

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011A、200011B 股票简称：ST 深物业 编号：2003—21 号

关于签署重大经营性合同的公告

本公司及董事会保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带性责任。

一、交易概述

1、本公司（甲方）日前与招商银行（乙方）在深圳签署了《深圳市房地产买卖合同》，将本公司位于深圳市福田区福强路福民大厦裙楼一层商场（建筑面积 2611.25 平方米，商业用途）以及福民大厦裙楼一层书店（建筑面积 240.09 平方米，配套商业用途）共计建筑面积 2851.34 平方米的物业出售让给乙方，本协议属于正常商业行为，不构成关联交易，合同书自签订之日起生效。

2、本公司董事会就上述事宜进行了审议，同意将本公司位于深圳市福田区福强路福民大厦裙楼一层商场（建筑面积 2611.25 平方米，商业用途）以及福民大厦裙楼一层书店（建筑面积 240.09 平方米，配套商业用途）出售给招商银行，本公司独立董事姜长龙先生、孔雨泉先生、张建军先生对此持赞成意见。

二、交易方招商银行情况介绍

公司名：招商银行股份有限公司

企业性质：上市股份制银行

注册地：深圳市工商局

住所：深圳市福田区深南大道 7088 号

法定代表人：秦晓

注册资本：570681.80 万元

主营业务：商业银行之资产业务、负债业务、中间业务、表外业务

主要股东：招商局轮船股份有限公司
中国远洋运输（集团）股份有限公司
广州海运（集团）有限公司

本公司与交易方招商银行存在正常的短期银企借贷关系。

近三年业务发展状况：

单位：人民币千元

项目	2002 年		2001 年境内审计数		2000 年度 调整后境内 审计数
	境内审计数	境外审计数	调整后	调整前	
主营业务收入	11,796,140	11,930,721	10,473,866	10,492,521	8,607,246
净利润	1,734,270	1,846,929	1,375,310	1,431,120	711,365
总资产	371,659,912	366,190,864	266,331,405	266,317,155	219,560,969
股东权益(不含少数股东权益)	16,031,821	16,829,298	4,912,099	5,116,436	3,536,795
全面摊薄每股收益(元)	0.30	0.32	0.33	0.34	0.17
加权平均每股收益(元)	0.33	0.35	0.33	0.34	0.17
扣除非经常性损益后的每股收益(元)	0.30	0.32	0.31	0.33	0.14
每股净资产(元)	2.81	2.95	1.17	1.22	0.84
调整后每股净资产(元)	2.70	2.93	0.99	1.04	0.66
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	5.96	6.10	5.21	4.36	1.80
净资产收益率	10.82%	10.97%	28.00%	27.97%	20.11%
扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率	10.68%	10.97%	26.90%	26.92%	16.15%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	12.90%	13.86%	31.28%	31.29%	20.85%

注：上述数据来源于招商银行发布的年度报告。

三、交易标的基本情况

出售资产名称：福民大厦裙楼一层商场、福民大厦裙楼一层书店

类别：商品房

权属：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（本项资产无任何限制转让之条件）

所在地：深圳市福田区福强路

基本情况：整栋框架结构，建筑面积合计 2851.34 平方米（其中，福民大厦裙楼一层商场建筑面积 2611.25 平方米，福民大厦裙楼一层书店建筑面积 240.09 平方米），房地产证号码 深房地字第 3000173153 号，第 3000172440 号；宗地号：B118-0043；竣工日期：2002 年；地块用途：商业用途。

四、合同主要内容及定价情况

2003 年 8 月 20 日，本公司与招商银行签署《深圳市房地产买卖合同》，将福民大厦裙楼一层商场、福民大厦裙楼一层书店出售给招商银行，出售建筑面积合计 2851.34 平方米，合同价格为人民币 65580820 元。

以上价格考虑了该项目的成本以及周边物业的市场价格，经双方协商一致成交。

基于交易对方的优良商誉以及本公司的运作经验，本公司董事会认为该款项的回收不存在风险。

五、交易目的及对本公司影响

本次交易属正常的商品房买卖行为，该项交易实现销售收入 6558 万元，扣除相关税费及费用外，预计取得收益约 1837 万元。本次交易的实现将有助于缓解和招商银行的债务关系，为降低招商银行的借款，建立良好的银企关系打下了基础。

六、备查文件：

- 1、董事会决议
- 2、停牌申请
- 3、《深圳市房地产买卖合同》
- 4、房地产证
- 5、招商银行会计报表
- 6、独立董事意见

根据《股票上市规则》的规定，特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2003 年 8 月 21 日