

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：2021-11 号

2021 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，2021 年深圳市物业发展（集团）股份有限公司（下称“公司”）相关控股子公司预计与关联方深圳湾科技发展有限公司（下称“深湾科技”）、深圳湾区城市建设发展有限公司（下称“深湾城建”）、深圳高新区开发建设有限公司（下称“高新建”）、深圳市深投物业发展有限公司（下称“深投发展”）、河北深保投资发展有限公司（下称“河北深保”）以及深圳市深越联合投资有限公司（下称“深越公司”）分别就提供物业管理服务、房屋委托管理服务、租赁管理服务和接受公共管理服务、租赁服务等事项发生关联交易，上述交易属于受同一法人控制下的日常关联交易。

公司对 2021 年度日常关联交易进行了合理预计，预计 2021 年度日常关联交易总金额为 21,468 万元，超过 3000 万元且超过公司最近一期经审计净资产的 5%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，本事项尚需提交公司股东大会审议，关联股东深圳市投资控股有限公司和深圳市国有股权经营管理有限公司应在股东大会上对该项议案回避表决。公司 2020 年同类别日常关联

交易实际发生金额约 17,039 万元。

公司于 2021 年 3 月 30 日召开了第九届董事会第 22 次会议，审议通过了《关于预计 2021 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、谢畅先生回避了表决，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。

(二) 预计日常关联交易类别和金额（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	2021 年度预计金额	截至披露日已发生金额	上年发生金额
向关联人提供劳务	深圳湾科技发展有限公司	提供物业管理服务	市场价	5,500	1,200	4,787
	深圳湾区城市建设发展有限公司	提供物业管理服务	市场价	230	55	207
	深圳高新区开发建设有限公司	提供物业管理服务	市场价	143	21	143
	河北深保投资发展有限公司	提供物业管理服务	市场价	575	139	569
	深圳市深越联合投资有限公司	提供物业管理服务	市场价	600	150	0
	深圳市深投物业发展有限公司	提供房屋委托管理服务	市场价	5,790	1,472	4,834
	深圳市深投物业发展有限公司	提供租赁管理服务	市场价	592	64	0
	小计				13,430	3,101
接受关	深圳湾科技发展	接受公共管理	市场价	8,000	1,875	6,461

联人提供的劳务	有限公司	服务				
	深圳市深投物业发展有限公司	接受租赁服务	市场价	38	10	38
	小计			8,038	1,885	6,499

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	深圳湾科技发展有限公司	提供物业管理服务	4,787	3,792	45.42%	26.24%	详见公司于2020年3月18日在巨潮资讯网披露的《2020年度日常关联交易预计公告》、2020年8月20日披露的《关于调整2020年度日常关联交易预计的公告》
	深圳湾区城市建设发展有限公司	提供物业管理服务	207	143	1.96%	44.76%	
	深圳高新区开发建设有限公司	提供物业管理服务	143	142	1.36%	0.70%	
	河北深保投资发展有限公司	提供物业管理服务	569	0	5.40%	--	
	深圳市深投物业发展有限公司	提供房屋委托管理服务	4,834	6,080	45.86%	-20.49%	
	小计			10,540	10,157	100%	
接受关联人提供的劳务	深圳湾科技发展有限公司	接受公共管理服务	6,461	6,692	99.42%	-3.45%	
	深圳市深投物业发展有限公司	接受租赁服务	38	38	0.58%	0.00%	
	小计			6,499	6,730	100%	
总计			17,039	16,887	100%	0.90%	
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			不适用。2020年度的日常关联交易预计金额与实际发生金额差异较小，受市场变化、公司业务调整等因素				

