

# 2020年度董事会工作报告

2020年度，公司董事会严格按照相关法律法规的要求及公司制度的规定，本着对全体股东负责的态度，持续提升公司治理水平，严格执行股东大会各项决议，确保董事会运作规范高效。公司全体董事勤勉尽责、恪尽职守，认真履行股东赋予的职责，有效维护了公司和公司股东的合法权益。

## 一、公司经营情况

2020年，公司生产经营态势保持平稳，营业收入和利润总额均超额完成年度计划。报告期，公司实现营业收入161,500.97万元，同比减少36.63%；实现归属于母公司股东的净利润29,022.98万元，同比减少47.47%。截至报告期末，归属于母公司股东的所有者权益379,751.25万元，较期初增长3.56%。

## 二、2020年经营管理回顾

2020年，新冠肺炎疫情突发并在全球范围内持续蔓延，全球经济遭遇大萧条以来最严重的衰退，房地产市场整体延续了“房住不炒”定位。面对复杂严峻的宏观经济形势和激烈的市场竞争，在控股股东的关心支持下，公司领导班子迎难而上、承压前行，统筹兼顾疫情防控和经营管理，抓紧抓实抓细各项工作，带领全体员工克服疫情冲击和重组终止的不利影响，取得了较好的成绩。一年来的主要工作情况如下：

### （一）疫情防控卓有成效

新冠肺炎疫情爆发后，公司深入贯彻深圳市委、市政府、市国资委有关疫情防控的工作部署，迅速成立疫情防控领导小组，全面落实有关疫情防控和复工复产要求，将防疫工作常态化。报告期，全体员工、所属物业公司运营管理的27个小区和其他商业物业、海燕酒店均未出现群体性感染事件；同时公司本部及所属企业全年维持正常生产经营，切实做到防疫、生产两不误。

### （二）主营业务稳中有新

1. **项目建设扎实推进。**汕头地区天悦湾二期工程于2020年6月实现各栋主体封顶，公共部位装修基本完成；深圳地区传麒尚林项目富仙路、仙中路道路工程

于2020年12月完成竣工验收并通车，传麒东湖名苑项目景观绿化、人防工程验收整改工程等均顺利完成。

**2. 销售能力显著提升。**深圳地区传麒东湖名苑、翠林苑项目实现销售面积近2万平方米，超额完成年度销售任务；汕头地区天悦湾项目一期累计销售约70%；公司密切关注市场动态，及时调整营销策略，创新营销方式，增收降费效果显著；多措并举保障合同网签和备案工作正常开展，全年深圳地区一次收楼率近95%，汕头地区一次收楼率达91%。

### **（三）经营管理提质增效**

**1. 公司治理日益规范。**为明确党组织在公司法人治理结构中的法定地位，2020年6月公司完成章程修订，将党建工作正式写入章程；报告期内，董事长、监事会主席新老更替，4名非独立董事、2名独立董事、1名监事、总经理、1名副总经理、财务总监和董事会秘书完成变更；2020年5月公司再次实施现金分红，现金分红实现常态化。

**2. 财务管理规范有效。**加强与合作银行沟通，有效回笼房产销售资金；在确保运营资金需求的前提下，充分提高闲置资金效益；强化预算执行，重点监控费用同比下降25%。

**3. 物业出租彰显担当。**在新冠肺炎疫情和经济下行双重冲击下，公司以客户需求为中心，尽全力保存量、提增量、挖潜力，租赁收入超年度任务目标。报告期内，为响应政府抗疫号召，公司勇担社会责任，共减免租户租金1,800余万元。

**4. 成本管控日趋完善。**报告期共完成预算编制（含签证）43份，累计预算金额核减率达19.64%；完成龙岗街道富仙路、仙中路2个市政工程复工补充协议的预算编制、审核和合同签订，审定价核减率达23.30%。

**5. 安全生产常抓不懈。**报告期，公司成立安全生产提升领导小组，全面落实安全生产主体责任；持续优化安全生产管理体系，编制安全生产专项工作方案；强化安全隐患排查治理，筑牢安全生产防线，增强全员安全意识，全年共开展安全生产检查100余次，组织安全知识相关培训50余次。报告期内实现全年安全零事故。

