

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2020-8

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2019 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股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普通股利润分配预案为：以 595,979,092 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.6 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	范维平	钱忠、丁名华	
办公地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 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11月，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4月经市政府批准正式改名为深圳市物业发展（集团）股份有限公司。1992年3月，集团公司股票（深物业A+B，证券代码000011/200011）正式在深圳证券交易所挂牌上市交易，总部位于深

圳市罗湖区人民南路国贸大厦。

成立之初，公司作为甲方单位总承包建设了深圳国际贸易中心大厦，创下了举世闻名的“三天一层楼”的“深圳速度”。国贸大厦占据了当时中国数个第一：它是中国第一栋超高层建筑，在长达十年里一直占据着“全国第一高楼”的位置；它是中国最早实行招标的建筑工程；它是罗湖乃至深圳的地标性建筑，是深圳一个响亮的历史文化符号；它是“深圳文化名片”，入选深圳首批45处历史建筑，成为享誉全国乃至世界的“深圳速度的体现，改革开放的象征”。深物业集团“敢为人先、变革图强”的企业精神也因此成为无数深圳创业者们砥砺奋进的精神图腾。

三十八年来，公司以罗湖为根据地辐射全国，围绕传统地产业务实施多元发展战略，已由当时单纯的项目公司，发展成为大型综合性集团。公司目前主要以房地产开发、物业管理和房屋资产运营为三大基础业务，辅以餐饮服务、仓储业务和监理业务等，“3+X”多元化业务结构正在形成，按照“强本固基、边缘突破、专注引领”三步走的战略实施路径，不断巩固现有基础业务，推动各项业务全面升级，构建持续发展优势，为打造“中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商”的发展愿景继续努力。报告期内，公司实现了资产规模、营业收入和净利润的大幅增长，企业综合实力和行业地位进一步提升，现代产城综合体转型模式已经取得实质性成效。

1. 房地产业务

自成立以来，公司在房地产主业板块致力于住宅、高档公寓和写字楼等不同业态的开发，旗下拥有皇城地产、东莞公司、徐州公司、扬州公司、荣耀地产等五家企业，开发了国贸商业大厦、皇岗口岸、皇御苑、天安国际大厦等品牌项目。公司于报告期内成功收购荣耀地产69%股权，开创了深圳国资系统与民营企业合作开发城市更新项目的先河，亦开启了集团历史上首个完全市场化城市更新项目建设大幕。公司房地产开发项目开发管控模式为集团总部—城市公司两级，集团层面主要把控土地投资、计划运营、关键营销节点、限额以上规划和成本控制事项，工程管理、现场营销、限额以下现场设计和成本管控由各城市公司完成，给予了各项目公司充分的自主权，集团以制度化化管理为主，目前已经形成房地产主业综合管理制度《房地产手册》等规范标准的内部运营体系，房地产管控模式日趋完善和成熟。2019年，公司通过招拍挂、收并购等多渠道大力拓展土地项目，深耕深圳核心市场，全年新增土地储备超过12万平米。目前公司累计土地储备总计近30万平米，一直以来制约公司可持续发展的土地储备瓶颈问题得到初步缓解。

2. 物业管理业务

报告期内，公司成功收购投控物业100%股权，进一步丰富了集团公司的土地、房产和高端科技园区在管物业资源。公司以国贸物管和投控物业两大物业管理二级企业为核心平台，致力于打造智慧科技园区全生态链综合运营商。国贸物管为首批物业管理资质国家一级企业，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”，下设皇城物管、山东国贸物管、重庆国贸物管、扬州景悦物管等物管子公司，并于报告期内新设深汕国贸物管、国贸同乐物管两家合资公司。国贸物管经过三十余年发展，品牌优势显著，物业服务项目遍布全国，包括北方市场呼伦贝尔、满洲里、保定等，华东市场山东、上海、浙江、江苏等，西南市场重庆，华南市场深圳、东莞等，成功服务于华为、阿里巴巴、京东、海康威视等知名企业园区管理和山东、重庆等大批政府物业项目。收购投控物业后，目前公司总的物业管理面积超过2000万平米，其中优质产业园区管理面积近800万平米，已实现北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园、西有重庆京东产业园的高端产业园区运营管理全国布局，高端产业园区运营管理规模将进入国内产业园区运营管理第一梯队。公司在夯实传统物业管理服务基础上，将进一步加快利用大数据、物联网、人工智能等新技术，构建智慧运营服务平台，持续推动平台升级，实现规模效益。

