

财信地产发展集团股份有限公司 关于收购财信智慧生活服务集团有限公司 100%股权 暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、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、财信地产发展集团股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”、“财信发展”）拟与公司控股股东重庆财信房地产开发集团有限公司（以下简称“重庆财信地产”）签署《关于现金购买资产协议书》以及《标的公司盈利预测补偿协议书》，拟以现金方式收购重庆财信地产持有的财信智慧生活服务集团有限公司（以下简称“财信智服”、“标的公司”）100%股权（以下简称“标的资产”、“交易标的”）。

上市公司通过收购财信智服及安徽诚和物业服务有限公司（收购安徽诚和物业服务有限公司已经公司2021年第五次临时股东大会审议通过），将全面进入物业行业，拓展物业管理业务，后续拟通过持续投入，力争将公司打造成为具有一定竞争力和影响力的市场化第三方物业生活服务商。

2、本次收购资产事项构成关联交易。

3、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。

特别风险提示：

1、本次收购资产事项构成关联交易，本次交易尚需提交股东大会审议后方可实施，结果存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

2、本次交易存在收购整合、市场波动等风险，具体请见本公告“十、风险提示”，敬请投资者注意投资风险。

一、关联交易概述

公司拟与重庆财信地产签署《关于现金购买资产协议书》及《标的公司盈利预测补偿协议书》，拟以现金方式收购公司控股股东重庆财信地产持有的财信智服 100%股权。

本次交易标的财信智服 100%股权对应的估值结果为 60,713.58 万元，经交易双方协商确定的交易对价为 58,000 万元。本次交易的资金来源为上市公司自有及自筹资金。

因公司与重庆财信地产为同一实际控制人控制的企业，故本次交易构成关联交易。

公司于 2021 年 7 月 9 日召开第十届董事会第四十二次临时会议以同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票，审议通过了《关于公司收购财信智慧生活服务集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。关联董事贾森、彭陵江、罗宇星、李启国、毛彪勇回避表决，独立董事对该议案发表了事前认可意见和同意的独立意见。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联方股东重庆财信地产将回避表决该项议案。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组、重组上市，亦无需要经过有关部门批准。

本次收购完成后，公司将持有财信智服100%的股权，财信智服将成为公司的全资子公司。

二、交易对方基本情况

（一）基本信息

公司名称：重庆财信房地产开发集团有限公司

统一社会信用代码：91500000202876705M

法定代表人：鲜先念

注册资本：20,000 万元人民币

住所：重庆市江北区红旗河沟红黄路1号1栋

经营范围：销售建筑装饰材料、化工产品（不含化学危险品），建筑五金，电器机械及器材，交电，百货，日用杂品（不含烟花爆竹），金属材料（不含稀贵金属），商贸信息咨询服务（国家有专项管理规定的除外），房地产开发（按资质证书核定项目承接业务），房屋租赁，房屋销售，物业管理（凭相关资质证书执业）。以下经营项目限分支机构经营：住宿，餐饮服务，零售预包装食品、卷烟、雪茄烟，提供会议及展览服务，洗衣服务，游泳池、桑拿服务，票务代理，停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革、主要业务和财务数据

重庆财信地产成立于 1996 年 10 月 16 日，成立时注册资本为 1,000 万元，经过多次增资，截至本公告披露日，重庆财信地产注册资本为 20,000 万元。重庆财信地产主要经营房地产开发、房屋销售、物业管理等业务。

根据重庆财信地产提供的财务报表（未经审计），重庆财信地产 2020 年度实现营业总收入 76.72 亿元、净利润 3.93 亿元，截至 2021 年 3 月末，其净资产为 73.11 亿元。

（三）关联关系说明

重庆财信地产系上市公司的控股股东，持有上市公司 61.63% 的股份。

重庆财信地产系重庆财信企业集团有限公司的全资子公司。重庆财信地产的实际控制人为卢生举先生。

故本次交易构成关联交易。

（四）重庆财信地产不属于失信被执行人。

三、交易标的基本情况

（一）标的公司及底层公司概况

1、基础信息

（1）财信智慧生活服务集团有限公司

| | |
|----------|------------------------|
| 公司名称 | 财信智慧生活服务集团有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500105793547865Q |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 注册地址 | 重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 21-2 |
| 法定代表人 | 薛茫茫 |

| | |
|------|--|
| 成立日期 | 2006年11月1日 |
| 注册资本 | 20,000万元人民币 |
| 经营范围 | 许可项目：餐饮服务；销售：食品；楼宇智能化工程设计与施工；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置服务；园林绿化养护工程设计，劳务派遣服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；物业管理咨询；机电设备维修、保养；房地产中介服务；房地产信息咨询；房屋租赁（不含住宿服务）；楼盘销售代理；房地产营销策划；企业营销策划；绿化养护；清洁服务；家政服务；展览展示服务；销售：日用百货、家用电器、化妆品、食用农产品（不含粮食收购及国家有专项规定的除外）；从事建筑相关业务（凭相关资质证书承接业务）；防四害；停车场管理服务；承办经批准的文化艺术交流活动；对老人提供护理服务（不得从事医疗诊治活动）；养老服务；代缴水电气费；旅游信息咨询（不得从事旅行社业务）；水电安装；园林绿化养护工程施工；洗衣服务；摄影服务；会务服务；设计、制作、代理、发布国内外广告；人力搬运、装卸，洗车服务，养生保健服务（非医疗）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 重庆财信地产持股100% |

(2) 江苏杨辉物业服务有限公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 江苏杨辉物业服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 913207067520109224 |
| 公司类型 | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| 注册地址 | 连云港市海州区朝阳西路46-4号楼201室 |
| 法定代表人 | 杨辉 |
| 成立日期 | 2003年7月8日 |
| 注册资本 | 1,008万元人民币 |
| 经营范围 | 物业管理；家政服务；会务会展服务；保洁服务；工业设备、高空作业清洗服务；中央空调、家用空调清洗保养；管道容器防腐处理；园林绿化；石材地面、木地板翻新保养；水电工程安装；水电维修；代理移动入网手续；手机、手机配件销售；以服务外包的方式从事金融机构后勤社会化服务；商务管理服务（投资和资产管理除外）；停车场管理服务；汽车代驾服务；境内职业中 |

| | |
|------|--|
| | 介；劳务派遣；餐饮食堂管理；食品销售（按食品经营许可证批准范围经营）；餐饮服务房屋建筑及附属设施维修维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***许可项目：城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；第二类增值电信业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：森林公园管理；园区管理服务；农村生活垃圾经营性服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 51%、杨辉持股 34%、程荣持股 15% |

(3) 福建财信智慧生活服务有限公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 福建财信智慧生活服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91350102MA330JFY02 |
| 公司类型 | 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资） |
| 注册地址 | 福建省福州市鼓楼区温泉街道五四路 159 号世界金龙大厦 5 层 A 区 19 室 |
| 法定代表人 | 曹雷 |
| 成立日期 | 2019 年 7 月 3 日 |
| 注册资本 | 1,000 万元人民币 |
| 经营范围 | 家政服务；物业管理；物业服务；餐饮管理（不含餐饮经营）；其他未列明的预包装食品批发（不含国境口岸）；绿化管理服务；专业保洁服务；其他办公设备维修；文化会展服务；日用家电批发；化妆品及卫生用品批发；设计、制作、代理、发布国内各类广告；建筑工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；停车场（库）信息系统服务。 |
| 股权结构 | 财信智服持股 100% |

(4) 贵州财信智慧生活服务有限公司

| | |
|----------|-------------------------------------|
| 公司名称 | 贵州财信智慧生活服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91520122MA6HWE1B2P |
| 公司类型 | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） |
| 注册地址 | 贵州省贵阳市息烽县永靖镇南大街一品城 A 区 6 栋 1 单元 1 楼 |
| 法定代表人 | 曹雷 |
| 成立日期 | 2019 年 8 月 2 日 |
| 注册资本 | 1,000 万元人民币 |
| 经营范围 | 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国 |

| | |
|------|--|
| | 务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营） |
| 股权结构 | 财信智服持股 100% |

（5）重庆东海物业管理有限公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 重庆东海物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 915001057748968085 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 注册地址 | 重庆市江北区北滨一路 546 号附 70 号 |
| 法定代表人 | 曹雷 |
| 成立日期 | 2005 年 7 月 14 日 |
| 注册资本 | 500 万元人民币 |
| 经营范围 | 许可项目：餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；家政服务；房屋租赁；停车场管理；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 100% |

（6）北京国兴三吉利物业管理有限责任公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 北京国兴三吉利物业管理有限责任公司 |
| 统一社会信用代码 | 911101087675261048 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 注册地址 | 北京市海淀区首体南路甲 20 号 2 层商业裙房 201-11 |
| 法定代表人 | 王红星 |
| 成立日期 | 2004 年 9 月 30 日 |
| 注册资本 | 5,000 万元人民币 |
| 经营范围 | 物业管理；机动车公共停车场服务；会议服务；热力供应；销售日用杂货、家用电器、化妆品；设计、制作、代理、发布广告；物业管理；城市园林绿化；出租办公用房；销售食品。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动； |

| | |
|------|------------------------------|
| | 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。) |
| 股权结构 | 财信智服持股 100% |

(7) 吉林建龙物业服务有限责任公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 吉林建龙物业服务有限责任公司 |
| 统一社会信用代码 | 912202117710585267 |
| 公司类型 | 其他有限责任公司 |
| 注册地址 | 吉林市丰满区吉林大街 120 号 |
| 法定代表人 | 王红星 |
| 成立日期 | 2005 年 1 月 19 日 |
| 注册资本 | 300 万元人民币 |
| 经营范围 | 物业服务；房屋修缮管理；房屋租赁；场地租赁；房地产中介服务；清洁服务；建筑装饰工程；建筑安装工程；广告设计、制作、代理、发布；代居民收水电费及其他费用；五金产品零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 90%，吉林市建龙瑞城房地产开发有限公司持股 10% |

(8) 深圳市公元物业管理有限公司

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 深圳市公元物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 9144030077030529XN |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 注册地址 | 深圳市福田区福田街道滨河大道与益田路交界东南皇都广场 3 号楼 1101 至 1106 |
| 法定代表人 | 曹雷 |
| 成立日期 | 2004 年 12 月 22 日 |
| 注册资本 | 2,000 万元人民币 |
| 经营范围 | 一般经营项目是：物业管理，物业管理顾问，信息咨询，物业管理软件的技术开发与销售（以上需资质证的，取得相关资质证书后方可经营）；商业项目的经营策划；房地产经纪；汽车租赁；家政服务；日用百货、五金交电、文化用品的销售；空调上门保养，空调配件购销（不含专营、专卖、专控商品）；为餐饮企业提供管理服务；为酒店提供管理服务；为学校、医院提供后勤管理服务，为超市提供管理服务，市政道路清扫保 |

| | |
|------|--|
| | 洁及环境绿化；清洁服务、除“四害”服务；外墙清洗；建筑材料、电子产品、通讯器材的购销；会议策划；节能改造工程；国内贸易；机电设备的上门安装、上门维修；空调上门维修；合同能源管理；建筑智能化工设计与施工；道路清扫；货物搬运装卸；有害生物防治；太阳能设备的管理与上门维护。（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营），许可经营项目是：劳务派遣；机动车辆停放服务（由分支机构经营，执照另办）；保安服务；中餐制售；普通货物运输。 |
| 股权结构 | 财信智服持股 70%、湖州经天纬地物联网科技合伙企业（普通合伙）持股 30% |

