

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：2020-22 号

关于收购深圳市投控物业管理有限公司 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、及时、公平，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 2019 年 9 月 6 日和 9 月 23 日召开了第九届董事会第八次会议和 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。根据《深圳市投控物业管理有限公司股权转让协议》约定，本公司向控股股东深圳市投资控股有限公司（下称“深投控”）以支付现金的方式，购买其持有的深圳市投控物业管理有限公司（下称“投控物业”）100%股权，交易价格为评估净资产加过渡期损益减已分配利润，其中国有资产管理部备案确认的评估净资产为 105,946.05 万元，已分配利润为投控物业于 2019 年 6 月向深投控分配的股利 12,350.22 万元。资产交割过渡期所产生的损益由深投控享有；除另有约定外，交割完成日以后的损益由本公司承担享有。具体内容详见公司分别于 2019 年 9 月 21 日和 11 月 9 日在巨潮资讯网披露的《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的公告》（公告编号：2019-33 号）和《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2019-47 号）。

2019年11月27日，本公司已办理完成投控物业100%股权转让事宜的相关工商变更登记手续，并取得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2019年11月28日在巨潮资讯网披露的《关于收购深圳市投控物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2019-50号）。

二、后续进展情况

（一）过渡期损益审计情况

深投控、本公司委托具有执行证券、期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（下称“瑞华所”）对投控物业资产交割期2019年4月1日至2019年11月30日的损益情况进行了专项审计。近日，瑞华所出具了《深圳市投控物业管理有限公司资产交割过渡期损益专项审计报告》（编号：瑞华深圳专审字[2020]48400002号），审计情况如下：

1、审计期间

根据《深圳市投控物业管理有限公司股权转让合同》，本次审计的期间为2019年4月1日至2019年11月30日。

2、审计范围

本次过渡期损益审计的范围为投控物业财务报表，包括资产交割期2019年4月1日至2019年11月30日的合并利润表及其附注。

3、损益情况的审计结果

经审计，投控物业2019年4月1日至2019年11月30日实现净利润92,086,707.43元，实现归属于母公司股东的净利润91,424,273.99元。

金额单位：人民币元

项 目	报告期金额
一、营业总收入	475,245,747.91
二、营业总成本	354,633,775.00

其中：营业成本	316,045,536.67
税金及附加	7,386,114.37
销售费用	-
管理费用	38,546,235.74
财务费用	-5,646,295.13
资产减值损失	-1,697,816.65
加：其他收益	2,186,591.17
投资收益（损失以“-”号填列）	491,913.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	123,290,477.95
加：营业外收入	1,815,471.96
减：营业外支出	836,233.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	124,269,716.48
减：所得税费用	32,183,009.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	92,086,707.43
少数股东损益	662,433.44
归属于母公司股东的净利润	91,424,273.99

审计报告同日刊登于巨潮资讯网。

（二）合同签署情况

近日，本公司与深投控就股权转让过渡期损益结算事宜签订了《深圳市投控物业管理有限公司股权转让过渡期损益结算协议》，合同签署情况如下：

1、合同当事人

甲方（出让方）：深圳市投资控股有限公司

法定代表人：王勇健

统一社会信用代码：914403007675664218

地址：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼

乙方（受让方）：深圳市物业发展（集团）有限公司

法定代表人：刘声向

统一社会信用代码：91440300192174135N

地址：深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39,42 层

2、合同的主要内容

（1）过渡期损益的确定

过渡期损益以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的瑞华深圳专审字[2020]48400002 号《深圳市投控物业管理有限公司资产交割过渡期损益专项审计报告》（以下简称“审计报告”）审定的审计结果为准。根据审计报告记载，过渡期损益的期间为 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日，审定期间损益共计 91,424,273.99 元。

（2）过渡期损益的支付

双方确认，根据《股权转让合同》的约定及审计报告对过渡期损益的审计结果，本次股权转让的最终价格为人民币 1,027,382,513.56 元，即评估净资产金额（人民币 1,059,460,409.08 元）减已分配利润金额（人民币 123,502,169.51 元）加过渡期损益（人民币 91,424,273.99 元）。

截至目前，本公司已支付完成上述款项，该项关联交易已正式完成。

三、备查文件

1、《深圳市投控物业管理有限公司资产交割过渡期损益专项审

计报告》（编号：瑞华深圳专审字[2020]48400002号）；

2、《深圳市投控物业管理有限公司股权转让过渡期损益结算协议》。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2020年4月28日