

# 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：2022-12 号

## 2022 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

根据业务发展及生产经营的需要，2022 年深圳市物业发展（集团）股份有限公司（下称“公司”）相关控股子公司预计与关联方深圳市投资控股有限公司（下称“深投控”）、深圳会展中心管理有限责任公司（下称“会展中心”）、深圳市深投物业发展有限公司（下称“深投发展”）、深圳深港科技创新合作区发展有限公司（下称“深港科技”）、深圳湾科技发展有限公司（下称“深湾科技”）、深圳湾区城市建设发展有限公司（下称“深湾城建”）、深圳英飞拓科技股份有限公司（下称“英飞拓”）、深圳高新区开发建设有限公司（下称“高新建”）、河北深保投资发展有限公司（下称“河北深保”）、深圳湾（保定）创新发展有限公司（下称“深湾创新”）、深越联合投资有限公司（下称“深越联合”）、国任财产保险股份有限公司（下称“国任保险”）、深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司（下称“五洲酒店（万丽）”）、深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司（下称“五洲酒店（万怡）”）、深圳全程物流服务有限公司（下称“全程物流”）分别就提供物业管理服务、房

屋委托管理服务、租赁管理服务和接受公共管理服务、租赁服务、保险服务等事项发生关联交易。

公司对 2022 年度日常关联交易进行了合理预计，预计 2022 年度日常关联交易总金额为 26,239.98 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大会审议，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大会上对该项议案回避表决。公司 2021 年同类别日常关联交易实际发生金额约 22,666 万元。

公司于 2022 年 3 月 29 日召开了第十届董事会第 8 次会议，审议通过了《关于预计 2022 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，关联董事王戈先生、谢畅先生回避了表决，其余 7 名董事一致同意此项议案。独立董事对上述议案作了事前认可并发表了独立意见。

## （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
向关联人提供劳务	深圳市投资控股有限公司	提供物业管理服务	市场价	2,300.00	0	0
	深圳湾区城市建设发展有限公司			260.00	62.07	245.75
	深圳会展中心管理有限责任公司			600.00	0	177.82
	深圳全程物流服务有限公司			224.77	0	66.99
	深圳湾科技发展有限公司			4,100.00	14.30	5,633.77

	有限公司					
	深圳英飞拓科技股份有限公司			29.00	5.78	28.65
	深圳高新区开发建设有限公司			162.00	43.00	159.27
	深圳深港科技创新合作区发展有限公司			671.65	0	43.16
	河北深保投资发展有限公司			658.68	154.29	682.60
	深圳湾（保定）创新发展有限公司			43.71	8.15	20.21
	深越联合投资有限公司			543.29	0	442.64
	深圳市深投物业发展有限公司	提供房屋委托管理服务		7,883.01	1532.33	6,827.21
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	提供房屋租赁服务		189.00	32.00	61.62
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司			137.00	23.00	50.42
	小计			17,802.11	1,874.92	14,440.11
接受关联	深圳湾科技发展	接受公共	市场价	8,100.00	1,340.55	7,912.17

人提供的 劳务	有限公司	管理服务				
	深圳市深投物业 发展有限公司	接受租赁 服务		79.6	0	27.72
	深圳高新区开发 建设有限公司	服务		40.40	2.50	5.04
	国任财产保险股 份有限公司	接受保险 服务		217.87	28.03	150.85
	小计			8,437.87	1,371.08	8,095.78
总计			26,239.98	3,246.00	22,535.89	

注：本年年初至披露日与关联人累计发生的交易金额未经审计，最终以审计数据为准。

### (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比例 (%)	实际发生额与预计金额差异 (%)
向关联人 提供劳务	深圳湾区城市建设发展有限公司	提供物业管理服务	230.00	245.75	0.21%	6.85%
	深圳会展中心管理有限责任公司		-	177.82	0.15%	100.00%
	深圳全程物流服务有限公司		-	66.99	0.06%	100.00%
	深圳湾科技发展有限公司		5,500.00	5,633.77	4.76%	2.43%
	国信证券股份有限公司		-	118.81	0.10%	100.00%
	深圳英飞拓科技股份有限公司		-	28.65	0.02%	100.00%
	深圳高新区开发建设有限公司		143.00	159.27	0.13%	10.00%

