# 新盤搶客 二手樓價結束四周升勢

**通關復常利好樓市，多個焦點新盤自2月起啟動銷售部署，攤薄二手購買力，令樓價指數連升4周後回軟，最新報166.5點，按周下跌0.19%，其中大型單位指數跌幅最大，按周回落近2%，反映美國議息前豪宅樓價表現波動。**

大公報記者　林惠芳

▲多個新盤啟動銷售攻勢，攤薄二手購買力，中原城市領先指數按周下跌。

**CCL八大指數本周表現**

| 指數 | 最新報(點) | 按周變幅 |
|---|---|---|
| CCL | 166.50 | ▼0.19% |
| 大型屋苑 | 167.33 | ▲0.23% |
| 中小型單位 | 165.80 | ▲0.20% |
| 大型單位 | 170.05 | ▼1.97% |
| 港島 | 169.89 | ▼0.16% |
| 九龍 | 162.03 | ▲0.73% |
| 新界東 | 179.37 | ▼0.16% |
| 新界西 | 153.55 | ▲0.24% |

中原城市領先指數（CCL）報166.5點，按周跌0.19%，終止4周升勢。本周指數主要反映2月27日至3月5日市況，當時屯門及藍田兩大焦點盤分別展開銷售攻勢，多個新盤也預告開賣，搶去市場購買力。

## 代理：周末預約睇樓九周最少

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，歐美爆發銀行危機之際，市場預期加息周期快見頂，樓市好壞消息交錯，料樓價短暫升勢或受阻，但未來升勢不變，料CCL目標170點延至復活節長假之後達到。

此外，二手睇樓量回落，據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1075組客戶於周末預約睇樓，按周下跌4.9%，創近9周新低。

市場憧憬息口見頂，細價樓錄追價，利嘉閣助理分區經理朱偉雄表示，青衣藍澄灣6座低層H室，實用面積451方呎，本周三晚原定談妥以560萬元成交，但美息近見頂，業主臨場反價10萬元，買家見翌日港銀未有跟隨加息，隨即追價至570萬元成交，造價較銀行網上估值高30萬元。

雖然樓市氣氛回暖，惟個別業主因私人理由連環蝕讓套現。據資料，大埔白石角海日灣單號洋房，實用面積4074方呎，登記以8150萬元易手，實用呎價約2萬元。原業主於2019年以約1.19億元一手購入，賬蝕約3750萬元。消息指，原業主為蔡姓人士，當年入市繳付4.25%釐印費，今次連同佣金等支出，料實蝕約4340萬元。

代理續指出，原業主家族於2018年向發展商購入海日灣3幢洋房，去年底先以9000萬元售出另一單號屋，當時賬面蝕約4200萬元。換言之，該家族約3個月連沽兩幢洋房，賬面虧損達7950萬元，連使費料蝕約9200萬元，虧蝕金額足以購入8伙海日灣三房套大單位。

## 飛揚今盡推400伙 收五千票超購12倍

【大公報訊】兩個今日「晒冷」新盤之一的長實（01113）夥新鴻基地產（00016）屯門飛揚2期，昨午截止認購登記，市傳共收逾5000票，超額11.5倍，連同華懋何文田瑜一1B期錄得逾9600個認購登記，兩盤共凍結約1.46萬個購買力。

飛揚2期今日盡推400伙，折實平均呎價12798元，昨午截止接受認購，長實營業部助理首席經理楊桂玲對收票成績感滿意。據代理估計，項目共錄逾5000票，超額認購近12倍。

另一個同於今日盡推價單179伙的瑜一1B期，前日截收逾9600票，超額逾52倍，兩盤共鎖1.46萬個購買力。

### 富豪·山峯洋房億元成交

激戰當前，星星地產旗下朗屏雨後昨日次輪銷售97伙，據悉有16枱客出席，全部揀得心頭好，共沽16伙，佔16%。不足一周共沽132伙。

此外，由百利保（00617）夥富豪酒店（00078）的沙田九肚富豪·山峯，該盤15號獨立屋連雙車位以1.05億元售出，呎價34665元。該洋房實用面積3029方呎，花園851方呎，天台585方呎，四房四套間隔，由地庫至天台樓高共5層，屋內設有獨立升降機。

富豪物業代理董事衛振聲表示，富豪·山峯開售至今套現逾43億元，展望豪宅市場今年走勢持續向好。

雖然3月新盤交投暢旺，但有豪宅買家撻訂離場，嘉里建設（00683）旗下已屆現樓的屯門掃管笏滿名山，據成交紀錄冊顯示，2021年2月以8631萬元售出的名庭7號屋，實用面積2877方呎，成交已經終止，料買家撻大訂；相關買家採1138日成交期及可提前入住，估計遭發展商沒收12%訂金，料涉約1035萬元。

責任編輯：陳少文


證券代碼：000011、200011　　證券簡稱：深物業A、深物業B　　公告編號：2023-01

## 深圳市物業發展(集團)股份有限公司 2022年年度報告摘要

一、重要提示

本年度報告摘要來自年度報告全文，為全面瞭解本公司的經營成果、財務狀況及未來發展規劃，投資者應當到證監會指定媒體仔細閱讀年度報告全文。

所有董事均已出席了審議本報告的董事會會議。

非標準審計意見提示

□適用 ☑不適用

董事會審議的報告期利潤分配預案或公積金轉增股本預案

☑適用 □不適用

是否以公積金轉增股本

□是 ☑否

公司經本次董事會審議通過的利潤分配預案為：以595,979,092.00為基數，向全體股東每10股派發現金紅利3.61元（含稅），送紅股0股（含稅），不以公積金轉增股本。

