

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：2022-54 号

关于全资子公司与关联方签订《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、关联交易概述

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（下称“公司”）于 2022 年 12 月 30 日召开第十届董事会第 15 次会议，审议通过了《关于全资子公司与关联方签订〈物业服务合同〉暨关联交易的议案》。为贯彻落实广东省、深圳市有关进一步增强我市集中隔离医学观察场所储备能力的要求，有力有效完成市委市政府防疫工作部署，深圳市湾区国际酒店项目于 2021 年末组建完成并投入运营。应市政府防疫要求，深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）全资子公司深圳市五洲宾馆集团有限责任公司（以下简称“五洲宾馆集团”）负责酒店整体运营，具体由其下属深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司（以下简称“会展酒店”）和深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司（以下简称“生态酒店”）运营实施；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”）负责提供物业管理服务。因该项目为深圳市重点项目，加上疫情爆发的敏感时期，为避免耽误酒店运营节点，各方以完成防疫任务为首要

原则，迅速投入项目运营和服务中。近期，经过协商沟通，国贸物业拟与会展酒店和生态酒店签订《物业服务合同》。

会展酒店、生态酒店作为公司控股股东深投控的全资子公司五洲宾馆集团下属企业，五洲宾馆集团及其关联方持有会展酒店、生态酒店 100%股权，属于公司的关联方，本次交易构成了关联交易，关联董事履行了回避义务，未参与表决。公司独立董事已事前认可并对本次关联交易发表了独立意见。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。本次交易未达到股东大会审议标准。

二、关联方基本情况

（一）基本情况

1.关联方一

（1）名称：深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司；

（2）企业性质：有限责任公司分公司；

（3）住所：深圳市宝安区沙井街道和一社区沙福路2号会展国际酒店A-3#栋一层；

（4）负责人：李宽；

（5）统一社会信用代码：91440300MA5GYBHQ7G；

（6）经营范围：酒店管理；组织文化艺术交流活动；餐饮管理；会议及展览服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；养生保健服务（非医疗）；

体育健康服务；健身休闲活动；非居住房地产租赁；礼仪服务；洗烫服务；停车场服务；住房租赁；柜台、摊位出租；自有房地产经营活动。（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：住宿服务；餐饮服务；物业管理；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；保健食品（预包装）销售；食品经营销售；高危险性体育运动（游泳）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）。

2.关联方二

(1) 名称：深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司；

(2) 企业性质：有限责任公司分公司；

(3) 住所：深圳市大鹏新区葵涌街道坝光社区大鹏新区葵涌街道坝光社区洋稠排牙山路2号生态国际酒店C-1栋101；

(4) 负责人：杨洋；

(5) 统一社会信用代码：91440300MA5GYCD60Q；

(6) 经营范围：酒店管理；餐饮管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；养生保健服务（非医疗）；体育健康服务；健身休闲活动；非居住房地产租赁；礼仪服务；洗烫服务；停车场服务；住房租赁；柜台、摊位出租；自有房地产经营活动。（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：住宿服务；餐饮服务；物业管理；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；保

健食品（预包装）销售；食品经营销售；高危险性体育运动（游泳）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）。

关联方一、二是深圳市湾区国际酒店有限公司（以下简称“湾区国际酒店公司”）分支机构，湾区国际酒店公司为五洲宾馆集团全资所有的有限责任公司，注册资本1000万，法定代表人刘杨，住所地为深圳市福田区沙头街道新沙社区深南大道6001号五洲宾馆一层，经营范围：酒店管理；组织文化艺术交流活动；餐饮管理；会议及展览服务；业务培训等。

五洲宾馆集团成立于2007年，系深投控下属全资企业，实际控制人为深圳市国资委，注册资本为44000万元，住所地为深圳市福田区深南大道6001号，下属酒店包括深圳迎宾馆、深圳银湖会议中心、深圳云海酒店、深梅友谊酒店、深圳山水宾馆，同时履行深圳湾万怡、万丽酒店业主管管理职责。五洲宾馆集团对标国际一流酒店集团以及国内知名政务接待酒店企业集团，以市场化为导向，致力于成为具有“品牌+服务+平台”三位一体的知名酒店管理集团。截至2021年12月31日，五洲宾馆集团净资产787,376,649.4元，净利润-443,363,130.9元。