3. 房屋资产运营业务

房屋资产运营业务作为公司打造全生态链综合运营商中重要一环，原由集团总部租赁中心经营，现已转制为房屋资产运营公司实现独立运作，旨在发挥集团公司房地产开发、物业管理的基础业务优势下，加快培育在长租公寓的核心运营能力，集中精力做大做强租赁业务。房屋资产运营公司积极探索“长租公寓+商业办公”的发展模式，统筹考虑租赁资产全生命周期的运营方案，高度重视投入产出比，在择机寻求新增租赁物业的同时，重点处置存量资产，提高资产经营效益。目前已与福田区人才安居集团签署人才住房筹集合作协议，以福民综合楼项目作为新的租赁筹集模式试点，并纳入福田区2019年人才安居工程计划。船步街一期公寓项目、福民综合楼项目、国贸广场二楼美食城等改造项目也按照计划推进。目前可租赁物业面积超过10万平米，出租率达86%。

4. 其他业务

公司还经营了餐饮业务、仓储业务和监理业务等。餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营，其总营业面积1,892平方米。国贸餐饮成立于1986年，经营的国贸旋转餐厅是中国最早空中食府，曾被国务院列为“中华之最--全国最高层的旋转餐厅”，是全国唯一经营中餐的旋转餐厅，也是深圳市政府指定重要接待点，开业至今已接待过600多名中外国家首脑、名人和无以数计的中外来宾，声誉远播海内外。1992年春天于国贸旋转餐厅发表的南巡讲话，掀起了中国改革开放的第二次热潮，国贸旋转餐厅也因此成为深圳具有独特历史意义的标志性景点。仓储业务主要由合资企业（50%股权）吉发仓储公司经营，其仓库面积合计3.5万平方米。集团旗下监理公司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) 报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位

公司所在行业的发展与国民经济发展以及国家政策导向密切相关，与经济周期波动正相关。

1. 房地产行业

报告期内，我国房地产市场政策环境整体依然偏紧：2019年7月中央政治局会议重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效机制，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，明确未来住房制度和房地产政策基调；房企融资环境持续收紧，涉及信托、外债、开发贷等多领域；地方因城、因区、因势施策继续保持房地产市场稳定。政策背景下，我国房地产行业主要呈现以下特点：

(1) 房地产市场进入提质降速、平稳发展的新周期

据央行报告显示, 2019年12月末, 全国70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格分别同比上涨6.8%和3.7%, 涨幅较上年同期分别下降3.7个和4个百分点; 2019年全年全国商品房销售面积同比基本持平, 销售额累计实现16.0万亿, 同比增长6.5%, 增速较上年末下降5.7个百分点, 全国商品房销售面积和销售额增速均有所放缓; 全国房地产开发投资平稳增长, 完成额同比增长9.9%, 增速较上年提升0.4个百分点, 其中, 住宅开发投资累计完成9.7万亿元, 同比增长13.9%, 增速较上年提高0.5个百分点, 占房地产开发投资的比重为73.4%。房地产市场总体保持平稳运营, 基本实现了“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。随着棚改货币化安置红利逐渐退出、房地产长效机制和住房制度改革快速推进等, 市场将逐步回归理性、商品房销售回归居民自住需求。

(2) 城市化推进、城市更新改造和居住条件改善等需求拉动, 房地产市场空间仍然巨大

房地产行业依然有较大的发展空间。其一, 从城市化率和居民消费水平来看, 城市化率水平在2019年末达到60.60%, 距离发达国家的城市化率70%以上水平尚有一定的距离, 城市化率的提高依然为房地产市场发展带来较大的空间, 加速居民向城市集中, 提高对城市房地产的需求。其二, 旧城改造更新涉及大量老旧住宅拆迁, 主要通过实物和货币两种方式进行安置, 其中货币化安置部分居民为解决自住刚需, 通常持币进入二手和商品房市场。随着城市逐步进入存量改造时代, 未来城市更新改造需求将进一步拉动住房需求。其三, 根据恒大研究院数据显示, 2045年以前我国城镇主力置业人口数量稳定在5.5亿人左右, 且年龄中枢上移, 随着城市居民收入水平的提高、对居住质量提高的要求也日益突出, 未来高质量、高品质的改善型住房将受到青睐。

