證券代碼：000029、200029　　證券簡稱：深深房A、深深房B　　公告編號：2021–049

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司第七屆董事會第六十九次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、董事會會議召開情況

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司（以下簡稱「公司」）第七屆董事會第六十九次會議以現場與通訊相結合的方式於2021年12月13日（星期一）下午在深房廣場48樓A會議室召開，本次會議通知及材料已於2021年12月8日以電子郵件方式發送至各位董事。會議應出席的董事9名，實際出席的董事9名，其中文利女士和何祚文先生以通訊表決方式出席了本次會議。公司董事長劉征宇先生主持會議，監事及高級管理人員列席會議。會議的召開符合有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件及《公司章程》的規定。

二、董事會會議審議情況

（一）審議通過《關於轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的議案》

公司董事會同意將全資所屬深圳市物業管理有限公司100%股權轉讓給深圳市國貿物業管理有限公司（下稱「國貿物業」）。相關事項將提請公司2021年第三次臨時股東大會審議，並提請公司股東大會授權公司管理層辦理本次股權轉讓相關事宜。本次股權轉讓款金額爲19,667.67萬元（最終交易價格以上級產權單位備案確認的淨資產評估值爲準）。

獨立董事事前認可意見和獨立意見同日在巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn，下同）披露，《關於轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的公告》同日在《中國證券報》《證券時報》《大公報》和巨潮資訊網披露。

國貿物業爲深圳市物業發展(集團)股份有限公司（下稱「深物業集團」）全資子公司，深物業集團與公司均爲深圳市投資控股有限公司的控股子公司，根據《深圳證券交易所股票上市規則》等相關規定，本次交易構成關聯交易。關聯董事劉征宇先生、文利女士及孫明輝先生已迴避表決，6名非關聯董事參與了表決。

表決結果：同意6票；反對0票；棄權0票。

（二）審議通過《關於召開2021年第三次臨時股東大會的議案》

決定以現場投票及網絡投票相結合的方式召開2021年第三次臨時股東大會，審議第1項議案，會議召開時間爲2021年12月29日（星期三）。《關於召開2021年第三次臨時股東大會的通知》同日在《中國證券報》《證券時報》《大公報》和巨潮資訊網披露。

表決結果：同意9票；反對0票；棄權0票。

三、備查文件

經與會董事簽字並加蓋董事會印章的董事會決議。

特此公告。

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
董　事　會
2021年12月14日

證券代碼：000029、200029　　證券簡稱：深深房A、深深房B　　公告編號：2021–050

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司關於轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的眞實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

特別提示：

1.本次轉讓股權暨關聯交易事項尙需經過公司股東大會的批准，結果存在不確定性，敬請廣大投資者注意投資風險。

2.本次關聯交易不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》中規定的重大資產重組。

3.本次轉讓股權事項目前已獲得上級產權單位批准，相關評估報告尙需進行上級產權單位備案程序，最終股權轉讓價格以上級產權單位備案確認的淨資產評估值爲準。相關資產評估報告將在完成上級產權單位備案程序後在巨潮資訊網披露。

一、關聯交易概述

（一）爲進一步優化調整深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司（下稱「公司」、「深深房」或「深房集團」）產業結構，充實資金儲備，拓展利潤增長新領域，持續提升公司質量，公司擬將全資所屬深圳市物業管理有限公司（下稱「深圳物業」）100%股權轉讓給深圳市國貿物業管理有限公司（下稱「國貿物業」）。

（二）國貿物業爲深圳市物業發展(集團)股份有限公司（下稱「深物業集團」）全資子公司，深物業集團與公司均爲深圳市投資控股有限公司（下稱「投控公司」）的控股子公司，根據《深圳證券交易所股票上市規則》等相關規定，本次交易構成關聯交易。

（三）2021年12月13日，公司召開了第七屆董事會第六十九次會議，審議通過了《關於轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的議案》。董事會審議議案時，關聯董事劉征宇先生、文利女士及孫明輝先生已迴避表決，6名非關聯董事參與了表決。公司獨立董事對上述議案已事前認可並發表了獨立意見。

（四）根據《公司章程》規定，本次轉讓股權事項尙需經過公司股東大會的批准，與該關聯交易有利害關係的關聯人將迴避表決。

（五）本次轉讓股權事項不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組，目前已獲得上級產權單位批准，相關評估報告尙需進行上級產權單位備案程序，最終股權轉讓價格以上級產權單位備案確認的淨資產評估值爲準。

二、關聯方基本情況

（一）基本信息

企業名稱：深圳市國貿物業管理有限公司；

統一社會信用代碼：91440300192174549T；

企業類型：有限責任公司（法人獨資）；

註冊資本：2000萬元；

法定代表人：陳鴻基；

住所：深圳市羅湖區南湖街道嘉北社區南湖路3005號國貿商業大廈34層；

主營業務：物業管理服務等；

主要股東及各自持股比例：深物業集團持有100%股權；

實際控制人：深圳市人民政府國有資產監督管理委員會。

（二）歷史沿革

1982年深圳市物業發展總公司（現深物業集團前身）組織籌建深圳市國際貿易中心大廈（下稱：國貿大廈），1985年國貿大廈竣工落成，1986年深圳市物業發展總公司與香港景盛發展有限公司共同出資成立合資公司深圳市國貿物業管理公司，1987年改由深圳市物業發展總公司獨資經營，註冊資本100萬元。

