

## 深圳市特发服务股份有限公司

### 关于 2026 年度日常关联交易预计的公告

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）日常关联交易概述

根据深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”或“公司”）及控股子公司的日常经营需要，公司及控股子公司预计 2026 年度将与关联方发生总金额累计不超过人民币 79,660 万元的日常关联交易。公司 2025 年 1-11 月日常关联交易实际发生总金额为 64,874.10 万元，其中接受关联方租赁金额为 1,273.80 万元，向关联方采购商品、接受劳务金额为 35,040.50 万元，向关联方出售商品、提供劳务金额为 28,556.90 万元，向关联方出租金额为 2.90 万元。

公司于 2025 年 12 月 10 日召开了第二届董事会第三十四次会议，以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《关于 2026 年度日常关联交易预计的议案》，公司关联董事王超、杨玉姣已回避表决；本次关联交易事项在提交董事会前已经独立董事专门会议、审计委员会审议通过；本次日常关联交易事项尚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、深圳市特发投资有限公司需回避表决。

##### （二）预计日常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       | 2026 年预计金额 | 2025 年 1-11 月实际发生额 |
|-----------|-------------------|-----------|----------------|------------|--------------------|
| 接受关联方租赁情况 | 深圳市特发集团有限公司及其下属企业 | 接受关联方租赁情况 | 招投标定价、市场同类产品或服 | 400.00     | 34.30              |
|           | 深圳市特发地产有限公司及其     |           |                | 400.00     | 67.40              |

|                 |                                       |                 |                         |           |           |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------|
|                 | 下属企业（除“特发工程”外）                        |                 | 务的价格为定价依据               |           |           |
|                 | 深圳市特发工程管理有限责任公司                       |                 |                         | 800.00    | 347.30    |
|                 | 深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业                   |                 |                         | 150.00    | 50.20     |
|                 | 深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业                 |                 |                         | 2000.00   | 774.60    |
|                 | 小计                                    |                 |                         | 3,750.00  | 1,273.80  |
| 向关联方采购商品、接受劳务情况 | 深圳市特发集团有限公司及其下属企业                     | 向关联方采购商品、接受劳务情况 | 招投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据 | 800.00    | 118.00    |
|                 | 深圳市特发建设服务有限公司                         |                 |                         | 40,000.00 | 34,922.50 |
|                 | 小计                                    |                 |                         | 40,800.00 | 35,040.50 |
| 向关联方出售商品、提供劳务情况 | 深圳市特发地产有限公司及其下属企业（除“特发工程”外）           | 向关联方出售商品、提供劳务情况 | 招投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据 | 2000.00   | 266.30    |
|                 | 深圳市特发工程管理有限责任公司（简称“特发工程”）             |                 |                         | 1,600.00  | 202.90    |
|                 | 深圳市特发集团有限公司及其下属企业                     |                 |                         | 10,000.00 | 17,785.20 |
|                 | 深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业                   |                 |                         | 4,000.00  | 3,202.60  |
|                 | 深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业（除“中天实业”“特力吉盟”外） |                 |                         | 7,000.00  | 1,482.70  |
|                 | 深圳市中天实业有限公司（简称“中天实业”）                 |                 |                         | 9,000.00  | 1,148.20  |
|                 | 深圳特力吉盟投资有限公司（简称“特力吉盟”）                |                 |                         | 1,500.00  | 4,469.00  |
|                 | 小计                                    |                 |                         | 35,100.00 | 28,556.90 |
|                 | 深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业                   |                 | 招投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据 | 10.00     | 2.90      |
| 向关联方出租情况        | 小计                                    | 向关联方出租情况        |                         | 10.00     | 2.90      |
|                 | 合计                                    |                 | 79,660.00               | 64,874.10 |           |