(3) 行业竞争加剧, 各大房企谋求转型升级发展之路

房企市场份额的“马太效应”仍在加剧, 据克而瑞统计, 截至2019年末, TOP3、TOP10、TOP30、TOP50、TOP100房企的权益销售金额集中度已分别达到近9.5%、21.4%、35.7%、43.5%以及53%。一方面, 房地产行业风险防控强化, 部分地方政府在拿地时要求有一定规模的开发商进行开发, 挤压了中小房企的生存空间; 另一方面, 政策端持续收紧使得房企整体融资难度和融资成本上升, 规模房企的融资优势凸显, 头部房企将占据更多的市场份额。在激烈的市场竞争中, 传统单一的地产开发模式越来越不适应时代的变化, 各大房企也纷纷探寻转型升级发展之路, 谋求新的发展方向与功能定位。在大数据和5G时代背景下, 数字红利走上全面替代人口红利、土地红利的新时期, 充分利用自身丰富的场景和流量端口, 抢抓未来数据应用、万物互联等科技革命所带来的发展机遇, 成为房地产企业在新一轮竞争力博弈中冲出重围的重要方向。

2. 物业管理行业

随着城镇化进程加快、居民消费水平升级以及存量物业面积的持续增长, 物业管理行业步入迅速上升通道, 行业发展前景广阔。一方面, 我国房地产市场持续发展, 国家新型城镇化规划推进实施, 部分地区政府推行物业管理全覆盖, 大量住宅区逐步引入物业管理; 增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面, 物业服务用户趋于成熟, 尤其是受2020年初开始的新冠肺炎疫情影响, 不同物业的服务水平差距凸显, 居民意识到优质物业服务不仅关系到居住体验, 在非常时期还和自身健康安全息息相关, 将进一步激发对优质物业服务的购买意愿。具体来看, 我国物业管理行业主要呈现以下特征:

(1) 市场规模加速扩张, 行业呈现强者恒强态势

根据《2019物业服务企业发展指数测评报告》显示, 2018年全国物业管理行业管理面积279.3亿平方米, 较2017年增加32.65亿平方米, 增长率13.2%; 总收入7043.63亿元, 较2017年增加1036.4亿元, 增长率17.25%; 全国物业服务企业共12.7万家, 较2017年增加0.9万家, 增长率7.2%。2018年500强企业物业管理项目70403个, 管理面积118.87亿平方米, 占2018年物业行业管理总面积的42.56%, 行业集中度进一步提升。同时500强不同层级企业分化加剧, 百强企业管理项目41514个, 管理面积80.08亿平方米, 同比增长达33.89%, 分别占500强企业管理项目和管理面积比例为58.97%和67.73%, 资源优势向头部企业集中, 行业呈现强者恒强的态势。

(2) 基础物业服务为本, 多种经营成为盈利增长点

物业服务企业营收主要有两部分组成: 基础物业服务收入和多种经营收入。从营收与利润构成看, 基础物业服务一直为物业管理业务的营收与利润核心, 但由于近几年物业管理费增长缓慢, 劳动密集型产业成本难降; 多种经营业务发展较为迅速, 已逐渐成为企业的盈利增长点。物业行业头部企业在提供优质基础服务的同时, 深入挖掘客户需求, 致力于为客户提供多元化的增值服务, 开展诸如顾问咨询、社区房屋经纪、社区电商服务、社区家政服务、社区养老服务等多种经营服务, 涉足养老、金融、租赁、教育、旅游、新零售、农业等多方面, 有效盘活基础物业的存量市场, 为企业的发展带来新的增长空间。

(3) 行业转型升级加速, “互联网+物业管理”新形态显现

互联网+以及大数据的发展, 使得物业企业紧紧跟随市场的最新发展趋势, 开始转向智慧物业, 建设“互联网+物业管理”的新形态, 通过信息化、智能化、自动化和集约化的管理, 提升企业管理效率和运营效率, 头部物业服务企业几乎都拥有或正在开发自己的信息化平台。新冠疫情后, 政府、社会对于物管行业的科技化、机械化的要求将进一步提升, 未来物业服务企业将加速转型升级, 逐渐由传统物业服务的提供者转变为现代服务的集成供应商, 运用科技手段提供标准化“私人管家”等服务模式, 利用科技化、信息化、人工智能等高新技术提升服务效率和质量的同时更加注重业主的多元化需求, 持续提升物业服务品质。

3. 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三十余载, 综合实力和品牌影响力不断攀升, 行业地位逐年提高, 近年来荣获多项荣誉和奖项。

