

创业板风险提示

本次发行股票拟在创业板上市，创业板公司具有创新投入大、新旧产业融合存在不确定性、尚处于成长期、经营风险高、业绩不稳定、退市风险高等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

深圳市麦驰物联股份有限公司

Shenzhen Michoi Iot Co., Ltd.

(深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园
崇文园区 1 号楼 2201、2301)

MICHOI 麦驰

建筑智能化综合服务商

首次公开发行股票并在创业板上市

招股说明书

(申报稿)

本公司的发行申请尚需经深圳证券交易所和中国证监会履行相应程序。本招股说明书不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书作为投资决定依据。

保荐机构（主承销商）



华英证券有限责任公司
HUA YING SECURITIES CO., LTD.

无锡市新吴区菱湖大道 200 号中国物联网国际创新园 F12 栋

发行人声明

中国证监会、交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

发行人控股股东、实际控制人承诺本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书中财务会计资料真实、完整。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人控股股东、实际控制人以及保荐机构、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐机构及证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	公司本次公开发行股票不超过 2,533.34 万股（最终以中国证监会核准的数量为准），占发行后总股本比例不低于 25%，本次发行不涉及股东公开发售股份
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所和板块	深圳证券交易所创业板
发行后总股本	不超过 10,133.34 万股
保荐人（主承销商）	华英证券有限责任公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

目录

发行人声明	1
本次发行概况	2
目录.....	3
第一节 释义	8
第二节 概览	15
一、重大事项提示.....	15
二、发行人及本次发行中介机构的基本情况.....	18
三、本次发行概况.....	19
四、发行人主营业务经营情况.....	20
五、发行人板块定位情况.....	22
六、主要财务数据及财务指标.....	27
七、发行人财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况.....	27
八、发行人选择的具体上市标准.....	27
九、发行人公司治理特殊安排等重要事项.....	28
十、募集资金运用与未来发展规划.....	28
十一、绿地应收账款的相关情况.....	29
十二、其他对发行人有重大影响的事项.....	30
第三节 风险因素	31
一、与发行人相关的风险.....	31
二、与行业相关的风险.....	38
三、其他风险.....	39
第四节 发行人基本情况	40
一、公司基本情况.....	40
二、发行人设立情况.....	40
三、报告期内的股本和股东变化情况.....	43
四、发行人设立以来历次股权变更过程中存在的瑕疵.....	50
五、发行人重大资产重组情况.....	59
六、发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌及摘牌情况.....	59

七、发行人组织结构.....	62
八、发行人控股公司、参股公司以及分公司情况.....	64
九、实际控制人及持股 5%以上主要股东的基本情况	69
十、发行人特别表决权股份情况.....	77
十一、发行人协议控制架构情况.....	77
十二、控股股东、实际控制人报告期内重大违法行为情况.....	77
十三、发行人股本情况.....	78
十四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介.....	85
十五、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员兼职情况.....	89
十六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员相互之间存在的亲属关系.....	91
十七、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签订的协议及履行情况	91
十八、董事、监事、高级管理人员最近两年的变动情况.....	91
十九、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资情况.....	92
二十、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份情况.....	93
二十一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况.....	94
二十二、公司申报前已制定或实施的股权激励及其他安排.....	95
二十三、发行人员工情况.....	110
第五节 业务与技术	116
一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况.....	116
二、发行人所处行业基本情况及竞争状况.....	131
三、发行人的销售情况和主要客户	210
四、发行人的采购情况和主要供应商.....	231
五、发行人的主要固定资产及无形资产	245
六、发行人与他人共享资源要素的情况.....	269
七、发行人拥有的相关资质情况.....	269
八、发行人主要产品及服务的质量控制情况.....	270
九、发行人的核心技术及研发情况.....	271

十、生产经营中涉及的主要环境污染物、主要处理设施及处理能力.....	288
十一、公司境外经营及境外资产情况.....	289
第六节 财务会计信息与管理层分析	290
一、对发行人未来盈利（经营）能力或财务状况可能产生影响的主要因素及重要指标分析、同行可比公司的选择.....	290
二、财务报表.....	293
三、审计意见、关键审计事项.....	298
四、财务报表编制基础及合并财务报表范围.....	301
五、报告期内采用的主要会计政策和会计估计.....	301
六、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表.....	334
七、主要税种税率及享受的税收优惠.....	335
八、分部信息.....	336
九、主要财务指标.....	337
十、经营成果分析.....	338
十一、资产质量分析.....	380
十二、偿债能力、流动性与持续经营能力.....	430
十三、重大投资或资本性支出.....	455
十四、资产负债表日后事项、或有事项、其他重要事项以及重大担保、诉讼等事项.....	456
十五、盈利预测.....	456
十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营情况.....	456
第七节 募集资金运用与未来发展规划	458
一、募集资金运用、相关制度及其影响.....	458
二、募集资金投资项目的确定依据.....	458
三、募集资金具体用途及与公司主要业务、核心技术之间的关系.....	472
四、实际募集资金与项目所需资金存在差异的安排.....	472
五、项目履行的审批、核准或备案情况.....	473
六、募集资金运用对财务状况及经营成果的影响.....	473
七、战略规划.....	474
第八节 公司治理与独立性	481

一、报告期发行人有关内部控制机构设置及履职情况.....	481
二、发行人管理层及注册会计师对内部控制制度的评价.....	486
三、发行人报告期内违法违规情况.....	487
四、发行人报告期内资金占用和对外担保情况.....	489
五、发行人具有直接面向市场独立持续经营的能力.....	489
六、同业竞争.....	491
七、关联方及关联关系.....	492
八、关联交易.....	497
九、规范关联交易的制度安排及其执行情况.....	505
第九节 投资者保护	508
一、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序.....	508
二、本次发行前后股利分配政策差异情况.....	508
三、存在特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排.....	508
四、尚未盈利企业的控股股东、实际控制人和董事、监事、高级管理人员关于减持股票所做的特殊安排或承诺.....	508
第十节 其他重要事项	509
一、重要合同.....	509
二、对外担保情况.....	516
三、诉讼及仲裁事项.....	516
四、控股股东、实际控制人不存在重大违法行为.....	521
第十一节 声明	522
一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明.....	522
二、发行人控股股东、实际控制人声明.....	523
三、保荐人（主承销商）声明.....	524
四、发行人律师声明.....	527
五、会计师事务所声明.....	528
六、资产评估机构声明.....	529
七、验资复核机构声明.....	532
第十二节 附件	533
一、备查文件.....	533

二、落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况.....	534
三、与投资者保护相关的承诺具体内容.....	544
四、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况说明.....	574
五、审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明.....	576
六、募集资金具体运用情况.....	577
七、子公司、参股公司简要情况.....	586

第一节 释义

在本招股说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

一、普通术语		
麦驰物联、发行人、公司或本公司	指	深圳市麦驰物联股份有限公司
科瑞电子	指	公司前身“深圳市科瑞电子有限公司”
控股股东、实际控制人	指	沈卫民
珠海利岗	指	珠海利岗投资合伙企业（有限合伙），系发行人股东
珠海赢股	指	珠海赢股 私募 股权投资基金（有限合伙），系发行人股东
瑞众合投资	指	深圳市瑞众合投资企业（有限合伙），系发行人股东
景泰长盛	指	三亚景泰长盛投资合伙企业（有限合伙），系发行人股东
家和万兴	指	南京创熠家和万兴创业投资中心（有限合伙），系发行人股东
富海投资	指	永乐富海股权投资（广东）中心（有限合伙），系发行人股东
西藏大禹	指	西藏大禹投资有限公司，系发行人股东
麦众投资	指	深圳市麦众投资企业（有限合伙），系瑞众合投资的股东
青岛中房	指	青岛中房集团股份有限公司，系发行人曾经的股东
中房南宁	指	南宁轨道地产集团有限责任公司（曾用名：中房南宁房地产开发公司），系发行人曾经的股东
中房上海	指	中房上海房地产有限公司，系发行人曾经的股东
中房淄博	指	中房集团淄博市城市建设综合开发公司，系发行人曾经的股东
中房肇庆	指	中国房地产开发集团肇庆百花园有限公司，系发行人曾经的股东
上海中房设备	指	上海中房材料设备有限公司，系发行人曾经的股东
中房南宁技协	指	中房南宁房地产开发公司职工技术协会，系发行人曾经的股东
科瑞电子工会	指	深圳市科瑞电子有限公司工会委员会，系发行人曾经的股东
麦驰安防	指	深圳市麦驰安防技术有限公司，系发行人子公司
麦驰社区	指	深圳市麦驰社区服务有限公司，系发行人子公司
麦驰信息	指	深圳市麦驰信息技术有限公司，系发行人子公司
佛山安防	指	佛山市麦驰安防技术有限公司，系发行人子公司
安智电子	指	深圳安智电子科技有限公司，原系发行人子公司，目前已注销
江苏分公司	指	深圳市麦驰物联股份有限公司江苏分公司
上海分公司	指	深圳市麦驰物联股份有限公司上海分公司
北京分公司	指	深圳市麦驰物联股份有限公司北京分公司
宝安分公司	指	深圳市麦驰安防技术有限公司宝安分公司

办事处	指	公司在北京、济南、青岛、天津、长沙、宁波、上海、海口、南昌、杭州、郑州、太原、石家庄、乌鲁木齐、银川、兰州、西安、南京、苏州、武汉、徐州、无锡、合肥、成都、贵阳、南宁、重庆、昆明、广州、东莞和佛山 31 个城市设立的办事处
业务代表	指	公司在哈尔滨、沈阳、大连、烟台、西宁、蚌埠、福州、珠海、汕头、茂名 10 个城市派驻的业务代表
报告期、最近三年	指	2020 年、2021 年和 2022 年
元/万元	指	人民币元/人民币万元
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
建设部	指	中华人民共和国建设部，后划入住建部
国家统计局	指	中华人民共和国统计局
工信部	指	中华人民共和国工业和信息化部
公安部	指	中华人民共和国公安部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
科学技术部	指	中华人民共和国科学技术部
教育部	指	中华人民共和国教育部
财政部	指	中华人民共和国财政部
保荐人、保荐机构、主承销商、华英证券	指	华英证券有限责任公司
信达律所、发行人律师	指	广东信达律师事务所
立信会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
本次发行上市	指	本公司首次向社会公开发行人民币普通股（A 股）不超过 2,533.34 万股并在深圳证券交易所创业板上市
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程、章程	指	深圳市麦驰物联股份有限公司章程
公司章程（草案）	指	本次发行上市后适用的深圳市麦驰物联股份有限公司章程（草案）
股东大会	指	深圳市麦驰物联股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市麦驰物联股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市麦驰物联股份有限公司监事会
战略客户	指	万科、保利、中海、绿地、华润、鲁能、中南、金科、美的、金茂、大悦城、弘阳、金隅 13 家大型房地产商，公司通过与其签订集采协议或直接进入其内部战略库等形式开展业务合作关系

万科	指	万科企业股份有限公司（股票简称：万科 A、股票代码：000002.SZ）及其控制的企业
保利	指	中国保利集团有限公司（简称“保利集团”）及其控制的包括保利发展控股集团股份有限公司（股票简称：保利发展、股票代码：600048.SH）、保利置业集团有限公司（股票简称：保利置业集团、股票代码：0119.HK）在内的企业
中海	指	中国海外发展有限公司（股票简称：中国海外发展、股票代码：0688.HK）、中国海外宏洋集团有限公司（股票简称：中国海外宏洋集团、股票代码：0081.HK）及其控制的企业
绿地	指	绿地控股集团股份有限公司（股票简称：绿地控股、股票代码：600606.SH）、绿地香港控股有限公司（股票简称：绿地香港、股票代码：0337.HK）及其控制的企业
华润	指	华润置地有限公司（股票简称：华润置地、股票代码：1109.HK）及其控制的企业
鲁能	指	鲁能集团有限公司及其控制的包括天津广宇发展股份有限公司（股票简称：广宇发展、股票代码：000537.SZ）在内的企业
中南	指	江苏中南建设集团股份有限公司（股票简称：中南建设、股票代码：000961.SZ）及其控制的企业
金科	指	金科地产集团股份有限公司（股票简称：金科股份、股票代码：000656.SZ）及其控制的企业
美的	指	美的集团股份有限公司（股票简称：美的集团、股票代码：000333.SZ）、美的置业控股有限公司（股票简称：美的置业、股票代码：3990.HK）及其控制的企业
金茂	指	中国金茂控股集团有限公司（股票简称：中国金茂、股票代码：0817.HK）及其控制的企业
大悦城	指	大悦城控股集团股份有限公司（股票简称：大悦城、股票代码：000031.SZ）及其控制的企业
弘阳	指	弘阳地产集团有限公司（股票简称：弘阳地产、股票代码：1996.HK）及其控制的企业
金隅	指	北京金隅集团股份有限公司（股票简称：金隅集团、股票代码：601992.SH）及其控制的企业
安居宝	指	广东安居宝数码科技股份有限公司（股票简称：安居宝、股票代码：300155.SZ），为发行人同行业可比公司
狄耐克	指	厦门狄耐克智能科技股份有限公司（股票简称：狄耐克、股票代码：300884.SZ），为发行人同行业可比公司
太川股份	指	珠海太川云社区技术股份有限公司（股票简称：太川股份、股票代码：832214.NQ），为发行人同行业可比公司
西谷数字	指	浙江西谷数字技术股份有限公司（股票简称：西谷数字、股票代码：836081.NQ），为发行人同行业可比公司
视声智能	指	广州视声智能股份有限公司（股票简称：视声智能、股票简称：870976.NQ），为发行人同行业可比公司
杰恩设计	指	深圳市杰恩创意设计股份有限公司（股票简称：杰恩设计、股票代码：300668.SZ），为发行人同行业可比公司
山水比德	指	广州山水比德设计股份有限公司（股票简称：山水比德、股票代码：300844.SZ），为发行人同行业可比公司
奥雅股份	指	深圳奥雅设计股份有限公司（股票简称：奥雅股份、股票代码：300949.SZ），为发行人同行业可比公司
矩阵股份	指	矩阵纵横设计股份有限公司（股票简称：矩阵股份、股票代码：301365.SZ），为发行人同行业可比公司

笛东设计	指	笛东规划设计（北京）股份有限公司，创业板注册阶段，为发行人同行业可比公司
延华智能	指	上海延华智能科技（集团）股份有限公司（股票简称：延华智能、股票代码：002178.SZ），为发行人同行业可比公司
安泰股份	指	安徽省安泰科技股份有限公司（股票简称：安泰股份、股票代码：831063.NQ），为发行人同行业可比公司
迈新科技	指	浙江迈新科技股份有限公司（股票简称：迈新科技、股票代码：834743.NQ），为发行人同行业可比公司
华为	指	华为技术有限公司，信息与通信技术解决方案供应商
华南	指	广东省、海南省、广西壮族自治区、香港、澳门
华东	指	江苏省、江西省、浙江省、安徽省、山东省、上海市、福建省、台湾省
华北	指	河北省、山西省、北京市、天津市、内蒙古自治区
华中	指	湖南省、湖北省、河南省
西南	指	四川省、重庆市、云南省、贵州省、西藏自治区
西北	指	陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区
东北	指	辽宁省、吉林省、黑龙江省
艾媒咨询	指	广州艾媒数聚信息咨询股份有限公司，新经济产业第三方数据挖掘和分析机构
中指研究院	指	北京中指信息技术研究院，房地产及相关领域服务商
SmartShow	指	国际智慧教育展览会
麦肯锡	指	麦肯锡咨询公司
MobData	指	第三方全景数据服务平台
CPS 中安网	指	深圳市中安网络技术有限公司旗下安防资讯及电子商务服务网
奥维云网	指	北京奥维云网大数据科技股份有限公司，智慧家庭领域的大数据综合解决方案服务商
新思界	指	北京新思界国际信息咨询有限公司旗下资讯门户网站
千家网	指	广州智家科技有限公司旗下智慧城市、建筑智能、智能安防、家居智能、人工智能领域的品牌服务平台
中商情报网	指	国内第三方市场研究机构和企业综合咨询服务提供商

二、专业术语

IC	指	IntegratedCircuitChip，IC 芯片，是将大量的微电子元器件（晶体管、电阻、电容等）形成的集成电路放在一块塑基上，做成一块芯片
PCB	指	PrintedCircuitBoard，印制电路板，又称印刷线路板，是重要的电子部件，是电子元器件的支撑体，是电子元器件电气相互连接的载体
ERP	指	EnterpriseResourcePlanning，企业资源计划，是由美国计算机技术咨询和评估集团 GartnerGroupInc 提出的一种供应链的管理思想
SMT	指	SurfaceMountedTechnology，表面组装技术，是电子组装行业里最流行的一种技术和工艺

ODM	指	OriginalDesignManufacturer，原始设计制造商，是由采购方委托制造方提供从研发、设计到生产、后期维护的全部服务，而由采购方负责销售的生产方式
3G/4G/5G	指	3G 是第三代移动通信技术，是指支持高速数据传输的蜂窝移动通讯技术；4G 是第四代的移动信息系统，是在 3G 技术上的一次更好的改良，其相较于 3G 通信技术来说一个更大的优势，是将 WLAN 技术和 3G 通信技术进行了很好的结合；5G 是第五代移动通信技术，是最新一代蜂窝移动通信技术，也是继 4G（LTE-A、WiMax）、3G（UMTS、LTE）和 2G（GSM）系统之后的延伸
云计算	指	CloudComputing，是分布式计算的一种，指通过网络“云”将巨大的数据计算处理程序分解成无数小程序，然后，通过多部服务器组成的系统进行处理和分析这些小程序得到结果并返回给用户
人工智能、AI	指	ArtificialIntelligence，人工智能，是研究、开发用于模拟、延伸和扩展人的智能的理论、方法、技术及应用系统的一门新的技术科学
大数据	指	BigData，是指无法在一定时间范围内用常规软件工具进行捕捉、管理和处理的数据集合，是需要新处理模式才能具有更强的决策力、洞察发现力和流程优化能力的海量、高增长率和多样化的信息资产
物联网	指	InternetofThings，是指通过各种信息传感器、射频识别技术、全球定位系统、红外感应器、激光扫描器等各种装置与技术，实时采集任何需要监控、连接、互动的物体或过程，采集其声、光、热、电、力学、化学、生物、位置等各种需要的信息，通过各类可能的网络接入，实现物与物、物与人的泛在连接，实现对物品和过程的智能化感知、识别和管理
BIM	指	BuildingInformationModeling，建筑信息模型，是指建筑学、工程学及土木工程的新工具
CIM	指	CityInformationModeling，城市信息模型，是以建筑信息模型（BIM）、地理信息系统（GIS）、物联网（IoT）等技术为基础，整合城市地上地下、室内室外、历史现状未来多维多尺度信息模型数据和城市感知数据，构建起三维数字空间的城市信息有机综合体
Wi-Fi	指	Wi-Fi，中文称作“行动热点”，是 Wi-Fi 联盟制造商的商标作为产品的品牌认证，是一个创建于 IEEE802.11 标准的无线局域网技术
ZigBee/zigbee/Zigbee	指	也称紫蜂，是一种低速短距离传输的无线网上协议，底层是采用 IEEE802.15.4 标准规范的媒体访问层与物理层，主要特色有低速、低功耗、低成本、支持大量网上节点、支持多种网上拓扑、低复杂度、快速、可靠、安全
APP	指	手机软件，主要指安装在智能手机上的软件，完善原始系统的不足与个性化，使手机完善其功能，为用户提供更丰富的使用体验的主要手段
iOS/ios	指	由美国苹果公司开发的移动操作系统
Android/安卓系统	指	是一种基于 Linux 内核（不包含 GNU 组件）的自由及开放源代码的操作系统，因其对系统资源要求较高，常被用于中高端的可视对讲硬件解决方案
Linux 系统	指	全称 GNU/Linux，是一种免费使用和自由传播的类 UNIX 操作

		系统，是一个基于 POSIX 的多用户、多任务、支持多线程和多 CPU 的操作系统，因其系统资源需求量较少，所以常被用于低成本的可视对讲硬件解决方案
FreeRTOS 系统	指	FreeRTOS 是一个迷你的实时操作系统内核，在嵌入式领域中，嵌入式实时操作系统正得到越来越广泛的应用
AIoT	指	人工智能物联网=AI（人工智能）+IoT（物联网），AIoT 融合 AI 技术和 IoT 技术，通过物联网产生、收集来自不同维度的、海量的数据存储于云端、边缘端，再通过大数据分析，以及更高形式的人工智能，实现万物数据化、万物智联
阿里云智能	指	2018 年 11 月 26 日由阿里巴巴集团旗下阿里云升级而成，是亚洲最大的云计算平台
天猫精灵	指	TmallGenie，是阿里巴巴集团阿里云智能事业群于 2017 年 7 月 5 日发布的 AI 智能终端品牌
华为 HiLink	指	HUAWEIHiLink，是华为开发的智能家居开放互联平台，目的是解决各智能终端之间互联互动问题
UTP	指	UnshieldedTwistedPair，是一种数据传输线，由四对不同颜色的传输线互相缠绕所组成，每对相同颜色的线传递着来回两方向的电脉冲，这样的设计是利用了电磁感应相互抵销的原理来屏蔽电磁干扰
Speex	指	Speex 是一套主要针对语音的开源免费，无专利保护的音频压缩格式
AGC	指	AutomaticGainControl，是指使放大电路的增益自动地随信号强度而调整的自动控制方法
CAN	指	ControllerAreaNetwork，控制器局域网络，是由以研发和生产汽车电子产品著称的德国 BOSCH 公司开发的，并最终成为国际标准（ISO11898），是国际上应用最广泛的现场总线之一，是 ISO 国际标准化的串行通信协议
HTML5	指	HTML5 是构建 Web 内容的一种语言描述方式，是互联网的下一代标准，是构建以及呈现互联网内容的一种语言方式，被认为是互联网的核心技术之一
LCD	指	LiquidCrystalDisplay，液晶显示器，LCD 的构造是在两片平行的玻璃基板当中放置液晶盒，下基板玻璃上设置 TFT（薄膜晶体管），上基板玻璃上设置彩色滤光片，通过 TFT 上的信号与电压改变来控制液晶分子的转动方向，从而达到控制每个像素点偏振光出射与否而达到显示目的
LED	指	发光二极管的简称，是一种常用的发光器件，通过电子与空穴复合释放能量发光，它在照明领域应用广泛
SDIO	指	SecureDigitalInputandOutput，安全数字输入输出，在 SD 标准上定义了一种外设接口
DIP	指	DeviceIndependentPixels，是一种物理测量单位，基于计算机控制的坐标系统和抽象像素（虚拟像素），由底层系统的程序使用，转换为物理像素的应用
KNX	指	Konnex 的缩写，1999 年 5 月，欧洲三大总线协议 EIB、BatiBus 和 EHSA 合并成立了 Konnex 协会，提出了 KNX 协议。该协议以 EIB 为基础，兼顾了 BatiBus 和 EHSA 的物理层规范，并吸收了 BatiBus 和 EHSA 中配置模式等优点，提供了家庭、楼宇自动化的完整解决方案
MES	指	面向制造企业车间执行层的生产信息化管理系统
HR	指	HumanResource，即人力资源，全称人力资源管理，又称人

		事。人事管理是为实现一定的目标，对所属工作人员进行选拔、使用、培养、考核、奖惩等一系列的管理活动
SCM	指	SoftwareConfigurationManagement，软件配置管理，是指通过执行版本控制、变更控制的规程，以及使用合适的配置管理软件，来保证所有配置项的完整性和可跟踪性。配置管理是对工作成果的一种有效保护
CRM	指	客户关系管理，是指企业为提高核心竞争力，利用相应的信息技术以及互联网技术协调企业与顾客间在销售、营销和服务上的交互，从而提升其管理方式，向客户提供创新式的个性化的客户交互和服务的过程
ISP	指	ImageSignalProcessing)图像信号处理,主要用来对前端图像传感器输出信号处理的单元，以匹配不同厂商的图像传感器。
pipeline	指	计算机用语，一种线性通信模型，可视作流水线。
PLC	指	ProgrammableLogicController 可编程逻辑控制器，一种具有微处理器的用于自动化控制的数字运算控制器，可以将控制指令随时载入内存进行储存与执行。
mesh	指	一种无线网络技术，快速部署和易于安装，可扩展性强、可靠性高。
matter	指	一种开源标准，将不同的家居生态产品连接在一起，任何智能设备都可以采用它来创造更无缝的智能体验。
IBMS	指	IntelligentBuildingManagementSystem，智能化集成系统，是指在 BAS 的基础上更进一步的与通信网络系统、信息网络系统实现更高一层的建筑集成管理系统
建筑设备管理系统	指	楼宇自控、客控；智能照明；能耗、抄表、环境监测；智能家居
信息化应用系统	指	客流统计分析系统；车位引导系统
信息设施系统	指	弱电缆线、综合布线、光纤信息箱、强电线；专网（网络交换机/程控交换机）；信息发布、LED 屏、电脑；光端机光纤收发器、电源；背景音乐；会议系统；防雷系统、有线电视系统
公共安全系统	指	闭路监控系统、监控/监视器/拼接屏；门禁系统、梯控、通道闸、停车场、IC 卡片；硬盘；报警系统、电子围栏；无线对讲；可视对讲；锁；巡更系统
机房工程	指	UPS 配电箱、电视墙、操作台、机房辅材、机柜；UPS 电源
联阳方案/联阳	指	行业内可视对讲的硬件解决方案，具体为产品主板上的 CPU 品牌，支持音视频编解码性能，支持 Linux 操作系统独立运行
安凯方案/安凯	指	行业内可视对讲的硬件解决方案，具体为产品主板上的 CPU 品牌，支持音视频编解码性能，支持 Linux 操作系统独立运行
瑞星微方案/瑞星微	指	行业内可视对讲的硬件解决方案，具体为产品主板上的 CPU 品牌，支持音视频编解码性能，支持安卓操作系统独立运行
全志方案/全志	指	行业内可视对讲的硬件解决方案，具体为产品主板上的 CPU 品牌，支持音视频编解码性能，支持安卓操作系统独立运行
芯科 Zigbee 方案	指	Zigbee 智能家居系统使用的系统级别应用方案，具体为 Zigbee 处理器芯片品牌，主要用于 Zigbee 网络的协议处理以及应用网络的实现

注：本招股说明书中部分合计数与各分项数值之和在尾数上存在差异，均为计算中四舍五入造成。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、重大事项提示

公司特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本招股说明书正文、财务报告及审计报告全文的全部内容，并特别关注以下重要事项：

（一）特别风险提示

公司特别提请投资者关注受房地产调控政策和下游房地产行业变化而波动风险、应收款项回收风险、中美贸易摩擦导致原材料价格上涨的风险、市场竞争风险、集采协议无法续签的风险、技术创新失败风险和其他风险具体内容详见本招股说明书“第三节 风险因素”部分。

1、受房地产调控政策和下游房地产行业变化而波动风险

公司主营的社区安防智能化产品及建筑智能化服务业务与下游房地产行业密切相关。下游房地产行业的宏观形势、调控政策、融资政策以及需求变化会对本行业产生一定的影响。若国内经济增长持续下行或国家地方出台限制房地产发展的宏观政策，导致房地产行业发生波动，而公司又未能及时根据行业变化调整经营行为，这将会对公司的业务经营产生重大不利的影响。

受我国经济增速放缓及房地产调控政策的影响，近年来我国房地产开发投资增速有所放缓，房地产项目投资回报率有所下降。在房地产调控政策趋严和项目投资回报率下降的预期下，若未来房地产开发企业调整长期经营部署，减少土地投资，推迟项目开发，进一步控制项目成本，将对公司产品的市场需求和销售价格产生一定影响，进而对公司的业务开展、收入增长、毛利率水平和盈利能力造成一定不利影响。

受监管部门在 2020 年出台的房地产融资新规影响，国内部分地产商（如恒大、蓝光、融创等）出现了经营不善或资金流趋紧的情况，行业内部分房地产企业出现了境内或境外债券违约的情况，未来可能有更多房地产企业出现违约等风险事件。上述情况如果传导至公司，导致公司可能短期内面临业务需求下

降、营业收入下降、营业收入回款滞后、经营活动现金流入下降、应收账款坏账增多、净利润下降等风险。房地产行业目前景气度下降，直接影响当年的财务状况，短期内还会持续影响公司的业绩。未来随着房地产行业逐步企稳，相关影响可能逐步减弱，但若房地产行业景气度继续下降，将使公司可能面临收入及利润下滑、公司业绩成长性及稳定性下降的风险。

2、应收款项回收风险

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 25,101.27 万元、31,541.20 万元和 36,381.74 万元，公司合同资产余额分别为 18,008.90 万元、20,526.59 万元和 20,504.86 万元，应收客户款项合计分别是 43,110.17 万元、52,067.80 万元和 56,886.60 万元。2021 年末和 2022 年末，公司应收客户款项余额相比上年同期分别增长了 20.78%和 9.25%，**尽管应收客户款项余额的同比增速呈现明显放缓趋势**，但公司各期末应收客户款项净值占同期末总资产的比例仍然较高，**2022 年末的比例为 64.86%**，应收客户款项存在无法回收及坏账风险。

公司目前主要客户为房地产开发商、工程商，其最终客户为房地产开发商。在国内经济结构性调整、房地产调控政策执行的背景下，下游地产企业款项结算放缓、部分房地产企业出现资金流趋紧，且房地产客户处于相对强势地位，公司下游客户付款周期较长且存在延期付款的情形。报告期内，随着公司营业收入的增长，公司应收账款的金额呈增长的趋势且存在一定比例的逾期款项。

公司目前主要客户商业信用良好，且期后保持持续回款的趋势，但若宏观经济环境变化或国家地方出台限制房地产发展的调控政策导致房地产行业发生波动，或部分客户受房地产行业波动等因素影响出现现金流紧张等经营风险或恶意拖欠货款的情形，公司将面临应收账款逾期或无法收回而产生坏账损失的风险，从而对公司的生产经营产生不利影响。

3、中美贸易摩擦导致原材料价格上涨的风险

公司生产社区安防智能化产品所需的原材料占总成本的比重较高，公司采购的主要原材料包括液晶显示屏模组、IC 芯片和电子元器件等，采购金额合计约占原材料采购金额的 50%左右。**2021 年**，受中美贸易摩擦影响，集成电路晶

圆紧缺，导致原材料上涨，对此公司通过对供应商进行及时调整以尽可能降低成本。因此，虽然公司采购的上述原材料大多为通用件，厂商众多，可选择范围较大，并不会对公司的采购形成壁垒，但若上游行业的巨头因产能受限或成本上升而提价，或某些经销商或代理商大量囤货导致价格上升，亦或受国内外贸易摩擦等不可预见的因素影响，且公司未及时采取合理有效的应对措施，都将直接增加公司原材料的采购成本，对公司经营产生一定不利影响。

4、市场竞争风险

目前，国内从事安防智能化产品生产销售、建筑智能化设计服务和系统集成业务的同类型企业较多，行业的集中度相对较低，竞争较为激烈。目前行业中主要竞争对手包括安居宝、狄耐克、延华智能等多家上市公司，其在业务规模、专业化程度等方面已具有较强实力。同时，随着房地产开发业务市场集中度逐步提高，行业集中度也将进一步提高，将会陆续出现一些能力较强的建筑智能化综合服务企业，进一步增加公司的市场竞争压力。

5、集采协议无法续签的风险

报告期各期，公司通过“集中采购”模式获取的销售收入分别达到25,709.08万元、28,007.73万元和**25,346.66万元**，占同期营业收入的比例分别为49.11%、56.10%和**54.67%**，占比总体呈现上升趋势。公司主要通过投标方式参与客户的招标并在中标后签署集采协议，截至招股说明书签署日，公司正在履行的社区安防智能化产品的集采协议、建筑智能化设计服务的集采协议和系统集成业务的集采协议分别有**28**个、**28**个和**14**个，涵盖保利、万科、绿地、华润、中海、金科、金茂、大悦城、弘阳等战略客户。

截至招股说明书签署日，在战略客户范围内，万科、**绿地**、鲁能、中南、美的、金茂和金隅的社区安防智能化产品的集采协议已到期，金科和弘阳的建筑智能化设计服务业务的集采协议已到期，金科的建筑智能化系统集成业务的集采协议已到期，到期续签情况详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“三、发行人的销售情况和主要客户”之“（六）发行人与战略客户签署的集采协议情况”。

尽管公司与客户保持了长期稳定的合作关系，但仍存在集采协议到期后无

法续约的风险，若公司无法深入挖掘有效期内客户的市场需求、无法开拓新的集采客户以及集采协议到期后无法续约都将会对公司营业收入的持续稳定增长产生一定的不利影响。

6、技术创新失败风险

公司高质量的研发团队、先进的研发设施和持续积累的技术优势是公司关键的资源要素。公司设置研发中心，截至招股说明书签署日，研发团队累计开发并取得 53 项境内专利，具有核心竞争力和领先优势。公司需要持续创新以进一步夯实自身竞争优势，并稳固公司的市场地位。

然而，随着消费水平不断升级，客户对产品的要求在不断提高，公司如果不能准确判断行业技术发展趋势，及时应对市场需求的变化，在产品质量、性能、等方面满足消费者需求，则可能导致所掌握的核心技术被赶超或替代。在新产品开发方面，如果技术研发出现偏差或产品不符合市场发展方向，则可能导致公司竞争优势下降，进而对公司业绩产生不利影响。

（二）本次发行前滚存利润的分配安排及上市后股利分配政策

经公司 2022 年 4 月 16 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过，公司公开发行股票前的滚存利润由发行后新老股东共享。

公司发行上市后的股利分配政策具体内容详见本招股说明书“第十二节 附件”之“二、落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况”之“（四）本次发行后的股利分配政策和决策程序”。

（三）重要承诺以及未能履行承诺的约束措施

公司、股东、实际控制人、公司的董事、监事、高级管理人员、其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出承诺及未能履行承诺的约束措施，具体情况参见本招股说明书“第十二节 附件”之“三、与投资者保护相关的承诺具体内容”。

二、发行人及本次发行中介机构的基本情况

（一）发行人基本情况

发行人名称	深圳市麦驰物联股份有限公司	成立日期	1997 年 11 月 17 日

注册资本	7,600 万元	法定代表人	沈卫民
注册地址	深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 2201、2301	主要生产经营地址	深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 2201、2301
控股股东	沈卫民	实际控制人	沈卫民
行业分类	C39 计算机、通信和其他电子设备制造业	在其他交易场所（申请）挂牌或上市的情况	无

（二）本次发行的有关中介机构

保荐人	华英证券有限责任公司	主承销商	华英证券有限责任公司
发行人律师	广东信达律师事务所	其他承销机构	无
审计机构	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	评估机构	中水致远资产评估有限公司
发行人与本次发行有关的保荐人、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系或其他利益关系		否	

（三）本次发行其他有关机构

股票登记机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	收款银行	上海浦东发展银行无锡分行
其他与本次发行有关的机构			

三、本次发行概况

（一）本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A 股）		
每股面值	人民币 1.00 元		
发行股数	2,533.34 万股	占发行后总股本比例	25%
其中：发行新股数量	2,533.34 万股	占发行后总股本比例	25%
股东公开发售股份数量	不适用	占发行后总股本比例	不适用
发行后总股本	10,133.34 万股		
每股发行价格	【】元/股		
发行市盈率	【】倍		
发行前每股净资产	【】元/股	发行前每股收益	【】元/股
发行后每股净资产	【】元/股	发行前每股收益	【】元/股
发行市净率	【】倍		
预测净利润	不适用		

发行方式	本次发行采取网下向询价对象配售与网上按市值申购定价发行相结合的方式或中国证监会认可的其他发行方式（包括但不限于向战略投资者配售股票）。
发行对象	符合创业板投资者适当性管理规定，在深交所开设 A 股股东账户的投资者（中国法律、法规禁止者除外）。
承销方式	余额包销
募集资金总额	【】元
募集资金净额	【】元
募集资金投资项目	社区安防智能化产品扩产项目 麦驰物联设计服务网络项目 麦驰安防研发中心项目 麦驰物联信息化建设项目 补充营运资金项目
发行费用概算	本次股票发行费用总额【】万元，包括承销费用【】万元、保荐费用【】万元、审计、验资费用【】万元、律师费用【】万元、发行手续费用【】万元、信息披露及路演推介费用【】万元。本次发行的承销费和其他发行费用均由发行人承担。
高级管理人员、员工拟参与战略配售情况	不适用
高级管理人员、员工拟参与战略配售情况	不适用
拟公开发售股份股东名称、持股数量及拟公开发售股份数量、发行费用的分摊原则	不适用
（二）本次发行上市的重要日期	
刊登发行公告日期	【】年【】月【】日
开始询价推介日期	【】年【】月【】日
刊登定价公告日期	【】年【】月【】日
申购日期和缴款日期	【】年【】月【】日
股票上市日期	【】年【】月【】日

四、发行人主营业务经营情况

公司专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计服务及系统集成业务的综合服务商。截至招股说明书签署日，公司在全国主要城市设立了 4 个分公司、31 个办事处，并在其他 10 个城市派驻了业务代表。依托于良好的产品性能、优秀的设计能力和系统集成能力，公司将产品或服务广泛应用于社区、商

业综合体等领域，并与保利、万科、绿地、华润、中海、鲁能、中南、金科、美的、金茂、大悦城、弘阳、金隅等国内头部房企、地方国有房企及优质民营房企建立了长期稳定的战略合作关系。

为了满足客户多方面需求并充分发挥三大业务之间的协同性，公司采取了“单点突破、全局跟进”的业务模式。当客户认可单一业务后，会根据需求采购公司其他业务。通过此策略，公司已经与多个战略客户签订了集采协议，实现了多个业务板块的覆盖，具体情况如下表所示：

战略客户/业务	社区安防智能化产品	建筑智能化设计服务	建筑智能化系统集成
保利	2017 年	2018 年	2015 年
万科	2021 年	-	2017 年
绿地	2016 年	2019 年	-
华润	2021 年	2018 年	2018 年
金科	2020 年	2018 年	2020 年
金茂	2017 年	2017 年	2017 年
弘阳	2018 年	2018 年	-

注：上述时间代表公司与战略客户签订集采协议的年份。

经过多年发展，公司社区安防智能化产品、建筑智能化设计服务和建筑智能化系统集成三大业务均保持高度的业务独立性，报告期内公司社区安防智能化产品同时用于公司建筑智能化系统集成业务的收入占当年产品收入比重分别为 2.81%、1.87%和 1.27%，呈逐年下降趋势。

公司主要执行的是“以销定产、以产定购、适量库存”的生产经营模式，针对社区安防智能化产品，公司采购的原材料主要包括液晶显示屏模组、IC 芯片、电子元器件、五金类、塑胶件、触摸屏、PCB、摄像机板机、二三极管、继电器等；针对建筑智能化设计业务，公司主要采购的内容包括为设计工作开展所需的办公设备、设计软件以及打图、晒图等与设计相关的服务；针对建筑智能化系统集成业务，公司采购的原材料主要包括建筑设备管理系统、智能化集成系统、信息化应用系统、信息设施系统、公共安全系统、机房工程、线管和桥架等；主要供应商包括合肥京东方视讯科技有限公司、马鞍山市骏腾科技有限公司、深圳市金九阳图文制作有限公司、杭州海康威视数字技术股份有限公司深圳分公司、上海爱谱华顿电子科技（集团）有限公司等。

鉴于国内头部房地产商普遍采取了“集中采购”模式，严格执行招标程序，公司通过公开渠道获取招标信息后，会依照客户的招标流程完成客户的“集中采购”工作。一旦中标，公司会进入上述客户的合格供应商名录，形成持续稳定的业务来源。此外，得益于业务板块的协同效应，公司采取了“单点突破，全局跟进”的业务推广策略。凭借良好的专业能力和服务能力，公司在为客户提供产品或服务后，会依据客户需求择机推广其余业务板块，以进一步扩大业务合作范围和规模。

公司社区安防智能化产品主要以自有品牌直销为主，辅以少量 ODM、线上销售等方式；公司建筑智能化设计和系统集成业务则是为客户直接提供资质范围内的建筑智能化服务；公司报告期内主要客户包括保利、绿地、中国建筑集团有限公司（含中海）、华润、万科、金科、美的、新城控股集团股份有限公司等房地产商和工程商。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心联合发布的房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商及服务商品牌榜单，2020 至 2022 年，公司楼宇对讲产品的品牌首选率分别为 8%、15%和 13%，排名分别为第五名、第三名和第二名，品牌知名度显著提升；2020 至 2022 年，公司智能家居产品的品牌首选率分别为 5%、5%和 5%，排名分别为第九名、第七名和第七名，品牌知名度保持稳定。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中房优采测评联合发布的《2023 房建供应链综合实力 TOP500-首选供应商服务商品牌测评研究报告》，公司楼宇对讲产品的品牌首选率为 13%，排名第三名，品牌知名度保持稳定；公司智能家居产品的品牌首选率为 8%，排名第四名，品牌知名度显著提升。

五、发行人板块定位情况

（一）公司技术创新性情况

《首次公开发行股票注册管理办法》第三条要求：发行人申请首次公开发行股票并上市，应当符合相关板块定位。创业板深入贯彻创新驱动发展战略，适应发展更多依靠创新、创造、创意的大趋势，主要服务成长型创新创业企

业，支持传统产业与新技术、新产业、新业态、新模式深度融合。《深圳证券交易所创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定（2022 年修订）》第二条要求：创业板定位于深入贯彻创新驱动发展战略，适应发展更多依靠创新、创造、创意的大趋势，主要服务成长型创新创业企业，并支持传统产业与新技术、新产业、新业态、新模式深度融合。

公司具有国家高新技术企业和双软认证企业资格，在技术研发和新产品开发方面具有核心技术优势。公司已拥有一支实力雄厚、技术精湛的研发团队，以音视频传输技术、AI、有线 KNX 与无线 Zigbee 相结合智能家居通信技术以及 IOT 云平台等核心技术开展楼宇对讲、智能家居、健康管理及智慧养老等相关产品的研究与开发，公司在楼宇对讲及智能家居领域积累了 20 多年的研发经验，是业内较早推出数字对讲产品的企业。截至招股说明书签署日，公司及子公司共拥有发明专利 7 项、实用新型专利 30 项、外观设计专利 16 项和软件著作权 122 项。

公司产品种类齐全、功能完备，拥有楼宇对讲及智能家居系列产品，覆盖低端到高端的多个产品种类，包括但不限于室内机、单元门口机、小区围墙机和别墅门口机、智能中控屏、智能网关、智能开关面板、智能插座、智能锁、电动窗帘、电动晾衣机等多个品类，每个品类又覆盖多种参数、性能，除了具备可视对讲、安防报警、信息发布、智能家居、梯控联动、记录查询等基本功能外，还具有人证比对、人脸识别、云对讲、数字经济接口等高级扩展功能，能够满足市场上不同客户、不同项目的多样化需求，增强了公司在市场上的竞争力。

公司自设立以来，始终坚持自主研发和技术创新，在楼宇对讲、智能家居产品研发方面掌握了高、中、低端完整解决方案，在实现产品基础功能上不断演化融合各种新技术、新应用等，同时积极探索新产业和新业态与传统产业的融合和发展促进。通过长期积累和迭代创新，掌握了多项关键技术，公司整体技术及产业化能力已处于行业领先水平。公司核心技术的详细情况请参见本招股说明书“第五节 业务与技术”之“九、发行人的核心技术及研发情况”部分。

发行人技术创新性的具体表现请参见本招股说明书“第五节 业务与技术”之“二、发行人所处行业基本情况及竞争状况”之“（六）公司创业板定位情况”部

分。

（二）公司成长性情况

社区安防智能化产品和建筑智能化服务业务的应用领域与下游房地产息息相关，国家城镇化的提高、人口政策的放开和智慧城市、智慧社区建设的加速都会拉动产品或服务的需求，新建住房的增量市场以及老旧小区改造的存量市场构成了公司的发展空间。

1、报告期经营业绩变动情况

报告期各期，公司收入、净利润等主要经营指标变动情况如下表所示：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入（万元）	46,361.28	49,928.79	52,348.44
归属于母公司所有者的净利润（万元）	5,450.38	5,783.21	8,191.17
综合毛利率	37.73%	34.91%	36.34%
核心产品数字楼宇对讲产品销量（个/套）	640,143	633,285	573,871

2、报告期经营业绩变动分析

报告期各期，公司营业收入分别为 52,348.44 万元、49,928.79 万元和 46,361.28 万元，同比降幅分别是 4.62%和 7.15%，呈小幅下降趋势；各期的净利润分别为 8,191.17 万元、5,783.21 万元和 5,450.38 万元，同比降幅分别是 29.40%和 5.76%，下降幅度逐渐收窄。报告期内经营业绩下降的主要原因系：

①自 2020 年起，国家为了调整房地产市场结构，进一步促进房地产市场平稳健康发展，对房地产行业进行了宏观调控，公司主动控制房地产行业宏观调控可能带来的风险，对客户进行了筛选，选择行业内优质客户合作，并在争取更高市场份额在市场开拓时采取了一定的主动降价措施；②部分房地产企业因资金紧张导致信用风险增加，公司基于风险管控，主动对风险订单采取收缩策略，公司在不违背合同约定的前提下降低了绿地等部分回款较慢客户的产品发货速度；③2021 年受芯片和液晶面板市场行情涨价影响，公司主要原材料采购价格上升，导致成本增长；此外用工价格的增长也造成公司人工费用有所增加；④2022 年下半年，绿地、金科等部分客户出现因其自身资金紧张而付款较慢的现象，具有一定的回收风险，基于审慎原则，公司对这些客户的应收账款

（含合同资产）单项计提了 25%的坏账准备。

报告期内，公司综合毛利率分别为 36.34%、34.91%和 37.73%，呈总体上升趋势；公司核心产品数字楼宇对讲产品的销量分别为 573,871（个/套）、633,285（个/套）和 640,143（个/套），持续提高，复合增长率为 5.62%，在房地产调控背景下公司仍能保持较高的毛利率和核心产品销量的提升，说明具有较强的盈利能力和较好的成长性。

2022 年，尤其是下半年以来，国家层面不断释放出下调贷款利率、恢复涉房上市公司再融资等政策；同时，全国各地也相继出台了支持房地产稳健发展的“松绑限购”、“松绑限售”、“放宽公积金”、“下调首付比例”、“下调房贷利率”和“提供购房补贴”等措施。随着 2022 年末相关政策的落地见效，我国房地产市场将进入健康平稳状态，据国家统计局 2023 年 3 月公布的全国房地产投资开发数据，2023 年 1-2 月的“全国房地产开发投资增速”、“全国商品房销售面积及销售额增速”、“全国房地产开发企业本年到位资金增速”和“房地产开发景气指数”等同比数据均呈明显提升趋势。

3、2023 年经营业绩预测情况

公司预计 2023 年度实现营业收入 54,700 万元，较 2022 年度营业收入 46,361.28 万元同比增长 17.99%；预计 2023 年 1-6 月实现营业收入 20,150 万元，较 2022 年 1-6 月营业收入 16,725.18 万元同比增长 20.48%；2023 年 1-3 月已实现营业收入 5,142 万元，较 2022 年 1-3 月营业收入 4,006 万元同比增长 28.36%，主要是社区安防智能化产品的收入增长导致。

上述财务数据仅为公司初步测算结果，未经会计师审计或审阅，且不构成盈利预测或业绩承诺。

4、公司目前在手订单情况

截至 2023 年 3 月 31 日，公司在手订单 52,996.32 万元，其中社区安防智能化产品在手订单 36,965.90 万元、建筑智能化设计业务在手订单 4,917.61 万元、建筑智能化系统集成在手订单 11,112.81 万元，充足的在手订单保障了发行人 2023 年保持成长性。

综上，公司成长性特征来源于其核心技术及产品，公司创新能力能够支撑

其成长性，公司所处房地产市场的调控呈明显改善趋势，因此公司的成长性具备可持续性。

（三）公司符合创业板定位相关指标情况

公司符合《深圳证券交易所创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定（2022年修订）》第三条第二套标准要求，具体情况如下表所示：

序号	第三条第二套标准内容	公司情况	是否符合
1	最近三年累计研发投入金额不低于5,000万元	2020年至2022年，公司研发投入分别为1,879.02万元、1,887.01万元和1,951.52万元，最近三年累计研发投入金额为5,717.55万元，不低于5,000万元。	是

（四）公司符合创业板行业领域情况

《深圳证券交易所创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定（2022年修订）》第五条要求：属于上市公司行业分类相关规定中下列行业的企业，原则上不支持其申报在创业板发行上市，但与互联网、大数据、云计算、自动化、人工智能、新能源等新技术、新产业、新业态、新模式深度融合的创新创业企业除外：（一）农林牧渔业；（二）采矿业；（三）酒、饮料和精制茶制造业；（四）纺织业；（五）黑色金属冶炼和压延加工业；（六）电力、热力、燃气及水生产和供应业；（七）建筑业；（八）交通运输、仓储和邮政业；（九）住宿和餐饮业；（十）金融业；（十一）房地产业；（十二）居民服务、修理和其他服务业。禁止产能过剩行业、《产业结构调整指导目录》中的淘汰类行业，以及从事学前教育、学科类培训、类金融业务的企业在创业板发行上市。

2020年至2022年，公司社区安防智能化产品收入占主营业务收入的比例分别为52.80%、55.29%和54.67%，均超过50%。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）标准，发行人所处行业属于C39计算机、通信和其他电子设备制造业；根据《产业结构调整指导目录》，发行人所处行业被列为“鼓励类”。因此，发行人不属于《深圳证券交易所创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定（2022年修订）》第五条规定的原则上不支持其申报在创业板发行上市的行业或禁止类行业。

综上所述，发行人具备创新、创造、创意的特征，并与行业的新技术、新

产业、新业态、新模式深度融合创新，符合创业板定位相关指标和行业归属，具有较好的成长性，符合《首次公开发行股票注册管理办法》《深圳证券交易所创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定（2022 年修订）》等关于创业板定位的相关规定，依据充分合理。

六、主要财务数据及财务指标

以下财务数据经由立信会计师审计，相关财务指标依据有关数据计算得出。报告期内，公司主要财务数据及财务指标如下：

主要财务数据/财务指标	2022 年度 /2022-12-31	2021 年度 /2021-12-31	2020 年度 /2020-12-31
资产总额（万元）	74,944.91	68,480.32	62,742.20
归属于母公司所有者权益（万元）	42,027.07	36,576.69	32,313.48
资产负债率（母公司）	46.16%	51.83%	50.50%
营业收入（万元）	46,361.28	49,928.79	52,348.44
净利润（万元）	5,450.38	5,783.21	8,191.17
归属于母公司所有者的净利润（万元）	5,450.38	5,783.21	8,191.17
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	5,053.74	5,464.77	7,535.08
基本每股收益（元）	0.72	0.76	1.08
稀释每股收益（元）	0.72	0.76	1.08
加权平均净资产收益率	13.87%	16.79%	28.27%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	4,836.83	-2,749.36	-628.83
现金分红（万元）	0.00	1,520.00	1,520.00
研发投入占营业收入的比例	4.21%	3.78%	3.59%

七、发行人财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况

除本节“五、发行人板块定位情况”之“（二）公司成长性情况”中披露的情况外，公司财务报告审计截止日（2022 年 12 月 31 日）至本招股说明书签署日的采购、销售情况正常，主要产品及服务的采购规模、主要产品及服务的销售规模、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项均未发生重大变化，公司整体经营状况良好。

八、发行人选择的具体上市标准

（一）财务指标

公司 2021 年度和 2022 年度经审计的归属于母公司的净利润分别为 5,464.77 万元和 5,053.74 万元（取扣除非经常性损益前后的孰低者），最近两年净利润均为正且累计净利润不低于 5,000 万元。

（二）标准适用判定

公司满足《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2023 年修订）》2.1.2 条的第（一）项：最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于人民币 5,000 万元。

九、发行人公司治理特殊安排等重要事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在特别表决权股份或协议控制架构等特殊的公司治理安排。

十、募集资金运用与未来发展规划

公司将以“技术领先、品牌升级、渠道拓展、规范管理”为战略主线，持续提升整体研发实力，加强人工智能、大数据等前沿技术的开发融合，不断推出符合市场需求的新品。在继续保持和巩固现有主营业务——楼宇对讲和智能家居的优势地位的基础上，加快智能单品的开发速度，丰富智能家居产品体系，同时进一步提升建筑智能化设计及系统集成专业度和创新性，致力于成为国内领先的建筑智能化综合服务商，促进公司稳健持久，健康高效发展。

本次发行募集资金扣除发行费用后，拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	实施主体	项目总投资	计划使用募集资金
1	社区安防智能化产品扩产项目	麦驰安防	10,810.05	10,810.05
2	麦驰物联设计服务网络项目	麦驰物联	10,816.35	10,816.35
3	麦驰安防研发中心项目	麦驰安防	5,882.60	5,882.60
4	麦驰物联信息化建设项目	麦驰物联	2,813.49	2,813.49
5	补充营运资金项目	麦驰物联	20,000.00	20,000.00
合计			50,322.49	50,322.49

本次发行上市募集资金到位前，公司可根据项目的实际进度，以自筹资金支付项目所需款项。本次发行上市募集资金到位后，公司将严格按照有关的制

度使用募集资金，募集资金可用于置换前期投入募集资金投资项目的自筹资金以及支付项目剩余款项。若本次发行实际募集资金低于募集资金项目投资额，公司将通过自筹资金解决。

若本次发行实际募集资金净额超出上述项目需求，超出部分将投入与公司主营业务相关的经营活动中，或根据当时有关监管机构出台的最新监管政策规定使用。

本次募集资金运用与未来发展规划的详细情况详见本招股说明书“第七节 募集资金运用与未来发展规划”。

十一、绿地应收账款的相关情况

截止 2022 年 12 月 31 日，公司对绿地及下属公司应收款项（含应收账款和合同资产）为 8,563.22 万元，占公司应收款项余额的比例为 15.05%。自 2022 年下半年开始，绿地出现因其自身资金紧张而付款较慢的现象，为降低对绿地的应收账款回收风险，公司进行了如下举措：

1、及时监控绿地下属公司的经营情况

公司对绿地及下属公司经营情况和应收账款回收风险进行及时监控，一旦绿地及下属公司经营状况出现发生不利变化的迹象，公司将立即采取措施，并密切关注其他同类客户的经营状况和兑付能力，加强对应收账款的内部审核和产品发货等进度管控措施。

2、与绿地积极沟通并安排专人催收账款

公司积极配合绿地及下属公司完成业主单位的验收，了解业主单位项目结算进度，成立专项催款小组，根据实际情况采取相应的催收方案，安排专人负责应收账款的催收，加大催款力度，将回款情况纳入相关人员的绩效考核范围，尽最大可能保障公司的合法权益。

3、充分计提绿地下属公司应收账款坏账准备

基于审慎原则，发行人对绿地及下属公司的 2022 年末的应收账款及合同资产进行了单项计提，计提比例为 25%，对其 8,563.22 万元的应收款项计提了 2,140.80 万元的坏账准备，此坏账计提比例与同行业可比公司以及其他类似上

市公司对绿地的坏账计提比例差异较小。

4、绿地主要欠款方向公司出具《贷款支付计划》

2023 年 3 月，绿地下属的主要欠款单位向公司出具了《贷款支付计划》，承诺将于两年内支付贷款金额 4,788.33 万元，其中 2023 年内偿还其债务的比例超过 70%，剩余全部款项将在 2024 年内偿还。

通过上述举措，截止 2023 年 3 月末，公司期后回收了绿地及下属公司应收款项金额为 1,286.86 万元，另外与绿地及下属公司已签署了“以房抵债”合同尚在办理权证手续的房产约为 1,035.53 万元。

十二、其他对发行人有重大影响的事项

截至招股说明书签署日，公司不存在其他对发行人有重大影响的事项。

第三节 风险因素

投资于本公司的股票可能会涉及一系列风险。在购买本公司股票前，敬请投资者认真评价公司，除本招股说明书披露的其他资料外，应特别认真考虑以下各项风险。下列风险因素已按方便投资者决策原则分类为与发行人相关的风险、与行业相关的风险和其他风险，并依据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排列，但并不表明风险依排列次序发生。

一、与发行人相关的风险

（一）技术创新风险

1、技术创新失败风险

公司高质量的研发团队、先进的研发设施和持续积累的技术优势是公司关键的资源要素。公司设置研发中心，截至招股说明书签署日，研发团队累计开发并取得 53 项境内专利，具有核心竞争力和领先优势。公司需要持续创新以进一步夯实自身竞争优势，并稳固公司的市场地位。

然而，随着消费水平不断升级，客户对产品的要求在不断提高，公司如果不能准确判断行业技术发展趋势，及时应对市场需求的变化，在产品质量、性能、等方面满足消费者需求，则可能导致所掌握的核心技术被赶超或替代。在新产品开发方面，如果技术研发出现偏差或产品不符合市场发展方向，则可能导致公司竞争优势下降，进而对公司业绩产生不利影响。

2、技术泄密的风险

核心技术是公司在行业中保持竞争优势的重要因素之一。公司自主研发的产品拥有自主知识产权，且存在非专利技术的在研项目。截至招股说明书签署日，公司与核心技术人员签署了保密协议，也未发生违反保密责任的行为。但如果未来出现公司核心技术人员违反保密义务或其他侵犯本公司核心技术的情形，将对公司竞争优势的延续和未来发展造成不利影响。

3、专业人才流失的风险

随着行业的发展，专业知识更新迅速，高端人才争夺激烈，因此保持公司研发团队的稳定是公司生存和发展的基石。若出现关键技术人员流失，将可能

存在技术泄密风险，削弱公司竞争优势，对公司的持续经营造成不利影响。与此同时，持续的创新能力和公司保持较高的增长速度至关重要，因此公司对优秀的管理及商务人才需求较大。如果公司不能制定行之有效的人力资源管理战略，公司将面临专业人才流失和优秀人才无法吸引的风险。

（二）经营管理风险

1、集采协议无法续签的风险

报告期各期，公司通过“集中采购”模式获取的销售收入分别达到25,709.08万元、28,007.73万元和**25,346.66万元**，占同期营业收入的比例分别为49.11%、56.10%和**54.67%**，占比总体呈现上升趋势。公司主要通过投标方式参与客户的招标并在中标后签署集采协议，截至招股说明书签署日，公司正在履行的社区安防智能化产品的集采协议、建筑智能化设计服务的集采协议和系统集成业务的集采协议分别有**28**个、**28**个和**14**个，涵盖保利、万科、绿地、华润、中海、金科、金茂、大悦城、弘阳等战略客户。

截至招股说明书签署日，在战略客户范围内，万科、**绿地**、鲁能、中南、美的、金茂和金隅的社区安防智能化产品的集采协议已到期，金科和弘阳的建筑智能化设计服务业务的集采协议已到期，金科的建筑智能化系统集成业务的集采协议已到期，到期续签情况详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“三、发行人的销售情况和主要客户”之“（六）发行人与战略客户签署的集采协议情况”。

尽管公司与客户保持了长期稳定的合作关系，但仍存在集采协议到期后无法续约的风险，若公司无法深入挖掘有效期内客户的市场需求、无法开拓新的集采客户以及集采协议到期后无法续约都将会对公司营业收入的持续稳定增长产生一定的不利影响。

2、中美贸易摩擦导致原材料价格上涨的风险

公司生产社区安防智能化产品所需的原材料占总成本的比重较高，公司采购的主要原材料包括液晶显示屏模组、IC芯片和电子元器件等，采购金额合计约占原材料采购金额的50%左右。**2021年**，受中美贸易摩擦影响，集成电路晶圆紧缺，导致原材料上涨，对此公司通过对供应商进行及时调整以尽可能降低

成本。因此，虽然公司采购的上述原材料大多为通用件，厂商众多，可选择的范围较大，并不会对公司的采购形成壁垒，但若上游行业的巨头因产能受限或成本上升而提价，或某些经销商或代理商大量囤货导致价格上升，亦或受国内外贸易摩擦等不可预见的因素影响，且公司未及时采取合理有效的应对措施，都将直接增加公司原材料的采购成本，对公司经营产生一定不利影响。

3、高速成长而产生的管理风险

为配合跨区域开展业务的战略需求，公司相继在全国设立了 6 家分公司（其中 2 家已注销）和多个办事处。伴随着业务快速增长，经营区域不断扩大，公司对人员、项目的管理难度也在不断加大。

公司虽然已根据实际情况建立起一套完整的内部控制制度，并且在董事会下设审计委员会负责检查监督公司内部控制制度的执行情况，但是随着公司业务的不拓展，公司将面临成本控制、区域管理、团队协作和人员调配等各方面的挑战。如果公司管理水平和人才储备不能适应公司规模快速扩张的速度，组织模式和管理制度未能随着公司规模的扩大而及时调整和完善，将难以保证公司盈利水平与经营规模同步增长。

4、资质无法续期或被取消资质的风险

目前我国对于企业从事工程承包、设计业务设定了相应的资质要求，并对不同资质等级下可以开展的业务类型与业务规模进行了详细的规定。行业主要资质证书的颁发均由政府管理部门负责审核，要求申报企业在规模、经营业绩、人员构成等方面必须全部达到资质所要求的标准才能予以颁发。

截至本招股说明书签署日，公司拥有社区安防智能化系统设计专项甲级资质、电子与智能化工程专业承包一级资质等多项专业资质，对公司业务发展提供了有力的支持。未来，若公司违反相关资质管理规定、或无法满足相应资质标准所对应的条件，公司存在资质无法续期或被取消的风险，将对公司的正常经营管理产生较大影响。

5、人力资源风险

宝贵的人力资源是公司得以发展的关键。公司经过多年的发展，培养了一批中高级管理人员、专业技术骨干和熟练技术工人，公司依靠上述人员执行战

略计划并管理具体业务。本次发行募集资金到位后，有利于公司的资产规模、研发实力、业务规模的扩大。公司对于具有较强市场开拓能力、较高管理水平和专业技术能力的高素质人才的需求将会大幅度增加。公司若不能招揽和挽留众多经验丰富的专业技术人士，可能会对公司未来经营和盈利能力产生影响。

（三）财务风险

1、应收款项回收风险

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 25,101.27 万元、31,541.20 万元和 36,381.74 万元，公司合同资产余额分别为 18,008.90 万元、20,526.59 万元和 20,504.86 万元，应收客户款项合计分别是 43,110.17 万元、52,067.80 万元和 56,886.60 万元。2021 年末和 2022 年末，公司应收客户款项余额相比上年同期分别增长了 20.78%和 9.25%，**尽管应收客户款项余额的同比增速呈现明显放缓趋势**，但公司各期末应收客户款项净值占同期末总资产的比例仍然较高，**2022 年末的比例为 64.86%**，应收客户款项存在无法回收及坏账风险。

公司目前主要客户为房地产开发商、工程商，其最终客户为房地产开发商。在国内经济结构性调整、房地产调控政策执行的背景下，下游地产企业款项结算放缓、部分房地产企业出现资金流趋紧，且房地产客户处于相对强势地位，公司下游客户付款周期较长且存在延期付款的情形。报告期内，随着公司营业收入的增长，公司应收账款的金额呈增长的趋势且存在一定比例的逾期款项。

公司目前主要客户商业信用良好，且期后保持持续回款的趋势，但若宏观经济环境变化或国家地方出台限制房地产发展的调控政策导致房地产行业发生波动，或部分客户受房地产行业波动等因素影响出现现金流紧张等经营风险或恶意拖欠货款的情形，公司将面临应收账款逾期或无法收回而产生坏账损失的风险，从而对公司的生产经营产生不利影响。

2、毛利率下降风险

报告期各期，公司综合毛利率分别为 36.34%、34.91%和 **37.73%**，毛利率水平呈现一定的波动。安防和建筑智能化行业市场竞争充分，各类规模的企业众多，市场集中度相对较低。未来，不排除因市场竞争加剧，项目收费下降或

项目不足导致收入降低，在材料成本、人工成本上升的情况下，公司将面临毛利率水平下降的风险。

3、存货跌价风险

报告期各期末，公司存货账面余额分别为 8,081.17 万元、8,130.34 万元和 7,167.64 万元，各期期末存货账面价值占当期末总资产的比重分别为 11.88%、10.85%和 8.45%，占比呈现一定的波动。公司根据订单和市场情况组织生产和施工，如果市场情况发生不利变化，产品价格可能出现一定幅度下降，集成项目施工成本可能难以收回，导致公司的存货将发生跌价，对公司经营业绩和盈利能力造成不利影响。

报告期各期末，公司存货跌价准备金额分别为 628.50 万元、702.63 万元和 834.91 万元，占存货余额的比例分别为 7.78%、8.64%和 11.65%，金额和占比均呈小幅上升趋势。如果公司不能进一步加强存货管理，提高存货周转率，公司存在因存货跌价而遭受损失的风险。

4、税收优惠政策变化风险

2019 年 12 月 9 日，麦驰安防取得了深圳市科技创新委员会颁发的编号为 GR201944204892 的高新技术企业证书，有效期为 3 年，于 2019-2021 纳税年度享受 15%的所得税优惠税率；麦驰安防于 2022 年 12 月 19 日取得了深圳市科技创新委员会颁发的编号为 GR202244205650 的高新技术企业证书，有效期 3 年，于 2022-2024 纳税年度享受 15%的所得税优惠税率。

2018 年 11 月 30 日，麦驰信息取得了深圳市科技创新委员会颁发的编号为 GR201844205040 的高新技术企业证书，有效期三年，于 2018-2020 纳税年度享受 15%的所得税优惠税率；2021 年 12 月 23 日，麦驰信息取得了深圳市科技创新委员会颁发的编号为 GR202144204608 的高新技术企业证书，有效期 3 年，于 2021-2023 纳税年度享受 15%的所得税优惠税率。

2014 年 5 月 30 日，麦驰信息取得由深圳市经济贸易和信息化委员会颁发的编号为深 R2013-0006 的软件企业认定证书，根据《国务院关于印发进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展若干政策的通知》（国发[2011]4 号）及《财政部、国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税[2011]100 号）的

有关规定，麦驰信息销售自行开发生产的软件商品，增值税实际税负超过 3% 的部分可享受即征即退的税收优惠。

如果未来上述相关税收优惠政策发生调整，或者不能满足相应政策要求，将致其无法享受相关税收优惠政策，从而对公司经营业绩造成不利影响。

5、经营活动现金流量净额下降风险

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-628.83 万元、-2,749.36 万元和 **4,836.83 万元**，呈先逐渐下降再升高的趋势，具有一定的波动性。目前公司主要通过经营性负债和银行借款来满足日常营运资金的需求。如果未来公司经营活动现金流量状况不能得到持续改善，公司又不能及时筹集到业务发展所需资金，公司将因流动资金不足面临业务发展受到制约的风险。

（四）募集资金投资项目风险

1、募集资金投资项目不能达到预期的风险

上述项目是基于当前经济形势、产业政策、行业发展趋势、公司发展目标所提出，并经过充分的可行性研究论证，预期能产生良好的效益。公司在项目的市场开发、人员招聘、项目管理、项目资质等方面有充分的准备，以保障募集资金投资项目顺利进行，但不排除因市场环境变化、高端设计人才竞争激烈、项目组织管理不善等原因导致募集资金投资项目经济效益低于预期水平。

2、募投项目实施对公司未来经营业绩带来的风险

在本次募集资金投资项目实施后，公司固定资产将大幅增加，每年固定资产折旧将相应增加，同时研发支出和营销支出也有所增长。本次募投项目实施后，预计导致的固定资产折旧、研发支出及营销支出每年合计最多新增 5,330.74 万元。虽然本次募集资金投资项目经过科学的论证，预期效益良好，但新项目从建设到产生收益需要一定时间，此外若公司未来经营业绩不能实现预期目标，因市场环境变化等原因导致募集资金投资项目建成后不能如期产生效益或实际效益大幅低于预期效益，公司将面临短期内利润下滑的风险。

3、净资产收益率下降的风险

报告期各期，公司按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利

润计算的加权平均净资产收益率分别为 26.00%、15.87%和 12.86%。本次公开发行股票募集资金后，公司的净资产规模有较大幅度增加。鉴于募集资金项目实现预期收益需要一定的时间，公司存在短期内净资产收益率下降的风险。

（五）实际控制人不当控制风险

公司实际控制人为沈卫民。本次发行前，沈卫民以直接或间接方式合计控制公司 50.39%的表决权，对公司具有绝对的控股权。以新股发行比例 25%测算，本次发行完成后，实际控制人控股比例下降至 40.31%，仍具有绝对控制权。虽然公司已按照现代企业制度完善了法人治理结构，严格依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求规范运作，认真执行“三会”议事规则，切实采取相关措施保障公司及公司其他中小股东的利益，但若在重大事项表决方面，公司实际控制人凭借其控制地位，通过行使表决权等方式对公司的经营方针、人事任免、财务决策、对外投资、股利分配、关联交易等方面实施不当控制，则将会对公司的生产经营成果等方面产生一定的不利影响，存在损害其他中小股东利益的风险。

（六）发行人成长性风险

报告期各期，公司主营业务收入分别为 52,169.19 万元、49,923.68 万元和 46,095.40 万元，呈小幅下降趋势，同比降幅分别为 4.30%和 7.67%；同期公司净利润分别为 8,191.17 万元、5,783.21 万元和 5,450.38 万元，同比降幅分别为 29.40%和 5.76%，呈明显改观趋势。报告期内公司经营业绩存在下滑趋势，主要受公司业务结构调整、主要原材料价格上涨、国家房地产调控政策的综合影响。鉴于公司面临着激烈的市场竞争的同时，也面临着房地产调控政策超预期引致的未来建筑智能化市场空间下行的风险，公司需通过综合采取保持现有核心业务优势、持续提升整体研发实力、不断推出符合市场需求的新品、优化客户结构、完善全国化服务网络及加强人才队伍建设力度等措施来应对拓展市场所面临的人才壁垒、地域及客户壁垒和新市场壁垒。随着公司业务规模的不断扩大，若未来宏观环境有所变化，或公司无法在激烈的市场竞争中占据优势，或公司新签合同金额增速不及预期，则公司存在市场扩张不达预期、成长性下降、业绩增速下降或业绩下滑的风险。

二、与行业相关的风险

（一）受房地产调控政策和下游房地产行业变化而波动风险

公司主营的社区安防智能化产品及建筑智能化服务业务与下游房地产行业密切相关。下游房地产行业的宏观形势、调控政策、融资政策以及需求变化会对本行业产生一定的影响。若国内经济增长持续下行或国家地方出台限制房地产发展的宏观政策，导致房地产行业发生波动，而公司又未能及时根据行业变化调整经营行为，这将会对公司的业务经营产生重大不利的影响。

受我国经济增速放缓及房地产调控政策的影响，近年来我国房地产开发投资增速有所放缓，房地产项目投资回报率有所下降。在房地产调控政策趋严和项目投资回报率下降的预期下，若未来房地产开发企业调整长期经营部署，减少土地投资，推迟项目开发，进一步控制项目成本，将对公司产品的市场需求和销售价格产生一定影响，进而对公司的业务开展、收入增长、毛利率水平和盈利能力造成一定不利影响。

受监管部门在 2020 年出台的房地产融资新规影响，国内部分地产商（如恒大、蓝光、融创等）出现了经营不善或资金流趋紧的情况，行业内部分房地产企业出现了境内或境外债券违约的情况，未来可能有更多房地产企业出现违约等风险事件。上述情况如果传导至公司，导致公司可能短期内面临业务需求下降、营业收入下降、营业收入回款滞后、经营活动现金流入下降、应收账款坏账增多、净利润下降等风险。房地产行业目前景气度下降，直接影响当年的财务状况，短期内还会持续影响公司的业绩。未来随着房地产行业逐步企稳，相关影响可能逐步减弱，但若房地产行业景气度继续下降，将使公司可能面临收入及利润下滑、公司业绩成长性及稳定性下降的风险。

（二）市场竞争风险

目前，国内从事安防智能化产品生产销售、建筑智能化设计服务和系统集成业务的同类型企业较多，行业的集中度相对较低，竞争较为激烈。目前行业中主要竞争对手包括安居宝、狄耐克、延华智能等多家上市公司，其在业务规模、专业化程度等方面已具有较强实力。同时，随着房地产开发业务市场集中度逐步提高，行业集中度也将进一步提高，将会陆续出现一些能力较强的建筑

智能化综合服务企业，进一步增加公司的市场竞争压力。

（三）收入季节性波动风险

2020 年至 2022 年，公司的营业收入具有较明显的季节性特征，公司下半年的营业收入及占比显著高于上半年，下半年营业收入占比约为 60%，主要是社区安防智能化及建筑智能化系统集成服务行业存在一定的季节性特点，主要与新建楼盘的交房时间密切相关。由于社区安防智能化产品及建筑智能化系统集成服务是在房地产项目施工的竣工交房前才实施，而新建楼盘竣工时间主要集中在第三、四季度，因此，地产商和工程施工商一般会集中在第三、四季度进行大批量的采购提货，使得行业呈现出较强的季节性特征。

2020 年至 2022 年，发行人下半年确认的收入占比分别为 61.33%、62.08% 和 63.92%。发行人收入各季度分布不均匀，致使经营业绩存在一定季节性波动风险。

三、其他风险

（一）发行失败风险

公司本次计划首次公开发行股票并在创业板上市，在取得相关审批后将根据创业板发行规则进行发行。国内外宏观经济环境、国内资本市场行情、投资者对于公司股价未来走势判断以及投资者对于公司的预计市值等因素都将直接或间接影响公司本次发行。如上述因素出现不利变动，公司首次公开发行可能存在因认购不足而导致的发行失败风险。

（二）其他不可预见风险

除本招股说明书中描述的风险因素外，公司可能遭受其他不可预测的风险（如遭受不可抗力，或出现系统性风险，或其他小概率事件的发生），对公司生产经营产生负面影响，降低公司的盈利水平。

第四节 发行人基本情况

一、公司基本情况

公司名称	深圳市麦驰物联股份有限公司
英文名称	ShenzhenMichoiIoTCo.,Ltd.
注册资本	7,600 万元
法定代表人	沈卫民
有限责任公司成立日期	1997 年 11 月 17 日
整体变更设立股份公司日期	2015 年 9 月 7 日
注册地址	深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 2201、2301
办公地址	深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 2201、2301
邮编	518055
电话号码	0755-86028899
传真号码	0755-86028900
互联网地址	http://www.michoi.com/
电子邮箱	zhangy@michoi.com
负责信息披露和投资者关系的部门	部门：董事会办公室
	负责人：张勇
	电话：0755-86028508

二、发行人设立情况

（一）公司设立及报告期内股本变化情况



（二）有限公司的设立情况

深圳市科瑞电子有限公司由沈卫民、彭金良、叶玉容和万志强于 1997 年 11 月 17 日共同出资成立。根据 1997 年 11 月 5 日深圳永明会计师事务所出具的验资（1997）158 号《验资报告书》审验确认，截至 1997 年 11 月 4 日止，科瑞电子已收到全体股东缴纳的货币资金出资 200 万元。立信会计师于 2022 年 6 月 16 日出具信会师报字[2022]第 ZI10410 号《验资专项复核报告》，对该次出资进行确认和复核。

1997 年 11 月 17 日，科瑞电子完成工商登记注册，取得了深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 27943791-1 的《企业法人营业执照》。

科瑞电子设立时各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
沈卫民	60.00	30.00%
彭金良	60.00	30.00%
叶玉容	40.00	20.00%
万志强	40.00	20.00%

股东名称	出资额（万元）	出资比例
合计	200.00	100.00%

（三）股份公司的设立情况

公司系由科瑞电子整体变更设立的股份有限公司，将科瑞电子截至 2015 年 5 月 31 日经审计母公司报表净资产值折为发行人的股份总额 3,122 万股（每股面值 1.00 元），剩余净资产列入发行人的资本公积金，并于 2015 年 9 月 7 日经深圳市市场监督管理局核准变更登记为发行人。

2015 年 7 月 2 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字[2015]48320019 号《审计报告》，以截至 2015 年 5 月 31 日审计的净资产 38,147,969.58 元为基数，按 1.22:1 的比例折为 3,122 万股，每股面值人民币壹元，股份公司的注册资本为人民币 3,122 万元，折股时净资产超过注册资本的部分人民币 6,927,969.58 元计入股份公司的资本公积。

2015 年 7 月 3 日，京都中新出具的京都中新评报字[2015]第 0166 号《深圳市科瑞电子有限公司拟进行股份制改制所涉及的该公司净资产价值资产评估报告》，科瑞电子截至 2015 年 5 月 31 日净资产评估值为 3,853.22 万元。

2015 年 7 月 17 日，科瑞电子股东会通过决议，同意变更公司形式，以科瑞电子截至 2015 年 5 月 31 日经审计的净资产值整体变更为股份公司，由各发起人按照其在科瑞电子的出资比例持有相应数额的股份，其余列入股份公司资本公积金，并授权科瑞电子董事会全权处理整体变更事宜。

2015 年 8 月 4 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2015]48320009 号《验资报告》，验证本次出资已全部到位。立信会计师于 2022 年 6 月 16 日出具信会师报字[2022]第 ZI10410 号《验资专项复核报告》，对该次出资进行确认和复核。

2015 年 8 月 31 日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人出席了会议，审议通过了股份公司设立的相关议案。

2015 年 9 月 7 日，公司领取了统一社会信用代码 91440300279437911N 的《营业执照》，并在深圳市市场监督管理局完成了工商变更登记手续，同时更名为深圳市麦驰物联股份有限公司。

发行人整体变更为股份有限公司时不存在累计未弥补亏损，发行人不属于由国有企业、事业单位、集体企业改制而来，亦不存在历史上挂靠集体组织经营的情况。

股份公司设立时各发起人的持股数量及持股比例如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例	出资方式
沈卫民	1,912.00	61.24%	净资产折股
陈国刚	340.00	10.89%	净资产折股
青岛中房	230.00	7.37%	净资产折股
朱长虹	210.00	6.73%	净资产折股
刘祖芳	150.00	4.81%	净资产折股
王鑑强	100.00	3.20%	净资产折股
葛永成	100.00	3.20%	净资产折股
彭金良	80.00	2.56%	净资产折股
合计	3,122.00	100.00%	-

三、报告期内的股本和股东变化情况

（一）报告期期初股本和股东情况

报告期期初，公司股本和股东情况如下：

序号	股东姓名或名称	持有股份（万股）	股份比例（%）
1	沈卫民	3,180.00	45.43
2	珠海利岗	1,050.00	15.00
3	珠海赢股	910.00	13.00
4	瑞众合投资	650.00	9.29
5	陈国刚	340.00	4.86
6	朱长虹	210.00	3.00
7	刘祖芳	150.00	2.14
8	朱铎军	125.80	1.80
9	王鑑强	100.00	1.43
10	葛永成	100.00	1.43
11	彭金良	80.00	1.14
12	姜沛滋	75.00	1.07

序号	股东姓名或名称	持有股份（万股）	股份比例（%）
13	丁相儒	29.20	0.42
合计		7,000.00	100.00

（二）报告期内股本和股东变动情况

1、2019年1月，股份继承

2019年1月3日，由于发行人原股东葛永成去世，葛永成之配偶王秀兰、女儿葛耀文、女儿葛耀灵作为葛永成的法定第一顺位继承人，共同签署了《确认函》，王秀兰、葛耀文、葛耀灵确认葛永成生前所持发行人的100万股股份由王秀兰继承，葛耀文、葛耀灵自愿放弃对该股份的继承。王秀兰、葛耀文、葛耀灵确认不存在任何股份争议、纠纷或潜在纠纷，也不存在任何委托持股、信托持股、利益输送或其他特殊安排。

2019年11月1日，山东省淄博市鲁中公证处出具《公证书》（（2019）鲁淄博鲁中证民字第6859号），对王秀兰继承葛永成持有公司100万股股份事宜进行公证。

本次股份继承完成后，公司股东及股份结构如下表所示：

序号	股东姓名或名称	持有股份（万股）	股份比例（%）
1	沈卫民	3,180.00	45.43
2	珠海利岗	1,050.00	15.00
3	珠海赢股	910.00	13.00
4	瑞众合投资	650.00	9.29
5	陈国刚	340.00	4.86
6	朱长虹	210.00	3.00
7	刘祖芳	150.00	2.14
8	朱铎军	125.80	1.80
9	王鑑强	100.00	1.43
10	王秀兰	100.00	1.43
11	彭金良	80.00	1.14
12	姜沛滋	75.00	1.07
13	丁相儒	29.20	0.42
合计		7,000.00	100.00

2、2019年9月，注册资本增资至7,600万元

2019年9月16日，公司召开2019年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司增资扩股的议案》。同意将公司注册资本由7,000万元增加至7,600万元。其中景泰长盛以2,170万元的价格认购250万股股份；家和万兴以1,736万元的价格认购200万股股份；富海投资以1,302万元的价格认购150万股股份。本次增资定价依据系预计发行人2019年扣除非经常性损益后的净利润5,500万元，并按照12倍市盈率计算公司投后估值，对应本次增资价格为每股8.68元。

景泰长盛、家和万兴及富海投资分别与公司签订《关于深圳市麦驰物联股份有限公司之增资扩股协议》，就增资事项约定如下：

（1）景泰长盛投资2,170万元，其中250万元作为注册资本投入，以取得发行人3.29%的股权，剩余1,920万元计入资本公积金；

（2）家和万兴投资1,736万元，其中200万元作为注册资本投入，以取得发行人2.63%的股权，剩余1,536万元计入资本公积金；

（3）富海投资投资1,302万元，其中150万元作为注册资本投入，以取得发行人1.97%的股权，剩余1,152万元计入资本公积金。

2019年10月17日，立信会计师出具信会师报字[2019]第ZI10669号《验资报告》，验证：截至2019年10月14日止，公司已收到景泰长盛、家和万兴及富海投资缴纳的货币出资合计52,080,000元，其中计入股本为6,000,000元，计入资本公积为46,080,000元。立信会计师于2022年6月16日出具信会师报字[2022]第ZI10410号《验资专项复核报告》，对该次出资进行确认和复核。

2019年9月25日，深圳市市场监督管理局核准本次工商备案。

本次增资后，公司股东及股本结构如下表所示：

序号	股东姓名或名称	持有股份（万股）	股份比例（%）
1	沈卫民	3,180.00	41.84
2	珠海利岗	1,050.00	13.82
3	珠海赢股	910.00	11.97

序号	股东姓名或名称	持有股份（万股）	股份比例（%）
4	瑞众合投资	650.00	8.55
5	陈国刚	340.00	4.47
6	景泰长盛	250.00	3.29
7	朱长虹	210.00	2.76
8	家和万兴	200.00	2.63
9	刘祖芳	150.00	1.97
10	富海投资	150.00	1.97
11	朱铎军	125.80	1.66
12	王鑑强	100.00	1.32
13	王秀兰	100.00	1.32
14	彭金良	80.00	1.05
15	姜沛滋	75.00	0.99
16	丁相儒	29.20	0.38
合计		7,600.00	100.00

3、2019年11月，股份转让

2019年11月8日，彭金良与西藏大禹签订《股份转让协议书》，约定彭金良将其持有的麦驰物联40万股份以347.2万元的价格转让给西藏大禹。本次股份转让的价格为每股8.68元，系参考发行人2019年9月增资扩股的价格协商确定。根据彭金良提供的银行对账单和完税证明，西藏大禹于2019年11月支付了股份转让款，彭金良已缴纳了个人所得税。

2019年11月18日，广东省深圳市深圳公证处出具编号为（2019）深证字第156062号《公证书》，对本次股权转让事宜进行公证。

本次股份转让完成后，公司股东及股本结构如下表所示：

序号	股东姓名或名称	持有股份（万股）	股份比例（%）
1	沈卫民	3,180.00	41.84
2	珠海利岗	1,050.00	13.82
3	珠海赢股	910.00	11.97
4	瑞众合投资	650.00	8.55
5	陈国刚	340.00	4.47

序号	股东姓名或名称	持有股份（万股）	股份比例（%）
6	景泰长盛	250.00	3.29
7	朱长虹	210.00	2.76
8	家和万兴	200.00	2.63
9	刘祖芳	150.00	1.97
10	富海投资	150.00	1.97
11	朱铎军	125.80	1.66
12	王鑑强	100.00	1.32
13	王秀兰	100.00	1.32
14	彭金良	40.00	0.53
15	西藏大禹	40.00	0.53
16	姜沛滋	75.00	0.99
17	丁相儒	29.20	0.38
合计		7,600.00	100.00

4、2020年9月，股份转让

2020年9月1日陈国刚与陈晨签订《股份转让协议书》，约定陈国刚将所持有发行人的340万股股份以340万元的价格转让给其儿子陈晨。本次股份转让的价格为每股1元。根据陈晨提供的银行交易流水并经保荐机构和发行人律师访谈陈国刚、陈晨，陈晨向陈国刚支付了股份转让款。陈国刚与陈晨系父子关系，本次股份转让不涉及个人所得税。

本次股份转让完成后，发行人股东及股本结构如下表所示：

序号	股东名称/姓名	持有股份（万股）	股份比例（%）
1	沈卫民	3,180.00	41.84
2	珠海利岗	1,050.00	13.82
3	珠海赢股	910.00	11.97
4	瑞众合投资	650.00	8.55
5	陈晨	340.00	4.47
6	景泰长盛	250.00	3.29
7	朱长虹	210.00	2.76
8	家和万兴	200.00	2.63
9	刘祖芳	150.00	1.97

序号	股东名称/姓名	持有股份（万股）	股份比例（%）
10	富海投资	150.00	1.97
11	朱铎军	125.80	1.66
12	王鑑强	100.00	1.32
13	王秀兰	100.00	1.32
14	彭金良	40.00	0.53
15	西藏大禹	40.00	0.53
16	姜沛滋	75.00	0.99
17	丁相儒	29.20	0.38
合计		7,600.00	100.00

5、2020年11月，股份继承

2020年11月，股东王秀兰去世，其女儿葛耀文、葛耀灵作为第一顺位法定继承人继承其遗产，其中包括王秀兰生前持有的发行人100万股股份，并经山东省淄博市鲁中公证处予以公证，出具了（2020）鲁淄博鲁中证民字第6414号《公证书》，根据该《公证书》记载，葛耀文、葛耀灵自愿协商一致对遗产做了分割，其中，葛耀文、葛耀灵分别继承王秀兰生前持有的发行人70万股、30万股股份，发行人据此变更了股东名册。

本次股份继承完成后，发行人股东及股本结构如下表所示：

序号	股东名称/姓名	持有股份（万股）	股份比例（%）
1	沈卫民	3,180.00	41.84
2	珠海利岗	1,050.00	13.82
3	珠海赢股	910.00	11.97
4	瑞众合投资	650.00	8.55
5	陈晨	340.00	4.47
6	景泰长盛	250.00	3.29
7	朱长虹	210.00	2.76
8	家和万兴	200.00	2.63
9	刘祖芳	150.00	1.97
10	富海投资	150.00	1.97
11	朱铎军	125.80	1.66
12	王鑑强	100.00	1.32

序号	股东名称/姓名	持有股份（万股）	股份比例（%）
13	姜沛滋	75.00	0.99
14	葛耀文	70.00	0.92
15	彭金良	40.00	0.53
16	西藏大禹	40.00	0.53
17	葛耀灵	30.00	0.39
18	丁相儒	29.20	0.38
合计		7,600.00	100.00

6、2021年7月，股份转让

根据葛耀文及其丈夫、女儿共同出具的声明函，鉴于葛耀文及其丈夫均为公务员身份（葛耀文系公务员身份，青岛市人防办一级主任科员），不具备股东适格条件，持有发行人股份不符合《公务员法》等相关法律法规的规定，因此，葛耀文将其持有的发行人 70 万股股份转让给女儿张欣宸持有；同时鉴于张欣宸尚未年满十八周岁，葛耀文作为其法定监护人代其行使股东权利并履行股东义务，直至其年满十八周岁。葛耀文及张欣宸于 2021 年 7 月 6 日签署了《股份转让协议》，发行人据此变更了股东名册。

本次股份转让完成后，发行人股东及股本结构如下表所示：

序号	股东名称/姓名	持有股份（万股）	股份比例（%）
1	沈卫民	3,180.00	41.84
2	珠海利岗	1,050.00	13.82
3	珠海赢股	910.00	11.97
4	瑞众合投资	650.00	8.55
5	陈晨	340.00	4.47
6	景泰长盛	250.00	3.29
7	朱长虹	210.00	2.76
8	家和万兴	200.00	2.63
9	刘祖芳	150.00	1.97
10	富海投资	150.00	1.97
11	朱铎军	125.80	1.66
12	王鑑强	100.00	1.32
13	姜沛滋	75.00	0.99

序号	股东名称/姓名	持有股份（万股）	股份比例（%）
14	张欣宸	70.00	0.92
15	彭金良	40.00	0.53
16	西藏大禹	40.00	0.53
17	葛耀灵	30.00	0.39
18	丁相儒	29.20	0.38
合计		7,600.00	100.00

