



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B
(公告编号：2022-032)

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 关于转让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公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（下称“公司”）为进一步优化调整公司产业结构，充实资金储备，将深圳市物业管理有限公司（下称“深圳物业”）100%股权（公司直接持有95%股权，公司全资子公司深圳市深房投资有限公司持有5%股权）转让给深圳市国贸物业管理有限公司（下称“国贸物业”）。国贸物业为深圳市物业发展（集团）股份有限公司（下称“深物业集团”）全资子公司，深物业集团与公司均为深圳市投资控股有限公司的控股子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

公司分别于2021年12月13日、12月29日召开第七届董事会第六十九次会议和2021年第三次临时股东大会，审议通过上述事项。具体详见2021年12月14日、12月24日、12月30日在《中国证券报》《证券时报》《大公报》和巨潮资讯网

（www.cninfo.com.cn，下同）披露的《第七届董事会第六十九次会议决议公告》（公告编号：2021-049）、《关于转让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：2021-050）、《关于转让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：2021-052）、《2021年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-053）。

2022年2月11日，本次股权转让事项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《中国证券报》《证券时报》《大公报》和巨潮资讯网披露的《关于转让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：2022-001）。



二、进展情况

根据《深圳市国贸物业管理有限公司与深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司、深圳市深房投资有限公司股权收购协议》（下称“《股权收购协议》”）约定，本次股权转让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。

（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。天职国际出具的《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）同日在巨潮资讯网披露。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

（二）补充协议主要内容

近日，公司与股权转让事项相关方就股权转让未尽事宜签订了补充协议，补充协议主要内容如下：

1. 补充协议各方

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. 补充协议主要条款

（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（下称“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面报告(下称“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，股权转让交易对手方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，本次转让深圳物业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。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2022年9月30日