2000年深物業集團決定對下屬的物業管理深圳市國貿物業管理公司、深圳市物業發展管理公司、深圳市國利實業公司三家企業進行重組合併和改製成現今的深圳市國貿物業管理有限公司，註冊資本2000萬元。

2020年6月，深物業集團將旗下物業板塊進行整合，國貿物業定位爲平台公司，深圳市投控物業管理有限公司、深圳市皇城物業管理有限公司、揚州瘦西湖景悅物業管理有限公司、深圳市深汕特別合作區國貿物業發展有限公司、深圳市天安國際物業管理有限公司、深圳市深綠園林有限公司、深圳市國貿餐飲有限公司股權和業務管理權劃入國貿物業（2021年9月深圳市投控物業管理有限公司股權正式劃轉國貿物業）。

（三）主要財務數據

國貿物業三年（已審計）又一期（未審計）財務數據如下：

單位：萬元

	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.9.30
總資產	46,998.09	50,649.41	51,197.34	129,746.07
總負債	38,308.65	39,512.55	37,388.14	86,469.05
淨資產	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
營業收入	48,206.73	54,019.10	56,815.68	86,269.07
淨利潤	2,392.31	2,249.79	1,409.55	4,823.15

（四）關聯關係說明

國貿物業爲深物業集團全資子公司，深物業集團與公司均爲投控公司的控股子公司，故國貿物業爲公司的關聯方。

（五）國貿物業不是失信被執行人。

三、關聯交易標的基本情況

（一）本次交易爲轉讓深圳物業100%股權，深圳物業基本信息如下：

企業名稱：深圳市物業管理有限公司；

統一社會信用代碼：91440300192176034C；

企業類型：有限責任公司；

註冊資本：725萬元；

法定代表人：陳家發

住所：深圳市羅湖區怡景路怡景花園牡丹村；

主要業務模式和盈利模式：深圳物業主要服務於深深房及其下屬公司物業管理項目。目前共有32個物業服務項目（深圳市內26個小區管理處、廣州、汕頭、荊門、鷹潭共6個外地項目），下設深圳市深物電梯有限公司（下稱「深物電梯」）、深圳市深房物業清潔有限公司（下稱「清潔公司」）、深圳市物業管理有限公司電梯維修中心、深圳市物業管理有限公司機電維修中心、深圳市物業管理有限公司電子維修中心等專業技術服務性單位，深圳市外設立有廣州、汕頭、荊門、鷹潭等分公司。深圳物業管理物業總面積達311萬平方米，涉及多層商住樓、別墅、高層住宅、高層和超高層寫字樓、政府辦公樓等類型物業。主營業務收入有物業管理收入、停車場收入、公共部分收益、物業租賃收入等。

主要股東及各自持股比例：公司直接持有深圳物業95%股權，公司全資子公司深圳市深房投資有限公司（下稱「深房投資」）持有深圳物業5%股權。

（二）轉讓範圍與主要資產：

1.轉讓範圍

深圳物業母公司包括本部、文峰華庭管理處、深房翠林苑管理處、鷹潭分公司、荊門分公司、武漢分公司等44家分支機構，下設深物電梯、清潔公司等專業技術服務性企業，子公司（存續）如下表：

序號	被投資單位名稱	持股比例%
1	深圳市深物電梯有限公司	100
2	深圳市深房物業清潔有限公司	100

2.主要資產

本次轉讓的資產主要是房地產類資產，包括16個項目，其中投資性房地產共3套，全部分佈於深圳市羅湖區，建築面積共2,672.97平方米，具體見下表：

序號	權證編號	房屋名稱	具體位置	結構	用途	建築面積（m²）
1	深房地字第4216715號	金豐城大廈B座1202號	羅湖區桂園街道新圍社區深南東路5015號	框剪	辦公	325.58
2	無	熙龍小樓1–5層	深圳市羅湖區人民南路2059號	框架	1–2層商舖，3–5層賓館	1,502.00
3	深房地字第4212619號	怡景花園桂花村1棟一層至六層	羅湖區怡景路2003號	混合	住宅	845.39
合計						2,672.97

固定資產—房屋建築物共13套，建築面積合計3,872.71平方米，分佈於羅湖區、福田區，具體見下表：

序號	建築物名稱	具體位置	房屋所有權證編號	用途	建築面積
1	怡景花園牡丹村F徑4號	羅湖區怡景路2003號	深房地字第4217013號	辦公	1,805.52
2	金城大廈三座二層14#	羅湖區深南東路	深房地字第0213214號	住宅	28.80
3	東樂花園娛樂場	羅湖區布心路1023號123棟	無	辦公	480.00
4	友誼地下車庫		無		108.65
5	友誼值班室		無	值班室	10.00
6	怡景社康中心	羅湖區怡景路2003號	無	商業	362.79
7	福寧居1層倉庫	福安路與福寧路交界東南	深房地字3000310016號	倉庫	57.85
8	福寧居102	福安路與福寧路交界東南	深房地字3000310015號	商業	74.84
9	福寧居103	福安路與福寧路交界東南	深房地字3000310014號	商業	29.84
10	福寧居104	福安路與福寧路交界東南	深房地字3000310030號	商業	81.70
11	怡景花園桂蘭樓	羅湖區怡景路2003號	無	住宅	750.00
12	怡景花園桂蘭樓商舖	羅湖區怡景路2003號	無	商業	44.72
13	高嘉花園2棟6樓B	深圳市羅湖區春風路2002號	無	住宅	38.00
合計					3,872.71

