证券代码:000029、200029　　证券简称:深深房A、深深房B
(公告编号:2021-051)

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司关于召开2021年第三次临时股东大会的通知

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、召开会议基本情况

(一)股东大会届次

本次股东大会为公司2021年第三次临时股东大会。

(二)股东大会的召集人

本次股东大会的召集人为公司董事会。

(三)会议召开的合法、合规性

公司第七届董事会第六十九次会议于2021年12月13日召开,审议通过了《关于召开2021年第三次临时股东大会的议案》。本次股东大会的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的有关规定。

(四)会议召开日期和时间

1.现场会议召开时间:

2021年12月29日(星期三)14点45分开始;

2.网络投票时间:

通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为:2021年12月29日的交易时间,即9:15—9:25,9:30—11:30和13:00—15:00;通过深圳证券交易所互联网系统投票的具体时间为:2021年12月29日上午9:15至下午3:00期间任意时间。

(五)会议的召开方式

本次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式召开。

(六)股权登记日

股权登记日为2021年12月22日(星期三),B股股东应在2021年12月17日(即B股股东能参会的最后交易日)或更早买入公司股票方可参会。

(七)出席对象

1.在股权登记日持有公司股份的股东或其代理人。截至股权登记日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体股东均有权出席股东大会,并可以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是公司股东。

2.公司董事、监事和高级管理人员。

3.公司聘请的律师。

(八)现场会议地点

广东省深圳市罗湖区人民南路3005号深房广场48A会议室。

二、会议审议事项

(一)会议提案

《关于转让深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》

(二)提案说明

1.上述提案已经公司第七届董事会第六十九次会议审议通过,详见公司于2021年12月14日在《中国证券报》《证券时报》《大公报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上刊登的《第七届董事会第六十九次会议决议公告》《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》。

2.本次转让股权事项相关评估报告尚需进行上级产权单位备案程序,资产评估报告将在完成上级产权单位备案程序后与会议材料一并在巨潮资讯网披露。

3.本次股东大会提案为关联交易事项,关联股东深圳市投资控股有限公司、深圳市国有股权经营管理有限公司及其关联方需回避表决,将对中小投资者的表决单独计票。

三、提案编码

表一:本次股东大会提案编码示例表

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
非累积投票提案		
1.00	《关于转让深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》	√

四、会议登记等事项

(一)登记方式

1. 自然人股东亲自出席的,持本人身份证、股东账户卡办理登记;委托代理人出席的,持股东授权委托书、委托人身份证、股东账户卡、代理人身份证办理登记。

2. 法人股东的法定代表人出席的,持本人身份证、法定代表人身份证明书、股东营业执照复印件(须加盖公章)、股东账户卡办理登记;法人股东委托代理人出席的,持代理人的身份证、股东营业执照复印件(须加盖公章)、法定代表人身份证明书、法定代表人签署的授权委托书(须加盖公章)、法定代表人身份证复印件(须加盖公章)、股东账户卡办理登记。

3. 股东可采用传真方式登记。

(二)登记时间

2021年12月27日(星期一)上午9:00至11:30,下午2:00-5:00。

(三)登记地点

深圳市罗湖区人民南路3005号深房广场47楼董事会秘书处。

(四)联系方式

联系人:罗毅、洪璐;

联系电话:0755-25108897、0755-25108837;

指定传真:0755-82294024;

联系地址:深圳市罗湖区人民南路3005号深房广场47楼;

邮政编码:518001。

(五)其他事项

本次现场会议为期半天,与会人员食宿及交通费用自理。

五、参加网络投票的具体操作流程

在本次股东大会上,股东可以通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)参加投票,参与网络投票时涉及的具体操作流程详见附件一。

六、备查文件

公司第七届董事会第六十九次会议决议。

特此公告。

附件:1.《参加网络投票的具体操作流程》;

2.《授权委托书》。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
董事会
2021年12月14日

附件一:

参加网络投票的具体操作流程

一、网络投票的程序

(一)投票代码与投票简称:投票代码为"360029",投票简称为"深房投票"。

(二)公司无优先股,故不设置优先股投票。

(三)填报表决意见:同意、反对、弃权。

(四)本次股东大会不设置总议案。

二、通过深交所交易系统投票的程序

(一) 通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票时间为2021年12月29日的交易时间,即9:15—9:25,9:30—11:30和13:00—15:00。