### （三）2025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 | 2025年1-11月实际发生额 | 2025年预计金额 | 实际发生额占同类业务的比例（%） | 实际发生额与预计金额差异（%） | 披露日期及索引 |
|--------|-----|--------|-----------------|-----------|------------------|-----------------|---------|
|        |     |        |                 |           |                  |                 |         |

|                 |                                       |                 |           |           |        |         |   |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|--------|---------|---|
| 接受关联方租赁情况       | 深圳市特发集团有限公司及其下属企业                     | 接受关联方租赁情况       | 34.30     | 400.00    | 0.54%  | -91.43% | 2025年1月3日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com)上的《关于2025年度日常关联交易预计的公告》，2025年10月28日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com)的《关于增加2025年度日常关联交易预计的公告》。 |
|                 | 深圳市特发地产有限公司及其下属企业（除“特发工程”外）           |                 | 67.40     | 400.00    | 1.06%  | -83.15% |   |
|                 | 深圳市特发工程管理有限责任公司                       |                 | 347.30    | 1,100.00  | 5.45%  | -68.43% |   |
|                 | 深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业                   |                 | 50.20     | 150.00    | 0.79%  | -66.53% |   |
|                 | 深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业                 |                 | 774.60    | 900.00    | 12.15% | -13.93% |   |
|                 | 小计                                    |                 | 1,273.80  | 2,950.00  | 19.98% | -56.82% |   |
| 向关联方采购商品、接受劳务情况 | 深圳市特发地产有限公司及其下属企业                     | 向关联方采购商品、接受劳务情况 | 118.00    | 800.00    | 0.09%  | -85.25% |   |
|                 | 深圳市特发建设服务有限公司                         |                 | 34,922.50 | 35,000.00 | 26.35% | -0.22%  |   |
|                 | 小计                                    |                 | 35,040.50 | 35,800.00 | 26.44% | -2.12%  |   |
| 向关联方出售商品、提供劳务情况 | 深圳市特发地产有限公司及其下属企业（除“特发工程”外）           | 向关联方出售商品、提供劳务情况 | 266.30    | 800.00    | 0.10%  | -66.71% |   |
|                 | 深圳市特发工程管理有限责任公司（简称“特发工程”）             |                 | 202.90    | 500.00    | 0.08%  | -59.42% |   |
|                 | 深圳市特发集团有限公司及其下属企业                     |                 | 17,785.20 | 19,000.00 | 6.66%  | -6.39%  |   |
|                 | 深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业                   |                 | 3,202.60  | 7,000.00  | 1.20%  | -54.25% |   |
|                 | 深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业（除“中天实业”“特力吉盟”外） |                 | 1,482.70  | 2,500.00  | 0.56%  | -40.69% |   |
|                 | 深圳市中天实业有                              |                 | 1,148.20  | 2,500.00  | 0.43%  | -54.07% |   |

|  |                                |                  |           |   |        |         |  |
|--|--------------------------------|------------------|-----------|---|--------|---------|--|
|  | 限公司（简称“中天<br>实业”）              |                  |           |   |        |         |  |
|  | 深圳特力吉盟投资<br>有限公司（简称“特<br>力吉盟”） |                  | 4,469.00  | 8,000.00  | 1.67%  | -44.14% |  |
|  | 小计                             |                  | 28,556.90 | 40,300.00   | 10.69% | -29.14% |  |
| 向关<br>联方<br>出租<br>情况                     | 深圳市特发信息股<br>份有限公司及其下<br>属企业    | 向关联<br>方出租<br>情况 | 2.90      | 10.00   | 0.00%  | -71.00% |  |
|  | 小计                             |                  | 2.90      | 10.00   | 0.00%  | -71.00% |  |
| 合计                                       |                                | 64,874.10        | 79,060.00 |   |        | -17.94% |  |
| 公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在<br>较大差异的说明（如适用）  |                                |                  |           | 1、公司预计的日常关联交易额度是双方可能签署<br>合同上限金额，实际发生额是按照双方业务发展<br>情况确定，导致实际发生额与预计金额存在一定<br>差异。   |        |         |  |
| 公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存<br>在较大差异的说明（如适用） |                                |                  |           | 2、以上数据为 2025 年 1-11 月实际发生金额   |        |         |  |
|  |                                |                  |           | 经查核，公司 2025 年度日常关联交易实际发生金<br>额与预计金额存在差异的原因属于正常的经营行<br>为，对公司日常经营及业绩不会产生重大影响。<br>公司关联交易实际发生额未超过预计额度，符合<br>公司实际生产经营情况和发展需要，交易根据公<br>开招投标、市场价格定价，公允、合理，未出现<br>损害公司及全体股东利益，特别是中小股东利益<br>的情形。 |        |         |  |