注 1：自然人股东张欣宸与葛耀灵存在亲属关系，葛耀灵系张欣宸的姨妈。

四、发行人设立以来历次股权变更过程中存在的瑕疵

发行人自设立以来至今，存在有瑕疵的股权变更事宜，均已进行了整改或者补救措施，发行人的工商备案情况、所采取的整改或补充措施情况如下：

（一）2001 年 7 月，注册资本增资至 2,000 万元

1、本次增资的工商备案情况

2001 年 5 月 23 日，科瑞电子全部股东以及新股东上海中房设备、中房淄博、中房南宁、金绍俤、戴建康、中房肇庆、王秀兰、钟灿儒、李凯、陈旭、邹云泉、麦重顺、钟丽冰（以下统称“新增股东”）签署《深圳市科瑞电子有限公司增资扩股投资协议书》，约定现有全部股东及新增股东共同以 1,500 万元认缴科瑞电子新增的 1,500 万元注册资本。

2001 年 5 月 28 日，科瑞电子召开股东会，全体股东一致同意增加科瑞电子注册资本至 2,000 万元，新增的 1,500 万元注册资本由上述现有全部股东及新增股东认缴。

2001 年 5 月 28 日，科瑞电子全体股东签署了新的公司章程。

2001 年 6 月 28 日，深圳市长城会计师事务所有限公司出具深长验字（2001）第 162 号《验资报告》，载明截至 2001 年 6 月 28 日止，科瑞电子增加投入注册资本 1,500 万元，其中本次验证 1,500 万元，变更后的投入资本总额为 2,000 万元，其中实收资本 2,000 万元。各股东以货币出资。立信会计师于 2022 年 6 月 16 日出具信会师报字[2022]第 ZI10410 号《验资专项复核报告》，对该次出资进行确认和复核。

2001年7月10日，深圳市工商行政管理局向科瑞电子换发了新的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，科瑞电子工商备案的股权结构如下表所示：

单位：万元，%

序号	股东姓名或名称	实缴注册资本	股份比例
1	沈卫民	456.00	22.80
2	彭金良	316.00	15.80
3	朱长杰	210.00	10.50
4	上海中房设备	200.00	10.00
5	中房淄博	200.00	10.00
6	陈国刚	158.00	7.90
7	金绍佺	100.00	5.00
8	中房南宁	100.00	5.00
9	戴建康	80.00	4.00
10	中房肇庆	60.00	3.00
11	王秀兰	32.00	1.60
12	钟灿儒	25.00	1.25
13	李凯	20.00	1.00
14	陈旭	18.00	0.90
15	邹云泉	10.00	0.50
16	麦重顺	10.00	0.50
17	钟丽冰	5.00	0.25
合计		2,000.00	100.00

本次增资价格为每1元出资额作价1元，系以科瑞电子当时的净资产等财务状况结合科瑞电子当时的经营情况作为定价依据协商一致确定。

根据科瑞电子的《企业法人年检报告书》（2000年度）中报备的财务报表，截止2000年末，科瑞电子的净资产为527万元，每股净资产为1.05元，因此，本次增资定价具有合理性。

2、金绍佺为中房南宁职工技术协会代持股权情况

金绍佺本次投资入股科瑞电子系为中房南宁职工技协代持股权，具体如下：

（1）因金绍球先生已去世，根据中房南宁技协资料，并经保荐机构和发行人律师访谈时任中房南宁法定代表人、总经理杨柳先生，金绍球时任中房南宁副总经理、中房南宁职工技术协会副会长及理事会成员，具体负责了中房南宁职工技术协会投资入股科瑞电子事宜，出资的资金来源系中房南宁职工技术协会的经费，不存在员工或会员出资或持股的情形，也未曾向员工或会员分配收益。

（2）经保荐机构和发行人律师访谈时任中房南宁职工技术协会三分之二的理事会成员（许绍嵩、方穗宁、龙家柱、钟泽才、李新源、李洁铭）了解，因当时尚不了解职工技术协会是否能够成为对外投资的适格股东，遂经决策由金绍球为中房南宁职工技术协会代持股权，不存在员工出资或持股的情形，也未曾向员工募股或分配收益。

（二）2006 年 12 月，股权转让

1、本次股权转让的工商备案情况

2006 年 7 月 20 日，中房淄博召开董事会，同意将其占科瑞电子 7.5%的股权（对应 150 万元出资额）以 150 万元的价格转让给葛永成。

2006 年 8 月 30 日，科瑞电子召开股东会，就科瑞电子股权转让事项作出决议，所有股东均放弃对他方股东转让股权的优先受让权。具体股权转让情况如下表所示：

单位：万元，%

转让股东	受让股东	转让股权比例	转让价格
彭金良	中房上海	7.50	150.00
彭金良	科瑞电子工会	1.30	26.00
戴健康		0.50	10.00
邹云泉		0.50	10.00
陈旭		0.90	18.00
王秀兰		1.60	32.00
李凯		1.00	20.00
麦重顺		0.50	10.00
钟丽冰		0.25	5.00

转让股东	受让股东	转让股权比例	转让价格
金绍俤	中房南宁技协	5.00	100.00
钟灿儒	陈国刚	1.25	25.00
朱长杰	朱长虹	10.50	210.00
中房淄博	葛永成	7.50	150.00

2006年8月31日，依据上述关于股权转让的股东会决议相关内容，上述股权转让方与受让方分别签署了相应的股权转让协议。2006年9月25日，深圳市南山区公证处分别出具（2006）深南华内经字第102—114号《公证书》，对上述《股权转让协议书》的签订事宜予以公证。

2006年12月21日，深圳市工商行政管理局向科瑞电子换发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，科瑞电子工商备案的股权结构如下表所示：

单位：万元，%

序号	股东姓名或名称	实缴注册资本	股份比例
1	沈卫民	456.00	22.80
2	朱长虹	210.00	10.50
3	上海中房设备	200.00	10.00
4	陈国刚	183.00	9.15
5	葛永成	150.00	7.50
6	中房上海	150.00	7.50
7	彭金良	140.00	7.00
8	科瑞电子工会	131.00	6.55
9	中房南宁	100.00	5.00
10	中房南宁技协	100.00	5.00
11	戴健康	70.00	3.50
12	中房肇庆	60.00	3.00
13	中房淄博	50.00	2.50
合计		2,000.00	100.00

上述股权转让方确认已足额收到受让方向其支付的股权转让款；本次股权转让价格为每1元出资额作价1元，系以科瑞电子当时的净资产作为定价依据协商一致确定。

根据科瑞电子的《公司年检报告书》（2005 年度）中报备的财务报表，截止 2005 年末，科瑞电子的净资产为 22,429,838.76 元，每股净资产为 1.12 元，因此，本次股权转让定价合理。

2、中房上海受让股权的程序瑕疵核查

中房上海本次受让股权时正处于国有企业混合所有制改制过程中，其受让彭金良所持股权未按照《企业国有资产评估管理暂行办法》等法律法规履行评估程序，存在瑕疵，具体如下：

（1）背景和原因。根据中房上海提供的工商档案资料，并经保荐机构和发行人律师访谈中房上海时任领导，中房上海当时系上海住总（集团）总公司（隶属于上海市建设委员会）控股的国有企业，上海住总（集团）总公司当时正对中房上海进行混合所有制改革，逐步降低国有股权比例，直至完全退出。2005 年 12 月，中房上海召开股东会，同意减少上海住总（集团）总公司对中房上海的投资，上海住总（集团）总公司的持股比例由 95.02%降至 26.67%，混合所有制改制完成后，中房上海成为国有参股的民营企业。但因国有企业混合所有制改制程序慢，减资手续送工商部门办理时间较晚，直至 2007 年 5 月，中房上海才完成工商变更，成为国有参股的民营企业，而本次受让彭金良所持科瑞电子股权发生在 2006 年，中房上海正处于混合所有制改制过程中，因看好科瑞电子业务发展及其与中房上海业务发展的协同性，本次股权受让由中房上海内部决策，未按照《企业国有资产评估管理暂行办法》等法律法规对收购的股权履行评估程序，系当时历史客观原因造成。

（2）定价依据及合理性。根据科瑞电子 2005 年度、2006 年度的《公司工商年检报告书》报备的财务报表，科瑞电子 2005 年度末、2006 年度末的净资产分别为 22,429,838.76 元、22,449,953.76 元，每股净资产为 1.12 元，中房上海本次受让股权价格低于每股净资产值。根据中房上海出具的情况说明并经保荐机构和发行人律师对中房上海时任领导和彭金良访谈确认，中房上海本次收购彭金良持有的科瑞电子股权（对应 150 万元出资额）经中房上海内部决策，定价系参考科瑞电子当时的净资产状况协商确定，且本次受让股权系与其他股东股权变动价格一致，按照注册资本平价受让，价格为每 1 元出资额作价 1 元，本次股东转让价格与其他股东转让价格不存在差异，未造成国有资产流失。

综上所述，中房上海本次受让彭金良所持科瑞电子股权，未按照《企业国有资产评估管理暂行办法》等法律法规对收购股权履行评估程序，存在瑕疵，但鉴于其正处于国有企业混合所有制改制过程中，系历史客观原因造成，且经保荐机构和发行人律师对上海住总（集团）总公司和中房上海时任负责人访谈确认本次受让股权履行了内部程序，定价系按照注册资本平价受让，未损害国有资产，因此，不会对发行人本次发行上市不构成实质法律障碍。

3、科瑞电子工会委员会为沈卫民代持股权情况

根据保荐机构和发行人律师对沈卫民及时任科瑞电子工会委员会委员的访谈了解，因科瑞电子部分股东拟转让股权，沈卫民作为科瑞电子当时的董事长、总经理，有意受让股权，同时，因受让股权比例不大且对股权运作、法律规定不熟悉，经与工会委员会协商，沈卫民考虑由工会委员会代持该部分股权，以便将来科瑞电子实施员工股权激励时可直接在工会委员会平台实施，双方未签署代持协议，本次受让股权款项系由沈卫民提供，工会委员会并未实际支付款项，也未曾实际获得股息红利。

4、金绍球为中房南宁技协代持股权的还原情况

经保荐机构和发行人律师访谈时任中房南宁技协三分之二理事会成员，金绍球本次将所持科瑞电子股权转让给中房南宁技协系代持股权还原，中房南宁职工技术协会并未支付股权转让款，双方不存在法律纠纷。

金绍球为中房南宁技协代持股权已于 2006 年还原完毕，当事人之间未曾发生法律纠纷，发行人未曾因此受到工商部门行政处罚，且中房南宁技协未曾向协会成员募股，该股权代持及还原情形不会对发行人的股权清晰造成不利影响，对发行人本次发行上市不构成实质法律障碍。

（三）2011 年 9 月，股权转让及注册资本增资至 3,122 万元

1、本次增资和股权转让的基本情况

2011 年 6 月 8 日，中房南宁技协召开理事会并作出决议，全体理事会成员一致同意中房南宁技协将其持有的科瑞电子 4.48%股权（对应 100 万元出资额）转让给沈卫民先生。

2011年6月9日，科瑞电子工会委员会就其持有的科瑞电子5.87%的股权（对应130.901万元出资额）以131万元的价格转让的事项作出决议，同意如下股权转让事宜：

单位：%，万元

转让股东	受让股东	转让股权比例	转让价格
科瑞电子工会	王鑑强	1.35	30.00
	刘祖芳	1.35	30.00
	孙志美	0.67	15.00
	骆传伏	0.67	15.00
	张勇	0.67	15.00
	贾宏龙	0.67	15.00
	许益美	0.49	11.00

2011年6月9日，科瑞电子召开股东会，就科瑞电子股权转让事项作出决议，一致同意如下股权转让事宜：

单位：%，万元

转让股东	受让股东	转让股权比例	转让价格
上海中房设备	沈卫民	8.97	200.00
中房上海		6.73	150.00
中房南宁技协		4.48	100.00
葛永成		1.79	40.00
葛永成	刘祖芳	0.45	10.00
彭金良		2.69	60.00
中房淄博		2.24	50.00
科瑞电子工会	王鑑强	1.35	30.00
	刘祖芳	1.35	30.00
	孙志美	0.67	15.00
	骆传伏	0.67	15.00
	张勇	0.67	15.00
	贾宏龙	0.67	15.00
	许益美	0.49	11.00
戴健康	王鑑强	3.14	70.00
中房肇庆	陈国刚	2.69	60.00

2011年7月15日，依据上述关于股权转让的股东会决议相关内容，上述股权转让方与受让方分别签署了相应的股权转让协议。2011年8月2日，深圳市南山公证处分别出具（2011）深南证字第8836、8841—8854号《公证书》，对上述《股权转让合同》的签订事宜予以公证。

2011年8月9日，经科瑞电子股东会决议，一致同意增加公司注册资本892万元，其中，陈国刚认缴97万元，沈卫民认缴795万元，其他股东自愿放弃本次优先认缴增资的权利。

2011年8月10日，科瑞电子全体股东签署了新的公司章程。

2011年8月22日，深圳中联岳华会计师事务所（普通合伙）出具深中岳验字[2011]第142号《验资报告》，经审验，截至2011年8月19日止，科瑞电子已收到陈国刚缴纳的新增注册资本97万元，沈卫民缴纳的新增注册资本795万元，均以货币出资。变更后的累计注册资本为3,122万元，实收资本为3,122万元。立信会计师于2022年6月16日出具信会师报字[2022]第ZI10410号《验资专项复核报告》，对该次出资进行确认和复核。

2011年9月2日，科瑞电子召开股东会，确认其于2011年6月9日召开关于股权转让事宜的股东会所作出的决议继续有效。

2011年9月8日，深圳市市场监督管理局向科瑞电子换发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权变更及增资后，科瑞电子的股权结构如下表所示：

单位：万元，%			
序号	股东姓名或名称	实缴注册资本	股份比例
1	沈卫民	1,741.00	55.77
2	陈国刚	340.00	10.89
3	青岛中房	230.00	7.37
4	朱长虹	210.00	6.73
5	刘祖芳	150.00	4.81
6	葛永成	100.00	3.20
7	王鑑强	100.00	3.20
8	中房南宁	100.00	3.20

序号	股东姓名或名称	实缴注册资本	股份比例
9	彭金良	80.00	2.56
10	骆传伏	15.00	0.48
11	贾宏龙	15.00	0.48
12	孙志美	15.00	0.48
13	张勇	15.00	0.48
14	许益美	11.00	0.35
合计		3,122.00	100.00

本次股权转让款 / 增资款已经足额支付；本次股权转让 / 增资价格为每 1 元出资额作价 1 元，系以科瑞电子当时的净资产作为定价依据协商一致确定；本次股权转让系平价转让，不存在缴纳个人所得税的义务。

根据科瑞电子的《公司网上年检报告书》（2010 年度）中报备的财务数据，科瑞电子 2010 年末的净资产为 26,332,618.09 元，每股净资产为 1.18 元，本次增资的股东沈卫民、陈国刚系科瑞电子原股东，定价系参考科瑞电子当时的净资产状况协商确定，且本次受让股权系与其他股东股权变动价格一致，按照注册资本平价受让，价格为每 1 元出资额作价 1 元，本次股东转让价格与其他股东转让价格不存在差异，本次股权转让及增资定价具有合理性。

2、科瑞电子工会委员会为沈卫民代持股权的清理情况

经保荐机构和发行人律师对沈卫民先生、时任科瑞电子工会的委员及受让股东访谈了解，科瑞电子工会委员会本次转让股权系因科瑞电子拟对刘祖芳、孙志美、骆传伏、张勇、贾宏龙、许益美六名核心员工实施股权激励，且认识到工会委员会代持股权造成股权不清晰，同时，王鑑强有意投资入股科瑞电子。因此，经协商，将科瑞电子工会委员会为沈卫民代持的股权转让给了该六名核心员工和王鑑强，股权转让款由科瑞电子工会委员会代收后实际支付给了沈卫民，各方确认股权清晰，不存在法律纠纷。至此，科瑞电子工会委员会为沈卫民代持的股权已经清理完毕。

综上，科瑞电子工会为沈卫民代持股权系作为实施员工股权激励平台考虑及对股权运作、法律规定不熟悉所导致，且于 2011 年清理完毕，当事人已经确认并未曾发生法律纠纷，发行人也未曾因此受到工商部门行政处罚，工会委员

会成员未实际出资和持股，该股权代持及清理情形不会对发行人的股权清晰造成不利影响，对发行人本次发行上市不构成实质法律障碍。

3、中房南宁技协所持科瑞电子股权清理情况

中房南宁技协投资入股科瑞电子的出资来源系中房南宁技协的经费，不存在员工持股或出资的情形，也未曾向员工募股或分配收益。

经保荐机构和发行人律师访谈沈卫民及中房南宁技协时任理事会成员确认，中房南宁技协转让股权系科瑞电子拟启动资本市场计划，根据中国证监会发布的《关于职工持股会及工会持股有关问题的法律意见》，职工技术协会不具备法人资格，不再具备成为上市公司股东及发起人的主体资格，因此，经友好协商，中房南宁职工技术协会经决策同意将所持股权转让给沈卫民，沈卫民足额支付了款项并办理了工商变更，当事人确认股权权属清晰，不存在利益输送等特殊约定或安排，不存在法律纠纷或潜在法律纠纷的情形。至此，中房南宁技协不再持有科瑞电子股权。

综上，中房南宁技协本次转让股权履行了内部决策程序，程序合法有效，股权变动真实，发行人股权历史沿革中虽然存在过职工技术协会持股的情形，但不存在向员工募股或员工出资的情形，且所持股权已于 2011 年清理完毕，发行人未曾因此受到工商部门行政处罚，不存在争议或纠纷，不会对发行人的股权清晰造成不利影响，对发行人本次发行上市不构成实质法律障碍。

综上所述，保荐机构和发行人律师认为：发行人（科瑞电子）股权历史沿革中曾存在国有股权变动程序瑕疵及股权代持问题，但鉴于该等股权变动及股权代持已经相关当事人确认，未造成国有资产流失，股权代持已经清理，且未曾因此受到行政处罚，不存在纠纷及潜在纠纷，不会对发行人的股权清晰造成不利影响，对发行人本次发行不构成法律障碍。

五、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组事项。

六、发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌及摘牌情况

（一）公司在全国中小企业股份转让系统挂牌情况

2015年12月2日，公司取得全国中小企业股份转让系统有限责任公司核发的《关于同意深圳市麦驰物联股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函〔2015〕8212号），同意公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让，证券简称：麦驰物联；证券代码：835012。

2015年12月18日，公司股票在全国中小企业股份转让系统公开挂牌转让。

（二）公司在全国中小企业股份转让系统摘牌情况

2018年6月29日，公司召开第一届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于拟申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》；2018年7月17日，公司召开2018年第二次临时股东大会审议通过了该议案。

2018年7月25日，公司向全国中小企业股份转让系统有限责任公司报送终止挂牌的申请材料，并获受理。根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意深圳市麦驰物联股份有限公司股票终止在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2018]2951号），公司股票自2018年8月23日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。

（三）发行人新三板挂牌期间受到行政处罚或监管措施情况

发行人新三板挂牌期间，存在以下两项监管措施，具体如下：

1、发行人于2015年9月30日提交挂牌申报材料，2015年12月2日领取挂牌同意函，2015年12月18日完成挂牌。发行人为瑞众合投资垫付相关手续费共计人民币1,694元，于2016年4月18日偿还。该事项未在申请挂牌日前清理规范，未及时履行信息披露义务。上述行为违反了《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第1.5条，《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引（试行）》第27条的规定。对发行人上述违规行为，时任董事长沈卫民、董事会秘书张勇负有主要责任。鉴于上述违规事实和情节，全国股转系统挂牌业务部对发行人及沈卫民、张勇出具部门监管意见函。

2、因发行人未在2017年会计年度结束之日起四个月内编制并披露年度报告，违反了《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》第十一条之规定，构成信息披露违规，全国股转系统于2018年5月对发行人采取责令改正

的自律监管措施；对时任董事长沈卫民、董事会秘书/信息披露负责人张勇采取责令改正的自律监管措施。发行人对此进行了整改，并在全国股转系统信息披露平台公告了 2017 年度报告。

发行人在新三板挂牌期间的信息披露违规行为已经整改，被全国股转系统采取自律监管措施的情况不属于重大违法违规情形，不会对本次发行上市构成实质法律障碍。

除上述自律监管措施外，发行人新三板挂牌期间未曾受到全国股转系统等证券监管机构的行政处罚及其他自律监管措施。

（四）发行人在招股说明书与其在新三板挂牌期间的信息披露差异情况

经比对招股说明书（申报稿）及发行人在全国股转系统信息披露平台披露的公告文件，发行人在招股说明书（申报稿）与其在新三板挂牌期间的信息披露主要差异情况如下：

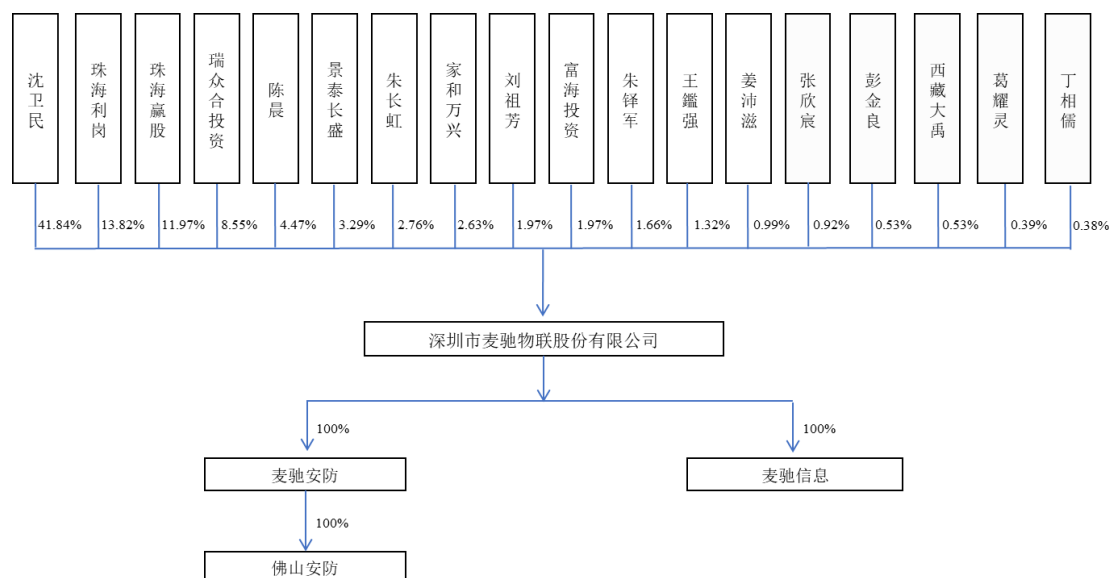
序号	差异项目	挂牌期间披露的信息	招股说明书披露的信息	差异情况说明
1	主营业务描述	建筑智能化系统集成；建筑智能化产品研发、生产、销售及智慧社区服务	专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计服务及系统集成业务的综合服务商	根据公司业务发展的实际情况，对主营业务的描述进行了更准确的描述，方便投资者阅读，不涉及主营业务的变更
2	核心技术人员	公开转让说明书中，核心技术人员为骆传伏、吴彬、汪思颖、吴成锋	招股说明书中，核心技术人员为沈卫民、刘祖芳、骆传伏、黄猛	原核心技术人员离职，根据发行人业务发展实际情况对核心技术人员进行了正常调整及认定
3	发行人历次股权变动涉及的瑕疵问题	公开转让说明书等文件中存在历史沿革中国有股权变动程序瑕疵、股权代持及解除事宜未充分披露的情形	中房上海投资入股科瑞电子及国有股权变动程序瑕疵及其弥补、认定情况；金绍球为中房南宁职工技术协会代持股权及其清理情况；科瑞电子工会委员会为沈卫民代持股权及其清理情况	招股说明书等申报文件中根据《上市规则》等要求对发行人历次股权变动涉及的瑕疵及其弥补、认定情况进行了更充分的披露
4	关联方	公开转让说明书及各年度报告中根据企业会计准则对关联方情况进行了披露	招股说明书中对关联方的界定范围更大、更全面	招股说明书中根据《上市规则》等要求扩大了关联方的披露范围
5	子公司安智电子的	公开转让说明书及各年度报告中未披露安	招股说明书披露了安智电子及其吊销、注销情况	发行人持有安智电子 50% 股权，安智电子因

序号	差异项目	挂牌期间披露的信息	招股说明书披露的信息	差异情况说明
	情况	智电子及其吊销情况		未按时工商年检于2005年被吊销营业执照，且一直未再经营，于2020年注销，招股说明书中根据《上市规则》等要求进行了披露
6	董事、监事、高级管理人员简历	公开转让说明书和各年度报告对部分董事、监事、高级管理人员任职经历的披露信息不准确及相对简化	招股说明书对部分董事、监事、高级管理人员任职简历的披露进行了完善	对部分董事、监事、高级管理人员历史任职单位的名称及起止期间等细节进行更为准确的披露

综上所述，新三板挂牌申报材料及挂牌期间的信息披露内容与本次发行上市申请信息披露内容存在部分差异，但该部分差异系发行人客观情况变化、信息修正、描述细化与补充等原因所形成的，发行人对差异不存在故意行为，上述差异事项不构成本次发行上市的法律障碍。

七、发行人组织结构

（一）发行人本次发行前的股权结构

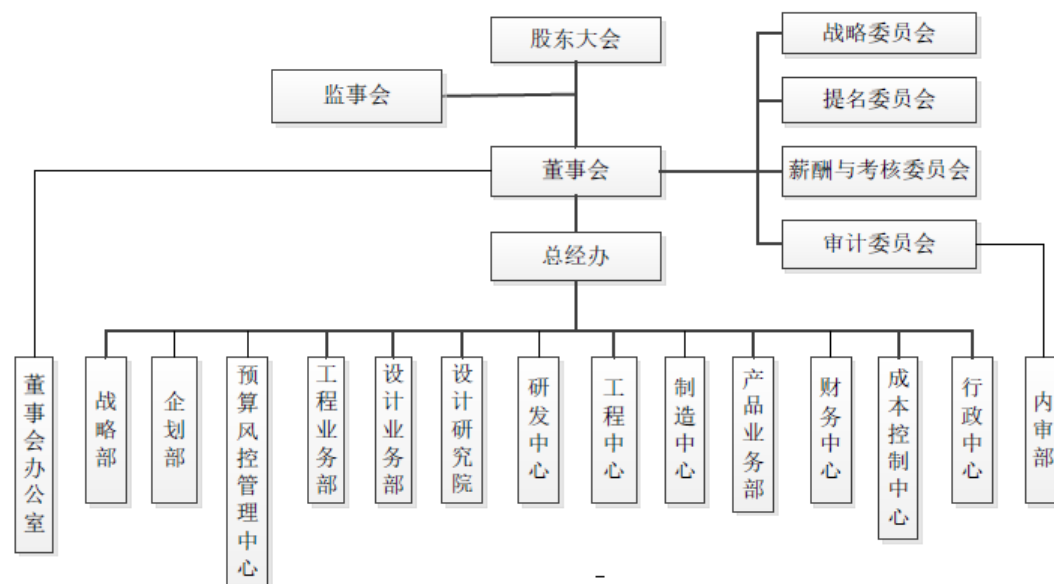


瑞众合投资系发行人的员工持股平台企业，沈卫民担任执行事务合伙人，其合伙人均为发行人的员工。

发行人控股公司、分公司的具体情况，请参见本章节“八、发行人控股公司、参股公司以及分公司情况”之“（一）发行人控股公司基本情况”和

“（三）分公司情况”的相关内容。

（二）发行人内部组织结构图



（三）发行人主要职能部门情况

公司已按照现代企业制度的要求建立了各个职能部门，公司下设部门的职责如下：

序号	职能部门	主要职责
1	战略部	负责研究、制定公司中长期发展规划并跟踪实施情况，动态调整，确保战略目标的达成。
2	工程业务部	负责工程业务年度营销规划，营销政策制定以及市场开拓、客户维护。
3	设计业务部	负责设计业务年度营销规划，营销政策制定以及市场开拓、客户维护。
4	设计研究院	负责智能化项目的方案设计、图纸设计、投标项目标书文件的设计及制作以及技术咨询工作。
5	研发中心	负责制定公司研发规划并组织实施；负责新技术研发、新产品研制工作，并对现有技术、工艺等进行提升优化，形成规范性技术文件。
6	工程中心	为工程顺利完工提供后勤保障（器材计划、采购、工程质量监管、安全监督、人员）。
7	制造中心	根据公司整体发展目标，制定年度生产计划；并根据每月销售订单，编制月生产计划，及日作业计划，组织和管理生产，并全面落实实施。
8	财务中心	财务制度建设\财务规划与建立\现金出纳\日常会计核算\财务分析与报告\财务审计\投融资管理。
9	产品业务部	负责产品业务年度营销规划，营销政策制定以及市场开拓、客户维护。

序号	职能部门	主要职责
10	成本控制中心	公司所有物料的供应商开发、甄选；人力成本控制，以期达到成本最优。
11	行政中心	公司政府补贴申报；人才引进、绩效、薪酬管理、员工福利；信息化建设；行政事务管理。
12	企划部	负责公司市场推广策划、品牌宣传等工作，提升公司整体品牌形象
13	预算风控管理中心	负责组织并监督实施全面预算、并参与目标反馈。实时监控分析业务各类数据，及时提出改进措施，控制相关风险。

八、发行人控股公司、参股公司以及分公司情况

（一）发行人控股公司基本情况

截至本招股说明书签署日，发行人纳入合并报表范围内有 3 家公司，基本情况如下：

1、麦驰安防

公司名称	深圳市麦驰安防技术有限公司	
设立日期	2009 年 8 月 25 日	
注册资本	7,000 万元	
实收资本	7,000 万元	
注册地址	深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 2303	
主要生产经营地	深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 2303	
股东构成及控制情况	麦驰物联直接持股 100%	
主营业务及在发行人业务板块中的定位	麦驰安防主要从事社区安防智能化产品的研发、生产、销售业务。	
最近一年主要财务数据 (单位：万元)	指标名称	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
	资产总额	37,319.00
	资产净额	11,861.26
	营业收入	25,440.96
	净利润	1,815.03
	审计情况	已经立信会计师事务所审计

2022 年 11 月 1 日，麦驰安防作出变更决定：公司注册资本由 4,000 万元增至 7,000 万元，新增的 3,000 万元由股东麦驰物联认缴。同日，麦驰安防法定代表人沈卫民签署公司章程修正案。

2022 年 11 月 8 日，深圳市市场监督管理局就上述增资事宜予以备案、登

记。

2、麦驰信息

公司名称	深圳市麦驰信息技术有限公司	
设立日期	2012 年 5 月 8 日	
注册资本	300 万元	
实收资本	300 万元	
注册地址	深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 2203	
主要生产经营地	深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 2203	
股东构成及控制情况	麦驰物联直接持股 100%	
主营业务及在发行人业务板块中的定位	麦驰信息主要从事社区安防智能化相关软件的研发、销售，其主要客户为麦驰安防。	
最近一年主要财务数据 (单位：万元)	指标名称	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
	资产总额	13,848.14
	资产净额	13,648.98
	营业收入	2,786.90
	净利润	2,219.04
	审计情况	已经立信会计师审计

3、佛山安防

公司名称	佛山市麦驰安防技术有限公司	
设立日期	2019 年 8 月 22 日	
注册资本	100 万元	
实收资本	100 万元	
注册地址	佛山市南海区桂城街道桂澜南路 18 号万科尚荟大厦 1 座 1536 室（住所申报）	
主要生产经营地	佛山市南海区桂城街道桂澜南路 18 号万科尚荟大厦 1 座 1536 室（住所申报）	
股东构成及控制情况	麦驰安防直接持股 100%	
主营业务及在发行人业务板块中的定位	麦驰安防主要从事社区安防智能化产品的研发、生产、销售业务。	
最近一年主要财务数据 (单位：万元)	指标名称	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
	资产总额	134.03
	资产净额	37.55
	营业收入	0

	净利润	-13.69
	审计情况	已经立信会计师事务所审计

（二）参股公司情况

截至本招股说明书签署日，发行人无参股公司。

（三）分公司情况

截至本招股说明书签署日，公司共有 4 家分公司，基本情况如下：

1、江苏分公司

企业名称	深圳市麦驰物联股份有限公司江苏分公司
成立时间	2012 年 8 月 27 日
统一社会信用代码	913205060518956178
负责人	刘祖芳
营业场所	苏州市吴中区木渎镇中山东路 70 号 2703-1 室
经营范围	建筑智能化工程及安全技术防范系统的设计、施工、维修（仅限上门服务）与咨询；计算机系统集成；智能化、物联网相关产品的研发（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）。（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）

2、上海分公司

企业名称	深圳市麦驰物联股份有限公司上海分公司
成立时间	2015 年 2 月 12 日
统一社会信用代码	913101053328116431
负责人	孙志美
营业场所	上海市长宁区金钟路 633 号 1 幢 2 层 214 室
经营范围	计算机系统集成；建筑智能化建设工程设计施工一体化；智能化科技、物联网科技领域内的技术研发。（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）

3、北京分公司

企业名称	深圳市麦驰物联股份有限公司北京分公司
成立时间	2017 年 9 月 20 日
统一社会信用代码	91110107MA017PPP8X
负责人	沈卫民

营业场所	北京市丰台区航丰路1号院1号楼1至2层101内1层115室
经营范围	计算机系统服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

4、宝安分公司

企业名称	深圳市麦驰安防技术有限公司宝安分公司
成立时间	2021年10月29日
统一社会信用代码	91440300MA5H23C58K
负责人	刘祖芳
营业场所	深圳市宝安区西乡街道龙腾社区润东晟工业园8栋3层、5层
经营范围	智能家庭消费设备制造。（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）

（四）已注销的参股公司、子公司及分公司情况

2020年初至本招股说明书签署日，发行人注销了安智电子和麦驰社区两家子公司，这些公司注销前的基本情况如下：

1、安智电子

（1）安智电子注销前的基本情况

企业名称	深圳安智电子科技有限公司
成立时间	2001年10月11日
注销日期	2020年2月25日
统一社会信用代码	91440300731128550P
法定代表人	何远祺
注册资本	300万元
注册地址	深圳市福田区红荔西路22栋428室
股权结构	科瑞电子出资150万元（占比50%）；永泰锋国际有限公司出资150万元（占比50%）。
经营范围	从事APBUS智能家居灯光控制设备、电源控制设备、空调控制设备、远程控制系统及基于宽带网络的报警控制系统及设备的技术开发业务。

（2）安智电子的注销情况

2005年2月1日，深圳市工商行政管理局出具深工商企处（2005）福第8921号《处罚决定书》，因安智电子未按规定办理2003年度年检，决定吊销安

智电子的营业执照。自吊销营业执照之日起至注销之日，安智电子未实际从事任何业务经营活动，但因疏忽的原因，一直未办理注销。

鉴于安智电子已被吊销营业执照且一直无实际业务，2019年12月17日，安智电子成立清算组决定注销公司。

2020年2月21日，安智电子清算组出具《清算报告》，根据该《清算报告》，安智电子于2019年12月19日在《深圳商报》刊登了清算公告，期间无债权人申报债权，且安智电子于清算开始日280元用于支付清算费用，不存在其他资产、人员、债权债务。

2020年2月25日，深圳市市场监督管理局出具《企业注销通知书》，核准安智电子注销。

（3）存续期间的合规情况

根据深圳市市场监督管理局于2021年3月5日出具的《深圳市市场监督管理局违法违规记录证明》，安智电子从2019年1月1日至注销之日没有违反市场监督管理有关法律法规的记录。

2、麦驰社区

（1）麦驰社区注销前的基本情况

企业名称	深圳市麦驰社区服务有限公司
成立时间	2014年1月24日
注销时间	2021年9月29日
统一社会信用代码	91340100050172505T
法定代表人	沈卫民
营业场所	深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街1号前海深港合作区管理局综合办公楼A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
经营范围	一般经营项目是：在网上从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营）；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；数据库管理；数据处理和存储服务；信息系统软件的技术开发；电子产品的技术开发、技术咨询、技术服务；家政服务；经济信息咨询（不含限制项目）。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）

（2）麦驰社区的注销情况

2021年7月27日，国家税务总局深圳市税务局出具深前税税企清

[2021]33156 号《清税证明》，证明麦驰社区所有税务事项均已结清。

2021 年 8 月 5 日，深圳市麦驰社区服务有限公司股东决议同意公司解散并进入清算。

2021 年 9 月 29 日，麦驰社区清算组出具《清算报告》，根据该《清算报告》，麦驰社区于 2021 年 8 月 5 日在国家企业信用信息公示系统刊登了债权人公告，期间无债权人申报债权，且清算费用 280 元已支付；职工社会保险、工资及补偿金已于清算开始前支付完毕；税务部门税款已足额缴纳并办理注销；不存在其他资产、人员、债权债务。

2021 年 9 月 29 日，深圳市市场监督管理局出具《企业注销通知书》，核准麦驰社区注销。

（3）存续期间的合规情况

报告期内，麦驰社区不存在违法违规行为及受到处罚、监督管理措施、纪律处分或自律监管措施的情形。

九、实际控制人及持股 5%以上主要股东的基本情况

（一）实际控制人基本情况

公司控股股东、实际控制人为沈卫民。截至本招股说明书签署日，沈卫民直接持有本公司 41.84%的股权，并作为瑞众合投资的执行事务合伙人控制发行人 8.55%表决权，因此，沈卫民合计控制发行人 50.39%表决权。

经查阅发行人设立以来的股东大会（股东出席会议情况、表决过程、审议结果、董事提名和任命等）、董事会（重大决策的提议和表决过程等）、监事会及相关文件，沈卫民直接及间接持有的发行人股份所享有的表决权以及其任职情况能够对发行人董事会及股东大会的决议、董事和高级管理人员的提名及任免拥有实质影响力，且报告期内发行人一直由沈卫民实际经营管理，其能够实际支配公司的行为。

沈卫民，男，中国国籍，无境外永久居留权，现任公司董事长、总经理，身份证号码为 32011319670216****。具体履历参见本节“十四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”之“（一）董事会成员”的相关内容。

（二）持股 5%以上股东的基本情况

本次发行前，公司持股 5%以上的主要股东有沈卫民、珠海利岗、珠海赢股和瑞众合投资。

1、沈卫民

沈卫民的基本情况请参见上文“（一）实际控制人基本情况”的相关内容。

2、珠海利岗

截至本招股说明书签署日，珠海利岗持有公司 13.82%的股权，其基本情况如下：

企业名称	珠海利岗投资合伙企业（有限合伙）
成立时间	2016 年 8 月 30 日
统一社会信用代码	91440400MA4UU65J9C
主要经营场所	珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-20061
执行事务合伙人	保利（横琴）资本管理有限公司（委派代表：吴海晖）
企业类型	有限合伙企业
经营范围	合伙协议记载的经营范围：项目投资；实业投资；财务顾问咨询；投资咨询；商务信息咨询；企业管理咨询。（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）

珠海利岗主要从事股权投资业务，与发行人在业务方面保持独立。

珠海利岗为股权投资基金，已于 2017 年 2 月 21 日完成私募基金备案（基金编号：SR8959）。保利（横琴）资本管理有限公司担任珠海利岗的基金管理人，已于 2016 年 4 月 7 日完成基金管理人登记（登记编号：P1031136）。

截至本招股说明书签署日，珠海利岗的出资结构如下：

名称	类别	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例
珠海华戎投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	2,098.00	61.34%
珠海泓雅股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	1,321.00	38.63%
保利（横琴）资本管理有限公司	普通合伙人	1.00	0.03%
合计		3,420.00	100.00%

3、珠海赢股

截至本招股说明书签署日，珠海赢股持有公司 11.97%的股权，其基本情况如下：

企业名称	珠海赢股 私募 股权投资基金（有限合伙）
成立时间	2015 年 11 月 11 日
统一社会信用代码	91440400MA4UJP8986
主要经营场所	珠海市横琴新区汇通三路 108 号 23 楼 C 区 2319-13
执行事务合伙人	西藏赢股 私募 股权投资基金管理有限公司（委派代表：林敬伟）
企业类型	有限合伙企业
经营范围	一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。（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）

珠海赢股主要从事股权投资业务，与发行人在业务方面保持独立。

珠海赢股为股权投资基金，已于 2016 年 7 月 18 日完成私募基金备案（基金编号：SL2422）。西藏赢股投资管理有限公司担任珠海赢股的基金管理人，已于 2016 年 7 月 12 日完成基金管理人登记（登记编号：P1032149）。

截至本招股说明书签署日，珠海赢股的出资结构如下：

名称	类别	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
西藏赢股 私募 股权投资基金管理有限公司	普通合伙人	80.00	1.00%
陈翰宇	有限合伙人	3,920.00	49.00%
卢冬梅	有限合伙人	3,000.00	37.50%
丁宇	有限合伙人	1000.00	12.50%
合计		8,000.00	100.00%

4、瑞众合投资

截至本招股说明书签署日，瑞众合投资持有公司 8.55%的股权，其基本情况如下：

企业名称	深圳市瑞众合投资企业（有限合伙）
成立时间	2015 年 6 月 9 日
统一社会信用代码	91440300342715081E
主要经营场所	深圳市南山区粤海街道高新中区四道凯丽花园 2 栋 510 室

执行事务合伙人	沈卫民
企业类型	有限合伙企业
经营范围	一般经营项目是：投资咨询（不含限制项目）；投资科技型企业或其它企业和项目。

设立瑞众合投资主要是为了实现公司的中、高层骨干人员对公司的间接持股，以实现骨干人员与公司未来利益的一致性，改善公司的内部治理结构。除持有发行人股份以外，瑞众合投资未从事其他业务，与发行人在业务方面保持独立。

截至本招股说明书签署日，瑞众合投资的认缴和实缴出资额均为 650 万元，具体出资结构如下：

单位：万元，%

序号	姓名	类别	出资额	出资比例	在发行人任职情况
1	沈卫民	普通合伙人	21.00	3.23	董事长、总经理
2	刘祖芳	有限合伙人	230.00	35.38	董事、副总经理
3	张勇	有限合伙人	36.00	5.54	董事、董事会秘书、副总经理
4	贾宏龙	有限合伙人	35.00	5.38	副总经理、工程业务负责人
5	孙志美	有限合伙人	30.00	4.62	监事会主席、总经理助理
6	骆传伏	有限合伙人	30.00	4.62	董事、副总经理
7	李明玉	有限合伙人	25.00	3.85	西南区域总监
8	范金林	有限合伙人	22.00	3.38	曾担任工程总监、总经理助理，已退休
9	杨家佳	有限合伙人	22.00	3.38	设计研究院副院长、设计业务负责人
10	刘冰	有限合伙人	15.00	2.31	麦驰安防副总经理、产品业务负责人
11	蒋华	有限合伙人	15.00	2.31	粤闽区域总监
12	匡红卫	有限合伙人	13.00	2.00	预算风控管理中心总监
13	张冬峰	有限合伙人	12.00	1.85	沪赣浙区域总监
14	许益美	有限合伙人	11.00	1.69	原副总经理，已离职
15	李海波	有限合伙人	10.00	1.54	陕甘青区域总监
16	牛方君	有限合伙人	10.00	1.54	苏鄂皖区域总监
17	黄猛	有限合伙人	10.00	1.54	研发部总监助理、监事
18	江金秀	有限合伙人	10.00	1.54	财务总监
19	朱泽林	有限合伙人	8.00	1.23	材料成本部总监
20	王志辉	有限合伙人	5.00	0.77	产品部经理

序号	姓名	类别	出资额	出资比例	在发行人任职情况
21	曹东丽	有限合伙人	5.00	0.77	人力资源部经理
22	王春宏	有限合伙人	5.00	0.77	工程管理中心总监
23	骆明胜	有限合伙人	5.00	0.77	西南项目部项目经理
24	陈洪铭	有限合伙人	5.00	0.77	总经理助理、监事
25	王永丽	有限合伙人	5.00	0.77	研发部项目经理
26	沈斌	有限合伙人	5.00	0.77	研发部市场分析
27	麦众投资	有限合伙人	50.00	7.69	-
合计			650.00	100	--

注：沈卫民系沈斌的表舅；骆明胜系骆传伏的侄子；刘冰与蒋华为夫妻关系。

麦众投资持有瑞众合投资 7.69% 出资份额，其基本情况如下：

企业名称	深圳市麦众投资企业（有限合伙）
成立时间	2018 年 9 月 17 日
统一社会信用代码	91440300MA5FAT2R7B
主要经营场所	深圳市南山区粤海街道高新中区四道凯丽花园 2 栋 510 室
执行事务合伙人	沈卫民
企业类型	有限合伙企业
经营范围	一般经营项目是：投资咨询（不含限制项目）；投资科技型企业（以上均不含限制项目）

设立麦众投资主要是为了实现公司的中层骨干人员对公司的间接持股，以实现骨干人员与公司未来利益的一致性，改善公司的内部治理结构。除通过瑞众合投资间接持有发行人股份以外，麦众投资未从事其他业务，与发行人在业务方面保持独立。

截至本招股说明书签署日，麦众投资的认缴和实缴出资额均为 175 万元，具体出资结构如下：

单位：万元，%

序号	姓名	类别	认缴出资额	认缴出资比例	在发行人任职情况
1	沈卫民	普通合伙人	59.50	34.00	董事长、总经理
2	王克	有限合伙人	10.50	6.00	津冀鲁区域总监
3	王向前	有限合伙人	10.50	6.00	西北项目部副总监
4	赵涛	有限合伙人	7.00	4.00	设计业务部总监

序号	姓名	类别	认缴出资额	认缴出资比例	在发行人任职情况
5	李开东	有限合伙人	7.00	4.00	杭州办事处经理
6	陈涛	有限合伙人	7.00	4.00	工程业务部客户经理
7	李元	有限合伙人	7.00	4.00	深圳一部总监
8	王虎林	有限合伙人	7.00	4.00	华东项目一部总监
9	骆勇军	有限合伙人	7.00	4.00	广州一部副总监
10	张文彪	有限合伙人	3.50	2.00	SRE 工程师
11	朱雪梅	有限合伙人	3.50	2.00	生产部文员
12	李海燕	有限合伙人	3.50	2.00	采购部经理
13	黄芯	有限合伙人	3.50	2.00	预算部主管
14	王健康	有限合伙人	3.50	2.00	深圳一部项目经理
15	李光	有限合伙人	3.50	2.00	深化设计部设计师
16	刘毅	有限合伙人	3.50	2.00	硬件开发工程师
17	陈淑琴	有限合伙人	3.50	2.00	工程管理中心资料部主管
18	谭妍菲	有限合伙人	3.50	2.00	计划部主管
19	丁丹丹	有限合伙人	3.50	2.00	津冀鲁区域副总监、北京办事处经理
20	刘昀达	有限合伙人	3.50	2.00	江苏区域副总监、广州办事处经理
21	孙媛媛	有限合伙人	3.50	2.00	财务部资金组主管
22	朱磊	有限合伙人	3.50	2.00	招投标部主管
23	刘畅	有限合伙人	3.50	2.00	北京办事处客户经理
24	王鹏	有限合伙人	3.50	2.00	消费电子部负责人兼任拓展部经理
合计			175.00	100	--

注：沈卫民系孙媛媛的表舅，沈卫民系刘昀达的舅舅，刘祖芳系朱磊的舅舅。

（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人沈卫民除控制发行人及其子公司外，控制的其他企业情况如下：

单位：万元

序号	名称	成立时间	注册资本	实收资本	注册地址	控制关系	经营范围
1	瑞众合投资	2015-6-9	650.00	650.00	深圳市南山区粤海街道高新中区四道凯丽花园 2 栋 510 室	沈卫民担任执行事务合伙人	投资咨询（不含限制项目）；投资科技型企业或其它企业和项目。
2	麦众投资	2018-9-17	175.00	175.00	深圳市南山区粤海街道高新中区四道	沈卫民担任执行事	投资咨询（不含限制项目）；投资科

序号	名称	成立时间	注册资本	实收资本	注册地址	控制关系	经营范围
					凯丽花园 2 栋 510 室	务合伙人	技型企业（以上均不含限制项目）。

瑞众合投资、麦众投资均为公司员工持股平台，除持有发行人股份以外，瑞众合投资、麦众投资未从事其他业务，与发行人主营业务不存在同业竞争关系。最近一年上述企业的经营情况如下：

单位：万元

序号	名称	时间	总资产	净资产	净利润
1	瑞众合投资	2022-12-31/2022 年	651.04	651.04	0.48
2	麦众投资	2022-12-31/2022 年	175.19	174.99	-0.07

注：上述财务数据均未经审计。

（四）控股股东、实际控制人持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

1、珠海利岗、珠海赢股对赌协议情况

签署时间	协议名称	对赌条款主要内容及其修订、解除情况
2016 年 12 月 27 日	股份认购协议	珠海利岗以 3 元/股的价格认购发行人 1,050 万股股票；珠海赢股以 3 元/股的价格认购发行人 910 万股股票，并约定了提名董事、上市承诺和退出安排、优先购买权、共同出售权、并购及后续融资等股东特殊权利条款。
2017 年 4 月 18 日	股份认购协议之补充协议	将《股份认购协议》中“退出安排”涉及的股份回购条款进行了修订，约定珠海利岗、珠海赢股在下列情形下有权要求实际控制人沈卫民回购其认购的发行人股份，或回购其有限合伙人持有的其全部出资份额：（1）自本次发行完成日起 2 年内，发行人未能提交转板或上市（含被上市公司并购）申请；（2）在本次发行完成起 2 年内，自发行人向中国证监会或交易所递交转板或上市申请时，如主合同及本协议的约定的关于对赌条款等不符合法律、法规、规范性文件或中国证监会、交易所关于上市审核规则或政策的相关规定，则该等条款或内容自动终止法律效力。
2020 年 9 月 8 日	股份认购协议之补充协议（二）	对《股份认购协议》《股份认购协议之补充协议》中关于股东特殊权利及“退出安排”涉及的股份回购条款进行了修订，具体如下：（1）如发行人未能在 2021 年 12 月 31 日之前向证券监管部门申报 IPO 材料且获受理，珠海利岗、珠海赢股有权要求沈卫民回购其所持发行人全部或部分股份，或回购其有限合伙人持有的其全部或部分出资额；（2）如发行人在 2021 年 12 月 31 日之前向证券监管部门申报 IPO 材料且获受理，则前述约定自发行人申报 IPO 材料且获受理之日起自动中止履行，自发行人上市申请获证券监管部门批准时自动终止履行，自发行人撤回上市申请或上市申请未获得证券监管部门批准或上市公开发行未能最终完成时自动恢复效力履行。

签署时间	协议名称	对赌条款主要内容及其修订、解除情况
2021 年 12 月 17 日 （珠海利岗） 2021 年 11 月 16 日 （珠海赢股）	股份认购协议之补充协议（三）	同意公司向证券监管部门申报 IPO 材料的时间推迟至 2022 年 12 月 31 日之前，并对股东特殊权利及“退出安排”涉及的股份回购条款进行了修订： （1）如发行人未能在 2022 年 12 月 31 日之前向证券监管部门申报 IPO 材料且获受理，珠海利岗、珠海赢股有权要求沈卫民回购其所持发行人全部或部分股份，或回购其有限合伙人所持有的其全部或部分出资份额；回购价格=初始投资额+固定收益，其中，初始投资额指珠海利岗、珠海赢股每股认购价格（即 3 元/股）乘以回购股份数量，固定收益指初始投资额按 10% / 年的单利利息计算自认购价款到账之日起至相应回购价款支付完毕之日计得的利息；回购价格不扣除珠海利岗、珠海赢股作为公司股东期间累计获得的现金分红； （2）如发行人在 2022 年 12 月 31 日之前向证券监管部门申报 IPO 材料且获受理，则前述约定自发行人申报 IPO 材料且获受理之日起自动中止履行，自发行人上市申请获证券监管部门批准时自动终止履行，自发行人撤回上市申请或上市申请未获得证券监管部门批准或上市公开发行未能最终完成时自动恢复效力履行； （3）各方确认，除前述约定外，各方均不存在其他任何对赌协议等特殊约定、安排或利益输送情形，不存其他任何影响公司股权稳定性或公司治理结构规范性等不符合法律法规或证券监管部门关于首次公开发行股票并上市审核规定的安排，各方股权权属清晰，不存在任何争议、纠纷或潜在争议、纠纷。

2、景泰长盛、家和万兴、富海投资对赌协议情况

签署时间	协议名称	对赌条款主要内容及其修订、解除情况
2019 年 9 月 16 日	增资扩股协议	景泰长盛投资 2,170 万元认购发行人 250 万股股份；家和万兴投资 1,736 万元认购发行人 200 万股股份；富海投资投资 1,302 万元认购发行人 150 万股股份，每股认购价格为 8.68 元，并约定了业绩承诺、现金补偿与股份回购条款。
2021 年 9 月 10 日（景泰长盛） 2021 年 10 月 28 日（家和万兴） 2021 年 12 月 1 日（富海投资）	增资扩股协议之补充协议（一）	就解除业绩承诺、现金补偿及修订股份回购条款等进行了约定： （1）各方不可撤销地解除《增资扩股协议》中关于业绩承诺及其补偿责任的约定，该等约定自始无效，对各方自始不具有法律约束力，且新增股东承诺不会因此向发行人或沈卫民主张任何法律权利或追究任何法律责任； （2）上市承诺条款：发行人及实际控制人沈卫民承诺，2022 年 12 月 31 日前，发行人申报 IPO 材料且获受理；在 2024 年 12 月 31 前，发行人 IPO 申请获核准并成功发行上市； （3）股份回购条款：若发行人未实现前述上市承诺，新增股东有权要求实际控制人沈卫民回购其所持发行人全部或部分股份，实际控制人以现金形式进行回购，回购金额为实际投资额 * $(1 + 8\% * N / 365)$ - 投资期间内所获的税前累计现金分红或补偿，其中 N 为新增股东持股的天数； （4）发行人 IPO 申报材料获受理之日起，则前述股份回购条款自动中止法律效力；若发行人 IPO 申请未获得批准或虽获批准但因其他原因未能上市，亦或因其他原因主动撤回 IPO 申请文

签署时间	协议名称	对赌条款主要内容及其修订、解除情况
		件，因未获证券监管部门审批通过或因任何原因终止，或因任何原因导致交易最终未能完成交割的，则前述股份回购条款自动恢复履行，新增股东有权自知悉上述事项之日起要求沈卫民继续履行股份回购条款之约定；若发行人在 2024 年 12 月 31 日前上市，则前述股份回购条款终止； （5）自发行人向证券监管部门提交 IPO 申报材料且获受理之日起，《增资扩股协议》及其补充协议的约定条款如不符合届时 IPO 审核规则及相关法律法规的规定，则该等条款自动终止法律效力，且该等条款法律效力的终止并不影响《增资扩股协议》及其补充协议其他条款的法律效力。

除上述协议外，发行人及实际控制人与发行人股东之间不存在其他任何对赌协议、特殊股东权利或其他类似安排。

基于上述，珠海利岗、珠海赢股、景泰长盛、家和万兴、富海投资与实际控制人之间尚存在实际控制人以现金形式进行的股份回购义务约定，除此之外，上述投资方与发行人、实际控制人之间的特殊股东权利等对赌条款约定均在报告期内解除，且不存在其他对赌或类似协议安排。

3、中介机构核查意见

经核查，保荐机构、发行人律师认为：发行人并非对赌条款的义务人，对赌协议安排不与发行人市值挂钩，不存在可能导致发行人控制权变化的约定，涉及实际控制人股份回购条款在发行人本次发行上市审核期间中止执行，不会影响发行人的股权明晰，亦不存在严重影响发行人持续经营能力或者其他严重影响投资者权益的情形，符合《监管规则适用指引——发行类第 4 号》的规定。

十、发行人特别表决权股份情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在特别表决权股份或类似安排的情况。

十一、发行人协议控制架构情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在协议控制架构情况。

十二、控股股东、实际控制人报告期内重大违法行为情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪

用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

十三、发行人股本情况

（一）本次发行前后发行人的股本情况

本次发行前，发行人总股本为 7,600 万股，本次拟公开发行股份不超过 2,533.34 万股，占发行后总股本比例不低于 25%。按照本次公开发行股份 2,533.34 万股测算，本次发行前后，公司股东持股情况如下：

股东名称	发行前		发行后	
	持股数量（万股）	持股比例	持股数量（万股）	持股比例
沈卫民	3,180.00	41.84%	3,180.00	31.38%
珠海利岗	1,050.00	13.82%	1,050.00	10.36%
珠海赢股	910.00	11.97%	910.00	8.98%
瑞众合投资	650.00	8.55%	650.00	6.42%
陈晨	340.00	4.47%	340.00	3.36%
景泰长盛	250.00	3.29%	250.00	2.47%
朱长虹	210.00	2.76%	210.00	2.07%
家和万兴	200.00	2.63%	200.00	1.97%
刘祖芳	150.00	1.97%	150.00	1.48%
富海投资	150.00	1.97%	150.00	1.48%
朱铎军	125.80	1.66%	125.80	1.24%
王鑑强	100.00	1.32%	100.00	0.99%
姜沛滋	75.00	0.99%	75.00	0.74%
张欣宸	70.00	0.92%	70.00	0.69%
彭金良	40.00	0.53%	40.00	0.39%
西藏大禹	40.00	0.53%	40.00	0.39%
葛耀灵	30.00	0.39%	30.00	0.30%
丁相儒	29.20	0.38%	29.20	0.29%
公众股东	-	-	2,533.34	25.00%
合计	7,600.00	100.00%	10,133.34	100.00%

（二）本次发行前公司前十名股东情况

本次发行前，发行人股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	沈卫民	3,180.00	41.84%
2	珠海利岗	1,050.00	13.82%
3	珠海赢股	910.00	11.97%
4	瑞众合投资	650.00	8.55%
5	陈晨	340.00	4.47%
6	景泰长盛	250.00	3.29%
7	朱长虹	210.00	2.76%
8	家和万兴	200.00	2.63%
9	刘祖芳	150.00	1.97%
10	富海投资	150.00	1.97%
合计		7,090.00	93.29%

（三）前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务情况如下：

序号	股东	持股数量（万股）	持股比例	任职情况
1	沈卫民	3,180.00	41.84%	董事长、总经理
2	陈晨	340.00	4.47%	董事
3	朱长虹	210.00	2.76%	未任职
4	刘祖芳	150.00	1.97%	董事、副总经理
5	朱铎军	125.80	1.66%	未任职
6	王鑑强	100.00	1.32%	未任职
7	姜沛滋	75.00	0.99%	未任职
8	张欣宸	70.00	0.92%	未任职
9	彭金良	40.00	0.53%	未任职
10	葛耀灵	30.00	0.39%	未任职

（四）发行人股本中国有股份或外资股份情况

公司本次发行前的股本中无国有股份或外资股份。

（五）发行人最近一年内新增股东情况

公司最近一年公司通过股份转让方式新增股东张欣宸，具体情况如下：

1、2021年7月，张欣宸通过受让股份成为股东

2020年11月，发行人原股东王秀兰去世，其女儿葛耀文、葛耀灵作为第一顺位法定继承人继承其遗产，其中包括王秀兰生前持有的发行人100万股股份。前述继承事项经山东省淄博市鲁中公证处公证，并出具（2020）鲁淄博鲁中证民字第6414号《公证书》，根据该《公证书》记载，葛耀文、葛耀灵自愿协商一致对遗产做了分割，其中，葛耀文、葛耀灵分别继承王秀兰生前持有的发行人70万股、30万股股份。2021年7月，葛耀文与其女儿张欣宸签订《股份转让协议》，约定葛耀文将前述70万股股份转让给其女儿张欣宸，发行人据此变更了股东名册。

2、新增股东基本情况、入股原因、入股价格及定价依据

（1）基本情况

张欣宸，女，中国国籍，无境外永久居留权，公民身份证号码：370202200407****，住址：山东省青岛市市南区香港西路****。张欣宸系于2001年7月受让母亲葛耀文继承所持的发行人股份，其受让股份时尚未满十八周岁，其股东权利由葛耀文代为行使，直至其年满十八周岁。截至本《招股说明书》出具日，张欣宸已年满十八周岁，具备完全民事行为能力 and 行使股东权利的资格。因此，张欣宸符合法律、法规和规范性文件规定具备担任股东的资格。

截至招股说明书签署日，张欣宸直接持有发行人70万股，占发行人股本总额的0.92%。

（2）入股原因

葛耀文及其丈夫、女儿张欣宸共同出具的声明函，鉴于葛耀文及其丈夫均为公务员身份，不具备股东适格条件，持有发行人股份不符合《公务员法》等相关法律法规的规定，因此，葛耀文将其继承所持有的发行人70万股股份转让给女儿张欣宸持有；同时鉴于张欣宸尚未年满十八周岁，葛耀文作为其法定监护人代其行使股东权利并履行股东义务，直至其年满十八周岁。

（3）入股价格和定价依据

张欣宸所持发行人股份系由其母亲葛耀文继承股份后转让所得，系家庭内部无偿转让，不涉及入股款项及价格。

3、关联关系和股份代持情况

张欣宸提供的调查表及声明承诺文件，发行人股东葛耀灵系张欣宸的姨妈，除此之外，张欣宸与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在关联关系，张欣宸所持发行人股份系由其母亲葛耀文继承股份后转让所得，不存在股份代持等情形。

4、新增股东股份锁定承诺情况

张欣宸为申报前 12 个月内通过受让股份新增的股东，其法定监护人葛耀文及张欣宸已出具股份锁定承诺，具体如下：

“自本人取得发行人股份之日起三十六个月内，本人不转让或者委托他人管理在首次公开发行前本人直接或间接持有的公司股份，也不提议由公司回购该等股份；自公司首次公开发行之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理在首次公开发行前本人直接或间接持有的公司股份，也不提议由公司回购该等股份。若因公司进行权益分派等导致本人持有的公司股份发生变化的，仍将遵守。”

（六）股东中战略投资者及持股情况

公司股东中不存在战略投资者。

（七）发行前股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，股东之间的关联关系为：沈卫民为瑞众合投资的执行事务合伙人；葛耀灵系张欣宸的姨妈。

除此之外，公司其他股东之间不存在关联关系。上述股东的持股情况参见本节之“十三、（一）本次发行前后发行人的股本情况”。

（八）本次发行前股东所持股份流通限制和自愿锁定股份的承诺

参见本招股说明书之“第十二节附件”之“三、与投资者保护相关的承诺具体内容”的相关内容。

（九）股东公开发售股份情况

本次发行不存在股东公开发售股份的情形。

（十）穿透计算股东人数情况

发行人参照《非上市公众公司监管指引第4号——股东人数超过200人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》《监管规则适用指引——关于申请首发上市企业股东信息披露》等的规定，发行前股东经穿透核查后共计18名主体，未超过200人，具体如下：

序号	股东名称/姓名	穿透后股东数量（个）	备注
1	沈卫民	1	-
2	珠海利岗	1	私募基金
3	珠海赢股	1	私募基金
4	瑞众合投资	1	员工持股平台
5	陈晨	1	-
6	景泰长盛	1	私募基金
7	朱长虹	1	-
8	家和万兴	1	私募基金
9	刘祖芳	1	-
10	富海投资	1	私募基金
11	朱铎军	1	-
12	王鑑强	1	-
13	姜沛滋	1	-
14	张欣宸	1	-
15	彭金良	1	-
16	西藏大禹	1	-
17	葛耀灵	1	-
18	丁相儒	1	-
合计		18	

发行人股东中不存在新三板挂牌期间形成的契约性基金、信托计划、资产管理计划等“三类股东”的情形；发行人现有股东人数合计未超过200人，不存在未经批准擅自公开发行或变相公开发行股票的情况。

（十一）其他私募基金股东

1、景泰长盛

截至本招股说明书签署日，景泰长盛持有发行人 3.29%的股份。基本情况如下：

公司名称	三亚景泰长盛投资合伙企业（有限合伙）			
统一社会信用代码	91460202MA5RCNR513			
执行事务合伙人	基业长盛投资有限责任公司			
企业类型	有限合伙企业			
成立日期	2016 年 4 月 27 日			
注册地址和主要生产经营地	海南省三亚市吉阳区新风路 138 号福泉花园 A 区 811 房			
主营业务	项目投资、投资管理、投资咨询			
合伙人	姓名或名称	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例（%）
	基业长盛投资有限责任公司	普通合伙人	10.00	0.33
	深圳太和玉成投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	2,990.00	99.67
合计			3,000.00	100.00

景泰长盛已办理私募基金登记手续，基金编号为“ST3894”，备案时间为 2017 年 6 月 6 日，基金类型为股权投资基金；景泰长盛的基金管理人为基业长盛投资有限责任公司，基业长盛投资有限责任公司已办理私募基金管理人登记手续，其登记编号为“P1011061”，登记时间为 2015 年 4 月 23 日，机构类型为私募股权、创业投资基金管理人。

2、家和万兴

截至本招股说明书签署日，家和万兴持有发行人 2.63%的股份。基本情况如下：

公司名称	南京创熠家和万兴创业投资中心（有限合伙）			
统一社会信用代码	91320100MA1MAEDF76			
执行事务合伙人	江苏华睿投资管理有限公司			
企业类型	有限合伙企业			
成立日期	2015 年 10 月 27 日			
注册地址和主要生产经营地	南京市浦口区江浦街道浦口大道 1 号新城总部大厦 B 座 814			

主营业务	创业投资；股权投资；投资管理；投资咨询。（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）。			
合伙人	姓名或名称	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例（%）
	江苏华睿投资管理有限公司	普通合伙人	200.00	1.00
	万兴科技集团股份有限公司	有限合伙人	9,800.00	49.00
	南京浦口科创投资集团有限公司	有限合伙人	5,800.00	29.00
	南京市产业发展基金有限公司	有限合伙人	4,200.00	21.00
合计			20,000.00	100.00

家和万兴已办理私募基金登记手续，基金编号为“SK6414”，备案时间为2016年6月29日，基金类型为股权投资基金；家和万兴的基金管理人为江苏华睿投资管理有限公司，江苏华睿投资管理有限公司已办理私募基金管理人登记手续，其登记编号为“P1002624”，登记时间为2014年5月26日，机构类型为私募股权、创业投资基金管理人。

3、富海投资

截至本招股说明书签署日，富海投资持有发行人1.97%的股份。基本情况如下：

公司名称	永乐富海股权投资（广东）中心（有限合伙）			
统一社会信用代码	91441900MA537AGA80			
执行事务合伙人	深圳市永乐盛世股权投资基金有限公司			
企业类型	有限合伙企业			
成立日期	2019年5月5日			
注册地址和主要生产经营地	广东省东莞市松山湖园区总部二路9号1栋4单元305室			
主营业务	股权投资，创业投资。（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）。			
合伙人	姓名或名称	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例（%）
	深圳市永乐盛世股权投资基金有限公司	普通合伙人	4,400.00	88.00
	郑州大河盛景科贸有限公司	有限合伙人	300.00	6.00
	杭州顺旭投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	200.00	4.00
	肖艳	有限合伙人	100.00	2.00

合计	5,000.00	100.00

富海投资已办理私募基金登记手续，基金编号为“SGQ620”，备案时间为2019年10月12日，基金类型为股权投资基金；富海投资的基金管理人为深圳市永乐盛世股权投资基金有限公司，深圳市永乐盛世股权投资基金有限公司已办理私募基金管理人登记手续，其登记编号为“P1022765”，登记时间为2015年9月10日，机构类型为私募股权、创业投资基金管理人。

（十二）关于证监会系统离职人员入股情况

截至招股书说明书签署日，发行人不存在证监会系统离职人员入股的情况。

十四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介

（一）董事会成员

公司董事会由9名董事组成，其中设董事长1名，独立董事3名。公司董事提名及选聘情况如下：

姓名	提名人	选聘情况	任期
沈卫民	董事会	2021年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09
吴海晖	珠海利岗	2021年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09
刘祖芳	董事会	2021年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09
陈晨	董事会	2021年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09
张勇	董事会	2021年第三次临时股东大会	2021.10-2024.09
骆传伏	董事会	2021年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09
张梅	董事会	2021年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09
李天明	董事会	2021年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09
邹润生	董事会	2021年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09

董事简历如下：

沈卫民：男，1967年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，后又于2007年在长江商学院获得EMBA学位，高级工程师。1992年3月至1996年10月就职于南京航天管理干部学院，任教师；1996年10月至1997年11月就职于深圳东华视频设备厂，任厂长；1997年11月至今任职于麦驰物

联，现任公司董事长兼总经理。

吴海晖：男，1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。2003 年 7 月至 2006 年 1 月就职于保利房地产（集团）股份有限公司财务部，任高级经理；2006 年 2 月至 2010 年 1 月就职于保利华南实业有限公司财务部，任财务经理；2010 年 2 月至 2013 年 5 月就职于保利（长春）地产投资有限公司，任财务总监；2013 年 6 月至 2015 年 11 月就职于保利房地产（集团）股份有限公司财务管理中心，任副总经理；2015 年 12 月至 2019 年 3 月就职于保利（横琴）资本管理有限公司，任总经理；2019 年 4 月至 2021 年 12 月就职于保利（横琴）资本管理有限公司，任董事长；2022 年 8 月至今，任保利投资控股有限公司常务副总经理；2017 年 9 月至今，任公司董事。

刘祖芳：男，1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册一级建造师，高级工程师。1989 年 7 月至 2001 年 8 月就职于江苏省化工研究所，任课题组长；2001 年 8 月至今就职于麦驰物联，现任公司董事、副总经理。

陈晨：男，1991 年出生，中国国籍，加拿大永久居留权，本科学历。2017 年 9 月至 2022 年 3 月就职于机器之心（北京）科技有限公司，历任主管分析师、商务总监及副总裁。2022 年 3 月至今就职于深圳市檐外科技有限公司，任技术负责人。2019 年 6 月至今任公司董事。

张勇：男，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册一级建造师。1989 年 8 月至 1990 年 10 月就职于湖北老河口市江山机械厂，任技术员；1990 年 10 月至 1996 年 1 月就职于湖北襄樊江山汽车变速箱厂，历任电气技术员、工程师及主任；1996 年 2 月至 2000 年 9 月就职于神龙汽车有限公司，任电气技术员；2000 年 10 月至今就职于麦驰物联，历任武汉办事处经理、北京办事处经理和总经理助理，现任公司董事、副总经理、董事会秘书。

骆传伏：男，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册一级建造师，注册造价工程师，高级工程师。1989 年 7 月至 2000 年 2 月就职于湖北省嘉鱼县化肥厂，任仪表车间主任；2000 年 2 月至今就职于麦驰物联，现任公司董事、副总经理。

张梅，女，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，中国注册会计师（非执业会员）。1992 年 7 月至 2003 年 6 月就职于成都宏明电子股份有限公司，历任成本会计、财务经理、集团财务部副部长；2003 年 6 月至 2005 年 6 月就职于深圳中兴移动技术有限公司，任高级财务主管；2005 年 6 月至 2008 年 8 月就职于深圳天珑移动技术有限公司，任集团财务总监；2008 年 8 月至 2017 年 8 月就职于深圳朵唯志远科技有限公司，任集团财务总监；2017 年 12 月至今就职于江西登云健康美业互联有限公司，任集团财务总监。2019 年 9 月至今任公司独立董事。

李天明：男，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1992 年 9 月至 1995 年 8 月就职于华能伊敏煤电有限责任公司，任企管处科员；1995 年 8 月至 2001 年 11 月，任广东经天律师事务所律师等；2001 年 11 月至今，任广东华商律师事务所律师、高级合伙人。现任深圳市五山新材料股份有限公司、深圳欧陆通电子股份有限公司、深圳安培龙科技股份有限公司及天键电声股份有限公司、深圳雷柏科技股份有限公司独立董事。2019 年 9 月至今任公司独立董事。

邹润生：男，1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，信息系统（高级）项目管理师，高级工程师。1992 年 3 月至 1995 年 6 月，就职于深圳市通讯工业股份有限公司，任产品开发项目经理；1995 年 6 月至 1999 年 12 月，就职于深房实业发展公司，历任技术部副经理、经理等职；2000 年 1 月至 2003 年 8 月，就职于深圳市风华电信有限公司，任技术督导；2003 年 9 月至今，就职于深圳职业技术学院电信学院，任教师。2019 年 9 月至今任公司独立董事。

（二）监事会成员

公司监事会由 3 名监事组成，其中设职工代表监事 1 名。公司监事提名及选聘情况如下：

姓名	提名人	选聘情况	任期
孙志美	沈卫民	2021 年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09
陈洪铭	瑞众合投资	2021 年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09

黄猛	职工代表大会	2021 年第二次临时股东大会	2021.09-2024.09

监事简历如下：

孙志美：男，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册一级建造师。1989 年至 1991 年就职于邢台长征汽车制造厂动力分厂；1991 年至 1999 年就职于张家口市石油机械厂四分厂，任副厂长；1999 年至 2000 年就职于深圳市富耀电子厂，任**工程师**；2000 年至今，就职于麦驰物联，现任公司总经理助理、监事会主席。

陈洪铭：男，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师。1989 年 7 月至 2008 年 11 月，就职于南京市公共交通工具厂，任技术部工程师、管理支部委员；2008 年 11 月至 2011 年 6 月就职于南京市公共交通工具厂，任管理二支部书记、管二工会主席、技术科科长；2011 年 7 月至今，历任麦驰物联行政部经理、总经理助理，现任公司监事。

黄猛：男，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1997 年 9 月至 2002 年 6 月，就职于广州雅士电子音响厂，任硬件部主管；2003 年 7 月至 2008 年 11 月就职于深圳市赋安安全系统有限公司，任楼宇事业部项目经理；2008 年 11 月至今，历任麦驰安防研发部经理、研发中心总监助理兼硬件部经理，现任公司职工代表监事。

（三）高级管理人员

公司高级管理人员共有 6 名，包括总经理、副总经理、董事会秘书和财务总监。公司的高级管理人员选聘情况如下：

姓名	职务	选聘情况	任期
沈卫民	总经理	第三届董事会第一次会议	2021.09-2024.09
刘祖芳	副总经理	第三届董事会第一次会议	2021.09-2024.09
张勇	副总经理、董事会秘书	第三届董事会第一次会议	2021.09-2024.09
骆传伏	副总经理	第三届董事会第一次会议	2021.09-2024.09
贾宏龙	副总经理	第三届董事会第一次会议	2021.09-2024.09
江金秀	财务总监	第三届董事会第一次会议	2021.09-2024.09

高级管理人员简历如下：

公司总经理沈卫民、副总经理刘祖芳、骆传伏和副总经理、董事会秘书张勇具体履历参见本节“十四、（一）董事会成员”的相关内容。

贾宏龙：男，1975 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1998 年 2 月至 1998 年 8 月就职于金太阳保健品公司，任市场部营销主管；1998 年 9 月至 2000 年 10 月就职于顺德净水设备公司，任总经理；2001 年 3 月至今就职于麦驰物联，现任副总经理。

江金秀：女，1975 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级会计师。2000 年 6 月至 2008 年 11 月就职于美时精密加工（深圳）有限公司，任财务经理；2009 年 2 月至 2011 年 11 月就职于科瑞电子，任财务总监；2011 年 11 月至 2014 年 7 月就职于深圳华丰电器器件制造有限公司，任财务总监；2014 年 8 月至 2017 年 5 月就职于深圳市慧视通科技股份有限公司，任财务总监；2017 年 5 月至今就职于麦驰物联，现任财务总监。

（四）其他核心人员

本公司的其他核心技术人员为沈卫民、刘祖芳、骆传伏、黄猛，具体履历参见本节“十四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”的相关内容。其它简要情况请参见本招股说明书“第五节业务与技术”之“九、（五）发行人的核心技术人员”。

综上，发行人最近两年董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未发生重大变化，不会对公司经营产生重大不利影响。相关人员的任职变动均履行了必要的法律程序，任职符合法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定。

经核查，保荐机构、发行人律师认为：发行人最近两年董事、高级管理人员的变化符合《公司法》和公司章程的规定，并履行了必要的法律程序，且最近两年董事、高级管级管理人员未发生重大变化，相关人员的变动不会影响发行人生产经营。

十五、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的兼职情况如下：

姓名	担任发行人职务	兼职单位	兼职单位职务	是否在兼职单位领薪	兼职单位与公司的关联关系
沈卫民	董事长、总经理	麦众投资	执行事务合伙人	否	麦驰物联持股平台
		瑞众合投资	执行事务合伙人	否	麦驰物联持股平台
		北京分公司	负责人	否	麦驰物联分公司
		麦驰安防	总经理, 执行董事	否	麦驰物联子公司
		麦驰信息	总经理, 执行董事	否	麦驰物联子公司
		佛山安防	经理, 执行董事	否	麦驰安防子公司
吴海晖	董事	具体情况参见本招股说明书“第八节公司治理与独立性”之“七、（四）其他关联方”。			
刘祖芳	董事、副总经理	江苏分公司	负责人	否	麦驰物联分公司
		宝安分公司	负责人	否	麦驰安防分公司
陈晨	董事	深圳市檐外科技术有限公司	技术负责人	否	无
张勇	董事、副总经理、董事会秘书	无	无	否	无
陈洪铭	监事	麦驰安防	监事	否	麦驰物联子公司
		麦驰信息	监事	否	麦驰物联子公司
		佛山安防	监事	否	麦驰安防子公司
张梅	独立董事	江西登云健康美业互联有限公司	财务总监	是	关联方
		深圳市晖盛永润信息咨询有限公司	监事	否	无
李天明	独立董事	深圳市五山新材料股份有限公司	独立董事	否	无
		深圳欧陆通电子股份有限公司		是	无
		深圳安培龙科技股份有限公司		是	无
		天键电声股份有限公司		是	无
		深圳雷柏科技股份有限公司		是	无
		广东华商律师事务所	律师、高级合伙人	否	无
邹润生	独立董事	深圳职业技术学院	教师	是	无

姓名	担任发行人职务	兼职单位	兼职单位职务	是否在兼职单位领薪	兼职单位与公司的关联关系
孙志美	监事	上海分公司	负责人	否	麦驰物联分公司

除上述所列兼职外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均作出声明，不存在在其他任何企业任职的情况。

十六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员相互之间存在的亲属关系

发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员之间不存在亲属关系。

十七、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签订的协议及履行情况

截至本招股说明书签署日，在本公司任职并领薪的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均与本公司签署了《劳动合同》和《竞业禁止承诺》，并依据劳动合同履行其相应职责，未出现发生纠纷的情况。

十八、董事、监事、高级管理人员最近两年的变动情况

2021 年初至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员变动具体情况如下：

（一）董事变动

期间	董事会成员	变动情况及原因
2021 年初至 2021 年 9 月 10 日	沈卫民、吴海晖、刘祖芳、骆传伏、陈晨、雷妮妮、邹润生（独立董事）、李天明（独立董事）、张梅（独立董事）	-
2021 年 9 月 10 日至 2021 年 10 月 29 日	沈卫民、吴海晖、陈晨、骆传伏、刘祖芳、雷妮妮、邹润生（独立董事）、李天明（独立董事）、张梅（独立董事）	因麦驰物联第二届董事会董事的任期已届满，发行人召开 2021 年第二次临时股东大会选举第三届董事会董事
2021 年 10 月 29 日至今	沈卫民、吴海晖、陈晨、骆传伏、刘祖芳、张勇、邹润生（独立董事）、李天明（独立董事）、张梅（独立董事）	原董事雷妮妮因个人原因辞去董事，发行人召开 2021 年第三次临时股东大会选举张勇为董事

（二）监事变动

期间	董事会成员	变动情况及原因
2021 年初至 2021 年 9 月 10 日	孙志美（监事会主席）、陈洪铭、黄猛（职工代表监事）	-
2021 年 9 月 10 日至今	孙志美（监事会主席）、陈洪铭、黄猛（职工代表监事）	因麦驰物联第二届监事会监事的任期已届满，发行人召开 2021 年第二次临时股东大会选举第三届监事会成员

（三）高级管理人员变动

期间	董事会成员	变动情况及原因
2021 年初至 2021 年 9 月 16 日	沈卫民（总经理）、刘祖芳（副总经理）、骆传伏（副总经理）、贾宏龙（副总经理）、张勇（副总经理、董事会秘书）、江金秀（财务总监）	-
2021 年 9 月 10 日至今	沈卫民（总经理）、刘祖芳（副总经理）、骆传伏（副总经理）、贾宏龙（副总经理）、张勇（副总经理、董事会秘书）、江金秀（财务总监）	因高管任期已届满，发行人召开第三届董事会第一次会议选举新一届高级管理人员

近两年公司董事、监事及高级管理人员变动主要是因为任期时间满后进行换届选举，主要的经营管理者不存在重大变动，对公司未造成重大不利影响。

十九、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资情况

本公司董事长沈卫民的对外投资情况参见本招股说明书“第四节发行人基本情况”之“九、（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业”的相关内容。

截至本招股说明书签署日，本公司其他董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的对外投资情况如下表所示：

姓名	职务	对外投资单位名称	持股比例
吴海晖	执行事务合伙人委派代表	珠海泰辉股权投资合伙企业（有限合伙）	50.00%
	执行事务合伙人委派代表	珠海泓吉投资合伙企业（有限合伙）	38.00%
	执行事务合伙人委派代表	珠海丰安企业管理合伙企业（有限合伙）	29.41%
	执行事务合伙人委派代表	珠海嘉煜企业管理合伙企业（有限合伙）	20.00%

姓名	职务	对外投资单位名称	持股比例
	执行事务合伙人委派代表	珠海固鼎投资合伙企业（有限合伙）	19.72%
	执行事务合伙人委派代表	珠海良安企业管理合伙企业（有限合伙）	16.52%
	执行事务合伙人委派代表	佛山市骏煦股权投资合伙企业（有限合伙）	15.28%
	执行事务合伙人委派代表	共青城慧文投资合伙企业（有限合伙）	14.93%
	执行事务合伙人委派代表	珠海嘉骋企业管理合伙企业（有限合伙）	8.53%
	执行事务合伙人委派代表	珠海居茂投资合伙企业（有限合伙）	8.26%
	执行事务合伙人委派代表	珠海安昌投资合伙企业（有限合伙）	6.92%
	执行事务合伙人委派代表	珠海坊兴投资合伙企业（有限合伙）	6.37%
	执行事务合伙人委派代表	珠海固鑫投资合伙企业（有限合伙）	5.35%
	执行事务合伙人委派代表	珠海泓熙股权投资合伙企业（有限合伙）	4.78%
	执行事务合伙人委派代表	珠海阳庆企业管理合伙企业（有限合伙）	4.02%
	执行事务合伙人委派代表	珠海悦泽企业管理合伙企业（有限合伙）	3.95%
	执行事务合伙人委派代表	珠海睿绪企业管理合伙企业（有限合伙）	2.64%
	执行事务合伙人委派代表	珠海墨安企业管理合伙企业（有限合伙）	12.85%
李天明	无	深圳市安信怀投资管理有限公司	7.69%
	无	上海黄杉投资合伙企业（有限合伙）	2.00%

上述企业主营业务与本公司主营业务不相关，不存在同业竞争和利益冲突情形。

截至本招股说明书签署之日，除上述情况外，本公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均不存在其他对外投资情况。

二十、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份情况

（一）直接持股情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接持有公司股权的具体情况如下：

姓名	持股方式	持股数量（万股）	持股比例	职务或亲属关系
沈卫民	直接持股	3,180.00	41.84%	董事长、总经理
刘祖芳	直接持股	150.00	1.97%	董事、副总经理
陈晨	直接持股	340.00	4.47%	董事
朱长虹	直接持股	210.00	2.76%	曾任董事

（二）间接持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与其他核心人员及其近亲属间接持有公司股权的具体情况如下：

名称	职务或亲属关系	通过以下企业间接持有本公司股权	间接持有发行人股份比例
沈卫民	董事长、总经理	瑞众合投资、麦众投资	0.50%
吴海晖	董事	珠海利岗	0.00%
刘祖芳	董事、副总经理	瑞众合投资	3.03%
张勇	董事、副总经理、董事会秘书	瑞众合投资	0.47%
贾宏龙	副总经理	瑞众合投资	0.46%
骆传伏	董事、副总经理	瑞众合投资	0.39%
孙志美	监事	瑞众合投资	0.39%
江金秀	财务总监	瑞众合投资	0.13%
黄猛	职工代表监事	瑞众合投资	0.13%
陈洪铭	监事	瑞众合投资	0.07%

（三）所持股份的质押或冻结情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员与其他核心人员及其近亲属所持公司股份不存在质押、冻结或其他有争议的情况。

二十一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况

发行人建立了完善的薪酬考核体系，公司现任董事（外部董事、独立董事除外）、监事、高级管理人员及核心技术人员从本公司领取的薪酬主要由基本工资、绩效工资及年终奖金构成。公司董事、监事各年度的薪酬均通过了股东大会的审议；高级管理人员各年度的薪酬均通过董事会的审议；其他核心人员各年度的薪酬均经公司总经理办公会审议。

发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员 **2022 年度** 从公司及关联

企业领取薪酬的情况如下：

姓名	职务	在本公司领取薪酬（万元）	在控股股东控制的其他企业领薪情况（万元）
沈卫民	董事长、总经理	66.00	无
吴海晖	董事	-	无
刘祖芳	董事、副总经理	63.90	无
陈晨	董事	-	无
张勇	董事、副总经理、董事会秘书	39.00	无
骆传伏	董事、副总经理	37.50	无
张梅	独立董事	5.00	无
李天明	独立董事	5.00	无
邹润生	独立董事	5.00	无
孙志美	监事会主席	27.60	无
陈洪铭	股东代表监事	24.20	无
黄猛	职工代表监事	30.40	无
贾宏龙	副总经理	89.91	无
江金秀	财务总监	51.00	无
合计		444.51	-

注：外部董事吴海晖和陈晨在本公司不领取薪酬

除上述收入外，公司董事、监事、高级管理人员没有在公司享受其它待遇和退休金计划。

报告期各期，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬总额及其占公司同期利润总额的比例如下：

项目	2022 年度	2021 年	2020 年
薪酬总额（万元）	444.51	447.23	427.81
利润总额（万元）	6,433.39	6,913.87	9,457.15
薪酬总额占利润总额的比例	6.91%	6.47%	4.52%

二十二、公司申报前已制定或实施的股权激励及其他安排

（一）公司申报前已制定或实施的股权激励

1、瑞众合投资及其合伙人入股发行人情况

发行人发行前的股东瑞众合投资为员工持股平台。

（1）瑞众合投资设立

2015 年 6 月，瑞众合投资合伙人沈卫民与刘祖芳、吴彬、孙志美、骆传伏、贾宏龙、张勇、许益美、盛苏静、李明玉、杨家佳、范金林、刘冰、蒋华、李海波、匡红卫、牛方君、黄猛、汪思颖、黄伟生、王志辉、杨小英、曹东丽、谢少平、尹光辉、王春宏、骆明胜、陈洪铭、吴成峰共计 29 人签署了合伙协议，瑞众合投资设立时的出资总额为人民币 650 万元，其中普通合伙人沈卫民以货币形式出资人民币 1 万元，其余有限合伙人共 28 人以货币形式出资人民币 649 万元，均于 2015 年 7 月 10 日之前缴足。

2015 年 6 月 9 日，深圳市市场监督管理局核准瑞众合投资工商登记，瑞众合投资设立。

2015 年 9 月 18 日，深圳中兴信会计师事务所出具《验资报告》（中兴信验证[2015]第 B136 号），经审验，截至 2015 年 9 月 18 日，瑞众合投资已收到投资款项合计 650 万元。

瑞众合投资设立时人员及出资比例如下：

序号	姓名	类别	出资额（万元）	出资比例
1	沈卫民	普通合伙人	1.00	0.15%
2	刘祖芳	有限合伙人	250.00	38.46%
3	吴彬	有限合伙人	50.00	7.69%
4	张勇	有限合伙人	30.00	4.62%
5	贾宏龙	有限合伙人	30.00	4.62%
6	孙志美	有限合伙人	30.00	4.62%
7	骆传伏	有限合伙人	30.00	4.62%
8	盛苏静	有限合伙人	20.00	3.08%
9	李明玉	有限合伙人	20.00	3.08%
10	范金林	有限合伙人	20.00	3.08%
11	杨家佳	有限合伙人	20.00	3.08%
12	刘冰	有限合伙人	15.00	2.31%
13	蒋华	有限合伙人	15.00	2.31%
14	匡红卫	有限合伙人	10.00	1.54%
15	许益美	有限合伙人	25.00	3.85%

序号	姓名	类别	出资额（万元）	出资比例
16	李海波	有限合伙人	10.00	1.54%
17	牛方君	有限合伙人	8.00	1.23%
18	黄猛	有限合伙人	8.00	1.23%
19	汪思颖	有限合伙人	8.00	1.23%
20	黄伟生	有限合伙人	5.00	0.77%
21	王志辉	有限合伙人	5.00	0.77%
22	曹东丽	有限合伙人	5.00	0.77%
23	王春宏	有限合伙人	5.00	0.77%
24	骆明胜	有限合伙人	5.00	0.77%
25	陈洪铭	有限合伙人	5.00	0.77%
26	尹光辉	有限合伙人	5.00	0.77%
27	谢少平	有限合伙人	5.00	0.77%
28	杨小英	有限合伙人	5.00	0.77%
29	吴成峰	有限合伙人	5.00	0.77%
合计			650.00	100%

