

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2021-06

深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2020 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。

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 4.1 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		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张戈坚	丁名华、陈倩颖	
办公地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 20 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，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 年完成股份制改造并正式更名为深圳市物业发展（集团）股份有限公司。1992 年 3 月，公司股票（深物业 A/B，000011/200011）正式在深交所挂牌上市。

深物业集团作为国贸大厦的建设甲方运筹主导了国贸大厦建造运营全过程，是举世闻名的“深圳速度”的重要创造者和策划组织者，国贸大厦更有幸成为名震寰宇的邓小平“南方谈话”的重要历史现场。公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长，成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。四十载风雨兼程，一代代深物业人高举“敢为人先，变革图强”的精神旗帜，围绕“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”国资功能定位，坚守

初心、砥砺前行，走在前列，勇当尖兵，近年发展速度和发展质量均取得了较大进步。公司现已由最初建设国贸大厦时的项目公司发展为大型综合性产业集团，新时代新阶段，公司将审时度势、顺势而为，向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。

2020年是“十三五”收官之年，也是公司全面落实改革攻坚的重大改革调整之年。报告期内，面对新冠疫情冲击与房地产深度调控等因素的叠加影响，公司积极探寻转型突围之道，对房地产、物业管理、房屋资产运营等传统业务加以整合革新，优化重塑，重点构建以产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资为主的四大业务板块，谋求通过“主业延伸、边缘突破”进一步巩固和凸显集团产品和服务的产城融合优势和全产业链优势。

1. 产城空间开发

公司空间开发板块致力于住宅、高档公寓、写字楼、产业园区等不同业态的开发，拥有国贸商业大厦、皇岗口岸、天安国际大厦、前海港湾、金领假日公寓等品牌项目。基于现有房地产开发业务，公司将通过存量优化提升与增量开发建设并进，以下属公司皇城地产、荣耀地产、城市更新公司、东莞公司、徐州公司、扬州公司等作为开发主体和城市更新主体，依托公司上市平台加大资本运作力度，合理布局城市空间开发板块。报告期内，该板块稳妥推进深圳本地和异地现有项目开发，加快徐州、扬州和东莞等异地项目存量销售，提高资金回笼速度。在此基础上，聚焦产城综合体开发建设，加快打造都市精品住宅和高端产业空间互融共生开发模式。

2. 物业管理服务

报告期内，公司对物管板块进行深度整合，形成以国贸物管为平台、“1+1>2”协同发展的业务格局，物管总面积超过2400万平方米。国贸物管成立30多年来，已经发展成为国内一流的产业园区品牌物业服务供应商，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”，下设国贸美生活、山东国贸物管、重庆国贸物管等物管子公司及深汕国贸物管、国贸同乐物管、瘦西湖景悦三家合资公司，品牌优势显著，物业服务项目遍布全国。未来公司将依托国贸物业品牌，争取整合系统内外物业资源，快速扩张通道空间容量，打造物业管理升级版，大幅提升通道服务质量，结合产业链与社区发展新需求，积极利用物联网、大数据、人工智能等新技术，搭建生产、生活服务统一调度的智慧化服务平台。

3. 产业生态运营

产业生态运营板块充分利用公司在房地产开发、物业管理和租赁三大基础行业的发展基础和全产业链发展优势，加强内外部战略合作，致力于打造涵盖项目开发服务、园区运营服务、配套租赁运营等的全产业生态闭环，不断优化园区内空间服务和租赁生态圈。公司正在加快完成存量物业盘点和评估、强化管理，未来将逐步扩大租赁业务范围，提升物业租赁发展能力。在此基础上，未来公司将逐步将产业生态运营重心转向科技园区，提供产业生态导入、项目开发服务和园区运营服务等全价值链的配套服务，塑造以科技园区为核心的“空间服务商”角色。

4. 其他业务

报告期内公司经营业务还包括餐饮业务、工程监理业务等。餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营，国贸餐饮于1986年成立，1992年作为“南巡讲话”发表地闻名中外，开业至今累计接待过600多名国家首脑、名人和无以数计的中外来宾，声誉远播海内外。年内国贸旋转餐厅完成一体化改造并重新开业。工程监理业务由监理公司运营，其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