(二)股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统投票的程序

(一)互联网投票系统开始投票的时间为2021年12月29日上午9:15,结束时间为2021年12月29日下午3:00。

(二)股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引》的规定办理身份认证,取得"深交所数字证书"或"深交所投资者服务密码"。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统http://wltp.cninfo.com.cn规则指引栏目查阅。

(三)股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统投票。

附件二:

授权委托书

兹委托　　先生(女士)代表我单位(个人),出席深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2021年第三次临时股东大会,并代表本人依照以下指示对下列提案投票。

委托人证券账号:　　持股数:　　股

委托人身份证件号码(法人股东营业执照号码):

委托人持股种类:□ A 股　　□ B 股

受托人(签字):

受托人身份证件号码:

本委托书有效期限自2021年12月　　日至2021年12月29日。

本人/公司(委托人)对本次股东大会议案的表决意见如下:

提案编码	提案名称	备注	同意	反对	弃权
		该列打勾的栏目可以投票			
非累积投票提案					
1.00	《关于转让深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》	√			

注:若委托人没有明确投票指示,受托人可以按自己的意愿投票。

委托人签字(法人股东加盖公章):

委托日期:2021 年　月　日

证券代码:000029、200029　　证券简称:深深房A、深深房B
(公告编号:2021-050)

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。

特别提示:

1.本次转让股权暨关联交易事项尚需经过公司股东大会的批准,结果存在不确定性,敬请广大投资者注意投资风险。

2.本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组。

3.本次转让股权事项目前已获得上级产权单位批准,相关评估报告尚需进行上级产权单位备案程序,最终股权转让价格以上级产权单位备案确认的净资产评估值为准。相关资产评估报告将在完成上级产权单位备案程序后在巨潮资讯网披露。

一、关联交易概述

(一)为进一步优化调整深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(下称"公司"、"深深房"或"深房集团")产业结构,充实资金储备,拓展利润增长新领域,持续提升公司质量,公司拟将全资所属深圳市物业管理有限公司(下称"深圳物业")100%股权转让给深圳市国贸物业管理有限公司(下称"国贸物业")。

(二)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(下称"投控公司")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。

(三)2021年12月13日,公司召开了第七届董事会第六十九次会议,审议通过了《关于转让深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》。董事会审议议案时,关联董事刘征宇先生、文利女士及孙明辉先生已回避表决,6名非关联董事参与了表决。公司独立董事对上述议案已事前认可并发表了独立意见。

(四)根据《公司章程》规定,本次转让股权事项尚需经过公司股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将回避表决。

(五)本次转让股权事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,目前已获得上级产权单位批准,相关评估报告尚需进行上级产权单位备案程序,最终股权转让价格以上级产权单位备案确认的净资产评估值为准。

二、关联方基本情况

(一)基本信息

企业名称:深圳市国贸物业管理有限公司;

统一社会信用代码:91440300192174549T;

企业类型:有限责任公司(法人独资);

注册资本:2000万元;

法定代表人:陈鸿基;

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;

主营业务:物业管理服务等;

主要股东及各自持股比例:深物业集团持有100%股权;

实际控制人:深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二)历史沿革

1982年深圳市物业发展总公司(现深物业集团前身)组织筹建深圳市国际贸易中心大厦(下称:国贸大厦),1985年国贸大厦竣工落成,1986年深圳市物业发展总公司与香港景盛发展有限公司共同出资成立合资公司深圳市国贸物业管理公司,1987年改由深圳市物业发展总公司独资经营,注册资本100万元。

2000年深物业集团决定对下属的物业管理深圳市国贸物业管理公司、深圳市物业发展管理公司、深圳市国利实业公司三家企业进行重组合并和改制成现今的深圳市国贸物业管理有限公司,注册资本2000万元。

2020年6月,深物业集团将旗下物业板块进行整合,国贸物业定位为平台公司,深圳市投控物业管理有限公司、深圳市皇城物业管理有限公司、扬州瘦西湖景悦物业管理有限公司、深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司、深圳市天安国际物业管理有限公司、深圳市深绿园林有限公司、深圳市国贸餐饮有限公司股权和业务管理权划入国贸物业(2021年9月深圳市投控物业管理有限公司股权正式划转国贸物业)。

