

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：2024-39 号

关于国贸商场提升改造项目投资事项的 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、误导性陈述或者重大遗漏。

一、项目投资概述

基于战略规划考虑与业务发展需要，深圳市物业发展(集团)股份有限公司（以下简称“公司”）拟采用自有资金，对位于罗湖区人民南路和嘉宾路交汇处的国贸商场进行提升改造，在不注册成立新公司的前提下采取现有公司全资下属三级公司更名、调整业务范围、提级管理的方式，将原下属全资子公司深圳市聚联人力资源开发有限公司（以下简称“聚联公司”）工商变更为深圳市国贸春天商业管理有限公司（以下简称“商管公司”），负责国贸商场的运营管理。国贸商场提升改造项目前期改造成本主要包括改造投入、商管公司开办费用，预估整体投资约为 1.788 亿元人民币。项目投资受到工程实际建设情况等客观因素影响，最终投资金额以项目建设实际情况为准。

本次投资已经公司第十届董事会第 29 次会议审议通过，董事会同意国贸商场提升改造项目投资事项，并提请股东大会授权公司管理层按相关规则及程序，开展项目具体投资事

宜。根据《公司章程》等相关规定，本次投资事项尚需提交公司股东大会审议。

本次投资不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、投资标的基本情况

（一）国贸商场项目概况

国贸商场项目位于罗湖区人民南路和嘉宾路交汇处，地铁国贸站出口直通商场，毗邻深港口岸经济带。经整合，项目现可供改造的建筑面积合计约 2.7 万平方米，主要分布于国贸大厦 A 区一至五层、国贸广场二期二层，总投资金额约为 1.788 亿元人民币。项目预计于 2025 年年中开业运营。

国贸商场原主要租户经营 15 年后，于 2023 年 6 月合同到期退租，现商场处于空置状态且原合同租金水平收益较低。项目已建成使用多年，内外部空间形象老旧，配套设施设备老化，原有基础功能难以满足现商业项目发展需求，亟需寻求新的发展路径，以实现资产提质增效的目标。

（二）项目运营主体情况

项目采取公司自主运营模式，投资进行升级改造，成立商管公司负责项目改造实施及后期运营管理工作。公司将原下属全资子公司聚联公司工商变更为商管公司，并增资实缴

1,970万元，增加商管公司注册资本金至2,000万元，调整经营范围，日常管理上采取提级管理方式进行管控。

原聚联公司于1997年3月成立，注册资本为30万元人民币，为公司下属深圳市深物业商业运营有限公司（以下简称商业运营公司）的全资子公司，主要收入来源为租赁业务收入。聚联公司变更为商管公司后，原自有资产租赁业务继续委托商业运营公司管理，商管公司仅负责国贸商场项目运营管理。截至2023年12月31日，聚联公司资产总额1,268.84万元，负债总额1,059.51万元，净资产209.33万元，2023年实现营业收入65.27万元，净利润39.19万元。

商管公司参考市场化商业管理公司的组织架构及项目管理实际需要，通过外部选聘及内部选配，组建一支专业队伍，合理拟定公司编制及人员配备，并实现市场化运作机制。

三、项目投资的目的及对公司的影响

国贸商场经提升改造后，一方面实现资产的活化升级，实现国有资产保值增值的目标；另一方面通过良性商业经营，可为公司带来稳定租金收入，产生持续运营收益，进一步提升物业资产价值。公司将以国贸商场项目为契机，打造独立运营的优质商业项目，积累运营经验、培育商管团队，为打造市场化运作的商置物业平台和搭建成熟的商业运营管理体系奠定基础，逐步形成多维度、宽领域的业务拓展模式，

产生可持续运营收益，实现中国领先的产城空间智慧运营商的战略目标。

四、投资风险分析

（一）可能存在的市场经济增长波动及市场竞争环境变化因素，将影响消费需求、消费信心、消费者购买力，对商业项目后续运营业绩造成不确定性。

（二）项目总投资金额为计划数，存量商业改造项目受报批报建等因素影响，可能导致工期延长，对成本管控造成不确定性。

公司将采取相应措施，积极降低各类风险带来的不利影响。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2024年9月30日