

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：2020-58 号

关于签订《越南海防深越安阳工业区物业服务合同》暨关联交易的公告

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。

一、关联交易概述

在自愿、平等、协商一致的基础上，本公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司（以下简称“国贸物业”）拟与深圳市深越联合投资有限公司（以下简称“深越联合”）签署《越南海防深越安阳工业区物业服务合同》，深越联合委托国贸物业对位于越南海防市安阳县洪峰乡的安阳工业区提供物业管理服务，服务面积196.1万平方米，物业类型为工业园区（含行政办公楼、宿舍楼）。深越联合作为公司控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）的全资子公司，属于公司的关联方，此次交易构成关联交易。

公司于2020年12月28日召开第九届董事会第21次会议，审议了《关于签订〈越南海防深越安阳工业区物业服务合同〉暨关联交易的议案》，经关联董事回避表决，该议案以7票同意、0票反对、0票弃权获得通过。公司独立董事对此进行了事前认可并发表了独立意见。此次交易不

构成重大资产重组，不需要经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

(一) 基本情况

1. 关联方名称：深圳市深越联合投资有限公司；
2. 企业性质：有限责任公司（法人独资）；
3. 住所：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；
4. 主要办公地点：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；
5. 法定代表人：张小涛；
6. 注册资本：49637.09万元人民币；
7. 统一社会信用代码：91440300674816081W；
8. 经营范围：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）；
9. 主要股东：深圳市投资控股有限公司
实际控制人：深圳市国资委；
10. 主要财务数据：

单位：元

财务指标	2019年12月31日（经审计）	2018年12月31日（经审计）
------	------------------	------------------

资产总额	976,286,934.47	955,187,196.98
负债总额	705,144,409.68	650,999,944.52
净资产	271,142,524.79	304,187,252.46
	2019年1-12月（经审计）	2018年1-12月（经审计）
营业收入	283,965,351.43	26,907,723.74
净利润	-33,513,957.25	-26,336,043.11

（二）与公司的关联关系

深越联合为公司控股股东深圳市投资控股有限公司的全资子公司，属于公司关联方。

（三）经查询，深越联合不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

本次交易系深越联合委托公司全资子公司国贸物业对安阳工业区提供物业管理服务。安阳工业区位于越南海防市安阳县洪峰乡，面积为196.1万平方米，其中厂房面积111,524.14平方米，土地面积1,097,077.56平方米，行政办公楼面积5,972.28平方米，接待中心（含宿舍区、老办公楼）6,860平方米。合同服务总面积为196.1万平方米。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次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。

五、关联交易协议的主要内容

（一）物业管理服务事项

1. 物业基本情况

物业名称：安阳工业区

物业类型：工业园区（含行政办公楼、宿舍楼）

座落位置：越南、海防市、安阳县、洪峰乡

本合同服务面积 196.1 万平方米。

2. 物业管理服务事项

国贸物业在安阳工业区内设立专门机构，委派专业人员开展物业管理，提供接管验收、建筑与设施管理、环境管理、安全与消防管理、客户服务等物业管理服务。

（二）物业管理费用

1. 物业管理费

（1）园区公共区域：

厂房租赁按0.15美金/平方米·月（不含VAT税），收费面积按甲方已租赁物业面积111524.14平方米核算；

土地租赁按0.85美金/平方米·年（不含VAT税），收费面积按甲方已租赁土地面积755410.25平方米核算；

尚未租赁的土地不收取物业管理费用，待土地租赁合同正式签订之日起，开始收取物业管理费用，收费单价及面积按《土地租赁合同》内相关条款执行；

商业区物业管理费待后期建设完成后单独核算。

（2）行政办公楼、接待中心（含宿舍区）：VND 179,330,000 /月（大写：壹亿柒仟玖佰叁拾叁万越南盾）（不含税）。

(3) 园区内公共区域消防水、路灯照明电费包含在物业管理费中，乙方按实际产生支付。

(4) 园区内22KV设备设施、110kv变电站设备设施以及污水处理厂设备设施运行及维护费用由甲方负责，乙方根据甲方授权，代甲方履行管理职责。

(5) 园区公共区域内单件维修耗材单价及单项维修服务费用含税价在VND3529000以下（含等于）由乙方承担，大于VND3529000由甲方负责，园区公共区域中修大修及更新改造由甲方负责。

(6) 下列项目列入物业服务支出：管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；行政办公费用；物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；清洁卫生费用；绿化养护费用；公共消防治安费用；用于物业管理的固定资产维修、办公费用及开办物资费用（路面清扫车、升降梯、水泵由甲方提供）；园区内公共区域消防水、路灯照明电费；法定税费、物业企业合理利润及其它。

2. 费用结算

(1) 甲方在每季度的第一个月（一月、四月、七月、十月）15日之前支付当季度物业管理费用。

(2) 乙方向甲方开具等额、合法、有效的增值税专用发票，甲方支持并配合乙方的费用收缴工作，在收到物业管理费，完成付款流程审批后10个工作日内转账给乙方。付款所

产生的手续费由甲方承担。

(3) 甲方授权乙方向企业收取物业管理费用并同意乙方与园区企业进行沟通，商讨物业管理费用缴费事宜。

(4) 在甲方、乙方与园区企业未达成共识，签订三方协议之前，仍采用由甲方收取物业管理费用后支付给乙方的方式。

(三) 项目接管时间

经由甲乙双方协商一致，于2020年12月20日，项目正式由乙方项目组接管并履行相应的权利和义务。项目移交后至2020年12月31日为项目过渡期。

(四) 合同期限

本合同期限自2020年12月20日起至2025年12月31日止，自双方签订之日起生效。

六、交易目的和对上市公司的影响

本次交易是公司全资子公司国贸物业在越南的首个物业管理项目，符合公司积极参与国际化产业布局、拓展国际市场的发展规划，有利于发挥双方优势，实现合作共赢。本次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。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

截至2020年12月28日，除本次关联交易外，公司与深越联合累计已发生各类关联交易的总金额为0元；此外，公司还与深投控下属子公司等关联方发生提供物业管理、房屋委托管理、房屋租赁服务及其他关联交易合计9084.98万元（未经审计）。

八、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事对公司提交的《关于签订〈越南海防深越安阳工业区物业服务合同〉暨关联交易的议案》进行了事前审查，同意将该议案提交公司第九届董事会第21次会议审议，并发表独立意见如下：

本次交易构成公司全资子公司与公司控股股东全资子公司的关联交易。董事会审议该议案时，关联董事王戈、谢畅回避了表决。关联交易的表决程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及《公司章程》的有关规定。

本次交易符合公司积极开拓海外市场、推进国际化产业布局的发展规划，有利于公司稳定发展。关联交易定价系交易双方在自愿、平等、协商一致的基础上确定，不存在损害公司及股东、特别是中小股东利益的情形。

综上所述，我们同意公司签订《越南海防深越安阳工业区物业服务合同》。

九、备查文件

- 1、第九届董事会第21次会议决议；
- 2、第九届监事会第22次会议决议；
- 3、独立董事意见；
- 4、《越南海防深越安阳工业区物业服务合同》。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2020年12月28日