注：沈卫民系沈斌的表舅；沈卫民系盛苏静的表哥；骆明胜系骆传伏的侄子；刘冰与蒋华系夫妻关系。

2015年9月30日，发行人与瑞众合投资签订了《股份认购协议》，约定瑞众合投资以650万元的价格认购650万股股票。

2015年10月15日，发行人召开2015年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于深圳市麦驰物联股份有限公司股票发行方案的议案》《关于签署〈股份认购协议〉的议案》《关于修订公司章程和公司章程（草案）的议案》等议案。发行人本次发行股票数不超过1,778万股，定向发行价格为1元/股。本次发行对象为沈卫民及员工持股平台——瑞众合投资。公司其他股东一致同意放弃对本次股票定向发行的优先认购权。本次定向发行股票全部完成后，公司注册资本由3,122万元变更为4,900万元。

2015年10月21日，北京永拓会计师事务所出具京永验字（2015）第21104号《验资报告》，经审验，截至2015年10月21日，发行人已收到瑞众合投资的投资款项合计650万元。

（2）瑞众合投资人员变动情况

1) 第一次人员变动

2015年6月25日，瑞众合投资召开合伙人会议，同意黄伟生以人民币1元向刘祖芳转让出资份额5万元（占合伙企业出资份额的0.77%），2015年6月25日，刘祖芳与黄伟生签署《合伙人出资额转让协议》。

黄伟生未实际出资，本次转让定价合理，不存在股份支付情形。

2) 第二次人员变动

2017年5月11日，瑞众合投资召开合伙人会议，具体转让情况如下：

转让方	受让方	转让价格（万元）	出资份额（万元）	占出资份额比例
尹光辉	刘祖芳	5.00	5.00	0.77%
许益美		14.00	14.00	2.15%
刘祖芳	周涌	30.00	10.00	1.54%
	王永丽	15.00	5.00	0.77%
	朱泽林	15.00	5.00	0.77%
	沈斌	15.00	5.00	0.77%

2017年5月，尹光辉、许益美因个人原因，已从麦驰物联离职，尹光辉、许益美与刘祖芳签署《出资额转让协议书》，按照双方约定价格1元/股转让股份。2017年5月20日，刘祖芳分别与周涌、王永丽、朱泽林、沈斌签署《合伙人出资份额转让协议》，转让的定价依据参照当时外部投资机构市场公允价格投资入股，投资价格为3元/股，定价合理，不存在股份支付情形。

3) 第三次人员变动

2017年10月11日，瑞众合投资召开合伙人会议，同意刘祖芳以人民币30万元向张冬峰转让出资份额10万元（占合伙企业出资份额的1.54%）；同意吴成峰以人民币5万元向刘祖芳转让出资份额5万元（占合伙企业出资份额的0.77%）；本次转让后，吴成峰退出合伙企业，张冬峰加入合伙企业。2017年9月，吴成峰与刘祖芳签署《出资额转让协议书》。2017年9月28日，刘祖芳与张冬峰签署《合伙人出资份额转让协议》。

张冬峰转让的定价依据参照当时外部投资机构市场公允价格投资入股，投资价格为3元/股；吴成峰因个人意愿退出持股平台，按照双方约定价格1元/股

转让股份，定价公允，不存在股份支付情形。

4) 第四次人员变动

2018年1月8日，瑞众合投资召开合伙人会议，同意刘祖芳以人民币30万元向江金秀转让出资份额10万元（占合伙企业出资份额的1.54%）；本次转让后，江金秀加入合伙企业。2018年1月8日，刘祖芳与江金秀签署《合伙人出资份额转让协议》。

江金秀的定价依据参照当时外部投资机构市场公允价格投资入股，投资价格为3元/股，定价公允，不存在股份支付情形。

5) 第五次人员变动

2018年11月20日，瑞众合投资召开合伙人会议，具体转让情况如下：

转让方	受让方	转让价格（万元）	出资份额（万元）	占出资份额比例
刘祖芳	张勇	21.00	6.00	0.92%
	贾宏龙	17.50	5.00	0.77%
	李明玉	17.50	5.00	0.77%
	匡红卫	10.50	3.00	0.46%
	朱泽林	10.50	3.00	0.46%
	范金林	7.00	2.00	0.31%
	杨家佳	7.00	2.00	0.31%
	牛方君	7.00	2.00	0.31%
	黄猛	7.00	2.00	0.31%
	张冬峰	7.00	2.00	0.31%
	麦众投资	175.00	50.00	7.69%
汪思颖	刘祖芳	9.20	8.00	1.23%

2018年11月20日，张勇、贾宏龙、李明玉、匡红卫、朱泽林、范金林、杨家佳、牛方君、黄猛、张冬峰、麦众投资分别与刘祖芳签署《合伙人出资份额转让协议》，转让价格参照当时投资方市场公允价格投资入股，投资价格为3.5元/股。同日，刘祖芳与汪思颖签署《出资份额转让协议书》。汪思颖因个人原因，已从麦驰物联离职。本次转让后，麦众投资加入到合伙企业，汪思颖退出合伙企业。

汪思颖与刘祖芳股权转让价格定价依据系根据 2015 年 6 月双方签署合伙协议约定，在公司上市之前，有限合伙人因个人原因从公司离职或从合伙企业退伙的，需按如下计算方式向普通合伙人或普通合伙人指定的其他受让方转让其所持有的合伙企业的全部出资份额：转让价格总额=该有限合伙人的初始投资资金 $\times$ （1+中国人民银行同期定期贷款年利率）/365 天 $\times$ 该人员作为合伙企业工商登记的有限合伙人之日起至从公司离职之日止的累计天数），定价公允，不存在股份支付情形。

6）第六次人员变动

2019 年 3 月 6 日，瑞众合投资召开合伙人会议，同意吴彬以人民币 57.5 万元向刘祖芳转让出资份额 50 万元（占合伙企业出资份额的 7.69%）；同意周涌以人民币 31.5 万元向刘祖芳转让出资份额 10 万元（占合伙企业出资额的 1.54%）。本次转让后，吴彬、周涌退出合伙企业。2019 年 1 月 20 日，刘祖芳分别与吴彬、周涌签署《出资份额转让协议书》。

吴彬、周涌与刘祖芳股权转让价格定价依据系根据 2015 年 6 月双方签署合伙协议约定，详见上述第五次人员变动的情况介绍。

7）第七次人员变动

2019 年 5 月 24 日，瑞众合投资召开合伙人会议，同意杨小英以人民币 5.9167 万元向刘祖芳转让出资份额 5 万元（占合伙企业出资份额的 0.77%），本次转让后，杨小英退出合伙企业。2019 年 5 月 24 日，刘祖芳与杨小英签署《出资份额转让协议书》。

杨小英与刘祖芳股权转让价格定价依据系根据 2015 年 6 月双方签署合伙协议约定，详见上述第五次人员变动的情况介绍。

8）第八次人员变动

2019 年 6 月 26 日，瑞众合投资召开合伙人会议，同意谢少平以人民币 5.9167 万元向刘祖芳转让出资份额 5 万元（占合伙企业出资份额的 0.77%），本次转让后，谢少平退出合伙企业。2019 年 6 月 26 日，刘祖芳与谢少平签署《出资份额转让协议书》。

谢少平与刘祖芳股权转让价格定价依据系根据 2015 年 6 月双方签署合伙协议约定，详见上述第五次人员变动的情况介绍。

9) 第九次人员变动

2021 年 11 月 22 日，盛苏静以人民币 26 万元向沈卫民转让出资份额 20 万元（占合伙企业出资额的 3.0769%）。本次转让后盛苏静退出合伙企业。沈卫民与盛苏静签署《出资份额转让协议书》。

盛苏静与沈卫民股权转让价格定价依据系根据 2015 年 6 月双方签署合伙协议约定，详见上述第五次人员变动的情况介绍。

截至招股说明书签署日，瑞众合投资股份比例如下：

序号	姓名	类别	出资额（万元）	出资比例
1	沈卫民	普通合伙人	21.00	3.23%
2	刘祖芳	有限合伙人	230.00	35.38%
3	张勇	有限合伙人	36.00	5.54%
4	贾宏龙	有限合伙人	35.00	5.38%
5	孙志美	有限合伙人	30.00	4.62%
6	骆传伏	有限合伙人	30.00	4.62%
7	李明玉	有限合伙人	25.00	3.85%
8	范金林	有限合伙人	22.00	3.38%
9	杨家佳	有限合伙人	22.00	3.38%
10	刘冰	有限合伙人	15.00	2.31%
11	蒋华	有限合伙人	15.00	2.31%
12	匡红卫	有限合伙人	13.00	2.00%
13	张冬峰	有限合伙人	12.00	1.85%
14	许益美	有限合伙人	11.00	1.69%
15	李海波	有限合伙人	10.00	1.54%
16	牛方君	有限合伙人	10.00	1.54%
17	黄猛	有限合伙人	10.00	1.54%
18	江金秀	有限合伙人	10.00	1.54%
19	朱泽林	有限合伙人	8.00	1.23%
20	王志辉	有限合伙人	5.00	0.77%
21	曹东丽	有限合伙人	5.00	0.77%

序号	姓名	类别	出资额（万元）	出资比例
22	王春宏	有限合伙人	5.00	0.77%
23	骆明胜	有限合伙人	5.00	0.77%
24	陈洪铭	有限合伙人	5.00	0.77%
25	王永丽	有限合伙人	5.00	0.77%
26	沈斌	有限合伙人	5.00	0.77%
27	麦众投资	有限合伙人	50.00	7.69%
合计			650.00	100%

注：沈卫民系沈斌的表舅；沈卫民系盛苏静的表哥；骆明胜系骆传伏的侄子；刘冰与蒋华系夫妻关系。

2、麦众投资及其合伙人入股发行人情况

麦众投资通过瑞众合投资间接持有发行人 0.66%的股份，系发行人的员工持股平台企业，全部激励对象通过持有麦众投资的出资份额间接持有发行人股份。麦众投资的合伙人为发行人部分中层核心骨干员工，主要是为了实现公司的中层骨干人员对公司的间接持股，以实现骨干人员与公司未来利益的一致性，改善公司的内部治理结构。除通过瑞众合投资持有发行人股份以外，麦众投资未从事其他业务，与发行人在业务方面保持独立。

（1）麦众投资设立

2018 年 9 月，麦众投资合伙人沈卫民与陈淑琴、陈涛、邓兰、丁丹丹、黄芯、李光、李海燕、李开东、李元、刘畅、刘毅、刘昀达、骆勇军、孙媛媛、谭妍菲、王建康、王克、王鹏、王向前、谢健君、张文彪、赵涛、朱磊、朱雪梅、王虎林、麻昌俭共计 27 人签署了合伙协议，麦众投资设立时的出资总额为人民币 1,750,035.00 元，其中普通合伙人沈卫民以货币形式出资人民币 35.00 元，其余有限合伙人共 26 人以货币形式出资人民币 1,750,000.00 元，均于 2018 年 11 月 30 日之前缴足。

2018 年 9 月 17 日，深圳市市场监督管理局核准麦众投资工商登记，麦众投资设立。

麦众投资设立时人员及出资比例如下：

序号	姓名	类别	出资额（万元）	出资比例

序号	姓名	类别	出资额（万元）	出资比例
1	沈卫民	普通合伙人	0.00	0.00%
2	王克	有限合伙人	10.50	6.00%
3	王向前	有限合伙人	10.50	6.00%
4	赵涛	有限合伙人	7.00	4.00%
5	李开东	有限合伙人	7.00	4.00%
6	陈涛	有限合伙人	7.00	4.00%
7	李元	有限合伙人	7.00	4.00%
8	王虎林	有限合伙人	7.00	4.00%
9	骆勇军	有限合伙人	7.00	4.00%
10	张文彪	有限合伙人	3.50	2.00%
11	朱雪梅	有限合伙人	3.50	2.00%
12	李海燕	有限合伙人	3.50	2.00%
13	黄芯	有限合伙人	3.50	2.00%
14	王建康	有限合伙人	3.50	2.00%
15	李光	有限合伙人	3.50	2.00%
16	刘毅	有限合伙人	3.50	2.00%
17	陈淑琴	有限合伙人	3.50	2.00%
18	谭妍菲	有限合伙人	3.50	2.00%
19	丁丹丹	有限合伙人	3.50	2.00%
20	刘昀达	有限合伙人	3.50	2.00%
21	孙媛媛	有限合伙人	3.50	2.00%
22	朱磊	有限合伙人	3.50	2.00%
23	刘畅	有限合伙人	3.50	2.00%
24	王鹏	有限合伙人	3.50	2.00%
25	谢健君	有限合伙人	3.50	2.00%
26	邓兰	有限合伙人	3.50	2.00%
27	麻昌俭	有限合伙人	52.50	30.00%
合计			175.00	100%

2018 年 11 月 20 日，瑞众合投资召开合伙人会议，同意刘祖芳以人民币 1,750,035.00 元向麦众投资转让出资额 500,000.00 元（占合伙企业出资额的 7.69%），麦众投资加入瑞众合投资。2018 年 11 月 20 日，麦众投资与刘祖芳签署《合伙人出资份额转让协议》。

(2) 麦众投资人员变动情况

序号	时间	股权变动摘要	是否适用股份支付	备注
1	2018 年 11 月 25 日	麻昌俭以人民币 1 元向沈卫民转让出资份额 52.5 万元（占合伙企业出资额的 30.00%）	不适用	麻昌俭未实际出资，本次转让定价合理，不存在股份支付情形。
2	2019 年 8 月 18 日	邓兰以人民币 3.6167 万元向沈卫民转让出资份额 3.5 万元（占合伙企业出资额的 2.00%）	不适用	邓兰本次转让与沈卫民根据合伙协议协商而定，定价合理，不存在股份支付情形。
3	2023 年 4 月 3 日	谢健君以人民币 4.2583 万元向沈卫民转让出资份额 3.5 万元（占合伙企业出资额的 2.00%）	不适用	因个人原因从公司离职

邓兰与沈卫民股权转让价格定价依据根据合伙协议约定，在公司上市之前，有限合伙人因个人原因从公司离职或从合伙企业退伙的，需按如下计算方式向普通合伙人或普通合伙人指定的其他受让方转让其所持有的合伙企业的全部出资份额：转让价格总额=该有限合伙人的初始投资资金×（1+中国人民银行同期定期贷款年利率）/365 天×该人员作为合伙企业工商登记的有限合伙人之日起至从公司离职之日止的累计天数），定价合理，不存在股份支付情形。

截至招股说明书签署日，麦众投资股份比例如下：

序号	姓名	类别	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	沈卫民	普通合伙人	59.50	34.00%
2	王克	有限合伙人	10.50	6.00%
3	王向前	有限合伙人	10.50	6.00%
4	赵涛	有限合伙人	7.00	4.00%
5	李开东	有限合伙人	7.00	4.00%
6	陈涛	有限合伙人	7.00	4.00%
7	李元	有限合伙人	7.00	4.00%
8	王虎林	有限合伙人	7.00	4.00%
9	骆勇军	有限合伙人	7.00	4.00%
10	张文彪	有限合伙人	3.50	2.00%
11	朱雪梅	有限合伙人	3.50	2.00%
12	李海燕	有限合伙人	3.50	2.00%
13	黄芯	有限合伙人	3.50	2.00%

序号	姓名	类别	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
14	王建康	有限合伙人	3.50	2.00%
15	李光	有限合伙人	3.50	2.00%
16	刘毅	有限合伙人	3.50	2.00%
17	陈淑琴	有限合伙人	3.50	2.00%
18	谭妍菲	有限合伙人	3.50	2.00%
19	丁丹丹	有限合伙人	3.50	2.00%
20	刘昀达	有限合伙人	3.50	2.00%
21	孙媛媛	有限合伙人	3.50	2.00%
22	朱磊	有限合伙人	3.50	2.00%
23	刘畅	有限合伙人	3.50	2.00%
24	王鹏	有限合伙人	3.50	2.00%
合计			175.00	100%

注：沈卫民系孙媛媛的表舅，沈卫民系刘昀达的舅舅，刘祖芳系朱磊的舅舅。

3、员工持股计划的管理模式

发行人在《深圳市瑞众合投资企业（有限合伙）合伙协议》及《深圳市麦众投资企业（有限合伙）合伙协议》中均对员工持股平台的管理作出如下规定：

（1）入伙与退伙

1）新入伙的合伙人应当依法签署书面入伙协议。入伙的新普通合伙人与原普通合伙人享有同等权利，承担同等责任。新入伙的普通合伙人对入伙前合伙企业的债务承担无限连带责任。订立入伙协议时，原普通合伙人应当向新入伙的普通合伙人如实告知原合伙企业的经营状况和财务状况。

经普通合伙人同意，合伙企业可接收新入伙的有限合伙人；新入伙的有限合伙人对入伙前有限合伙企业的债务，以其认缴的出资数额为限承担责任。

2）在合伙企业存续期间，有下列情形之一的，有限合伙人可以退伙：

①合伙协议约定的退伙事由出现；

②经普通合伙人同意；

③发生合伙人难以继续参加合伙的事由；

④发生其他严重违反合伙协议约定的义务。

3）普通合伙人有除第③项之外情形的，有限合伙人有任一情形之一的，当然退伙，本协议另有约定的除外：

①作为合伙人的自然人死亡或者被依法宣告死亡；

②个人丧失偿债能力；

③有限合伙人不属于公司的正式员工；

④合伙人在合伙企业中的全部财产份额被人民法院强制执行；

⑤本协议约定的其他情形。

退伙事由实际发生之日为退伙生效日，退伙应当按照本协议和合伙人之间的其他约定履行相关程序。

4）普通合伙人在合伙企业存续期间被依法认定为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人，除非经其他普通合伙人一致同意，方能转为有限合伙人，否则应当退伙。

有限合伙人在合伙企业存续期间被依法认定为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人，经普通合伙人同意，可以继续保持有限合伙人资格。

5）合伙人有下列情形之一的，经普通合伙人同意，可以将其除名：

①未按时履行出资义务；

②因故意或者重大过失给合伙企业或公司造成损失；

③执行合伙事务时有不正当行为；

④合伙人自营或者同他人合作经营与本合伙企业或公司相竞争的业务。

除名决定应当书面通知被除名人。被除名人接到除名通知之日，除名生效，被除名人退伙，本协议另有约定的除外。

6）合伙人退伙，其他合伙人应当与该退伙人按照退伙时的合伙企业财产状况进行结算，退还退伙人的财产份额。退伙人对给合伙企业或公司造成的损失负有赔偿责任的，相应扣减其应当赔偿的数额。

退伙时有未了结的合伙企业事务的，待该事务了结后进行结算。

普通合伙人退伙后，对基于其退伙前的原因发生的合伙企业债务，承担无限连带责任。

有限合伙人退伙后，对基于其退伙前的原因发生的有限合伙企业债务，以其缴纳的出资数额承担责任。

7) 有限合伙人转变为普通合伙人的，对其作为有限合伙人期间有限合伙企业发生的债务承担无限连带责任。普通合伙人转变为有限合伙人的，对其作为普通合伙人期间合伙企业发生的债务承担无限连带责任。

（2）合伙权益的持有、调整及转让

1) 合伙企业持有的公司股份自公司上市之日起 36 个月内为禁售期，禁售期内，除根据法律法规规定并经执行事务合伙人允许转让外，合伙企业不得通过任何方式转让合伙企业持有的公司股份。

2) 合伙企业持有的公司的股份自公司上市之日起的第 36 个月后进入开放期，除全体合伙人一致同意不抛售全部股份或者法律法规规定限制抛售全部股份的情况除外；合伙企业可以将持有的股份公司的股份余额全部或部分抛售，具体抛售股票方案根据合伙人的申请由执行事务合伙人制定并通知全体合伙人。

3) 开放期内，各合伙人每次申请股份转让的数量、抛售价格的下限、抛售方式（包括集中竞价、大宗交易、协议转让等）均由该合伙人自行确定，并以书面形式向执行事务合伙人提出申请，执行事务合伙人应在收到前述书面转让通知后的二十个交易日内，结合届时的证券市场行情，选择合适的时机按照该合伙人的书面申请要求将该合伙人通过合伙企业间接持有的公司股份在证券市场进行抛售（如届时公司股票价格波动较大，在执行事务合伙人尚未抛售之前，该有限合伙人可申请调整抛售股票的数量及价格下限，申请的次数以一次为限）。执行事务合伙人应在抛售完成之日起的十日内将抛售前述公司股份所获得的收益扣除相应税费后支付给相应合伙人，并按“《合伙协议》第二十六条”的规定将该合伙人持有的合伙企业的相应出资份额予以注销。

4) 在公司提交上市申请材料之前，执行事务合伙人可在每年度末对有限合

伙人进行年度定期绩效考核，具体的考核指标、考核结果的计算规则以及考核结果与公司股份的换算标准等内容均由公司董事会另行制定后执行。执行事务合伙人可以根据各有限合伙人每年度的绩效考核结果按照绩效考核制度的相关规定调整各有限合伙人在合伙企业所占的出资份额（调低出资份额的，应按照“《合伙协议》第三十三条”约定的方式及价格执行；调高的出资份额价格，应以届时公司的净资产为基础，由普通合伙人确定），合伙企业的全体合伙人必须同意调整并配合办理相关法律手续。

5) 在公司提交上市申请材料之前，有限合伙人之外的公司其他在职的正式员工对公司经营管理有突出贡献并经公司董事会考核确认的，执行事务合伙人可以在不影响其他有限合伙人出资份额的前提下，允许该名员工以新有限合伙人的身份入伙合伙企业。

6) 如因“《合伙协议》第二十条”的原因被普通合伙人要求强制退伙的，该有限合伙人需以其对合伙企业的全部初始出资额向普通合伙人或普通合伙人指定的其他受让方转让其合伙企业出资份额，造成公司或合伙企业损失的，还应扣除相应的赔偿额；如该有限合伙人在从公司离职或从合伙企业退伙前还获得其他收益的，应将该等收益全部退予合伙企业，由执行事务合伙人具体处分该等退回的收益。

7) 在公司上市之前，有限合伙人非因“《合伙协议》第二十条”原因从公司离职或从合伙企业退伙的，需按如下计算方式向普通合伙人或普通合伙人指定的其他受让方转让其所持有的合伙企业的全部出资份额：

转让价格总额=该有限合伙人的初始投资资金×（1+中国人民银行同期定期贷款年利率）/365 天×该人员作为合伙企业工商登记的有限合伙人之日起至从公司离职之日止的累计天数）

8) 在公司上市之日起的 36 个月内（即公司股票禁售期内），有限合伙人非因“《合伙协议》第二十条”原因从公司离职或从合伙企业退伙的，需按如下计算方式向普通合伙人或普通合伙人指定的其他受让方转让其所持有的合伙企业的全部出资份额：

转让价格总额=该有限合伙人的初始投资资金×（1+10%（单利）/365 天×

该人员作为合伙企业工商登记的有限合伙人之日起至从公司离职之日止的累计天数）

9）因转让合伙企业的出资份额或从合伙企业获取的任何收益所产生的税款，均由转让人或受益人承担。

4、员工持股计划锁定期

根据《深圳市瑞众合投资企业（有限合伙）合伙协议》《深圳市麦驰物联股份有限公司股东关于股份锁定及减持意向的承诺函》的约定及相关法律法规之规定，麦驰物联上市前，瑞众合投资不转让或减持麦驰物联股份；麦驰物联上市后，瑞众合投资持有麦驰物联股票的禁售期（锁定期）为三年，锁定期满后，各合伙人每次申请股份转让的数量、抛售价格的下限、抛售方式（包括集中竞价、大宗交易、协议转让等）均由该合伙人自行确定，并以书面形式向执行事务合伙人提出申请，执行事务合伙人应在收到前述书面转让通知后的二十个交易日内，结合届时的证券市场行情，选择合适的时机按照该合伙人的书面申请要求将该合伙人通过合伙企业间接持有的公司股份在证券市场进行抛售（如届时公司股票价格波动较大，在执行事务合伙人尚未抛售之前，该有限合伙人可申请调整抛售股票的数量及价格下限，申请的次数以一次为限）。

基于上述约定，瑞众合投资合伙人进一步作出承诺如下：

“1）本企业自发行人股票上市之日起 36 个月内（以下简称“锁定期”），不转让或者委托他人管理本单位直接和间接持有的公司首次公开发行股票前已发行股份，也不提议由公司回购该部分股份。若因公司进行权益分派等导致本企业持有的公司股份发生变化的，仍将遵守上述承诺。

2）公司股票上市后六个月内如其股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本企业直接或间接持有公司股票的锁定期自动延长六个月。如果公司上市后，发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述发行价将为除权除息后的价格。

3）本企业将在遵守相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所对股份减持的各项规定的前提下，减持所持有的公司股份；在实施减持时，将按照相关法律法规的要求进行公告（持有公司股份低于 5%以下时除外），未履行相关

法律法规要求的公告程序前不减持所持公司股份。

4) 在本企业持股期间，若股份锁定和减持的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本企业愿意自动适用变更后法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。

5) 本企业拟在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价。如遇除权除息事项，上述发行价相应调整。

6) 若发行人存在重大违法情形并触及退市标准时，自相关行政处罚决定或者司法裁判作出之日起至发行人股票终止上市前，本企业不减持发行人股票。

若本企业未履行上述承诺，本企业将在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上或证券交易所网站公开就未履行股票锁定期及减持意向承诺向发行人股东和社会公众投资者道歉。若本企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，并将前述收入支付给发行人指定账户。如本企业未将违规减持所得的收益及时上缴公司的，公司有权将应付本企业现金分红中等额于违规减持所得收益的部分扣留并归为公司所有。如果因本企业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本企业具有法律约束力。”

5、中介机构核查意见

经核查，保荐机构、发行人律师认为：发行人员工持股平台瑞众合投资和麦众投资的合伙人均为发行人现员工或前员工，现合伙人出资资金均来源于自有资金，不存在发行人或第三方为员工参加持股计划提供奖励、资助、补贴等安排的情形，资金来源合法，符合《监管规则适用指引——发行类第4号》的规定。

（二）其他安排

截至本招股说明书签署日，发行人不存在正在执行的对其董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其他员工实行的股权激励及其他制度安排。

二十三、发行人员工情况

（一）员工人数及变化情况

报告期内，公司（含子公司）员工人数变化情况如下表所示：

时间	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
员工人数（人）	464	481	542

（二）员工专业结构

截至 2022 年末，公司员工（含子公司、分公司）按岗位划分，具体情况如下：

类型	细分类别	员工数量（人）	占比
专业结构	生产人员	87	18.75%
	销售人员	175	37.72%
	工程管理人员	30	6.47%
	设计人员	48	10.34%
	研发人员	60	12.93%
	财务人员	16	3.45%
	行政人员	48	10.34%
	合计	464	100%
受教育程度	硕士及以上	7	1.51%
	本科	141	30.39%
	大专	188	40.52%
	大专以下	128	27.59%
	合计	464	100%
年龄分布	50 岁以上	15	3.23%
	40—50 岁	86	18.53%
	30—40 岁	251	54.09%
	30 岁以下	112	24.14%
	合计	464	100%

（三）劳务派遣情况

报告期内，公司存在使用劳务派遣用工的情形，具体劳务派遣用工情况如下：

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
劳务派遣用工数（人）	0	25	25
正式员工数（人）	464	481	542
总用工人数（人）	464	506	567
劳务派遣用工占比	0%	4.94%	4.41%

截至 2022 年末，公司及各子公司不存在劳务派遣模式，报告期内，各个主体的劳务派遣用工人数亦未超过用工总人数 10%。公司的劳务派遣用工情况符合《劳务派遣暂行规定》第四条“用工单位应当严格控制劳务派遣用工数量，使用的被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%”的相关规定。

劳务派遣工负责的岗位、结算标准以及必要性如下：

1、劳务派遣工主要从事生产线最基本的工作岗位如组装、插件、QC 岗位，不涉及核心岗位；

2、劳务派遣用工结算标准按双方合同约定予以结算，人力资源部根据员工打卡情况统计每月工时，经过劳资双方签字确认后，劳务派遣公司开发票给发行人，发行人每月于发薪日将工资统一打给劳务派遣公司，由对方将工资发放给派遣员工。结算标准分为两种，一种是时薪制，按每小时薪酬及时与劳务派遣公司结算，另一种是劳务费按月支付，劳务公司每月 5 号前将上月人员考勤与发行人核对，并开具增值税普通发票，付款方式以次月 10 日前票到付全款。劳务派遣工社会保险按照合同约定由劳务派遣公司为员工购买，目前主要的劳务派遣公司为广东省锦创劳务派遣有限公司和深圳市汇杰劳务派遣有限公司，均取得劳务派遣经营许可证，编号分别为 440306140037、440306200028；

3、因公司生产经营具有明显的季节性，在生产活动过程中时常遇到客户临时性大额订单采购的需求，因此公司存在短期用工需求。上述用工需求具有如下特点：不涉及核心岗位与技术，具有随订单波动的季节性特征；涉及人员较多；人员流动性与管理难度大；学历、技能与经验要求低，通过简单培训即可胜任。公司通过使用劳务派遣工，很大程度上缓解了短期用工压力，提升了用工效率，劳务派遣用工对于发行人日常生产经营，具有一定的必要性与合理性。

（四）报告期内社会保险和住房公积金缴纳情况

公司实行劳动合同制，根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等国家及地方有关劳动法律、法规、规范性文件的规定聘用员工，与员工签订劳动合同。公司已根据国家和地方的相关规定为员工缴纳了养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险费和住房公积金。

公司对员工的社会保险费、住房公积金的缴纳情况如下：

1、报告期内，公司社保缴纳情况

项目	2022. 12. 31	2021.12.31	2020.12.31
员工人数（人）	464	481	542
已缴纳社保人数（人）	460	477	530
未缴纳社保人数（人）	4	4	12
其中：员工因账户转移、数据采集等情况尚未开始缴纳，公司后续缴纳（人）	1	3	10
其他（人）	3	1	2

报告期内，发行人为员工按时缴纳社会保险费，部分员工未缴纳社会保险费主要系新入职员工劳动关系尚未办理完成无法缴纳所致或退休返聘员工无需缴纳。除此之外，公司为符合条件的员工均已缴纳了社会保险费。

2、报告期内，公司公积金缴纳情况

项目	2022. 12. 31	2021.12.31	2020.12.31
员工人数（人）	464	481	542
已缴纳公积金人数（人）	456	474	524
未缴纳公积金人数（人）	8	7	18
其中：员工因账户转移、数据采集等情况尚未开始缴纳，公司后续缴纳（人）	1	2	2
其他（人）	7	5	16

报告期内，发行人为员工按时缴纳住房公积金，部分员工未缴纳住房公积金主要系新入职员工劳动关系尚未办理完成无法缴纳所致、退休返聘员工无需缴纳或自愿放弃缴纳住房公积金。除此之外，公司为符合条件的员工均已缴纳了住房公积金。

3、发行人报告期内为员工缴纳社会保险费和住房公积金情况

（1）发行人报告期内社会保险费及住房公积金的实缴情况

报告期内，发行人为符合条件的员工缴纳了社会保险费和住房公积金，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
社会保险费	483.82	460.13	76.84
住房公积金	85.14	85.07	71.00
合计	568.96	545.20	147.84

2020 年度社会保险费缴纳金额与 2021 年度和 2019 年度相差较大，主要是 2020 年度国家对企业需要缴纳的社会保险费和医疗保险费进行了部分减免，主要情况如下：

1) 人力资源社会保障部、财政部与税务总局于 2020 年 2 月发布了《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11 号），自 2020 年 2 月起，各地可免征中小微企业三项社会保险单位缴费部分，免征期限不超过 5 个月；对大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位）三项社会保险单位缴费部分可减半征收，减征期限不超过 3 个月。

2) 深圳市人力资源和社会保障局于 2020 年 7 月发布深人社发（2020）42 号规定，中小微企业、以单位形式参保的个体工商户的企业基本养老保险、失业保险、工伤保险（以下简称三项社会保险）单位缴纳部分免征的政策，延长执行到 2020 年 12 月底。

3) 深圳市医疗保障局、深圳市财政局及深圳市人力资源和社会保障局在 2020 年 3 月发布了深医保规〔2020〕2 号规定，对企业缴纳的医疗保险费给予阶段性减免缓。

4、主管部门出具的合规证明

根据发行人及其子公司所在地人力资源和社会保障部门及住房公积金管理部门出具的证明，报告期内，发行人及子公司没有因违反社会保险、住房公积金缴纳方面的相关规定而受到主管行政部门处罚的情形。

5、发行人控股股东、实际控制人出具的承诺

对于公司可能存在的因社会保险和住房公积金缴存不规范而受到有关主管

部门追缴或处罚等情况，公司控股股东、实际控制人沈卫民向公司出具了《深圳市麦驰物联股份有限公司实际控制人关于社保公积金问题的承诺函》，具体情况如下：

“如果发行人或其子公司因本次发行上市前的职工社会保险费、住房公积金等问题而遭受损失或承担任何责任（包括但不限于补缴职工社会保险费、住房公积金等），本人保证对发行人及其子公司进行充分补偿，使发行人及其子公司恢复到未遭受该等损失或承担该等责任之前的经济状态。”

第五节 业务与技术

一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况

（一）公司主营业务、主要产品或服务的基本情况

1、主营业务基本情况

公司专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计服务及系统集成业务的综合服务商。截至招股说明书签署日，公司在全国主要城市设立了 4 个分公司、31 个办事处，并在其他 10 个城市派驻了业务代表。依托良好的产品性能、优秀的设计能力和系统集成能力，公司将产品或服务广泛应用于社区、商业综合体等领域，并与保利、万科、绿地、华润、中海、鲁能、中南、金科、美的、金茂、大悦城、弘阳、金隅等国内头部房企、地方国有房企及优质民营房企建立了长期稳定的战略合作关系。

报告期内，公司为战略客户提供产品或服务的项目数量如下表所示：

单位：个

战略客户	社区安防智能化产品	建筑智能化设计服务	建筑智能化系统集成
保利	724	221	98
万科	17	4	28
绿地	302	47	1
华润	29	32	26
中海	1	60	8
鲁能	20	-	3
中南	13	6	-
金科	169	71	2
美的	90	-	1
金茂	-	13	8
大悦城	3	3	2
弘阳	45	11	-
金隅	4	-	-

为了满足客户多方面需求并充分发挥三大业务之间的协同性，公司采取了

“单点突破、全局跟进”的业务模式。客户认可单一业务后，会根据需求采购公司其他业务。通过此策略，公司已经与多个战略客户签订了集采协议，实现了多个业务板块的覆盖，具体情况如下表所示：

战略客户/业务	社区安防智能化产品	建筑智能化设计服务	建筑智能化系统集成
保利	2017 年	2018 年	2015 年
万科	2021 年	-	2017 年
绿地	2016 年	2019 年	-
华润	2021 年	2018 年	2018 年
金科	2020 年	2018 年	2020 年
金茂	2017 年	2017 年	2017 年
弘阳	2018 年	2018 年	-

注：上述时间代表公司与战略客户签订集采协议的年份。

经过多年发展，公司社区安防智能化产品、建筑智能化设计和建筑智能化系统集成三大业务均保持高度的业务独立性，报告期内公司社区安防智能化产品同时用于公司建筑智能化系统集成业务的收入占当年产品收入比重分别为 2.81%、1.87%和 1.27%，呈逐年下降趋势。

2、主要产品（服务）及用途

（1）社区安防智能化产品

凭借多年在建筑智能化领域精耕细作的行业经验，公司依据社区安防的智能化需求，自主开发出了楼宇对讲及智能家居系列产品，并广泛应用于物业管理、亲情交互、门禁管理及养老健康等场景。凭借应用场景的丰富多样和与国内主要互联网平台较好的兼容性，公司社区安防智能化产品获得了客户与使用者的广泛认可。

公司产品的具体情况如下表所示：

产品类别	产品系列	主要用途及功能	产品图例
楼宇对讲	数字楼宇对讲产品	数字楼宇对讲产品主要用于社区、居民楼、别墅、公寓，实现访客、住户及物业管理中心的远程可视对讲，并具备人脸、指纹、二维码、手机蓝牙、手机 APP、刷卡、密码等多种门禁开	

产品类别	产品系列	主要用途及功能	产品图例	
		锁方式；同时具备安防报警和智能家居控制功能。		
	模拟楼宇对讲产品	模拟楼宇对讲产品主要用于社区、居民楼、别墅、公寓，实现访客、住户及物业管理中心的远程可视对讲，并具备刷卡、密码门禁开锁、安防报警功能。		
智能家居	智能开关面板	智能开关面板可通过本地触摸键控制、无线控制、手机 APP 远程控制等方式实现灯、窗帘、新风开关以及场景控制。		
	其他智能家居产品	主要包含麦驰智能屏、智能网关、智能门锁、电动窗帘导轨、智能插座等，可实现智能家居联动控制以及防盗、防火、煤气监测、电量监测、报警等功能。	 	

（2）建筑智能化设计服务

公司建筑智能化设计业务主要包括建筑智能化的规划咨询、方案设计、施工图设计及深化设计等全过程服务，主要设计内容包括建筑设备管理系统、智能化集成系统、信息化应用系统、信息设施系统、公共安全系统、机房工程等。公司拥有建筑智能化系统设计专项甲级资质，主要通过下设的部门“麦驰智能建筑设计研究院”开展业务，并且在全国主要城市下设了五个设计分院，提升对重要客户的建筑智能化设计服务能力。

公司提供建筑智能化设计服务的代表性项目如下图所示：

社区		
		
深圳.万科臻山海	武汉.华润琨瑜府	深圳.中海阳光橡树园
商业综合体		

		
深圳.南山科技创新中心	天津.中海广场	上海.中交集团总部基地
		
郑州.新发展楷林广场	哈尔滨.东北亚国际会展中心	西安.绿地全球贸易港

（3）建筑智能化系统集成

公司建筑智能化系统集成包括建筑智能化系统的规划设计、方案咨询、定制开发、设备提供、施工管理、系统集成及维护等，子系统包括建筑设备管理系统、智能化集成系统、信息化应用系统、信息设施系统、公共安全系统、机房工程等，最终以在建筑主体内搭建起建筑智能化管理系统为目的。

公司提供建筑智能化系统集成服务的代表性项目如下图所示：

社区		
		
深圳.华润城润府二期	北京.保利和光尘樾	广州.广钢金茂府
商业综合体		
		
佛山.万科金融中心	深圳.万科壹海城	珠海.华润万象世界



北京.华润时代中心



广州.金茂广场



广州.保利天幕广场

建筑智能化设计及系统集成服务是公司快速扩大业务规模、进一步增强客户粘性的重要“抓手”，有助于为客户提供更符合需求的楼宇对讲及智能家居等产品，加快产品业务的拓展速度，对公司具有重要的战略意义。

（二）主营业务收入的主要构成及特征

1、按产品（服务）分类

报告期内，公司主营业务收入按照产品（服务）类别具体构成情况如下表所示：

单位：万元，%

业务	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
社区安防智能化产品	25,198.29	54.67	27,601.07	55.29	27,546.83	52.80
其中：数字楼宇对讲产品	22,433.59	48.67	24,011.44	48.10	23,478.00	45.00
模拟楼宇对讲产品	114.86	0.25	356.25	0.71	795.38	1.52
智能开关面板	634.59	1.38	1,537.21	3.08	1,707.19	3.27
其他智能家居产品	2,015.24	4.37	1,696.17	3.40	1,566.26	3.00
建筑智能化设计服务	4,092.41	8.88	4,393.99	8.80	2,755.67	5.28
建筑智能化系统集成	16,804.70	36.46	17,928.62	35.91	21,866.69	41.91
合计	46,095.40	100.00	49,923.68	100.00	52,169.19	100.00

报告期内，公司社区安防智能化产品的收入占比均超过了 50%，2021 年社区安防智能化产品和建筑智能化设计服务收入呈现增长趋势，2022 年受下游房地产调控政策影响均出现下降，而报告期内公司的建筑智能化系统集成业务收入呈现下降趋势，根据公司发展规划，预计该趋势将进一步延续。

2、按承接方式分类

报告期内，公司主营业务收入按照不同的承接方式具体构成情况如下表所

示：

单位：万元，%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
招投标	31,636.15	68.63	36,377.42	72.87	35,847.95	68.71
其中：社区安防智能化产品	14,252.88	30.92	18,457.74	36.97	14,662.68	28.11
建筑智能化设计服务	2,082.79	4.52	2,469.90	4.95	1,522.89	2.92
建筑智能化系统集成	15,300.48	33.19	15,449.78	30.95	19,662.38	37.69
直接委托	14,459.26	31.37	13,546.26	27.13	16,321.24	31.29
合计	46,095.40	100.00	49,923.68	100.00	52,169.19	100.00

报告期内，公司获取订单、承接项目的方式主要是招投标，2021 年较 2020 年招投标方式占比增加的原因主要系公司 2021 年加大了社区安防智能化产品的销售力度，并主要通过招投标向房地产商获取“集中采购”订单的方式实现所致。2022 年招投标方式的收入占比较 2021 年下降明显，主要系 2022 年主要房地产商集采协议到期后主要采取直接委托方式进行了续签。

3、按地域分类

报告期内，公司主营业务收入按照不同的区域具体构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	18,178.75	39.44	20,442.17	40.95	20,068.09	38.47
华东地区	14,655.64	31.79	12,764.22	25.57	11,926.13	22.86
华中地区	3,533.06	7.66	2,866.36	5.74	5,256.61	10.08
华北地区	3,394.30	7.36	5,392.65	10.80	6,581.62	12.62
西南地区	2,401.69	5.21	4,054.91	8.12	2,945.62	5.65
西北地区	2,061.38	4.47	2,302.72	4.61	3,977.13	7.62
东北地区	1,870.58	4.06	2,100.65	4.21	1,413.98	2.71
合计	46,095.40	100.00	49,923.68	100.00	52,169.19	100.00

报告期内，公司主要销售区域集中在华南和华东地区。公司充分利用现有的营销网络，加强了在上述区域的市场开拓力度，取得较好的销售业绩。

4、按应用领域分类

报告期内，公司主营业务收入按照不同的应用领域具体构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
社区	38,909.05	84.41	42,490.73	85.11	41,832.44	80.19
商业综合体	4,350.55	9.44	5,782.27	11.58	7,450.77	14.28
其他	2,835.80	6.15	1,650.67	3.31	2,885.98	5.53
合计	46,095.40	100.00	49,923.68	100.00	52,169.19	100.00

报告期内，公司的产品（服务）主要应用于社区和商业综合体领域，并积极开拓学校、酒店等其他领域。

5、按集采分类

报告期内，公司主营业务收入按照是否属于集采项目具体构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
集采	25,346.66	54.99	28,007.73	56.10	25,709.08	49.28
非集采	20,748.74	45.01	21,915.94	43.90	26,460.11	50.72
合计	46,095.40	100.00	49,923.68	100.00	52,169.19	100.00

报告期内，公司通过“集中采购”模式获取的销售收入分别达到 25,709.08 万元、28,007.73 万元和 **25,346.66** 万元，占同期主营业务收入的比例分别为 49.28%、56.10%和 **54.99%**，占比总体呈现上升趋势。

（三）公司主要经营模式

1、盈利模式

（1）社区安防智能化产品的盈利模式

公司主要通过销售中高端的楼宇对讲、智能家居等社区安防智能化产品来实现收入，其主要成本为产品的生产制造成本、运输成本等。公司主要采取市场导向定价法来确定对产品的售价，决策过程中会综合考虑客户的需求、竞争

对手的价格水平、自身竞争实力、参考成本和供求状况等多种因素。

（2）建筑智能化设计服务的盈利模式

公司接受客户委托或直接参与投标获得订单，为客户提供建筑智能化的设计咨询服务来获取收入，其主要成本为人工成本。公司会根据项目规模、客户类别等因素确定价格。

（3）建筑智能化系统集成的盈利模式

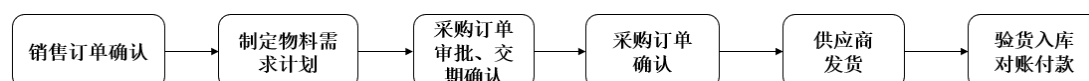
公司主要通过为客户提供建筑智能化系统集成服务来获取收入，其主要成本包括项目管理的人力成本、劳务分包费用、外购系统的采购成本等。公司系统集成服务会根据项目规模、客户的定制化需求、项目预算及市场因素等综合考虑项目报价。

2、采购模式

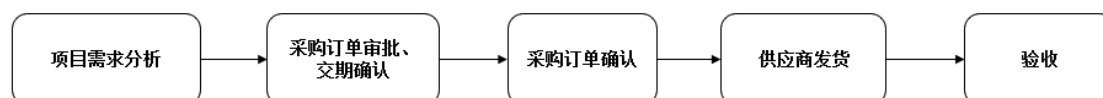
公司主要执行的是“以销定产、以产定购、适量库存”的生产经营模式，采购部门根据销售订单与库存水平，同时参考市场价格趋势、交货周期、供需平衡等相关因素确定采购需求。针对社区安防智能化产品，公司采购的原材料主要包括液晶显示屏模组、IC 芯片、电子元器件、五金类、塑胶件、触摸屏、PCB、摄像机板机、二三极管、继电器等；针对建筑智能化设计业务，公司主要采购的内容包括为设计工作开展所需的办公设备、设计软件以及打图、晒图等与设计相关的服务；针对建筑智能化系统集成业务，公司采购的原材料主要包括建筑设备管理系统、智能化集成系统、信息化应用系统、信息设施系统、公共安全系统、机房工程、线管和桥架等。

公司建立了规范、高效的采购体系，采购分为两个职责版块，前端为材料成本部，主导供应商的开发、引入和商务谈判；后端为采购部，主导订单下达、交期沟通跟进、与供应商对帐、付款等事宜；两个部门职责明确，合作紧密，高效运转。

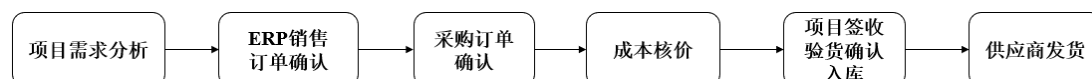
公司社区安防智能化产品的采购流程如下图所示：



公司建筑智能化设计服务的采购流程如下图所示：



公司建筑智能化系统集成的采购流程如下图所示：



各业务单元提出物料采购需求后，公司针对主要或关键物料设置供应商的开发和选择条件，通过价格对比、质量和技术测试、交期和服务对比、现场考察、多部门评审、小规模试用及招标等程序后，综合供应商实力，纳入供应商合格名录。确定供应商后，各业务单元相关部门将依据确定的价格、质量、交期和服务约定，与供应商签订合同，完成相应的物料采购工作。公司将会定期对供应商的绩效表现进行评价，并依据评价的结果对供应商进行指导和调整。

3、生产或服务模式

（1）社区安防智能化产品的生产模式

公司主要通过子公司麦驰安防来完成产品的加工和组装工作。市场部在获取订单后，将客户需求、交付时间等信息录入 ERP 系统。制造中心从系统中接收到订单信息后，依据库存情况制定生产计划。生产部协同品质部、测试部等部门按照产品工艺设计图执行表面贴装（SMT）、装配、测试等工序；对于需要在项目现场安装才能使用的产品，项目人员需对产品进行安装、软件测试、硬件测试、整机调试等工作。为保证对客户需求的响应速度，公司会根据历史用量情况，储备一定数量的半成品库存，待客户下单后，再依据客户需求进行组装。

此外，为充分利用产业资源，保证产品供应能力，公司会将喷油、框贴、手板以及少量贴片组装加工生产等工序外包给专业加工厂商，报告期内公司采购外协服务支出占各期采购成本比例分别为 1.82%、2.93%和 **3.84%**，比重较低，影响很小。

（2）建筑智能化设计服务的服务模式

公司接受客户委托或招投标获取业务订单后，会与项目委托方进行需求方

案沟通、设计方案的讨论和修改，在出具项目施工图后，完成智能化设计的主体服务，并在后期的项目施工过程中提供持续的咨询服务。

（3）建筑智能化系统集成服务模式

公司接受客户委托或招投标获取业务订单后，依据市场部提交的前期与项目相关的文档以及客户需求，做好开工前的准备工作。在与客户签订项目协议后，项目经理会根据前期确定的项目方案和项目现场环境，与客户沟通确定项目的具体实施方案和项目计划，同时组建项目组，并协同采购部完成设备及相关物料的采购计划。项目实施时，项目团队将依据确定的项目计划完成内外部施工、综合布线、设备安装调试、整体测试、试运行及验收等工作。项目完成后，公司会继续完成后续维护、维修及技术支持等工作。公司质监部会在项目开工前、项目实施中和项目收尾阶段针对项目的交期、质量和客户满意度等方面进行监督和检查。

4、营销模式

现阶段，公司产品主要以自有品牌直销为主，辅以少量 ODM 方式为客户提供产品。ODM 为公司根据客户要求的功能、型号、规格或其他需求，自主进行研发设计，并组织生产和组装，经客户检验符合要求后贴上客户指定的品牌，将产品销售给客户的方式。报告期内，公司 ODM 客户的产品销售收入分别为 1,559.19 万元、863.74 万元和 **257.54** 万元，占同期产品销售收入的比例分别为 5.66%、3.13%和 **1.02%**，占比较小。

2021 年 12 月，公司开始尝试通过京东等平台上线麦驰智能屏等智能家居产品、门口机和室内机等楼宇对讲产品以及其他配件，**2022** 年实现收入 **18.99** 万元。

截至招股说明书签署日，公司在全国主要城市设立了 4 个分公司、31 个办事处，并在其他 10 个城市派驻了业务代表。依托于上述服务网点，公司通过上门拜访、客户回访及参加行业会议和展会、学术交流等方式与客户建立联系，获取业务线索、签订业务合同或订单。同时，鉴于国内头部房地产商普遍采取了“集中采购”模式，严格执行招标程序，公司通过公开渠道获取招标信息后，会依照客户的招标流程完成客户的“集中采购”工作。一旦中标，公司会

进入上述客户的合格供应商名录，形成持续稳定的业务来源。此外，得益于业务板块的协同效应，公司采取了“单点突破，全局跟进”的业务推广策略。凭借良好的专业能力和服务能力，公司在为客户提供了产品或服务后，会依据客户需求择机推广其余业务板块，以进一步扩大业务合作范围和规模。

公司客户类型主要包括房地产商、工程商等，报告期内公司主营业务收入按照不同的客户性质具体构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产商	38,390.77	83.29	42,944.89	86.02	42,574.39	81.61
工程商	6,218.24	13.49	5,696.51	11.41	6,034.70	11.57
经销商	-	-	-	-	8.55	0.02
其他	1,486.39	3.22	1,282.28	2.57	3,551.54	6.80
合计	46,095.40	100.00	49,923.68	100.00	52,169.19	100.00

2020 年其他占比上升到 5% 以上的原因主要系公司中标的“华为团泊洼 8 号地块工业项目（一期）弱电智能化分包工程”项目和“光明新区中山大学附属初中、小学弱电智能化系统工程”项目所致，两个项目 2020 年分别确认了收入 1,411.71 万元、1,047.45 万元，占比分别达到 2.71% 和 2.01%，两个项目的客户分别为华为技术有限公司、深圳智慧园区信息技术有限公司。

①房地产商

国内房地产商逐渐采取“集中采购”模式来选定供应商，在考虑供应商专业能力、市场地位、服务力度及价格等因素后，通过竞标程序，选入“战略采购”供应商目录并签订集采协议。房地产商客户与公司直接签订集采协议，也可能会让其关联子公司与公司签订集采协议。待项目正式启动后，公司会与房地产商客户签订具体协议，并根据客户项目所需规格和进度提供产品或服务。

报告期内，公司为房地产商提供产品或服务而获取的销售收入分别为 42,574.39 万元、42,944.89 万元和 **38,390.77** 万元，占同期主营业务收入的比例分别为 81.61%、86.02% 和 **83.29%**，占比基本稳定，保持在 83% 左右。

②工程商

除自主采购外，房地产商客户还会将项目分包给工程商，工程商单独与公司签订合同。报告期内，公司对工程商的销售收入分别为 6,034.70 万元、5,696.51 万元和 6,218.24 万元，占同期主营业务收入的比例分别为 11.57%、11.41%和 13.49%，占比总体呈小幅上升的趋势。

③经销商

报告期内，公司曾经采用经销商模式来补充公司的服务网点，但该模式销售收入占比很低，对公司贡献有限，因此已逐步退出。2020 年，公司对经销商的产品销售收入为 8.55 万元，占当期主营业务收入的 0.02%；2021 年起，公司不存在对经销商的产品销售收入。

5、研发模式

公司已建立以技术平台为基础、以客户定制化需求为导向相结合的研发模式，在硬件开发、软件开发、产品结构和生产工艺等方面构建了系统性技术体系和稳定的技术平台，能够高效满足不同客户、不同项目的多样化开发需求。除了在技术上面深耕外，公司还以市场接受为准绳，开发满足包括集采项目在内的部分具体项目的定制化需求。公司研发流程主要包括产品立项、原型样机、功能样机、试产及量产等阶段，包含产品从概念产生、方案设计、研发实施、测试验证、产品认证、市场推广到客户反馈的全部环节，并严格按照产品生命周期进行全程管控。



6、公司采用目前经营模式的原因、影响经营模式的关键因素以及经营模式和影响因素在报告期内的变化情况及未来变化趋势

结合我国安防产业在社区等应用领域的智能化市场需求特征、客户对产品或服务的需求变化情况、以及公司自身发展阶段等因素，公司凭借应用场景丰富和高品质的产品体系，依托本地化服务能力，形成了较为成熟、运作效率较

高的经营模式。报告期内，上述影响公司经营模式的的关键因素并未发生重大变化，经营模式亦未发生重大变化，预计未来也不会发生重大变化。

（四）公司设立以来的主营业务、主要产品或服务、主要经营模式的演变情况

自 1997 年成立以来，公司始终专注于建筑智能化领域。得益于安防产业和建筑智能化行业的持续融合，智能家居在建筑智能化行业持续延伸和发展，以及对下游客户需求的深刻理解和行业趋势的前瞻性把握，公司逐步形成以楼宇对讲及智能家居等社区安防智能化产品的研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计及系统集成服务的业务结构，产品或服务已广泛应用于社区、商业综合体等领域。

公司设立以来主营业务及其经营模式未发生重大变化。

公司设立以来的主营业务、主要产品及服务、主要经营模式的演变情况如下表所示：

业务发展阶段	公司产品或服务变化情况	主要经营模式变化情况	行业变化情况
第一阶段： 专业化发展 （1997-2008 年）	成立深圳市科瑞电子有限公司（公司前身），进入建筑智能化领域，从事建筑智能化系统集成业务。	采取建筑智能化系统集成业务（包含建筑智能化设计服务）专业化的经营模式。	布线、音视频模拟传输技术引入国内，并逐步成熟；社区和公共建筑对建筑智能化需求开始显现；国内建筑智能化行业处于初级发展阶段。
第二阶段： 产品业务独立运作 （2009-2016 年）	成立麦驰安防，从事楼宇对讲等安防产品的研发、生产和销售；社区安防产品业务和建筑智能化服务设计及系统集成业务均衡发展。	采取楼宇对讲等安防产品及建筑智能化设计、系统集成业务独立发展的经营模式。	通信技术得到进一步发展，可视对讲、门禁系统等安防技术逐步成熟，并已向建筑智能化领域延伸；大型房地产企业出现，实施“精品”产品或服务策略，提高了对安防产品或建筑智能化服务的要求；凭借本地化服务能力，国内具有产品业务和建筑智能化服务的提供商占据市场主要份额。
第三阶段： 逐步形成产品为主，服务为辅的业务格局 （2017 年至今）	布局智能家居领域，形成了种类完善的楼宇对讲及智能家居等社区安防智能化产品系列；构建了覆盖全国的本	采取以楼宇对讲及智能家居等社区安防智能化产品为主，并同时提供建筑智能化	房地产行业头部效应日趋明显，对产品和服务专业设计和规范性要求日益提升；社区对于养老、物管、日常居住等场景的智能化需求日益凸显；

业务发展阶段	公司产品或服务变化情况	主要经营模式变化情况	行业变化情况
	地化服务网络；积极推进设计服务业务，内部设立了“麦驰智能建筑设计研究院”。	设计服务及系统集成业务的综合服务的经营模式。	5G、人工智能、通信技术及人脸识别等基础设施和技术水平日益提升，加速推进智能家居市场快速普及。

（五）公司主要业务经营情况和核心技术产业化情况

报告期各期，公司主要业务经营情况如下表所示：

单位：万元，%

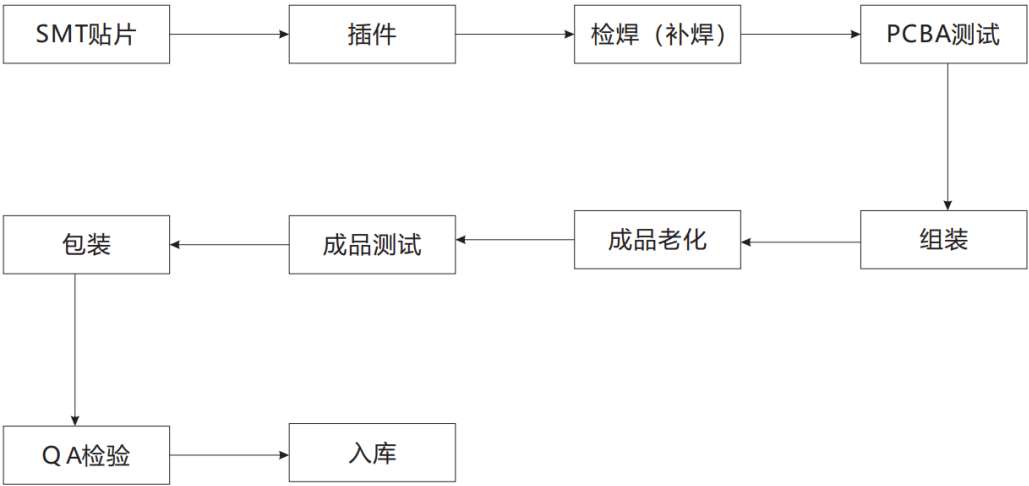
项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	46,361.28	49,928.79	52,348.44
营业成本	28,869.70	32,496.90	33,322.66
净利润	5,450.38	5,783.21	8,191.17
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	5,053.74	5,464.77	7,535.08
研发投入占营业收入的比例	4.21	3.78	3.59

报告期各期，公司经营业绩存在小幅下降趋势，具体情况详见招股说明书“第二节概览”之“五、发行人板块定位情况”之“（二）公司成长性情况”的说明。

经过多年的实践经验与技术研究的积累，公司通过自主研发、引进吸收和创新已形成多项核心技术并广泛应用于公司主要产品中，为推动公司经营业绩的快速增长起到积极作用。公司主要核心技术和核心技术产业化情况参见本节“九、发行人的核心技术及研发情况”之“（一）发行人的核心技术”。

（六）主要产品的工艺流程图或服务的流程图

1、社区安防智能化产品的生产工艺流程图

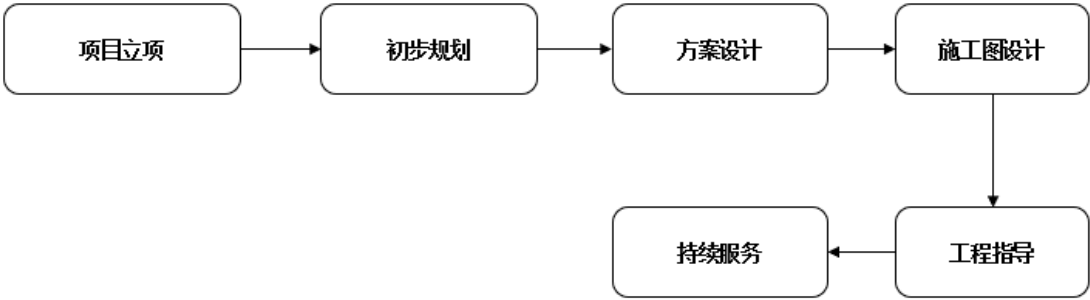


发行人在产品形成过程中所起的作用除前述工序外，还包括针对产品进行的软件定制以及各种研发测试，包括但不限于外观设计、功能提升、性能增加等活动。

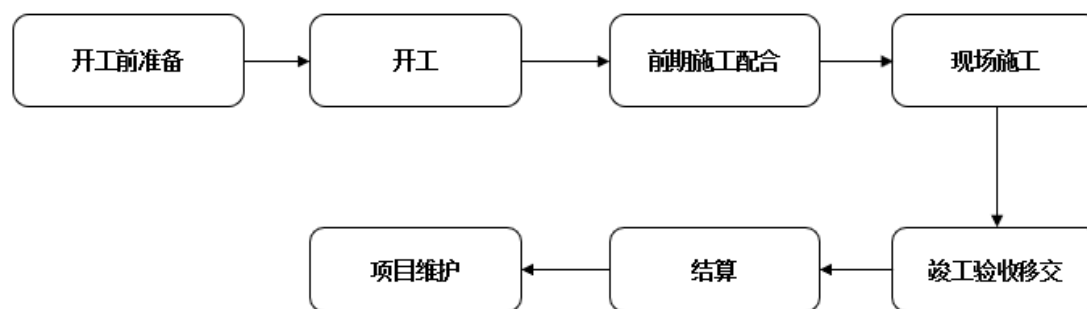
虽然公司核心技术大多基于楼宇对讲和智能家居通用原理进行研发测试，但是在研发过程中公司需要针对下游应用场景进行反复测试验证，并在多年的实际应用中根据客户的使用情况积累了大量应用经验，从而进行持续改善，产品亦与客户细分需求深度融合。同时，公司产品中大量技术涉及 AI 人脸识别、云对讲、IOT 平台、zigbee 技术、蓝牙 mesh、在线及离线语音识别和控制、高端结构设计等相关学科和技术，行业跨度大、学科交叉多，绝非是简单的拼装集成。产品是公司长期以来不断技术积累、大量工艺验证基础上取得的成果，综合了公司多年来在建筑智能化领域的丰富项目产品经验。

综上所述，发行人核心技术在社区安防智能化产品中具体体现在软件定制和研发测试部分。

2、建筑智能化设计服务的流程图



3、建筑智能化系统集成的流程图



（七）报告期各期具有代表性的业务指标及变动分析

结合公司所处行业和自身经营特点，公司主营业务收入、主营业务毛利率是对公司具有核心意义的业务指标。公司主营业务收入、主营业务毛利率分析参见招股说明书“第六节财务会计信息与管理层分析”之“十、经营成果分析”之“（一）营业收入分析”和“（三）主营业务毛利及毛利率分析”。

（八）公司业务符合产业政策和国家经济发展战略的情况

根据《深圳证券交易所创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定（2022年修订）》第四条规定：保荐人应当顺应国家经济发展战略和产业政策导向，准确把握创业板定位，切实履行勤勉尽责义务，推荐符合创业板定位的企业申报在创业板发行上市。

公司专注于建筑智能化领域，主要从事楼宇对讲、智能家居等社区安防智能化产品的研发、生产和销售，并提供建筑智能化设计服务和系统集成业务。参照《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司业务属于“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”，符合国家产业政策和国家经济发展战略，不属于《深圳证券交易所创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定（2022年修订）》原则上不支持申报创业板的行业清单之内，亦不属于产能过剩行业、《产业结构调整指导目录》中的限制类、淘汰类行业。根据《战略性新兴产业分类（2018）》，公司所属行业为“1.1.2 新型计算机及信息终端设备制造”，属于战略性新兴产业，符合国家经济发展战略和产业政策导向。

二、发行人所处行业基本情况及竞争状况

（一）所属行业及确定所属行业的依据

公司专注于建筑智能化领域，主要从事楼宇对讲、智能家居等社区安防智

能化产品的研发、生产和销售，并提供建筑智能化设计服务和系统集成业务。

公司始终关注建筑智能化领域的行业趋势和客户需求，并据此不断调整和演变自身产品或服务结构。在建筑智能化技术引入国内的行业导入阶段，为满足国内房地产商对建筑智能化的初步需求，公司开展建筑智能化系统集成业务，并积极培育建筑智能化设计能力，实现了专业化发展；为满足国内大型房地产商对“精品化、专业化、本地化”的采购需求，在通信技术得到进一步发展的行业背景下，公司通过自主开发和迭代更新，自主开发出楼宇对讲、门禁系统等智能化产品，同时建筑智能化设计服务业务得到独立、专业化发展；得益于 5G、人工智能等技术的进一步发展，以及社区等场景的智能化需求的出现，公司结合建筑智能化领域的行业趋势，积极布局智能家居领域，并将安防产品与人工智能、大数据等新兴技术相融合，形成了以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品为主，并提供建筑智能化设计服务和系统集成的业务结构。

报告期内，公司社区安防智能化产品收入占主营业务收入的比例分别为 52.80%、55.29%和 **54.67%**，均超过 50%，因此，参照《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司业务属于“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”。

（二）所属行业的行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规政策及其具体影响

1、行业主管部门

公司从事的楼宇对讲、智能家居等社区安防智能化产品属于电子信息产品，主管部门是工信部及其下属分支机构；安防产品由公安部监管；建筑智能化设计和系统集成业务的主管部门是住建部；产品质量监督管理的主管部门为国家市场监督管理总局。

工信部的职责是拟订并组织实施工业行业规划、产业政策和标准，指导推进信息化建设。

公安部及其下辖的全国省一级公安机关设立了安全技术防范的管理机构，地市级公安机关也大都设立了安全技术防范的管理机构对安防行业进行监管。

全国安全防范报警系统标准技术委员会是安防产品国家和行业标准的定制和发布单位。公安部安全与警用电子产品质量检测中心和公安部安全防范报警系统产品质量监督检验中心是安防产品的检测中心，部分省市公安安防管理部门也有相应的检测机构。

住建部负责建立科学规范的工程建设标准体系，建筑工程质量安全监管，监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为。

国家市场监督管理总局是产品质量监督管理的主管部门，具体负责建筑智能化及安全技术防范产品的质量监督管理工作。

2、行业自律管理组织

行业自律管理组织包括中国安全防范产品行业协会、中国电子信息行业联合会、中国建筑业协会绿色建造与智能建筑分会及中国软件行业协会。

中国安全防范产品行业协会和各地区的安防行业协会，是安防行业自律性管理机构，业务上受公安部指导，主要工作职责是制定行业发展规划，推进行业标准化工作和安防行业市场建设，协助安防企业宣传和品牌推广，开展国内外技术、贸易交流合作等。

中国电子信息行业联合会是经民政部注册登记的全国性社会团体，其主要职能是：反映会员诉求，维护会员权益，促进电子信息行业自律，协助和支持政府开展行业管理工作，开展国际交流与合作，维护行业利益，促进电子信息行业持续健康发展。中国电子信息行业联合会参与组织制定电子信息领域的国家标准和行业标准，对计算机信息系统集成企业和从事信息系统集成及服务企业的综合能力和水平进行评价和认定。

中国建筑业协会绿色建造与智能建筑分会，其前身是中国建筑业协会智能建筑专业委员会，是中国建筑业协会的分支机构，负责绿色建造与智能建筑行业发展趋势及相关经济政策研究，为政府制定相关政策和法规提供参考依据；举办行业改革与发展交流研讨活动，推动行业发展；组织编写行业发展报告和行业发展规划，引领行业持续健康发展，引导企业转型升级；收集、了解行业新技术应用的基本情况和发展方向，组织开展新技术、新工艺、新产品等信息交流和推广工作。

中国软件行业协会成立于 1984 年 9 月 6 日，会员由从事软件研究开发、销售、培训、应用、信息系统集成、信息服务以及为软件产业提供咨询、市场调研、投融资服务和其他中介服务等的企事业单位与个人自愿结合而组成。协会深入研究软件产业的新形势、新趋势、新常态、新要求，通过市场调查、信息交流、咨询评估、行业自律、知识产权保护、评价认定、政策研究等方面的工作，加强全国软件行业的合作、联系和交流；开拓国内外软件市场，加速国民经济和社会信息化，软件开发工程化，软件产品商品化、集成化、服务化，软件经营企业化和软件企业集团化；在政府和企业之间发挥桥梁、纽带作用，遵守宪法、法律和法规，遵守社会道德风尚，促进软件产业的健康发展。

3、行业监管体制

行业的管理体制主要包括对市场主体资格和资质的管理，对建筑智能化建设工程项目设计与施工过程和产品生产的管理，以及对行业相关技术标准的管理。其中行业准入资质主要包括建筑智能化工程专业承包资质、建筑智能化系统设计专项资质或建筑智能化工程设计与施工资质。

根据 2000 年国家质量技术监督局与公安部联合发布的《安全技术防范产品管理办法》，将用于防抢劫、防盗窃、防爆炸等防止国家、集体、个人财产以及人身安全受到侵害的专用产品列入《安全技术防范产品目录》。《安全技术防范产品目录》由国家质量技术监督局、公安部共同制定并公布。对安全技术防范产品的管理，实行工业产品生产许可证制度、安全认证制度，对未能纳入工业产品生产许可证制度、安全认证制度管理的安全技术防范产品，实行生产登记制度。

根据 2016 年 2 月国务院颁发的国发〔2016〕9 号《国务院关于第二批取消 152 项中央指定地方实施行政审批事项的决定》，目前我国对安全技术防范产品的管理，只对纳入工业产品生产许可证制度和安全认证制度的安全技术防范产品分别实行工业产品生产许可证制度和安全认证制度，取消生产登记批准书核发的行政审批。

根据 2018 年 9 月国务院颁发的国发[2018]33 号《国务院关于进一步压减工业产品生产许可证管理目录和简化审批程序的决定》，取消了集成电路卡及集成

电路卡读写机在内的 14 类工业产品生产许可证管理制度。

根据 2022 年 9 月国务院颁发的国办发〔2022〕31 号《国务院办公厅关于深化电子电器行业管理制度改革的意见》，对安全风险较低、技术较为成熟的数据终端、多媒体终端等 9 种产品不再实行强制性认证管理。

4、行业主要法律法规政策

（1）行业法律法规

国家颁发的涉及相关行业的法律法规具体如下表所示：

序号	相关法规	发布时间	发布单位	主要内容
1	《国务院办公厅关于深化电子电器行业管理制度改革的意见》	2022 年 9 月	国务院	对安全风险较低、技术较为成熟的数据终端、多媒体终端等 9 种产品不再实行强制性认证管理。
2	《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》	2020 年 1 月修改	住建部	规定了建筑企业的资质申请与许可程序、申报材料相关要求、资质证书、监督管理等。
3	《居家安防智能管理系统技术要求》	2019 年 9 月	国家市场监督管理总局	分别对楼宇对讲、报警控制及管理、智能家居控制及管理三部分提出了各自的功能要求。规定了居家安防智能管理系统的组成与接口分类、功能要求、性能要求、试验方法和检验规则。
4	《中华人民共和国建筑法》	2019 年 4 月修正	中华人民共和国主席令、全国人大常委会	对建筑工程在建筑及工程施工许可、从业资格、工程发包与承包、建筑工程监理、安全生产及质量管理方面作了明确规定。
5	《建筑业企业资质管理规定》	2018 年 12 月修改	住建部	规定了建筑企业资质管理的申请与许可、延续与变更、监督管理及相关法律责任。
6	《国务院关于进一步压减工业产品生产许可证管理目录和简化审批程序的决定》	2018 年 9 月	国务院	取消包括集成电路卡及集成电路卡读写机在内的 14 类工业产品生产许可证管理制度。
7	《安防工程企业设计施工维护能力评价管理办法》	2018 年 6 月修订	中国安全防范产品行业协会	规定了对从事安防工程设计、施工、系统维护企业的能力评价与监督管理要求。
8	《关于第二批取消 152 项中央指定地方实施行政审批事项的决定》	2016 年 2 月	国务院	取消安全技术防范产品生产登记批准书核发的行政审批。
9	《建筑施工企业安全生产许可证管理	2015 年 1 月修订	建设部	规范建筑施工企业安全生产条件，进一步加强安全生产监督管

序号	相关法规	发布时间	发布单位	主要内容
	规定》			理，防止和减少生产安全事故。
10	《强制性产品认证管理规定》	2009 年 9 月 / 2022 年 10 月修行	国家质量监督检验检疫总局 / 国家市场监督管理总局	确立了我国强制性产品认证制度，部分建筑智能化产品需要进行强制性认证。
11	《安全技术防范产品管理办法》	2000 年 6 月	国家质量技术监督局、公安部	对安防产品按目录分别实行工业产品许可证、安全认证、生产登记批准三种市场准入管理制度，在安防行业引入了认证制度。

（2）行业政策

为支持行业的发展，国家出台了一系列产业政策如下表所示：

序号	相关政策	发布时间	发布单位	主要内容
1	《关于深入推进智慧社区建设的意见》	2022 年 5 月	工信部、住建部等 9 部门	集约建设智慧社区平台，推进智慧社区综合信息平台与城市运行管理服务平台、智慧物业管理服务平台、智能家庭终端互联互通和融合应用，提供一体化管理和服
2	《中共中央、国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》	2022 年 4 月	中共中央、国务院	务；促进智慧小区建设，拓展智能门禁、车辆管理、视频监控等物联网和云服务等。
3	《“十四五”建筑业发展规划》	2022 年 1 月	住房和城乡建设部	意见提出要推进商品和服务市场高水平统一，推动统一智能家居、安防等领域标准，探索建立智能设备标识制度。加快制定面部识别、指静脉、虹膜等智能化识别系统的全国统一标准和安全规范。
4	《关于开展 IPv6 技术创新和融合应用试点工作的通知》	2021 年 11 月	中央网信办、国家发改委、工信部等 12 部门	建筑业“十四五”时期发展目标之一：建筑工业化、数字化、智能化水平大幅提升。鼓励建筑企业、互联网企业和科研院所等开展合作，加强物联网、大数据、云计算、人工智能、区块链等新一代信息技术在建筑领域中的融合应用。
				该文件内容包括推动智慧家庭相关系统平台完成全业务 IPv6 升级改造。推动智能家居产品支持并启用 IPv6 连接，智慧家庭应用客户端（APP）支持 IPv6 访问，促进智慧家庭场景中实现全链条全业务 IPv6 服务。引导智慧家庭平台企业加强 IPv6 产业

序号	相关政策	发布时间	发布单位	主要内容
				生态建设。
5	《物联网新型基础设施建设三年行动计划（2021-2023年）》	2021年9月	工信部、住建部、中央网络安全和信息化委员会办公室等八部门	到 2023 年底，在国内主要城市初步建成物联网新型基础设施，社会现代化治理、产业数字化转型和民生消费升级的基础更加稳固。在民生消费建设指引专栏提出 to 加快多模态生物识别、互联互通、空中下载（OTA）等技术与家电、照明、门锁、家庭网关等产品的融合应用，开发和推广基于统一应用程序接口（API）的 APP，提升用户体验。推广视频监控、智能门禁、能耗管理、消防预警等感知终端的部署，加强个人隐私保护、数据安全和安全监管，推进楼宇和社区综合管理平台建设。
6	《5G 应用“扬帆”行动计划（2021-2023）》	2021年7月	工信部等部门	在赋能 5G 应用重点领域中，该计划提出新型信息消费升级行动，推进 5G 与智慧家居融合，深化应用感应控制、语音控制、远程控制等技术手段，发展基于 5G 技术的智能家电、智能照明、智能安防监控、智能音箱、新型穿戴设备、服务机器人等，不断丰富 5G 应用载体。加快云 AR/VR 头显、5G+4K 摄像机、5G 全景 VR 相机等智能产品推广，拉动新型产品和新型内容消费，促进新型体验类消费发展。
7	《中国安防行业“十四五”发展规划（2021-2025年）》	2021年6月	中国安全防范产品行业协会	以实现高质量发展为总目标，全面推进安防行业进入智能时代。突破一批核心技术，实现智能感知、智能认知等关键技术的新突破，集中科研力量在预测预警技术、新一代人工智能、大数据挖掘应用、移动互联网、“物联网+”、网络安全等关键领域部署研究一批重大核心技术。以“智建、智联、智用、智防、智服”为主线，有效提升智能化应用水平，全面服务国家、行业、民用安防项目需求，为新型智慧城市、数字孪生城市、无人驾驶、车域网等提供技术支撑。
8	《关于加快发展数字家庭提高居住品质的指导意见》	2021年4月	住建部等	到 2022 年年底，基本形成可复制可推广的经验和生活服务模式。到 2025 年年底，构建比较

序号	相关政策	发布时间	发布单位	主要内容
				完备的数字家庭标准体系；新建全装修住宅和社区配套设施，全面具备通信连接能力，拥有必要的智能产品。
9	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	2021 年 3 月	国务院	聚焦高端芯片、操作系统、人工智能关键算法、传感器等关键领域；培育壮大人工智能、大数据、区块链、云计算、网络安全等新兴数字产业。
10	教育部关于印发《职业教育专业目录（2021 年）》的通知	2021 年 3 月	教育部	对接社会治安防控体系建设，设置智能安防运营管理、数字安防技术、安全保卫服务等专业。
11	《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》	2020 年 12 月	住房和城乡建设部、工信部、公安部等六部门	推进物业管理智能化，促进居住社区安全管理智能化；推动智能安防系统建设，建立完善智慧安防小区；完善出入口智能化设施设备，为居民通行提供安全、快捷服务。根据居民需要，为儿童、独居老人等特殊人群提供必要帮助。
12	《国家新一代人工智能创新发展试验区建设工作指引（修订版）》	2020 年 10 月	科学技术部	开展人工智能技术研发和应用示范，探索促进人工智能与经济社会发展深度融合的新路径。开展人工智能政策试验，营造有利于人工智能创新发展的制度环境。开展人工智能社会实验，探索智能时代政府治理的新方法、新手段。推进人工智能基础设施建设，强化人工智能创新发展的条件支撑。
13	《国家新一代人工智能标准体系建设指南》	2020 年 8 月	国家标准化管理委员会等五部门	在智能家居领域，规范家居智能硬件、智能网联、服务平台、智能软件等产品、服务和应用，促进智能家居产品的互联互通，有效提升智能家居在家居照明、监控、娱乐、健康、安防等方面的用户体验。
14	《关于加快新兴建筑工业化发展的若干意见》	2020 年 8 月	住建部	推进发展智能建造技术，加快新型建筑工业化与高端制造业深度融合，搭建建筑产业互联网平台。推广智能家居、智能办公、楼宇自动化系统，提升建筑的便捷性和舒适度。
15	《关于开展 2020 年网络安全技术应用试点示范工作的通知》	2020 年 7 月	工信部	结合智慧家庭、智能抄表、零售服务、智能安防、智慧物流、智慧农业等典型场景网络安全需求，在物联网卡、物联网芯片、联网终端、网关、平台和应用等

序号	相关政策	发布时间	发布单位	主要内容
				方面的基础管理、可信接入、威胁检测、态势感知等安全解决方案。
16	《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》	2020年7月	国务院办公厅	明确智能安防建设要求，鼓励综合运用物防、技防、人防等措施满足安全需要。及时推广应用新技术、新产品、新方法。
17	《超高清视频标准体系建设指南（2020版）》	2020年5月	工信部、广电总局	到2022年进一步完善超高清视频标准体系，制定标准50项以上，重点推进广播电视、文教娱乐、安防监控、医疗健康、智能交通、工业制造等重点领域行业应用的标准化工作。
18	《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》	2020年3月	国家发改委等二十三个部门	加快构建“智能+”生态体系，加快发展超高清视频、虚拟现实、可穿戴设备等新型信息产品。鼓励企业利用物联网、大数据、云计算、人工智能等技术推动各类电子产品智能化升级。
19	《产业结构调整指导目录（2019年本）》	2019年8月	发改委	将智能建筑、BIM、CIM、智慧城市、网络安全产品、数据安全产品、租赁住房、物业服务等技术、领域纳入“鼓励类”产业。
20	《进一步优化供给推动消费平稳增长，促进形成强大国内市场的实施方案（2019）》	2019年1月	发改委等十部委	提出支持绿色、智能家电销售，促进家电产品更新换代，加快推进超高清视频产品消费。
21	《关于完善促进消费体制机制，进一步激发居民消费潜力的若干意见》	2018年9月	中共中央、国务院	提出要加快升级具有智能化、高端化的信息产品，着重发展适应消费的中高端的移动通信产品、超高清视频终端产品、智能家居产品等新产品，以及虚拟现实（VR）、增强现实（AR）、智能汽车等前沿消费品。
22	《促进新一代人工智能产业发展三年行动计划（2018-2020年）》	2017年12月	工信部	支持智能传感、物联网、机器学习等技术在智能家居产品中的应用，建设一批智能家居测试评价、示范应用项目并推广。
23	《关于进一步扩大和升级信息消费持续释放内需潜力的指导意见》	2017年8月	国务院	鼓励企业发展面向定制化应用场景的智能家居“产品+服务”模式，推广智能电视、智能音响、智能安防等新型数字家庭产品；推动智能交通示范区建设。
24	《建筑业发展“十三五”规划》	2017年4月	住建部	在新建建筑和既有建筑改造中推广普及智能化应用，完善智能化系统运行维护机制，逐步推广智能建筑。

序号	相关政策	发布时间	发布单位	主要内容
25	《信息通信行业发展规划物联网分册（2016-2020年）》	2016年12月	工信部	到2020年，具有国际竞争力的物联网产业体系基本形成。 技术创新：产学研用结合的技术创新体系基本形成； 标准完善：研究制定200项以上国家和行业标准，满足物联网规模应用和产业化需求的标准体系逐步完善； 应用推广：在工业制造和现代农业等行业领域、智能家居和健康服务等消费领域推广一批集成应用解决方案，形成一批规模化特色应用； 产业升级：打造10个具有特色的产业集聚区，培育和发展200家左右产值超过10亿元的骨干企业，以及一批“专精特新”的中小企业和创新载体； 安全保障：在物联网核心安全技术、专用安全产品研发方面取得重要突破，制定一批国家和行业标准。
26	《“十三五”国家信息化规划》	2016年12月	国务院	提出要加强量子通信、未来网络、类脑计算、人工智能、全息显示、虚拟现实、大数据认知分析等新技术。
27	《智慧家庭综合标准化体系建设指南》	2016年11月	工信部、国家标准化管理委员会	在基础方面：着重研制参考模型及分类方法等标准，为智慧家庭应用推广奠定基础； 在互联互通方面：着重研制设备间互联互通标准、设备与云平台互联互通标准及云云对接等标准，打通智慧家庭的信息流； 在安全方面：着重研制涉及用户个人信息安全、数据安全和系统安全等标准，提升产业基本安全保障能力； 在服务方面：围绕健康管理、居家养老等重点领域，着重研制服务接入、服务接口、服务集成、软件服务、云平台服务和 service 安全评测指标体系等标准，开展服务质量标准化，提升服务支撑能力。
28	《中国安防行业“十三五”（2016~2020年）发展规划》	2016年9月	中国安全防范产品行业协会	深化安防应用，积极开拓国内外市场服务智慧城市建设、深化行业应用，培育民用安防市场、实现规模化发展。

序号	相关政策	发布时间	发布单位	主要内容
29	《智能硬件产业创新发展专项行动（2016-2018年）》	2016年9月	工信部、国家发展和改革委员会	提升高端智能硬件产品有效供给，面向价值链高端环节提高智能硬件产品质量和品牌附加值；加强智能硬件核心关键技术创新，发展适用于智能硬件的低功耗芯片及轻量级操作系统，开发软硬一体化解决方案及应用开发工具；推动重点领域智能化提升，深入挖掘健康养老、教育、医疗、工业等领域智能硬件应用需求。

（3）行业标准及管理规范

为规范行业的有序发展，国家出台了一系列行业标准及管理规范如下表所示：

序号	相关标准、规范	发布时间	发布单位	主要内容
1	《智能建筑工程质量检测标准》 JGJ/T454-2019	2019年3月	住建部	规定了智能建筑工程质量检测的国家标准。
2	《安全防范工程技术标准》GB50348-2018	2018年5月	住建部	规定了安防工程的国家标准。
3	《综合布线系统工程 设计规范》 GB/T50311-2016	2016年8月	住建部	规定了综合布线系统的国家标准。
4	《综合布线系统工程 验收规范》 GB/T50312-2016	2016年8月	住建部	规定了综合布线工程验收的国家标准。
5	《智能建筑设计标准》GB50314-2015	2015年3月	住建部	规定了智能建筑设计的国家标准。
6	《楼宇对讲系统安全技术要求》	2014年12月	公安部	规定了楼宇对讲系统安全技术国家标准（强制性要求）。
7	《住宅小区安全防范系统通用技术要求》	2008年5月	国家质量监督检验检疫总局、国家标准化委员会	规定了住宅小区安全防范系统的通用技术要求，对住宅小区的楼栋门口、监控中心、围墙栅栏、视频监控系统等做出了规定，是住宅小区安全防范系统设计、施工的基本依据。
8	《安全防范系统验收规则》GA308-2001	2001年8月	公安部	规定了安全防范系统从设计、施工、效果及技术服务等方面必须遵循的基本要求，是对安全防范系统（工程）进行验收的依据。
9	《安全防范工程程序与要求》（公安部行业标准GA/T75-94）	1994年3月	公安部	规定了安全防范工程立项、招标、委托、设计、审批、安装、调试、验收的通用程序和管理要求。

5、上述政策对发行人业务的影响

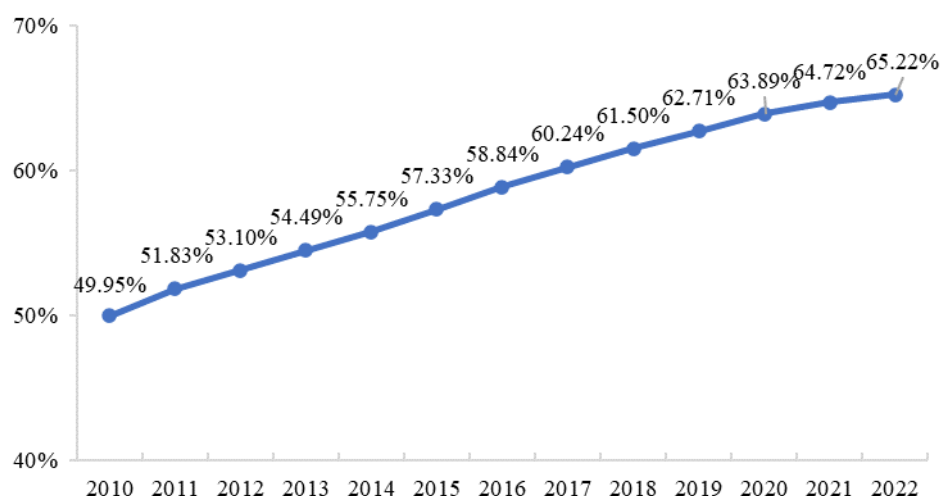
上述法律法规及标准明确了建筑智能化领域社区安防行业的准入、认证和相关标准，为行业健康有序地发展提供了法律法规依据以及行业标准规范，有助于行业良性竞争与持续发展。上述行业政策鼓励建筑智能化领域社区安防行业应用互联网、人工智能、物联网、大数据等前沿信息技术，提高产品的技术含量与智能化水平，有利于增强行业内企业的技术水平及市场竞争力，为公司实现持续、健康发展提供了有利的政策环境。

（三）行业驱动因素分析

1、城镇化率提升，居民可支配收入增长，将促进社区安防智能化产品需求

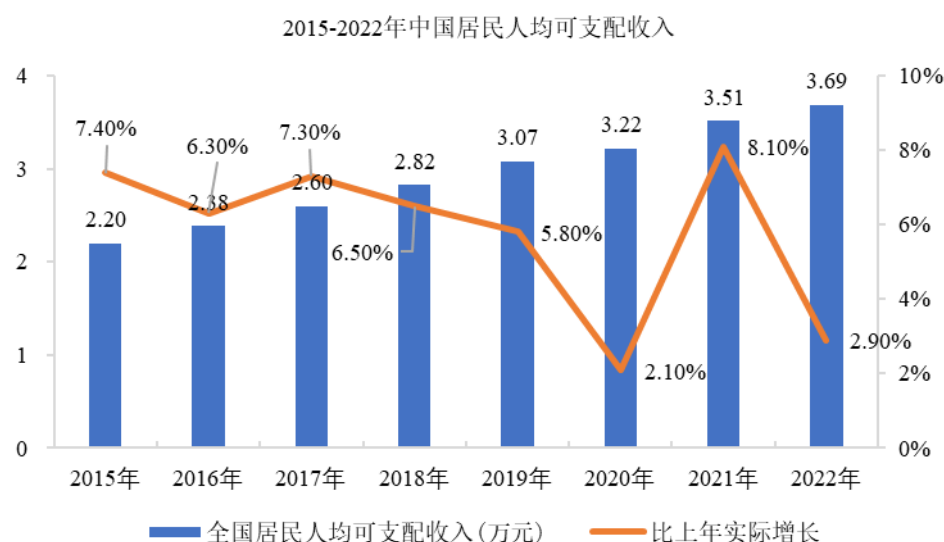
根据国家统计局发布的数据显示，截至 2022 年末，我国常住人口城镇化率超过 65%，相比 2021 年末提高了 0.5 个百分点，而同期美国、日本、韩国的城镇化率为 75-90%，我国与美日韩等发达国家的城镇化率仍有较大差距，未来，我国的城市人口仍有较大的增长空间。根据国务院 2017 年 1 月印发的《国家人口发展规划（2016-2030 年）》预期发展目标，我国常住人口城镇化率 2030 年将达到 70%。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，“十四五”时期，我国常住人口城镇化率要提高到 65%。城市人口的持续增加，将加大对楼宇对讲与智能家居等社区安防智能化产品的需求。