（9）重庆财信绿城绿发物业服务有限公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 重庆财信绿城绿发物业服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500105MA609BB31L |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 注册地址 | 重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 21-1 |
| 法定代表人 | 曹雷 |
| 成立日期 | 2019 年 3 月 4 日 |
| 注册资本 | 100 万人民币 |
| 经营范围 | 物业管理；销售：食品；餐饮服务；建筑工程设计、施工（以上范围须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；园林绿化养护；保洁服务；机电设备维修、保养；房地产信息咨询；家政服务；展览展示服务；销售：日用百货、家用电器、化妆品；设计、制作、代理、发布国内广告；停车场管理；房地产中介服务（不含房屋评估）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |
| 股权结构 | 财信智服持股 51%、绿城绿发生活服务集团有限公司持股 49% |

（10）重庆幸福到家房地产经纪有限公司

| | |
|----------|------------------------|
| 公司名称 | 重庆幸福到家房地产经纪有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500105MA5YPGEC40 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 注册地址 | 重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 23 层 |

| | |
|-------|---|
| 法定代表人 | 王跃辉 |
| 成立日期 | 2017年12月18日 |
| 注册资本 | 1,000万元人民币 |
| 经营范围 | 许可项目：餐饮服务，烟草制品零售，施工专业作业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：房地产经纪；房地产信息咨询；房屋租赁（不含住宿服务）与楼盘销售代理；房地产营销策划；企业营销策划；物业管理（不含一级资质）；家政服务；广告设计、制作、代理、发布；展览展示服务，食用农产品零售，新鲜水果零售，新鲜蔬菜零售，鲜肉零售，鲜蛋零售，化妆品零售，个人卫生用品销售，日用品销售，文具用品零售，日用家电零售，计算机软硬件及辅助设备零售，家具销售，五金产品零售，灯具销售，建筑装饰材料销售，汽车装饰用品销售，农副产品销售，家居用品销售，针纺织品销售，水产品零售，住宅水电安装维护服务，专业保洁、清洗、消毒服务，停车场服务，房地产评估，土地使用权租赁，柜台、摊位出租，市场营销策划，会议及展览服务，体育用品及器材零售，电子元器件零售，厨具卫具及日用杂品零售，互联网销售（除销售需要许可的商品），汽车零配件零售，服装服饰零售，家具安装和维修服务，住宅室内装饰装修，普通机械设备安装服务，园林绿化工程施工，婚庆礼仪服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 100% |

(11) 重庆市财信社区综合服务有限公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 重庆市财信社区综合服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500105MA5U8Y253T |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 注册地址 | 重庆市江北区红黄路1号1幢23层 |
| 法定代表人 | 曹雷 |
| 成立日期 | 2016年12月6日 |
| 注册资本 | 500万元人民币 |
| 经营范围 | 许可项目：销售：食品；餐饮服务，互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：承办经批 |

| | |
|------|---|
| | 准的文化艺术交流活动；房屋中介（不含房屋评估）；对老人提供护理服务（不得从事医疗诊治活动）；展览展示服务；销售：日用百货、家用电器、化妆品、农副产品（国家有专项规定的除外）；代缴水电气费；旅游信息咨询（不得从事旅行社业务）；家政服务；水电安装；电器的安装维修；园林绿化养护；清洁服务；洗衣服务；摄影服务；会务服务；设计、制作、代理、发布国内外广告；计算机软硬件技术领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，洗车服务，汽车装饰用品销售，养生保健服务（非医疗），计算机系统服务，汽车零配件零售，润滑油销售，机动车修理和维护，轮胎销售，二手车经销（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 100% |

（12）江西省财信物业服务有限责任公司

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 江西省财信物业服务有限责任公司 |
| 统一社会信用代码 | 91360900MA38CHLG6M |
| 公司类型 | 其他有限责任公司 |
| 注册地址 | 江西省宜春经济技术开发区春风路 2 号凯旋城 |
| 法定代表人 | 曹雷 |
| 成立日期 | 2019 年 1 月 29 日 |
| 注册资本 | 500 万元人民币 |
| 经营范围 | 物业管理及物业管理咨询；绿化养护；保洁服务；餐饮服务；房地产信息咨询；家政服务、展览展示服务；销售；日用百货、家用电器、化妆品；广告设计、制作、代理、发布；停车管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 67%、江西景梦物业有限公司持股 33% |

（13）四川富瑞康物业服务有限公司

| | |
|----------|---------------------------|
| 公司名称 | 四川富瑞康物业服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91511523076147033X |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 注册地址 | 四川省江安县江安镇竹都大道东段江安国际 C 区五楼 |
| 法定代表人 | 王跃辉 |
| 成立日期 | 2013 年 9 月 3 日 |

| | |
|------|--|
| 注册资本 | 100 万人民币 |
| 经营范围 | 物业管理；园林绿化；清洁服务；家政服务、防水工程、市政公用工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 70%、四川江均投资集团有限公司持股 30% |

(14) 贵州财信欣隆物业服务有限公司

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 贵州财信欣隆物业服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500241MA60753769 |
| 公司类型 | 有限责任公司(自然人投资或控股) |
| 注册地址 | 贵州贵阳市息烽县永靖镇南大街一品城 A 区 6 栋 1 单元 1 楼 A 区物业用房 |
| 法定代表人 | 王跃辉 |
| 成立日期 | 2018 年 12 月 14 日 |
| 注册资本 | 100 万元人民币 |
| 经营范围 | 物业管理；餐饮服务；园林绿化养护；保洁服务；机电设备维修；房地产信息咨询；房屋中介；家政服务；展览展示服务；停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。 |
| 股权结构 | 财信智服持股 51%、贵州欣隆辉置业有限公司持股 49% |

(15) 山东财信昊海城市服务有限公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 山东财信昊海城市服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91370687MA3U2DK978 |
| 公司类型 | 其他有限责任公司 |
| 注册地址 | 山东省烟台市海阳市碧城工业区马山街 2 号 |
| 法定代表人 | 韩圣章 |
| 成立日期 | 2020 年 9 月 22 日 |
| 注册资本 | 500 万元人民币 |
| 经营范围 | 一般项目：物业管理；物业服务评估；集贸市场管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；通用设备修理；专用设备修理；电气设备修理；房地产咨询；会议及展览服务；日用百货销售；家用电器销售；化妆品零售；食用农产品零售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；广告设计、代理；停车场服务；市政设 |

| | |
|------|--|
| | 施管理；建筑物清洁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：城市生活垃圾经营性服务；餐饮服务；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；食品经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） |
| 股权结构 | 财信智服持股 51%、海阳市昊海城市建设集团有限公司持股 49% |

(16) 重庆财信龙水湖物业服务有限公司

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 重庆财信龙水湖物业服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500225345932460R |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 注册地址 | 重庆市大足区玉龙镇玉滨路 18 号大足石刻国际青年旅舍服务区 |
| 法定代表人 | 王跃辉 |
| 成立日期 | 2015 年 6 月 16 日 |
| 注册资本 | 500 万元人民币 |
| 经营范围 | 一般项目：物业服务；绿化养护；保洁服务；物业管理咨询；物业机电设备维修、保养；房地产信息咨询；家政服务；展览展示服务；销售：日用百货、家用电器、化妆品、预包装食品、散装食品、粮油制品、副食品；餐饮服务；设计、制作、代理、发布国内广告；从事建筑相关业务（凭资质证书执业）；停车管理服务；房屋中介（凭资质证书执业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 100% |

(17) 重庆善融物业服务有限公司

| | |
|----------|------------------------------|
| 公司名称 | 重庆善融物业服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500000MA5U61236K |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 注册地址 | 重庆市水土镇和平巷 7 号第五层 |
| 法定代表人 | 王跃辉 |
| 成立日期 | 2016 年 5 月 16 日 |
| 注册资本 | 50 万元人民币 |
| 经营范围 | 一般项目：物业管理、保洁服务，园林绿化服务，物业设施及设 |

| | |
|------|---|
| | 备维护服务，房屋中介服务，家政服务，洗涤服务，企业管理咨询，企业形象策划，花卉、绿化植物租赁，会议服务，酒店管理，停车场管理，城市道路清扫，餐饮管理，超市管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 100% |

(18) 安顺顺意兴保安服务有限公司

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 安顺顺意兴保安服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91520400322128509Q |
| 公司类型 | 其他有限责任公司 |
| 注册地址 | 贵州省安顺市西秀区中华西路粮油贸易综合市场 2 栋 |
| 法定代表人 | 陈波 |
| 成立日期 | 2015 年 1 月 7 日 |
| 注册资本 | 500 万元人民币 |
| 经营范围 | 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全风险评估、区域秩序维护；物业管理；保洁服务；家政服务；停车场管理；洗涤服务；水电安装；设备维修、车辆业务代办；办公耗材销售；劳务派遣；清洁用品销售；外墙清洗；绿化与养护；防水补漏；代驾服务；酒店经营管理；房屋租赁；餐饮服务。） |
| 股权结构 | 财信智服持股 80%、陈波持股 20% |

(19) 重庆市创联物业管理有限公司

| | |
|----------|--------------------------|
| 公司名称 | 重庆市创联物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 915001036786885741 |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 注册地址 | 重庆市渝中区石油路 1 号 12 幢 26-4# |
| 法定代表人 | 曹雷 |
| 成立日期 | 2008 年 9 月 26 日 |
| 注册资本 | 500 万元人民币 |

| | |
|------|--|
| 经营范围 | 一般项目：物业管理（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；酒店企业管理；餐饮企业管理；房地产经纪咨询；停车场服务；物业管理咨询；机械设施维修；市政设施养护维修管理；城市园林绿化工程设计、施工（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；园林绿化管理、养护；保洁服务；会议及展览服务（法律、法规规定需审批或许可的项目除外）；城市道路的清洗及生活垃圾清理、收集（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；家政服务（法律、行政法规规定禁止的项目除外，法律、行政法规规定限制的项目取得许可后方可经营）；餐饮服务；食品销售（以上两项须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；清洁服务（法律、法规规定需许可或审批的项目除外）；化粪池清掏；有害生物防治；网站建设（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 75%、杨征川持股 25% |

(20) 重庆财信尚嘉生活服务有限公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 重庆财信尚嘉生活服务有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500105MA61CRN47M |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 注册地址 | 重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 21-5 |
| 法定代表人 | 曹雷 |
| 成立日期 | 2021 年 2 月 20 日 |
| 注册资本 | 300 万元人民币 |
| 经营范围 | 一般项目：物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 65%、河南金豆豆科技有限公司持股 35% |

