

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

关联交易公告（一）

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、关联交易概述

1、交易的基本情况

为了落实公司战略转型，拓展不动产管理服务业务，本公司下属全资子公司深圳国商物业管理有限公司（以下简称“国商物业”）拟分别与本公司实际控制人郑康豪先生实际控制的深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称“皇庭商业”）及深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产”）签订《物业服务合同》，对深圳市皇岗商务中心（除皇庭 V 酒店外）、岗厦皇庭大厦提供物业服务。

2、表决情况

2016 年 1 月 14 日，本公司第七届董事会以通讯表决方式召开二〇一六年第一次临时会议，关联董事郑康豪先生、唐若民先生回避表决，其余 6 名非关联董事一致审议通过《关于与控股股东下属公司签订物业服务合同暨关联交易的议案》。公司独立董事事前认可并发表了独立意见。

根据《公司章程》等规定，本次关联交易尚需提交股东大会表决，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。郑康豪及其控股的百利亚太投资有限公司、皇庭国际集团有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司、深圳市皇庭金融控股有限公司需在股东大会对本议案进行回避表决。

经测算，上述事项未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准，上述交易无需报中国证监会审核。

3、关联关系说明

因皇庭商业、皇庭房地产是本公司实际控制人郑康豪先生实际控制的公司，故前述两个公司为本公司的关联法人，此项交易构成关联交易。

二、关联方基本情况

（一）关联方一：

1、关联方名称：深圳市皇庭商业管理有限公司

住所：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 40 楼、58 楼 09 单元

注册号：440301104117845

企业性质：有限责任公司

注册地：深圳

法定代表人：郑小燕

注册资本：1000 万元

主要股东：深圳市皇庭地产集团有限公司持股 95%，自然人郑小燕持股 5%

实际控制人：郑康豪

经营范围：商业营销策划、经营管理咨询（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（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）；物业租赁；物业管理；停车场经营管理（凭《经营性停车场许可证》A01327 号经营，有效期至 2014 年 08 月 31 日）；保健按摩、足浴（不含限制项目）。

皇庭商业成立于 2009 年 6 月 29 日，现主营业务为物业租赁，物业管理，停车场经营，代销水电等。

截至 2015 年 12 月 31 日，皇庭商业未经审计的总资产为 94,278.78 万元，净资产为-24,803.30 万元，主营业务收入为 29,485.75 万元，净利润为-3,253.93 万元。

2、因皇庭商业是本公司董事长郑康豪先生实际控制的公司，故该公司为本公司的关联法人，此项交易构成关联交易。该关联人符合《股票上市规则》第 10.1.3 条规定的关联关系情形。

3、履约能力分析

根据皇庭商业的基本情况，以及公司所知悉其良好的商业信用和商业运作能力，公司董事会认为皇庭商业具备履约能力。

（二）关联方二：

1、关联方名称：深圳市皇庭房地产开发有限公司

住所：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 58 楼 08 单元

注册号：440301103833009

企业性质：有限责任公司

注册地：深圳

法定代表人：郑康豪

注册资本：62300 万元

主要股东：华建国际实业（深圳）有限公司持股 67.1%，深圳市皇庭天祥投资有限公司持股 32.5%，自然人郑小燕持股 0.4%

实际控制人：郑康豪

经营范围：在合法取得的土地上从事房地产开发经营。投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业出租；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；各类经济信息咨询（不含限制项目）。（以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）

皇庭房地产成立于 2004 年 08 月 09 日，现主营业务为房地产开发经营，物业出租等。

截至 2015 年 12 月 31 日，皇庭房地产未经审计的总资产为 805,302.59 万元，净资产为 274,410.52 万元，主营业务收入为 373.29 万元，净利润为-8,296.35 万元。

2、因皇庭房地产是本公司董事长郑康豪先生实际控制的公司，故该公司为本公司的关联法人，此项交易构成关联交易。该关联人符合《股票上市规则》第 10.1.3 条规定的关联关系情形。

3、履约能力分析

根据皇庭房地产的基本情况，以及公司所知悉其良好的商业信用和商业运作能力，公司董事会认为皇庭房地产具备履约能力。

三、交易标的基本情况

深圳市福田区皇岗商务中心位于福田中心区南区金田路与福华四路交汇处，地理位置优越、交通便利，运营管理成熟。

岗厦皇庭大厦位处深圳核心腹地福田 CBD 中轴线之上，拥有双地铁、双口岸、双机场、广深港高铁的黄金交通网络，投入使用后将成为深圳市区新的优质办公

场所。

四、交易的定价政策及定价依据

国商物业与关联方交易的定价依据是以市场价格为基础，皇岗商务中心的合同价格参照了皇岗商务中心现行物业服务价格，岗厦皇庭大厦的合同价格参照了福田中心区周边具有可比性的商业写字楼的市场行情，经双方协商确定，实行市场定价，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为。

