

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：2018-5 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 2018 年 3 月 19 日以书面方式发出召开第八届董事会第二十一次会议的通知，会议于 2018 年 3 月 29 日上午 9:30 在深圳国贸大厦 39 层会议室召开，会议采取现场会议加通讯表决的方式，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。

会议由陈玉刚董事长主持。会议应到董事 8 人，实到董事 8 人。公司监事，副总经理、董事会秘书范维平等列席了会议。

二、议案表决情况

1、审议 2017 年度董事会工作报告

详见公司《2017 年年度报告》之“第四节 管理层讨论与分析”及“第九节 公司治理”。

8 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

2、审议 2017 年年报

详见公司在巨潮资讯网上披露的《2017 年年度报告》。

8 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

3、审议 2017 年度财务决算报告

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司

2017 年度财务报告，出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2017 年度实现营业收入 290,469 万元，实现净利润 62,296 万元(归属于母公司)，2017 年末总资产为 53.93 亿元，2017 年末归属于母公司股东权益合计 292,169 万元，加权平均净资产收益率 26.64%，每股收益 1.05 元，每股净资产 4.90 元。

8 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

4、审议 2018 年度财务预算报告

根据目前相关行业市场状况，结合公司的实际情况，制定公司 2018 年度财务预算报告如下：

一、经营计划

1. 2018 年，公司在建项目有：金领假日（深圳）、半山御景二期（徐州）、福昌二期（深圳），总建筑面积约 24 万平方米。

2. 2018 年，公司计划实现营业收入 30.8 亿元、营业成本及费用 17.7 亿元（不包括根据收入和收益情况应扣除的各项税费）。

二、项目投资

2018 年计划项目投资资金为 43.43 亿元，具体如下：

1. 在建项目合计投资 10.31 亿元，其中：金领假日（深圳）2.91 亿元、半山御景二期（徐州）0.24、福昌二期（深圳）7.16 亿。

2. 已竣工入伙项目合计投资 2.84 亿元。

3. 固定资产装修合计投资 0.28 亿元。

4. 新增土地储备计划投资 30 亿元

以上项目所需资金主要通过公司自有资金、楼盘销售收入及银行借款等解决。

8 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

5、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 2017 年度拟计提各项减值准备合计 3,973,988.88 元，其中：计提坏账准备 3,952,731.89 元、计提存货跌价准备 21,256.99 元；公司 2017 年度拟减少各项减值准备合计 183,241,022.18 元，其中：合并范围变化及外币汇率变动因素减少坏账准备 14,090,045.55 元、转回减少存货跌价准备 59,585,310.96 元、转销合计减少存货跌价准备 107,053,634.99 元、合并范围变化及外币汇率变动因素减少可供出售金融资产减值准备 1,426,411.90 元、转回减少其他流动资产减值准备 1,085,618.78 元。以真实、完整、准确地反映公司的财务状况。

上述转回减少存货跌价准备 59,585,310.96 元，系公司半山御景（徐州）、湖畔御景（扬州）项目价值回升导致（详见转回跌价准备说明），这两个项目的跌价准备转回合计增加报告期净利润 59,585,310.96 元。

8 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

6、关于 2017 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。母公司 2017 年度实现净利润为 808,847,387.83 元，母公司 2017 年末可供分配利润为 1,920,589,031.84 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，公司拟定 2017 年度利润分配方案为：

1、计提法定盈余公积金 46,000,000.00 元。

2、以公司 2017 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 3.00 元（含税），共计派发现金红利 178,793,727.60 元，剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司 2017 年度拟不进行资本公积金转增股本。

8 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

7、关于改聘会计师事务所的议案

公司原审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）在执业过程中坚持独立审计原则，客观、公正、公允地反映公司财务状况，切实履行了审计机构职责，从专业角度切实维护了公司及股东的合法权益。

由于中审众环聘期已满，且为公司服务的审计团队已经连续为公司提供审计服务超过15年，根据中国证监会和深圳市国资监管的相关规定，为确保公司审计工作的独立性与客观性，并综合考虑公司业务发展和未来审计的需要，经公司前期调查、公开选聘和慎重考虑，公司拟聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2018年度财务会计报表和内控审计机构，费用为人民币85万元。公司董事会对中审众环审计团队多年来为公司提供审计服务期间的辛勤工作表示衷心感谢。

同时提请股东大会授权董事会办理审计业务约定书的签署及费用支付工作。

8票赞成、0票弃权、0票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

8、审议2017年度内部控制自我评价报告

详见公司在巨潮资讯网上披露的《2017年度内部控制评价报告》。

8票赞成、0票弃权、0票反对。

9、关于修订公司章程的议案

根据中共中央《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》、《中华人民共和国公司法》和中国证监会《上市公司章程指引》的要求，结合本公司的实际情况，拟对《公司章程》进行修订。

8票赞成、0票弃权、0票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

10、关于为子公司提供贷款担保的议案

为保证公司 2018 年度经营计划的顺利实施，根据公司 2018 年度资金状况，公司子公司计划向相关金融机构申请贷款额度合计不超过 26.5 亿元，由公司提供担保，提供贷款担保的额度不超过 26.5 亿元。

一、提供项目开发贷款担保额度不超过 7.5 亿元

金领假日公寓项目由公司子公司-深圳市皇城地产有限公司负责开发建设，为满足该项目的建设资金需求，保证项目的顺利开发，深圳市皇城地产有限公司计划向相关金融机构申请项目开发贷款额度不超过 7.5 亿元人民币，用于该项目的开发，由公司提供担保，提供担保的额度不超过 7.5 亿元，具体贷款的金融机构、期限、利率、贷款方式以及公司提供的担保方式等以最终与金融机构签订的协议书为准。

二、提供住房租赁贷款担保额度不超过 19 亿元

公司计划将金领假日公寓项目部分做长租公寓经营，为保证该长租公寓的建设及运营资金需求，深圳市皇城地产有限公司计划向相关金融机构申请住房租赁贷款额度不超过 19 亿元人民币，用于该长租公寓的建设及运营，由公司提供担保，提供担保的额度不超过 19 亿元，具体贷款的金融机构、期限、利率、贷款方式以及公司提供的担保方式等以最终与金融机构签订的协议书为准。

8 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

三、董事会决议情况

会议审议并通过了如下议案：

- 1、2017 年度董事会工作报告；
- 2、2017 年年报；

- 3、2017 年度财务决算报告；
- 4、2018 年度财务预算报告；
- 5、关于计提及减少各项资产减值准备的议案；
- 6、关于 2017 年利润分配及资本公积金转增股本的议案；
- 7、关于改聘会计师事务所的议案；
- 8、2017 年度内部控制自我评价报告；
- 9、关于修订公司章程的议案；
- 10、关于为子公司提供贷款担保的议案。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
董事会
2018 年 3 月 30 日