

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：2014-17 号

关于转让深圳国贸天安物业有限公司 50%股权的公告

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。

一、交易概述

本公司于 2012 年 8 月 22 日第七届董事会第十次会议审议通过了《关于启动国贸天安和天安物业公司股权转让工作的议案》，拟按照相关规定，对深圳国贸天安物业有限公司我方股权价值进行审计评估，并拟以不低于评估值的价格对外公开挂牌转让。

2014 年 4 月 30 日，公司第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于确认转让深圳国贸天安物业有限公司 50%股权价格的议案》。同意以不低于人民币 23,751.71 万元(按评估价上浮 10%)的价格公开挂牌转让公司所持深圳国贸天安物业有限公司 50%的股权。

本次转让深圳国贸天安物业有限公司 50%的股权将通过公开挂牌方式进行转让，交易对方和交易价格存在不确定性。本次交易不构成重大资产重组，公司将根据交易进展情况及时履行持续的信息披露义务。按照交易所和公司章程相关规定，本次交易标的资产情况和产生的预计利润均未达到上股东会标准，无需股东大会审议。

二、交易对方基本情况

本次股权转让交易对方尚无法确定。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概况

本次公开交易转让的标的为深圳国贸天安物业有限公司 50%的股权。该股权不存在资产抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。根据中联资产评估集团有限公司的评估（编号：中联评报字[2013]第 821 号），深圳国贸天安物业有限公司 50%股权（即我方全部股权）在评估基准日 2013 年 8 月 31 日的股东权益评估值为 21,592.46 万元。

2、深圳国贸天安物业有限公司

企业名称：深圳国贸天安物业有限公司

注册地址：深圳市罗湖区人民南路天安国际大厦 A 座 21 层
05-08 室

注册资本：美元 888 万元

市场主体类型：有限责任公司

经营期限：自 1988 年 9 月 1 日起至 2016 年 9 月 1 日止

经营范围：经营“深圳天安国际大厦”包括酒店、公寓、写字楼、中西餐厅、酒吧、商场（限于供应旅游的日用百货、纺织品、工艺品、家用电器、副食品、烟、酒、玩具、文化用品的零售业务）、展销厅和健身房、桌球、洗衣、壁球、美容、人造滑冰场等康乐设施。其中特种行业应经市有关部门核准后才可经营。增营：在天安国际大厦地下室设立非法人分支机构、经营天安物业有限公司停车场机动车辆停放服务。增加：从事理发业务。增加：

经营棋艺室。

评估基准日该企业为公司占 50%股权的子公司。

深圳国贸天安物业有限公司前三年主要财务数据如下：

项 目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产	12,921.08	11,209.48	11,702.40
负债	5,538.99	4,128.72	4,252.83
股东权益合计	7,382.10	7,080.76	7,449.58
归属于母公司股东权益	7,382.10	7,080.76	7,449.58
	2010 年度	2011 年度	2012 年度
主营业务收入	1,814.64	1,884.42	1,983.44
利润总额	67.78	-409.53	499.65
净利润	67.78	-301.33	373.81

3、评估情况

中联资产评估集团有限公司对深圳国贸天安物业有限公司截止 2013 年 8 月 31 日资产负债情况进行了评估：深圳国贸天安物业有限公司股东全部权益账面价值 61,194,450.53 元，评估值 431,849,144.69 元，其中：资产 454,567,534.34 元、总负债为 22,718,389.65 元，评估增值 370,654,694.16 元，增值率 605.70%。在不考虑少数股权和控股权溢折价及流动性的影响下，得出本公司持有的深圳国贸天安物业有限公司 50%股权评估值 215,924,572.35 元。

4、国资备案情况

2014 年 4 月 1 日，公司收到深圳市人民政府国有资产监督管理委员会《国有资产评估项目备案表》(备案号：深国资委评备[2014]003 号)，公司转让深圳国贸天安物业有限公司股权的评估报告 (编号：中联评报字[2013]第 821 号) 经国有资产管理部門备案审核无异议。

四、交易协议的主要内容

公司决定以不低于人民币 23,751.71 万元的价格公开挂牌转让公司所持深圳国贸天安物业有限公司 50%的股权，在确定交易对方后签署交易协议，最终转让价格、支出款项的资金来源、交易标的交付状态、交付和过户时间等协议主要内容目前无法确定。

五、涉及出售股权的其他安排

基于保证我司权益，以及符合国资监管相关规定，公开挂牌将有条件进行设置，具体条件将于正式挂牌时在深圳联交所详细公告。

六、关于交易完成后可能产生关联交易情况的说明

由于交易对方不确定，目前无法判断交易完成后是否产生关联交易。如果该股权被关联方摘牌，公司将按照《深圳证券交易所股票上市规则》的要求履行关联交易的审批程序。

七、出售股权对公司的影响

本次股权转让如以 23,751.71 万元人民币的价格成交，扣除投资成本、评估费、交易服务费及相关税费等费用后预计实现净利润约为人民币 14874 万元，将对公司 2014 年度业绩产生积极影响；该项股权出售完成后公司与被出售企业间将不存在任何权益性投资关系。若未成功转让，不对公司经营业绩产生任何影响。

八、备查文件

- (一) 董事会决议；
- (二) 评估报告；
- (三) 国资备案表。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一四年五月一日