(21) 兴义财信智慧物业管理有限公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 兴义财信智慧物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91522301MAAK5LKA79 |
| 公司类型 | 其他有限责任公司 |
| 注册地址 | 贵州省黔西南州兴义市兴泰街道文化路延伸段景和苑小区 8 栋 1 单元 102 室 |
| 法定代表人 | 常华宾 |
| 成立日期 | 2020 年 12 月 7 日 |

| | |
|------|--|
| 注册资本 | 200 万元人民币 |
| 经营范围 | 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理；房地产信息咨询；房地产经纪；承办展览展示活动；会议服务；设计、制作、代理、发布广告；礼仪服务；销售：化妆品、家用电器；城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计；城市绿化管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住宅水电安装维护服务；保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；家政服务；装卸搬运服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 60%、安龙源丰物业服务有限公司持股 30%、常华宾持股 10% |

（22）惠州市财智物业管理有限公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 惠州市财智物业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91441300MA55J1C467 |
| 公司类型 | 其他有限责任公司 |
| 注册地址 | 惠州大亚湾澳头新澳大道 92 号恒鑫大厦三单元 9 层 06 号房 |
| 法定代表人 | 黄耿强 |
| 成立日期 | 2020 年 11 月 10 日 |
| 注册资本 | 50 万元人民币 |
| 经营范围 | 物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发；销售：软件、日用百货、五金产品、文具用品；市场营销策划；房地产经纪；汽车租赁；家政服务；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 股权结构 | 财信智服持股 10%、深圳市公元物业管理有限公司持股 90% |

2、资产权属情况说明

本次交易标的存在股权质押情况，将在股权交割前完成股权解押事宜。除此以外，标的资产的权属清晰、完整，不涉及有关资产的重

大争议、诉讼或仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、历史沿革

(1) 财信智慧生活服务集团有限公司

财信智服（设立时名称为重庆财信物业管理有限公司）系重庆财信企业集团有限责任公司于2006年10月出资300万元（占比100%）设立，其最近三年未发生股权变更。

截至目前，股权结构如下表所示：

| 股东名称 | 出资金额（万元） | 持股比例（%） |
|-----------------|-----------|---------|
| 重庆财信房地产开发集团有限公司 | 20,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 20,000.00 | 100.00 |

(2) 江苏杨辉物业服务服务有限公司（以下简称“江苏杨辉物业”）

江苏杨辉物业系杨辉、滕士清于2003年7月分别出资40万元（占比80%）、10万元（占比20%）设立，其最近三年的变更情况如下：

① 2018年12月，股权转让

2018年9月30日，杨辉、程荣分别将其持有的江苏杨辉物业171.36万元出资额（对应17%股权）、342.72万元出资额（对应34%股权）全部转让给财信智服。

本次变更后江苏杨辉物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 财信智服 | 514.08 | 51% |
| 2 | 杨辉 | 342.72 | 34% |
| 3 | 程荣 | 151.2 | 15% |
| 合计 | | 1,008 | 100% |

(3) 福建财信智慧生活服务有限公司

福建财信智慧生活服务有限公司系财信智服于 2019 年 7 月出资 1,000 万元（占比 100%）设立，其自设立至今未发生股权变更。

(4) 贵州财信智慧生活服务有限公司

贵州财信智慧生活服务有限公司系财信智服于 2019 年 8 月出资 1,000 万元（占比 100%）设立，其自设立至今未发生股权变更。

(5) 重庆东海物业管理有限公司（以下简称“重庆东海物业”）

重庆东海物业系重庆东海房地产开发有限公司与自然人向杰于 2005 年 7 月分别出资 270 万元（占比 90%）及 30 万元（占比 10%）设立，其最近三年的变更情况如下：

① 2018 年 7 月，股权转让

2018 年 7 月 24 日，原股东刘立、伍文波分别将其持有的重庆东海物业的 30 万元、470 万元股权转让给重庆善之房地产开发有限公司（简称“重庆善之”）。

本次变更后，重庆东海物业的股权结构为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|---------|------|
| 1 | 重庆善之 | 500 | 100% |
| | 合计 | 500 | 100% |

② 2018 年 9 月，股权转让

2018 年 9 月 4 日，原股东重庆善之将其持有的重庆东海物业的 100%股权转让给财信智服。

本次变更后，重庆东海物业的股权结构为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|---------|------|
| 1 | 财信智服 | 500 | 100% |

| | | |
|----|-----|------|
| 合计 | 500 | 100% |
|----|-----|------|

③ 2021 年 4 月，股权转让

2021 年 4 月 28 日，财信智服将其持有的重庆东海物业 100%股权转让给重庆财信物业管理有限公司（以下简称“财信物管”）。

本次变更后，重庆东海物业的股权结构为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|---------|------|
| 1 | 财信物管 | 500 | 100% |
| 合计 | | 500 | 100% |

④ 2021 年 6 月，股权转让

2021 年 6 月 23 日，财信物管将其持有的重庆东海物业 100%股权转让给财信智服。

本次变更后，重庆东海物业的股权结构为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|---------|------|
| 1 | 财信智服 | 500 | 100% |
| 合计 | | 500 | 100% |

(6) 北京国兴三吉利物业管理有限责任公司（以下简称“北京国兴物业”）

北京国兴物业系北京能源房地产开发有限责任公司（以下简称“北京能源”）、北京融达投资有限公司（以下简称“北京融达”）于 2004 年 10 月分别出资 400 万元(占比 80%)及 100 万元(占比 20%)设立，其最近三年的变更情况如下：

①2017 年 10 月，增资及股权转让

2017 年 8 月 4 日，原股东北京能源、北京融达分别将各自持有的北京国兴物业 80%、20%股权转让给财信智服，同时，将注册资本

变更为 1,200 万元。

本次变更后，北京国兴物业的股权结构为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|---------|------|
| 1 | 财信智服 | 1,200 | 100% |
| 合计 | | 1,200 | 100% |

② 2020 年 9 月，增资

2020 年 9 月 27 日，公司注册资本增加至 5,000 万元，新增注册资本均为财信智服出资。

本次变更后，北京国兴物业的股权结构为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|---------|------|
| 1 | 财信智服 | 5,000 | 100% |
| 合计 | | 5,000 | 100% |

③ 2021 年 5 月，股权转让

2021 年 5 月 7 日，财信智服将其持有的北京国兴物业 100% 股权转让给财信物管。

本次变更后，北京国兴物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|---------|------|
| 1 | 财信物管 | 5,000 | 100% |
| 合计 | | 5,000 | 100% |

④ 2021 年 6 月，股权转让

2021 年 6 月 29 日，财信物管将其持有的北京国兴物业 100% 股权转让给财信智服。

本次变更后，北京国兴物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|---------|------|
| 1 | 财信智服 | 5,000 | 100% |

| | | |
|----|-------|------|
| 合计 | 5,000 | 100% |
|----|-------|------|

(7) 吉林建龙物业服务有限责任公司（以下简称“吉林建龙物业”）

吉林建龙物业系遵化市建龙房地产开发有限公司与吉林市建龙房地产开发有限责任公司于2005年1月分别出资5万元(占比10%)及45万元(占比90%)设立，其最近三年的变更情况如下：

① 2017年10月，股权转让

2017年10月26日，吉林市建龙瑞城房地产开发有限公司（简称“建龙瑞城”）、毕永忠、韩兴军、宋振宇、钟光辉、崔毅及石岩君分别将其持有的吉林建龙物业156万元出资额（对应52%股权）、54万元出资额（对应18%股权）、24万元出资额（对应8%股权）、9万元出资额（对应3%股权）、9万元出资额（对应3%股权）、9万元出资额（对应3%股权）全部转让给财信智服。

本次变更后吉林建龙物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 建龙瑞城 | 30 | 10% |
| 2 | 财信智服 | 270 | 90% |
| 合计 | | 300 | 100% |

② 2021年5月，股权转让

2021年5月10日，财信智服将其持有的吉林建龙物业90%股权转让给财信物管。

本次变更后吉林建龙物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 建龙瑞城 | 30 | 10% |
| 2 | 财信物管 | 270 | 90% |

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 合计 | | 300 | 100% |

③ 2021年6月，股权转让

2021年6月30日，财信物管将其持有的吉林建龙物业90%股权转让给财信智服。

本次变更后吉林建龙物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 建龙瑞城 | 30 | 10% |
| 2 | 财信智服 | 270 | 90% |
| 合计 | | 300 | 100% |

(8) 深圳市公元物业管理有限公司(以下简称“深圳公元物业”)

2004年12月14日，自然人曲爱莉、黄显达、周芝初、侯钢、罗建辉、向伟、陈小云、徐碧云分别出资12万元（占比24%）、12万元（占比24%）、12.5万元（占比25%）、3万元（占比6%）、3万元（占比6%）、3万元（占比6%）、2.5万元（占比5%）、2万元（占比4%）设立深圳公元物业，其最近三年的变更情况如下：

① 2018年1月，股权转让

2017年12月31日，股东闵安、王辉、黄镇钦、柯国良、胡鄂松、梅向明分别将其持有的深圳公元物业70%、10%、9%、5%、3%、3%的股权转让给西安六维物联科技合伙企业（普通合伙）。

本次变更后，深圳公元物业的股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|--------------|-----------|------|
| 1 | 西安六维物联科技合伙企业 | 500 | 100% |
| 合计 | | 500 | 100% |

② 2018年2月，股权转让

2018年2月8日，西安六维物联科技合伙企业（普通合伙）将深圳公元物业70%的股权转让给财信智服。

本次变更后，深圳公元物业的股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|--------------------|-----------|------|
| 1 | 财信智服 | 350 | 70% |
| 2 | 西安六维物联科技合伙企业（普通合伙） | 150 | 30% |
| 合计 | | 500 | 100% |

③ 2018年9月，增加注册资本

2018年9月21日，深圳公元物业注册资本由500万元人民币增加到2,000万元人民币。新增注册资本由财信智服及西安六维物联科技合伙企业（普通合伙）分别认缴1,050万元、450万元。

本次变更后，深圳公元物业的股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|--------------------|-----------|------|
| 1 | 财信智服 | 1,400 | 70% |
| 2 | 西安六维物联科技合伙企业（普通合伙） | 600 | 30% |
| 合计 | | 2,000 | 100% |

③ 2021年4月，股权转让

2021年4月29日，财信智服将其持有的深圳公元物业70%股权转让给财信物管。

本次变更后深圳公元物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|--------------------|-----------|------|
| 1 | 财信物管 | 1,400 | 70% |
| 2 | 西安六维物联科技合伙企业（普通合伙） | 600 | 30% |

