

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：2021-08 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 2021 年 3 月 20 日以书面和电子邮件方式发出召开第九届董事会第 22 次会议的通知，会议于 2021 年 3 月 30 日上午 9:30 以现场加远程视频的方式召开，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 2020 年度董事会工作报告

详见公司《2020 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 2020 年年报

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《2020 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 2020 年度财务决算报告

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2020 年度财务报告，出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2020 年度实现营业收入 410,437 万元，实现净利润 79,857 万元（归属于母公司），2020 年末资产总额为 1,220,736 万元，2020 年末归属于母公司股东权益合计 372,792 万元，加权平均净资产收益率 23.47%，每股收益 1.34 元，每股净资产 6.26 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 2021 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 2021 年度经营计划的基础上，结合本部及各子公司编制的 2021 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 2021 年度财务预算报告如下（财务预算并不代表公司对 2021 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. 2021 年利润预算情况

(1) 主要财务指标

表 1 主要财务指标

项目	2020 年实际 (亿元)	2021 年预算 (亿元)	同比增长%
营业收入	41.04	48.46	18.06%
利润总额	10.34	12.61	21.94%
归属于母公司净利润	7.99	9.81	22.90%
成本费用占营业收入比重	75.40%	74.74%	-0.66%

2021 年，公司计划实现营业收入 48.46 亿元，较 2020 年增长 18.06%；营业成本及期间费用 22.07 亿元，较 2020 年增长 23.88%；利润总额 12.61 亿元，较 2020 年增长 21.94%；归母净利润 9.81 亿元，较 2020 年增长 22.90%。

(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 (%)	
	2020 年审计	2021 年预算		2020 年审计	2021 年预算
营业收入	41.04	48.46	18.06%	--	--
其中：房地产	28.95	35.46	22.48%	70.54%	73.18%
物业管理	10.70	11.27	5.27%	26.07%	23.25%
商业运营	1.39	1.73	24.43%	3.39%	3.57%

2021 年，房地产板块业务收入 35.46 亿元，较上年增长 22.48%，主要是地产项目结算面积增加所致。

2021 年，物业管理板块业务收入 11.27 亿元，较上年增长 5.27%，主要是物管业务拓展所致。

2021 年，商业运营板块业务收入 1.73 亿元，较上年增长 24.43%，主要是优化存量资产，提高资产利用效率等所致。

2. 2021 年资产负债情况

2021 年，公司预计资产总额 157.12 亿元，其中流动资产 118.70 亿元、非流动资产 38.42 亿元；负债总额 111.69 亿元，其中流动负债 55.71 亿元、非流动负债 55.98 亿元；资产负债率 71.09%。

3. 2021 年现金流量情况

公司期初资金结余 42.06 亿元，预计 2021 年全年资金流入 75.10 亿元，资金流出 91.01 亿元，期末资金结余 26.15 亿元。经营活动资金流入 56.93 亿元，经营活动资金流出 59.56 亿元，经营活动现金流量净额-2.63 亿元；投资活动的现金流入 0.16 亿元，投资活动的现金流出 19.63 亿元，投资活动现金流量净额-19.47 亿元；筹资活动的现金流入为 18.00 亿元，筹资活动的现金流出 11.82 亿元，筹资活动现金流量净额 6.18 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 2020 年度拟增加存货跌价准备 51,185.46 元；公司 2020 年度拟减少坏账准备 4,974,907.21 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 2020 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案

经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2020 年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润为 798,572,121.74 元，其中，母公司 2020 年度实现净利润为 28,023,420.21 元，母公司 2020 年末可供分配利润为 1,487,964,894.53 元。公司利润分配基于母公司的可分配利润。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 2020 年度利润分配方案为：

1. 公司 2020 年度拟计提法定公积金 2,802,342.02 元；

2. 以公司 2020 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 4.10 元（含税），共计派发现金红利 244,351,427.72 元。

公司 2020 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 2021 年度综合授信额度的议案

根据公司 2021 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 30 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）审议关于使用部分自有资金购买理财产品的议案

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《关于使用部分自有资金购买理财产品的公告》。

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。

（九）审议关于发行商业物业抵押资产支持证券化产品的议案

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《关于所属公司申请发行商业物业抵押贷款资产证券化产品(CMBS)的公告》。

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。

（十）审议关于 2021 年度经营计划及投资预算的议案

1. 2021 年经营计划

在对公司内外部经营环境分析研究的基础上，经严格测算，2021 年公司经营业绩目标预计实现营业收入 48.46 亿元，利润总额 12.61 亿元。具体重点工作任务如下（2021 年度经营计划及投资预算并不代表公司对 2021 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）提速周转加快项目落地。金领项目 A 栋完成精装工程，年内完成入伙工作；福昌二期主体工程达到 20 层；蚌岭项目完成主体确认、土地合同签订、规划施工报建等工作，项目二期工程施工至±0 以上，一期基坑桩基础工程开工；御品峦山项目进行方案报批和总包施工招标工作，争取 2021 年内主体工程开工；扬州项目年内摘地后，一期实现一年内开工建设；徐州二期项目实现竣工验收入伙。