2010-2022年中国城镇化率变化情况



数据来源：国家统计局

全国居民人均可支配收入持续增长，截至 2022 年底，我国居民人均可支配收入已达 36,883 元，比上年增长 2.9%。居民人均可支配收入的持续上升，为人们追求居住环境的安全、便捷、舒适提供了经济基础，将带动建筑智能化的市场需求。



数据来源：国家统计局

综上，城镇化率的持续上升，居民可支配收入的扩大，将促进人们对包括社区、商业综合体在内的建筑智能化的需求，这也同时扩大楼宇对讲、智能家居等社区安防智能化产品的市场规模。

2、技术的发展为建筑智能化行业提供创新基础

近年来，伴随着科技与社会经济的快速发展，人们对生活与工作环境的安全性、便捷性、节能环保等要求不断提高。为此，建筑智能化行业参与者开始关注整个社会与生态的可持续发展，不断利用先进的技术提高社区安防智能化产品与服务的水平。

近年来，云计算、人工智能及物联网等技术的不断发展与完善，为建筑智能化行业的创新提供了技术支撑。新技术的互相融合及在建筑智能化行业中的应用，极大地改善了用户的使用体验。

（1）云计算

建筑智能化系统为向用户提供更好的服务，需设置大量的互联设备对环境及用户行为进行实时动态地感知与采集海量数据，并对数据进行存储和运算。

传统的本地化算力部署模式难以满足对海量数据的处理需求，而云计算技术使用的分布式存储与计算、虚拟化及平台化管理等模式则可解决这类难题。传统 IT 体系的建设、运维及扩张成本高，在服务器、存储器、操作系统、数据库及应用开发等方面的灵活性低，新应用开发的拓展性差。

云计算是一种模型，其用户可以方便地通过网络按需访问一个可配置计算资源（如网络、服务器、存储、应用和服务）的共享池，这些资源可被迅速提供并发布，同时实现管理成本或服务供应商干预的最小化。相对于传统 IT 体系，云计算的灵活性和可拓展性强，并随着云计算平台用户数量的增加，大幅降低边际成本。对于用户而言，利用云计算技术可省去本地部署的建设和运维费用，还可按具体业务需要按需付费。

云计算作为新型科技基础设施，已被各大国家纳入国家级战略。经过多年的市场培育，云计算正被产业视为支撑企业数字化转型的核心基础设施，对于建筑智能化行业，云计算的创新应用将有利于改善用户体验和系统运行效率。

（2）人工智能

近年来，人工智能软件与硬件产品均在快速迭代。新的加速硬件开始融入基础架构，采用了深度学习、智能化的人工智能软件系统不断替换上一代基于规则的系统。

未来，应用了人工智能技术的社区安防智能化产品，将能从外部环境及用户行为中收集信息和数据，并与建筑智能化的各个子系统进行协同和交互，对外部环境、经济性、用户体验等方面进行建模、分析与决策，驱动执行器进行工作，实现各种建筑智能化设备的自动控制与调节，有效提升整个系统的智能化程度。

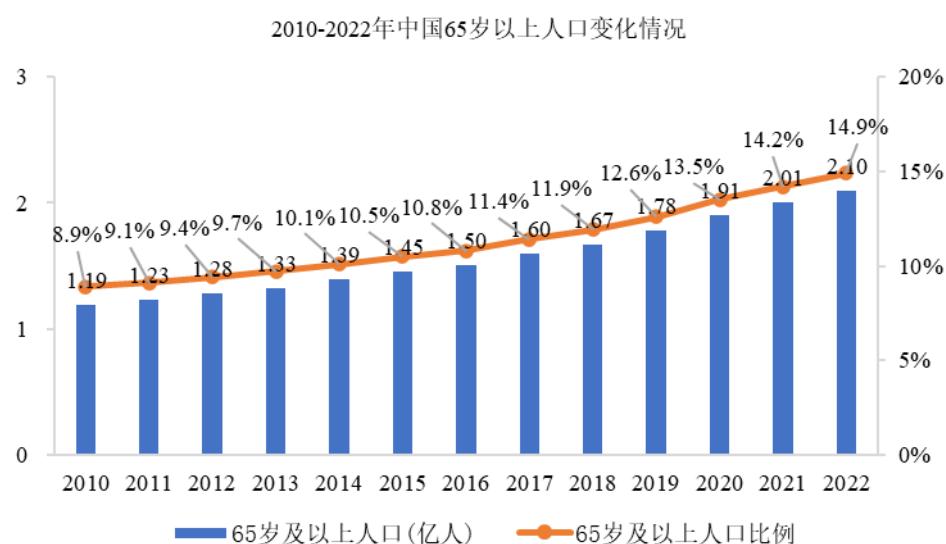
（3）物联网

随着物联网技术与产业的发展，“万物互联”的成本呈现快速下降的态势，将促进其在建筑智能化行业中的应用和普及速度。原来在安防和智能家居等建筑智能化领域的独立设备，将可利用物联网技术实现互相连接到管理平台，实现统一管理和控制。同时，5G 商用进程加快，凭借其超低时延与超高可靠性，将有效解决现阶段物联网通信过程中的实时、智能、安全及隐私等问

题，5G 的应用落地将加速物联网的发展。

3、我国老龄化趋势进一步扩大安防、智能家居及建筑智能化的需求空间

我国老龄人口数量巨大，并持续增长。据国家统计局数据显示，我国社会 65 岁及以上人口从 2000 年的 0.88 亿人增长至 2020 年的 1.91 亿人；2020 年 65 岁及以上占总人口比例 13.5%，老年抚养比已接近 20%；截至 2022 年，我国 65 岁及以上人口增加了 922 万人，人口比重相较 2021 年上升 0.7 个百分点，“老有所依、老有所养”正成为社会压力。为老年人提供便捷的生活、守护及健康检测等养老服务的市场需求巨大。由于大部分家庭的劳动人口不能守候在老人身旁，智慧养老成为养老的最佳选择。



数据来源：国家统计局

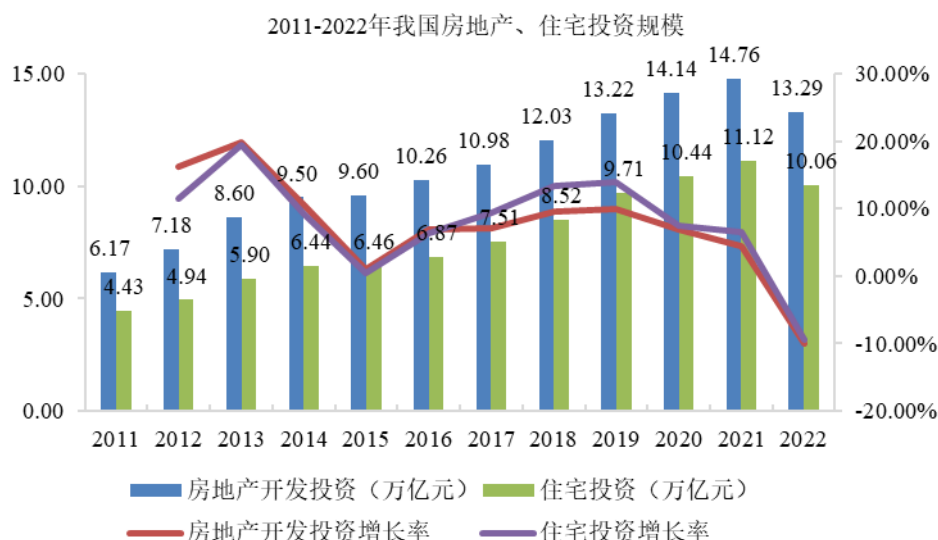
智慧养老是指将新一代信息技术、物联网、云计算、大数据和人工智能等技术产品，集成应用于服务老年人的家庭、社区及机构，为其提供安全、便捷、舒适的服务，是国家“十三五”期间重点推行的政策之一。近年来，国家推出了多个政策鼓励发展智慧养老产业，2019 年 4 月国务院办公厅印发的《关于推进养老服务发展的意见》提出要推动智慧健康养老产业发展，开展智慧健康养老应用试点示范，在全国建设一批“智慧养老院”。在“十四五”规划中，国家提出积极应对人口老龄化国家战略，完善养老服务体系，发展银发经济，开发适老化技术和产品，培育智慧养老等新业态。2021 年 11 月中共中央、国务院通过了《关于加强新时代老龄工作的意见》，提出实施“智慧助老”

行动，加强数字技能教育和培训，提升老年人数字素养；发展适老产业，积极开发适合老年人使用的智能化、辅助性等方面的产品，大力发展养老相关产业融合的新模式新业态。

围绕智慧养老需求，具备智能交互、亲情守护及健康监测功能的楼宇对讲及智能家居产品相继推出，并针对社区、家庭、养老院等空间进行智能化改造，真正实现了安防行业与智慧养老服务的创新结合，为上述产品或服务带来新的需求。

4、智慧社区的建设将刺激安防、智能家居产品和建筑智能化服务的需求进一步扩充

智慧社区是指充分利用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术的集成应用，为社区居民提供一个安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境，从而形成一种新的基于信息化、智能化管理与服务，并可持续运营的社区形态。中共中央、国务院 2014 年 3 月印发的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出“要推进智慧城市建设，发展智能建筑，实现建筑设施、设备、节能、安全的智慧化管控；要强化社区自治和服务功能，加快公共服务向社区延伸，加快社区信息化建设，构建社区综合服务管理平台”。在继北京、上海、广州等一线城市之后，多个二三线城市已开始智慧社区的建设，通过政策支持、与运营商合作及建立示范小区等形式开展。我国住宅建设投资规模巨大，为智慧社区产业提供了广阔的市场需求，2021 年，我国房地产开发投资额达 14.76 万亿元，较上年增长 4.35%，其中，住宅投资额 11.12 万亿元，较上年增长 6.47%，占房地产开发投资额比例为 75.34%。我国持续增长的住宅施工面积亦为智慧社区产业提供广阔的发展空间，近三年，我国住宅施工面积连续增长，其中，2021 年的住宅施工面积为 69.03 亿平方米，较上年增长 5.29%。2022 年受调控政策的影响，我国房地产开发投资规模和施工面积等指标均出现下滑，但是随着下半年利好政策的推出，预计房地产市场将迎来复苏。



数据来源：国家统计局



数据来源：国家统计局

房地产行业随着行业集中度的提高而竞争加剧。部分房地产企业选择通过为客户提供增值服务以加强竞争力，更加重视智慧社区建设为客户带来的价值，如应用先进技术、围绕社区居民的需求，与安防、物业管理、教育、医疗、政务、出行、停车管理、商业服务、养老、智能家居等资源进行对接，为社区居民提供高品质的生活服务和全新的体验。随着我国智慧社区建设的不断发展，将持续扩大相关的安防、智能家居等产品及建筑智能化的市场需求。

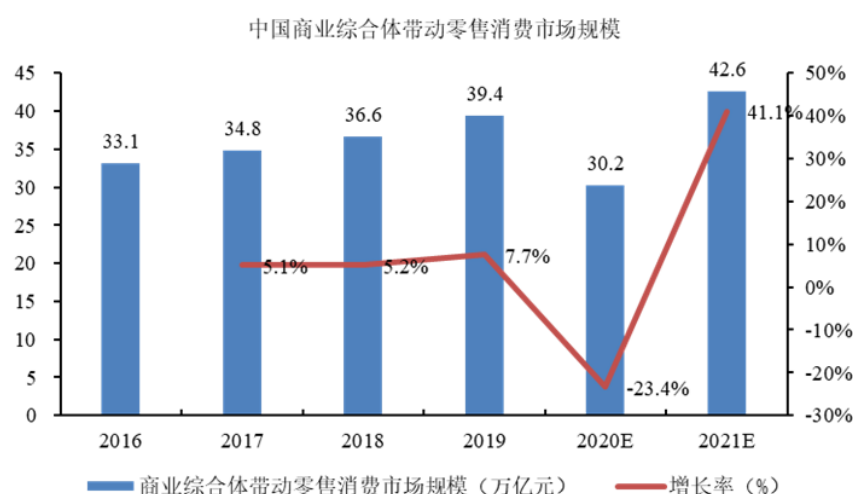
5、商业综合体发展逐步成熟促进市场空间进一步扩充

“商业综合体”的概念源自“城市综合体”，是将城市中商业、办公、居

住、酒店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间的三项以上功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互裨益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而统一的综合体。

商业综合体以其高度集中的功能，丰富了线下消费场景，满足了人们碎片化、个性化的消费需求，促进了商业与商务活动的发展。相对于近年来传统的购物中心、商务办公楼的运营模式出现衰退，商业综合体运营模式能更好地刺激消费，带动商业地产业发展，是商业地产发展的趋势。

根据艾媒咨询数据，2019 年中国城市商业综合体带动的零售消费市场规模已达 39.40 万亿元，随着近期中国各城市的城市商业综合体相继竣工及投入运营，预计到 2021 年城市商业综合体带动的零售消费市场规模将达 42.60 万亿元。



数据来源：艾媒咨询

根据中指研究院发布的《2022 中国商业地产百强企业研究报告》数据显示，2021 年，商业地产百强代表企业经营性物业持有及运营面积均值为 464.6 万平方米，较 2020 年增长 13.70%；从租金总收入方面来看，商业地产百强代表企业经营性物业租金及运营收入均值为 28.70 亿元，在上年低基数下，同比增长 20.20%，两年平均增长 12.10%。百强商业地产企业的经营性物业持有面积和租金收入的增长情况，在一定程度上反映了在我国房地产市场调控背景下的商业地产发展成效，成为房产企业新的业务增长点。因此，商业地产及物业将成为未来房产行业的重要发展方向。

为更有效的提升客户体验，加强自身的管理规范化需求，商业综合体经营者通常会在关键场景上实施建筑智能化改造，包括视频监控、报警、门禁及停车场等。从整体来看，商业综合体在人脸识别、智能停车场、客流统计、安防及消防联动等智能化改造方案上需求较大。商业综合体的逐步发展成熟，也扩大了更多场景、更大范围内的建筑智能化改造需求空间。

（四）行业发展概述

1、安防行业

安防行业是随着现代社会安全需求应运而生的产业，是现代社会公共安全的重要组成部分。

（1）全球市场规模

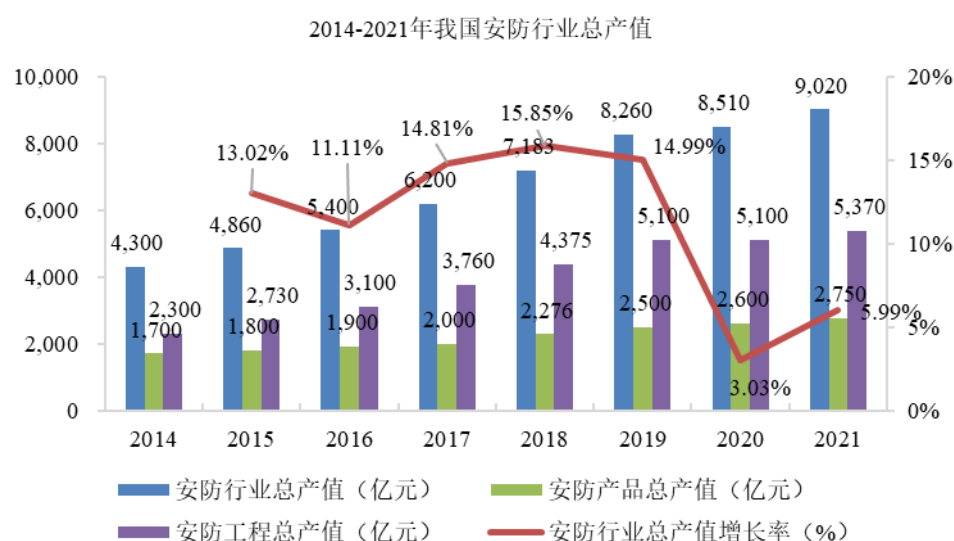
根据调研机构 GrandViewResearch 数据显示，在 2018 年，全球的公共安全和安防市场规模为 3,182 亿美元，由于恐怖袭击和犯罪活动的增长，预计到 2025 年将达 8,126 亿美元，从 2019 年到 2025 年的复合年增长率为 14.8%。此外，由于物联网技术的不断发展，作为智慧城市的一个重要部分，将被应用在更多的场景中；政府部门为了改善运营绩效和降低运营成本，将增加对旧系统的升级投资，进而带动市场增长；由于居民和企业面临网络攻击、自然和人为灾难以及恐怖主义的持续威胁，预计这些因素将刺激需求增加，推动在全球范围内部署公共安全解决方案。近年来，全球的安全解决方案快速发展，各国政府强调用先进的解决方案来改善现有的信息技术基础架构和安全系统，这将促使各国政府采用先进的公共安全解决方案，从而驱动安防行业市场需求的持续增长。

在家庭安全系统市场，随着近年来物联网和无线技术不断进步，宽带和互联网普及率持续提高，家庭安全系统市场快速发展。同时，受新冠肺炎影响，人们对家庭安全的重视度不断提高，家庭安全系统市场呈现较快的增长态势。根据调研机构 MarketsandMarkets 数据显示，2020 年全球家庭安全系统市场规模为 536 亿美元，预计到 2025 年将达到 789 亿美元，在预测期内的复合年增长率为 8.0%。在智能家居安防市场，随着人工智能及生物识别等技术的发展，安防与智能家居的融合进一步深入，为消费者提供了更大的便利。

（2）国内市场规模

近年来，随着我国城市化进程加快，城市人口规模持续增长，城市运行系统日益复杂，安全风险不断增大，政府、企业及居民均对安防提出了新的要求，同时，我国安防应用领域广，涉及公共安全、交通、金融、教育、楼宇及家庭等场景，影响范围十分广泛。

安防行业主要由负责安防产品和系统设计、安装和服务的工程商，负责产品的经销、代理以及渠道建设的销售商，负责安防产品的生产和供应的产品供应商，负责提供中介和咨询服务的服务商，提供报警运营服务的运营商等五大类企业构成。根据深圳市安全防范行业协会、CPS 中安网、深圳市乾坤公共安全研究院调查统计，2021 年全国安防行业总产值约 9,020 亿元，较上年增长约 6%；其中安防产品市场总产值约为 2,750 亿元，工程市场约为 5,370 亿元，运维和服务市场约为 900 亿元。另外《中国安防行业“十四五”（2021-2025 年）》提出，“十四五”期间安防市场年均增长率达到 7%左右，2025 年全行业总额达到 1 万亿元以上。



数据来源：CPS 中安网

近年来，随着人工智能、生物识别、语音识别、大数据以及云计算等技术发展成熟并在安防行业加速应用，同时，平安城市的建设为“AI（人工智能）+ 安防”领域的创新提供了广阔的市场需求，“AI+安防”快速发展，逐步形成了安防产品厂商、人工智能厂商、系统集成商和云服务商协同发展的格局，为安防行业的持续发展带来新的契机。在公共安全领域，“AI+安防”现已实现了可

视化、网络化和智能化管理，随着人工智能等技术的持续发展，以及资本市场的助推，该领域的市场将进一步扩大。

（3）行业发展趋势

①安防数据云端化

目前，智能化安防产品多是由硬件设备提供智能化功能。由于基于云端的异地管理与存储模式非常适合于小信道计数系统或包含多个站点、信道较少的系统。用户将根据数据的敏感性与部署云基础设施的成本，来决定是否将安防管理与数据存储都必须转移到公共或私有云上。未来，将更多的系统迁移到云上，提高资源利用效率，安防数据云端化将成为行业发展趋势。

②安防应用场景化

近年来，随着生物识别技术、语音语义分析、大数据和云计算等新技术的不断发展与成熟，具有海量数据特点的视频监控领域开始突破原来智能化发展的局限性，新型的智慧化监控系统逐步发展起来，特别是人工智能芯片提供的算力为视频智能分析提供了强劲的动力。近几年来，人工智能芯片已经逐步达到了可用的状态，未来，端侧的人工智能芯片将往更低成本、专业化和解决方案集成化方向发展。随着安防行业的边界逐渐扩大，社区住宅、商业办公、休闲学习等各类场景下的智能安防应用将更加丰富。

③家居安防系统智能化

传统的家居安防系统在设备、功能及报警后处理存在较大的复杂性，在系统的配置、安装及使用上难以做到人性化与简易化，导致使用者的学习成本较高。随着智能家居行业的逐步兴起，安防与智能家居的融合加深，能有效的解决家庭关注的安防问题。设计人性化、更具有交互性、安装使用便捷的楼宇对讲和智能家居产品逐渐深入家庭生活，成为消费者的新宠。

未来，智能家居安全系统将减少人的参与，智能地提供服务；同时，以家居化为产品与系统设计目标，系统更加简便易用；提高系统自动处理问题、减少人参与决策的安全应对机制，营造舒适、安全的家居环境。

2、社区安防行业

我国的安防行业应用领域较为广阔，主要包括政府机构、特定行业应用和商用民用等。公司主营的楼宇对讲及智能家居等产品主要围绕商用民用场景，属于社区安防领域。

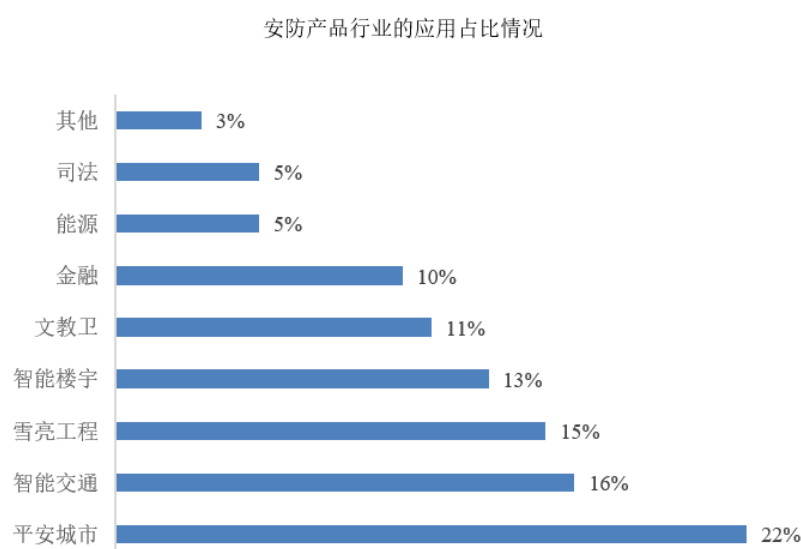
（1）行业发展现状

随着国家大力推行智慧城市建设，智慧社区作为智慧城市的有机组成单元，正在多个城市大力推行，社区安防作为智慧社区的安全保障，正在经历从传统模式向智能化模式转型升级的发展阶段。现代化的社区安防系统主要由楼宇对讲产品、家居防盗报警系统、智能停车场管理系统、视频监控系统、电子巡更系统、门禁系统、传输线缆和社区安防综合管理平台等组成。

（2）国内市场规模

社区安防网络中，基于人脸识别、声音识别及指纹识别等生物识别应用以及手机等移动终端控制的楼宇对讲及智能家居等社区安防产品，可为居民和访客提供人性化的出入安全管理。

根据 CPS 中安网联合北京市商汤科技开发有限公司共同发布的《2018 中国安防行业调查报告》数据显示，安防产品在社区安防细分行业产值占比为 13%，2018 年安防细分行业的产品应用占比情况如下图所示：



数据来源：CPS 中安网

（3）行业发展趋势

①融入大数据、云计算及物联网等新技术的智能安防

快速发展的新型信息技术逐渐被应用在社区安防行业，应用大数据、云计算和物联网等先进技术开发智能安防系统，可实现智能分析和信息推进，主动识别和预警安全隐患事件，并发送安全信息通知到相关人员，从而达到社区安防网络范围内各子系统的信息互动；基于大数据和人工智能技术开发的智能化监控系统，可智能分析视频数据，对危险画面进行智能读取、判断并发出预警信息，大幅度降低了安保人员的需求量，提升了社区的安全性。

②社区安防系统与更大的城市安防信息平台连接

社区安防系统是智慧城市安防系统的有机组成部分，可为更高级别公安系统调阅数据库和调用装置的接口，为上级公安系统进行犯罪案件侦察、强化城市安全管理并提供数据依据。因此，社区安防系统和更高级别的区级、市级安防信息管理平台对接具有更广泛的社会公共安全意义。

③社区安防趋向人性化

应用先进的科学技术一方面可以提高社区的安全系数，但过度强调高科技而对人的感受欠缺全面考虑，则容易导致居民的不舒适感，因此，未来智能化的社区安防系统应更多地是在安全性的基础上，考虑居民居住的舒适性和便利性，追求人性化的安防系统设计，利用科技最大限度地为人服务，做好人性化和安全性的平衡关系。

3、楼宇对讲行业

楼宇对讲行业是社区楼宇安防行业的重要细分行业。楼宇对讲产品系统通过在多层建筑中实现住户、访客和物业管理中心的互相呼叫、对讲、视频通话交流，实现社区楼宇安全控制，通常应用在小区、别墅、医院、监狱、银行、学校等区域的建筑内。随着新一代信息、通信技术与安防行业的深度融合，楼宇对讲产品系统已成为“平安城市”、“平安社区”的重要组成部分。

（1）行业发展现状

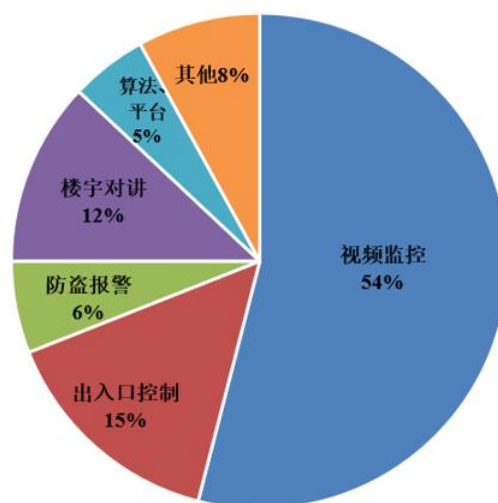
楼宇对讲行业从二十世纪八、九十年代开始进入中国市场，受我国房地产和物业管理行业多年高速发展带来的巨大市场需求的驱动，楼宇对讲行业的产品技术得到了快速提升，从非可视对讲到可视对讲，从黑白可视对讲到彩色可视对讲，再到智慧楼宇对讲系统，楼宇对讲行业取得了高速发展。国内厂商紧

跟我国市场的用户需求，持续进行创新，已将可视对讲系统发展为集安防、家居智能、多媒体信息网络为一体的楼宇信息系统，行业保持着较快的增长态势。近年来，我国陆续颁发了多项促进安防行业发展的政策，为安防行业规范管理提供了依据，也为楼宇对讲行业的持续有序发展提供了良好的政策环境。

（2）国内市场规模

我国楼宇对讲行业经过几十年的成长，已发展成较为成熟的市场。随着信息技术的持续发展，原来简单的楼宇对讲功能难以继续满足客户需求，越来越多的楼宇对讲厂商加大楼宇对讲与智能家居、智慧社区领域的融合，为客户提供智能化、人性化的体验，比如“云对讲”、“楼宇对讲”等创新的智能互动方式。根据 CPS 中安网发布的《2018 年中国安防行业调查报告》数据显示，2018 年楼宇对讲及其与智能家居融合领域的安防产品产值合计为 273.12 亿元，在安防产品产值中的所占比例约为 12%。

安防行业各产品子系统市场产值占比



数据来源：CPS 中安网

（3）行业发展趋势

①云对讲应用将得到普及

楼宇对讲技术经历了 4n 型、总线型、局域网型、互联网型的几个阶段。早期的模拟楼宇对讲系统存在较多限制，发展到后来的数字化可视对讲技术则可完全采用 TCP/IP 技术，为系统的互联互通奠定了基础，系统更加稳定、可靠、可维护和可扩展。云对讲在应用上更为灵活和便捷，更加容易实现增值服务，

成为楼宇对讲产品互联网化的发展趋势。如今智能手机已经普及，在智能手机上实现楼宇对讲分机功能可满足绝大多数人的习惯，提升用户体验。同时，云对讲可减少用户对楼宇对讲室内机的依赖，简化室内机降低系统成本，并可逐渐开发平台化云应用。

②人工智能技术推动楼宇对讲行业技术革新

指纹识别、语音识别及人脸识别等人工智能生物识别与智能分析技术在安防行业具有显著的应用优势，特别是在身份鉴别和图像、视频分析领域具有广阔的应用前景。在楼宇对讲应用场景，社区、楼道出入口可利用人工智能技术进行高效的身份确认，进而达到访问控制、安全监控和人际互动的效果，提高居民生活便利性和物业管理效率。同时，利用人工智能图像和视频分析技术还可以对过往人流进行识别、分析，为安防及其他商业活动提供增值服务。

③楼宇对讲与智能家居、智慧社区融合加深，推动智慧家庭落地

楼宇对讲是社区与家庭中间的物理纽带，是天然的入口，因此成为了智慧社区以及智慧家庭的重要组成部分。而数字化的楼宇对讲系统具备了与智能家居、智慧社区应用互联互通的基础，为实现社区、楼宇对讲和家庭系统的深度融合，以及提升产品的性能和增值空间提供了新的发展机遇。楼宇对讲在家庭中的屏终端机，可为智能家居的多屏互动交互提供界面支持，并在部分系统中提供网关功能，如在一个整合的云对讲 APP 和智能家居系统中，用户可在一个 APP 上操作楼宇对讲和智能家居的功能。

4、智能家居行业

智能家居是指以住宅为平台，利用综合布线技术、网络通信技术、安全防范技术、自动控制技术、音视频技术将家居生活有关的设施集成，构建高效的住宅设施与家庭日程事务的管理系统，基于物联网技术，由硬件、软件系统、设备间互联互通、设备自我学习等功能。

（1）行业发展现状

近年来，随着人工智能、大数据等技术的飞速发展，智能家居行业已成为社区安防行业中越来越重要的组成部分。智能家居系统通过收集、分析用户行为数据，为用户提供个性化的生活服务，提升家居安全性、便利性、舒适性及

艺术性，并实现环保节能的居住环境。近年来，随着物联网、人工智能及大数据等技术的不断发展，智能家居行业发展迅速。

（2）国内市场规模

中国智能家居市场尚处于发展初期阶段，尚未出现智能家居的刚需场景，但随着产业链各环节企业在技术与应用领域的积极探索，目前我国智能家居行业已在影音娱乐、家庭安防、智能卫浴、幼长关爱、智能睡眠及智能厨房等应用领域初具规模，涵盖全屋控制、智能照明、门窗遮阳、暖通环境及能源管理等功能领域。国内智能家居市场按照建筑智能化的布局阶段，主要分为前装市场和后装市场。

智能家居的受众群体逐渐由极客向大众过渡，前装市场将会对行业发展发挥重要作用，部分智能家居企业已开始与房地产、家装企业合作，将智能家居产品打包成整体的智能家居解决方案，将市场拓展至年龄层次更广、消费能力更强的群体。同时，相对于后装市场智能家居的 DIY 属性，前装市场在统一布局与用户体验方面更具优越性。

近年来，中央及地方密集发布了与住宅精装修相关的政策，全国涉及全装修/精装修的各类政策累计颁布已超百次，覆盖 20 多个省市。根据奥维云网数据显示，2022 年商品住宅精装开盘项目累计 2,015 个，同比下降 42.2%，总规模 145.83 万套，同比下滑 49.0%。但是近三年，智能家居作为精装市场的新起之秀，其配置率不断增长；2022 年精装修市场智能家居新开盘项目 1,587 个，配套规模 166.10 万套。在政策持续推动下，以及房地产市场逐步回到健康发展的轨道上，我国精装修商品住宅规模有望进一步上升，为智能家居产品市场提供更广阔的市场。

根据**中商情报网**数据显示，2022 年中国智能家居市场规模为 **6,515.60** 亿元，同比增长 **12.30%**，预计 2023 年市场规模将超过 **7,157.10** 亿元。



数据来源：CSHIA

（3）行业发展趋势

①智能家居设备互联性加强

目前智能家居设备尚处于单品化、碎片化发展，各厂家的产品暂未实现互联互通。未来，行业将通过整合，往互联平台方向发展，从而建立联动效应和生态体系，从而更多的智能家居设备接入互联平台，参与到多种联动场景中，从而实现拓宽用户的产品选择空间，扩大智能家居生态体系的范围。

②智能家居将深入商用市场

随着智能家居的快速发展，未来将与楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品进行深度结合，融合安防、家电控制、信息服务及娱乐等功能于一身，深入到商用市场，为房地产、社区、商业综合体、酒店等行业以智能楼宇、智能酒店和智慧社区等形式进行赋能，为用户带来更好的体验和更大的价值。

③语音助手的渗透率将提高

语音助手将更广泛地搭载在更多种类的智能家居设备上，目前，语音助手主要应用于智能音箱和智能电视上，未来，将会有更多使用频率高的智能家居产品陆续搭载语音助手，如智能窗帘、智能插座、智能摄像头以及智能网关等产品，为用户在家中使用语音对家庭智能家居设备进行直接控制提供更大的方便，从而增强智能家居设备与用户的互动体验。

5、建筑智能化行业

（1）行业发展现状

建筑智能化起步于 1984 年美国康涅狄格州的哈特福特市（Hartford）城市广场 CITYPLACE 的旧楼改造，该楼内铺设了电缆、程控交换机和计算机等办公设备，将楼内的空调、电梯、供水、防盗、防火等机电设备通过计算机进行控制。1985 年，日本东京建成了青山大厦，在综合服务的功能方面相对美国的 CITYPLACE 进行了提升，采用了门禁管理系统、文件及服务器等办公自动化系统，在建筑物的商业用途、布局等方面综合考虑了消防、通讯等方面的灵活配置需求。随后，英国、法国、德国等西方发达国家先后建成了拥有各自特色的智能化建筑。

在我国，建筑智能化行业起步于 20 世纪 90 年代，经历了三个发展阶段：

第一阶段：20 世纪 90 年代到 2005 年，建筑智能化技术被引入我国，开始被人们认识并逐渐普及。在布线、语音及网络、音视频等基础通讯和办公系统等方面得到了重大发展，行业逐渐得到规范化，应用范围扩大到各种公共建筑及住宅小区。

第二阶段：2006 年到 2012 年，随着社会经济与技术的持续发展，房地产行业向精品方向发展，房地产开发商普遍利用建筑智能化技术提高住宅环境的安全性、便捷性与智能性，以吸引消费者。建筑智能化涵盖的范围也在不断地发展与扩充，如在安全领域，实现了监控、报警、门禁与对讲等系统的联动控制；在集中控制和管理方面，则实现了智能建筑管理系统在大型项目中的落地应用。

伴随着我国房地产和物业管理行业的高速发展，推动了建筑智能化行业需求的增长，楼宇对讲、门禁等系统被广泛应用到住宅建筑中。在此阶段，建筑智能化技术与应用发展迅速，行业内涌现出一大批产品制造商。相对于国外厂商，国内厂商拥有本土化优势，更能深入地了解本地市场的个性化需求，并根据个性化需求进行产品与服务的创新，同时为下游客户及时提供本地化服务，因此占领了大部分国内市场；而国外的一线厂商则占据了份额较小的高端市场。

第三阶段：2013 年至今，房地产行业集中度持续提高，竞争进一步加剧，开始出现全国性、跨区域经营的房地产商。因此，房地产商对建筑智能化服务提供商的专业性、规范化、本地化服务提出了更高的要求。

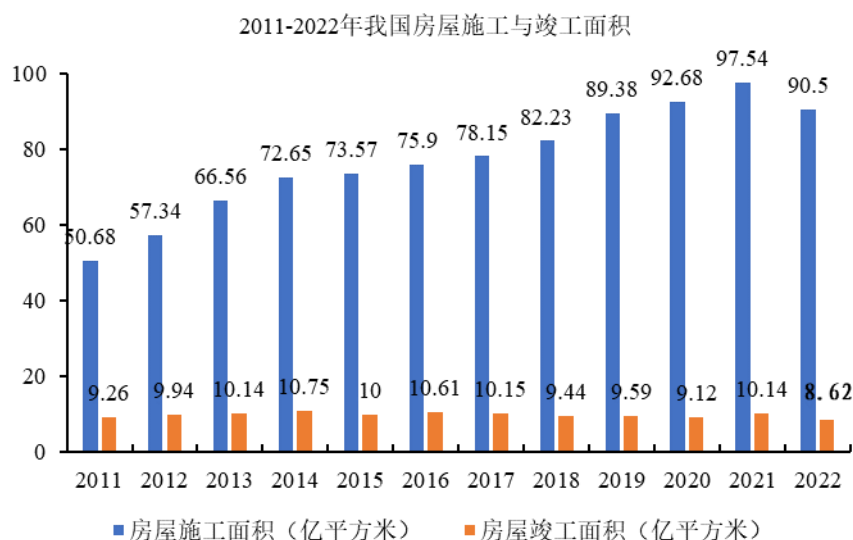
从技术变化来看，随着建筑智能化技术的发展，逐渐实现了建筑智能化各个子系统在一个智能网上进行接入以及控制各子系统的主要设备。以 TCP/IP 协议为主，大部分前端设备配备了网络接口。众多科技企业如阿里、华为等纷纷探索物联网、云计算、大数据及人工智能等新技术在本行业的应用，行业进入新一轮的技术与应用升级。

（2）国内市场规模

建筑智能化领域的市场需求主要来源于建筑业的发展，近年来我国国民经济的长期稳定发展、城镇化的持续推进以及国家政策推动房地产行业健康发展，为本行业提供了良好的外部环境。

①新增建筑的智能化市场

我国城镇化进程的加速，带动了建筑业的快速发展，建设规模持续扩大，据国家统计局数据，除 2015 年受政策影响增速略有下降以外，2011-2021 年我国房屋施工面积均保持了稳定增长。2021 年，我国房屋施工面积达到 97.54 亿平方米，较上年增长 5.20%，房屋竣工面积达到 10.14 亿平方米，较上年增长 11.20%。2022 年受调控政策的影响，我国房屋施工面积与竣工面积等指标均出现下滑，但是随着下半年利好政策的推出，预计房地产市场将迎来复苏。总之，随着社会经济的发展、居民可支配收入的提高，人们对居住与办公环境的安全性、便捷性等要求随之提高，建筑智能化市场需求不断增长。



数据来源：国家统计局

根据中国建筑智能化协会年会纪要，2012 年我国智能建筑建设占新增建筑约 30%，而同期新建住宅智能化建筑占比美国为 70%，日本为 60%，我国智能化建筑在新建住宅中占比仍有较大发展空间。

据新思界研究数据，现阶段我国建筑智能化系统投资约占建筑工程总投资的 5%-10%之间，部分投资占比甚至可以达到 15%，随着建筑业规模不断扩大以及建筑智能化相关技术的发展，我国建筑智能化的普及程度将随之提高，市场需求进一步扩大。

②老旧小区改造的智能化市场

2019 年初，住建部会同发改委、财政部联合印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》，提出全面推进城镇老旧小区改造。在 2019 年 6 月 19 日召开的国务院常务会议上，李克强总理指出要推进城镇老旧小区改造工作。2019 年 9 月，财政部和住建部并印发了重新制定的《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，规定了专项资金的管理要求，其中，老旧小区改造专项资金支持范围包括用于小区内的水电路气等配套基础设施和公共服务设施建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，支持有条件的加装电梯支出。

2020 年 7 月 20 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，提出 2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万

个，涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出需要转变城市发展方式，其中包括加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。根据住建部的数据，2022 年我国新开工改造城镇老旧小区 5.25 万个，比 2022 年全国计划新开工改造城镇老旧小区多了 0.15 万个。

由于老旧小区的建设时间较早，设计标准较低，存在维护保养欠缺等问题，随着居民经济水平的普遍提升，对老旧小区的建筑智能化系统进行升级、更新的动力将提高，进而带来建筑智能化需求的进一步释放。

（3）行业发展趋势

①行业技术水平和标准化水平不断提升

建筑智能化行业的技术涉及多学科、多专业的综合应用，随着计算机网络、现代控制、音视频、网络通信、云计算、物联网、5G、人工智能等技术的不断发展，建筑智能化的应用将不断更新与拓展，建筑智能化成为现代建筑业的一个有机组成部分。

建筑智能化系统发展成熟的重要标志之一是系统产品及方案实现标准化和模块化，达到不同厂商之间的系统可兼容、互换，方便用户进行系统、产品与技术的自由选择，最大限度地满足用户个性化的需求。

②以应用行业需求为驱动的系统与产品的创新

建筑智能化系统与产品将趋向于和应用行业的需求特点进行深度整合，以为应用行业客户提升运营效率和生产力、创造利润，及提升生态环境质量及改善人们生活质量等需求，驱动对建筑智能化系统进行定制化设计与开发，进而实现人性化的服务、数据驱动的经济、与生态环境和谐发展，充分发挥建筑智能化行业的价值，为客户的业务发展赋能。

③与下游客户合作紧密度加强

随着下游房地产开发行业集中度进一步提升，市场竞争更加激烈，房地产

商为了加速建筑项目的设计、施工并推向市场的过程，以及节约成本，将对供应商数量进行精简，并与上游供应商加强合作。在建筑智能化领域，地产商趋向于只选少数几家建筑智能化解决方案提供商进行深度合作，令其参与到项目规划设计的前期阶段，优化项目团队之间的接口，保证项目质量，最大程度地压缩项目上市时间。因此，具备规模实力、产品品质过硬、系统设计及服务能力强的建筑智能化企业将获得地产商更大的订单份额。

④房地产商对建筑智能化设计能力提出更高要求

建筑智能化设计作为建筑智能化建设的前置环节，决定了建筑智能化项目的交期、成本和质量。近年来，为了设备先进、配置合理、安全可靠及费用经济等项目目标，大型房地产商对设计方的技术能力和经验要求日益提高。

随着建筑物对智能化要求的多样化，建筑智能化系统的智能化水平和复杂程度越来越高，项目中可配置的智能化终端设备种类亦越来越多，这对建筑智能化系统设计的专业性、系统性要求也日趋提升。一旦建筑智能化设计企业不能及时进行技术更新，将不能满足下游房地产商的需求。未来，大型房地产商将会与具有丰富建筑智能化设计经验的企业进行深度合作。建筑智能化设计业务将成为行业企业的主要业务种类，业务规模也将持续扩大。

⑤建筑智能化行业经营模式将以提供整体解决方案为主流

未来国内房地产市场自身周期的演化和政府调控政策的逐步落实，房地产行业内部分化格局将逐步清晰，行业集中度也将快速提升。头部房地产企业在市场、产业及管理体的布局优势逐步体现，全区域和全业态发展是头部房地产企业实现全国快速扩张的主要策略。为配合优势房地产企业的上述战略意图，具有丰富业务板块、完善本地化服务网络的建筑智能化服务商，将快速取代提供单一产品或服务的竞争对手。未来，能提供建筑智能化一站式、整体解决方案的建筑智能化企业将成为未来行业的主流企业。

6、行业的技术水平及特点

随着安防、智能家居在建筑、住宅、城市等领域的广泛应用，以及行业内企业多年来坚持不懈的努力，我国安防、智能家居行业在产品研发、系统协调、安装及运维等方面已取得了长足的进步。行业技术水平不断提高，部分产

品技术已经达到了国际先进水平，并在贴近国内用户需求和应用方面，明显超过了国外的同类产品。

随着大数据、物联网、云计算、无线通信、先进半导体和新型显示等新兴基础技术的发展，人本化、数字化、绿色节能、集成化已成为我国安防、智能家居行业的重要技术发展趋势。

（1）人本化

智慧社区的出现就是为了给用户创建一个安全性高、效率高、方便快捷、能源资源节约、环境保护良好、适宜人们身体健康的良性的建筑环境。随着建筑智能化的发展，人们对智慧社区的安全、舒适性和便利性的需求将进一步提升。安防及智能家居等智能化终端设备作为智慧社区建设不可或缺的组成部分，将坚持以人本为核心，不断提升产品性能并采用前沿技术应用，以更好满足人们对生活方式和居住环境的各项需求。

（2）数字化

采用数字化的信息流、标准化的编解码压缩、开放化的协议，使视频监控系统可与其它相关系统实现无缝连接，实现语音、数据和图像的三网合一，实现远程访问能力、系统集成性能、扩展性、实用性和安全性等方面的显著提升。

（3）集成化

安防、智能家居产品是信息技术发展融合的产物，5G 通讯、云计算、大数据及人工智能等基础技术的发展，将为安防、智能家居系产品进一步集成创造有利条件。未来将实现用统一平台对自动化控制系统、安全防范系统、火灾自动报警系统等子系统进行集成和协同防范，实现系统间互联互通，完成整体信息和资源的共享。

7、进入本行业主要壁垒

（1）技术研发壁垒

近年 5G 通信、物联网、人工智能、大数据等新一代信息技术发展迅速，并逐渐渗透到经济社会的各个领域，安防行业也不例外。安防产品与新一代信

息技术的结合能够大大提高安防产品的使用效果，能够更好地满足现代社会的安全需求，以及满足客户使用的便捷性需求。因此，行业内企业纷纷加大技术研发力度，致力于提升产品的数字化、智能化程度，增强产品的市场竞争力。然而，这对企业的专业性、技术水平提出更高要求，企业需要具备较高的技术研发能力和生产工艺水平，同时亦需要具备深厚的技术储备以及丰富的行业经验，才能够适应行业的发展趋势，这对后来者而言将是较大的技术壁垒。

（2）客户资源壁垒

优质的客户资源为安防厂商带来稳定市场需求的同时，亦是对安防厂商的反哺，为安防厂商在掌握行业发展趋势、扩展优质客户等方面提供重要的保障。此外，在下游安防市场中，部分集中度较高的细分领域如楼宇对讲行业，对供应商的考核较为严格。由于房屋及建筑物对于楼宇对讲的供应需求规模较大，只有经过长期合作，供货稳定性、服务质量、技术水平等方面均能满足房地产商的验证，方能进入其合格供应商名录。对于后来者而言，客户资源壁垒较高。

（3）技术人才资源壁垒

智能安防是安防行业近年来的发展趋势。智能安防系统是计算机技术、人脸识别技术、可视化技术、数据挖掘技术、视频分析技术等的应用，具有较强跨学科性。随着应用范围的扩大和智能化程度要求的提高，未来企业可能还需要具备人工智能技术、云存储技术等技术的研发能力。上述技术的研发与应用除了考验企业单个技术开发能力，还考验企业的综合应用能管理，而充足的技术人才储备是企业发展的重要支撑。因此，行业的发展对于技术人才的争夺日益激烈，不利于行业新进入者的发展。

（4）资金壁垒

一方面，智能安防系统因涉及多个信息的综合应用，且具有开发周期长的特点，开发过程中需要持续投入量的资金，才能顺利推出新的智能安防系统及配套设施；另一方面，安防行业有较大部分的订单需求来自住宅社区、商业区、学校、医院等场景，这类大型智能化工程、IT 整体解决方案、系统集成项目对于安防产品供应商的资金实力要求较高。较大的运营资金需求对

于安防厂商而言构成了新的竞争壁垒。

8、行业的经营模式、周期性和季节性

（1）行业的经营模式

从行业内企业业务模式来看，社区安防智能化产品市场主要存在单一产品或服务及综合服务两类经营模式。

单一产品或服务模式指的是，企业业务仅为社区安防智能化产品产业链中一个环节或以一个环节为主、一两个环节为辅的经营模式。由于我国建筑智能化行业起步较晚，业内企业为突破外国企业的垄断格局，往往通过深扎专一领域形成核心竞争力，以快速切入市场。随着市场的发展及资金、经验的积累，许多大型行业企业逐步拓展新产品、新业务，以探寻多业务均衡发展模式。

综合服务模式指的是，围绕建筑智能化领域，企业业务从社区安防智能化产品扩张到建筑智能化综合服务的一体化经营模式，江森自控、霍尼韦尔等国际市场领先企业便采取该模式。以江森自控为例，作为全球多元化技术和工业领域的领导者，江森自控依托在暖通空调与制冷、楼宇自控、消防与安防等建筑领域积累的核心技术，为客户提供产品和建筑智能化解决方案的综合服务。近些年，随着业务规模的不断壮大，我国建筑智能化从业者也开始逐步拓展产业链，加快构建多元化的业务结构。综合服务模式和供应商的出现，与国内头部房地产商的快速发展和全国化布局相关。国内头部房地产商为实现跨区域经营和规模化、规范化的经营策略，对供应商也提出了更高、更多样性的要求。具有“产品+建筑智能化解决方案”的综合服务能力和全国化网络布局的供应商，抓住这一市场机遇，与头部房地产商形成了战略合作伙伴。因此，综合服务模式不仅可充分发挥各业务之间的协同效应，增强企业核心竞争力和抗风险能力，提升利润率，也能进一步提高客户粘性和满意度，未来将逐渐成为业内企业的主流模式。

（2）行业的周期性、区域性和季节性

①行业周期性

由于社区安防智能化产品及建筑智能化服务应用领域主要集中在新建或改建社区，同时市场需求大致与国家宏观经济走势呈正相关关系，因此，行业受

房地产行业的发展周期及宏观经济周期影响，呈现一定的周期性。

②行业区域性

社区安防智能化及建筑智能化行业存在较明显的区域性特征。由于我国经济发展水平呈现区域不平衡的特征，在京津冀、长三角、珠三角等经济发达、人口密集、房地产市场较为活跃且项目开发较多的地区，是我国主要的需求市场，尤其是在上海、北京、广州和深圳等中心城市，行业配套企业也主要集中在上述区域；在东北、西部等经济相对落后、人口密集度低、房地产市场欠发达的地区，市场规模相对较小。

③行业季节性

社区安防智能化及建筑智能化行业存在一定的季节性特点，主要与新建楼盘的交房时间密切相关。由于社区安防智能化产品及建筑智能化系统集成服务是在房地产项目施工的竣工交房前才实施，而新建楼盘竣工时间主要集中在第三、四季度，因此，地产商和工程施工商一般会集中在第三、四季度进行大批量的采购提货，使得行业呈现出较强的季节性特征。

9、行业发展的机遇与挑战

（1）行业发展的机遇

①技术进步

科技进步对安防、智能家居行业的发展具有较大促进作用。随着大数据、物联网、云计算、无线通信、先进半导体和新型显示等新兴基础技术的发展与普及，楼宇对讲和智能家居等产品向集成化、数字化、网络化、智能化等方向发展，产品造型、功能、性能实现快速迭代，极大满足了社会对建筑“安全、便捷、绿色、节能”的需求。另外，随着智慧社区、智慧城市等新兴领域的快速发展，社区安防智能化产品将不断与新领域进行深度融合，通过产品和技术的拓展、创新以及商业模式的变革，进一步扩大新的市场增长空间。

②“物联网+安防”的智慧安防新业态

自物联网被列为新一代信息技术产业和战略性新兴产业，物联网技术不断精进并探索应用场景。在物联网技术对安防行业的赋能下，安防行业的多个领

域也在逐步探索物联网技术的应用，例如视频监控、防盗报警、楼宇对讲、智能门禁等，并且其应用场景也越来越丰富，如智慧城市、智慧教育、智慧医疗、智慧社区、智慧园区等。在“物联网+安防”的智慧安防新业态的促进下，催生越来越丰富的智能硬件产品，为各类智慧安防应用场景的落地提供了基础，同时也为安防行业提供了全新的发展赛道。

③政策鼓励

2019年3月公安部提出，以智慧社区警务建设为抓手，加强顶层设计，积极推进智慧安防小区和村庄建设，加强社区农村治安风险预测预警预防，全面提升社区农村安全防范水平意见。

2020年3月，国家发改委等二十三部门在《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》中提出构建“智能+”消费生态体系，准确把握并适应现阶段绿色、智能和在线消费的发展大趋势。同年住建部发布《关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》，要求推广智能家居、智能办公、楼宇自动化系统，提升建筑的便捷性和舒适度。

2021年3月全国人大发布《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，提出加快数字社会建设步伐，适应数字技术全面融入社会交往和日常生活新趋势，以数字化助推城乡发展和治理模式创新，分级分类推进新型智慧城市建设，推进市政公用设施、建筑等物联网应用和智能化改造，推进智慧社区建设。聚焦高端芯片、操作系统、人工智能关键算法、传感器等关键领域；培育壮大人工智能、大数据、区块链、云计算、网络安全等新兴数字产业。

2022年4月中共中央、国务院发布了《关于加快建设全国统一大市场的意见》，提出推进商品和服务市场高水平统一，完善标准和计量体系；其中，推动统一智能家居、安防等领域标准，探索建立智能设备标识体系制度；加快制定面部识别、指静脉、虹膜等智能化识别系统的全国统一标准和安全规范。

围绕智慧城市、智慧社区陆续出台的一系列政策措施正在逐步显效，未来我国将迎来智慧安防小区建设新高潮。安防及智能家居等智能化终端设备作为智慧社区安防建设不可或缺的组成部分，智慧城市、智慧社区的建设将助力安

防及智能家居等智能化终端设备的发展。

④行业可持续发展

随着时代进步，人们对生活品质的要求不断提升，对绿色节能、可持续发展也更为重视，智能楼宇、智慧社区、智慧城市等逐渐成为社会热点和新的生活方式。在此背景下，建设安全度更高、信息化更完整、基础服务更丰富的智慧社区，逐渐成为地产开发商吸引购房者的营销策略。安防及智能家居作为实现这些需求的重要产品，有望得到市场重视，市场规模也将进一步增长。

（2）行业发展的挑战

①市场集中度不高

目前我国安防及智能家居行业仍处于发展阶段，业内大部分企业数量众多。企业综合实力参差不齐，市场内大多数企业规模较小，整体设计、研发投入不足，自主创新能力薄弱，产品设计研发以模仿为主，低端产品同质化情况严重，企业之间主要以价格竞争市场份额，对安防及智能家居行业的健康发展造成了一定的不利影响。

②资金实力不足

随着地产开发商“集中采购”模式的实施，安防及智能家居企业是否具备相应的自有资金实力和持续稳定供货能力，已成为工程建设项目业主衡量供应商实力的重要指标。但我国安防及智能家居行业发展历程较短，业内企业规模普遍偏小，资本积累相对较小，融资贷款难度相对较大，导致企业往往缺乏足够的资金支撑其承接大型优质项目，加剧了进一步扩大业务规模的难度。

③行业标准规范滞后

安防及智能家居行业在我国属于新兴行业，现阶段行业在连接标准、网络协议等方面还缺乏统一的标准和规范，大部分厂商均采用自身制定的协议标准，导致互通互联的生态圈难以构建，在一定程度上限制了产品使用场景，影响用户体验，制约安防及智能家居行业的协调发展。

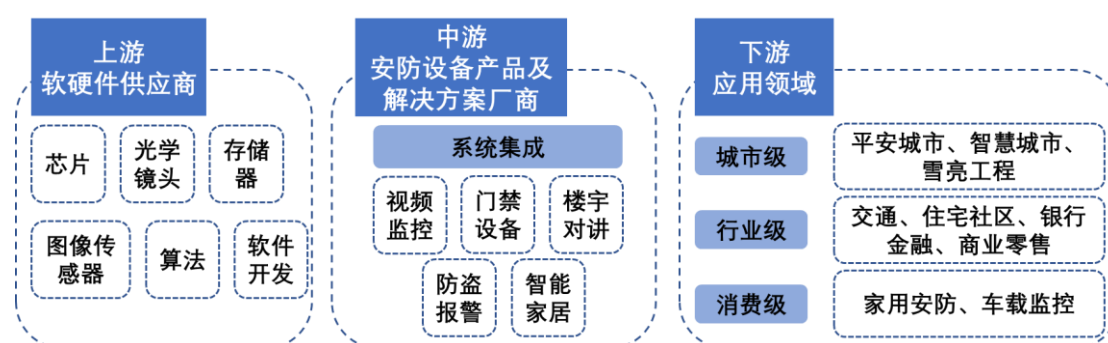
④复合型技术人才不足

安防及智能家居行业是跨度范围广、学科交叉多、综合性强的行业。这对

从业技术人员提出了较高的要求，需要将通信技术、信息技术、控制技术和管理技术等多种复杂的技术融会贯通。目前国内技术人员知识结构普遍单一，因此，培养大批复合型技术人才已成为突破行业发展瓶颈的关键之一。

10、本行业在产业链中的地位和作用以及与上、下游行业之间的关联性

本行业是安防产业链的中间环节，连接着上游软硬件供应商与城市级、行业级、消费级等应用层级客户。本行业的上游行业主要为芯片、光学镜头、存储器、图像传感器、软件开发等厂商。本行业的下游行业为各层级应用领域，城市级应用领域包括平安城市、智慧城市、雪亮工程等；行业级应用领域包括交通、住宅社区、银行金融、商业零售等；消费级应用领域包括家用安防、车载监控等。



随着物联网、人工智能、5G 通信等新一代信息技术在安防行业中探索应用，安防领域的智能化、智慧化应用场景不断拓展，安防行业不断加大技术创新投入和研发力量。面对不断变化的行业趋势，安防设备产品及解决方案厂商作为产业链中的桥梁，逐渐从传统安防设备产品供应商转变成综合解决方案服务商，为下游产业提供智能化安防设备产品外，还提供智能化设计服务和系统集成服务，推动新一代信息技术在安防领域的应用。

11、所属细分行业竞争格局及行业内主要企业

根据深圳市安全防范行业协会、CPS 中安网及乾坤公共安全研究院的调查统计，2021 年全国安防行业总产值为 9,020 亿元，全年增长 6%。在安防需求日益上涨的趋势下，行业内的竞争企业数量逐年增长，2021 年我国安防企业数量超过了 20,000 家，行业内竞争程度进一步提高。

作为安防行业的细分行业，楼宇对讲行业近年同样取得较快发展，楼宇对

讲市场竞争激烈。根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中房优采测评联合发布的《2023 房建供应链综合实力 TOP500-首选供应商服务商品品牌测评研究报告》，2023 年“首选供应商-楼宇对讲类”排名第一的狄耐克的品牌首选率仅有 17%，立林以品牌首选率 15%排名第二，麦驰和米立&冠林以品牌首选率 13%并列第三，安居宝和海康威视以品牌首选率 10%紧随其后，之后是大华、君和睿通等国内品牌以及视得安罗格朗、霍尼韦尔等国际品牌；2023 年“首选供应商-智能家居类”排名第一的海尔的品牌首选率仅有 14%，安居宝和狄耐克的品牌首选率均为 12%，之后是品牌首选率均为 10%的欧瑞博和绿米，麦驰和立林以品牌首选率 8%紧随其后并列第四。

综上所述，目前行业竞争激烈，市场集中度较低，各大品牌之间的实力均衡，国内品牌市场表现优于国际品牌。

（五）房地产行业调控对公司的影响

1、近年来我国的房地产行业调控政策

近年来，我国政府陆续推出了一系列房地产行业调控政策，坚持“房住不炒”定位，因城施策，控制房地产的投机性与投资性，推动回归居住属性，解决广大群众的住房问题，贯彻稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展和良性循环。

进入 2022 年，尤其是两会以后国家层面不断释放出促进房地产稳健发展的政策。具体情况如下表所示：

时间	文件/会议	与房地产行业相关内容
2023 年 2 月	中国人民银行召开 2023 年金融市场工作会议	动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的 16 条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2023 年 1 月	银保监会召开 2023 年工作会议	坚持“房住不炒”定位，落实“金融十六条”措施，“因城施策”实施差别化信贷政策，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2023 年 1 月	人民银行银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综

时间	文件/会议	与房地产行业相关内容
		合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。要配合有关部门和地方政府扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具，积极提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益。要落实好 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，用好民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），保持房企信贷、债券等融资渠道稳定，满足行业合理融资需求。要因城施策实施好差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持，做好新市民、青年人等住房金融服务，推动加快建立“租购并举”住房制度。
2023 年 1 月	人民银行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制	新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。
2023 年 1 月	2023 年中国人民银行工作会议	落实金融 16 条措施，支持房地产市场平稳健康发展。
2022 年 12 月	中国人民银行货币政策委员会召开 2022 年第四季度例会	要用好政策性开发性金融工具，重点发力支持和带动基础设施建设；满足房地产行业合理融资需求，推动行业重组并购，改善优质头部房企资产负债状况，因城施策支持刚性和改善性住房需求。
2022 年 12 月	国务院副总理刘鹤在第五轮中国-欧盟工商领袖和前高官对话上发表书面致辞	房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，我们已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。未来一个时期，中国城镇化仍处于较快发展阶段，有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑。
2022 年 11 月	证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问	恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市公司再融资，调整完善房地产企业境外市场上市政策，进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用，积极发挥私募股权投资基金作用。
2022 年 11 月	中国人民银行决定于 2022 年 12 月 5 日下调金融机构存款准备金率	为保持流动性合理充裕，促进综合融资成本稳中有降，落实稳经济一揽子政策措施，巩固经济回稳向上基础，中国人民银行决定于 2022 年 12 月 5 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点。
2022 年 11 月	中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知	保持房地产融资平稳有序，积极做好“保交楼”金融服务，积极配合做好受困房地产企业风险处置，依法保障住房金融消费者合法权益，阶段性调整部分金融管理政策，加大住房租赁金融支持力度。
2022 年 11 月	人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会	全面落实房地产长效机制，因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求。保持房地产融资平稳有序，稳定房地产企业开发贷款、建筑企业贷款投放，支持个人住房贷款合理需求，支持开发贷款、信托贷款等存量融资在保证债权安全的前提下合理展期。用好民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持民营房企发债融资。完善保交楼专项借款新增配套融资的法律保障、监管政策支持等，推动“保交楼”工作加快落实，维护

时间	文件/会议	与房地产行业相关内容
		住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。
2022 年 10 月	人民银行党委、外汇局党组认真传达学习党的二十大精神	更好满足居民的刚性和改善性住房需求，加大力度助推“保交楼、稳民生”工作。
2022 年 9 月	中国人民银行决定下调首套个人住房公积金贷款利率	中国人民银行决定，自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6% 和 3.1%。
2022 年 9 月	关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告	自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
2022 年 9 月	中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知	符合条件的城市政府，可自主决定在 2022 年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。
2022 年 9 月	中国人民银行货币政策委员会 2022 年第三季度（总第 98 次）例会	因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，推动“保交楼”专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度，引导商业银行提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。
2022 年 8 月	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）	5 年期以上 LPR 为 4.3%，与上一期相比下调了 15 个基点。
2022 年 7 月	中共中央政治局会议	要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。
2022 年 7 月	国务院常务会议	因城施策促进房地产市场平稳健康发展，保障住房刚性需求，合理支持改善性需求。
2022 年 6 月	中国人民银行货币政策委员会 2022 年第二季度（总第 97 次）例会	维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环。
2022 年 5 月	中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知	对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。
2022 年 5 月	《关于支持实体经济若干措施的通知》	支持房地产企业合理融资需求，支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展。
2022 年 4 月	银保监会党委召开会议传达学习国务院金融委专题会议精神	持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，支持改善和刚性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。
2022 年 4 月	证监会专题会议—研究资本市场落实的政策措施	积极支持房地产企业债券融资
2022 年	中国人民银行决定于 2022 年	为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有

时间	文件/会议	与房地产行业相关内容
4月	4月25日下调金融机构存款准备金率	降，中国人民银行决定于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点
2022年3月	《2021年政府工作报告》	继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。 提升新型城镇化质量。有序推进城市更新，开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区，推进无障碍环境建设和适老化改造。要深入推进以人为核心的新型城镇化，不断提高人民生活质量。
2022年2月	2021年四季度《货币政策执行报告》	牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环。
2022年2月	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	《通知》明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。
2022年1月	2022年银保监会工作会议	要坚持不懈防范化解金融风险。继续按照“稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹”的基本方针，稳妥处置金融领域风险，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。压实各方责任，有序推进高风险金融机构处置。妥善应对不良资产反弹。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022年1月	全国住房和城乡建设工作会议	充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。
2022年1月	2021年金融统计数据新闻发布会	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照探索新发展模式的要求，全面落实房地产长效机制，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022年1月	《关于做好近期促进消费工作的通知》	坚持租购并举，加快发展长租房市场，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。 推进保障性住房建设，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。

资料来源：公开资料整理

2022年以来，全国各地也相继出台了支持房地产稳健发展的“松绑限购”、“松绑限售”、“放宽公积金”、“下调首付比例”、“下调房贷利率”和“提供购

房补贴”等措施，具体情况如下表所示：

时间	省市地区	政策内容
松绑限购		
2023.2.6	武汉	在住房限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格，在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数，非本市户籍居民家庭在限购区域购买首套住房的可实行购房资格“承诺办、容缺办”。
12月26日	东莞	即日起，东莞市莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区的新建商品住房和二手商品住房，须自商品房买卖合同（或房地产买卖合同）网签备案之日起满3年或取得不动产权证满2年方可上市交易，上述区域暂停实行商品住房限购政策。其他区域的新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。
9月16日	天津	非本市户籍且在本市就业的新市民、大学毕业生，持连续缴纳6个月及以上的社会保险或个人所得税证明可在本市购买1套住房，滨海新区仍执行原购房套数政策。对有60岁及以上成员的居民家庭和生育二孩及以上的多子女居民家庭，可凭居民家庭户口簿在本市原住房限购政策基础上再购买1套住房。
9月1日	杭州市富阳区	已落户本市的户籍家庭或在本市有城镇社保（或个人所得税）缴纳记录的非本市户籍家庭，可在富阳区购买住房（含新建商品住房和二手住房）。符合条件的本市户籍家庭在富阳区购买第二套住房不受落户满五年的限制。各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。
8月20日	上海	在临港新片区工作的非本市户籍人才缴纳个税或社保满1年及以上，在临港新片区限购1套住房。
8月5日	廊坊	取消户籍、社保（个税）等方面不适应当前房地产市场形势的限制性购房资格条件。
8月3日	长沙	对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加1套购房指标。
7月4日	东莞	从2022年7月4日起，东莞市住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区，本市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内的新建商品住房，非本市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内的商品住房《含新建商品住房和二手住房》。
6月3日	青岛	调整住房限购区域范围。住房限购区域调整为市南区、市北区、李沧区、崂山区除王哥庄街道以外区域，将黄岛区、城阳区（含高新区）、崂山区王哥庄街道调出限购区域。 优化非本市户籍居民家庭购房条件。非本市户籍居民家庭在中心城区仍限购1套住房，但将购房条件调整为非本市户籍居民家庭在中心城区无住房、且能提供在本市缴纳12个月以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明。 支持改善性住房需求。在中心城区范围内，出售已有住房1套或多套后的居民家庭，可以在2年内再购买1套住房。
5月17日	杭州	在本市限购范围内购买二手住房，落户本市未满5年的户籍家庭无社保缴纳要求；非本市户籍家庭需在购房之日前1年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满12个月。本市限购范围内，个人转让家庭唯一住房，增值税征免年限由5年调整到2年。符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加1套；报名参加新建商品住房公开摇号销售时，参照“无房家庭”优先摇号。

时间	省市地区	政策内容
5月16日	成都	近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算；购房人及其家庭成员在我市无自有产权住房且登记购房之日前2年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。
5月14日	东莞	对符合国家生育政策生育二孩或三孩的居民家庭，允许其新增购买一套商品住房，其中非本市户籍居民家庭需提供购房之日前3年内在本市累计缴纳24个月以上社保或个税证明。
4月30日	惠州	满足惠阳区和大亚湾经济技术开发区范围内的合理住房需求，不再纳入限购重点片区。
4月28日	中山	凡持有大专以上学历（含大专）学历证书、专业技术资格、职业资格或执业技能等级证书的非中山户籍人才，允许在本市范围内购买1套新建商品住房，房屋自网签之日起2年内不得上市交易。
4月1日	衢州	非衢州户籍家庭可在衢州市区范围内购买新建商品住房和二手住房，不受2021年8月7日政策中需缴纳社保或个税满12个月且仅能购买1套的限制。
3月31日	福州	外地户籍在福州主城区内购房已无需提供社保或纳税证明或落户，并且已经可以办理过户手续。
松绑限售		
8月19日	北京	商品住房项目（含共有产权住房）可按栋申请办理预售许可，最低规模不得小于栋，不得分层、分单元、分套（间）申请。地下可售仓储、车位等可单独申请办理预售许可。
8月5日	廊坊	对“北三县”和环雄安新区周边县（市）等重点区域，取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限要求。
7月18日	青岛	青岛市住房和城乡建设局答复：在本市范围内，新建商品房住房满5年方可上市交易，上市交易时限可以自合同网签备案时起算。此外，二手房取得《不动产权证书》满2年方可上市交易。
5月16日	成都	允许企业在符合土地出让合同约定的开竣工时限前提下，按栋办理预售许可证进行销售；支持各区（市）县落实属地监管责任，在《成都市商品房预售款监管办法实施细则》明确的监管额度核算方式下、标准下，根据实际情况合理确定项目预售资金监管额度。
5月10日	山西	监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。非重点监管资金是指超出监管账户内重点监管额度以外的资金。非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。监管部门可以根据房地产开发企业动态考核、信用评价及资产负债情况，适当降低或提高其节点留存重点监管资金额度，但每个节点降低或提高的比例不得超过5%。
5月9日	三明	暂停执行商品住房“满三年”方可交易的相关规定。
4月1日	兰州	进一步优化预售资金使用流程，压缩预售资金审批时限，积极推广预售资金使用线上申请、审核、支付业务，实行“不见面”审批，提高预售资金拨付使用效率。
4月1日	衢州	非衢州户籍家庭可在衢州市区范围内购买新建商品住房和二手住房，不受2021年8月7日政策中需缴纳社保或个税满12个月且仅能购买1套的限制。
3月23日	哈尔滨	关于拟废止《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（哈政办规[2018]12号）文件公示，废除限购限售政策。
放宽公积金		

时间	省市地区	政策内容
9月14日	泰州	双职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为 100 万元、80 万元；单职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为 50 万元、40 万元。对生育二孩或三孩的泰州市户籍家庭（购房时子女均未满 18 周岁），双职工、单职工住房公积金贷款最高额度分别调整为 100 万元、50 万元。
9月2日	重庆	住房公积金个人住房贷款个人最高贷款额度从 40 万元提高到 50 万元，夫妻参贷的从 80 万元提高到 100 万元；多子女缴存职工家庭申请住房公积金个人住房贷款的，个人最高贷款额度提高到 60 万元，夫妻参贷的提高到 120 万元。
8月29日	贵阳	取消两次住房公积金个人住房贷款须间隔 12 个月以上的限制；取消省内其他市（州）缴存职工在贵阳贵安购房申请住房公积金异地个人住房贷款须为贵阳贵安户籍的限制；推出公积金“又提又贷”，对同一套住房，职工可在提取住房公积金追加首付后，申请住房公积金个人住房贷款。
8月25日	威海	购买首套、二套自住住房的双职工家庭，最高可申请 80 万元公积金贷款；单职工家庭最高可以申请 50 万元贷款。
8月18日	福安	按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭申请公积金贷款，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度提高至 80 万元，单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度提高至 45 万元。
8月16日	湖州	缴存职工家庭单笔住房公积金最高贷款额度调整至 70 万元，累计贷款额度调整至 100 万元。同时，取消再次申请住房公积金贷款与前次住房公积金贷款还清后间隔 6 个月的时间间隔要求。
8月1日	杭州	三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮 20% 确定。
7月22日	长沙	将长沙市住房公积金贷款最高贷款额度从 60 万元提高至 70 万元，生育三孩的家庭住房公积金贷款最高贷款额度提高至 80 万元。
7月21日	哈尔滨	单职工贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元，双职工贷款最高额度由 70 万元提高至 80 万元。
7月12日	大连	大连市将提高个人住房公积金最高贷款额度。大连市本级（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新园区）最高额度由单人 40 万元，双人 70 万元，提高至单人 45 万元，双人 80 万元；其他区域由单人 33 万元，双人 58 万元，调整为单人 40 万元，双人 67 万元。
6月27日	浙江	对三孩家庭购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款额度上浮 20% 确定。对三孩家庭申请贷款，不纳入轮候，优先予以发放。适当提高三孩家庭无房租租赁住房提取住房公积金额度，结合各地实际提取额度可上浮 50%。
6月15日	杭州	职工家庭名下无房，且无住房贷款记录，在首次购买普通自住住房时申请住房公积金贷款的，家庭最高贷款限额标准上浮 20%。
6月11日	合肥	家庭首次住房贷款购买首套自住住房的，申请住房公积金贷款时，单方正常缴存最高可贷款额度由 45 万元提高到 55 万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度由 55 万元提高到 65 万元。
6月1日	珠海	在资金流动性控制指标范围内，实施合理的配贷系数，将单缴职工贷款审批上限由 30 万元提高到 50 万元，双缴职工申请贷款审批上限由 50 万元提高到 80 万元。缴存职工可提取账户余额的 90% 帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）购房支付首付款，也可按还贷提取逐月提取公积金用于帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）偿还购房贷款。
5月1日	威海	取消住房公积金异地贷款户籍限制；单缴存职工最高贷款额度由 30 万元提高到 40 万元。

时间	省市地区	政策内容
4月29日	南宁	自2022年5月1日起，首套住房公积金贷款最高额度为80万元，第二套住房公积金贷款最高额度为70万元。
4月27日	铜陵	自2022年4月27日起，单人缴存住房公积金的，最高可贷额度为40万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷额度为50万元。
4月1日	兰州	个人通过公积金贷款购买住房，公积金贷款最高额度单身职工为60万元，双职工为70万元。
3月31日	福州	省直公积金缴存职工购买新建商品住房，可办理提取住房公积金支付首付款。
3月4日	宣城	引进人才职工家庭首次使用公积金贷款的最高限额增加10万元。
3月4日	唐山	自2022年3月15日起，我市单、双缴存职工家庭住房公积金个人住房贷款最高额度由60万元调整为80万元。
3月1日	中山	一人最高额度由40万元上调至50万元，两人由80万元上调至90万元。
2月28日	东莞	自3月起住房公积金贷款流动性系数由原来的0.8调高至1，贷款额度可增加25%。
2月16日	衢州	贷款限额与个贷率挂钩浮动，家庭公积金贷款额度60-100万元浮动，个人公积金贷款额度30-60万元浮动；灵活就业人员同等待遇；提高引进人才的贷款额度；提高缴存个人首套房贷款额度等。
1月4日	青岛	优化异地贷款政策，胶东四市住房公积金缴存职工，在青岛购房申请异地贷款或作为配偶参与申请贷款的，贷款最高次数由一次调整为两次。
1月3日	马鞍山	市区夫妻双方公积金最高贷款额度由45万元提高至50万元；单方最高贷款额度由30万元提高至35万元。
1月1日	宁波	二孩、三孩家庭连续缴存住房公积金满2年，首次申请且用于首套自住住房的公积金最高贷款额度由60万元/户提高至80万元/户。
1月1日	济南	两人及以上缴存住房公积金的职工家庭贷款额度由60万元提高至70万元；一人缴存额度由30万元提高至40万元。

下调首付比例

9月16日	天津	无个人购房贷款记录且在本市无房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买首套住房的，首付款比例最低为30%。已结清购房贷款且在本市无房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买住房的，按首套房贷款政策执行。居民家庭申请商业性个人住房贷款购买第二套住房的，首付款比例最低为40%。
9月14日	泰州	首次、第二次申请住房公积金贷款首付比例分别调整为20%、30%。
9月6日	石家庄	缴存职工在桥西区、长安区、新华区、裕华区、高新区，使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自主住房的，最低首付款比例不得低于总房价的30%；在其他区域最低首付款比例不得低于总房价的20%；实施时限暂定至2022年12月31日。
9月2日	重庆	职工家庭购买第二套住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例由40%降低为30%；多子女的降低为25%。
8月18日	福安	职工家庭第二次申请使用住房公积金贷款或购买第二套住房，首付比例从50%降低至30%。
8月16日	福州	将“在本市五城区有一套商品住房，但无尚未结清个人住房贷款”条件下，申请个人住房贷款首付比例由原规定的50%调整为40%；将“非福州市五城区户籍人口购买五城区首套商品住房，且无尚未结清个人住房贷款”条件下，申请个人住房贷款首付比例由原规定的40%

时间	省市地区	政策内容
		下调为 30%。
8 月 12 日	济南	在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例由 60%调整至 40%。
8 月 4 日	北京	选取了昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等三宗地为全龄友好住宅项目试点，将支持中心城区 60 岁及以上老年家庭购房，对于将户口迁至试点项目所在地，且名下无住房、无在途贷款的老年家庭，购买试点项目普通住房执行首付比例 35%、非普通住房执行首付比例 40%，以及相应的贷款优惠利率；购买试点项目 140 平方米以下住房的，按首套房首付比例 35%、二套房首付比例 60%执行。
7 月 22 日	长沙	职工家庭购买二套房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由 60%调整至 40%。
6 月 17 日	廊坊	合理确定并推进落实商业性个人住房贷款最低首付比例；对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，力争 2022 年 8 月份全市新发放个人住房贷款加权平均利率较 4 月份下降 30 个基点；二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。进一步降低住房公积金贷款首付比例。缴存职工使用住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，首付款比例不低于 20%。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房，首付款比例不低于 20%。对拥有 1 套住房但未结清相应商业性个人住房贷款的缴存职工家庭，再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房，首付款比例不低于 30%。
6 月 15 日	郑州	促进二套房首付比例降至 40%。
6 月 13 日	福建	职工家庭第二次申请使用住房公积金贷款购房的，最低首付比例由 40%降低至 30%。
5 月 16 日	海南	职工购买二手房申请住房公积金个人住房贷款的，属首次申请或已结清个人住房公积金贷款的最低首付款比例由 40%降低为 30%；购买二手房，最长贷款期限由 20 年调整为 30 年，原则上要求不超过《不动产权证书》载明的用地使用权终止期限。
5 月 10 日	沈阳	为支持刚需和改善性住房需求，结合沈阳房地产市场实际，现将居民家庭购买第二套住房贷款最低首付比例由 50%调整为 40%，具体由银行机构按照市场化、法制化原则与客户平等协商确定。
5 月 1 日	威海	购买第二套改善性普通自住住房的贷款首付比例由 40%下调为 30%。
5 月 1 日	梅州	自 2022 年 5 月 1 日起，二套房公积金贷款首付比例从当前执行的三成降至二成。
4 月 1 日	兰州	个人通过商业银行和公积金贷款购买首套住房最低首付比例不低于 20%，二套住房最低首付款比例不低于 30%。
3 月 4 日	德州	个人住房首付最低比例由 30%降为 20%。
3 月 4 日	唐山	职工购买第二套自住住房的，最低首付款比例由原来的不低于 60%调整为不低于 30%。
2 月 22 日	南通	多家银行下调个人住房贷款首付比例，最低降至二成。
2 月 18 日	菏泽	名下无房贷记录且名下无房产，可执行最低 20%的首付；名下有房贷记录已经结清，家庭名下无房产，可以执行最低 25%的首付比例。
2 月 1 日	佛山	非限购区（碧桂园、保利、万科旗下所有楼盘）两成首付，且可用公积金贷款。

时间	省市地区	政策内容
1月28日	福州	自2月1日起，第二次申请纯住房公积金贷款的，首付款由50%调整为40%；首次申请使用住房公积金贷款的，首付款比例为30%。
1月1日	宁波	无房贷余额、有房贷记录和无房贷余额，按首套首付比例30%和首套房贷利率执行。
下调房贷利率（注）		
9月16日	天津	对于贷款购买普通住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限执行不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率下限执行不低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。国家另有规定的，按照最新政策执行。
7月11日	石家庄	落实好首套商业性个人住房贷款利率下限，参考同期限贷款市场报价利率减20个基点要求。
6月15日	郑州	推动驻郑各商业银行全面落实首套房贷款利率执行4.25%的下限标准。
5月4日	黄石	现阶段首套商业性个人住房贷款利率下调至5.2%，二套房贷利率下调至5.4%。
3月24日	绍兴	首套房利率最低下调至5.05%，二套房贷利率至5.25%。
3月23日	苏州	部分银行首套房贷最低利率下调至4.6%。
3月19日	烟台	首套房贷利率下调至5.1%，二套房贷利率下调至5.3%
3月19日	临沂	首套房贷利率下调至5%，二套房贷利率下调至5.2%。
3月19日	泰安	首套房贷利率下调至5%，二套房贷利率下调至5.3%。
3月3日	福州	首套房贷利率从2021年最高的5.75%，降至目前最低5.05%；二套房贷利率从最高5.75%降至5.25%。
3月1日	上海	多家银行首套房贷利率从5%下调至4.95%，二套房贷利率从5.7%下调至5.65%。
3月1日	广州	首套贷款利率下调至5.4%。
提供购房补贴		
9月14日	泰州	对生育二孩、三孩的泰州市户籍家庭（购房时子女均未满18周岁）购房给予补贴，补贴标准分别为实际缴纳契税金额的半额、全额；对符合《泰州市加快人才集聚助推产业强市六条政策》（泰政办发〔2021〕22号）第2条购房补贴条件的人才，再增发2万元购房券；对退役军人、现役军人购房给予补贴，补贴标准分别为实际缴纳契税金额的半额、全额；鼓励开发企业给予现役军人购房优惠，建立拥军优属购房优待开发企业名录，并向社会公布。对荣立三等功、二等功、一等功、荣誉称号的现役军人购买商品房的，由承诺企业分别给予商品房认购协议成交价0.5%、1.5%、3%、5%的优惠。
9月1日	杭州市富阳区	对以富阳区申报入选国家（省、市）级各类人才计划或认定为A、B、C类人才的，给予最高800万元购房补贴。在富阳区购买新建商品住房的非富阳籍购房人，在办理不动产权证书后，按照“一房一车”原则，在五年内享受有关交通补贴政策。
7月21日	哈尔滨	具有哈尔滨户籍，符合生育政策，在2021年10月29日以后生育第二、第三胎的家庭，在9区内购买新建商品住房的，分别给予1.5万元、2万元的一次性购房补贴。
7月11日	石家庄	在市域内购买首套自用商品房和存量房的，市财政分别给予博士30万元、硕士10万元、学士5万元的一次性购房补贴。

时间	省市地区	政策内容
7月5日	济南	购房补贴方面，A类人才“一人一策、一事一议”；B、C、D类人才，可享受不超过购房金额的50%，分别为最高100万元、79万元、40万元的购房补贴；E类人才中符合条件的全日制博士、硕士研究生可分别享受15万元、10万元的一次性购房补贴。
6月24日	昆明	对在2022年7-10月期间购买首套新建普通商品住房（建筑面积144平方米以下）并完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房者，给予所缴契税额50%的补贴。对符合条件的在昆创业就业的全日制博士、硕士研究生，在昆首次购买住房且无自有住房的，分别给予8万元、5万元的一次性购房补贴。
6月17日	廊坊	对引进的高端人才（具体范围由各县（市、区）结合实际确定），各地可结合实际，在其购买首套自住住房时给予补贴，并提高住房公积金最高贷款额度。
4月11日	南宁	可以享受购房契税补贴主要有三类人群：第一类为教职工；第二类为留邕人才；第三类为广大市民。第一类人群购买首套房或二套房，契税全额补贴。第二类人群购买首套房，契税全额补贴。第三类人群购买首套房，契税补贴50%。
2月14日	绍兴	对A-E类人才给予9万元-100万元安家补贴、35万元-500万元房票补贴、每年1.5万元-10万元租房补贴（为期10年）；对本科、硕士、博士给予3万元-9万元安家补贴，3万元-35万元房票补贴，每月300-500元租房补贴（为期3年）。
2月10日	大亚湾经开区	博士生每平方米补贴250元；硕士补贴200元；本科补贴150元；大专补贴100元；补贴上限为144平方米。
1月27日	亳州	对符合条件的招商引资工业项目就业人员、现存工业企业就业人员、返乡创业人员给予购房补贴；对符合条件的八类人才给予购房补贴。
1月9日	珠海	推出最高600万元的住房补贴、80万元生活补贴、3.8万元租房补贴等“住房奖补”，6折租住人才安居住房，人才公寓申请入住等。

资料来源：公开资料整理，自2022年9月底央行等关于阶段性调整差别化住房信贷政策和下调首套个人住房公积金贷款利率的推出，全国各城市陆续下调房贷利率，涉及的城市较多在此不再详述。

2、“三道红线”融资政策

2020年8月20日，国家住房和城乡建设部、央行召开重点房地产企业座谈会，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，确定房地产企业融资的“三道红线”：①剔除预收款后的资产负债率大于70%；②净负债率大于100%；③现金短债比小于1倍，并于2021年1月1日起全房地产行业推行。

根据中国房地产数据研究院发布的《2021年年末上市房企“三道红线”踩线情况及各房企金融稳定评级》结果，“三道红线”融资政策的实施将有利于央企国企、不利于中小民企，有利于行业排名TOP30的企业、不利于TOP100后的企业，有利于领先型企业、不利于赶超型企业。

3、我国房地产行业的发展现状及趋势

（1）房地产行业回暖在即，复苏有望

为防止房地产市场过热导致相关风险进一步扩大，近年来我国出台一系列政策以加强房地产市场的管控力度，在调控政策的持续作用下，房地产市场销售压力加大、房企暴雷事件频发，不仅加重了购房者的观望情绪，而且进一步加剧了房企流动性风险，形成了负循环效应。作为国民经济重要组成部分，房地产的产业链长、涉及广，在拉动消费促进经济增长方面扮演着重要角色。因此，自 2022 年下半年开始政府不断出台利好政策，包括降低首套房购买利率、“三支箭”落地。

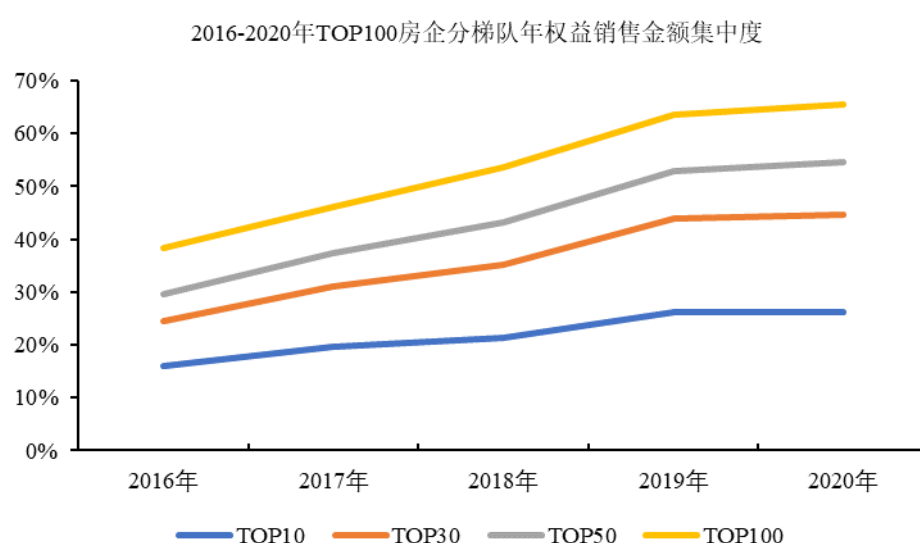
截至 2022 年年底，全国的首套房贷利率已经下降至 4.2%左右，为 2014 年以来的最低首套房贷利率。2023 年新调整利率下限的城市接近 20 个，首套房贷款利率基本都从此前的 4.0%以上降到“3 时代”，最低降到 3.7%；其中，九江、中山、天津、沈阳首套房贷利率最低 3.9%，唐山、丽水、太原、郑州、福州、厦门首套房贷利率最低 3.8%，珠海最低为 3.7%。此外，随着“金融 16 条”的发布，国家明确允许房企债务展期并加大对房企融资支持力度，后续商业银行积极跟进落实资金支持，“三支箭”先后落地，分别从信贷、债券、股权三个融资主渠道给予支持，一定程度上改善了房地产企业的资金面。

随着 2022 年末相关政策的落地见效，我国房地产市场将进入健康平稳状态，据国家统计局 2023 年 3 月公布的全国房地产投资开发数据，2023 年 1-2 月的“全国房地产开发投资增速”、“全国商品房销售面积及销售额增速”、“全国房地产开发企业本年到位资金增速”和“房地产开发景气指数”等同比数据一改前两年持续下滑的颓势呈明显提升趋势。

