

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司

## 关于为重庆皇庭珠宝文化产业园提供物业管理服务暨关联交易的公告

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，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，本公司下属公司拟与本公司实际控制人郑康豪先生控制的重庆皇庭九龙珠宝文化发展有限公司（以下简称“重庆皇庭珠宝公司”）签订《皇庭珠宝文化产业园物业管理服务合同》，对重庆皇庭珠宝文化产业园提供物业服务。本《物业管理服务合同》的合同期限为2017年7月1日起至交付入伙后（具体时间以开发商书面通知为准）3年，重庆皇庭珠宝公司向本公司下属公司交纳物业服务费。

#### 2、关联关系说明

因重庆皇庭珠宝公司系本公司实际控制人郑康豪先生控制的公司，故该公司为本公司的关联法人，此项交易构成关联交易。

#### 3、表决情况

2017年7月18日，本公司第八届董事会以现场结合通讯表决方式召开二〇一七年第十次临时会议，关联董事郑康豪先生、唐若民先生回避表决，其余7名非关联董事一致审议通过《关于为重庆皇庭珠宝文化产业园提供物业管理服务暨关联交易的议案》。公司独立董事事前认可并发表了独立意见。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，此项关联交易在董事会的审批权限内，无需股东大会批准。

4、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。

### 二、关联方基本情况

1、关联方名称：重庆皇庭九龙珠宝文化发展有限公司

住所：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 38 号 318 号房间

统一社会信用代码：91500107322360295C

企业性质：有限责任公司

注册地：重庆

法定代表人：刘玉英

注册资本：20000 万元

主要股东：重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司持股 100%

实际控制人：郑康豪

历史沿革：重庆皇庭珠宝公司成立于 2014 年 12 月 19 日，初始注册资本 5000 万元人民币，股东为重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（持股 100%）。

2016 年 9 月 2 日，注册资本变更为 20000 万人民币，股东为重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（持股 100%）。

主要业务：重庆皇庭珠宝公司现主营业务为房地产开发、物业管理、黄金加工及销售、珠宝制造加工等。

2、关联关系：因重庆皇庭珠宝公司系本公司实际控制人郑康豪先生控制的公司，故该公司为本公司的关联法人，此项交易构成关联交易。

3、截至2016年12月31日，重庆皇庭珠宝公司经重庆道尔敦会计师事务所有限公司审计的总资产为211,446,779.65元，净资产为192,338,064.14元，营业收入为0元，净利润为-6,521,402.07元。

### 三、交易标的基本情况

重庆皇庭珠宝文化产业园位于重庆市九龙坡区含谷镇，总规划占地面积 750 亩，总规划建筑面积约 88 万平方米。该产业园以文化创意为脉络，由珠宝文化和婚庆文化两大主题组成，打造珠宝的原材料供应、创意设计、生产制造、批发零售、物流配送、珠宝和婚庆文化展览及展示、生态旅游、教育培训等平台，形成完善的产业运营和服务体系，建成后将成为中国西部最大的珠宝文化创意产业集聚基地。该产业园已被列为“重庆市十大重点文化产业项目”、“重庆市文化产业示范基地”及“重庆市重点建设项目”。

### 四、交易的定价政策及定价依据

本公司下属公司与关联方交易的定价依据是经双方协商确定，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

委托方（以下简称甲方）：重庆皇庭九龙珠宝文化发展有限公司

受托方（以下简称乙方）：本公司指定的下属公司

### 第一条 物业基本情况

物业名称：重庆皇庭珠宝文化产业园

物业类型：产业园

占地面积：总规划占地面积 750 亩

建筑面积：总规划建筑面积约 88 万平方米。其中，一期占地面积 374 亩，建筑面积约 37 万平方米（实际管理区域以协议各方现场确认的图纸为准）

座落位置：重庆市九龙坡区含谷镇

**第五条** 本合同期限：2017 年 7 月 1 日起至交付入伙后（具体时间以开发商书面通知为准）3 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。

### 第四十一条 物业服务费用

1、招商配合期，物业服务费采用包干制 350000 元/月收费。

2、项目正常运营期（园区首批物业竣工备案验收之日起），物业服务费采用包干制，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，本物业正式交付起至本合同期限届满之日止物业服务费的具体标准如下：

1) 厂房、宿舍楼物业： 2 元/月·平方米；

2) 商业、办公楼物业： 6 元/月·平方米；

3) 以上物业使用性质、范围及其它类物业收费标准，依据开发情况签订补充协议约定。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售或出租，或者因甲方原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用由甲方全额交纳。

4、考虑到乙方运营成本高等因素，甲方每月向乙方额外补助 100000 元用于经营与管理活动开支。

### 第四十三条 物业管理开办费用

为保证乙方顺利接管并提供物业管理服务，甲方一次性向乙方提供 200 万元的物业管理开办费用，多退少补。

具体约定以双方签署的《皇庭珠宝文化产业园物业管理服务合同》的内容为准。

## 六、涉及关联交易的其他安排

本次关联交易不涉及人员安置、土地租赁等情况。本次交易完成后，不会对公司人员、资产、财务方面的独立性造成影响。

## 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，预计会增加公司营业收入及利润。上述关联交易价格按市场价格确定，交易价格公允，不存在损害公司和股东利益的行为。本次交易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、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2017 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 15,390.35 万元（不含本次交易金额）。

## 九、独立董事意见

公司独立董事就该事项进行了事前认可，同意提交董事会审议。同时就该事项发表了独立意见：

1、本次关联交易有利于公司拓展不动产管理服务业务。我们认为本次关联交易客观真实，程序合法有效，交易价格经双方协商确定，定价公允，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

2、公司本次关联交易不影响公司的正常生产经营活动，履行了必要的审批程序，关联董事在董事会上回避表决，表决程序符合法律规定，符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司法》、《证券法》等法律规定。

3、综上，我们同意上述关联交易事项。

## 十、备查文件

1、公司第八届董事会二〇一七年第十次临时会议决议；

2、公司独立董事事前认可及独立意见。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董事会

2017年7月20日