

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2019 年度董事会工作报告

2019 年度，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）董事会依照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律、法规、规范性文件及公司相关制度的规定，恪尽职守、勤勉尽责地开展董事会各项工作，认真贯彻落实股东大会的各项决议，切实维护公司和全体股东的合法权益，有效保障了公司的良好运作和可持续发展。现将 2019 年度董事会工作情况汇报如下：

### 一、公司总体经营情况

2019 年，在国内外形势较为复杂的情况下，我国经济增长保持了总体平稳、稳中有进的发展态势。GDP 同比增长 6.1%，供给侧改革深入推进，经济结构继续优化升级，经济增长的质量和效益稳步提升。在此背景下，公司仓储物流业务园区规模在国内位居前列，物流网络布局已形成；公司房地产开发业务坚持“区域深耕、布局重点城市”的战略，结合国内经济战略走向，抓住城市群发展的契机，创新运用多种方式进行项目拓展，取得了较好的成绩。公司产城业务开始实质性运作，项目实现多业态梯队式发展，并取得阶段性成果。

2019 年度，在董事会、管理层和全体员工的共同努力下，公司实现营业收入 723,798.15 万元，营业利润 74,625.26 万元，归属于上市公司股东的净利润 40,255.29 万元。

### 二、董事会日常工作情况

2019 年度，公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等相关规定履行职责，公司

全体董事认真出席董事会会议和股东大会，做到诚实守信、勤勉尽责。独立董事对公司重大事项享有足够的知情权，能够不受影响地独立履行职责。

### （一）报告期内董事会召开情况

2019年度，董事会共召开12次会议，所有会议的召开均按照程序及规定进行，所有会议的决议均合法有效。

报告期内，董事会审议的事项主要包括三类：

1. 公司日常经营相关的事项，具体包括公司经营计划、日常关联交易及定期报告相关事项等，共 26 项议案；

2. 公司投融资相关的事项，具体包括向金融机构申请授信、提供担保、对外提供财务资助、向控股股东借款、设立产业基金、发行资产支持票据等，共 16 项议案；

3. 公司股权激励相关的事项，具体包括股权激励草案及配套考核办法、管理办法的发布以及授予等，合计共 6 项议案。

董事会会议召开情况和审议议案列表如下：

| 会议时间                   | 会议名称              | 审议事项                                              |
|------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| 2019.03.20<br>(通讯表决方式) | 第五届董事会<br>第二十一次会议 | 1.审议《关于<深圳市新南山控股(集团)股份有限公司首次股票期权激励计划(草案)>及其摘要的议案》 |
|                        |                   | 2.审议《关于<深圳市新南山控股(集团)股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法>的议案》     |
|                        |                   | 3.审议《关于<深圳市新南山控股(集团)股份有限公司股票期权激励计划管理办法>的议案》       |
|                        |                   | 4.审议《关于授权董事会办理和实施公司首次股票期权激励计划相关事宜的议案》             |
|                        |                   | 5.审议《关于向参股公司提供财务资助进行授权管理的议案》                      |
|                        |                   | 6.审议《关于为武汉南山华中投资发展有限公司提供担保额度的议案》                  |
|                        |                   | 7.审议《关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案》                     |
| 2019.04.18<br>(通讯表决方式) | 第五届董事会<br>第二十二次会议 | 1.审议《关于调整首次股票期权激励计划激励对象及授予数量的议案》                  |
|                        |                   | 2.审议《关于向首次股票期权激励计划激励对象授予股票期权的议案》                  |

