

证券代码：000011、200011

证券简称：深物业 A、深物业 B

公告编号：2026-05

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2025 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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 0.20 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	张戈坚	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。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。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。

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、物合城更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，各在售项目根据市场形势适时调整促销策略，在全力以赴完成年度销售回款任务的同时，确保实现资金投入、建设节奏与市场去化的动态匹配。

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，以总部各职能部室为平台，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。

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

2025 年，全球房地产市场表现分化，部分发达经济体房价保持韧性，而新兴市场普遍承压，国内市场资本流动与市场情绪仍受全球货币政策变化牵动。中国经济温和修复，房地产作为重要支柱仍具支撑作用，中央层面强化“稳预期、去库存、优供给”政策导向，通过收储存量房用于保障住房、优化公积金、降低首付与利率等组合措施系统托底市场。住房公积金制度改革全面深化，“好房子”建设纳入国家行动，推动安全、舒适、绿色、智慧住宅标准落地；“保交房”白名单机制持续扩容，保障项目融资与交付。同时，探索存量土地与房屋盘活路径，推动城市更新与危旧房改造，构建以“以

人定房、以房定钱”为核心的新发展模式。政策组合拳从供需两端协同发力，标志着行业正加速告别高杠杆旧循环，迈向高质量、可持续发展新阶段。

2.行业政策环境

2025 年，全国房地产市场整体延续调整态势。二季度以来新房销售边际转弱，二手房市场持续“以价换量”，市场整体仍处于“止跌回稳”过程中。8 月，国务院会议重申要“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”，释放积极信号。10 月，《“十五五”规划建议》明确指出要“推动房地产高质量发展”，并提出清理住房消费不合理限制性措施。12 月，中央政治局会议指出“明年经济工作要坚持稳中求进、提质增效，继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，发挥存量政策和增量政策集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度，切实提升宏观经济治理效能”并强调“要坚持内需主导，建设强大国内市场”，为 2026 年宏观政策定调。

需求端政策多维度协同发力激活市场。核心城市全面取消限购、限售，非户籍居民购房门槛显著降低；个人住房贷款加权平均利率下降，首套房首付比例下调，存量房贷利率持续压降；“卖旧买新”换购住房个税退税政策延长至 2027 年，增值税对满 2 年住房免征、不足 2 年降至 3%；公积金政策围绕“支持多子女家庭、扩大异地使用、拓展提取范围”三大方向持续优化，推动公积金从“购房专属”向“全周期居住支持”转型；鼓励收购存量商品房转化为保障性住房，释放改善型需求。政策精准聚焦新市民、多子女家庭及换房群体，推动市场从“刚需主导”向“品质改善”转型，增强居民购房意愿与支付能力。

供给端改革聚焦“控增量、去库存、优供给”，通过系统性政策重塑市场结构。严控新开工与土地供应，2025 年全国房屋新开工面积同比下降，推动资源向核心城市优质项目集中。加速存量商品房盘活，央行设立保障性住房再贷款，支持地方政府收购存量房转化为保障性住房、人才房，强化市场化激励机制。推行“好房子”国家标准，15 个省份出台安全、舒适、绿色、智慧住宅规范，多地推出符合自身需求的优化阳台计容、绿色建材等细化标准。“保交房”白名单制度在 2025 年实现规模化扩容与机制优化。支持房企通过 REITs、定增等拓宽股权融资，稳定资金链，推动行业从高周转向高品质、可持续模式转型。

3.区域市场格局

2025 年深圳房地产市场呈现“政策托底、需求分化、企业集中、结构优化”的核心格局，房地产政策持续宽松，重点围绕需求端和供给端发力，市场在调整中逐步修复，不同细分领域呈现显著差异。新房供应收缩、二手房主导市场，价格走势结构性分化显著，核心区优质住宅、商办项目韧性较强，非核心区去化压力较大；房企集中度提升，央国企与本地龙头主导市场；商业办公市场需等待产业需求进一步释放。2026 年政策有望继续优化，市场或在“稳需求、去库存、优供给”中实现动态平衡。

