

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：2019-1 号

董事会决议公告

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、会议召集、召开情况

本公司董事会于 2019 年 1 月 28 日以书面方式发出召开第九届董事会第 4 次会议的通知，会议于 2019 年 2 月 2 日上午 9:30 在国贸大厦 42 楼会议室召开，会议采取现场加通讯表决的方式，会议召集和召开程序符合《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》、本公司《章程》、《董事会议事规则》的有关规定。

会议由刘声向董事长主持。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人。公司监事及高管列席了会议。

二、议案表决情况

（一）关于收购深圳市荣耀房地产开发有限公司 69%股权并为其提供担保的议案

为进一步拓展土地资源，完善本公司在深圳等核心城市的投资布局，并灵活运用并购等多元化手段、有节奏地获取新的项目资源，增加土地储备，助力公司向前向好发展，本

公司拟与深圳市心海荣耀房地产开发有限公司（下称“心海荣耀”）签订《深圳市龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新项目股权转让协议》（下称“《项目股权转让协议》”），以暂定股权转让对价 5.08 亿元受让其从四川信托有限公司（下称“四川信托”）处回购的深圳市荣耀房地产开发有限公司（下称“标的公司”）69%股权。

具体交易安排如下：《项目股权转让协议》签订后，我司与四川信托、心海荣耀签署三方《股权转让协议》，约定由心海荣耀向四川信托支付股权回购款及回购溢价以回购四川信托持有的标的公司 69%股权，并由四川信托直接将标的公司 69%股权过户至我司名下，我司在股权过户前提供保证金质押担保用于担保我司取得标的公司 69%股权后将股权质押给四川信托用于担保标的公司编号为 SCXT2018（DXT）字第 2 号-3 的《贷款合同》（下称“贷款合同”）项下债务，待我司办理完毕股权质押手续后，保证金质押担保解除。股权转让交易对价分四期支付，资金监管账户设立完毕且工商变更登记所需的全套申请文件准备齐全后支付暂定股权转让对价的 20%；本项目一期拆迁完毕后支付暂定股权转让对价的 30%；本项目二期拆迁完毕后支付暂定股权转让对价的 40%；本项目一期、二期实施主体确认后支付暂定股权转让对价的 10%。

鉴于目前项目最终可售面积、可税前扣除的拆迁成本、

补交的土地出让金等暂未确定，《项目股权转让协议》约定按照《基准价格表》进行股权转让价格调差。项目一期、二期土地使用权出让合同签订后启动第一次股权转让价格调差，项目土地增值税清算完毕后启动第二次股权转让价格调差。

标的公司是一家依据中国法律于 2009 年 6 月 2 日注册成立的有限责任公司，注册资本为人民币 1000 万元，经营范围为“在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业(具体项目另行申报)；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)、自有物业租赁”。根据深圳市规划和国土资源委员会《2016 年深圳市城市更新单元计划第六批计划》，标的公司系龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元的申报主体。

观澜街道蚌岭片区城市更新项目位于深圳市龙华区观澜办事处，拟拆除重建用地面积 121528 平方米，拟更新方向为居住、普通工业、新型产业功能；拟拆除重建用地范围内应落实不少于 609 平方米的环境卫生设施用地，落实不少于 908 平方米的文化设施用地，落实不少于 5000 平方米的现状小学扩建用地，落实不少于 11968 平方米的绿地。

该项目为城市更新项目，根据北京德恒(深圳)律师事务所于 2018 年 5 月出具的法律尽职调查报告，标的公司 2012 年介入该项目，2015 年 7 月与项目现不动产大业主蚌岭村股

份公司签署《深圳市蚌岭股份合作公司股东代表大会关于本公司观澜蚌岭旧村片区城市更新项目、集体土地物业合作开发建设和物业搬迁补偿安置的决议》及《补充协议（1）》，约定“在项目专项规划审批后蚌岭村股份合作公司同意标的公司为本项目开发主体”，该协议及其表决由深圳市龙岗公证处进行了公证。2016年12月，标的公司作为申报主体获得项目纳入城市更新单元计划。根据《龙华区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理规范（试行）》（2017年05月15日）规定，预计本项目可选择不进入平台交易选择合作伙伴，且至今标的公司已通过签署拆迁补偿协议、租赁协议和过渡期安置协议等实际控制项目拟拆迁建筑物约70%面积，基本可预判标的公司将获得项目实施主体地位。