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| | 合计 | 2,000 | 100% |

⑤2021年6月，股权转让

2021年6月30日，财信物管将其持有的深圳公元物业70%股权转让给财信智服。

本次变更后深圳公元物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|-----------------------|-----------|------|
| 1 | 财信智服 | 1,400 | 70% |
| 2 | 湖州经天纬地物联网科技合伙企业（普通合伙） | 600 | 30% |
| | 合计 | 2,000 | 100% |

注：2021年5月，“西安六维物联科技合伙企业（普通合伙）”将名称改为“湖州经天纬地物联网科技合伙企业（普通合伙）”。

(9) 重庆财信绿城绿发物业服务有限公司

重庆财信绿城绿发物业服务有限公司系财信智服与绿城绿发生活服务集团有限公司于2019年3月分别出资51万元（占比51%）、49万元（占比49%）设立，其自设立至今未发生股权变更。

(10) 重庆幸福到家房地产经纪有限公司

重庆幸福到家房地产经纪有限公司系财信智服于2017年12月出资1,000万元（占比100%）设立，其自设立至今未发生股权变更。

(11) 重庆市财信社区综合服务有限公司

重庆市财信社区综合服务有限公司系财信智服于2016年12月6日出资500万元（占比100%）设立，其最近三年未发生股权变更。

(12) 江西省财信物业服务有限责任公司

江西省财信物业服务有限责任公司系财信智服与江西景梦物业管理有限公司于 2019 年 1 月分别出资 335 万元(占比 67%)、165 万元(占比 33%) 设立，其自设立至今未发生股权变更。

(13) 四川富瑞康物业服务有限公司

四川富瑞康物业服务有限公司于 2013 年 9 月设立，其最近三年的变更情况如下：

① 2020 年 6 月，股权转让

2020 年 6 月 19 日，四川江均投资集团有限公司及黄雨分别将持有四川富瑞康物业服务有限公司 30%及 40%的股权转让给财信智服。

本次变更后四川富瑞康物业服务有限公司的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额(万元) | 出资比例 |
|----|--------------|-----------|------|
| 1 | 四川江均投资集团有限公司 | 30 | 30% |
| 2 | 财信智服 | 70 | 70% |
| 合计 | | 100 | 100% |

(14) 贵州财信欣隆物业服务有限公司

贵州财信欣隆物业服务有限公司系财信智服及贵州欣隆辉置业有限公司于 2018 年 12 月分别出资 51 万元(占比 51%)和 49 万元(占比 49%) 共同设立，其自设立至今未发生股权变更。

(15) 山东财信昊海城市服务有限公司

山东财信昊海城市服务有限公司系财信智服及海阳市昊海城市开发建设集团有限公司于 2020 年 9 月分别出资 255 万元(占比 51%)及 245 万元(占比 49%) 共同设立，其自设立至今未发生股权变更。

(16) 重庆财信龙水湖物业服务有限公司(以下简称“龙水湖物

业”)

龙水湖物业系大足石刻影视文化有限责任公司于 2015 年 6 月出资 500 万元人民币（持股 100%）设立，其最近三年的变更情况如下：

① 2020 年 6 月，股权转让

2020 年 6 月 29 日，大足石刻影视文化有限责任公司将持有龙水湖物业 100%股权转让给财信智服。

本次变更后龙水湖物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 财信智服 | 500 | 100% |
| 合计 | | 500 | 100% |

② 2021 年 5 月，股权转让

2021 年 5 月 6 日，财信智服将其持有的龙水湖物业 100%股权转让给财信物管。

本次变更后龙水湖物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 财信物管 | 500 | 100% |
| 合计 | | 500 | 100% |

③ 2021 年 6 月，股权转让

2021 年 6 月 22 日，财信物管将其持有的龙水湖物业 100%股权转让给财信智服。

本次变更后龙水湖物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 财信智服 | 500 | 100% |
| 合计 | | 500 | 100% |

(17) 重庆善融物业服务服务有限公司（以下简称“重庆善融物业”）

重庆善融物业系自然人李智慧与张健于 2016 年 5 月分别出资 45 万元（占比 90%）、5 万元（占比 10%）设立，其最近三年的变更情况如下：

① 2021 年 1 月，股权转让

2021 年 1 月 29 日，李智慧与张健于分别将其持有的重庆善融物业 45 万元股权（占比 90%）、5 万元股权（占比 10%）转让给财信智服。

本次变更后重庆善融物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 财信智服 | 50 | 100% |
| 合计 | | 50 | 100% |

(18) 安顺顺意兴保安服务有限公司（以下简称“安顺顺意兴”）

安顺顺意兴系自然人何鑫于 2015 年 1 月出资 50 万元（占比 100%）设立，其最近三年的股权变更情况如下：

① 2021 年 6 月，股权转让

2021 年 6 月 15 日，何鑫将其持有的安顺顺意兴 400 万元股权（占比 80%）转让给财信智服。

本次变更后安顺顺意兴的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 财信智服 | 400 | 80% |
| 2 | 陈波 | 100 | 20% |
| 合计 | | 500 | 100% |

(19) 重庆市创联物业管理有限公司（以下简称“重庆市创联物业”）

重庆市创联物业系自然人股东毛媛于 2008 年 9 月出资 50 万元

(占比 100%) 设立，其最近三年的股权变更情况如下：

① 2020 年 1 月，股权转让

2020 年 1 月 13 日，自然人股东毛媛将其持有的重庆市创联物业 125 万元股权（占比 25%）转让给杨征川，杨翀将其持有的重庆市创联物业 375 万元股权（占比 75%）转让给财信智服。

本次变更后重庆市创联物业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 出资比例 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 财信智服 | 375 | 75% |
| 2 | 杨征川 | 125 | 25% |
| 合计 | | 500 | 100% |

(20) 重庆财信尚嘉生活服务有限公司（以下简称“重庆财信尚嘉”）

重庆财信尚嘉兴系财信智服与河南金豆豆科技有限公司于 2021 年 2 月分别出资 195 万元（占比 65%）、105 万元（占比 35%）设立，其自设立以来，未发生股权变更。

(21) 兴义财信智慧物业管理有限公司（以下简称“兴义财信物业”）

兴义财信物业系财信智服、安龙源丰物业服务有限公司及常华宾于 2020 年 12 月分别出资 120 万元（占比 60%）、60 万元（占比 30%）、20 万元（占比 10%）设立，其自设立以来，未发生股权变更。

(22) 惠州市财智物业管理有限公司（以下简称“惠州市财智物业”）

惠州市财智物业系财信智服与深圳市公元物业管理有限公司于

2020年11月分别出资5万元（占比10%）、45万元（占比90%）设立，其自设立以来，未发生股权变更。

（二）交易标的概况

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 财信智慧生活服务集团有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500105793547865Q |
| 公司类型 | 有限责任公司(法人独资) |
| 注册地址 | 重庆市江北区红黄路1号1幢21-2 |
| 法定代表人 | 薛茫茫 |
| 成立日期 | 2006年11月1日 |
| 注册资本 | 20,000万元人民币 |
| 经营范围 | 许可项目：餐饮服务；销售：食品；楼宇智能化工程设计与施工；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置服务；园林绿化养护工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：物业管理；物业管理咨询；机电设备维修、保养；房地产中介服务；房地产信息咨询；房屋租赁（不含住宿服务）；楼盘销售代理；房地产营销策划；企业营销策划；绿化养护；清洁服务；家政服务；展览展示服务；销售：日用百货、家用电器、化妆品、食用农产品（不含粮食收购及国家有专项规定的除外）；从事建筑相关业务（凭相关资质证书承接业务）；防四害；停车场管理服务；承办经批准的文化艺术交流活动；对老人提供护理服务（不得从事医疗诊治活动）；养老服务；代缴水电气费；旅游信息咨询（不得从事旅行社业务）；水电安装；；园林绿化养护工程施工；洗衣服务；摄影服务；会务服务；设计、制作、代理、发布国内外广告；人力搬运、装卸（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 股权结构 | 重庆财信地产持股100% |

本次交易标的存在股权质押情况，将在股权交割前完成股权解押事宜。除此以外，标的资产的权属清晰、完整，不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况

（三）历史沿革

财信智慧生活服务集团有限公司成立于 2006 年 11 月 1 日，初始注册资本 300 万元。2017 年 12 月 8 日，增加注册资本为 20,000 万元。

（四）财务数据（经审计）（单位：元）

1、财信智慧生活服务集团有限公司（母公司数据）

| 项目 | 2021 年 3 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------------|-----------------|------------------|
| 资产总额 | 581,897,043.46 | 585,209,451.84 |
| 负债总额 | 346,944,026.74 | 370,353,701.94 |
| 所有者权益总额 | 234,953,016.72 | 214,855,749.90 |
| 应收账款总额 | 39,912,508.85 | 36,930,145.52 |
| 项目 | 2021 年 1-3 月 | 2020 年度 |
| 营业收入 | 51,944,989.49 | 176,054,354.09 |
| 营业利润 | 21,042,614.74 | 22,813,355.43 |
| 净利润 | 20,097,266.82 | 24,792,831.28 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 12,043,686.08 | -29,305,355.13 |

2、重庆东海物业管理有限公司

| 项目 | 2021 年 3 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 资产总额 | 69,390,203.04 | 63,738,217.07 |
| 负债总额 | 42,470,925.58 | 39,092,705.37 |
| 所有者权益总额 | 26,919,277.46 | 24,645,511.70 |
| 应收账款总额 | 22,852,813.75 | 20,457,521.77 |
| 项目 | 2021 年 1-3 月 | 2020 年度 |
| 营业收入 | 14,551,825.17 | 56,060,809.57 |
| 营业利润 | 2,725,088.02 | 9,577,924.22 |
| 净利润 | 2,273,765.76 | 8,074,588.98 |

| | | |
|---------------|--------------|---------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 3,172,914.97 | 14,599,226.70 |
|---------------|--------------|---------------|

3、北京国兴三吉利物业管理有限责任公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|---------------|---------------|---------------|
| 资产总额 | 37,715,808.24 | 40,452,939.77 |
| 负债总额 | 28,815,351.18 | 33,313,149.38 |
| 所有者权益总额 | 8,900,457.06 | 7,139,790.39 |
| 应收账款总额 | 11,642,488.66 | 7,407,625.57 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 20,161,796.47 | 54,723,132.54 |
| 营业利润 | 2,405,060.01 | 5,047,450.38 |
| 净利润 | 1,760,666.67 | 3,795,850.05 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -3,752,118.28 | 7,567,528.59 |

4、吉林建龙物业服务有限责任公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|---------------|---------------|---------------|
| 资产总额 | 17,269,066.35 | 18,197,090.34 |
| 负债总额 | 7,957,494.60 | 9,167,499.42 |
| 所有者权益总额 | 9,311,571.75 | 9,029,590.92 |
| 应收账款总额 | 11,374,247.72 | 9,342,902.81 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 5,657,915.06 | 24,966,665.05 |
| 营业利润 | 261,686.81 | 3,547,152.72 |
| 净利润 | 281,980.83 | 3,066,433.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -3,961,319.94 | -140,540.75 |

