

招商局积余产业运营服务股份有限公司

关于招商物业 2019 年度业绩承诺实现情况的说明

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

2020 年 4 月 10 日，招商局积余产业运营服务股份有限公司（原名“中航善达股份有限公司”，以下简称“公司”）召开第九届董事会第三次会议及第九届监事会第二次会议，审议通过了《关于招商物业 2019 年度业绩承诺实现情况的说明》。公司于 2019 年度完成发行股份购买招商局物业管理有限公司（以下简称“招商物业”）100%股权，根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，现将招商物业 2019 年度业绩承诺实现情况说明如下：

一、基本情况

2019 年 4 月 26 日，公司第八届董事会第四十一次会议审议通过了《关于〈中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉及其摘要的议案》及其他相关议案，同意公司通过发行股份方式购买招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）、深圳招商房地产有限公司（以下简称“深圳招商地产”）合计持有的招商物业 100%股权（前述事项以下简称“本次交易”）。本次交易的定价基准日为公司第八届董事会第四十一次会议决议公告日即 2019 年 4 月 29 日，发行价格以定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价的 90%为基准，确定为 7.90 元/股。同日，公司与招商蛇口、深圳招商地产签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》。2019 年 6 月 6 日，公司实施 2018 年度利润分配方案后，本次交易的发行价格由 7.90 元/股调整为 7.60 元/股。

2019 年 9 月 11 日，公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过了《关于〈中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》及其他相关议案。本次交易以 2019 年 3 月 31 日为审计、评估基准日，经国资主管部门备案的招商物业 100%股权的评估值为 298,972.33 万元，经各方协商确定，本次交易价格为 298,972.33 万元，发行股份数量为 39,338.4644 万股。

本次交易获得国务院国资委批复及国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》，并于 2019 年 11 月 19 日获得中国证监

会核发的《关于核准中航善达股份有限公司向招商局蛇口工业区控股股份有限公司等发行股份购买资产的批复》。

2019年11月19日，招商物业100%股权登记至公司名下，其自2019年12月起纳入公司合并范围。2019年12月5日，本次交易涉及的39,338.4644万股新增股份上市，公司总股本由66,696.1416万股增至106,034.606万股。

二、业绩承诺内容

根据公司与交易对方招商蛇口、深圳招商地产签署的《关于发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》约定，业绩补偿义务人招商蛇口、深圳招商地产承诺，若本次交易于2019年度实施完毕，则招商物业在业绩承诺期2019年度、2020年度、2021年度净利润分别为不低于1.59亿元、1.89亿元、2.15亿元。业绩承诺期各期的实际净利润以招商物业扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润为准。

在业绩承诺期内每一个会计年度结束后4个月内，公司将聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对招商物业在业绩承诺期内各期实际实现的净利润进行审计，并对业绩承诺期的实际净利润与承诺净利润之间的差异情况进行补偿测算及出具专项审核意见。若招商物业在业绩承诺期内任一会计年度末的累积实际净利润数未达到累积承诺净利润数的，招商蛇口、深圳招商地产应按照前述协议约定进行补偿。

三、业绩承诺实现情况

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）于2020年4月10日出具的致同审字(2020)第110ZC6341号《招商局物业管理有限公司2019年合并利润表专项审计报告》，招商物业2019年度经审计净利润为19,350.96万元，归属母公司净利润为18,890.11万元，扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润为17,294.11万元，实际完成数高于业绩承诺1,394.11万元，业绩承诺实现率为108.77%。业绩承诺方完成了2019年度业绩承诺，无须对公司进行业绩补偿。

单位：人民币万元

期间	承诺净利润	实际净利润	差异数	实现率
2019年度	15,900.00	17,294.11	1,394.11	108.77%

四、独立董事意见

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的招商物业 2019 年度业绩承诺实现情况的专项审核报告相关内容，招商物业业绩数据已经审计，真实准确，实际业绩完成数高于业绩承诺，业绩承诺方完成了 2019 年度业绩承诺，无须对公司进行业绩补偿。本事项遵守了《关于发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》的约定，表决程序合法合规，不存在损害公司和中小股东的利益。我们同意将该议案提交董事会审议，并同意公司第九届董事会第三次会议做出的审议通过《关于招商物业 2019 年度业绩承诺实现情况的说明》的决议。

五、监事会意见

经核查，监事会认为：招商物业 2019 年度实际业绩完成数高于业绩承诺，相关业绩数据已经专业会计师审计，决策程序合法合规，不存在损害公司及公司股东特别是中小股东利益的情形。

六、备查文件

- 1、第九届董事会第三次会议决议；
- 2、第九届监事会第二次会议决议；
- 3、经独立董事签字的独立董事意见；
- 4、《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司、深圳招商房地产有限公司对招商局物业管理有限公司 2019 年度业绩承诺实现情况说明的审核报告》（致同专字(2020)第 110ZA4039 号）；
- 5、《招商局物业管理有限公司 2019 年合并利润表专项审计报告》（致同审字(2020)第 110ZC6341 号）。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月十四日