

证券代码：839955

证券简称：美的物业

主办券商：中信证券

广东美的物业管理股份有限公司 收购公告

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、交易概况

（一）基本情况

根据公司业务发展的需要，广东美的物业管理股份有限公司（以下简称：公司或美的物业）拟使用自有资金收购兴阳（北京）投资管理有限公司、北京美好愿景餐饮管理有限公司、北京中嘉禾物业管理有限公司持有的北京金颐都物业管理有限责任公司合计 51%的股权，总价款为人民币 1275 万元。本协议于 2019 年 6 月 27 日在佛山市顺德区签订。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条之规定，“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。”

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第三十五条规定：“（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及

净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。（四）公众公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定履行相应程序的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。”

根据《挂牌公司重大资产重组业务问答》四：“挂牌公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，在计算相应指标时，应当以第一次交易时最近一个会计年度挂牌公司经审计的合并财务会计报表期末资产总额、期末净资产额作为分母；在计算分子时，最近一次交易标的资产相关财务数据应当以最近一期经审计的资产总额、资产净额为准。”

根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2018]0591 号《审计报告》，截至 2017 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为人民币 375,572,647.10 元，净资产为人民币 108,023,012.38 元。根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2019]0143 号《审计报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为人民币 518,183,100.52 元，净资产为人民币 178,187,848.76 元。

根据北京中程信天会计师事务所（普通合伙）出具的中程信天审字[2019]第 088 号的《审计报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，北京金颐都物业管理有限责任公司经审计的资产总额为人民币 9,483,623.00 元，净资产为人民币 2,545,824.66 元。根据北京中程信天会计师事务所（普通合伙）出具的中程信天审字[2019]第 089 号的《审计报告》，截至 2019 年 4 月 30 日，北京金颐都物业管理有限责任公司经审计的资产总额为人民币 7,341,174.61 元，净资产为人民币 2,723,530.76 元。

近 12 个月内，公司于 2018 年 11 月 13 日在全国中小企业股份转让系统（www.neeq.com.cn）披露了《收购资产暨关联交易的公告》，收购总价款为人民币 1,169,903.88 元。根据佛山市恒达信会计师事务所（普通合伙）出具的佛恒达信审字[2018]第 HHA130 号的《审计报告》，截至 2018 年 10 月 31 日宁波智元家建筑装饰有限公司经审计的资产总额为人民币 1,119,213.56 元，净资产为人民币 1,169,903.88 元。

截至本公告日，12个月内公司累计购买的资产总额占公司2017年年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例约占3.7%，12个月内公司累计购买的资产净额占公司2017年年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例约占12.9%，本次交易未达到《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条所规定的任一标准，故本次交易不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

根据《公司章程》等规定，本次事项经第二届董事会第二次会议审议通过，无需股东大会批准。

（五）交易生效需要的其它审批及有关程序

本次收购无需政府有关部门特殊审批。北京金颐都物业管理有限责任公司尚需在当地工商行政管理部门办理相关手续。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：兴阳（北京）投资管理有限公司

住所：北京市北京经济技术开发区荣华中路7号院1幢2009

注册地址：北京市北京经济技术开发区荣华中路7号院1幢2009

企业类型：有限责任公司

法定代表人：洪斌

实际控制人：祝唐美

主营业务：投资管理等

注册资本：10,000,000.00

2、法人及其他经济组织

名称：北京美好愿景餐饮管理有限公司

住所：北京市北京经济技术开发区荣华中路7号4层4064

注册地址：北京市北京经济技术开发区荣华中路7号4层4064

企业类型：有限责任公司

法定代表人：白连华

实际控制人：祝唐美

主营业务：餐饮管理等

注册资本：5,000,000.00

3、法人及其他经济组织

名称：北京中嘉禾物业管理有限公司

住所：北京市北京经济技术开发区荣华中路 7 号 A 塔 4 层 4065 室

注册地址：北京市北京经济技术开发区荣华中路 7 号 A 塔 4 层 4065 室

企业类型：有限责任公司

法定代表人：尚明华

实际控制人：祝唐美

主营业务：物业管理

注册资本：200,000.00

4、自然人

姓名：祝唐美

住所：武汉市武昌区 XXXX

三、交易标的情况说明

（一）交易标的基本情况

1、交易标的名称：北京金颐都物业管理有限责任公司

2、交易标的类别：股权类资产

3、交易标的所在地：北京市北京经济技术开发区天华北街 2 号院 1 号楼 101 室

股权类资产特殊披露

1) 标的公司的主要股东情况

序号	主要股东	各自持股比例
1	兴阳（北京）投资管理有限公司	69%
2	北京美好愿景餐饮管理有限公司	16%
3	北京中嘉禾物业管理有限公司	15%
合计		100%

