

# 深圳市特力（集团）股份有限公司

## 2026 年度日常关联交易公告

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、日常关联交易基本情况

#### （一）关联交易概述

1. 根据 2026 年生产经营需要，预计深圳市特力（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）及控股子公司与关联方发生日常关联交易总金额不超过 9,500 万元。

2. 2026 年 4 月 20 日，公司召开十届董事会第十八次正式会议，以“赞成 5 票，反对 0 票，弃权 0 票”的表决结果审议通过了《关于公司 2026 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、黄亮先生回避表决。

3. 本议案提交董事会审议前，已经独立董事 2026 年第一次专门会议审议，全体独立董事认为该关联交易事项为公司正常生产经营所需，符合公司业务开展需要，遵循了公开、公平、公正原则，交易定价公允；不影响公司的独立性，未损害公司及其他非

关联股东的合法权益，特别是中小股东的利益。同意该议案，并同意提交董事会审议。

4. 本次关联交易事项尚需经公司股东会审议通过，关联股东深圳市特发集团股份有限公司对本事项需回避表决。

## (二) 预计关联交易类别和金额

单位：人民币万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2026年 全年合同签订金额	本年初 至今已 发生金 额	上年发生 金额 (2025年 实际发 生)
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	65.00	2.26	54.25
	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	154.00	-	-
	深圳市特发服务股份有限公司及其分公司	提供物业租赁和停车服务	市场定价	600.00	-	-
	小计			<b>819.00</b>	<b>2.26</b>	<b>54.25</b>
向关联方 提供经纪 代理服务	深圳市特力行投资有限公司	提供经纪代理服务	市场定价	50.00	-	-
	深圳特力吉盟投资有限公司	提供经纪代理服务	市场定价	8.00	-	-
	深圳市特发小额贷款有限公司	提供经纪代理服务	市场定价	50.00	-	4.88
	小计			<b>108.00</b>	<b>-</b>	<b>4.88</b>
接受关联 方提供经 纪代理服 务	深圳特力吉盟投资有限公司	接受经纪代理服务	市场定价	8.00	-	-
	小计			<b>8.00</b>	<b>-</b>	<b>-</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	150.00	-	80.00
	小计			<b>150.00</b>	<b>-</b>	<b>80.00</b>

关联交易类别	关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2026年 全年合同签订金额	本年初 至今已 发生金 额	上年发生 金额 (2025年 实际发 生)
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公司	接受物业管理和安保服务	市场定价	7,600.00	-	709.05
	深圳特发东部服务有限公司	接受物业管理服务	市场定价	50.00	-	-
	深圳市特发楼宇科技有限公司	接受物业管理服务	市场定价	60.00	-	28.80
	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	600.00	14.91	124.17
	小计			<b>8,310.00</b>	<b>14.91</b>	<b>862.02</b>
接受关联方提供的保险服务	国任财产保险股份有限公司	接受保险服务	市场定价	105.00	1.63	44.14
	小计			<b>105.00</b>	<b>1.63</b>	<b>44.14</b>
合计				<b>9,500.00</b>	<b>18.80</b>	<b>1,045.29</b>

### (三) 上一年度日常关联交易实际发生情况

单位：人民币万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	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	深圳市特发特力物业管理有限公司	提供物业租赁	市场定价	54.25	35.00	0.15%	55.00%	公司于2025年3月28日在证券时报和巨潮资讯网披露了《关于公司2025年
	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	0.00	150.00	0.00%	-100.00%	
	深圳市特发服务股份有限公司及其分公司	提供物业租赁和停车服务	市场定价	0.00	400.00	0.00%	-100.00%	
	小计			<b>54.25</b>	<b>585.00</b>	<b>0.15%</b>	<b>-90.73%</b>	

关联交易类别	关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	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
向关联方提供经纪代理服务	深圳市特力行投资有限公司	提供经纪代理服务	市场定价	0.00	60.00	0.00%	-100.00%	日常关联交易公告》(公告编号2025-010)
	深圳市特发小额贷款有限公司	提供经纪代理服务	市场定价	4.88	-	11.37%	-	
	小计			<b>4.88</b>	<b>60.00</b>	<b>11.37%</b>	<b>-91.87%</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	80.00	160.00	100.00%	-50.00%	
	小计			<b>80.00</b>	<b>160.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>-50.00%</b>	
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公司	接受物业管理和安保服务	市场定价	709.05	1,050.00	78.63%	-32.47%	
	深圳特发东部服务有限公司	接受物业管理服务	市场定价	0.00	50.00	0.00%	-100.00%	
	深圳市特发楼宇科技有限公司	接受物业管理服务	市场定价	28.80	50.00	3.19%	-42.40%	
	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	124.17	690.00	13.77%	-82.00%	
	小计			<b>862.02</b>	<b>1,840.00</b>	<b>95.60%</b>	<b>-53.15%</b>	
接受关联方提供的保险服务	国任财产保险股份有限公司	接受保险服务	市场定价	44.14	100.00	60.79%	-55.86%	
	小计			<b>44.14</b>	<b>100.00</b>	<b>60.79%</b>	<b>-55.86%</b>	
合计				<b>1,045.29</b>	<b>2,745.00</b>		<b>-61.92%</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>公司与关联方发生的日常关联交易预计是基于业务开展情况和市场需求进行的初步判断,以可能发生业务的上限金额进行预计;而在日常经营中,公司结合自身经营情况,及时调整与关联方的实际关联交易需求,导致公司与关联方实际发生情况与预计情况存在一定的差异。</p> <p>以上差异均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. 深圳市特力行投资有限公司