(三)主要财务数据

国贸物业三年(已审计)又一期(未审计)财务数据如下:

单位:万元

	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.9.30
总资产	46,998.09	50,649.41	51,197.34	129,746.07
总负债	38,308.65	39,512.55	37,388.14	86,469.05
净资产	8,450.64	10,700.44	12,588.08	41,939.51
	2018年度	2019年度	2020年度	2021年前三季度
营业收入	48,206.73	54,019.10	56,815.68	86,269.07
净利润	2,392.31	2,249.79	1,409.55	4,823.15

(四)关联关系说明

国贸物业为深物业集团全资子公司,深物业集团与公司均为投控公司的控股子公司,故国贸物业为公司的关联方。

(五)国贸物业不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

(一)本次交易为转让深圳物业100%股权,深圳物业基本信息如下:

企业名称:深圳市物业管理有限公司;

统一社会信用代码:91440300192176034C;

企业类型:有限责任公司;

注册资本:725万元;

法定代表人:陈家发

住所:深圳市罗湖区怡景路怡景花园牡丹村;

主要业务模式和盈利模式:深圳物业主要服务于深深房及其下属公司物业管理项目。目前共有32个物业服务项目(深圳市内26个小区管理处、广州、汕头、荆门、鹰潭共6个外地项目),下设深圳市深物电梯有限公司(下称"深物电梯")、深圳市深房物业清洁有限公司(下称"清洁公司")、深圳市物业管理有限公司电梯维修中心、深圳市物业管理有限公司机电维修中心、深圳市物业管理有限公司电子维修中心等专业技术服务性单位,深圳市外设立有广州、汕头、荆门、鹰潭等分公司。深圳物业管理物业总面积达311万平方米,涉及多层商住楼、别墅、高层住宅、高层和超高层写字楼、政府办公楼等类型物业。主营业务收入有物业管理收入、停车场收入、公共部分收益、物业租赁收入等。

主要股东及各自持股比例:公司直接持有深圳物业95%股权,公司全资子公司深圳市深房投资有限公司(下称"深房投资")持有深圳物业5%股权。

(二)转让范围与主要资产:

1.转让范围

深圳物业母公司包括本部、文峰华庭管理处、深房翠林苑管理处、鹰潭分公司、荆门分公司、武汉分公司等44家分支机构,下设深物电梯、清洁公司等专业技术服务性企业,子公司(存续)如下表:

序号	被投资单位名称	持股比例%
1	深圳市深物电梯有限公司	100
2	深圳市深房物业清洁有限公司	100

2.主要资产

本次转让的资产主要是房地产类资产,包括16个项目,其中投资性房地产共3套,全部分布于深圳市罗湖区,建筑面积共2,672.97平方米,具体见下表:

序号	权证编号	房屋名称	具体位置	结构	用途	建筑面积 fm2)
1	深房地字第4216715号	金丰城大厦B座1202号	罗湖区桂园街道新围社区深南东路5015号	框剪	办公	325.58
2	无	熙龙小楼1-5层	深圳市罗湖区人民南路2059号	框架	1-2层商铺,3-5层宾馆	1,502.00
3	深房地字第4212619号	怡景花园桂花村1栋一层至六层	罗湖区怡景路2003号	混合	住宅	845.39
合计						2,672.97

固定资产—房屋建筑物共13套,建筑面积合计3,872.71平方米,分布于罗湖区、福田区,具体见下表:

序号	建筑物名称	具体位置	房屋所有权证编号	用途	建筑面积
1	怡景花园牡丹村F区4号	罗湖区怡景路2003号	深房地字第4217013号	办公	1,805.52
2	金城大厦三座二层14#	罗湖区深南东路	深房地字第0213214号	住宅	28.80
3	东乐花园娱乐场	罗湖区布心路1023号123栋	无	办公	480.00
4	友谊地下车库		无		108.65
5	友谊值班室		无	值班室	10.00
6	怡景社康中心	罗湖区怡景路2003号	无	商业	362.79
7	福宁居1层仓库	福安路与福宁路交界东南	深房地字3000310016号	仓库	57.85
8	福宁居102	福安路与福宁路交界东南	深房地字3000310015号	商业	74.84
9	福宁居103	福安路与福宁路交界东南	深房地字3000310014号	商业	29.84
10	福宁居104	福安路与福宁路交界东南	深房地字3000310030号	商业	81.70
11	怡景花园桂兰楼	罗湖区怡景路2003号	无	住宅	750.00
12	怡景花园桂兰楼商铺	罗湖区怡景路2003号	无	商业	44.72
13	高嘉花园2栋6楼B	深圳市罗湖区春风路2002号	无	住宅	38.00
合计					3,872.71

(三)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:深圳物业计入固定资产的金城大厦三座二层14号房产、证载土地使用期限自1984年5月3日至2004年5月2日止。根据《不动产权资料电脑查询结果表》显示,该房产土地使用年限自1984年5月3日至2034年5月2日止,土地用途为住宅用地,房屋用途为住宅。深圳物业尚未提供土地使用期限届满后国土主管部门同意续期的批复文件或新的不动产权证书。

深圳物业计入固定资产的东乐花园娱乐场、友谊地下车库、友谊值班室、怡景社康中心、怡景花园桂兰楼、怡景花园桂兰楼商铺、高嘉花园2栋6楼B居委楼共七项房产均未取得权属证书。

深圳物业计入投资性房地产的熙龙小楼未取得权属证书。

以上瑕疵资产由历史原因造成,时间较远,深圳物业占有及使用上述资产未发生争议或纠纷,目前部分作为办公用房,属于深圳物业日常经营所需,且考虑到交易的整体性,故全部纳入本次转让范围。上述瑕疵资产问题不影响深圳物业持续经营。

(四)本次所转让的股权不存在受限情形,包括但不限于查封、扣押、质押、冻结、代持或其他权利受限的情形,标的股权的过户不存在法律障碍。

(五)评估情况

本次交易方共同委托了具有证券、期货相关业务资格的北京天健兴业资产评估有限公司对涉及深圳物业的股东全部权益的市场价值进行了评估,并出具了资产评估报告。资产评估报告将在完成上级产权单位备案程序后在巨潮资讯网披露。

本次评估采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估,并最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。深圳物业于评估基准日2021年6月30日的评估初步估值为19,667.67万元。其中净资产账面值为3,255.05万元(母公司报表),评估值为19,667.67万元,评估增值为16,412.62万元,增值率为504.22%。

资产基础法评估结果汇总表

单位:万元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	9,403.21	9,403.21	-	-
非流动资产	749.65	17,162.27	16,412.62	2,189.37
其中:长期股权投资	350.00	485.98	135.98	38.85
投资性房地产	154.23	6,552.24	6,398.01	4,148.36
固定资产	230.92	10,100.43	9,869.51	4,274.00
无形资产	-	2.99	2.99	-
其他	14.50	20.63	6.13	42.28
资产总计	10,152.86	26,565.48	16,412.62	161.66
流动负债	5,418.08	5,418.08	-	-
非流动负债	1,479.73	1,479.73	-	-
负债合计	6,897.81	6,897.81	-	-
净资产(所有者权益)	3,255.05	19,667.67	16,412.62	504.22

(六)公司董事会对资产评估事项发表的意见

公司董事会认为本次交易所选聘的评估机构具有独立性,评估假设前提合理,评估方法与选用恰当,资产评估报告的评估结论客观,评估报告的结论合理,交易定价公允。

(七)历史沿革

1981年3月10日,深圳市编制委员会核发《关于成立深圳市物业管理公司报告的批复》(深编字[1981]6号),同意成立深圳市物业管理公司,属局科级企业单位,由房地产管理局领导。

1986年12月5日,深圳市物业管理公司在深圳市工商行政管理局办理完成设立登记手续,领取了深新企字03048号《营业执照》,公司的经济性质为"全民",注册资金总额为240万元。

1989年7月,注册资金变更为725万元。

1998年3月23日,根据《中华人民共和国公司法》和国务院有关规定,深深房决定对深圳市物业管理公司进行规范改组,同时深深房将深圳市物业管理公司5%股权转让给新股东深房投资,公司名称变更为"深圳市物业管理有限公司"。转让后,深深房出资额为95%(688.75万元),深房投资出资额为5%(36.25万元)。

