

# 深圳市特力（集团）股份有限公司 2023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

根据 2023 年经营需要，预计深圳市特力（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）及控股子公司与深圳市特发服务股份有限公司、深圳市特发特力物业管理有限公司等关联方发生日常关联交易，预计总金额不超过 3,587 万元。2022 年度，公司实际发生的日常关联交易金额为 2,552.30 万元。

### （二）日常关联交易履行的审议程序

2023 年 4 月 25 日，公司召开十届董事会第七次正式会议，会议以 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了《关于公司 2023 年度日常关联交易的议案》，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。

按照深圳证券交易所《股票上市规则》等规定，公司连续十

二个月与上述关联方发生的关联交易金额（含本次预计金额）达到股东大会审议标准，需提交公司股东大会审议，关联股东深圳市特发集团有限公司回避表决。

### （三）预计关联交易类别和金额

单位：人民币万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	2023年全年合同签订金额或预计金额	本年初至今已发生金额	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	86.51	545.00
	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	21	1.55	6.70
	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	36.35	100.25
	深圳市特发服务股份有限公司及其分支机构	提供物业租赁和停车服务	市场定价	510	40.68	289.91
	小计				<b>1,226</b>	<b>165.09</b>
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	3	0.00	4.11
	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	2	0.13	0.66
	小计				<b>5</b>	<b>0.13</b>
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	2.25	238.41
	小计				<b>200</b>	<b>2.25</b>

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	2023年全年合同签订金额或预计金额	本年初至今已发生金额	上年发生金额
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及其分支机构	接受物业管理服务	市场定价	1,816	174.49	1,046.98
	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	340	58.16	320.28
	小计			<b>2,156</b>	<b>232.65</b>	<b>1,367.26</b>
合计				<b>3,587</b>	<b>400.12</b>	<b>2,552.30</b>

#### (四) 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	545.00	545	2.97%	0.00%	详见本公司2022年4月8日刊登于《证券时报》《香港商报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的2022-009号公告	
	深圳市特发特力物业管理有限公司	提供物业租赁	6.70	10	0.04%	-33.00%		
	深圳市特发小额贷款有限公司	提供物业租赁及管理服务	100.25	150	0.55%	-33.17%		
	深圳市特发服务股份有限公司及其分公司	提供物业租赁	289.91	255	1.58%	13.69%		
	小计			<b>941.86</b>	<b>960</b>	<b>5.14%</b>		<b>-1.89%</b>
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	4.11	5	0.09%	-17.80%		
	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	0.66	5	0.01%	-86.80%		
	小计			<b>4.77</b>	<b>10</b>	<b>0.06%</b>		<b>-52.30%</b>
接受关联方提供的监理	深圳市特发工程管理有限责任公司	接受工程监理服务	238.41	200	95.68%	19.20%		

服务	司						
	小计		<b>238.41</b>	<b>200</b>	<b>95.68%</b>	<b>19.20%</b>	
接受关联方提供的服务	深圳市特发服务股份有限公司及其分公司	接受物业管理服务	1,046.98	740	76.38%	41.48%	
	深圳市特发特力物业管理有限公司	接受物业管理服务	320.28	300	23.37%	6.76%	
	小计		<b>1,367.26</b>	<b>1,040</b>	<b>99.75%</b>	<b>31.47%</b>	
日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明（不足预计金额80%或超过预计金额为较大差异）	<p>公司2022年度关联交易预计金额为当年公司及下属子公司基于全年业务开展计划、与关联方可能发生的业务作出的合理预计，但实际执行过程中，预计金额与实际金额存在一定差异，主要原因为（1）公司在预计关联交易额度时按年度内与关联方可能发生业务的合同金额进行预计，预计金额具有不确定性；实际发生金额是按公司与关联方订立的业务合同金额和执行进度确认，包括以往年度与关联方签订的合同。（2）公司在预计同受公司控股股东深圳市特发集团有限公司控制的特发服务及其分支机构、特发特力物业管理发生的关联交易往来时，因执行过程中实际交易对象与预计交易对象不同，上述主体与公司发生的同类关联交易的实际发生额与预计金额存在差异。</p> <p>以上差异均低于公司2021年经审计净资产的0.5%，属于正常经营活动中预计与实际产生的合理偏差，对公司日常经营及业绩不会产生重大影响。</p>						

## 二、关联人介绍和关联关系

### （一）关联方基本情况

#### 1. 深圳市仁孚特力汽车服务有限公司

法定代表人：唐宪峰

注册资本：3,000万元

住所：深圳市罗湖区布心东昌路42号新永通大厦

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。

2022年未经审计财务数据：总资产238,115,441.04元、净资产56,227,853.29元、营业收入1,088,150,561.97元、净利润-18,782,486.31元。