董事會決議通過的本報告期優先股利潤分配預案

□適用 ☑不適用

二、公司基本情況

1、公司簡介

| 股票簡稱 | 深物業A、深物業B | | 股票代碼 | 000011、200011 |
|---|---|---|---|---|
| 股票上市交易所 | 深圳證券交易所 | | | |
| 變更前的股票簡稱（如有） | 不適用 | | | |
| 聯繫人和聯繫方式 | 董事會秘書 | | 證券事務代表 | |
| 姓名 | 張戈堅 | | 丁名華、陳倩穎 | |
| 辦公地址 | 廣東省深圳市羅湖區人民南路國貿大廈20層 | | 廣東省深圳市羅湖區人民南路國貿大廈39層 | |
| 傳真 | 0755-82210610、82212043 | | 0755-82210610、82212043 | |
| 電話 | 0755-82211020 | | 0755-82211020 | |
| 電子信箱 | 000011touzizhe@szwuye.com.cn | | 000011touzizhe@szwuye.com.cn | |

2、報告期主要業務或產品簡介

（一）主要業務概述

深物業集團成立於1982年，公司前身為羅湖工程建設指揮部，1985年8月改名為深圳市物業發展總公司，1988年被深圳市確定為第二批國營企業股份制改造試點單位，1990年完成股份制改造並正式更名為深圳市物業發展（集團）股份有限公司。1992年3月，公司股票（深物業A/B，000011/200011）正式在深交所掛牌上市。

深物業集團作為國貿大廈的建設甲方運籌主導了國貿大廈建造運營全過程，是舉世聞名的「深圳速度」的重要創造者和策劃組織者，國貿大廈更有幸成為名震寰宇的鄧小平「南方談話」的重要歷史現場。公司因國貿大廈而生，因改革開放而興，與深圳這座奇跡之城共生共長，成為新時代創新服務攻堅克難的「拓荒牛」精神的忠實踐行者。深物業人高擧「敢為人先，變革圖強」的精神旗幟，圍繞「服務大局、服務城市、服務產業、服務民生」國資功能定位，堅守初心、砥礪奮進，走在前列，勇當尖兵，近年發展速度和發展質量均取得了較大進步。公司現已由最初建設國貿大廈時的項目公司發展為大型綜合性產業集團，新時代新階段，公司審時度勢、順勢而為，向著打造「中國領先的產城空間智慧運營商」目標願景奮力前行。

2022年恰逢深物業集團成立40週年、上市30週年。四十年風雨兼程，四十年砥礪奮進，深物業集團參與和見證了深圳這座城市的快速崛起，實現了從「深圳速度」到「深圳質量」的精彩跨越。2022年也是深物業集團業績週期性調整的第一年，報告期內，面對房地產深度調控等因素的疊加影響，公司迎難而上，圍繞產城空間開發、物業管理服務、產業生態運營、主業生態投資等四大業務板塊持續發力，謀求通過「主業延伸、邊緣突破」進一步鞏固和凸顯集團產品和服務的產城融合優勢和全產業鏈優勢。

1. 產城空間開發

公司空間開發板塊致力於住宅、高檔公寓、寫字樓、產業園區等不同業態的開發，擁有國貿商業大廈、皇崗口岸、天安國際大廈、前海港灣、金領假日等品牌項目。基於現有房地產開發業務，公司將通過存量優化提升與增量開發建設並進，以下屬公司皇城地產、榮耀地產、城市更新公司等作為開發主體和城市更新主體，依托公司上市平台加大資本運作力度，合理佈局城市空間開發板塊。報告期內，該板塊加大拿地力度，穩妥推進深圳本地和異地項目開發，加快徐州、揚州等異地項目存量銷售，提高資金回籠速度。在此基礎上，聚焦產城綜合體開發建設，加快打造都市精品住宅和高端產業空間互融共生開發模式。

2. 物業管理服務

公司物管板塊以國貿物業為平台，國貿物業作為國家首批物業管理一級資質企業，歷經三十多年發展，已成為具備多元業務能力和科技實力的國內一流物業服務供應商，連續多年獲評「全國物業管理企業百強」和「中國產業園區物業管理優秀企業」，在管項目遍佈全國，業務輻射華南、西南、華東、華北等全國各個地區以及越南中越合作區。現有業務已涵蓋產業園區、文旅景區、政府機關、軌道交通、住宅、醫院、學校、酒店等各種業態，正佈局基層社會治理領域，協同政府營造安全、和諧、文明、有序的城市環境，基本形成多業態綜合發展的良好格局。國貿物業下設20余家子公司，以總部各職能部室為平台，積極構建「市場、賦能、監管」三大中心，形成專業業態公司、專業公司、外地公司三大模塊的業務中心、利潤中心，以持續、有效實現「1+1＞2」的協調發展新格局。報告期內，國貿物業通過自主拓展和收併購，物業管理總面積突破3500萬平方米，其中產業園區在管面積超1000萬平方米，高端產業園區運營管理規模將繼續躋身國內產業園區運營管理第一梯隊。