根据前期尽职调查结果，项目暂未获得专项规划批复即规划指标暂未确定，据标的公司聘请深圳市建筑设计研究总院有限公司编制的建筑专项规划申报方案，预计开发建设用地6.84万 m^2 ，计容建筑面积37.69万 m^2 ，其中住宅21.18万 m^2 （含2.2万 m^2 保障性住房）、商业面积0.7万 m^2 、产业生产用房5.23万 m^2 、产业研发用房5.1万 m^2 （含创新性产业用房0.6万 m^2 ）、产业配套用房（含产业配套商业）3.97万 m^2 。目前标的公司正在准备进行建筑规划专项方案的报批工作，预计2019年上半年完成专项规划方案批复。

根据假设条件估算，项目本身预计可实现销售收入（含

税) 100.5 亿元, 总投资 64.33 亿元, 净利润 16.81 亿元, 财务净现值 (NPV) 7.77 亿元 (折现率 11%), 静态投资回收期 2.67 年, 内部收益率 (IRR) 24.61%, 盈利能力良好, 具备经济可行性。

为标的公司提供保证金质押及股权质押担保:

同时, 为进一步做好深圳市龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新项目的股权转让及各项相关后续工作, 我司拟与四川信托签订《保证金质押合同》以及《股权质押合同》。

为确保心海荣耀与我司、四川信托签订的三方《股权转让协议》(以下称“主合同”)的履行, 我司拟为取得标的公司 69% 股权 (下称“标的股权”) 后将标的股权质押给四川信托用于担保四川信托与标的公司《贷款合同》项下信托贷款债务的履约行为提供保证金质押担保。《保证金质押合同》签约主体为我司、四川信托和中国建设银行股份有限公司深圳市分行 (下称“建行深圳分行”), 合同拟约定我司在主合同约定完成保证金专户设立之日起 5 个工作日内将人民币贰拾贰亿陆仟万元整 (小写: ¥2,260,000,000 元) 的保证金存入保证金质押专户 (开户行为建行深圳分行, 户名为深圳市物业发展 (集团) 股份有限公司), 作为我司自将保证金存入之日起至我司将标的股权办妥股权质押担保四川信托债权期间的担保措施。四川信托委托建行深圳分行负责保证金监管, 在质押期间, 我司不得使用保证金专户内资金, 但质

押期间产生的利息除外。如我司在按约定缴存足额保证金至保证金质押账户后 20 个工作日内未能取得标的股权（以工商登记部门官网显示我司持有标的公司 69%股权为准），我司有权单方面要求解除《保证金质押合同》，并通知建行深圳分行解除质押。

此外，为担保四川信托与标的公司《借款合同》项下四川信托债权的实现，按照《股权转让协议》、《保证金质押合同》的相关约定，我司拟以未来取得的标的股权作为质物向四川信托提供股权质押担保。本合同担保的主债权为四川信托基于《借款合同》对债务人（荣耀地产）所享有的全部债权。办理质押登记时，登记主债权金额约定为 21.93 亿元（最终应依据相关合同约定计算），本合同项下的质物为深物业目前持有的荣耀地产 69%的股权（对应注册资本：690 万元）及其派生的全部权益。

质物的具体信息由以下《质物清单》确定：

目标公司名称	出质人	目标公司 注册资本（万 元）	出质比例	出质股权	出质人统一社会信 用代码
深圳市荣耀房地 产开发有限公司	深圳市物业发 展（集团）股份 有限公司	1000	69%	690 万股	91440300192174135 N

工商登记部门官网显示我司持有荣耀地产 69%股权后，我司将荣耀地产 69%股权质押给四川信托，作为荣耀地产履行《借款合同》项下债务的担保。

本次交易不构成关联交易，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。本次关于收购标的公司股权并为其提供担保的事项尚需提交股东大会审议。

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

（二）关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案

根据中国证监会、深圳证券交易所及公司章程的有关规定，本公司拟定于 2019 年 2 月 26 日（周二）上午 9:30 在深圳市人民南路国贸大厦 42 层会议室召开公司 2019 年第一次临时股东大会。

9 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

三、董事会决议情况

会议审议并通过了如下议案：

（一）关于收购深圳市荣耀房地产开发有限公司 69%股权并为其提供担保的议案；

（二）关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2019 年 2 月 11 日