

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011 200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2020-10 号

董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、会议召集、召开情况

本公司董事会于 2020 年 3 月 7 日以书面和电子邮件方式发出召开第九届董事会第 13 次会议的通知，因受新冠肺炎疫情影响，会议于 2020 年 3 月 17 日上午 9:30 在深圳市罗湖区国际贸易中心大厦 39 层会议室以现场加远程视频方式召开，会议召集和召开程序符合《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》、本公司《章程》、《董事会议事规则》的有关规定。

会议由刘声向董事长主持。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人。公司监事及高管列席了会议。

二、议案表决情况

（一）审议 2019 年度董事会工作报告

详见公司《2019 年年度报告》之“第四节 经营情况讨论与分析”及“第十节 公司治理”。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

（二）审议 2019 年年报

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《2019 年年度报告》。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

（三）审议 2019 年度财务决算报告

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2019 年度财务报告，出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2019 年度实现营业收入 396,167 万元，实现净利润 81,781 万元（归属于母公司），2019 年末资产总额为 1,077,249 万元，2019 年末归属于母公司股东权益合计 314,795 万元，加权平均净资产收益率 20.46%，每股收益 1.37 元，每股净资产 5.28 元。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

（四）审议 2020 年度财务预算报告

根据相关行业市场状况，结合公司的实际情况，在 2020 年度经营计划的基础上，结合本部及各子公司编制的 2020 年度全面预算，在经过“自上而下、上下结合、分级编制、逐级汇总”程序多次反复测算、分析、审核、汇总及合并工

作，制定公司 2020 年度财务预算报告如下（财务预算并不代表公司对 2020 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意）：

1. 2020 年利润预算情况

（1）主要财务指标

表 1 主要财务指标

项目	2019 年实际(亿元)	2020 年预算（亿元）	同比增长%
营业收入	39.62	43.64	10.16%
利润总额	10.05	9.98	-0.64%
归属于母公司净利润	8.18	7.65	-6.46%
成本费用占营业收入比重	74.87%	77.17%	2.30%

2020 年，公司计划实现营业收入 43.64 亿元，较 2019 年增长 10.16%，主要是地产业务增加所致；营业成本及税金费用 33.68 亿元，较 2019 年增长 13.54%；利润总额 9.98 亿元，较 2019 年下降 0.64%；归母净利润 7.65 亿元，较 2019 年下降 6.46%。

（2）主要业务板块指标

表 2 主要业务板块预算情况

项目	收入（亿元）		同比增长 （%）	占总收入比例（%）	
	2019 年实际	2020 年预算		2019 年实际	2020 年预算
营业收入	39.62	43.64	10.16%	--	--
其中：房地产	27.40	30.09	12.77%	69.16%	70.08%
物业管理	11.98	12.55	4.72%	30.24%	28.75%

其他	0.24	0.20	-16.12%	0.59%	0.45%
----	------	------	---------	-------	-------

2020年，房地产收入30.09亿元，较上年增长12.77%，主要是金领假日项目结算面积增加9,043平方米，该项目在预算年度结算收入25.84亿元，较2019年结算收入增加4.99亿元所致。

2020年，物业管理收入12.55亿元，较上年增长4.72%，主要是2020年预算中考虑了新收购物管公司股权，新收购物管公司预计2020年实现营业收入1.20亿元所致。

2. 2020年资产负债情况

2020年，公司预计资产总额128.18亿元，其中流动资产105.54亿元、非流动资产22.64亿元；负债总额90.70亿元，其中流动负债32.71亿元、非流动负债57.99亿元；资产负债率70.76%。

3. 2020年现金流量情况

公司期初资金结余32.98亿元，预计2020年全年资金流入90.83亿元，资金流出94.83亿元，期末资金结余28.97亿元。其中，经营活动资金流入55.38亿元，经营活动资金流出74.41亿元，经营活动现金流量净额-19.04亿元；投资活动的现金流出15.66亿元，投资活动现金流量净额-15.66亿元；筹资活动的现金流入为35.45亿元，筹资活动的现金流出4.76亿元，筹资活动现金流量净额30.69亿元。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

(五) 审议关于计提及减少各项资产减值准备的议案

根据财政部发布的《企业会计准则》等有关规定，并结合公司的实际情况，公司 2019 年度拟计提各项减值准备合计 20,366,588.77 元，其中：计提坏账准备 19,132,079.23 元、计提存货跌价准备 1,234,509.54 元；公司 2019 年度拟减少各项减值准备合计 2,278,814.74 元，其中：转回/转销存货跌价准备 1,617,323.76 元，转回坏账准备 661,490.98 元。以真实、公允地反映公司的财务状况。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

