

## 深圳市中洲投资控股股份有限公司

### 关于公司 2021 年度日常关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

**释义：**在本文中，除非另有说明，下列词语具有以下含义：

“本公司/公司”：深圳市中洲投资控股股份有限公司

“中洲置地”：深圳市中洲置地有限公司

“汇海置业”：深圳市汇海置业有限公司

“宝城置业”：深圳市中洲宝城置业有限公司

“龙西置业”：深圳市中洲龙西置业有限公司

“河西置业”：深圳市中洲河西置业有限公司

“朗怡物业”：深圳市朗怡物业管理有限公司

“亮洲置业”：青岛市亮洲置业有限公司

“惠州中洲”：惠州中洲投资有限公司

#### 一、关联交易基本情况

##### （一）日常关联交易概述

根据日常经营工作的需要，公司将与控股股东深圳市中洲置地有限公司及其关联单位发生日常关联交易，包括公司向关联方承租物业、为关联方提供物业管理服务等，预计 2021 年度公司日常关联交易总金额约为人民币 4,715 万元。

2021 年 4 月 9 日，公司召开第九届董事会第四次会议，关联董事贾帅、申成文回避表决，非关联董事以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于核定公司 2021 年度日常关联交易额度的议案》。

根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成重大资产重组。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定的要求，本次交易不需提交公

司股东大会审议。

(二) 预计日常关联交易类别和金额

| 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（万元） | 截至披露日已发生金额 | 上年发生金额   |
|--------|-------------------------|---------------|--------|----------|-----------------|------------|----------|
| 关联交易收入 | 为关联方提供物业管理服务、工程服务、酒店餐饮等 | 深圳市中洲宝城置业有限公司 | 提供物业服务 | 按照市场价格执行 | 1,150           | 255.92     | 1,049.77 |
|        |                         | 深圳市汇海置业有限公司   | 提供物业服务 |          | 700             | 236.06     | 681.14   |
|        |                         | 深圳市朗怡物业管理有限公司 | 提供物业服务 |          | 300             | 59.68      | 297.19   |
|        |                         | 深圳市中洲龙西置业有限公司 | 提供物业服务 |          | 130             | 33.96      | 128.72   |
|        |                         | 深圳市中洲河西置业有限公司 | 提供物业服务 |          | 30              | 12.25      | 31.41    |
|        |                         | 深圳市汇海置业有限公司   | 提供工程服务 |          | 300             | 194.86     | 77.77    |
|        |                         | 其他酒店餐饮小额合计    | -      |          | 100             | 43.30      | 93.04    |
|        | 受托租赁                    | 深圳市中洲置地有限公司   | 受托租赁   |          | 410             | 90.23      | -        |
|        | 关联交易收入合计                |               | -      | -        | 3,120           | 928.12     | 2,359.04 |
| 关联交易支出 | 向关联方承租物业                | 深圳市中洲置地有限公司   | 承租物业   | 按照市场价格执行 | 1,065           | 265.47     | 1,061.90 |
|        |                         | 青岛市亮洲置业有限公司   | 承租物业   |          | 80              | 20.71      | 22.72    |
|        |                         | 深圳市汇海置业有限公司   | 承租物业   |          | 450             | 34.06      | 59.46    |
|        | 关联交易支出合计                |               | -      | -        | 1,595           | 363.45     | 1,144.08 |

