证券代码：000014　　证券简称：沙河股份　　公告编号：2026-057

沙河实业股份有限公司
关于签订《沙河世纪楼 2026-2027 年物业使用管理服务协议》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、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

1.沙河实业股份有限公司（以下简称“公司”或“沙河股份”或“甲方”）拟与深业物业运营集团股份有限公司（以下简称“深业运营”或“乙方”）签订《沙河世纪楼2026-2027年物业使用管理服务协议》，委托深业运营提供物业服务，合同期限16个月，自2026年9月1日起至2027年12月31日止（实际时间以入驻时间为准），合同金额975,694.66 元。

2.深业运营与公司控股股东深业沙河（集团）有限公司同为深业集团有限公司（以下简称“深业集团”）控制下的企业，本次交易构成关联交易。本次关联交易发生后，本公司与同一关联人连续十二个月内累计发生的关联交易金额将达到8,252,868.17元，占最近一期经审计净资产的0.56% 。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，此项交易需提交公司董事会审议，但无需获得公司股东会的批准。

3.2026年10月23日，公司召开第十二届董事会独立董事专门会议第二次会议，以3票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于签订〈沙河世纪楼2026—2027年物业使用管理服务协议〉暨关联交易的议案》。2026年10月29日，公司召开第十二届董事会第三次会议，以3票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于签订〈沙河世纪楼2026—2027年物业使用管理服务协议〉暨关联交易的议案》，关联董事刘光万先生、连晓倩女士、路刚先生和薛妍飞女士回避了对此项议案的

表决。

4.本次关联交易事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦不构成重组上市，无需经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

1.基本情况

名　　称：深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440300618859546M

注册地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701

办公地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16-17楼

注册资本：人民币12,128.7867万元

法定代表人：肖武春

企业性质：国有企业

经营范围：

一般经营项目：物业出租、出售；物业管理；房地产经纪；家政服务；清洁服务；园林绿化工程及养护；花卉、苗木的购销；机电工程施工、安装；消杀四害服务；酒店管理服务；会务服务。（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）；停车服务；空调保养、维修；为医院提供后勤管理服务；外墙清洗；节能改造工程；建筑智能化设计与施工；道路清扫、环卫保洁服务；太阳能的运营管理与维护；物业管理软件的开发。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；服装服饰零售；鞋帽零售；厨具卫具及日用杂品零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；日用家电零售；计算机软硬件及辅助设备零售；五金产品零售；水产品零售；电子元器件零售；豆及薯类销售；林业产品销售；农副产品销售；日用百货销售；家用电器销售；办公设备销售；家具零配件销售；家用电器零配件销售；针纺织品销售；日用品销售；箱包销售；家用视听设备销售；通信设备销售；电

子办公设备销售；灯具销售；家具销售；建筑装饰材料销售；园艺产品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；照明器具销售；玩具销售；纸制品销售；日用杂品销售；办公用品销售；劳动保护用品销售；消防技术服务；金属门窗工程施工；室内木门窗安装服务；门窗销售；广告制作；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务。信息系统运行维护服务；软件外包服务；软件开发；广告设计、代理；广告发布；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；特种设备销售；水污染治理；水环境污染防治服务；打捞服务；环境保护监测；城市公园管理；城乡市容管理；城市绿化管理；农村生活垃圾经营性服务；名胜风景区管理；森林公园管理；园区管理服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；市政设施管理；礼品花卉销售；专业设计服务；礼仪服务；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；自然科学研究和试验发展；文化场馆管理服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；数字创意产品展览展示服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；艺术品代理。（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）许可经营项目：家电设备维修；歌舞厅（含卡拉OK）；餐饮服务；小食杂店（三小行业，含网络经营）；机电设备维修；电梯维保；车辆管理服务；房屋维修、改造；住宿服务；停车场服务；车辆代驾服务。机动车停放服务；保安服务。游泳池经营管理；预包装食品、散装食品的销售；劳务派遣；食品经营销售；酒类经营；食品互联网销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品、饮料零售（除烟草制品零售）；养老服务。建设工程施工；出版物批发；营业性演出；特种设备安装改造修理；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

主要股东：深业南方地产（集团）有限公司（49.46909%）、深业泰然（集团）股份有限公司（29.54715%）、深业置地有限公司（13.60224%）、深业泰富物流集团股份有限公司（4.18623%）、深圳

