

证券代码: 000011、200011

证券简称: 深物业 A、深物业 B

公告编号: 2022-08

深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2021 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 595,979,092.00 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6.80 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、砥砺奋进，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。

2021年是“十四五”开局之年，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，公司迎难而上，围绕产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资等四大业务板块持续发力，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，该板块加大拿地力度，稳妥推进深圳本地和异地项目开发，加快徐州、扬州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

公司物管板块以国贸物业为平台，国贸物业作为国家首批物业管理一级资质企业，历经三十多年发展，已成为具备多元业务能力和科技实力的国内一流物业服务供应商，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”，在管项目遍布全国，业务辐射华南、西南、华东、华北等全国各个地区以及越南中越合作区。现有业务已涵盖产业园区、文旅景区、政府机关、轨道交通、住宅、医院、学校、酒店等各种业态，正布局进入基层治理领域，协同政府营造安全、和谐、文明、有序的城市环境，基本形成多业态综合发展的良好格局。国贸物业下设20余家子公司，以总部各职能部门为平台，积极构建“市场、赋能、监管”三大中心，形成专业业态公司、专业公司、外地公司三大模块的业务中心、利润中心，以持续、有效实现“1+1>2”的协调发展新格局。报告期内，国贸物业通过自主拓展和收并购，新增物业管理面积超700万平方米，物业管理总面积突破3000万平方米，其中产业园区在管面积达1000万平方米，高端产业园区运营管理规模将继续跻身国内产业园区运营管理第一梯队。

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，围绕“存量资产运营增值”和“轻资产运营输出”两大战略抓手，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，已初步具备各类资产从前期策划、项目清拆、建设施工管控、招商、运营、现场管控等全链条能力和经验，形成独特成熟的业务发展模式。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，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多名中外政要、名人和无以数计的中外来宾，声誉远播海内外。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) 行业发展变化、市场竞争格局以及公司所处的行业地位

1. 行业发展现状

2021年宏观经济运行延续了总体平稳、稳中有进的发展态势，主要宏观经济指标保持在合理区间，供给侧结构性改革持续推进，改革开放继续深化，人民生活水平和质量继续提高，推动高质量发展的积极因素增多。自2016年中央经济工作会议首次提出“房子是用来住的、不是用来炒的”，中央对“房住不炒”定位不断深化。为防范房地产领域风险，近几年房地产市场持续处于较为严格的监管环境中，相关政策对房地产市场的需求端、供给端以及融资端产生一系列的影响，进而对房地产企业经营能力提出更高挑战。报告期内，“房住不炒”与“三稳”的房地产政策调控主基调不变，房地产市场经历了从上半年高热到下半年深度调整的转变，全年规模仍保持较高水平。

全年销售前高后低，下半年销售持续下行。据国家统计局数据，2021年全年商品房销售面积17.94亿平方米，同比增速1.9%，销售金额18.19万亿元，同比增速4.8%，但商品房销售增长主要得益于上半年良好的销售行情，下半年以来房地产销售降温明显。具体来看，上半年商品房销售延续2020年下半年的繁荣景象，销售额和销售面积持续双位数增长，销售均价维持在1万/平以上。6月后新房市场销售断崖式下跌，8月开始销售面积和销售额增速进入两位数负增长，并维持至年底。

新开工走弱，开发投资持续回落。全年开发投资完成额14.7万亿元，同比增速4.4%。下半年持续低位运行，9月开始进入负增长，12月开发投资完成额同比下降13.9%。房企资金压力大，预售监管严，开工意愿低。2021年全年新开工面积19.89亿平，同比下降11.4%，是2016年以来最大跌幅。

