

股票代码：000828
债券代码：112043

股票简称：东莞控股
债券简称：11 东控 02

公告编号：2015—097

东莞发展控股股份有限公司

关于莞深高速公路黄江段服务区物业 委托管理的关联交易公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

（一）关联交易基本内容

东莞发展控股股份有限公司（下称，公司、本公司）与中国石化销售有限公司广东石油分公司（下称，中石化广东分公司）于 2010 年 9 月 7 日签署了《东莞市莞深高速公路服务区投资建设经营合同》（下称，《服务区合同》）。《服务区合同》约定，莞深高速公路黄江段服务区（下称，黄江服务区）的公共服务区域，由本公司负责管理维护，中石化广东分公司向本公司支付物业管理费。

为提高黄江服务区的物业服务专业化管理水平，公司与中石化广东分公司、东莞市交通物业投资有限公司（下称，东莞物投）达成《莞深高速公路黄江段服务区物业服务协议书》（下称，《物业服务协议书》），约定将黄江服务区公共服务区域及本公司办公及住宿区域的日

常清洁、维护、维修、管养以及治安管理等物业服务，委托给东莞物投实施，管理维护费用为人民币 200 万元/年，并从 2015 年 5 月 1 日起，每五年上调 10%，由中石化广东分公司直接支付给东莞物投。

（二）关联关系情况说明

东莞物投为公司控股股东——东莞市交通投资集团有限公司（下称，东莞交投集团）的全资子公司，根据深圳证券交易所《股票上市规则》的有关规定，东莞物投为本公司的关联法人，本次物业委托管理构成关联交易。

（三）关联交易审批情况

本次关联交易相关议案《关于签署<莞深高速公路黄江段服务区物业服务协议书>的议案》，经于 12 月 30 日召开的公司第六届董事会第十二次会议审议通过（公司董事会应到 7 人，实到 5 人，独立董事李非因公出差，授权独立董事陈玉罡参会并代其表决，董事张庆文因公出差，未出席本次会议；议案表决结果 4 票赞成，0 票反对，0 票弃权）。关联董事尹锦容、梁翼区对本次关联交易回避表决，公司独立董事李非（陈玉罡代）、刘少波、陈玉罡、江伟对本关联交易发表了事前认可及独立意见。

本次物业委托管理涉及的管理维护费用为 2,624 万元人民币，占公司 2014 年度经审计净资产的 0.65%，相关议案无需提交股东大会审议。本次关联交易也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

二、关联交易对方介绍

（一）基本情况

公司名称：东莞市交通物业投资有限公司

成立日期：2014 年 8 月 6 日

注册地址：东莞市东城区莞樟大道 55 号

注册资本：人民币 1,000 万元

法定代表人：刘拓瑜

企业类型：有限责任公司（法人独资）

主营业务：物业投资、物业租赁、物业管理等。

统一社会信用代码：91441900314801089N

（二）股东情况

东莞交投集团持有东莞物投 100%股权，实际控制人为东莞市国资委。

（三）关联关系说明

由于东莞交投集团持有本公司 41.54%股权，持有东莞物投 100%股权。因此，本公司和东莞物投的控股股东均为东莞交投集团，本次交易构成关联交易。

（四）主要业务及经营情况

东莞物投主要负责东莞市辖区内的交通物业投资、整合及提供物业管理服务等，目前主要管理东莞市境内的虎岗高速服务区物业等。截止 2015 年 9 月 30 日，东莞物投总资产 1,023 万元，净资产 1,023 万元；2015 年 1-9 月，东莞物投实现营业收入 428 万元，净利润 39 万元。

三、标的基本情况

公司所运营的莞深高速公路，目前仅在黄江段设置了一对服务区。本次交易标的为该服务区的公共服务区域及本公司办公及住宿区域的日常清洁、维护、维修、管养以及治安管理等物业服务。