房地产板块: 报告期内, 在深圳市房地产业协会主办的2019深圳房地产盛典暨行业综合评价发布会上, 集团公司荣获“深

圳房地产开发行业品牌价值企业”称号和“建圳30年副会长单位”荣誉；深物业·湖畔御景项目荣获“中国土木工程詹天佑奖住宅小区金奖”，产品实力得到行业权威认可；东莞公司获评东莞大朗镇“2018年度效益贡献前十名服务业企业”称号，位列榜单第二名。

物业管理板块：国贸物管为首批物业管理资质国家一级企业，报告期内，荣膺“2019中国物业服务百强企业”第33名、“2019中国产业园区物业管理优秀企业”第4名、国际设施管理协会IFMA中国2019年“最佳创新奖”等多项荣誉，这也是国贸物管2016-2019连续四年被评选为中国物业服务百强企业，并成功加入广东省绿色供应链协会&绿色物业管理专业委员会理事会会员；对投控物业的收购显著增强了公司实力、提高了公司行业地位，报告期内，投控物业荣获深圳市物业管理行业协会评选的“2018年度深圳市物业服务企业综合实力50强”第15名，较2017年上升3个名次。

公司综合实力亦得到业内充分认可和高度评价，报告期内由广东省企业联合会和广东企业家协会联合主办的“2019年广东省企业500强”评选活动揭晓，公司蝉联“2019年广东省企业500强”，连续九年获此殊荣。

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

同一控制下企业合并

单位：元

	2019 年	2018 年		本年比上年 增减	2017 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	3,961,669,942.44	2,787,240,632.53	3,376,673,249.90	17.32%	2,904,690,690.53	3,313,178,320.65
归属于上市公司股东的净利润	817,805,780.12	592,723,852.71	698,050,728.96	17.16%	622,962,734.37	663,742,776.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	695,675,201.19	591,362,024.37	591,362,024.37	17.64%	559,625,850.90	559,625,850.90
经营活动产生的现金流量净额	939,789,565.96	1,123,594,927.59	1,231,718,056.18	-23.70%	-346,269,760.94	-274,210,826.57
基本每股收益（元/股）	1.3722	0.9945	1.1713	17.15%	1.0453	1.1137
稀释每股收益（元/股）	1.3722	0.9945	1.1713	17.15%	1.0453	1.1137
加权平均净资产收益率	20.46%	18.94%	19.47%	0.99%	26.64%	21.75%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上 年末增减	2017 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	10,772,491,740.53	5,820,202,137.54	7,023,354,613.55	53.38%	5,393,331,548.87	6,429,389,760.43
归属于上市公司股东的净资产	3,147,949,009.38	3,337,949,324.64	3,872,406,104.67	-18.71%	2,921,693,794.08	3,345,542,300.92

(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	385,944,107.52	369,445,972.44	246,562,586.92	2,959,717,275.56
归属于上市公司股东的净利润	78,431,920.59	25,317,477.57	-689,810.21	714,746,192.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	77,831,706.94	25,854,478.35	-1,104,487.82	593,093,503.72

经营活动产生的现金流量净额	-64,518,467.02	-395,433,769.96	994,222,491.29	405,519,311.65
---------------	----------------	-----------------	----------------	----------------

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	40,412	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	39,277	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							
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	63.82%	380,378,897	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	0.24%	1,425,020	0			
麦富容	境内自然人	0.20%	1,181,500	0			
李京	境内自然人	0.20%	1,176,740	0			
段少腾	境内自然人	0.18%	1,067,700	0			
王惠	境内自然人	0.15%	900,000	0			
陈玉棠	境内自然人	0.15%	865,400	0			
汕头市置业合信有限公司	境内非国有法人	0.14%	850,000	0			
李宝荣	境内自然人	0.13%	800,000	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实际控股股东。除此之外，未知其余九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）	不适用。						

(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、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 报告期行业发展回顾

1. 宏观经济形势

2019年，受贸易保护主义抬头、技术革新放缓和地缘政治不确定性增加等因素影响，全球经济增长持续放缓，世界主要经济体增长乏力。分国别看，国际贸易局势紧张和全球经济疲软使得美国经济增速渐缓，美联储由加息通道进入预防式降息，分别在7月、9月和10月降息三次，逐步推进货币宽松政策；由于贸易摩擦和英国脱欧的不确定性，欧元区经济增长疲软，通胀持续低迷，显著不及中长期预期目标；日本同样受到内外部不利因素影响，出口和生产双双呈现下滑趋势，经济低位运行；在外部不确定性和内部结构性问题双重制约下，世界主要新兴市场国家经济增长亦普遍放缓，部分国家进入降息通道。总体而言，全球经济仍处在国际金融危机后的深度调整期，世界大变局加速演变的特征更趋明显，全球动荡源和风险点显著增多。

