

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：2022-41 号

关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司 100%股权暨关联交易完成的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关联交易概述

公司分别于 2021 年 12 月 13 日和 12 月 29 日召开了第十届董事会第 5 次会议和 2021 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。根据《股权收购协议》约定，深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（下称“深深房”）及深圳市深房投资有限公司（下称“深房投资”）同意将其合计持有的深圳市物业管理有限公司（下称“深圳物业”）100%股权转让给公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司（下称“国贸物业”），交易价格为经国有资产管理单位备案确认的评估值，即 196,676,700 元。以 2021 年 6 月 30 日作为基准日，在 2021 年 6 月 30 日至交割日期间的深圳物业新增未分配利润由原股东享有，随第三期股权转让款一并由国贸物业向原股东支付。具体内容详见公司分别于 2021 年 12 月 14 日和 12 月 24 日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的公告》（公告编号：2021-45 号）和《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2021-50 号）。

2022年2月11日，本次股权收购事项已办理完成相关工商变更登记手续，并取得了深圳市市场监督管理局批复的《变更（备案）通知书》，详见公司于2022年2月15日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2022-01号）。

二、后续进展情况

（一）过渡期损益审计情况

国贸物业委托具有执行证券、期货相关业务资格的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“天职国际”）对深圳物业股权交割过渡期2021年7月1日至2022年1月31日的损益情况进行了专项审计。近日，天职国际出具了《深圳市物业管理有限公司股权交割过渡期损益专项审计报告》（编号：天职业字[2022]41280号），审计情况如下：

1. 审计期间

根据《股权收购协议》，本次审计的期间为2021年7月1日至2022年1月31日。

2. 审计范围

本次过渡期损益审计的范围为深圳物业财务报表，包括股权交割过渡期2021年7月1日至2022年1月31日的合并利润表以及相关附注。

3. 损益情况的审计结果

经审计，深圳物业2021年7月1日至2022年1月31日实现净利润9,713,936.61元，实现归属于母公司所有者的净利润9,713,936.61元。

金额单位：人民币元

项 目	报告期金额
一、营业总收入	105,061,247.51
二、营业总成本	92,407,514.91
其中：营业成本	84,527,500.91
税金及附加	716,578.21
销售费用	-
管理费用	7,218,169.68
财务费用	-54,733.89
加：其他收益	926,835.99
信用减值损失	-343,285.89
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,237,282.70
加：营业外收入	771.93
减：营业外支出	50,243.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,187,811.03
减：所得税费用	3,473,874.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,713,936.61
少数股东损益	-
归属于母公司所有者的净利润	9,713,936.61

审计报告同日刊登于巨潮资讯网。

（二）合同签署情况

近日，本公司与深深房、深房投资就股权收购未尽事宜签订了《股权收购协议之补充协议》，合同签署情况如下：

1. 合同当事人

甲方：

甲方 1：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

法定代表人：刘声向

统一社会信用代码：91440300192174135N

住所：广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层、42 层

甲方 2：深圳市国贸物业管理有限公司

法定代表人：陈鸿基

统一社会信用代码：91440300192174549T

住所：深圳市罗湖区南湖街道嘉北社区南湖路 3005 号国贸商业大厦 34 层

甲方 3：深圳市物业管理有限公司（“目标公司”）

法定代表人：姚成新

统一社会信用代码：91440300192176034C

住所：深圳市罗湖区怡景路怡景花园牡丹村

乙方：

乙方 1：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

法定代表人：刘征宇

统一社会信用代码：91440300192179585N

住所：深圳市罗湖区人民南路深房广场 45-48 层

乙方 2：深圳市深房投资有限公司

法定代表人：唐小平

统一社会信用代码：91440300279381305Q

住所：深圳市罗湖区人民南路深房广场 46 楼

2. 合同的主要内容

(1) 本补充协议各方确认，目标公司截至 2022 年 1 月 31 日前

应收未收未挂账的 8,460,481.05 元物业管理费（其中目标公司本部 2021 年 1 月 1 日前 2,143,021.64 元、目标公司汕头分公司 6,317,459.41 元）因收款存在较大不确定性，故在清产核资和过渡期损益审计时未予考虑，现约定上述款项在未来期间实际收到之后，按照会计和税务相关规定，在扣除实现债权的相关费用及按税法规定应缴的增值税及其附加、企业所得税等相关税费后的净利润归乙方所有，并由甲方 2 作为此次股权收购的或有对价支付给乙方 1。