（三）權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形：深圳物業計入固定資產的金城大廈三座二層14號房產，證載土地使用期限自1984年5月3日至2004年5月2日止。根據《不動產權資料電腦查詢結果表》顯示，該房產土地使用年限自1984年5月3日至2034年5月2日止，土地用途爲住宅用地，房屋用途爲住宅。深圳物業尙未提供土地使用期限屆滿後國土主管部門同意續期的批覆文件或新的不動產權證書。

深圳物業計入固定資產的東樂花園娛樂場、友誼地下車庫、友誼值班室、怡景社康中心、怡景花園桂蘭樓、怡景花園桂蘭樓商舖、高嘉花園2棟6樓B居委樓共七項房產均未取得權屬證書。

深圳物業計入投資性房地產的熙龍小樓未取得權屬證書。

以上瑕疵資產由歷史原因造成，時間較遠，深圳物業佔有及使用上述資產未發生爭議或糾紛，目前部分作爲辦公用房，屬於深圳物業日常經營所需，且考慮到交易的整體性，故全部納入本次轉讓範圍。上述瑕疵資產問題不影響深圳物業持續經營。

（四）本次所轉讓的股權不存在受限情形，包括但不限於查封、扣押、質押、凍結、代持或其他權利受限的情形，標的股權的過戶不存在法律障礙。

（五）評估情況

本次交易方共同委託了具有證券、期貨相關業務資格的北京天健興業資產評估有限公司對涉及深圳物業的股東全部權益的市場價值進行了評估，並出具了資產評估報告。資產評估報告將在完成上級產權單位備案程序後在巨潮資訊網披露。

本次評估採用資產基礎法和收益法對評估對像分別進行了評估，並最終選取資產基礎法評估結果作爲評估結論。深圳物業於評估基準日2021年6月30日的評估初步估值爲19,667.67萬元。其中淨資產賬面值爲3,255.05萬元（母公司報表），評估值爲19,667.67萬元，評估增值爲16,412.62萬元，增值率爲504.22%。

資產基礎法評估結果匯總表

單位：萬元

項目名稱	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%
流動資產	9,403.21	9,403.21	–	–
非流動資產	749.65	17,162.27	16,412.62	2,189.37
其中：長期股權投資	350.00	485.98	135.98	38.85
投資性房地產	154.23	6,552.24	6,398.01	4,148.36
固定資產	230.92	10,100.43	9,869.51	4,274.00
無形資產	–	2.99	2.99	–
其他	14.50	20.63	6.13	42.28
資產總計	10,152.86	26,565.48	16,412.62	161.66
流動負債	5,418.08	5,418.08	–	–
非流動負債	1,479.73	1,479.73	–	–
負債合計	6,897.81	6,897.81	–	–
淨資產（所有者權益）	3,255.05	19,667.67	16,412.62	504.22

（六）公司董事會對資產評估事項發表的意見

公司董事會認爲本次交易所選聘的評估機構具有獨立性，評估假設前提合理，評估方法與選用恰當，資產評估報告的評估結論客觀，評估報告的結論合理，交易定價公允。

（七）歷史沿革

1981年3月10日，深圳市編製委員會核發《關於成立深圳市物業管理公司報告的批復》（深編字[1981]6號），同意成立深圳市物業管理公司，屬局科級企業單位，由房地產管理局領導。

1986年12月5日，深圳市物業管理公司在深圳市工商行政管理局辦理完成設立登記手續，領取了深新企字03048號《營業執照》，公司的經濟性質爲「全民」，註冊資金總額爲240萬元。

1989年7月，註冊資金變更爲725萬元。

1998年3月23日，根據《中華人民共和國公司法》和國務院有關規定，深深房決定對深圳市物業管理公司進行規範改組，同時深深房將深圳市物業管理公司5%股權轉讓給新股東深房投資，公司名稱變更爲「深圳市物業管理有限公司」。轉讓後，深深房出資額爲95%（688.75萬元），深房投資出資額爲5%（36.25萬元）。

（八）交易標的近三年又一期不存在股權變動及相關評估情況。

（九）主要財務數據

本次交易方共同委託了具有證券、期貨相關業務資格的天健會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所對深圳物業的清產核資情況進行了審查核實，並出具了清產核資專項審計報告（天健粵審【2021】1638號）。深圳物業清產核資基準日2021年6月30日的合併資產總額爲人民幣100,493,250.05元，合併負債總額爲人民幣66,573,534.54元，合併淨資產總額爲人民幣33,919,715.51元。清產核資專項審計報告同日在巨潮資訊網披露。

深圳物業財務數據如下：

資產負債表（合併報表）

金額單位：萬元

項目名稱	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.6.30
流動資產	10,854.55	10,453.85	10,129.90	9,635.00
非流動資產	443.43	432.12	418.82	414.33
其中：長期股權投資	0.00	0.00	0.00	0.00
投資性房地產	208.19	186.61	165.02	154.23
固定資產	235.24	235.36	244.26	235.67
無形資產	0.00	0.00	0.00	0.00
遞延所得稅資產	0.00	10.15	9.54	24.43
資產總計	11,297.98	10,885.96	10,548.73	10,049.33
流動負債	8,143.04	7,471.41	6,746.65	5,177.62
非流動負債	650.71	749.92	748.02	1,479.73
負債合計	8,793.75	8,221.33	7,494.67	6,657.35
淨資產	2,504.22	2,664.63	3,054.05	3,391.97

