

证券代码：002822
债券代码：127033

证券简称：中装建设
债券简称：中装转2

公告编号：2022-089

深圳市中装建设集团股份有限公司

关于子公司拟收购深圳市科技园物业集团有限公司

部分股份的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市中装建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 9 月 23 日召开第四届董事会第十六次会议与第四届监事会第十六次会议，审议通过了《关于子公司拟收购深圳市科技园物业集团有限公司部分股份的议案》，同意子公司深圳市嘉泽特投资有限公司（以下简称“嘉泽特”）拟通过现金收购的方式收购深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“深科园投资”）持有的深圳市科技园物业集团有限公司（以下简称“科技园物业”）部分股权。

嘉泽特目前持有科技园物业 51.63% 的股权；本次交易中，嘉泽特拟以不超过 4,000 万元收购深科园投资持有的科技园物业股权；收购完成后，嘉泽特共持有科技园物业 63.45% 的股权（以收购 4,000 万元股权计算）。

本次交易未构成《深圳证券交易所股票上市规则》规定的关联交易；未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组；本次交易无需提交股东大会审议。

一、股份收购背景

2020 年 2 月 12 日，公司与严勇、蔡史锋、王莉等 13 名自然人股东签署《深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资有限公司全体股东之发行股份及支付现金购买资产协议》，根据协议约定，公司对嘉泽特 100% 股权收购的最终目的为收购科技园物业股权。

2020 年 8 月 3 日，公司已经完成嘉泽特股权的交割及过户工作，嘉泽特已成为公司全资子公司，公司直接持有嘉泽特 100% 股权，间接控股科技园物业，

具体内容详见公司于2020年8月4日披露的《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金之标的资产过户完成的公告》（公告编号：2020-135）。

二、交易对方基本情况

公司名称：深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）

执行事务合伙人：深圳市德勇和商务科技有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5GLX267D

成立日期：2021年2月23日

注册资本：2441.8694万人民币

注册地址：深圳市南山区粤海街道科技园社区科发路8号金融服务技术创新基地1栋9楼

经营范围：一般经营项目是：投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询。

深科园投资的控股股东与实际控制人为严勇，持有48.27%的股份；经查询，深科园投资不存在被列为失信被执行人的情形。

三、交易标的基本情况

公司名称：深圳市科技园物业集团有限公司

法定代表人：严勇

统一社会信用代码：91440300192217692R

成立日期：1993年3月23日

注册资本：2060.0000万人民币

注册地址：深圳市南山区粤海街道科技工业园科发路8号金融基地1栋9c

经营范围：一般经营项目是：物业管理；机动车停放服务（另行申办分公司执照）；房地产经纪；水电安装及维修；清洁服务；商务信息咨询；国内贸易；房地产信息咨询；自有物业租赁；市场营销策划；经济信息咨询；为餐饮企业提供管理服务；展览展示策划和会务策划；文化交流活动策划；教育培训（不含学科类培训）；有害生物防治服务；白蚁防治服务。（以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：建筑装饰工程施工；餐饮服务；园林绿化；楼宇机电设备上门安

装与维修；建筑装饰工程设计施工；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；建筑工程技术咨询。

出资方式：嘉泽特以自有资金进行出资。

截至 2022 年 6 月 30 日，科技园物业部分财务数据如下表所示（单位：元）：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	353,076,515.88	394,532,802.65
所有者权益	187,454,648.39	163,532,436.17
	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
营业收入	182,169,815.64	164,595,639.07
净利润	23,922,212.22	20,149,687.75

本次交易前后的股权结构（以收购 4,000 万元股权计算）：

序号	股东名称	股权转让前		股权转让后	
		认缴注册资本 (万元)	出资比例 (%)	认缴注册资本 (万元)	出资比例 (%)
1	深圳市嘉泽特投资有限公司	1063.66	51.63	1,307.00	63.45
2	深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）	756.34	36.72	513.00	24.90
3	深圳科技工业园（集团）有限公司	240.00	11.65	240.00	11.65
	合计	2060.00	100.00	2060.00	100.00

注：以四舍五入保留两位小数。

四、定价情况及依据

1、定价情况

本次股权转让的价格参照科技园物业于评估基准日（2021 年 9 月 30 日）的 100% 股权价值 33,862.74 万元确定。

嘉泽特拟以现金出资不超过 4,000 万元收购深科园投资持有的科技园物业股权。

2、定价依据

公司聘请深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对科技园物业进行整体评估，并出具了《深圳市嘉泽特投资有限公司拟进行股权置换所涉及的深圳市科技园物业集团有限公司股东全部权益资产评估报告》（鹏信资评报字[2022]第 S003 号）（以下简称“评估报告”），本次定价以评估所刊载的估值基准日的全部权益资产评估价值并经双方协商后确定。

五、对上市公司的影响

物业管理板块是公司未来业务发展的重要补充，一方面优质的现金流将改善公司整体现金流情况，另一方面公司的物业板块以科技园区物业管理为主，在未来业务延展创新上有巨大的潜力和空间。经过此次交易，公司间接持有科技园物业的股份增加，为公司在物业板块的进一步发展与开拓奠定基础。

六、备查文件

- 1、第四届董事会第十六次会议决议；
- 2、第四届监事会第十六次会议决议；
- 3、《深圳市嘉泽特投资有限公司拟进行股权置换所涉及的深圳市科技园物业集团有限公司股东全部权益资产评估报告》。

特此公告。

深圳市中装建设集团股份有限公司

董事会

2022年9月23日