

证券代码：000034

证券简称：神州数码

公告编号：2022-171

神州数码集团股份有限公司

关于拟签署《神州数码创新中心前期物业服务合同》的公告

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

一、 合同签署概况

神州数码集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟就位于南山区粤海街道深湾二路东面白石三道路北面的神州数码创新中心与深圳上地国际创新中心物业管理有限公司（以下简称“创新中心物业公司”）签订《神州数码创新中心前期物业服务合同》，合同期限不超过2年，自2023年7月1日起至2025年6月30日止，建筑面积约206,000平方米，每年物业管理费约11,501.76万元，交易总金额约为23,003.52万元。

2022年12月14日公司第十届董事会第二十二次会议审议通过了《关于拟签署〈神州数码创新中心前期物业服务合同〉的议案》。依据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次交易不涉及关联交易，不构成重大资产重组。本次交易尚需提交股东大会审议。

二、 交易对手方介绍

1、基本情况

公司名称：深圳上地国际创新中心物业管理有限公司

注册资本：人民币100万元

注册地址：深圳市南山区粤海街道科技园社区科发路8号金融服务技术创新基地1栋11楼

成立日期：2022年7月26日

法定代表人：王翔

经营范围：一般经营项目是：停车场服务；公共事业管理服务；园区管理服务；住房租赁；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业服务评估；企业管理咨询；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；家政服务；会议及展览服务；酒店管理；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；代驾服务；日用口罩（非医用）销售；居民日常生活服务；针纺织品销售；服装服饰零售；珠宝首饰零售；日用百货销售；皮革制品销售；玩具销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；照相机及器材销售；游艺及娱乐用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；电子产品销售；家具销售；广告设计、代理；单用途商业预付卡代理销售。（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），许可经营项目是：住宅室内装饰装修；高危险性体育运动（游泳）；餐饮服务；人力资源服务（不含职业中介活动、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）

关联关系：公司与交易对手方不存在关联关系。

2、类似交易情况

最近三年公司与交易对手方未发生类似交易情况。

3、履约能力分析

交易对手方信用状况良好，具备正常履约能力，不属于失信被执行人。

三、 合同主要内容

1、交易双方

甲方（建设单位）：神州数码集团股份有限公司

乙方（物业服务企业）：深圳上地国际创新中心物业管理有限公司

2、委托管理期限：合同期限自 2023 年 7 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日，最长期限不超过 2 年。但在本合同期限内，业主共同决定与其选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

3、交易金额：物业交付后，业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

[商务公寓]：30元/平方米/月；

[办公物业]：50元/平方米/月；

[商业物业]：60元/平方米/月；

每年物业管理费约 11,501.76 万元，两年物业管理费总金额约为 23,003.52 万元。

4、支付方式与违约金：

(1) 对于物业管理区域内，已竣工但甲方尚未交付给物业买受人的物业，该部分物业的物业管理费由甲方全额承担。

(2) 物业交付使用后，业主应在每月 10 日前向业主共有资金账户支付物业管理费。

(3) 甲方、业主应当按照合同约定按时足额支付物业管理费，逾期不支付物业管理费的，乙方应当积极督促。经督促仍不支付的，乙方可要求甲方、业主从逾期之日起每日按照欠费总额的 5‰ 为标准支付违约金。该违约金系业主共有资金，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

(4) 乙方按照合同约定收取预收的物业管理费，并提供合同约定的全部物业服务内容，承担全部物业服务支出，结余或不足部分均由乙方享有或承担。

5、甲方违约责任：甲方或业主违反合同约定，导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定标准的，乙方有权要求甲方或业主限期予以解决；逾期未解决的，乙方可按照法定标准向甲方或业主主张违约金；造成损失的，乙方可要求甲方或业主承担相应的法律责任。

6、乙方违约责任：乙方违反合同义务，或不能完成合同约定服务内容和标准的，甲方或业主有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方逾期未能完成整改的，甲方或业主可按照法定标准向乙方主张违约金。如乙方违约行为给业主、物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。

7、提前解约责任：除本合同第六章规定的合同终止情形外，甲、乙双方及业主均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求按照法定标准向违约方主张违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

8、生效条件：经双方法定代表人或授权代表人签字并盖章后生效。

四、 合同对上市公司的影响

创新中心物业公司从事办公写字楼等管理服务，具有专业的物业管理经验及规范的物业管理水平，并拥有成熟的、经验丰富的物业管理员工队伍，符合公司对物业服务方面的需求。

本次交易事项所涉及的物业管理费为公司日常经营性支出，不会对公司本期和未来的财务状况、经营成果造成重大影响。本次交易通过招标方式确定中标方及成交价，定价政策及定价依据符合市场化和公允性原则，交易价格公允合理，不会损害公司和股东的利益。本次交易对公司的独立性没有影响，公司的主营业务不会因此交易对其形成依赖。

五、 风险提示

在合同履行过程中，政策、市场环境等内外部条件的变化可能会对本合同的正常履行造成影响，存在双方不能正常履行合同的风险。敬请投资者注意投资风险。

六、 备查文件

- 1、公司第十届董事会第二十二次会议决议；
- 2、神州数码创新中心前期物业服务合同。

特此公告。

神州数码集团股份有限公司董事会
二零二二年十二月十五日