5、深圳市公元物业管理有限公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|------|----------------|----------------|
| 资产总额 | 142,868,705.46 | 140,350,076.30 |
| 负债总额 | 105,407,882.30 | 103,583,023.21 |

| | | |
|---------------|------------------|----------------|
| 所有者权益总额 | 37,460,823.16 | 36,767,053.09 |
| 应收账款总额 | 71,184,753.51 | 61,343,680.49 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 48,557,920.94 | 185,299,202.96 |
| 营业利润 | 918,147.62 | 13,014,368.40 |
| 净利润 | 693,770.07 | 9,807,961.52 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -15,697,544.05 | 12,771,776.66 |

6、江苏杨辉物业服务有限公司

| | | |
|---------------|-------------------|--------------------|
| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
| 资产总额 | 81,653,701.65 | 88,336,748.23 |
| 负债总额 | 53,066,089.98 | 60,727,828.04 |
| 所有者权益总额 | 28,587,611.67 | 27,608,920.19 |
| 应收账款总额 | 45,555,387.70 | 40,326,153.40 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 44,992,790.31 | 162,378,609.49 |
| 营业利润 | 1,360,218.45 | 10,031,669.38 |
| 净利润 | 978,691.48 | 6,807,483.63 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -13,921,121.34 | 13,468,394.96 |

7、江西省财信物业服务有限责任公司

| | | |
|-----------|-------------------|--------------------|
| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
| 资产总额 | 5,189,113.24 | 4,651,194.83 |
| 负债总额 | 2,890,102.87 | 2,831,912.39 |
| 所有者权益总额 | 2,299,010.37 | 1,819,282.44 |
| 应收账款总额 | 5,105,391.41 | 4,511,804.51 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 1,211,629.29 | 4,365,899.35 |
| 营业利润 | 499,922.26 | 1,430,383.93 |

| | | |
|---------------|------------|--------------|
| 净利润 | 479,727.93 | 1,350,804.12 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 405,001.39 | -92,764.46 |

8、重庆财信绿城绿发物业服务有限公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|---------------|--------------|--------------|
| 资产总额 | 1,327,250.31 | 1,328,375.72 |
| 负债总额 | 1,335,919.61 | 1,331,026.39 |
| 所有者权益总额 | -8,669.30 | -2,650.67 |
| 应收账款总额 | 1,326,518.00 | 1,326,518.00 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 0 | 1,496,715.15 |
| 营业利润 | -6,011.14 | 528,725.69 |
| 净利润 | -6,018.63 | 502,705.29 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,125.41 | -435,170.92 |

9、贵州财信智慧生活服务有限公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|---------------|--------------|--------------|
| 资产总额 | 1,619,244.58 | 1,480,570.47 |
| 负债总额 | 1,836,179.26 | 1,944,637.87 |
| 所有者权益总额 | -216,934.68 | -464,067.40 |
| 应收账款总额 | 1,597,051.53 | 1,358,707.49 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 397,117.42 | 1,513,882.02 |
| 营业利润 | 259,634.70 | -328,929.88 |
| 净利润 | 247,132.72 | -327,650.78 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 149,901.58 | -21,529.49 |

10、福建财信智慧生活服务有限公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|------|------------|-------------|
| 资产总额 | 4,601.09 | 62,784.88 |

| | | |
|---------------|------------------|---------------|
| 负债总额 | 2,526,187.14 | 2,323,666.86 |
| 所有者权益总额 | -2,521,586.05 | -2,260,881.98 |
| 应收账款总额 | 0 | 0 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 0 | 0 |
| 营业利润 | -203,107.07 | -1,655,763.96 |
| 净利润 | -260,704.07 | -1,655,763.96 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -254,621.01 | -1,595,497.90 |

11、重庆市财信社区综合服务有限公司

| | | |
|---------------|-------------------|--------------------|
| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
| 资产总额 | 1,386,769.42 | 476,129.65 |
| 负债总额 | 5,876,719.59 | 5,186,312.22 |
| 所有者权益总额 | -4,489,950.17 | -4,710,182.57 |
| 应收账款总额 | 561,321.66 | 56,231.18 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 1,267,655.44 | 1,481,250.14 |
| 营业利润 | 219,148.02 | -3,696,974.25 |
| 净利润 | 220,232.40 | -3,697,010.02 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 80,773.06 | 1,024,020.48 |

12、重庆财信龙水湖物业服务有限公司

| | | |
|-----------|-------------------|--------------------|
| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
| 资产总额 | 14,888,024.18 | 14,293,470.10 |
| 负债总额 | 4,325,495.97 | 4,209,309.53 |
| 所有者权益总额 | 10,562,528.21 | 10,084,160.57 |
| 应收账款总额 | 5,925,904.92 | 2,738,335.53 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 3,439,591.82 | 11,853,467.33 |
| 营业利润 | 563,064.56 | 2,936,328.97 |
| 净利润 | 478,367.64 | 2,330,375.46 |

| | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,576,601.82 | 3,188,898.24 |
|---------------|---------------|--------------|

13、贵州财信欣隆物业服务有限公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|---------------|--------------|--------------|
| 资产总额 | 1,711,779.08 | 1,700,282.29 |
| 负债总额 | 1,900,558.24 | 1,843,579.46 |
| 所有者权益总额 | -188,779.16 | -143,297.17 |
| 应收账款总额 | 72,267.78 | 67,664.49 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 13,245.77 | 359,594.90 |
| 营业利润 | -45,505.58 | -189,435.45 |
| 净利润 | -45,481.99 | -194,539.68 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -16,858.15 | 484,014.70 |

14、重庆幸福到家房地产经纪有限公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|---------------|---------------|--------------|
| 资产总额 | 2,352,606.89 | 2,393,075.14 |
| 负债总额 | 2,329,565.49 | 1,202,904.02 |
| 所有者权益总额 | 23,041.40 | 1,190,171.12 |
| 应收账款总额 | 203,695.12 | 208,182.15 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 784,667.07 | 4,319,253.84 |
| 营业利润 | -1,167,614.74 | 1,180,507.33 |
| 净利润 | -1,167,129.72 | 1,180,435.61 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -731,104.76 | 3,265,654.09 |

15、四川富瑞康物业服务有限公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|------|--------------|--------------|
| 资产总额 | 3,935,908.00 | 2,801,731.57 |
| 负债总额 | 2,977,870.80 | 2,120,108.73 |

| | | |
|---------------|------------------|---------------|
| 所有者权益总额 | 958,037.20 | 681,622.84 |
| 应收账款总额 | 1,846,349.44 | 1,456,471.10 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 1,696,187.65 | 3,598,244.44 |
| 营业利润 | 275,218.65 | 930,585.83 |
| 净利润 | 276,414.36 | 882,802.07 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,774,662.10 | 2,531,472.32 |

16、重庆善融物业服务服务有限公司

| | | |
|---------------|-------------------|--------------------|
| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
| 资产总额 | 1,045,144.53 | - |
| 负债总额 | 602,372.13 | - |
| 所有者权益总额 | 442,772.40 | - |
| 应收账款总额 | 576,713.07 | - |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 711,923.11 | - |
| 营业利润 | 465,715.07 | - |
| 净利润 | 442,772.40 | - |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 148,234.71 | - |

17、兴义财信智慧物业管理有限公司

| | | |
|-----------|-------------------|--------------------|
| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
| 资产总额 | 1,487,532.77 | - |
| 负债总额 | 827,996.02 | - |
| 所有者权益总额 | 659,536.75 | - |
| 应收账款总额 | 541.31 | - |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 237,634.39 | - |
| 营业利润 | 62,661.41 | - |

| | | |
|---------------|------------|---|
| 净利润 | 59,536.75 | - |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 933,356.27 | - |

18、山东财信昊海城市服务有限公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|---------------|------------|-------------|
| 资产总额 | 136,534.39 | 224,628.14 |
| 负债总额 | 1,605.35 | - |
| 所有者权益总额 | 134,929.04 | 224,628.14 |
| 应收账款总额 | 0 | 0 |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 0 | 0 |
| 营业利润 | -89,699.10 | -15,371.71 |
| 净利润 | -89,699.10 | -15,371.86 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -94,449.82 | -15,371.86 |

19、重庆市创联物业管理有限公司

新设立公司，截至2021年3月31日无财务数据。

20、重庆财信尚嘉生活服务有限公司

新设立公司，截至2021年3月31日无财务数据。

21、惠州市财智物业管理有限公司

| 项目 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|---------|------------|-------------|
| 资产总额 | 107,766.71 | - |
| 负债总额 | 29,000.00 | - |
| 所有者权益总额 | 78,766.71 | - |
| 应收账款总额 | 70,696.91 | - |
| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
| 营业收入 | 143,547.55 | - |
| 营业利润 | 78,550.68 | - |

| | | |
|---------------|-----------|---|
| 净利润 | 78,766.71 | - |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8,069.80 | - |

（五）主要业务与运营情况

财信智慧生活服务集团有限公司主要提供物业服务，根据中国指数研究院评选结果，财信智服位列 2021 中国物业服务百强企业第 13 位、中国西部物业服务 50 强企业第 4 位，并荣获“2021 中国物业管理行业市场运营领先企业”、“2021 中国物业管理行业科技赋能领先企业”、“2021 中国互联网社区运营领先企业”等荣誉；根据中物研协暨上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心评选结果，财信智服荣获“2021 中国物业服务企业品牌价值 100 强”、“2021 中国物业服务西部品牌企业 20 强”等荣誉；根据权威财经媒体《经济观察报》评选结果，财信智服荣获“2021 中国卓越品牌价值企业”、“2021 中国卓越服务力价值企业”、“2021 中国卓越智慧科技创新企业”等荣誉。同时也是中国物业管理协会第五届理事单位，下属 5 家公司具备物业管理国家一级资质。过去 15 年，特别是 2017 年以后，在财信集团将财信智服列为集团发展战略重心后，财信智服已进驻重庆、北京、深圳、河南、福建、江苏、湖南、吉林等 20 多个省、直辖市，60 多个城市。服务业态涵盖住宅、写字楼、商业综合体、公建等多个领域。截止 2021 年 5 月 31 日，财信智服现有项目 517 个，合同管理面积合 6,632.44 万平方米，其中住宅类项目合同管理面积 4424.60 万平方米，公建类项目合同管理面积 2,207.84 万平方米。本次交易完成后，上市公司累计物业合同管理面积约 8,200 万平方米。

（六）客户集中度

根据财信智服提供数据，标的公司合并口径 2019 年度、2020 年度前五大客户销售收入占当年营业收入之比分别为 7.69%、7.44%，客户集中度较低，符合行业特点与公司经营情况。