(三) 上一年度日常关联交易实际发生情况

| 关联交易类别 |                        | 关联人           | 关联交易内容 | 实际发生金额(万元) | 实际发生额占同类业务比例(%) |
|--------|------------------------|---------------|--------|------------|-----------------|
| 关联交易收入 | 为关联方提供物业管理服务、工程服务、酒店餐等 | 深圳市中洲宝城置业有限公司 | 提供物业服务 | 1,049.77   | 3.25%           |
|        |                        | 深圳市汇海置业有限公司   | 提供物业服务 | 681.14     | 2.11%           |
|        |                        | 深圳市朗怡物业管理有限公司 | 提供物业服务 | 297.19     | 0.92%           |
|        |                        | 深圳市中洲龙西置业有限公司 | 提供物业服务 | 128.72     | 0.40%           |
|        |                        | 深圳市中洲河西置业有限公司 | 提供物业服务 | 31.41      | 0.10%           |
|        |                        | 深圳市汇海置业有限公司   | 提供工程服务 | 77.77      | 0.40%           |
|        |                        | 深圳市中洲置地有限公司   | 提供工程服务 | 46.94      | 0.12%           |
|        |                        | 其他酒店餐饮小额合计    | -      | 93.04      | 0.07%           |
|        | 向关联方出租物业               | 惠州中洲投资有限公司    | 出租物业   | 7.43       | 0.02%           |
|        | 关联交易收入合计               |               | -      | 2,413.41   |                 |
| 关联交易支出 | 接受关联方物业管理服务            | 深圳市朗怡物业管理有限公司 | 接受物业服务 | 194.06     | 20.02%          |
|        | 向关联方承租物业               | 深圳市中洲置地有限公司   | 承租物业   | 1,061.90   | 43.01%          |
|        |                        | 深圳市汇海置业有限公司   | 承租物业   | 59.46      | 2.41%           |
|        |                        | 青岛市亮洲置业有限公司   | 承租物业   | 22.72      | 0.92%           |
|        | 关联交易支出合计               |               | -      | 1,338.15   |                 |

二、关联人介绍和关联关系

### 1、深圳市中洲置地有限公司

法定代表人：贾帅

注册资本：120,000 万人民币

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；自有物业租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；货物及技术进出口。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3703I 单元

截至 2020 年 9 月 30 日，中洲置地（合并）总资产为 6,205,260.99 万元，净资产 1,302,487.05 万元，主营业务收入为 583,325.16 万元，净利润 29,215.68 万元。

中洲置地是本公司控股股东，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 第一项规定的情形，是本公司的关联法人。中洲置地财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

### 2、深圳市汇海置业有限公司

法定代表人：贾帅

注册资本：7,500 万人民币

经营范围：一般经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事开发经营；国内贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；从事广告业务；日用百货、纺织、服装、文化体育用品、仪表仪器、五金交电、家具、工艺品（不含象牙及其制品）、金银首饰、化妆品的销售。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3703I 单元

截至 2020 年 9 月 30 日，汇海置业总资产为 2,062,426.93 万元，净资产-35,705.91 万元，主营业务收入为 96.91 万元，净利润-14,156.89 万元。

汇海置业是实际控制人控制的其他企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 第二项规定的情形，是本公司的关联法人。汇海置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

### 3、深圳市中洲宝城置业有限公司

法定代表人：黄嘉伦

注册资本：10,000 万人民币

经营范围：一般经营项目是：物业管理（凭资质证书经营）；计算机软件开发（不含生产和加工项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发（在合法取得土地使用

权的范围内进行房地产开发)；不动产经营性租赁；国内商业、物资供销业。(以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目)，许可经营项目是：机动车停放服务。

注册住所：深圳市宝安区创业二路与前进路交汇处中洲华府一期2栋B单元二层

截至2020年9月30日，宝城置业总资产为285,343.81万元，净资产41,088.94万元，主营业务收入为5,099.59万元，净利润-7,032.17万元。

宝城置业是本公司实际控制人直系亲属的配偶控制的企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第三项规定的情形，是本公司的关联法人。宝城置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

#### 4、深圳市中洲龙西置业有限公司

法定代表人：宋捷

注册资本：1,000万人民币

经营范围：一般经营项目是：物业管理；计算机软件开发；投资兴办实业(具体项目另行申报)；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。

注册住所：深圳市罗湖区翠竹街道文锦北路1068号宝安外贸大厦703A室

截至2020年9月30日，龙西置业总资产为3,936.20万元，净资产923.19万元，净利润-13.06万元。

龙西置业是本公司控股股东的附属企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第二项规定的情形，是本公司的关联法人。龙西置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

#### 5、深圳市中洲河西置业有限公司

法定代表人：黄嘉伦

注册资本：10,000万人民币

经营范围：一般经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事开发经营；国内贸易；投资兴办实业(具体项目另行申报)；企业管理咨询。(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)

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路3088号中洲大厦3701I单元

截至2020年9月30日，河西置业总资产为198,764.63万元，净资产9,417.97万元，主营业务收入为7.39万元，净利润104.35万元。

河西置业是本公司控股股东的附属企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第二项规定的情形，是本公司的关联法人。河西置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