1) 甲方承诺：安排专人采取必要措施追收上述 8,460,481.05 元物业管理费，并按季度、年度向乙方 1 提交该季度、该年度物业管理费欠费追收进展及剩余欠款追收计划书面报告（以下简称“物管费追收情况书面报告”），追收情况书面报告应加盖甲方 3 公章，甲方 3 应在下一季度首月 20 日前向乙方 1 提交上一季度追收情况书面报告，在下一年度 1 月 31 日前提交上一年度追收情况书面报告。报告内容包括但不限于欠款追收已采取的措施、进展情况、下一步追收计划等，报告附件应包括追收过程关键性文件。乙方有权对欠款追收情况进行专项检查，甲方应予配合。

2) 甲方应在下一季度首月 20 日前将已追回的物业管理费，在扣除实现债权的相关费用及按税法规定应缴的增值税及其附加、企业所得税等相关税费后的净利润（应提供费用凭单）后由甲方 2 作为此次股权收购的或有对价转入乙方 1 指定账户。

3) 甲、乙方于次年 1 月 31 日前对上一年度物业管理费清收情况作账务核对结算。

(2) 原协议第 8.1 (5) 条关于交割日前目标公司账外已处于执行阶段的诉讼事项, 甲方应采取包括但不限于积极查找被执行人的财产线索、向法院申请恢复执行、对被执行人采取强制执行措施、定期/不定期催促被执行人支付欠款等方式推进相关案件的执行进程。该部分权益在实际收到款项或者执行后, 按照会计和税务相关规定, 在扣除实现债权的费用及按税法规定应缴的增值税及其附加、企业所得税等相关税费后的净利润归乙方所有, 并由甲方 2 作为此次股权收购的或有对价支付给乙方 1。

1) 本补充协议各方确认, 截至 2022 年 1 月 31 日, 目标公司已胜诉案件待执行款 16,729,007.49 元尚未进行会计处理。

2) 甲方承诺: 安排专人追收上述已胜诉案件待执行款, 并按季度、年度向乙方 1 提交案件执行进展情况以及剩余欠款追收计划书(以下简称“执行案书面报告”), 执行案书面报告应加盖甲方 3 公章, 甲方 3 应在下一季度首月 20 日前向乙方 1 提交上一季度执行案书面报告, 在下一年度 1 月 31 日前提交上一年度执行案书面报告。报告内容包括但不限于欠款追收已采取的措施、进展情况、下一步追收计划等, 报告附件应包括追收过程关键性文件。乙方有权对欠款追收情况进行专项检查, 甲方应予配合。

3) 甲方应在下一季度首月 20 日前将已追回的款项, 在扣除实现债权的费用及按税法规定应缴的增值税及其附加、企业所得税等相关税费后的净利润(应提供费用凭单)后由甲方 2 作为此次股权收购的或有对价转入乙方 1 指定账户。

4) 甲、乙方于次年 1 月 31 日前对上一年度执行案件欠款清收情况作账务核对结算。

(3) 甲方在追收本补充协议第一条所述物业管理费、第二条所述执行案件欠款中，因该等欠款事项、案件所产生的利息、罚息、双倍罚金等均归属于乙方享有，甲方不得扣留，应在收到款项后按本协议约定悉数支付给乙方。

(4) 甲方 2 和甲方 3 应严格执行本协议约定，积极追收欠款、及时报送书面报告、及时支付清收回款，甲方 1 应将追收欠款等事项纳入甲方 2 和甲方 3 的年度考核，督促甲方 2 和甲方 3 积极履行追收欠款职责。

截至本公告日，除补充协议约定事项外，本公司已支付完成包含过渡期损益在内的全部股权转让款项，交易双方非经营性资金往来款项已结清，本次收购深圳物业 100%股权暨关联交易事项已正式完成。

三、备查文件

1. 《深圳市物业管理有限公司股权交割过渡期损益专项审计报告》（编号：天职业字[2022]41280号）
2. 《股权收购协议之补充协议》

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2022 年 9 月 30 日