

# 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：2020-39 号

## 关于调整 2020 年度日常关联交易预计的公告

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。

2020 年 3 月 17 日，公司召开第九届董事会第 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》，预计 2020 年度公司下属子公司深圳市投控物业管理有限公司（下称“投控物业”）和深圳市皇城物业管理有限公司（下称“皇城物管”）与控股股东深圳市投资控股有限公司（下称“深投控”）下属子公司等关联方发生的提供物业管理、房屋委托管理、房屋租赁服务及其他类关联交易合计 11,168 万元。具体内容详见公司于 2020 年 3 月 18 日在巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）披露的《2020 年度日常关联交易预计公告》。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司与深投控下属子公司已发生各类关联交易 7,355.65 万元（未经审计），未超过预计总金额。根据目前公司生产经营实际及关联方范围变化情况，公司预计 2020 年与各关联方发生的日常关联交易金额将增加，为更加准确地反映公司 2020 年度日常关联交易情况，拟对预计金额进行合理调整。

## 一、本次调整的日常关联交易基本情况

### (一) 本次调整的审议程序

1. 公司根据日常生产经营实际及关联方范围变化情况，依据《深圳证券交易所股票上市规则》，对 2020 年度与深投控下属子公司等关联方之间的关联交易进行预计调整。

2. 2020 年 8 月 19 日，公司召开第九届董事会第 17 次会议，审议通过了《关于调整 2020 年度日常关联交易预计的议案》，关联董事王戈先生、谢畅先生回避表决，独立董事对上述议案进行了事前认可并发表了独立意见。

3. 本次金额调整后，公司预计的 2020 年日常关联交易金额总计 16,887 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，关联股东深投控应在股东大会上对该项议案回避表决。

### (二) 本次调整的具体情况

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	2020 年度预计金额（调整前）	调整金额	2020 年度预计金额（调整后）	截至 2020 年 6 月 30 日已发生金额
出售商品和提供劳务	深圳湾科技发展有限公司	物业管理服务	市场价	4,908	-1,116	3,792	1,896
	深圳湾区城市建设发展有限公司	物业管理服务	市场价	-	143	143	71
	小计			4,908	-973	3,935	1,967

购买商品和接受劳务	深圳湾科技发展有限公司	公共管理服务	市场价	-	6,692	6,692	3,346
	小计			-	6,692	6,692	3,346
	总计（涉及本次调整）			4,908	5,719	10,627	5,313

## 二、涉及本次调整的关联方介绍和关联关系

### （一）关联方基本情况：

#### 1. 深圳湾科技发展有限公司（下称“深湾科技”）：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深湾科技	邱文	10,000	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	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	2020年6月30日		2020年6月30日	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	136,277	83,759	30,074	10,365

#### 2. 深圳湾区城市建设发展有限公司（下称“湾区发展”）：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
湾区发展	王戈	200,000	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	一般经营项目是：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6月30日		2020年6月30日	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	19,919	19,909	0	-7

### （二）与上市公司的关联关系

深投控持有本公司 57.96% 股权，为本公司第一大股东，同时持有深湾科技和湾区发展 100% 股权，根据《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 条规定，深湾科技和湾区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，深湾科技和湾区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、涉及本次调整的关联交易主要内容**

### **（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深湾科技和湾区发展提供物业管理服务。

2. 关联方深湾科技向公司全资子公司投控物业提供公共管理服务。

### **（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 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。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 年度拟调整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 17 次会议对《关于调整 2020 年度日常关联交易预计的议案》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。对公司调整 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 17 次会议决议；
2. 第九届监事会第 18 次会议决议；
3. 独立董事关于调整 2020 年度日常关联交易预计的事前认可意见；
4. 独立董事关于调整 2020 年度日常关联交易预计的独立意见。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2020 年 8 月 19 日