

深圳市特力（集团）股份有限公司 2021年度日常关联交易公告

本公司及董事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、日常关联交易基本情况

（一）关联交易概述

2021年，公司根据经营所需，本着公平、公正、公开的原则，为公司关联方深圳市仁孚特力汽车服务有限公司、深圳市特发特力物业管理有限公司、深圳市特发小额贷款有限公司提供物业租赁等日常关联交易，接受关联方深圳市特发特力物业管理有限公司提供的物业管理服务，预计总额合计为2,310万元。

2020年同类日常关联交易发生金额为2,312.81万元。按照深圳证券交易所《股票上市规则》规定，上述关联交易议案无需提交公司股东大会审议。

（二）预计关联交易类别和金额

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额	上年发生金额
向关联方提供房屋及建筑物出租	深圳市仁孚特力汽车服务有限公司	提供物业租赁	市场定价	545	385.71
向关联方提供房屋及建筑物出租	深圳市特发特力物业管理有限公司	提供物业租赁	市场定价	15	4.48
向关联方提供房屋及建筑物出租	深圳市特发小额贷款有限公司	提供物业租赁及管理服务	市场定价	145	113.70
向关联方提供房屋及建筑物出租	深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司	提供物业租赁	市场定价	140	180.11
接受关联方提供的监理服务	深圳市特发工程管理有限责任公司	接受工程监理服务	市场定价	225	83.89
接受关联方提供的劳务服务	深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司	接受清洁绿化和改造等服务	市场定价	140	104.62
接受关联方提供的物业管理服务	深圳市特发特力物业管理有限公司	接受物业管理及劳务外包服务	市场定价	1,100	1,440.30
合计		-	-	2,310	2,312.81

(三) 上一年度日常关联交易实际发生情况

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	实际发生金额	预计金额	实际发生额占同类业务比例(%)	实际发生额与预计金额差异(%)	披露日期及索引
向关联方提供房屋及建筑物出租	深圳市仁孚特力汽车服务有限公司	提供物业租赁	385.71	540	2.73%	-28.57%	详见本公司刊登于《证券时报》、《香港商报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的2020-018号公告
	深圳市特发特力物业管理有限公司	提供物业租赁	4.48	14	0.03%	-68.00%	
	深圳市特发小额贷款有限公司	提供物业租赁及管理服务	113.7	140	0.80%	-18.79%	
	深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司	提供物业租赁	180.11	180	1.27%	0.06%	
	小计		684	874	4.84%	-21.74%	
接受关联方提供的服务	深圳市特发工程管理有限责任公司	接受工程监理服务	83.89	43	1.43%	95.09%	详见本公司刊登于《证券时报》、《香港商报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的2020-018号公告
	深圳市特发服务股份有限公司	接受清洁绿化和改	104.62	36	1.79%	190.61%	

	司珠宝园分公司	造等服务服务					
	深圳市特发特力物业管理有限公司	接受物业管理服务	1,440.30	1,570	24.58%	-8.26%	
	小计		1,628.81	1,649	27.80%	-1.22%	
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明（如适用）			<p>公司 2020 年度预计与关联企业日常交易总金额为 2,523 万元，报告期实际发生 2,312.81 万元，差异率为 8.33%。1.预计向关联方提供房屋及建筑物出租金额为 874 万元，报告期内实际发生 684 万元。差异形成的主要原因是受新冠疫情影响，公司响应国资委号召，减免租金，向关联方提供房屋及建筑物出租预计金额与实际交易情况形成差异。2.接受深圳市特发工程管理有限责任公司工程监理服务预计金额为 43 万元，报告期内实际发生额为 83.89 万元，金额增加的主要原因是金钻交易大厦工程监理费增加。3.接受深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司清洁绿化和改造等服务预计金额为 36 万元，报告期内实际发生额为 104.62 万元，金额增加的主要原因是增加了特力大厦消防系统维修费。</p>				
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明（如适用）			<p>公司 2020 年度实际发生的日常关联交易均为公司正常经营需要，关联交易以市场价格为定价结算依据，遵循公平合理原则，不存在损害公司和股东利益的情形；公司与关联方实际发生的日常关联交易额比例较小，不会对公司日常经营造成影响。</p>				

