

# 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

## 简式权益变动报告书

上市公司名称：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：深物业 A

股票代码：000011.SZ

信息披露义务人：中国东方资产管理股份有限公司

注册地址：北京市西城区阜成门内大街 410 号

通讯地址：北京市西城区阜成门内大街 410 号

权益变动性质：股份增加（协议转让）

签署日期：二〇二四年六月

## 声明

一、本信息披露义务人依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书》等法律、法规和规范性文件编制。

二、信息披露义务人签署本报告已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

三、依据《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了信息披露义务人所持有的深圳市物业发展（集团）股份有限公司中拥有权益的变动情况。

四、截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少其在深圳市物业发展（集团）股份有限公司中拥有权益的股份。

五、信息披露义务人具有完全的民事行为能力，具有履行本报告书中涉及义务的能力。

六、本次权益变动需待《股份转让协议》相关股份过户手续完成后方能生效。

七、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的，除本信息披露义务人外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

八、信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

## 目录

|   |    |
|---|----|
| 声明 .....  | 2  |
| 释义 .....  | 4  |
| 第一节 信息披露义务人介绍 .....                                   | 5  |
| 一、信息披露义务人基本情况 .....                                   | 5  |
| 二、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员情况 .....                         | 5  |
| 三、信息披露义务人股权结构及控制关系 .....                              | 6  |
| 四、信息披露义务人在境内外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的简要情况 ..... | 7  |
| 第二节 权益变动的目的及后续计划 .....                                | 8  |
| 一、本次权益变动的目的 .....                                     | 8  |
| 二、信息披露义务人未来 12 个月内的持股计划 .....                         | 8  |
| 第三节 权益变动方式 .....                                      | 9  |
| 一、信息披露义务人在上市公司中拥有权益变动情况 .....                         | 9  |
| 二、本次权益变动的方式 .....                                     | 9  |
| 三、本次权益变动所涉及交易协议的有关情况 .....                            | 9  |
| 四、信息披露义务人在上市公司中拥有权益的股份权利限制情况 .....                    | 11 |
| 五、其他情况说明 .....  | 11 |
| 第四节 前 6 个月买卖上市公司股份的情况 .....                           | 12 |
| 第五节 其他重要事项 .....                                      | 13 |
| 第六节 备查文件 .....  | 14 |
| 一、备查文件目录 .....  | 14 |
| 二、备置地点 .....  | 14 |
| 信息披露义务人声明 .....                                       | 15 |
| 简式权益变动报告书附表 .....                                     | 17 |

## 释义

本报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下特定意义：

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 本报告书            | 指 | 深圳市物业发展（集团）股份有限公司简式权益变动报告书                                |
| 深物业、上市公司、目标公司   | 指 | 深圳市物业发展（集团）股份有限公司   |
| 深投控、信息披露义务人、转让方 | 指 | 深圳市投资控股有限公司，协议转让方   |
| 中国东方、受让方        | 指 | 中国东方资产管理股份有限公司，协议受让方                                      |
| 标的股份            | 指 | 转让方所持有的深物业 29,799,000 股 A 股人民币普通股股份及相关权益，占目标公司总股本的 5%     |
| 本次协议转让          | 指 | 深投控拟向受让方转让所持有的目标公司 29,799,000 股人民币普通股股份及相关权益，占目标公司总股本的 5% |
| 交割完成            | 指 | 中登公司完成有关标的股份由深投控证券账户过户登记至受让方证券账户的变更登记手续                   |
| 中国证监会           | 指 | 中国证券监督管理委员会   |
| 深圳市国资委          | 指 | 深圳市国有资产监督管理委员会  |
| 特发集团            | 指 | 深圳市特发集团有限公司   |
| 《深深房股份转让协议》     | 指 | 深投控拟向中国东方转让所持有的深深房 71,498,100 股人民币普通股股份及相关权益，所签订的股份转让协议   |
| 《深物业股份转让协议》     | 指 | 深投控拟向中国东方转让所持有的深物业 29,799,000 股人民币普通股股份及相关权益，所签订的股份转让协议   |
| 《股权转让协议》        | 指 | 深投控拟受让中国东方持有的特发集团 7.7329% 股权，所签订的股权转让协议                   |
| 《证券法》           | 指 | 《中华人民共和国证券法》  |
| 《收购办法》          | 指 | 《上市公司收购管理办法》  |
| 《准则第 15 号》      | 指 | 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 15 号—权益变动报告书》                      |
| 元、万元            | 指 | 人民币元、万元   |
| A 股             | 指 | 人民币普通股  |