3. 產業生態運營

產業生態運營板塊充分利用公司在房地產開發、物業管理和租賃三大基礎行業的發展基礎和全產業鏈發展優勢，圍繞「存量資產運營增值」和「輕資產運營輸出」兩大戰略抓手，加強內外部戰略合作，致力於打造涵蓋項目開發服務、園區運營服務、配套租賃運營等的全產業生態閉環，不斷優化園區內空間服務和租賃生態圈，已初步具備各類資產從前期策劃、項目清拆、建設施工管控、招商、運營、現場管控等全鏈條化和組織化的專業能力。產業生態運營板塊將依托物業管理和租賃板塊的業務發展，逐步實現物業盤點和評估、強化管理，未來將逐步擴大租賃業務範圍，提升物業租賃發展能力，在此基礎上，逐步將產業生態運營重心轉向科技園區，提供產業生態導入、項目開發服務和園區運營服務等全價值鏈的配套服務，塑造以科技園區為核心的「空間服務商」角色。

4. 其他業務

報告期內公司經營業務還包括餐飲業務、工程監理業務等。餐飲業務由深圳市國貿餐飲有限公司運營，國貿餐飲於1986年成立，1992年作為「南巡講話」發表地聞名中外，開業至今累計接待過600多名中外政要、名人和無以數計的中外來賓，聲譽遠播海內外。工程監理業務由監理公司運營，其具備國家建設部房屋建築工程甲級監理資質，前身是深物業工程管理部，直接參與了深圳國際貿易大廈的建設和管理工作，見證了創造「深圳速度」的全過程，長期以來以服務集團開發項目為主。

（二）行業發展變化、市場競爭格局以及公司所處的行業地位

1.行業發展現狀

2022年中國經濟受美聯儲加息、世界百年變局等影響，國內需求收縮、供給衝擊，預期轉弱三重壓力導致經濟下行壓力增大。在需求端、供給端政策及信貸環境不斷優化的前提下，儘管多個監管部門連續釋放利好消息，短期房地產市場調整壓力仍在。為防範房地產領域風險，「穩增長」背景下相關地產政策持續發力。3月，國務院金融穩定發展委員會召開專題會議並提出向新發展模式轉型的配套措施。報告期內，「房住不炒」與「三穩」的房地產政策調控主基調不變，多部委對房地產行業發聲，部分城市相繼出台新政促進房地產市場平穩發展。

全年銷售市場整體低位運行，銷售規模、開發投資、及土地供求均持續下行。據國家統計局數據，2022年全年商品房銷售面積135837萬平方米，同比下降24.3%，銷售金額133308億元，同比下降26.7%。具體來看，新建住宅、二手住宅價格方面，上半年整體呈橫盤態勢，下半年均走勢疲弱，價格持續下跌。綜合來看，重點100城新房成交同比下降近四成，為2015年以來最低水平。

新開工走弱，開發投資持續回落。全年開發投資完成額132895億元，同比下降10%。4月開始進入員增長，房企資金壓力大，預售監管嚴，開工意願低。2022年全年新開工面積120587萬平方米，同比下降39.4%，單月新開工面積自4月起連續8個月同比下降超過35%，是2016年以來最大跌幅。全年全國房屋施工面積904999萬平方米，同比下降7.2%。全國房屋竣工面積86222萬平方米，同比下降15%。

拿地力度放緩，供求規模均降至近十年同期最低水平。房企整體拿地力度放緩，全年土地成交價款9166億元，同比下降近50%，購置土地面積10052萬平方米，同比下降53.4%。受房地產市場持續調整，房企資金承壓影響，市場表現分化，地方國資托底現象明顯。政府推地及房企拿地意願均不足，成交面積同比下降31.25%。為緩解土拍市場整體低迷表現，4月開始政策進入實質性寬鬆期，各地方政府持續優化土拍規則、釋放優質地塊，以提高房企參拍積極性，以改善流拍撤牌情況，但各地土地市場情緒普遍低位徘徊，溢價率僅3.0%，流拍撤牌率20.3%。

政策助力，但資金面未見明顯改善。5月，證監會、深交所及銀保監會的相關會議及通知中提及要支持房地產企業合理融資需求。6月，中國人民銀行、外匯局提出需及時校正金融機構的過度避險行為，保持房地產融資平穩。銀行按揭貸款放款速度持續加速，但經濟修復速度的不確定性仍對購房者信心產生負面影響，個人按揭貸款2.38萬億元，下降26.5%。房地產企業銷售回款受到了不同程度的負面影響，據國家統計局數據，全年房地產開發資金到位資金148979億元，比上年下降25.9%。下半年以來，中央及各部委連續釋放維穩信號，信貸環境邊際改善，房企融資環境逐步轉好，但年末到位資金增速仍表現不佳，信貸環境邊際改善傳導至市場端仍需過程，按揭放款和開發貸等資金到位需時間。

2.行業政策環境

2022年，堅持「房住不炒」仍是地產調控主基調，房地產政策進入全面寬鬆週期，監管部門連續出台利好政策，惠及需求端及企業端，且政策力度不斷加碼，為地方因城施政釋放空間。年初開始，需求端政策持續調整，下半年多項重磅政策落地，對於供給端政策支持力度明顯加大。綜合來看，2022年房地產行業政策有三點核心：一是給予房企融資支持，緩解房企資金壓力；二是為個人購房信貸提供支持，帶動市場銷售恢復；三是「保交樓」提振市場情緒，提升購房者信心。