1. 房地产行业

报告期内，中央“房住不炒”与“三稳”的房地产政策调控主基调不变，金融监管进一步强化。为应对新冠疫情冲击，上半年以“六保”、“六稳”为首要目标，地方政府因城施策更为灵活，多地出台楼市托底政策，我国房地产销售仍保持较高热度。下半年房地产融资政策持续收紧，出台新规对保险资金、信托等投向房地产加以规范，严查银行资金违规流向楼市。在此背景下，我国房地产市场呈现以下特点：

（1）房产韧性保持，楼市前景广阔

国家统计局数据显示，2020年全国商品房销售面积17.61亿平方米，同比增长2.6%；商品房销售额17.36万亿元，同比增长8.7%，高于2019年6.5%的增长率。其中住宅销售额15.46万亿元，同比增长10.8%，贡献了商品房销售总额的近九成；办公楼与商业营业用房销售额则较2019年同期分别下降5.3%与11.2%。商品房价格整体上涨，区域差异明显。长三角、珠三角等区域核心城市房价显著上涨并拉动周边房价，房地产韧性在疫情下依然延续。

（2）融资监管超预期，房企资金链收紧

年初为有效促进复工复产，中央货币政策环境宽松，多地政府放松对房企的监管与信贷政策。随着疫情影响逐渐减弱，商品房与土地销售持续火热，5月开始，货币政策回归收紧，再次强调“房住不炒”，强化对银行资金流入房企的监控。8月份“三条红线”制度形成并进行试点，进一步规范房企融资。在融资监管趋严与到期债务规模走高的叠加影响下，2020年房地产融资增速放缓，融资规模有所回落，总体融资成本小幅下降。从结构上看，自筹资金与按揭贷款占比增加，境内债务发行保持扩张，海外债规模显著下降，ABS等创新产品的重要性日益凸显。海外债偿债高峰的到来使房企普遍面临一定的现金流风险，行业或将步入新一轮供给侧改革周期。

（3）土地热度持续，成交量价同涨

在宽松的货币政策与商品房市场表现超预期的背景下，房企拿地意愿持续高涨，加之地方政府推地节奏整体加快，供需两侧共同推动土地成交量价上涨。2020年土地招拍挂成交金额约8.05万亿元，同比增长18.8%。规划建筑面积招拍挂出让49.25亿平方米，同比增长14.9%。全年土地成交均价1635元/平方米，同比增长3.5%。分区域看，以长三角、珠三角、京津冀为代表的一线城市土地成交面积与成交金额均保持较高增速，三线次之，二线城市由于高库存原因增速最弱，处于下行周期。

2. 物业管理行业

随着城镇化进程加快、居民消费升级及存量物业面积持续增长，在利好政策的推动下，我国物业管理行业进入快速发展周期。目前我国物管行业较为分散，市场集中度不高，随着物企兼并潮的发展，大型物管企业市场占有率将得到进一步提升。我国物管行业发展呈现如下特点：

（1）市场空间广阔，营收实现较快增长

《2020物业服务企业综合实力测评研究报告》显示，2019年全国物业管理行业在管总面积约310亿平方米，同比增长11%。百强物企积极实施多元化扩张策略，2019年在管项目数量均值为212个，同比增长10.42%；管理面积均值4278.83万平方米，同比增加15.08%。百强物管企业市场份额占比约43.6%，行业集中度进一步提升，不同层级企业分化扩大。物业服务费总体有所上升，2020年12月二十大城市物业服务价格综合指数为1070.32，同比上涨0.6%。随着存量物业与增量物业的增加与新型社区建设的推进，我国物业服务行业将进入快速发展的黄金期，行业规模有望突破2万亿元。

（2）上市热潮延续，行业竞争持续加强

2018年至今，由于市场给予的高估值，物管企业上市热度不减。2020年共有17家物管企业成功上市，其中绝大部分为H股上市，行业马太效应已然凸显。与此同时，2020年上市的物管企业中有超过五成的企业出现首日破发，物管企业估值定位偏离实际。为应对日趋激烈的行业竞争、寻求规模与业务外生拓展，物管企业并购整合速度加快，优质并购标的成为“香饽饽”，头部企业通过并购纷纷迈上在管面积5亿平米的新台阶。

