

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：2024-09 号

2024 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

根据深圳市物业发展(集团)股份有限公司(下称“公司”)及控股子公司日常生产经营需要，预计 2024 年度将与控股股东深圳市投资控股有限公司(以下简称“深投控”)及其下属企业等关联方发生日常关联交易，交易内容涉及向关联方提供物业管理服务、房屋委托管理服务、接受保险服务、建筑设计服务、出租(承租)房屋等。

公司对 2024 年度日常关联交易进行了合理预计，预计 2024 年度日常关联交易总金额为 40,558.09 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 2023 年度同类别日常关联交易实际发生金额约 38,139.70 万元。

公司于 2024 年 3 月 29 日召开了第十届董事会第 25 次会议，审议通过了《关于预计 2024 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，关联董事沈雪英女士、王戈先生、谢畅先生回避了表决，其余

6名董事一致同意此项议案。本事项已经公司独立董事专门会议审议并取得了明确同意的意见。

(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
向关联方销售商品、提供劳务情况	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	提供物业管理服务、工程服务、绿化养护服务、顾问服务等	根据市场价格, 协商确定	30,466.87	3,951.91	28,878.33
	其中: 深圳会展中心管理有限责任公司	提供物业管理服务、电梯维保服务等	根据市场价格, 协商确定	990.54	109.13	874.16
	深圳湾科技发展有限公司	提供物业管理服务	根据市场价格, 协商确定	6,969.03	48.64	7,892.39
	深圳市投资控股有限公司	提供物业管理服务、工程服务、餐饮服务	根据市场价格, 协商确定	1,027.76	161.00	884.57
	深圳深港科创园区运营发展有限公司	提供物业管理服务	根据市场价格, 协商确定	2,600.03	-	315.35
	河北深保投资发展有限公司	提供物业管理服务、工程服务	根据市场价格, 协商确定	4,249	1,364.00	4,016.66
	深圳市深投物业发展有限公司	提供房屋委托管理服务、监理服务	根据市场价格, 协商确定	6,446.58	1,251.43	6,165.18
	深圳市深福保(集团)有限公司及其下属企业	委托管理服务、物业管理费、茶社人员服务费、工程服务等	根据市场价格, 协商确定	1,801.01	320.41	2,164.79
	深圳市城市建设开发(集团)有限公司及其下属公司	提供物业管理服务	根据市场价格, 协商确定	1,359.54	124.22	386.05
	小计				30,466.87	3,951.91
向关联方采购商品、接受劳务情况	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	接受公共管理服务、保险服务、餐饮服务、建筑设计服务, 采购安防监控、智慧工程等	根据市场价格, 协商确定	9,415.60	1,407.11	8,250.84
	其中: 深圳湾科技发展有限公司	接受公共管理服务	根据市场价格, 协商确定	7,276.18	1,232.40	6,248.10
	深圳市建筑设计研究总院有限公司	接受建筑设计服务	根据市场价格, 协商确定	1,071.28	161.33	894.04
	小计				9,415.60	1,407.11
承租	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	租赁物业	根据市场价格, 协商确定	675.62	147.51	717.49
	小计				675.62	147.51
总计				40,558.09	5,506.53	38,139.70

注: 1. 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。

2. 公司预计 2024 年将与深投控及其下属多家企业发生与日常经营相关的关联交易,

由于涉及主体较多、与单一关联方交易金额较小，交易金额未达到公司 2023 年度经审计净资产 0.5% 的单独披露标准，根据深交所公告格式指引，公司以“深投控及其下属企业”为口径进行合并列示。

