

深圳市特力（集团）股份有限公司 关于签订《物业管理服务合同》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，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关联交易概述

1、近期，深圳市特力（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）通过公开招标方式，就持有物业特力金钻交易大厦的物业管理服务项目进行了招标。深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”）成为本公司物业管理服务招标项目的中标单位，公司拟与特发服务签订《物业管理服务合同》，合同总价款 31,764,883.47 元。

2、特发服务为本公司控股股东深圳市特发集团有限公司之控股子公司，按照《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，与本公司形成关联法人关系，本次交易构成关联交易。

3、2022 年 11 月 24 日，公司召开十届董事会第六次临时会议审议了《关于签订〈物业管理服务合同〉暨关联交易的议案》，并以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权，4 票回避的表决结果审议通过该议案，其中关联董事富春龙先生、洪文亚先生、杨喜先生、黄亮先生回避表决。公司独立董事对本次关联交易事项进行了事前

认可并发表了同意的独立意见。本次关联交易在董事会审批权限内，无需提交公司股东大会审议。

4、本次关联交易不构成《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。

二、关联方基本情况

1、特发服务基本信息

(1) 名称：深圳市特发服务股份有限公司

(2) 住所：深圳市福田区香蜜湖街道侨香路1010号特发文创广场五楼

(3) 法定代表人：陈宝杰

(4) 注册资本：人民币16,900万元

(5) 经济性质：其他股份有限公司（上市）

(6) 成立日期：1993年5月31日

(7) 统一社会信用代码：914403001922285356

(8) 经营范围：一般经营项目是：物业管理；水电工程；国内贸易；经济信息咨询；房地产经纪；为酒店提供管理服务；汽车零配件及汽车饰品的购销；自有物业租赁；园林绿化服务；绿化养护服务；花卉租摆；清洁服务；从事物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒业务；建筑工程；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营电子商务。非居住房地产租赁；公共事业管理服务；医院管理；农村集体经济组织管理；市政设施管理。（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）。许可经营项目是：游泳池经营；停车场经营；劳务派遣；餐饮服务；人力资源输出；人力资源开发与管理咨询；人才资源培训服务；企业人才的交流咨询；人力资源服

务外包；人力资源管理软件；垃圾清运；道路清扫；园林设计；市政工程管理；“四害”防治；白蚁防治；环境消杀服务。

(9) 实际控制人：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

(10) 主要股东（截止至2022年9月30日）

股东名称	持股比例
深圳市特发集团有限公司	47.78%
深圳市银坤投资股份有限公司	11.25%
江苏南通三建集团股份有限公司	9.00%
嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）	5.66%
深圳市特发投资有限公司	0.98%

其中，深圳市特发投资有限公司是深圳市特发集团有限公司的全资子公司。深圳市特发集团有限公司为特发服务控股股东。

(11) 经查询，特发服务不是失信被执行人。

2、特发服务历史沿革、主要业务及财务状况

深圳市特发服务股份有限公司（2018年11月由深圳市特发物业管理有限公司整体变更登记）是深圳市特发集团有限公司控股企业，成立于1993年，具有国家一级物业管理企业资质。特发服务作为国内第一批获得国家一级物业管理企业资质的企业之一，深耕综合物业管理服务20余年，专注园区IFM物业服务，于2020年12月在深交所挂牌上市。特发服务主要从事的业务为：综合物业管理服务、政务服务、增值服务，从事的服务内容为综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理等。

特发服务依法持续经营，经营状况良好，最近一年又一期主要财务数据如下：

单位：元

财务报表项目	2021年12月31日（经审计）	2022年9月30日（未审计）
总资产	1,360,586,841.12	1,483,864,283.97
净资产	860,951,817.67	912,129,490.49
财务报表项目	2021年1-12月（经审计）	2022年1-9月（未审计）
营业收入	1,691,108,942.31	1,460,914,461.77
净利润	112,350,582.50	83,636,220.62

3、关联关系

特发服务为本公司控股股东深圳市特发集团有限公司之控股子公司，与本公司受同一控股股东控制。按照《深圳证券交易所股票上市规则》第6.3.3条（关联法人）第（二）款规定，与本公司之间形成关联法人关系。