（3）行业加速转型，积极拓展蓝海市场

2021年1月，房地产行业十部委发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，鼓励物业服务企业积极运用物联网、云计算、大数据、区块链、人工智能等技术建设智慧物业管理服务平台，探索“物业服务+生活服务”模式。随着物业服务向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，一方面将更好满足业主多层次多元化的居住生活需求，同时物管企业将有望加快扩展新蓝海市场，提升单位面积盈利能力。但随着《民法典》的实施，社区业委会法定地位明确和权力扩张，公共空间的经营权和收益权纷争呈现快速增加态势，对物业管理行业可持续发展形成另向压力。

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，历年来荣获多项荣誉和奖项。报告期内在深圳市房地产业协会主办的第十届深圳房地产盛典上，深物业集团再次荣膺深圳房地产开发行业“品牌价值企业”称号。

国贸物管为首批物业管理资质国家一级企业。报告期内，国贸物管公司凭借不断完善的内部管控、稳步提升的物业管理品质、持续研发贴合客户需求的服务产品，荣获“2020年中国物业服务百强企业”、“2020年中国产业园区服务优秀企业”称号，物业服务综合实力百强位列第27名，较2019年上升6个名次，这也是国贸物管自2016年起第5年连续入选中国物业服务百强企业；荣获“2019年度深圳市物业服务企业综合实力百强企业”，位列第11名。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年	
				调整前	调整后
营业收入	4,104,374,646.02	3,961,669,942.44	3.60%	2,787,240,632.53	3,376,673,249.90
归属于上市公司股东的净利润	798,572,121.74	817,805,780.12	-2.35%	592,723,852.71	698,050,728.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	788,377,322.39	695,675,201.19	13.33%	591,362,024.37	591,362,024.37
经营活动产生的现金流量净额	385,497,782.12	939,789,565.96	-58.98%	1,123,594,927.59	1,231,718,056.18
基本每股收益（元/股）	1.3399	1.3722	-2.35%	0.9945	1.1713
稀释每股收益（元/股）	1.3399	1.3722	-2.35%	0.9945	1.1713

加权平均净资产收益率	23.47%	20.46%	3.01%	18.94%	19.47%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末 增减	2018 年末	
				调整前	调整后
总资产	12,207,356,912.54	10,772,491,740.53	13.32%	5,820,202,137.54	7,023,354,613.55
归属于上市公司股东的净资产	3,727,917,440.03	3,147,949,009.38	18.42%	3,337,949,324.64	3,872,406,104.67

(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	861,546,080.08	559,531,687.75	332,619,949.47	2,350,676,928.72
归属于上市公司股东的净利润	152,014,318.10	59,953,416.66	-19,555,182.58	606,159,569.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	152,909,860.77	57,711,762.61	-19,618,268.67	597,373,967.68
经营活动产生的现金流量净额	-609,307,576.52	-1,013,874,562.38	1,170,415,181.72	838,264,739.30

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

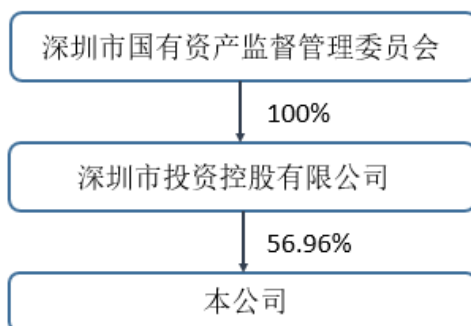
报告期末普通股股东总数	52,587	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	54,313	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市投资控股有限公司	国有法人	56.96%	339,452,527	3,326			
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	4.99%	29,798,300	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.31%	1,874,823	0			
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	1,730,300			
段少腾	境内自然人	0.27%	1,618,565	0			
杨耀初	境内自然人	0.25%	1,500,384	0			
麦富容	境内自然人	0.18%	1,049,200	0			
UBS AG	境外法人	0.17%	1,036,938	0			
何思模	境内自然人	0.17%	1,011,750	0			
中国建设银行股份有限公司－万家精选混合型证券投资基金	其他	0.16%	982,300	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）		无。					

