

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：2025-72号

关于签订《委托经营管理协议之补充协议 四》暨关联交易的公告

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。

一、关联交易概述

2019年11月，深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）收购深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）持有的原深圳市投控物业管理有限公司（以下简称“原投控物业”）100%股权。鉴于原投控物业部分土地资产存在的历史遗留问题及处理的复杂性，为保持原投控物业股权转让后的稳定和发展，深投控、深圳市深投物业发展有限公司（以下简称“深投发展”）与公司共同签署《委托经营管理协议》（以下简称“原协议”）。委托经营管理标的资产范围为原投控物业股权转让剥离至深投控的33项土地房产，面积合计219,248.56平方米（其中房产面积207,548.56平方米，土地面积11,700平方米）。公司根据协议约定代行深投控与标的资产的权利和义务，包括但不限于

负责和承担标的资产的登记保管、维护维修、经营租赁和安全责任，负责和承担与标的资产有关的一切税费，负责和承担有关标的资产纠纷处理的一切费用等所有事宜，涉及到安全责任、信访维稳责任的，由公司负责处理。同时约定，以经审计的标的资产年租金总收入（含税）为基数，按年度租金总收入（含税）的 25%向深投发展一次性支付上一年度租金收益分成。

经协商一致，为保证资产运营效率，保障公司租赁板块业务稳定，拟签署补充协议，委托期限自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。本次交易不发生任何资产权属的转移，仅提供管理服务并收取租金收益分成。深投控作为公司控股股东、深投发展作为公司控股股东深投控的全资子公司（深投发展代深投控行使本协议项下的相关权利和义务）属于公司的关联方，本次交易构成关联交易。

公司于 2025 年 12 月 30 日召开第十一届董事会第 3 次会议，审议了《关于与关联方签订<剥离土地房产委托经营管理协议之补充协议四>暨关联交易的议案》，该议案以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权获得通过。公司第十一届董事会独立董事第一次专门会议审议通过了本议案，本次关联交易为正常生产经营业务，交易服务符合各方的经营需求，有

利于促进公司和各方经营活动的稳定健康发展。本次关联交易是本着公平、公允的原则进行的，符合国家有关法律、法规和市场化原则，不影响公司的独立性，不损害公司及中小股东的利益，同意本议案提交第十一届董事会第 3 次会议审议。

此次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。此次交易未达到股东会审议标准。

二、关联方基本情况

（一）基本情况

1.深圳市投资控股有限公司

- （1）企业性质：有限责任公司（国有独资）；
- （2）注册地：广东省深圳市；
- （3）住所：深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 18 楼、19 楼；
- （4）主要办公地点：深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 18 楼、19 楼；
- （5）法定代表人：何建锋；
- （6）注册资本：3358600 万元人民币；
- （7）统一社会信用代码：914403007675664218；

(8) 经营范围：银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股权的投资与并购；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（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）；

(9) 主要股东及实际控制人：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会；

(10) 历史沿革、主要业务和财务数据：深圳市投资控股有限公司（简称“深投控”）成立于 2004 年，由原深圳市投资管理公司、商贸控股公司、建设控股公司三家资产经营管理公司合并新设，现已发展成为以科技金融、科技产业、商贸流通、城市运营为主业的国有资本投资公司。深投控注册资本 335.86 亿元，资产总额超 1.2 万亿元，年营业收入超 2700 亿元；连续六年入榜《财富》世界 500 强，2025 年位居榜单第 414 位。截至 2024 年 12 月 31 日，总资产 121,965,486.09 万元，净资产 41,371,195.47 万元，2024 年实现主营业务收入 27,138,086.80 万元，净利润 1,309,838.71 万元。

