

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011 200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2020-11 号

2020 年度日常关联交易预计公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、日常关联交易基本情况

(一) 日常关联交易概述

根据业务发展及生产经营的需要，2020 年公司全资子公司深圳市投控物业管理有限公司（下称“投控物业”）预计向深圳高新区开发建设有限公司（下称“高新建”）、深圳湾科技发展有限公司（下称“深湾科技”）提供物业管理服务，向深圳市深投物业发展有限公司（下称“深投发展”）提供房屋委托管理服务；公司全资孙公司深圳市皇城物业管理有限公司（下称“皇城物管”）预计向深投发展提供房屋租赁服务。公司对 2020 年度日常关联交易进行了合理预计，预计 2020 年度日常关联交易总金额为 11,168 万元。公司 2019 年同类别日常关联交易实际发生金额约 3,672 万元。

公司于 2020 年 3 月 17 日召开了第九届董事会第 13 次会议，审议通过了《关于预计 2020 年度日常关联交易的议案》，相关内容详见同日刊登于巨潮资讯网的该次会议决议

公告。因上述事项涉及关联交易，关联董事王戈先生、张世磊先生回避了表决，其余 7 名董事一致同意此项议案。独立董事对上述议案作了事前认可并发表了独立意见。此项议案在董事会审议权限内，无需提交股东大会审议。

（二）预计日常关联交易类别和金额

公司于 2019 年 11 月完成收购投控物业 100% 股权的工商变更登记手续，投控物业成为公司的全资子公司。根据经营发展需要，投控物业延续了与公司控股股东深圳市投资控股有限公司（下称“深投控”）全资子公司深湾科技及其全资子公司高新建的交易，并与深投控、深投发展达成了剥离土地房产委托经营管理协议，以上构成了与本公司的关联交易。公司及子公司在 2020 年度预计将与关联方发生的日常关联交易情况如下：

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额	截至披露日已发生金额	上年发生额
向关联人提供劳务	高新建	物业管理服务	市场原则	142	23.67	142.09
	深湾科技	物业管理服务	市场原则	4,908	818	3,037.18
	深投发展	房屋委托管理服务	市场原则	6,080	1,013	455.24
	小计			11,130	1,854.67	3,634.51

向关联人出租房屋	深投发展	房屋租赁服务	市场原则	38	6.34	37.32
	小计			38	6.34	37.32
总计				11,168	1,861.01	3,671.83

注：本年年初至披露日与关联人累计发生的交易金额未经审计，最终以审计数据为准。

（三）上一年度日常关联交易实际发生情况

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	实际发生金额	预计金额	实际发生额占同类业务比例（%）	实际发生额与预计金额差异（%）	披露日期及索引
向关联人提供劳务	高新建	物业管理服务	142.09	不适用	0.12%	不适用	不适用
	深湾科技	物业管理服务	3,037.18	不适用	2.54%	不适用	不适用
	深投发展	房屋委托管理	455.24	不适用	1.66%	不适用	不适用
	小计		3,634.51				
向关联人出租房屋	深投发展	房屋租赁服务	37.32	不适用	0.01%	不适用	不适用
	小计		37.32				
	总计		3,671.83				
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明（如适用）				不适用			
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明（如适用）				不适用			

二、关联人介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

1. 深圳高新区开发建设有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所
-----	-------	----------	----

高新建	邱文	5808.0403	深圳市南山区粤海街道科园路1003号软件产业基地2栋C座24、25层	
主要经营业务	高新区的规划、开发、管理、投资和配套服务；经营进出口业务；物业管理；从事广告业务；企业管理咨询；科技企业孵化服务；国内贸易；电力销售；电气设备投资咨询；电力领域相关信息咨询；综合节能技术咨询。为机动车提供停放服务。			
最近一期	2019年12月31日（未经审计）		2019年1-12月（未经审计）	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	49,256	39,967	12,987	5,821