需求端集中於優化升級限購限貸政策。（1）降低首付比例、鬆綁限購限售政策。1月，國家發改委發佈關於促進消費工作的通知，支持商品房市場更好滿足購房者合理住房要求，支持因城施策。2月，多個城市發佈寬鬆政策，從降低首付比例和房貸利率、放寬公積金貸款要求、發放購房補貼，到放款限購、限貸等「五限」政策；（2）「房住不炒」基調下，加強信貸監管，嚴查資金違規流入房地產市場，防經營貸入市；（3）新建住宅銷售價格初步築底。二季度起，一線城市商品住宅銷售價格環比維持平穩，二、三線城市價格基本築底企穩。（4）連續降息，釋放利好。5月，央行、銀保監會明確首套住房商業性個人住房貸款利率下線調整為不低於相應期限貸款市場報價利率減20個基點。9月末，對部分城市階段性放款首套住房商業性個人住房貸款利率下限；5年以上公積金貸款利率降至3.1%。

供給端集中於土地和金融政策。（1）土地方面，2022年供地計劃完成率偏低。各地方政府積極優化調整土拍規則及土地供應結構吸引房企競拍，央企國企成為拿地主流、一些地方城投平台也不斷湧現出來，民營企業則限於信用挑戰和資金壓力，無力在投資端有大的作為，投資幾乎暫停；（2）政策方面，11月初，央行和銀保監會聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，涉及保持房地產融資平穩有序、積極做好「保交樓」金融服務、積極配合做好受困房地產企業風險處置、依法保障住房金融消費者合法權益、階段性調整部分金融管理政策、加大住房租賃金融支持力度等六方面，共計16條具體舉措。11月末，證監會明確上市房企股權融資方面調整優化5項措施，恢復涉房上市公司併購重組及配套融資，恢復上市房企和涉房上市企業再融資等。全年銀保監會等金融監管機構以政策放鬆為主，各地政府、住建部門為保交付加強監管。

2022年，全國各省市發佈房地產調控政策超千條，達到近年峰值。房地產市場調控政策不斷完善升級，政策自4月以來節奏加快和力度明顯加大。展望2023年，中央仍將堅持「房住不炒」總基調不變，實現「三穩」目標。在房地產市場調整態勢繼續深化的當下，一線城市政策優化空間較大，房企融資鏈條有望進一步通暢，「保交樓」仍是側重點，樓市回暖可期。

3.區域市場格局

從區域市場看，2022年，深圳經濟保持韌性，針對房地產行業繼續保持調控加碼、伴隨「保交樓」、首套房貸利率下降等因素，幫助恢復市場信心。年初，深圳出台《深圳市住房發展「十四五」規劃》，計劃5年內供應商品住宅35萬套、公共住房54萬套。「金九銀十」，深圳9月、10月成交的新房住宅數量連續兩月超3000套，超過上半年平均水平。10月末，財政部發佈《關於支持深圳探索創新財政政策體系與管理體制的實施意見》，其中提及中央財政加大推動深圳住房供需問題解決的支持力度。深圳作為改革開放的排頭兵，再一次在國家重大的房地產戰略轉型決策中扮演重要角色。

4.公司所面臨的形勢與任務

從深物業集團來看，在建項目的諸多難點、痛點和堵點已基本打通，具備齊頭並進大干快上的條件；當期投入大、產出少的緊缺態勢預計將延續到2023年下半年甚至年底。因此項目建設、銷售回款、資本放大成為2023年重中之重的中心工作，項目執行能力、去化周轉能力和運營管理能力依舊成為制約集團中長期發展的決定性因素。

5.公司所處行業地位

深物業集團與深圳改革開放相伴而生，深耕房地產和物業管理等領域近四十載，綜合實力和品牌影響力不斷攀升，行業地位逐年提高，歷年來榮獲多項榮譽和獎項。報告期內，公司榮獲「2022深圳500強企業」稱號，位列第187位；公司下屬國貿物業榮獲「2022中國產業園區物業服務領先企業」、「2022年中國物業服務企業綜合實力100強」、「2022年中國國有物業服務企業綜合實力50強」、「2022年中國物業服務品牌特色企業-全球領先的物業管理生態運營商」；深圳國際貿易中心大廈位列深圳市人民政府公佈的第一批深圳市歷史建築名錄、深圳國際貿易中心歷史陳列入選國家檔案局2021年度全國經濟科技檔案資源開發利用案例等多項榮譽，彰顯了公司的綜合實力，體現了行業、客戶和政府部門對公司綜合實力的高度認可。

報告期內，面對房地產行業形勢變化，公司以穩健的經營狀況和良好的財務狀況獲得比較優勢，抓住土地市場機會，攜手揚州旅發置業有限公司，成功競得揚州瘦西湖科創城項目第一批次、第二批次地塊，作為集團第一個異地「產城融合」項目，是集團繼續深耕長三角區域、拓展土地儲備、進一步推動集團「十四五」可持續發展的強勁保障。