（七）主要财务数据（合并报表）

单位：元

| 项目 | 2021 年 3 月 31 日 (经审计) | 2020 年 12 月 31 日 (经审计) |
|---------|--------------------------|---------------------------|
| 资产总额 | 767,944,789.79 | 774,937,474.24 |
| 负债总额 | 474,474,489.50 | 493,388,466.27 |
| 所有者权益总额 | 293,470,300.29 | 281,549,007.97 |
| 应收账款总额 | 218,725,546.44 | 186,519,536.01 |
| 项目 | 2021 年 1-3 月 (经审计) | 2020 年度 (经审计) |
| 营业收入 | 195,626,889.40 | 687,458,672.87 |
| 营业利润 | 14,746,242.69 | 64,898,064.93 |
| 净利润 | 11,921,292.32 | 56,448,023.33 |

上述财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具 XYZH/2021CQAA20434 审计报告。

（八）标的公司现有关联交易及交易完成后关联交易情况

1、本次交易完成前涉及的关联交易情况

（1）劳务服务的关联交易：

| 接受劳务服务的关联方名称 | 交易类型 | 2021 年 1-3 月 | 2020 年度 |
|----------------|------|--------------|--------------|
| 连云港财信房地产开发有限公司 | 物业服务 | 1,033,383.99 | 5,406,619.70 |
| 天津金楠置业有限公司 | 物业服务 | 532,721.34 | 909,265.06 |
| 威海国兴置业有限公司 | 物业服务 | 490,224.79 | 1,672,207.46 |

| 接受劳务服务的关联方名称 | 交易类型 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
|-----------------|------|---------------|---------------|
| 镇江鑫城地产发展有限公司 | 物业服务 | 837,695.32 | 1,763,931.41 |
| 重庆财信国兴南滨置业有限公司 | 物业服务 | 725,075.19 | 2,486,815.91 |
| 重庆财信弘业房地产开发有限公司 | 物业服务 | 2,910,438.15 | 11,504,006.78 |
| 重庆国兴棠城商业管理有限公司 | 物业服务 | | 179,469.34 |
| 重庆国兴棠城置业有限公司 | 物业服务 | | 5,217,951.21 |
| 重庆信创置业有限公司 | 物业服务 | | 725,048.60 |
| 重庆兴财茂置业有限公司 | 物业服务 | 1,814,780.10 | 1,461,151.94 |
| 重庆兴信置业有限公司 | 物业服务 | 2,185,724.77 | 1,106,914.51 |
| 重庆财信蟠龙置业有限公司 | 物业服务 | 221,213.13 | 217,038.22 |
| 重庆财信仕达房地产开发有限公司 | 物业服务 | 1,018,212.26 | |
| 合计 | | 11,769,469.04 | 32,650,420.14 |

(2) 关联方往来余额:

① 应收项目

| 科目名称 | 关联方 | 2021年3月31日 | | 2020年12月31日 | |
|-------|----------------|------------|------|--------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 镇江鑫城地产发展有限公司 | 169,214.45 | | 451,238.54 | |
| 应收账款 | 连云港财信房地产开发有限公司 | | | 1,189,000.00 | |
| 应收账款 | 天津金楠置业有限公司 | | | 351,993.10 | |
| 其他应收款 | 重庆国兴棠城置业有限公司 | 5,000.00 | | 5,000.00 | |
| 合计 | | 174,214.45 | | 1,997,231.64 | |

② 应付项目

| 科目名称 | 关联方 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|-------|----------------|--------------|-------------|
| 其他应付款 | 重庆国兴棠城置业有限公司 | 50,479.40 | 50,479.40 |
| 其他应付款 | 重庆国兴棠城商业管理有限公司 | 1,752.73 | 1,752.73 |
| 其他应付款 | 连云港财信房地产开发有限公司 | 186,780.00 | 186,780.00 |
| 其他应付款 | 威海国兴置业有限公司 | 321,000.00 | 95,000.00 |
| 预收账款 | 威海国兴置业有限公司 | 1,016,638.87 | |
| 合计 | | 1,576,651.00 | 334,012.13 |

2、本次交易完成后涉及的关联交易情况

(1) 劳务服务的关联交易：

| 接受劳务服务的关联方名称 | 交易类型 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
|-------------------|------|--------------|---------------|
| 大足石刻影视文化有限责任公司 | 物业服务 | 2,295,292.62 | 9,691,664.56 |
| 重庆财信房地产开发集团有限公司 | 物业服务 | | 249,646.40 |
| 重庆财信恒力置业有限公司 | 物业服务 | 485,637.47 | 4,641,932.42 |
| 重庆财信环境资源股份有限公司 | 物业服务 | 34,871.77 | 145,026.22 |
| 重庆财信控股集团有限公司 | 物业服务 | 19,566.40 | 77,134.52 |
| 重庆财信龙水湖旅游文化发展有限公司 | 物业服务 | 398,556.90 | 1,131,800.43 |
| 重庆财信企业集团有限公司 | 物业服务 | 89,940.20 | 354,753.89 |
| 重庆中置物业发展有限公司 | 物业服务 | | 701,449.65 |
| 合计 | | 3,323,865.36 | 16,993,408.09 |

(2) 购买商品的关联交易：

| 关联方名称 | 交易类型 | 2021年1-3月 | 2020年度 |
|--------------|------|------------|------------|
| 重庆财信商业管理有限公司 | 支付租金 | 305,142.86 | 942,857.14 |
| 合计 | | 305,142.86 | 942,857.14 |

(3) 关联方往来余额：

① 应收项目

| 科目名称 | 关联方 | 2021年3月31日 | | 2020年12月31日 | |
|-------|----------------|----------------|------|----------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 大足石刻影视文化有限责任公司 | 360,112.14 | | | |
| 其他应收款 | 重庆财信企业集团有限公司 | 228,929,086.26 | | 279,679,086.26 | |
| 其他应收款 | 重庆深杰欣科技发展有限公司 | 17,000,000.00 | | 766,150.00 | |
| 其他应收款 | 北京利源餐饮管理有限公司 | 766,150.00 | | | |
| 合计 | | 247,055,348.40 | | 280,445,236.26 | |

② 应付项目

| 科目名称 | 关联方 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|------|--------------|------------|-------------|
| 应付账款 | 重庆财信企业集团有限公司 | 9,000.00 | 9,000.00 |

| 科目名称 | 关联方 | 2021年3月31日 | 2020年12月31日 |
|-------|-----------------|--------------|-------------|
| 应付账款 | 重庆财信商业管理有限公司 | 1,197,857.14 | 942,857.14 |
| 其他应付款 | 重庆财信房地产开发集团有限公司 | 650,720.00 | |
| 合计 | | 1,857,577.14 | 951,857.14 |

(4) 关联方担保：

| 担保方 | 担保金额 (万元) | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履新完毕 |
|------------------|--------------|----------|----------|------------|
| 重庆财信企业集团有限公司、卢生举 | 3,290.00 | 2021-1-8 | 2022-1-6 | 否 |
| 重庆财信企业集团有限公司、卢生举 | 2,150.00 | 2021-2-7 | 2022-2-6 | 否 |

3、交易完成后上市公司关联交易情况以及关于减少关联交易的措施

本次交易完成后，预计上市公司关联交易将有所减少，公司将在符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》、《财信地产发展集团股份有限公司章程》、《关联交易管理制度》等相关规定的前提下进行。公司未来发生的关联交易将继续遵循公开、公平、公正的原则，对于必要的关联交易，公司将在保证关联交易价格合理、公允的基础上，严格执行相关法律法规以及公司内部治理制度有关规定，履行相应决策程序并订立协议或合同，及时进行信息披露，维护公司及广大中小股东的合法权益。

同时，为进一步减少和规范关联交易情形，维护其他股东的合法利益，上市公司实际控制人卢生举先生、控股股东重庆财信地产于2021年6月出具《关于规范关联交易的承诺函》，卢生举先生、重庆财信地产分别承诺如下：

“ 1、本次交易完成后，本公司/本人及本公司/本人直接或间接

控制的除财信发展及其控制的企业以外的其他企业将尽可能避免与财信发展之间发生除为满足日常经营业务所需的非日常关联交易。

2、对于日常关联交易和无法避免或者有合理原因而发生的非日常关联交易，本公司/本人将遵循市场公正、公平、公开的原则，与财信发展依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所有关规定履行信息披露义务和办理有关审批程序，保证关联交易的公允性，保证不通过关联交易损害财信发展及其他股东的合法权益。

3、本次交易完成后，本公司/本人将督促财信发展进一步完善公司治理结构，切实遵守关联交易相关的法律法规和监管部门的要求，同时本公司/本人将自觉履行关联交易表决时的回避义务，保证关联交易的审议程序规范。

4、如违反上述承诺，本公司/本人愿意承担相应的法律责任。”

(九)截至本公告披露日，标的公司应收重庆财信企业集团有限公司 23,911.56 万元。重庆财信企业集团有限公司承诺，上述款项将于本次交易实施完成前清偿完毕。除此以外，财信智服不存在其他对外财务资助，亦不存在为他人提供担保的情形。

(十)标的公司章程或其他文件中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

(十一)标的公司是否为失信被执行人的说明

经查询“国家企业信用信息公示系统”网站，财信智服不是失信责任主体。

(十二)截至本公告披露日,标的公司与交易对方重庆财信地产及其下属子公司经营性往来款余额为 411.21 万元,主要为重庆财信地产及其下属子公司提供劳务服务,不存在以经营性资金往来的形式变相为交易对方提供财务资助的情形。

四、审计及估值情况

(一) 标的资产审计情况

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具了标准无保留意见的审计报告。

相关财务数据详见本公告“三、交易标的基本情况”。

(二) 标的资产估值情况

| | |
|--------|------------------|
| 评估公司名称 | 中京民信(北京)资产评估有限公司 |
| 评估公司资质 | 具有从事证券、期货业务资格 |
| 估值基准日 | 2021年3月31日 |
| 估值方法 | 资产基础法、收益法 |
| 估值报告文号 | 京信咨报字(2021)第020号 |

估值结论:

1、资产基础法估值结果

财信智服于估值基准日 2021 年 3 月 31 日总资产账面价值 58,189.70 万元,估值结果为 71,970.89 万元,增值额为 13,781.19 万元,增值率为 23.68%;总负债账面价值为 34,694.40 万元,估值结果为 34,694.40 万元,无增减值;净资产账面价值为 23,495.30 万元,估值结果为 37,276.49 万元,增值额为 13,781.19 万元,增值率为 58.66%。

成本法(资产基础法)估值结果汇总表

金额单位:人民币万元

| 项 目 | | 账面价值 | 估值结果 | 增减值 | 增值率% |
|-----|------------|------------------|------------------|-----------|--------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 1 | 流动资产 | 34,687.90 | 34,687.90 | | - |
| 2 | 非流动资产 | 23,501.80 | 37,282.98 | 13,781.18 | 58.64 |
| 3 | 长期股权投资 | 22,860.88 | 36,613.65 | 13,752.77 | 60.16 |
| 4 | 固定资产 | 90.52 | 118.93 | 28.41 | 31.39 |
| 5 | 无形资产 | 128.26 | 128.26 | | - |
| 6 | 长期待摊费用 | 139.38 | 139.38 | | - |
| 7 | 递延所得税资产 | 282.76 | 282.76 | | - |
| 8 | 资产总计 | 58,189.70 | 71,970.89 | 13,781.19 | 23.68 |
| 9 | 流动负债 | 31,777.70 | 31,777.70 | | - |
| 10 | 非流动负债 | 2,916.70 | 2,916.70 | | - |
| 11 | 负债合计 | 34,694.40 | 34,694.40 | | - |
| 12 | 净资产（所有者权益） | 23,495.30 | 37,276.49 | 13,781.19 | 58.66 |

