

证券代码：000070

证券简称：特发信息

公告编号：2023-73

深圳市特发信息股份有限公司

## 关于光网科技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关联交易公告

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

### 一、关联交易概述

鉴于深圳市特发信息股份有限公司（以下简称“特发信息”、“本公司”、“公司”）控股子公司深圳市特发信息光网科技股份有限公司（以下简称“光网科技”）前期签署的物业管理合同已到期。近期，光网科技通过公开招标的方式，就特发光网大厦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”）成为公司本次物业管理服务招标项目的中标单位。光网科技拟与特发服务签订《特发光网大厦物业管理服务合同》，三年合同物业管理服务总费用为 8,155,393.70 元。

由于本公司与特发服务的控股股东均为深圳市特发集团有限公司（以下简称“特发集团”），根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，特发服务为公司关联法人，本次控股子公司光网科技拟与特发服务签订物业管理服务合同的事项构成关联交易。

2023 年 8 月 24 日，公司董事会第八届第四十七次会议审议通过了《关于光网科技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关联交易议案》，关联董事高天亮先生、洪文亚先生、王隽先生、杨喜先生回避表决，由非关联董事以 5 票赞成、0 票反对、0 票弃权的表决结果通过该议案。公司独立董事对本次关联交易进行了事前认可并发表了独立意见。

该项关联交易无需提交股东大会审议。

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、关联方的基本情况

1. 关联方为深圳市特发服务股份有限公司。该公司的基本情况如下：

(1) 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

(2) 法定代表人：陈宝杰

(3) 注册资本：人民币16900万元

(4) 经济性质：其他股份有限公司（上市）

(5) 成立日期：1993年5月31日

(6) 统一社会信用代码：914403001922285356

(7) 一般经营范围：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洁消毒业务；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）

特许经营项目：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；人力资源培训服务；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。

(8) 实际控制人：深圳市国有资产管理委员会

(9) 主要股东：深圳市特发集团有限公司持股47.78%；深圳市银坤投资有限公司持股11.25%；江苏南通三建集团有限公司持股9%；深圳市特发投资有限公司持股0.98%，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。

(10) 深圳市特发服务股份有限公司不是失信被执行人。

2. 特发服务历史沿革、主要业务最近三年发展状况和最近一个会计年度的营业收入、净利润和最近一个会计期末的净资产等财务数据。

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）是特发集团控股企业，成立于1993年，注册资本16900万

元，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。

截至 2022 年 12 月 31 日，特发服务总资产为 153,767.24 万元，净资产为 96,735.85 万元；2022 年度，特发服务营业收入为 200,558.83 万元，净利润为 11,398.76 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，特发服务总资产为 158,651.17 万元，净资产为 100,246.30 万元；2023 年 1-3 月，特发服务营业收入为 54,900.04 万元，净利润为 3,323.67 万元。

### 3. 关联关系

本公司与特发服务的控股股东均为特发集团：特发集团及其全资子公司汉国三和有限公司共持有特发信息 37.28% 的股权，是公司第一大股东；特发集团及其全资子公司深圳市特发投资有限公司持有特发服务 48.76% 的股权。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，特发服务是公司及控股子公司光网科技的关联方。

## 三、交易标的的基本情况

### 1. 物业基本情况

(1) 物业项目名称：特发光网大厦

物业项目地点：深圳市光明新区科杰 2 路

占地面积：9598.53 m<sup>2</sup>，建筑面积：31309.44 m<sup>2</sup>

### 2. 主要委托管理事项

- (1) 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。
- (2) 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) 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、公共区域的绿化摆设及装饰服务。
- (5) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。

(6) 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、消杀、垃圾（不含建筑及装修垃圾）的收集、清运。

(7) 道路交通，车辆行驶、停泊秩序，停车场的管理。

(8) 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤；负责对所委托区域的各物业使用人大门外的安保、秩序维护及消防管理、公共安全管理。