三、关联交易标的基本情况

公司就持有物业购买并接受关联方特发服务提供的物业管理服务，主要服务事项包括（1）房屋建筑共用部位的维修、养护、管理和小型维修服务；（2）房屋及其配套共用设施、设备的维修、养护、运行和管理；（3）附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理；（4）共用建筑小品等的养护与管理；（5）附属配套建筑和设施的维修、养护和管理；（6）物业服务区域公共环境卫生；（7）大厦外墙清洗；（8）道路交通、车辆行驶、车辆疏导、停泊秩序，停车场管理；（9）大厦内公共场所的安全防范和公共秩序维护管理服务；（10）起草物业服务工作计划，管理物业服务档案、资料，负责物业日常运营数据的记录、分析、管理、监督；（11）协助开展各类活动，配合物业服务区域运营工作；（12）大厦首次开荒、开办等各类工作事项；（13）业主及使用人房屋自用部

位、自用设施及设备的维修、养护；（14）协助管理商户/租户；（15）客户服务和公共关系管理；（16）商户/租户装修管理和协助业主处理物业的建设、改造管理；（17）按合同约定购买物业管理服务相关保险；（18）向业主单位提出合理化建议；（19）物业管理服务的其他事项。

四、关联交易的定价政策及定价依据

根据国家及深圳市有关物业管理法律、法规的规定，公司经过公开招标、投标程序，在平等、自愿、协商一致的基础上，对各投标方所做承诺和报价，按照统一的评价标准，确定了为本项目提供物业管理服务的单位和价格。

五、拟签订合同的主要内容

《物业管理服务合同》（下称“合同”或“本合同”）

甲方：深圳市特力（集团）股份有限公司

乙方：深圳市特发服务股份有限公司

（一）物业基本情况

物业项目名称：特力金钻交易大厦物业服务

物业项目地点：深圳市罗湖区翠竹街道文锦北路与水贝二路交汇处

（二）合同期限：服务期限为三年。

（三）费用标准及支付方式

合同总金额为人民币31,764,883.47元；合同约定的物业管理服务费等按季支付，由乙方向甲方开具增值税专用发票。

（四）合同的生效条件

合同自双方法定代表人或授权代表签名并加盖公章或合同专用章之日起生效。

六、关联交易的其他安排

本次关联交易不涉及其他安排

七、关联交易目的和对公司的影响

本次关联交易是基于公司物业管理服务的实际需求。公司接受专业物业管理公司特发服务提供的一站式、全配套、高质量物业管理服务，有利于维护公司持有物业的使用寿命，发挥物业管理对房屋建筑保值增值的积极作用。

八、与关联方累计已发生的各类关联交易情况

本年年初至本公告披露日，公司与该关联人（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易的总金额为1,760.58万元(未经审计)。

九、独立董事事前认可意见和独立意见

1、事前认可意见

公司已将拟与深圳市特发服务股份有限公司的关联交易事项与我们进行了事前沟通，我们认真审阅了相关材料。本次公司拟签订《物业管理服务合同》的事项遵循依法合规、公平、公正和诚实信用的交易原则，定价公允，不存在损害上市公司及股东，特别是中小股东利益的情形，也不会影响公司的独立性。因此，我们同意将公司与深圳市特发服务股份有限公司签订《物业管理服务合同》的事项提交公司董事会审议。

2、独立意见

公司十届董事会第六次临时会议召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、公司《章程》以及相关法律法规、规范性文件的规定。董事会审议本议案时，所有关联董事回避表决，决

策程序合法、合规、有效，符合相关法律法规和公司《章程》、《关联交易管理办法》的相关规定。

本次关联交易根据市场化原则运作，定价公允、合理，不存在损害上市公司及股东，特别是中小股东利益的情形，也未影响公司的独立性。我们同意《关于签订〈物业管理服务合同〉暨关联交易的议案》。

十、备查文件

- 1、十届董事会第六次临时会议决议；
- 2、独立董事关于十届董事会第六次临时会议相关事项的事前认可意见；
- 3、独立董事关于十届董事会第六次临时会议相关事项的独立意见；
- 4、上市公司关联交易概述表。

特此公告。

深圳市特力（集团）股份有限公司

董事会

2022年11月24日