市农科集团有限公司（3.19529%）

实际控制人：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

2.历史沿革、业务状况和主要财务数据

深业物业运营集团股份有限公司于1992年注册成立，业务涵盖社区住宅、政府物业、写字楼、产业园区、医院、高校、景区及交通枢纽设施、公园及多种公共设施等业态。近年来，深业运营不断拓展服务边界，率先开启物管城市服务，为政府提供市容环境、公共安全、社区服务管理的物管全覆盖服务，成为城市运营管理领域的领先企业。

深业运营最近一个会计年度及最近一个会计期末主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日 （经审计）	2026年9月30日 （未经审计）
总资产	232493.94	250554.66
净资产	92864.86	107150.24
	2025年1—12月 （经审计）	2026年1—9月 （未经审计）
营业收入	305051.04	224733.13
净利润	19949.55	13778.44

3.深业运营与公司控股股东深业沙河（集团）有限公司同为深业集团控制下的企业。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，深业运营为公司的关联法人。

4.关联方深业运营不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

（一）物业基本情况

物业名称：沙河世纪楼

物业类型：办公楼及商业

坐落位置：深圳市南山区白石路2222号

占地面积：4037平方米

建筑面积：7284.45平方米

本次关联交易涉及的大厦建筑面积：2923.44平方米，用途：办公

（二）主要委托管理事项

1.负责制定物业服务工作计划并组织实施；

2.负责物业的日常维修、养护、管理，包括但不限于：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等；

3.负责物业共用设施、设备的日常维修、养护、运行和管理，包括但不限于：上下水管道、落水管、排污管道、化粪池、沟渠、道路、照明（含室内）、中央空调、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、电子监控设备、建筑物防雷设施及停车场等；

属于水、电、气、通讯、有线电视等专业单位管理、维护的设施设备，以及纳入市政管理的道路除外；

4.负责物业绿地、花木、景观小品等设施的日常维护与管理；

5.负责物业的环境卫生，包括办公楼室内、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运等；

6.负责对物业管理区域内的交通与车辆停放秩序的管理及相关设施的日常维护；

7.负责做好物业管理区域内消防安全、公共秩序维护和安全防范工作，包括安全监控、巡视、门岗执勤等；

8.对物业区域内发生的违反物业管理规定的行为，应及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告；

9.制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，妥善处置应急事件或急迫性维修等事项；

10.组织开展社区文化娱乐活动；

11.设立并管理本物业管理档案资料；

12.负责维修和处理办公区域的各种插座、插头、开关、灯座、照明、排水管道堵塞等故障；

13.负责办公楼大堂区域内的前台安保服务，开设24小时物业服务

专线；

14.负责每年第二、四季度对项目外墙、幕墙、开启扇等分别进行1次清洗；

15.负责每季度对办公楼内地毯、领导办公室窗帘进行1次清洗；每季度对办公区域、一楼大堂地面大理石进行1次养护；

16.前款约定的事项不含业主财产保险和财产保管责任。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易价格，由双方遵循公开、公平、公正的市场交易原则，在参照市场价格的基础上，经双方平等协商确定。

五、关联交易协议的主要内容

甲方：沙河实业股份有限公司

乙方：深业物业运营集团股份有限公司

（一）委托物业管理形式

综合单价包干制，乙方自负盈亏。

（二）合同期限

合同有效期：2026年9月1日起至2027年12月31日止（实际时间以入驻时间为准）。

（三）物业管理服务费用

1.物业服务费

物业服务费由乙方按甲方使用建筑面积向甲方收取，具体标准约定如下：

物业服务费：含税单价13元/月/平方米，不含税单价12.26元/月/平方米，增值税税率6%，增值税税额0.74元/月/平方米；

空置期物业服务费：含税单价10元/月/平方米，不含税单价9.43元/月/平方米，增值税税率 6%，增值税税额0.57元/月/平方米。

最终结算金额以月度账单为准。

2.公共服务项目费用

（1）停车场管理服务费

乙方向本物业提供停车场管理服务，其中地下车库专供甲方使用，共计车位数28个，由甲方按200.00元/个/月标准（含税价，税率6%，合计人民币5600.00元/月）向乙方支付停车服务费；地面停车位免费，由物业使用单位共用。