(9) 物业管理服务档案、资料，包括工程建设竣工验收资料、业主资料、客户二次装修资料等的管理。

#### **四、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，确定了为本次提供物业管理服务的单位和价格。

#### **五、拟签订《特发光网大厦物业管理服务合同》的主要内容**

甲方：深圳市特发信息光网科技股份有限公司

乙方：深圳市特发服务股份有限公司

##### **1、委托物业管理形式**

包干制，乙方自负盈亏。

##### **2、合同期限和续期**

合同有效期：2023年8月1日-2026年7月31日

##### **3、物业管理服务费用**

(1) 特发光网大厦：

合同期第一年（2023年8月1日至2024年7月31日）全年总费用为2,638,517.49元；

合同期第二年（2024年8月1日至2024年7月31日）全年总费用为2,717,673.01元；

合同期第三年（2025年8月1日至2026年7月31日）全年总费用为2,799,203.20元。

以上费用金额均包含税额，最终以实际结算为准，本合同为3+2模式每月

评达到 90 分即可续签 2 年。

(2) 如甲方要求乙方提供本次招标服务范围以外的有偿服务，其收费按双方协商确定，并签订补充协议后执行。

#### **4、物业管理服务范围、标准及要求：**

物业管理服务范围包括但不限于本项目物业内的设施设备、安全、消防、清洁卫生、消杀、客服等，具体内容参照招投标文件相关条款执行。

#### **5、关于履约保证金**

(1) 在本合同签订后 10 个工作日内，乙方须向甲方交纳履约保证金人民币 10 万元（人民币拾万元整）（若乙方上个合同缴纳的保证金甲方未退还，可用于此合同保证金缴纳），乙方未完成合同规定的各项管理目标的，甲方根据招投标文件及本合同相关条款相应扣除物业管理服务履约保证金。

(2) 物业管理服务经营过程正常且合同期满，在办理完结交接手续后，10 个工作日内甲方退还履约保证金（无息）。但由于乙方原因导致甲方单方面终止或解除本合同的情形，甲方不予退还履约保证金。

(3) 合同履行过程中发生履约保证金扣除事项的，乙方应补足 10 万元保证金额度。

### **六、本次关联交易不涉及其他安排**

#### **七、关联交易的目的及对上市公司的影响**

公司及子公司对物业管理规范、高效运营的要求不断提高，引进专业化的物业管理公司提供一体化、高质量的物业管理服务，有利于提高公司整体物业管理水平和物业管理整体效果，为公司的生产经营创造良好的外部条件。

本次交易参照了同类市场价格，经过公开招标、投标程序，协商确定交易价格，公平合理，对公司及非关联股东的利益不构成损害。该关联交易对本公司及子公司的独立性没有影响。

#### **八、当年年初至披露日与关联方累计已发生的各类关联交易的总金额**

本年年初至披露日，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 5,028.52 万元。

## 九、独立董事事前认可和独立意见

### 1、独立董事事前认可：

(1) 公司控股子公司光网科技选择专业化的物业管理公司提供高质量、一体化的物业管理服务，有利于光网科技整体经营水平的提升，本交易是合理、必要的。

(2) 交易对方深圳市特发服务股份有限公司具有充分的资质，是中国和深圳市物业管理协会会员单位、“深圳知名品牌”，具备提供专业物业管理服务的条件，拥有本次良好的物业管理经验。

(3) 本次拟签订物业管理合同的事项遵循依法合规、平等自愿、互惠互利的原则，定价公允，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

同意将公司控股子公司光网科技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、独立董事对关联交易的独立意见：

董事会会议召集召开程序、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》的规定。

本关联交易有利于优化公司控股子公司光网科技的物业管理服务，提高光网科技经营管理效率，营造良好的经营管理氛围，符合公司的根本利益；该交易根据市场化原则运作，遵守了公开、公平、公正的原则，未发现存在损害上市公司及股东尤其是中小股东利益的情形。交易未影响本公司的独立性。我们认可该项关联交易，同意光网科技与深圳市特发服务股份有限公司签订物业管理服务合同。

## 十、备查文件

1. 通过本次关联交易的董事会决议；
2. 独立董事关于关联交易的事前认可意见；
3. 独立董事关于关联交易的独立董事意见。

特此公告

深圳市特发信息股份有限公司

2023年8月26日