(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 (万元)	实际发生额 (万元)	实际发生额 占同类业务 的比例 (%)	实际发生 额与预计金 额差异 (%)	披露日 期及索 引
向关联方销售 商品、提供劳务 情况	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	提供物业管理服务、工程服务、绿化养护服务、顾问服务等	23,937.68	28,878.33	18.29%	20.64%	详见公司于 2023 年 3 月 25 日在巨潮资讯网披露的《2023 年度日常关联交易预计公告》(公告编号: 2023-05 号)
	其中: 深圳会展中心管理有限责任公司	提供物业管理服务、电梯维保服务等	676.22	874.16	0.55%	29.27%	
	深圳全程物流服务有限公司	提供物业管理服务	298.02	590.75	0.37%	98.22%	
	深圳湾科技发展有限公司	提供物业管理服务	6,904.25	7,892.39	5.00%	14.31%	
	深圳湾区城市建设发展有限公司	提供物业管理服务、绿化养护服务、顾问服务	284.24	252.58	0.16%	-11.14%	
	深圳英飞拓科技股份有限公司及其下属公司	提供物业管理服务、设备设施管理软件服务	195.00	232.30	0.15%	19.13%	
	深圳市投资控股有限公司	提供物业管理服务、工程服务、餐饮服务	181.00	884.57	0.56%	388.71%	
	深圳高新区开发建设有限公司	提供物业管理服务	170.00	239.18	0.15%	40.69%	
	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	提供物业管理服务、餐饮服务	51.77	235.59	0.15%	355.07%	
	深圳深港科创园区运营发展有限公司	提供物业管理服务	-	315.35	0.20%	-	
	河北深保投资发展有限公司	提供物业管理服务、工程服务	3,574.01	4,016.66	2.54%	12.39%	
	深圳湾(保定)创新发展有限公司	提供物业管理服务	52.51	57.94	0.04%	10.34%	
	深圳市深越联合投资有限公司	提供物业管理服务	237.50	290.09	0.18%	22.14%	
	深圳市深投物业发展有限公司	提供房屋委托管理服务、监理服务	6,361.61	6,165.18	40.60%	-3.09%	
深圳市深福保(集团)有限公司及其下属企业	提供委托管理服务、物业管理服务、茶社人员服务、工程服务等	2,089.58	2,164.79	1.37%	3.60%		

	深圳市体育中心运营管理有限公司	提供物业管理服务	581.13	480.70	0.30%	-17.28%
	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	提供物业管理服务	269.71	399.57	0.25%	48.15%
	深圳担保集团有限公司	提供物业管理服务	444.00	417.32	0.26%	-6.01%
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	提供物业管理服务	33.10	33.87	0.02%	2.31%
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	提供物业管理服务	22.74	22.00	0.01%	-3.25%
	深圳清华大学研究院	提供物业管理服务	36.00	137.67	0.09%	282.42%
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	提供物业管理服务、餐饮服务	588.00	580.98	0.37%	-1.19%
	国任财产保险股份有限公司	提供物业管理服务	37.00	34.76	0.02%	-6.05%
	中国深圳对外贸易(集团)有限公司及其下属公司	提供物业管理服务、餐饮服务	236.29	584.6	0.37%	147.41%
	深圳市环保科技集团股份有限公司及其下属公司	提供物业管理服务、工程服务、餐饮服务	614	605.37	0.38%	-1.41%
	深圳市城市建设开发(集团)有限公司及其下属公司	提供物业管理服务	-	386.05	0.24%	-
	深圳市湾区国际酒店有限公司	提供物业管理服务	-	543.29	0.34%	-
	小计		23,937.68	28,878.33	-	20.64%
出租	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	出租物业	178.10	166.53	1.10%	-6.50%
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	出租物业	128.97	126.52	0.83%	-1.90%
	小计		307.07	293.05	1.93%	-4.57%
向关联方采购商品、接受劳务情况	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	接受公共管理服务、保险服务、餐饮服务、建筑设计服务, 采购安防监控、智慧工程等	9,851.09	8,250.84	6.27%	-16.24%
	其中: 深圳湾科技发	接受公共管理服务	8,160.00	6,248.10	4.74%	-23.43%

	展有限公司					
	深圳市深福保(集团)有限公司	接受餐饮服务	34.48	20.05	0.02%	-41.85%
	深圳市建筑设计研究总院有限公司	接受建筑设计服务	687.71	894.04	0.68%	30.00%
	深圳英飞拓仁用信息有限公司	采购项目安防监控、智慧工程等	157.56	38.41	0.03%	-75.62%
	深圳市水务规划设计院股份有限公司	接受水土保持全过程服务、深化设计服务等	7.34	1.33	0.00%	-81.88%
	国任财产保险股份有限公司	接受保险服务	258.20	400.54	0.30%	55.13%
	深圳市特发口岸服务有限公司	接受物业服务	50.00	29.45	0.02%	-41.10%
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	接受管理服务	495.80	473.13	0.36%	-4.57%
	小计		9,851.09	8,250.84	6.27%	-16.24%
承租	深圳市投资控股有限公司及其下属企业	租赁物业	168.19	717.49	7.30%	326.59%
	其中：深圳市投资大厦宾馆有限公司	租赁物业	82.03	82.03	0.83%	0.00%
	深圳高新区开发建设有限公司	租赁物业	15.00	13.34	0.14%	-11.04%
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	租赁物业	1.16	1.13	0.01%	-2.96%
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	租赁物业	70.00	74.33	0.76%	6.19%
	小计		168.19	717.49	7.30%	326.59%
总计			34,264.03	38,139.70	-	11.31%
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	公司在进行 2023 年度日常关联交易预计时，主要根据市场及双方业务需求以可能发生的关联交易金额测算，实际发生额受双方业务发展、实际需求及具体执行进度等影响，存在一定差异，属于正常的企业经营行为，对公司日常经营及业绩不会产生重大影响。					
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	公司日常关联交易实际发生情况与预计情况之间存在一定差异是由于交易双方业务发展、实际需求及具体执行进度等变化导致，已发生的日常关联交易均为公司正常经营业务所需，交易价格参考市场公允价格确定，不影响公司独立性，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东利益的情形。					