四、《物业服务协议书》的主要内容

（一）《物业服务协议书》主体

甲方：本公司

乙方：中石化广东分公司

丙方：东莞物投

（二）《物业服务协议书》主要内容

1、物业服务范围

乙方同意甲方将莞深高速公路黄江段服务区的公共服务区域及甲方办公及住宿区域的日常清洁、维护、维修、管养以及治安管理等物业服务，委托给丙方实施。

2、物业服务质量监督

① 丙方在提供物业服务期间，在安全保卫、清洁卫生、物业维修及考核等方面，应达到甲方制定的相关管理制度的标准要求，并接受甲乙双方的监督。

② 甲方有权定期或不定期对服务区的物业服务质量、设备人员配备情况等进行检查，若丙方未达到相关的服务标准，或出现重大安全隐患等，甲方有权要求丙方限期整改。无正当理由丙方拒不整改，或同一问题整改三次以上仍不达标的，甲方有权对丙方的管理能力做出评估，以确定丙方是否继续承担服务区公共服务区域的管养服务。

③ 乙方有权对丙方的服务质量进行监督，并有权向甲方反映服务问题，提出整改建议。

④ 由于丙方对服务区的公共服务区域管理、维修、安保等方面工作不到位，给甲方、乙方或其他第三方造成的人身、财物和经济上的损失，由丙方承担相应责任。

3、管理维护费用

《服务区合同》中约定的管理维护费用，由中石化广东分公司直接支付给东莞物投，管理维护费为人民币 200 万元/年，并从 2015 年 5 月 1 日起，每五年上调 10%。

4、物业服务期限

物业服务期限自 2015 年 5 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止（即莞深高速公路收费期截止日），该到期日与《服务区合同》约定一致。

（三）定价政策

本次关联交易中涉及的管理维护费用，与公司、中石化广东分公司于 2010 年 9 月签署的《服务区合同》中约定的金额一致，由中石化广东分公司负担，支付给提供服务区的物业服务方，没有损害公司利益。

五、关联交易的目的及对公司的影响

随着车流量的增长、公众生活品质的提升，司乘人员对高速公路服务区的服务需求和品质也提出了更高的要求。公司将黄江服务区的物业服务委托给第三方专业公司管理，有利于降低公司在此方面的人力、资金投入，提高服务区物业服务的企业化、专业化管理水平，增强高速公路对过往司乘人员的吸引力。

六、关联交易存在的风险

公司将黄江服务区的物业服务工作委托给第三方公司管理，在管理过程中可能发生人员投入不足、物业服务质量不达标等情形。为此在签署的相关协议中，对物业服务质量监督作了相应规定，以降低相应风险。

七、年初至披露日，公司与东莞物投累计已发生的各类关联交易的总

金额

2015 年年初至本披露日，公司与东莞物投累计已发生的各类关联交易的总金额为 0 元。

八、独立董事事前认可及独立意见

公司独立董事李非、刘少波、陈玉罡、江伟对本次关联交易事项发表如下事前认可意见：

拟提交第六届董事会第十二次会议审议的关联交易，符合公平、公正、公开的原则，没有对上市公司独立性构成影响。本次关联交易的价格公允、合理，符合公司和全体股东的利益，没有发现损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。综上，我们一致同意将相关议案提交公司董事会审议。

发表如下独立意见：

1、公司将莞深高速公路服务区范围内的物业服务委托给第三方专业公司管理，有利于提高服务区物业服务的企业化、专业化管理水平，增强高速公路对过往司乘人员的吸引力。

2、本次关联交易内容客观真实，定价方法、结算方式公允合理，符合公司及全体股东的利益，不会对公司本期以及未来财务状况、经营成果造成重大影响。

3、本次关联交易的决策程序合法，各关联董事已对相关议案回避表决。

九、相关备查文件

- 1、公司第六届董事会第十二次会议决议；
- 2、公司第六届监事会第九次会议决议；
- 3、公司独立董事对本次关联交易发表的事前认可及独立意见。

特此公告

东莞发展控股股份有限公司董事会

2015 年 12 月 31 日