综上，虽然近年来我国加大了房地产行业的调控力度，收紧了房地产市场的融资水平，房地产行业遭受了较大的冲击。但是，调控政策的出发点是维护房地产行业的平稳健康发展，化解房地产行业的“灰犀牛”风险，遏制部分企业盲目扩张引发的风险，而不是打压行业。目前，房地产行业利好政策效果开始显现，同时在“因城施策”下各地都在积极主动提振房地产消费，利好政策充实，预计随着后续房地产利好举措的不断实施，房地产市场有望迎来进一步复苏。

（2）房地产行业集中度将进一步提升

房地产开发行业市场集中度较高，且呈逐年增高趋势，根据克尔瑞数据显示，2020年，TOP10、TOP30、TOP50、TOP100房企的权益销售金额集中度已分别达26.30%、44.60%、54.60%以及65.60%。同时，房地产开发商的经营规模也随行业集中度的增高而持续增大，其中，TOP10房企操盘金额门槛达到2,404.20亿元，同比增幅达18.5%，TOP30房企的操盘金额门槛为1,120亿元，同比增幅为16.8%，TOP50房企操盘金额门槛为670.10亿元，同比增幅高达26.8%，TOP100房企操盘金额也同比增长9.4%达到220.90亿元。



数据来源：CRIC

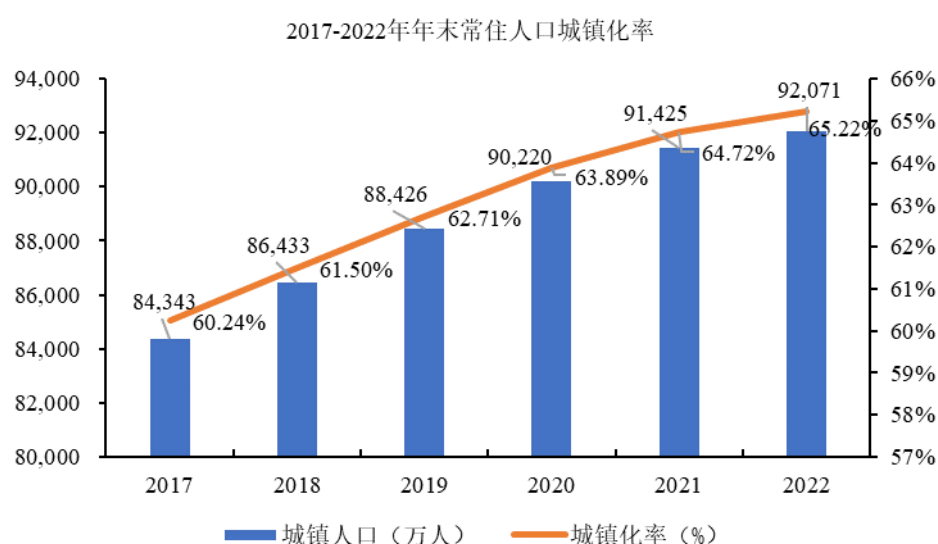
根据中国房地产协会于**2023年3月23日**发布的《**2023**中国房地产开发企业综合实力TOP500测评研究报告》，**2022**年排名前10、前50、前100、前200的房地产企业销售金额占前500名房地产企业销售金额比例约为**37%、67%、80%、91%**。

国家近期颁布的政策依然坚持“房住不炒”的定位，然而出发点是为了更好满足购房刚需，妥善应对不良资产反弹，避免发生系统性金融风险。国家政策更多的是希望促进房地产市场健康发展和良性循环，而非短期政策压制房地产行业的发展。自资管新规、“三道红线”、银行贷款集中度管理、预售资金监管以及集中供地等政策实施以后，行业发展逻辑逐步由杠杆驱动转向运营驱动，以往通过提高杠杆来扩大市场规模的模式将难以适应未来房地产行业的政

策环境，行业被迫转型高质量发展模式。未来，运营优质的房企将获得更多的市场空间，行业集中度将进一步提升。

（3）城镇化和老旧小区改造是未来房地产行业的增长点

伴随着我国工业化进程持续推进，人口快速稳定地向工业化程度较高的城市流入，从而持续推动我国城镇化建设。近 20 年来，随着我国工业化、城镇化建设持续推进，我国城镇化率快速且稳定地提升。根据国家统计局的数据，截至 2022 年年末，我国城镇人口达到 9.2 亿人，城镇化率为 65.22%。然而，从全球发达国家的发展历程来看，我国城镇化具备巨大潜力与空间。目前，全球发达国家的城镇化率基本达到 80% 左右，根据世界银行的数据，2020 年美国城镇化率接近 83%，日本则接近 92%。相比之下，我国的城镇化率仍有较大的提升空间，未来我国还需持续在城镇化建设中加大投入。

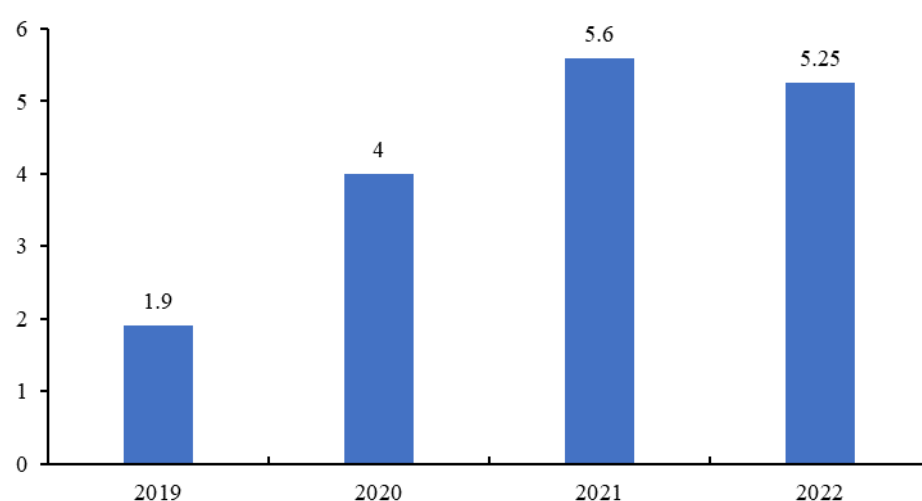


数据来源：国家统计局

近年来，我国发布多项政策以进一步推进城镇化的建设。《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出，要完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量，推进以县城为重要载体的城镇化建设，完善城镇化空间布局。2022 年 3 月，国家发改委发布《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出从提高农业转移人口市民化质量、持续优化城镇化空间布局和形态、加快推进新型城市建设、提升城市治理水平等方面深入推进以人为核心的新型城镇化战略，提高新型城镇化建设质量。

另一方面，我国也在大力推进老旧小区的改造，根据住建部的数据，2022 年我国新开工改造城镇老旧小区 5.25 万个，比 2022 年全国计划新开工改造城镇老旧小区多了 0.15 万个。《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中要求，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。《2021 年政府工作报告》针对 2022 年政府工作任务的部署中，提出开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区。

近年来我国新开工老旧小区改造情况（万个）



数据来源：住建部

因此，随着城镇化率提升和老旧小区改造需求增长，房地产市场需求将加速释放，将成为推动房地产市场发展的新动力。

（4）人口增长带来的刚性住房需求也会促进房地产市场发展

在房地产政策调控下，我国投机炒房现象受到了严加管控，未来人口增长带来的刚需住房需求将有望成为房地产市场发展的重要促进因素之一。当前，人口出生率持续下滑，老龄人口占比持续提升；根据国家统计局的数据，截至 2022 年年末，全国人口数量为 141,175 万人，全年出生人口 956 万人，出生率仅为 0.677%；其中 60 周岁及以上人口比重为 19.8%。为应对我国人口老龄化趋势，国家在《“十四五”规划》中提出实施积极应对人口老龄化国家战略，制定人口长期发展战略，优化生育政策，促进人口长期均衡发展；在 2022 年政府工作报告中提出“完善三孩生育政策配套措施”。

2022年8月16日，国家卫生健康委等17部门印发的《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》，要求深入实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施，加快建立积极生育支持政策体系，为推动实现适度生育水平、促进人口长期均衡发展提供有力支撑。未来，随着政策陆续出台并逐步实施，我国新生人口数量有望进入稳步增长的发展趋势，为房地产市场带来稳定的刚性住房需求与良好的市场前景。

4、房地产行业调控对公司经营业绩、未来持续盈利能力的影响

（1）将促进房地产行业健康发展和良性循环

为限制房地产市场的过热发展，维护房地产市场平稳健康发展，近年我国房地产市场调控力度逐渐加大，众多调控政策不断出台。中央政府多个部门不断强调房地产市场必须坚持“房住不炒”的定位，贯彻“因城施策、一城一策”的要求，落实“三道红线”和“集中供地”的政策。近期，随着房地产政策持续收紧，我国商品房成交市场受到了一定程度的影响，全国商品房销售额的增长出现回落的现象。

但从房地产行业中长期来看，政府调控的目的是维护房地产市场平稳健康发展，保持房地产信贷平稳有序投放，而非打压房地产市场的发展。2022年银保监会工作会议指出，稳妥处置金融领域风险，坚决守住不发生系统性金融风险的底线，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。因此，当前房地产行业环境正在经历去伪存真的良性竞争过程，短期行业阵痛期有利于房企优胜劣汰，有利于行业探索新的发展模式。2022年1月住建部也曾表示，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，央行也提出，保持房地产信贷平稳有序投放，满足房地产市场合理融资需求。在2022年3月发布的《2021年政府工作报告》中提出了，“要继续保障好群众住房需求，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”。

综上，我国房地产行业的宏观调控政策，其目的在于建立房地产行业长效管理机制，未来我国房地产市场将逐步回到平稳健康的发展轨道上。

（2）行业集中度的提升有利于建筑智能化领域健康发展

房地产行业的市场集中度进一步提升，将有利于行业排名靠前的央企国企

发挥优势。与此同时，头部房企已普遍应用“集中采购”模式降低成本和加强采购管理，同时为保证供应过程的交付与质量，对其供应商的生产经营规模、产品或服务的质量以及本地化服务等有较严格的要求。供应商一旦进入房地产企业的供应商体系，将会得到较稳定的订单需求，并可依靠后续的良好供应绩效表现，获得房地产企业更多的订单。

因此，行业内规模较大、自身运营能力较强、专业且规范程度较高的优质企业更具有竞争力，而这将有利于建筑智能化领域的整体发展，围绕此领域提供楼宇对讲及智能家居等社区安防智能化产品的规模将进一步扩大，促进了建筑智能化前装市场的健康发展。

综上所述，房地产行业的调控政策对公司收入增长、毛利率水平、应收账款回款等方面存在一定不利影响，但长远来看调控政策将促进房地产市场健康发展和良性循环，同时进一步提升房地产行业集中度，从而提升建筑智能化企业的集采份额，公司的经营业绩依然能够得到较快增长。因此，房地产行业调控政策对公司的经营业绩、未来持续盈利能力不会产生重大不利影响。

（3）对发行人的不利影响

①业务开展方面：虽然公司的主要客户为保利、绿地、万科、华润等知名国企和上市房企，但是受下游房地产行业宏观形势、调控政策、融资政策的影响，根据国家统计局数据，房地产相关指标包括商品房销售面积、销售额、到位资金、房屋新开工面积等均出现不同程度的下降，因此公司业务的开展也受到影响。然而，随着 2022 年末相关政策的落地见效，预计 2023 年房地产市场将会逐步发生积极的变化。

②收入方面：自 2021 年以来，国家相关部门加强信贷监管、提高土拍门槛、收紧房企融资。房企面临资金压力，房地产行业景气度持续下滑，相关投资不断下行。开发端，房地产开发商的土地投资、项目开发意愿减弱，导致房地产开发投资额增速逐年下降；根据国家统计局的数据，房地产开发投资额增速从 2019 年的 9.9% 下降至 2021 年的 4.4%，2022 年进一步下降至 -10.0%。需求端，由于国家的限购限贷政策，我国居民商品房购买意愿也有所放缓，2019-2022 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同样呈现下降态势，对公司的业

务发展及收入增长造成一定不利影响。然而，随着 2022 年末相关政策的落地见效，我国房地产市场预计将进入健康平稳状态。

③毛利率方面：受调控政策的影响，近年来房地产行业价格受到管控且整体融资成本有所提升，项目投资回报率有所下降。因此，近年来房地产行业的成本管控日臻严格，大中型房地产开发商采用集采模式进行采购的占比不断提高，对上游厂商的议价能力相应提升。受上述因素影响，报告期内发行人毛利率水平有所下降。若未来房地产开发商进一步加强成本管控，将对公司的毛利率水平和盈利能力造成一定不利影响。

④销售回款方面：报告期内房地产融资政策的收紧使得房地产开发商资金趋于紧张，其通过供应链向上游供应商转移资金压力的需求增加，导致公司资金周转效率有所降低。报告期各期末，公司应收账款（含合同资产）账面余额分别为 43,110.17 万元、52,067.80 万元和 **56,886.60 万元**，呈逐年增长趋势；应收账款（含合同资产）周转率分别为 1.44 次/年、1.05 次/年和 **0.85 次/年**，呈现前两年平稳再下降趋势。若未来下游房地产客户未能有效地应对包括“三道红线”在内的调控政策，可能会导致融资难度增加，融资成本提高，资金周转变慢，一定程度上影响房地产商对于上游供应商的付款及时性，造成公司应收账款回收周期延长、发生坏账损失的可能性增加，从而对公司的经营稳定性、资金状况和经营业绩产生一定不利影响。

（六）公司创业板定位情况

1、公司技术创新性情况

（1）科技创新

公司始终专注于建筑智能化领域，经过多年对安防产业在社区等领域智能化应用的研究和商业实践，公司针对楼宇对讲通讯技术、高识别率的人脸识别技术、门禁系统及智能家居控制技术等应用技术进行了自主研发、引进吸收和创新，实现了对楼宇对讲产品系列、智能家居产品系列等智能化、数字化的技术赋能。公司的核心技术如下表所示：

序号	技术名称	技术的创新、创造、创意特征	技术来源	对应的知识产权

序号	技术名称	技术的创新、创造、创意特征	技术来源	对应的知识产权
1	全双工回声消除技术	对音频采集进行频谱分析与频移技术，采用 speex 双向回声消除算法，结合中频 AGC 控制技术，实现双工回声噪音消除。该技术可替代专业回音消除芯片，节省硬件成本。自适应能力强、效果好。	原始创新	软件著作权： 1、麦驰数字可视对讲室内机软件 V1.0 2、麦驰数字可视对讲门口机软件 V1.0
2	UTP 联网技术	该技术可实现模拟信号非屏蔽五类线传输，并通过分布式解码，总线制串行通讯技术，使楼宇对讲系统组网更加经济便捷。	原始创新	实用新型专利： 1、采用双绞线传输的室内机接口电路 2、采用双绞线传输的楼层分配器接口电路 软件著作权： 1、麦驰对讲 UTP 中继器软件[简称：MC-534UTP 软件]V3.1 2、麦驰 MC-522R11UTP 对讲室内机软件[简称：MC-522R11UTP 软件]V2.13
3	音视频数字传输技术	可支持 FreeRTOS 系统、Linux 系统、Android 系统互联的数字音视频信源编码、信道编码、调制、存储及网络传输。	集成创新	发明专利： 1、音频数据处理方法、装置、设备及计算机可读存储介质 实用新型专利： 1、喇叭面板及室外发声设备 2、欠压检测电路 3、对讲终端 4、门口机 5、抗静电电路 软件著作权： 1、麦驰瑞芯微 7 寸门口机软件 V1.0 2、麦驰 Android 可视对讲室内机软件 V1.0 3、麦驰 Android 数字 LCD 可视对讲门口机软件 V1.0 4、麦驰 Android 数字 LED 可视对讲门口机软件 V1.0 5、麦驰 Android4.3 寸可视对讲室内机软件 V1.0 6、安凯 7 寸室内机软件 V2.1 7、安凯 10 寸室内机软件 V2.0 8、安凯小门铃软件 V2.1 9、楼宇可视对讲终端软

序号	技术名称	技术的创新、创造、创意特征	技术来源	对应的知识产权
				件[简称：MCRJ-Tem 软件]V1.2 10、麦驰可视对讲智能终端软件 V2.0 11、麦驰智能可视对讲室内机软件 V1.0 12、麦驰小门口机软件 V1.0 13、麦驰对讲室内机应用软件 V1.0 14、麦驰对讲室内终端软件 V1.0 15、麦驰可视对讲室内终端应用软件 V1.0 16、MC-526R2S8IP-7 数字可视对讲室内机软件[简称：MC-526R2S8IP 室内机软件]V2.22 17、MC-516R12IP 数字可视对讲门口机软件[简称：MC-516R12IP 门口机软件]V2.13 18、麦驰 MC-511R1 直接式门口机软件[简称：MC-511R1 软件]V1.33 19、麦驰 MC-518R1IP 对讲门口机软件[简称：MC-518R1IP 软件]V3.31 20、麦驰 MC-526R8IP 对讲室内机软件[简称：MC-526R8IP 软件]V1.63 21、麦驰 MC-516R6IP 对讲门口机软件[简称：MC-516R6IP 软件]V2.33
4	云对讲技术	通过可配置的计算机资源池与广泛的分布式网络协同管理技术，实现共享网络的云服务，通过移动互联网在手机 APP 端实现跨地域的实时可视对讲功能。	集成创新	实用新型专利： 基于移动互联网的云可视对讲系统构架 软件著作权： 1、麦驰云对讲 Android 系统手机 APP 软件[简称：云对讲 Android 手机 APP]V1.0.1 2、麦驰云对讲 iOS 系统手机 APP 软件[简称：云对讲 iOS 手机 APP]V1.0
5	跨平台通讯组网技术	解决安凯、联阳、全志、瑞星微等不同平台方案之间的兼容性难题，实现不同系统可集成在同一平台进	集成创新	软件著作权： 1、麦驰联阳系列兼容型 7 寸可视对讲智能管理软

序号	技术名称	技术的创新、创造、创意特征	技术来源	对应的知识产权
		行组网。		件 V1.0 2、麦驰联阳系列兼容型 10 寸可视对讲智能管理软件 V1.0 3、麦驰联阳系列兼容型 4.3 寸可视对讲智能管理软件 V1.0
6	梯控联动技术	该技术可实现楼宇对讲系统与梯控联动控制功能，即梯控门禁、电梯召唤、电梯专属、访客梯控授权等安保服务。	原始创新	实用新型专利： 基于二维码识别的楼梯联动系统
7	人脸识别技术	研发出视频面部特征点提取算法，解决了强光逆光下的人脸识别技术，开发出具有高精度的双摄活体识别、高效率的单摄识别功能门禁产品。	集成创新	实用新型专利： 1、门禁主机 2、红外摄像头补光电路以及人脸识别设备 软件著作权： 1、麦驰 7 寸汉王人脸识别门口机软件 V1.0 2、麦驰瑞芯微 7 寸人脸识别门口机软件 V1.0
8	二维码识别技术	基于微信生态云服务与动态二维码生成识别技术，实现微信或短信对访客限时授权的二维码门禁功能。	集成创新	发明专利： 基于云技术及二维码技术的门禁控制方法及其系统 实用新型专利： 1、便捷式门禁设备 2、可精确走时的门禁控制装置 软件著作权： 1、云端授权手机 APP 展示二维码软件 V1.0 2、小程序-麦驰微社区软件[简称：微社区]V1.0 3、麦驰智能社区平台二维码控制软件[简称：二维码平台软件]V1.0 4、MC-516R7AIP 安卓版二维码门口机软件[简称：MC-516R7AIP 软件]V1.0
9	云门禁技术	基于云服务与移动互联网技术，通过 Wi-Fi/3G/4G 等无线网络实现客户小区的门禁功能。	集成创新	发明专利： 基于移动互联网的云门禁系统及其实现方法 软件著作权： AI 语音门禁机软件[简称：智能语音开关]V1.0
10	蓝牙门禁技术	基于移动互联网技术与 2.4G 无线蓝牙通讯技术，支持手机 APP 端，近距离摇一摇，亮屏或靠近非接触自	集成创新	软件著作权： MC-516R7AIP 安卓版蓝牙门口机软件 V1.0

序号	技术名称	技术的创新、创造、创意特征	技术来源	对应的知识产权
		动开锁。		
11	视频门禁技术	基于人脸识别技术与人脸比对技术，构建支持二代身份证，居住证，IC 卡等信息以及访客的视频采集，存储，上传到公安平台的安保门禁系统。	集成创新	软件著作权： MC-516R7AIP 安卓门口机视频门禁软件 V1.0
12	CR-BUS 智能家居通讯组网技术	基于 CAN 总线的自研长距离现场总线有线通讯技术，实现可自由编译定义不同模块的控制组网、联动的情景配置模式。	原始创新	软件著作权： 1、智能家居控制模块软件[简称：MCRJ-Contr 软件]V3.21 2、智慧家庭窗帘智能控制软件[简称：窗帘控制软件]V2.12 3、智慧家庭无线信息收发控制软件[简称：无线收发控制软件]V2.11 4、科瑞智慧家庭智能开关控制软件[简称：MC-618 开关控制软件]V2.12 5、科瑞智慧家庭红外遥控软件[简称：MC-613 红外遥控软件]V2.13 6、智能家居编程软件[简称：CRBusMaster 编程软件]V2.21
13	全屋智能云端控制技术	基于移动互联网，云服务技术，以及 zigbee3.0 通讯技术，通过用户手机 APP 端，实现云端全屋智能家居控制。	集成创新	软件著作权： 1、Android 操作系统智能家居控制软件[简称：Android 家居控制软件]V1.3 2、智能蓝牙灯光控制软件[简称：智能控制软件]V1.0 3、离线式智能空调控制软件[简称：空调控制]V1.0
14	zigbee 无线全屋智能家居控制技术	基于标准的 Zigbee3.0 通讯协议技术和全屋智能家居控制技术，实现具有低功耗、高可靠、自组网等优点的全屋智能家居系统，支持灯光、窗帘、新风、插座、空调/电视等红外家电控制，并支持多种控制方式（智能模块、室内终端、手机等随时操控）。	集成创新	外观设计： 1、语音空调遥控器（麦驰） 实用新型： 1、一种多情景模式调光装置 2、壁挂式智能家居触摸屏数字终端 软件著作权： 1、iOS 操作系统智能家居控制软件[简称：iOS 家居控制软件]V1.2

序号	技术名称	技术的创新、创造、创意特征	技术来源	对应的知识产权
				2、家用智能插座软件[简称：插座]V1.0 3、家用智能窗帘软件[简称：窗帘]V1.0 4、家用智能开关软件[简称：开关]V1.0 5、家用智能情景开关软件[简称：情景]V1.0 6、家用智能调光软件[简称：调光]V1.0 7、智能锁嵌入式端管理软件[简称：SMART-LOCK]V1.0 8、智能网关软件[简称：网关]V1.0 9、zigbee 协调器软件[简称：协调器]V1.0 10、智能网关中间件软件[简称：网关中间件]V1.0 11、AI 语音室内机[简称：语音室内机]V1.0
15	Zigbee 传感技术	基于标准的 Zigbee3.0 通讯协议技术与不同传感器探测采集技术以及低功耗，低速率通讯运用相结合，实现无线传感的探测控制系统。	集成创新	软件著作权： 室内机集成 Zigbee 传感器报警软件 V1.0
16	AIoT 对接技术	基于 AIoT 平台技术、HTML5 开发技术、云服务等相关技术，与阿里云智能，天猫精灵和华为 HiLink 等开放性云平台对接，构建跨平台自由切换的智能家居云控制功能系统。	集成创新	外观设计专利： 智能播放器（麦驰精灵） 软件著作权： 1、天猫精灵版室内机软件 V1.0 2、麦驰对接天猫精灵云服务平台软件 V1.0
17	IPM 工程管理软件	一款基于移动互联网技术和云服务技术构建的信息化项目管理软件，以项目进度为主线、合同为约束、预算为基础、成本/资金管理为核心、科学决策为目标的信息化项目管理系统平台，在该平台可实现人员管理、设备管理、进度管理等，实现项目管理“云端化”、“可视化”，最终实现一个项目经理可同时高效统筹管理批量项目。因此，通过这个平台可以将项目管理有关资源进行快速整合，提升工作效率和项目质量。	原始创新	软件著作权： 1、IPM 工程管理移动端 App 软件 V1.0 2、IPM 工程管理软件 V1.0

截至招股说明书签署日，公司及子公司共拥有发明专利 7 项、实用新型专利 30 项、外观设计专利 16 项和软件著作权 122 项。公司的核心技术主要应用

于生产楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品。报告期内，公司核心技术产品收入占主营业务收入的比例情况如下表所示：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
核心技术产品收入（万元）	25,198.29	27,601.07	27,546.83
占主营业务收入的比例（%）	54.67	55.29	52.80

（2）模式创新和业态创新

鉴于公司三大业务板块之间在产业链上的一体化特征，公司采取了“单点突破，全局跟进”的业务模式。通过一个业务板块与客户取得良好合作后，依据客户需求和市场趋势，择机向客户推广其余业务板块，这样不仅扩大了业务规模，提高了客户体验和合作粘性，而且极大促进了公司的业务拓展效率。

三大业务板块作为对接市场需求的“入口”，驱动公司产品或服务的持续创新。凭借较为完善的信息化系统和业务管理体系，公司收集到市场、客户的需求信息或竞争对手的相关信息后，会组织公司产品或服务开发部门完成业务的更新迭代。通过上述良好的迭代反馈机制，公司能为客户提供更佳的产品或服务方案。

（3）新旧产业融合情况

近年来，建筑智能化技术的创新与集成水平不断提高，逐步融合了 5G、生物识别、云计算、人工智能、移动网络及数据传输等多种学科技术，显现出安防和建筑智能化互相融合的发展态势，各系统之间的互联互通能力不断提高。公司的社区安防智能化产品已集合了移动网络、生物识别、云对讲和智能安防等功能，一定程度上解决了低照度、逆光成像和影像增强等长期以来存在的技术难点。

①人工智能技术与安防产品相结合

近年来人工智能技术发展迅速，并在众多场景中得到了广泛的应用。公司自成立以来始终坚持技术的研究和储备，经过多年的研发创新和持续优化，已将人脸识别等人工智能技术上深度应用于社区安防智能化产品。公司引进吸收、创新的高识别率人脸识别技术，具备了 0.1LUX 低照度人脸识别功能，可实现活体检测功能，有效防止利用手机照片、视频以及 1:1 仿真人脸照片攻

击。

②云计算技术与安防产品相结合

随着云计算、大数据及物联网等技术逐步发展成熟，这些技术被广泛应用于安防领域。目前公司自主研发的基于云技术与二维码技术的门禁控制方法及其系统，以及基于移动互联网的云门禁和云可视对讲系统，通过扫描二维码开门解决了安防门禁领域单一开锁问题，实现了可视对讲门口机无线连接移动终端，为小区安防使用带来了便利。

③人工智能及网络技术与智能家居产品相结合

近年来，人工智能与先进的网络技术被不断应用于智能家居与安防等建筑智能化领域中，将各个独立的智能家居与安防产品进行组网控制，实现多情景模式、多场景联动，并利用人工智能机器人进行联动控制。

公司开发的智能家居控制技术，解决了智能家居安卓系统控制端在本地和远程控制的问题，实现了与家居生活有关的各项功能模块如安防、灯光控制、窗帘控制、煤气阀控制、信息家电、场景联动、地板采暖等有机地结合，通过网络化综合智能控制和管理，大幅度提高用户的使用体验。

2、公司成长性情况

公司成长性情况请参见本招股说明书“第二节概览”之“五、发行人板块定位情况”部分。

3、公司符合创业板定位相关指标情况

公司符合创业板定位相关指标情况请参见本招股说明书“第二节概览”之“五、发行人板块定位情况”部分。

4、公司符合创业板行业领域情况

公司符合创业板行业领域情况请参见本招股说明书“第二节概览”之“五、发行人板块定位情况”部分。

综上所述，发行人具备创新、创造、创意的特征，并与行业的新技术、新产业、新业态、新模式深度融合创新，符合创业板定位相关指标和行业归属，具有较好的成长性，符合《首次公开发行股票注册管理办法》《深圳证券交易所

创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定（2022 年修订）》等关于创业板定位的相关规定，依据充分合理。

（七）公司的市场地位

作为国内较早进入建筑智能化领域的企业，经过多年的发展和沉淀，公司客户群体从社区房地产开发商逐步扩展至商业综合体等多业态房地产开发商，产品从提供楼宇对讲产品延伸至智能家居等产品系列。根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心联合发布的房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商及服务商品牌榜单，2019 至 2022 年，公司楼宇对讲产品的品牌首选率分别为 9%、8%、15%和 13%，排名分别为第五名、第五名、第三名和第二名，品牌知名度显著提升；2019 至 2022 年，公司智能家居产品的品牌首选率分别为 2%、5%、5%和 5%，排名分别为第十名、第九名、第七名和第七名，品牌知名度保持稳定。根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中房优采测评联合发布的《2023 房建供应链综合实力 TOP500-首选供应商及服务商品牌测评研究报告》，公司楼宇对讲产品的品牌首选率为 13%，排名第三名，品牌知名度保持稳定；公司智能家居产品的品牌首选率为 8%，排名第四名，品牌知名度显著提升。

公司是业内少有具有综合服务能力的企业，为客户开发应用场景丰富的楼宇对讲及智能家居等社区安防智能化产品并提供建筑智能化设计及系统集成业务。一方面，公司利用其建筑智能化、专业化的服务能力，扩大了业务规模；另一方面，公司建筑智能化设计及系统集成业务能有效的协助社区安防智能化产品的市场拓展和更新迭代，有效的提升客户粘性，提升整体市场地位。

综上，凭借优良的产品品质、本地化的服务能力和高效的业务协同，公司在行业内形成了较强的竞争力和较好的客户口碑。

（八）公司的竞争优势与劣势

1、公司的竞争优势

（1）技术与研发优势

①丰富的技术储备

自成立以来，公司始终坚持技术的研究和储备，在全双工回声消除技术、高识别率的人脸识别技术、跨平台通讯组网技术、音视频数字传输技术、全屋智能云端控制技术等方面形成了自主知识产权，为客户提供兼容性较好的、应用场景丰富的楼宇对讲产品系列、智能家居产品系列。截至招股说明书签署日，公司已获得软件著作权 **122** 项，专利 53 项，其中，发明专利 7 项，实用新型专利 30 项，外观设计专利 16 项。

②杰出的技术团队

自成立以来，公司始终重视对技术团队的培养和建设。截至 **2022 年 12 月 31 日**，公司拥有研发人员 **60** 人，占员工总数的 **12.93%**，专业涵盖计算机科学与技术、电子信息工程、电气自动化等相关专业。公司研发人员拥有专业技术能力，主要人员均具有多年的社区安防智能化产品开发经验，对行业的发展具有深入的理解和实践经验。

③持续研发能力

公司非常重视研发项目、成果应用等管理规范制度的制定和执行，形成了一整套较为科学而完善的产品开发管理体系。首先，公司通过建立从市场调研、立项、技术可行性分析、研发讨论形成技术方案、过程评估到设计输出、研制产品、品控验证、应用量产的一系列科学流程，确定了产品研发绩效管理与考核评定制度。公司产品部、项目部、软件部、硬件部、结构部和测试部进行跨部门协作，对新产品研发实施严格的质量控制过程，加强对研究过程的管理，确保研发过程高效、可控；其次，公司通过建立知识产权管理体系，有效推动了公司技术升级和产品研发进度及成果转化速度的加快，同时通过科学而严格的管理，保证新产品质量的可靠性。以上产品开发管理体系的运作，有效地规避新产品研发风险，极大的提升了研发的成果转化率。

（2）产品优势

①丰富而完善的产品系列

经过多年在建筑智能化领域的精耕细作，公司始终以客户需求为中心，坚持技术创新，自主开发的楼宇对讲产品种类日益丰富，并进一步将产品种类延展至智能家居产品系列，覆盖了安防、养老、休闲、日常居住等生活场景，丰

富齐全的产品系列可以充分满足下游客户项目的定制化采购需求，降低客户的采购成本，提高其采购效率，进而增强客户对公司产品的忠诚度，提升公司产品市场竞争力。

为实现上述产品功能，公司研发团队在全双工回声消除技术、高识别率的人脸识别技术、跨平台通讯组网技术、音视频数字传输技术、全屋智能云端控制技术等方面形成了自主知识产权，为客户提供了定制化的、应用场景丰富的楼宇对讲、智能家居产品系列。

②优秀的产品品质

针对材料采购环节，公司建立了健全完善的供应商及采购管理体系，通过严格的质量控制流程和合理的管理指标体系，对原材料质量进行了源头控制。其中针对关键元器件、外协件等直接影响最终产品使用或安全性能的重要物资，公司采用验证供方出厂检验记录的方法，需要对事先规定的技术参数或性能指标进行验证。针对产品组装环节，公司配备了全自动化 SMT 生产线，并围绕各个加工和组装工序配置了相应的测试工位和测试指标，有效的保证了加工组装环节的产品质量。

为保障产品的耐用性、可靠性和设计要求，公司建立了先进而完善的测试中心。针对外购原料及产品的软硬件，公司制定了差异化的测试方案，围绕产品的可靠性、兼容性、用户体验及稳定性展开测试，再依据测试结果数据进行产品改善。高标准、高水平且检测范围齐全的测试中心，保证了组装和成品阶段的产品质量。

同时，为进一步提升产品品质，公司通过了 ISO9001：2015 质量管理、ISO14001：2015 环境管理及 IECQ 有害物质过程管理等体系认证。近年来，公司来料合格率、成品合格率均大于 96%，保持了较为优秀的产品质量水平。

凭借优秀的产品品质，公司的产品获得了业界及客户的广泛认可。公司先后获得了中国安防行业优质供应商奖、上海安博会创新产品奖、中国国际社会公共安全博览会金鼎奖、地产严选智能品牌等荣誉。

（3）业务协同优势

公司始终关注建筑智能化领域的行业变化趋势和客户需求，通过持续不断

的自主开发和市场拓展，公司的楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品和建筑智能化设计及系统集成业务均实现了专业化发展和独立运作，并拥有了业务独立运作的核心技术和管理团队。鉴于公司业务板块之间在产业链上的一体化特征，业务拓展和迭代更新也具有较为显著的协同效应，公司采取了“单点突破，全局跟进”的经营策略，能极大促进公司的业务拓展效率，扩大业务规模。

首先，公司三大业务板块之间具有协同效应。依托于优秀的本地化服务能力，公司采取“单点突破，全局跟进”的业务策略。公司通过一个业务板块与客户取得良好合作后，依据客户需求和市场趋势，择机向客户推广其余业务板块，不仅扩大了业务规模，提高了客户体验和合作粘性，而且夯实了公司在行业的“护城河”。

其次，公司三大业务板块之间可以实现良好的迭代效应。公司坚持以客户需求 and 市场趋势为导向，注重对市场、客户及竞争对手的分析和研究。三大业务板块作为对接市场需求的“入口”，驱动公司产品或服务的持续创新。凭借较为完善的信息化系统和业务管理体系，公司收集到市场、客户的需求信息或竞争对手的相关信息后，会组织公司产品或服务开发部门完成业务的更新迭代。通过上述良好的迭代反馈机制，公司能为客户提供更佳的产品或服务方案。

最后，公司已形成了相对完善的后台服务体系。截至招股说明书签署日，公司在全国主要城市设立了 4 个分公司、31 个办事处，并在其他 10 个城市派驻了业务代表。针对三大业务板块，公司配备了充足的业务及服务团队，实现了本地化的服务能力，可以满足国内头部房地产开发商的服务要求。公司的核心管理团队在建筑智能化领域沉淀多年，拥有前瞻性的市场洞察能力和较强的服务意识。

（4）服务优势

为有效支撑产品业务和服务板块的快速拓展，配合重点客户的全国性项目布局需求，公司遵循“集团统筹、网点下沉”的服务网点的建设原则，建设了覆盖较为广泛的服务网络，满足了客户的本地化服务要求。

公司销售产品或提供服务主要采取直销模式。为满足客户对全国本地化的

服务需求，经过多年的布局和建设，公司已在国内形成了覆盖较为广泛的服务网络。公司综合考虑客户或项目分布情况、行业发展现状及未来趋势等因素，在全国相应区域的重点城市设立了相应的服务网点，并配备了包括设计人员、业务人员及售后服务人员在内的服务团队。截至**2022年12月31日**，公司拥有售后服务人员**23**人。凭借本地化服务团队，结合业务及客户需求，公司针对服务理念、技术细节、服务流程等方面持续优化培训体系，逐步形成了兼具产品推广和服务能力的复合型服务团队，有效的加强了产品和服务之间的协同效应，提升了客户的服务体验。

（5）信誉口碑优势

作为深圳市安全防范行业协会的副会长单位，报告期内公司连续**4**年荣膺“深圳**500**强企业”。一方面，公司努力提高产品品质和服务的专业化水平，提升跨区域的本地化服务能力，培养技术及管理团队的品牌意识，为公司获得良好的口碑打下坚实的基础；另一方面，通过参加各种行业展会、参与行业期刊及信息平台奖项评比活动等，进一步提升了品牌的认知度和美誉度。

公司持续为客户提供优质的产品和服务，经过多年的沉淀和积累，在行业内赢得了较高的声誉。公司产品或服务广泛应用于各大知名企业开发的房地产项目中，获得了良好的信誉和口碑。

获得时间	获得的主要荣誉	获奖人	颁发机构
2023	2023 房建供应链综合实力 TOP500 首选供应商·楼宇对讲类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中房优采测评
	2023 房建供应链综合实力 TOP500 首选供应商·智能家居类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中房优采测评
	2023 房建供应链综合实力 TOP500 首选供应商·智慧社区服务类	麦驰物联	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中房优采测评
	2023 年中国房地产业协会供应链大数据中心优质企业·5A 供应商	麦驰安防	中国房地产业协会
	2023 年中国房地产业协会供应链大数据中心优质企业·5A 供应商	麦驰物联	中国房地产业协会
	2022-2023 年度中国安防 10 大楼宇对讲品牌	麦驰安防	中国 100 家诚信安防供应商评审委员会、中国安防服务商大会专家委员会
2022	2022 年十大楼宇对讲品牌第三名	麦驰安防	千家网
	2022 年优秀系统集成整体解决方案品牌奖	麦驰物联	千家网

获得时间	获得的主要荣誉	获奖人	颁发机构
	2022 年度中国智能建筑行业智能家居系统十大匠心产品品牌	麦驰物联	《智能建筑》杂志社有限公司
	2022 年第二届中国安防创新力企业	麦驰物联	深圳市安全防范行业协会
	2022 房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商·楼宇对讲类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	2022 房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商·智能家居类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	2022 房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商·智慧社区服务类	麦驰物联	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	红点设计大奖（SmartAIHome）	麦驰安防	德国设计协会
	2021 年度优秀供应商	麦驰物联	保利（辽宁）
2021	2021 中国房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商·楼宇对讲类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	2021 中国房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商·智能家居类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	2021 中国房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商·智慧社区服务类	麦驰物联	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	2021 年首届中国安防创新力企业	麦驰物联	深圳市安全防范行业协会
	2021 年第四届智慧安防优秀解决方案	麦驰物联	深圳市安全防范行业协会
	2021 年十大楼宇对讲品牌第三名	麦驰安防	千家网
	2021 年优秀系统集成整体解决方案品牌奖	麦驰物联	千家网
2020	2021 年度中国智能建筑行业十大智能家居匠心产品品牌	麦驰安防	中国建筑业协会绿色建造与智能建筑分会
	2020 中国房地产开发企业 500 强首选供应商·楼宇对讲类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	2020 中国房地产开发企业 500 强首选供应商·智能家居类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	深圳市人工智能战疫研讨会暨科技成果展创新产品奖	麦驰物联	深圳市安全防范行业协会
	红点设计大奖（MC-516R15）	麦驰安防	德国设计协会
	地产供应链黑科技创新典范奖	麦驰安防	新浪地产
	2020 年十大楼宇对讲品牌第二名	麦驰安防	千家网
	2020 年十大全屋智能家居品牌奖	麦驰安防	千家网
	2020 年系统集成整体解决方案优秀品牌奖	麦驰物联	千家网
	优秀合作单位	麦驰	万科（佛山万科金融中心项目）

获得时间	获得的主要荣誉	获奖人	颁发机构
		物联	
	2020 年度优秀合作供方	麦驰安防	保利
	2020 年度优秀供应商	麦驰安防	弘阳
2019	2019 中国房地产开发企业 500 强首选供应商·楼宇对讲类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	2019 中国房地产开发企业 500 强首选供应商·智能家居类	麦驰安防	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
	CPSE 安博会 30 年创新百强企业奖	麦驰安防	中国公共安全杂志社
	2019 地产严选智能品牌	麦驰安防	中国地产智能家居展览会
	2019 中国地产智居奖	麦驰安防	中国地产智居奖组委会、中国房地产开发产业博览会
	2019 年十大楼宇对讲品牌第三名	麦驰安防	千家网
	2019 年十大全屋智能家居品牌奖	麦驰安防	千家网
	2019 年系统集成整体解决方案优秀品牌奖	麦驰物联	千家网
	2019 年第二届智慧安防优秀解决方案	麦驰物联	中国安防系统集成科技创新产业联盟
	改革开放 40 年中国安防卓越企业奖	麦驰物联	全国城市安防协会合作互助联盟、CPS 中安网
	2019 年度金茂华南优秀供应商	麦驰物联	金茂
	优秀合作伙伴	麦驰物联	华润置地（柳州）
	优秀技术供应单位	麦驰物联	金科
	优秀平台采购供应商	麦驰安防	保利

（6）客户优势

公司致力于为房地产开发商、工程施工单位等客户提供优质的产品以及定制化、规范化的专业服务，通过完善而科学的客户服务体系获得了客户的广泛认可。为了准确有效的收集和理解客户需求，公司在售前、售中及售后环节，安排专业人员与客户进行多方位的交流和调研，从了解客户需求、项目方案/产品定制、方案/产品沟通及反馈、方案实施/产品量产、安装调试、试运行及客户投诉等环节都安排专门对接人员承接客户信息，积极与客户保持有效沟通，进而有针对性地指导业务的全价值链、全流程业务的规划和改善，以便满足客户

对产品和服务的定制化、专业化、规范化的需求，真正践行以客户为中心、以市场为驱动。

经过多年与客户共同发展，公司已积累一大批优质客户，主要包括保利、万科、绿地、华润、中海、鲁能、中南、金科、美的、金茂、大悦城、弘阳、金隅等国内头部房企、地方国有房企及优质民营房企。在与上述行业领先客户的持续合作中，公司不仅能获得头部房地产商的品牌背书，还能及时获得市场前瞻性的动向和趋势，及时调整公司战略方向，始终保持行业领军地位。

公司确立“稳中求进”的发展方针，将客户发展方向聚焦于央企、国企房地产公司、城投公司以及发展稳健、财务状况良好的民营房企。凭借本地化的服务和专业化的业务板块，公司与战略客户建立起长期稳定的战略合作关系并获广泛认可，如 2019 年荣获保利优秀平台采购供应商、华润优秀合作伙伴等殊荣；2020 年荣获佛山万科金融中心项目优秀合作单位、保利优秀合作供方、弘阳优秀供应商等奖项。

目前，公司已积累一大批以保利、绿地、万科、华润为代表的优质客户，其营收占比逐年提高，有力地保障了公司持续稳健的发展。此外，近几年房地产行业政策的不断调整已经进一步淘汰了一大批不规范的中小型房企，进而导致房地产开发资源进一步集中于实力强劲的优质房企，且该趋势在不断强化。因此，公司所积累的优质客户资源将为未来的可持续发展奠定坚实的基础。

（7）管理优势

自成立以来，公司专注于建筑智能化领域，积累了丰富的项目管理经验。截至 2022 年 12 月 31 日，公司完成了全国多地超过 2,000 个建筑智能化项目，包括社区、商业综合体等。此外，公司已拥有开展产品和服务业务所需的相关资质，显示了自身较高的项目管理和质量管理能力。

公司秉持诚信、务实、创新、高标准高要求的企业经营理念，通过多年的发展建立起一支专业化的优秀管理团队，并形成一套运营高效的经营管理模式。管理团队由具有建筑智能化领域多年经验的专业人才组成，在经营决策方面，成立了扁平式的管理组织结构，保证了信息的传递速度和决策效率，帮助公司高效应对市场变动。公司核心管理团队一直从事于建筑智能化领域，对此

行业的产品体系、技术研发、发展趋势及客户需求等有前瞻性的理解和规划。另外，公司内部成立了“麦驰学堂”，完善了内部人才培养体系，增强了公司对业务团队的建设和储备能力。

2、公司的竞争劣势

（1）融资渠道单一

公司主要面向国内房地产开发商和施工商提供社区安防智能化产品、建筑智能化设计和系统集成服务。一方面，公司在项目承揽、设计、设备采购、施工、调试、运营及后期维护等各个环节都需要大量的资金支出；另一方面，公司与国内头部房地产商建立了战略合作关系，为配合国内头部房地产商的全国性跨区域的项目建设计划，公司在产品开发、设计能力、项目承做能力及本地化服务网络建设等方面均亟待投入，亦会产生大量的资金需求。公司现阶段，主要依靠银行贷款等直接融资方式。融资渠道单一导致的资金短缺，已成为公司实现快速发展的主要瓶颈。

（2）人才储备不足

本行业属于技术密集型行业，人才是行业的重要竞争要素。经过多年的发展和积累，虽然公司已拥有一支稳定且高素质的人才队伍，但若公司进一步发展，实现战略目标，持续保持行业领先地位，公司需进一步加大对大数据、人工智能、通信技术等人才的引进力度。

（九）发行人与同行业可比公司的比较情况

1、同行业可比公司选择标准

公司专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计及系统集成业务的综合服务商，经过多年发展，公司社区安防智能化产品、建筑智能化设计服务和建筑智能化系统集成三项业务均保持高度的业务独立性，**2022** 年度三项业务销售收入占比分别为 **54.67%、8.88%和 36.46%**。为综合全面分析公司所处行业竞争状态，现区分各业务板块选择同行业可比公司进行对比分析。为便于获取行业及财务数据进行对比分析，具体标准如下：

（1）社区安防智能化产品

①国内上市公司、新三板挂牌公司或者 IPO 审核中公司；②主营产品为楼宇可视对讲产品；③主要客户为房地产开发商、工程商。

根据上述标准确定的社区安防智能化产品业务的同行业可比公司为安居宝、狄耐克、太川股份、西谷数字和视声智能。

（2）建筑智能化设计服务

①国内上市公司、新三板挂牌公司或者 IPO 审核中公司；②主营业务为建筑设计且拥有的资质为设计专项类；③主要客户为房地产开发商、工程商。

根据上述标准确定的建筑智能化设计服务业务的同行业可比公司为杰恩设计、山水比德、奥雅股份、矩阵股份和笛东设计。

（3）建筑智能化系统集成

①国内上市公司、新三板挂牌公司或者 IPO 审核中公司；②主营业务、经营范围或者主营产品为建筑智能化系统集成业务；③主要客户为房地产开发商、工程商。

根据上述标准确定的建筑智能化系统集成业务的同行业可比公司为延华智能、安泰股份和迈新科技。

下面对公司按照三项业务与同行业可比公司的经营情况、市场地位和技术实力进行具体分析说明。

2、社区安防智能化产品

（1）经营情况对比

根据同行业可比公司公开披露的定期报告，报告期内公司与同行业可比公司社区安防智能化产品收入的对比情况如下表所示：

单位：万元

年份	2022 年	2021 年	2020 年
狄耐克	未披露	82,275.62	69,858.05
安居宝	未披露	55,239.72	62,061.08
太川股份	未披露	26,983.02	24,780.15

年份	2022 年	2021 年	2020 年
视声智能	16,647.31	15,936.54	11,895.63
西谷数字	未披露	11,821.59	11,028.39
麦驰物联	25,198.29	27,601.07	27,546.83

注：数据来源 wind 资讯

（2）市场地位对比

狄耐克的主营业务为楼宇对讲、智能家居等智慧社区安防智能化设备的研发设计、生产制造和销售，同时研发医护对讲等系统，拓展智慧医院领域相关行业应用。2021 年，狄耐克的楼宇对讲产品和智能家居产品实现营收 82,275.62 万元。在 2022 年度的房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商及服务商品品牌榜单中，狄耐克楼宇对讲类的品牌首选率为 16%、智能家居类的品牌首选率为 10%，分别排名第一名和第二名。在《2023 房建供应链综合实力 TOP500-首选供应商及服务商品品牌测评研究报告》中，狄耐克楼宇对讲类的品牌首选率为 17%，智能家居类的品牌首选率为 12%，分别排名第一名和第二名。

安居宝的主营业务为楼宇对讲系统、智能家居系统、停车场系统、监控系统等智慧社区安防智能化设备及系统的研发设计、生产制造和销售。2021 年，安居宝的楼宇对讲系统和智能家居系统实现营收 55,239.72 万元。在 2022 年度的房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商及服务商品品牌榜单中，安居宝楼宇对讲类的品牌首选率为 8%、智能家居类的品牌首选率为 10%，分别排名第三名和第二名。在《2023 房建供应链综合实力 TOP500-首选供应商及服务商品品牌测评研究报告》中，安居宝楼宇对讲类的品牌首选率为 10%，智能家居类的品牌首选率为 12%，分别排名第四名和第二名。

太川股份的主营业务为研发、生产和销售可视对讲产品、智能家居产品、智慧社区产品，并整合社区与周边资源提供社区生活运营服务。2021 年，太川股份的楼宇对讲门禁和智能家居实现营收 26,983.02 万元。

视声智能的主营业务为智能家居、可视对讲等智能化设备及液晶显示屏及模组的研发设计、生产制造和销售以及配套技术服务，业务覆盖智慧建筑、轨道交通、智能家居、智慧酒店、智慧社区、智慧医疗等应用领域，为客户提供智能家居系统、可视对讲系统产品及一体化的解决方案。2022 年，视声智能的

智能家居与可视对讲实现营收 16,647.31 万元。

西谷数字的主营业务为自主研发、生产、销售可视对讲、智能锁、智慧社区系统等相关产品，同时，通过子公司向客户提供智能建筑、智能家居、智慧社区产品相关的安装和施工业务并整合社区、客户与周边资源提供社区、园区服务运营。2021 年，西谷数字的智能家居及配套产品实现营收 11,821.59 万元。

公司专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计和系统集成服务的综合服务商。2022 年，麦驰物联的社区安防智能化产品实现营收 25,198.29 万元。在 2022 年度的房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商及服务商品牌榜单中，公司楼宇对讲类的品牌首选率为 13%、智能家居类的品牌首选率为 5%，分别排名第二名和第七名。根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中房优采测评联合发布的《2023 房建供应链综合实力 TOP500-首选供应商服务品牌测评研究报告》，公司楼宇对讲产品的品牌首选率为 13%，排名第三名，品牌知名度保持稳定；公司智能家居产品的品牌首选率为 8%，排名第四名，品牌知名度显著提升。

（3）技术实力对比

根据同行业可比公司公开披露的定期报告、招股说明书，公司与同行业主要竞争对手的发明专利、实用新型专利、外观设计专利、软件著作权情况对比如下表所示：

单位：个

公司	发明专利	实用新型专利	外观设计专利	软件著作权
狄耐克	33	59	85	149
安居宝	37	158	50	78
太川股份	1	46	33	80
视声智能	23		153	119
西谷数字	2		22	27
麦驰物联	7	30	16	122

注：狄耐克的数据为截至 2022 年 6 月 30 日；安居宝的数据为截至 2022 年 8 月 24 日；太川股份的数据为截至 2021 年 6 月 25 日；视声智能专利数量的数据为截至 2022 年 12 月 31 日、软件著作权的数据为截至 2022 年 9 月 1 日；西谷数字的数据为截至 2021 年 12 月 31 日；麦驰物联的数据为截至招股说明书签署日。

3、建筑智能化设计服务

（1）经营情况对比

根据同行业可比公司公开披露的定期报告、招股说明书，报告期内公司与同行业可比公司建筑智能化设计服务收入的对比情况如下表所示：

单位：万元

年份	2022 年	2021 年	2020 年
山水比德	未披露	58,972.45	48,995.65
矩阵股份	未披露	45,848.24	26,144.70
奥雅股份	未披露	44,591.35	41,208.50
笛东设计	未披露	37,909.22	30,431.22
杰恩设计	未披露	35,486.42	27,775.57
麦驰物联	4,092.41	4,393.99	2,755.67

注：数据来源 wind 资讯

报告期内，公司建筑智能化设计服务收入远低于同行业可比公司的原因主要系发行人主要从事的是建筑智能化专项设计，而同行业可比公司的设计服务领域更广所致。

（2）市场地位对比

山水比德专注于园林景观设计业务，是一家以“新山水”设计方法论为指导，为社区景观、文化旅游、商业空间、市政公共等领域提供整体性解决方案的景观设计综合服务商。根据不同的服务对象和设计任务，山水比德主营业务分为社区景观类产品、文化旅游类产品、商业空间类产品和市政公共类产品四种类型。2021 年，山水比德的设计业务实现营收 58,972.45 万元。

矩阵股份主要从事空间设计与软装陈设业务，主要服务的项目类别为住宅地产的售楼处、样板间等空间领域。2021 年，矩阵股份的空间设计业务实现营收 45,848.24 万元。

奥雅股份主要从事景观设计以及以创意设计为主导的 EPC 总承包业务，具体包括策划与经济分析、概念性规划、生态规划与设计、城市设计、景观园林设计、建筑设计、室内装饰设计、主题包装与软装设计、平面视觉和产品设计、儿童空间与活动设施研发、儿童自然与艺术教育、数字艺术与场景设计、文旅

运营与职业教育等业务。2021 年，奥雅股份的景观设计业务实现营收 44,591.35 万元。

笛东设计主要从事景观设计业务，业务类型涵盖住宅、商业办公及市政等。2021 年，笛东设计的住宅景观设计业务实现营收 32,844.34 万元、商业办公景观设计业务实现营收 2,258.06 万元。

杰恩设计主营业务为城市建筑综合体的室内设计，业务领域涵盖了商业综合体（包括商业类建筑、酒店类建筑、办公类建筑等）室内设计、城市轨道交通综合体室内设计、医疗养老综合体室内设计及文教综合体室内设计（包括文化教育类建筑、公共设计类建筑）等四大业务板块。2021 年，杰恩设计的建筑室内设计业务实现营收 35,486.42 万元。

公司专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计和系统集成服务的综合服务商。2022 年，公司的建筑智能化设计业务实现营收 4,092.41 万元。

（3）技术实力对比

根据同行业可比公司公开披露的定期报告、招股说明书，公司与同行业主要竞争对手的技术实力情况对比如下表所示：

公司	技术实力情况
山水比德	山水比德成立创新研究院作为研发中心，下设孙虎新山水实验与研究中心、数字研究中心，截至 2021 年 12 月 31 日共有研发人员 222 人，占比 11.81%。山水比德拥有风景园林工程设计专项甲级，并先后获得“全国十佳园林设计企业”及亚洲建筑业协会、中国建筑规划设计招标协会等授予的“中国建筑规划设计最佳创意品牌机构”等荣誉称号，多项设计作品先后斩获 IFLA 国际大奖、园冶杯等奖项。
矩阵股份	矩阵股份曾多次荣获德国红点设计大奖、德国 iF 国际设计大奖、美国工业设计优秀奖、安德鲁马丁国际室内设计大奖等奖项。截至 2022 年 6 月 30 日，矩阵股份拥有专利 80 项，持有建筑装饰工程设计专项乙级资质证书。
奥雅股份	奥雅股份已获得 301 项知识产权以及国际奖和国内奖项 421 个，并拥有风景园林工程设计专项甲级资质、城乡规划编制甲级资质、建筑行业建筑工程乙级资质。
笛东设计	截至 2022 年 6 月 30 日，笛东设计在职员工 801 名，其中设计研发人员 689 人。笛东设计先后获得“IFLA 国际大奖”“BALI 国家景观奖”“中国勘察设计协会年度设计成奖”“中国风景园林学会科学技术奖”“金盘奖”“CREDAWARD 地产设计大奖”等多项国内外设计奖项，并持有风景园林工程设计专项甲级资质证书。
杰恩设计	经过十余年的发展和积累，杰恩设计拥有方案设计师、物料设计师、机电及灯光设计师、深化设计师、平面设计师等专业设计人才，并引进了一批在国内外著名技术及软件公司工作多年的数字化研发和技术人才。杰恩设计持有建筑装饰工程设计专项甲级资质证书。

公司	技术实力情况
麦驰物联	自成立以来，公司始终重视对设计团队的建设和培养。截至 2022 年 12 月 31 日，公司拥有设计人员共 48 人，占公司总人数达 10.34%，涵盖电气工程及其自动化、建筑电气与智能化、建筑环境与设备工程、室内艺术设计、电子信息工程技术、模具设计与制造等相关专业，拥有专业技术能力。公司持有建筑智能化系统设计专项甲级资质和安全技术防范系统设计、施工、维修壹级资格证书。

4、建筑智能化系统集成

（1）经营情况对比

根据同行业可比公司公开披露的定期报告，报告期内公司与同行业可比公司建筑智能化系统集成收入的对比情况如下表所示：

单位：万元

年份	2022 年	2021 年	2020 年
安泰股份	未披露	82,854.46	72,388.25
延华智能	未披露	47,189.48	40,309.08
迈新科技	未披露	27,177.78	19,943.47
麦驰物联	16,804.70	17,928.62	21,866.69

注：数据来源 wind 资讯

报告期内，公司建筑智能化系统集成收入低于同行业可比公司的原因主要系发行人进行了战略转型，逐步扩大社区安防智能化产品和建筑智能化设计服务收入，相应减少建筑智能化系统集成服务收入，且发行人专门从事的是建筑智能化系统集成，而同行业可比公司的服务领域相对更广所致。

（2）市场地位对比

安泰股份的主营业务包括系统集成业务和产品应用及服务，其中系统集成业务包括咨询设计、第三方产品集成、建设交付、运维运营服务等建筑环境全生命周期的整体解决方案。2021 年，安泰股份的系统集成业务实现营收 82,854.46 万元。

延华智能主要有“智慧医疗与大健康”、“绿色节能智慧城市”两大主营业务，包括智慧医院、智慧区域、智慧康养以及绿色节能智慧城市领域主要产品。2021 年，延华智能的其他综合智慧城市服务营收 47,189.48 万元。

迈新科技主要从事智慧城市、平安城市工程设计施工，以及计算机网络信息系统产品研发集成等业务，并同时开展上述相关领域项目的规划、设计、咨

询等。2021 年，迈新科技的系统集成业务实现营收 27,177.78 万元。

公司专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计和系统集成服务的综合服务商。2022 年，公司的建筑智能化系统集成业务实现营收 16,804.70 万元。

三、发行人的销售情况和主要客户

（一）主要产品的产能、产量和销量情况

1、主要产品的产能情况

公司采取“以销定产，以产定购，适量库存”的生产经营模式，在与客户签订订单后根据订单和库存情况确定生产和采购计划。公司的主要生产资料包括厂房、贴片机等生产组装测试设备、原材料和人工，其中制约公司产能的生产环节系 SMT 环节，因此影响产能的主要因素系 SMT 环节的贴片产能。

报告期内，公司主要利用自有贴片机进行贴片加工以满足自身的 SMT 需求，2020 年产品订单大幅增加，而产品出货具有明显的季节性，每年下半年尤其是第四季度是出货的旺季，因此公司自 2020 年开始通过外协加工的方式满足旺季自有贴片产能不足的需求，公司贴片环节自有产能和外协产能的情况如下表所示：

单位：万点，%

项目	2022 年	2021 年	2020 年
自有贴片点数①	23,160.12	28,926.25	32,120.00
外协点数②	7,739.61	2,815.00	5,659.51
总点数③（③=①+②）	30,899.72	31,741.25	37,779.51
自有贴片比例④（④=①/③）	74.95	91.13	85.02
计划产能⑤	36,104.64	36,104.64	36,104.64
自有产能利用率⑥（⑥=①/⑤）	64.15	80.12	88.96

注：计划产能系按照每年 12 个月、每个月工作 26 天、每天满负荷运转 22 个小时所计算出来的生产设备理论上的最大贴片点数，即最大产能，同时考虑了设备维保等因素，报告期内该数值无较大变化。

2021 年，受下游房地产调控的影响，公司产品的销售订单量有所下降，由此造成产能利用率较 2020 年有所降低。2022 年，公司自有产能利用率大幅降低的原因主要受下游房地产调控和行业季节性的综合影响所致，上半年属于生

产淡季同时受房地产调控影响生产订单下降，下半年属于生产旺季，公司需要外协才能满足出货需求，而淡季也会适当外协一部分以维持业务合作关系。

2、主要产品的产量、销量情况

报告期内，公司社区安防智能化产品的产量和销量情况如下表所示：

报告期	产品类别	产量（个/套）	销量（个/套）	产销率（%）
2022 年	数字楼宇对讲产品	721,484	640,143	88.73
	模拟楼宇对讲产品	2,524	3,819	151.31
	楼宇对讲产品小计	724,008	643,962	88.94
	智能开关面板	89,494	72,857	81.41
2021 年	数字楼宇对讲产品	572,861	633,285	110.55
	模拟楼宇对讲产品	7,514	9,285	123.57
	楼宇对讲产品小计	580,375	642,570	110.72
	智能开关面板	116,228	118,980	102.37
2020 年	数字楼宇对讲产品	582,548	573,871	98.51
	模拟楼宇对讲产品	19,384	27,039	139.49
	楼宇对讲产品小计	601,932	600,910	99.83
	智能开关面板	165,756	133,897	80.78

注：楼宇对讲产品按套计，智能家居产品按个计，其中楼宇对讲产品为楼宇对讲室内分机的数量，其销量大致代表对应小区住户数；除智能开关面板外的其他智能家居产品种类较多，单个种类的销售收入偏小，因此不一一统计其产销量。

报告期内，公司生产销售规模最大的是数字楼宇对讲产品，相较于模拟楼宇对讲产品，数字楼宇对讲产品的功能更加完善，近几年已逐步成为行业内主流产品，报告期内平均产销率为 98.42%，呈现产销两旺局面。模拟楼宇对讲产品市场需求逐渐减少，且以前年度尚有库存，故公司不会主动对模拟楼宇对讲产品进行备货，因此出现报告期内公司的模拟楼宇对讲产品的产销率超过 100% 的情况。自 2017 年起发行人开始布局智能家居产品，前几年仍处于开拓阶段，因此报告期初未能全部实现销售。

3、机器设备原值与产能、经营规模的匹配性情况

报告期内，公司机器设备原值与产能、产品收入的情况如下表所示：

项目	2022 年	2021 年	2020 年

项目	2022 年	2021 年	2020 年
机器设备原值（万元）	544.65	541.60	539.82
SMT 产能（万点）	36,104.64	36,104.64	36,104.64
SMT 产量即自有贴片点数（万点）	23,160.12	28,926.25	32,120.00
总点数（万点）	30,899.72	31,741.25	37,779.51
产品收入（万元）	25,198.29	27,601.07	27,546.83

报告期内，2021 年公司的产品收入较 2020 年变化不大。2022 年受下游房地产调控政策影响，公司的产品收入较 2021 年有所下降。

报告期内，公司的机器设备原值变化不大。

2021 年产品收入持平但 SMT 贴片总点数同比下降的原因主要系 2021 年销售了以往年度的库存商品所致。2022 年产品收入与 SMT 贴片趋势一致。

产能为公司 SMT 贴片生产环节的最大产能，已考虑设备维保等因素，报告期内无较大变化。报告期内公司没有新增贴片机，报告期内的产能利用率分别为 88.96%、80.12%和 64.15%，外协满足的是销售旺季时产能供应不足的需求。因此，公司机器设备原值与产品产能、经营规模的变化趋势相对合理。

2022 年，公司与同行业可比公司的比较情况如下表所示：

单位：万元，%

公司名称/项目	产能	机器设备原值	产品收入	产能占产品收入比重	机器设备原值占产品收入比重
安居宝	未披露	13,835.17	15,922.57	-	86.89
狄耐克	未披露	1,061.54	31,226.76	-	3.40
太川股份	未披露	1,380.42	7,225.90	-	19.10
西谷数字	未披露	379.36	3,015.84	-	12.58
视声智能	未披露	1,496.80	16,647.32	-	8.99
麦驰物联	36,104.64	544.65	25,198.29	143.28	2.16

注：数据来源 wind 资讯

产能方面，同行业可比公司未披露产能数据或者未按照 SMT 贴片点数披露产能数据，因此无法进行对比。

机器设备原值方面，安居宝是行业内较早上市的企业，自 2011 年上市至今，主营产品已经从单一的楼宇对讲扩展至停车场系统、监控系统以及显示屏

等领域，对机器设备的要求更高，因此其机器设备占产品收入的比重远高于其他同行业可比公司。太川股份的机器设备原值高于公司，因此其机器设备占产品收入的比重较高。西谷数字的机器设备原值低于公司，但其产品收入远低于公司，因此其机器设备占产品收入的比重略高。视声智能的机器设备原值高于公司，且产品收入低于公司，因此其机器设备占产品收入的比重较高。综上，公司的机器设备占产品收入的比重低于安居宝、太川股份、西谷数字和视声智能，但与狄耐克相比略高。

（二）主要产品的销售价格变动情况

报告期内，公司社区安防智能化产品的销售均价变动情况如下表所示：

单位：元，%

项目	2022 年		2021 年		2020 年
	单价	同比变动率	单价	同比变动率	单价
数字楼宇对讲产品	350.45	-7.57	379.16	-7.32	409.12
模拟楼宇对讲产品	300.76	-21.61	383.68	30.43	294.16
智能开关面板	87.10	-32.58	129.20	1.33	127.50

注：1、楼宇对讲产品按元/套计，智能家居产品按元/个计；2、单价=收入/销量。

报告期内，公司主要产品销售均价的变动分析详见本招股说明书“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“十、经营成果分析”之“（三）主营业务毛利及毛利率分析”。

（三）报告期内主要客户的销售情况

报告期内，公司向主要客户的销售情况如下表所示：

单位：万元，%

年份	序号	客户名称	客户性质	是否为关联方	销售收入	占当期主营业务收入比重
2022	1	保利	房地产商	是	15,638.39	33.93
	2	绿地	房地产商	否	3,029.32	6.57
	3	华润	房地产商	否	2,098.36	4.55
	4	中国建筑集团有限公司	房地产商、工程商	否	2,028.60	4.40
	5	万科	房地产商	否	1,537.73	3.34
	合计				24,332.41	52.79

年份	序号	客户名称	客户性质	是否为关联方	销售收入	占当期主营业务收入比重
2021	1	保利	房地产商	是	14,571.73	29.19
	2	绿地	房地产商	否	5,422.90	10.86
	3	万科	房地产商	否	2,790.74	5.59
	4	华润	房地产商	否	1,856.60	3.72
	5	金科	房地产商	否	1,848.95	3.70
	合计				26,490.93	53.06
2020	1	保利	房地产商	是	13,010.43	24.94
	2	绿地	房地产商	否	6,181.60	11.85
	3	万科	房地产商	否	1,998.99	3.83
	4	华润	房地产商	否	1,790.50	3.43
	5	美的	房地产商、其他	否	1,543.38	2.96
	合计				24,524.90	47.01

注：房地产商客户的销售金额为其下属项目开发、工程施工、材料采购、物业管理等子公司的合并销售金额，下同；中国建筑集团有限公司包括中海，公司 2022 年对中海实现销售收入 850.62 万元，占当期主营业务收入的比重为 1.85%。

报告期内，公司向前五名客户提供产品和服务的比重逐年上升，其中保利、绿地、万科、华润、金科、中海和美的均属于公司的战略客户，公司与战略客户已经形成了长期稳定的战略合作关系。公司将继续实施“头部房企”营销战略，坚持紧贴央企、国企地产公司及区优质民营房企和“单点突破、全局跟进”的业务策略，保持与战略客户的良好合作关系，通过不断扩大业务规模，持续提高公司的盈利能力和竞争水平。

发行人通过关联方保利最终实现销售的客户主要为购买保利所建社区、商业综合体等建筑物的单位或个人，由于公司提供的是整个建筑物中部分的产品或服务，因此最终实现销售的具体金额无法一一匹配和统计。

报告期内，公司不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50%或严重依赖于少数客户的情况。

报告期内，持有公司 5%以上股份的股东珠海利岗投资合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人保利（横琴）资本管理有限公司的实际控制人为中国保利集团有限公司，公司的主要客户保利系中国保利集团有限公司所控制；除此之外，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公

司 5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

报告期内，公司按照产品（服务）类别向前五大客户的销售情况如下所示：

1、社区安防智能化产品的主要客户

报告期内，公司社区安防智能化产品向主要客户的销售情况如下表所示：

单位：万元，%

年份	序号	客户名称	客户性质	是否为关联方	销售收入	占当期产品收入比重
2022	1	保利	房地产商	是	7,999.82	31.75
	2	绿地	房地产商	否	2,814.54	11.17
	3	恒大集团	房地产商	否	1,074.98	4.27
	4	华润	房地产商	否	783.69	3.11
	5	临沂阜丰房地产开发有限公司	房地产商	否	781.17	3.10
	合计				13,454.20	53.39
2021	1	保利	房地产商	是	8,371.29	30.33
	2	绿地	房地产商	否	4,996.37	18.10
	3	金科	房地产商	否	1,644.76	5.96
	4	美的	房地产商	否	502.22	1.82
	5	弘阳	房地产商	否	490.33	1.78
	合计				16,004.97	57.99
2020	1	保利	房地产商	是	8,144.30	29.57
	2	绿地	房地产商	否	5,893.86	21.40
	3	美的	房地产商、其他	否	1,529.67	5.55
	4	中南	房地产商	否	581.89	2.11
	5	金科	房地产商	否	461.48	1.68
	合计				16,611.20	60.30

2、建筑智能化设计服务的主要客户

报告期内，公司建筑智能化设计服务向主要客户的销售情况如下表所示：

单位：万元，%

年份	序号	客户名称	客户性质	是否为关联方	销售收入	占当期设计收入比重

年份	序号	客户名称	客户性质	是否为关联方	销售收入	占当期设计收入比重
2022	1	保利	房地产商	是	1,078.87	26.36
	2	中国建筑集团有限公司	房地产商、工程商	否	535.82	13.09
	3	绿地	房地产商	否	182.62	4.46
	4	金科	房地产商	否	95.93	2.34
	5	华润	房地产商	否	95.26	2.33
	合计				1,988.50	48.59
2021	1	保利	房地产商	是	865.50	19.70
	2	中海	房地产商	否	478.98	10.90
	3	绿地	房地产商	否	328.97	7.49
	4	金科	房地产商	否	155.22	3.53
	5	华润	房地产商	否	140.64	3.20
	合计				1,969.31	44.82
2020	1	金科	房地产商	否	498.05	18.07
	2	保利	房地产商	是	379.30	13.76
	3	绿地	房地产商	否	197.36	7.16
	4	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	其他	否	161.32	5.85
	5	中海	房地产商	否	104.01	3.77
	合计				1,340.05	48.63

注：中国建筑集团有限公司包括中海，公司 2022 年对中海实现设计业务销售收入 520.78 万元，占当期设计业务收入的比重为 12.73%。

3、建筑智能化系统集成的主要客户

报告期内，公司建筑智能化系统集成向主要客户的销售情况如下表所示：

单位：万元，%

年份	序号	客户名称	客户性质	是否为关联方	销售收入	占当期系统集成收入比重
2022	1	保利	房地产商	是	6,559.71	39.03
	2	中国建筑集团有限公司	房地产商、工程商	否	1,218.80	7.25
	3	万科	房地产商	否	1,060.42	6.31
	4	深业鹏基（集团）有限公司	房地产商	否	795.81	4.74
	5	上海长脉置业有限公司	房地产商	否	758.88	4.52
	合计				10,393.62	61.85

年份	序号	客户名称	客户性质	是否为关联方	销售收入	占当期系统集成收入比重
2021	1	保利	房地产商	是	5,334.94	29.76
	2	万科	房地产商	否	2,595.49	14.48
	3	华润	房地产商	否	1,715.96	9.57
	4	广州启创置业有限公司	房地产商	否	731.29	4.08
	5	广州南沙中铁实业发展有限公司	房地产商	否	606.26	3.38
	合计				10,983.95	61.26
2020	1	保利	房地产商	是	4,486.83	20.52
	2	万科	房地产商	否	1,978.11	9.05
	3	华润	房地产商	否	1,730.98	7.92
	4	华为技术有限公司	其他	否	1,411.71	6.46
	5	深圳智慧园区信息技术有限公司	其他	否	1,047.45	4.79
	合计				10,655.07	48.73

注：中国建筑集团有限公司包括中海，公司 2022 年对中海实现系统集成业务销售收入 329.84 万元，占当期系统集成业务收入的比重为 1.96%。

（四）报告期内新增主要客户的销售情况

1、社区安防智能化产品新增主要客户

（1）2022 年，公司社区安防智能化产品新增主要客户情况如下：

客户名称	成立时间	订单和业务的获取方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
恒大集团	-	集采协议	2022 年开始合作	2022 年签订集采协议并实现销售所致	是
华润	-	集采协议	2021 年开始合作	2021 年签订了集采协议，2022 年销售额大幅增加所致	是
临沂阜丰房地产开发有限公司	2009-8-18	2019 年与其签订阜丰澜岸项目智能家居和阜丰未来城智能家居项目供货合同	2019 年开始合作	2022 年实现销售所致	是

上述公司的基本情况如下表所示：

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
公主岭弘盛房地产开发有限公司	2018-8-23	公主岭市大岭镇姜李村三屯	67,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团长春有限公司

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
公主岭桐波房地产开发有限公司	2018-9-18	公主岭市大岭镇岭城壹号13号楼010109（107室）	110,000万元	房地产开发经营	儋州信恒旅游开发有限公司
惠州市红升房地产开发有限公司	2010-11-10	博罗县龙溪街道龙桥大道1238号汇金广场1栋商住楼1-4层06商住	58,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司
六安恒昱旅游开发有限公司	2019-1-4	安徽省六安市舒城县杭埠镇经济开发区	2,041万元	房地产开发经营	六安恒大童世界旅游开发有限公司
公主岭铭辉房地产开发有限公司	2018-9-19	公主岭市大岭镇岭城壹号13号楼010109（108室）	1,000万元	房地产开发经营	儋州信恒旅游开发有限公司
建滔数码发展（深圳）有限公司	2011-8-17	深圳市龙华新区大浪街道上横朗工业区石龙公路旁厂房C栋2层D分隔体（办公场所）	26,624.24万元	房地产开发经营	重庆恒大君鑫房地产开发有限公司
河源市远翔投资发展有限公司	2005-1-10	河源市区东城西片区纬十五路南面文昌路西面永康大道北面河源恒大名都综合楼3楼	1,000万元	投资兴办实业	河源市讯达信息科技有限公司
烟台御山置业有限公司	2018-1-17	山东省烟台市莱山区观海路366号	2,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团济南置业有限公司
哈尔滨市福辰房地产开发有限公司	2020-4-2	哈尔滨市香坊区进乡街186号恒大丁香郡一期综合楼	2,000万元	房地产开发经营	哈尔滨市宇陆房地产开发有限公司
广西港祺投资有限公司	2013-7-18	防城港市港口区北部湾大道99号恒大御景湾综合楼	2,000万元	房地产项目投资、房地产开发经营	恒大地产集团南宁有限公司
惠州市俊鹏投资有限公司	2012-10-25	惠东县惠东大道九九八号（原南湖赤岭B栋1-11号）	37,000万元	房地产开发经营	惠州市宸朗企业管理有限公司
亳州恒皖置业有限公司	2017-8-7	安徽省亳州市谯城恒大城8号楼202商铺	100,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团合肥有限公司
随州金碧房地产开发有限公司	2017-11-16	随州市北郊孔家坡临316国道东侧（1幢1单元1层101号）	5,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团武汉有限公司
武威恒大房地产开发有限公司	2012-6-8	甘肃省武威市凉州区荣华南路恒大绿洲12号商业楼12-209室、12-210室	28,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团兰州置业有限公司
榆中恒远房地产开发有限公司	2018-6-12	甘肃省兰州市榆中县来紫堡乡方家泉村大青山6号	24,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团兰州置业有限公司
佛山市三水盈盛房地产发展有限公司	2005-11-7	佛山市三水区西南街道锦恒路22号恒大梓林花园1座二层222号（住所申报）	156,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司
烟台瑞茂通供应链管理有限	2013-10-12	烟台市牟平区垛山路333号恒大御澜庭售楼处	18,340.11元	供应链管理、房地产	烟台帝景置业有限公司

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
公司				开发经营	
通化中恒房地产开发有限公司	2018-2-1	通化市东昌区江南大街中盛山水城 31 栋耳房/1-1	29,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团长春有限公司
湖南淞江万顺投资有限公司	2004-7-16	湖南省湘潭市九华经开区传奇西路 9 号创新创业中心综合楼 1012 室	5,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团长沙置业有限公司
咸阳恒远置业有限公司	2017-2-28	陕西省咸阳市秦都区西城国际大厦 301 号房	2,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团西安有限公司
南充鹏富房地产开发有限公司	2017-11-28	四川省南充市高坪区石板街 42 号 2 层 1 号（原清溪街道办事处茅草坪村 1 幢 2 层）	2,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团成都有限公司
常德恒泽置业有限公司	2017-12-13	湖南省常德市武陵区芷兰街道荷花社区柳叶大道 1688 号恒大影城一楼	4,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团有限公司
百色恒景房地产开发有限公司	2019-1-15	平果市马头镇迎宾大道 2 号	9,948.27 万元	房地产开发经营	恒大地产集团南宁有限公司
清远市俊鑫房地产开发有限公司	2007-3-25	清远市清新区龙颈镇恒大金碧天下郡湖路 4 号会议中心 1 层 101	116,787.54 万元	房地产开发经营	恒大地产集团有限公司
阳江市恒凯房地产开发有限公司	2017-5-12	阳江市江城区南浦大道 179 号阳江恒大名都 1 号商业楼自编号 03（住所申报）	84,300 万元	房地产开发经营	恒大地产集团广东房地产开发有限公司
运城经济开发区壹加壹房地产开发有限公司	2011-7-5	运城市禹都市场六区东楼 46 号	6,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团有限公司
威海华府置业有限公司	2016-9-6	山东省威海市环翠区青岛中路恒大海上帝景 273 号楼	30,000 万元	房地产开发经营	济南恒大西区置业有限公司
西安尚煜置业有限公司	2014-8-29	陕西省西安市未央区凤城二路与永义路交叉口东北角恒大悦龙台售楼部 2 楼	2,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团西安有限公司
宿州翌赢置业有限公司	2018-2-6	砀山县经济开发区利民路与宴禧路交叉口东南角	24,010 万元	房地产开发经营	恒大地产集团合肥有限公司
潮州市恒新房地产开发有限公司	2014-11-25	广东省潮州市潮枫路潮发花园 A 座写字楼 306 室	1,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团（深圳）有限公司
株洲湘誉房地产开发有限公司	2009-12-23	湖南省株洲市天元区黄河北路 689 号湘银星城 7 栋	45,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团长沙置业有限公司
惠州市上轩投资有限公司	2016-4-25	惠州市惠阳区淡水排坊泗水	22,500 万元	房地产开发经营	恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司
鄂州恒大房地产开发有限公司	2006-7-25	鄂州市滨湖东路恒大影城 2-15 室	39,000 万元	房地产开发经营	恒大地产集团武汉有限公司

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
阜阳粤恒置业有限公司	2017-11-9	阜阳市颍州区阜阳合肥现代产业园区合肥大道9号综合楼388室	80,423万元	房地产开发经营	恒大地产集团合肥有限公司
佛山市三水深业地产有限公司	2008-3-4	佛山市三水区云东海街道云东海大道38号云海林语花园34座首层之一（住所申报）	55,000万元	房地产投资、开发	恒大地产集团广东房地产开发有限公司
湖南纵横置业有限公司	2011-7-20	湘潭市高新区双马街道月华路8号湘潭恒大翡翠华庭恒大电影城及商业0101001号	30,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团长沙置业有限公司
哈尔滨市悦龙房地产开发有限公司	2020-4-2	哈尔滨市香坊区进乡街186号恒大丁香郡一期综合楼	2,000万元	房地产开发经营	哈尔滨市香坊区进乡街186号恒大丁香郡一期综合楼
天津悦府房地产开发有限公司	2016-10-14	天津市津南区咸水沽镇聚兴道7号1号楼529-163	3,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团天津有限公司
阳泉市燎原房地产开发有限公司	2006-3-13	山西省阳泉市郊区李家庄村李荫路西商业网点12号	27,345万元	房地产开发经营	恒大地产集团有限公司
临沂绿洲置业有限公司	2011-9-22	临沂经济技术开发区芝麻墩办事处王桥村9号楼东单元401室	1,000万元	房地产开发经营	济南恒南商贸有限公司
揭阳市恒山投资管理有限公司	2016-9-26	揭阳市榕城区莲花大道以东临江北路以北金叶家和花园六幢2803号	19,203.07万元	对电力、能源、公路、环保、生态、房地产的投资	恒大地产集团粤东有限公司
连平县翠林房地产有限公司	2011-10-21	连平县元善镇邓村安吉花园1栋	300,253.05万元	房地产开发经营	恒大地产集团广东房地产开发有限公司
柳州御景龙恒房地产开发有限公司	2016-2-3	柳州市鱼峰区德润路1号	3,900万元	房地产开发经营	恒大地产集团南宁有限公司
中山恒骏房地产开发有限公司	2017-3-10	中山市黄圃镇新丰北路81号骏恒家园1卡	3,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司
深圳市永恒置业有限公司	1992-12-16	深圳市罗湖区桂园街道老围社区罗湖区深南东路5016号蔡屋围京基一百大厦A座601	4,000万元	房地产开发经营	深圳市建丰房地产开发有限公司
南宁耀世龙庭房地产开发有限公司	2015-11-25	南宁市兴宁区昆仑大道以北金川路9号	32,000万元	房地产开发经营	恒大地产集团南宁有限公司
润材电子商务有限公司	2016-4-29	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5035号前海华润金融中心T5写字楼3511	25,000万美元	电子商务平台的技术开发	超智资源有限公司

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
华润置地（南昌）开发有限公司	2015-2-6	江西省南昌市红谷滩区丰和中大道 912 号地铁大厦 3605 室	110,050 万元	房地产开发经营	华润置地（福州）有限公司
阜阳润置房地产开发有限公司	2018-7-24	安徽省阜阳市颍州区西清路 1155 号双清湾中心 A 座 B1012 室	219,607.84 万元	房地产开发经营	武汉润置房地产开发有限公司
临沂阜丰房地产开发有限公司	2009-8-18	莒南县天桥路	5,279.28 万元	房地产开发经营	临沂泰丰置业有限公司

（2）2021 年，公司社区安防智能化产品新增主要客户情况如下：

客户名称	成立时间	订单和业务的获取方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
弘阳	-	续签集采协议	2018 年开始合作	2018 年中标后与弘阳签订了集采协议（期限一年），2019 年续签了集采协议（期限两年），2021 年的销售额大幅增加所致	是

弘阳下属子公司的基本情况如下表所示：

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
南京弘润房地产开发有限公司	2019-4-1	南京市溧水区石湫街道科创中心	75,000 万元	房地产开发经营	弘阳置地（集团）有限公司
重庆弘璟实业有限公司	2018-6-21	重庆市璧山区璧泉街道东林大道 75 号附 14 号	50,500 万元	房地产开发经营	重庆弘阳诚道房地产开发有限公司
常熟弘阳房地产开发有限公司	2010-8-17	常熟市虞山镇元和路 9 号	19,777 万元	房地产开发经营	弘阳置地（集团）有限公司
南昌佳境房地产开发有限公司	2019-4-9	江西省南昌市南昌高新技术产业开发区麻丘镇紫阳大道 1297 号 1 栋 1 至 4 层	10,000 万元	房地产开发经营	安徽弘岚房地产开发有限公司
南京锐晟房地产开发有限公司	2017-11-8	南京市江宁开发区苏源大道 19 号 A3 座 501 室（江宁开发区）	10,000 万元	房地产开发经营	弘阳置地（集团）有限公司
佛山市弘升房地产开发有限公司	2019-3-18	佛山市南海区狮山镇博爱中路 72 号弘阳湖滨尚苑 3 座 02 铺（住所申报）	1,000 万元	房地产开发经营	中山市弘都房地产开发有限公司
安庆弘阳置业有限公司	2020-2-12	安徽省安庆市宜秀区安庆市中山大道与文苑路交叉口宜秀经开区管委会 410 室	10,000 万元	房地产开发经营	弘阳置地（集团）有限公司

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
襄阳弘展房地产开发有限公司	2019-2-1	襄阳市高新区团山镇上岗路襄御澜庭 16 号楼 3 楼	5,000 万元	房地产开发经营	武汉弘阳房地产开发有限公司
重庆弘澜房地产开发有限公司	2020-3-31	重庆市渝北区仙桃街道百果路 99 号	40,000 万元	房地产开发经营	重庆柏景铭厦置业有限公司
邛崃市弘阳璟粹房地产开发有限公司	2019-6-13	邛崃市文君街道文庙街 198 号 1 层	2,000 万元	房地产开发经营	成都市弘阳蜀秀房地产开发有限公司
名流置业武汉有限公司	2010-3-18	武汉市汉阳区马鹦路特 1 号	120,500 万元	房地产开发经营	弘阳置地（集团）有限公司
湖南德一房地产开发有限公司	2017-3-9	湖南省长沙市天心区青园路 506 号地理楼 401、402 房及 5 楼-60	10,000 万元	房地产开发经营	长沙弘兴房地产开发有限公司
四川仁寿三字置业有限公司	2018-7-27	仁寿县文林镇嘉南大道 92 号	2,667 万元	房地产开发经营	苏州弘阳置地有限公司
重庆柏景铭厦置业有限公司	2013-12-6	重庆市九龙坡区翼龙路 8 号 1 幢附 1 号	20,000 万元	房地产开发经营	弘阳置地（集团）有限公司
佛山市弘坚房地产开发有限公司	2018-8-8	佛山市南海区西樵镇云雾路 2 号弘阳山馨花园 7 栋商铺 08（住所申报）	1,000 万元	房地产开发经营	中山市弘鼎物业管理有限公司
滁州弘阳房地产开发有限公司	2017-8-1	滁州市南谯工业开发区大楼 5 楼 502 室	5,000 万元	房地产开发经营	南京弘阳瑞尚房地产开发有限公司
南京弘翼房地产开发有限公司	2019-5-21	南京市江北新区大桥北路 9 号 16 幢旭日华庭金棕榈弘阳大厦 1 单元 2401 室	2,000 万元	房地产开发经营	南京弘阳瑞尚房地产开发有限公司
成都市弘阳蜀兴房地产开发有限公司	2018-6-19	四川省成都市都江堰市奎光塔街道滨河社区彩虹大道南段 1045 号	1,000 万元	房地产开发经营	重庆弘阳诚道房地产开发有限公司

2、建筑智能化设计业务新增主要客户

（1）2022 年，公司建筑智能化设计新增主要客户的情况如下：

客户名称	成立时间	订单和业务的获取方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
天津中建康达地	2019-	直接委托	2021 年	签署津滨塘（挂）2018-2 号	是

客户名称	成立时间	订单和业务的获取方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
产有限公司	11-22		开始合作	地块弱电智能化系统设计合同	
广东顺德海亿开发建设有限公司	2020-4-3	直接委托	2022 年开始合作	签署顺德区均安镇星槎七滘工业区（二期）项目智能化系统工程专项设计合同	是

河南新发展楷林实业有限公司及融创中国控股有限公司下属子公司的基本情况如下表所示：

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
天津中建康达地产有限公司	2019-11-22	天津市滨海新区新城镇塘沽湾展示中心	5,000 万元	房地产开发经营	中建方程投资发展集团有限公司
广东顺德海亿开发建设有限公司	2020-4-3	广东省佛山市顺德区均安镇星槎村星华中路 13 号中建国际智造未来港 6 栋 101 室（住所申报）	5,000 万元	房地产开发经营	深圳市中海投资有限公司

（2）2021 年，公司建筑智能化设计新增主要客户的情况如下：

客户名称	成立时间	订单和业务的获取方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
华润	-	中标后签订项目协议	2016 年开始合作	中标“华润置地宜宾公园九里项目 3 期智能化系统深化设计”等项目	是

华润下属子公司的基本情况如下表所示：

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
成都华润置地驿都房地产有限公司	2013-12-20	四川省成都市龙泉驿区湖岸北路 1 号 1 栋 1 层 1 号	138,000 万元	房地产开发经营	华润置地（成都）实业有限公司
昆明华润置地三联置业有限公司	2016-7-6	中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区岔街吴井街道办事处 2 楼	370,000 万元	房地产开发经营	华润置地（成都）有限公司
宜宾润汇房地产开发有限公司	2019-1-31	四川省宜宾市临港经济技术开发区长江北路西段附 3 段 17 号企业服务中心 809 室	60,000 万元	房地产开发经营	成都润盈置业有限公司
武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	2015-12-7	武汉市东湖新技术开发区珞瑜东路 26 号葛洲坝世纪花园 3 栋 1 层 01 室	240,000 万元	房地产开发经营	华润置地（武汉）发展有限公司