3、主要會計數據和財務指標

（1）近三年主要會計數據和財務指標

公司是否需追溯調整或重述以前年度會計數據

☑是 □否

追溯調整或重述原因

同一控制下企業合併

單位：元

| | 2022年末 | 2021年末 | | 本年末比上年末增減 | 2020年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 調整前 | 調整後 | 調整後 | 調整前 | 調整後 |
| 總資產 | 15,800,287,610.40 | 14,581,897,151.76 | 14,835,846,843.78 | 6.50% | 12,207,356,912.54 | 12,487,193,847.17 |
| 歸屬於上市公司股東的淨資產 | 4,412,555,547.97 | 4,486,110,790.39 | 4,590,052,057.75 | -3.87% | 3,727,917,440.03 | 3,860,098,688.11 |
| | 2022年 | 2021年 | | 本年比上年增減 | 2020年 | |
| | | 調整前 | 調整後 | 調整後 | 調整前 | 調整後 |
| 營業收入 | 3,708,669,046.85 | 4,491,965,643.71 | 4,911,120,528.33 | -24.48% | 4,104,374,646.02 | 4,437,897,011.98 |
| 歸屬於上市公司股東的淨利潤 | 537,664,698.69 | 1,003,969,842.33 | 1,025,380,909.03 | -47.56% | 798,572,121.74 | 796,641,256.96 |
| 歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤 | 390,440,612.64 | 983,778,096.90 | 983,778,096.90 | -60.31% | 788,377,322.39 | 788,377,322.39 |
| 經營活動產生的現金流量淨額 | 105,233,103.86 | -1,813,313,008.58 | -1,828,979,752.45 | 105.75% | 385,497,782.12 | 363,576,236.57 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.9022 | 1.6846 | 1.7205 | -47.56% | 1.3399 | 1.3367 |
| 稀釋每股收益（元/股） | 0.9022 | 1.6846 | 1.7205 | -47.56% | 1.3399 | 1.3367 |
| 加權平均淨資產收益率 | 12.37% | 24.69% | 24.49% | -12.12% | 23.47% | 22.53% |

（2）分季度主要會計數據

單位：元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|---|---|---|---|---|
| 營業收入 | 1,255,811,600.03 | 732,488,240.21 | 1,151,996,154.28 | 568,373,052.33 |
| 歸屬於上市公司股東的淨利潤 | 219,440,470.15 | 31,361,687.56 | 204,943,064.95 | 81,919,476.03 |
| 歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤 | 226,479,051.98 | 30,171,559.07 | 185,140,024.51 | -51,350,022.92 |
| 經營活動產生的現金流量淨額 | -762,389,016.83 | 366,394,785.74 | 355,799,959.69 | 145,427,375.26 |

上述財務指標或其加總數是否與公司已披露季度報告、半年度報告相關財務指標存在重大差異

□是 ☑否

4、股本及股東情況

（1）普通股股東和表決權恢復的優先股股東數量及前10名股東持股情況表

單位：股

| 報告期末普通股股東總數 | 48,233 | 年度報告披露日前一個月末普通股股東總數 | 45,859 | 報告期末表決權恢復的優先股股東總數 | 0 | 年度報告披露日前一個月末表決權恢復的優先股股東總數 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

前10名股東持股情況

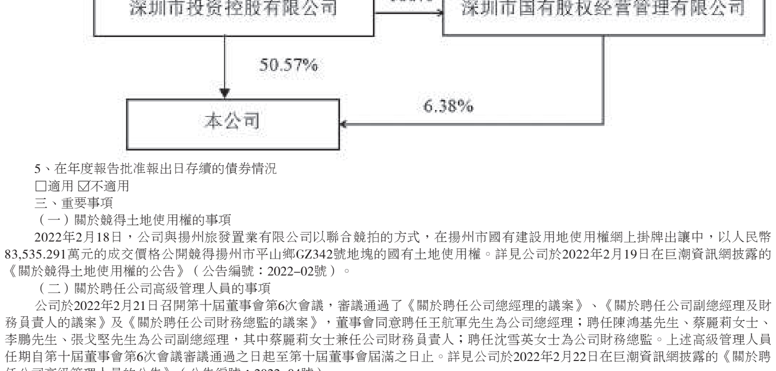
| 股東名稱 | 股東性質 | 持股比例 | 持股數量 | 持有有限售條件的股份數量 | 質押、標記或凍結情況 股份狀態 | 質押、標記或凍結情況 數量 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 深圳市投資控股有限公司 | 國有法人 | 50.57% | 301,414,637 | 3,326 | | |
| 深圳市國有股權經營管理有限公司 | 境內非國有法人 | 6.38% | 38,037,890 | 0 | | |
| 中國東方資產管理股份有限公司 | 國有法人 | 2.77% | 16,491,402 | 0 | | |
| 段少騰 | 境內自然人 | 0.29% | 1,755,565 | 0 | | |
| 深圳市免稅商品企業有限公司 | 境內非國有法人 | 0.29% | 1,730,300 | 1,730,300 | | |
| 楊耀初 | 境內自然人 | 0.27% | 1,640,984 | 0 | | |
| 中信證券股份有限公司 | 國有法人 | 0.25% | 1,545,368 | 0 | | |
| 李欣益 | 境內自然人 | 0.25% | 1,500,000 | 0 | | |
| 深圳市恆邦兆豐私募證券基金管理有限公司－恆邦湘商共贏成長一號私募證券投資基金 | 其他 | 0.22% | 1,303,100 | 0 | | |
| 麥富容 | 境內自然人 | 0.20% | 1,244,596 | 0 | | |
| 上述股東關聯關係或一致行動的說明 | | 第一大股東深圳市投資控股有限公司系本公司和深圳市國有股權經營管理有限公司控股股東。除此之外，未知其餘八名股東是否存在關聯關係或屬於一致行動人。 | | | | |
| 參與融資融券業務股東情況說明（如有） | | 無。 | | | | |