(八)交易标的近三年又一期不存在股权变动及相关评估情况。

(九)主要财务数据

本次交易方共同委托了具有证券、期货相关业务资格的天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 广东分所对深圳物业的清产核资情况进行了审查核实,并出具了清产核资专项审计报告(天健粤审【2021】1638号)。深圳物业清产核资基准日2021年6月30日的合并资产总额为人民币100,493,250.05元,合并负债总额为人民币66,573,534.54元,合并净资产总额为人民币33,919,715.51元。清产核资专项审计报告同日在巨潮资讯网披露。

深圳物业财务数据如下:

资产负债表(合并报表)

金额单位:万元

项目名称	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.6.30
流动资产	10,854.55	10,453.85	10,129.90	9,635.00
非流动资产	443.43	432.12	418.82	414.33
其中:长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	208.19	186.61	165.02	154.23
固定资产	235.24	235.36	244.26	235.67
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	10.15	9.54	24.43
资产总计	11,297.98	10,885.96	10,548.73	10,049.33
流动负债	8,143.04	7,471.41	6,746.65	5,177.62
非流动负债	650.71	749.92	748.02	1,479.73
负债合计	8,793.75	8,221.33	7,494.67	6,657.35
净资产	2,504.22	2,664.63	3,054.05	3,391.97

利润表(合并报表)

金额单位:万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年1-6月
一、营业收入	16,388.15	17,479.81	16,102.07	8,170.49
减:营业成本	14,667.91	15,772.95	14,742.20	7,369.88
营业税金及附加	102.63	97.26	87.01	38.18
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,115.96	1,154.95	1,108.12	485.55
财务费用	-11.71	-11.78	-10.96	-5.66
加:资产减值损失	0.00	0.00	0.00	-53.24
信用减值损失	0.00	-2.35	2.43	-39.52
其他收益	0.00	110.58	369.14	62.52
二、营业利润	513.35	574.66	547.27	252.30
加:营业外收入	9.87	0.01	11.21	67.48
减:营业外支出	8.67	12.09	31.24	4.65
三、利润总额	514.55	562.59	527.24	315.14
减:所得税	130.30	134.04	137.82	88.81
四、净利润	384.26	428.54	389.42	226.33

注:上表中列示的2018-2020年合并财务数据未经审计;评估基准日数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所审计。

(十)深圳物业存在约20起诉讼案件虽已结案,但因存在执行难度,深圳物业对相关账款未进行会计处理,涉案总金额为17,136,119.16元。案件类型大部分以物业服务合同纠纷为主,深圳物业为原告债权人。

(十一)深圳物业不是失信被执行人。

(十二)公司不存在为深圳物业提供担保、财务资助、委托理财的情况,也不存在其他深圳物业占用公司资金的情况。

(十三)深圳物业应收公司的往来款20,722,314.85元及押金保证金等因历史原因产生经营性资金往来将在交割完成前由交易各方与深圳物业共同协商妥善处理。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次交易价格根据评估机构以2021年6月30日为基准日评估的净资产评估值确定 (最终交易价格以上级产权单位备案确认的净资产评估值为准)。本次交易公平,定价公允,不存在侵害中小股东和公司利益的行为。

因深圳物业持有较多的投资性房地产及房屋建筑物类固定资产,该类资产大多数位于深圳,且取得时间较早,截至评估基准日,深圳市场房产价格已有较大的增长。因此评估增值率较高,其中投资性房地产账面值为154.23万元,评估值为6,552.24万元,评估增值率为4,148.24%;固定资产-房屋建筑物账面值为77.65万元,评估值为9,948.45万元,评估增值率为12,711.88%。鉴于上述原因,本次关联交易成交价格相比交易标的账面值溢价将超过100%。

本次关联交易不存在其他相关利益安排,不会导致未来关联人对公司形成潜在损害,不存在损害公司和中小股东利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容

(一)协议名称:《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"关联交易协议"、"本协议")