2、收益法估值结果

（1）未来现金流预测

①营业收入预测

财信智服主要从事物业服务管理和社区综合服务，业务结构单一，收入来源稳定。从企业历史经营情况看，企业发展良好，收入有逐步增长的趋势，结合企业对未来物业管理面积新增的规划以及 2021 年新增物业管理面积的合同签订情况，并考虑历史增长情况，预计企业未来收入将平稳的增长。

②营业成本预测

物业管理公司的营业成本主要为人力成本，且随着管理面积、收入的变动而变动。对人力成本、维修及材料费等与收入变动趋势相关的成本，按着收入的变动而变动；对与收入关联性不强的成本，则按个别情况具体分析预测。

③期间费用预测

管理费用、销售费用主要为人员工资及福利、招聘费、培训费、

残疾人就业保障金、办公费、电费、通讯费、差旅费、业务招待费、会务费、广告宣传费、中介机构费、软件维护费、咨询服务费、折旧及摊销费及其他等。

财务费用主要为利息收入、利息支出、银行手续费及其他。利息收入主要为因已考虑了溢余资产，故不再考虑。利息支出根据借款合同签订的年利率进行计算。银行手续费及其他按着历史与收入的平均比例进行预测。

对于变动趋势与主营业务收入相关的期间费用，按着收入的变动而变动。对于与主营业务收入不相关的期间费用，则按个别情况具体分析预测。

④所得税预测

公司所得税率为 15%，则按 15%预测。

(2) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次估值收益模型为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T) \\ &= 11.96\% \end{aligned}$$

式中：K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

E：权益资本；

D：债务资本；

D+E：投资资本；

T: 所得税率。

其中: $K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$

Rf: 无风险报酬率;

β : 企业风险系数;

ERP: 市场风险超额回报率;

Rc: 企业特定风险调整系数。

(3) 未来现金流折现的估计

单位: 万元

| 项目 | 2021年 4-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年及 以后 |
|-----------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 一、主营业务收入 | 14,633.30 | 23,320.90 | 26,921.64 | 30,449.68 | 31,296.85 | 31,296.85 |
| 减: 主营业务成本 | 9,103.81 | 14,783.68 | 17,114.81 | 19,412.86 | 20,009.96 | 20,009.96 |
| 主营业务税金及附加 | 64.39 | 102.61 | 118.46 | 133.98 | 137.71 | 137.71 |
| 二、主营业务利润 | 5,465.10 | 8,434.61 | 9,688.37 | 10,902.84 | 11,149.19 | 11,149.19 |
| 加: 其他业务利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 减: 管理费用 | 797.51 | 1,275.25 | 1,472.14 | 1,665.06 | 1,711.39 | 1,711.39 |
| 财务费用 | 2,726.18 | 4,359.26 | 5,049.24 | 5,730.15 | 5,909.43 | 5,909.43 |
| 资产减值损失 | 276.18 | 377.77 | 386.77 | 395.59 | 397.71 | 397.71 |
| 其他收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 三、营业利润 | 1,665.22 | 2,422.34 | 2,780.22 | 3,112.04 | 3,130.66 | 3,130.66 |
| 加: 投资收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 营业外收支净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四、利润总额 | 1,665.22 | 2,422.34 | 2,780.22 | 3,112.04 | 3,130.66 | 3,130.66 |
| 减: 所得税 | 249.78 | 363.35 | 417.03 | 466.81 | 469.60 | 469.60 |
| 五、净利润 | 1,415.44 | 2,058.99 | 2,363.19 | 2,645.23 | 2,661.06 | 2,661.06 |
| 加: 折旧及摊销 | 128.29 | 212.57 | 259.22 | 285.33 | 291.60 | 291.60 |
| 付息债务利息 | 203.66 | 271.54 | 271.54 | 271.54 | 271.54 | 271.54 |
| 减: 资本性支出 | 128.29 | 212.57 | 259.22 | 285.33 | 291.60 | 291.60 |
| 营运资金增加额 | 6,424.02 | 142.39 | 116.32 | 111.12 | 12.17 | 0.00 |
| 六、企业自由现金流 | -4,804.93 | 2,188.15 | 2,518.42 | 2,805.66 | 2,920.44 | 2,932.61 |
| 折现率 | 11.96% | 11.96% | 11.96% | 11.96% | 11.96% | 11.96% |
| 折现期 | 0.38 | 1.25 | 2.25 | 3.25 | 4.25 | 5.25 |
| 折现系数 | 0.9580 | 0.8683 | 0.7755 | 0.6927 | 0.6187 | 0.5526 |
| 折现值 | -4,603.13 | 1,899.97 | 1,953.03 | 1,943.48 | 1,806.88 | 15,170.59 |
| 折现值合计 | | | | | | 18,170.83 |

(4) 收益法估值结果

单位：万元

| 项目 | 金额 |
|----------|-----------|
| 折现值合计 | 18,170.83 |
| 加：溢余资产 | 0.00 |
| 加：长投 | 36,613.65 |
| 加：非经营性资产 | 28,002.29 |
| 减：非经营性负债 | 16,633.19 |
| 减：付息债务 | 5,440.00 |
| 股东全部权益价值 | 60,713.58 |

3、估值结果的选择

本次估值采用资产基础法和收益法估值结果存在差异，如下表：

单位：万元

| 估值方法 | 账面净资产 | 估值结果 | 增减额 | 增减率 |
|-------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 收益法 | 23,495.30 | 60,713.58 | 37,218.28 | 158.41% |
| 资产基础法 | 23,495.30 | 37,276.49 | 13,781.19 | 58.66% |

估值结论分析选取理由如下：

被估值单位作为提供物业管理服务的轻资产企业，其账面资产价值不能充分体现企业的内在价值，作为该类型企业核心资产的管理经验、人力资源、客户资源、在手订单等软资产，未体现在会计账面，其资产价值在成本法（资产基础法）中亦无法体现。

收益法估值中对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、企业的战略调整措施、发展规划、经营能力等多种因素。收益法重点关注的是企业整体的盈利能力，既包括各项单项资产带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。该方法是基于被估值单位未来的获利能力计算估值结果，充分反映了被估值单位有形资产和无形资产有机结合后创造的价值。

经过对被估值企业财务状况的调查、历史经营业绩、未来规划的分析，结合本次估值对象、估值目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的估值结果能更全面、合理地反映被估值单位股东全部权益价值，因此选定以收益法估值结果作为本次估值的最终估值结论。

五、交易协议的主要内容

交易双方拟共同签署的《关于现金购买资产协议书》以及《标的公司盈利预测补偿协议书》，协议的主要内容为：

（一）协议签署方

甲方：财信地产发展集团股份有限公司

乙方：重庆财信房地产开发集团有限公司

（二）本次交易方案

甲方拟以现金购买乙方持有的财信智慧生活服务集团有限公司（简称“标的公司”）全部股权，即财信智慧生活服务集团有限公司100%股权（对应注册资本人民币20,000万元）。

（三）交易对价的总额

本次交易作价系以2021年3月31日为估值基准日，标的公司100%股权估值结果为60,713.58万元为参考，经双方协商后交易作价为58,000万元。

（四）交易对价支付程序

本次交易涉及的转让价款，于本协议生效之日起180个工作日内，由甲方全额支付至乙方指定银行账户。

（五）估值基准日至交易交割日（乙方办理完成标的资产工商变更登记至财信发展名下的日期）标的资产的损益安排

标的公司在估值基准日（不含当日）至交割日（含当日）之间产生的亏损由乙方承担，盈利由甲方享有。标的公司自估值基准日至交割日实现的损益由甲方聘请的具有证券、期货业务资格的会计师事务所于交割日后六十个工作日内审计确认。

（六）交割义务

1、本协议生效后，由乙方负责办理工商变更登记的相关手续，甲方需提供必要配合。

2、除非双方另有约定，自交易交割日起，标的资产的全部盈亏将由甲方享有和承担，于标的资产之上已现实存在或将来可能发生的任何权利、权益、风险、损失、义务、责任、债务均由甲方享有及承担。

3、与拥有、管理、经营或运作标的资产有关的，在交割日前产生的一切税费由乙方承担，交割日以后产生一切税费由甲方承担。

4、因签订本协议及履行本协议所述交易而产生的税费，应当根据法律、法规以及规范性文件的规定由协议双方各自承担或按照规定代扣代缴。法律、法规以及规范性文件没有规定的，由协议双方共同分担（各自承担 50%）。

（七）违约责任

如一方违约（包括但不限于违反本协议项下的陈述、保证和/或承诺；在本协议项下做出之任何声明和保证是不真实、不准确或不完整

整的，或存在虚假、误导或遗漏之处；未能履行本协议项下规定的任何义务；违反本协议项下的任何其他规定），守约方有权要求违约方承担违约责任，并全面、足额和及时地赔偿守约方的一切直接和间接的损失（包括但不限于为追究违约方的违约及/或赔偿责任而发生的公告费用、送达费用、鉴定费用、律师费、仲裁费用、诉讼费用、财产保全费用、执行费用、差旅费、评估费、拍卖费及其他费用）。

（八）业绩承诺安排

乙方承诺，标的公司 2021 年度、2022 年度、2023 年度三个会计年度经具有证券从业资格的会计师事务所审计的净利润不低于资产评估报告中对应期间的标的公司预测利润，即分别不低于 6,500 万元、7,200 万元以及 8,000 万元。

若标的公司分别于 2021 年、2022 年、2023 年经审计净利润低于承诺数额，则依据下述公式计算的当年度应补偿现金数额，由乙方以现金的方式向甲方补齐：每年应补偿现金总额=标的资产交易对价总额*(截至当期期末标的公司累计净利润承诺数-截至当期期末标的公司累计实际净利润数)/标的公司补偿期限内净利润承诺数总和-累计已补偿金额。

若标的公司于 2023 年触发整体减值测试补偿，则按照下述公式由乙方以现金的方式向甲方补齐：应补偿的金额=标的资产期末减值额-在承诺期内因实际利润未达承诺利润已支付的补偿额。