## 2.深圳市特发特力物业管理有限公司

法定代表人：高珉

注册资本：705万元

住所：深圳市罗湖区东门街道人民北路3146号永通大厦11楼B座

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；汽车零部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。

2022年第三季度未经审计财务数据：总资产29,613,442.74元、净资产20,753,538.59元、营业收入29,877,153.54元、净利润3,757,084.37元。

### 3.深圳市特发小额贷款有限公司

法定代表人：张保军

注册资本：60,000万元

住所：深圳市罗湖区翠竹街道特力水贝珠宝大厦A座17层13房

经营范围：许可经营项目是专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。

2022年未经审计财务数据：总资产893,915,682.46元、净资产721,988,840.84元、营业收入85,773,881.30元、净利润46,255,164.20元。

### 4.深圳市特发服务股份有限公司

法定代表人：陈宝杰

注册资本：16,900万元

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

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；国内货物运输代理；运输代理（不含航空客货运代理服务和水路运输代理）；装卸搬运。（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；城市配送运输服务（不含危险货物）。

2022年第三季度未经审计财务数据：总资产1,483,864,283.97元、归母净资产912,129,490.49元、营业收入1,460,914,461.77元、归母净利润83,636,220.62元。

#### 5.深圳市特发工程管理有限责任公司

法定代表人：许实

注册资本：1,500万元

住所：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

经营范围：一般经营项目是：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、城市更新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、城市更新改造项目投资、项目策划、建设管理、回迁安置；城市更新产业咨询；城市更新项目规划与策划；旧城改造项目策划；建设工程项目管理；劳务派遣；房屋租赁；投资咨询、经济信息咨询、财务咨询。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。

2022年未经审计财务数据：总资产49,201,183.13元、净资产30,298,664.33元、营业收入51,417,995.63元、净利润984,554.85元。

## （二）关联关系说明

关联方	关联关系
深圳市仁孚特力汽车服务有限公司	公司关联自然人担任参股公司董事
深圳市特发特力物业管理有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小额贷款有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发服务股份有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发工程管理有限责任公司	受同一控股股东控制

## （三）履约能力



上述关联方依法持续经营，经营状况良好，不存在履约能力障碍；经查询，上述关联方均不是失信被执行人。

### **三、关联交易主要内容**

1.2005年6月，公司与深圳市仁孚特力汽车服务有限公司签署《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。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。

2.2022年12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，月租金2,620元，租赁期限为2023年2月1日至2025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，月租金104,662.53元，租金每两年上浮5%，租赁期限为2021年7月16日至2024年7月15日。

4.2022年12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），月承包费258,378元；承包期限为2023年1月1日至2023年12月31日。

5.2023年2月14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特力物业管理有限公司签署《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B1201房和B1203房租赁给深圳市特发特力物业管理有限公司，月租金分别为3,101元和2,996元，租赁期限为2023年2月15日至2025年2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服务股份有限公司及其珠宝园分公司为特力珠宝大厦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。

7.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。

8.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**

公司日常关联交易均为公司正常生产经营所需，符合公司业务开展需要，对于公司的生产经营是合理且必要的，预计在今后的生产经营中，相关日常关联交易还会持续发生。

公司与关联方的日常关联交易定价以市场公允价值为原则，交易的决策严格按照公司的相关制度进行，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情形，不会对公司独立性产生影响，公司主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

## **五、独立董事意见**

### **（一）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，我们认为公司 2023 年度拟发生的日常关联交易为公司发展和日常经营所需的正常交易，交易价格按市场公允价格确定，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情况，没有违反相关法律法规的规定，亦不会对公司独立性产生影响。我们同意将《关于公司 2023 年度日常关联交易的议案》提交公司董事会审议。

### **（二）独立意见**

公司 2023 年度日常关联交易预计的事项履行了必要的审批程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等文件的要求和《公司章程》的规定，遵循了公开、公平、公正的原则，交易定价公允，符合公司经营需要。公司的主要业务不会因此类交易而对关联方形成依赖，相关交易事项不会影响公司独立性，不存在损害公司及股东特别是中小投资者合法权益的情形。我们同意《关于公司 2023 年度日常关联交易的议案》内容。

## **六、备查文件**

1. 《十届董事会第七次正式会议决议》；
2. 《独立董事关于十届董事会第七次正式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七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

2023年4月27日