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
东莞市万象松湖房地产有限公司	2019-3-11	广东省东莞市松山湖园区科技四路 16 号 1 栋 1109 室	68,000 万元	房地产开发经营	深圳市润投咨询有限公司
武汉润雪房地产开发有限公司	2020-1-6	武汉市东西湖区径河街道十字东街 7 号	120,000 万元	房地产开发经营	华润置地（武汉）有限公司
兰州润和置地有限公司	2019-8-27	甘肃省兰州市城关区段家滩路 704 号园区 F 区 1-01 号	55,000 万元	房地产开发经营	成都润盈置业有限公司
赣州润地置业有限公司	2017-4-1	江西省赣州市赣县区梅林镇上庙村上庙组梅储路（上庙村村民委员会办公室）	53,000 万元	房地产开发经营	武汉润置房地产开发有限公司
华润置地（成都）发展有限公司	2005-12-27	四川省成都市成华区双庆路 6 号	75,600 万港元	房地产开发经营	超智资源有限公司（SUPERTALENTRESOURCESLIMITED）
华润置地（南昌）开发有限公司	2015-2-6	江西省南昌市红谷滩区丰和中大道 912 号地铁大厦 3605 室	110,050 万元	房地产开发经营	华润置地（福州）有限公司
武汉美丰华房地产有限公司	2014-3-20	武汉市硚口区长丰街长丰村特 11 号	42,000 万元	房地产开发经营	华润置地（武汉）有限公司
武汉美丰采房地产有限公司	2014-3-20	武汉市硚口区长丰街长丰村特 10 号	1,428.57 万元	房地产开发经营	华润置地（武汉）有限公司

3、建筑智能化系统集成新增主要客户

（1）2022 年，公司建筑智能化系统集成新增主要客户的情况如下：

客户名称	成立时间	订单和业务的获取方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
中国建筑集团有限公司	-	中标后签订项目协议	2014 年开始合作	中标“笋岗冷库城市更新单元 07-03 地块新建小学项目智能化分包工程合同文件”等项目	是
深业鹏基（集团）有限公司	1982-8-3	中标后签订项目协议	2022 年开始合作	中标“C 深圳综合粒子设施研究院综合楼（暂定名）智能化工程”项目	是
上海长脉置业有限公司	2017-5-8	中标后签订项目协议	2021 年开始合作	中标“澳康达（上海）名车广场项目弱电智能化工程”项目	是

中国建筑集团有限公司下属子公司及上海长脉置业有限公司的基本情况如

下表所示：

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
中国建筑一局（集团）有限公司	1953-3-1	北京市丰台区西四环南路 52 号	1,000,000 万元	施 工 总 包	中国建筑股份有限公司
中国建筑第二工程局有限公司华南分公司	2002-2-26	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦 1 号楼 2601	-	建 筑 施 工	中国建筑股份有限公司
中建三局第二建设工程有限责任公司	2002-12-31	武汉市江夏区文化大道 111 号通达广场 17 层	135,460.99 万元	施 工 总 包	中建三局集团有限公司
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	2020-9-27	广东省东莞市石碣镇石碣裕田路 1 号之一 113 室	1,000 万元	房 地 产 开 发 经 营	深圳市中海启宏房地产开发有限公司
惠州市中海宏洋地产有限公司	2007-1-26	惠州市江北文明一路中信城市时代 B 座 19 楼 1908-A	20,000 万元	房 地 产 开 发	中海宏洋惠州控股有限公司
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	2021-4-2	广东省东莞市大朗镇松柏朗新园三路 1 号 301 室	1,000 万元	房 地 产 开 发 经 营	中海华南（深圳）有限公司
深业鹏基（集团）有限公司	1982-8-3	深圳市福田区园岭街道上林社区八卦路与八卦四路交界处中发大厦 501	103,205 万元	房 地 产 经 营	深圳控股有限公司
上海长脉置业有限公司	2017-5-8	上海市嘉定区鹤望路 733 弄 3 号 9 层 904 室	20,000 万元	房 地 产 开 发 经 营	深圳市澳康达汽车集团有限公司

（2）2021 年，公司建筑智能化系统集成新增主要客户的情况如下：

客户名称	成立时间	订单和业务的获取方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
广州启创置业有限公司	2015-6-16	中标后签订项目协议	2018 年 开 始 合 作	中标“天河金茂广场项目商业及公寓弱电智能化工程”项目	是
广州南沙中铁实业发展有限公司	2015-12-2	中标后签订项目协议	2020 年 开 始 合 作	中标“中国铁建海语熙岸项目住宅一期智能化工程”项目	是

上述新增客户的基本情况如下表所示：

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
广州启创置	2015-6-16	广州市天河区黄村路	50,000 万	房地产开	广东信达地

客户名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
业有限公司		自编 8 号二楼 E627 房（仅限办公）	元	发经营	产有限公司
广州南沙中铁实业发展有限公司	2015-12-2	广州市南沙区黄阁镇南府路 1 号 2303 房（仅限办公）	2,000 万元	房地产开发经营	中铁建南沙投资发展有限公司

（五）报告期内客户与供应商、竞争对手重叠情况

1、报告期内客户与供应商重叠情况

报告期内，公司客户与供应商重叠的情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	主要销售内容	主要采购内容	2022 年		2021 年		2020 年	
			销售金额	采购金额	销售金额	采购金额	销售金额	采购金额
重庆天智慧启科技有限公司	数字楼宇对讲产品	公共安全系统	336.19	3.24	1,644.76	-	461.48	-
海南欢联科技有限公司	数字楼宇对讲产品	线管、桥架	0.58	0.11	0.50	-	25.70	-
深圳市飞比电子科技有限公司	智能家居开关面板	电子元器件	8.98	7.64	-	20.02	-	58.21
鼎璨电子（深圳）有限公司	数字楼宇对讲产品	建筑设备管理系统	5.40	-	66.79	-	-	26.74
广州保利数码科技有限公司	智能开关面板	公共安全系统	180.26	-	35.96	4.75	10.31	-
深圳市山康电子科技有限公司	数字楼宇对讲产品	信息设施系统、公共安全系统	-	65.67	100.95	-	-	431.75
嘉美优飞（深圳）贸易有限公司	数字楼宇对讲产品	智能家居产品	0.34	-	60.31	52.54	-	16.31
深圳市睿特智能科技有限公司	数字楼宇对讲产品	信息设施系统	-	3.85	0.24	52.95	-	135.33
力坤科技有限公司	数字楼宇对讲产品	信息设施系统	-	38.03	0.31	284.40	43.20	277.32

公司名称	主要销售内容	主要采购内容	2022 年		2021 年		2020 年	
			销售金额	采购金额	销售金额	采购金额	销售金额	采购金额
深圳市欧雷玛科技有限公司	其他智能家居产品	触摸屏	1.56	499.25	-	212.92	-	-

报告期内，公司存在少量的供应商和客户重叠现象，产生重叠的主要原因是交易对手因临时配货需求而向公司采购的社区安防智能化产品，销售的产品和采购的商品不具备同质性，双方具有独立性。

报告期内，供应商和客户重叠的交易额和占比均较小，对公司经营业绩影响较小。公司在生产经营过程中发生了少量供应商和客户重叠的交易，该情形具备合理的商业理由。

2、报告期内客户与竞争对手重叠情况

报告期内，公司不存在客户与竞争对手重叠的情况。

（六）发行人与战略客户签署的集采协议情况

1、社区安防智能化产品

截至招股说明书签署日，公司与战略客户签署的尚在有效期内的社区安防智能化产品集采协议的情况如下表所示：

序号	战略客户	客户名称	集采协议有效期
1	保利	保利发展控股集团股份有限公司	2017-11 至 2024-1
		广东佳利建筑装饰工程有限公司（华南区域）	2020-7-31 至 2024-1-30
		广东佳利建筑装饰工程有限公司（陕西区域）	2021-12-6 至 2024-1-31
		广东佳利建筑装饰工程有限公司（广东区域）	2022-3-2 至 2024-1-31
		广东佳利建筑装饰工程有限公司（浙南区域）	2022-11-11 至 2023-11-11
		保利置业集团有限公司	2023-1-17 至 2025-1-16
2	华润	华润置地控股有限公司	2022-12-31 至 2023-12-31
3	金科	重庆庆科商贸有限公司/重庆庆恒商贸有限公司	2022-10-31 至 2024-12-30
4	弘阳	弘阳地产集团有限公司	2018-12-1 至 2023-12-31

截至招股说明书签署日，公司与战略客户签署的已到期的社区安防智能化产品集采协议的情况如下表所示：

序号	战略客户	客户名称	集采协议有效期	情况说明
1	万科	万科企业股份有限公司	2021-4-2 至 2022-12-31	客户 4 月份启动招标
2	绿地	上海绿地建筑材料集团有限公司、宁波齐采联建材有限公司（楼宇对讲）	2018-4-30 至 2023-3-31	客户尚未启动招标
		上海绿地建筑材料集团有限公司、宁波齐采联建材有限公司（智能家居、智能控制设备）	2018-4-30 至 2023-3-31	客户尚未启动招标
		上海博置实业有限公司（可视对讲系统）	2018-8-20 至 2022-6-30	已中标，正在签署合同中
		上海博置实业有限公司（智能家居、智能控制设备）	2019-6-30 至 2022-12-31	客户尚未启动招标
3	鲁能	鲁能集团有限公司	2017-7-7 至 2021-8-7	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
4	中南	南京中南花城房地产开发有限公司	2020-3-30 至 2022-3-30	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
5	美的	广东美创希科技有限公司/广东睿住智能科技有限公司	2017-11-1 至 2022-12-31	正在沟通续签事宜
6	金茂	广州金茂置业有限公司	2017-11 至 2019-11	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
7	金隅	北京金隅地产开发集团有限公司	2020-5-26 至 2022-5-26	已中标，正在签署合同中

2、建筑智能化设计服务

截至招股说明书签署日，公司与战略客户签署的尚在有效期内的建筑智能化设计服务集采协议的情况如下表所示：

序号	战略客户	客户名称	集采协议有效期
1	保利	河南保利发展有限公司	2019-8-1 至 2023-7-1
		保利（江西）房地产开发有限公司	2019-12-1 至 2023-12-20
		广东保利城市发展公司	2021-5-14 至 2023-5-14
		山西保利房地产开发有限公司	2021-6-1 至 2023-6-30
		保利粤东投资发展有限公司	2021-6-16 至 2023-12-31
		保利（甘肃）实业投资有限公司	2021-8-1 至 2023-8-1
		云南保利实业有限公司	2021-9-15 至 2023-9-15
		陕西保利房地产开发有限公司	2021-11-18 至 2023-11-18
		深圳市保利房地产开发有限公司	2022-4-22 至 2024-4-21
		河北保利房地产开发有限公司	2022-5-21 至 2024-5-21
		保利（海南）旅游发展有限公司	2022-6-25 至 2023-6-25

		保利华南实业有限公司	2022-7-1 至 2024-6-30
		福建保利投资发展有限公司	2022-9-21 至 2024-9-20
		保利苏通实业发展有限公司	2022-11-1 至 2024-10-31
2	绿地	绿地香港控股有限公司	2021-6-1 至 2023-12-31
3	华润	武汉润置房地产开发有限公司	2018-9-11 至 2023-5-7
		成都润盈置业有限公司	2022-10-17 至 2024-10-17
4	中海	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	2023-2 至 2024-2-29
5	金茂	长沙金茂置业有限公司	2023-2-8 至 2025-2-7

截至招股说明书签署日，公司与战略客户签署的已到期的建筑智能化设计服务集采协议的情况如下表所示：

序号	战略客户	客户名称	集采协议有效期	情况说明
1	保利	保利（天津）房地产开发有限公司	2020-6-15 至 2022-6-15	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
		保利江苏房地产发展有限公司	2018-5-2 至 2022-9-3	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
		辽宁保利实业有限公司	2021-3-1 至 2023-3-1	正在沟通续签事宜
		保利（长春）恒富房地产开发有限公司	2021-3-1 至 2023-3-1	正在沟通续签事宜
2	中海	中国海外宏洋集团有限公司	2021-6-2 至 2021-12-31	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
3	金科	重庆金科房地产开发有限公司第一分公司	2019-1-1 至 2022-10-31	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
4	金茂	广州金茂置业有限公司	2019 年至 2021 年	已到期未续签
		金茂华中企业管理（天津）有限公司	2020-12-4 至 2022-12-3	已续约湖南区域集采，湖北区域已签系统集成集采，江西区域待定
5	弘阳	南京红太阳地产开发有限公司	2018-7-28 至 2019-8-31	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
6	华润	华润置地（成都）发展有限公司	2020-9-11 至 2022-9-10	已续约，与成都润盈置业有限公司签署的集采协议

3、建筑智能化系统集成

截至招股说明书签署日，公司与战略客户签署的尚在有效期内的建筑智能化系统集成集采协议的情况如下表所示：

序号	战略客户	客户名称	集采协议有效期
1	保利	广东保利置业有限公司	2022-4-20 至 2023-4-19

		保利湾区投资发展有限公司	2019-3-20 至 2023-12-31
		保利（江西）房地产开发有限公司	2021-11-1 至 2023-10-31
		保利（海南）旅游发展有限公司	2022-5-30 至 2023-5-30
		保利（四川）投资发展有限公司（西部区域四川公司、重庆公司、云南公司）	2023-1-1 至 2024-12-31
		保利粤东投资发展有限公司（汕头、揭阳、潮州区域）	2022-10-15 至 2024-10-14
		保利粤东投资发展有限公司（汕尾、梅州、河源区域）	2022-10-15 至 2024-10-14
		陕西保利房地产开发有限公司	2023-2-10 至 2025-2-9
2	万科	万科南方区域企业管理（广东）有限公司	2022-9-8 至 2023-8-31
		上海万科投资管理有限公司	2022-12-21 至 2023-8-30
3	华润	华润置地（上海）有限公司	2022-9-21 至 2024-9-20
4	金茂	金茂华东企业管理有限公司	2022-9-27 至 2023-12-31
		武汉兴茂置业有限公司	2023-2-18 至 2025-2-18

截至招股说明书签署日，公司与战略客户签署的已到期的建筑智能化系统集成集采协议的情况如下表所示：

序号	战略客户	客户名称	集采协议有效期	情况说明
1	保利	湖南保利房地产开发有限公司	2017-10-30 至 2019-10-30	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
		保利华南实业有限公司	2019-3-11 至 2021-3-10	
		云南保利实业有限公司	2020-12-30 至 2022-12-30	已续约，与保利（四川）投资发展有限公司签署的集采协议
2	万科	深圳市万科房地产有限公司	2017-6 至 2019-6	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
		太原万科房地产有限公司	2018-3-1 至 2020-4-30	已到期未续签
		厦门市万科企业有限公司	2018-6-1 至 2019-12-31	
			2021-4-7 至 2022-4-30	
		广州万科企业有限公司	2019-11-1 至 2021-11-1	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
		北京万科企业有限公司	2022-8-12 至 2022-12-30	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
3	华润	华润置地（北京）股份有限公司	2018-5-31 至 2019-12-31	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务
		华润置地（武汉）有限公司	2020-4-22 至 2021-10-31	
4	金科	南宁金万昌企业管理有限公司	2020-3-23 至	已到期未续签

序号	战略客户	客户名称	集采协议有效期	情况说明
			2020-12-31	
		重庆金科房地产开发有限公司第一分公司	2021-1-22 至 2022-6-30	已到期未续签
5	金茂	广州金茂置业有限公司	2017-12-19 至 2020-11-30	已到期未续签但仍以非集采形式继续开展业务

四、发行人的采购情况和主要供应商

（一）主要采购和能源供应情况

1、社区安防智能化产品

（1）主要原材料采购情况

麦驰安防主要采购液晶屏模组、IC 芯片、电子元器件、五金类、塑胶件、触摸屏、PCB、摄像机板机、二三极管、继电器等原材料。以上产品均为市场化产品，市场供应充足。

单位：万元，%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
液晶显示屏模组	2,396.00	19.34	4,468.55	27.82	2,714.99	19.79
IC 芯片	2,031.63	16.40	2,798.01	17.42	2,057.71	15.00
五金类	1,390.48	11.23	1,429.36	8.90	1,465.24	10.68
塑胶件	1,145.13	9.25	1,280.28	7.97	1,219.59	8.89
触摸屏	999.04	8.07	1,041.39	6.48	1,036.68	7.56
电子元器件	894.05	7.22	1,690.93	10.53	1,941.20	14.15
智能家居产品	831.21	6.71	694.55	4.32	776.19	5.66
PCB	582.18	4.70	621.23	3.87	636.10	4.64
摄像机板机	508.21	4.10	316.78	1.97	205.18	1.50
委托加工	475.27	3.84	469.84	2.93	249.51	1.82
电声类	287.12	2.32	168.74	1.05	190.36	1.39
二三极管	275.65	2.23	361.83	2.25	449.01	3.27
包材类	258.75	2.09	352.68	2.20	434.86	3.17
辅材	248.01	2.00	302.58	1.88	234.71	1.71
继电器	63.21	0.51	64.67	0.40	104.50	0.76
合计	12,385.94	100.00	16,061.42	100.00	13,715.82	100.00

注：上述采购金额均为不含税金额。

（2）能源供应情况

麦驰安防生产消耗的主要能源是电和水，耗用量小，市场供应充足。报告期内，公司生产过程中消耗的能源数、金额情况如下表所示：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
用电量（万度）	35.24	40.88	46.16
用水量（万吨）	0.10	0.20	0.24
水电费合计（万元）	41.04	48.90	53.18

2、建筑智能化设计服务

麦驰物联建筑智能化设计服务主要采购的内容包括为设计工作开展所需的办公设备、设计软件以及打图、晒图等与设计相关的服务。报告期内，公司采购打图、晒图等与设计相关的服务金额（不含税）分别为 32.91 万元、50.31 万元和 38.20 万元。

3、建筑智能化系统集成

麦驰物联建筑智能化系统集成采购的原材料主要包括建筑设备管理系统、智能化集成系统、信息化应用系统、信息设施系统、公共安全系统、机房工程、线管和桥架等。在承接建筑智能化系统集成项目后，麦驰物联会将相对技术简单、劳动密集的施工部分分包给拥有专业资质的劳务分包商完成。具体情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信息设施系统	4,342.26	33.32	4,450.99	32.59	5,188.69	29.16
公共安全系统	2,408.93	18.48	3,075.61	22.52	4,039.33	22.70
机房工程	647.39	4.97	542.38	3.97	1,126.41	6.33
建筑设备管理系统	621.91	4.77	653.53	4.79	846.50	4.76
线管和桥架	443.39	3.40	785.21	5.75	1,113.04	6.25
智能化集成系统	17.17	0.13	74.60	0.55	19.03	0.11
信息化应用系统	8.92	0.07	18.73	0.14	111.16	0.62

其他	569.23	4.37	384.93	2.82	206.40	1.16
小计	9,059.19	69.51	9,985.99	73.13	12,650.56	71.09
劳务分包	3,973.07	30.49	3,669.54	26.87	5,145.70	28.91
合计	13,032.26	100.00	13,655.53	100.00	17,796.26	100.00

注：其他包括设备箱、立杆以及零星采购、现场采购等；上述采购金额均为不含税金额。

（二）主要原材料的采购价格变动情况

建筑智能化系统集成业务采购的材料由于受客户定制需要、招投标、集采等影响，不同项目、不同规格型号类别单价差异较大，无法对比分析，故不做相应统计。

社区安防智能化产品的主要材料的采购均价变动情况如下表所示：

单位：元，%

项目	2022 年		2021 年		2020 年
	采购均价	同比变动率	采购均价	同比变动率	采购均价
液晶显示屏模组	40.71	-46.74	76.43	69.24	45.16
IC 芯片	2.46	-5.48	2.60	28.08	2.03
触摸屏	16.47	2.27	16.10	-11.15	18.12
PCB	3.81	-9.17	4.19	12.03	3.74
摄像机板机	74.39	50.92	49.29	5.32	46.80

注：采购均价=采购额/实收数量。

报告期内，液晶显示屏模组的采购均价呈现先上升后下降的趋势，2021 年采购均价上涨的原因主要系芯片和液晶面板市场行情涨价而造成采购成本上升所致；2022 年采购均价下降的原因主要系供大于求市场价格下降所致。

2021 年 IC 芯片的采购均价上涨 28.08%的原因系受 2020 年底爆发的晶圆短缺造成的芯片涨价的影响所致。2021 年触摸屏的采购均价下降 11.15%的原因系原材料降价所致。2022 年摄像机板机的采购均价大幅上涨的原因主要系公司采购较多高价值的摄像机板机以及人脸识别模组所致。

报告期内，PCB 的采购均价呈现先上升后下降的趋势，2021 年采购均价上升的原因主要系受中美贸易战影响，固废停止进口引起的有色金属原材料短缺从而导致涨价所致；2022 年采购均价下降的原因主要系有色金属、板材降价所致。

（三）报告期内主要供应商的采购情况

报告期内，公司向主要供应商采购情况如下表所示：

单位：万元，%

年份	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额	占当年采购总额的比例
2022	1	深圳市中宏南方建设有限公司	劳务分包	1,947.51	7.65
	2	合肥京东方视讯科技有限公司	液晶显示屏模组、贴片组装加工	1,349.35	5.30
	3	深圳合田建设工程劳务有限公司	劳务分包	824.53	3.24
	4	广州安凯微电子股份有限公司	IC 芯片	757.85	2.98
	5	马鞍山市骏腾科技有限公司	液晶显示屏模组	664.67	2.61
	合计			5,543.91	21.78
2021	1	合肥京东方视讯科技有限公司	液晶显示屏模组、贴片组装加工	1,753.13	5.89
	2	深圳市中宏南方建设有限公司	劳务分包	1,702.71	5.72
	3	马鞍山市骏腾科技有限公司	液晶显示屏模组	1,277.46	4.29
	4	深圳合田建设工程劳务有限公司	劳务分包	1,174.15	3.94
	5	湖南创亿达实业发展有限公司	液晶显示屏模组	693.65	2.33
	合计			6,601.10	22.18
2020	1	深圳市中宏南方建设有限公司	劳务分包	2,602.36	8.25
	2	深圳合田建设工程劳务有限公司	劳务分包	1,987.74	6.30
	3	深圳市萱琴科技有限公司	液晶显示屏模组	1,118.93	3.55
	4	上海爱谱华顿电子科技（集团）有限公司及其子公司	信息设施系统	999.36	3.17
	5	杭州海康威视数字技术股份有限公司深圳分公司	公共安全系统	731.72	2.32
	合计			7,440.11	23.59

报告期内，公司不存在向单个供应商的采购比例超过总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情况。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

报告期内，公司按照产品（服务）类别向前五大供应商的采购情况如下所示：

1、社区安防智能化产品

报告期内，公司向主要供应商采购情况如下表所示：

单位：万元，%

年份	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额	当期同业采购额占比
2022	1	合肥京东方视讯科技有限公司	液晶显示屏模组、贴片组装加工	1,349.35	10.89
	2	广州安凯微电子股份有限公司	IC 芯片	757.85	6.12
	3	马鞍山市骏腾科技有限公司	液晶显示屏模组	664.67	5.37
	4	深圳市欧雷玛科技有限公司	触摸屏	499.25	4.03
	5	深圳市领创电路科技有限公司	PCB	374.03	3.02
	合计			3,645.15	29.43
2021	1	合肥京东方视讯科技有限公司	液晶显示屏模组、贴片组装加工	1,753.13	10.92
	2	马鞍山市骏腾科技有限公司	液晶显示屏模组	1,277.46	7.95
	3	湖南创亿达实业发展有限公司	液晶显示屏模组	693.65	4.32
	4	广州安凯微电子股份有限公司	IC 芯片	632.35	3.94
	5	东莞市尚米电子科技有限公司	五金类	445.07	2.77
	合计			4,801.66	29.90
2020	1	深圳市萱琴科技有限公司	液晶显示屏模组	1,118.93	8.16
	2	惠州市航泰光电有限公司	触摸屏	599.66	4.37
	3	东莞市拓特创创实业有限公司	五金类	470.52	3.43
	4	深圳市颀利威实业有限公司	液晶显示屏模组	461.89	3.37
	5	广东视安通智慧显控股份有限公司	液晶显示屏模组	451.79	3.29
	合计			3,102.79	22.62

2021 年受欧美贸易战和中美贸易摩擦影响，集成电路晶圆紧缺，原材料上涨，公司在供应商方面作了重要调整，具体情况如下：导入了合肥京东方视讯科技有限公司和马鞍山市骏腾科技有限公司，并加大了与湖南创亿达实业发展有限公司的合作，从而达到成本控制和满足客户需求准时交货的目的。因此，深圳市颀利威实业有限公司和广东视安通智慧显控股份有限公司没有进入公司 2021 年前五大供应商。

此外，广州安凯微电子股份有限公司拥有在数字对讲行业性价比最高的软件方案，公司扩大了采购规模；东莞市尚米电子科技有限公司是一家板金、铝

面板机加工厂，在 2021 年原材料涨价的情况下公司增加了采购，使 2021 年五金类原材料的成本得到了很好的控制。

2、建筑智能化设计服务

报告期内，公司向深圳市金九阳图文制作有限公司、深圳市乐怡和图文有限公司采购打图、晒图等与设计相关的服务，具体情况如下表所示：

时间	供应商名称	主要采购内容	采购金额（万元）
2022 年	深圳市乐怡和图文有限公司	打图、晒图等与设计相关的服务	10.20
	深圳市金九阳图文制作有限公司		28.00
	小计		38.20
2021 年	深圳市金九阳图文制作有限公司		53.33
2020 年			34.88
合计			126.41

报告期内，公司建筑智能化设计服务的采购金额与建筑智能化设计服务收入趋势一致，具备合理性。

3、建筑智能化系统集成

（1）主要材料供应商

报告期内，公司向主要材料供应商采购情况如下表所示：

单位：万元，%

年份	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额	当期同业采购额占比
2022	1	广州宇洪科技股份有限公司	信息设施系统	463.08	5.11
	2	深圳市智诚智达电子科技有限公司	信息设施系统	430.83	4.76
	3	杭州海康威视数字技术股份有限公司深圳分公司	公共安全系统	422.38	4.66
	4	深圳光路网络科技有限公司	信息设施系统	406.62	4.49
	5	浙江大华科技有限公司	公共安全系统	341.81	3.77
	合计			2,064.71	22.79
2021	1	杭州海康威视数字技术股份有限公司深圳分公司	公共安全系统	645.27	6.46
	2	上海爱谱华顿电子科技（集团）有限公司	信息设施系统	355.37	3.56
		山东河姆渡工业互联网有限公司		217.82	2.18

年份	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额	当期同业采购额占比
		小计		573.19	5.74
	3	深圳市智诚智达电子科技有限公司	信息设施系统	529.73	5.30
	4	深圳市捷顺科技实业股份有限公司	公共安全系统	431.81	4.32
	5	深圳光路网络科技有限公司	信息设施系统	353.29	3.54
	合计			2,533.29	25.37
2020	1	上海爱谱华顿电子科技（集团）有限公司	信息设施系统	727.08	5.75
		上海河姆渡实业发展有限公司		225.61	1.78
		山东河姆渡工业互联网有限公司		46.66	0.37
		小计			999.36
	2	杭州海康威视数字技术股份有限公司深圳分公司	公共安全系统	731.72	5.78
	3	深圳光路网络科技有限公司	信息设施系统	459.67	3.63
	4	深圳市山康电子技术有限公司	信息设施系统、公共安全系统	431.75	3.41
	5	广东深联实业有限公司	线管和桥架	358.90	2.84
	合计			2,981.39	23.57

注：山东河姆渡工业互联网有限公司系上海河姆渡实业发展有限公司的全资子公司，上海河姆渡实业发展有限公司系上海爱谱华顿电子科技（集团）有限公司的控股子公司，为同一控制下的企业，故合并计算其采购额。

（2）主要劳务供应商

2022 年，公司向主要劳务供应商采购情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	供应商名称	采购金额	占当年劳务采购总额的比例
1	深圳市中宏南方建设有限公司	1,947.51	49.02
2	深圳合田建设工程劳务有限公司	824.53	20.75
3	深圳市宝景建筑劳务有限公司	451.91	11.37
4	浙江昕扬建筑劳务有限公司	235.27	5.92
5	北京鸿泰盛达建筑劳务有限责任公司	124.03	3.12
合计		3,583.25	90.19

2021 年，公司向主要劳务供应商采购情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	供应商名称	采购金额	占当年劳务采购总额的比例

序号	供应商名称	采购金额	占当年劳务采购总额的比例
1	深圳市中宏南方建设有限公司	1,702.71	46.40
2	深圳合田建设工程劳务有限公司	1,174.15	32.00
3	深圳市宝景建筑劳务有限公司	207.72	5.66
4	北京鸿泰盛达建筑劳务有限责任公司	161.08	4.39
5	浙江昕扬建筑劳务有限公司	89.05	2.43
合计		3,334.71	90.88

2020年，公司向主要劳务供应商采购情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	供应商名称	采购金额	占当年劳务采购总额的比例
1	深圳市中宏南方建设有限公司	2,602.36	50.57
2	深圳合田建设工程劳务有限公司	1,987.74	38.63
3	深圳市立行建筑工程劳务有限公司	246.36	4.79
4	北京鸿泰盛达建筑劳务有限责任公司	241.95	4.70
5	山西富禾建筑劳务有限公司	52.50	1.02
合计		5,130.92	99.71

截至招股说明书签署日，上述劳务供应商的资质情况如下表所示：

序号	分包商名称	资质证书/编号	批准单位	资质等级/许可范围	有效期
1	深圳市中宏南方建设有限公司	《建筑业企业资质证书》DL34404020	深圳市福田区住房和建设局	施工劳务不分等级	至 2027-1-13
		《安全生产许可证》（粤）JZ 安许证字[2021]022300 延	广东省住房和城乡建设厅	建筑施工	至 2024-6-3
2	深圳合田建设工程劳务有限公司	《建筑业企业资质证书》DL34404851	深圳市罗湖区住房和建设局	施工劳务不分等级	至 2027-1-25
		《安全生产许可证》（粤）JZ 安许证字[2021]225916 延	广东省住房和城乡建设厅	建筑施工	至 2024-12-29
3	深圳市立行建筑工程劳务有限公司	《建筑业企业资质证书》D344202579	深圳市罗湖区住房和建设局	施工劳务不分等级	至 2023-3-14（注 1）
		《安全生产许可证》（粤）JZ 安许证字[2019]021385 延	广东省住房和城乡建设厅	建筑施工	至 2022-9-17（注 1）
4	北京鸿泰盛达建筑劳务有限责任公司	《建筑业企业资质证书》C2014011011113	北京市住房和城乡建设委员会	木工作业分包贰级 砌筑作业劳务分包贰级 钢筋作业劳	至 2027-6-9

序号	分包商名称	资质证书/编号	批准单位	资质等级/许可范围	有效期
				务分包贰级 水暖电安装 作业劳务分 包不分等级	
		《安全生产许可证》 （京）JZ 安许证字 [2022]327496	北京市住房和城 乡建设委员会	建筑施工	至 2025-6-14
5	山西富禾建筑劳务有限公司	《建筑业企业资质证 书》D314044596	太原市住房和城 乡建设委员会	施工劳务不 分等级	至 2022-5-3 （注 2）
		《安全生产许可证》 （晋）JZ 安许证字 [2017]TY0144-2/2	太原市住房和城 乡建设委员会	建筑施工	至 2020-9-6 （注 2）
6	深圳市宝景建筑劳务有限公司	《建筑业企业资质证 书》DL34412817	深圳市福田区住 房和建设局	施工劳务不 分等级	至 2027-7-8
		《安全生产许可证》 （粤）JZ 安许证字 [2021]022090 延	广东省住房和城 乡建设厅	建筑施工	至 2024-5-27
7	浙江昕扬建筑劳务有限公司	《建筑业企业资质证 书》D333138834	杭州市城乡建设 局	施工劳务不 分等级	至 2023-12-31
		《安全生产许可证》 （浙）JZ 安许证字 [2017]019036	浙江省住房和城 乡建设厅	建筑施工	至 2026-1-2

注 1：深圳市立行建筑工程劳务有限公司的建筑业企业资质证书和安全生产许可证已到期，公司与深圳市立行建筑工程劳务有限公司签订的框架协议已到期未续签，报告期内的采购金额分别是 246.36 万元、34.99 万元和 **43.73** 万元，占比分别为 4.79%、0.95%和 **1.10%**，鉴于公司与深圳市立行建筑工程劳务有限公司合作的项目均已竣工，双方后续不再继续合作，且交易金额较小，占比较低，因此该等情况对公司持续经营不存在重大影响。

注 2：山西富禾建筑劳务有限公司的建筑业企业资质证书和安全生产许可证已到期，2020 年 7 月 5 日公司与山西富禾建筑劳务有限公司签订了《山煤上德府住宅小区智能化施工工程—建设工程施工劳务分包合同》，2020 年和 2021 年的采购金额分别是 54.07 万元和 36.28 万元，占比分别为 1.03%和 0.96%，鉴于公司仅就山煤上德府住宅小区智能化施工工程项目与其签署了劳务分包协议，目前该项目已竣工，后续不再继续合作，且交易金额较小，占比较低，因此该等情况对公司持续经营不存在重大影响。

（四）报告期内新增主要供应商的采购情况

1、社区安防智能化产品新增主要供应商

（1）2022 年，公司社区安防智能化产品新增主要供应商的情况如下：

供应商名称	成立时间	采购/结算方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
深圳市欧雷玛科技有限公司	2013-12-9	直接采购/赊销	2021 年	价格有优势	是
深圳市领创电路科技有限公司	2003-5-19	直接采购/赊销	2013 年	不备货，项目需要	是

上述新增供应商的基本情况如下表所示：

供应商名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
深圳市欧雷玛科技有限公司	2013-12-9	深圳市宝安区石岩街道石龙社区工业二路8号同为光电厂区-B栋厂房三层	1,000万元	触摸屏等产品的生产和销售	黄永庆
深圳市领创电路科技有限公司	2003-5-19	深圳市宝安区西乡镇固戍村红湾队工业区56栋	100万元	PCB板的生产及销售	吴耀辉

（2）2021年，公司社区安防智能化产品新增主要供应商的情况如下：

供应商名称	成立时间	采购/结算方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
合肥京东方视讯科技有限公司	2015-12-2	直接采购/赊销	2021年开始	价格有优势、量有保证	是
马鞍山市骏腾科技有限公司	2019-5-8	直接采购/款到发货	2021年开始	价格有优势、量有保证	是
湖南创亿达实业发展有限公司	2018-1-8	直接采购/款到发货	2018年开始	价格有优势	是
广州安凯微电子股份有限公司	2001-4-10	直接采购/款到发货	2019年开始	价格有优势	是
东莞市尚米电子科技有限公司	2014-8-28	直接采购/赊销	2020年开始	价格有优势	是

上述新增供应商的基本情况如下表所示：

供应商名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
合肥京东方视讯科技有限公司	2015-12-2	合肥市新站区东方大道2177号	110,000万元	液晶显示屏的研发、生产和销售	北京京东方视讯科技有限公司
马鞍山市骏腾科技有限公司	2019-5-8	安徽省马鞍山市郑蒲港新区金蒲电子产业园标准化厂房B栋西侧	3,000万元	液晶显示屏的研发、生产和销售	谢受良
湖南创亿达实业发展有限公司	2018-1-8	湖南省邵阳市邵东市两市塘街道办事处隆源工业园3栋2楼	5,300万元	液晶显示屏的研发、生产和销售	邓建
广州安凯微电子股份有限公司	2001-4-10	广州市黄埔区博文路107号	29,400万元	芯片的研发、生产和销售	安凯技术公司（ANYKATECHNOLOGIESCORPORATION）
东莞市尚米电子科技有限公司	2014-8-28	东莞市长安镇锦厦社区铜锣围工业区睦邻路4号一楼102	500万元	五金产品的加工、销售	东莞市庆焜企业管理有限公司

2、建筑智能化设计服务新增主要供应商

2022 年，出于成本的考虑，公司开始向深圳市乐怡和图文有限公司采购图纸打印和晒图等服务业务，结算方式为赊销，其基本情况如下：

供应商名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
深圳市乐怡和图文有限公司	2005-11-02	深圳市南山区招商街道水湾社区太子路 58 号蛇口生活服务大厦 201	12 万元	图文设计及图文打印；晒图	邱慧雯、邢舜琪

3、建筑智能化系统集成新增主要供应商

（1）2022 年，公司建筑智能化系统集成新增主要供应商的情况如下：

供应商名称	成立时间	采购/结算方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
广州宇洪科技股份有限公司	2007-11-13	直接采购/赊销	2013 年	价格有优势	是
浙江大华科技有限公司	2013-1-29	直接采购/赊销	2013 年	集采项目需要	是

上述新增供应商的基本情况如下表所示：

供应商名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
广州宇洪科技股份有限公司	2007-11-13	广州市天河区软件路 11 号 402 室	10,903.31 万元	线缆的生产和销售	廖孝彪
浙江大华科技有限公司	2013-1-29	杭州市滨江区长河街道滨安路 1199 号 F 座 1 层	130,681 万元	视频监控等产品的生产和销售	浙江大华技术股份有限公司

（2）2021 年，公司建筑智能化系统集成新增主要供应商的情况如下：

供应商名称	成立时间	采购/结算方式	合作历史	新增原因	是否持续合作
深圳市智诚智达电子科技有限公司	2015-5-12	直接采购/赊销	2018 年开始	价格有优势	是
深圳市捷顺科技实业股份有限公司	1992-6-17	直接采购/赊销	2013 年开始	项目需要	是
深圳市宝景建筑劳务有限公司	2015-5-15	直接采购/根据施工进度按月结算	2020 年开始	项目需要	是
浙江昕扬建筑劳务有限公司	2010-3-1	直接采购/根据施工进度按月结算	2020 年开始	项目需要	是

上述新增供应商的基本情况如下表所示：

供应商名称	成立时间	注册地址	注册资本	主营业务	控股股东
深圳市智诚智达电子科技有限公司	2015-5-12	深圳市龙岗区园山街道保安社区龙岗大道（横岗段）6698号星河智荟A2区E1706	1,001万元	代理线缆	黄红兵
深圳市捷顺科技实业股份有限公司	1992-6-17	深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛二路5号捷顺科技中心	64,940.61万元	智慧停车	唐健
深圳市宝景建筑劳务有限公司	2015-5-15	深圳市福田区福保街道石厦社区石厦北二街西新天世纪商务中心A.B座A1414B	1,000万元	建筑工程劳务分包	唐振东
浙江昕扬建筑劳务有限公司	2010-3-1	浙江省杭州市西湖区西城博司铭座7幢10层1001室	5,000万元	建筑工程劳务分包	方毅

（五）向贸易商采购的情况

公司向贸易商采购的品牌一般由客户指定，属于进口或国产一线品牌，国内市场一般由贸易商统一出货，质保调试等售后服务也是由贸易商来完成。

1、社区安防智能化产品

报告期内，公司向主要贸易商采购情况如下表所示：

单位：万元，%					
年份	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占当年采购总额的比例
2022	1	深圳市瀚能时代科技有限公司	IC芯片	220.15	1.78
	2	重庆耐幕思装饰材料有限公司	智能家居产品	211.39	1.71
	3	深圳市华商龙商务互联科技有限公司	IC芯片	206.17	1.66
	4	深圳市永利杰科技有限公司	IC芯片	149.65	1.21
	5	深圳市聚德科技有限公司	IC芯片	140.65	1.14
	合计			928.00	7.49
2021	1	深圳市华商龙商务互联科技有限公司	IC芯片	268.85	1.67
	2	深圳市泰芯存储科技有限公司	IC芯片	209.25	1.30
	3	深圳市宇芯数码技术有限公司	IC芯片	193.57	1.21
	4	深圳市芯华实业有限公司	IC芯片	174.77	1.09
	5	深圳市恒创达实业有限公司	IC芯片	157.19	0.98
	合计			1,003.63	6.25
2020	1	深圳市华富洋供应链有限公司	IC芯片	326.65	2.38
	2	深圳市芯华实业有限公司	IC芯片	264.97	1.93
	3	深圳市佑科电子有限公司	电子元器件	254.07	1.85

年份	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占当年采购总额的比例
	4	深圳市金格瑞电子有限公司	IC 芯片	247.91	1.81
	5	深圳市宇芯数码技术有限公司	IC 芯片	236.05	1.72
		合计		1,329.66	9.69

报告期内，麦驰安防向主要贸易商采购的是 IC 芯片、智能家居产品和电子元器件，其中由于芯片方案的变更，2020 年开始与深圳市华富洋供应链有限公司的合作逐渐减少；2021 年，随着发行人社区安防智能化产品的销售订单的增加，其相应的采购总额亦增加，因此其占当年采购总额的比例呈现下降趋势。2022 年，随着发行人社区安防智能化产品的销售订单的减少，其相应的采购总额亦减少，因此其占当年采购总额的比例呈现上升趋势。

2、建筑智能化系统集成

报告期内，公司向主要贸易商采购情况如下表所示：

单位：万元，%

年份	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占当年原材料采购总额的比例
2022	1	深圳市智诚智达电子科技有限公司	信息设施系统	430.83	4.76
	2	深圳光路网络科技有限公司	信息设施系统	406.62	4.49
	3	深圳市科网通科技发展有限公司	信息设施系统	258.35	2.85
	4	广州市汇协电子有限公司	机房工程	225.33	2.49
	5	天津春江利商贸有限公司	线管和桥架	171.92	1.90
		合计		1,493.04	16.48
2021	1	深圳市智诚智达电子科技有限公司	信息设施系统	529.73	5.30
	2	深圳光路网络科技有限公司	信息设施系统	353.29	3.54
	3	力坤科技有限公司	信息设施系统	284.40	2.85
	4	天津春江利商贸有限公司	线管和桥架	225.75	2.26
	5	广州中基建翔信息科技有限公司	信息设施系统	216.96	2.17
		合计		1,610.13	16.12
2020	1	深圳光路网络科技有限公司	信息设施系统	459.67	3.63
	2	深圳市山康电子技术有限公司	公共安全系统	431.75	3.41
	3	力坤科技有限公司	信息设施系统	297.02	2.35
	4	深圳市佳云天科技有限公司	信息设施系统	256.08	2.02

年份	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占当年原材料采购总额的比例
	5	广州市汇协电子有限公司	机房工程	240.13	1.90
	合计			1,684.64	13.32

报告期内，麦驰物联向主要贸易商采购的主要是信息设施系统、线管和桥架、公共安全系统、机房工程和建筑设备管理系统，随着发行人建筑智能化系统集成收入减少，其相应的采购总额亦减少，因此报告期内麦驰物联向主要贸易商的采购额占当年采购总额的比例呈现逐年上升趋势。

（六）委托加工情况

报告期内，公司委托加工的具体情况如下表所示：

单位：万元，%

年份	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额	占当年采购总额的比例
2022	1	合肥京东方视讯科技有限公司	贴片组装加工	338.66	2.73
	2	东莞市黄江杰瑞塑胶制品厂	喷油加工	77.75	0.63
	3	深圳市金铭轩科技有限公司	喷油加工	48.03	0.39
	4	深圳市欧雷玛科技有限公司	框贴代工	6.63	0.05
	5	深圳市小铭工业互联网有限公司	贴片组装加工	3.22	0.03
	6	东莞市秦汇精密五金有限公司	压铸	0.85	0.01
	7	深圳市龙岗区平湖飞航手板模型行	手板	0.08	0.00
	8	深圳市新峰微科技有限公司	IC 烧录	0.05	0.00
	合计			475.27	3.84
2021	1	合肥京东方视讯科技有限公司	贴片组装加工	329.23	2.05
	2	深圳市亿达发塑胶制品有限公司	喷油加工	68.67	0.43
	3	东莞市黄江杰瑞塑胶制品厂	喷油加工	64.82	0.40
	4	惠州市航泰光电有限公司	框贴代工	2.50	0.02
	5	深圳市欧雷玛科技有限公司	框贴代工	2.19	0.01
	6	深圳市龙岗区平湖飞航手板模型行	手板	2.19	0.01
	7	东莞市秦汇精密五金有限公司	压铸	0.29	0.00
	合计			469.90	2.93
2020	1	深圳市亿达发塑胶制品有限公司	喷油加工	177.92	1.30
	2	东莞市威新电子科技有限公司	贴片加工	32.82	0.24

年份	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额	占当年采购总额的比例
	3	深圳市拓睿璞科技有限公司	贴片组装加工	23.89	0.17
	4	深圳市龙岗区平湖飞航手板模型行	手板	14.88	0.11
	合计			249.51	1.82

报告期内，每年麦驰安防委托加工金额不到当年采购总额的 **5%**，占比较小，对发行人的持续经营能力不构成重大影响。

五、发行人的主要固定资产及无形资产

（一）主要固定资产情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司固定资产情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋及建筑物	459.63	143.17	316.46	68.85
机器设备	544.65	348.77	195.88	35.96
办公设备	327.69	236.72	90.97	27.76
运输工具	404.64	371.40	33.24	8.21
其他设备	119.16	44.22	74.94	62.89
合计	1,855.77	1,144.28	711.49	38.34

1、主要设备情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司的主要设备具体情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	设备名称	单位	数量	原值	净值	成新率
1	贴片机	台	6	357.18	105.18	29.45
2	全自动锡膏检测仪	台	2	29.04	22.14	76.24
3	全自动印刷机	台	2	17.93	13.67	76.24
4	全自动光学检测仪	台	2	21.99	12.96	58.94
合计				426.14	153.95	36.13

2、房屋所有权

截至招股说明书签署日，公司已取得完备权属证书的房屋所有权情况如下表所示：

单位：m²

序号	产权人	位置	房产证号	使用期限	房屋用途	房屋建筑面积	取得方式	他项权利
1	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋209	粤（2017）深圳市不动产权第0121785号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.92	定向配售	无
2	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋309	粤（2017）深圳市不动产权第0121797号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.92	定向配售	无
3	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋409	粤（2017）深圳市不动产权第0121827号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.91	定向配售	无
4	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋509	粤（2017）深圳市不动产权第0121848号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.91	定向配售	无
5	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋609	粤（2017）深圳市不动产权第0121866号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
6	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋709	粤（2017）深圳市不动产权第0121871号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
7	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋809	粤（2017）深圳市不动产权第0121511号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
8	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋909	粤（2017）深圳市不动产权第0121528号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
9	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋1009	粤（2017）深圳市不动产权第0121750号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
10	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道	粤（2017）深圳市不动	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无

序号	产权人	位置	房产证号	使用期限	房屋用途	房屋建筑面积	取得方式	他项权利
		南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋1109	产 权 第0121540号					
11	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋1209	粤（2017）深圳市不动产权第0121583号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
12	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋1309	粤（2017）深圳市不动产权第0121559号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
13	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋1408	粤（2017）深圳市不动产权第0121624号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
14	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋1508	粤（2017）深圳市不动产权第0121670号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
15	麦驰物联	广东省深圳市光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园1栋1808	粤（2017）深圳市不动产权第0121678号	2011-7-25 至 2081-7-24	二类居住用地/住宅	63.88	定向配售	无
16	麦驰安防	安徽省合肥市包河区黟县路667号金汇商务中心办公E座办501	皖（2019）合肥市不动产权第10182027号	2053-6-19 止	商务金融用地/办公	94.90	以房抵债	无
17	麦驰安防	安徽省合肥市包河区黟县路667号金汇商务中心办公E座办502	皖（2019）合肥市不动产权第10182028号	2053-6-19 止	商务金融用地/办公	54.88	以房抵债	无
18	麦驰安防	安徽省合肥市包河区黟县路667号金汇商务中心办公E座办522	皖（2019）合肥市不动产权第10182029号	2053-6-19 止	商务金融用地/办公	84.74	以房抵债	无
19	麦驰安防	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B期22-1幢14层1418号	云（2019）西山区不动产权第0032061号	2007-9-27 至 2047-9-26	商务金融用地/商业服务	50.46	以房抵债	无
20	麦驰安防	云南省昆明市南二环路与前卫西	云（2019）西山区不动	2007-9-27 至 2047-9-26	商务金融用地/商业	50.46	以房抵债	无

序号	产权人	位置	房产证号	使用期限	房屋用途	房屋建筑面积	取得方式	他项权利
		路交接处东南侧滇池康桥小区四-B期22-1幢14层1417号	产 权 第0032060号		服务			
21	麦驰安防	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B期22-1幢14层1416号	云（2019）西山区不动产权第0032059号	2007-9-27 至 2047-9-26	商务金融用地/商业服务	50.46	以房抵债	无
22	麦驰安防	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B期22-1幢5层504号	云（2019）西山区不动产权第0032058号	2007-9-27 至 2047-9-26	商务金融用地/商业服务	33.28	以房抵债	无
23	麦驰安防	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道998号绿地中央广场A1#办公楼4707室	赣（2018）南昌市不动产权第0034553号	2008-5-28 至 2048-5-27	商务金融用地/商业、金融、信息	224.99	以房抵债	无
24	麦驰物联	广东省深圳市罗湖区深南东路万科深南广场T2座1202	粤（2020）深圳市不动产权第0022055号	2012-3-26 至 2062-3-25	商业用地/办公	44.29	以房抵债	无
25	麦驰物联	广东省佛山市南海区桂城街道桂澜南路18号万科尚荟大厦1座1536室	粤（2021）佛南不动产权第0006241号	2016-12-22 至 2056-12-21	商务金融用地，住宿餐饮用地，批发零售用地/办公用房	57.57	以房抵债	无
26	麦驰物联	贵州省遵义市南部新区遵义大道保利未来城市B2地块七组团8#楼1单元1-7-3	黔（2021）遵义市播州区不动产权第0011236号	2011-5-13 至 2081-5-13	城镇住宅用地/成套住宅	98.67	以房抵债	无
27	麦驰物联	广西南宁市江南区沙井大道56号江南华府17号楼2710号	桂（2022）南宁市不动产权第0071708号	2012-12-17 至 2082-12-17	城镇住宅用地/住宅	46.23	以房抵债	无
28	麦驰物联	广东省深圳市宝安区西乡街道德宏基创客居1栋308	粤（2022）深圳市不动产权第0062202号	2015-1-16 至 2085-1-15	二类居住用地，商业用地/商业	88.58	以房抵债	无
29	麦驰安防	浙江省诸暨市店口镇新城华府15幢000108	浙（2023）诸暨市不动产权第0000289号	2051年1月26日止	商业	135.96	以房抵债	无，含6个地下车

序号	产权人	位置	房产证号	使用期限	房屋用途	房屋建筑面积	取得方式	他项权利
30	麦驰安防	浙江省诸暨市店口镇新城华府 15 幢 000208	浙（2023）诸暨市不动产权第 0000290 号	2051 年 1 月 26 日止	商业	145.47	以房抵债	无，含 5 个地下车位

麦驰物联所有的光明新区公明街道南环大道北侧长春路西侧锦鸿花园 15 套房为安居型商品房，由公司向深圳市福田房地产有限公司通过定向配售方式购买取得。其他以房抵债的情况详见本招股说明书“第六节财务会计信息与管理层分析”之“十一、资产质量分析”之“（三）非流动资产分析”之“1、投资性房地产”。

（二）主要无形资产情况

1、土地使用权

截至本招股说明书签署日，公司不存在拥有土地使用权的情况。

2、商标

截至招股说明书签署日，公司拥有的注册商标如下表所示：

序号	权利人	商标名称	注册号	权利期限	注册类别	取得方式
1	麦驰物联	MICHOI	31898600	2019-3-28 至 2029-3-27	37	原始取得
2	麦驰物联	麦驰	31907059	2019-3-21 至 2029-3-20	37	原始取得
3	麦驰物联	MICHOI	30668047	2019-2-14 至 2029-2-13	37	原始取得
4	麦驰物联	未来之家	3561164	2014-11-28 至 2024-11-27	9	原始取得
5	麦驰物联		1915036	2012-11-14 至 2032-11-13	9	原始取得
6	麦驰物联	麦驰	9295243	2012-4-14 至 2032-4-13	37	受让取得
7	麦驰物联		8647818	2022-1-7 至 2032-1-6	37	原始取得
8	麦驰物联	麦驰	8648014	2021-12-14 至 2031-12-13	37	受让取得
9	麦驰物联	科瑞电子	8652585	2021-11-21-至 2031-11-20	37	原始取得

序号	权利人	商标名称	注册号	权利期限	注册类别	取得方式
10	麦驰物联		8647816	2021-10-28-至 2031-10-27	45	原始取得
11	麦驰物联		8647817	2021-9-21 至 2031-9-20	42	原始取得
12	麦驰安防	MiCHOI	31913770	2019-6-7 至 2029-6-6	35	原始取得
13	麦驰安防	MiCHOI	31897806	2019-6-7 至 2029-6-6	9	原始取得
14	麦驰安防	麦 驰	31905813	2019-5-28 至 2029-5-27	35	原始取得
15	麦驰安防	麦 驰	31894744	2019-4-14-至 2029-4-13	9	原始取得
16	麦驰安防	麦 驰	31905826	2019-4-7 至 2029-4-6	38	原始取得
17	麦驰安防	麦 驰	31912287	2019-3-21 至 2029-3-20	45	原始取得
18	麦驰安防	MiCHOI	31909735	2019-3-21 至 2029-3-20	38	原始取得
19	麦驰安防	MiCHOI	31900757	2019-3-21 至 2029-3-20	45	原始取得
20	麦驰安防	锁哪儿	15814968	2016-3-14 至 2026-3-13	38	原始取得
21	麦驰安防	锁哪儿	15815116	2016-3-7 至 2026-3-6	45	原始取得
22	麦驰安防	锁哪儿	15805929	2016-2-28 至 2026-2-27	37	原始取得
23	麦驰安防	锁哪儿	15805846	2016-1-28 至 2026-1-27	35	原始取得
24	麦驰安防	锁哪儿	15805827	2016-1-28 至 2026-1-27	9	原始取得
25	麦驰安防	锁哪儿	15814988	2016-1-21 至 2026-1-20	42	原始取得
26	麦驰安防	理想之家	3556931	2015-1-28 至 2025-1-27	9	受让取得
27	麦驰安防	麦 驰 云	11141401	2013-11-21 至 2023-11-20	45	原始取得
28	麦驰安防	MiCHOI	9853543	2013-1-28 至 2023-1-27	9	原始取得
29	麦驰安防	麦 驰	9295246	2022-5-28 至 2032-5-27	9	原始取得
30	麦驰安防	麦 驰	9295245	2022-4-14 至 2032-4-13	35	原始取得
31	麦驰安防	麦 驰	9295244	2022-4-14 至 2032-4-13	36	原始取得
32	麦驰安防	麦 驰	9295242	2022-4-14 至 2032-4-13	38	原始取得
33	麦驰安防	麦 驰	9295241	2022-4-14 至 2032-4-13	39	原始取得
34	麦驰安防	麦 驰	9295240	2022-4-14 至 2032-4-13	40	原始取得

序号	权利人	商标名称	注册号	权利期限	注册类别	取得方式
35	麦驰安防	麦驰	9295239	2022-4-14 至 2032-4-13	41	原始取得
36	麦驰安防	麦驰	9295237	2022-4-14 至 2032-4-13	45	原始取得
37	麦驰安防	麦驰	8648017	2021-10-28 至 2031-10-27	45	原始取得
38	麦驰安防	麦驰	8648015	2021-9-21 至 2031-9-20	38	原始取得
39	麦驰安防	MiCHOI	8648012	2021-9-21 至 2031-9-20	38	原始取得
40	麦驰安防	MiCHOI	8648011	2021-9-21 至 2031-9-20	9	原始取得
41	麦驰安防	Maichi	6366100	2020-12-28 至 2030-12-27	9	受让取得
42	麦驰信息	MiCHOI	31913356	2019-5-28 至 2029-5-27	42	原始取得
43	麦驰信息	麦驰	31901357	2019-3-21 至 2029-3-20	42	原始取得
44	麦驰信息	麦驰	9295238	2022-4-14 至 2032-4-13	42	受让取得
45	麦驰信息	MiCHOI	8648013	2022-1-28 至 2032-1-27	42	受让取得
46	麦驰信息	麦驰	8648016	2021-9-21 至 2031-9-20	42	受让取得

上表中部分商标受让取得的出让方情况如下表所示：

序号	权利人	商标名称	注册号	取得方式	出让方
1	麦驰物联	麦驰	9295243	受让取得	麦驰安防
2	麦驰物联	麦驰	8648014	受让取得	麦驰安防
3	麦驰安防	理想之家	3556931	受让取得	麦驰物联
4	麦驰安防	Maichi	6366100	受让取得	深圳市麦驰智能技术有限公司 （系实际控制人沈卫民曾经控制的企业，2014年已注销）
5	麦驰信息	麦驰	9295238	受让取得	麦驰安防
6	麦驰信息	MiCHOI	8648013	受让取得	麦驰安防
7	麦驰信息	麦驰	8648016	受让取得	麦驰安防

3、专利

截至招股说明书签署日，公司拥有的专利权如下表所示：

序号	专利名称	专利号	权利人	专利类型	取得方式	权利期限
1	红外摄像头补光电路以及人脸识别设备	2020214825640	麦驰物联	实用新型	原始取得	2020-7-23 至 2030-7-22

序号	专利名称	专利号	权利人	专利类型	取得方式	权利期限
2	门口机	2020204128999	麦驰物联	实用新型	原始取得	2020-3-26 至 2030-3-25
3	抗静电电路	2020204112882	麦驰物联	实用新型	原始取得	2020-3-26 至 2030-3-25
4	室内分机（MC-526R12-SIDE）	2019301478387	麦驰物联	外观设计	原始取得	2019-4-3 至 2029-4-2
5	基于二维码识别的楼梯联动系统	201920142287X	麦驰物联	实用新型	原始取得	2019-1-28 至 2029-1-27
6	数字可视对讲门口机（MC-516R15IP）	2018306387905	麦驰物联	外观设计	原始取得	2018-11-12 至 2028-11-11
7	视频门禁机（硬件二维码）	201830537955X	麦驰物联	外观设计	原始取得	2018-9-25 至 2028-9-24
8	智能开关（ZigBee）	2018305384401	麦驰物联	外观设计	原始取得	2018-9-25 至 2028-9-24
9	三连体开关控制面板（KNX-3）	2018304319316	麦驰物联	外观设计	原始取得	2018-8-7 至 2028-8-6
10	两连体开关控制面板（KNX-2）	2018304319320	麦驰物联	外观设计	原始取得	2018-8-7 至 2028-8-6
11	一键开关控制面板（KNX-1）	2018304322357	麦驰物联	外观设计	原始取得	2018-8-7 至 2028-8-6
12	可视对讲室内机（R3）	2018300284638	麦驰物联	外观设计	原始取得	2018-1-22 至 2028-1-21
13	可视对讲室内机（R9）	201830028477X	麦驰物联	外观设计	原始取得	2018-1-22 至 2028-1-21
14	室内机结构	2018200752242	麦驰物联	实用新型	原始取得	2018-1-17 至 2028-1-16
15	多网融合智慧家庭系统及空气盒子（传感器）的控制方法	2018100440902	麦驰物联	发明	原始取得	2018-1-17 至 2038-1-16
16	社区医疗紧急救护系统	2017207776807	麦驰物联	实用新型	原始取得	2017-6-30 至 2027-6-29
17	小区楼宇对讲系统中的无线呼叫信号转换设备	201620626742X	麦驰物联	实用新型	原始取得	2016-6-23 至 2026-6-22
18	基于无线技术的老旧小区楼宇对讲系统的升级构架	2016206267449	麦驰物联	实用新型	原始取得	2016-6-23 至 2026-6-22
19	可远程监控的对讲网络管理结构	2015209450390	麦驰物联	实用新型	原始取得	2015-11-24 至 2025-11-23
20	可视对讲室内机（MC-526R6S4IP）	2014305457368	麦驰物联	外观设计	原始取得	2014-12-23 至 2024-12-22
21	数字可视对讲门口机（MC-516R2IP）	2014305459448	麦驰物联	外观设计	原始取得	2014-12-23 至 2024-12-22
22	一种多生物特征采集终端	2014204720153	麦驰物联	实用新型	原始取得	2014-8-19 至 2024-8-18
23	一种包括多生物特征采集终端的智慧家庭系统	2014204727576	麦驰物联	实用新型	原始取得	2014-8-19 至 2024-8-18

序号	专利名称	专利号	权利人	专利类型	取得方式	权利期限
24	一种智慧家庭的中央分析处理控制系统	2014204727595	麦驰物联	实用新型	原始取得	2014-8-19 至 2024-8-18
25	一种以移动终端作为控制端的智慧家庭云控制系统	2014204727608	麦驰物联	实用新型	原始取得	2014-8-19 至 2024-8-18
26	数字可视对讲门口机（MC-516R9IP）	2014302876834	麦驰物联	外观设计	原始取得	2014-8-14 至 2024-8-13
27	视频监控与可视对讲系统间的视频码流共享实现方法	2014102915081	麦驰物联	发明	原始取得	2014-6-26 至 2034-6-25
28	视频监控与可视对讲系统间的视频互联架构	2014203448496	麦驰物联	实用新型	原始取得	2014-6-26 至 2024-6-25
29	数字可视对讲室内机（MC-526R6AIP）	2013304610205	麦驰物联	外观设计	原始取得	2013-9-23 至 2023-9-22
30	基于社区智能化平台的无线体温监测系统及其运行方法	2013102978495	麦驰物联	发明	原始取得	2013-7-9 至 2033-7-8
31	基于社区智能化平台的无线体温监测系统	2013204227602	麦驰物联	实用新型	原始取得	2013-7-9 至 2023-7-8
32	集成无线体温检测功能的可视楼宇对讲机	2013204227833	麦驰物联	实用新型	原始取得	2013-7-9 至 2023-7-8
33	智能家居控制模块（MC-614TN）	2013302536645	麦驰物联	外观设计	原始取得	2013-6-9 至 2023-6-8
34	多功能别墅可视对讲系统	2009101101460	麦驰物联	发明	原始取得	2009-11-10 至 2029-11-9
35	语音空调遥控器（麦驰）	2022302673923	麦驰安防	外观设计	原始取得	2022-5-9 至 2032-5-8
36	一种多情景模式调光装置	2022207137931	麦驰安防 麦驰信息	实用新型	原始取得	2022-3-29 至 2032-3-28
37	壁挂式智能家居触摸屏数字终端	2022207137927	麦驰安防 麦驰物联	实用新型	原始取得	2022-3-29 至 2032-3-28
38	智能播放器（麦驰精灵）	2021303634368	麦驰安防	外观设计	原始取得	2021-6-11 至 2031-6-10
39	门禁主机	2021209904149	麦驰安防	实用新型	原始取得	2021-5-10 至 2031-5-9
40	喇叭面板及室外发声设备	2020215549313	麦驰安防	实用新型	原始取得	2020-7-30 至 2030-7-29
41	音频数据处理方法、装置、设备及计算机可读存储介质	2020105529712	麦驰安防	发明	原始取得	2020-6-16 至 2040-6-15
42	欠压检测电路	202021122243X	麦驰安防	实用新型	原始取得	2020-6-16 至 2030-6-15
43	基于云技术及二维码技术的门禁控制方法及其系统	2016111970405	麦驰安防	发明	原始取得	2016-12-22 至 2036-12-21
44	便捷式门禁设备	2016214144741	麦驰安防	实用新型	原始取得	2016-12-22 至 2026-12-21

序号	专利名称	专利号	权利人	专利类型	取得方式	权利期限
45	可精确走时的门禁控制装置	2016214145725	麦驰安防	实用新型	原始取得	2016-12-22 至 2026-12-21
46	基于可视对讲平台的可视购物网络架构	2015207504019	麦驰安防	实用新型	原始取得	2015-9-25 至 2025-9-24
47	智慧社区商品信息的简捷式云推送网络架构	2015207202042	麦驰安防	实用新型	原始取得	2015-9-17 至 2025-9-16
48	基于移动互联网络的云门禁系统及其实现方法	2014107447209	麦驰安防	发明	原始取得	2014-12-9 至 2034-12-8
49	基于移动互联网络的云可视对讲系统构架	2014207674960	麦驰安防	实用新型	原始取得	2014-12-9 至 2024-12-8
50	基于移动互联网络的云门禁系统架构	2014207675889	麦驰安防	实用新型	原始取得	2014-12-9 至 2024-12-8
51	采用双绞线传输的室内机接口电路	2014203443276	麦驰安防	实用新型	原始取得	2014-6-26 至 2024-6-25
52	采用双绞线传输的楼层分配器接口电路	2014203443280	麦驰安防	实用新型	原始取得	2014-6-26 至 2024-6-25
53	对讲终端	2020212974208	麦驰信息	实用新型	原始取得	2020-7-3 至 2030-7-2

截至招股说明书签署日，发行人有 3 项专利处于质押状态，其中“视频监控与可视对讲系统间的视频码流共享实现方法”（发明专利、专利号：2014102915081）和“基于二维码识别的楼梯联动系统”（实用新型专利、专利号：201920142287X）为其对深圳市中小担小额贷款有限公司所负的债务提供质押担保；“抗静电电路”（实用新型专利、专利号：2020204112882）为其对深圳市高新投小额贷款有限公司所负的债务提供质押担保。质押担保的详细情况详见本招股说明书“第十节其他重要事项”之“一、重要合同”之“（四）授信协议、借款合同及其他合同”。

4、软件著作权

截至招股说明书签署日，公司拥有的软件著作权如下表所示：

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
1	AI 语音门口机对讲控制系统	2023SR0223933	麦驰物联	2022-10-12	2022-10-13	原始取得	全部权利

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
2	智能锁嵌入式管理软件[简称：SMART-LOCK]V1.0	2021SR0830608	麦驰物联	2021-2-25	2021-3-12	原始取得	全部权利
3	智慧社区服务平台[简称：SMART-CO]V1.0	2021SR0438354	麦驰物联	2020-12-25	2021-1-12	原始取得	全部权利
4	智慧酒店管理平台[简称：SMART-HOTEL]V1.0	2021SR0438126	麦驰物联	2020-12-25	2020-12-31	原始取得	全部权利
5	IPM 工程管理软件 V1.0	2020SR1525379	麦驰物联	2020-3-20	2020-3-20	原始取得	全部权利
6	IPM 工程管理软件 V1.0	2020SR1525378	麦驰物联	2020-3-20	2020-3-20	原始取得	全部权利
7	医疗养老 APP 软件 V1.0	2020SR0543286	麦驰物联	2019-9-20	2019-10-20	原始取得	全部权利
8	医疗养老室内机软件 V1.0	2020SR0543294	麦驰物联	2019-9-20	2019-10-20	原始取得	全部权利
9	智慧安防管理平台[简称：SMART-Safety]V1.0	2021SR0511587	麦驰物联	2019-12-30	2020-1-12	原始取得	全部权利
10	麦驰瑞芯微 7 寸门口机软件 V1.0	2019SR0882679	麦驰物联	2019-6-25	未发表	原始取得	全部权利
11	麦驰瑞芯微 7 寸人脸识别门口机软件 V1.0	2019SR0882588	麦驰物联	2019-6-25	未发表	原始取得	全部权利
12	养老社区护士机智能管理软件[简称：护士机软件]V1.0	2017SR481005	麦驰物联	2016-12-10	未发表	原始取得	全部权利

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
13	MC-516R9IP 直接式数字门口机软件[简称：MC-516R9IP 软件]V3.01	2017SR082502	麦驰物联	2016-9-16	未发表	原始取得	全部权利
14	MC-533UTP 入户分配器软件[简称：MC-533UTP 软件]V2.42	2016SR087011	麦驰物联	2015-4-16	未发表	原始取得	全部权利
15	智慧家庭窗帘智能控制软件[简称：窗帘控制软件]V2.12	2015SR260667	麦驰物联	2014-9-18	未发表	原始取得	全部权利
16	智慧家庭无线信息收发控制软件[简称：无线收发控制软件]V2.11	2015SR260617	麦驰物联	2014-8-23	未发表	原始取得	全部权利
17	基于室内机的云对讲 iOS 系统手机 APP 软件[简称：室内机云对讲 iOS 软件]V1.31	2015SR260786	麦驰物联	2015-5-23	未发表	原始取得	全部权利
18	基于室内机的云对讲 Android 系统手机 APP 软件[简称：室内机云对讲 Android 软件]V1.31	2015SR260789	麦驰物联	2015-5-18	未发表	原始取得	全部权利
19	科瑞智慧家庭智能开关控制软件[简称：MC-618 开关控制软件]V2.12	2015SR070920	麦驰物联	2014-9-13	未发表	原始取得	全部权利
20	科瑞智慧家庭红外遥控软件[简称：MC-613 红外遥控	2015SR070915	麦驰物联	2014-8-13	未发表	原始取得	全部权利

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	软件JV2.13						
21	科瑞人工智能分析及家电控制软件[简称：智能分析控制软件]JV1.12	2014SR165876	麦驰物联	2014-3-16	未发表	原始取得	全部权利
22	科瑞多生物特征识别集成采集软件[简称：生物特征采集软件]JV1.11	2014SR165732	麦驰物联	2014-5-16	未发表	原始取得	全部权利
23	科瑞智慧家庭系统服务管理软件[简称：智慧家庭管理软件]JV1.11	2014SR165662	麦驰物联	2014-6-8	未发表	原始取得	全部权利
24	科瑞 ios 操作系统智能家居云控制软件V1.21	2014SR112563	麦驰物联	2013-11-23	未发表	原始取得	全部权利
25	科瑞 Android 操作系统云对讲软件[简称：Android 云对讲软件]JV1.13	2014SR112562	麦驰物联	2013-12-13	未发表	原始取得	全部权利
26	科瑞小区智能化系统管理软件[简称：MC-500M 管理软件]JV3.11	2013SR145662	麦驰物联	2011-3-3	未发表	原始取得	全部权利
27	科瑞对讲系统拍照信息模块软件[简称：MC-535 软件]JV1.33	2013SR145441	麦驰物联	2012-1-8	未发表	原始取得	全部权利
28	科瑞智能家居控制终端软件[简称：MC-528R3 软件]JV2.33	2013SR125709	麦驰物联	2011-12-8	未发表	原始取得	全部权利
29	科瑞对讲系统网关软件[简	2013SR125703	麦驰物联	2012-2-8	未发表	原始取得	全部

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	称：MC-549 网 关 软 件JV2.1						权利 利
30	MC-541N 可 视对讲水平联 网器软件[简 称：MC- 541N 软 件JV2.1	2013SR058937	麦驰 物联	2012-1- 8	未发 表	原始 取得	全 部 权 利
31	科瑞智能小区 电子地图报警 系统软件[简 称：电子地图 Alarm 软 件JV2.0	2012SR089614	麦驰 物联	2008-4- 18	未发 表	原始 取得	全 部 权 利
32	智能家居编程 软件[简称： CRBusMaster 编 程 软 件JV2.21	2012SR083423	麦驰 物联	2006-9- 8	未发 表	原始 取得	全 部 权 利
33	MC-526R3IP 数字可视对讲 室内机软件 [简称：MC- 526R3IP 软 件JV1.2	2012SR037413	麦驰 物联	2020-9- 8	未发 表	原始 取得	全 部 权 利
34	MC-516R3IP- 10 数字可视 对讲门口机软 件[简称： MC-516R3IP- 10 软件JV1.2	2012SR034424	麦驰 物联	2011-6- 8	未发 表	原始 取得	全 部 权 利
35	MC-528F69N- 7 别墅型可视 对讲室内分机 软件[简称： MC-528F69N- 7 软件JV1.4	2012SR006571	麦驰 物联	2011-8- 18	未发 表	原始 取得	全 部 权 利
36	MC-518R3 联 网型可视对讲 门口主机软件 [简称：MC- 518R 软 件JV3.3	2011SR092787	麦驰 物联	2010-9- 23	未发 表	原始 取得	全 部 权 利
37	MC-528R2 联 网型可视对讲 室内分机程序	2011SR014667	麦驰 物联	2008-5- 18	未发 表	原始 取得	全 部 权

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	[简称：MC-528R2 主程序]V5.7						利
38	MC-512R6 联网型可视对讲门口主机程序 [简称：MC-512R6 主程序]V2.3	2011SR014634	麦驰物联	2008-5-18	未发表	原始取得	全部权利
39	MC-522R8 联网型可视对讲室内分机程序 [简称：MC-522R8 主程序]V2.3	2011SR014633	麦驰物联	2010-9-18	未发表	原始取得	全部权利
40	MUCHY-522R65.6 寸彩色可视对讲户内终端软件 [简称：MC-522R6 主程序]V1.6	2009SR038207	麦驰物联	2009-4-14	未发表	原始取得	全部权利
41	MUCHY-522R3 彩色可视对讲户内终端软件 [简称：MC-522R3 主程序]V1.5	2009SR038205	麦驰物联	2009-4-28	未发表	原始取得	全部权利
42	MUCHY-528F61 视频监控型彩色可视对讲户内终端软件 [简称：MC-528F61 主程序]V6.0	2009SR038203	麦驰物联	2009-4-22	未发表	原始取得	全部权利
43	MUCHY-522R2 4 寸黑白/彩色可视对讲户内终端软件 [简称：MC-522R2 主程序]V4.4	2009SR038201	麦驰物联	2009-4-28	未发表	原始取得	全部权利
44	MUCHY-522R5	2009SR037471	麦驰物联	2009-5-5	未发表	原始取得	全部

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	7 寸彩色可视对讲户内终端软件[简称：MC-522R5 主程序]V1.3						权利
45	MUCHY-512R1 彩色可视对讲门口主机软件[简称：MC-512R1 主程序]V3.5	2009SR037386	麦驰物联	2009-4-24	未发表	原始取得	全部权利
46	MUCHY-528F62 视频监控型彩色可视对讲户内终端软件[简称：MC-528F62 主程序]V3.4	2009SR037383	麦驰物联	2009-4-30	未发表	原始取得	全部权利
47	MUCHY-528R3 智能家居型彩色可视对讲户内终端软件[简称：MC-528R3 主程序]V3.2	2009SR037377	麦驰物联	2007-11-21	未发表	原始取得	全部权利
48	家用蓝牙智能插座软件[简称：智能插座]V1.0	2022SR1474873	麦驰安防	2022-3-16	2033-3-16	原始取得	全部权利
49	离线智能插座软件[简称：智能插座]V1.0	2022SR1427118	麦驰安防	2022-2-16	2022-2-16	原始取得	全部权利
50	离线式智能空调控制软件[简称：空调控制]V1.0	2022SR1411489	麦驰安防	2022-4-1	2022-4-29	原始取得	全部权利
51	AI 语音门禁机软件[简称：智能语音开关]V1.0	2022SR1411487	麦驰安防	2021-4-11	2021-6-16	原始取得	全部权利
52	AI 语音室内机[简称：语音室内]	2022SR1376170	麦驰安防	2021-3-1	2021-3-16	原始取得	全部权

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	机JV1.0						利
53	智能蓝牙灯光控制软件[简称：智能控制软件]V1.0	2022SR1228876	麦驰安防	2021-6-1	2022-6-20	原始取得	全部权利
54	麦驰精灵万能红外遥控器软件	2022SR0463242	麦驰安防	2021-3-21	2021-4-10	原始取得	全部权利
55	家用智能情景开关软件[简称：情景]V1.0	2021SR0910607	麦驰安防	2021-3-22	2021-3-22	原始取得	全部权利
56	家用智能插座软件[简称：插座]V1.0	2021SR0910619	麦驰安防	2021-3-16	2021-3-16	原始取得	全部权利
57	家用智能开关软件[简称：开关]V1.0	2021SR0910606	麦驰安防	2021-3-16	2021-3-16	原始取得	全部权利
58	家用智能调光软件[简称：调光]V1.0	2021SR0910608	麦驰安防	2021-3-7	2021-3-7	原始取得	全部权利
59	家用智能窗帘软件[简称：窗帘]V1.0	2021SR0910620	麦驰安防	2021-3-6	2021-3-6	原始取得	全部权利
60	室内机集成 Zigbee 传感器报警软件 V1.0	2020SR1525374	麦驰安防	2020-9-30	2020-9-30	原始取得	全部权利
61	麦驰对接天猫精灵云服务平台软件 V1.0	2020SR1525388	麦驰安防	2020-9-20	2020-9-20	原始取得	全部权利
62	MC-516R7AIP 安卓版蓝牙门口机软件 V1.0	2020SR1525380	麦驰安防	2020-9-30	2020-9-30	原始取得	全部权利
63	MC-516R7AIP 安卓门口机视频门禁软件 V1.0	2020SR1525389	麦驰安防	2020-9-30	2020-9-30	原始取得	全部权利

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
64	天猫精灵版室内机软件V1.0	2020SR1525375	麦驰安防	2020-9-20	2020-9-20	原始取得	全部权利
65	安凯7寸室内机软件V1.0	2019SR0898936	麦驰安防	2019-6-24	未发表	原始取得	全部权利
66	安凯小门铃软件V1.0	2019SR0898928	麦驰安防	2019-6-25	未发表	原始取得	全部权利
67	麦驰智能社区平台二维码控制软件[简称：二维码平台软件]V1.0	2017SR082507	麦驰安防	2016-10-16	未发表	原始取得	全部权利
68	MC-516R7AIP 安卓版二维码门口机软件[简称：MC-516R7AIP 软件]V1.0	2017SR082662	麦驰安防	2016-10-14	未发表	原始取得	全部权利
69	MC-526R2S8IP-7 数字可视对讲室内机软件[简称：MC-526R2S8IP 室内机软件]V2.22	2015SR268183	麦驰安防	2014-11-14	未发表	原始取得	全部权利
70	MC-541IP 对讲系统联网器软件[简称：MC-541IP 软件]V1.21	2015SR268379	麦驰安防	2014-11-16	未发表	原始取得	全部权利
71	MC-D402IP 联网型门禁软件[简称：MC-D402IP 门禁软件]V1.21	2015SR268317	麦驰安防	2015-2-16	未发表	原始取得	全部权利
72	MC-516R12IP 数字可视对讲门口机软件[简称：MC-	2015SR267344	麦驰安防	2014-11-23	未发表	原始取得	全部权利

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	516R12IP 门口机软件JV2.13						
73	麦驰 MC-542 分支器软件 [简称：MC-542 软件]JV2.11	2014SR108454	麦驰安防	2013-6-16	未发表	原始取得	全部权利
74	麦驰 MC-511R1 直接式门口机软件 [简称：MC-511R1 软件]JV1.33	2014SR108447	麦驰安防	2013-5-3	未发表	原始取得	全部权利
75	麦驰 MC-518R1IP 对讲门口机软件 [简称：MC-518R1IP 软件]JV3.31	2013SR151656	麦驰安防	2011-3-23	未发表	原始取得	全部权利
76	麦驰 MC-526R8IP 对讲室内机软件 [简称：MC-526R8IP 软件]JV1.63	2013SR151273	麦驰安防	2010-6-18	未发表	原始取得	全部权利
77	麦驰 MC-522R11UTP 对讲室内机软件 [简称：MC-522R11UTP 软件]JV2.13	2013SR151515	麦驰安防	2012-12-3	未发表	原始取得	全部权利
78	麦驰 MC-516R6IP 对讲门口机软件 [简称：MC-516R6IP 软件]JV2.33	2013SR150327	麦驰安防	2013-3-3	未发表	原始取得	全部权利
79	麦驰 对讲 UTP 中继器软件 [简称：MC-534UTP 软件]JV3.1	2013SR149929	麦驰安防	2012-8-16	未发表	原始取得	全部权利
80	Android 操作系统智能家居	2013SR107111	麦驰安防	2012-8-9	未发表	原始取得	全部

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	控制软件[简称：Android家居控制软件]V1.3						权利
81	iOS 操作系统智能家居控制软件[简称：iOS 家居控制软件]V1.2	2013SR107114	麦驰安防	2012-9-11	未发表	原始取得	全部权利
82	麦驰社区智能化系统管理平台软件[简称：MC-500M 管理软件]V1.31	2013SR107065	麦驰安防	2010-8-18	未发表	原始取得	全部权利
83	小麦智能屏软件 V1.0	2023SR0224034	麦驰信息	2022-9-12	2022-9-13	原始取得	全部权利
84	智能魔镜自动连接控制系统 V1.0	2023SR0223832	麦驰信息	2022-8-12	2022-8-13	原始取得	全部权利
85	麦驰管家 APP 软件[简称：麦驰管家 APP]V1.0	2023SR0250679	麦驰信息	2021-3-16	2021-3-16	原始取得	全部权利
86	Linux 可视对讲软件[简称：可视对讲软件]V1.0	2023SR0167616	麦驰信息	2022-11-11	2022-11-14	原始取得	全部权利
87	智能网关中间件软件[简称：网关中间件]V1.0	2021SR1359253	麦驰信息	2021-7-12	2021-7-12	原始取得	全部权利
88	智能网关软件[简称：网关]V1.0	2021SR1359246	麦驰信息	2021-7-10	2021-7-10	原始取得	全部权利
89	zigbee 协调器软件[简称：协调器]V1.0	2021SR1359438	麦驰信息	2021-7-5	2021-7-5	原始取得	全部权利
90	10 寸 RK3128 室内机软件 V1.0	2020SR1542890	麦驰信息	2020-7-20	2020-7-25	原始取得	全部权利

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
							利
91	安凯小门铃软件 V2.1	2020SR0289883	麦驰信息	2019-11-25	未发表	原始取得	全部权利
92	安凯 7 寸室内机软件 V2.1	2020SR0287745	麦驰信息	2019-9-20	未发表	原始取得	全部权利
93	安凯 10 寸室内机软件 V2.0	2020SR0279542	麦驰信息	2019-10-31	未发表	原始取得	全部权利
94	麦驰 7 寸汉王人脸识别门口机软件 V1.0	2019SR0882580	麦驰信息	2019-6-24	未发表	原始取得	全部权利
95	麦驰 Android4.3 寸可视对讲室内机软件 V1.0	2019SR0882570	麦驰信息	2019-6-24	未发表	原始取得	全部权利
96	小程序—麦驰微社区软件 [简称：微社区]V1.0	2018SR847460	麦驰信息	2018-8-1	未发表	原始取得	全部权利
97	云端授权手机 APP 展示二维码软件 V1.0	2018SR847443	麦驰信息	2018-8-1	未发表	原始取得	全部权利
98	麦驰联阳系列兼容型 10 寸可视对讲智能管理软件 V1.0	2018SR739553	麦驰信息	2018-7-28	未发表	原始取得	全部权利
99	麦驰联阳系列兼容型 4.3 寸可视对讲智能管理软件 V1.0	2018SR737809	麦驰信息	2018-7-25	未发表	原始取得	全部权利
100	麦驰联阳系列兼容型 7 寸可视对讲智能管理软件 V1.0	2018SR737806	麦驰信息	2018-8-1	未发表	原始取得	全部权利
101	麦驰 Android 数字 LCD 可视对讲门口机	2018SR536849	麦驰信息	2017-7-3	未发表	原始取得	全部权

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	软件 V1.0						利
102	麦驰对讲室内终端软件 V1.0	2018SR083280	麦驰信息	2017-10-17	未发表	原始取得	全部权利
103	麦驰对讲室内机应用软件 V1.0	2018SR083272	麦驰信息	2017-9-27	未发表	原始取得	全部权利
104	麦驰可视对讲室内终端应用软件 V1.0	2018SR082685	麦驰信息	2017-12-9	未发表	原始取得	全部权利
105	麦驰小门口机软件 V1.0	2018SR067064	麦驰信息	2017-12-18	未发表	原始取得	全部权利
106	麦驰 Android 数字 LED 可视对讲门口机软件 V1.0	2018SR038375	麦驰信息	2017-7-3	未发表	原始取得	全部权利
107	麦驰数字可视对讲门口机软件 V1.0	2017SR693960	麦驰信息	2017-5-31	未发表	原始取得	全部权利
108	麦驰 Android 可视对讲室内机软件 V1.0	2017SR693935	麦驰信息	2017-9-12	未发表	原始取得	全部权利
109	麦驰智能可视对讲室内机软件 V1.0	2017SR681804	麦驰信息	2017-5-31	未发表	原始取得	全部权利
110	麦驰数字可视对讲室内机软件 V1.0	2017SR681904	麦驰信息	2017-5-31	未发表	原始取得	全部权利
111	麦驰云对讲 Android 系统手机 APP 软件[简称：云对讲 Android 手机 APP]V1.0.1	2017SR644756	麦驰信息	2017-3-30	未发表	原始取得	全部权利
112	麦驰云对讲 iOS 系统手机	2017SR584275	麦驰信息	2017-3-30	未发表	原始取得	全部

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	APP 软件[简称：云对讲 iOS 手机 APP]V1.0						权利
113	麦驰可视对讲智能终端软件 V2.0	2017SR576296	麦驰信息	2017-2-17	未发表	原始取得	全部权利
114	心联 Android 云对讲门口机软件 V2.10	2014SR144558	麦驰信息	2014-5-16	未发表	原始取得	全部权利
115	心联数字智能社区管理中心软件[简称：智能社区管理软件]V2.12	2014SR144555	麦驰信息	2013-10-8	未发表	原始取得	全部权利
116	心联 Android 云对讲移动终端软件 V2.10	2014SR143656	麦驰信息	2014-5-18	未发表	原始取得	全部权利
117	心联数字可视对讲室内机软件[简称：数字室内机软件]V2.11	2014SR143425	麦驰信息	2014-1-13	未发表	原始取得	全部权利
118	IP 数字楼宇可视对讲终端软件[简称：MCRJ-TemIP 软件]V1.1	2013SR085301	麦驰信息	2013-6-10	未发表	原始取得	全部权利
119	楼宇可视对讲终端软件[简称：MCRJ-Tem 软件]V1.2	2013SR085115	麦驰信息	2013-5-28	未发表	原始取得	全部权利
120	MCRJ-Rep 楼宇可视对讲中继分配器软件[简称：MCRJ-Rep 软件]V3.3	2013SR012624	麦驰信息	2012-6-18	未发表	原始取得	全部权利
121	智能家居控制模块软件[简称：MCRJ-Contr 软件]	2012SR100347	麦驰信息	2012-6-10	未发表	原始取得	全部权利

序号	软件著作权名称	登记号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式	权利范围
	件JV3.21						
122	智能小区综合业务管理平台软件[简称：MCRJ-500M 智能管理平台JV3.0	2012SR100355	麦驰信息	2012-6-10	未发表	原始取得	全部权利

5、作品著作权

截至招股说明书签署日，公司拥有的作品著作权如下表所示：

序号	作品名称	作品类别	登记号	登记机构	登记日期
1	KNX 开关控制面板按键系列图案	美术	粤作登字-2018-F-00021566	广东省版权局	2018-9-12
2	室内机 UI 设计界面	其他作品	粤作登字-2018-L-00001717	广东省版权局	2018-9-20
3	智能建筑弱电系统设计标准图集	工程设计图、产品设计图	粤作登字-2018-J-00000935	广东省版权局	2018-9-20
4	智能建筑弱电系统设计图集	图形作品	国作登字-2022-J-10142652	国家版权局	2022-7-18
5	麦驰-智能化图例	图形作品	国作登字-2022-K-10188763	国家版权局	2022-9-8

6、域名情况

截至招股说明书签署日，公司拥有的已备案的域名情况如下表所示：

序号	注册所有人	备案号	域名	审核通过时间	网址首页
1	麦驰信息	粤 ICP 备 11104302 号-1	michoi.com	2022-4-1	www.michoi.com
2	麦驰信息	粤 ICP 备 11104302 号-6	mcsqfw.com	2022-4-1	www.mcsqfw.com

（三）租赁房产情况

截至本招股说明书签署日，公司主要租赁房产情况如下表所示：

序号	出租人	承租人	租赁地点	租赁面积（m ² ）	月租金（万元）	租赁期限	租赁备案号
1	深圳市大沙河建设投资有限公司	麦驰物联	深圳市南山区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 22、23 层	4,755.20	26.15	2021-9-1 至 2026-8-31	未备案
2	深圳市润东晟	麦驰	深圳市宝安区西乡街道	3,500.00	13.67	2021-8-10	对厂房进行了备

序号	出租人	承租人	租赁地点	租赁面积 (m ²)	月租金 (万元)	租赁期限	租赁备案号
	物业管理服务有限公司	安防	107 国道西乡段 467 号 润东晟工业园 8 栋 3 楼、A5 栋 302、303、 305、307、309、311、 313、315、317、517			至 2023- 11-30	案登记，备案号为深房租宝安 20211098080
3	深圳市润东晟物业管理服务有限公司	麦驰 安防	深圳市宝安区西乡街道 107 国道西乡段 467 号 润东晟工业园 8 栋 5 楼、A5 栋 220	3,500.00	12.50	2021-12-1 至 2023- 11-30	对厂房进行了备案登记，备案号为深房租宝安 2021106781