### **（四）重大资产重组终止**

因筹划重大资产重组，公司股票自2016年9月14日开市起停牌。股票停牌期间，公司与交易各方保持紧密沟通，持续努力做好尽职调查、审计、评估等各项

基础工作,及时履行所需的决策程序和信息披露义务。基于目前市场环境等原因,现阶段继续推进重大资产重组的条件尚不成熟,为切实维护公司及全体股东利益,经公司审慎研究并与交易各方友好协商,决定终止筹划重大资产重组事项,公司股票于2020年11月9日复牌。

### (五) 党建工作从严从实

公司坚决贯彻党要管党、从严治党要求,全面加强政治建设,强化党建工作主体责任,有序推进党建和企业文化建设各项工作。一是积极开展主题教育学习,坚持落实“第一议题”学习,推动理论中心组学习常态化制度化;二是深入开展党建品牌建设,深化深物“1+6”一核多元联动治理模式,形成了党建引领、多元参与、融合共治的小区治理新格局;三是积极组织系统党员志愿者和群众义工参加嘉北社区志愿服务活动,增强了员工的社会责任感;四是不断加强企业文化建设,持续开展丰富多彩的员工兴趣小组活动,不断增强企业凝聚力和向心力。

## 三、董事会日常工作情况

### (一) 董事会会议情况及决议内容

报告期内,公司共召开董事会会议11次,其中以现场方式召开7次,以通讯表决方式召开4次。会议审议议案29项,通报事项1项,审议议案均以全票通过并及时披露。董事会会议的召集、召开程序符合《公司法》及《公司章程》的规定,会议具体情况如下:

序号	会议名称	会议召开时间	会议议题
1	第七届董事会第四十九次会议	2020年1月15日	议案一:《关于选举刘征宇先生为公司董事长的议案》 议案二:《关于调整董事会所属委员会成员的议案》
2	第七届董事会第五十次会议	2020年3月13日	议案一:《2019年年度报告全文》及摘要 议案二:《2019年度董事会工作报告》 议案三:《2019年度财务决算及利润分配预案报告》 议案四:《2019年度内部控制自我评价报告》 议案五:《2019年度独立董事履职情况报告》 议案六:《关于召开2019年年度股东大会的议案》 议案七:《关于参与国有土地使用权竞买的议案》 议案八:《关于计提长期股权投资及应收款项减值准备的议案》
3	第七届董事会第五十	2020年4月29日	《2020年第一季度报告全文》及正文

	一次会议		
4	第七届董事会第五十二次会议	2020年6月10日	议案一：《关于修订公司章程的议案》 议案二：《关于拟变更独立董事的议案》 议案三：《关于召开2020年第二次临时股东大会的议案》
5	第七届董事会第五十三次会议	2020年7月15日	《关于聘任副总经理的议案》
6	第七届董事会第五十四次会议	2020年8月18日	《2020年半年度报告全文》及摘要
7	第七届董事会第五十五次会议	2020年9月1日	议案一：《关于参与国有土地使用权竞买的议案》 议案二：《关于授权公司管理层决定国有土地使用权竞买事宜的议案》
8	第七届董事会第五十六次会议	2020年10月29日	议案一：《2020年第三季度报告全文》及正文 议案二：《关于拟续聘会计师事务所的议案》 议案三：《关于召开2020年第三次临时股东大会的议案》
9	第七届董事会第五十七次会议	2020年11月8日	《关于终止筹划重大资产重组事项的议案》
10	第七届董事会第五十八次会议	2020年12月14日	议案一：《关于拟变更董事的议案》 议案二：《关于变更总经理的议案》 议案三：《关于变更财务总监的议案》 议案四：《关于召开2020年第三次临时股东大会的议案》 通报学习：《深圳证监局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》
11	第七届董事会第五十九次会议	2020年12月31日	议案一：《关于变更董事会秘书、证券事务代表的议案》 议案二：《关于本部机构调整的议案》 议案三：《关于开展“落实主体责任提高治理水平实现高质量发展”专项工作的自查报告》