利潤表（合併報表）

金額單位：萬元

項目名稱	2018年	2019年	2020年	2021年1–6月
一、營業收入	16,388.15	17,479.81	16,102.07	8,170.49
減：營業成本	14,667.91	15,772.95	14,742.20	7,369.88
營業稅金及附加	102.63	97.26	87.01	38.18
銷售費用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理費用	1,115.96	1,154.95	1,108.12	485.55
財務費用	−11.71	−11.78	−10.96	−5.66
加：資產減值損失	0.00	0.00	0.00	−53.24
信用減值損失	0.00	−2.35	2.43	−39.52
其他收益	0.00	110.58	369.14	62.52
二、營業利潤	513.35	574.66	547.27	252.30
加：營業外收入	9.87	0.01	11.21	67.48
減：營業外支出	8.67	12.09	31.24	4.65
三、利潤總額	514.55	562.59	527.24	315.14
減：所得稅	130.30	134.04	137.82	88.81
四、淨利潤	384.26	428.54	389.42	226.33

註：上表中列示的2018–2020年合併財務數據未經審計；評估基準日數據已經天健會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審計。

（十）深圳物業存在約20起訴訟案件雖已結案，但因存在執行難度，深圳物業對相關賬款未進行會計處理，涉案總金額爲17,136,119.16元。案件類型大部分以物業服務合同糾紛爲主，深圳物業爲原告債權人。

（十一）深圳物業不是失信被執行人。

（十二）公司不存在爲深圳物業提供擔保、財務資助、委託理財的情況，也不存在其他深圳物業佔用公司資金的情況。

（十三）深圳物業應收公司的往來款20,722，314.85元及押金保證金等因歷史原因產生經營性資金往來將在交割完成前由交易各方與深圳物業共同協商妥善處理。

四、關聯交易的定價政策及定價依據

本次交易價格根據評估機構以2021年6月30日爲基準日評估的淨資產評估值確定（最終交易價格以上級產權單位備案確認的淨資產評估值爲準）。本次交易公平，定價公允，不存在侵害中小股東和公司利益的行爲。

因深圳物業持有較多的投資性房地產及房屋建築物類固定資產，該類資產大多數位於深圳，且取得時間較早，截至評估基準日，深圳市場房產價格已有較大的增長。因此評估增值率較高，其中投資性房地產賬面值爲154.23萬元，評估值爲6,552.24萬元，評估增值率爲4,148.24%；固定資產–房屋建築物賬面值爲77.65萬元，評估值爲9,948.45萬元，評估增值率爲12,711.88%。鑒於上述原因，本次關聯交易成交價格相比交易標的賬面值溢價將超過100%。

本次關聯交易不存在其他相關利益安排，不會導致未來關聯人對公司形成潛在損害，不存在損害公司和中小股東利益的情形。

五、關聯交易協議的主要內容

（一）協議名稱：《深圳市國貿物業管理有限公司與深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司、深圳市深房投資有限公司股權收購協議》（下稱「關聯交易協議」、「本協議」）

（二）交易方

甲方：深圳市國貿物業管理有限公司

乙方1：深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司

乙方2：深圳市深房投資有限公司

（三）交易標的

乙方1及乙方2持有的深圳物業100%股權。

（四）股權轉讓款金額

19,667.67萬元（最終交易價格以上級產權單位備案確認的淨資產評估值爲準）。

（五）股權轉讓款的支付

1.甲方應在本協議簽署生效且如下所述的先決條件全部得到滿足之日起10個工作日內，或10個工作日後按照乙方要求的支付時間內，向乙方1及乙方2合計支付股權轉讓款的50%（下稱「首期股權轉讓款」）。但在此之前，各方應當確保達成如下條件：

a）甲方、乙方就本次交易簽署正式的股權收購協議等交易文件；

b）乙方持有的目標公司股權不存在任何包括但不限於質押、凍結、查封、扣押或其他權利限制情形，標的股權的過戶不存在任何法律障礙。

2.甲方應在如下所述的先決條件全部得到滿足之日起10個工作日內，或10個工作日後按照乙方要求的支付時間內，將股權轉讓款的40%支付至乙方1及乙方2指定的銀行賬戶：

a）標的股權的股東全部登記爲甲方且辦理完畢相關工商變更登記手續，並將相關證明郵件發送甲方（甲方有權要求核驗原件），甲方在收到證明文件之後5個工作日內核驗；

b）按照本協議的約定，甲方有權向目標公司派駐董事、監事及高級管理人員（包括財務總監），若涉及工商變更登記的，已辦理完畢相關手續。甲方積極配合辦理上述事項，在支付首期股權轉讓款之後10個工作日內向乙方發送擬派駐人員名單書面文件通知。

3.甲方應在本協議約定的目標公司過渡期淨利潤的審計工作已完成並出具正式的審計報告之日起10個工作日內，或10個工作日後按照乙方要求的支付時間內，將股權轉讓款的10%支付至乙方1及乙方2指定的銀行賬戶。

