公司对2025年的房地产市场怎么看，政策底已经明确，市场底何时出现？</p> <p>答:尊敬的投资者，公司将密切关注国家政策及市场变化，及时调整经营策略，积极应对市场变化。</p> <p>18. 你们这个业绩说明会，是不是流于形式，应付差事？</p> <p>答:尊敬的投资者，公司认真对待所有投资者提问，感谢您的关注！</p> <p>19. 公司2025年业绩目标是什么？请明确告知</p> <p>答:尊敬的投资者，公司2025年业绩目标参见公司于3月29日在巨潮资讯网披露的2024年年度报告第三节“管理层讨论与分析”相关内容，及同日披露的董事会决议公告中2025年度财务预算报告相关内容。</p> <p>20. 公司船步街拆迁资产，目前账面价值多少？</p> <p>答:您好！该资产账面价值263万元，详见公司2024年年报附注。</p> <p>21. 公司股价五年多来，长期萎靡不振，这明显和党中央提出的国资控股上市公司应当做好稳定股价、做好市值管理的大政方针相违背，请问贵公司是如何贯彻落实党中央的决策部署的？在稳定股价，市值管理方面有没有具体行动？</p> <p>答:您好！公司坚决贯彻落实党中央决策部署，持续做好经营管理，巩固自身业务及核心竞争力，一直努力提高公司价值。感谢您的关注！</p> <p>22. 公司近期有没有和荣耀集团进行交流沟通？</p> <p>答:您好！没有。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明</p>	<p>本次活动不涉及未公开披露的重大信息。</p>

附件清单（如有）	无
日期	2025年04月21日