国内经济方面，受制于中美贸易摩擦、金融去杠杆以及产业升级转型等因素，经济下行压力加大。据国家统计局数据显示，2019年全年GDP为99.1万亿元，同比增长6.1%，符合6%-6.5%的预期目标，但经济增速创1991年以来新低，四个季度增速分别为6.4%、6.2%、6.0%和6.0%，呈现逐季下行趋势，其中，第三季度和第四季度的增长率降低到历史12个季度以来的最低点。2019年固定资产投资同比增长5.4%，增速较2018年全年下滑0.5个百分点，其中房地产投资仍处于下行通道，2019年房地产投资累计同比增长9.9%，增速较1-11月回落0.3个百分点，较2018年提高0.4个百分点；12月当月同比增长7.4%，较上月下滑1.0个百分点，政策偏紧下的投资缓慢回落。2019年土地购置面积同比-11.4%，实现负增长，较2018年下滑25.6个百分点；据中指院数据，2019年四个季度300城土地平均成交溢价率分别为13%、21%、10%和9%，呈下滑态势，土地市场降温明显。2019年全年房地产销售同比-0.1%，较2018年下滑1.4个百分点，全面收紧的融资环境下房地产销售仍旧低迷。

2019年底，在中美贸易摩擦暂缓、财政货币政策宽松、企业预期改善等因素共同作用下，经济短暂企稳，出口和投资略升，消费保持平稳。2020年新春伊始，新型冠状病毒肺炎疫情迅速蔓延至全国，为避免人口大规模流动和聚集，举国采取了居家隔离、延长复工复产等防控措施，制造业、房地产、基建投资基本停滞，短期内对投资、消费和出口均造成了明显冲击，但此次疫情过后，国内体制机制改革有望进一步深化，并催生出智能化、线上化的生产生活新业态。长期来看，我国经济仍具有巨大发展潜力，随着供给侧结构性改革进一步深化、更高水平的对外开放带来的科技创新活力和全要素生产率的提升以及宏观政策的持续稳定性，中国经济将继续维持稳中向好、长期向好的基本趋势。

2. 行业政策环境

2019年，中央政策层面：年初两会表态“防止房市大起大落”；4月份中央政治局会议重申“房住不炒”的主基调；7月份中央政治局首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”；年末中央经济工作会议指出“加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房”，并进一步重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制”，中央层面总体历经从平稳到收紧再到平稳的预期过程。地方政策层面：年初，海口、西安、南京等多城降低人才落户门槛，石家庄全面放开落户迁入条件限制，呼和浩特、宁波等市相继出台人才购房补贴等刺激性措施；年中苏州、大连、西安等市调控加码，相继落地限价令，维持房地产市场稳定预期；三季度以来，多城聚焦人才新政，上海、珠海、南京等市仅限于部分区域放松人才购房门槛，而长沙、三亚、佛山等市则在全市范围内放松限制，地方层面总体历经从松到紧再到松的调控过程。

金融政策方面，以5月份23号文为起点，银保监会对银行、信托融资的监管持续加严，房地产信托、境外债融资相继出现收紧信号，这一政策趋势对于财务稳健、高信用的房企影响较小，行业融资端或将进一步分化。8月份，央行完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，房贷利率定价方式调整为“LPR加点”，尽管房贷目前仍属于安全属性的优质资产，这一定价方式或产生相关利好，但在房地产严格调控的大背景下，房贷利率依旧易涨难跌。此外，2019年棚改进程明显降温，开工量大幅回落，货币化安置比例下降。

展望未来，稳定仍然是下一阶段房地产调控政策主基调。房地产长效机制已经在租售并举、房住不炒等调控环节开始快速落地，以长效机制引导市场稳预期，预计2020年将有更多制度性政策发布。未来房地产市场将呈销售平稳、区域分化的格局，最终回归居住属性。