（六）協議的生效條件

本協議自各方簽署並加蓋公章後成立，並在滿足以下條件之日起生效：

1.甲方母公司及乙方的股東大會審議通過本次交易及本協議；

2.乙方上級國資主管單位審議同意本次交易及本協議。

（七）關於交割日及過渡期的安排

本次交易的交割日爲乙方1及乙方2將其合計持有的目標公司100%的股權變更爲甲方的工商變更登記完成之日。

自審計基準日起至交割日爲過渡期。乙方在此承諾，其將促使目標公司在過渡期內必須：

（1）在正常業務過程中按照與以往慣例及謹慎商業慣例一致的方式經營主營業務；

（2）盡最大努力維護用於主營業務的所有資產保持良好狀態，維護與客戶、渠道商、員工和其他相關方的所有良好關係；

（3）及時更新產品資料、信息系統、自用軟件、知識文檔等商業秘密及資料；

（4）及時申請、續延並保持商標、專利權等知識產權持續有效；

（5）按時向員工發放工資、薪金並續延當前繳納的各項社會福利；

（6）按照本協議的約定分配紅利，除此之外，不得進行其他分配；

（7）不得制定任何股權計劃、股權激勵計劃；

（8）不得未經甲方書面同意，提高管理層或其他員工工資；

（9）未經甲方書面同意，目標公司不得從事任何非屬主營業務的業務；

（10）不進行其他對目標公司續存、經營產生重大不利影響的行爲。

（八）關於利潤分配的處理

以2021年6月30日作爲基準日，在2021年6月30日之前的目標公司未分配利潤由甲方享有；在2021年6月30日至交割日期間的目標公司新增未分配利潤由乙方享有，隨第三期股權轉讓款一併由甲方向乙方支付。上述情況具體以具有證券從業資格的會計師事務所審計的公司淨利潤情況爲依據。

（九）與交易相關的資產交割及債權債務處理和員工安置

乙方承諾，在乙方1及乙方2收到甲方按照本協議約定支付的首期股權轉讓款之日起20個工作日內完成標的股權的工商變更登記事宜。

本次交易爲收購目標公司100%的股權，在交割日前由目標公司承擔的債權債務在交割日後仍然由目標公司享有和承擔，即仍由目標公司繼續履行。

交割日前，乙方應保持目標公司人員穩定，除相關員工嚴重違反勞動法律法規、目標公司規章制度等情形被依法辭退的之外，與目標公司相關的現有員工繼續履行其與目標公司簽署的原勞動合同。

交割日後，甲方應保持目標公司人員穩定，解決好目標公司員工安置，依法依規保障員工的社會福利，維護員工的合法權益。除員工嚴重違反勞動法律法規和目標公司規章制度，以及發生不可抗力或經有關主管部門審批等情形外，甲方應自本協議生效之日起三年內保持全體員工（退休員工除外）的薪酬待遇不低於2020年度薪酬標準（包括基本工資、績效工資、津貼補貼、車補、通訊補貼等稅前貨幣性收入，含單位繳交的企業年金、住房公積金、社會保險等）。

（十）陳述與保證

1.就本次交易，甲方作出如下陳述和保證：

（1）甲方是依照中國法律設立並有效存續的有限責任公司，有權從事經營範圍內的業務，且其經營活動不違反相關法律法規規定；甲方已經取得簽署本協議所必要的內部批准、授權。

（2）甲方簽署本協議不會導致其違反有關法律法規、甲方的公司章程及甲方的其他內部規定。

（3）甲方應按照本協議確定的收購價格及支付方式支付股權收購價款。

（4）甲方承諾對目標公司、乙方提供資料及在本次交易合作過程中瞭解的目標公司、乙方有關信息嚴格保密。

（5）甲方承諾，交割日前目標公司賬外已處於執行階段的訴訟在扣除相應成本後權益歸乙方所有，交割後甲方及目標公司應全力推進相關案件的執行進程。

2.就本次交易，乙方向甲方作出如下陳述和保證：

（1）過渡期內，在任何情況下，乙方不得主動接受、要求、尋求其他任何第三方投資方的出價、出售、投資和併購，不能向任何投資方提供涉及本次交易的任何非公開信息，也不能與任何非關聯第三方簽訂關於目標公司的包括債務和/或股權融資、股權轉讓的意向書或協議在內的任何書面文件。

（2）目標公司是依照中國法律設立並有效存續的企業法人，有權從事經營範圍內的業務，且其經營活動不違反相關法律法規規定。

（3）乙方保證其對標的股權具有合法的所有權，乙方持有的目標公司股權不存在任何包括但不限於查封、扣押、質押、凍結、代持或其他權利受限的情形，標的股權的過戶不存在法律障礙。

（4）在交割日前，除已向甲方披露的情形外，目標公司不存在累計金額超過50萬元的重大債務及或有債務，或累計金額超過50萬元的重大財產糾紛尙未解決，乙方與第三人就目標公司股權不存在糾紛或潛在糾紛，不存在嚴重影響目標公司估值或合規運營的情形。

乙方承諾，交割日後深房系企業不新增與目標公司存在實質同業競爭業務或活動，將來不從事、促使其控制、與他人共同控制、具有重大影響的企業不從事任何在商業上與目標公司構成或可能構成同業競爭的業務或活動；交割日前，目標公司經營班子團隊不存在在其它與物業服務及管理相關行業有關的任何企業擔任職務或任何形式的顧問或以任何方式直接或間接持股的情形。

（5）目標公司在交割日前尙未取得權屬證書的建築物若被認定爲違法建築而受到行政部門責令拆除、罰款等強制措施的，乙方應全力配合甲方採取適當措施以減少目標公司可能遭受的損失。