注：接受关联方租赁情况：2025 年深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业并在深圳市特发集团有限公司及其下属企业

向关联方采购商品、接受劳务情况：2025 年深圳市特发集团有限公司及其下属企业并在深圳市特发地产有限公司及其下属企业

2025 年度日常关联交易最终执行情况及全年实际发生金额经会计师事务所审计后，将在公司 2025 年年度报告中披露。

## 二、关联人介绍和关联关系

### （一）基本情况及关联关系说明

1、深圳市特发集团有限公司

统一社会信用代码：91440300192194195C

企业类型：有限责任公司

注册地址：深圳市福田区华富街道深南大道 1006 号深圳国际创新中心 A 座

29、30 层

法定代表人：张俊林

注册资本：617,940.6 万人民币

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资兴办旅游产业；房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务。

财务数据：截至 2025 年 9 月 30 日，总资产为 541.88 亿元，净资产 209.70 亿元，主营业务收入为 129.33 亿元，净利润为 4.22 亿元，以上数据未经审计。

关联关系：为公司控股股东，直接、间接持有公司 47.78% 的股份，因此本次日常交易构成关联交易。

## 2、深圳市特发地产有限公司

统一社会信用代码：91440300279365997P

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市福田区红荔西路 7058 号市政大厦 7 楼

法定代表人：丁晓东

注册资本：100,000 万人民币

经营范围：一般经营项目是：兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；房地产经纪；信息咨询；城市更新工程咨询；城市更新项目建设管理；棚户区改造工程咨询；棚户区改造项目建设管理；旧城改造项目策划；投资地产项目；投资策划；房地产咨询；投资咨询；财务咨询；项目策划；建设工程项目管理；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。（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营），许可经营项目是：劳务派遣服务。

财务数据：截至 2025 年 9 月 30 日，总资产为 1,439,066.00 万元，净资产 500,701.00 万元，主营业务收入为 292,111.00 万元，净利润为 8,408.00 万元，

以上数据未经审计。

关联关系：为与公司受同一控股股东控制的其他企业，因此本次日常交易构成关联交易。

3、深圳市特发信息股份有限公司

统一社会信用代码：914403007152216326

企业类型：股份有限公司（上市）

注册地址：深圳市南山区高新区中区科丰路 2 号特发信息港大厦 B 栋 18 楼

法定代表人：李宝东

注册资本：90,034.476 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：光纤、光缆、光纤预制棒、电子元器件、通讯设备、光器件、配线产品、宽带多媒体设备、光网络单元、高低压配电产品、开关电源、智能监控产品、在线监控系统、光纤传感系统及设备、智能终端产品的生产、销售；消防电子产品、安防产品及系统的设计、生产及销售；电器设备、仪器仪表、机械设备、通信终端产品的设计、生产及销售；数据中心系列产品的研发、销售、安装和维护；智能弱电及数据中心工程的技术咨询、设计、施工及维护；综合布线产品、电力电缆、电力通信光缆、金具及附件、导线、铝包钢绞线、光纤复合电缆的生产（生产项目另办执照）；通信设备系统工程（含物联网智能管理系统）的设计、安装、维护、调试，咨询，计算机软硬技术及软件工程的开发、销售、服务；信息科技领域光电器件技术和产品的研制、生产、销售及技术服务；计算机网络系统集成、通讯信息服务（不含限制项目）；节能技术服务（不含限制项目）；输变电、配电、通信工程总承包；设备租赁；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；电子产品技术开发与销售；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；自动化设备应用技术的开发；自有物