二、关联人介绍和关联关系

1、深圳市仁孚特力汽车服务有限公司

深圳市仁孚特力汽车服务有限公司(以下简称“仁孚特力”)成立于 2005 年 4 月 29 日，注册资本 3000 万元，注册地址：深圳市罗湖区布心东昌路 42 号新永通大厦，法定代表人陈豪贤，经营范围：汽车维修、汽车展示、汽车零配件销售；汽车技术咨询；汽车销售（不含小轿车）；进口奔驰汽车销售；北京奔驰汽车销售；二手车评估；二手车销售；汽车租赁；汽车保险代理；代理车辆上牌；精品的销售；smart(精灵)品牌汽车销售（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产为 237,666,265.54 元，净资产为 96,020,417.54 元，2020 年度营业收入为 1,247,864,433.00 元，净利润为 30,838,325.75 元。

本公司持有深圳市仁孚特力汽车服务有限公司 35% 股权，本公司财务总监娄红兼任该公司副董事长，并委派方志东担任董事，按照《深圳证券交易所股票上市规则》规定第 10.1.3 条第（三）款规定，与本公司之间形成关联法人关系。

该企业依法持续经营，经营状况良好，不存在履约能力障碍。

2、深圳市特发特力物业管理有限公司

深圳市特发特力物业管理有限公司成立于 1985 年，注册资本 705 万元，注册地址：深圳市罗湖区清水河街道泥岗西路 1006 号华日汽车修理大厦 7 层，法定代表人高珉，经营范围：物业管理；防水补漏工程、水电工程；经济信息咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）；为酒店提供管理服务；汽车零配件及汽车饰品的购销；汽车维修、汽车美容（以上限分公司经营，执照另办）；物业租赁；园林绿化工程；花卉租赁；清洁服务；从事自有物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒；机电、弱电设备上门维修保养；建筑工程，建筑工程项目管理；商业运营管理咨询；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；经营电子商务（以上企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营）

深圳市特发服务股份有限公司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，深圳市特发特力物业管理有限公司为深圳市特发服务股份有限公司的全资子公司，深圳市特发特力物业管理有限公司与本公司受同一控股股东控制，存在关联关系。按照《深圳证券交易所股票上市规则》规定第 10.1.3 条第（二）款规定，与本公司之间形成关联法人关系。

该企业依法持续经营，经营状况良好，能够提供相关服务，不存在履约能力障碍。

3、深圳市特发小额贷款有限公司

深圳市特发小额贷款有限公司成立于 2015 年，注册资本 30,000 万元，注册地址：深圳市罗湖区翠竹街道特力水贝珠宝大厦 A 座 17 层 13 房，法定代表人丁辉，经营范围：专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。

深圳市特发小额贷款有限公司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，深圳市特发小额贷款有限公司与本公司受同一控股股东控制，存在关联关系。按照《深圳证券交易所股票上市规则》规定第 10.1.3 条第（二）款规定，与本公司之间形成关联法人关系。

该企业依法持续经营，经营状况良好，不存在履约能力障碍。

4、深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司

深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司成立于 2015 年，注册地址：深圳市罗湖区翠竹街道贝丽北路水贝金座大厦 1 楼客服中心，负责人：钟广平，经营范围：物业管理；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；

经济信息咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）；房地产经纪。（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）机动车停放服务。

深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司为本公司控股股东深圳市特发集团有限公司之控股孙公司，深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司与本公司受同一控股股东控制，存在关联关系。按照《深圳证券交易所股票上市规则》规定第 10.1.3 条第（二）款规定，与本公司之间形成关联法人关系。

该企业依法持续经营，经营状况良好，能够提供相关服务，不存在履约能力障碍。

5、深圳市特发工程管理有限责任公司

深圳市特发工程管理有限责任公司成立于 1994 年，注册地址：深圳市福田区莲花街道狮岭社区红荔西路 7058 号市政大厦六层 601 室，法定代表人张玥，经营范围：承担一般工业与民用建筑工程、高耸构筑工程和住宅小区工程的建设监理业务，上述建筑工程的楼层、跨度、高度和建筑面积不受限制；物业管理,建设工程咨询；工程招标代理（凭有效工程招标代理机构资格证书经）；;物业租赁;房地产信息咨询、房地产经纪;汽车租赁(不包括带操作人员的汽车出租)；接受合法委托，对棚户区改造项目进行调查摸底及意愿征集,组织可研报告、专项规划编制,提供全过程专项法律咨询、全过程咨询（含回迁安置方案的编制及实施、签约及搬迁服务、房屋移交及产权注销服务），提供棚户区改造项目投资、项目策划、建设管理、回迁安置;旧城改造项目策划；建设工程项目管理。