（6）自股權交割日前，就目標公司對外出租的場地屬於違法建築的，可能存在的被拆除等法律風險的，乙方應全力配合甲方採取適當措施以減少目標公司可能遭受的損失。

（7）自交割日後，甲方、乙方應共同持續推動目標公司在管小區及時成立業委會，若業委會成立後應當及時提請召開業主大會，就小區公共收益問題形成明確決議，並將公共收益處理方案在物業管理合同中進行明確約定。

（8）乙方應全力配合甲方按照法律規定完成目標公司在管小區專項維修資金的移交工作。

（9）乙方承諾，自股權交割日前，若乙方及其下屬企業已將其自有物業有償委託目標公司經營管理或對外出租的，仍由目標公司繼續對外出租或經營管理，期限爲自本協議生效之日起五年；若乙方及其下屬企業已將其自有物業無償委託目標公司經營管理或對外出租的，則乙方及其下屬企業繼續無償委託目標公司對外出租或經營管理，期限爲自本協議生效之日起五年。

（10）乙方承諾，自股權交割日前，目標公司已承租或無償使用乙方及其下屬企業的自有物業作爲辦公場所或居住的，承租期限爲自本協議生效之日起至少5年；同時目標公司享有乙方及下屬企業的上述自有物業租賃或使用期限屆滿後的優先承租權。

（11）在交割日前，目標公司及工作人員應取得有效特種作業操作證（電工、高處、製冷與空調作業等作業）、經營性停車場許可證、衛生許可證、高危險性體育項目經營許可證及保安從業單位備案書等業務所需全部許可、備案等資質，如因交割日前未取得許可或備案等資質，可能導致目標公司被行政處罰或遭受任何損失的，乙方應全力配合甲方採取適當措施以減少目標公司可能遭受的損失。

（12）乙方保證其向甲方提供的盡職調查資料及相關信息的眞實性、準確性和完整性，無重大遺漏或隱瞞，目標公司、乙方與甲方或甲方指派的專業機構溝通當中不存在重大遺漏、隱瞞或誤導性陳述等相關情形。

六、涉及關聯交易的其他安排

（一）爲支持深圳物業的經營管理平穩過渡及業績保障，公司對股權轉讓之前委託和無償提供給深圳物業經營的資產將繼續給予5年支持，深物業集團將繼續爲公司提供不低於目前標準的優質物業管理服務。

（二）本次轉讓股權所得款項將用於公司日常生產經營。

七、交易的目的和對公司的影響

本次交易符合公司發展戰略，有利於公司進一步優化調整產業結構，充實資金儲備，拓展新的利潤增長領域，持續提升公司質量。

本次關聯交易不會對公司日常經營活動造成重大影響，關聯交易定價公允，不存在損害公司及股東特別是中小股東利益的情形。本次轉讓股權所得款項將用於公司日常經營活動，將對公司2022年度收入、利潤和現金流產生積極影響。交易完成後，公司合併報表範圍發生變化，深圳物業將不再納入公司合併報表範圍。

本次交易完成後，深圳物業將作爲深物業集團物管平台國貿物業全資子公司，納入國貿物業合併報表範圍。

八、與該關聯人累計已發生的各類關聯交易情況

當年年初至披露日，公司與該關聯人（包含受同一主體控制或相互存在控制關係的其他關聯人）累計已發生的各類關聯交易的總金額爲0。

九、獨立董事事前認可和獨立意見

（一）獨立董事事前認可意見

本次轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易事項符合法律、法規、規範性文件和《公司章程》的相關規定，未發現有侵害公司及股東利益的行爲。評估機構選聘程序合法合規，評估機構能夠勝任本次評估工作，具有獨立性，評估假設和評估結論合理，定價政策及定價依據合理，關聯交易價格公允，不會對公司的財務狀況、經營成果、持續經營能力和獨立性產生不良影響。

我們同意將相關議案提交第七屆董事會第六十九次會議審議。

（二）獨立董事意見

本次轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易事項符合法律、法規和《公司章程》的相關規定，未發現有侵害公司及股東利益的行爲。評估機構選聘程序合法合規，評估機構能夠勝任本次評估工作，具有獨立性，評估假設和評估結論合理，定價政策及定價依據合理，關聯交易價格公允，不會對公司的財務狀況、經營成果、持續經營能力和獨立性產生不良影響。董事會審議本次關聯交易時，關聯董事迴避了表決。董事會的召集、召開及表決程序符合法律、法規、規範性文件和《公司章程》的規定。

我們同意《關於轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的議案》，並同意將相關議案提請公司2021年第三次臨時股東大會審議。

獨立董事事前認可意見和獨立意見同日在巨潮資訊網披露。

十、中介機構意見結論

廣東法制盛邦（深圳）律師事務所對本次股權轉讓事項出具的《深房集團轉讓深圳市物業管理有限公司股權法律意見書》同日在巨潮咨詢網披露。法律意見書結論爲：深房集團本次股權轉讓的相關主體具有主體資格，所轉讓的股權不存在受限情形，轉讓方式和轉讓程序符合法律法規的規定，不存在重大法律風險。