(二)交易方

甲方:深圳市国贸物业管理有限公司

乙方1:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

乙方2:深圳市深房投资有限公司

(三)交易标的

乙方1及乙方2持有的深圳物业100%股权。

(四)股权转让款金额

19,667.67万元(最终交易价格以上级产权单位备案确认的净资产评估值为准)。

(五)股权转让款的支付

1. 甲方应在本协议签署生效且如下所述的先决条件全部得到满足之日起10个工作日内,或10个工作日后按照乙方要求的支付时间内,向乙方1及乙方2合计支付股权转让款的50%(下称"首期股权转让款")。但在此之前,各方应当确保达成如下条件:

a)甲方、乙方就本次交易签署正式的股权收购协议等交易文件;

b)乙方持有的目标公司股权不存在任何包括但不限于质押、冻结、查封、扣押或其他权利限制情形,标的股权的过户不存在任何法律障碍。

2.甲方应在如下所述的先决条件全部得到满足之日起10个工作日内,或10个工作日后按照乙方要求的支付时间内,将股权转让款的40%支付至乙方1及乙方2指定的银行账户:

a)标的股权的股东全部登记为甲方且办理完毕相关工商变更登记手续,并将相关证明邮件发送甲方(甲方有权要求核验原件),甲方在收到证明文件之后5个工作日内核验;

b)按照本协议的约定,甲方有权向目标公司派驻董事、监事及高级管理人员(包括财务总监),若涉及工商变更登记的,已办理完毕相关手续。甲方积极配合办理上述事项,在支付首期股权转让款之后10个工作日内向乙方发送拟派驻人员名单书面文件通知。

3.甲方应在本协议约定的目标公司过渡期净利润的审计工作已完成并出具正式的审计报告之日起10个工作日内,或10个工作日后按照乙方要求的支付时间内,将股权转让款的10%支付至乙方1及乙方2指定的银行账户。

(六)协议的生效条件

本协议自各方签署并加盖公章后成立,并在满足以下条件之日起生效:

1.甲方母公司及乙方的股东大会审议通过本次交易及本协议;

2.乙方上级国资主管单位审议同意本次交易及本协议。

(七)关于交割日及过渡期的安排

本次交易的交割日为乙方1及乙方2将其合计持有的目标公司100%的股权变更为甲方的工商变更登记完成之日。

自审计基准日起至交割日为过渡期。乙方在此承诺,其将促使目标公司在过渡期内必须:

(1) 在正常业务过程中按照与以往惯例及谨慎商业惯例一致的方式经营主营业务;

(2) 尽最大努力维护用于主营业务的所有资产保持良好状态、维护与客户、渠道商、员工和其他相关方的所有良好关系;

(3) 及时更新产品资料、信息系统、自用软件、知识文档等商业秘密及资料;

(4) 及时申请、续延并保持商标、专利权等知识产权持续有效;

(5) 按时向员工发放工资、薪金并续延当前缴纳的各项社会福利;

(6) 按照本协议的约定分配红利,除此之外,不得进行其他分配;

(7) 不得制定任何股权计划、股权激励计划;

(8) 不得未经甲方书面同意,提高管理层或其他员工工资;

(9) 未经甲方书面同意,目标公司不得从事任何非属主营业务的业务;

(10) 不进行其他对目标公司续存、经营产生重大不利影响的行为。

(八)关于利润分配的处理

以2021年6月30日作为基准日,在2021年6月30日之前的目标公司未分配利润由甲方享有;在2021年6月30日至交割日期间的目标公司新增未分配利润由乙方享有, 随第三期股权转让款一并由甲方向乙方支付。上述情况具体以具有证券从业资格的会计师事务所审计的公司净利润情况为依据。

(九)与交易相关的资产交割及债权债务处理和员工安置

乙方承诺,在乙方1及乙方2收到甲方按照本协议约定支付的首期股权转让款之日起20个工作日内完成标的股权的工商变更登记事宜。

本次交易为收购目标公司100%的股权,在交割日前由目标公司承担的债权债务在交割日后仍然由目标公司享有和承担,即仍由目标公司继续履行。

交割日前,乙方应保持目标公司人员稳定,除相关员工严重违反劳动法律法规、目标公司规章制度等情形被依法辞退的之外,与目标公司相关的现有员工继续履行其与目标公司签署的原劳动合同。