五、交易协议的主要内容

事项一：皇岗商务中心物业服务

委托方（以下简称甲方）：深圳市皇庭商业管理有限公司

受托方（以下简称乙方）：深圳国商物业管理有限公司

第一条 物业基本情况：

物业名称： 皇岗商务中心

物业类型： 商务综合体

座落位置： 深圳市福田区南区金田路 2028 号

第五条 本合同期限为叁年，自 2016 年 2 月 1 日之日起至 2019 年 1 月 31 日止。本合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，本合同自动续延直至业主大会与其选聘的物业服务企业签订的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。

第四十四条 物业服务费用

1、本次物业服务合同管理的皇岗商务中心建筑面积 63,390 平方米（不含皇庭 V 酒店），物业服务费用由业主/物业使用人按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

- 1) 写字楼：33 元/月·平方米（含中央空调）
- 2) 商场：45 元/月·平方米（含中央空调）
- 3) 上述费用含物业专项维修资金等费用。

除物业服务外，还另行收取委托租赁代理费，收取金额为签署的租赁合同所约定的首年首月合同租金（免租期除外）金额的 100%，不包括其它费用（如物业管理费、空调费等）。

预计物业管理费及停车费每年收入约 3,300 万元，实际收入以实际发生为准。

事项二：岗厦皇庭大厦物业服务

委托方：（以下简称甲方）深圳市皇庭房地产开发有限公司

受托方：（以下简称乙方）深圳国商物业管理有限公司

第一条 物业基本情况：

物业名称： 岗厦皇庭大厦

物业状态： 主体已封顶，拟于 2017 年 9 月投入使用

物业类型： 办公楼、商业

座落位置： 深圳市福田区金田路与福华路交汇处

第五条 本合同期限自 2016 年 2 月 1 日之日起至正式入伙后叁年。本合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，本合同自动续延直至业主大会与其选聘的物业服务企业签订的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。

第四十四条 物业服务费用

1、本次物业服务合同管理的岗厦皇庭大厦建筑面积 161,488 平方米，物业服务费用由业主/物业使用人按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

1) 2016 年 2 月 1 日起至岗厦皇庭大厦正式入伙止的物业管理费：31.9 万/月(含空调费)

2) 岗厦皇庭大厦正式入伙起至本合同期限届满之日止的物业管理费：35 元/月·平方米至 50 元/月·平方米(含空调费)，面积按可收费面积 119,455 平方米计算。

3) 上述费用含物业专项维修资金等费用。

因岗厦皇庭大厦尚未交付使用，物业管理费及停车费每年收入待交付使用后确定。

具体约定以各方签署的《物业服务合同》的内容为准。

六、涉及关联交易的其他安排

本次关联交易无其他安排。

七、交易目的和对上市公司的影响

本次关联交易有利于本公司拓展不动产管理服务业务，预计增加公司营业收入和提升综合竞争力。因物业服务合同涉及金额尚未确定，实际收入以实际发生为准。

上述关联交易与关联方交易价格依据市场公允价格公平、合理确定，不存在损害公司和股东利益的行为。是基于本公司自身经营发展的需要，有利于公司长期发展。

八、当年年初至董事会审议日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2016 年年初至今，本公司与实际控制人郑康豪先生及其控股的企业累计已发生的各类关联交易的总金额为 0 万元（不含本次交易金额）。

九、独立董事及中介机构意见

1、独立董事事前认可和独立意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》有关的规定，上述关联交易已征得公司独立董事事前认可，独立董事发表独立意见如下：

公司董事会在审议上述议案前取得了我们的事前认可，我们认为本次关联交易客观真实，定价公允合理，符合公司及全体股东的利益，不影响公司的正常生产经营活动。本次关联交易履行了必要的审批程序，程序合法有效，符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律规定。同意进行上述签订物业服务合同关联交易。

2、保荐机构核查意见

保荐机构华泰联合证券有限责任公司对公司关联交易事项进行了审慎核查，认为：公司本次因物业服务形成的关联交易价格按市场价格确定，交易价格公允，交易方式符合市场规则，没有损害公司及公司非关联股东，特别是中小股东的利

益。公司董事会对本次关联交易事项予以审议并通过，关联董事回避表决，独立董事确认并发表了独立意见。由于交易金额存在不确定性，尚需股东大会进行审议，公司已计划提交股东大会审议该关联交易事项，华泰联合证券对公司上述关联交易无异议。

十、备查文件

- 1、公司第七届董事会二〇一六年第一次临时会议决议；
- 2、公司独立董事专项意见；
- 3、华泰联合证券有限公司关于深圳市皇庭国际企业股份有限公司关联交易核查意见。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董事会

2016年1月16日