(六) 审议关于 2019 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案

公司利润分配基于母公司的可分配利润。经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，母公司 2019 年度实现净利润为 164,036,376.12 元，母公司 2019 年末可供分配利润为 1,677,296,289.46 元。根据公司章程的相关规定，并结合公司发展及经营实际情况，公司拟订 2019 年度利润分配方案为：

1. 公司 2019 年度计提法定公积金 16,403,637.61 元；
2. 以公司 2019 年末总股本 595,979,092 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.6 元（含税），共计派发现金红利

214,552,473.12 元。

公司 2019 年度拟不进行资本公积金转增股本。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

（七）审议关于 2020 年度综合授信额度的议案

根据公司 2020 年度经营、投资计划和年度预算，为满足深圳市物业发展（集团）股份有限公司（含各子公司，以下简称“公司”）生产经营业务和投资拓展的资金需求，公司拟向金融机构申请综合授信额度不超过 80 亿元。实际授信及融资品种、金额、期限、利率和费用等最终以各金融机构实际核准的融资额度或者实际签订的融资协议为准。授信额度有效期为 2020 年度股东大会审议通过之日起至 2021 年度股东大会召开之日止。

同时，授权公司董事长或董事长指定的授权代理人在额度范围内代表公司办理相关手续、签署相关法律文件等。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

（八）审议 2019 年度内部控制评价报告

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《2019 年度内部控制自我评价报告》。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（九）审议关于预计 2020 年度日常关联交易的议案

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《2020 年度日常关联交易预计公告》。

经关联董事王戈、张世磊回避，议案表决结果如下：

7 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十）审议关于修订相关内部控制制度的议案

为适应公司在新环境、新业务形态的发展需求，规范合同管理工作，加强全面风险管理体系建设，依据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规及上市公司相关规范的要求，结合公司实际情况，拟对集团公司《合同管理规定》和《全面风险管理办法》进行修订。上述制度自本次董事会通过之日起正式实施。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十一）审议关于 2020 年度经营计划及投资预算的议案

1. 2020 年经营计划

对公司内外部经营环境分析研究的基础上，经严格测算，2020 年公司经营业绩目标预计实现营业收入 43.64 亿元，利润总额 9.98 亿元。具体重点工作任务如下（2020 年度经营计划及投资预算

并不代表公司对 2020 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意）：

（1）推进重点项目建设，聚焦项目落地

持续加强对项目总目标、节点目标、进度时间表以及投资计划的统筹把控。重点推进金领假日 C 座精装修工程且年内实现入伙；观澜蚌岭项目一期 10 月前开工建设；福昌二期年底前完成基础及地下室施工，主体工程主体结构至 16 层；徐州二期年底前完成竣工验收；御品峦山项目 8 月底前完成基坑支护加固。同时，争取完成福源工业区立项、宝路用地土地置换等工作。

（2）全力推进销售回款工作，加速资金回笼

针对市场及时调整营销策略，灵活运用多种营销手段与途径，把握时机窗口，加大力度做好金领假日公寓 B、C 栋、扬州、徐州公司存量的销售工作，年内完成销售金额约 23 亿元。加速资金回笼，确保实现全年各项目实现销售回笼资金约 25 亿元的目标。

（3）充分盘活、发挥存量资产运营效益

在做好日常租赁管理工作的同时，盘活存量资产，实现提质增效，其中福民综合楼、罗湖小六楼项目年内完成装修改造并投入运营。

（4）加速物业板块规模化扩张，扩大品牌影响力

坚持并购、自主拓展双轮驱动，快速实现物管业务全国性扩张；完成物管板块产品和服务的标准化建设，形成系统化、品牌

化和标准化优势；加大内生性拓展市场的政策支持力度，力争今年实现兼并购拓展管理面积不低于 1000 万平方米、自主拓展面积不低于 100 万平方米的目标。同时，做好投控物业并购整合工作。

2. 2020 年度投资预算

本年度计划项目投资资金为 31.30 亿元，具体如下：

(1) 在建项目合计投资 21.50 亿元，其中：金领假日（深圳）2.89 亿元、半山御景二期（徐州）0.70 亿元、福昌二期（深圳）0.95 亿元、观澜蚌岭项目（深圳）16.97 亿元。

(2) 拟并购拓展项目合计投资 9.50 亿元。

(3) 固定资产装修合计投资 0.30 亿元。

(4) 公司新增土地招拍挂、物管收购等投资项目，将依照投资预算外的相关决策程序进行审批。

以上项目所需资金主要通过公司自有资金、楼盘销售收款及信贷借款等融资方式解决。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

三、备查文件

1. 经各与会董事签字的董事会决议；
2. 深圳证券交易所要求的其他文件。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2020年3月17日