（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

2020年，新冠肺炎疫情在全球蔓延，成为与贸易摩擦、地缘政治并存的具有极大不确定性的系统性风险，世界经济遭受巨大冲击。目前国内疫情已得到有效控制，海外疫情形势仍不容乐观。在金融领域，经济萎缩引发强烈避险情绪，全球股市频繁震荡。失业率上升与收入减少等因素进一步抑制消费需求，各国中央银行纷纷实行宽松货币政策促进经济渐进复苏，全球债务水平创历史新高。整体来看，疫情反弹使美欧经济复苏受阻，全球通胀持续低迷，预测全年经济将萎缩3.5%。但最严峻的时刻已经过去，随着全球疫情进入新常态、世界政治局势趋于稳定、贸易保护措施有望下降，世界经济有望进入复苏周期，复苏进程主要取决于全球疫情发展态势。

在全球经济萎缩的大背景下，2020年我国国内生产总值达101.6万亿元，同比增长2.3%，首次突破百亿元大关，是全球唯一实现正增长的主要经济体。年初受突发疫情影响，全国大面积停工停产，一季度GDP同比下降6.8%。随着疫情逐渐得到控制、有序推进复工复产，我国经济复苏态势渐稳，二、三、四季度GDP同比增速分别为3.2%、4.9%和6.5%。在国内疫情率先控制、海外疫情多次反复的情况下，我国出口表现强劲，全年进出口贸易总额32.16万亿元，同比增长1.9%，其中出口增长4%，进口下降0.7%。全年国内消费品零售总额39.2亿元，同比下降3.9%。物价水平经年初小幅回落后缓慢回升，年度CPI上涨2.5%。固定资产投资整体表现先降后升，制造业、基础设施建设投资增速逐渐回升，房地产投资韧性延续。1-11月，全国房地产开发投资129492亿元，同比增长6.8%，行业景气度持续回暖。

2021年是“十四五”规划开局之年。疫情影响还在延续，我国经济仍处于持续复苏阶段，财政政策与货币政策将回归中性，内生消费和制造业投资将成为经济增长的主要引擎。预计2021年中国经济将逐步回归正常态并对全球经济复苏作出重要贡献。整体来看，我国经济稳中向好的态势长期不变。

2. 行业政策环境

2020年，中央房地产调控始终坚持“房住不炒”主基调。在疫情形势最为严峻的上半年，中央实行宽松的货币政策，房地产行业资金环境有所改善。地方政府因城施策更加灵活，需求端以人才引进政策与落户放松为重点，供给端出台相关市场扶持政策，如上海、杭州、南京等市适度放宽房企拿地缴纳出让金时限；福州、湖州、天津等市出台项目开竣工期可顺延；徐州、东莞等市调整商品房预售条件；南昌、济南、无锡、西安等市下调资金监管要求；厦门、深圳、广州等市增加信贷额

度。

下半年随着疫情影响逐渐减弱与房市热度逆势高涨，调控政策环境趋紧，持续强化金融监管。8月住建部与央行召开重点房地产企业座谈会，再次强调要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性与稳定性。会议形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则，“三条红线”的提出对房企转变传统融资模式提出新要求，有利于引导房地产行业良性发展。

2020年12月中央经济工作会议提出2021年中央8大重点任务，强调要解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，大力规范长租房市场。土地供应向租赁住房建设倾斜，鼓励房企探索利用集体建设用地和自有闲置土地建设租赁住房。同时要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，合理调控租金水平。

2020年12月31日，央行与银保监会发布联合通知，决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。该制度的实施有利于市场主体形成稳定的政策预期，促进房地产市场可持续发展。

3. 区域市场格局

2020年，在疫情与调控的叠加影响下，深圳房地产市场仍然实现供需两旺，领跑全国。一季度在疫情冲击下，楼市基本处于停滞状态。二季度由于疫情渐稳，同时政策宽松促使大量资金流入，房地产市场迅速反弹，楼市价格大幅上涨，并催生出炒房热、资金违规流入、供需不平衡等市场痛点。在此背景下，深圳市住建局于7月15日出台8条措施，从购房资格认定、落户时间认定、商品住房限购政策调整、推行房屋抵押合同网签等八个方面调控楼市。新政出台后，市场快速回调，二手房市场低位运行。政府放宽预售政策，楼市供应增加。四季度，深圳迎来建设特区40周年，双区建设持续推进，房地产市场长期看好预期较强，购房者热情再度高涨。