法定代表人：谭忠

注册资本：2,720万元

住所：深圳市罗湖区翠竹办事处布心3层厂房8栋（限办公）

主营业务：投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有物业租赁；汽车配件的购销（不含专营、专控、专卖商品）。  
2025年未经审计财务数据：总资产36,466,426.27元、净资产35,282,429.23元、营业收入3,057,709.76元、净利润1,649,890.24元。

#### 2. 深圳市特发特力物业管理有限公司

法定代表人：刘文彬

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

主营业务：物业管理；防水补漏工程、水电工程；为酒店提供管理服务等。

2025年第三季度未经审计财务数据：总资产21,881,536.89元、净资产13,146,307.28元、营业收入19,426,646.57元、净利润4,730,992.89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

主营业务：许可经营项目是专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。

2025年未经审计财务数据：总资产648,899,329.86元、净资产633,975,630.86元、营业收入23,677,484.28元、净利润3,316,373.39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

主营业务：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；绿化养护服务；清洁服务等。

最近一期2025年未经审计第三季度财务数据：总资产2,125,308,655.11元、归母净资产1,162,575,169.7元、营业收入2,135,706,132.39元、归母净利润90,885,094.97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

主营业务：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；建设工程咨询；房地产信息咨询、房地产经纪等。

2025年未经审计财务数据：总资产71,915,399.71元、净资产54,053,982.80元、营业收入54,455,404.45元、净利润5,719,201.32元。

#### 6. 国任财产保险股份有限公司

法定代表人：房永斌

注册资本：400,715万元

住所：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梅园路128号招商开元中心1栋B单元25层-29层

主营业务：财产损失保险；责任保险；信用保险和保证保险；短期健康保险和意外伤害保险等。

2025年未经审计财务数据：总资产22,842,462,912.84元、净资产3,394,036,291.97元、营业收入12,145,034,071.19元、净利润68,400,016.66元。

#### 7. 深圳特发东部服务有限公司

法定代表人：宋正祥

注册资本：500万元

住所：深圳市罗湖区南湖街道罗湖社区人民南路2010号发展

中心大厦1501-1502A

主营业务：物业管理；商业管理；房屋租赁；市政工程管理、绿化工程；为餐饮企业提供管理服务；空调、水电、机电设备的安装、维修、保养；企事业单位的后勤服务和管理等。

2025年第三季度未经审计财务数据：总资产15,246,512.99元、净资产4,486,410.14元、营业收入20,584,706.84元、净利润436,673.2元。

#### 8. 深圳市特发楼宇科技有限公司

法定代表人：王立涛

注册资本：480万元

住所：深圳市龙岗区宝龙街道宝龙社区宝龙一路与清风大道交汇处宝澜雅苑物业管理处

主营业务：机电设备上门维修、保养；机电工程安装施工；防盗报警系统、安全防范电视监控系统、楼宇防盗电子对讲系统、门禁控制系统、楼宇空调及暖通节能技术开发等。

2025年第三季度未经审计财务数据：总资产11,309,906.32元、净资产9,516,055.32元、营业收入5,322,336.06元、净利润757,970.04元。

#### 9. 深圳特力吉盟投资有限公司

法定代表人：杨喜

注册资本：5,370.496万元

住所：深圳市罗湖区翠竹街道贝丽北路89号水贝金座大厦705

室

主营业务：自有物业租赁；园区管理服务；商业综合体管理服务；广告设计、代理；会议及展览服务；项目策划与公关服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）等。

2025年未经审计财务数据：总资产331,301,246.55元、净资产124,654,999.36元、营业收入137,742,396.17元、净利润52,222,990.84元。

### （二）关联关系说明

根据深交所《股票上市规则》相关规定，上述主体与公司具有以下关联关系：

关联方	关联关系
深圳市特力行投资有限公司	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
深圳特力吉盟投资有限公司	公司关联自然人担任参股公司董事
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
深圳特发东部服务有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发楼宇科技有限公司	受同一控股股东控制
国任财产保险股份有限公司	间接控股股东控制的企业

### （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**

#### **（一）关联交易主要内容**

##### **1. 定价原则和依据**

公司及下属子公司与关联方之间预计发生的上述各项关联交易，属于正常经营业务往来。定价遵循公开、公平、公正的原则，在参考市场价格的基础上公允、合理确定关联交易价格，并根据市场变化及时调整。

##### **2. 交易价格**

根据交易发生时的市场价格，由双方协商确认。

##### **3. 付款安排和结算方式**

根据双方协商约定的方式结算。

#### **（二）关联交易协议签署情况**

公司将根据交易双方生产经营需要，依法与关联方签订协议。

### **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。

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、备查文件

1. 《十届董事会第十八次正式会议决议》；
2. 《独立董事 2026 年第一次专门会议决议》；
3. 深交所要求的其他文件。

特此公告。

深圳市特力（集团）股份有限公司

董 事 会

2026 年 4 月 22 日