

# 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：2017-13 号

## 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

### 关于解决资产置换遗留问题暨关联交易的公告

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。

#### 特别风险提示：

1. 本次收购资产事项构成关联交易，本次交易尚需提交股东大会审议后方可实施，结果存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

2. 本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组。

3. 本次关联交易为解决资产置换的遗留问题，理顺相关资产的法律和实际经营关系。

#### 一、关联交易概述

2009 年本公司进行股权分置改革时，深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）作为公司的控股股东承诺，股改后一年内通过资产置换或者其他方式向公司注入不低于人民币 5 亿元的含有土地资源的资产；为履行上述股改承诺，公司于 2010 年 7 月正式启动资产置换工作，深投控将月亮湾 T102-0237 地块、深圳市深新出租汽车有限公司（以下简称“深新公司”）100%的股权置入本公司。

在处理置入资产深新公司 100%股权的过程中，因其名下的深新大厦资产、坪山六联炭洋门等房产属于非市场商品房，存在产权不清

或者短期内无法处置等原因，不适宜注入上市公司，故深投控以深投控函[2010]103号函批复同意将上述房产剥离，深圳市国有资产监督管理局（现更名为深圳市国有资产监督管理委员会，下称“深圳市国资委”）批复同意深投控以剥离瑕疵房产、不良资产后的深新公司100%股权等作为置换资产，履行股改承诺（深国资局[2010]178号）。故深新大厦资产、坪山六联炭洋门等房产未作为置入资产的组成部分置入我司。

因深新大厦、坪山六联炭洋门等房产属于非市场商品房，无法直接办理过户登记，上述房产剥离后一直未办理过户登记手续，现在上述房产仍登记在深新公司名下，且仍由深新公司负责管理和运营，事实上造成了深新大厦资产、坪山六联炭洋门等房产产权与事实权益的分离，不利于上述资产的管理。

为顺利解决资产置换历史遗留问题，公司拟以现金人民币17,337.04万元收购深投控持有的深新大厦资产包，具体包括深新大厦1至3层裙楼、A栋塔楼、B栋C栋剩余的9套住宅、坪山六联炭洋门房屋、蛟湖路小卖部、部分债权及债务等。此次收购完成后，深新公司将拥有深新大厦资产包的所有业主权益。

深投控为本公司控股股东，也是公司实际控制人深圳市国资委的全资企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》，深投控为本公司的关联方，本次交易构成公司的关联交易。

2017年4月7日，公司召开第八届董事会第十四次会议，审议通过了《关于解决历史遗留问题暨关联交易的议案》，关联董事履行了回避义务，未参与表决。公司独立董事已事前认可并对本次关联交易发表了独立意见。本次资产收购交易尚需提交股东大会审议，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，与本

次关联交易有利害关系的关联股东将回避对相关议案的表决。

## 二、关联方基本情况

关联方名称：深圳市投资控股有限公司

关联关系：现为本公司控股股东，持有本公司 63.82%的股权

注册地址：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼

法定代表人：彭海斌

注册资本：2148000 万元人民币

经济性质：有限责任公司（国有独资）

经营期限：50 年（自 2004 年 10 月 13 日起至 2054 年 10 月 13 日止）

经营范围：通过重组整合、资本运作和资产处置等手段，对全资、控股和参股企业的国有股权进行投资、运营和管理；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；按照市国资委要求进行政策性和策略性投资；为市属国有企业提供担保；市国资委授权开展的其他业务。

## 三、关联交易标的情况

### （一）基本情况

本次收购标的为深新大厦资产包，具体包括深新大厦 1 至 3 层裙楼、A 栋塔楼、B 栋 C 栋剩余的 9 套住宅、坪山坪山六联炭洋门房屋、蛟湖路小卖部、部分债权及债务等。具体状况如下：

1. 深新大厦。包括深新大厦的 1 至 3 层裙楼、A 栋塔楼、B 栋 C 栋剩余的 9 套住宅。该等房屋中除 C 栋 408、C 栋 706 房产证正在办理中，其他房屋建筑物均办理了房地产证，其权利状况如下：