整体来看，2020年深圳新增住宅供应5.4万套，新房住宅成交448.9万平/45384套，成交面积与套数分别同比上涨20.5%与19.8%，成交量创2016年以来新高。全年开盘去化率高于60%，为近三年之最。全年新房成交均价约5.3万元/平米，价格稳中有落。二手住宅全年成交95273套，同比增加23.5%，龙岗中心城、布吉、西乡三个片区位居二手住宅成交量前三，全市成交均价6.6万元/平方米，同比上升。全年批售商务公寓24910套，批售面积147万平，分别同比上涨23.6%与23.7%，公寓的类住宅属性更趋显著。2020年深圳共挂牌出让96宗土地，其中住宅用地34宗、累计收取800亿元土地出让金。展望2021，深圳房地产市场将延续房住不炒、增加住房供应的主基调，坚持稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产市场风险。

（二）公司2020年经营情况

2020年，公司圆满完成了各项任务目标，累计实现营业收入约41亿元、利润总额约10.3亿元，资产规模达122亿元，再次创下历史新高，为“十三五”划上了圆满的句号。

整个十三五时期，公司累计实现营业收入、利润总额、净利润分别为168.2亿元、43.3亿元、31.9亿元，分别比十二五时期增长132%、114%、112%；期末总资产和净资产分别比十二五期末增长179%、80%，上述数据，均大幅超额完成规划目标。十三五时期公司执行持续、稳定及积极的分红政策，兼顾投资者的合理投资回报和公司的可持续性发展，期间累计分红9.24亿元（含2020年分配方案）。

1. 众志成城，坚韧作战，取得抗疫斗争的阶段胜利

面对突如其来的新冠疫情，集团第一时间成立了防疫工作领导小组，精准落实各项抗疫工作，全集团8000余名员工未出现疑似或确诊病例。主动落实减免租政策要求，与中小民营企业同舟共济、共克时艰，减租惠及租户近700户，减免租金约3800万元，集团和个人捐款200多万元，充分彰显了国有企业的使命和担当。

2. 坚持市场化的经营理念，两大板块业绩表现亮眼

报告期内，公司召开房地产工作会议并出台全周期开发管理体系，提出以实现地产项目运营管理的“效率、效益、效果”为目标，加强过程中“计划性、协调性、协同性”管理，辅以“117”具体实施路径，整体地、持续地提高地产项目运营管理水平。面对疫情冲击，公司提前谋划、精准施策，推动金领假日项目C座精装修工程提前实现100%交付，徐州二期项目顺利清盘。全年房地产板块实现营业收入约29亿元，净利润约6.61亿元。通过招拍挂和寻求合作开发等方式，多渠道拓展项目资源，年内扬州项目、福源工业区城市更新项目、光明塘家项目、宝路项目均取得实质性进展。

物管板块积极探索内生扩张与外延并购“破局之路”。全年累计拓展项目27个，拓展新增总面积超过300万 m^2 ，超额完成年度内生增长目标。首次探索开展境外投资、民营非控股投资等非正规投资方式，在激烈的市场竞争中另辟蹊径。一是成功拓展海外市场，顺利注册成立越南子公司，与深越公司达成合作协议，携手打造国家“一带一路”战略示范园区，增加园区物业管理面积约196万 m^2 ；二是创新投资合作模式，国贸同乐物业、深汕国贸物业、瘦西湖景悦物业三家合资公司依托合作方资源逐步成长，其中瘦西湖景悦一举斩获运河三湾、宋夹城、花都汇等重点项目，管理面积约达370万 m^2 ，成为物管市场化拓展的有效探索和示范。

3. 坚持发展是第一要务，解决了众多困扰经营发展全局的突出问题

一是积极推进蚌岭项目拆迁进展，顺利于10月举行开工仪式实现二期实质性开工建设。二是协助外贸集团开展资产盘活专项工作，首批资产已处置完毕，变现超15亿元。三是积极配合千户集团税务检查，全力推进解决皇御苑片区土地成本历史遗留问题，基本解除补缴土地增值税的风险。四是积极配合政府棚改项目，完成了集团船步街租户的清退签约及交房工作，预计2025年集团可获得约1.4万 m^2 的回迁物业。在其他方面，历经近十年的御品峦山花园项目全面达成协议，福民综合楼改造完成投入运营，成为深圳市首个引进专业律师入住的专属人才租赁房项目；福昌二期项目经多方协商推进，已采取有效措施保障项目进度，报告期内工程进度已完成地下室施工。