4.公司所面临的形势与任务

当前，宏观形势与行业格局正在发生深刻变革。中央城市工作会议明确了房地产发展新模式，“好房子”建设、城市更新等政策为我们提供了发展机遇；深圳“十五五”规划提出打造“五个中心”，为企业发展拓展了广阔空间；房地产行业已从“增量时代”进入“存量时代”与“质量时代”，市场逻辑从规模扩张转向价值创造，竞争焦点从资源争夺转向能力比拼。地产行业精细化转型、物管行业品质化升级、资产运营行业规模化发展，为公司发展开辟了新的转型空间。目前公司的第一要务是确保现金流安全、严防流动性风险，关键核心是存量去化与资金回笼，同时加速物管板块高质量发展、纵深推进商管板块价值实现，探索主业一体化发展生态。坚持“稳中求进、提质增效”工作总基调，坚定“去库存、防风险、提质效、促转型”的工作思路，统筹兼顾高质量发展与高水平安全，以更高站位、更大格局、更实作为，推动年度各项任务目标全面完成、各项事业再启新篇。

5.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四十余载，行业地位和品牌影响力持续提升，历年来荣获多项荣誉和奖项。报告期内获得“2025 年度服务力产业园标杆项目”“粤港澳大湾区物业服务力百强企业”及“产业园区物业服务力 TOP10”。在深圳市经济特区建立 45 周年之际，公司入选“品牌发展典型案例”，获颁“卓越品牌”证书，并参与编制深圳市住宅小区党建与物业服务融合团体标准。

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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	15,428,127,953.74	15,293,205,498.30	0.88%	16,988,062,068.09
归属于上市公司股东的净资产	3,394,933,772.35	3,361,683,048.50	0.99%	4,661,810,328.75
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	2,383,288,250.02	2,734,158,884.05	-12.83%	2,965,117,025.04
归属于上市公司股东的净利润	33,885,110.58	-1,114,764,922.17	103.04%	464,014,492.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-12,386,354.39	-1,328,523,983.50	99.07%	-172,360,115.90
经营活动产生的现金流量净额	-2,086,069,661.63	-1,423,998,174.52	-46.49%	-264,092,984.33
基本每股收益（元/股）	0.0569	-1.8705	103.04%	0.7786
稀释每股收益（元/股）	0.0569	-1.8705	103.04%	0.7786
加权平均净资产收益率	1.00%	-28.00%	29.00%	10.26%

(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	493,396,461.75	594,512,474.12	627,863,129.86	667,516,184.29
归属于上市公司股东的净利润	5,005,715.62	9,422,304.01	17,793,178.39	1,663,912.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	170,711.89	-25,583,691.29	14,667,807.67	-1,641,182.66
经营活动产生的现金流量净额	-271,334,001.08	164,146,485.82	-2,267,983,635.15	289,101,488.78

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	34,855	年度报告披露日前一个月末普通	34,455	报告期末表决权恢复的优先股股东总	0	年度报告披露日前一个月末表决	0
----------	--------	----------------	--------	------------------	---	----------------	---

东总数	股股东总数	数	权恢复的优先股 股东总数			
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
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	50.87%	303,144,937	1,733,626	不适用	0
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	不适用	0
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	2.77%	16,491,402	0	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.68%	4,076,993	0	不适用	0
杨耀初	境内自然人	0.35%	2,068,814	0	不适用	0
中国工商银行股份有限公司－南方 中证全指房地产交易型开放式指数 证券投资基金	其他	0.31%	1,843,534	0	不适用	0
段少腾	境内自然人	0.30%	1,771,765	0	不适用	0
中国民生银行股份有限公司－金元 顺安元启灵活配置混合型证券投资 基金	其他	0.26%	1,551,700	0	不适用	0
麦富容	境内自然人	0.23%	1,374,596	0	不适用	0
于智松	境内自然人	0.20%	1,220,000	0	不适用	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）	报告期末，上述股东中段少腾通过信用证券账户持有本公司股票 1,771,765 股。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

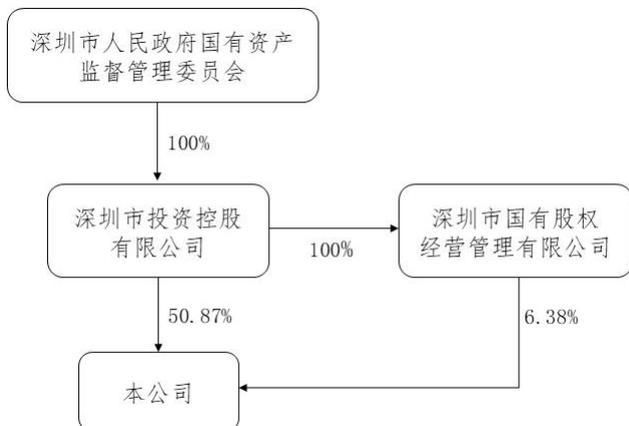
适用 不适用

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率
深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 深物业 01	134664.SZ	2025 年 11 月 27 日	2028 年 11 月 27 日	55,000	2.30%
报告期内公司债券的付息兑付情况		报告期内无到期的债券利息。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