3. 区域市场格局

2019年在中央重申坚持房住不炒、房地产金融监管持续收紧的背景下，深圳迎来粤港澳大湾区规划纲要出台、社会主义先行示范区意见发布以及调整“豪宅税”标准等多重政策利好，楼市持续上行。据CREIS中指数据显示，2019年全市共推出商品住宅437.77万平米/43376套，供应面积同比增长15.1%，供应量已恢复至2016年水平；商品住宅成交369.86万平米/37484套，成交面积同比增长26.48%，成交规模创近三年新高；商品住宅成交价格保持稳定，全年成交均价55821元/平米，同比上涨3.14%；二手住宅市场成交持续旺盛，全年二手住宅成交77149套/637.21万平米，成交套数和成交面积均创下近三年新高，同比分别

增长19.4%和20.1%。土地市场同样实现供需双升，全市共推出土地56宗，总规划面积827.85万平米，同比增加26.9%；累计成交土地48宗，总规划面积674.78万平米，同比增加9.8%。预计未来深圳调控政策仍维持稳定主基调，继续推进租购并举制度，建设房地产长效机制，确保房地产市场实现平稳过渡、多重消费的格局。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

（二）公司2019年经营情况

2019年公司上下秉承“同心、同创、同享”的核心价值观，紧紧围绕“项目开发、资本运作和销售回款”三大攻坚战，坚持走市场化运营道路，多个具有引领战略转型的重大项目取得突破性进展，存量经营成果硕果累累，“3+X”多元化业务格局正在形成。具体表现为：

一是各大业务板块全面开花，经营业绩创历史新高。2019年集团总资产历史上首次成功突破百亿，全年实现营业收入首次接近40亿元，同比增长17.32%，利润总额首次达到10亿元，同比增长9.42%。目前，公司主营业务收入以房地产收入为主，辅以物业管理、房屋租赁、餐饮和其他业务收入等。2019年，房地产业务实现营业收入27.40亿元，占营收比重为69.16%，同比增长20.03%；物业管理业务实现营业收入11.98亿元，占营收比重为30.24%，同比增长12.83%，物业管理业务对营收的贡献度大幅提高；餐饮业务实现营业收入0.22亿元，占营收比重为0.57%，其他业务实现营业收入106.38万元，占营收比重为0.03%。

——地产板块业绩突出，土地储备瓶颈初步缓解。集团下属地产公司积极应对宏观政策和微观市场变化，及时调整经营战略、抢抓市场机会，于报告期内取得了突出的业绩，提前并超额完成了金领假日公寓、前海港湾花园、松湖朗苑三个项目的全年回款目标，为集团保持充沛现金流和良好资债水平、完成年度经营目标作出了重大贡献。皇城地产公司全年实现营业收入约21亿元，净利润约6亿元，营收和净利同比均大幅增长；徐州公司二期项目于年底开盘，开盘当日认购套数即取得良好业绩。同时，公司通过招拍挂、收并购等多渠道大力拓展土地项目，全年新增土地储备超过12万平米，均位于核心城市深圳，累计土地储备近30万平米，一直以来制约公司可持续发展的土地储备瓶颈问题得到初步缓解。

——物业管理板块持续发力，内生扩张是亮点。2019年国贸物管实现营业收入约5.5亿元（包含皇城物管、东莞分公司及扬州景悦），自主拓展重庆、成都京东、上海巨人网络等地25个优质物业管理项目，净增长管理面积约148万平方米，超额完成市场拓展目标；年内注册成立深汕国贸物管、国贸同乐物管等物管子公司，创新物管业务发展新模式；与深越公司初步达成物业服务意愿，携手共同打造国家“一带一路”战略示范园区，市场占有率、品牌影响力持续扩大。皇城物管营业收入约6000万元，年内首次对外拓展项目便实现了零的突破，新增拓展了肇庆交行大厦、双创园等项目面积约5万平方米。扬州景悦合资公司营业收入约700万元，顺利承接扬州运河三湾景区一期1520亩等项目，合计面积约183万平方米。

——房屋资产运营板块实现独立运营，加快培育核心竞争力。房屋资产运营公司独立运营，积极探索“商业办公+长租公寓”的发展模式，全年租金收入超6000万元，年内重点盘活了美林停车场、龙园创展大厦、福民综合楼等存量资产，实现“漫食里”美食广场对外运营，同时顺应市场变化及时调整长租公寓运营策略，实现喜寓龙园店、龙华店顺利对外出租。