适用)	影响, 预计情况与实际情况存在一定差异, 属于正常的经营行为, 对公司日常经营及业绩不存在重大影响。
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	深圳市南山区科技园路1003号软件产业基地2栋C座24、25层	
主要经营业务	产业园区及基础设施建设投资; 产业园区策划咨询、运营咨询、运营管理服务; 科技企业孵化; 展览展示服务; 物业租赁经营; 物业管理; 停车场管理; 酒店管理; 餐饮管理; 国内贸易; 售电、配电业务; 冷、热、水销售; 能源技术开发、投资、咨询与服务; 合同能源管理等。			
最近一期	2020年12月31日		2020年1-12月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
(万元)	167,521.33	97,879.38	76,259.26	24,214.04

2. 深圳湾区城市建设发展有限公司

关联人	法定代表人	注册资本(万元)	住所	
深湾城建	王戈	200000	深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋B3601	
主要经营业务	深圳湾超级总部基地范围内园区及总部的综合开发、建设、销售、租赁、运营管理, 城市单元开发、城市重大基础设施建设, 物业管理、科技企业孵化、产业投资及其他投资; 工程设计、施工; 工程项目管理; 工程建设管理; 商务信息咨询。			
最近一期	2020年12月31日		2020年1-12月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
(万元)	402,017.36	150,000.00	-	83.90

3. 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	谢海玲	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	2020年12月31日		2020年1-12月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	53,465.70	42,715.04	10,501.84	4,419.56

4. 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	5090	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	2020年12月31日		2020年1-12月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	26,993.30	20,510.49	18,947.95	2,243.94

5. 河北深保投资发展有限公司

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
河北深保	黄海忠	150000	河北省保定市莲池区科苑街118号	
主要经营业务	城市基础设施和产业园区投资、开发、建设、运营，对高新技术新兴产业、房地产业、金融业（以《保定市深投控金融服务合作框架协议》为依据）进行投资；房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理服务，土地整理；广告设计、制作、发布、代理。			
最近一期	2020年12月31日		2020年1-12月	

财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
(万元)	221,900.02	156,066.62	94.23	-2,695.29

6. 深圳市深越联合投资有限公司

关联人	法定代表人	注册资本(万元)	住所	
深越联合	张小涛	49637.09	深圳市福田区福田街道福安社区深南大道4009号投资大厦10A1	
主要经营业务	投资兴办实业(具体项目另行申报);投资咨询(不含限制项目);投资产业园产业(具体项目另行申报);产业园区物业管理;会议策划;餐饮服务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。			
最近一期	2020年12月31日		2020年1-12月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
(万元)	101,741.55	45,705.17	6,842.66	498.66

(二) 与上市公司的关联关系

深圳市投资控股有限公司(下称“深投控”)持有本公司56.957%股权(含其全资子公司深圳市国有股权经营管理有限公司持有的6.382%股权),为本公司第一大股东,同时持有深湾科技、深湾城建、深投发展、深越公司100%股权和河北深保60%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》的规定,深湾科技、深湾城建、深投发展、深越公司、河北深保、高新建均构成了本公司的关联法人,上述交易构成了与本公司的关联交易。

(三) 履约能力分析

在前期同类关联交易中,深湾科技、深湾城建、高新建、深投发展、深越公司和河北深保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. 公司全资子公司深圳市国贸科技园服务有限公司预计向深湾科技、深湾城建、高新建提供物业管理服务，预计向深投发展提供房屋委托管理服务，预计接受深湾科技提供的公共管理服务。

2. 公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司控股子公司预计向河北深保和深越公司提供物业管理服务，预计向深投发展提供房屋委托管理服务，预计接受深投发展提供的租赁服务。

3. 公司全资子公司深圳市深物业城市更新有限公司及其控股子公司深圳市社会福利有限公司预计向深投发展提供房屋委托管理服务；

4. 深圳市深物业商业运营有限公司预计向深投发展提供房屋委托管理服务和租赁管理服务。

(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 2021 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。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 2021 年度拟发生日常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 22 次会议对《关于预计 2021 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 2021 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 22 次会议决议；
2. 第九届监事会第 23 次会议决议；
3. 独立董事关于第九届董事会第 22 次会议相关事项的事前认可

意见；

4. 独立董事对担保等事项的独立意见。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2021年3月30日