上述第 1 项房屋的出租方为深圳市大沙河建设投资有限公司，系由深圳市南山区国有资产监督管理局 100%持股的国有企业。根据深圳市南山区政府公共物业管理中心于 2021 年 6 月 22 日出具《产权证明》，确认第 1 项房屋所在土地为国有出让土地，已取得《建设用地规划许可证》，第 1 项房屋所在的园区建筑系南山区政府投资兴建的产业用房，房地产权归南山区政府所有，并由深圳市南山区政府公共物业管理中心代表深圳市南山区政府行使产权管理职能，目前该园区已具备《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》，并已经办理竣工、消防验收等，符合安全使用条件，不动产权证书正在办理过程中。

上述第 2、3 项房屋的产权人为深圳市润东晟实业有限公司，并授权委托深圳市润东晟物业管理服务有限公司进行租赁经营管理。

发行人控股股东、实际控制人已出具承诺：“若发行人及其子公司因租赁的部分房屋未能取得权属证明及未办理租赁备案手续而被政府主管部门要求搬迁或遭受损失或承担任何责任，本人保证对发行人进行充分补偿，使发行人恢复到未遭受该等损失或承担该等责任之前的经济状态，并积极为发行人寻找可替代的土地或房产，避免影响发行人的正常生产经营。”

六、发行人与他人共享资源要素的情况

截至本招股说明书签署日，公司（含子公司）不存在与他人共享特许经营权等资源要素的情况。

七、发行人拥有的相关资质情况

公司是建筑智能化领域中拥有业务资质较齐全的企业之一，截至本招股说明书签署日，公司拥有的主要资质情况如下表所示：

序号	资质名称	资质证书号	批准/备案单位	所有人	资质等级/范围	有效期
1	工程设计资质证书	A144019231	中华人民共和国住房和城乡建设部	麦驰物联	建筑智能化系统设计专项甲级	2019-1-21至 2024-1-21
2	建筑业企业资质证书	D244001674	广东省住房和城乡建设厅	麦驰物联	电子与智能化工程专业承包壹级	2018-9-11至 2023-9-11
3	设计、施工、维修资格证	粤 GB037 号	广东省公安厅、深圳市公安局	麦驰物联	壹级/安全技术防范系统设计、施工、维修	2022-5-5 至 2024-5-4
4	安全生产许可证	（粤）JZ 安许证字[2020]021709 延	广东省住房和城乡建设厅	麦驰物联	建筑施工	2020-5-9 至 2023-5-9
5	海关报关单位注册登记证书	4403160POT	中华人民共和国深圳海关	麦驰安防	进出口货物收发货人	2010-7-7 至 长期
6	对外贸易经营者备案登记表	00977190	-	麦驰安防	-	备案日期为 2010 年 10 月 15 日

八、发行人主要产品及服务的质量控制情况

（一）质量控制标准

发行人设立品质部，形成了一套质量管理体系，产品从设计、生产、检测都严格执行国家标准，并先后通过了 ISO9001 质量管理体系认证、国家公安部安全与警用电子产品质量检测、国家强制性 3C 认证、IECQ 有害物质过程管理认证等多项权威认证。发行人设立质量部，制定了《工程项目管理制度》《工程监理制度》。发行人多年来深耕建筑智能化领域，积累了丰富的实践经验，形成了一批知识产权，相关质量控制要求符合国家及行业标准。

发行人各业务环节以各级质量管控规程和作业指导为基本标准和要求，在各自服务领域为客户提供高标准服务。在采购外部服务时，公司也始终秉承高标准，通过建立和执行完备的供应商甄选机制，力求为客户提供优质产品和服务。

（二）质量控制措施

品质部主要负责公司品质系统的建立及实施、产品品质标准的制定、进料检验的控制、制程品质控制、成品出货品质控制、不合格品控制以及客户投诉、退货的处理，同时形成了详细的操作指引，保证了从采购、生产到测试、

入库以及最终出货等全流程的品控要求。

发行人根据项目特点并结合客户要求，确定具体项目的质量控制目标。在此基础上，工程管理部定期召开施工例会，进行施工交底，明确项目施工质量控制要求、施工工艺要求、进度要求、成本控制要求及现场安全文明施工的要求，并组织进行全员安全教育、培训。

（三）质量纠纷情况

报告期内，公司未出现被政府监管部门因质量问题而实施的重大行政处罚，也未出现质量纠纷的相关情况。

九、发行人的核心技术及研发情况

（一）发行人的核心技术

经过多年的实践经验与技术研究的积累，公司通过自主研发、引进吸收和创新，实现了对楼宇对讲产品系列、智能家居产品系列等智能化、数字化的技术赋能，并申请了相应的专利和软件保护，可以保证公司独立自主地开展研发、生产、销售等经营活动。公司核心技术所对应的已授权专利均为原始取得，核心技术对第三方不存在依赖。

1、核心技术概述

（1）音视频技术方面

楼宇对讲的核心技术是音视频处理及传输，公司的音视频核心技术突出体现在如下几个方面：

①公司产品研发方面融会贯通了高、中、低端完整解决方案，在实现产品功能上不断演化融合各种新技术、新应用等，包括了 FreeRTOS 系统、Linux 系统、Android 系统，包括了从低端的安凯 3860E 方案到高端的瑞星微 RK3568 等。

②在图像及视频传输方面，无论是视频门禁还是人脸识别门禁，公司均采用 200 万像素高清摄像机，可以较好的满足各种光照环境下的视频对讲和人脸识别等。公司的图像视频传输延迟小，远超相应的国家标准（国家标准规定只要视频延迟不超过 300ms 即为合格，而公司的视频传输延迟不足 200ms），公司

的图像分辨力及帧率几乎达到国家标准的两倍（国家标准彩色原先视频 >7.0 英寸时，分辨率 $\geq 320\text{TVL}$ ，公司的达到 720TVL ；国家标准帧数不低于 15 帧/S，公司能做到 25 帧/S）。

③关于回声抵消和背景噪声消除技术，公司通过对音频采集进行频谱分析与频移技术，采用 speex 双向回声消除算法，结合中频 AGC 控制技术，实现全双工回声噪音消除。公司的该项技术可替代专业回声消除芯片，节省硬件成本。自适应能力强、效果好，能有效抵消回声、消除噪音，提高对讲声音质量。该技术是公司核心技术，在对讲产品上广泛使用。

④公司的云对讲技术采用分布式部署组网，提供 APP 音视频通话、传统电话语音等服务，能够实现基于互联网云服务的手机可视对讲或语音对讲、远程开锁、远程监看、远程授权开锁等功能。公司的云对讲技术结合业务应用、平台管理、数据整合分析等服务，提供了老旧小区技防改造解决方案、智慧社区解决方案、流动人口管理解决方案等多种应用方案，云对讲技术的引入使小区改造成本更低，物业管理更安全，业主出入更便利。

（2）AI 技术方面的沉淀和应用

①公司结合安防多年技术积累和图像处理经验，开发了系列基于 RK3288、基于 RV1109 等 AI 芯片的最新社区人脸识别和语音对讲底层软件、应用软件等，提升性价比，提升 AI 人脸识别速度和多人脸、多色人种可靠识别能力，降低功耗。此外基于 GC2053+GC2093 图像传感器的 ISP 图像调优技术，使得在强光、逆光、暗光环境下的人脸成像良好；基于 RK3288 智慧社区人脸语音方案的全流程 pipeline 优化，提升用户的体验感。

②麦驰安防、麦驰信息和北京百度网讯科技有限公司签署了相关智能云软硬件服务合作协议，公司与百度在 AI 人脸识别等方面进行了技术合作开发，并已完成基于 RV1109AI 芯片的开发、基于 C2053+GC2093 图像传感器的开发和基于富瀚微芯片的 USB 双目模组的开发，有助于提升 AI 人脸识别速度、特殊光环境下人脸成像能力和复杂光环境 ISP 效果。

（3）通信技术

公司在 20 多年的产品开发中，产品历经模拟对讲、数字对讲、互联网对讲

等诸多历程，公司的产品融合了有线模拟系统、有线数字系统、无线数字系统等系统互联，公司掌握了有线通信（RS485、TCP/IP、KNX、PLC）、无线通信（蓝牙 mesh、Zigbee、WIFI）以及相应的音视频信源编码、信道编码、调制、存储及网络传输的技术。通过对楼宇对讲系统组网技术重构，融合模拟系统与数字系统，打破模拟系统与数字系统无法互通壁垒，实现模拟设备与数字设备，有线和无线等的混合联网，大大提升系统的兼容性和扩展性，公司设备可以通过自研 IMS（公司的智慧社区管理平台）系统无缝实现对设备的管理和通信控制等。

（4）功能齐全的多门禁技术

随着芯片技术的发展和人工智能的深入应用，为满足客户群体的需求，公司的主打门禁产品功能齐全，涵盖多达 7 种开门方式：人脸识别开门、蓝牙开门、二维码开门、呼叫对讲开门、指纹开门、IC 卡开门及组合方式开门等。

（5）云平台

公司的云平台，基于最新的 AIoT 平台技术和 H5 开发技术、云服务等相关技术，与阿里云智能，天猫精灵和华为 HiLink 等开放性云平台对接，还能和保利、中海、华润、万科等头部标杆性地产公司的平台无缝对接，真正实现了平台之间的融合贯通，构建了跨平台自由切换的智能家居云控制功能系统。此外，公司通过自身的云平台技术，解决安凯、联阳、全志、瑞星微等不同平台方案之间的兼容性难题，实现不同系统可集成在同一平台进行组网。

（6）全屋智能技术（有线 KNX、无线 Zigbee）

公司拥有全系基于标准的 Zigbee 无线通信协议、KNX 有线通信协议设计的智能家居系列产品，包括但不限于智能中控屏、智能网关、智能面板、智能插座、智能锁、电动窗帘、电动晾衣机等，从而结合相应的传感器技术实现真正的人工智能家居时代。公司拥有的核心 IOT 平台，能融合有线 KNX、PLC 等设备，也能兼容无线联网 Zigbee、蓝牙 mesh、wifi 及最新的 matter 等协议规范的智能产品，真正掌握了“1+2+N”技术（1 即一个通用的统一的 IOT 平台，2 指有线、无线两种入网形态，N 代表了多种具体的对接协议的全屋智能产品）。

2、核心技术及其来源

序号	技术名称	技术来源	主要应用产品
1	全双工回声消除技术	原始创新	数字楼宇对讲
2	UTP 联网技术	原始创新	模拟楼宇对讲
3	音视频数字传输技术	集成创新	数字楼宇对讲
4	云对讲技术	集成创新	数字楼宇对讲
5	跨平台通讯组网技术	集成创新	数字楼宇对讲
6	梯控联动技术	原始创新	数字楼宇对讲
7	人脸识别技术	集成创新	数字楼宇对讲
8	二维码识别技术	集成创新	数字楼宇对讲
9	云门禁技术	集成创新	数字楼宇对讲
10	蓝牙门禁技术	集成创新	数字楼宇对讲
11	视频门禁技术	集成创新	数字楼宇对讲
12	CR-BUS 智能家居通讯组网技术	原始创新	智能家居
13	全屋智能云端控制技术	集成创新	智能家居
14	zigbee 无线全屋智能家居控制技术	集成创新	智能家居
15	Zigbee 传感技术	集成创新	智能家居
16	AIoT 对接技术	集成创新	智能家居
17	IPM 工程管理软件	原始创新	IPM 工程管理软件

3、技术先进性及具体表征

序号	技术名称	技术先进性
1	全双工回声消除技术	对音频采集进行频谱分析与频移技术，采用 speex 双向回声消除算法，结合中频 AGC 控制技术，实现双工回声噪音消除。该技术可替代专业回音消除芯片，节省硬件成本。自适应能力强、效果好。
2	UTP 联网技术	该技术可实现模拟信号非屏蔽五类线传输，并通过分布式解码，总线制串行通讯技术，使楼宇对讲系统组网更加经济便捷。
3	音视频数字传输技术	可支持 FreeRTOS 系统、Linux 系统、Android 系统互联的数字音视频信源编码、信道编码、调制、存储及网络传输。
4	云对讲技术	通过可配置的计算机资源池与广泛的分布式网络协同管理技术，实现共享网络的云服务，通过移动互联网在手机 APP 端实现跨地域的实时可视对讲功能。
5	跨平台通讯组网技术	解决安凯、联阳、全志、瑞星微等不同平台方案之间的兼容性难题，实现不同系统可集成在同一平台进行组网。
6	梯控联动技术	该技术可实现楼宇对讲系统与梯控联动控制功能，即梯控门禁、电梯召唤、电梯专属、访客梯控授权等安保服务。
7	人脸识别技术	研发出视频面部特征点提取算法，解决了强光逆光下的人脸识别技术，开发出具有高精度的双摄活体识别、高效率的单摄识别功能门禁产品。
8	二维码识别技术	基于微信生态云服务与动态二维码生成识别技术，实现微信或短信对访客限时授权的二维码门禁功能。

序号	技术名称	技术先进性
9	云门禁技术	基于云服务与移动互联网技术，通过 Wi-Fi/3G/4G 等无线网络实现客户小区的门禁功能。
10	蓝牙门禁技术	基于移动互联网技术与 2.4G 无线蓝牙通讯技术，支持手机 APP 端，近距离摇一摇，亮屏或靠近非接触自动开锁。
11	视频门禁技术	基于人脸识别技术与人证比对技术，构建支持二代身份证，居住证，IC 卡等信息以及访客的视频采集，存储，上传到公安平台的安保门禁系统。
12	CR-BUS 智能家居通讯组网技术	基于 CAN 总线的自研长距离现场总线有线通讯技术，实现可自由编译定义不同模块的控制组网、联动的情景配置模式。
13	全屋智能云端控制技术	基于移动互联网，云服务技术，以及 zigbee3.0 通讯技术，通过用户手机 APP 端，实现云端全屋智能家居控制。
14	zigbee 无线全屋智能家居控制技术	基于标准的 Zigbee3.0 通讯协议技术和全屋智能家居控制技术，实现具有低功耗、高可靠、自组网等优点的全屋智能家居系统，支持灯光、窗帘、新风、插座、空调/电视等红外家电控制，并支持多种控制方式（智能模块、室内终端、手机等随时操控）。
15	Zigbee 传感技术	基于标准的 Zigbee3.0 通讯协议技术与不同传感器探测采集技术以及低功耗，低速率通讯运用相结合，实现无线传感的探测控制系统。
16	AIoT 对接技术	基于 AIoT 平台技术、HTML5 开发技术、云服务等相关技术，与阿里云智能，天猫精灵和华为 HiLink 等开放性云平台对接，构建跨平台自由切换的智能家居云控制功能系统。
17	IPM 工程管理软件	一款基于移动互联网技术和云服务技术构建的信息化项目管理软件，以项目进度为主线、合同为约束、预算为基础、成本/资金管理为核心、科学决策为目标的信息化管理系统平台，在该平台可实现人员管理、设备管理、进度管理等，实现项目管理“云端化”、“可视化”，最终实现一个项目经理可同时高效统筹管理批量项目。因此，通过这个平台可以将项目管理有关资源进行快速整合，提升工作效率和项目质量。

4、核心技术保护措施

公司针对核心技术申请了专利保护，截至招股说明书签署日，公司及子公司共拥有发明专利 7 项、实用新型专利 30 项、外观设计专利 16 项和软件著作权 122 项。公司核心技术与知识产权的对应情况如下表所示：

序号	技术名称	对应知识产权
1	全双工回声消除技术	软件著作权： 1、麦驰数字可视对讲室内机软件 V1.0 2、麦驰数字可视对讲门口机软件 V1.0
2	UTP 联网技术	实用新型专利： 1、采用双绞线传输的室内机接口电路 2、采用双绞线传输的楼层分配器接口电路 软件著作权： 1、麦驰对讲 UTP 中继器软件[简称：MC-534UTP 软件]V3.1 2、麦驰 MC-522R11UTP 对讲室内机软件[简称：MC-522R11UTP 软件]V2.13

序号	技术名称	对应知识产权
3	音视频数字传输技术	发明专利： 1、音频数据处理方法、装置、设备及计算机可读存储介质 实用新型专利： 1、喇叭面板及室外发声设备 2、欠压检测电路 3、对讲终端 4、门口机 5、抗静电电路 软件著作权： 1、麦驰瑞芯微 7 寸门口机软件 V1.0 2、麦驰 Android 可视对讲室内机软件 V1.0 3、麦驰 Android 数字 LCD 可视对讲门口机软件 V1.0 4、麦驰 Android 数字 LED 可视对讲门口机软件 V1.0 5、麦驰 Android4.3 寸可视对讲室内机软件 V1.0 6、安凯 7 寸室内机软件 V2.1 7、安凯 10 寸室内机软件 V2.0 8、安凯小门铃软件 V2.1 9、楼宇可视对讲终端软件[简称：MCRJ-Tem 软件]V1.2 10、麦驰可视对讲智能终端软件 V2.0 11、麦驰智能可视对讲室内机软件 V1.0 12、麦驰小门口机软件 V1.0 13、麦驰对讲室内机应用软件 V1.0 14、麦驰对讲室内终端软件 V1.0 15、麦驰可视对讲室内终端应用软件 V1.0 16、MC-526R2S8IP-7 数字可视对讲室内机软件[简称：MC-526R2S8IP 室内机软件]V2.22 17、MC-516R12IP 数字可视对讲门口机软件[简称：MC-516R12IP 门口机软件]V2.13 18、麦驰 MC-511R1 直接式门口机软件[简称：MC-511R1 软件]V1.33 19、麦驰 MC-518R1IP 对讲门口机软件[简称：MC-518R1IP 软件]V3.31 20、麦驰 MC-526R8IP 对讲室内机软件[简称：MC-526R8IP 软件]V1.63 21、麦驰 MC-516R6IP 对讲门口机软件[简称：MC-516R6IP 软件]V2.33
4	云对讲技术	实用新型专利： 基于移动互联网的云可视对讲系统构架 软件著作权： 1、麦驰云对讲 Android 系统手机 APP 软件[简称：云对讲 Android 手机 APP]V1.0.1 2、麦驰云对讲 iOS 系统手机 APP 软件[简称：云对讲 iOS 手机 APP]V1.0
5	跨平台通讯组网技术	软件著作权： 1、麦驰联阳系列兼容型 7 寸可视对讲智能管理软件 V1.0 2、麦驰联阳系列兼容型 10 寸可视对讲智能管理软件 V1.0 3、麦驰联阳系列兼容型 4.3 寸可视对讲智能管理软件 V1.0
6	梯控联动技术	实用新型专利： 基于二维码识别的楼梯联动系统

序号	技术名称	对应知识产权
7	人脸识别技术	实用新型专利： 1、门禁主机 2、红外摄像头补光电路以及人脸识别设备 软件著作权： 1、麦驰 7 寸汉王人脸识别门口机软件 V1.0 2、麦驰瑞芯微 7 寸人脸识别门口机软件 V1.0
8	二维码识别技术	发明专利： 基于云技术及二维码技术的门禁控制方法及其系统 实用新型专利： 1、便捷式门禁设备 2、可精确走时的门禁控制装置 软件著作权： 1、云端授权手机 APP 展示二维码软件 V1.0 2、小程序-麦驰微社区软件[简称：微社区]V1.0 3、麦驰智能社区平台二维码控制软件[简称：二维码平台软件]V1.0 4、MC-516R7AIP 安卓版二维码门口机软件[简称：MC-516R7AIP 软件]V1.0
9	云门禁技术	发明专利： 基于移动互联网的云门禁系统及其实现方法 软件著作权： AI 语音门禁机软件[简称：智能语音开关]V1.0
10	蓝牙门禁技术	软件著作权： MC-516R7AIP 安卓版蓝牙门口机软件 V1.0
11	视频门禁技术	软件著作权： MC-516R7AIP 安卓门口机视频门禁软件 V1.0
12	CR-BUS 智能家居通讯组网技术	软件著作权： 1、智能家居控制模块软件[简称：MCRJ-Contr 软件]V3.21 2、智慧家庭窗帘智能控制软件[简称：窗帘控制软件]V2.12 3、智慧家庭无线信息收发控制软件[简称：无线收发控制软件]V2.11 4、科瑞智慧家庭智能开关控制软件[简称：MC-618 开关控制软件]V2.12 5、科瑞智慧家庭红外遥控软件[简称：MC-613 红外遥控软件]V2.13 6、智能家居编程软件[简称：CRBusMaster 编程软件]V2.21
13	全屋智能云端控制技术	软件著作权： 1、Android 操作系统智能家居控制软件[简称：Android 家居控制软件]V1.3 2、智能蓝牙灯光控制软件[简称：智能控制软件]V1.0 3、离线式智能空调控制软件[简称：空调控制]V1.0
14	zigbee 无线全屋智能家居控制技术	外观设计： 1、语音空调遥控器（麦驰） 实用新型： 1、一种多情景模式调光装置 2、壁挂式智能家居触摸屏数字终端 软件著作权： 1、iOS 操作系统智能家居控制软件[简称：iOS 家居控制软件]V1.2 2、家用智能插座软件[简称：插座]V1.0

序号	技术名称	对应知识产权
		3、家用智能窗帘软件[简称：窗帘]V1.0 4、家用智能开关软件[简称：开关]V1.0 5、家用智能情景开关软件[简称：情景]V1.0 6、家用智能调光软件[简称：调光]V1.0 7、智能锁嵌入式端管理软件[简称：SMART-LOCK]V1.0 8、智能网关软件[简称：网关]V1.0 9、zigbee 协调器软件[简称：协调器]V1.0 10、智能网关中间件软件[简称：网关中间件]V1.0 11、AI 语音室内机[简称：语音室内机]V1.0
15	Zigbee 传感技术	软件著作权： 室内机集成 Zigbee 传感器报警软件 V1.0
16	AIoT 对接技术	外观设计专利： 智能播放器（麦驰精灵） 软件著作权： 1、天猫精灵版室内机软件 V1.0 2、麦驰对接天猫精灵云服务平台软件 V1.0
17	IPM 工程管理软件	软件著作权： 1、IPM 工程管理移动端 App 软件 V1.0 2、IPM 工程管理软件 V1.0

5、核心技术在主营业务中的应用和贡献情况

公司核心技术主要应用于生产楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品。报告期内，公司核心技术产品收入占主营业务收入的比例情况如下表所示：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
核心技术产品收入（万元）	25,198.29	27,601.07	27,546.83
占主营业务收入的比例（%）	54.67	55.29	52.80

6、用户的信息安全保护

发行人社区安防智能化产品相关 APP 涉及收集使用用户信息的功能如下：

（1）APP 注册登记时，需要输入用户手机号码。如需使用 APP 打开门禁功能，需要录入个人姓名和住址信息，并将上述信息上传提交至服务器终端，由物业管理人员确认是小区住户并审核通过后，才可使用 APP 打开门禁。

（2）业主在使用 APP 蓝牙的开锁功能时，APP 会调用用户位置信息。该功能开通需要业主手动开启。在开通此项功能时，APP 会告知用户需要调用用户位置信息。蓝牙开锁需要打开蓝牙和扫描蓝牙功能。该项功能需要开启定位权限才能扫描蓝牙。因此在开启蓝牙的时候，需要请求定位权限。

（3）如业主更改 APP 用户头像、使用云相框推送功能，在获取图片时 APP 需要访问相册。用户手动点击打开相册并选择相册内的图片上传至 APP 或云端。如业主不使用这些功能，APP 不会调用相册信息；

（4）如用户使用手机 APP 录入姓名、面部照片等门禁信息，在进入 APP “人脸管理”界面时，会提示用户需要采集人脸和录入信息。在 APP 录入上述信息并上传至服务器终端，由物业管理人員审核通过后，住户可使用人脸识别开门。

（5）业主在使用访客二维码功能时，APP 会去调用联系人信息，用户需手动选择通过微信或短信方式将访客二维码信息发送给对方。在接收到二维码信息后，访客可凭借二维码打开门禁。如业主不使用此功能，APP 不会调用联系人信息。

（6）业主在使用 APP 智能家居控制前，先用 APP 扫设备二维码，完成绑定（相关对应关系自动上传到云服务器），APP 在操作控制界面时，发送 TCP 控制协议到云服务器，云服务器在通过 TCP 控制协议发送到设备端执行控制指令。

上述涉及到收集用户信息的功能，需要业主自己手动选择开启。用户选择不开通时，除此项功能不能正常使用外，其他功能可正常使用。用户在使用发行人相关 APP 前，都需勾选签署《隐私保护协议》，了解自身隐私信息的收集、使用和管理方式，需同意相应的隐私保护条款后才可使用相关 APP。发行人已履行相应告知义务，且用户具有主动选择权。上述功能不涉及持续调用用户位置、照片、联系人等信息的情形。

发行人的相关 APP 不涉及侵犯用户隐私，具体情况如下：

（1）发行人相关 APP 等软件不存在持续调用用户位置、照片、联系人等信息，收集、使用个人信息过程中遵循合法、正当、必要的原则，公开收集、使用规则，明示收集、使用信息的目的、方式和范围，并经被收集者同意。相关功能为用户正常使用所必需，不存在侵犯用户隐私的情形。

（2）发行人 APP 门禁功能涉及的数据采集依物业的管理需求，通常只包括住户姓名、住宅地址及面部照片信息。APP 智能家居功能在使用时仅搜集设

备的名称及分布情况，不涉及用户的敏感性信息。

（3）发行人对相关信息采取了严密的保护措施

相关 APP 中楼宇对讲相关的数据以及智能家居远程控制的数据需上传至云端，发行人通过服务器安全和数据交互控制等技术手段保护相关数据。

①服务器安全方面，发行人主要依托腾讯云主机，通过腾讯云防火墙对服务器进行安全防护；数据交互控制方面，发行人统一使用 HTTPS 加密传输协议传输数据，原始数据并未直接暴露网络传输过程中；

②用户交互方面：发行人使用 userId+token 机制，通过 APP 鉴权服务器鉴定用户访问、控制的合法性，并不获取用户的真实账号等相关信息；发行人搭建在腾讯云上的平台仅保存设备状态信息及经用户于手机端 APP 或微信小程序上授权使用的信息。

③APP 安全方面：发行人产品涉及的数据采集需经过第三方平台的检测和认证。手机 APP 上传到各大手机 APP 应用市场供用户下载之前，各大手机 APP 应用下载市场（例如：应用宝、百度手机助手、360 手机助手、华为应用市场、三星应用市场、苹果 IOS 应用市场等）都会对公司代客户上传的手机 APP 做软件安全检测和认证，确保该 APP 软件没有侵犯用户隐私的代码；微信应用、小程序在上传之前须通过微信官方平台的检测和认证，同样确保了用户信息的安全。

④发行人重视数据采集相关的隐私权保护，制定了相应的内部管理制度。发行人在设计、开发、后期更新升级的产品和配套软件，都会对这些软件的功能做检查评测，确保用户隐私安全。发行人与员工均签署了《保密协议》，约定员工不得泄露公司的技术资料、经营资料等信息；发行人严格控制腾讯云平台存储的采集数据的访问权限，仅有与项目相关的核心技术人员有相应访问权限；项目交付客户使用时，明确了终端数据安全的条款，并培训交底的安全访问使用权限的设定。

（二）核心技术的科研实力和成果情况

1、主要科研项目

公司自成立以来，承担了 3 项市级科研项目，具体情况如下表所示：

序号	课题/专项名称	项目时间	项目名称	主管单位
1	基于物联网的社区一公里范围智慧服务系统研发及产业化	2014.12-2017.12	深圳市战略性新兴产业发展专项资金 2015 年第六批和第七批扶持计划（互联网产业类，非预算管理单位）	深圳市发展和改革委员会
2	基于物联网的智慧城市在社区服务系统的应用示范	2018.4-2020.3	深圳市科技研发资金应用示范项目	深圳市科技创新委员会
3	基于大数据平台的视频门禁系统研发以及产业化	2018.3-2020.12	深圳市发展和改革委员会战略性新兴产业发展专项资金 2018 年第三批扶持计划（新一代信息技术产业类）	深圳市发展和改革委员会

（1）深圳市战略性新兴产业发展专项资金 2015 年第六批和第七批扶持计划

项目名称	基于物联网的社区一公里范围智慧服务系统研发及产业化
研发内容	具有非接触体温测量功能的楼宇可视对讲机 具有安全健康分析功能的社区饮用水水质监测传感器 社区传媒、购物子系统功能规划设计 云家庭服务子系统功能规划设计
形成的知识产权成果	发明专利： 1、基于云技术及二维码技术的门禁控制方法及其系统 2、基于移动互联网的云门禁系统及其实现方法 实用新型专利： 可精确走时的门禁控制装置 软件著作权： 1、麦驰可视对讲智能终端软件 V2.0 2、麦驰云对讲 Android 系统手机 APP 软件[简称：云对讲 Android 手机 APP]V1.0.1 3、麦驰云对讲 iOS 系统手机 APP 软件[简称：云对讲 iOS 手机 APP]V1.0 4、麦驰 Android 可视对讲室内机软件 V1.0 5、麦驰数字可视对讲室内机软件 V1.0 6、麦驰智能可视对讲室内机软件 V1.0 7、麦驰数字可视对讲门口机软件 V1.0 8、麦驰 Android 数字 LCD 可视对讲门口机软件 V1.0 9、麦驰 Android 数字 LED 可视对讲门口机软件 V1.0 10、养老社区护士机智能管理软件[简称：护士机软件]V1.0 11、麦驰智能社区平台二维码控制软件[简称：二维码平台软件]V1.0 12、MC-516R7AIP 安卓版二维码门口机软件[简称：MC-516R7AIP 软件]V1.0
对应的具体公司产品	数字智能家居型楼宇可视对讲系统 MC-500 系列

（2）深圳市科技研发资金应用示范项目

项目名称	基于物联网的智慧城市在社区服务系统

研发内容	基于嵌入式技术的数字家庭控制系统 基于小区数字可视对讲业务平台的 Wi-Fi 无线可视对讲系统研究 基于小区数字可视对讲系统业务平台的社区传媒系统研究
形成的知识产权成果	发明专利： 1、欠压检测电路（实审中） 2、音频数据处理方法、装置、设备及计算机可读存储介质 外观设计专利： 数字可视对讲门口机（MC-516R15IP） 实用新型专利： 红外摄像头补光电路以及人脸识别设备 软件著作权： 1、医疗养老 APP 软件 V1.0 2、医疗养老室内机软件 V1.0
对应的具体公司产品	数字智能家居型楼宇可视对讲系统 MC-500 系列

（3）深圳市发展和改革委员会战略性新兴产业发展专项资金 2018 年第三批扶持计划

项目名称	基于大数据平台的视频门禁系统研发以及产业化
研发内容	基于云对讲的视频门禁系统 基于生物识别的安防系统 基于互联网公安系统对接的人证比对系统
形成的知识产权成果	发明专利： 1、多网融合智慧家庭系统及空气盒子（传感器）的控制方法 2、数据处理方法、装置、设备及计算机可读存储介质（实审中） 3、图片处理方法、装置、设备及计算机可读存储介质（实审中） 实用新型专利： 1、基于二维码识别的楼梯联动系统 2、室内机结构 3、抗静电电路 4、门口机 软件著作权： 1、麦驰瑞芯微 7 寸门口机软件 V1.0 2、麦驰瑞芯微 7 寸人脸识别门口机软件 V1.0
对应的具体公司产品	数字智能家居型楼宇可视对讲系统 MC-500 系列

2、主要科研奖项

序号	项目或产品名称	奖项名称	颁发单位
1	MC-516R/MC-526R 系列智能楼宇对讲系统	第十七届上海安博会创新产品，新技术鉴定证书	上海安博会组委会，上海安全防范报警协会
2	MC-526R7 全数字可视对讲	第十六届中国国际公共安全博览会金鼎奖	第十六届中国国际公共安全博览会组委会
3	MC-516R15	德国红点奖	德国设计协会
4	SmartAIHome	德国红点奖	德国设计协会

(1) 第十七届上海安博会创新产品，新技术鉴定证书

项目或产品名称	MC-516R/MC-526R 系列智能楼宇对讲系统
研发内容	深度定制 Android4.2 版，支持 Wi-Fi 近距离手机 APP 一键开锁，支持 3G/4G 远程云端开锁，以及云对讲、手机 APP 端远程布防撤防等功能。
形成的知识产权成果	发明专利： 1、基于云技术及二维码技术的门禁控制方法及其系统 2、基于移动互联网的云门禁系统及其实现方法 软件著作权： 1、麦驰云对讲 Android 系统手机 APP 软件[简称：云对讲 Android 手机 APP]V1.0.1 2、麦驰云对讲 iOS 系统手机 APP 软件[简称：云对讲 iOS 手机 APP]V1.0 3、麦驰 Android 可视对讲室内机软件 V1.0 4、麦驰 Android 数字 LCD 可视对讲门口机软件 V1.0 5、麦驰 Android 数字 LED 可视对讲门口机软件 V1.0
对应的具体公司产品	MC-516R/MC-526R 系列

(2) 第十六届中国国际社会公共安全博览会金鼎奖

项目或产品名称	MC-526R7 全数字可视对讲
研发内容	深度定制 Android4.2 室内机版，支持 Wi-Fi 双网，留影留言，远程图片上传浏览，小区物业商圈信息推送等功能，采用全新外观结构设计。
形成的知识产权成果	实用新型专利： 1、智慧社区商品信息的简捷式云推送网络架构 2、基于可视对讲平台的可视购物网络架构 软件著作权： 麦驰智能可视对讲室内机软件 V1.0
对应的具体公司产品	MC-526R7

(3) 德国红点奖

项目或产品名称	MC-516R15
研发内容	深度定制 Android9.0 个性化 UI 设计楼宇门口机版，7 寸全触摸全视角高清显示，支持人脸识别，蓝牙门禁，支持云对讲功能，采用全新外观结构设计。
形成的知识产权成果	外观设计专利： 数字可视对讲门口机（MC-516R15IP） 实用新型专利： 红外摄像头补光电路以及人脸识别设备 软件著作权： 麦驰瑞芯微 7 寸人脸识别门口机软件 V1.0
对应的具体公司产品	MC-516R15 楼宇系统门口机

(4) 德国红点奖

项目或产品名称	SmartAIHome
研发内容	深度定制 Android8.0 个性化单品 UI 设计，7 寸全触摸全视角高清显示，支持 AI 语音互动，双向视频亲情呼叫，全屋智能家居控制，支持社区云对讲功能，采用全新外观结构设计。
形成的知识产权成果	外观设计专利： 智能播放器（麦驰精灵）
对应的具体公司产品	MC-6HC-7

（三）发行人正在从事的研发项目

1、研发机构设置

公司设立了由产品部、项目部、软件部、硬件部、结构部、测试部等组成的研发中心，主要负责公司的产品技术研发工作、核心技术预研、技术管理和平台管理。同时，建立了一套产品研究开发管理体系，实现标准化、流程化、制度化，完全适应现代企业的发展要求，使公司的决策更加科学、民主，并在实施过程中取得了明显成效。对于产品研发项目的科学、准确、高效的决策，有效的提高了产品研发效率和降低产品研发成本。

2、研发体系及管理方式

（1）项目研发体系

公司已形成一套产品研究开发管理体系，实现标准化、流程化、制度化，完全适应现代企业的发展要求，使公司的决策更加科学、民主，并在实施过程中取得了明显成效。对于产品研发项目的科学、准确、高效的决策有效的提高了产品研发效率和降低产品研发成本。

（2）研发团队的管理

公司始终坚持以人为本，尊重人才，重视人才，倡导“师徒制”，积极建立人才多维的培训储备机制，发展“传帮带”的优良传统。通过对专业技术人员的培训和继续教育，激发其自主学习热情，打造一支稳定的、善于学习和创新能力强的技术队伍，为公司的可持续发展提供了可靠的保证。

3、技术研发考核体制

公司为规范研发项目管理工作，充分调动研发技术人员的工作积极性，最大限度地推进新产品研发和现有产品技术改进及工艺优化，高质量、高效率、

经济性地完成公司研发任务，建立和完善了针对中高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制，制定了相应制度。

4、正在研发的项目

截至招股说明书签署日，公司正在研发的项目情况如下表所示：

序号	项目名称	目标与意义	项目进展
1	RK3288 方案安卓系统智能网关型室内机开发	全贴合屏组装工艺，深度定制开发 Android9.0 版本，满足高清全视角显示，支持 SDIO 的 Wi-Fi 与有线双网通讯，嵌入 zigbee 智能家居网关，将智能家居控制系统与楼宇对讲平台深度融合，实现智慧家居管家功能。	设计中
2	无线智能家居 ZigBee 系统网关等产品开发	基于 zigbee3.0 协议，开发网关和低功耗，低成本，低速率，长距离，高可靠的全屋智能无线家居通讯模块。	试产中
3	智慧屏产品开发项目	基于阿里天猫火影模组开发的一款全新的智慧终端设备，实现阿里数字社区、AI 语音互动，智能家居、视频音乐播放、家庭相册等功能。	批量生产
4	Linux 人脸识别门口机开发	选择合适 Linux 芯片的设计方案进行性能人脸识别门口机的开发和成本优化。	批量生产
5	社区物业管理平台系统开发	基于现有产品和管理平台软件，开发社区物业管理平台软件，搭建云端服务器系统，实现社区住户资料管理、门禁权限和记录管理、信息管理、安防管理以及记录上传管理等功能。	测试中
6	智能中控屏项目	全贴合屏组装工艺，深度定制开发 Android9.0 版本，满足高清全视角显示，支持 SDIO 的 Wi-Fi 与有线双网通讯，嵌入 zigbee 智能家居网关，将智能家居控制系统与楼宇对讲平台深度融合，实现智慧家居管家功能。	设计中
7	AI 语音识别全链路	基于百度的鸿鹄芯片，完成离在线混合方式的语音识别和互联网内容服务等。	设计中
8	ODM 项目“智能儿童看护套装”	采用 sonix 方案，实现儿童看护的 PTZ 摄像机和 8 寸智能屏之间的无线音视频通讯和实时观看等。	设计中

（四）报告期内研发投入的构成

公司研发投入主要包括：人员工资、研发材料、研发设备折旧费和其他费用。研发是公司在激烈的市场竞争中赖以生存的根本，公司历来十分重视对研发的支持，报告期内公司研发投入情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年	2021 年	2020 年
合并报表研发支出总计	1,951.52	1,887.01	1,879.02
占合并报表营业收入的比例	4.21	3.78	3.59

麦驰安防作为专门从事产品研发、生产和销售的主体，其研发投入情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年	2021 年	2020 年
麦驰安防研发支出总计	1,010.11	1,087.84	1,024.05
占麦驰安防营业收入的比例	3.97	3.92	3.70

（五）发行人的核心技术人员

公司拥有一支稳定的高素质技术人才队伍，截至 2022 年 12 月 31 日，核心技术人员 4 人，研发人员 60 人，占员工总数的 12.93%。公司核心技术人员为沈卫民、刘祖芳、骆传伏、黄猛，个人简历详见本招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“十四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”。核心技术人员与公司均签署了《劳动合同》《保密协议》，并出具了《竞业禁止承诺函》，公司已采取积极有效的激励和创新机制加强了核心技术人员的稳定性。最近两年，公司核心技术人员未发生重大变化。

沈卫民，研究生学历，公司董事长兼总经理。目前主要负责公司研发战略规划，主持《基于物联网的智慧城市在社区服务系统的应用示范》《基于物联网的智能家居+应用平台系统产业链关键环节提升》《基于大数据平台的视频门禁系统研发与产业化》项目研发等并取得良好效果，获得政府研发资金资助。为公司 6 项发明专利的发明人之一，曾发表《IMS 网络下的可视对讲系统的研究与实现研究》学术论文一篇。

刘祖芳，本科学历，公司董事、副总经理。目前主要负责推进先进技术引进融合、新产品研发应用以及研发管理体系、技术创新激励机制的建立以及研发团队管理工作，参与《基于物联网的智慧城市在社区服务系统的应用示范》《基于物联网的智能家居+应用平台系统产业链关键环节提升》《基于大数据平台的视频门禁系统研发与产业化》《基于物联网的社区一公里范围智慧服务系统研发及产业化》《社区安全健康保障及科技便民综合业务智慧服务系统工程中

心》项目并获得政府研发资金资助。为公司 6 项发明专利的发明人之一。

骆传伏，本科学历，公司董事、副总经理，高级工程师、一级注册建造师、注册造价师、广东省安防协会专家库专家、深圳建设工程交易评标专家、曾荣获安防工匠人物奖。长期从事建筑智能化工程项目设计、施工及研发工作，曾参与编制《保利发展智能化设计标准》，具有较高的专业功底和丰富的实践经验。目前负责麦驰物联设计研发工作，参与《基于物联网的智慧城市在社区服务系统的应用示范》《基于物联网的智能家居+应用平台系统产业链关键环节提升》《基于大数据平台的视频门禁系统研发与产业化》《基于物联网的社区一公里范围智慧服务系统研发及产业化》《社区安全健康保障及科技便民综合业务智慧服务系统工程中心》项目并获得政府研发资金资助。为公司 5 项发明专利的发明人之一，曾发表《论出入口控制系统中的不同识别技术》论文。

黄猛，本科学历，公司监事，主要负责楼宇对讲系统的硬件架构设计、技术方向制定以及研发管理工作，主导楼宇对讲模拟系统，UTP 系统、TCP/IP 数字系统设计开发，完成联阳方案、安凯方案、瑞星微方案等系列对讲产品以及芯科 zigbee 方案智能家居模组的硬件设计，为提升产品行业竞争力、支撑公司高速发展提供技术保障。

（六）持续创新安排

1、高效运行的组织结构

研发中心下设产品部、项目部、软件部、硬件部、结构部、测试部等分支机构，一方面公司根据不同的研发项目，组织相应的分支机构进行技术攻关和研发工作；另一方面公司紧跟行业新技术的发展，定期组织人员培训学习，保证公司新技术的核心竞争力和领先地位。

2、持续的创新人才投入

公司坚持“以人为本，技术创新”的人才管理方针，不断引进和培养各类专业技术人才，并通过长期的攻坚实战造就了一支技术精湛、富于创新的优秀研发团队。公司汇聚了硬件高级设计工程师、软件高级设计工程师、结构设计资深工程师、产品规划设计师、产品性能测试专业工程师等专业人士，以技术过硬的队伍、科学合理的配置确保公司“MICHOI”品牌产品技术在同行占有

领先的地位。

3、积极有效的激励机制

公司建立了激励员工学习创新、提高研发人员积极性的管理机制，并完善了相应的选择、考评、激励和约束机制。此外，公司每年都会发放职称津贴，鼓励员工不断学习和进步。

4、良好的创新文化

公司研发中心各个部门已形成良好的有学习力的创新文化，具备良好的技术自我保护意识，公司尊重和保护每位技术开发人员的创新个性。

十、生产经营中涉及的主要环境污染物、主要处理设施及处理能力

公司社区安防智能化产品的生产过程主要为整机产品的贴片、封装、组装、测试及包装，主要产生废气、部分耗材如包装材料垃圾；建筑智能化设计服务过程不产生除生活污水及生活垃圾外的污染物；建筑智能化系统集成实施过程中会产生部分施工耗材及包装材料垃圾；除废气通过专门管道进行排放外，上述其他污染物与生活污水及生活垃圾一起，由物业及环卫部门统一处理。

发行人及其子公司的生产经营活动，不属于环境保护部门管控的重点排污及管控单位。经查询公开信息，未发现报告期内发行人存在因违反环境保护方面的法律法规而受到行政处罚的情况。

2020年6月2日，麦驰安防办理了固定污染源排污登记，取得登记编号为91440300693962412R001X的《固定污染源排污登记回执》，有效期为2020年6月2日至2025年6月1日。因生产经营场所地址发生变化，麦驰安防于2022年6月28日办理了固定污染源排污变更登记，登记编号不变，有效期至2030年6月1日。发行人及其它子公司均不涉及生产、制造环节，不需要办理排污许可证。

2021年2月2日，麦驰安防取得了《深圳市生态环境局宝安管理局告知性备案回执》（深环宝备[2020]1895号），并于3月通过了环保验收。发行人及其

它子公司均不涉及生产、制造环节，不涉及环评等情况。

根据深圳市生态环境局分别于 2021 年 3 月 1 日和 2022 年 3 月 3 日、2022 年 8 月 17 日、**2023 年 2 月 21 日**出具的复函，报告期内发行人及其子公司麦驰安防在深圳市无环保行政处罚记录。

十一、公司境外经营及境外资产情况

公司（含子公司）不存在境外经营及境外资产的情况。

第六节 财务会计信息与管理层分析

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司报告期内经审计的财务状况、经营成果。非经特别说明，本节中的财务数据及财务指标等均按合并口径披露，均引自经立信会计师审计的财务报表。

公司根据自身所处的行业和发展阶段，从项目的性质和金额两方面判断财务信息的重要性。在判断项目性质的重要性时，公司主要考虑该项目在性质上是否属于日常活动、是否显著影响公司的财务状况、经营成果和现金流量等因素。公司将与财务会计信息相关的重要性水平确定为报告期平均利润总额的5%，或金额虽未达到上述标准但公司认为较为重要的相关事项。

公司在管理层分析中，部分采用了与同行业公司对比分析的方法，以便投资者更深入理解公司的财务及非财务信息，可比公司的相关信息均来自其公开披露资料。公司提醒投资者，若欲对公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，应当认真阅读相关财务报告及审计报告全文。

一、对发行人未来盈利（经营）能力或财务状况可能产生影响的主要因素及重要指标分析、同行可比公司的选择

（一）对发行人未来盈利（经营）能力或财务状况可能产生影响的主要因素

1、产品、服务特点及业务模式

（1）产品、服务特点

公司专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计及系统集成业务的综合服务商。截至招股说明书签署日，公司在全国主要城市设立了4个分公司、31个办事处，并在其他10个城市派驻了业务代表。依托于良好的产品性能、优秀的设计能力和系统集成能力，公司将产品或服务广泛应用于社区、商业综合体等领域，并与保利、万科、绿地、华润、中海、鲁能、中南、金科、美的、金茂、大悦城、弘阳、金隅等国内头部房地产企业建立了长期稳定的战略合作关系。

（2）业务模式

公司是业内少有具有综合服务能力的企业，为客户开发应用场景丰富的楼宇对讲及智能家居等社区安防智能化产品并提供建筑智能化设计及系统集成业务。一方面，公司利用其建筑智能化、专业化的服务能力，扩大了业务规模；另一方面，公司建筑智能化设计及系统集成业务能有效的协助社区安防智能化产品的市场拓展和更新迭代，有效的提升客户粘性，提升整体市场地位。具体详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况”之“（三）公司主要经营模式”。

2、行业竞争状况

公司主要竞争对手包括从事社区安防智能化产品生产销售、建筑智能化设计和系统集成业务的企业，公司所处行业竞争情况详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“二、发行人所处行业基本情况及竞争状况”之“（九）发行人与同行业可比公司的比较情况”。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心联合发布的房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商及服务商品牌榜单，2019 至 2022 年，公司楼宇对讲产品的品牌首选率分别为 9%、8%、15%和 13%，排名分别为第五名、第五名、第三名和第二名，品牌知名度显著提升；2019 至 2022 年，公司智能家居产品的品牌首选率分别为 2%、5%、5%和 5%，排名分别为第十名、第九名、第七名和第七名，品牌知名度保持稳定。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中房优采测评联合发布的《2023 房建供应链综合实力 TOP500-首选供应商服务商品牌测评研究报告》，公司楼宇对讲产品的品牌首选率为 13%，排名第三名，品牌知名度保持稳定；公司智能家居产品的品牌首选率为 8%，排名第四名，品牌知名度显著提升。

公司依靠较强技术研发实力、丰富而完善的产品系列、业务综合协同服务和良好的管理人才优势，积累了众多国内知名客户。未来，公司将凭借在社区安防智能产品领域积累的高品质产品生产技术不断开拓其他领域的优质客户。

3、外部市场环境

科技进步对安防、智能家居行业的发展具有较大促进作用。随着大数据、物联网、云计算、无线通信、先进半导体和新型显示等新兴基础技术的发展与普及，楼宇对讲和智能家居等产品向集成化、数字化、网络化、智能化等方向发展，产品造型、功能、性能实现快速迭代，极大满足了社会对建筑“安全、便捷、绿色、节能”的需求。

围绕智慧城市、智慧社区陆续出台的一系列政策措施正在逐步显效，未来我国将迎来智慧安防小区建设新高潮。安防及智能家居等智能化终端设备作为智慧社区安防建设不可或缺的组成部分，智慧城市、智慧社区的建设将助力安防及智能家居等智能化终端设备的发展。

随着时代进步，人们对生活品质的要求不断提升，对绿色节能、可持续发展也更为重视，智能楼宇、智慧社区、智慧城市等逐渐成为社会热点和新的生活方式。在此背景下，建设安全度更高、信息化更完整、基础服务更丰富的智慧社区，逐渐成为地产开发商吸引购房者的营销策略。安防及智能家居作为实现这些需求的重要产品，有望得到市场重视，市场规模也将进一步增长。

以上科技进步、国家政策、行业可持续发展等方面的因素都将有利于公司持续做大做强。

（二）对发行人具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的指标

1、财务指标

公司主营业务收入、主营业务毛利率、期间费用率等财务指标对分析公司的收入、成本、费用和利润具有重要意义，其变动对公司业绩变动具有较强的预示作用，具体详见本节“十、经营成果分析”和“十二、偿债能力、流动性与持续经营能力”。

2、非财务指标

公司技术水平、研发能力、稳定的客户及供应商关系、市场响应能力、综合服务能力等非财务指标对公司具有重要意义，对公司业绩变动具有较强的预示作用。

（三）同行可比公司的选取标准及可比程度

公司始终关注建筑智能化领域的行业趋势和客户需求，并据此不断调整和演变自身产品或服务结构。得益于 5G、人工智能等技术的进一步发展，以及社区等场景的智能化需求的出现，公司结合建筑智能化领域的行业趋势，积极布局智能家居领域，并将安防产品与人工智能、大数据等新兴技术相融合，形成了以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品为主，并提供建筑智能化设计和系统集成服务的业务结构。

2021 年和 2022 年，公司社区安防智能化产品收入占主营业务收入的比例分别为 55.29%和 54.67%，均超过 50%，因此参照国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）标准，公司业务属于“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”。目前 A 股上市公司中，无业务模式和业务结构和公司完全可比的上市公司。公司选择主要从事楼宇对讲或可视对讲以及智能家居等安防智能产品生产销售且下游客户主要为房地产开发商的安居宝、狄耐克、太川股份、视声智能、西谷数字作为其同行可比公司。上述可比上市公司具体情况如下：

公司名称	主营业务介绍	可比产品类别	可比产品与发行人产品和业务的关系
安居宝 (300155.SZ)	主要从事楼宇对讲系统、智能家居系统、停车场系统、监控系统等智慧社区安防智能化设备及系统的研发设计、生产制造和销售。	楼宇对讲、智能家居	与发行人的社区安防智能化产品业务具有相似性
狄耐克 (300884.SZ)	主要从事楼宇对讲、智能家居等智慧社区安防智能化设备的研发设计、生产制造和销售，同时研发医护对讲等系统，拓展智慧医院领域相关行业应用。	楼宇对讲、智能家居	与发行人的社区安防智能化产品业务具有相似性
太川股份 (832214.NQ)	主要从事研发、生产和销售可视对讲产品、智能家居产品、智慧社区产品，并整合社区与周边资源提供社区生活运营服务。	可视对讲、智能家居	与发行人的社区安防智能化产品业务具有相似性
视声智能 (870976.NQ)	主要从事智能家居系统产品的研发、设计、生产、销售以及配套技术服务，以及智能住宅和楼宇控制解决方案的设计和实现。	可视对讲、智能家居	与发行人的社区安防智能化产品业务具有相似性
西谷数字 (836081.NQ)	主要从事自主研发、生产、销售可视对讲、智能锁、智慧社区系统等相关产品，并向客户提供智能建筑、智能家居、智慧社区产品相关的安装和施工业务并整合社区、客户与周边资源提供社区、园区服务运营。	可视对讲、智能家居	与发行人的社区安防智能化产品业务具有相似性

二、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：			
货币资金	9,173.27	4,844.14	8,527.76
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	1,104.39	1,448.34	2,219.82
应收账款	30,615.17	27,492.15	22,421.91
应收款项融资	91.37	29.80	26.00
预付款项	209.42	464.60	106.59
其他应收款	1,577.74	1,642.88	1,152.12
存货	6,332.73	7,427.71	7,452.67
合同资产	17,992.14	18,473.93	16,208.01
其他流动资产	932.07	1,048.88	1,069.94
流动资产合计	68,028.30	62,872.44	59,184.82
非流动资产：			
投资性房地产	1,406.10	1,292.63	1,274.64
固定资产	711.49	723.20	820.01
在建工程	-	309.22	-
使用权资产	1,118.62	1,637.92	-
无形资产	-	4.37	13.12
长期待摊费用	429.95	-	5.56
递延所得税资产	1,963.38	1,640.54	1,444.06
其他非流动资产	1,287.07	-	-
非流动资产合计	6,916.61	5,607.88	3,557.39
资产总计	74,944.91	68,480.32	62,742.20

（接上表）

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动负债：			
短期借款	5,867.12	3,440.94	2,546.72
应付票据	-	-	299.07
应付账款	17,017.36	16,308.03	16,060.48

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
预收款项	-	-	-
合同负债	2,151.55	2,006.67	2,351.48
应付职工薪酬	1,568.78	1,860.25	2,077.80
应交税费	1,306.53	1,039.57	2,197.99
其他应付款	349.77	337.40	588.85
其他流动负债	2,778.15	2,450.53	1,632.48
一年内到期的非流动负债	556.02	2,562.96	-
流动负债合计	31,595.30	30,006.36	27,754.86
非流动负债：			
长期借款	-	-	2,000.00
租赁负债	670.00	1,150.23	-
预计负债	652.55	747.04	673.87
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
非流动负债合计	1,322.54	1,897.27	2,673.87
负债合计	32,917.84	31,903.63	30,428.73
所有者权益：			
股本	7,600.00	7,600.00	7,600.00
资本公积	9,625.01	9,625.01	9,625.01
盈余公积	1,388.27	948.73	797.99
未分配利润	23,413.78	18,402.94	14,290.47
归属于母公司所有者权益合计	42,027.07	36,576.69	32,313.48
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	42,027.07	36,576.69	32,313.48
负债和所有者权益总计	74,944.91	68,480.32	62,742.20

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	46,361.28	49,928.79	52,348.44
其中：营业收入	46,361.28	49,928.79	52,348.44
二、营业总成本	38,232.78	41,673.96	41,729.57
其中：营业成本	28,869.70	32,496.90	33,322.66

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
税金及附加	196.13	180.52	243.01
销售费用	4,093.31	4,403.41	3,839.03
管理费用	2,361.71	2,265.92	2,135.48
研发费用	1,951.52	1,887.01	1,879.02
财务费用	760.41	440.20	310.37
其中：利息费用	791.53	486.52	346.96
利息收入	52.62	66.03	125.45
加：其他收益	505.82	448.95	1,091.17
投资收益（损失以“-”号填列）	62.72	38.77	54.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,672.33	-1,512.87	-1,866.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-620.39	-325.90	-501.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.13	-	4.54
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,404.45	6,903.77	9,402.01
加：营业外收入	28.99	52.13	55.51
减：营业外支出	0.06	42.03	0.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,433.39	6,913.87	9,457.15
减：所得税费用	983.01	1,130.66	1,265.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,450.38	5,783.21	8,191.17
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,450.38	5,783.21	8,191.17
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	5,450.38	5,783.21	8,191.17
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	5,450.38	5,783.21	8,191.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,450.38	5,783.21	8,191.17

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	0.72	0.76	1.08
（二）稀释每股收益（元/股）	0.72	0.76	1.08

（三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	44,717.35	44,963.20	41,441.71
收到的税费返还	256.44	329.36	463.92
收到其他与经营活动有关的现金	2,182.61	4,081.90	4,161.88
经营活动现金流入小计	47,156.40	49,374.46	46,067.50
购买商品、接受劳务支付的现金	27,085.74	33,026.69	31,405.64
支付给职工以及为职工支付的现金	7,221.34	7,234.69	6,063.67
支付的各项税费	2,607.55	3,731.31	2,528.91
支付其他与经营活动有关的现金	5,404.93	8,131.13	6,698.12
经营活动现金流出小计	42,319.56	52,123.82	46,696.34
经营活动产生的现金流量净额	4,836.83	-2,749.36	-628.83
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	13,330.00	7,358.00	13,170.00
取得投资收益收到的现金	63.70	38.77	54.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	251.60	5.32	6.60
投资活动现金流入小计	13,645.30	7,402.09	13,231.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	928.64	331.38	49.36
投资支付的现金	13,330.00	7,358.00	13,170.00
投资活动现金流出小计	14,258.64	7,689.38	13,219.36
投资活动产生的现金流量净额	-613.34	-287.29	12.10
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	-

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
取得借款收到的现金	5,890.00	3,352.82	4,880.26
收到其他与筹资活动有关的现金	616.44	140.79	1.71
筹资活动现金流入小计	6,506.44	3,493.61	4,881.97
偿还债务支付的现金	5,030.00	2,300.00	2,360.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	240.28	1,708.25	1,641.81
支付其他与筹资活动有关的现金	1,075.21	129.39	266.27
筹资活动现金流出小计	6,345.49	4,137.63	4,268.08
筹资活动产生的现金流量净额	160.95	-644.02	613.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.00	-0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	4,384.45	-3,680.67	-2.85
加：期初现金及现金等价物余额	4,502.83	8,183.51	8,186.35
六、期末现金及现金等价物余额	8,887.28	4,502.83	8,183.51

三、审计意见、关键审计事项

（一）审计意见

立信会计师对公司截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度、2021 年度和 2022 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2023]第 ZI10152 号）。审计报告意见如下：

“我们审计了深圳市麦驰物联股份有限公司（以下简称麦驰物联）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度、2021 年度和 2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了麦驰物联 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度、2021 年度和 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

（二）关键审计事项

立信会计师确定下列事项为本次审计的关键审计事项：1、收入确认；2、应收账款减值。

1、收入确认

（1）事项描述

“麦驰物联营业收入主要来源于社区安防智能化产品、建筑智能化设计业务以及建筑智能化系统集成业务，2020 年、2021 年及 2022 年度麦驰物联销售收入分别为 523,484,442.07 元、499,287,856.95 元和 463,612,805.82 元。由于销售收入是麦驰物联的关键业绩指标，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，因此，我们将销售收入的确认作为关键审计事项。关于收入确认的会计政策详见附注三、（二十七）；关于营业收入披露详见附注五、（三十四）。”

（2）审计应对

立信会计师执行的主要审计程序包括：

1）了解和评价麦驰物联与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

2）选取收入样本检查收入合同，识别与收入确认相关的关键合同条款与条件，评价麦驰物联的收入确认时点是否符合企业会计准则要求；

3）结合麦驰物联业务类型及客户情况对收入以及毛利情况执行分析性复核程序，判断收入金额是否出现异常波动的情况；

4）实施收入细节测试，对麦驰物联记录的收入交易选取样本，核对业务合同及出库单、签收或验收记录、经监理单位或甲方确认的工程进度确认单等工程进度支持性文件（系统集成业务）等；评价相关收入确认是否符合公司收入确认的会计政策；

5）选取合同样本，检查预计总收入、预计总成本所依据的合同、补充合同、变更签证和成本预算等资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否合理、依据是否充分（系统集成业务）；

6）对麦驰物联主要客户选取函证样本执行函证程序；

7) 对收入执行截止测试，确认收入是否计入正确的会计期间；

8) 对麦驰物联主要客户进行实地走访等核查程序。。

2、应收账款减值

（1）事项描述

“截止 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，麦驰物联的应收账款账面余额为人民币 251,012,700.22 元、315,412,042.45 元和 363,817,434.35 元，坏账准备为 26,793,562.41 元、40,490,501.24 元和 57,665,742.72 元；截止 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日，麦驰物联的合同资产余额为 180,089,044.03 元、205,265,934.99 元和 205,048,576.01 元，合同资产减值准备为 18,008,904.41 元、20,526,593.50 元和 25,127,127.64 元。若应收账款和合同资产不能按期收回或无法收回而发生坏账对财务报表影响重大，因此我们将应收账款坏账准备和合同资产减值准备确认为关键审计事项。关于应收账款坏账准备和合同资产减值准备会计政策见附注三、（十）（十二）；关于应收账款账面余额及坏账准备以及合同资产见附注五、（三）（八）。”

（2）审计应对

立信会计师执行的主要审计程序包括：

1) 了解和评价麦驰物联与应收账款（合同资产）相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

2) 分析麦驰物联应收账款坏账准备（合同资产减值准备）会计估计的合理性，包括确定应收账款组合的依据、金额重大的判断、单独计提坏账准备（减值准备）的判断等；

3) 与同行业坏账准备综合计提比率进行比较，并比较前期坏账准备计提数和实际发生数，分析应收账款坏账准备（合同资产减值准备）计提是否充分；

4) 复核麦驰物联应收账款坏账准备（合同资产减值准备）的计提过程，包括按组合计提以及单项计提的坏账准备（减值准备）；

5) 分析客户信誉情况和客户历史回款情况，并执行应收账款函证程序及检

查期后回款情况等，评价应收账款坏账准备（合同资产减值准备）计提的合理性

四、财务报表编制基础及合并财务报表范围

（一）编制基础

公司财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

（二）持续经营

公司财务报表以持续经营为基础编制。

（三）合并财务报表范围及变化情况

报告期内，本公司的合并报表范围变化情况如下：

单位名称	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	持股比例	是否合并	持股比例	是否合并	持股比例	是否合并
麦驰安防	100%	是	100%	是	100%	是
麦驰信息	100%	是	100%	是	100%	是
麦驰社区	已注销		2021 年 9 月注销		100%	是
佛山安防	100%	是	100%	是	100%	是

麦驰安防、麦驰信息和佛山安防分别为 2009 年 8 月、2012 年 5 月和 2019 年 1 月设立的全资子公司，纳入报告期合并报表范围；麦驰社区于 2014 年 01 月成立，2021 年 9 月注销，则纳入报告期中 2020 年的合并报表范围。

五、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

本招股说明书中仅列示了公司的主要会计政策及会计估计，若需了解全部会计政策及会计估计，请阅读经立信会计师事务所出具的信会师报字[2023]第 Z110152 号。

（一）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买

日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

1）一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

2）分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子

公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（二）金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 1) 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 2) 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 1) 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

2) 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

（1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；

（2）金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

（3）金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分

摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入

值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
组合一	账龄
组合二	具备其他类似信用风险特征的应收账款

组合一的预期信用损失率情况如下：

项目	预期信用损失率（%）
1年以内	3.00
1至2年	10.00
2至3年	30.00
3至4年	50.00
4至5年	80.00
5年以上	100.00

组合二的预期信用损失率情况如下：

对于触及国家房地产调控“三道红线”政策的客户的应收账款余额，本公司将其单独作为一个组合计提坏账准备，本公司结合当前行业监管状况及对未来经济状况的预测，对该组合内应收账款预期信用损失率估计在原账龄组合的基础上对应调升 10%。

项目	预期信用损失率（%）
1年以内	13.00
1至2年	20.00
2至3年	40.00
3至4年	60.00
4至5年	90.00
5年以上	100.00

对于其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用

损失率，计算预期信用损失。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征
合并范围内关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

（三）存货

1、存货的分类

存货分类为工程施工、原材料、在产品、半成品、产成品、委托加工物资等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计

算。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法。

（四）合同资产

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行合同资产的会计政策，具体如下：

1、合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节之“五、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（二）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

本公司基于合同资产信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失比例
合同结算期内组合	具备类似信用风险特征	10%

（五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建

筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

（六）固定资产

1、固定资产确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-40	5	2.38-4.75

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	直线法	5-10	5	9.50-19.00
办公及其他设备	直线法	5	5	19.00
运输设备	直线法	5	5	19.00

3、固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（七）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

（八）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率	依据
财务等办公软件	5 年	直线法	-	预计受益年限

非专利技术	5 年	直线法	-	预计受益年限

3、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

4、开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益

（九）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

类别	摊销方法	摊销年限
装修费及修缮改造支出	直线法	3年

（十）合同负债

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行合同负债的会计政策，具体如下：

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十一）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公

公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（十二）预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

（1）或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

（2）或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十三）收入

1、自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

（1）收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交

易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

（1）本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

（2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

（3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

（4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

（5）客户已接受该商品或服务。

（2）本公司收入确认的具体原则

1）社区安防智能化产品（商品销售合同）

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务。

产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户，客户已接受该商品，公司取得销售提货签收单或验收单等表明客户已实质性接受所交付商品的要件；已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

2）建筑智能化系统集成业务及设计业务（建造合同或设计服务合同）

本公司与客户之间的建造合同或设计服务合同，属于某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

本公司采用产出法，即按照已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

按合同履约进度划分，公司确认项目工作量主要依靠客户或第三方监理单位确认的合同工程完工进度单或关键节点的正式报告（如工程竣工报告及工程结算报告）。

$$\text{履约进度} = \text{已完成的合同工作量} / \text{合同预计总工作量} \times 100\%$$

合同项目预计的总工作量根据项目预算资料合理预计，项目预算资料是由本公司预算部门按项目合同约定的材料、设备、人工工程量等进行计算、编制。

合同项目收入确认方法：

$$\text{未完工结算项目的合同收入} = \text{履约进度} \times \text{合同总收入} - \text{以前会计年度累计已确认的合同收入}$$

$$\text{竣工未结算项目的合同收入} = \text{预计结算收入} - \text{以前会计年度累计已确认的合同收入}$$

已完工结算项目的合同收入=结算收入（或已全额结算收入）－以前会计年度累计已确认的合同收入

当履约进度不能合理确定，且本公司已经发生的成本预计不能够得到补偿的，合同成本于发生时立即确认为费用，不确认收入。

2、2020年1月1日前的会计政策

（1）销售商品收入确认的一般原则

- ①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③收入的金额能够可靠地计量；
- ④相关的经济利益很可能流入本公司；
- ⑤相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）让渡资产使用权收入的确认和计量原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）按完工百分比法确认的建造合同收入和提供劳务收入的确认和计量原则

1）建造合同

建造合同收入，按以下原则予以确认：

- ①合同结果能够可靠的估计时，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和费用。

注：完工百分比根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

公式一：累计合同收入=完工百分比×合同总收入

公式二：当期工程收入=累计合同收入－以前会计期间累计已确认合同收入

合同结果不能够可靠的估计时，分别下列情况处理：已经发生的合同成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的合同成本金额确认合同收入，并按相同金额结转合同成本；已经发生的合同成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的合同成本计入当期损益，不确认收入。

②合同结果不能够可靠的估计时，分别下列情况处理：已经发生的合同成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的合同成本金额确认合同收入，并按相同金额结转合同成本；已经发生的合同成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的合同成本计入当期损益，不确认收入

2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的完工百分比，依据已完成工作量占合同预计总工作量的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工百分比扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工百分比扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计

入当期损益，不确认提供劳务收入。

（4）本公司收入确认的具体方法

社区安防智能化产品销售收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户，客户已接受该商品，公司取得销售提货签收单或验收单或其他表明客户已实质性接受所交付商品的要件；已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

建筑智能化设计和系统集成业务：于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

注：计算公式

公式一：累计合同收入=完工百分比×合同总收入

公式二：当期工程收入=累计合同收入－以前会计期间累计已确认合同收入

（十四）合同成本

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行合同成本的会计政策，具体情况如下：

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- （2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- （3）该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超

出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十五）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（十六）租赁

1、自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

（1）减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

（2）减让仅针对 2022 年 12 月 31 日前的应付租赁付款额，2022 年 12 月 31 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022 年 12 月 31 日后应付租赁付款额减少不满足该条件；

（3）综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

（1）本公司作为承租人

1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照会计政策“长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

④购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

①当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

②当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额

相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

5) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

（2）本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本节之“**五**、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（二）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本节之“**五**、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（二）金融工

具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

①对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

（3）售后租回交易

公司按照本节之“**五**、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（十三）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本节之“**五**、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（二）金融工具”。

2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“（2）、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转

让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本节之“**五、报告期内采用的主要会计政策和会计估计**”之“（二）金融工具”。

2、2021年1月1日前的会计政策

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

②减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额，2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

（1）经营租赁会计处理

1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间计入损益；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直

接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

（2）融资租赁会计处理

1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧，对于发生的租金减免，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，计入当期损益，并相应调整长期应付款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未确认融资费用；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金

减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未实现融资收益；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

（十七）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，执行该准则的主要影响如下：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算、应收账款重分类至合同资产，与销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	董事会	应收账款	-15,956.53	-13,769.62
		存货	-	-
		合同资产	15,956.53	13,769.62
		预收款项	-1,999.48	-1,611.67
		合同负债	1,821.79	1,478.60
		其他流动负债	177.69	133.07

2、首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则调整 2020 年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日余额	2020 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计

项目	2019年12月 31日余额	2020年1月 1日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应收账款	26,800.04	10,843.51	-	-15,956.53	-15,956.53
合同资产		15,956.53		15,956.53	15,956.53
预收款项	1,999.48	-	-	-1,999.48	-1,999.48
合同负债	-	1,821.79	-	1,821.79	1,821.79
其他流动负债	924.07	1,101.75	-	177.69	177.69

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月 31日余额	2020年1月 1日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应收账款	21,074.67	7,305.05	-	-13,769.62	-13,769.62
合同资产	-	13,769.62	-	13,769.62	13,769.62
预收款项	1,611.67		-	-1,611.67	-1,611.67
合同负债	-	1,478.60	-	1,478.60	1,478.60
其他流动负债	1,131.07	1,264.14	-	133.07	133.07

六、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》及相关规定，公司编制了2020年度、2021年度和2022年的非经常性损益明细表，并经立信会计师事务所出具的非经常损益鉴证报告（信会师报字[2023]第 ZI10155 号）审核确认。公司报告期内非经常性损益主要为收到的政府补助款，具体内容如下表：

单位：万元

项目	2022年 度	2021 年度	2020年 度
非流动资产处置损益	48.87	-	4.54
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	255.96	111.78	616.38
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	62.72	38.77	54.86

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	93.31	248.52	30.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28.94	10.10	55.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9.79	7.80	10.95
小计	499.59	416.98	771.87
所得税影响额	-102.95	-98.53	-115.79
少数股东权益影响额	-	-	-
合计	396.65	318.44	656.09

公司的非经常性损益扣除项符合有关规定，非经常性损益的确认符合会计制度和会计准则的规定，相关的法律文件和批准程序满足收益确认的要求。

报告期各期，扣除所得税影响后的归属于母公司股东的非经常性损益分别为 656.09 万元、318.44 万元和 396.65 万元，占同期归属于母公司股东净利润的比例分别为 8.01%、5.51%和 7.28%，非经常性损益对公司盈利能力影响较小。扣除非经常性损益后，报告期各期归属于母公司股东净利润的金额分别为 7,535.08 万元、5,464.77 万元和 5,053.74 万元，公司具有持续盈利能力。

七、主要税种税率及享受的税收优惠

（一）主要税种及税率

报告期内，公司适用的主要税种和税率情况如下：

税种	计税依据	单位	2022 年度	2021 年度	2020 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	公司合并范围内主体	13%、9%、6%、3%		
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计征	公司合并范围内主体	7%		
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	公司合并范围内主体	3%		
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	公司合并范围内主体	2%		
企业所得税	按应纳税所得额计征	麦驰物联	25%		
		麦驰安防	15%		
		麦驰信息	15%		

税种	计税依据	单位	2022 年度	2021 年度	2020 年度
		麦驰社区	注销	注销	25%
		佛山安防	25%	25%	25%

（二）税收优惠

1、企业所得税

（1）2018年11月30日，本公司之子公司麦驰信息取得了深圳市科技创新委员会颁发的编号为 GR201844205040 的高新技术企业证书，有效期三年，于 2018-2020 纳税年度享受 15%的所得税优惠税率。2021年12月23日，麦驰信息取得了深圳市科技创新委员会颁发的编号为 GR202144204608 的高新技术企业证书，有效期3年，于 2021-2023 纳税年度享受 15%的所得税优惠税率。

（2）2019年12月9日，本公司之子公司麦驰安防取得了深圳市科技创新委员会颁发的编号为 GR201944204892 的高新技术企业证书，有效期为3年，于 2019-2021 纳税年度享受 15%的所得税优惠税率。麦驰安防于 2022年12月19日取得了深圳市科技创新委员会颁发的编号为 GR202244205650 的高新技术企业证书，有效期3年，于 2022-2024 纳税年度享受 15%的所得税优惠税率。

报告期企业所得税按 15%税率执行，符合条件的研究开发费用予以加计扣除。

2、增值税

2014年5月30日，麦驰信息取得由深圳市经济贸易和信息化委员会颁发的编号为深 R2013-0006 的软件企业认定证书，根据《国务院关于印发进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展若干政策的通知》（国发[2011]4号）及《财政部、国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税[2011]100号）的有关规定，麦驰信息销售自行开发生产的软件商品，增值税实际税负超过 3%的部分可享受即征即退的税收优惠。

报告期内，公司税收政策未发生重大变化，公司对税收优惠不存在严重依赖，未来的主要税收优惠具有可持续性。

八、分部信息

关于公司主营业务收入和主营业务成本的分部信息详见本节“十、经营成果分析”部分。

九、主要财务指标

（一）最近三年主要财务指标

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动比率（倍）	2.15	2.10	2.13
速动比率（倍）	1.95	1.85	1.86
资产负债率（母公司）（%）	46.16	51.83	50.50
归属于发行人股东的每股净资产（元）	5.53	4.81	4.25
无形资产（扣除土地使用权）占净资产的比例（%）	0.00	0.00	0.04
项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率（次/年）	1.37	1.76	1.92
存货周转率（次/年）	3.77	4.01	4.22
息税折旧摊销前利润（万元）	8,203.50	7,672.52	9,914.75
归属于发行人股东的净利润（万元）	5,450.38	5,783.21	8,191.17
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	5,053.74	5,464.77	7,535.08
利息保障倍数（倍）	9.13	15.21	28.26
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.64	-0.36	-0.08
每股净现金流量（元）	0.58	-0.48	0.00

注：上述指标除资产负债率以母公司财务报告的财务数据为基础计算，其他指标均以合并财务报告数据为基础进行计算，主要财务指标的计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=总负债/总资产×100%（母公司口径）

规定属于发行人股东的每股净资产=归属于母公司股东的净资产/期末股份总数

无形资产（扣除土地使用权）占净资产的比例=无形资产（扣除土地使用权）/期末净资产

应收账款周转率=营业收入/应收账款账面余额平均值

存货周转率=营业成本/存货账面余额平均值

息税折旧摊销前利润=净利润+所得税费用+折旧+无形及长期资产摊销+财务费用利息支出-财务费用利息收入

利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用

每股经营活动现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股份总数

（二）净资产收益率和每股收益

期间	报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	基本每股收益（元）	稀释每股收益（元）
2022年度	归属于公司普通股股东的净利润	13.87	0.72	0.72
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.86	0.66	0.66
2021年度	归属于公司普通股股东的净利润	16.79	0.76	0.76
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.87	0.72	0.72
2020年度	归属于公司普通股股东的净利润	28.27	1.08	1.08
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	26.00	0.99	0.99

注：上述各项指标计算公式如下：

1、加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中 P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； NP 为归属于公司普通股股东的净利润； E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从最终控制方实施控制的次月起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

2、基本每股收益= $P_0 \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中 P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

3、公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益= $P / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中 P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

十、经营成果分析

报告期各期，公司营业收入、净利润等主要经营指标变动情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	46,361.28	100	49,928.79	100	52,348.44	100
营业成本	28,869.70	62.27	32,496.90	65.09	33,322.66	63.66
税金及附加	196.13	0.42	180.52	0.36	243.01	0.46
销售费用	4,093.31	8.83	4,403.41	8.82	3,839.03	7.33
管理费用	2,361.71	5.09	2,265.92	4.54	2,135.48	4.08
研发费用	1,951.52	4.21	1,887.01	3.78	1,879.02	3.59
财务费用	760.41	1.64	440.20	0.88	310.37	0.59
其他收益	505.82	1.09	448.95	0.90	1,091.17	2.08
投资收益	62.72	0.14	38.77	0.08	54.86	0.10
信用减值损失	-1,672.33	-3.61	-1,512.87	-3.03	-1,866.35	-3.57
资产减值损失	-620.39	-1.34	-325.90	-0.65	-501.08	-0.96
资产处置收益	0.13	0.00	-	-	4.54	0.01
营业利润	6,404.45	13.82	6,903.77	13.83	9,402.01	17.96
营业外收入	28.99	0.06	52.13	0.10	55.51	0.11
营业外支出	0.06	0.00	42.03	0.08	0.38	0.00
利润总额	6,433.39	13.88	6,913.87	13.85	9,457.15	18.07
所得税费用	983.01	2.12	1,130.66	2.26	1,265.98	2.42
净利润	5,450.38	11.76	5,783.21	11.58	8,191.17	15.65

报告期各期，公司营业收入分别为 52,348.44 万元、49,928.79 万元和 46,361.28 万元，同比降幅分别是 4.62%和 7.15%，呈小幅下降趋势；各期的净利润分别为 8,191.17 万元、5,783.21 万元和 5,450.38 万元，同比降幅分别是 29.40%和 5.76%，下降幅度逐渐收窄。报告期内经营业绩下降的主要原因系：①自 2020 年起，国家为了调整房地产市场结构，进一步促进房地产市场平稳

健康发展，对房地产行业进行了宏观调控，公司主动控制房地产行业宏观调控可能带来的风险，对客户进行了筛选，选择行业内优质客户合作，并在争取更高市场份额在市场开拓时采取了一定的主动降价措施；②部分房地产企业因资金紧张导致信用风险增加，公司基于风险管控，主动对风险订单采取收缩策略，公司在不违背合同约定的前提下降低了绿地等部分回款较慢客户的产品发货速度；③2021 年受芯片和液晶面板市场行情涨价影响，公司主要原材料采购价格上升，导致成本增长；此外用工价格的增长也造成公司人工费用有所增加；④2022 年下半年，绿地、金科等部分客户出现因其自身资金紧张而付款较慢的现象，具有一定的回收风险，基于审慎原则，公司对这些客户的应收账款（含合同资产）单项计提了 25%的坏账准备。

（一）营业收入分析

1、营业收入构成分析

报告期内，公司营业收入的构成如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	46,095.40	99.43	49,923.68	99.99	52,169.19	99.66
其他业务收入	265.88	0.57	5.11	0.01	179.26	0.34
合计	46,361.28	100.00	49,928.79	100	52,348.44	100

报告期内，公司营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，其中主营业务收入各期占比超过 99%，公司主营业务突出且各期占比基本稳定，公司营业收入增长主要来自于主营业务收入增长。公司其他业务收入主要为器材销售、投资性房地产出售、租金等零星收入，对公司生产经营影响较小。

（1）公司建筑智能化系统集成业务及设计业务（建造合同或设计服务合同）收入确认方式如下：

公司与客户之间的建造合同或设计服务合同，属于某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

公司采用产出法，即按照已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例

确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

按合同履约进度划分，公司确认项目工作量主要依靠客户或第三方监理单位确认的合同工程完工进度单或关键节点的正式报告（如工程竣工报告及工程结算报告）。

履约进度=已完成的合同工作量/合同预计总工作量×100%

合同项目预计的总工作量根据项目预算资料合理预计，项目预算资料是由公司预算部门按项目合同约定的材料、设备、人工工程量等进行计算、编制。

合同项目收入确认方法：

未完工结算项目的合同收入=履约进度×合同总收入－以前会计年度累计已确认的合同收入

竣工未结算项目的合同收入=预计结算收入－以前会计年度累计已确认的合同收入

已完工结算项目的合同收入=结算收入（或已全额结算收入）－以前会计年度累计已确认的合同收入

当履约进度不能合理确定，且公司已经发生的成本预计不能够得到补偿的，合同成本于发生时立即确认为费用，不确认收入。

（2）完工进度的计量标准

2020年1月1日之后，根据《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号）：“对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。企业应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法是根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。对于类似情况下的类似履约义务，企业应当采用相同的方法确定履约进度。”2020年1月1日之前，根据《企业会计准则第15号—建造合同》：“在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，应当根

据完工百分比法确认合同收入和合同费用”、“企业确定合同完工进度可以选用下列方法：……已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例”。

因此，公司完工进度的计量标准符合《企业会计准则》的规定。

（3）完工进度的确认时点、外部依据

公司以经客户、监理签字盖章确认的工程量进度报表为依据确定项目的完工百分比，按照完工百分比法确认收入和成本。

相比成本法（投入法），工作量法（产出法）的完工百分比（履约进度）系以经客户、监理确认的工程量进度报表作为外部证明依据，收入确认方法严谨、准确。公司建筑智能化系统集成业务与同行可比公司收入确认原则基本一致，不存在重大差异。

建筑智能化系统集成同行可比公司收入确认原则对比：

公司名称	收入确认方法	具体原则及方法
延华智能	按照履约进度确认收入	对于工程建设服务，对于符合在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度，在合同期内确认收入，公司采用投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定履约进度。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。
安泰股份	按照履约进度确认收入	公司与客户之间的智能化工程合同包含智能化工程建设的履约义务，如公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。否则，公司将其作为在某一时点履行履约义务，在取得客户出具的验收单据时确认收入。
迈新科技	按照时点确认收入	公司与客户之间的信息系统集成服务合同，作为在某一时点履行的履约义务。信息系统集成服务根据合同约定为客户提供方案设计、设备安装、调试、信息系统集成及系统试运行等配套服务且客户验收合格后确认收入。
麦驰物联	按照履约进度确认收入	公司与客户之间的建造合同或设计服务合同，属于某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。公司采用产出法，即按照已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

注：同行可比公司数据均来源于其已公开披露的信息。

除迈新科技 2021 年度收入确认政策变更，对信息系统集成服务收入由时段确认改为时点确认（终验法）之外，其他建筑智能化系统集成业务同行可比公司均按照履约进度确认收入，公司建筑智能化系统集成业务收入确认政策符合

企业会计准则的相关规定，符合行业惯例，符合发行人经营实际。

2、主营业务收入变动分析

2019 年至 2022 年，公司主营业务收入分别为 38,036.54 万元、52,169.19 万元、49,923.68 万元和 46,095.40 万元，2020 年和 2021 年主营业务收入同比增长率分别为 37.16%和-4.30%，2019 年至 2021 年主营业务收入呈现先明显增长再趋稳的趋势，2022 年主营业务收入同比下滑 7.67%，2022 年主营业务收入小幅下滑主要原因系：①国家宏观经济环境和调控收紧政策的影响，房地产企业拿地规模和开发进度放缓，市场竞争有所加剧，公司主动降低了产品价格；②部分房地产企业因资金紧张导致信用风险增加，公司基于风险管控，主动对风险订单采取收缩策略，公司在不违背合同约定的前提下降低了绿地等部分回款较慢客户的产品发货速度。

2017 年至今，公司逐步形成以社区安防智能化产品为主，建筑智能化设计和建筑智能化系统集成成为辅的业务格局；报告期内公司社区安防智能化产品收入占比和建筑智能化设计收入占比总体呈上升趋势，建筑智能化系统集成收入占比总体呈下降趋势，业务转型成效渐显。

（1）公司 2019 年至 2021 年主营业务收入变动的主要原因

①建筑智能化行业的持续发展为公司提供了良好的发展条件

我国城镇化进程的加速，带动了建筑业的快速发展，建设规模持续扩大，据国家统计局数据，除 2015 年受政策影响增速略有下降以外，2011-2021 年我国房屋施工面积均保持了稳定增长。2021 年，我国房屋施工面积达到 97.54 亿平方米，较上年增长 5.20%，房屋竣工面积达到 10.14 亿平方米，较上年增长 11.20%。随着社会经济的发展、居民可支配收入的提高，人们对居住与办公环境的安全性、便捷性等要求随之提高，建筑智能化市场需求不断增长。

根据中国建筑智能化协会年会纪要，2012 年我国智能建筑建设占新增建筑约 30%，而同期新建住宅智能化建筑占比美国为 70%，日本为 60%，我国智能化建筑在新建住宅中占比仍有较大发展空间。

据新思界研究数据，现阶段我国建筑智能化系统投资约占建筑工程总投资的 5%-10%之间，部分投资占比甚至可以达到 15%，随着建筑业规模不断扩大

以及建筑智能化相关技术的发展，我国建筑智能化的普及程度将随之提高，市场需求进一步扩大。

同时，《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》均提出了加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造等事项。由于老旧小区的建设时间较早，设计标准较低，存在维护保养欠缺等问题，随着居民经济水平的普遍提升，对老旧小区的建筑智能化系统进行升级、更新的动力将提高，进而带来建筑智能化需求的进一步释放。

②全面的行业资质、综合的服务能力、卓越的品牌价值为公司树立了核心竞争优势

目前公司已取得了建筑智能化系统设计专项甲级、电子与智能化工程专业承包壹级等资质，在业务拓展方面具有较强优势。

同时，公司具有同时提供社区安防智能化产品、建筑智能化设计和系统集成等服务的能力，公司可为客户提供全面的建筑智能化综合服务，客户可根据需求选择相应的多项业务合作。

此外，公司经过多年发展及品牌宣传，在业内树立了良好的品牌影响力，取得了 2022 中国房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商·楼宇对讲类、2022 中国房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商·智能家居类、2022 中国房地产开发企业综合实力 TOP500 首选供应商·智慧社区等业内奖项，为公司缔造了卓越的品牌价值，为公司树立了核心竞争优势。

③长期、稳定的客户关系为公司业务承接量打下了坚实的基础

报告期内，公司选择与行业内知名企业合作，积极向央企地产（如保利、中海、华润、金茂、大悦城、鲁能、五矿等）及优质上市国企（万科、绿地）靠拢。公司十分注重客户关系的维护，保持长期稳定的大客户关系，公司与保利、万科、华润、绿地等多家行业内知名地产商战略合作多年。这些核心客户亦为公司创造了持续增长的业绩。

报告期内，得益于行业快速发展、公司的竞争力和业务能力不断提升，新增业务额稳定增长，业务发展情况良好。同时，公司全面的行业资质、综合的服务能力、卓越的品牌价值和长期稳定的客户关系等竞争优势使得公司各项业务开展顺利，公司营业收入稳步增长。

④在房地产政策维稳的背景下公司收入逐步趋稳

报告期内，在经济与楼市的下行压力背景下，为防范化解房地产市场风险，积极推动房地产行业转变发展方式，促进房地产业良性循环和健康发展，国家对房地产行业政策的整体基调是促进房地产市场平稳健康发展。在此基调之下，房地产行业已进入新的整合期，大中型房地产企业的销售规模及集中度进一步提升，房地产企业分化格局持续加大，从而对建筑智能化厂商的行业知名度、资金实力、产品质量及性价比优势提出了更高的要求。

公司主要从事建筑智能化相关业务，其市场需求与下游社区、商业综合体等领域的建筑智能化需求直接相关，依托良好的产品性能、优秀的设计能力和系统集成能力，公司与保利、万科、绿地、华润等国内头部房地产企业建立了长期稳定的战略合作关系，因此，公司主营产品市场份额保持在较好水平，经营业绩逐步趋稳。

（2）2022 年主营业务收入变动的主要原因

2022 年主营业务收入同比下滑 7.67%，主要原因系：①国家宏观经济环境和调控收紧政策的影响，房地产企业拿地规模和开发进度放缓，市场竞争有所加剧，公司主动降低了产品价格；②部分房地产企业因资金紧张导致信用风险增加，公司基于风险管控，主动对风险订单采取收缩策略，公司在不违背合同约定的前提下降低了绿地等部分回款较慢客户的产品发货速度。

3、主营业务收入构成分析

（1）主营业务收入按业务类别分类

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
社区安防智能化产品	25,198.29	54.67	27,601.07	55.29	27,546.83	52.80	14,544.56	38.24

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑智能化设计服务	4,092.41	8.88	4,393.99	8.80	2,755.67	5.28	1,879.92	4.94
建筑智能化系统集成	16,804.70	36.46	17,928.62	35.91	21,866.69	41.91	21,612.07	56.82
合计	46,095.40	100	49,923.68	100	52,169.19	100	38,036.54	100

2019 年度至 2022 年度，公司主营业务收入分别为 38,036.54 万元、52,169.19 万元、49,923.68 万元和 46,095.40 万元，2019 年至 2020 年呈上升趋势，主要受战略转型中社区安防智能化产品收入上升的影响；2021 年至 2022 年呈下降趋势，主要系受到市场环境的影响出现了一定程度上的下降，但下降趋势明显减缓。

按收入来源的形式分类，公司的主营业务可分为社区安防智能化产品销售、建筑智能化设计服务和系统集成等三项业务。2019 年度至 2022 年度，公司社区安防智能化产品和建筑智能化设计服务的收入占比逐渐提升，其中社区安防智能化产品业务的收入占比由 2019 年的 38.24% 提高到 2022 年的 54.67%，建筑智能化设计服务业务的收入占比由 2019 年的 4.94% 提高到 2022 年的 8.88%。相应，公司建筑智能化系统集成业务的收入占比逐年下降，由 2019 年的 56.82% 降低到 2022 年的 36.46%，公司业务模式转型成效显著。

