

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：2025-40号

关于为全资子公司向银行申请授信额度提供 资产抵押担保的公告

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。

特别提示：

公司本次拟提供担保的对象深圳市国贸物业管理有限公司资产负债率超过70%，且本次担保后公司及控股子公司对外担保总额超过最近一期经审计净资产100%，敬请广大投资者注意相关风险。

一、担保情况概述

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）下属全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司（以下简称“国贸物管公司”）向民生银行深圳分行申请授信额度9亿元，用于置换存量贷款、归还股东借款及日常经营等，公司拟以商业资产为国贸物管公司提供抵押担保，具体内容最终以签订的担保合同为准。

公司于2025年7月25日召开第十届董事会第37次会议，审议通过了《关于为全资子公司向银行申请授信额度提供资产抵押担保的议案》，同意公司与银行机构签署担保协议，为国贸物管公司向民生银行深圳分行申请贷款授信额度提供资产抵押担保，担保金额不超过9亿元。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定，本次担保事项尚需提交股东会审议。在不超出上述担保额度的情况下，

公司董事会提请股东会授权公司董事会转授权公司管理层后续在额度范围内代表公司办理相关手续、签署相关法律文件等。

二、被担保人基本情况

1. 被担保人基本情况

被担保人：深圳市国贸物业管理有限公司

成立日期：1987年8月24日

注册地点：广东省深圳市

法定代表人：凌兰

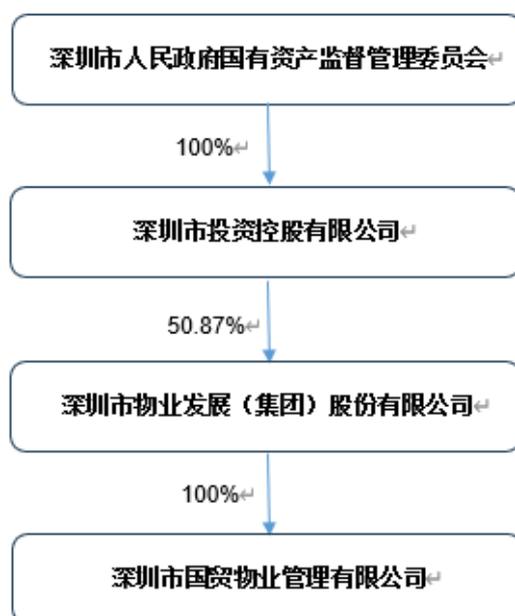
注册资本金：2,000.00万元

主营业务：物业管理

经营范围：一般经营项目是：物业管理；物业管理规划设计咨询；设备选型咨询；物业承接查验；与物业管理相关的房屋维修与养护、装修管理、楼宇机电设备维护与养护、小物业工程管理、居家办公设施维护与养护；清洁服务；消杀服务；四害防治等

被担保人股权结构：公司持有国贸物管公司100%股权。

2. 产权关系结构图



3. 资产状况及经营情况

截至2025年3月，国贸物管公司总资产约11.31亿元，负债总额约10.87亿元，资产负债率96.08%，净资产为0.44亿元，无贷款逾期，无逾期对外担保，无涉及诉讼的担保。

单位：万元（人民币）

项目	2024年12月31日	2025年3月31日
总资产	81,379.55	113,092.84
总负债	75,794.46	108,658.99
流动负债	37,440.94	57,382.37
有息负债	40,191.66	77,845.70
净资产	5,585.08	4,433.85
营业收入	27,060.32	6,899.93
利润总额	391.82	-1,121.83
净利润	358.31	-1,141.27
资产负债率	93.14%	96.08%

注：以上数据为国贸物管公司法人主体的财务数据，不含子公司。

4. 被担保人信用状况

经查询，国贸物管公司非失信被执行人。

三、抵押资产情况

拟抵押资产为公司持有的国际贸易中心大厦、国贸广场共计79套商业物业，评估总值14.50亿元，预计土增税等各类税费约6.13亿元，评估净值约8.37亿元。该房产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等。

单位：万元（人民币）

资产所在	套数	资产简介	登记价	评估价值	评估净值
国际贸易中心大厦	31	A区1-5层、B区1-4层、16\20\39\42\48\49层	6,113.03	114,067.14	56,871.15
国贸广场	48	2-5层	11,868.28	30,931.34	26,818.62
合计	79	-	17,981.31	144,998.47	83,689.76

四、担保协议的主要内容

前期，国贸物管公司已在民生银行深圳分行提款2亿元，本次拟新增7亿元贷款额度。根据贷款批复，民生银行深圳分行同意给国贸物管公司提供综合授信额度9亿元（含存量已提款2亿元及新增部分7亿元），由公司提供资产抵押担保。具体方案如下：

授信机构：民生银行深圳分行

授信品种：资产抵押贷款

融资主体/被担保人：深圳市国贸物业管理有限公司

融资额度：9亿元

融资期限：3年

担保主体：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

担保方式：公司持有的国贸大厦、国贸广场等商业物业资产提供抵押担保

待公司股东会审议通过后，公司将根据股东会决议，在上述担保额度内，按实际担保金额与民生银行深圳分行签署具体担保协议。

五、董事会意见

董事会认为，本次担保事项为满足公司全资子公司国贸物管公司日常经营资金需求，其资产质量和经营状况良好，具有较强的债务偿还能力，担保风险可控，不会损害上市公司及股东利益。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

本次担保后，公司及控股子公司的担保额度总金额为65.70亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为195.42%，公司及控股子公司的担保余额为37.84亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为112.56%。公司及控股子公司不存在对合并报表外单位提供担保行为，无逾期对外担保、无涉及诉讼的担保及因被判决败诉而应承担的担保。

七、备查文件

1. 第十届董事会第37次会议决议；
2. 第十届监事会第31次会议决议；
3. 深交所要求的其他文件。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2025年7月26日