——其他板块业务有序开展，多元化经营战略成效显著。国贸餐饮公司1-11月营业收入约2500万元，旋转餐厅于12月1日起停业装修，装修完成后将以改革开放、南巡讲话等重大历史事件为线索，重拾国贸“敢闯敢试、敢为人先”的特区精神，充分彰显旋转餐厅的历史价值，预计将为餐饮业务收入带来新的增长；监理公司营业收入约600万元；吉发仓储公司营业收入约1600万元，成功无条件收回逾期占用的仓库建筑，后续将分期收取逾期占用场地费；天安公司营收约2000万元，各项工作平稳开展。

二是聚焦增量，奠定集团可持续发展坚实基础。2019年集团着力通过收并购拓展项目资源，增量效益显著。观澜蚌岭城市更新项目作为集团首个产城融合项目于年内取得重大突破，土地面积约7万m²、总建筑面积超过60万m²。投控物业收购工作于9个半月内完成，创下了国资系统企业并购整合的“深圳速度”，收购完成后，集团总资产规模首次突破百亿，已实现北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园、西有重庆京东产业园的高端产业园区运营管理全国布局，高端产业园管理面积将接近800万平方米，强势跻身国内高端产业园区管理第一梯队，行业地位显著提高；集团可租赁物业面积增长3.5倍至38万平方米，在深圳地区可开发土地面积约5.4万平米，协同效应显著，为集团可持续发展打下坚实的基础。投控物业公司2019年实现营业收入约6.8亿元，成为集团营收又一大增长极。

三是践行市场化运作理念，建立多层次激励约束机制。2019年，集团首次实施房地产项目跟投，在深圳市国资系统内首开先河，不仅开创了集团与员工共享发展成果的利益新格局，更成为集团转变经营理念，实施市场化运作模式、机制、手段、水平的一块试验田，实现了集团从以往追求单纯项目“效益”到追求“效率、效果、效益”的转变，将进一步激发员工积极性和创造性，带来经营业绩的提升；集团首次实现全面覆盖的薪酬改革，积极探索推进多层次激励举措，实现薪酬水平、奖惩措施与市场化水平基本接轨，对核心专业人才的保留和吸引具有重要意义，有利于推动集团持续稳定高质量发展。

（三）土地储备情况

1. 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
观澜蚌岭项目	深圳	综合	68,299	433,640	收购	69%	尚处于拆迁阶段，地块款尚未支付	50,800
御品峦山花园项目	深圳	行政办公、居住用地	21,924	78,925	收购	按合同权益	17,997.5 (收购价)	102,738

宝路项目	深圳	工业用地	32,425	81,640	收购	100%	12,256.63 (收购价)	102,738
------	----	------	--------	--------	----	------	--------------------	---------

注：权益对价为收购项目所属标的公司权益对价。

2. 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
观澜蚌岭项目	6.83	62.47	62.47
御品峦山花园项目	2.19	7.89	7.89
宝路项目	3.24	8.16	8.16
惠阳淡水土地	1.77	6.20	6.20
海口红旗镇土地	15.80	-	-
总计	29.83	84.72	84.72

注：御品峦山花园项目、宝路项目和惠阳淡水土地为计容建筑面积。

(四) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
深圳市	金领假日公寓	福田区	住宅	100%	2014.3	已竣工	已竣工	12,598	133,767	182,585	182,585	143,758	86,571
徐州市	半山御景(二期)	铜山区	住宅	100%	2019.3	在建	主体封顶, 二次结构完成约40%	31,537	22,906	0	0	22,124	10,766
深圳市	福汇华苑	福田区	安居房	100%	2018.12	在建	完成桩基础工程	4,274	32,050	0	0	90,439	57,631

(五) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
深圳市	深物业前海港湾花园	南山区月亮湾大道与兴海大道交汇处	纯住宅	100.00%	64,625.13	63,448.26	63,448.26	3,383.81	25,437.8	63,336.29	4,629.70	33,306.86
深圳市	金领假日公寓	福田区福田南路与滨河路交汇处	住宅、单身公寓、商业	100.00%	133,767	125,234.63	34,908.48	34,753.60	276,914	27,102.13	27,102.13	208,550
东莞市	松湖朗苑	东莞大朗镇	住宅、商业	100.00%	147,139.96	140,911	140,911	2,519.96	3,686.9	145,443	9,687	10,432
徐州	半山御景(一期)	江苏省徐州市铜山区华山路6号	别墅	100.00%	54,589	85,651.61	85,651.61	6,321.47	5,213	83,321.27	4,864	3,888