（九）合同生效条件

本协议自双方法定代表人或授权代表签字盖章时成立。

本协议在满足如下条件时生效：（a）本协议已成立；（b）就本协议的签署和履行按照甲方章程及/或适用的上市公司相关规则要求完成了相关内部及外部审议批准程序。

六、涉及本次交易的其他安排

（一）本次交易涉及的人员安置情况。

本次股权转让后，标的公司作为法人主体资格依然存在，因此，本次股权转让不会影响标的公司现有员工劳动合同的履行，原劳动合同继续有效。

（二）本次交易完成后上市公司可能产生的关联交易

具体请见本公告“三、交易标的的基本情况：（八）标的公司现有关联交易及交易完成后关联交易情况：3、本次交易完成后涉及的关联交易情况”。

（三）本次交易完成后上市公司同业竞争情况

1、本次交易完成后上市公司同业竞争情况介绍

本次交易完成后，在物业服务领域，上市公司与控股股东不再存在同业竞争。

2、本次交易完成后上市公司关于避免同业竞争的相关措施

为解决与上市公司产生的新增同业竞争，上市公司实际控制人卢生举先生、控股股东重庆财信地产分别于2021年6月出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺内容如下：

“1、本公司/本人承诺，自本次收购交割（完成工商变更登记）之日起18个月内，将通过包括但不限于资产重组、关停并转、业务

合并等监管部门认可的方式解决本公司及本公司控制的其他公司与上市公司及其子公司之间存在相同业务的情形，在此之前将委托上市公司代为管理物业管理子公司的相关股权。

2、无论何种原因，如本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司（包括本公司/本人将来成立的子公司和其它受本公司/本人控制的企业）获得可能与物业管理服务构成实质性同业竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的业务机会，本公司/本人将尽最大努力，促使该等业务机会转移给上市公司。

3、本公司/本人控制的其他公司（包括本公司/本人将来成立的子公司和其它受本公司/本人控制的企业）不会利用从上市公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上市公司已从事的主营业务存在实质性竞争且对上市公司经营成果产生较大影响的经营活动。

4、本公司/本人承诺有权签署本承诺函，本承诺函一经签署即对本公司/本人具有法律约束力，在本公司/本人作为上市公司关联方期间持续有效，不可撤销。本公司/本人保证严格履行本承诺函中的各项承诺，如因违反相关承诺并因此给上市公司造成损失的，将承担相应的法律责任。”

（四）本次交易完成后，上市公司在业务、人员、资产、财务、机构等方面将继续与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业保持独立。

（五）收购资产的资金来源：自有、自筹资金。

（六）截至本公告披露日，公司无其他须披露的期后事项。

七、交易的目的和影响

（一）本次交易的目的

1、利用资源优势拓展物业管理战略业务，打造专业化第三方物业管理平台和物业生活服务商

本次交易前，上市公司的主营业务为房地产开发与销售，同时经营环保产业。近年在房地产调控政策出台愈发密集、各线城市住房需求分化以及宏观经济仍在复苏等多重因素影响下，公司面临着新的挑战，亟需找到发展突破口。公司拟通过本次收购及后续拓展物业管理战略业务，打造专业化物业管理平台和物业生活服务商，依托上市公司平台，进一步提升“财信”品牌知名度，获取优质管理项目，提升多业态物业管理和服务能力，打开物业管理战略业务的未来发展空间。

2、收购优质资产，提升上市公司盈利能力

本次交易之标的资产是独立第三方物业服务企业，主要为客户提供基础物业服务。底层公司主要项目来源于单拓及第三方收购，具备独立的市场开发能力与丰富的项目管理经验，服务业态丰富，包括住宅、写字楼、园区、购物中心、城市综合体、学校、医疗机构项目等，服务地区辐射重庆、北京、广东、安徽、福建、江苏、湖南、吉林等约 20 个省市地区。截至 2021 年 5 月末，住宅合同管理面积合计 4,424.60 万平方米，公建合同管理面积 2,207.84 万平方米。综上所述，本次交易后，上市公司注入盈利能力较强的物业服务资产，有助于改善上市公司的盈利状况，有利于保护上市公司全体股东、尤其是广大中小股东的利益。

（二）物业行业发展情况

1、行业进入政策利好导向期

物业管理行业起始于上个世纪80年代，在近40年的发展历程中，相关政策伴随着整个行业的蓬勃发展也不断完善。2014年物业管理行业进入了蓬勃发展阶段，行业集中度持续提升，智慧物业的概念诞生，增值服务开始多样化，出台政策以引导鼓励性政策为主，包括推进行业市场化发展、鼓励发展增值服务、加快发展智慧物业等。2021年3月，“十四五规划”发布，养老、托育、家政等多经类业务、智慧社区、城市治理等行业热点再次被提及，物业管理行业的政策趋势和发展方向日渐清晰。

2、消费升级催生多元服务需求

2020年我国GDP达到101.60万亿元，同2010年的41.21万亿元相比，十年间增长60.39万亿元，年复合增长率达到9.44%。经济的快速发展带动居民收入的增长，居民消费进入升级通道，对于优质物业服务的购买意愿加强，物业增值服务、本地生活服务 etc 迎来发展机遇。

3、业主自治大幅推进，物企品牌价值凸显

在政策和法规因素驱动下，业主自治进程得以大幅推进，业委会覆盖率逐渐增高。新出台的《民法典》中关于业主自治的新规定填补了物业管理中的部分法律空白，让业主自治有法可依。业主自治趋势日益显著，物管企业的品牌效应日益凸显，能够提供优质服务、和业主进行良好互动的物企更被市场所青睐。

4、新科技兴起，开启智慧物业时代

互联网、物联网、云计算、大数据、人工智能等新科技兴起，物业管理行业拥抱科技是必然的趋势。随着智慧社区、智慧城市等概念的普及，物业服务企业也一直在积极的探索，找到更多科技与物业服务场景的结合点，推动智慧物业建设。

（三）上市公司未来发展规划

公司收购财信智服 100%股权后，拟通过以下措施提升服务质量，成长为具有竞争力的市场化第三方物业生活平台服务商：

1、财信智服已经完成了财智云 1.0 的开发，实现了产品服务标准化与数字化。公司将在年内完成财智云 2.0 开发发布，全面实施数字化转型，在自持物业项目实现数字化标准、数字化管控、数字化运营，通过全面数字化转型提升品质服务标准，提高运营管理效率，打造优秀的物业服务品牌。

2、聚焦重点区域，通过并购与单拓迅速扩大物业管理规模与密度。

3、与国内优秀物联网公司合作，探索在社区物联网基础上，开发租售、到家服务、康养等增值服务业务场景，形成公司新的利润增长点。

（四）对上市公司的影响

1、本次交易有利于进一步规范和减少关联交易，并解决公司与控股股东在物业服务领域的同业竞争问题；

2、标的公司主营业务为物业服务，本次交易完成后，利用标的

公司在物业领域的布局，有利于扩大公司业务规模，提升公司整体竞争优势及盈利能力；

3、本次收购为同一控制下收购，收购完成后，财信智服将纳入公司合并报表范围。

八、2021年1月1日至本公告披露日，公司与重庆财信地产（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）之间累计已发生的各类关联交易总额为2,273.67万元。

九、独立董事事前认可和独立意见

（一）独立董事对该事项的事前认可意见

公司以现金方式收购关联方重庆财信房地产开发集团有限公司持有的财信智慧生活服务集团有限公司100%股权。本次收购事项构成关联交易，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。

本次关联交易的定价为58,000万元，收购的交易价格由交易双方以符合《中华人民共和国证券法》规定的独立第三方资产评估机构的估值结果为基础协商确定，符合国家的有关规定和关联交易的公允性原则，我们认为上述关联交易没有违背公平、公正、公开的原则，不损害公司和全体非关联股东特别是中小股东的利益，并同意将该议案提交公司董事会审议。

（二）独立董事发表的独立意见

公司聘请的中京民信（北京）资产评估有限公司符合《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）规定，选聘程序合规，

评估机构具有充分的独立性和胜任能力。估值报告的假设前提符合有关法律法规，符合行业惯例的要求，符合估值对象的实际情况，估值假设、估值依据结论具有合理性。本次估值工作符合法律法规及行业规范的要求，估值方法与估值目的相关，估值结果公允地反映了标的资产的市场价值。

公司以现金方式收购关联方重庆财信房地产开发集团有限公司持有的财信智慧生活服务集团有限公司100%股权。本次收购事项构成关联交易，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。我们事前对该关联交易情况进行了核实，董事会审议本次关联交易议案的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，在审议上述关联交易中，关联董事回避表决，表决程序合法有效。

本次关联交易的定价为58,000万元，收购的交易价格由交易双方以符合《证券法》规定的独立第三方资产评估机构的估值结果为基础协商确定，符合国家的有关规定和关联交易的公允性原则，不存在损害公司和全体非关联股东，特别是中小股东利益的情况。我们同意将该事项提交公司股东大会审议。

十、风险提示

（一）审批风险

根据《上市公司重大资产重组管理办法》规定，由于本次交易全部以现金方式支付，不涉及发行股份购买资产且不构成重大资产重组，无需提交中国证监会审核，公司股东大会审议通过相关事项后即可实施。但本次交易能否取得公司股东大会审议通过尚存在不确定性，提

请广大投资者注意审批风险。

（二）标的公司的估值风险

截至估值基准日，财信智服 100% 股权对应的估值结果为 60,713.58 万元。考虑估值方法的适用前提和满足估值目的，本次选用收益法估值结果作为最终估值结果。本公司特提醒投资者，虽然评估机构在估值过程中严格按照相关规定，并履行了勤勉、尽职的义务，但由于收益法基于一系列假设并基于对未来的预测，如未来情况出现预期之外的较大变化，可能存在估值与实际情况不符的风险，提请投资者注意标的公司的估值风险。

（三）本次交易形成的商誉减值风险

预计本次交易完成后，上市公司将新增商誉 18,181.35 万元，未来每年末均需结合标的公司业绩评估商誉减值情况，提请投资者关注商誉减值风险。

（四）业绩承诺不能达标的风险

本次交易中，交易对方重庆财信地产已作出业绩承诺，具体参见本公告“五、交易协议的主要内容”。标的公司管理层将勤勉经营，尽最大努力确保上述盈利承诺实现。但是，业绩承诺期内经济环境和行业政策及意外事件等诸多因素的变化可能给标的公司的经营管理造成不利影响。如果标的公司经营情况未达预期，可能导致业绩承诺无法实现，进而影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请广大投资者关注标的资产业绩承诺无法实现的风险。

（五）收购整合风险

本次交易完成后，上市公司将取得财信智服的控制权，为充分发挥本次交易的协同效应，双方需在业务管理、财务管理、人力资源管理等方面进行整合。本次交易完成后的整合能否顺利实施以及整合效果能否达到预期存在一定的不确定性。

（六）股票市场波动的风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金、供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，本公司提醒投资者必须具备风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，本公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，加强内部管理，努力降低成本，积极拓展市场，提高盈利水平；另一方面将严格按《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。

十一、备查文件

- 1、第十届董事会第四十二次临时会议决议；
- 2、独立董事事前认可意见；
- 3、独立董事意见；
- 4、《关于现金购买资产协议书》；
- 5、《标的公司盈利预测补偿协议书》；
- 6、审计报告；
- 7、估值报告。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2021年7月12日