（2）盘活存量资源。推动福源工业区项目村合作协议过股东大会、更新计划立项申报；加快宝路工业用地完成置换；争取坪山天俊工业园项目完成法图修编、更新主体确立和拆迁合作协议

审批签订。

(3) 市场化增量拓展。完成扬州项目招拍挂程序并签订土地用地合同；新增物业管理面积拓展 1000 万平方米，内生增长 100 万平方米；高端增值服务或新兴产业并购，争取完成设备设施领域或相关领域科技型企业 1 家。

(4) 专业化平台运作。根据“市场中心、监管中心、赋能中心”的定位，完成国贸物管总部的重新定位和体系流程重构，在集团大平台下，完成国贸物管的智能管控平台建设并投入运作。根据“业务中心、利润中心”的定位，完成国贸科技园公司、国贸美生活公司等专业公司的专业化运作标准模式和精准精细化考核体系。

2. 2021 年度投资预算

本年度计划项目投资资金为 29.96 亿元，具体如下：

(1) 在建项目合计投资 18.63 亿元，其中：金领假日（深圳）2.63 亿元、福昌二期（深圳）0.95 亿元、半山御景二期（徐州）0.34 亿元、观澜蚌岭项目（深圳）14.71 亿元。

(2) 拟拓展项目合计投资 11.33 亿元，其中扬州项目 10 亿元、吉立物业股权并购项目 1 亿元、福源工业区城市更新项目 0.13 亿元、设施之家项目 0.2 亿元。

(3) 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。

上述项目所需资金主要通过公司自有资金、楼盘销售收款及银行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。

（十一）审议关于与关联方签订《委托经营管理协议》暨关联交易的议案

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《关于签订〈委托经营管理协议〉暨关联交易的公告》。

经关联董事王戈、谢畅回避，议案表决结果如下：

7 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十二）审议关于预计 2021 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《关于预计 2021 年度日常关联交易的公告》。

经关联董事王戈、谢畅回避，议案表决结果如下：

7 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

（十三）审议 2020 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《2020 年度内部控制评价报告》。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十四）审议 2020 年度内控体系工作报告

公司检查了 2020 年内控体系建设与监督工作情况，从组织架构及履职情况、制度建设及执行情况、重大风险评估及监测情况、信息化管控情况、整改落实情况、风险管控情况、内控监督评价情况七个方面进行总结。同时部署 2021 年内控体系建设与监督工作计划，就重大风险评估及监测工作、内控制度建设工作、企业监督评价工作、信息化管控工作等方面做出相关安排，进一步强化内控能力、提升管理水平。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十五）审议关于续聘会计师事务所的议案

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《关于续聘会计师事务所的公告》。

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。

（十六）审议关于“落实主体责任提高治理水平实现高质量发展”的自查报告

根据深圳市证券监督管理局发布的《关于推动辖区上市公司落实主体责任提高治理水平实现高质量发展的通知》，公司本着实事求是原则，严格参照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的相关规定，结合《公司

章程》等内部规章制度，对 2018 年至今公司运作与治理情况进行自查。经自查，公司内部治理机制健全，权力机构、决策机构、监督机构与经理层间权责分明、各司其职。公司严格遵守各项法律法规，未出现财务造假、违规担保与资金占用、内幕交易等重大违法违规事项，在大股东股票质押风险防控、并购重组、股份权益变动信息披露、履行承诺、审计机构选聘、投资者管理等方面均不存在侵害上市公司利益情形。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十七）审议关于召开 2020 年度股东大会的议案

根据中国证监会、深圳证券交易所及公司《章程》的有关规定，本公司拟定于 2021 年 4 月 21 日（周三）下午 14:00 在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开公司 2020 年度股东大会。详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《关于召开 2020 年度股东大会的通知》。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十八）关于制定《高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》的议案

为进一步落实《关于进一步完善市属国有企业收入分配制度健全能高能低薪酬分配机制指导意见》（深国资委

(2017) 5 号) 等文件要求, 契合市国资委相关规定, 聚焦公司服务深圳城市战略和粤港澳大湾区发展, 充分激发公司高级管理人员干事创业的积极性、主动性和创造性, 建立健全有效的激励约束机制, 结合公司实际情况, 现制定《高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》。

议案表决结果如下:

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

(十九) 关于部分会计政策变更的议案

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《关于部分会计政策变更的公告》。

议案表决结果如下:

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

(二十) 关于聘任董事会秘书的议案

公司于 2020 年 12 月 28 日召开第九届董事会第 21 次会议, 审议通过了《关于指定高管代行董事会秘书职责的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定, 在聘任新的董事会秘书前, 公司董事会指定公司副总经理张戈坚先生代行董事会秘书职责。张戈坚先生在代行董事会秘书期间, 恪尽职守、勤勉尽责, 现已取得深圳证券交易所颁发的董事会秘书资格证书。经公司董事长提名, 董事会提名委员会审查, 现提请董事会聘任张戈坚先生担任公司董事会秘书, 任期自本次董事会审议通过之日起至第九届董事会任

期结束之日止。详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《关于聘任董事会秘书的公告》。

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

2021 年 3 月 30 日