注：本报告中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第一节 信息披露义务人介绍

### 一、信息披露义务人基本情况

|          |   |
|----------|---|
| 企业名称     | 中国东方资产管理股份有限公司  |
| 成立时间     | 1999年10月27日   |
| 注册地址     | 北京市西城区阜成门内大街410号  |
| 法定代表人    | 王占峰   |
| 注册资本     | 6824278.6326万元人民币   |
| 统一社会信用代码 | 911100007109254543  |
| 企业类型     | 股份有限公司(非上市、国有控股)  |
| 经营期限     | 1999年10月27日至无固定期限   |
| 经营范围     | 收购、受托经营金融机构不良资产,对不良资产进行管理、投资和处置;债权转股权,对股权资产进行管理、投资和处置;对外投资;买卖有价证券;发行金融债券、同业拆借和向其它金融机构进行商业融资;破产管理;财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问;资产及项目评估;经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务;非金融机构不良资产业务;国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。) |
| 通讯地址     | 北京市西城区阜成门内大街410号  |
| 通讯方式     | 010-66506688  |
| 实际控制人    | 财政部   |

### 二、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员情况

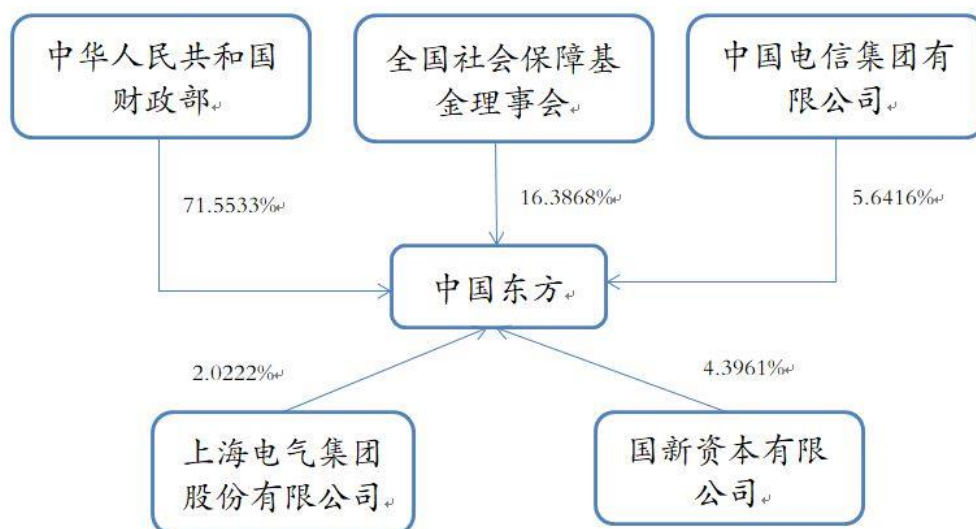
截至本报告书签署之日,中国东方董事、监事、高级管理人员的基本情况如下:

| 姓名  | 曾用名 | 性别 | 国籍 | 长期居住地 | 是否取得其他国家或者地区居留权 | 职位                          |
|-----|-----|----|----|-------|-----------------|-----------------------------|
| 王占峰 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司党委书记、董事长、执行董事 |
| 邓智毅 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司党委副书记、执行董事、总裁 |
| 高玉泽 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司党委副书记、监事长     |

| 姓名  | 曾用名 | 性别 | 国籍 | 长期居住地 | 是否取得其他国家或者地区居留权 | 职位                              |
|-----|-----|----|----|-------|-----------------|---------------------------------|
| 邢彬  | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司党委委员、<br>纪委书记     |
| 王季明 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司党委委员、<br>执行董事、副总裁 |
| 邬君宇 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司党委委员、<br>副总裁      |
| 鲁振宇 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司总裁助理              |
| 赵治兰 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司非执行董事             |
| 胡效国 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司非执行董事             |
| 张学平 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司非执行董事             |
| 鲍绛  | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司非执行董事             |
| 刘朝阳 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司独立董事              |
| 耿建云 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司外部监事              |
| 侯一平 | 无   | 男  | 中国 | 北京    | 无               | 中国东方资产管理股份有限公司职工监事              |