业租赁经营。（以上生产项目另办执照）；电线、电缆经营。（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：机动车辆停放服务。电线、电缆制造。（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）。

财务数据：截至 2025 年 9 月 30 日，总资产为 73.07 亿元，净资产 21.18 亿元，主营业务收入为 31.84 亿元，净利润为 1.06 亿元，以上数据未经审计。

关联关系：为与公司受同一控股股东控制的其他企业，因此本次日常交易构成关联交易。

#### 4、深圳市特力（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91440300192192210U

企业类型：股份有限公司（上市）

注册地址：广东省深圳市罗湖区水贝二路特力大厦三楼

法定代表人：富春龙

注册资本：43,105.832 万人民币

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业租赁与管理。自营本公司及所属企业自产产品、自用生产材料、金属加工机械、通用零件的进出口业务、进出口业务按深贸管证字第 098 号外贸审定证书办理。

财务数据：截至 2025 年 9 月 30 日，总资产为 26.51 亿元，净资产 19.73 亿元，主营业务收入为 11.67 亿元，净利润为 1.19 亿元，以上数据未经审计。

关联关系：为与公司受同一控股股东控制的其他企业，因此本次日常交易构成关联交易。

#### 5、深圳市特发工程管理有限责任公司

统一社会信用代码：91440300192260957A

企业类型：有限责任公司（法人独资）

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：许实

注册资本：1,500 万人民币

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。

财务数据：截至 2025 年 9 月 30 日，总资产为 6,753.00 万元，净资产 5,203.00 万元，主营业务收入为 3,711.00 万元，净利润为 370.00 万元，以上数据未经审计。

关联关系：为与公司受同一控股股东控制的其他企业，因此本次日常交易构成关联交易。

6、深圳市特发建设服务有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5G08NJ4F

企业类型：有限责任公司

注册地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2501

法定代表人：胡晓金

注册资本：1,000.00 万人民币

经营范围：物业管理；产业园区运营管理（不含限制项目）；房地产经纪业务；水电工程；酒店管理；自有物业租赁；进出口业务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；汽车零配件及汽车饰品的购销；城市更新产业信息咨询（不含限制项目）；市场营销策划；园区运营信息技术咨询；企业管理咨询（不含人才中介服务）；区域和城市规划咨询；城市规划信息服务；高新技术企业的孵化服务；项目管理咨询；文化园区基础设施的施工；财务咨询；经济、科技信息咨询（不含限制项目）；工程项目管理；会议商务策划；广告业务；电子商务；商务咨询。人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）游泳池经营；停车场经营；劳务派遣；汽车维修、汽车美容；房地产评估；资产评估；电信业务；餐饮服务；建筑工程；互联网信息服务。职业中介活动。（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）。

财务数据：截至 2025 年 9 月 30 日，总资产为 9,392.68 万元，净资产为 2,975.31 万元，主营业务收入为 31,903.71 万元，净利润为 776.71 万元，以上数据未经审计。

关联关系：特发建设为公司参股公司，依据《企业会计准则》及《深圳证券交易所创业板股票上市规则》规定的关联关系情形，公司基于实质重于形式原则，认定特发建设构成公司的关联方，因此本次日常交易构成关联交易。

