证券代码：000070　证券简称：特发信息　公告编号：2025-34

深圳市特发信息股份有限公司
关于与深圳市特发服务股份有限公司续签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（以下简称特发信息或公司）、深圳市特发信息股份有限公司东莞分公司（以下简称特发信息东莞分公司）和公司全资子公司深圳特发东智科技有限公司（以下简称特发东智）与深圳市特发服务股份有限公司或其分公司（以下合称特发服务）前期签订的物业管理相关服务合同于2025年7月31日到期，按照原招标文件第四章项目需求第四条“项目服务期限为叁年，服务期满，如叁年平均客户满意度评价分93分以上，且无人员编制等变化，参照市场情况，以涨幅不超过3%服务费双方协商，若达成一致，可延期两年服务合同。”经协商，《特发信息物业管理服务合同》拟在2024至2025年服务周期费用下浮2%的基础上，进行续约；特发信息东莞分公司以及特发东智与特发服务按照人工费用单价与2024至2025年服务周期保持不变的安排续签协议，合同期限均为两年，物业管理服务总费用约2,046.62万元，特发服务需向公司支付停车场承包费用约156.20万元。

由于公司与特发服务的直接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），间接控股股东均为深圳市投资控股有限公司（以下简称深投控），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，公司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。

公司于2025年8月11日召开董事会第九届十七次会议，审议通过了《关于与深圳市特发服务股份有限公司续签物业管理服务合同的关联交易议案》，关联董事李宝东先生、洪文亚先生、肖坚锋先生回避表决。公司独立董事专门会议已事前审议通过了该议案，议案事项所涉关联交易额度在公司董事会审批权限范围内，本议案无需提请公司股东大会审议批准。

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、关联方基本情况

（一）本次关联交易涉及的关联方为深圳市特发服务股份有限公司。

该公司的具体情况如下：

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16,900万元

4.企业性质：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。业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；节能管理服务；合同能源管理；信息系统运行维护服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；通用设备修理；工程管理服务。（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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

8.实际控制人：深圳市国有资产监督管理委员会

9.主要股东：深圳市特发集团有限公司持股47.78%；新余市银坤企业管理股份有限公司持股 8.75%；龙信建设集团有限公司持股5%；嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）持股2.99%；深圳市特发投资有限公司持股 0.98%；钟仁美持股0.52%；中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金持股0.5%，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。

（二）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成立于1993年，注册资本16,900万元，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，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、公共物业、商业物业、文旅物业等。

截至2024年12月31日，特发服务总资产为196,019.69万元，净资产为121,999.53万元；2024年度，特发服务营业收入为286,361.6万元，净利润为13,307.57万元。截至2025年3月31日，特发服务总资产为191,424.02万元，净

资产为125,528.31万元；2025年1—3月，特发服务营业收入为69,151.14万元，净利润为3,512.48万元。

（三）与公司的关联关系

公司与特发服务的间接控股股东均为深投控：深投控持有特发集团59.54%股权，为特发集团控股股东；特发集团及其一致行动人合计持有公司37.28%的股权，为公司控股股东；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，特发服务是公司的关联方。

（四）经查询，深圳市特发服务股份有限公司不是失信被执行人。

三、关联交易标的情况

（一）物业基本情况

1.物业项目名称：特发信息港大厦

物业项目地点：深圳市南山区科技园科丰路2号

2.物业项目名称：特发信息科技大厦

物业项目地点：深圳市南山区科技园琼宇路

3.特发东智指定的管辖区域厂房（1栋，2栋）

4.特发信息光通信产业园

物业项目地点：寮步镇华南工业园金富东路5号

（二）主要服务

1.特发信息港园区（即特发信息港大厦、特发信息科技

大厦）主要委托管理事项

（1）项目范围内特发信息产权的房屋建筑维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体、承重结构、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。

（2）设备设施的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、污水管、垃圾道、垃圾库、抽风排烟道、共用照明、天线、空调系统（含设备房、电梯空调、B 栋、E 栋和特发信息科技大厦的空调系统主机及全部附属设施，不含客户自装空调）。

（3）附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。

（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，包括商业网点、文化体育娱乐场所。

（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）园区外墙每两年清洗一次，每月对园区外墙进行一次检查。

