

深圳市特力（集团）股份有限公司 2022年度日常关联交易公告

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、日常关联交易基本情况

（一）关联交易概述

2022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等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等提供的物业管理服务及其他关联交易，预计总额合计为2,210万元。

2021年同类日常关联交易发生金额为2,603.17万元。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	525.00
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	10	7.59
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	150	131.07
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	提供物业租赁	市场定价	5	2.22
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	250	207.97

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
向关联方提供车辆维修检测服务	深圳市特发集团有限公司	提供车辆维修检测服务	市场定价	5	4.56
向关联方提供车辆维修检测服务	深圳市特发特力物业管理有限公司	提供车辆维修检测服务	市场定价	5	0.19
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	200	197.68
接受关联方提供的物业管理服务	深圳市特发服务股份有限公司(珠宝园分公司)	接受物业管理服务	市场定价	40	86.14
接受关联方提供的物业管理服务	深圳市特发服务股份有限公司	接受物业管理服务	市场定价	700	427.03
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	接受物业管理服务	市场定价	300	1,013.72
合计		-	-	2,210	2,603.17

(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	525.00	545	2.56%	-3.67%	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2021-016号公告
	深圳市特发特力物业管理有限公司	提供物业租赁	7.59	15	0.04%	-49.40%	
	深圳市特发小额贷款有限公司	提供物业租赁及管理服务	131.07	145	0.64%	-9.60%	
	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	207.97	140	1.01%	48.55%	
	深圳市特发服务股份有限公司	提供物业租赁	2.22		0.01%		
向关联方	深圳市特发集团有	提供车辆维修检测	4.56		0.00%		

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
提供车辆维修检测服务	限公司	服务					
	深圳市特发特力物业管理有限公司	提供车辆维修检测服务	0.19		0.00%		
	小计		878.60	845	4.26%	3.98%	
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	197.68	225	1.67%	-12.14%	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2021-016号公告
	深圳市特发服务股份有限公司(珠宝园分公司)	接受物业管理服务	86.14	140	1.79%	-38.47%	
	深圳市特发特力物业管理有限公司	接受物业管理服务	1,013.72	1,100	25.74%	-7.84%	
	深圳市特发服务股份有限公司	接受物业管理服务	427.03		10.84%		未预计,属公开招标形成关联交易,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2021-028号公告
	小计		1,724.57	1,465.00	40.04%	17.72%	
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)			公司2021年度预计与关联企业日常交易总金额为2,310万元,报告期实际发生2,603.17万元,差异率为12.69%。差异形成的主要原因是2021年接受深圳市特发服务股份有限公司的物业管理服务427.03万元未预计,具体原因为公司物业服务采取公开招标形式,无法预期中标公司,此新增关联交易已披露(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)的公告,编号为2021-028)				
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)			公司2021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。				

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3,000万元人民币，注册地址：深圳市罗湖区布心东昌路42号新永通大厦，法定代表人唐宪峰，经营范围：一般经营项目是：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；家电设备、日用百货及电子产品销售；向游客提供信息咨询(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)，许可经营项目是：普通货运。

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，并委派曾少伟担任董事，按照《深圳证券交易所股票上市规则》规定第6.3.3条（关联法人）第（四）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。2021年度(未经审计)财务状况：总资产168,505,369.34元、净资产78,194,012.41元、营业收入1,196,335,565.98元、净利润 26,521,546.61元。

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：深圳市罗湖区东门街道人民北路3146号永通大厦11楼B座，法定代表人高珉，经营范围：一般经营项目是：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）。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；人力资源服务。

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。

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。2021三季度财务状况：总资产30,541,712.55元、净资产13,902,137.60元、营业收入40,949,846.27元、净利润4,916,686.33元。

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60,000万元，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。

该企业依法持续经营，经营状况良好，不存在履约能力障碍。2021年度（未经审计）的财务状况：总资产913,824,250.83元、净资产705,733,676.64元、营业收入94,134,911.28元、净利润43,485,521.16元。

4、深圳市特发服务股份有限公司

深圳市特发服务股份有限公司成立于1993年05月31日，注册地位于深圳市福田区香蜜湖街道侨香路1010号特发文创广场五楼，法定代表人为陈宝杰。经营范围包括一般经营项目是：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。

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，深圳市特发服务股份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。

该企业依法持续经营，经营状况良好，不存在履约能力障碍。2021三季度财务状况：总资产1,270,304,422.59元、净资产850,306,488.90元、营业收入1,222,101,912.54元、净利润89,247,999.17元。

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；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营）；房地产信息咨询、房地产经纪；商业运营管理、商业项目咨询、商业地产运营；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。许可经营项目是：停车场、洗车场服务（经营场所执照另行申办）；劳务派遣。

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。

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。2021年度（未经审计）的财务状况：总资产 51,630,547.26 元、净资产 33,144,109.48 元、营业收入 52,560,877.75 元、净利润 2,970,783.05 元。

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、2021年1月29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水贝二路贝丽花园25栋B座207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29.11平米，月租金2,620元，租赁期限为2021年2月1日至2023年1月31日。

2022年1月25日，本公司与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609房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42.18平米，月租金2,742元，租赁期限为2022年1月7日至2023年1月31日。

3、2021年6月8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，中天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平米，月租金104,662.53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2021年7月16日至2024年7月15日。

4、2021年7月20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2021年8月1日至2022年12月31日。

5、2021年4月30日，本公司子公司深圳市汽车工业贸易有限公司与深圳市特发服务股份有限公司（信息港分公司）签署《租赁合同》，按照合同约定，汽贸公司将位于深圳市福田区振华路45号汽车大厦B1209房租赁给深圳市特发服务股份有限公司（信息港分公司），租赁物业面积为39.95平方米，月租金2,916元，租赁期限为2021年5月1日至2023年4月30日。

6、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。

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及其珠宝园分公司为特力珠宝大厦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。

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。

9、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。

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、洪文亚先生为本议案的关联方，因此本议案富春龙先生、洪文亚先生回避表决。

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 2022 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 2022 年度日常关联交易的议案。

六、备查文件

- 1、十届董事会第二次正式会议决议；
 - 2、独立董事对十届董事会第二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

2022 年 4 月 7 日