6、深圳市朗怡物业管理有限公司

法定代表人：贾帅

注册资本：500 万人民币

经营范围：一般经营项目是：物业管理；为餐饮企业提供管理服务；国内贸易；从事广告业务（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）；房地产经纪、房地产信息咨询；家政服务。许可经营项目是：汽车清洗及美容服务；游泳池经营管理；机动车停放服务（由分支机构经营）。

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3702C 单元

截至 2020 年 9 月 30 日，朗怡物业总资产为 2,973.31 万元，净资产 2,678.33 万元，营业收入为 2,369.74 万元，净利润 983.25 万元。

朗怡物业是本公司控股股东的附属企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第二项规定的情形，是本公司的关联法人。朗怡物业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

7、青岛市亮洲置业有限公司

法定代表人：杨海明

注册资本：1,000 万人民币

经营范围：一般经营项目：房地产开发经营，城市基础设施建设，商品房销售、租赁与代理，自有资金对外投资。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

注册住所：青岛胶州市香港路 1 号 A 座 202 室

截至 2020 年 9 月 30 日，亮洲置业总资产为 16,946.90 万元，净资产 5,433.37 万元，主营业务收入为 13.6 万元，净利润-359.98 万元。

亮洲置业是本公司实际控制人控制的其他企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 第二项规定的情形，是本公司的关联法人。亮洲置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

8、惠州中洲投资有限公司

法定代表人：黄勋迪

注册资本：10,000 万人民币

经营范围：实业投资；室内装饰工程；土石方工程；国内贸易。（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）

注册住所：惠州市惠城区鹅岭西路 53 号路桥大厦 3 楼

截至 2020 年 9 月 30 日，惠州中洲总资产为 301,504.47 万元，净资产 17,981.58 万元，净利润-4,369.25 万元。

惠州中洲是本公司实际控制人控制的其他企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 第二项规定的情形，是本公司的关联法人。惠州中洲财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

### **三、关联交易主要内容**

2021 年，公司将向宝城置业、汇海置业、朗怡物业等关联方提供物业服务、工程服务及酒店餐饮等。上述服务价格参考市场服务水平确定，预计全年服务收入约为 2,710 万元。

2021 年，中洲置地将委托公司对其相关物业租赁资产进行受托租赁。上述受托租赁服务价格参考市场服务水平确定，预计全年受托管理收入约为 410 万元。

2021 年，公司及子公司将租赁中洲置地、汇海置业等关联方的相关物业。上述物业租赁价格参考相同地段类似物业的租金水平确定，预计全年租金约为 1,595 万元。

### **四、本次关联交易的目的和对公司的影响**

本次关联交易属于公司日常经营需要，交易价格定价公允合理，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形；对公司未来财务状况、经营成果不产生特别影响；公司主要业务未因上述关联交易而对关联方形形成依赖，公司独立性未受到影响。

### **五、独立董事意见**

#### **（一）事前认可意见**

本次日常关联交易，公司事前向独立董事提供了相关资料，独立董事进行了事前审查。

公司 2021 年度日常关联交易属于日常经营业务，关联交易定价遵循市场原则，未发现存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司的独立性产生影响，符合公司及全体股东利益。

全体独立董事同意将《关于核定公司 2021 年度日常关联交易额度的议案》提交公司第九届董事会第四次会议审议，届时关联董事须回避表决。

#### **（二）独立意见**

公司 2021 年度日常关联交易属于日常经营业务，关联交易以市场价格为定价依据，遵循公平、公正、公开的原则，未发现存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司的独

立性产生影响，符合公司及全体股东利益。

董事会在审议该项议案时，关联董事均回避表决，决策程序符合《公司法》等法律法规及公司《章程》的规定。作为公司独立董事，我们同意公司 2021 年度日常关联交易额度。

## **七、备查文件**

- 1、第九届董事会第四次会议决议；
- 2、独立董事关于公司第九届董事会第四次会议有关事项的事前认可意见；
- 3、独立董事关于公司第九届董事会第四次会议有关事项的独立意见。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二一年四月十三日