

关于深圳市国贸科技园服务有限公司  
(原深圳市投控物业管理有限公司)  
业绩承诺完成情况的鉴证报告  
天职业字[2022]35980号

---

目 录

业绩承诺完成情况的鉴证报告	1
业绩承诺完成情况的说明	3

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们鉴证了后附的深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业集团”）管理层编制的《关于深圳市国贸科技园服务有限公司（原深圳市投控物业管理有限公司）2019-2021年三年业绩承诺完成情况的说明》。

## 一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供深物业集团向有关部门说明深圳市国贸科技园服务有限公司（原深圳市投控物业管理有限公司）2019-2021年三年业绩承诺完成情况使用，不得用作任何其他目的。

## 二、管理层的责任

深物业集团管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照深圳证券交易所的相关规定编制《关于深圳市国贸科技园服务有限公司（原深圳市投控物业管理有限公司）2019-2021年三年业绩承诺完成情况的说明》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对深物业集团管理层编制的上述说明独立地提出鉴证结论。

## 四、工作概述

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们进行了审慎调查，实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序，并根据所取得的材料做出职业判断。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

## 五、鉴证结论

我们认为，深物业集团管理层编制的《关于深圳市国贸科技园服务有限公司（原深圳市投控物业管理有限公司）2019-2021年三年业绩承诺完成情况的说明》符合深圳证券交易所的相关规定，如实反映了深圳市国贸科技园服务有限公司2019-2021年三年业绩承诺完成情况。

鉴证报告（续）

天职业字[2022]35980号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



# 关于深圳市国贸科技园服务有限公司 (原深圳市投控物业管理有限公司)

## 2019-2021 年三年业绩承诺完成情况的说明

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”)于2019年11月完成收购深圳市国贸科技园服务有限公司(原深圳市投控物业管理有限公司,以下简称“国贸科技园公司”),根据深圳证券交易所相关规定,现将2019-2021年三年业绩承诺完成情况说明如下。

### 一、基本情况

根据本公司第九届董事会第八次会议和2019年第二次临时股东大会决议,本公司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”)持有的国贸科技园公司100%股权,股权转让款为102,738.25万元,支付现金102,738.25万元。

### 二、业绩承诺情况

#### (一) 约定承诺期及盈利金额

根据本公司与国贸科技园公司原股东深圳市投资控股有限公司签订的《深圳市投控物业管理有限公司股权转让合同》,国贸科技园公司原股东深圳市投资控股有限公司承诺国贸科技园公司2019-2021年三年累计净利润(扣除非经常性损益后的净利润)不低于交易股权转让款18%的数额,即三年累计净利润 $\geq$ 股权转让款\*18%。

#### (二) 利润补偿计算及方式

国贸科技园公司累计三年净利润未达到上述承诺额度的,业绩承诺人应就不足部分全额补偿支付给本公司,补偿方式为现金补偿。国贸科技园公司累计三年净利润(扣除非经常性损益后的净利润)超过上述承诺额度的,本公司不予退还。

### 三、业绩承诺完成情况

以本公司收购国贸科技园公司时的合并报表口径,业绩承诺期经审计的扣除非经常性损益后的净利润及承诺业绩完成情况具体如下表所示:

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度	小计
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润①	7,571.49	3,879.84	9,827.50	21,278.83

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度	小计
承诺净利润②				18,492.89
完成情况=①/②				115.06%

国贸科技园公司业绩承诺期累计实现的扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润为21,278.83万元，超过交易股权转让款18%的数额18,492.89万元。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

二〇二二年六月三十日