序号	产权证号	房号	面积	土地用途	房屋用途
1	深房地字第 3000245696 号	A 栋一层	768.44	综合楼	综合楼

序号	产权证号	房号	面积	土地用途	房屋用途
2	深房地字第 3000245694 号	B、C 栋一层	1838.28		
3	深房地字第 3000245697 号	A 栋二层	790.85		
4	深房地字第 3000245698 号	深 B、C 栋二层	1999.27		
5	深房地字第 3000245693 号	A 栋三层	792.84		
6	深房地字第 3000245695 号	B、C 栋三层	2007.38		
7	深房地字第 3000245692 号	A 栋塔楼（4-8 层）	2323.85		
8	深房地字第 3000672202 号	C 栋 804	88.89		
9	深房地字第 3000672086 号	C 栋 707	81.31		
10	深房地字第 3000672243 号	C 栋 607	81.31		
11	深房地字第 3000672200 号	C 栋 508	90.49		
12	深房地字第 3000672203 号	C 栋 507	81.31		
13	深房地字第 3000672242 号	C 栋 502	81.31		
14	深房地字第 3000672091 号	B 栋 602	81.31		
15	无证	C 栋 408	90.49		
16	无证	C 栋 706	81.31		

该等房地产证证载权利人为深新公司，宗地号 B406-0033，宗地面积 5011.5 平方米，土地使用年限自 1995 年 4 月 13 日至 2045 年 4 月 12 日止，共 50 年，房地产证他项权利摘要及附记中明确为非市场商品房，C 栋 408、C 栋 706 房因卖给个人，后受让人退房未能办理注销登记手续，房地产证在办理过程中。目前 A 栋 3 层出租 454.7 平方米，其他部分均空置；A 栋塔楼中 4 层、5 层、6 层出租用作办公，7 层、8 层深新公司用于办公；9 套住宅中有 8 套出租。

2. 坪山房屋位于坪山区六联村飞西炭洋门，深新公司取得了原宝安县国土局宝府国用字（1992）第 1500423 号《国有土地使用证》，证载用途厂房，用地面积 252 平方米，无土地使用年期；原宝安县人民政府颁发的粤房字第 1994641 号《房屋所有权证》，建筑面积 770 平方米，所有权来源为购买，该房地产于九十年代曾办理过房地产证更换工作，但由于该房屋为村民自建房，土地为集体用地，无规划、设计、消防等相关批准文件，故未能完成房地产证的更换。现该房屋出租经营。

3. 蛟湖路小卖部位于蛟湖路 6 号大院大门东侧，原为工程建设临

时建筑，无法办理产权证。该房屋现出租用于小百货经营。

## （二）资产评估情况

本公司和深投控已共同委托具有证券从业资格的深圳德正信国际资产评估有限公司对标的资产在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，并出具了德正信综评报字[2016]第 038 号的资产评估报告。本次评估主要采用资产基础法对标的资产进行评估，深新大厦资产包于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的评估值为：17,337.04 万元。其中，剥离清单上资产总额账面值 2,849.06 万元，评估值 17,440.63 万元，评估增值 14,591.57 万元，增值率 512.15%；负债总额账面值 141.12 万元，评估值 103.58 万元，评估增值-37.54 万元，增值率-26.60%；净资产账面值 2,707.94 万元，评估值 17,337.04 万元，评估增值 14,629.10 万元，增值率 540.23%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	剥离清单账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	82.20	173.20	91.00	110.71
非流动资产	2,766.86	17,267.43	14,500.57	524.08
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	2,636.72	17,267.43	14,630.71	554.88
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	124.44	-	-124.44	-100.00
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	2,849.06	17,440.63	14,591.57	512.15
流动负债	141.12	103.58	-37.54	-26.60
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	141.12	103.58	-37.54	-26.60
净 资 产	2,707.94	17,337.04	14,629.10	540.23

## 四、交易的定价政策和定价依据

本次收购标的资产的交易价格根据评估机构以 2016 年 6 月 30 日为基准日评估的评估值确定。

依据深圳德正信国际资产评估有限公司出具的德正信综评报字[2016]第 038 号的资产评估报告，截至 2016 年 6 月 30 日，深新大厦资产包的净资产账面值为 2,707.94 万元，经评估的评估值 17,337.04 万元，评估增值 14,629.10 万元，增值率 540.23%。