交割日后,甲方应保持目标公司人员稳定,解决好目标公司员工安置,依法依规保障员工的社会福利,维护员工的合法权益。除员工严重违反劳动法律法规和目标公司规章制度,以及发生不可抗力或经有关主管部门审批等情形外,甲方应自本协议生效之日起三年内保持全体员工(退休员工除外)的薪酬待遇不低于2020年度薪酬标准(包括基本工资、绩效工资、津贴补贴、车补、通讯补贴等税前货币性收入,含单位缴交的企业年金、住房公积金、社会保险等)。

(十)陈述与保证

1.就本次交易,甲方作出如下陈述和保证:

(1) 甲方是依照中国法律设立并有效存续的有限责任公司,有权从事经营范围内的业务,且其经营活动不违反相关法律法规规定;甲方已经取得签署本协议所必要的内部批准、授权。

(2) 甲方签署本协议不会导致其违反有关法律法规、甲方的公司章程及甲方的其他内部规定。

(3) 甲方应按照本协议确定的收购价格及支付方式支付股权收购价款。

(4) 甲方承诺对目标公司、乙方提供资料及在本次交易合作过程中了解的目标公司、乙方有关信息严格保密。

(5) 甲方承诺,交割日前目标公司账外已处于执行阶段的诉讼在扣除相应成本后权益归乙方所有,交割后甲方及目标公司应全力推进相关案件的执行进程。

2.就本次交易,乙方向甲方作出如下陈述和保证:

(1) 过渡期内,在任何情况下,乙方不得主动接受、要求、寻求其他任何第三方投资方的出价、出售、投资和并购,不能向任何投资方提供涉及本次交易的任何非公开信息,也不能与任何非关联第三方签订关于目标公司的包括债务和/或股权融资、股权转让的意向书或协议在内的任何书面文件。

(2) 目标公司是依照中国法律设立并有效存续的企业法人,有权从事经营范围内的业务,且其经营活动不违反相关法律法规规定。

(3) 乙方保证其对标的股权具有合法的所有权,乙方持有的目标公司股权不存在任何包括但不限于查封、扣押、质押、冻结、代持或其他权利受限的情形,标的股权的过户不存在法律障碍。

(4) 在交割日前,除已向甲方披露的情形外,目标公司不存在累计金额超过50万元的重大债务及或有债务,或累计金额超过50万元的重大财产纠纷尚未解决,乙方与第三人就目标公司股权不存在纠纷或潜在纠纷,不存在严重影响目标公司估值或合规运营的情形。

乙方承诺,交割日后深房系企业不新增与目标公司存在实质同业竞争业务或活动,将来不从事、促使其控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业不从事任何在商业上与目标公司构成或可能构成同业竞争的业务或活动;交割日前,目标公司经营班子团队不存在在其它与物业服务及管理相关行业有关的任何企业担任职务或任何形式的顾问或以任何方式直接或间接持股的情形。

(5) 目标公司在交割日前尚未取得权属证书的建筑物若被认定为违法建筑而受到行政部门责令拆除、罚款等强制措施的,乙方应全力配合甲方采取适当措施以减少目标公司可能遭受的损失。

(6) 自股权交割日前,就目标公司对外出租的场地属于违法建筑的,可能存在的被拆除等法律风险的,乙方应全力配合甲方采取适当措施以减少目标公司可能遭受的损失。

(7) 自交割日后,甲方、乙方应共同持续推动目标公司在管小区及时成立业委会,若业委会成立后应当及时提请召开业主大会,就小区公共收益问题形成明确决议,并将公共收益处理方案在物业管理合同中进行明确约定。

(8) 乙方应全力配合甲方按照法律规定完成目标公司在管小区专项维修资金的移交工作。

(9) 乙方承诺,自股权交割日前,若乙方及其下属企业已将其自有物业有偿委托目标公司经营管理或对外出租的,仍由目标公司继续对外出租或经营管理,期限为自本协议生效之日起五年;若乙方及其下属企业已将其自有物业无偿委托目标公司经营管理或对外出租的,则乙方及其下属企业继续无偿委托目标公司对外出租或经营管理,期限为自本协议生效之日起五年。