（2）公司優先股股東總數及前10名優先股股東持股情況表

□適用 ☑不適用

公司報告期無優先股股東持股情況。

（3）以方框圖形式披露公司與實際控制人之間的產權及控制關係




5、在年度報告批准報出日存續的債券情況

□適用 ☑不適用

三、重要事項

（一）關於競得土地使用權的事項

2022年2月18日，公司與揚州旅發置業有限公司以聯合競拍的方式，在揚州市國有建設用地使用權網上掛牌出讓中，以人民幣83,535.291萬元的成交價格公開競得揚州市平山鄉GZ342號地塊的國有土地使用權。詳見公司於2022年2月19日在巨潮資訊網披露的《關於競得土地使用權的公告》（公告編號：2022-02號）。

（二）關於聘任公司高級管理人員的事項

公司於2022年2月21日召開第十屆董事會第6次會議，審議通過了《關於聘任公司總經理的議案》、《關於聘任公司副總經理及財務負責人的議案》及《關於聘任公司財務總監的議案》，董事會同意聘任王航軍先生為公司總經理；聘任陳鴻基先生、蔡麗莉女士、李鵬先生、張戈堅先生為公司副總經理，其中蔡麗莉女士兼任公司財務負責人；聘任沈雪英女士為公司財務總監。上述高級管理人員任期自第十屆董事會第6次會議審議通過之日起至第十屆董事會屆滿之日止。詳見公司於2022年2月22日在巨潮資訊網披露的《關於聘任公司高級管理人員的公告》（公告編號：2022-04號）。

（三）關於公司董事、監事變更的事項

報告期內，公司董事魏曉東先生因工作調動原因，申請辭去第十屆董事會非獨立董事暨職工代表董事職務，公司監事戴先華先生因達到法定退休年齡，申請辭去監事暨監事會主席職務。公司於2022年6月29日召開職工代表大會，選舉張志民先生為公司第十屆董事會職工代表董事，任期至第十屆董事會任期屆滿止。公司分別於2022年7月4日、2022年7月20日召開第十屆監事會第7次會議、第十屆監事會第8次會議，並於2022年7月20日召開股東大會，選舉馬洪濤先生為公司第十屆監事會監事及監事會主席，任期至第十屆監事會任期屆滿之日止。詳見公司分別於2022年6月30日、2022年7月5日、2022年7月21日在巨潮資訊網披露的《關於董事辭職及選舉職工代表董事的公告》（公告編號：2022-20號）、《關於擬變更公司監事的公告》（公告編號：2022-29號）、《關於選舉監事會主席的公告》（公告編號：2022-33號）。

（四）關於全資子公司收購深圳市物業管理有限公司、深圳市深福保（集團）有限公司所屬三家企業及深圳外貿物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的進展事項

報告期內，公司全資子公司深圳市國貿物業管理有限公司收購深圳市物業管理有限公司100%股權，收購深圳市深福保物業發展有限公司、深圳市深福保水電市政服務有限公司及深圳市保稅區保安服務有限公司100%股權，收購深圳外貿物業管理有限公司100%股權事宜已辦理完成相關工商變更登記手續，取得深圳市市場監督管理局批復的《變更（備案）通知書》。經天職國際會計師事務所專項審計後支付股權轉讓款項，收購深圳市物業管理有限公司、深圳市深福保（集團）有限公司所屬三家企業及深圳外貿物業管理有限公司100%股權暨關聯交易事項正式完成。詳見公司分別於2022年2月15日、2月25日、9月26日在巨潮資訊網披露的《關於全資子公司收購深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的進展公告》（公告編號：2022-01號）、《關於全資子公司收購深圳市深福保(集團)有限公司所屬三家企業100%股權暨關聯交易的進展公告》（公告編號：2022-05號）、《關於全資子公司收購深圳外貿物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的進展公告》（公告編號：2022-06號）、《關於全資子公司收購深圳市深福保（集團）有限公司所屬三家企業100%股權暨關聯交易完成的公告》（公告編號：2022-39號）、《關於全資子公司收購深圳外貿物業管理有限公司100%股權暨關聯交易完成的公告》（公告編號：2022-40號）。

（五）關於控股子公司競得土地使用權的事項

報告期內，公司控股子公司揚州市物合置業有限公司在揚州市國有建設用地使用權網上掛牌出讓中，以人名幣17，917.542萬元的成交價格公開競得揚州市平山鄉GZ399號地塊的國有土地使用權。此次競得土地使用權將有效補充公司土地儲備，為進一步推動公司可持續發展、產城戰略轉型等提供資源保障。詳見公司於2022年11月17日在巨潮資訊網披露的《關於控股子公司競得土地使用權的公告》（公告編號：2022-47號）。

證券代碼：000011、200011　　證券簡稱：深物業A、深物業B　　公告編號：2023-03

## 深圳市物業發展(集團)股份有限公司 董事會決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

一、會議召集、召開情況

本公司董事會於2023年3月14日以書面和電子郵件方式發出召開第十屆董事會第17次會議的通知，會議於2023年3月24日下午14:30以現場加遠程視頻的方式在廣東省東莞市召開，會議召集和召開程序符合《公司法》、深圳證券交易所《股票上市規則》、本公司《章程》、《董事會議事規則》的有關規定。

會議由劉聲向董事長主持。會議應到董事9人，實到董事9人。公司監事及高管列席了會議。

二、議案表決情況

（一）審議通過2022年度董事會工作報告

2022年度公司董事會嚴格按照《公司法》、《證券法》等法律法規以及《公司章程》、《董事會議事規則》等相關規定，本著對公司股東負責的精神，認真執行股東大會的各項決議，忠實履行職責，維護公司利益，進一步完善和規範公司運作。詳見公司《2022年年度報告》之「第三節 管理層討論與分析」及「第四節 公司治理」。

