

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

## 出售资产暨关联交易公告

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

广东美的物业管理股份有限公司(以下简称公司或者美的物业) 基于公司未来的整体经营规划，拟向美的置业集团有限公司(以下简称：美的置业)转让佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司(以下简称：美家智能公司)40%股权，价格为人民币 1000.00 万元，转让完成后，公司将不再持有美家智能公司。本协议于 2019 年 8 月 19 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[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。

根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2019]4239 号《审计报告》，截至 2019 年 6 月 30 日，美家智能公司经审计的资产总额为人民币 96,634,836.68 元，净资产为人民币 24,122,684.43 元。

截至本公告日，近 12 个月内，公司不存在对同一或者相关资产进行出售的情况。公司本次出售的资产总额占公司 2018 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 7.46%，公司本次出售的资产净额占公司 2018 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 5.41%，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

本次交易构成关联交易。

### （四）审议和表决情况

2019 年 8 月 19 日，公司召开第二届董事会第四次会议审议《关于拟转让佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司 40%股权的议案》，本次交易构成公司的关联交易，郝恒乐、姚崑、林戈回避表决，因非关联董事不足半数，本议案直接

提交股东大会审议。

（五）交易生效需要的其它审批及有关程序

尚需报当地工商行政管理部门审批（具体以当地工商部门最终核准为准）。

## 二、交易对方的情况

### 1、法人及其他经济组织

名称：美的置业集团有限公司

住所：佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼D区10楼A区

注册地址：佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼D区10楼A区

企业类型：有限责任公司

法定代表人：郝恒乐

实际控制人：何享健及卢德燕

主营业务：房地产开发等

注册资本：3,807,493,668

关联关系：为美的物业控股股东。

## 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：佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司

2、交易标的类别：股权类资产

3、交易标的所在地：佛山市顺德区北滘镇君兰高尔夫生活村11号铺之一  
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  | 美的置业集团有限公司     | 60%    |
| 2  | 广东美的物业管理股份有限公司 | 40%    |
| 合计 |                | 100%   |

2) 标的公司主营业务：建筑智能化工程、通讯工程咨询、设计、施工等

3) 标的公司注册资本：2500 万元人民币

4) 标的公司设立时间：2015 年 11 月 20 日

5) 根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2019]4239 号《审

计报告》，截至 2019 年 6 月 30 日，美家智能公司经审计的资产总额为人民币 96,634,836.68 元，净资产为人民币 24,122,684.43 元，负债总额为人民币 72,512,152.25 元，应收账款总额为人民币 14,892,016.07 元。2019 年 1-6 月，营业收入为人民币 35,233,551.69 元，净利润为人民币-12,637,490.61 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报告经过审计，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）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

本次交易构成关联交易，定价政策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、经营发展状况、美的物业实缴出资额等多方面因素，经公司与股权受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。

### 四、交易协议的主要内容

#### （一）交易协议主要内容

转让方：广东美的物业管理股份有限公司（甲方）

受让方：美的置业集团有限公司（乙方）

- 1、甲方同意将持有美家智能公司 40.00 %的股权共 1000.00 万元出资额，以人民币 1000.00 万元的转让价格转让给乙方，乙方同意按此价格及金额购买上述股权。
- 2、乙方同意在本合同订立 90 日内以现金形式一次性支付转让价款。
- 3、本合同经各方有权机构（如董事会或者股东大会）同意并由各方签字盖章后生效。

#### （二）交易协议的其他情况

- 1、股权转让有关费用，由各方依法依规承担。

2、经佛山市顺德区工商行政管理机关办理股东变更登记后，乙方即成为美家智能公司唯一股东，按章程规定分享公司利润与分担亏损。

#### **五、交易目的及对公司的影响**

本次交易系基于公司未来发展规划需要，属于正常的商业行为，公司可以取得一定的现金流，对公司未来的财务状况和经营成果不存在重大不良影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

#### **六、备查文件目录**

- 1、第二届董事会第四次会议决议。
- 2、《股权转让合同》。
- 3、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2019]4239 号《审计报告》。

广东美的物业管理股份有限公司

董事会

2019 年 8 月 19 日