深圳市特发工程管理有限责任公司为本公司控股股东深圳市特发集团有限公司之控股孙公司，深圳市特发工程管理有限责任公司与本公司受同一控股股东控制，存在关联关系。按照《深圳证券交易所股票上市规则》规定第 10.1.3 条第（二）款规定，与本公司之间形成关联法人关系。

该企业依法持续经营，经营状况良好，能够提供相关服务，不存在履约能力障碍。

三、关联交易主要内容

1、2005 年 6 月，公司与仁孚特力签署《房地产租赁合同》，按照合同约定，本公司将位于深圳市罗湖区东晓路的布心工业区 3 号厂房租赁给深圳市仁孚特力汽车服务有限公司，租赁物业面积为 13,891.24 平米，租赁期限为 2005 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日。双方约定的租金为：2020 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日，年租金 545 万元。

2、2020 年 10 月 19 日，本公司与深圳市特发特力物业管理有限公司签署《房屋租赁合同（住宅）》，按照合同约定，本公司将位于深圳市罗湖区东晓路特力布心工业区

10 栋 617 房的房屋租赁给深圳市特发特力物业管理有限公司，租赁物业面积为 41.08 平方米，月租金 1,849 元，租赁期限为 2020 年 9 月 14 日至 2021 年 9 月 30 日。

3、2018 年 7 月 5 日，本公司子公司深圳市中天实业有限公司与深圳市特发小额贷款有限公司签署《租赁合同》，按照合同约定，本公司将位于深圳市罗湖区水贝二路特力珠宝大厦 A 座 17 层 A1703-05 单元的房屋租赁给深圳市特发小额贷款有限公司，租赁物业面积为 711.99 平方米，月租金 99,678.60 元，租金每两年上浮 5%，物业管理费为 14,239.80 元/月，租赁期限为 2018 年 10 月 16 日至 2021 年 7 月 16 日。

4、2020 年 8 月 21 日，本公司与深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司签署《房屋租赁合同（住宅）》，按照合同约定，本公司将位于深圳市罗湖区水贝二路特力大厦 715 房租赁给深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司，租赁物业面积为 50.75 平方米，月租金 3,299 元，租赁期限为 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。

5、2019 年 12 月 17 日，本公司子公司深圳市中天实业有限公司与深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司签署《特力珠宝大厦（一期）停车场承包经营协议》，按照约定，本公司将位于特力珠宝大厦（一期）的停车场承包给深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司，车位为 275 个，月承包费 183,149.8 元；承包期限为 2019 年 5 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日。

2019 年 11 月 18 日，本公司与深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司签署《特力大厦地面停车场占用补偿协议》，按照协议约定，本公司因特力金钻交易大厦施工需要占用深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司管理的特力大厦东侧地面停车场作为临时施工场地，占用停车位 59 个。就占用的停车位。每月补偿费用 48,000 元。期限为 2019 年 11 月 15 日至 2022 年 11 月 14 日。

6、根据日常经营需要，本公司及子公司委托深圳市特发工程管理有限责任公司为自有工程项目提供工程监理服务，交易定价以市场公允价格为依据。

7、根据日常经营需要，本公司子公司委托深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司为特力珠宝大厦提供清洁、绿化和改造等服务，交易定价以市场公允价格为依据。

8、根据日常经营需要，本公司及子公司委托深圳市特发特力物业管理有限公司为自有物业提供物业管理及劳务外包服务，交易定价以市场公允价格为依据。

四、关联交易目的和对公司的影响

上述关联交易为公司正常生产经营活动，交易定价以市场公允价格为依据，遵循公开、公平、公正的市场化原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司财务状况、经营成果产生不利影响。

本公司董事富春龙先生、俞磊女士为本议案的关联方，因此本议案富春龙先生、俞磊女士回避表决。

五、独立董事意见

1、事前认可意见

公司已将关联交易事项与我们进行了事前沟通，我们认为 2021 年度日常关联交易的预计是合理的，预计的关联交易不存在损害公司和中小股东利益的情况，也不会影响公司的独立性。同意公司将该议案提交董事会审议。

2、独立意见

公司就关联交易与关联方均签订关联交易协议，该协议内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定并均得到有效执行；上述关联交易决策程序符合有关法律法规的规定，未违反公司《关联交易管理办法》，关联交易定价遵循公允、合理的原则，不存在损害公司和全体股东利益的行为。我们同意公司 2021 年度日常关联交易的议案。

六、备查文件

- 1、九届董事会第十次正式会议决议；
- 2、独立董事对九届董事会第十次正式会议相关事项的独立意见。

特此公告。

深圳市特力（集团）股份有限公司

董事会

2021 年 4 月 15 日