| 会议时间                      | 会议名称          | 审议事项                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019.04.25<br>(现场和通讯表决方式) | 第五届董事会第二十三次会议 | 1.审议《公司 2018 年度总经理工作报告》                                                                                                                                                                                                                         |
|                           |               | 2.审议《公司 2018 年度董事会工作报告》                                                                                                                                                                                                                         |
|                           |               | 3.审议《关于会计政策变更的议案》                                                                                                                                                                                                                               |
|                           |               | 4.审议《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数据的议案》                                                                                                                                                                                                                    |
|                           |               | 5.审议《公司 2018 年度财务决算报告》                                                                                                                                                                                                                          |
|                           |               | 6.审议《公司 2019 年度经营计划》                                                                                                                                                                                                                            |
|                           |               | 7.审议《公司 2018 年度内部控制自我评价报告》                                                                                                                                                                                                                      |
|                           |               | 8.审议《公司 2018 年度利润分配方案》                                                                                                                                                                                                                          |
|                           |               | 9.审议《公司 2018 年年度报告及摘要》                                                                                                                                                                                                                          |
|                           |               | 10.审议《中开财务有限公司 2018 年 12 月 31 日风险评估报告》                                                                                                                                                                                                          |
|                           |               | 11.审议《关于预计公司 2019 年度日常关联交易的议案》                                                                                                                                                                                                                  |
|                           |               | 12.审议《关于向金融机构申请综合授信额度的议案》                                                                                                                                                                                                                       |
|                           |               | 13.审议《关于对外提供担保额度的议案》                                                                                                                                                                                                                            |
|                           |               | 14.审议《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》                                                                                                                                                                                                                        |
|                           |               | 15.审议《公司 2019 年第一季度报告全文及正文》                                                                                                                                                                                                                     |
| 2019.05.07<br>(通讯表决方式)    | 第五届董事会第二十四次会议 | 1.审议《关于公司就城市更新项目对关联方进行补偿的议案》<br>2.审议《关于为深圳市赤湾房地产开发有限公司提供担保额度的议案》                                                                                                                                                                                |
| 2019.06.05<br>(通讯表决方式)    | 第五届董事会第二十五次会议 | 1.审议《关于召开 2018 年度股东大会的议案》                                                                                                                                                                                                                       |
| 2019.06.21<br>(通讯表决方式)    | 第五届董事会第二十六次会议 | 1.审议《关于取消 2018 年度股东大会部分提案的议案》                                                                                                                                                                                                                   |
| 2019.06.27<br>(通讯表决方式)    | 第五届董事会第二十七次会议 | 1.审议《关于对外提供财务资助的议案》<br>2.审议《关于公开挂牌转让深圳雅致集成房屋有限公司部分股权的议案》                                                                                                                                                                                        |
| 2019.08.09<br>(通讯表决方式)    | 第五届董事会第二十八次会议 | 1.审议《关于公司就城市更新项目与关联方签署搬迁补偿相关协议暨关联交易的议案》<br>2.审议《关于签署<保理资产收益权转让协议>暨关联交易的议案》<br>3.审议《关于向控股股东租赁土地暨关联交易的议案》<br>4.审议《关于为深圳市赤湾房地产开发有限公司提供担保额度的议案》<br>5.审议《关于对外提供财务资助的议案》<br>6.审议《关于变更财务资助事项的议案》<br>7.审议《关于补选公司董事的议案》<br>8.审议《关于召开 2019 年第二次临时股东大会的议案》 |
| 2019.08.28<br>(现场方式)      | 第五届董事会第二十九次会议 | 1.审议《公司 2019 年半年度报告全文及摘要》<br>2.审议《关于中开财务有限公司 2019 年 6 月 30 日风险评估报告》                                                                                                                                                                             |

| 会议时间                   | 会议名称          | 审议事项                                |
|------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 2019.09.10<br>(通讯表决方式) | 第五届董事会第三十次会议  | 1.审议《关于对外投资暨关联交易的议案》                |
| 2019.10.29<br>(通讯表决方式) | 第五届董事会第三十一次会议 | 1.审议《2019年第三季度报告全文及正文》              |
|                        |               | 2.审议《关于聘请2019年度审计机构的议案》             |
|                        |               | 3.审议《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》             |
| 2019.12.06<br>(通讯表决方式) | 第五届董事会第三十二次会议 | 1.审议《关于与专业投资机构合作共同投资设立产业基金暨关联交易的议案》 |
|                        |               | 2.审议《关于公司控股子公司申请发行资产支持票据的议案》        |
|                        |               | 3.审议《关于调整对外提供担保额度的议案》               |
|                        |               | 4.审议《关于召开2019年第三次临时股东大会的议案》         |

