

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：2019-28 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 9 月 1 日以书面和电子邮件方式发出召开第九届董事会第 8 次会议的通知，会议于 2019 年 9 月 6 日上午以现场加通讯表决方式在深圳市罗湖区人民南路国贸大厦负一楼会议厅召开，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。

会议由公司董事、总经理王航军主持。因涉及关联交易，关联董事刘声向、王戈、张世磊回避表决，会议应到董事 6 人，实到董事 6 人。公司监事、高级管理人员列席了会议。

二、议案表决情况

（一）审议通过了关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案

为响应深圳市国资委的号召，进一步推进优质资源向优势企业特别是上市公司集中，增强上市公司发展后劲，优化和夯实上市公司产业结构，做大做强上市公司优势主业，公

司拟以现金方式收购深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）持有的深圳市投控物业管理有限公司 100%（以下简称“投控物业”）股权。

投控物业是深投控的全资子公司，原名深圳高新区物业管理有限公司，系 1997 年 9 月 16 日原由深圳市高新技术产业园区服务中心、深圳市高新区开发建设公司发起设立的有限责任公司，2010 年 1 月更名至今，注册资本 3000 万人民币，法定代表人刘声向，目前公司的主营业务分为三部分：一是房地产项目开发，二是物业管理服务，三是自有物业的出租经营，其中物业管理服务主要由下属的产业园分公司及高新区分公司承担，在管的产业园区面积约 360 万平米，项目主要有深圳软件产业基地、深圳湾科技生态园、深圳湾创业投资大厦、深投控创智天地大厦、深圳市高新技术工业村等一批产业园区管理项目。

公司和深投控已共同委托具有证券、期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所对投控物业截至 2019 年 3 月 31 日的净资产情况进行审计并出具了审计报告（编号：瑞华专审字【2019】48400007 号）。截至基准日 2019 年 3 月 31 日，经审计，投控物业经审计的资产总额为人民币 998,793,826.85 元，负债总额为人民币 647,166,923.48 元，所有者权益合计为人民币 351,626,903.37 元。

公司和深投控已共同委托具有证券、期货相关业务资格的北京天健兴业资产评估有限公司对标的资产在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。本次评估采用资产基础法和收益法对标的资产进行评估，最终选取资产基础法评估结果作为评估结论；投控物业于评估基准日 2019 年 3 月 31 日的净资产账面值 4.07 亿元（母公司报表），初步估值为 10.63 亿元，评估增值 6.56 亿元，增值率 161.17%（最终以国资监管备案后的数据为准）。

投控物业 100%股权转让价格=评估净资产+过渡期损益-已分配利润，评估净资产以审计机构、评估机构分别出具审计报告及股权评估报告为基础，以国有资产管理部门备案确认的评估值为作价参考依据确定标的公司 100%股权转让价格，过渡期损益以双方共同聘请的会计师事务所，对标的公司自 2019 年 3 月 31 日至交割完成之日期间的期后损益专项审计结果为准，已分配利润为投控物业于 2019 年 6 月向深投控分配的股利 1.235 亿元人民币。

此次收购投控物业，将增加公司地产业务和产业园区开发的土地资源，进一步夯实公司地产业务发展后劲，同时，将进一步提升公司产业园区运营管理实力，公司高端产业园区运营管理规模将进入国内产业园区运营管理第一梯队，为打造中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商的宏伟发展愿景增添助力。

公司董事会同意收购投控物业 100%股权，同意签署《深圳市投控物业管理有限公司股权转让合同》、《深圳市投控物业管理有限公司剥离土地房产委托经营管理协议》等相关法律文书，并授权公司管理层按相关规则及程序，全权办理本次收购相关事宜。该交易已获得独立董事的事前认可并发表了独立意见。详细内容详见同日刊载于《证券时报》、《大公报》及巨潮资讯网的公告。

深投控为本公司及投控物业的控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》，深投控为本公司的关联方，本次交易构成关联交易，但不构成重大资产重组。

表决结果：6 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

（二）审议通过了关于召开 2019 年第二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 9 月 23 日（周一）上午 9:30 在深圳市人民南路国贸大厦负一楼会议厅召开公司 2019 年第二次临时股东大会。

会议审议如下内容：

《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。

表决结果：6 票赞成、0 票弃权、0 票反对。

三、备查文件

- 1、董事会决议；
- 2、深交所要求的其他文件。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2019年9月6日