公司獨立董事向董事會提交了《2022年度獨立董事述職報告》，並將在公司股東大會上進行述職，內容詳見公司同日刊登於巨潮資訊網的《2022年度獨立董事述職報告》。

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

本議案尚需提交股東大會審議，股東大會召開時間將另行通知。

（二）審議通過2022年年度報告及摘要

詳見公司同日刊登於巨潮資訊網的《2022年年度報告》全文及摘要。

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

本議案尚需提交股東大會審議，股東大會召開時間將另行通知。

（三）審議通過2022年度財務決算報告

天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計了公司2022年度財務報告，出具了標準無保留意見的審計報告。公司2022年度實現營業收入37.09億元，實現歸屬於母公司淨利潤5.38億元，2022年末資產總額為158.00億元， 2022年末歸屬於母公司股東權益合計44.13億元，加權平均淨資產收益率12.37%，每股收益0.90元，每股淨資產7.40元。

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

本議案尚需提交股東大會審議，股東大會召開時間將另行通知。

（四）審議通過2023年度財務預算報告

2023年，公司計劃實現營業收入31.42億元，較2022年減少15.28%；利潤總額7.01億元，較2022年減少6.62%；歸母淨利潤5.35億元，較2022年減少0.46%。

2023年，公司預計資產總額191.54億元，其中流動資產171.54億元、非流動資產20.00億元；負債總額143.93億元，其中流動負債57.29億元、非流動負債86.64億元；淨資產47.61億元，歸母淨資產47.30億元。資產負債率75.14%。

公司期初資金結餘15.18億元，預計2023年全年資金流入126.21億元，資金流出102.75億元，期末資金結餘38.64億元。經營活動資金流入71.52億元，經營活動資金流出95.62億元，經營活動現金流量淨額-24.10億元；投資活動的現金流入6.12億元，投資活動的現金流出0.16億元，投資活動現金流量淨額5.96億元；籌資活動的現金流入48.57億元，籌資活動的現金流出6.97億元，籌資活動現金流量淨額41.60億元。

（財務預算並不代表公司對2023年度的盈利預測，能否實現取決於市場狀況變化、經營團隊的努力程度等多種因素，存在很大的不確定性，請投資者特別注意。）

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

本議案尚需提交股東大會審議，股東大會召開時間將另行通知。

（五）審議通過關於計提及減少各項資產減值準備的議案

根據財政部發佈的《企業會計準則》等有關規定，並結合公司的實際情況，公司2022年度擬計提壞賬準備1,793.30萬元；公司2022年度擬減少各項減值準備合計25.11萬元，以真實、公允地反映公司的財務狀況。公司獨立董事已對此事項發表了獨立意見，詳見同日刊登於巨潮資訊網的《獨立董事對擔保等事項的獨立意見》。

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

（六）審議通過關於2022年度利潤分配及資本公積金轉增股本的預案

經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計，公司2022年度合併報表中歸屬於上市公司股東的淨利潤為537,664,698.69元，其中，母公司2022年度實現淨利潤為192,490,573.36元，母公司2022年末可供分配利潤為1,105,473,319.87元。公司利潤分配基於母公司的可供分配利潤。根據《公司章程》的相關規定，並結合公司發展及經營實際情況，公司擬訂2022年度利潤分配方案為：

1.公司2022年度擬計提法定公積金19,249,057.34元；

2.以公司2022年末總股本595,979,092 股為基數，向全體股東每10股派發現金紅利3.61元（含稅），共計派發現金紅利215,148,452.21元。

公司2022年度擬不進行資本公積金轉增股本。本次利潤分配及資本公積金轉增股本的預案符合相關法律法規及《公司章程》等相關規定。公司獨立董事已對此事項發表了獨立意見，詳見同日刊登於巨潮資訊網的《獨立董事對擔保等事項的獨立意見》。

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

本議案尚需提交股東大會審議，股東大會召開時間將另行通知。

（七）審議通過關於2023年度綜合授信融資額度的議案

根據公司2023年度經營、投資計劃和年度預算，為滿足公司生產經營業務和投資拓展的資金需求，公司擬以自身所持有的土地使用權及建築物、設備、存貨、收益權、應收賬款抵（質）押等向各融資機構申請綜合授信融資額度，上述額度合計不超過68億元（包括新增、展期及續貸），用於包括但不限於流動資金貸款、項目貸款、固定資產貸款、併購貸款、保函、融資租賃、融資性售後回購等融資業務。實際授信及融資品種、金額、期限、利率和費用等最終以各融資機構實際核准的融資額度或者實際簽訂的融資協議為準。授信額度及融資額度有效期為2022年度股東大會審議通過之日起至2023年度股東大會召開之日止。授信期限內，授信額度及融資額度可循環使用。為提高工作效率，及時辦理融資業務，提請股東大會授權董事會或公司董事長轉授權公司經營管理層在額度範圍內代表公司辦理相關手續、簽署相關法律文件等（包括但不限於授信、借款、擔保、抵押、質押、融資等文件）。公司獨立董事已對此事項發表了獨立意見，詳見同日刊登於巨潮資訊網的《獨立董事對擔保等事項的獨立意見》。

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

本議案尚需提交股東大會審議，股東大會召開時間將另行通知。

（八）審議通過關於2023年度經營計劃及投資預算的議案

在對公司內外部經營環境分析研究的基礎上，經嚴格測算，2023年公司經營業績目標預計實現營業收入31.42億元，利潤總額7.01億元；2023年度計劃項目投資資金為22.36億元。（2023年度經營計劃及投資預算並不代表公司對2023年度的盈利預測，能否實現取決於市場狀況變化、經營團隊的努力程度等多種因素，存在很大的不確定性，請投資者特別注意）