## (二) 董事会召集股东大会的情况

2019年度，公司董事会召集召开股东大会4次，股东大会均提供网络投票方式，依法对公司重大事项作出决策，决议全部合规有效。

股东大会审议的事项主要包括三类：

1. 公司日常经营相关事项，具体包括定期报告、年度工作报告、年度利润分配方案等，共9项议案；
2. 公司投融资相关的事项，具体包括向金融机构申请授信、提供担保、对外提供财务资助、向控股股东借款、设立产业基金、发行资产支持票据等，共12项议案；
3. 公司股权激励相关的事项，具体包括股权激励草案及配套考核办法、管理办法的发布等，合计共4项议案。

股东大会会议召开情况和审议议案列表如下：

| 会议时间       | 会议名称           | 审议事项                                              |
|------------|----------------|---------------------------------------------------|
| 2019.04.09 | 2019年第一次临时股东大会 | 1.审议《关于<深圳市新南山控股（集团）股份有限公司首次股票期权激励计划（草案）>及其摘要的议案》 |
|            |                | 2.审议《关于<深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法>的议案》     |
|            |                | 3.审议《关于<深圳市新南山控股（集团）股份有限公司股票期权激励计划管理办法>的议案》       |
|            |                | 4.审议《关于授权董事会办理和实施公司首次股票期权激励计划相关事宜的议案》             |

| 会议时间       | 会议名称                | 审议事项                                    |
|------------|---------------------|-----------------------------------------|
|            |                     | 5.审议《关于向参股公司提供财务资助进行授权管理的议案》            |
|            |                     | 6.审议《关于为武汉南山华中投资发展有限公司提供担保额度的议案》        |
| 2019.06.27 | 2018 年度<br>股东大会     | 1.审议《公司 2018 年度董事会工作报告》                 |
|            |                     | 2.审议《公司 2018 年度监事会工作报告》                 |
|            |                     | 3.审议《公司 2018 年度财务决算报告》                  |
|            |                     | 4.审议《公司 2018 年度利润分配方案》                  |
|            |                     | 5.审议《公司 2018 年年度报告及摘要》                  |
|            |                     | 6.审议《关于预计公司 2019 年度日常关联交易的议案》           |
|            |                     | 7.审议《关于向金融机构申请综合授信额度的议案》                |
|            |                     | 8.审议《关于对外提供担保额度的议案》                     |
|            |                     | 9.审议《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》                 |
| 2019.08.28 | 2019 年第二次临时<br>股东大会 | 1.审议《关于公司就城市更新项目与关联方签署搬迁补偿相关协议暨关联交易的议案》 |
|            |                     | 2.审议《关于为深圳市赤湾房地产开发有限公司提供担保额度的议案》        |
|            |                     | 3.审议《关于对外提供财务资助的议案》                     |
|            |                     | 4.审议《关于变更财务资助事项的议案》                     |
|            |                     | 5.审议《关于补选公司董事的议案》                       |
| 2019.12.23 | 2019 年第三次临时<br>股东大会 | 1.审议《关于聘请 2019 年度审计机构的议案》               |
|            |                     | 2.审议《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》                 |
|            |                     | 3.审议《关于与专业投资机构合作共同投资设立产业基金暨关联交易的议案》     |
|            |                     | 4.审议《关于公司控股子公司申请发行资产支持票据的议案》            |
|            |                     | 5.审议《关于调整对外提供担保额度的议案》                   |

### （三）董事会下设专门委员会工作情况

根据法律法规和公司章程的规定，公司董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会，共四个专门委员会。2019年度，董事会专门委员会工作情况如下：