2. 深圳湾科技发展有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深湾科技	邱文	10000	深圳市南山区科园路1003号软件产业基地2栋C座24、25层	
主要经营业务	公司受让地块内的土地开发与土地使用权经营；产业园区及基础设施建设投资；物业租赁经营；投资兴办实业；从事广告业务及企业管理咨询；科技企业孵化；工程设计、施工、建设管理及咨询；酒店管理；国内贸易；电力销售。物业经营管理；工程设计、施工；停车场管理；从事广告业务。			
最近一期	2019年12月31日（未经审计）		2019年1-12月（未经审计）	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	125,602	79,404	71,511	20,297

3. 深圳市深投物业发展有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深投发展	陈春明	990	深圳市福田区深南大道4009号投资大厦15层东侧	
主要经营业务	自有物业租赁；物业管理（赁资质证书经营）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。			
最近一期	2019年12月31日（未经审计）		2019年1-12月（未经审计）	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	16,587	10,578	19,070	4,269

（二）与上市公司的关联关系

深圳市投资控股有限公司持有本公司 57.96% 股权，为本公司第一大股东，同时持有深湾科技和深投发展 100% 股权，高新建为深湾科技的全资子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 条规定，高新建、深湾科技和深投发展均构成本公司的关联法人，上述交易构成关联交易。

（三）履约能力分析

在前期同类关联交易中，高新建、深湾科技和深投发展均按约定履行相关承诺，未出现违约情形。上述关联方目前均依法存续且生产经营正常，具备较强的履约能力，不会给交易双方的生产经营带来风险。

三、关联交易主要内容

（一）关联交易主要内容

1. 公司全资子公司投控物业为关联方高新建和深湾科技提供物业管理服务、为关联方深投发展提供房屋委托管理服务；

2. 公司全资孙公司皇城物管向关联方深投发展出租房屋。

（二）日常关联交易的定价政策和定价依据

上述日常关联交易以公允的市场价格为定价基础，依据行业平均水平并结合业务具体情况、交易对方资信状况等因素协商确定，不会产生损害本公司及中小股东利益的情况。

（三）日常关联交易协议签署情况

上述日常关联交易系长期合作持续性交易的，关联交易协议根据前期协议的有效期滚动签署。对于因前期协议未到期而尚未签署新协议的日常性关联交易，公司根据前期交易情况和市场价格对 2020 年全年交易情况进行合理预测，待前期协议有效期临近再与关联方协商签署具体协议。对于新增协议的起草和签订均严格按照公司制定的关联交易制度进行。投控物业与深投发展的日常关联交易协议详见公司于 2019 年 9 月 21 日在巨潮资讯网披露的《关于收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》（编号：2019-33 号）。日常关联交易协议的签署、付款安排、结算方式、生效条件等遵循相关法律法规。

四、交易目的和对上市公司的影响

公司与上述关联方的关联交易系公司正常生产经营业务，是遵循公平、公正、公开的原则，依据市场价格定价、交易，对公司未来财务状况和经营成果不会产生不利影响，有利于公司经营业务的正常发展，不存在损害公司和全体股东尤其是中小股东利益的行为；公司及关联方在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立，上述关联交易不会影响公司的持续经营能力和独立性。

五、独立董事事前认可和独立意见

公司董事会事前向独立董事提交了 2020 年度拟发生关联交易的相关资料，独立董事进行了事前审查并发表了事前认可意见。公司第九届董事会第 13 次会议对《关于预计 2020 年度日常关联交易的议案》进行了审议，该项议案在关联董事回避表决后获得通过，表决程序及会议形成的决议合法有效。对公司 2020 年度日常关联交易预计，我们认为：公司与关联方之间的关联交易均为生产经营活动所必需，交易产品的数量、质量、成本和服务均符合各方的标准要求，促进了公司和各方经营生产活动的稳定健康发展。公司与关联方发生的关联交易是本着公平、公允的原则进行的，所有交易符合国家有关法律、法规 and 市场化原则，不影响公司的独立性，不损害公司及中小股东的利益。

六、备查文件

1. 第九届董事会第 13 次会议决议；
2. 独立董事关于预计 2020 年度日常关联交易的事前认可意见；
3. 独立董事关于第九届董事会第 13 次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2020年3月17日