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	3235900	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投资的投资与并购；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	2023年9月30日		2023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）	110,382,700.26	39,808,978.69	20,629,896.79	1,204,825.45

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	2023年9月30日		2023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）	116,922.82	86,671.85	39,021.14	5,492.66

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	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）。			

业务				
最近一期	2023年9月30日		2023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)	38,040.04	26,150.27	17,469.75	925.62

4. 深圳深港科创园区运营发展有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深港运营	文略	900	深圳市福田区福保街道福保社区桃花路3号 国电科技现代物流中心2栋7层701、1层103	
主要经营业务	土地使用权租赁；自有房地产经营活动；住房租赁；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；运输设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；园区管理服务。			
最近一期	2023年9月30日		2023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)	1,056.60	951.26	83.90	30.52

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	20000	深圳市南山区科园路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	2023年9月30日		2023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)	803,660.52	347,020.82	66,369.06	24,852.72

6. 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	王两群	150000	河北省保定市莲池区创智路199号深圳园创投中心1号楼11层	
主要经营业务	园区管理服务；商业综合体管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；会议及展览服务；市场营销策划；物业管理；酒店管理；广告设计、代理等。			
最近一期	2023年9月30日		2023年1-9月	
财务数据 (万元)	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
	703,484.44	239,590.07	222,466.21	57,275.23

7. 深圳市深福保（集团）有限公司：

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
深福保	谢涛	20000	深圳市福田区福保街道福保社区红棉道6号万乘综合仓库四层11#	
主要经营业务	兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控和专卖商品）；物业服务；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）；创业空间服务；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产开发经营。			
最近一期	2023年9月30日		2023年1-9月	
财务数据 (万元)	总资产	净资产	主营业务收入	净利润
	423,813.68	241,127.37	25,718.41	5,774.06

8. 深圳市城市建设开发（集团）有限公司

关联人	法定代表人	注册资本（万元）	住所	
城建集团	陈茂政	220812	深圳市罗湖区桂园街道滨河东路1011号鹿丹大厦15层	
主要经营业务	房地产开发与销售；房地产租赁经营与管理；产业园开发与运营、项目代建代管、仓储物流、进出口业务等。			
最近一期	2023年9月30日		2023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)	3,011,194.32	856,350.55	247,597.44	56,167.49

9. 深圳市建筑设计研究总院有限公司

关联人	法定代表人	注册资本(万元)	住所	
建总院	廖凯	8000	深圳市福田区振华路八号	
主要经营业务	建筑工程设计；建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理；工程管理服务。			
最近一期	2023年9月30日		2023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)	176,549.61	35,299.27	109,374.54	707.96

(二) 与上市公司的关联关系

深投控持有本公司 57.247% 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、深投发展、深福保、城建集团、建总院 100% 股权，持有深港运营 65% 股权、河北深保 60% 股权。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，深投控、会展中心、深湾科技、深投发展、深福保、城建集团、建总院、深港运营和河北深保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、房屋委托管理服务、接受保险服务、建筑设计服务、出租（承租）房屋等业务。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 2024 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、独立董事过半数同意意见

该议案已经公司第十届董事会独立董事第一次专门会议审议通过，独立董事认为：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 and 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。公司就 2024 年度日常关联交易预计事项的决策流程，符合有关法律法规及《公司章程》的规定。综上，我们一致同意《关于预计 2024 年度日常关联交易的议案》，并同意将该议案按照关联交易审议程序提交公司第十届董事会第 25 次会议审议。董事会在审议该议案时，关联董事应按规定回避表决。

六、备查文件

1. 第十届董事会第 25 次会议决议；
2. 第十届监事会第 20 次会议决议；
3. 第十届董事会独立董事第一次专门会议记录；
4. 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

2024 年 3 月 30 日