

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：2020-27 号

关于与爱玛客服务产业(中国)有限公司签订 战略合作框架协议的公告

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。

特别提示：

1. 本次签订的仅为合作框架协议，属于双方合作意愿和合作基本原则的意向性约定，不具有法律约束力，亦不构成相关投资或交易的要约、协议或承诺。具体合作业务均须另行签订业务合同，并在符合国家法律法规和双方业务审批条件及办理程序的前提下进行。

2. 本战略合作框架协议的签署预计对公司 2020 年度业绩不构成重大影响。

3. 本次签署的合作框架协议事项不涉及关联交易，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。

一、协议签订概况

近日，在平等、自愿的基础上，本公司与爱玛客服务产业(中国)有限公司（下称“爱玛客(中国)”）在深圳签订了《战略合作框架协议》，双方本着“资源共享、优势互补、业务创新、长期合作、互利互赢”的原则，充分发挥双方优势，优势互补，提高竞争力，共同进

行市场开拓。

本协议为双方友好协商达成的框架性约定，无需提交公司董事会、股东大会审议。公司将根据合作事项的进展履行相应的审批决策程序和信息披露义务。

二、协议各方

甲 方：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

乙 方：爱玛客服务产业(中国)有限公司

（一）协议对方的基本情况

1. 公司名称：爱玛客服务产业(中国)有限公司。
2. 统一社会信用代码：911201167129385151。
3. 公司类型：有限责任公司(港澳台法人独资)。
4. 法定代表人：王永治。
5. 注册资本：1,800 万(美元)。
6. 主营业务：物业管理与相关服务、节能及物业管理相关咨询；保洁、洗衣、绿化服务；劳务服务（不含涉外劳务、不含中介服务）；设备维修维护；餐饮服务（限分支机构经营）；各类果蔬饮料、茶饮料、咖啡饮料、乳品饮料、碳酸饮料、糕点、糖果、口香糖、冰激淋及同类制品、预包装食品及中、西餐类食品、日用品和鲜花的零售（限分支机构经营，涉及到相关行业审批的项目，按当地相关部门的许可证经营）；停车场管理（限分支机构经营）；餐饮管理服务；家政服

务；劳动服务（含陪护服务，不含医疗许可项目）；物流仓储的管理服务；以服务外包方式从事企业管理服务；企业防损解决方案的设计、服务、咨询；劳务派遣；清洁服务；消毒服务；各类工程建设活动；单位后勤管理服务；园区管理服务；建设工程设计；平面设计；餐饮管理及相关技术咨询；软件开发及相关技术服务。（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）。

7. 注册地址：天津经济技术开发区洞庭路 122 号 2 段 E3505 室。

8. 是否存在关联关系：爱玛客(中国)与公司不存在关联关系。

三、协议主要内容

（一）合作宗旨

1. 双方在合作中建立的互信互利是商业合作战略伙伴关系的基础，提升品质与共同发展是双方合作的目标和根本利益。

2. 本协议的基本原则是自愿、双赢、相互促进、共同发展、保守商业秘密、保护协作市场。

3. 充分发挥双方优势，优势互补，提高竞争力，共同进行市场开拓。

（二）推进方式

为保障长远合作的成功，双方决定在相互了解、相互信任的基础上按以下三阶段逐步推进双方战略合作关系的深入：

1. **试点合作阶段：**通过试点项目的合作，加深双方的认识和信任；

2. **战略合作阶段：**深入发展双方的实质性合作关系，在多个业务领域和合作模式上制定关联性业务联系或捆绑式战略合作；

3. 战略投资阶段：在战略合作的基础上，共同探讨战略投资相关事宜，包括探讨设立合资公司的可能性。

（三）战略合作内容

在双方试点项目成功的基础上，双方拟在以下方面深入捆绑式战略合作：

1. 优势业务共享。爱玛客(中国)将开放现有合作伙伴，如阿里、华为及外资企业市场与深物业及其下属物业公司包括但不限于投控物业、国贸物业深度合作，同时深物业及其下属物业公司包括但不限于投控物业、国贸物业等开放深圳大湾区乃至全国的产业园项目与爱玛客(中国)深度合作，合作方式可以是总包、分包、联合运营等。如为联合运营模式，则双方承接各自的业务模块和享受各自的业务收入；如是总包分包模式，原则上以业主方价格预算为基准，总包方在扣除税费和必要的管理费用后将业务授予分包方，如出现中标价格远低于或远高于分包商报价的情况下，双方友好协商确定合作可行性及分包价格。

2. 共同拓展市场。在试点项目成功经验的基础上，建立针对“产业园区”有效合作机制及运营体系与标准，并尽快推动成立合资公司。双方将以“产业园区”全生态链综合运营管理作为共同市场拓展的目标，成为在国内“产业园区”综合运营管理具有领先优势的战略联盟。成立合资公司前，双方各自拓展市场，并将对方视为自己的捆绑式战略合作伙伴。

3. 运营体系建立。爱玛客(中国)将引入在全球领先的园区运营管

理体系标准，结合深物业与爱玛客(中国)在国内多年园区管理的实践经验，建立适合国内智慧化产业园区发展方向的，具有领先优势的运营管理体系，并植入到双方战略联盟团队中，为双方共同开拓市场奠定体系基础。并最终打造成国内“产业园区”综合运营管理的领先体系。

（四）战略投资

在双方战略合作成功的基础上，双方将进一步探讨战略投资包括成立合资公司的必要性与可行性。双方将各自积极向上一级组织报告、开展相关评估及可行性研究，推动更进一步的合作。

四、协议对上市公司的影响

该战略合作框架协议的签订，是公司在物业管理板块积极布局的体现，有利于公司可持续发展和发展战略推进，强化设施管理方面的能力，营造双方互利共赢的良好局面。

（一）对本公司经营的影响。本协议的签署有利于公司与爱玛客(中国)建立长期战略合作关系，充分发挥各自优势，优势互补，提升在设施管理领域的竞争力；协议拟推进的合作内容及方式符合公司战略发展方向；

（二）对本公司业绩的影响。本协议为框架协议，协议的签署预计不会对公司 2020 年经营业绩构成重大影响。

五、风险提示

1. 本次签订的仅为合作框架协议，属于双方合作意愿和合作基本原则的意向性约定，不具有法律约束力，亦不构成相关投资或交易的

要约、协议或承诺。具体合作业务均须另行签订业务合同，并在符合国家法律法规和双方业务审批条件及办理程序的前提下进行。

2. 签署本战略合作框架协议预计对公司 2020 年度业绩不构成重大影响。

3. 本次签署的合作框架协议事项不涉及关联交易，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。

六、备查文件

双方签署的《战略合作框架协议》。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 15 日