拿地力度放缓，下半年土地市场快速冷却。房企整体拿地力度放缓，全年土地成交价款1.78万亿元，同比增长2.8%，购置土地面积2.16亿平米，同比下降15.5%。22城集中供地呈现“先热、再冷、终稳”的格局，上半年销售的高景气及较为宽松的融资环境，使得房企拿地意愿强烈，土地竞争较为激烈，导致第一批集中供地整体表现较为火热，成交量和溢价率在第三批集中供地中居于首位，远高于后两批集中供地。受到融资监管大幅趋严、按揭额度收紧导致销售断崖式下跌、房企信用事件频出导致市场信心不足等因素的影响，第二批集中供地整体遇冷，在多地集体叫停延后供地计划之后，整体撤拍流拍率依然显著升高，成交溢价率骤降。随着三季度末中央政策基调逐渐软化，市场信心略微修复，由于土地出让规则的适度放宽，第三批集中供地呈现平稳态势，虽然成交溢价率为全年最低，但下滑幅度不明显，流拍率亦有所下降。

监管尚未放松，资金面未见明显改善。随着贷款集中度管理等政策效果的显现及房地产企业信用风险的逐渐暴露，2021

年房地产企业融资渠道全面收缩,按揭贷款发放受到较大负面影响,房地产企业销售回款受到了不同程度的负面影响。据国家统计局数据,全年房地产开发企业到位资金20.11万亿元,同比增长4.2%,规模创历史新高,但增速创近六年新低且增速逐月下滑,2021年下半年起到位资金单月值同比出现负增长,9月同比降幅达到11.2%。9月底以来,中央及各部委连续释放维稳信号,信贷环境边际改善,房企融资环境逐步转好,但年末到位资金增速仍表现不佳,信贷环境边际改善传导至市场端仍需过程,按揭放款和开发贷等资金到位尚需时间。

2. 行业政策环境

2021年,坚持“房住不炒”仍是地产调控主基调,围绕“稳房价、稳地价、稳预期”的目标,根据市场热度进行政策调整,上半年市场热度较高时,政策全面收紧、频频加码;经历持续下行后,下半年边际放松、释放部分利好。从供需两端看,需求端集中于加强信贷监管、价格管控、优化升级限购限贷政策等,供给端集中于土地和金融管控,旨在降风险和去杠杆。

2021年,全国各省市发布房地产调控政策超过400余次。房地产市场调控政策不断完善升级,政策效果亦较为明显。展望2022年,中央仍将坚持“房住不炒”总基调不变,实现“三稳”目标。在房地产市场调整态势继续深化的当下,信贷环境改善预期较为明显,但大幅放松的可能性较小。房地产税改革试点工作将推迟,短期或进一步影响购房者预期,楼市回暖可期。

3. 区域市场格局

从区域市场看,2021年,深圳房地产市场继续保持调控加码、监管强化的发展态势。2月,深圳发布二手房指导价,变相提高二手房交易首付比例,二手房市场成交及价格涨幅双双受抑;3月,深圳市住建局明文要求所有住宅类项目入市必须经“i深圳”进行诚意登记与线上选房。同时,深圳“打新”全面实施积分排序政策,严查首付资金来源,严打众筹、代持(购房)等行为,严防经营贷、抵押贷等资金违规流入楼市。各项政策的严格执行降低了房地产的金融投资属性,市场迅速冷却,观望情绪浓厚。

4. 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近四十载,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,公司荣获“2021深圳500强企业”称号,位列第170位、连续三年获评深圳市级总部企业并获贡献奖项格奖励;公司下属国贸物业荣获“2021物业服务力大湾区百强企业”、“2021大湾区产业园区物业服务力TOP5企业”、“2021年中国物业服务企业综合实力100强”、“2021年中国物业服务企业品牌价值100强”、2021年广东省质量标杆企业”、“2021年中国物业服务品牌特色企业-全球领先的物业管理生态运营商”;深圳国际贸易中心大厦位列深圳市人民政府公布的第一批深圳市历史建筑名录、深圳国际贸易中心历史陈列入选国家档案局2021年度全国经济科技档案资源开发利用案例等多项荣誉,彰显了公司的综合实力,体现了行业、客户和政府部门对公司综合实力的高度认可。