十一、其他

本次轉讓股權事項尙需公司股東大會的批准，公司董事會提請公司股東大會授權公司管理層辦理本次關聯交易相關事宜。

十二、備查文件

1.《第七屆董事會第六十九次會議決議》；

2.《獨立董事關於第七屆董事會第六十九次會議相關事項的事前認可意見》；

3.《獨立董事關於第七屆董事會第六十九次會議相關事項的意見》；

4.《公司關聯交易情況概述表》；

5·《關於深圳市物業管理有限公司清產核資專項審計報告》；

6·《深房集團轉讓深圳市物業管理有限公司股權法律意見書》；

7.中國證監會和深交所要求的其它文件。

特此公告。

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
董 事 會
2021年12月14日

證券代碼：000029、200029　　證券簡稱：深深房A、深深房B　　公告編號：2021–051

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司關於召開2021年第三次臨時股東大會的通知

本公司及董事會全體成員保證公告內容的眞實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、召開會議基本情況

（一）股東大會屆次

本次股東大會爲公司2021年第三次臨時股東大會。

（二）股東大會的召集人

本次股東大會的召集人爲公司董事會。

（三）會議召開的合法、合規性

公司第七屆董事會第六十九次會議於2021年12月13日召開，審議通過了《關於召開2021年第三次臨時股東大會的議案》。本次股東大會的召開符合有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件和《公司章程》的有關規定。

（四）會議召開日期和時間

1.現場會議召開時間：

2021年12月29日（星期三）14點45分開始；

2.網絡投票時間：

通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票的具體時間爲：2021年12月29日的交易時間，即9:15—9:25,9:30—11:30和13:00—15:00；通過深圳證券交易所互聯網系統投票的具體時間爲：2021年12月29日上午9：15至下午3：00期間任意時間。

（五）會議的召開方式

本次股東大會採取現場投票與網絡投票相結合的方式召開。

（六）股權登記日

股權登記日爲2021年12月22日（星期三）,B股股東應在2021年12月17日（即B股股東能參會的最後交易日）或更早買入公司股票方可參會。

（七）出席對像

1.在股權登記日持有公司股份的股東或其代理人。截至股權登記日下午收市時在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司登記在冊的公司全體股東均有權出席股東大會，並可以書面形式委託代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是公司股東。

2.公司董事、監事和高級管理人員。

3.公司聘請的律師。

（八）現場會議地點

廣東省深圳市羅湖區人民南路3005號深房廣場48A會議室。

二、會議審議事項

（一）會議提案

《關於轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的議案》

（二）提案說明

1.上述提案已經公司第七屆董事會第六十九次會議審議通過，詳見公司於2021年12月14日在《中國證券報》《證券時報》《大公報》和巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）上刊登的《第七屆董事會第六十九次會議決議公告》《關於轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的公告》。

2.本次轉讓股權事項相關評估報告尙需進行上級產權單位備案程序，資產評估報告將在完成上級產權單位備案程序後與會議材料一併在巨潮資訊網披露。

3.本次股東大會提案爲關聯交易事項，關聯股東深圳市投資控股有限公司、深圳市國有股權經營管理有限公司及其關聯方需迴避表決，將對中小投資者的表決單獨計票。

三、提案編碼

表一：本次股東大會提案編碼示例表

提案編碼	提案名稱	備註
		該列打勾的欄目可以投票
非累積投票提案		
1.00	《關於轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的議案》	√

四、會議登記等事項

（一）登記方式

1. 自然人股東親自出席的，持本人身份證、股東賬戶卡辦理登記；委託代理人出席的，持股東授權委託書、委託人身份證、股東賬戶卡、代理人身份證辦理登記。

2. 法人股東的法定代表人出席的，持本人身份證、法定代表人身份證明書、股東營業執照複印件（須加蓋公章）、股東賬戶卡辦理登記；法人股東委託代理人出席的，持代理人的身份證、股東營業執照複印件（須加蓋公章）、法定代表人身份證明書、法定代表人簽署的授權委託書（須加蓋公章）、法定代表人身份證複印件（須加蓋公章）、股東賬戶卡辦理登記。

3. 股東可採用傳眞方式登記。

（二）登記時間

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

（三）登記地點

深圳市羅湖區人民南路3005號深房廣場47樓董事會秘書處。

（四）聯繫方式

聯繫人：羅毅、洪璐；

聯繫電話：0755–25108897、0755–25108837；

指定傳眞：0755–82294024；

聯繫地址：深圳市羅湖區人民南路3005號深房廣場47樓；

郵政編碼：518001。

（五）其他事項

本次現場會議爲期半天，與會人員食宿及交通費用自理。

五、參加網絡投票的具體操作流程

在本次股東大會上，股東可以通過深圳證券交易所交易系統和互聯網投票系統（http://wltp.cninfo.com.cn）參加投票，參與網絡投票時涉及的具體操作流程詳見附件一。

六、備查文件

公司第七屆董事會第六十九次會議決議。

特此公告。

附件：1·《參加網絡投票的具體操作流程》；
　　　2·《授權委託書》。

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
董 事 會
2021年12月14日

附件一：

參加網絡投票的具體操作流程

一、網絡投票的程序

（一）投票代碼與投票簡稱：投票代碼爲「360029」，投票簡稱爲「深房投票」。

（二）公司無優先股，故不設置優先股投票。

（三）填報表決意見：同意、反對、棄權。

（四）本次股東大會不設置總議案。

二、通過深交所交易系統投票的程序

（一）通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票時間爲2021年12月29日的交易時間，即9:15—9:25,9:30—11:30和13:00—15:00。