## （二）董事会对股东大会决议的执行情况

2020年度公司共召开股东大会4次，其中年度股东大会1次，临时股东大会3次。会议审议议案12项，报告事项1项。董事会严格依照《公司法》、《证券法》等相关法律规定认真执行股东大会的各项决议。

## （三）董事会各专业委员会履职情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。报告期各专门委员会积极高效地开展工作，有效促进了董事会的规范运作和科学决策。

### 1. 董事会战略委员会履职情况

公司董事会战略委员会重点关注行业发展状况和趋势，研究公司长期发展战略和重大投资决策。

### 2. 董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会积极推进公司年度审计及相关工作的开展，对公司年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、续聘会计师事务所、内部控制审计、关联方资金往来及担保等事项进行审议，与年审注册会计师保持了充分和必要的沟通。报告期，公司董事会审计委员会共召开 4 次会议，审阅公司财务报表及年审注册会计师出具的审计结果并发表了意见，对年度财务报告、计提资产减值准备、续聘会计师事务所等事项发表了意见。

### 3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议，对 2019 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的报酬情况进行了认真审核，保证披露的信息真实、准确、完整。

### 4. 董事会提名委员会履职情况

报告期，公司董事会提名委员会共召开 4 次会议，对公司独立董事候选人、非独立董事候选人、高级管理人员候选人进行审核。

## 四、未来发展的展望

### （一）行业格局和趋势

国家持续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。多重金融监管政策持续调控下，房企纷纷将发展目标由规模增长转为有质量的增长，资源将持续流向头部优质企业，行业集中度进一步提升。

### （二）发展战略

认真贯彻落实党的十九届五中全会、中央经济工作会议、习近平总书记深圳经济特区建立40周年庆祝大会讲话以及视察广东重要讲话的指示精神，把握深圳“双区”建设和深化国资国企改革战略机遇，按照市委市政府和市国资委、投控公司决策部署，稳中求进，奋力争先，谋划项目储备，稳定经营管理，创新盈利模式，开拓增长领域，进一步提升上市公司质量；统筹兼顾，顺势而为，打赢“十四五”开局之年攻坚战，为把深房打造成为受人尊重的上市公司而努力奋斗。

### （三）面临的风险

1. **宏观经济风险。**2021年世界经济形势仍然复杂严峻，复苏不稳定不平衡，疫情冲击导致的各类衍生风险不容忽视；

2. **行业调控风险。**国家坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，租购并举、因城施策调控持续推行与深化，公司未来发展经受考验；

3. **业务经营风险。**公司现存开发用地资源储备濒临枯竭，未来公开土地市场的竞争愈发激烈，公司可持续经营面临挑战；

4. **人才流失风险。**重组延宕多年致使公司专业技术人才和管理骨干有所流失，同时目前公司人才结构和专业能力较单一，人才队伍现状有待改善。

### （四）经营计划

2021年，公司经营工作的总体思路是：以稳定经营为基础、项目拓展为重点、安全管理为支撑、强化执行为保障，突出抓好开发建设、项目销售、资产经营、内部管控等重点工作，积极探索新增长领域，凝心聚力，创新实干，力争企业改革发展各项工作取得更好成绩。

1. **聚焦经营，努力实现经营稳定。**全力推进在建项目工程建设，把好项目建设的进度、质量和安全关；着力抓好项目营销推广，确保年度销售目标顺利完成；加大物业租赁力度，实现出租率有效提升。

2. **开拓创新，积极探索增长领域。**通过收购、合作开发、公开市场“招拍挂”等多种方式，实现集团新增土地或项目突破；积极探索开拓新增长领域，力争重塑利润增长新格局，切实提升上市公司质量。

3. **常抓不懈，落实疫情防控和安全生产。**全面落实疫情防控主体责任，做好常态化疫情防控和宣传教育工作；持续优化安全生产管理体系，推进安全生产标准化和“双重”预防机制建设，加大隐患排查力度和加强重点领域安全治理，为公司生产经营保驾护航。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2021年3月20日