

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：2010—05 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 2010 年 1 月 25 日以书面方式发出关于召开董事会会议的通知，会议于 2010 年 2 月 5 日上午 9:00 在深圳国贸大厦 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。

会议由陈玉刚董事长主持。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人。公司监事、主管财务工作的王航军副总经理列席了会议。

二、议案表决情况

(一)、审议 2009 年度董事会工作报告；

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

(二)、审议 2009 年度报告正文及摘要；

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

(三)、审议 2009 年度财务决算报告；

本财务决算报告尚需提交股东大会审议。

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

(四)、审议关于 2009 年计提事项的议案；

根据财政部发布的《企业会计准则》等有关规定，并结合本公司的实际情况，拟计提各项资产减值准备等，以真实、完整、准确地反映本公司的财务状况。

本公司 2009 年度拟计提各项资产减值准备 1,547,436.94 元，其中：坏帐准备 759,588.01 元，存货跌价准备 7,203.73 元，长期投资减值准备 780,645.20 元；计提预计负债 8,030,474.39 元；计提员工辞退福利费 12,700,956.90 元。

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（五）、审议 2009 年度利润分配的预案；

本公司 2009 年初的未分配利润为-427,728,750.13 元，经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，本公司 2009 年度实现净利润 462,937,195.91 元，减去 2009 年中期利润分配方案中计提的法定盈余公积金 6,792,923.40 元及支付的普通股股利 60,247,705.90 元后，母公司本年度实际可供分配利润为-31,832,183.52 元。

本公司 2009 年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本。

本利润分配预案尚需提交股东大会审议。

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（六）、审议 2010 年度财务预算报告

本财务预算报告尚需提交股东大会审议。

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（七）、审议关于向平安银行申请彩天怡色项目 9000 万元人民币贷款及担保的议案

本公司第六届董事会第十次会议审议通过了“关于向金融机构申请 4.8 亿元贷款的议案”，其中：同意本公司子公司——深圳市国贸汽车实业有限公司拟向金融机构申请项目开发贷款不超过人民币 10,000 万元，用于“彩天怡色”项目开发。

上述议案并已经本公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过。

为落实上述董事会和股东大会决议，公司全资子公司—深圳市国贸汽车实业有限公司拟向平安银行股份有限公司深圳分行申请项目开发贷款人民币 9,000 万元，用于彩天怡色项目开发，期限 2 年，贷款利率为同期基准利率，该笔贷款由该项目地块及本公司共同提供担保。

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

(八)、审议关于向控股股东申请委托贷款的议案

为满足公司经营资金的需求，并为落实股权分置改革股东承诺，本公司拟向控股股东——深圳市投资控股有限公司（下称“深投控”）申请委托贷款，具体事宜如下：

1、向深投控申请2亿元人民币委托贷款展期

本公司目前共取得深投控委托贷款资金2亿元人民币，其中：

①、本公司于2009年12月30日取得委托贷款5,000万元，期限到2010年12月29日，受托行为农行深圳分行；

②、本公司子公司——深圳市皇城地产有限公司于2009年10月16日取得委托贷款15,000万元，期限到2010年10月16日，受托行为深圳光大银行景田支行。

本公司提请股东大会授权公司董事会，在上述 2 亿元人民币委托贷款到期后，根据公司经营的实际需要，在与深投控和相关银行协商的基础上，决定办理上述贷款的展期手续，具体期限、利率、融资主体等以最终签订的借款合同为准；以上授权期限截止到 2012 年 12 月 31 日。

2、向深投控申请新增 5 亿元人民币委托贷款

本公司 2009 年 10 月 12 日召开“股权分置改革相关股东会议”，审议通过了股改方案，其中深投控承诺“在符合法律、行政法规和相关规定的情形下，以委托贷款的方式对深物业提供余额不少于 5 亿元人民币的现金支持。上述 5 亿元人民币的现金支持不包括自深投控控制的建设和深投公司非流通股份获得上市流通权之日以前已经提供的委托贷款现金支持金额。”

为落实股改相关股东会决议，本公司提请股东大会授权公司董事会根据公司经营的实际需要，在与深投控和相关银行的协商的基础上，决定办理不少于 5 亿元人民币委托贷款协议签订、续贷展期、借新还旧及偿还等事宜；以上授权期限截止到 2013 年 12 月 31 日。

以上委托贷款事项均构成关联交易，在提交本次董事会审议前，已经公司独立董事事前认可。独立董事认为：1、目前公司的经营现状正常，项目资金需求较大，本次关联交易事项，有利于保持公司资金链的充足，符合公司的实际发展需求，符合公司和公司股东的利益需求；2、本次关联交易没有与大股东及其关联方进行利益输送或损害公司及中小股东利益的情况发生，符合有关法律法规和《公司章程》及公司《关联交易管理办法》的规定。

上述议案还需要提交股东大会审议。

控股股东三位关联董事回避表决。

表决结果：6 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（九）、审议关于续聘会计师事务所的议案；

本公司拟续聘武汉众环会计师事务所担任公司 2010 年度财务会计报表的审计机构，审计费为人民币 52 万元。并拟请股东大会授权董事会办理审计约定书的签署及支付手续。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十）、审议关于《内部控制自我评估报告》的议案；

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十一）、审议《深圳市物业发展（集团）股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》；

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十二）、审议关于董事会授权经营班子参与土地竞买的议案；

本公司于 2009 年 8 月 31 日召开了 2009 年度第三次临时股东大会，会议审议通过了“关于提请股东大会对公司董事会投资权限授权的议

案”，股东大会对本公司董事会就土地购置事宜的投资决策权限授权如下：

通过政府招标、拍卖等法定公开竞价方式购买房地产开发项目用地，在同时符合以下条件的情况下，授权公司董事会做出决定：

1、购地款项不超过最近一期经审计总资产的 30%；

2、购置土地的资金来源应符合相关政策的规定，且购置土地后，公司的资产负债率与近期资产负债率相比，提高幅度不超过 5%。

以上授权期限截止到 2010 年 12 月 31 日。

鉴于目前土地竞买市场竞争较为激烈，灵活度较高，因此，为提高公司经营决策效率，以在土地竞买市场中掌握灵活性和主动性，本公司董事会拟将股东大会授予的上述土地购置事宜的投资决策权限授权给公司经营班子，授权期限截止到 2010 年 12 月 31 日。如成功竞得土地，同时授权公司经营班子决定注册成立相应的项目子公司，注册资金根据开发量核定。

表决结果：9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（十三）、审议关于召开 2009 年度股东大会的议案；

本公司拟定于 2010 年 3 月 18 日（周四）上午 9:30 在深圳国贸大厦 39 层会议室召开 2009 年度股东大会，详见与本公告同日刊登的《关于召开 2009 年度股东大会的通知》。

表决结果：9 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：

- （一）、2009 年度董事会工作报告；
- （二）、2009 年度报告正文及摘要；
- （三）、2009 年度财务决算报告；
- （四）、关于 2009 年计提事项的议案；
- （五）、2009 年度利润分配的预案；

(六)、2010 年度财务预算报告;

(七)、关于向平安银行申请彩天怡色项目 9000 万元人民币贷款的议案;

(八)、关于向控股股东申请委托贷款的议案;

(九)、关于续聘会计师事务所的议案;

(十)、关于《内部控制自我评估报告》的议案;

(十一)、《深圳市物业发展(集团)股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》;

(十二)、关于董事会授权经营班子参与土地竞买的议案;

(十三)、关于召开 2009 年度股东大会的议案。

特此公告

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董事会

2010 年 2 月 9 日