（2）空调维护费

乙方按使用建筑面积向甲方指定的使用方收取空调维护费，收费标准为：运行期间7.00元/月/平方米（含税价，税率6%），非运行期间2.50元/月/平方米（含税价，税率6%），其中，运行月份为每年4月至11月，非运行月份为每年1月至3月、12月。

3.特约服务费

按甲方的使用建筑面积收取，标准为0.35元/月/平方米（含税价，税率6%），空置物业的期间特约服务费由产权方支付。

（四）物业服务内容

物业服务内容包括但不限于本项目物业区域内设施设备运行维护、秩序安全管理、消防管理、环境卫生保洁、客户服务等，具体内容详见本公告“三、关联交易标的基本情况”。

（五）协议生效

协议经双方法定代表人签字并加盖公章后生效。

六、交易目的和对上市公司的影响

深业运营为专业从事物业经营管理的公司，能够满足公司上述物业的服务管理要求，可为公司提供良好的办公环境。本次关联交易项下《沙河世纪楼2026-2027年物业使用管理服务协议》的签署符合公司经营发展的需要，公司主营业务不会因本次关联交易对关联方形成依赖，不会影响公司独立性。本次关联交易不会对公司的独立运营、财务状况和经营结果形成不利影响。

七、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

2026 年年初至本公告披露日，公司与关联方深业集团及下属企业累计已发生的各类关联交易的总金额为 7,277,173.51 元。

本次关联交易发生前，公司累计 12 个月内已签约但未达到审议和披露标准的关联交易如下：

所属单位	关联方	标的金额（元）	内容	日期
长沙深业置业有限公司	深业物业运营集团股份有限公司,深业物业运营集团股份有限公司湖南分公司	696,550.11	接受劳务	2026 年 1 月
深圳市深业置地物业投资有限公司	深业沙河（集团）有限公司	432,788.64	提供劳务	2026 年 1 月
沙河实业股份有限公司	深圳沙河医院	512,900.00	提供资产租赁	2026 年 2 月
沙河实业股份有限公司	深业智慧科技（深圳）有限公司	176,714.49	接受劳务	2026 年 3 月
沙河实业股份有限公司	深业沙河（集团）有限公司,深圳市幸福健康产业（集团）有限公司	2,243,447.86	接受房屋租赁	2026 年 7 月
沙河实业股份有限公司	深业置地（深圳）物业管理有限公司	773,737.63	接受劳务	2026 年 7 月
沙河实业股份有限公司	深业置地（深圳）物业管理有限公司	522,699.78	接受劳务	2026 年 7 月
沙河实业股份有限公司	深业健康产业投资运营（深圳）有限公司、深业托育（深圳）有限公司	1,527,319.20	提供房屋租赁	2026 年 9 月
沙河实业股份有限公司	深业置地（深圳）物业管理有限公司	272,716.80	接受劳务	2026 年 9 月
沙河实业股份有限公司	深业智慧科技（深圳）有限公司	18,300.00	接受劳务	2026 年 9 月
沙河实业股份有限公司	深圳市鹏科检测有限公司	99,999.00	接受劳务	2026 年 10 月
合计		**7,277,173.51**		

八、独立董事专门会议审议情况

公司第十二届董事会独立董事专门会议第二次会议，以 3 票同意，

0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于签订〈沙河世纪楼 2026—2027 年物业使用管理服务协议〉暨关联交易的议案》。全体独立董事一致认为：本次关联交易符合相关法律法规的规定，体现了合理性和公平性，不存在损害公司及非关联股东，特别是广大中小股东利益的情形。本次交易对公司生产经营不会产生重大不利影响，也不会影响公司业务的独立性。

公司董事会在审议该关联交易事项时，关联董事应按规定回避表决。本次关联交易事项公平、合理，未发生损害其他股东尤其是中小股东利益的情形。

基于独立判断，我们一致同意《关于签订〈沙河世纪楼 2026—2027 年物业使用管理服务协议〉暨关联交易的议案》，并同意提交公司董事会审议。

九、备查文件

1.第十二届董事会第三次会议决议；

2.第十二届董事会独立董事专门会议第二次会议决议；

3.拟签署的《沙河世纪楼 2026—2027 年物业使用管理服务协议》。

沙河实业股份有限公司董事会

2026 年 10 月 29 日