于 2025 年 7 月 23 日中证鹏元资信评估股份有限公司对公司“25 深物业 01”债券出具的信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，同时维持上述债项信用等级为 AA+。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	本年比上年增减
资产负债率	79.04%	78.88%	0.16%
扣除非经常性损益后净利润	-1,238.64	-132,852.4	99.07%
EBITDA 全部债务比	3.46%	-17.79%	21.43%
利息保障倍数	0.93	-5.14	118.09%

三、重要事项

(一) 关于非公开发行公司债的事项

公司分别于 2025 年 7 月 7 日、2025 年 7 月 23 日召开第十届董事会第 36 次会议、2025 年第三次临时股东会，审议通过了《关于非公开发行公司债券的议案》。根据深圳证券交易所出具的《关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司非公开发行公司债券符合深交所挂牌条件的无异议函》(深证函〔2025〕850 号)，公司获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 12 亿元的公司债券。公司已完成了 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(债券简称“25 深物业 01”，债券代码“134664.SZ”)的发行工作。详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于非公开发行公司债券的公告》(公告编号：2025-34 号)、《关于非公开发行公司债券获得深圳证券交易所挂牌转让无异议函的公告》(公告编号：2025-49 号)、《关于 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)发行结果的公告》(公告编号：2025-69 号)。

(二) 关于为子公司向银行申请授信额度提供担保的事项

公司分别于 2025 年 7 月 25 日、2025 年 8 月 11 日召开第十届董事会第 37 次会议、2025 年第四次临时股东会，审议通过了《关于为全资子公司向银行申请授信额度提供资产抵押担保的议案》，同意公司与中国民生银行股份有限公司深圳分行(以下简称“民生银行”)签署抵押担保协议，为全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司向民生银行申请贷款授信额度提供抵押担保，担保本金金额不超过 9 亿元。详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于为全

资子公司向银行申请授信额度提供资产抵押担保的公告》（公告编号：2025-40号）、《关于为全资子公司向银行申请授信额度提供资产抵押担保的进展公告》（公告编号：2025-45号）。

（三）关于董事会、高级管理层换届选举的事项

报告期内，公司选举产生了第十一届董事5名非独立董事、3名独立董事。上述8名董事与公司职工代表大会选举产生的1名职工代表董事共同组成公司第十一届董事会。同时，新一届董事会选举产生了公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理层。详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于董事会换届选举的公告》（公告编号：2025-52号）、《关于董事会完成换届选举暨聘任高级管理人员、证券事务代表的公告》（公告编号：2025-64号）。

（四）关于子公司重大仲裁的事项

报告期内，公司子公司荣耀地产收到深圳国际仲裁院作出的（2023）深国仲受2970号《裁决书》，要求被申请人向荣耀地产清偿全部借款本金及利息，并收到广东省深圳市中级人民法院出具的（2025）粤03执保5646号《执行裁定书》及（2025）粤03执保5646号《查封、扣押、冻结财产通知书》，裁定查封、冻结、扣押被申请人相关财产。详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于子公司重大仲裁的进展公告》（公告编号：2025-48号）、《关于子公司重大仲裁的进展公告》（公告编号：2025-73号）。

（五）关于重大关联交易的事项

公司于2025年12月30日召开第十一届董事会第3次会议，审议通过了《关于与关联方签订〈剥离土地房产委托经营管理协议之补充协议四〉暨关联交易的议案》，公司与深投控、深圳市深投物业发展有限公司（以下简称“深投发展”）共同签署协议，约定由公司代行深投控与标的资产的权利和义务，同时，以经审计的标的资产年租金总收入（含税）为基数，按年度租金总收入（含税）的25%向深投发展一次性支付上一年度租金收益分成。详见公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《关于签订〈委托经营管理协议之补充协议四〉暨关联交易的公告》（公告编号：2025-72号）。