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

（九）審議通過關於預計2023年度日常關聯交易的議案

詳見公司同日刊登於巨潮資訊網的《關於預計2023年度日常關聯交易的公告》。公司獨立董事已對此事項發表了事前認可意見與獨立意見，詳見同日刊登於巨潮資訊網的《獨立董事關於第十屆董事會第17次會議相關事項的事前認可意見》、《獨立董事對擔保等事項的獨立意見》。

經關聯董事沈雪英、王戈、謝暢迴避，議案表決結果如下：

6票贊成、0票棄權、0票反對。

本議案尚需提交股東大會審議，股東大會召開時間將另行通知。

（十）審議通過2022年度內部控制自我評價報告

詳見公司同日刊登於巨潮資訊網的《2022年度內部控制自我評價報告》。公司獨立董事已對此事項發表了獨立意見，詳見同日刊登於巨潮資訊網的《獨立董事對擔保等事項的獨立意見》。

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

（十一）審議通過關於續聘會計師事務所的議案

詳見公司同日刊登於巨潮資訊網的《關於續聘會計師事務所的公告》。公司獨立董事已對此事項發表了事前認可意見與獨立意見，詳見同日刊登於巨潮資訊網的《獨立董事關於第十屆董事會第17次會議相關事項的事前認可意見》、《獨立董事對擔保等事項的獨立意見》。

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

本議案尚需提交股東大會審議，股東大會召開時間將另行通知。

（十二）審議通過2022年度社會責任報告

詳見公司同日刊登於巨潮資訊網的《2022年度社會責任報告》。

議案表決結果如下：

9票贊成、0票棄權、0票反對。

三、備查文件

1.經與會董事簽字並加蓋董事會印章的董事會決議；

2.深圳證券交易所要求的其他文件。

特此公告

深圳市物業發展（集團）股份有限公司
董事會
2023年3月25日

證券代碼：000011、200011　　證券簡稱：深物業A、深物業B　　公告編號：2023-04

## 深圳市物業發展（集團）股份有限公司 監事會決議公告

本公司及監事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、監事會會議召開情況

深圳市物業發展（集團）股份有限公司第十屆監事會第13次會議於2023年3月24日（週五）下午以現場表決的方式召開，會議通知及文件於2023年3月14日以網絡方式送達各監事。會議由監事會主席馬洪濤主持。會議應到監事5人，實到監事5人，會議召集和召開程序符合《公司法》、深圳證券交易所《股票上市規則》、本公司《章程》、《監事會議事規則》的有關規定。

二、監事會會議審核情況

（一）審議通過《2022年度監事會工作報告》。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

此議案尚需提交股東大會審議。

（二）審議通過2022年度《派駐企業監事會主席綜合報告》。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

（三）審議通過公司《2022年度報告及摘要》。

監事會認為：公司年報客觀、真實地反映了公司的財務狀況和經營情況。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

此議案尚需提交股東大會審議。

（四）審議通過《2022年度財務決算報告》。

監事會認為:財務決算報告符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了公司的財務狀況、經營成果、股東權益變動和現金流量等有關信息。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

此議案尚需提交股東大會審議。

（五）審議通過《2023年度財務預算報告》。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

此議案尚需提交股東大會審議。

（六）審議通過《關於計提及減少各項資產減值準備的議案》。

監事會認為:公司根據財政部發佈的《企業會計準則》等有關規定，並結合公司的實際情況對相關資產項目進行減值準備計提及資產減值準備衝回的會計處理，真實、完整、準確地反映公司的財務狀況。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

（七）審議通過《關於2022年度利潤分配及資本公積金轉增股本的預案》。

監事會認為:公司2022年度計提法定公積金、擬向全體股東派發現金紅利及不進行資本公積金轉增股本符合公司實際情況,不影響公司持續發展能力。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

此議案尚需提交股東大會審議。

（八）審議通過《關於2023年度綜合授信融資額度的議案》。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

此議案尚需提交股東大會審議。

（九）審議通過《關於2023年度經營計劃及投資預算的議案》。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

（十）審議通過《關於預計2023年度日常關聯交易的議案》。

監事會認為：各項交易構成了與本公司的日常關聯交易。董事會對該議案的決策程序符合《公司法》等相關法律、法規、規範性文件及《公司章程》的規定。關聯董事沈雪英、王戈、謝暢已在董事會審議該議案時迴避表決。關聯監事張滿華、李清華迴避表決。

表決結果：3票同意，0票反對，0票棄權。

此議案尚需提交股東大會審議。

（十一）審議通過公司《2022年度內部控制自我評價報告》。

監事會認為: 公司根據中國證監會、深圳證券交易所的有關規定，建立健全了相關內部控制制度，公司內部控制重點活動的執行及監督充分有效，公司內部控制評價報告客觀反映了公司實際情況。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

（十二）審議通過《關於續聘會計師事務所的議案》。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

此議案尚需提交股東大會審議。

（十三）審議通過《2022年度社會責任報告》。

表決結果：5票同意，0票反對，0票棄權。

三、備查文件

深圳市物業發展（集團）股份有限公司第十屆監事會第13次會議決議。

特此公告

深圳市物業發展(集團)股份有限公司
監事會
2023年3月25日