（8）道路交通，车辆行驶、停泊秩序，停车场的管理。

（9）负责维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤；维护各物业使用人大门外安保、秩序及消防等公共安全管理；

（10）在项目区域内按集团安全管理系统要求全面设置安全巡检点，并按要求进行管理。

2.特发东智的保安和保洁服务

特发服务向特发东智指定的管辖区域厂房（1 栋，2 栋）提供安保及专业的清洁服务。

3.特发信息光通信产业园园区的保安和清洁服务

特发服务向特发信息东莞分公司的特发信息光通信产业园园区提供保安服务，执行安全防范任务，承担相应的保安服务责任。同时按合同要求做好保洁服务。

四、关联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，公司于 2022 年经过公开招标、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，确定了为本项目提供物业管理服务的单位。本次是根据前期公开招标文件的约定进行的续签安排，相关续签价格符合招标文件精神。

五、关联交易协议的主要内容

（一）《特发信息物业管理服务合同补充协议书》

甲方：深圳市特发信息股份有限公司

乙方：深圳市特发服务股份有限公司

1.有效期限

合同有效期：2025 年 8 月 1 日—2027 年 7 月 31 日

2.物业管理服务费用

（1）特发信息港园区（即特发信息港大厦、特发信息科技大厦）：

管理费：596,033.36 元/月，年总费用为 7,152,400.37 元；两年合同期总费用为 14,304,800.73 元。

（2）特发信息港园区停车场承包金：

承包费 65,084.09 元/月；年总费用为 781,009.12 元；两年合同期总承包金为 1,562,018.24 元。

（3）以上金额含税。

3.费用支付方式（参照原主合同执行）：

（1）特发信息港大厦、特发信息科技大厦管理费由甲方的物业经营事业部负责支付；

（2）乙方每月 5 日前提交上月的自评总结报告；甲方每月 10 日前完成对乙方上月的工作考核，每月 15 日前依据上月考核结果向乙方支付上月管理费（考核达标全额支付，考核不达标则依据上月考核结果扣除相应费用后支付）；

（3）乙方每月应向甲方支付的停车场承包金直接在当月甲方应向乙方支付的物业管理费中抵扣，停车场水电费则可根据实际使用费用在次月的物业管理费中抵扣。

（二）特发东智《保安服务（劳务）合同》

甲方：深圳特发东智科技有限公司

乙方：深圳市特发服务股份有限公司

1.有效期限

本合同期限两年，自 2025 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止。

2.保安服务费（劳务费）及支付方式

（1）甲方按照以下标准向乙方支付保安服务费

按照岗位安排，甲方按照约定的标准，向乙方支付服务费，确定服务费为：

服务费（含税）：64,714.9 元/月；年总费用为 776,578.8 元；两年合同期总费用为 1,553,157.6 元。

前述保安、安全员服务费乙方和甲方实行月包干制的结算方式，所谓包干制是指：保安人员、安全员甲方不管理，由乙方自行安排调配，乙方保证随时有人在岗；乙方保安人员、安全员在甲方指定的管辖区加班或可能存在的加班而给予的服务费用，包括但不限于按照乙方规定每周休息日加班（若不能调休）和其它工作日、休息日、法定节假日可能加班而产生的服务费。乙方承诺，上述员工均已与乙方存在劳动关系并与乙方签订劳动合同，与甲方不存在劳动关系。甲方除支付本合同第四条第 1 款的款项外无需向乙方或上述乙方员工支付任何费用。如因乙方与上述员工存在任何争议而

导致甲方遭受损失的，乙方应当予以赔偿。

（2）甲方应在每月20日前以银行转账方式向乙方支付当月的服务费。

4.合同的变更、违约责任及赔偿规定

（1）任何一方如需提前解除合同，应提前1个月向另一方提出书面通知，经另一方书面同意后解除合同。

（2）甲方逾期支付保安服务费，须向乙方支付每日万分之一的逾期付款违约金。

（3）乙方逾期提供服务或履行义务的，须向甲方支付每日万分之一的违约金。

（4）保安员在工作范围内造成的对保安员或对其他第三方或甲方的经济赔偿责任均由乙方承担。但甲方指派保安员从事本合同约定的保安服务职责范围外的工作，由此造成的对保安员或对其他第三方的经济赔偿责任，由甲方负责赔偿。