#### 1. 审计委员会工作情况

报告期内，审计委员会共召开3次会议，会议内容主要包括审议公司定期财务报告、聘请审计机构等议案；此外，审计委员会在日常指导和监督公司审计部门工作方面，认真审议了审计部门提交的工作计

划和总结报告等，指导审计部门开展相关工作；在公司年度报告的编制过程中审计委员会根据年报工作安排，围绕年报审计开展各项工作。

## 2. 提名委员会工作情况

报告期内，提名委员会共召开1次会议，对公司补选董事任职资格进行了审查。

## 3. 薪酬与考核委员会工作情况

报告期内，薪酬与考核委员会共召开1次会议，对股票期权激励计划及配套实施考核办法和管理办法等议案进行了审议。

### （四）信息披露与投资者关系管理情况

公司严格按照中国证监会、深圳证券交易所的有关要求规范运作，及时、准确、完整地履行了上市公司信息披露义务。报告期内，公司全年对外披露各类公告147份。

公司重视投资者关系管理工作，通过深交所互动易平台、投资者专线等途径及时保持与投资者的沟通交流，并通过现场调研、电话会议、网上路演等方式积极与投资者和分析师等就公司发展战略、公司治理、经营业绩等方面进行交流，并将有关合理意见和建议及时传递给公司管理层，构建公司良好的投资者关系平台。

### （五）董事会执行股东大会决议的情况

报告期内，公司董事会严格执行股东大会的各项决议，组织实施各项具体工作，主要如下：

1. 关于公司实施首次股票期权激励计划的事项。经公司2019年第一次临时股东大会批准，同意公司实施首次股票期权激励计划。董事会后续根据实际情况对原激励对象及授予数量进行了调整，并最终向公司董事、高级管理人员、公司部门领导、子公司高级管理人员及业务骨干共61人授予了2,610万份股票期权。公司首次股票期权激励计划授予登记工作已于2019年5月完成。

2. 关于向金融机构申请综合授信及对外提供担保的事项。经股东大会批准，2019年的担保额度为158.525亿元，授信总额为168.98亿元，截至2019年12月31日，已实际发生担保83.72亿元，已签约授信额度139.02亿元，实际已用额度76.29亿元，剩余额度62.73亿元。

3. 关于公司控股子公司申请发行资产支持票据的事项。经公司2019年第三次临时股东大会批准，宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）拟以其下属子公司持有的无锡宝湾物流园、成都新都宝湾物流园、成都龙泉宝湾物流园、武汉宝湾物流园4个物流园项目作为标的资产，通过设立资产支持票据信托，向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币15亿元的资产支持票据。2020年4月15日，“宝湾物流控股有限公司2020年度第一期资产支持票据信托”正式成立，募集资金规模为14.00亿元，其中优先级资产支持票据的募集总规模为人民币13.30亿元，优先级信用评级为AAA，优先级票面利率为3.17%；次级资产支持票据的募集总规模为人民币0.70亿元。

### 三、2020年董事会工作计划

2020年，公司面临的国内外宏观经济形势愈加复杂，经济下行压力骤增，行业和市场的竞争态势愈发加剧，企业经营环境的不确定性进一步增强。公司董事会将继续发挥决策核心作用，支持公司管理层多重并举，带领全体员工积极应对疫情影响和外部环境发展变化，合理配置资源，持续提升主业核心竞争力；创新引领发展，不断优化业务发展模式；提升管理水平，深化科技赋能；强化风险防控；加强队伍建设；全力完成公司年度经营目标。此外，公司董事会将严格按照法律法规和规范性文件的有关要求，继续认真做好公司董事会召开、股东大会召集、公司信息披露和中小投资者合法权益保护等工作，认真组织落实股东大会各项决议，在股东大会的授权范围内进行科学、合理决策，在稳步发展的基础上进一步加强内部控制，对公司管理层

工作进行有效及时的监督与指导，全面推动公司各项工作及规范化运作水平提升，实现公司长期、稳健、可持续发展。

专此报告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2020 年 4 月 30 日