2) 标的公司主营业务：物业管理等。

- 3) 标的公司注册资本：300 万元人民币。
- 4) 标的公司设立时间：2004 年 3 月 9 日
- 5) 根据北京中程信天会计师事务所（普通合伙）出具的中程信天审字[2019]第 089 号的《审计报告》，截至 2019 年 4 月 30 日，北京金颐都物业管理有限责任公司经审计的资产总额为人民币 7,341,174.61 元，负债总额为人民币 4,617,643.85 元，应收账款总额为人民币 4,368,173.45 元，净资产为人民币 2,723,530.76 元。2019 年 1-4 月，营业收入为人民币 3,369,125.83 元，净利润为人民币 177,706.10 元。

（二）交易标的资产权属情况

交易标的产权清晰，截止本公告日，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及重大诉讼、重大仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）交易标的审计、评估情况

- 1、本次交易标的财务会计审计报告经过审计，北京中程信天会计师事务所（普通合伙）不具有从事证券、期货业务资格。本次审计意见为标准无保留意见。
- 2、本次交易标的未聘请评估事务所进行评估。

四、定价情况

本次交易的定价依据参考了经审计的审计报告，综合考虑标的公司经审计的净资产值、成长性、经营发展状况、与美的物业的协同效应等多方面因素，经公司与股权出让方协商一致确定交易价格。交易价格公允合理，不存在损害公司股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

1、交易各方介绍

甲方：广东美的物业管理股份有限公司

乙方 1：兴阳（北京）投资管理有限公司

乙方 2：北京美好愿景餐饮管理有限公司

乙方 3：北京中嘉禾物业管理有限公司

丙方：祝唐美（系目标公司及乙方的实际控制人，自愿为本次股权转让提供连带保证责任担保）

目标公司：北京金颐都物业管理有限责任公司

以上主体单称“一方”，合称“各方”；“乙方1”、“乙方2”和“乙方3”合称“乙方”。

2、成交金额

各方同意按照目标公司整体估值 2500 万元为基础确定本次股权转让对价，标的股权的整体对价共计 1275 万元（大写：壹仟贰佰柒拾伍万元，以下称“股权转让款”）。本次股权转让分两批由乙方办理变更登记到甲方名下。具体操作如下，第一批股权转让，合计收购 31%股权；第二批股权转让，合计收购 20%股权。

3、支付方式

股权转让款通过银行转账分两期支付：

3.1 第一期：自第一批股权全部工商变更登记在甲方名下之日起 7 个工作日内，甲方将第一期款 7,750,000.00（大写：柒佰柒拾伍万元整）汇入乙方指定的银行账户内。

3.2 第二期：自第二批股权全部工商变更登记在甲方名下之日起 7 个工作日内，甲方将第二期付款 5,000,000.00（大写：伍佰万元整）汇入乙方指定的银行账户内。

4、本合同经各方签字或加盖公章之日生效。

（二）交易协议的其他情况

1、目标公司设董事会，每届董事会设 5 名董事，由乙方 1 每届委派 2 名、甲方每届委派 3 名组成。董事长由甲方委派。目标公司设监事 2 名，由甲、乙方 1 各委派一名。目标公司设总经理 1 名，由董事会聘请；目标公司设财务负责人 1 名，由甲方委派。乙方 1 委派一名公司财务管理人员，参与公司主要财务管理。

2、乙方 1 对目标公司 5 年内（2019 年下半年至 2024 年上半年，以下简称“承诺年度”）经营情况作出业绩承诺如下：

2.1 税后净利润承诺：5 年累计税后净利润不低于 1500 万元。2019 年下半年不低于 130 万元，截至 2020 年累计不低于 390 万元，截至 2021 年累计不低于 650 万元，截至 2022 年累计不低于 1000 万元，截至 2023 年累计不低于 1350 万元，

截至 2024 年上半年累计不低于 1500 万元。

3、目标公司税后净利润无法达到上述承诺净利润之要求的，则乙方 1 应于外审报告出具之日起 15 个工作日内，以甲方认可的方式给予目标公司等额补偿（补偿款计入税后净利润承诺范围，前期已补偿利润不能退回）。

4、本合同项下乙方所有义务由丙方提供担保，担保方式为丙方承担连带保证责任的担保。

5、丙方为目标公司及乙方的实际控制人，完全了解本合同内容，为乙方提供连带保证责任的担保完全出于自愿，其在本合同项下的全部意思表示真实。

六、交易目的及对公司的影响

本次收购为公司使用自有资金收购，不会对公司造成现金压力。收购后，有利于扩大公司的在管项目规模，扩大公司的知名度以及品牌影响力，有利于公司进一步提高物业管理服务市场占有率，有利于品牌战略的实施，公司将为客户提供更全面、优质的物业及相关业务服务。

七、备查文件目录

- 1、第二届董事会第二次会议决议。
- 2、《股权转让合同》。
- 3、北京中程信天会计师事务所（普通合伙）出具的中程信天审字[2019]第 088 号的《审计报告》。
- 4、北京中程信天会计师事务所（普通合伙）出具的中程信天审字[2019]第 089 号的《审计报告》。

广东美的物业管理股份有限公司

董事会

2019 年 6 月 27 日