（5）乙方因与上述乙方员工存在任何争议（包括但不限于工资问题、员工福利待遇问题、员工赔偿问题、其他上述员工主张的任何权益相关争议）的，均与甲方无关，乙方应确保甲方不受该争议影响，由此造成甲方损失的，乙方应当赔偿全部损失。

5.争议的解决方式

甲、乙双方因合同履行发生其他争议时，双方应协商解决，协商不成向乙方所在地人民法院提起诉讼解决。

（三）特发东智《保洁服务合同》

甲方：深圳特发东智科技有限公司

乙方：深圳市特发服务股份有限公司信息港分公司

1.合同履行期限

本合同期限两年，自2025年8月1日起至2027年7月31日止。

2.合同价款（服务费）及付款方式

（1）服务费（含税）：11,139.45元/月；年总费用为133,673.4元；两年合同期总费用为267,346.8元；

（2）甲方应在每月20日前以银行转账方式向乙方支付当月的服务费。

3.违约责任及合同变更

（1）乙方应严格按照合同及附件规定的范围、内容、程序、标准等内容实施保洁，及时整改，直至整改完成为止；

（2）任何一方如需提前解除合同，应提前1个月向另一方提出书面通知，经另一方书面同意后解除合同。

（3）乙方因与乙方员工存在任何争议（包括但不限于工资问题、员工福利待遇问题、员工赔偿问题、其他上述员工主张的任何权益相关争议）的，均与甲方无关，乙方应确保甲方不受该争议影响，由此造成甲方损失的，乙方应当赔

偿全部损失。

（4）本合同依法签订，具有法律约束力，双方共同履行，如需改变，双方协商解决，不得擅自变更或解除。

（四）特发信息光通信产业园园区《保安服务合同》

甲方：深圳市特发信息股份有限公司东莞分公司

乙方：深圳市特发服务股份有限公司东莞分公司

1.保安服务内容

根据甲乙双方确认的服务内容、职责及标准，乙方向甲方在寮步镇华南工业园金富东路5号特发信息光通信产业园园区提供保安服务，执行安全防范任务，承担相应的保安服务责任。

2.保安服务费用及支付方式

（1）费用：

服务费(含税):113,692.7元/月,年费用为1,364,312.4元，两年合同期总费用2,728,624.80元。

在合同有效期内，如果适用的增值税率发生变化，合同总价金额不变，乙方按新税率开票。

（2）支付方式：公对公转账。

（3）如乙方每月综合绩效考核合格且无违反罚则的扣款内容，乙方在每个季度结束后凭综合绩效考核表开具增值税专用发票，甲方收到发票后30个工作日内按月支付保安服务费。

3.保密条款

乙方应严格履行保密义务。对于所有与甲方有关的资料和信息，乙方均应作为秘密信息对待。除非经甲方事先书面许可，或因政府部门及法律法令的强制性要求而披露，乙方应当保证保守秘密信息，并不得将该秘密信息以任何方式泄露予第三方，双方均应承诺不将从对方取得的秘密信息披露或泄露给无关人员。

4.合同变更及违约责任

（1）在合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可变更本合同。

（2）甲方指派保安员从事本合同约定的保安服务职责范围外的工作，由此造成的对保安员和其他第三方的经济赔偿责任，由甲方负责。

（3）甲方对乙方在服务过程中发现并报告的事故隐患须及时整改，因甲方原因造成的损失应由甲方承担责任。

（4）乙方应保证按合同要求给甲方派驻足额的保安员人数，若保安员调动或不足时，乙方须在一周内补充人员空缺。乙方连续两个月未能按要求派驻足额保安员人数，甲方有权提前终止与乙方的保安服务合同。