2.深圳市深投物业发展有限公司

- (1) 企业性质：有限责任公司（法人独资）；
- (2) 注册地：广东省深圳市；
- (3) 住所：深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 15 层东侧；
- (4) 主要办公地点：深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 15 层东侧；
- (5) 法定代表人：刘洋；
- (6) 注册资本：5090 万元人民币；
- (7) 统一社会信用代码：91440300279371676C；
- (8) 经营范围：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；
- (9) 主要股东：深圳市投资控股有限公司（全资）；实际控制人：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会；
- (10) 历史沿革、主要业务和财务数据：深投发展成立于 1997 年 8 月，是深投控全资子公司，主要业务涵盖物业资产运营、酒店经营、物业管理三大板块。截至 2024 年 12 月 31 日，总资产 47,176.27 万元，净资产 27,232.56 万元，2024 年实现主营业务收入 31,831.85 万元，净利润 836.51

万元。

（二）与公司的关联关系

深投控为公司控股股东，深投发展为公司控股股东深投控的全资子公司，属于公司关联方。

（三）经查询，深投控、深投发展不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

原标的资产为 33 项，面积合计 219,248.56 平方米（其中房产面积 207,548.56 平方米，土地面积 11,700 平方米）。现标的资产调整为 32 项，包括但不限于商业、办公、住宅、单身宿舍、工业厂房、停车场等，管理面积合计 210,837.86 平方米（其中房产面积 199,137.86 平方米，土地面积 11,700 平方米）。

四、关联交易的定价政策及定价依据

参照为完成受托管理工作所必需的人员薪酬、确保生产安全的维修整改费用、安全生产专项经费、法律诉讼律师服务费、办公经费（含交通、差旅及其它费用）、代管费用等成本支出情况及历史情况，测算成本费用固定比率，沿用原协议约定，作为按实际年度租金收入给付的费用比例。

五、关联交易协议的主要内容

（一）协议主体

委托方 1：深圳市投资控股有限公司

委托方 2：深圳市深投物业发展有限公司

受托方：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

（二）委托经营管理期限

委托经营管理期限 1 年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

（三）委托管理模式及委托服务费用

委托管理模式仍按原协议执行。公司根据原协议约定代行深投控与标的资产权利和义务，包括但不限于负责和承担标的资产的登记保管、维护维修、经营租赁和安全责任，负责和承担标的资产有关的一切税费，负责和承担有关标的资产纠纷处理的一切费用等所有事宜，涉及到安全责任、信访维稳责任的，由公司负责处理。同时，仍以经审计的标的资产年租金总收入（含税）为基数，按年度租金总收入（含税）的 25% 向深投发展一次性支付上一年度租金收益分成。

（四）各方权利和义务

除原协议约定外，新增条款：委托期间内，深投控可结合实际经营管理需求，调整标的资产的委托管理模式（包括但不限于委托管理主体、管理方式等），并有权随时终止部分或全部标的资产的委托事项。公司应无条件予以配合，包

括但不限于及时移交相关资产资料、配合办理资产交接手续、调整管理工作安排等。

（五）合同终止

委托期限届满，是否续签由各方另行协商决定。

（六）合同生效

协议经各方签字盖章之日起生效。

六、交易目的和对上市公司的影响

标的资产由公司经营管理多年，相关人员熟悉资产情况，签订补充协议有助于推进历史遗留问题处理及确权办证工作，提高国有资产运营管理效率。

本次关联交易预计可增加公司收入约 7000 万元，所得款项将用于公司经营周转。

本次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。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

截至 2025 年 12 月 31 日，除本次关联交易外，公司与深投发展累计已发生各类关联交易的总金额为 6,494.07 万元（未经审计）；此外，公司还与深投控下属子公司等关联方发生提供物业管理、房屋委托管理、房屋租赁服务及其他关联交易合计 36,731.40 万元（未经审计）。

八、备查文件

- 1.第十一届董事会第 3 次会议决议；
- 2.第十一届董事会独立董事第一次专门会议记录；
- 3.《委托经营管理协议之补充协议四》；
- 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

2025 年 12 月 31 日