（二）与公司的关联关系

会展酒店、生态酒店作为公司控股股东深投控的全资子公司五洲宾馆集团下属企业，五洲宾馆集团及其关联方持有会展酒店、生态酒店100%股权，属于公司的关联方。

（三）经查询，会展酒店、生态酒店不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

（一）物业前期开办费用及专班来函项目费用

物业前期开办费用内容包括：国贸物业为项目筹开期间提供常规物业服务而产生的直接费用，包含常规物业工具配备、非物业类物资采购、清洁开荒等一次性采购费用。

专班来函项目费用内容包括：项目筹开期间专班提出的项目服务产生的费用。

（二）常规物业服务

1.在物业管理区域内由国贸物业设立专属物业服务项目中心，并委派有岗位资质的服务团队负责本物业的日常管理工作。

2.为特定区域提供包括末端设施设备维修，客房服务，会务支持，清洁卫生，室内绿植养护，室外绿化养护，垃圾清运，四害消杀，白蚁、蛇及有害生物防治，客户服务物业档案管理等。

（三）特约服务

在服务过程中，如产生常规物业范围外紧急业务，由酒店方或防疫专班提出采购需求，由酒店方与防疫专班代表共同确认后由国贸物业提供相应的服务。特约服务需求，酒店方以正式文件通知国贸物业，国贸物业根据需求提报方案及报价，待酒店方审核通过后批准实施。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本项目服务区域为防疫隔离酒店，定价原则以服务区域

面积、投入人员数量、管理酬金为基础，但区别于一般物业服务项目，其中清洁卫生、会务支持、客房服务、四害消杀、有害生物防治、绿化服务、物资采购等需严格遵照防疫流程，投入人员需经严格培训和两点一线管理，人员成本中需额外增加防疫补贴项目支出。经双方协商一致，会展酒店物业前期开办费用、专班来函项目费用、常规物业服务费用合计约44,970,849.04元；生态酒店物业前期开办费用、专班来函项目费用、常规物业服务费用合计约36,674,954.80元。两份合同中特约服务均据实结算。

五、关联交易协议的主要内容

（一）协议主体

1.深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司物业服务合同书

甲方：深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司

乙方：深圳市国贸物业管理有限公司

2.深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司物业服务合同书

甲方：深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司

乙方：深圳市国贸物业管理有限公司

（二）合同期限

上述合同有效期为1年。项目服务期满60日前，甲方应根据乙方的服务质量进行履约评价，结果为“优秀”的，且本

合同内容无发生重大变化，双方也未提出异议，甲方可优先与乙方续签合同1年，连续续签不超过2年，每次1年。如乙方考核未达到合格标准，甲方有权在合同期当年届满时终止合同。

（三）支付金额及形式

1.深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司物业服务合同书

（1）物业前期开办费用及专班来函项目费用

前期一次性采购物资及清洁开荒费用和专班来函项目费用采用一次性计费模式，双方共同确认采购清单，实际费用加收6%管理酬金，一次性结算。前期一次性采购物资及清洁开荒费用总金额为 839,719.34元（大写：捌拾叁万玖仟柒佰壹拾玖元叁角肆分）；专班来函项目费用总金额为 1,477,705.85元（大写：壹佰肆拾柒万柒仟柒佰零伍元捌角伍分）；前期费用合计为2,317,425.19元（大写：贰佰叁拾壹万柒仟肆佰贰拾伍元壹角玖分）。

（2）常规物业服务费用

1) 常规物业服务费用的计费方式采取包干制，乙方服务区域面积97515.83m²：其中红区25779.02m²、绿区47052.08m²、科工临建板房区14000m²、转运停车场10684.73m²。乙方按36.45元/m²·月的标准向甲方收取物业服务费用，常规月度服务费用根据各类业务区域实际服务时间按照上述服务面积收取。

2) 付款方式为按月支付。乙方于下个月前5个工作日内

向甲方提交付款资料并开具等额增值税专用发票，甲方收到付款资料确认无误后于10个工作日内支付服务费用，甲方如未按合同规定期限支付乙方管理服务费用，甲方应向乙方按每月服务费金额标准的每日5‰支付逾期付款违约金，乙方未按时提报资料或甲方审批流程影响导致未在规定时间内付款的，不视为违约。

（3）特约服务

1) 服务范围与内容的确认见第二条，费用在最终甲方验收合格后当月结算（特约服务费用以甲方确认为准，据实加收6%管理酬金）。

2) 如在合同期内，由于园区内疫情因素导致酒店内工作人员紧急隔离，隔离期间食宿及按照国家法律规定要求发放的人员费用由甲方承担。

2.深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司物业服务合同书

（1）物业前期费用及专项费用

前期一次性采购物资费用和专项费用采用一次性计费模式，双方共同确认采购清单，物资总金额加收6%管理酬金，一次性结算。前期一次性采购物资费用合计为112,103.80元（大写：拾壹万贰仟壹佰零叁元捌角）。