4. 深化内部改革，显著激发集团高质量发展的活力和动力

积极推进薪酬改革，首期长效激励约束方案已落地实施，并协同业务板块整合，自上而下在各下属公司全面开展薪酬改革、增量分享等激励考核机制建设。有序推进收购投控物业后组织架构优化、物管租赁板块整合工作，总部新设工程管理部、

产业运营办公室，补齐经营短板，构建四大业务发展平台，行成了架构合理、独立运营的平台业务体系。适时进行制度修编，修订《公司章程》等30多项规章制度，切实提高公司治理水平。其他方面，财务管理一体化迈出新步伐，新增融资额度约16亿元；提升招定标工作水平，加强成本管控；树牢安全发展理念，多措并举保障生产安全。

（三）土地储备情况

1. 新增土地储备项目

本期无新增土地储备项目。

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 ）
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	15.8	-	-
总计	23	22.25	22.25

（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%	2014.03	竣工	已竣工	12,598	133,800	0	183,295	138,311	108,406
深圳市	福汇华苑	福田区	安居房	100%	2018.12	在建	1、2区地下室顶板砼浇筑完成；3区负二层结构完成。	4,274	33,430	0	0	90,439	60,072
徐州市	半山御景（二期）	铜山区	住宅	100%	2019.03	在建	已完成主体工程竣工预验收。	31,537	22,795	0	0	23,581	15,997
深圳市	观澜蚌岭项目	龙华区	住宅、商业公寓、产业	69%	2020.10	在建	现场建筑物拆除完成75.88%。	68,300	433,640	0	0	694,150	330,262

（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	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%	133,800.6	125,231.07	68,323.44	33,414.96	262,382	64,287.07	37,184.94	274,075
东莞市	松湖朗苑	东莞大朗镇	住宅、商业	100%	147,139.96	140,911	140,911	0	0	145,443	0	0
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%	64,625.13	63,448.26	63,448.26	0	0	63,336.29	0	0
徐州	半山御景(一)	铜山区华山路6号	别墅	100%	54,589.12	85,652.81	85,652.81	0	0	85,652.81	2,331.54	1,802.17

	期)											
徐州	半山御景(二期)	铜山区华山路6号	住宅(4-7层电梯洋房)	100%	22,794.76	21,720.72	21,720.72	9992.97	12,256.85	0	0	0
扬州	湖畔御景园一期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100%	36,141.28	48,870.98	42,349.26	870.59	332.2	42,215.85	944.67	575.03
扬州	湖畔御景园二期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100%	56,935.75	73,121.96	67,523.37	1,317.54	1,678.47	64,177.89	1,060.9	1,042.74

(六) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	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	100.00%	3967	3967	100.00%
喜寓龙华店	深圳市	长租公寓	100.00%	1609	1609	100.00%
喜寓新湖店	深圳市	长租公寓	100.00%	1600	1600	100.00%
国贸美食城	深圳市	商业	100.00%	4049	2645	65.00%
福民综合楼	深圳市	商业、公寓	100.00%	6450	4576	71.00%
文锦渡口岸大楼A座	深圳市罗湖区	写字楼	75.00%	5884	5703	97.00%
海外联谊大厦	深圳市	商业、办公	75.00%	9788	9788	100.00%
安华大厦	深圳市	办公	75.00%	1414	1414	100.00%
培训大楼宿舍	深圳市	住宅/办公/商业	75.00%	4244	4244	100.00%
鹏福楼	深圳市	办公	75.00%	6494	6494	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	75.00%	1702	1702	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	100.00%	568	568	100.00%
福兴花园	深圳市	住宅/商业	75.00%	5877	5877	100.00%
福兴花园	深圳市	商业	100.00%	1417	1417	100.00%
东莞塘厦厂区	东莞市	厂房	75.00%	22034	22034	100.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	3199	3199	100.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	14889	14718	99.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	2096	2096	100.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	1147	1147	100.00%
绿化大厦	深圳市	商住	75.00%	6960	6578	94.51%
莲花北村48栋首层商铺	深圳市	商铺	75.00%	1000	1000	100.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	100.00%	1803	1774	98.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	75.00%	2278	2235	98.00%
育新学校二号招	深圳市	招待所	75.00%	3000	3000	100.00%