	深圳深港科技创新合作区发展有限公司		-	43.16	0.04%	100.00%
	河北深保投资发展有限公司		575.00	682.60	0.58%	18.71%
	深圳湾（保定）创新发展有限公司		-	20.21	0.02%	100.00%
	深越联合投资有限公司		600.00	442.64	0.37%	-26.23%
	深圳市深投物业发展有限公司	提供房屋委托管理服务	6,382.00	6,827.21	38.73%	6.98%
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	提供房屋	-	50.42	0.29%	100.00%
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	租赁服务	-	61.62	0.35%	100.00%
	小计		13,430.00	14,558.92	-	-
接受关联人提供的劳务	深圳湾科技发展有限公司	接受公共管理服务	8,000.00	7,912.17	8.18%	-1.10%
	深圳市深投物业发展有限公司	接受租赁服务	38.00	27.72	1.98%	-27.05%
	深圳高新区开发建设有限公司		-	5.04	0.36%	100%

	国任财产保险股 份有限公司	接受保险 服务	-	162.15	68.71%	100%
	小计		8,038.00	8,107.08	-	-
	总计		21,468.00	22,666.00	-	-
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明(如适用)			不适用。2021年度的日常关联交易预计金额与实际发生金额差异较小,受市场变化、公司业务调整等因素影响,预计情况与实际情况存在一定差异,属于正常的经营行为,对公司日常经营及业绩不存在重大影响。			
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明(如适用)			不适用。			

## 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	2800900	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	2021年9月30日		2021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)	91,865,983.95	35,545,857.20	17,559,501.95	1,801,960.12

#### 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	2021 年 9 月 30 日		2021 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）	113,306.79	81,547.63	20,082.10	2,553.65

### 3. 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	陈春明	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	自有物业租赁；物业管理(赁资质证书经营)；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。			
最近一期	2021 年 9 月 30 日		2021 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）	33,659.61	25,378.26	17,888.94	2,069.00

### 4. 深圳深港科技创新合作区发展有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深港科技	王昱文	1000000	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦 1 号楼 1501	
主要经营业务	城市综合开发、建设、销售、租赁，城市单元开发、城市重大基础设施建设，工程设计、施工、建设管理，在合法取得使用权的土地上从事房地产开发；为园区提供管理服务；法律咨询（不得以律师名义从事法律服务业务；不得以牟取经济利益从事诉讼和辩护业务）；信息咨询；商务信息咨询；企业管理咨询；文化活动策划；会务服务；物业管理；从事广告业务；为酒店提供管理服务；实验室规划、设计、建设、管理运营及配套服务；科技信息咨询；科技企业孵化等。			
最近一期	2021 年 9 月 30 日		2021 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)	393,412.61	336,048.57	15,813.06	370.00

#### 5. 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	邱文	10000	深圳市南山区科技园路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	2021年9月30日		2021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)	181,021.99	112,466.07	59,282.58	21,835.38

#### 6. 深圳湾区城市建设发展有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深湾城建	王戈	200000	深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋B3601	
主要经营业务	深圳湾超级总部基地范围内园区及总部的综合开发、建设、销售、租赁、运营管理，城市单元开发、城市重大基础设施建设，物业管理、科技企业孵化、产业投资及其他投资；工程设计、施工；工程项目管理；工程建设管理；商务信息咨询。			
最近一期	2021年9月30日		2021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)	522,115.50	150,000.00	0.00	0.00

#### 7. 深圳英飞拓科技股份有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
英飞拓	刘肇怀	119867.508	广东省深圳市龙华新区观澜高新技术产业园英飞拓厂房	
主要经营	人物互联为核心的智慧城市整体解决方案提供、建设和运营服务商。			

业务				
最近一期	2021年9月30日		2021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)	769,911.19	354,478.70	216,529.60	-24,621.48

#### 8. 深圳高新区开发建设有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
高新建	罗成德	5808.0403	深圳市南山区粤海街道科园路1003号软件产业基地2栋C座24、25层	
主要经营业务	高新区的规划、开发、管理、投资和配套服务；经营进出口业务；物业管理；从事广告业务；企业管理咨询；科技企业孵化服务；国内贸易；电力销售；电气设备投资咨询；电力领域相关信息咨询；综合节能技术咨询。为机动车提供停放服务。			
最近一期	2021年9月30日		2021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)	57,956.00	47,707.00	10,978.00	6,318.00

#### 9. 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	黄海忠	150000	河北省保定市莲池区科苑街118号	
主要经营业务	城市基础设施和产业园区投资、开发、建设、运营，对高新技术新兴产业、房地产业、金融业（以《保定市深投控金融服务合作框架协议》为依据）进行投资；房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理服务，土地整理；广告设计、制作、发布、代理。			
最近一期	2021年9月30日		2021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)	471,656.00	183,963.00	32.00	-4,922.00