### 三、信息披露义务人股权结构及控制关系

截至本报告签署日，中国东方的控股股东为中华人民共和国财政部。信息披露义务人的股权控制关系如下图所示：



#### 四、信息披露义务人在境内外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的简要情况

截至本报告书签署之日，中国东方持有5%以上（含本数）股份的其他境内外上市公司的情况如下：

| 序号 | 公司名称             | 营业范围  |
|----|------------------|---|
| 1  | 东兴证券股份有限公司       | 证券业务；公募证券投资基金销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）  |
| 2  | 杭州前进齿轮箱集团股份有限公司  | 齿轮箱、变速箱、船用推进装置产品及部件、公路车桥及非公路车桥、离合器、联轴节、传动机器产品及其零部件、电机、粉末冶金件、精密齿轮、船舶设备的制造加工、相关技术开发、技术服务，柴油机的销售，润滑油的销售，仓储服务（不含危险品及易制毒品），经营进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）  |
| 3  | 山东如意毛纺服装集团股份有限公司 | 纺织品、服装和服饰的设计、生产、销售；纺织机械及配件、纺织原料及辅料等相关产品的生产、销售；备案范围进出口业务；纺织服装技术的研发、推广、转让、咨询、服务；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。  |
| 4  | 宜宾天原集团股份有限公司     | 基本化学原料，有机合成化学原料，化工产品制造、销售（含危险化学品生产及本企业生产的危险化学品销售，其许可范围及有效期以许可证为准）及进出口贸易，塑料制品，压力容器，电气维修，电线电缆，建材，三级土建工程，化工防腐，化工机械制造安装，电气仪表安装施工（需许可证的限取得许可的分公司经营）；生产医用氧（有效期限以许可证为准）；香精香料的生产、销售（凭许可证经营）；电力业务（按许可证范围经营，有效期至2029年6月16日止）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

## 第二节 权益变动的目的及后续计划

### 一、本次权益变动的目的

深投控与中国东方签署股份转让协议，向中国东方转让其持有的深物业 29,799,000.00 股股份（占深物业股本总额的比例为 5%），本次权益变动主要系中国东方为向深投控转让深圳市特发集团有限公司 7.7329% 股权，实现存量资产的增值收益，深投控以其持有的部分深物业股份作为对价的一部分支付给中国东方。

### 二、信息披露义务人未来 12 个月内的持股计划

本次权益变动后，信息披露义务人对是否在 12 个月内进一步增持或处置深物业股份尚无明确计划。若未来发生相关权益变动事项，信息披露义务人将严格按照相关法律法规的要求，依法履行信息披露义务。

### 三、本次权益变动所履行的相关程序

#### （一）本次权益变动已履行的相关程序

2024 年 6 月 26 日，受让方中国东方召开业务决策委员会，批准本次交易。

2024 年 6 月 28 日，转让方深投控召开董事会，批准本次交易。

#### （二）本次权益变动尚需履行的相关程序

本次股份协议转让尚需国资监管部门审批及深圳证券交易所进行合规确认，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理股份过户登记手续。



### 第三节 权益变动方式

#### 一、信息披露义务人在上市公司中拥有权益变动情况

本次权益变动前后，信息披露义务人持有上市公司权益情况如下：

| 持股公司 | 变动前           |       | 本次增加          |    | 变动后           |       |
|------|---------------|-------|---------------|----|---------------|-------|
|      | 股数            | 股比    | 股数            | 股比 | 股数            | 股比    |
| 中国东方 | 16,491,402.00 | 2.77% | 29,799,000.00 | 5% | 46,290,402.00 | 7.77% |