## 五、关联交易协议的主要内容

1、成交金额、定价依据、支付方式、支付期限及资金来源：以目标资产截至 2016 年 6 月 30 日的资产评估值为基础，经双方协商，确定目标资产的转让总价为 17,337.04 万元人民币，深新公司以现金的方式支付交易价款，深新公司于合同生效之日起 3 日内支付深投控 100%转让价款，即人民币 17,337.04 万元（大写：人民币壹亿柒仟叁佰叁拾柒万零肆佰元整）；深投控收到该部分款项后，应及时办理标的资产相关交割手续。

2. 交易标的的交付和过户时间安排：协议生效后的第 5 个工作日为资产交割日。自交割日起，深投控应履行标的资产交割义务。同时，深投控应在资产交割日当天将标的资产相关的所有文件资料交付深新公司。自交割日起，标的资产的所有权、使用权、管理权、收益权及其他相关权益转归深新公司所有。双方应在交割日就本协议项下的标的资产交割事宜签署资产交割确认书。

3、过渡期安排：在过渡期内，标的资产实际由深投控委托深新公司进行经营管理，标的资产将继续由深新公司进行经营管理至资产

交割日。在评估基准日次日至交割日（含当日）期间运营产生的收益由深新公司享有，运营所产生的亏损由深新公司承担。

4、协议的生效条件等：自本公司董事会和股东大会审议通过本协议之日起生效。

## 六、涉及关联交易的其他安排

本次资产收购不涉及人员安置、土地租赁等其他安排，不涉及标的资产相关债权、债务的转移。

## 七、交易目的和影响

### 1. 交易背景及目的

深投控在 2010 年履行股改承诺而进行资产置换深新公司 100% 股权的过程中，因深新公司名下的深新大厦资产、坪山六联炭洋门等房产属于非市场商品房，存在产权不清或者短期内无法处置等原因，不适宜注入上市公司，故深投控同意以剥离瑕疵房产、不良资产后的深新公司 100% 股权等作为置换资产，履行股改承诺。

但上述房产剥离后一直未办理过户登记手续，现房产仍登记在深新公司名下，且仍由深新公司负责管理和运营，事实上造成了深新大厦资产、坪山六联炭洋门等房产产权与事实权益分离的复杂权属关系，给深新公司日常经营管理带来种种困难，深新大厦一直以来均作为深新公司办公场地，对其出租车经营业务起着特殊重要作用，若深新大厦被长期从深新公司中剥离，势必影响深新公司持续健康经营，而且出租车经营和深新大厦物业出租是深新公司多年来的主要业务，其相关管理和人员难以分割，因此目前深新大厦产权和经营权实际上

难以分割但又长期分离的现象是与资产置换相关的遗留问题，回购深新大厦资产是彻底解决此遗留问题的需要。

## 2. 本次交易对公司的影响

此次收购深新大厦资产包，将彻底解决深新大厦多年来的资产置换遗留问题，有助于解决深新大厦产权和经营管理权的分离现状，有利于实现深新公司的正常稳定经营，也有助于促进公司持续稳定发展。

## 八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年年初至本公告披露日，除本次关联交易事项外，公司未与本次关联方交易其他关联交易。

## 九、独立董事事前认可和独立意见

本次关联交易事项在提交公司董事会审议前已获得公司独立董事的事前认可，并同意将此关联交易事项提交董事会审议。董事会审议关联交易相关议案时，独立董事亦发表了同意上述关联交易的独立意见。

独立董事李建新、刘宁华、张琦认为：公司此次收购深新大厦资产包的关联交易，有利于解决多年来深新大厦实际运营管理权与所有权的实质分离状况，同时也有利于深新公司的稳定经营。本次关联交易遵循了公开、公平、公正的原则，定价政策及定价依据合理，交易价格公允，符合公司和全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情况；公司董事会在审议本次关联交易事项时，关联董事回避表决，



董事会会议表决程序合法有效。

## 十、备查文件

- 1、董事会决议
- 2、独立董事的事前审核意见
- 3、独立董事的独立意见
- 3、监事会决议
- 4、资产收购协议
- 5、评估报告

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2017年4月7日