#### 10. 深圳湾（保定）创新发展有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
-----	-------	----------	----	--

深湾创新	蒲树勇	100	保定市乐凯北大街3088号电谷科技中心2号楼B座25楼	
主要经营业务	产业园区及基础设施建设；产业园区策划咨询、运营咨询、运营服务；企业管理咨询；创业咨询顾问；科技企业孵化；兴办科技企业孵化器；科技中介服务等。			
最近一期	2021年9月30日		2021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)	446.00	388.00	128.00	106.00

### 11. 深圳市深越联合投资有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深越联合	张小涛	49637.09	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	
主要经营业务	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）。			
最近一期	2021年9月30日		2021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)	1,05,231.73	36,014.42	7,668.24	1,426.11

### 12. 国任财产保险股份有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
国任保险	房永斌	400715	深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梅园路128号招商开元中心1栋B单元25层-29层	
主要经营业务	财产损失保险；责任保险；信用保险和保证保险；短期健康保险和意外伤害保险；上述业务的再保险业务；代理人寿保险、年金保险、健康保险、意外伤害保险；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。			
最近一期	2021年9月30日		2021年1-9月	
财务数据	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
	1,555,408.20	436,989.99	725,784.76	5,462.92

(万元)				
------	--	--	--	--

### 13. 深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
五洲酒店 (万丽)	岑继仁	-	深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋负二层，负一层，一层至四层，四十五层至五十八层	
主要经营 业务	酒店管理及信息咨询服务、会务服务、洗衣服务、健身、酒吧、按摩、礼仪、物业管理、项目服务；自有房屋租赁、物业租赁；接收合法委托代缴水电费业务（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）；餐饮服务、住宿服务、机动车公共停车场服务；预包装食品的销售；经营游泳池。			
最近一期	2021年9月30日		2021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)	1934.52	-2059.33	6123.59	892.20

### 14. 深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
五洲酒店 (万怡)	岑继仁	-	深圳市南山区粤海街道科技南路16号	
主要经营 业务	酒店管理及信息咨询服务、会务服务、洗衣服务、健身、酒吧、按摩、礼仪；餐饮服务、住宿服务。			
最近一期	2021年9月30日		2021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)	1,733.97	295.63	3,929.85	811.51

### 15. 深圳全程物流服务有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
-----	-------	----------	----	--

全程物流	梁忠文	3137.2549	深圳市南山区南山街道荔湾社区怡海大道1200号西部物流中心三层D单元	
主要经营业务	承办海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理业务（未取得专项许可的项目除外）；进出口业务；货运代理（法律、行政法规、国务院决定规定需要交通部门审批的，需取得相关批准文件方可经营）；经济信息咨询（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）等。			
最近一期	2021年9月30日		2021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）	14,402.00	2,990.00	14,434.00	-1,349.00

## （二）与上市公司的关联关系

深投控持有本公司 56.96% 股权（含其全资子公司深圳市国有股权经营管理有限公司持有的 6.38% 股权），为本公司第一大股东，同时持有会展中心、深湾科技、深湾城建、深投发展、深越联合、五洲集团 100% 股权，持有深港科技 65% 股权、河北深保 60% 股权、深圳国际控股有限公司（下称“深国际”）43.37% 股权、国任保险 41% 股权、英飞拓 26.35% 股权，深国际是全程物流的控股股东，高新建、深湾创新为深湾科技的全资子公司，五洲酒店（万丽）、五洲酒店（万怡）为五洲集团全资子公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，深投发展、深港科技、深湾科技、深湾城建、英飞拓、高新建、河北深保、深湾创新、深越联合、国任保险、五洲酒店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、提供房屋委托管理服务、提供租赁管理服务、接受公共管理服务、接受租赁服务、接受保险服务等业务。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 2022 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、独立董事事前认可和独立意见

公司董事会事前向独立董事提交了 2022 年度拟发生日常关联交易的相关资料，独立董事进行了事前审查并发表了事前认可意见。公司第十届董事会第 8 次会议对《关于预计 2022 年度日常关联交易的议案》进行了审议，该项议案在关联董事回避表决后获得通过，表决程序及会议形成的决议合法有效。对公司 2022 年度日常关联交易预计，我们认为：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。

## 六、备查文件

1. 第十届董事会第 8 次会议决议；
2. 第十届监事会第 5 次会议决议；
3. 独立董事关于第十届董事会第 8 次会议相关事项的事前认可意见；
4. 独立董事对担保等事项的独立意见。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2022 年 3 月 30 日