

# 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：2026-03 号

## 2026 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、日常关联交易基本情况

#### （一）日常关联交易概述

根据深圳市物业发展（集团）股份有限公司（下称“公司”）及控股子公司日常生产经营需要，预计 2026 年度将与控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）及其下属企业等关联方发生日常关联交易，交易内容涉及向关联方提供物业管理服务、房屋委托管理服务、接受保险服务、建筑设计服务、承租房屋等。

公司对 2026 年度日常关联交易进行了合理预计，预计 2026 年度日常关联交易总金额为 42,714.06 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会上对该项议案回避表决。公司 2025 年度同类别日常关联交易实际发生金额约 42,971.07 万元。

公司于 2026 年 1 月 28 日召开了第十一届董事会第 4 次会议，审议通过了《关于预计 2026 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，关联董事邓映萍女士回避了表决，其余 8 名董事一致同意此项

议案。本事项已经公司独立董事专门会议审议并取得了明确同意的意见。

(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	合同签订金额或预计金额	截至披露日已发生金额	上年发生金额
向关联方销售商品、提供劳务情况	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	提供物业管理服务、工程服务、绿化养护服务、顾问服务等	根据市场价格，协商确定	33,454.21	1,141.69	34,240.80
	其中：深圳会展中心管理有限责任公司	提供物业管理服务、电梯维保服务	根据市场价格，协商确定	1,179.99	56.40	1,340.08
	深圳湾科技发展有限公司	提供物业管理服务	根据市场价格，协商确定	7,748.22	-	7,623.92
	深圳市投资控股有限公司	提供物业管理服务、工程服务、监理服务等	根据市场价格，协商确定	905.47	30.00	777.35
	深圳深港科创园区运营发展有限公司	提供物业管理服务	根据市场价格，协商确定	1,976.88	70.00	2,049.15
	河北深保投资发展有限公司	提供物业管理服务、工程服务	根据市场价格，协商确定	1,996.36	158.90	2,057.97
	深圳市深投物业发展有限公司	提供房屋委托管理服务、电梯维保及电梯维修服务	根据市场价格，协商确定	5,858.96	173.83	6,405.35
	深圳市体育产业集团有限公司	提供物业管理服务、工程服务	根据市场价格，协商确定	2,502.44	90.00	2,309.66
	小计			33,454.21	1,141.69	34,240.80
向关联方采购商品、接受劳务情况	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	接受劳务、物业服务、管理服务、保险服务、餐饮服务、建筑设计服务，采购安防监控、智慧工程等	根据市场价格，协商确定	8,745.40	42.38	8,160.10
	其中：深圳湾科技发展有限公司	接受公共管理服务	根据市场价格，协商确定	6,951.00	-	6,501.97
	小计			8,745.40	42.38	8,160.10
承租	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	租赁物业	根据市场价格，协商确定	514.45	8.88	570.17
	小计			514.45	8.88	570.17
总计				42,714.06	1192.96	42,971.07

注：1. 公司预计 2026 年将与深投控及其下属多家企业发生与日常经营相关的关联交易，由于涉及主体较多、与单一关联方交易金额较小，根据深交所公告格式指引，公司以“深圳市投资控股有限公司及其下属企业”为口径进行合并列示。

2. 2025 年度实际发生金额由公司财务部门初步核算，最终情况及经审计数据将在公司 2025 年年度报告中予以披露。

3. 上表数据保留两位小数，所涉数据的尾数差异或分项加总与合计数不符系四舍五入所致。

(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	预计金额	实际发生额	实际发生额占同类业务的比例	实际发生额与预计金额差异	披露日期及索引
向关联方销售商品、提供劳务情况	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	提供物业管理服务、工程服务、绿化养护服务、顾问服务等	34,851.67	34,240.80	20.92%	-1.75%	详见公司于2025年1月16日在巨潮资讯网披露的《2025年度日常关联交易预计公告》(公告编号: 2025-03号)
	其中: 深圳会展中心管理有限责任公司	提供物业管理服务、电梯维保服务	1,303.13	1,340.08	0.82%	2.84%	
	深圳湾科技发展有限公司	提供物业管理服务	7,700.00	7,623.92	4.66%	-0.99%	
	深圳市投资控股有限公司	提供物业管理服务、工程服务、监理服务等	880.00	777.35	0.47%	-11.66%	
	深圳深港科创园区运营发展有限公司	提供物业管理服务	2,056.75	2,049.15	1.25%	-0.37%	
	河北深保投资发展有限公司	提供物业管理服务、工程服务	2,078.34	2,057.97	1.26%	-0.98%	
	深圳市深投物业发展有限公司	提供房屋委托管理服务、电梯维保及电梯维修服务	5,850.44	6,405.35	35.75%	9.48%	
	深圳市深福保(集团)有限公司及其下属公司	委托管理服务、物业管理费、茶社人员服务费、工程服务等	1,594.90	1,819.60	1.11%	14.09%	
	深圳市城市建设开发(集团)有限公司及其下属公司	提供物业管理服务	1,540.10	671.60	0.41%	-56.39%	
	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	提供物业管理服务	1,574.17	228.71	0.14%	-85.47%	
	深圳市体育产业集团有限公司	提供物业管理服务、工程服务	3,017.98	2,309.66	1.41%	-23.47%	
	小计		34,851.67	34,240.80	-	-1.75%	
向关联方采购商品、接受劳务情况	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	接受劳务、物业服务、管理服务、保险服务、餐饮服务、建筑设计服务, 采购安防监控、智慧工程等	7,676.03	8,160.10	6.26%	6.31%	
	其中: 深圳湾科技发展有限公司	接受公共管理服务	6,120.10	6,501.97	4.99%	6.24%	
	小计		7,676.03	8,160.10	-	6.31%	