(10) 乙方承诺,自股权交割日前,目标公司已承租或无偿使用乙方及其下属企业的自有物业作为办公场所或居住的,承租期限为自本协议生效之日起至少5年;同时目标公司享有乙方及下属企业的上述自有物业租赁或使用期限届满后的优先承租权。

(11) 在交割日前,目标公司及工作人员应取得有效特种作业操作证(电工、高处、制冷与空调作业等作业)、经营性停车场许可证、卫生许可证、高危险性体育项目经营许可证及保安从业单位备案书等业务所需全部许可、备案等资质,如因交割日前未取得许可或备案等资质,可能导致目标公司被行政处罚或遭受任何损失的,乙方应全力配合甲方采取适当措施以减少目标公司可能遭受的损失。

(12) 乙方保证其向甲方提供的尽职调查资料及相关信息的真实性、准确性和完整性,无重大遗漏或隐瞒,目标公司、乙方与甲方或甲方指派的专业机构沟通当中不存在重大遗漏、隐瞒或误导性陈述等相关情形。

六、涉及关联交易的其他安排

(一)为支持深圳物业的经营管理平稳过渡及业绩保障,公司对股权转让之前委托和无偿提供给深圳物业经营的资产将继续给予5年支持,深物业集团将继续为公司提供不低于目前标准的优质物业管理服务。

(二)本次转让股权所得款项将用于公司日常生产经营。

七、交易的目的和对公司的影响

本次交易符合公司发展战略,有利于公司进一步优化调整产业结构,充实资金储备,拓展新的利润增长领域,持续提升公司质量。

本次关联交易不会对公司日常经营活动造成重大影响,关联交易定价公允,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。本次转让股权所得款项将用于公司日常经营活动,将对公司2022年度收入、利润和现金流产生积极影响。交易完成后,公司合并报表范围发生变化,深圳物业将不再纳入公司合并报表范围。

本次交易完成后,深圳物业将作为深物业集团物管平台国贸物业全资子公司,纳入国贸物业合并报表范围。

八、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

当年年初至披露日,公司与该关联人(包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人)累计已发生的各类关联交易的总金额为0。

九、独立董事事前认可和独立意见

(一)独立董事事前认可意见

本次转让深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易事项符合法律、法规、规范性文件和《公司章程》的相关规定,未发现有侵害公司及股东利益的行为。评估机构选聘程序合法合规,评估机构能够胜任本次评估工作,具有独立性,评估假设和评估结论合理,定价政策及定价依据合理,关联交易价格公允,不会对公司的财务状况、经营成果、持续经营能力和独立性产生不良影响。

我们同意将相关议案提交第七届董事会第六十九次会议审议。

(二)独立董事意见

本次转让深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易事项符合法律、法规和《公司章程》的相关规定,未发现有侵害公司及股东利益的行为。评估机构选聘程序合法合规,评估机构能够胜任本次评估工作,具有独立性,评估假设和评估结论合理,定价政策及定价依据合理,关联交易价格公允,不会对公司的财务状况、经营成果、持续经营能力和独立性产生不良影响。董事会审议本次关联交易时,关联董事回避了表决。董事会的召集、召开及表决程序符合法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。

我们同意《关于转让深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》,并同意将相关议案提请公司2021年第三次临时股东大会审议。

独立董事事前认可意见和独立意见同日在巨潮资讯网披露。

十、中介机构意见结论

广东法制盛邦(深圳)律师事务所对本次股权转让事项出具的《深房集团转让深圳市物业管理有限公司股权法律意见书》同日在巨潮咨询网披露。法律意见书结论为:深房集团本次股权转让的相关主体具有主体资格,所转让的股权不存在受限情形,转让方式和转让程序符合法律法规的规定,不存在重大法律风险。

十一、其他

本次转让股权事项尚需公司股东大会的批准,公司董事会提请公司股东大会授权公司管理层办理本次关联交易相关事宜。

十二、备查文件

1.《第七届董事会第六十九次会议决议》;

2.《独立董事关于第七届董事会第六十九次会议相关事项的事前认可意见》;

3.《独立董事关于第七届董事会第六十九次会议相关事项的意见》;

4.《公司关联交易情况概述表》;

5. 《关于深圳市物业管理