（二）股東可以登錄證券公司交易客戶端通過交易系統投票。

三、通過深交所互聯網投票系統投票的程序

（一）互聯網投票系統開始投票的時間爲2021年12月29日上午9:15，結束時間爲2021年12月29日下午3：00。

（二）股東通過互聯網投票系統進行網絡投票，需按照《深圳證券交易所投資者網絡服務身份認證業務指引》的規定辦理身份認證，取得「深交所數字證書」或「深交所投資者服務密碼」。具體的身份認證流程可登錄互聯網投票系統http://wltp.cninfo.com.cn規則指引欄目查閱。

（三）股東根據獲取的服務密碼或數字證書，可登錄http://wltp.cninfo.com.cn在規定時間內通過深交所互聯網投票系統投票。

附件二：

授權委託書

茲委託　　　先生（女士）代表我單位（個人），出席深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司2021年第三次臨時股東大會，並代表本人依照以下指示對下列提案投票。

委託人證券賬號：　　　　持股數：　　　　股

委託人身份證件號碼（法人股東營業執照號碼）：

委託人持股種類：□ A 股　□ B 股

受托人（簽字）：

受托人身份證件號碼：

本委託書有效期限自2021年12月　日至2021年12月29日。

本人/公司（委託人）對本次股東大會議案的表決意見如下：

提案編碼	提案名稱	備註	同意	反對	棄權
		該列打勾的欄目可以投票			
非累積投票提案					
1.00	《關於轉讓深圳市物業管理有限公司100%股權暨關聯交易的議案》	√			

註：若委託人沒有明確投票指示，受托人可以按自己的意願投票。

委託人簽字（法人股東加蓋公章）：

委託日期：2021 年　月　日

申請會社酒牌轉讓及修訂公告

Sushi Mew

現特通告：李家宏其地址為香港中環皇后大道中118–120號大道中118三字樓，現向酒牌局申請位於香港中環皇后大道中118–120號大道中118三字樓THE BALCONY的會社酒牌轉讓給黃德倫其地址為香港中環皇后大道中118–120號大道中118三字樓及作出以下修訂：「會社名稱更改為Sushi Mew」。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年12月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF CLUB LIQUOR LICENCE

Sushi Mew

Notice is hereby given that LEE Ka–wang of 3/F 118–120 Queen's Road Central Central H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Club Liquor Licence in respect of THE BALCONY situated at 3/F 118–120 Queen's Road Central Central H.K. to WONG Tak–lun of 3/F 118–120 Queen's Road Central Central H.K. and the following amendment(s): "Change the club name to Sushi Mew." Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 14–12–2021

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

老趙廚房

Notice is hereby given that KWOK Lap Wan of M/F (Minor Portion), Ho Chuck Centre, 2-10 Kwai Yi Road, Kwai Chung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 老趙廚房 situated at M/F (Minor Portion), Ho Chuck Centre, 2-10 Kwai Yi Road, Kwai Chung, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 14 December, 2021

申請酒牌續期公告

老趙廚房

現特通告：郭立芸其地址為新界葵涌葵義路2-10號好爵中心閣樓(較少部份)，現向酒牌局申請位於新界葵涌葵義路2-10號好爵中心閣樓(較少部份)老趙廚房的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年12月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

SUN HON KEE RESTAURANT

Notice is hereby given that NG, WAI HUNG of G/F, 51 HA HEUNG ROAD, TOKWAWAN, KOWLOON CITY, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SUN HON KEE RESTAURANT situated at G/F, 51 HA HEUNG ROAD, TOKWAWAN, KOWLOON CITY, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 14 December, 2021

申請酒牌續期公告

新漢記飯店

現特通告：吳偉洪其地址為九龍九龍城土瓜灣下鄉道51號地下，現向酒牌局申請位於九龍九龍城土瓜灣下鄉道51號地下新漢記飯店的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年12月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

NAKITORA

Notice is hereby given that LAM, YUI CHUNG of SHOP B, G/F, NO.61 PAK TAI STREET, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of NAKITORA situated at SHOP B, G/F, NO.61 PAK TAI STREET, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 14 December, 2021

申請酒牌續期公告

鳴虎

現特通告：林睿聰其地址為九龍北帝街61號地下B舖，現向酒牌局申請位於九龍北帝街61號地下B舖鳴虎的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2021年12月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

WEALTH BANQUET

Notice is hereby given that IP HIN of M/F (MAJOR PORTION) & G/F (PORTION), HO CHUCK CENTRE, 2-10 KWAI YI ROAD, KWAI CHUNG, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of WEALTH BANQUET situated at M/F (MAJOR PORTION) & G/F (PORTION), HO CHUCK CENTRE, 2-10 KWAI YI ROAD, KWAI CHUNG, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date : 14 December, 2021

申請酒牌續期公告

名門讌客

現特通告：葉軒其地址為新界葵涌葵義路2-10號好爵中心地下(部份)及閣樓(較大部份)，現向酒牌局申請位於新界葵涌葵義路2-10號好爵中心地下(部份)及閣樓(較大部份)名門讌客的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓四樓酒牌局秘書收。

日期：2021年12月14日

申請新酒牌公告

燦記茶室

現特通告：林碧霞其地址為新界荃灣馬灣馬灣大街村東9號2樓，現向酒牌局申請位於新界荃灣馬灣馬灣大街村東9號地下燦記茶室的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年12月14日

申請新酒牌公告

SOUTHSIDE

現特通告：何承恩其地址為香港大嶼山梅窩銀礦中心大廈地下A1舖，現向酒牌局申請位於香港大嶼山梅窩銀礦中心大廈地下A1舖SOUTHSIDE的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年12月14日