

**国泰君安证券股份有限公司**  
**关于深圳市特发服务股份有限公司**  
**向关联方提供劳务暨关联交易的核查意见**

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”、“保荐机构”）作为深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”、“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第6号——保荐业务》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》相关规定，对特发服务向关联方提供劳务暨关联交易的事项进行了审慎核查，具体核查情况和核查意见如下：

**一、关联交易概述**

**（一）基本情况**

公司拟与深圳市特发衡佳房地产投资有限公司签订《特发天鹅湖畔花园前期物业管理服务合同补充协议》（以下简称“协议”），约定物业费用结算事项，经统计，物业管理费金额合计 7,020,000 元（含税）。

**（二）关联关系**

深圳市特发衡佳房地产投资有限公司为与公司受同一控股股东深圳市特发集团有限公司控制的其他企业，因此本次日常交易构成关联交易。

**（三）审议程序**

公司于 2021 年 9 月 27 日召开第一届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于向关联方提供劳务暨关联交易的议案》，关联董事吴锐楷、王捷对本议案回避表决，独立董事发表了事前认可意见和同意的独立意见。

公司于 2021 年 9 月 27 日召开第一届监事会第十三次会议，审议通过了《关于向关联方提供劳务暨关联交易的议案》。

本次交易事项属于公司董事会决策权限范围内，无需提交股东大会审议。本

次事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

## 二、关联方基本情况

### (一) 工商基本信息

名称：深圳市特发衡佳房地产投资有限公司

统一社会信用代码：91440300319658146N

企业类型：有限责任公司

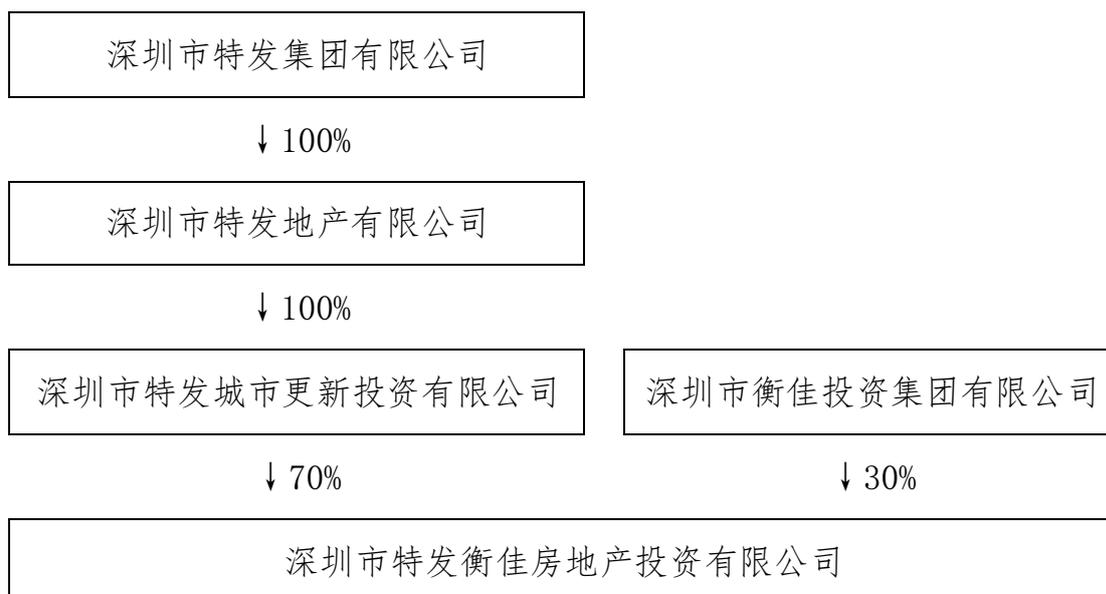
注册地址：深圳市龙岗区平湖街道天鹅路 168 号

法定代表人：丁晓东

注册资本：15000 万人民币

经营范围：一般经营项目是：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；国内贸易；信息咨询（不含限制项目）。

股权结构：



### (二) 主要财务数据

截至 2021 年 6 月 30 日，深圳市特发衡佳房地产投资有限公司总资产为 584,870.76 万元，净资产为 32,239.76 万元，主营业务收入为 36,325.12 万元，

净利润为 10,750.82 万元，以上数据未经审计。

### **(三) 关联关系说明**

深圳市特发衡佳房地产投资有限公司为与公司受同一控股股东深圳市特发集团有限公司控制的其他企业，因此本次日常交易构成关联交易。

**(四) 关联方是否为失信被执行人：否。**

### **三、关联交易标的基本情况**

公司拟与深圳市特发衡佳房地产投资有限公司就天鹅湖畔花园物业费用结算事项签订协议。

### **四、关联交易的主要内容**

#### **(一) 协议双方**

甲方：深圳市特发衡佳房地产投资有限公司

乙方：深圳市特发服务股份有限公司

#### **(二) 协议主要内容**

1、甲方将其开展活动所产生的奖励给业主的物业管理费直接支付给乙方，用于抵扣相应业主的物业管理费。经统计，物业管理费金额合计 7,020,000 元(大写：人民币柒佰零贰万元整)。

2、双方按照《物业管理费奖励确认书》中的金额进行结算，每季度结算一次，每次结算金额为《物业管理费奖励确认书》金额的 25%，分四次结算完毕。物业管理费结算，乙方在请款前 10 个工作日内应向甲方提供有效发票，甲方在核对无误并收到发票后于 20 个工作日内将应付的物业管理费打入乙方银行账户。

3、自双方签字盖章之日起生效。

### **五、关联交易的定价政策及定价依据**

协议各方遵循平等互利、协商一致、共同发展的原则，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。

## 六、关联交易的目的和对公司的影响

本次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,本次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。

## 七、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

除此项交易外,2021年1月1日至2021年9月27日,公司与深圳市特发集团有限公司及其下属企业累计已发生的各类关联交易金额约为人民币53,383,893.91元。

## 八、履行的程序

### (一) 独立董事的事前认可意见

本次关联交易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董事会审议。

### (二) 独立董事的独立意见

本次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,本次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该等交易而对关联方形形成依赖。关联董事对本议案进行了回避表决,董事会的审议和表决程序符合有关法律、法规的规定。因此,我们一致同意《关于向关联方提供劳务暨关联交易的议案》。

## 九、保荐机构核查意见

经核查,保荐机构认为:本次关联交易已经公司董事会、监事会审议通过,关联董事回避了表决,独立董事事前认可本次关联交易事项并出具了同意的独立意见,符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深

圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》、《公司章程》及公司关联交易管理制度等相关规定，本次关联交易基于公司经营管理需要而进行，关联交易定价遵循市场化原则，不存在损害公司及非关联股东利益的情形。保荐机构对公司本次关联交易事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于深圳市特发服务股份有限公司向关联方提供劳务暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：

\_\_\_\_\_

许 磊

\_\_\_\_\_

周 聪

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日