

# 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：2022-10 号

## 董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，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 2022 年 3 月 19 日以书面和电子邮件方式发出召开第十届董事会第 8 次会议的通知，会议于 2022 年 3 月 29 日上午 9:30 以现场加远程视频的方式在深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层会议室召开，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) 审议通过 2021 年度董事会工作报告

2021 年度公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定，本着对公司股东负责的精神，认真执行股东大会的各项决议，忠实履行职责，维护公司利益，进一步完善和规范公司运作。详见公司《2021 年年度报告》之“第三节 管理层讨论与分析”及“第四节 公司治理”。

公司独立董事向董事会提交了《2021 年度独立董事述职报

告》，并将在公司股东大会上进行述职，内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《2021 年度独立董事述职报告》。

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，股东大会召开时间将另行通知。

## **（二）审议通过 2021 年年报**

详见公司同日刊登于巨潮资讯网的《2021 年年度报告》全文及摘要。

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，股东大会召开时间将另行通知。

## **（三）审议通过 2021 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 2021 年度财务报告，出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2021 年度实现营业收入 44.92 亿元，实现归属于母公司净利润 10.04 亿元，2021 年末资产总额为 145.82 亿元，2021 年末归属于母公司股东权益合计 44.86 亿元，加权平均净资产收益率 24.69%，每股收益 1.68 元，每股净资产 7.53 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，股东大会召开时间将另行通知。

#### **(四) 审议通过 2022 年度财务预算报告**

##### **1. 2022 年利润预算情况**

2022 年，公司计划实现营业收入 37.45 亿元，较 2021 年减少 16.63%；营业成本及期间费用 24.49 亿元，较 2021 年增长 33.42%；利润总额 6.97 亿元，较 2021 年减少 46.96%；归母净利润 5.43 亿元，较 2021 年减少 45.92%。

2022 年，房地产板块业务收入 19.86 亿元，较上年减少 36.57%，主要原因一是可结转的地产项目和结转面积同比大幅减少；二是新增项目尚处于建设初期。物业管理板块业务收入 15.68 亿元，较上年增长 32.32%，主要原因一是新增了五家系统内并购的公司；二是物管业务拓展。商业运营板块业务收入 1.91 亿元，较上年增长 8.52%，主要是优化存量资产，提高资产利用效率等所致。

##### **2. 2022 年资产负债情况**

2022 年，公司预计资产总额 157.76 亿元，其中流动资产 138.02 亿元、非流动资产 19.74 亿元；负债总额 113.11 亿元，其中流动负债 24.10 亿元、非流动负债 89.01 亿元；资产负债率 71.70%。

##### **3. 2022 年现金流量情况**

公司期初资金结余 21.72 亿元，预计 2022 年全年资金流入 88.80 亿元，资金流出 87.60 亿元，期末资金结余 22.92 亿元。经营活动资金流入 35.50 亿元，经营活动资金流出 76.97 亿元，经营活动现金流量净额-41.47 亿元；投资活动的现金流入 0.23 亿元，投资活动的现金流出 4.26 亿元，投

资活动现金流量净额-4.03 亿元；筹资活动的现金流入 53.07 亿元，筹资活动的现金流出 6.37 亿元，筹资活动现金流量净额 46.70 亿元。（财务预算并不代表公司对 2022 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）

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，股东大会召开时间将另行通知。

#### **（五）审议通过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 2021 年度拟计提坏账准备 2,908.88 万元；公司 2021 年度拟减少各项减值准备合计 3.57 万元，以真实、公允地反映公司的财务状况。公司独立董事已对此事项发表了独立意见，详见同日刊登于巨潮资讯网的《独立董事对担保等事项的独立意见》。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

#### **（六）审议通过关于 2021 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 2021 年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润为 1,003,969,842.33 元，其中，母公司 2021 年度实现净利润为 104,315,688.44 元，母公司 2021 年末可供分配利润为 1,337,497,586.41 元。公司利

利润分配基于母公司的可供分配利润。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 2021 年度利润分配方案为：

1. 公司 2021 年度拟计提法定公积金 10,431,568.84 元；
2. 以公司 2021 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 6.80 元（含税），共计派发现金红利 405,265,782.56 元。

公司 2021 年度拟不进行资本公积金转增股本。本次利润分配及资本公积金转增股本的预案符合相关法律法规及《公司章程》等相关规定。公司独立董事已对此事项发表了独立意见，详见同日刊登于巨潮资讯网的《独立董事对担保等事项的独立意见》。

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，股东大会召开时间将另行通知。

## **（七）审议通过关于 2022 年度综合授信额度及融资额度的议案**

根据公司 2022 年度经营、投资计划和年度预算，为满足公司生产经营业务和投资拓展的资金需求，公司拟以自身所持有的土地使用权及建筑物、设备、存货、收益权、应收账款抵（质）押等向银行等金融机构及地方金融机构等其他融资机构申请综合授信额度及融资额度，上述额度合计不超过 94 亿元（包括新增、展期及续贷），用于包括但不限于流动资金贷款、项目贷款、固定资产贷款、并购贷款、保函、融资租赁等融资业务。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及其他融资机构实际核准的融资额度或者实际签订的融资协议为准。授信额度及融资额度有效期为 2021 年度股东大会审议通过之日起至 2022 年度股东大会召开之日止。授信期限内，授信额度及融资额度可循环使用。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。公司独立董事已对此事项发表了独立意见，详见同日刊登于巨潮资讯网的《独立董事对担保等事项的独立意见》。

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，股东大会召开时间将另行通知。

#### **（八）审议通过关于 2022 年度经营计划及投资预算的议案**

在对公司内外部经营环境分析研究的基础上，经严格测算，2022 年公司经营业绩目标预计实现营业收入 37.45 亿元，利润总额 6.97 亿元；公司本年度计划项目投资资金为 23.9 亿元。（2022 年度经营计划及投资预算并不代表公司对 2022 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）

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

#### **（九）审议通过 2021 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《2021 年度内部控制评价

报告》。公司独立董事已对此事项发表了独立意见，详见同日刊登于巨潮资讯网的《独立董事对担保等事项的独立意见》。

议案表决结果如下：

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

#### **（十）审议通过关于预计 2022 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 2022 年度日常关联交易的公告》。公司独立董事已对此事项发表了事前认可意见与独立意见，详见同日刊登于巨潮资讯网的《独立董事关于第十届董事会第 8 次会议相关事项的事前认可意见》、《独立董事对担保等事项的独立意见》。

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，股东大会召开时间将另行通知。

#### **（十一）审议通过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》。公司独立董事已对此事项发表了事前认可意见与独立意见，详见同日刊登于巨潮资讯网的《独立董事关于第十届董事会第 8 次会议相关事项的事前认可意见》、《独立董事对担保等事项的独立意见》。

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，股东大会召开时间将另行通知。

### 三、备查文件

1. 经与会董事签字并加盖董事会印章的董事会决议；
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

2022年3月30日