（2）常规物业服务

1) 常规物业服务费用的计费方式采取包干制，乙方服务区域面积55916.76m²，乙方按54.49元/m²·月的标准向甲方收取物业服务费用。常规月度服务费用为3,046,904.25元（大

写：叁佰零肆万陆仟玖佰零肆元贰角伍分）。

2) 付款方式为按月支付。乙方于下个月前5个工作日内向甲方提交付款资料并开具等额增值税专用发票，甲方收到付款资料确认无误后于10个工作日内支付服务费用，甲方如未按合同规定期限支付乙方管理服务费用，甲方应向乙方按每月服务费金额标准的每日5‰支付逾期付款违约金，乙方未按时提报资料或甲方审批流程影响导致未在规定时间内付款的，不视为违约。

(3) 特约服务

1) 服务范围与内容的确认见第二条，费用在最终甲方验收合格后当月结算（特约服务以甲方确认为准，据实加收6%管理酬金）。

2) 如在合同期内，由于园区内疫情因素导致酒店内工作人员紧急隔离，隔离期间食宿及按照国家法律规定要求发放的人员费用由甲方承担。

(四) 合同生效

合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

六、交易目的和对上市公司的影响

本次交易是为了贯彻落实广东省、深圳市有关进一步增强我市集中隔离医学观察场所储备能力的要求，有力有效完成市委市政府防疫工作部署。根据市政府组建的项目管理团队中相关企业的功能定位和职能分工，在明确五洲宾馆作为项目运营方的情况下，由系统内物业管理平台国贸物业

提供物业管理服务，相关关联交易存在相当的合理性、必要性。在遵循市场行情原则的情况下，我方与关联方合理确定物业服务各项目费用及管理酬金，一方面增加了国贸物业的年度营业收入，另一方面加强了国贸物业重大项目运营能力和人才储备，丰富了国贸物业多业态项目运作经营，可实现政治效益、社会效益、经济效益的有机统一。

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

本年年初至披露日，除本次关联交易外，公司及子公司与该关联人（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易的总金额为24,974.18万元（未经审计）。其中：

1. 公司及子公司与该关联人（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）发生提供物业管理、房屋委托管理、房屋租赁服务及其他日常关联交易合计21,353.18万元（未经审计），未超过经股东大会审议的预计总金额；

2. 公司全资子公司与该关联人（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）签订《协议书》，支付搬

迁补偿安置费 2,700 万元，详见公司于 2022 年 12 月 24 日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司与关联方签订〈协议书〉暨关联交易的公告》（公告编号：2022-50 号）；

3. 除上述交易外，公司及子公司与该关联人（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）发生提供工程监理服务、购买商品服务等关联交易 921 万元，累计未达到披露标准。

八、独立董事事前认可和独立意见

（一）独立董事事前认可意见：

经审阅相关资料，我们认为本次关联交易事项属于公司正常经营需要，符合公司长期发展规划。关联交易定价以市场价格为基础，系交易双方在自愿、平等、协商一致的基础上确定，交易价格合理、公允，不存在损害公司及股东、特别是中小股东利益的情形，也不会对公司独立性产生影响。因此，我们一致同意将上述关联交易事项提交公司第十届董事会第 15 次会议审议。

（二）独立董事独立意见：

本次关联交易事项属于公司正常经营需要，符合公司长期发展规划。关联交易定价以市场价格为基础，系交易双方在自愿、平等、协商一致的基础上确定，交易价格合理、公允，不存在损害公司及股东、特别是中小股东利益的情形，也不会对公司独立性产生影响。本次关联交易决策程序符合《公司法》等相关法律、行政法规和《公司章程》的规定，关联董事已回避表决，表决程序合法有效。因此，我们一致

同意本次关联交易事项。

九、备查文件

1. 第十届董事会第 15 次会议决议；
2. 独立董事关于关联交易事项的事前认可意见；
3. 独立董事关于关联交易事项的独立意见；
4. 第十届监事会第 12 次会议决议；
5. 《会展国际酒店物业服务合同》《生态国际酒店物业服务合同》；
6. 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

2022 年 12 月 31 日