报告期内,面对房地产行业形势变化,公司以稳健的经营状况和良好的财务状况获得比较优势,抓住土地市场机会,成功竞得东莞虎门镇2021WR023、深圳市光明区A606-0258地块,实现多年来集团从二级市场获取土地资源零的突破,为集团“十四五”可持续发展提供坚实保障,也意味着集团开发业务完全市场化时代的全面开启。

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

单位:元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	14,581,897,151.76	12,207,356,912.54	19.45%	10,772,491,740.53
归属于上市公司股东的净资产	4,486,110,790.39	3,727,917,440.03	20.34%	3,147,949,009.38
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	4,491,965,643.71	4,104,374,646.02	9.44%	3,961,669,942.44
归属于上市公司股东的净利润	1,003,969,842.33	798,572,121.74	25.72%	817,805,780.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	983,778,096.90	788,377,322.39	24.79%	695,675,201.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,813,313,008.58	385,497,782.12	-570.38%	939,789,565.96
基本每股收益(元/股)	1.6846	1.3399	25.73%	1.3722
稀释每股收益(元/股)	1.6846	1.3399	25.73%	1.3722
加权平均净资产收益率	24.69%	23.47%	1.22%	20.46%

(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	891,026,732.66	1,649,838,406.59	640,625,548.94	1,310,474,955.52
归属于上市公司股东的净利润	214,420,219.16	461,955,304.59	98,290,796.67	229,303,521.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	208,303,080.57	461,555,410.64	97,412,536.02	216,507,069.67
经营活动产生的现金流量净额	83,213,087.80	1,054,357,692.93	-1,680,581,358.73	-1,270,302,430.58

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

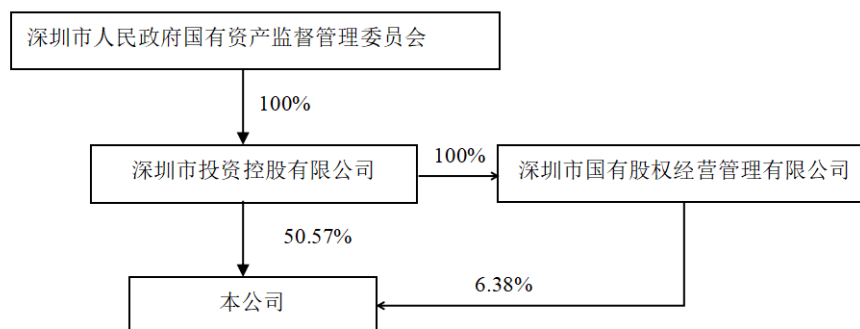
 是 否**4、股本及股东情况****(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表**

单位：股

报告期末普通股股东总数	47,113	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	46,391	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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市投资控股有限公司	国有法人	50.57%	301,414,637	3,326			
深圳市国有股权经营管理有限公司	境内非国有法人	6.38%	38,037,890	0			
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	3.90%	23,236,400	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.69%	4,136,333	0			
李欣益	境内自然人	0.60%	3,550,100	0			
段少腾	境内自然人	0.29%	1,755,565	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	0.25%	1,500,384	0			
吴闻凯	境内自然人	0.21%	1,252,800	0			
苏伟鹏	境内自然人	0.19%	1,120,300	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和深圳市国有股权经营管理有限公司控股股东。除此之外，未知其余八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、在年度报告批准报出日存续的债券情况**

适用 不适用

三、重要事项**(一) 关于越南子公司完成注册登记的事项**

公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司拟在越南海防市的中国·越南（深圳-海防）经济贸易合作区投资设立全资子公司，开展园区物业管理服务，注册资本为20万美元。报告期内，越南子公司完成了注册登记，并收到由越南海防市计划与投资厅经营登记室颁发的《企业登记证书》。详见公司于2021年1月6日在巨潮资讯网披露的《关于越南子公司完成注册登记的公告》（公告编号：2021-01号）。