待所						
上梅林凯丰花园	深圳市	住宅	100.00%	1307	1084	83.00%
福源工业区	深圳市	厂房	75.00%	47130	47130	100.00%
同路工业区	深圳市	厂房	100.00%	76886	73221	95.00%
公路大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	317	317	100.00%
公路大厦	深圳市	办公	100.00%	89	89	100.00%
江岭工业区	深圳市	厂房	75.00%	10397	10397	100.00%
21区	深圳市	商业/办公	75.00%	9514	9514	100.00%
宝利小区	深圳市	住宅	75.00%	9020	9003	99.81%
松岗厂房	深圳市	厂房	75.00%	5700	5700	100.00%
布龙厂房	深圳市	厂房	75.00%	7471	7471	100.00%
皇岗公路大厦	深圳市	办公	75.00%	4600	4461	96.98%
粤通综合楼	深圳市	办公	75.00%	3044	3044	100.00%

（七）土地一级开发情况

适用 不适用

（八）融资途径

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	3,618,800,000.00	4%-6%			3,000,000.00	3,615,800,000.00
合计	3,618,800,000.00	4%-6%			3,000,000.00	3,615,800,000.00

（九）发展战略和未来一年经营计划

土地储备方面，2021年将主要通过市场竞争和资本运作实现扩张扩容，积极加大土地储备拓展力度，促进项目尽快落地。按物业类型来看，住宅类项目将聚焦粤港澳大湾区、长三角都市圈和现有项目区域，逐步关注并布局以武汉为中心的中部城市群、西部成渝地区和京津冀地区重点城市；城市更新项目将以深圳、东莞及惠州等临深区域为主，逐步跟踪广州城市更新项目；产城综合类项目将重点放在粤港澳大湾区、长三角地区、中部武汉区域及西部成渝地区。

销售方面，2021年将持续加强对各项目总目标、节点目标、进度时间表以及投资计划的统筹把控，重点着眼于金领假日公寓项目A座的整体销售、C座的尾盘销售，全面推进观澜蚌岭城市更新项目一期、二期开工建设，推动扬州湖畔御景项目的清盘以及徐州半山御景项目二期竣工交房，争取完成福源工业区立项、宝路用地土地置换、福昌二期封顶和御品峦山项目建设等工作。

详见2020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

（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	2,895,323,736.80	922,089,696.02	86.59%	8.62%	-10.56%	2.88%
物业管理	1,070,094,746.33	74,696,857.92	14.74%	-2.52%	-0.56%	-1.68%

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、面临退市情况

□ 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

本公司自2020年1月1日采用《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新收入准则，将商品交付之前客户已经支付的合同对价作为“合同负债”列示，其中税金作为“其他流动负债”列示。	合并资产负债表2020年1月1日“预收款项”列示金额516,988.76元，“合同负债”列示金额690,543,580.95元，“其他流动负债”列示金额37,125,462.92元； 母公司资产负债表2020年1月1日“预收款项”列示金额320,469.53元，“合同负债”列示金额0.00元，“其他流动负债”列示金额0.00元。
按照新收入准则，将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为“合同资产”列示。	合并资产负债表2020年1月1日“合同资产”列示金额0.00元； 母公司资产负债表2020年1月1日“合同资产”列示金额0.00元。
按照新收入准则，将为取得合同发生的增量成本（如销售佣金等）作为合同取得成本确认为一项资产，作为合同取得成本列示在“其他流动资产”或“其他非流动资产”；但是，	合并资产负债表2020年1月1日“其他流动资产”列示金额0.00元；“其他非流动资产”列示0.00元；

该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。	母公司资产负债表2020年1月1日“其他流动资产”列示金额0.00元；“其他非流动资产”列示0.00元。
--------------------------	--

本公司采用简易处理办法，将摊销期限不超过一年的销售佣金在发生时计入当期损益。2019年度的销售佣金的摊销期限均是在一年以内。

（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。