

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—23 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司关联交易公告

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、关联交易概述

2003 年 11 月 14 日，本公司与深圳市建设投资控股公司（以下简称“建设控股公司”）在深圳签署房产买卖意向书，将本公司拥有的位于深圳市福田区福强路“福民大厦”裙楼二、三层 6,837.24 平方米房产出售给建设控股公司，涉及金额 8204.69 万元。建设控股公司为本公司控股股东（持有本公司股份 59.75%），本公司与建设控股公司存在关联关系，本次房产买卖交易构成了本公司的关联交易。

本公司董事会于 2003 年 11 月 14 日在深圳市国贸大厦召开董事会电话会议，审议将本公司拥有的位于深圳市福田区福强路“福民大厦”裙楼二、三层 6,837.24 平方米房产出售给本公司控股股东建设控股公司的事宜。

会议采取通讯表决的方式，一致通过了本公司与控股股东建设控股公司进行关联交易的议案（关联董事郭元先、王慧敏回避表决）；本公司独立董事张建军、姜长龙、孔雨泉先生对本次关联交易事项出具了独立意见。本次关联交易事项尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将回避在股东大会上对该议案的表决。

二、关联方介绍

本公司控股股东深圳市建设投资控股公司成立于 1986 年 7

月,法人代表张宜均先生,公司为市属全民所有制资产经营公司,涉足工业、民用建筑总承包、房地产开发、物业管理等多种行业。注册资本 15 亿元人民币。该公司近三年主要财务指标如下:

项目	2000 年	2001 年	2002 年
总资产	344.04 亿元	359.16 亿元	348.22 亿元
净资产	108.51 亿元	105.29 亿元	86.05 亿元
净利润	5.26 亿元	0.77 亿元	0.81 亿元

三、关联交易标的基本情况

出售资产名称:福民大厦裙楼二层、三层

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 6,837.24 平方米

房地产证号:深房地字第 3000212510 号,第 3000212511 号

宗地号:B118-0043

竣工日期:2002 年

地块用途:商业用途。

四、关联交易意向书主要内容及定价政策

1、意向书主要内容

意向书双方为本公司和本公司控股股东建设控股公司,约定由建设控股公司购买本公司位于深圳市福田区福强路“福民大厦”裙楼二、三层 6,837.24 平方米,单价 12000 元/平方米,涉及金额 8204.69 万元。

2、定价政策

本次关联交易是由交易双方依据市场价格进行磋商确定的。

3、对交易款项收回的预期

根据建设控股公司的诚信和履约能力，本公司董事会认为本公司能按约如期收回交易款项，本次关联交易不会产生坏账。

五、进行关联交易的目的以及对本公司的影响

1、交易目的

本次交易属正常业务经营行为，旨在降低本公司存货，盘活存量房产。

2、对本公司的影响

本次交易将对减少本公司存量房产，改善流动资金状况，提高盈利能力产生积极的影响。由于本次交易需补地价，但补交标准尚待政府有关部门确认，本公司目前帐面成本只包括建造成本，未包括地价部分，该项交易对公司经营成果的影响将待该房产的准确成本计出后及时披露。

六、独立董事意见

本公司独立董事张建军、姜长龙、孔雨泉先生对本次关联交易发表了独立意见：认为本次关联交易是在遵循公平、公正、自愿、诚信的原则下进行的，表决程序符合《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》的有关规定。本次关联交易是一种完全的商业经营行为，不存在损害本公司其他股东利益的情形。

七、备查文件

- 1、 董事会决议；
- 2、 房产买卖意向书
- 3、 独立董事意见书
- 4、 临时股东大会通知

深圳市物业发展（集团）有限公司

董 事 会

2003 年 11 月 18 日