(二) 关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金的事项

报告期内，公司控股股东深圳市投资控股有限公司决定将其持有的公司38,037,890股无限售流通A股股份（占公司总股本的6.382%）无偿划转至深圳市国有股权经营管理有限公司以充实社保基金。本次股份划转前后，公司控股股东、实际控制人未发生变化。上述国有股份无偿划转的股份过户登记手续已于3月15日办理完毕。详见公司分别于2021年1月29日、3月18日在巨潮资讯网披露的《关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金的提示性公告》（公告编号：2021-02号）、《关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金完成过户登记的公告》（公告编号：2021-05号）。

(三) 关于签订《委托经营管理协议》暨关联交易的事项

报告期内，公司全资子公司深圳市深物业商业运营有限公司与控股股东深圳市投资控股有限公司全资子公司深圳市深投物业发展有限公司签订了《委托经营管理协议》，深投发展将其受深投控委托管理的81775.57平方米物业转托给商业运营公司经营管理。本次交易有助于推进历史遗留问题处理，提高国有资产运营管理效率，有利于提高公司运营管理能力，符合公司长远利益。详见公司于2021年3月31日在巨潮资讯网披露的《关于签订〈委托经营管理协议〉暨关联交易的公告》（公告编号：2021-13号）。

(四) 关于全资子公司竞得土地使用权的事项

2021年8月27日，公司全资子公司深圳市深物业城市更新有限公司在东莞市公共资源交易网举办的国有建设用地使用权网上挂牌出让中，成为东莞市虎门镇2021WR023号建设用地使用权的竞得入选人。2021年9月2日，城市更新公司与东莞市公共资源交易中心签订了《成交结果确认书》，以人民币2,070,606,666元价格竞得该地块。详见公司于2021年9月3日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司竞得土地使用权的公告》（公告编号：2021-27号）。

(五) 关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的事项

报告期内，公司收到控股股东深圳市投资控股有限公司《关于变更避免同业竞争承诺的函》，深投控拟对相关同业竞争承诺事项进行变更，详见公司于2021年9月11日在巨潮资讯网披露的《关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的公告》（公告编号：2021-32号）。该承诺变更事项已经公司在2021年9月27日召开的2021年第一次临时股东大会批准。

(六) 关于董事会、监事会完成换届选举的事项

公司于2021年9月27日召开2021年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司第九届董事会换届选举暨提名公司第十届董事会非独立董事的议案》、《关于公司第九届董事会换届选举暨提名公司第十届董事会独立董事的议案》以及《关于公司第九届监事会换届选举的议案》，同时，公司已于2021年9月8日召开第七届职工代表大会第三次会议选举出公司第十届监事会职工代表监事，圆满完成了公司第十届董事会、监事会换届选举。详见公司于2021年9月28日在巨潮资讯网披露的《关于董事会、监事会完成换届选举暨聘任公司董事会秘书及证券事务代表的公告》（公告编号：2021-37号）。

(七) 关于竞得土地使用权的事项

2021年11月25日，公司在深圳市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币162,100万元的成交价格公开竞得深圳

市光明A606-0258号地块的国有土地使用权。此次竞得土地使用权将有效补充公司土地储备，为进一步做大做强公司主业、推动房地产业务板块可持续发展提供资源保障。详见公司于2021年11月26日在巨潮资讯网披露的《关于竞得土地使用权的公告》（公告编号：2021-43号）。

（八）关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司、深圳外贸物业管理有限公司及深圳市深福保（集团）有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的事项

报告期内，为有效提升物业管理板块整体市场竞争力，打造深圳市属标杆性物业管理平台，进一步做大做强公司物业管理业务，增强上市公司发展后劲，公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司拟以现金方式收购深圳市物业管理有限公司、深圳外贸物业管理有限公司、深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司、深圳市保税区保安服务有限公司100%股权。上述事项已经公司第十届董事会第5次会议和公司2021年第二次临时股东大会审议通过。详见公司分别于2021年12月14日和12月24日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告》（公告编号：2021-45号）、《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告》（公告编号：2021-46号）、《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的公告》（公告编号：2021-47号）和《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2021-50号）、《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2021-51号）、《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2021-52号）。