7、深圳市中天实业有限公司

统一社会信用代码：914403001921824856

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市罗湖区水贝二路 56 号特力大厦四楼

法定代表人：孙博伦

注册资本：36,622.19 万人民币

经营范围：一般经营项目是：兴办实业（具体项目另行申报）：电子原料、电子器材、五金交电、五金工具；建筑材料购销；自有物业租赁；商业运营管理；销售：珠宝首饰及其原料、半成品，钟表、工艺美术品（象牙及其制品除外）、钻石、珠宝玉石、黄金饰品、珍珠饰品、白银制品、铂金制品、钻石饰品、琥珀饰品、彩色宝石、彩宝饰品、人造首饰、翡翠玉器、毛坯钻、培育钻的批发；珠宝设计及相关信息咨询；展览展示策划；珠宝首饰质量检验检测；软件开发、信息技术的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务；数据处理；供应链管理；会议及展览服务、市场营销策划、企业形象设计；建材、五金产品的批发；从事货物及技术的进出口业务。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：珠宝首饰、工艺美术品加工；机动车停放服务；人力资源服务。

财务数据：截至 2025 年 9 月 30 日，总资产为 56,712.89 万元，净资产为 46,776.62 万元，主营业务收入为 11,933.81 万元，净利润为 6,784.84 万元，以上数据未经审计。

关联关系：中天实业为公司关联方深圳市特力（集团）股份有限公司的全资子公司，依据相关规定的关联关系情形，公司认定中天实业构成公司的关联方，因此本次日常交易构成关联交易。

8、深圳特力吉盟投资有限公司

统一社会信用代码：914403006700263818

企业类型：有限责任公司

注册地址：深圳市罗湖区翠竹街道贝丽北路 89 号水贝金座大厦 705 室

法定代表人：谭忠

注册资本：5,370.496 万人民币

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有物业租赁；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；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）；组织文化艺术交流活动；市场营销策划。（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：机动车停放服务。

财务数据：截至 2025 年 9 月 30 日，总资产为 36,951.59 万元，净资产 15,309.26 万元，主营业务收入为 10,181.44 万元，净利润为 3,884.79 万元，以上数据未经审计。

关联关系：公司控股股东施加重大影响的其他企业，因此本次日常交易构成关联交易。

## （二）履约能力分析

上述关联法人均依法存续经营，具有相关支付履约能力，其履约能力不存在重大不确定性。

## 三、关联交易主要内容

(一) 协议各方遵循平等互利、协商一致、共同发展的原则，日常业务过程中涉及的收付款安排和结算方式遵循公司一般商业条款，交易价格遵循市场竞争下的正常商业惯例。不存在损害公司和股东利益的行为，不会影响公司独立性。

(二) 在上述预计的日常关联交易额度范围内，公司将根据日常经营与上述关联方就各项业务分别签订合同，并依照合同约定履行相关权利和义务。

#### **四、关联交易的目的和对公司的影响**

公司上述关联交易是公司日常生产经营中正常的业务往来，对公司主营业务不会产生重大影响。公司与关联方之间的日常关联交易将遵循平等互利、协商一致、共同发展的原则，不存在损害公司和股东利益的情形。预计在今后的经营中，上述关联交易不会对公司的独立性产生重大影响，也不会因该等交易而对关联人形成依赖。

#### **五、独立董事、董事会审计委员会出具的意见**

##### **(一) 独立董事的意见**

公司 2026 年度的日常关联交易预计是基于市场化原则进行，价格公平、合理，未发现存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司的独立性产生影响，符合公司及全体股东利益。公司董事会在审议本项关联交易时，关联董事应当回避表决。基于上述情况，我们同意将此事项提交公司第二届董事会第三十四次会议审议。

##### **(二) 董事会审计委员会的意见**

公司拟发生的 2026 年度日常关联交易是公司正常业务的开展，严格按照公平、合理的定价原则，并严格参照市场价格，不存在损害公司和全体股东利益的行为，关联交易事项不会影响公司的独立性，公司主营业务不会因此类交易而对关联方形成依赖。因此，我们同意将此事项提交公司第二届董事会第三十四次会议审议。

## 六、备查文件

- 1、第二届董事会第三十四次会议决议；
- 2、独立董事专门会议 2025 年第三次会议；
- 3、第二届董事会审计委员会第二十次会议。

特此公告。

深圳市特发服务股份有限公司

董事会

2025 年 12 月 10 日