#### 二、本次权益变动的方式

2024年6月28日，深投控与中国东方签订《股份转让协议书》，深投控拟通过协议转让的方式向中国东方转让其持有的深物业 29,799,000 股无限售流通普通股股份（占深物业股份总额的 5%）以及由此所衍生的所有股东权益，股份转让价款为人民币 246,437,730 元，每股受让价格为人民币 8.27 元。本次权益变动后，深投控直接持有深物业 45.87% 的股份，仍为控股股东；中国东方持有深物业 7.77% 的股份。

本次交易前后，上市公司股权结构变化如下：

| 股东名称                | 本次权益变动前持有股份        |               | 本次权益变动后持有股份        |               |
|---------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
|                     | 股数（股）              | 占总股本比例        | 股数（股）              | 占总股本比例        |
| 深投控                 | 303,144,937        | 50.87%        | 273,345,937        | 45.87%        |
| 深圳市国有股权经营管理有限公司     | 38,037,890         | 6.38%         | 38,037,890         | 6.38%         |
| <b>深投控及其一致行动人合计</b> | <b>341,182,827</b> | <b>57.25%</b> | <b>311,383,827</b> | <b>52.25%</b> |
| 中国东方                | 16,491,402         | 2.77%         | 46,290,402         | 7.77%         |

#### 三、本次权益变动所涉及交易协议的有关情况

##### （一）协议主体

出让方：深圳市投资控股有限公司

住所：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼

法定代表人：何建锋

受让方：中国东方资产管理股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门内大街 410 号

法定代表人：王占峰

## （二）股份转让的股份种类、数额、比例、性质

本次协议转让的股份为深投控持有的深物业 29,799,000 股 A 股普通股，占深物业股份总数的 5%，均为无限售条件股份。股份转让完成后，股份性质未发生变化。

## （三）股份转让价格及支付方式

### 1、股份转让价格

本次股份转让价款为人民币 246,437,730 元，每股转让价格为人民币 8.27 元。

### 2、标的股份转让价款的支付安排如下：

本次股份转让系深投控购买中国东方持有的深圳市特发集团有限公司 7.7329% 股权，深投控与中国东方已就该交易事项签署《股权转让协议》。本次股份转让系深投控持有的标的股份抵付《股权转让协议》项下的部分股权转让价款，于标的股份办理完毕过户登记手续之日，标的股份交易价款直接抵付转让方根据《股权转让协议》需另行向受让方支付的部分股权转让款。

## （四）股份转让的股份过户

转让方及深物业应自《深物业股份转让协议》生效之日起 90 日内完成标的股份交割并共同到深圳证券交易所、登记结算公司办理将标的股份过户至受让方名下的手续。

## （五）股份转让协议的签订时间

本股份转让协议的签订时间为 2024 年 6 月 28 日。

## （六）协议的生效

《深物业股份转让协议》自双方法定代表人或委托代表签字或签章并加盖双方公章起成立，并在下述条件全部满足时生效：

- （1）深投控就《股权转让协议》《深物业股份转让协议》和《深深房股份转让协议》项下受让股权及以股票抵付部分股权转让款相关事宜完成内部审批程序并获批。
- （2）中国东方就《股权转让协议》《深物业股份转让协议》和《深深房股份转让协议》项下转让股权及以股票抵付部分股权转让款相关事宜完成内

部审批程序并获批。

- (3) 深投控以协议转让方式将标的股份抵付《股权转让协议》项下的部分股权转让款获得国资监管部门审批通过。

上述条件均满足后，以最后一个条件的满足日为协议生效日。

#### **(七) 本次交易导致信息披露义务人在上市公司中拥有权益的股份变动的时间及方式**

待本次交易生效后，信息披露义务人在上市公司中拥有的权益的股份将发生变动，中国东方将受让上市公司共计 5% 的股份。

#### **四、信息披露义务人在上市公司中拥有权益的股份权利限制情况**

本次股份转让的标的股份均为非限售流通股，不存在质押、冻结、查封及其他权利受限制的情形；本次股份转让不存在附加特殊条件、补充协议、表决权的行使存在其他安排。

#### **五、其他情况说明**

(一) 信息披露义务人最近 3 年不存在证券市场不良诚信记录。

(二) 本次权益变动前，中国东方及其关联方不存在未清偿对上市公司的负债，未解除上市公司为其负债提供的担保，或者损害上市公司利益的其他情形。

(三) 本次权益变动符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《上市公司股东减持股份管理暂行办法》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 18 号——股东及董事、监事、高级管理人员减持股份》等法律法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所业务规则和《公司章程》的规定。