（5）依据本合同，因乙方保安人员进行保安服务工作时的过失或故意行为，造成甲方经济损失的，乙方负责承担赔偿责任。

（6）乙方保安员因无故脱岗、睡岗或未尽到谨慎服务职责，由乙方负责承担责任。造成重大经济损失的，甲方有权单方解除本合同，并追究乙方的违约和赔偿责任。

（7）乙方保安员在工作中如损坏甲方财物和甲方配备给乙方的工作物品，乙方应照价赔偿。

5.合同期限

本合同期限自2025年8月1日起至2027年7月31日止。合同的续签事宜须在本合同终止前一个月由双方协商。

6.争议的解决

在合同执行过程中，双方如发生争议，应本着平等互利的原则协商解决。若协商仍不能达成一致意见，任一方可以向当地仲裁委员会申请仲裁。

（五）特发信息光通信产业园园区《清洁服务合同》

甲方：深圳市特发信息股份有限公司东莞分公司

乙方：深圳市特发服务股份有限公司东莞分公司

1.合同履行期限

本合同自2025年8月1日至2027年7月31日。

2.合同总价

服务费含税总金额：67,178.61元/月，年费用为806,143.28元，两年合同期总费用1,612,286.56元。

在合同有效期内，如果适用的增值税率发生变化，合同总价金额不变，乙方按新税率开票。

3.付款方式

按月支付。如乙方每月综合绩效考核合格且无违反罚则的扣款内容，乙方在每个月结束后凭综合绩效考核表开具增值税专用发票，甲方收到发票后30个工作日内支付保洁服务费。

4.保证金

（1）乙方提供给甲方20,000元，并由甲方留存。

（2）乙方同意甲方有权直接将保证金用于下列情况之一：

1）因乙方职员过错，造成甲方门窗、玻璃、灯具、空调、电脑、车辆、水管、电线等办公设施和机械设备损坏、丢失等损失；

2）因乙方职员过错，造成外来人员车辆、物品损坏、丢失，导致甲方支付、赔偿、垫付的费用；

3）因乙方职工发生工伤，或乙方职工造成甲方职工、外来人员身体伤害，乙方承担责任，导致甲方支付、赔偿、垫付的医疗费用；

4）因乙方或职工违法、违规、违纪，而被处罚、起诉，或与第三人存在法律纠纷，导致甲方支付、赔偿、垫付的所有费用；

5）因乙方不履行本合同义务，或履行本合同义务不符合约定，导致甲方委托第三人履行清洁工作而产生的所有费

用。

（3）保证金不足以甲方替乙方支付、赔偿、垫付费用时，乙方应当自行支付、赔偿、垫付费用的不足部分。

5.合同解除

（1）甲方未按合同规定向乙方支付费用，经乙方催讨后仍未支付时，乙方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿。

（2）乙方严重失职造成甲方物业管理的重大损失，甲方可以解除合同，并按违约责任要求乙方赔偿。

（3）乙方发生严重违约后，在收到甲方书面通知1个月内仍不能采取补救措施及行动，甲方可以解除合同。

6.违约责任

（1）如甲方不按合同规定期限内向乙方付费，无正当理由情况下经乙方催讨后仍未支付时，对逾期未付的费用每逾一天，按交付金额的5‰支付滞纳金。

（2）如乙方未按合同要求进行优质的保洁服务（按合同标准）给甲方造成恶劣影响和损失时，甲方有权向乙方收取剩余合同款3%违约金。

六、本次关联交易不涉及其他安排

七、交易目的和对上市公司的影响

公司对物业管理规范、高效运营的要求不断提高，使用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。

本次续签相关协议符合原招标文件的相关要求，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的独立性没有影响。

八、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

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 1,515.51 万元。

九、独立董事专门会议审议意见

公司及公司全资子公司与特发服务续签物业管理服务合同的关联交易符合初始招标文件的相关商务条款，并结合前期服务价格协商确定本次续签合同的交易价格，公平合理，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。该项关联交易不会对公司的财务状况、经营成果、持续经营能力产生不良影响。独立董事会议审议通过了本议案，并同意将议案提交董事会审议。董事会审议本议案时，关联董事李宝东、洪文亚、肖坚锋应回避该议案的表决。

十、备查文件

（一）董事会第九届十七次会议决议；

（二）独立董事专门会议2025年第四次会议纪要；

（三）上市公司关联交易情况概述表。

特此公告。

深圳市特发信息股份有限公司董事会

2025 年 8 月 13 日