徐州	半山御景(二期)	江苏省徐州市铜山区华山路6号	住宅(4-7层电梯洋房)	100.00%	22,906	21,720.72	11,728	11,728	14,199	0	0	0
扬州	湖畔御景一期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100.00%	36,141.28	48,870.98	41,478.67	1,618.24	156	41,271.18	2,411.74	1,321.29
扬州	湖畔御景二期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100.00%	56,935.75	73,121.96	66,205.83	8,813.37	11,085	63,116.99	8,874.11	9,193.56

注：东莞松湖朗苑项目结算面积含车位。

(六) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	经营权益比例	可出租面积(m ²)	累计已出租面积(m ²)	平均出租率
喜寓龙园店	深圳市	长租公寓	100%	3967	3967	100%
喜寓龙华店	深圳市	长租公寓	100%	1609	1609	100%
喜寓新湖店	深圳市	长租公寓	100%	1600	1600	100%
国贸美食城	深圳市	商业	100%	4423	4080	92%
文锦渡口岸大楼A座	深圳市	写字楼	1-11月100% 12月75%	5884	5653	96.2%
海外联谊大厦	深圳市	商业、办公	1-11月100% 12月75%	9788	9788	100%
安华大厦	深圳市	办公	1-11月100% 12月75%	1414	1414	100%
培训大楼/宿舍	深圳市	住宅/办公/商业	1-11月100% 12月75%	7682	2796	36.4%
鹏福楼	深圳市	办公	1-11月100% 12月75%	6494	6494	100%
金福大厦	深圳市	商业	1-11月100% 12月75%	1701	1701	100%
			100%	568	568	100%
福兴花园	深圳市	住宅/商业	1-11月100% 12月75%	5787	5787	100%
		商业	100%	1417	1417	100%
东莞塘厦厂区	东莞市	厂房	1-11月100% 12月75%	21383	21383	100%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	1-11月100% 12月75%	18134	15703	86.5%
康体大厦	深圳市	商业/办公	1-11月100% 12月75%	3157	3157	100%
绿化大厦	深圳市	商住	1-11月100% 12月75%	6297	6297	100%
莲花北村48栋首层商铺	深圳市	商铺	1-11月100% 12月75%	1000	1000	100%

好年华大厦	深圳市	公寓及商业	1-11月100% 12月75%	2513	2513	100%
			100%	1619	1619	100%
育新学校二号招待所	深圳市	招待所	1-11月100% 12月75%	3176	3176	100%
上梅林凯丰花园	深圳市	住宅	100%	1307	1252	95.8%
百货广场西座	深圳市	商业/办公	100%	13632	13632	100%
南证大厦	深圳市	办公	100%	8810	6590	74.8%
桑达工业区409栋	深圳市	厂房	100%	3309	3309	100%
免税单身公寓	深圳市	公寓	100%	3440	3440	100%
向富楼	深圳市	商业	100%	3109	3109	100%

(七) 土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

(八) 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均 融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	219,393.30	4%-6%			93.30	219,300.00
合计	219,393.30				93.30	219,300.00

(九) 发展战略和未来一年经营计划

详见2019年年度报告全文第四节：经营情况讨论与分析.九、公司未来发展的展望。

(十) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截止2019年12月31日尚未解除担保的保证金余额为1,120,910.60元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

本公司及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至2019年12月31日，尚未结清的担保金额共计人民币1,812,240,875.59元，由于截至目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

(十一) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

√ 适用 □ 不适用

项目名称	投资主体类别	投资金额（万元）	投资金额占比	占项目资金 峰值比例	累计收益	退出情况	实际投资金额 与收益分配金 额的匹配性
观澜街道蚌岭 片区城市更新 项目	强制性跟投人员（包含 董事、高级管理人员）	2,647.00	66.18%	不适用	无	无	不适用
	自愿性跟投人员	1,353.00	33.82%	不适用	无	无	不适用

注：此项目正在进行中，项目资金峰值、累计收益和退出情况尚不适用，详见公司于2019年11月9日在巨潮资讯网披露的相关公告。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	2,740,011,690.51	836,867,357.64	82.73%	20.03%	11.65%	20.91%
物业管理	1,198,097,114.02	151,028,734.42	21.65%	12.83%	-1.30%	-1.86%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

重要会计政策变更：

1. 公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	155,898,006.77	应收票据	
		应收账款	155,898,006.77
应付票据及应付账款	435,350,850.19	应付票据	
		应付账款	435,350,850.19

2. 公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。具体情况详见公司2019年度财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计变更”。

3. 公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司报告期合并报表范围变化详见本报告第十二节财务报告八。