(四) 本次股权转让的转让方深投控和受让方中国东方将严格遵守上述法律法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所业务规则等相关规定。

(五) 本次权益变动未违背上市公司及转让双方此前做出的承诺。

## 第四节 前 6 个月买卖上市公司股份的情况

信息披露义务人在本次权益变动之日前六个月内不存在买卖深物业股票的行为。

## 第五节 其他重要事项

截至本报告书签署之日，信息披露义务人已按有关规定对本次权益变动的相关信息进行了如实披露，不存在为避免投资者对本报告书内容产生误解而必须披露的其他信息，亦不存在中国证监会或深圳证券交易所依法要求披露而未披露的其他信息。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件目录

- 1、信息披露义务人的营业执照；
- 2、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员名单及其身份证明文件；
- 3、本次交易的相关协议；
- 4、其他文件。

### 二、备置地点

本报告书全文及上述备查文件备置于深圳市物业发展(集团)股份有限公司。

## 信息披露义务人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

法定代表人：\_\_\_\_\_

王占峰

中国东方资产管理股份有限公司

2024年6月28日

（本页无正文，为中国东方资产管理股份有限公司关于《深圳市物业发展（集团）股份有限公司简式权益变动报告书》的签字盖章页）

法定代表人：\_\_\_\_\_

王占峰

中国东方资产管理股份有限公司

2024年6月28日



## 简式权益变动报告书附表

| 基本情况                             |  |                     |   |
|----------------------------------|--|---------------------|---|
| 上市公司名称                           | 深圳市物业发展（集团）股份有限公司  | 上市公司所在地             | 深圳  |
| 股票简称                             | 深物业 A  | 股票代码                | 000011.SZ   |
| 信息披露义务人名称                        | 中国东方资产管理股份有限公司   | 信息披露义务人住所           | 北京市西城区阜成门内大街 410 号  |
| 拥有权益的股份数量变化                      | 增加 <input checked="" type="checkbox"/><br>减少 <input type="checkbox"/><br>不变，但持股人发生变化 <input type="checkbox"/>  | 有无一致行动人             | 有 <input type="checkbox"/><br>无 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 信息披露义务人是否为上市公司第一大股东              | 是 <input type="checkbox"/><br>否 <input checked="" type="checkbox"/>  | 信息披露义务人是否为上市公司实际控制人 | 是 <input type="checkbox"/><br>否 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 权益变动方式(可多选)                      | 通过证券交易所的集中交易 <input type="checkbox"/> 协议转让 <input checked="" type="checkbox"/><br>国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接方式转让 <input type="checkbox"/><br>取得上市公司发行的新股 <input type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/><br>继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> |                     |   |
| 信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例 | 股票种类：人民币普通股<br>持股数量：16,491,402.00 股<br>持股比例：2.77%  |                     |   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 本次发生拥有权益的股份变动的数量及变动比例           | 股票种类：人民币普通股<br>变动数量：29,799,000.00 股<br>变动比例：5%   |
| 本次权益变动后，信息披露义务人拥有权益的股份数量及比例     | 股票种类：人民币普通股<br>变动后持股数量：46,290,402.00 股<br>变动后持股比例：7.77%  |
| 在上市公司中拥有权益的股份变动的时间及方式           | 时间：《深物业股份转让协议》生效日<br>方式：协议转让   |
| 是否已充分披露资金来源                     | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/><br>备注：信息披露义务人权益变动方向为增加，本次交易不涉及现金交割。 |
| 信息披露义务人是否拟于未来 12 个月内继续增持        | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/><br>备注：尚未明确计划。                                  |
| 信息披露义务人在此前 6 个月是否在二级市场买卖该上市公司股票 | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>                                     |

（本页无正文，为中国东方资产管理股份有限公司关于《深圳市物业发展（集团）股份有限公司简式权益变动报告书》附表之签字盖章页）

法定代表人：\_\_\_\_\_

王占峰

中国东方资产管理股份有限公司

2024年6月28日