

证券代码：000034

证券简称：神州数码

公告编号：2018-068

神州数码集团股份有限公司 关于拟签订重大合同的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、合同概况

神州数码集团股份有限公司（以下简称“公司”、“甲方”）于2017年6月27日参加了深圳市南山区深圳湾超级总部基地挂牌竞买事宜，竞得宗地编号为T207-0052的土地使用权，详见公司于2017年6月28日披露于《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

公司拟聘请卓越置业集团有限公司（以下简称“卓越置业”、“乙方”）为深圳湾超级总部基地T207-0052地块项目开发建设提供全过程综合管理服务及全案策划营销与销售服务，并签署《深圳湾神州数码国际总部项目开发建设综合管理服务协议》及《深圳湾神州数码国际总部项目策划营销综合管理服务协议》。

公司与卓越置业集团有限公司不存在关联关系。

上述事项需提交公司2018年第三次临时股东大会审议。

二、交易对方情况

1、基本情况

企业名称：卓越置业集团有限公司

类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

法定代表人：李华

注册资本：116,500万港元

成立日期：1996年06月21日

住所：深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼6501

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务（不含限制项目）；酒店管理；自有物业租赁；市场营销策划；平面设计；企业管理咨

询；经济信息咨询； 日用百货、酒店用品、装潢设计材料、机电机械设备、管道设备、电子产品、卫生洁具、 工艺礼品、床上用品、农畜产品、五金交电、钟表眼镜及其他光学用品、照相器材、仪器仪表、通讯设备、工艺美术品（不含文物；象牙及其制品除外）、家具、黄金饰品、珠宝首饰、文体用品的零售（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。

2、最近三年公司未与卓越置业发生过类似交易。

3、履约能力

卓越置业持有深圳高端商办物业估值超百亿规模，商务楼宇布局深圳福田中心区、后海中心区、前海中心区、宝安中心区，是四个中心区最大的商务地产开发商。

2017 年，被中国房地产业协会和中国房地产评测中心评为“2017 中国房企品牌价值 50 强”位列 33 位（来自：2017 中国房地产企业品牌价值评测成果发布会）； 2016 年卓越置业以 325 亿元的销售额位列中国房地产销售榜第 40 位（来自：观点地产网），连续 13 年入选“中国蓝筹地产企业”（来自：中国蓝筹地产年会）；连续 14 年入选“中国房地产百强企业”，2017 年位列第 22 位（来自：2017 中国房地产百强企业研究成果发布会）；2018 年荣获“2018 中国房地产开发企业 500 强”位列第 44 位（来自：中国房地产业协会官方网站）。

三、合同主要内容

公司拟委托卓越置业为深圳湾超级总部基地 T207-0052 地块项目开发建设提供全过程综合管理服务及全案策划营销与销售服务。乙方以项目工程开发建设总投资额的约定比例收取项目管理服务费，以其代理销售的受托物业的销售收入按照比例收取销售佣金。

1、项目概况

项目名称：深圳湾神州数码国际总部。

项目地点：深圳市南山区深圳湾。

项目地块性质、指标：商服用地，土地使用权期限 30 年，总用地面积约 25634.91 平方米。

本合同项下代理销售的受托物业范围：地面商业 19580 平方米、地下商业

6000 平方米、办公楼 36220 平方米，合计总建筑面积为 61800 平方米（以上为可售产权物业，最终以政府批准的面积为准）。

2、 合同金额：

项目管理服务费暂按项目开发建设总价的5%计取，最终根据进度考核、项目总建筑面积以及经审计的工程竣工单方造价调整项目管理费费率和管理费总价。

销售佣金=销售佣金（受托物业的销售收入总金额×5%）+超额收益（即累计销售收入超出所承诺的销售收入最低额部分的 25%）

承诺销售收入是乙方依据市场情况结合对未来市场价格预测，以政府最终批复的可售面积为计算依据进行测算的结果，充分考虑了上市公司的整体利益。

3、 合同生效条件：

本合同在甲乙双方的法定代表人或授权代表签字且加盖公章之日起生效。

4、 管理职责与权限

乙方的职责与权限具体包括：负责开发计划、前期管理工作、专项审查报批、招标与采购管理、规划设计管理、施工建设管理、编制材料及设备采购计划、成本管理、工程验收及移交、工程结算管理、资金财务管理、合同管理、档案管理、质量保修管理、办理政府审批、沟通协调、预售许可证办理、交楼等。就合同约定的受托物业进行全案策划、营销推广并代理销售；提供全案策划、营销推广及销售代理服务，以及与以上工作有关的广告策划、商业推广、VI 设计、客户开发、客户签约、备案、按揭、销售回款等工作。

5、 违约责任

乙方未能根据交易条件完成本项目的开发建设全过程项目管理、支付履约保证金、完成物业销售等相关义务的，或者本公司未能根据交易条款履行相应的支付、结算等义务，需各自根据交易文件承担相应的违约责任。

四、 合同对上市公司的影响

卓越置业作为专业房地产公司为神州数码集团股份有限公司“深圳市南山区深圳湾超级总部基地 T207-0052 地块”项目开发建设提供全过程综合管理服务、策划营销综合管理服务有利于整个项目的建设开发实施，施工成本保障，工期保障，质量保障，可以为项目提供专业的工程管理人员、技术人员，有利于项目顺

利完工。有利于公司“深圳市南山区深圳湾超级总部基地 T207-0052 地块”项目整体价值的提升。

上述合同的签订对上市公司的独立性无影响，公司主要业务不会因为履行合同而对交易对方形成依赖。

五、风险提示

1、合同的生效条件：合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公司公章之日起生效。

2、合同虽已对合同双方权利和义务、违约责任与赔偿、争议的解决方式等作出明确规定，但合同履行仍存在因市场环境、宏观经济以及其他不可抗力因素发生重大变化而导致的履约风险。

六、合同的审议程序

1、上述合同已经公司第九届董事会第一次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

2、独立董事发表的独立意见：

卓越置业作为业内经验丰富的专业公司，可以为公司提供可靠优质的服务。本次交易按照公平交易的商业条款进行，不存在内幕交易行为及损害公司及股东利益的情形。我们同意《关于拟签订重大合同的议案》。

七、其他相关说明

截至公告日，前三个月内上市公司控股股东、持股 5%以上股东、董监高持股无变动，合同签署日起三个月内上市公司控股股东、持股 5%以上股东、董监高所持限售股份不涉及解除限售的情况，无股份减持的计划。

八、备案文件

1、第九届董事会第一次会议决议

2、独立董事意见

神州数码集团股份有限公司董事会

二零一八年四月二十八日