承租	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	租赁物业	731.47	570.17	6.97%	-22.05%
	小计		731.47	570.17	-	-22.05%
总计			43,259.17	42,971.07	-	-0.67%

注：深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司、深圳市深福保（集团）有限公司分别于 2025 年 5 月、2025 年 8 月由深圳市投资控股有限公司下属企业变更为深圳市特区建工集团有限公司下属企业，根据《股票上市规则》6.3.3 规定，截至本次关联交易预计时仍属于上市公司关联方。

二、关联人介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

1. 深圳市投资控股有限公司

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深投控	何建锋	3358600	深圳市福田区福田街道福安社区深南大道 4009 号投资大厦 18 楼、19 楼	
主要经营 业务	银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股权的投资与并购；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开展战略性新兴产业领域投资与服务；通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；市国资委授权开展的其他业务。			
最近一期	2025 年 9 月 30 日		2025 年 1-9 月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	128,627,437.07	42,730,105.99	20,344,520.89	1,196,735.53

2. 深圳会展中心管理有限责任公司

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
会展中心	岳启伟	5000	深圳市福田区福华三路 111 号	
主要经营业务	深圳会展中心展馆经营管理；展览和会议的组织与经营；为展览和会议提供工程设计与施工、商务等配套服务；从事广告业务；餐饮（具体内容按粤卫食证字（2007）第 0301C3034 号卫生许可证执行）；停车场管理；为进出口报关提供配套服务。			
最近一期	2025 年 9 月 30 日		2025 年 1-9 月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润

(万元)	113,170.86	83,869.91	29,118.19	458.64
------	------------	-----------	-----------	--------

### 3. 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	张满华	20000	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	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	2025年9月30日		2025年1-9月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	1,099,345.71	537,114.04	60,983.82	-8,906.77

### 4. 深圳深港科创园区运营发展有限公司

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深港运营	文略	900	深圳市福田区福保街道福保社区桃花路3号 国电科技现代物流中心2栋7层701	
主要经营业务	土地使用权租赁；自有房地产经营活动；住房租赁；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；运输设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；园区管理服务等。			
最近一期	2025 年 9 月 30 日		2025 年 1-9 月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	3,730. 49	1,467. 69	1,675. 12	212. 90

### 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	王两群	150000	河北省保定市莲池区成贤街 766 号深圳园创智云谷 4 号楼 8 层
主要经营	园区管理服务；商业综合体管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；会议及展览服务；市场营销策划；物业管理；酒店管理；广告设计、代理等。		

业务				
最近一期	2025 年 9 月 30 日		2025 年 1-9 月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
(万元)	588,531.64	284,407.68	144,743.36	16,630.17

### 6. 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	刘洋	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	物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售。			
最近一期	2025 年 9 月 30 日		2025 年 1-9 月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	49,970.04	28,975.59	19,375.97	1,993.99

### 7. 深圳市体育产业集团有限公司

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
体产集团	王鹏程	100000	深圳市福田区福田街道福安社区深南大道 4009 号投资大厦 7F1	
主要经营业务	企业总部管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育竞赛组织；体育赛事策划；体育保障组织等。			
最近一期	2025 年 9 月 30 日		2025 年 1-9 月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
（万元）	73,824. 19	23,433. 23	18,393. 64	-4,770. 32

### （二）与上市公司的关联关系

深投控持有本公司 50.87%股权，为本公司第一大股东，同时持有会展中心、深湾科技、深投发展、体产集团 100%股权，持有深港运营 65%股权、河北深保 60%股权。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，深投控、会展中心、深湾科技、深投发展、体产集团、深港运营和河北深保均构成了本公司的关联法人，上述交易构成了与本公司的日常关联交易。

### **（三）履约能力分析**

在前期同类关联交易中，上述关联方均按约定履行相关承诺，未出现违约情形，且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**

公司日常关联交易主要是公司及控股子公司与关联法人之间发生的提供物业管理服务、房屋委托管理服务、接受保险服务、建筑设计服务、承租房屋等业务。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。

### **（二）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 2026 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、独立董事过半数同意意见

该议案已经公司第十一届董事会独立董事第二次专门会议审议通过，独立董事认为：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、法规和市场化原则，不影响公司的独立性，不损害公司及中小股东的利益。公司就 2026 年度日常关联交易预计事项的决策流程，符合有关法律法规及《公司章程》的规定。综上，我们一致同意《关于预计 2026 年度日常关联交易的议案》，并同意将该议案按照关联交易审议程序提交公司第十一届董事会第 4 次会议审议。董事会在审议该议案时，关联董事应按规定回避表决。

#### 六、备查文件

1. 第十一届董事会第 4 次会议决议；
2. 第十一届董事会独立董事第二次专门会议记录；
3. 上市公司关联交易情况概述表。



特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2026 年 1 月 29 日