公司的社区安防智能化产品销售业务、建筑智能化设计和系统集成的情况详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况”所述。

（2）不同业务类别的主营业务分析

1）社区安防智能化产品

报告期内，公司社区安防智能化产品业务收入按产品类型的分类如下：

单位：万元，%

产品类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
数字楼宇对讲产品	22,433.59	89.03	24,011.44	86.99	23,478.00	85.23
模拟楼宇对讲产品	114.86	0.46	356.25	1.29	795.38	2.89

产品类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
智能开关面板	634.59	2.52	1,537.21	5.57	1,707.19	6.20
其他智能家居产品	2,015.24	8.00	1,696.17	6.15	1,566.26	5.69
合计	25,198.29	100.00	27,601.07	100	27,546.83	100

注：其他智能家居产品主要包含智能网关、智能门锁、电动窗帘导轨、智能插座等产品。

①数字楼宇对讲产品

报告期内，公司数字楼宇对讲产品销售收入占比稳定，保持在 85.23%至 89.03%之间；2020 年和 2021 年，公司数字楼宇对讲产品销售收入分别较上年增长 86.29%和 2.27%，呈明显增长再逐步趋稳的趋势。2022 年数字楼宇对讲产品的销售收入有小幅下降，主要受市场大环境影响平均销售价格有所下降所致。数字楼宇对讲产品的销量和价格列示如下：

单位：%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度
	数量/金额	变动率	数量/金额	变动率	数量/金额
销量（套）	640,143	1.08	633,285	10.35	573,871
平均销售价格（元/套）	350.45	-7.57	379.16	-7.32	409.12
销售收入（万元）	22,433.59	-6.57	24,011.44	2.27	23,478.00

a.销量及收入分析

报告期各期，公司数字楼宇对讲产品的销量分别为 57.39 万套、63.33 万套和 64.01 万套，其中，2020 年和 2021 年分别较上年变动 100.94%和 10.35%，持续增长，公司在数字楼宇对讲领域具备技术与客户优势是公司楼宇对讲收入增长的最主要的驱动力；2022 年，数字楼宇对讲产品销量相比 2021 年销量略有上升，上升幅度为 1.08%。

除此之外，行业的发展也带动了公司数字楼宇对讲产品的销售。随着互联网、移动互联网以及物联网、人工智能等技术的快速发展，楼宇对讲厂商的创新步伐也在不断加快，以适应不断变化的市场需求和技术融合发展的行业趋势，语音识别、人脸识别、云对讲、大数据等成为楼宇对讲产品近年来的技术创新元素。数字化、智能化小区的概念已被越来越多的人所接受，多功能楼宇对讲产品将不断涌现。

b.平均销售价格分析

2020 年至 2022 年，公司数字楼宇对讲产品的销售单价呈下降趋势，销售单价由 409.12 元下降至 350.45 元，主要是国内大中型房地产商为降低成本逐渐采取“集中采购”模式来选定供应商，公司为争取更高市场份额在市场开拓中采取了一定的主动降价措施。

②模拟楼宇对讲产品

报告期内，公司模拟楼宇对讲产品的收入呈下降趋势，该等产品的销量和价格列示如下：

单位：%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度
	数量/金额	变动率	数量/金额	变动率	数量/金额
销量（套）	3,819	-58.87	9,285	-65.66	27,039
平均销售价格（元/套）	300.76	-21.61	383.68	30.43	294.16
销售收入（万元）	114.86	-67.76	356.25	-55.21	795.38

a.销量及收入分析

报告期各期，公司模拟楼宇对讲产品的销量及收入逐年减少，主要系近年来，随着产业不断发展，技术不断迭代，传统的模拟产品逐渐过渡到基于互联网的楼宇对讲产品。随着物联网、云计算、大数据、人工智能等新技术的到来，赋能安防众多系统和产品升级，数字对讲在布线、安装、调试、维护、升级等方面更加便捷，功能方面也更加的丰富智能，随着政策推动和产业规模化，数字对讲将得到进一步发展，公司也顺应行业的趋势，重点拓展高性能指标的楼宇对讲产品市场，逐渐减少了模拟楼宇对讲产品的销售。

b.平均销售价格分析

报告期内，随着房地产市场建筑智能化加快，模拟楼宇对讲产品的市场进一步减小，2020 年度至 2022 年度，模拟楼宇对讲产品的销量由 2.7 万套降至 0.38 万套，销售价格也存在先升后降的明显波动性。模拟楼宇对讲产品主要用于前期项目的维保、返修等用途，由于用量少，因此公司定价较高，且变动规律性不强。

③智能开关面板

2020 年至 2021 年，公司智能开关面板产品销售收入呈小幅下降趋势，下降比例为 9.96%，为主要受销量减少的影响；2022 年度，公司智能开关面板产品的收入相比上年同期下滑了 58.72%，主要受平均销售价格下滑的影响。该等产品的销量和价格列示如下：

单位：%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度
	数量/金额	变动率	数量/金额	变动率	数量/金额
销量（个）	72,857	-38.77	118,980	-11.14	133,897
平均销售价格（元/个）	87.10	-32.58	129.20	1.33	127.50
销售收入（万元）	634.59	-58.72	1,537.21	-9.96	1,707.19

a.销量及收入分析

2020 年至 2022 年，智能开关面板的销量呈现下降趋势，主要是受国家对房地产行业实施的宏观调控尤其是“三道红线”融资政策，房地产开发商开始放慢开发进度，交房的速度变慢以及公司主动放弃部分资金流动性较差的房地产开发商客户所致。

b.平均销售价格分析

对于智能开关面板产品，2021 年度智能开关面板产品的价格与 2020 年度相比变化不大，2022 年度智能开关面板产品的价格较 2021 年度相比有所降低主要系市场竞争激烈所致。

2) 建筑智能化设计服务

公司自成立以来，深耕建筑智能化领域多年，积累了丰富的建筑智能化设计经验。公司已完成的业态建筑设计项目均得到了客户的一致认可和好评，并在业内取得了良好的口碑，建筑智能化设计服务业务竞争力逐步加强。目前，公司已经建立了以深圳总部为中心、辐射全国的服务网络，在北京、上海、广州、西安、成都、昆明、南京、杭州、武汉等多个城市成立了分公司和办事处。在近年来国家大力发展二、三、四线城市的政策驱动下，公司在二、三、四线城市的建筑智能化设计业务量也得到了快速的增长。

报告期各期，公司建筑智能化设计服务收入金额分别为 2,755.67 万元、4,393.99 万元和 4,092.41 万元，2020 年和 2021 年建筑智能化设计服务收入同比增长 46.58%和 59.45%，增长较为明显。2022 年，公司建筑智能化设计服务收入同比下滑 6.86%，主要系受国家宏观经济环境和调控收紧政策的影响，房地产企业拿地规模和开发进度放缓所致。

2020 年度至 2022 年各期建筑智能化设计服务的前五大项目如下：

单位：万元，%

期间	项目	项目收入	占建筑智能化设计服务收入的比例
2022 年度	广东事业部揭阳绿地国际空港城地块四项目智能化系统工程设计合同	58.25	1.42
	新发展楷林广场项目智能化设计合同	55.99	1.37
	华南区域昆明西山恒泰城项目四期（K 地块）项目智能化系统设计合同	49.71	1.21
	XDG-2021-73 号地块项目弱电顾问服务合同	45.59	1.11
	长春市保利阅云台智能化系统建设工程施工图设计合同	44.02	1.08
	合计	253.56	6.20
2021 年度	光明天安云谷产业园【一】期智能化系统设计	59.90	1.36
	联泰万悦汇智能化设计	58.99	1.34
	中交集团上海总部基地项目	56.60	1.29
	淮海国际博览中心一期地块 A-1 区弱电智能化工程设计	48.35	1.10
	【太原中海杨庄二号项目】智能化工程	46.03	1.05
	合计	269.88	6.14
2020 年度	南山科技创新中心（留仙洞六街坊）工程设计（二次）项目智慧园区及智能化设计	161.32	5.85
	万丰·新新传奇智能化工程深化设计	34.24	1.24
	宿迁都会之光花园	34.21	1.24
	西安金科冯家滩城中村改造项目 DK-1（金科博翠天宸）	33.53	1.22
	樾云台项目智能化工程设计	31.25	1.13
	合计	294.54	10.69

3）建筑智能化系统集成

报告期各期，公司建筑智能化系统集成业务收入金额分别为 21,866.69 万元、17,928.62 万元和 16,804.70 万元，收入金额和占比总体呈下降趋势，主要

系公司致力业务转型，逐渐形成产品为主，服务为辅的业务格局所致。

报告期各期，建筑智能化系统集成业务的前五大项目如下：

单位：万元，%

期间	项目	项目收入	占建筑智能化系统集成业务收入的 比例
2022年度	C 深圳综合粒子设施研究院综合楼（暂定名）智能化工程	795.81	4.74
	澳康达（上海）名车广场项目弱电智能化工程	758.88	4.52
	佛山市保利良溪花园 C 区智能化项目	619.00	3.68
	笋岗冷库城市更新单元 07-03 地块新建小学项目智能化分包工程合同文件	613.40	3.65
	中国铁建海语熙岸项目住宅二三期智能化工程施工合同	500.63	2.98
	合计	3,287.74	19.56
2021年度	北京华润时代中心 PICC 办公区信息网络、电话及会议音视频系统设备深化设计、供应及安装分包工程	688.74	3.84
	深圳万科星城星城商业中心（05 地块）智能化工程	668.83	3.73
	天河金茂广场项目商业及公寓弱电智能化工程	659.11	3.68
	中国铁建海语熙岸项目住宅一期智能化工程	577.31	3.22
	珠海市金湾区西湖湿地国际花园项目 2-01、3-03、3-04 地块智能化工程	515.71	2.88
	合计	3,109.70	17.34
2020年度	华为团泊洼 8 号地块工业项目（一期）弱电智能化分包工程	1,411.71	6.46
	光明新区中山大学附属初中、小学弱电智能化系统工程	1,047.45	4.79
	绿地新都会·新田 360 广场二期项目	714.23	3.27
	中海广场项目三期智能化工程	710.89	3.25
	珠海市金湾区西湖湿地国际花园项目 2-02、3-01、3-02 地块智能化工程	615.92	2.82
	合计	4,500.18	20.58

4、主营业务收入按地区分类

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	18,178.75	39.44	20,442.17	40.95	20,068.09	38.47
华东地区	14,655.64	31.79	12,764.22	25.57	11,926.13	22.86

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华北地区	3,394.30	7.36	5,392.65	10.80	6,581.62	12.62
西南地区	2,401.69	5.21	4,054.91	8.12	2,945.62	5.65
华中地区	3,533.06	7.66	2,866.36	5.74	5,256.61	10.08
西北地区	2,061.38	4.47	2,302.72	4.61	3,977.13	7.62
东北地区	1,870.58	4.06	2,100.65	4.21	1,413.98	2.71
合计	46,095.40	100.00	49,923.68	100	52,169.19	100

报告期内公司产品销售区域和承建项目遍布全国主要地区，总体而言，公司业务主要集中在华南和华东地区，主要是因为华东和华南地区的经济发达程度较高，居民对于智能化建筑及产品的需求较高所致。

5、与同行可比公司营业收入增长率的对比分析

公司专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计及系统集成业务的综合服务商，为保利、绿地、万科、华润等国内头部房地产企业客户提供产品销售、项目设计和系统集成等三项综合服务。下面分别就公司的三项服务能力与同行可比公司的营业收入增长情况进行对比如下：

1) 社区安防智能化产品销售

单位：万元，%

公司名称	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度
	销售收入	收入增速	销售收入	收入增速	销售收入	收入增速	销售收入
安居宝	未披露	未披露	46,418.26	-5.37	49,052.65	-1.41	49,754.21
狄耐克	未披露	未披露	70,334.43	12.15	62,712.08	24.56	50,345.41
太川股份	未披露	未披露	21,158.32	12.79	18,758.73	38.08	13,584.96
西谷数字	未披露	未披露	11,821.59	7.19	11,028.39	-14.44	12,889.92
视声智能	16,647.31	8.55	15,336.42	33.28	11,507.13	29.93	8,856.65
平均值	-	-	33,013.80	7.85	30,611.80	13.02	27,086.23
麦驰物联	25,198.29	-8.71	27,601.07	0.20	27,546.83	89.40	14,544.56

数据来源：wind 资讯，上述同行业可比公司收入为其社区安防智能化产品单项销售收入。

2020 年度公司社区安防智能化产品的销售收入明显增速更快，主要有以下几方面的原因：

①公司致力于业务转型，全力发展社区安防智能化产品业务，社区安防智能化产品是公司目前增速较快、增长潜力较大的业务板块。经过多年在建筑智能化领域的精耕细作，公司始终以客户需求为中心，坚持技术创新，拥有丰富的技术储备，为客户提供兼容性较好的、应用场景丰富的楼宇对讲产品。

②针对材料采购环节，公司建立了健全完善的供应商及采购管理体系，通过严格的质量控制流程和合理的管理指标体系，对原材料质量进行了源头控制，有效的保证了产品质量及稳定性，公司的产品获得了业界及客户的广泛认可。公司先后获得了中国安防行业优质供应商奖、上海安博会创新产品奖、中国国际社会公共安全博览会金鼎奖、地产严选智能品牌等。

③公司持续为客户提供优质的产品和服务，经过多年的沉淀和积累，在行业内赢得了较高的声誉。公司产品或服务广泛应用于各大知名企业开发的房地产项目中，获得了良好的信誉和口碑。

④公司业务板块之间在产业链上的一体化特征，促进公司的业务拓展效率，扩大业务规模。

⑤在国内大型、知名房地产商开始逐渐采取“集中采购”模式来选定供应商的背景下，2019年和2020年，公司通过“集中采购”模式获取的销售收入分别达到11,905.51万元和25,709.08万元，占同期主营业务收入的比例分别为31.30%和49.28%，呈现出整体上升趋势。

2021年度，同行业可比公司的社区安防智能化产品第一梯队企业均呈现收入增速放缓趋势，公司社区安防智能化产品的销售收入增长率处于同行业可比公司收入增长率的区间内，略低于同行业可比公司收入增长率平均值。主要原因是受国家宏观经济波动及房地产调控政策的影响，在房地产政策维稳的背景下，公司加强项目管理能力，对其客户进行了筛选，优先选择优质客户的项目。

2022年，公司社区安防智能化销售收入呈小幅下降趋势，同比下降了8.71%，主要受市场大环境影响平均销售价格有所下降所致。

2) 建筑智能化设计服务

单位：万元，%

公司名称	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度
	营业收入	收入增速	营业收入	收入增速	营业收入	收入增速	营业收入
杰恩设计	未披露	未披露	35,486.42	27.76	27,775.57	-20.93	35,126.06
山水比德	未披露	未披露	58,972.45	20.36	48,995.65	22.35	40,046.89
奥雅股份	未披露	未披露	44,591.35	8.21	41,208.50	6.46	38,708.75
矩阵股份	未披露	未披露	45,848.24	75.36	26,144.70	23.46	21,177.14
笛东设计	未披露	未披露	37,909.22	24.60	30,423.96	21.30	25,082.08
平均值	-	-	44,561.54	31.26	34,909.68	10.53	32,028.18
麦驰物联	4,092.41	-6.86	4,393.99	59.45	2,755.67	46.58	1,879.92

注：数据来源于 wind 资讯；

2019 年至 2021 年，与建筑智能化设计服务同行可比公司相比，公司该业务的收入增速远超同行业，主要是因为公司该项业务处于发展初期，营收规模较小所致。建筑智能化设计业务是公司未来重要的发展方向之一，公司未来在建筑智能化设计业务预期能实现智慧社区设计方案的模块化，标准化，促进社区设计业务的“批量化生产”。在超高层建筑、会展中心等新业态方面加大研究力度，进一步探索数字化项目管理、引入新的设计理念，加强物联网、云计算、大数据、BIM、人工智能等新技术在智能建筑行业内的应用，形成更多的行业设计标准成果，提升设计业务行业影响力。

2022 年，公司建筑智能化设计服务收入同比变动呈小幅下降趋势，主要系受国家宏观经济环境和调控收紧政策的影响，房地产企业拿地规模和开发进度放缓，市场整体体量下降。

3) 建筑智能化系统集成

单位：万元，%

公司名称	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度
	营业收入	收入增速	营业收入	收入增速	营业收入	收增速	营业收入
延华智能	未披露	未披露	47,189.48	17.07	40,309.08	-16.28	48,145.47
安泰股份	未披露	未披露	82,854.46	14.46	72,388.25	-13.69	83,866.44
迈新科技	未披露	未披露	27,177.78	36.27	19,943.47	34.42	14,837.14
平均值	-	-	52,407.24	18.53	44,213.60	-9.68	48,949.68
麦驰物联	16,804.70	-6.27	17,928.62	-18.01	21,866.69	1.18	21,612.07

注 1：数据来源：wind 资讯

报告期内，建筑智能化系统集成同行可比公司总体呈现增长趋势。2020年度以来，公司建筑智能化系统集成收入同比减少，与同行业可比公司有所差异，主要是由于公司致力于业务转型，逐步形成产品为主，服务为辅的业务格局。

6、营业收入按销售季节划分

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第一季度	4,005.71	8.64	6,819.79	13.66	4,399.60	8.40
第二季度	12,719.47	27.44	12,111.92	24.26	15,844.57	30.27
第三季度	12,640.37	27.26	15,010.90	30.06	13,591.95	25.96
第四季度	16,995.73	36.66	15,986.17	32.02	18,512.32	35.36
合计	46,361.28	100	49,928.79	100	52,348.44	100

2020 年至 2022 年，公司的营业收入具有较明显的季节性特征，公司下半年的营业收入及占比显著高于上半年，下半年营业收入占比约为 60%，主要是社区安防智能化产品及建筑智能化系统集成业务存在一定的季节性特点，主要与新建楼盘的交房时间密切相关。由于社区安防智能化产品及建筑智能化系统集成是在房地产项目施工的竣工交房前才实施，而新建楼盘竣工时间主要集中在第三、四季度，因此，地产商和工程施工商一般会集中在第三、四季度进行大批量的采购提货，使得行业呈现出较强的季节性特征。

报告期内，公司社区安防智能化产品收入占主营业务收入的比例分别为 52.80%、55.29%和 54.67%，均超过 50%，公司业务属于“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”，因此营业收入季度分布情况与选取的“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”同行业公司进行对比；由于同行业可比公司太川股份、西谷数字和视声智能未披露营业收入季度数据，因此只能对比同行业可比公司安居宝及狄耐克的营业收入季度分布情况如下：

（1）安居宝

单位：万元，%

季度	2022 年度	2021 年度	2020 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第一季度	9,188.78	-	12,892.83	16.98	7,925.53	8.46
第二季度	11,610.87	-	22,226.15	29.27	26,814.63	28.61
第三季度	10,757.21	-	21,861.72	28.79	21,815.30	23.27
第四季度	未披露	-	18,959.27	24.97	37,175.31	39.66

(2) 狄耐克

单位：万元，%

季度	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第一季度	14,409.51	-	14,159.89	15.04	9,940.12	12.78
第二季度	24,728.62	-	23,706.40	25.17	16,838.78	21.65
第三季度	19,534.83	-	25,592.56	27.18	23,094.76	29.69
第四季度	未披露	-	30,713.19	32.61	27,916.37	35.89

同行业可比公司下半年营业收入占比约为 60%，公司与同行业可比公司不存在重大差异。公司的营业收入季节性分布符合行业特点。

7、其他业务收入

报告期内，其他业务收入的具体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
器材销售	-	-	1.34	26.22	179.26	100.00
投资性房地产出售	230.14	86.56	-	-	-	-
技术服务	2.83	1.06	3.77	73.78		
其他服务	32.9	12.37				
合计	265.88	100	5.11	100	179.26	100

报告期各期，公司其他业务收入分别为 179.26 万元、5.11 万元和 265.88 万元，占营业收入的比例分别为 0.34%、0.01%和 0.57%，在公司营业收入中的占比较小。

2020 年度和 2021 年度，其他业务收入均为器材销售和技术服务。2020 年度，器材销售主要来自养老项目人体探测设备的销售收入，由于公司不生产上

述产品，采购后直接向客户销售，因此在其他业务收入列示。报告期内，器材销售主要受客户需求的影响，零星发生，各期有所波动。技术服务为子公司麦驰安防根据客户要求提供的楼宇对讲系统相关软件开发服务。

2022 年度，公司其他业务收入主要系出售投资性房地产形成的。

8、第三方回款情况

报告期内发行人的第三方回款情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年	2021 年度	2020 年度
1、保理公司回款	9,180.30	7,543.49	4,735.96
占营业收入的比例	19.80	15.11	9.05
2、集团公司回款	358.29	283.87	575.04
占营业收入的比例	0.77	0.57	1.10
3、客户指定付款	2,252.84	87.45	38.55
占营业收入的比例	4.86	0.18	0.07
第三方回款合计	11,791.43	7,914.81	5,349.55
第三方回款占营业收入比例	25.43	15.85	10.22

如上表所示，报告期内公司第三方回款主要为应收账款保理回款、由客户所属集团通过集团财务公司或指定相关公司的回款以及客户指定付款方的回款。

公司进行应收账款保理时，与银行或保理机构均签订了明确的协议，清楚约定了各方权利及义务。公司部分项目的回款存在由客户所属集团集中支付的情形，但该等客户主要为万科等知名地产公司。此外，还存在极少部分由客户指定的第三方代付款的情况。应收账款保理以及由集团集中支付的情形，在房地产企业中较为常见。

9、现金交易情况

报告期内，发行人现金交易的金额分别为 0.90 万元、3.72 万元及 **0 万元**。2020 年度及 2021 年度，公司现金交易均为销售废品收入。随着公司内控制度的更加完善发行人报告期内现金交易的情况随之改善，除销售废品收入外，自 2020 年起已经不存在现金交易情况。

10、退换货情况

报告期内，公司存在少量客户退换货情况，主要原因为：产品存在色差，产品性能指标不符合客户要求，客户因订单错误、变更设计等原因与公司协商退换货。报告期内，公司退换货具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
退货金额	311.90	247.76	111.79
换货金额	251.79	161.91	85.35
退换货金额合计	563.69	409.67	197.14
当期营业收入	46,361.28	49,928.79	52,348.44
退换货金额占比	1.22%	0.82%	0.38%

（二）营业成本分析

1、营业成本构成分析

公司营业成本按业务类别的构成如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	28,678.28	99.34	32,496.63	100	33,199.66	99.63
其中：运输费用	206.66	0.72	265.79	0.82	245.87	0.74
其他业务成本	191.42	0.66	0.27	-	123.01	0.37
合计	28,869.70	100	32,496.90	100	33,322.66	100

注：2020 年度公司执行新收入准则后，因运输费用核算调整，使得 2020 年度之后主营业务成本包含运输费用。

报告期各期，公司营业成本分别为 33,322.66 万元、32,496.90 万元和 28,869.70 万元，呈现一定的波动，与营业收入规模波动趋势基本一致。其中，主营业务成本占比均超过 99%，系营业成本主要构成部分。2021 年其他业务成本降低，主要系其他业务收入减少所致。

2、主营业务成本分析

2020 年度公司执行新收入准则后，因运输费用核算调整，使得 2020 年度之后主营业务成本及毛利率的计算口径与 2019 年度存在差异，为保持同期数据

的可比性，以下涉及主营业务成本及毛利率的数据均按剔除运输费用后的数据进行分析比较。公司主营业务成本按业务类别分类如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
社区安防智能化产品	14,074.30	49.43	16,852.18	52.29	14,170.14	43.00	7,464.85	29.19
建筑智能化设计服务	1,248.31	4.38	1,378.92	4.28	1,014.71	3.08	660.04	2.58
建筑智能化系统集成	13,149.01	46.18	13,999.73	43.44	17,768.94	53.92	17,452.13	68.23
合计	28,471.62	100.00	32,230.83	100	32,953.79	100	25,577.02	100

2019 年度至 2021 年度，与主营业务收入相对应，公司主营业务成本中，社区安防智能化产品业务的成本占比呈明显上升趋势，相应的成本占比由 2019 年的 29.19%提高到 2021 年的 52.29%；建筑智能化系统集成业务的成本占比呈逐渐减少趋势，相应的成本占比由 2019 年的 68.23%逐渐减少到 2021 年的 43.44%。2022 年，建筑智能化系统集成业务的成本占比与同期相比有所增长主要由于项目进度有差异所致。

2019 年度至 2021 年度，公司社区安防智能化产品销售成本逐渐增加，2020 年和 2021 年的安防智能化产品的主营业务成本较上年的增长率分别为 89.82%和 18.93%。2020 年度，公司营业成本增长主要系社区安防智能化产品销售业务扩张所致，营业成本的增长与当年营业收入的增长趋势一致；2021 年度，由于公司的收入趋于稳定，营业成本随之变动不明显。

（1）社区安防智能化产品

社区安防智能化产品的主营业务成本构成如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接材料	12,831.18	91.17	15,225.03	90.34	12,719.62	89.76
直接人工	374.11	2.66	477.85	2.84	538.67	3.80
制造费用	869.01	6.17	1,149.29	6.82	911.85	6.44
合计	14,074.30	100	16,852.18	100	14,170.14	100

公司社区安防智能化产品的主营业务成本主要为材料费，报告期各期，公司直接材料分别为 12,719.62 万元、15,225.03 万元和 **12,831.18 万元**，占主营业务成本的比重分别为 89.76%、90.34%和 **91.17%**，主营业务成本构成较为稳定。社区安防智能化产品主要产品类型的主营业务成本构成如下：

1) 数字楼宇对讲产品

报告期各期，数字楼宇对讲产品的成本系社区安防智能化产品的主要组成部分，其成本构成波动与社区安防智能化产品的变动一致。数字楼宇对讲产品的成本构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接材料	11,383.84	91.02	13,582.70	90.41	10,675.02	89.08
直接人工	341.02	2.73	428.42	2.85	492.17	4.11
制造费用	782.49	6.26	1,011.87	6.74	815.84	6.81
合计	12,507.35	100	15,022.98	100	11,983.04	100

数字楼宇对讲产品单位成本构成情况如下：

单位：元/套，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率	金额
直接材料	177.83	-17.09	214.48	15.30	186.02	-4.56	194.91
直接人工	5.33	-21.31	6.77	-21.12	8.58	20.85	7.10
制造费用	12.22	-23.51	15.98	12.39	14.22	6.18	13.39
合计	195.38	-17.64	237.22	13.61	208.81	-3.06	215.40

由上表可以看出，数字楼宇对讲产品单位成本的变动主要是由于占比最大的直接材料成本变动导致。2020 年度，数字楼宇对讲产品单位成本有所下降，主要是由于产品逐步切换了更加成熟的方案以及芯片等原材料价格有所降低从而直接材料成本降低所导致；2021 年度，数字楼宇对讲产品单位成本有所增长系主要原材料液晶显示屏模组、IC 芯片等的采购均价上涨所致。**2022 年度，数字楼宇对讲产品单位成本有所下降系主要原材料液晶显示屏模组等采购均价下降所致。**

2019 年至 2022 年，数字楼宇对讲产品单位直接人工分别为 7.10 元、8.58 元、6.77 元和 5.33 元。其中 2020 年度单位直接人工较 2019 年度有所上升，主要因生产工人数量有所增加，直接人工费用总额同比增长，以及数字楼宇对讲产品的产品型号升级，单位耗用工时有所上升的影响所致。2021 年，随着产量的扩大，生产管理水平的提升、工艺的优化叠加经验曲线效应，人员效率提升，导致单位人工成本降低，以及发行人当年将部分贴片组装加工工序委托合肥京东方视讯科技有限公司完成，该部分委托加工物资领用体现为直接材料，故在一定程度上减少了直接人工的总额。2022 年，数字楼宇对讲产品单位直接人工较上年同期减少了 1.44 元，对单位成本的变动影响较小，因 2021 年的基数较小，所以其变动率较高。

2019 年至 2022 年，数字楼宇对讲产品制造费用占比基本稳定，单位制作费用呈小幅波动趋势，主要系销售结构的差异，报告期各期单位制造费用的变动额较小，对其单位成本的变动影响较小。

报告期原材料价格上涨背景下，数字楼宇对讲产品售价下降的原因主要是：①原材料价格上涨系受外部宏观因素导致，不具备可预测性；②近年来，越来越多的房地产商及工程商为降低成本，采取战略集采和直接采购的模式，公司为争取更高市场份额在市场开拓中采取了一定的主动降价措施；③随着数字楼宇对讲产品应用方案日渐成熟，相应的成本有所降低，因此整个市场的售价均有所降低。

2) 模拟楼宇对讲产品

报告期内，模拟楼宇对讲产品的成本构成波动不大，基本保持稳定。模拟楼宇对讲产品成本构成具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接材料	69.56	87.26	172.58	87.69	394.21	85.89
直接人工	3.38	4.24	7.57	3.85	20.44	4.45
制造费用	6.77	8.50	16.66	8.47	44.33	9.66
合计	79.71	100	196.82	100	458.98	100

模拟楼宇对讲产品单位成本构成情况如下：

单位：元/套，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率	金额
直接材料	182.14	-2.01	185.87	27.49	145.79	5.69	137.94
直接人工	8.86	8.52	8.16	7.90	7.56	9.38	6.91
制造费用	17.73	-1.21	17.95	9.46	16.40	33.49	12.28
合计	208.72	-1.53	211.97	24.88	169.75	8.03	157.14

由上表可以看出，模拟楼宇对讲产品的单位成本亦呈持续增长趋势，主要是因为液晶显示屏模组、IC 芯片等原材料、人工成本上涨所致。2022 年度，模拟楼宇对讲产品的单位成本与 2021 年度相比基本稳定，仅减少了 1.53%。

社区安防智能化产品的主要原材料的价格波动情况详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“四、发行人的采购情况和主要供应商”之“（二）主要原材料的采购价格变动情况”。

（2）建筑智能化设计服务

报告期内，公司建筑智能化设计业务成本包括项目人员工资和其他间接费用，其他费用的占比呈增长趋势主要系随着公司建筑智能化设计业务的扩张，所对应的人员、场地增加，费用也逐年上升所致。建筑智能化设计业务的成本构成具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	953.37	76.37	1,147.49	83.22	869.62	85.70
其他费用	294.94	23.63	231.43	16.78	145.08	14.30
合计	1,248.31	100	1,378.92	100	1,014.71	100

（3）建筑智能化系统集成

报告期内，公司建筑智能化系统集成业务成本包括原材料、劳务成本、项目人员工资和其他间接费用。由于原材料价格的持续增长，导致原材料成本增加。在薪酬及劳务费用部分，根据各项目特点不同，薪酬及劳务费用占比有所

差异。其他间接费用在报告期内占比保持稳定。建筑智能化系统集成业务的成本构成具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	9,565.42	72.75	10,079.53	72.00	12,413.64	69.86
薪酬及劳务费用	3,189.76	24.26	3,561.94	25.44	4,964.08	27.94
其他费用	393.82	3.00	358.26	2.56	391.22	2.20
合计	13,149.01	100	13,999.73	100	17,768.94	100

（三）主营业务毛利及毛利率分析

1、主营业务毛利构成

报告期内，公司主营业务毛利按业务类别构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
社区安防智能化产品	11,123.99	63.12	10,748.89	60.75	13,376.69	69.61
建筑智能化设计服务	2,844.10	16.14	3,015.06	17.04	1,740.96	9.06
建筑智能化系统集成	3,655.69	20.74	3,928.89	22.21	4,097.75	21.33
合计	17,623.78	100	17,692.84	100	19,215.40	100

公司毛利主要来源于社区安防智能化产品销售，该业务为公司的主要利润来源。报告期各期，社区安防智能化产品业务毛利占公司主营业务毛利的比例分别为 69.61%、60.75%和 **63.12%**，呈小幅波动趋势；建筑智能化设计业务毛利占公司主营业务毛利的比例分别为 9.06%、17.04%和 **16.14%**，毛利额总体呈增长趋势；建筑智能化系统集成业务毛利占公司主营业务毛利的比例分别为 21.33%、22.21%和 **20.74%**，毛利额总体呈下降趋势。

2、毛利率分析

报告期内，公司各业务类别毛利率情况如下：

单位：%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
社区安防智能化产品	44.15	38.94	48.56
建筑智能化设计服务	69.50	68.62	63.18
建筑智能化系统集成	21.75	21.91	18.74
主营业务毛利率	38.23	35.44	36.83
其他业务毛利率	28.01	94.72	31.38
综合毛利率	37.73	34.91	36.34

注：从 2020 年起，发行人和同行业可比公司均执行新收入准则，即运输费计入营业成本，为保持可比性，计算主营业务毛利率和其他业务毛利率时扣除了运输费，而计算综合毛利率时营业成本包含运输费。

报告期各期，发行人综合毛利率分别为 36.34%、34.91%和 37.73%，剔除因执行新收入准则后运输费用核算调整的影响，报告期各期主营业务毛利率分别为 36.83%、35.44%和 38.23%，总体呈上升趋势。

2021 年度毛利率有所下降主要系安防智能化产品销售业务毛利率下降所致：由于安防智能化产品主要原材料液晶显示屏模组因市场行情涨价导致成本上涨，从而毛利率下降。

2022 年，毛利率有所回升主要系安防智能化产品主要原材料液晶显示屏模组因市场行情降价导致成本下降，从而该业务毛利率上升所致。

（1）社区安防智能化产品毛利率变动分析

报告期各期，公司社区安防智能化产品的毛利率分别为 48.56%、38.94%和 44.15%，总体呈下滑趋势。不同类型的社区安防智能化产品的毛利率如下：

单位：%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
数字楼宇对讲产品	44.25	37.43	48.96
模拟楼宇对讲产品	30.60	44.75	42.29
智能开关面板	29.07	43.53	53.79
其他	48.53	54.93	40.03
合计	44.15	38.94	48.56

报告期各期，数字楼宇对讲产品的收入分别为 23,478.00 万元、24,011.44 万元和 22,433.59 万元，占整体社区安防智能化产品收入的比例分别为 85.23%、86.99%和 89.03%，是公司社区安防智能化产品收入的主要构成，因此该类产品

的毛利率波动也是社区安防智能化产品毛利率波动的主要原因。

报告期各期，数字楼宇对讲产品的毛利率分别为 48.96%、37.43%和 **44.25%**，总体呈下降趋势，与社区安防智能化产品毛利率波动基本一致。

报告期各期，公司数字楼宇对讲产品平均销售价格、平均单位成本情况如下：

单位：%					
项目	2022 年度	变动率	2021 年度	变动率	2020 年度
销售收入（万元）	22,433.59	-6.57	24,011.44	2.27	23,478.00
销售成本（万元）	12,507.35	-16.75	15,022.98	25.37	11,983.04
毛利率	44.25	18.21	37.43	-11.53	48.96
销量（件）	640,143	1.08	633,285	10.35	573,871
平均销售价格（元/件）	350.45	-7.57	379.16	-7.32	409.12
平均单位成本（元/件）	195.38	-17.64	237.22	13.61	208.81

报告期内，数字楼宇对讲产品的平均销售价格呈逐年下降趋势，其平均单位成本整体呈先上升后下降趋势，其毛利率整体呈下降趋势。2021 年度，毛利率降低受售价降低和产品成本上升的双重影响：数字楼宇对讲产品的平均单位成本由 2020 年的 208.81 元增长至 2021 年的 237.22 元，主要原因是产品主要原材料液晶显示屏模组的市场行情涨价导致采购价格上涨所致。**2022 年，数字楼宇对讲产品平均单位成本有所下降，系主要原材料液晶显示屏模组的市场行情降价导致采购价格下降所致。**

（2）建筑智能化设计服务毛利率分析

报告期各期，公司建筑智能化设计服务业务毛利率分别为 63.18%、68.62%和 **69.50%**，毛利率较为稳定。

（3）建筑智能化系统集成毛利率分析

报告期各期，公司建筑智能化系统集成服务业务毛利率分别为 18.74%、21.91%和 **21.75%**，毛利率保持稳定。

（4）同行业公司毛利率对比情况

报告期各期，公司主营业务毛利率分别为 36.83%、35.44%和 **38.23%**，总

体呈上升趋势。不同业务类型的毛利率与同行可比公司的具体对比情况如下：

1）社区安防智能化产品销售的毛利率对比分析

截至本招股说明书签署日，同行业可比公司中仅视声智能公布了 2022 年度报告，具体对比情况如下：

单位：%

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
安居宝	未披露	31.60	43.46
狄耐克	未披露	34.01	44.28
太川股份	未披露	38.23	37.85
西谷数字	未披露	38.04	45.45
视声智能	52.48	47.68	53.27
平均值	-	37.91	44.86
麦驰物联	44.15	38.94	48.56

注 1：数据来源于 wind 资讯，以上同行业公司均选取其可比业务的毛利率进行对比。

报告期内，公司社区安防智能化产品的毛利率与同行业可比公司的毛利率均呈总体下降趋势，与同行业可比公司毛利率的平均值相差不大，处于同行业可比公司毛利率的区间之内。2021 年，由于主要原材料价格涨幅明显，公司社区安防智能化产品的毛利率同行可比公司的毛利率均出现了明显下滑。2022 年，由于主要原材料价格回落，公司社区安防智能化产品的毛利率有所回升。

2）建筑智能化设计服务业务的毛利率对比分析

截至本招股说明书签署日，同行业可比公司未披露 2022 年度报告，具体对比情况如下：

单位：%

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
杰恩设计	未披露	40.19	44.72
山水比德	未披露	54.98	52.56
奥雅股份	未披露	51.47	55.71
矩阵股份	未披露	66.85	68.59
笛东设计	未披露	42.93	42.41
平均值	-	51.28	52.80

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
麦驰物联	69.50	68.62	63.18

注：数据来源于 wind 资讯，以上同行业公司均选取其可比业务的毛利率进行对比。

报告期内，公司建筑智能化设计业务毛利率与同行可比公司平均毛利率的波动均不大，但公司的毛利率要略高于同行可比公司的平均毛利率，主要原因是：

①建筑智能化设计属于细分行业的专业设计，专业性较强、竞争对手较少，毛利水平相对较高；

②公司建筑智能化设计业务的客户集中度较高，由于同一客户设计需求相同，降低了前期需求分析、方案设计的人力成本；

③依托公司在全国设立的 5 大分院和 40 多个服务网点，建筑智能化设计业务多以本地化服务为主，减少总部设计师前往客户所在地的频次与数量，提高了服务效率，降低了人工成本和差旅成本；

④设计研究院始终坚持标准化建设，完善标准图集，优化内部设计作业流程，提高了设计工作效率；

⑤确立了以“产值”为主要考核指标的绩效考核体系，强化设计产值与设计收入联动，有效提高设计师工作效率。

3) 建筑智能化系统集成业务的毛利率对比分析

截至本招股说明书签署日，同行业可比公司未披露 2022 年度报告，具体对比情况如下：

单位：%

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
延华智能	未披露	10.44	15.10
安泰股份	未披露	20.70	21.97
迈新科技	未披露	19.29	20.41
平均值	-	16.81	19.16
麦驰物联	21.75	21.91	18.74

注：数据来源于 wind 资讯，以上同行业公司均选取其可比业务的毛利率进行对比。

2020 年度，公司建筑智能化系统集成业务毛利率接近于同行可比公司此项

业务毛利率平均值。2021 年度和 **2022 年度**，在房地产政策维稳的背景下，公司加强项目管理能力，对其客户进行了筛选，优先选择优质客户的项目，维持盈利能力，其毛利率略高于平均值。

（四）期间费用分析

报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	4,093.31	8.83	4,403.41	8.82	3,839.03	7.33
管理费用	2,361.71	5.09	2,265.92	4.54	2,135.48	4.08
研发费用	1,951.52	4.21	1,887.01	3.78	1,879.02	3.59
财务费用	760.41	1.64	440.20	0.88	310.37	0.59
合计	9,166.96	19.77	8,996.54	18.02	8,163.90	15.60

注：上表中，“占比”为期间费用占营业收入比重。

报告期各期，公司期间费用总额分别为 8,163.90 万元、8,996.54 万元和 **9,166.96 万元**，公司期间费用总额占营业收入比重分别为 15.60%、18.02%和 **19.77%**，费用总额和占营业收入的比重总体均呈上升趋势，主要系受下游房地产行业影响，公司主动控制风险，营业收入同比下滑所致。

1、销售费用

报告期内，公司销售费用情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费	1,965.85	48.03	1,932.46	43.89	1,883.49	49.06
差旅招待费	1,107.23	27.05	1,108.79	25.18	762.58	19.86
产品质量保证费用	305.49	7.46	471.53	10.71	504.93	13.15
工程维保费用	381.18	9.31	404.86	9.19	334.57	8.72
广告、展会及宣传费	67.41	1.65	128.40	2.92	54.17	1.41
办公电话费	58.37	1.43	78.93	1.79	78.32	2.04
运输、交通及车辆使用费	6.58	0.16	1.54	0.03	-	-
其他	201.20	4.92	276.90	6.29	220.96	5.76

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	4,093.31	100	4,403.41	100	3,839.03	100

报告期各期，公司销售费用分别为 3,839.03 万元、4,403.41 万元和 4,093.31 万元，占各期营业收入的比例分别为 7.33%、8.82%和 8.83%，占比较为稳定。

公司销售费用主要为职工薪酬费和差旅招待费等，主要明细项目分析如下：

（1）职工薪酬费

报告期各期，公司的职工薪酬费分别为 1,883.49 万元、1,932.46 万元和 1,965.85 万元，逐渐升高，主要系公司为开拓社区安防智能化产品和建筑智能化设计业务，新招聘了综合素质更高的销售人员，提高了销售人员的底薪。

（2）差旅招待费

报告期各期，公司计入销售费用的差旅招待费分别为 762.58 万元、1,108.79 万元和 1,107.23 万元，主要系随公司业务板块扩增带来的销售人员差旅费和招待费支出相应增加。

2、管理费用

报告期内，公司管理费用情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费	1,564.12	66.23	1,390.10	61.35	1,177.09	55.12
折旧摊销费	209.32	8.86	233.68	10.31	132.41	6.20
办公电话费	119.11	5.04	129.53	5.72	109.27	5.12
水电房租费	90.01	3.81	108.78	4.80	114.10	5.34
差旅招待费	108.73	4.60	99.35	4.38	94.74	4.44
咨询服务费	176.65	7.48	116.90	5.16	384.68	18.01
交通车辆费	29.31	1.24	27.03	1.19	25.53	1.20

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	64.46	2.73	160.55	7.09	97.66	4.57
合计	2,361.71	100	2,265.92	100	2,135.48	100

报告期各期，公司管理费用分别为 2,135.48 万元、2,265.92 万元和 2,361.71 万元。公司管理费用主要为职工薪酬费和咨询服务费等，主要明细项目分析如下：

（1）职工薪酬费

报告期各期，公司的职工薪酬费分别为 1,177.09 万元、1,390.10 万元和 1,564.12 万元，整体呈上升趋势，2021 年职工薪酬相比 2020 年度上涨 18.10%，主要是 2020 年度国家对企业需要缴纳的社会保险费和医疗保险费进行了部分减免，具体情况详见本招股说明书“第四节发行人基本情况”之“二十三、发行人员工情况”之“（四）报告期内社会保险和住房公积金缴纳情况”。

（2）咨询服务费

报告期各期，公司的咨询服务费主要系中介机构服务费等内容，分别为 384.68 万元、116.90 万元和 176.65 万元。

3、研发费用

报告期内，公司研发费用情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费	1,230.02	63.03	1,244.56	65.95	1,130.14	60.15
研发材料费	360.76	18.49	292.77	15.52	355.97	18.94
专门用于研发活动相关租赁费	99.07	5.08	155.31	8.23	156.24	8.31
模具工装费	23.36	1.20	123.12	6.52	175.67	9.35
折旧摊销费	18.78	0.96	34.74	1.84	33.56	1.79
外部研发费	184.55	9.46	25.92	1.37	-	-

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	34.97	1.79	10.59	0.56	27.44	1.46
合计	1,951.52	100	1,887.01	100	1,879.02	100

公司研发费用为公司经过研发立项以及批准后各研发项目所发生的支出，**报告期各期**，公司研发费用分别为 1,879.02 万元、1,887.01 万元**和 1,951.52 万元**，总体呈稳定增长趋势。

公司研发费用主要为职工薪酬费、研发材料费、专门用于研发活动相关的租赁费，其他研发费用主要为中介服务费、专利费等。研发费用主要明细项目分析如下：

（1）工资薪金

报告期各期，公司的工资薪金分别为 1,130.14 万元、1,244.56 万元**和 1,230.02 万元**，总体呈持续上涨的趋势。

（2）研发材料费

报告期各期，公司的研发材料费分别为 355.97 万元、292.77 万元**和 360.76 万元**，呈持续增长的趋势，主要系公司每年都有新增的研发项目所致。

4、财务费用

报告期内，公司财务费用情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利息支出	791.53	486.52	346.96
减：利息收入	52.62	66.03	125.45
汇兑损益	0.00	-0.00	-0.00
手续费及其他	21.51	19.70	88.87
合计	760.41	440.20	310.37

报告期各期，公司财务费用分别为 310.37 万元、440.20 万元**和 760.41 万元**，占当期营业收入的比重分别为 0.59%、0.88%**和 1.64%**，财务费用总体较

低，利息支出主要为银行贷款利息支出和支付的应收账款保理费用。2022 年，公司财务费用同比增长 72.74%，主要系 2022 年度保理业务增长，发生的保理手续费增加所致。

5、期间费用率与同行业公司的对比分析

截至本招股说明书签署日，同行业可比公司中仅视声智能公布了 2022 年度报告，具体对比情况如下：

（1）销售费用率

报告期各期，公司销售费用率与同行可比公司对比情况如下

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
安居宝	未披露	10.67%	9.86%
狄耐克	未披露	13.82%	13.16%
太川股份	未披露	10.24%	12.21%
西谷数字	未披露	1.15%	0.98%
视声智能	11.32%	8.94%	11.10%
平均值	-	8.96%	9.46%
麦驰物联	8.83%	8.82%	7.33%

注 1：销售费用率=销售费用/营业收入

注 2：数据来源：wind 资讯

由以上对比可以看出，公司的销售费用率低于同行可比公司的平均值，主要是因为公司三大业务板块的协同效应所致：一般来说，由于建筑智能化设计服务和系统集成业务的客户集中度高，客户较为稳定，单个项目持续时间较长，其销售费用率较低；社区安防智能化产品的客户相对较为分散，前期拓展客户所需的投入较多，其销售费用率较高。而公司采取了“单点突破、全局跟进”的业务模式，三块业务板块之间具有显著的协同效应，公司的销售费用率低于社区安防智能化产品同行可比公司平均值，具有合理性。

（2）管理费用率

报告期各期，公司管理费用率与同行可比公司对比情况如下：

公司名称	2022 年	2021 年度	2020 年度

公司名称	2022 年	2021 年度	2020 年度
安居宝	未披露	7.05%	6.06%
狄耐克	未披露	3.40%	3.71%
太川股份	未披露	7.99%	6.24%
西谷数字	未披露	8.86%	8.41%
视声智能	8.44%	7.80%	8.22%
平均值	-	7.02%	6.53%
麦驰物联	5.09%	4.54%	4.08%

注 1：管理费用率=管理费用/营业收入

注 2：数据来源：wind 资讯

公司三个业务板块的协同效应在管理费用率上体现的更为明显，公司管理费用率位于同行可比公司区间之内，低于同行可比公司管理费用率的平均值，具有合理性，随着公司规模进一步扩大，管理费用率也会随之增长。

（3）研发费用率

报告期各期，公司研发费用率与同行可比公司对比情况如下：

公司名称	2022 年	2021 年度	2020 年度
安居宝	未披露	10.24%	9.23%
狄耐克	未披露	5.10%	4.11%
太川股份	未披露	4.82%	5.21%
西谷数字	未披露	4.99%	3.68%
视声智能	10.03%	9.25%	8.27%
平均值	-	6.88%	6.10%
麦驰物联	4.21%	3.78%	3.59%

注 1：研发费用率=研发费用/营业收入

注 2：数据来源：wind 资讯

公司研发费用率低于同行可比公司平均水平，主要原因是：报告期内，公司研发投入较高的社区智能化产品的收入占比分别 52.80%、55.29%和 54.67%，其他为研发投入较低的建筑智能化设计服务和系统集成业务，而同行可比公司 2020 年与 2021 年的研发投入较高的产品收入占比的平均值分别为 66.58%、70.82%，公司的产品收入占比要低于同行可比公司平均值，所以在产品研发投入一定的情况下，公司的收入结构差异导致研发费用率要低于同行可

比公司的平均值。

（五）利润表其他项目分析

1、税金及附加

报告期内，公司税金及附加情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
城市建设维护税	81.67	75.23	116.97
教育费附加	35.20	32.43	50.25
地方教育费附加	23.47	21.62	33.49
房产税	27.74	11.56	7.51
印花税	26.56	35.22	34.02
其他	1.49	4.47	0.77
合计	196.13	180.52	243.01

注：其他为土地使用税及环保税。

报告期各期，公司税金及附加分别为 243.01 万元、180.52 万元和 196.13 万元。公司税金及附加主要为城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税和房产税等税费。

2、其他收益

报告期内，公司其他收益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
政府补助	496.03	441.14	1,080.21
代扣个人所得税手续费	9.79	7.80	10.95
合计	505.82	448.95	1,091.17

报告期各期，公司其他收益分别为 1,091.17 万元、448.95 万元和 505.82 万元，主要为与公司日常活动相关的政府补助。

公司其他收益中政府补助的具体情况如下：

单位：万元

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲

		2022 年度	2021 年度	2020 年度	减相关成本费用损失的项目
社会保险基金管理局稳岗补贴	24.83	11.87	2.35	10.61	其他收益
生育津贴	9.22	4.46	1.95	2.80	其他收益
增值税即征即退	1,033.27	240.08	329.36	463.83	其他收益
研发投入支持计划款	11.82	11.82	-	-	其他收益
贷款贴息	3.68		-	3.68	其他收益
2018 年第二批专利申请资助	0.60		-	0.60	其他收益
新冠疫情贷款贴息	1.09		-	1.09	其他收益
法规处 2020 年银政企合作贴息项目深科技创新 202098 号事后资助	6.85		-	6.85	其他收益
“上市促进贷”贷款贴息项目	68.39		-	68.39	其他收益
2020 年度科技金融贴息资助计划	52.52		-	52.52	其他收益
2020 年新兴产业扶持计划物联网领域项目	80.00		-	80.00	其他收益
深圳市应对新型冠状病毒肺炎疫情补贴款	2.38		-	2.38	其他收益
基于物联网的智慧城市在社区服务系统的应用示范	300.00		-	300.00	其他收益
援企稳岗-四上企业社保补贴资助	1.38		-	1.38	其他收益
科技金融贴息资助计划	31.87		-	31.87	其他收益
以工代训补贴	10.45		-	10.45	其他收益
2020 年企业国内市场开拓项目资助费	6.48		-	6.48	其他收益
2019 年工业企业成长奖励金	30.00		-	30.00	其他收益
企业复工防控补贴	1.84		-	1.84	其他收益
2020 年国高补助	5.00		-	5.00	其他收益
软件著作权登记资助费	0.45		-	0.45	其他收益
宝安区国家高新技术企业认定奖励	10.00		10.00	-	其他收益
疫情补助款	1.74	1.17	0.57	-	其他收益
2020 年企业稳增长奖励	40.00		40.00	-	其他收益
劳动办补助	1.00		1.00	-	其他收益
人才素质提升工程项目补贴	0.72		0.72	-	其他收益

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额			计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		2022年度	2021年度	2020年度	
贴息补助	78.21	23.88	54.33	-	其他收益
专利支持计划补贴	0.45		0.45	-	其他收益
养老保障金拨付	14.23	14.03	0.20	-	其他收益
高新技术企业培育资助费	40.00	40.00			其他收益
国家高新技术企业倍增支持计划	10.00	10.00			其他收益
留工培训补助	20.49	20.49			其他收益
科学研究和技术服务业助企纾困项目	100.00	100.00	-	-	其他收益
扩岗补贴	1.50	1.50	-	-	其他收益
商业保理支持项目补贴	15.66	15.66	-	-	其他收益
营利性服务业助企纾困项目	0.98	0.98	-	-	其他收益
社保工伤费返款	0.09	0.09	-	-	
其他	0.21	-	0.21	-	其他收益
合计	2,017.40	496.03	441.14	1,080.21	-

3、投资收益

报告期各期，公司投资收益分别为 54.86 万元、38.77 万元和 **62.72 万元**，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
交易性金融资产在持有期间的投资收益	62.72	38.77	54.86
合计	62.72	38.77	54.86

公司投资收益主要由银行理财产品投资收益构成，该类理财产品为公司利用闲置资金进行现金管理而购买的银行理财产品。

4、信用减值损失

报告期各期，公司信用减值损失分别为-1,866.35 万元、-1,512.87 万元和-**1,672.33 万元**，具体如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收票据坏账损失	61.05	114.55	-172.62
应收账款坏账损失	-1,728.04	-1,388.75	-1,668.68
其他应收款坏账损失	-5.34	-238.67	-25.06
合计	-1,672.33	-1,512.87	-1,866.35

5、资产减值损失

报告期内，公司按照《企业会计准则》的规定制定了稳健的减值准备计提政策，按会计政策及资产质量的实际情况计提了足额的减值准备，不存在因减值准备计提不足而影响公司持续经营能力的情况。其明细具体如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-132.28	-74.13	-248.17
投资性房地产减值损失	-28.06		
合同资产减值损失	-460.05	-251.77	-252.91
合计	-620.39	-325.90	-501.08

报告期各期，公司资产减值损失分别为-501.08 万元、-325.90 万元和-620.39 万元。报告期内公司资产减值损失主要为计提的存货跌价损失和合同资产减值损失。鉴于 2022 年下半年，绿地、金科等部分客户出现因其自身资金紧张而付款较慢的现象，具有一定的回收风险，基于审慎原则，公司对这些客户的合同资产进行了单项计提，因此合同减值损失随之增加。

6、资产处置收益

2021 年，公司未发生资产处置收益；2020 年，公司资产处置收益为 4.54 万元，系处置了公司商务车产生的收益；2022 年度，公司资产处置收益为 0.13 万元，系处置了办公设备所得。

7、营业外收入

报告期各期，公司营业外收入分别为 55.51 万元、52.13 万元和 28.99 万元，主要为对供应商进行质量扣款等事项形成的营业外收入，对公司业绩的影响较小。

8、营业外支出

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
对外捐赠	-	10.00	-
罚款、滞纳金支出	0.01	4.39	-
其他	0.05	27.64	0.38
合计	0.06	42.03	0.38

报告期各期，公司营业外支出分别为 0.38 万元、42.03 万元和 0.06 万元，对公司业绩的影响较小。

9、所得税费用

报告期各期，公司所得税费用明细如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
本期所得税费用	1,305.86	1,329.27	1,892.47
递延所得税费用	-322.85	-196.48	-636.35
其他	-	-2.13	9.86
合计	983.01	1,130.66	1,265.98

报告期各期，公司会计利润与所得税费用的调整过程如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利润总额	6,433.39	6,913.87	9,457.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,608.35	1,728.47	2,364.29
子公司适用不同税率的影响	-454.95	-501.33	-769.54
调整以前期间所得税的影响	-	-2.13	9.86
非应税收入的影响	-	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	122.85	152.03	97.48
研发费用加计扣除的影响	-296.66	-254.12	-224.78
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	-	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3.42	7.75	3.19
本期因税率变化调整前期确认的递延所得税资产/负债	-	-	-207.97
其他	-	-	-6.54

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
所得税费用	983.01	1,130.66	1,265.98

（六）非经常性损益及其影响分析

报告期发行人非经常性损益发生额较少，对公司经营成果无重大影响，详见本节之“六、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表”。

（七）纳税情况

1、主要税种缴纳情况

报告期内，公司增值税缴纳情况如下：

单位：万元

期间	期初未交	本期应交	本期已交	期末未交
2022 年度	143.72	1,288.19	1,044.73	387.18
2021 年度	700.36	1,060.74	1,617.38	143.72
2020 年度	388.56	1,697.13	1,385.33	700.36

报告期内，公司企业所得税缴纳情况如下：

单位：万元

期间	期初未交	本期应交	本期已交	期末未交
2022 年度	843.67	1305.86	1,341.75	807.77
2021 年度	1,361.47	1,329.70	1,847.50	843.67
2020 年度	364.21	1,920.13	922.87	1,361.47

2、税收优惠影响分析

报告期内，公司享受的税收优惠情况详见本节之“七、主要税种税率及享受的税收优惠”之“（二）税收优惠”。

发行人将享受的高新技术企业税收优惠金额和研发费用加计扣除税收优惠金额计入经常性损益。报告期内发行人享受的高新技术企业税收优惠金额和研发费用加计扣除税收优惠金额占利润总额的影响如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
高新技术企业税收优惠	296.66	254.12	224.78

研发费用加计扣除优惠	367.96	324.33	661.27
小计	664.61	578.45	886.05
利润总额	6,433.39	6,913.87	9,457.15
税收优惠占利润总额的比例	10.33%	8.37%	9.37%

报告期各期，公司主要税收优惠占利润总额比例分别 9.37%、8.37%和 10.33%，各项税收优惠占利润总额的比例低于 20%，且占比整体呈下降趋势，公司经营业绩对税收优惠不存在重大依赖。

十一、资产质量分析

（一）资产状况分析

报告期内各期末，公司资产构成及变化情况如下：

单位：万元，%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	68,028.30	90.77	62,872.44	91.81	59,184.82	94.33
非流动资产合计	6,916.61	9.23	5,607.88	8.19	3,557.39	5.67
资产合计	74,944.91	100	68,480.32	100	62,742.20	100

报告期内，公司保持持续发展的良好态势，业务规模不断扩大，资产规模也逐渐提升。报告期各期末，资产总额账面价值分别为 62,742.20 万元、68,480.32 万元和 74,944.91 万元，流动资产总额账面价值分别为 59,184.82 万元、62,872.44 万元和 68,028.30 万元，占总资产比重分别为 94.33%、91.81%和 90.77%，流动资产的比重较高。

公司流动资产的比重较高与公司经营模式相关，公司从事社区安防智能化产品的研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计及系统集成业务的综合服务，客户主要为国内头部房地产开发商，产品销售货款以及项目进度款回收时间较长，市场的拓展使得公司营业收入大幅增加，随之带来应收账款、存货的大幅度增长，变现能力较强的货币资金、应收账款、存货和合同资产占流动资产的比例较高，是公司资产以及流动资产的主要组成部分，该等资产结构符合公司的业务特点和经营模式。

（二）流动资产分析

报告期各期末，公司流动资产构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	9,173.27	13.48	4,844.14	7.70	8,527.76	14.41
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	1,104.39	1.62	1,448.34	2.30	2,219.82	3.75
应收账款	30,615.17	45.00	27,492.15	43.73	22,421.91	37.88
应收款项融资	91.37	0.13	29.80	0.05	26.00	0.04
预付款项	209.42	0.31	464.60	0.74	106.59	0.18
其他应收款	1,577.25	2.32	1,642.88	2.61	1,152.12	1.95
存货	6,332.73	9.31	7,427.71	11.81	7,452.67	12.59
合同资产	17,992.14	26.45	18,473.93	29.38	16,208.01	27.39
其他流动资产	932.07	1.37	1,048.88	1.67	1,069.94	1.81
流动资产合计	68,028.30	100	62,872.44	100	59,184.82	100

由上表可知，报告期各期末，货币资金、应收账款、存货和合同资产四项合计占总资产的比重分别为 87.04%、92.62%和 94.25%，是公司资产最重要的组成部分。

1、货币资金

报告期各期末，公司货币资金具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
库存现金	-	-	8.05
银行存款	8,874.20	4,501.88	8,175.43
其他货币资金	299.07	342.25	344.28
合计	9,173.27	4,844.14	8,527.76

报告期各期末，公司货币资金账面价值分别 8,527.76 万元、4,844.14 万元和 9,173.27 万元，占当期末总资产的比重分别为 13.59%、7.07%和 12.24%，公司货币资金余额总体呈现上升趋势。

报告期各期末，公司银行存款账面余额分别为 8,175.43 万元、4,501.88 万元和 8,874.20 万元。2021 年末银行存款较 2020 年末减少 3,673.55 万元，一方

面是发行人支付当期股利 1,520 万元，另一方面是随着公司经营规模扩大，购买原材料、支付人员工资等运营资金投入有所增加，导致公司经营收支净额减少 1,500 万元左右；2022 年末银行存款较 2021 年末增加了 4,372.32 万元，主要是公司 2022 年度因营销策略调整及时、运营管理精细化、主要原材料成本下降并加强了应收账款的催收而形成的，其中 2022 年度公司购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期减少 5,940.95 万元。

报告期各期末，公司其他货币资金具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
银行承兑汇票保证金	-		89.82
履约保函保证金	235.3	290.76	204.04
农民工工资保证金	50.69	50.54	50.39
其他非受限货币资金	13.08	0.95	0.03
合计	299.07	342.25	344.28

公司其他货币资金主要为开立银行承兑汇票的保证金和保函保证金等。报告期各期末，公司其他货币资金账面余额分别为 344.28 万元、342.25 万元和 299.07 万元，总体呈下降趋势，主要是因为支付的银行承兑汇票保证金和履约保函保证金逐渐减少引起的。

2、交易性金融资产

报告期各期末，公司交易性金融资产账面价值金额均无余额。

3、应收票据、应收款项融资

（1）应收票据

报告期各期末，公司无已质押的应收票据，公司应收票据具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
银行承兑汇票	201.37	-	-
商业承兑汇票	978.34	1,584.72	2,470.74
减：坏账准备	75.32	136.37	250.92
合计	1,104.39	1,448.34	2,219.82

报告期各期末，公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期应收票据情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	期末终止确认金额	期末未终止确认金额	期末终止确认金额	期末未终止确认金额	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	-	26.54	-	-	-	-
商业承兑汇票	-	465.99	-	337.45	-	701.46
合计	-	492.53	-	337.45	-	701.46

（2）应收款项融资

2019年1月1日起，依据新金融工具准则的相关规定，公司对既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据，且承兑人为信用等级较高银行的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在“应收款项融资”项目列报。

1) 报告期各期末，公司应收款项融资具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应收票据	91.37	29.80	26.00
合计	91.37	29.80	26.00

2020年末公司应收款项融资为26.00万元，占总资产的比重为0.04%，均为银行承兑汇票；2021年末，公司应收款项融资为29.80万元，占总资产的比重为0.04%，其中主要为应收票据；2022年末，公司应收款项融资为91.37万元，占总资产的比重为0.12%，其中主要为应收票据。

2) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

单位：万元

项目	2019-12-31	本期新增	本期终止确认	2020-12-31	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	32.49	260.68	267.18	26.00	-
合计	32.49	260.68	267.18	26.00	-

续：

单位：万元

项目	2020-12-31	本期新增	本期终止确认	2021-12-31	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	26.00	59.80	56.00	29.80	-
合计	26.00	59.80	56.00	29.80	-

续：

单位：万元

项目	2021-12-31	本期新增	本期终止确认	2022-12-31	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	29.80	224.21	162.65	91.37	-
合计	29.80	224.21	162.65	91.37	-

报告期各期末，应收款项融资中的应收票据均为收取客户支付货款的银行承兑汇票，均具备真实交易背景。

4、应收账款及合同资产

2020年1月1日起，公司根据新收入准则的相关规定，将以前年度在应收账款列示的未达到收款条件的应收账款转入合同资产列示（公司收取该等价款需达到合同约定的付款条件，即收取对价的权利取决于时间流逝之外的其他因素）。为了方便报告期各期以及同行业之间比较，除另有说明外，以下2020年末、2021年末、2022年末应收账款数据均已包含合同资产。

（1）应收账款基本情况

报告期各期末，公司应收客户账款情况列示如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应收账款账面余额	36,381.74	31,541.20	25,101.27
应收账款坏账准备	5,766.57	4,049.05	2,679.36
应收账款账面价值	30,615.17	27,492.15	22,421.91
合同资产账面余额	20,504.86	20,526.59	18,008.90
合同资产坏账准备	2,512.71	2,052.66	1,800.89
合同资产账面价值	17,992.14	18,473.93	16,208.01
应收账款及合同资产账面余额	56,886.60	52,067.80	43,110.17
应收账款及合同资产坏账准备	8,279.29	6,101.71	4,480.25
应收账款及合同资产账面价值	48,607.31	45,966.09	38,629.93

2020 年末、2021 年末和 2022 年末，公司应收账款及合同资产账面价值分别为 38,629.93 万元、45,966.09 万元和 **48,607.31 万元**，占总资产比重分别为 61.57%、67.12%和 **64.86%**，比重较高。应收账款和合同资产余额快速增长的原因主要是公司业务规模的不断扩大和公司集采客户销售收入占比逐渐提高而引起的。

（2）应收账款变动分析

报告期内，公司应收账款和应收票据账面余额之和与营业收入变动以及对比情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度 /2022-12-31	2021 年度 /2021-12-31	2020 年度 /2020-12-31
应收账款余额	56,886.60	52,067.80	43,110.17
应收票据余额	1,179.71	1,584.72	2,470.74
（应收账款+应收票据）余额	58,066.31	53,652.52	45,580.91
（应收账款+应收票据）余额同比增幅	8.23	17.71	-
营业收入	46,361.28	49,928.79	52,348.44
营业收入同比增幅	-7.15	-4.62	-
（应收账款+应收票据）余额占当期营业收入比例	125.25	107.46	87.07

报告期内，应收账款规模及其占营业收入的比例呈逐年上升趋势。主要原因有以下几个方面：一是近年来受政策调控等因素影响，房地产开发商等主要客户资金链趋于紧张，其通过供应链向上游施工企业和材料厂商传导，表现为公司客户的付款周期变长，延期付款情况有所增加；二是下游客户在自身资金周转压力加大的情况下，对材料供应商信用政策方面的要求也在不断提高，从而导致行业整体的信用期呈被动放宽趋势；三是公司客户结构发生变化，报告期内采取集采模式的客户占比明显提升，由于集采客户主要为大中型房地产开发商，公司给予的账期较长，且集采客户具有付款审批流程繁琐、结算周期较长的特点，从而导致了公司应收账款的增加。

报告期内，公司集采客户与非集采客户所创造的营业收入占比情况如下：

单位：万元，%

年度	集采客户 收入	非集采客户 收入	营业收入 小计	集采客户 收入占比	非集采客户 收入占比

年度	集采客户收入	非集采客户收入	营业收入小计	集采客户收入占比	非集采客户收入占比
2022 年度	25,346.66	20,748.74	46,095.40	54.99	45.01
2021 年度	28,007.73	21,921.06	49,928.79	56.10	43.90
2020 年度	25,709.08	26,639.36	52,348.44	49.11	50.89

从上表可以知道公司报告期内集采客户收入占比**总体呈上升趋势**，从 2020 年度的 49.11%提高 2022 年度的 54.99%，但集采客户基本上为国内头部房地产开发商，其付款流程较为复杂，相应的审批周期较长，在房地产调控政策的影响下，集采客户集中度的提高也导致应收账款结算进度减缓。

1) 2021 年末较 2020 年末的变动分析

2021 年末，公司应收客户账款余额 52,067.80 万元，较 2020 年末同比增长 20.78%，而 2021 年度营业收入与 2020 年度相比基本持平，应收账款的同比增长幅度要高于营业收入的同比增长幅度，主要原因包括：①2020 年下半年再次加强的房地产调控政策使各房地产开发商资金面较为紧张，其对供应商货款支付进度有所减缓；②2021 年公司集采客户的销售占比为 56.10%，相比于 2020 年**继续保持稳定升高趋势**，集采客户基本上为国内头部房地产开发商，其往来款项的结算程序较为繁杂，相应的加长了应收账款的结算周期，从而使得当期末应收账款的增长速度高于收入的增长速度。

2) 2022 年末较 2021 年末的变动分析

2022 年末，公司应收客户账款余额 56,886.60 万元，较 2021 年末上升了 9.25%，主要原因包括：①2022 年公司集采客户的销售占比为 54.99%，与 2021 年的 56.10%相比基本持平，集采客户基本上为国内头部房地产开发商，往来款项的结算程序较为繁杂，相应的加长了应收账款的结算周期；②受国家宏观经济环境和近年来房地产调控收紧政策的影响，房地产企业拿地规模和开发进度放缓，市场整体体量下降，房地产开发商的资金依然较为紧张。但 2022 年末相比 2021 年末应收账款余额增幅 9.25%相比 2021 年末应收账款余额的同比增幅 20.78%呈明显减少趋势，主要原因系公司本期内根据国内房地产调控政策最新变化，在不违背合同约定的前提下降低了部分回款较慢客户的发货速度，并加强了到期应收账款的催收力度。

(3) 前五大应收账款单位

1) 按照同一控制下原则统计的前五大应收账款客户情况

①2022 年末，按照同一控制下原则统计的前五大应收账款客户情况如下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	坏账准备	是否为关联方
保利	15,976.31	28.08	1,474.64	是
绿地	8,563.22	15.05	2,140.81	否
万科	1,990.26	3.50	198.75	否
金科	1,748.52	3.07	437.13	否
中国建筑集团	1,470.16	2.58	159.15	否
合计	29,748.47	52.29	4,410.48	

②2021 年末，按照同一控制下原则统计的前五大应收账款客户情况如下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	坏账准备	是否为关联方
保利	13,530.55	25.99	1,051.35	是
绿地	8,920.95	17.13	1,288.99	否
万科	1,986.57	3.82	201.81	否
金科	1,362.59	2.62	49.64	否
华润	1,359.49	2.61	127.80	否
合计	27,160.15	52.16	2,719.59	

③2020 年末，按照同一控制下原则统计的前五大应收账款客户情况如下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	坏账准备	是否为关联方
保利	10,216.97	23.70	1,100.68	是
绿地	6,082.54	14.11	761.14	否
万科	2,071.74	4.81	183.95	否
华润	1,196.18	2.77	94.62	否
金科	902.89	2.09	29.09	否
合计	20,470.32	47.48	2,169.48	

2) 按照欠款方归集的应收账款期末余额前五名的客户情况

①2022 年末，按照欠款方归集的应收账款期末余额前五名的客户情况如

下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	坏账准备	是否为关联方
宁波齐采联建材有限公司	3,393.50	5.97	848.37	否
上海绿地建筑材料集团有限公司	3,100.73	5.45	775.18	否
重庆天智慧启科技有限公司	1,460.39	2.57	365.10	否
广东佳利建筑装饰工程有限公司	989.20	1.74	70.61	是
广州南沙中铁实业发展有限公司	784.21	1.38	56.67	否
合计	9,728.02	17.10	2,115.93	

②2021 年末，按照欠款方归集的应收账款期末余额前五名的客户情况如下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	坏账准备	是否为关联方
上海绿地建筑材料集团有限公司	4,466.20	8.58	647.70	否
宁波齐采联建材有限公司	2,648.60	5.09	335.87	否
重庆天智慧启科技有限公司	1,131.25	2.17	37.24	否
广东佳利建筑装饰工程有限公司	901.35	1.73	44.18	是
阜阳润置房地产开发有限公司	616.09	1.18	23.84	否
合计	9,763.49	18.75	1,088.83	

③2020 年末，按照欠款方归集的应收账款期末余额前五名的客户情况如下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例	坏账准备	是否为关联方
上海绿地建筑材料集团有限公司	3,359.42	7.79	409.85	否
宁波齐采联建材有限公司	946.67	2.20	120.22	否
太原绿地太化房地产开发有限公司	765.87	1.78	94.98	否
佛山市万科中心城房地产有限公司	576.26	1.34	57.63	否
保利发展控股集团股份有限公司	495.41	1.15	41.43	是
合计	6,143.63	14.25	724.11	

2020 年末、2021 年末和 2022 年末，按照同一控制下原则统计的应收账款

期末余额前五大客户的余额合计分别为 20,470.32 万元、27,160.15 万元和 29,748.47 万元，占各期应收账款期末余额的比例分别为 47.48%、52.16%和 52.29%；按照此种口径统计的应收账款期末余额前五大客户的金额和占比合计总体均呈上升趋势，但是上升的趋势明显减缓。按照欠款方归集的应收账款期末余额前五大客户的余额合计分别为 6,143.63 万元、9,763.49 万元和 9,728.02 万元，占各期应收账款期末余额的比例分别为 14.25%、18.75%和 17.10%，按照此种口径统计的应收账款期末余额前五大客户的金额和占比合计均呈波动趋势，2021 年相比 2020 年呈上升趋势，2022 年相比 2021 年呈下降趋势。

上述变化的主要原因是：

A、报告期内，公司积极响应国内房地产头部企业集中采购模式的变化，集采模式的销售收入占比由 2020 年的 49.11%提高到 2021 年的 54.99%，按照同一控制下统计的应收账款余额前五大客户的应收账款金额也相应呈现升高趋势；

B、2019 年至 2022 年，公司营业收入由 2019 年的 38,336.02 万元增加到 2021 年的 49,928.79 万元，尽管 2022 年营业收入相比 2021 年营业收入下降了 7.15%，但总体保持了上升趋势，营业收入的增加相应提高了应收账款余额；

C、近年来房地产调控政策趋严，房地产行业资金较为紧张，加之国内头部房地产商审批流程和付款节点较多，从而使应账款余额呈上升趋势。

D、2022 年下半年以来，国家层面不断释放出下调贷款利率、恢复涉房上市公司再融资等政策；全国各地也相继出台了支持房地产稳健发展的“松绑限购”、“松绑限售”、“放宽公积金”、“下调首付比例”、“下调房贷利率”和“提供购房补贴”等措施，房地产资金紧张的局面有所缓解；同时公司在不违背合同约定的前提下降低了部分回款较慢客户的发货速度，并加强了到期应收账款的催收力度。

截至 2022 年末，公司应收账款余额中存在应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项，详见本招股说明书“第八节公司治理与独立性”之“八、关联交易”之“（四）关联方往来款余额情况”。

（4）应收账款账龄分析

报告期各期末，应收账款余额的账龄情况如下：

单位：万元，%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	30,465.56	53.55	32,467.28	62.36	29,151.29	67.62
1 至 2 年	14,160.88	24.89	12,050.94	23.14	9,612.41	22.30
2 至 3 年	7,312.39	12.85	5,056.98	9.71	2,955.61	6.86
3 至 4 年	3,284.72	5.77	1,810.14	3.48	503.06	1.17
4 至 5 年	1,075.01	1.89	221.93	0.43	215.04	0.50
5 年以上	588.04	1.03	460.53	0.88	672.77	1.56
合计	56,886.60	100	52,067.80	100	43,110.17	100

报告期各期末，账龄一年以内的应收客户账款余额占比分别为 67.62%、62.36%和 53.55%，两年以内的占比合计 89.92%、85.50%和 78.45%，账龄三年以上的占比均不足 10%，说明公司应收账款的账龄主要集中在一年以内，与公司赊销账期匹配度较高，账龄整体上较为合理。

（5）应收账款坏账计提

1) 2022 年末，公司应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元，%

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	11,086.90	19.49	2,936.61	26.49	8,150.29
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	11,086.90	19.49	2,936.61	26.49	8,150.29
：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	45,799.70	80.51	5,342.68	11.67	40,457.02
其中：账龄组合	26,243.51	46.13	3,119.83	11.89	23,123.68
其他信用风险特征组合	19,556.19	34.38	2,222.85	11.37	17,333.34
合计	56,886.60	100.00	8,279.29	14.55	48,607.31

鉴于 2022 年下半年，绿地、金科等部分客户出现因其自身资金紧张而付款较慢的现象，具有一定的回收风险，基于审慎原则，公司对这些客户的应收账款进行了单项计提坏账准备，具体情况如下：

单位：万元，%

名称	2022. 12. 31			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
绿地控股相关项目应收款	8,563.22	2,140.81	25.00	具有一定的回收风险
金科股份相关项目应收款	1,748.52	437.13	25.00	具有一定的回收风险
江阴润泽置业有限公司	183.39	183.39	100.00	预计无法收回
当代置业相关项目应收款	170.43	42.61	25.00	具有一定的回收风险
融创中国相关项目应收款	130.63	32.66	25.00	具有一定的回收风险
蓝光发展相关项目应收款	109.36	54.68	50.00	具有一定的回收风险
新力控股相关项目应收款	82.45	20.61	25.00	具有一定的回收风险
祥生控股相关项目应收款	48.93	12.23	25.00	具有一定的回收风险
阳光城相关项目应收款	27.05	6.76	25.00	具有一定的回收风险
佳兆业相关项目应收款	22.93	5.73	25.00	具有一定的回收风险
合计	11,086.90	2,936.61		

2) 2021 年末，公司应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元，%

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	462.64	0.89	322.97	69.82	139.58
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	462.64	0.89	322.97	69.82	139.58
按组合计提坏账准备	51,605.16	99.11	5,778.74	11.20	45,826.42
其中：账龄组合	22,587.00	43.38	2,184.85	9.67	20,402.15
其他信用风险特征组合	29,018.25	55.73	3,593.90	12.38	25,424.36
合计	52,067.80	100.00	6,101.71	11.72	45,966.09

鉴于上市公司蓝光发展出现债务违约事件，基于审慎原则，公司对蓝光发展及其关联方的 279.15 万元的应收账款单项计提 139.58 万元坏账准备；鉴于江阴润泽置业有限公司近期经营情况恶化，且涉及众多诉讼，故对其应收账款 183.39 万元单项计提了 183.39 万元坏账准备，除此之外，不存在其他单项金额重大并单项计提应收账款坏账准备的事项。

3) 2020 年末，公司应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元，%

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	256.86	0.59	256.86	100.00	-
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	256.86	0.59	256.86	100.00	-
按组合计提坏账准备	42,853.31	99.41	4,223.39	9.84	38,629.93
其中：账龄组合	18,301.46	42.45	1,346.78	7.36	16,954.68
其他信用风险特征组合	24,551.86	56.95	2,876.61	11.72	21,675.25
合计	43,110.17	100.00	4,480.24	10.39	38,629.93

2020年5月，贵州省贵阳市乌当区人民法院分别作出（2020）黔0112民初818号、（2020）黔0112民初875号和（2020）黔0112民初876号的《民事判决书》，判定保利贵州房地产开发有限公司偿还公司工程款和质保金合计256.86万元。2021年1月，贵州省贵阳市乌当区人民法院作出（2021）黔0112破申1号民事裁定书，受理对保利贵州房地产开发有限公司的破产清算。故公司对保利贵州房地产开发有限公司256.86万元的应收账款单项计提全额坏账准备，除此之外，不存在其他单项金额重大并单项计提坏账准备的事项。

4）各期期末，按账龄组合计提坏账准备的应收账款情况：

单位：万元，%

账龄	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31		计提比例
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
1年以内	17,364.57	520.94	15,938.30	478.15	14,069.94	422.10	3
1-2年	4,444.50	444.45	3,639.23	363.92	2,801.61	280.16	10
2-3年	2,112.95	633.88	1,825.98	547.79	935.52	280.66	30
3-4年	1,396.93	698.46	723.87	361.93	222.49	111.25	50
4-5年	512.33	409.87	132.88	106.30	96.38	77.10	80
5年以上	412.23	412.23	326.74	326.74	175.52	175.52	100
合计	26,243.51	3,119.83	22,587.00	2,184.85	18,301.46	1,346.78	

5）各期期末，按其他风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况：

单位：万元

账龄	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	9,910.97	1,044.19	16,347.00	1,786.94	15,081.35	1,666.54
1-2年	4,835.64	520.90	8,156.86	1,081.11	6,810.79	778.33
2-3年	2,416.89	297.29	3,217.03	496.21	2,020.09	239.62
3-4年	1,701.56	277.06	1,074.53	184.60	280.57	53.02
4-5年	528.14	56.15	89.05	19.33	118.67	13.68
5年以上	162.99	27.26	133.79	25.71	240.39	125.41
合计	19,556.19	2,222.85	29,018.25	3,593.90	24,551.86	2,876.61

其他信用风险特征组合：对于触及国家房地产调控“三道红线”政策的客户的应收账款余额，本公司将其单独作为一个组合计提坏账准备，本公司结合当前行业监管状况及对未来经济状况的预测，对该组合内应收账款预期信用损失率估计对应调升 10%，即对应的坏账准备计提比例在原账龄计提比例的基础上增加 10%的计提比例。

（6）应收账款核销和坏账转回情况

报告期内，公司应收账款核销和坏账变动情况如下：

单位：万元

类别	2019.12.31	会计政策变更调整	2020.1.1	本期变动金额			2020.12.31
				计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	2,590.79	-1,547.98	2,590.79	1,921.59	-	32.13	4,480.25
合计	2,590.79	-1,547.98	2,590.79	1,921.59	-	32.13	4,480.25

续：

单位：万元

类别	2020.12.31	本期变动金额			2021.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	4,480.25	1,889.04	248.52	19.05	6,101.71
合计	4,480.25	1,889.04	248.52	19.05	6,101.71

续：

单位：万元

类别	2021.12.31	本期变动金额			2022.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	6,101.71	2,242.08	53.99	10.51	8,279.29

类别	2021. 12. 31	本期变动金额			2022. 12. 31
		计提	收回或转回	转销或核销	
合计	6, 101. 71	2, 242. 08	53. 99	10. 51	8, 279. 29

2021 年应收账款坏账准备转回为 248.52 万元，系 2021 年 7 月贵阳市乌当区人民法院作出（2021）黔 0112 破 2 号之二的《民事裁定书》，认可贵州保利和解协议，终止贵州保利和解程序。根据《保利贵州房地产开发有限公司和解协议》，贵州保利已向公司支付在 2020 年末全额计提坏账准备的应收账款。

2022 年应收账款坏账准备转回为 53.99 万元，主要系 2022 年 11 月蓝光和骏与麦驰安防签订《和解协议》，双方达成一致意见如下：蓝光和骏欠麦驰安防的履约保证金 500 万元由蓝光和骏提供物业（涉及商铺和车位的对应总价为 297.39 万元）抵款，麦驰安防自愿放弃上述判决支持的违约金、利息及其他费用。

（7）逾期应收账款情况

根据结算政策，公司将未按合同约定的付款进度收回的款项视为逾期应收账款，具体包括项目进度款、竣工结算款、项目质保金等。

本行业的下游客户主要是房地产开发商，其行业的特性决定了其生产经营具有资金占用量大、项目建设周期长、资金周转慢、款项结算周期较长的特点。近年来受房地产政策调控影响，房地产和建筑行业资金链趋于紧张，其对材料供应商的延期付款情况较为普遍，特别是 2020 年受到“三道红线”等调控政策影响，大部分房地产开发商的现金流受到不同程度的影响，延迟付款情况进一步加重，使得本行业存在较多应收账款逾期的情况。

报告期内，公司存在部分客户应收账款逾期的情况，大部分客户逾期时间在一年以内，且逾期后能够继续回款，逾期应收账款的回收风险整体可控。截至 2022 年末，对于存在客观证据表明存在减值迹象的绿地、金科、蓝光发展及其关联方等公司的应收账款，公司已对其进行单项认定计提减值准备。

报告期各期末，公司逾期应收款项情况列示如下：

单位：万元			
项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应收账款原值	56,886.60	52,067.80	43,110.17
未逾期应收账款	39,490.42	39,733.79	36,625.04
未逾期应收账款占应收账款原值比例	69.42%	76.31%	84.96%
逾期应收账款	17,396.18	12,334.01	6,485.13
逾期应收账款占应收账款原值比例	30.58%	23.69%	15.04%
其中：逾期1年以内	9,618.61	8,372.95	4,309.11
逾期1-2年	4,981.09	2,417.64	1,485.54
逾期2-3年	1,799.94	948.20	123.20
逾期3年以上	996.55	595.22	567.28

注：逾期应收款项系超出合同约定的付款期限未收回的款项。

对于房地产商和工程商客户，业务合同一般约定到货验收合格后一定期限内（通常为1-3个月）支付到货款，考虑客户内部请款审核期限，通常超过4-6个月未收回的到货签收款视为逾期款项；进度款的付款期限通常为1-3个月并考虑房地产商内部项目结算周期及内部请款审核期限，通常超出4-6个月未收回的结算款视为逾期款项。

报告期各期末，公司逾期应收账款余额分别为6,485.13万元、12,334.01万元和**17,396.18万元**，占全部应收账款的比例分别为15.04%、23.69%和**30.58%**，占营业收入的比例分别为12.39%、24.70%和**37.52%**，随着公司营业收入规模的持续扩大，逾期应收账款亦随之有所增长。但客户主要为国内头部房地产开发商，应收账款回收风险可控。

此外，逾期应收账款金额较大，还与公司对应收账款逾期的认定标准有关：对于房地产商客户，公司按较为理想的请款资料整理提交及房地产商客户内部付款审批周期确定逾期时间，超过4-6个月未回款即视为逾期，实际上不同房地产商客户内部付款审批程序有所差异，部分客户流程较长，加之近年来房地产调控政策趋严，房地产行业资金较为紧张，导致部分房地产商客户实际付款时间超过上述时间。从逾期应收账款账龄分布来看，逾期应收账款账龄以1年以内为主，报告期各期末占比分别为66.45%、67.89%和**55.29%**，呈小幅上升并逐渐趋稳的趋势。

1) 社区安防智能化产品

报告期各期末，公司社区安防智能化产品业务逾期款项情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应收账款原值	31,805.57	26,593.08	17,548.90
未逾期应收账款	19,687.53	19,332.01	14,114.87
未逾期应收账款占应收账款原值比例	61.90%	72.70%	80.43%
逾期应收账款	12,118.04	7,261.07	3,434.03
逾期应收账款占应收账款原值比例	38.10%	27.30%	19.57%
其中：逾期1年以内	6,751.74	5,345.36	2,560.26
逾期1-2年	3,627.92	1,302.56	597.86
逾期2-3年	1,172.11	376.00	108.66
逾期3年以上	566.28	237.14	167.25

报告期内，公司致力于战略转型，加大社区安防智能化产品的销售力度，相应的应收账款也呈现快速增长趋势，随着2020年下半年开始的国家房地产“三道红线”调控政策逐渐落地，2021年度逾期应收账款明显增加，逾期应收账款占应收账款原值比例从由2020年末的19.57%升高到2022年末的38.10%，但各期末应收账款逾期基本上集中在一年以内，其比重分别为74.56%、73.62%和55.72%，应收账款回收风险总体可控。

2) 建筑智能化设计业务

报告期各期末，公司建筑智能化设计业务逾期款项情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应收账款原值	3,616.14	2,867.31	1,594.63
未逾期应收账款	2,667.72	2,002.80	1,230.88
未逾期应收账款占应收账款原值比例	73.77%	69.85%	77.19%
逾期应收账款	948.42	864.51	363.75
逾期应收账款占应收账款原值比例	26.23%	30.15%	22.81%
其中：逾期1年以内	680.14	733.77	273.21
逾期1-2年	207.02	44.66	37.10
逾期2-3年	57.63	30.56	4.40
逾期3年以上	3.64	55.52	49.04

报告期内，公司建筑智能化设计业务收入快速增长，应收账款余额和逾期应收账款也快速增长，受制于国家房地产调控政策影响，客户资金面紧张，逾期应收账款占应收账款原值比例从 22.81% 升高到 26.23%，但逾期应收账款主要集中在一年以内，且设计业务收入占比较小，对公司整体经营风险影响较小。

3) 建筑智能化系统集成业务

报告期各期末，公司建筑智能化系统集成业务逾期款项情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应收账款原值	21,464.89	22,607.41	23,966.64
未逾期应收账款	17,135.18	18,398.98	21,279.29
未逾期应收账款占应收账款原值比例	79.83%	81.38%	88.79%
逾期应收账款	4,329.71	4,208.44	2,687.35
逾期应收账款占应收账款原值比例	20.17%	18.62%	11.21%
其中：逾期 1 年以内	2,186.73	2,293.82	1,475.64
逾期 1-2 年	1,146.15	1,070.42	850.59
逾期 2-3 年	570.20	541.64	10.14
逾期 3 年以上	426.63	302.55	350.98

报告期内，公司建筑智能化系统集成业务收入呈下降趋势，同时公司加快项目结算和决算进度，整体应收账款也随之减少，随着 2020 年下半年开始的国家房地产“三道红线”调控政策推进，逾期应收账款明显增加，但逾期基本上集中在一年以内，比重分别是 54.91%、54.51% 和 50.51%，应收账款回收风险总体可控。

（8）应收账款期后回款情况

截止 2023 年 3 月 31 日，公司 2022 年末的应收账款期后回款情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2023 年 1-3 月回款合计	回款比例
社区安防智能化产品	31,805.57	5,353.18	16.83%
建筑智能化设计服务	3,616.14	560.64	15.50%
建筑智能化系统集成	21,464.89	3,168.15	14.76%
合计	56,886.60	9,081.97	15.97%

（9）同行可比公司比较分析

1）应收账款坏账计提政策对比分析

公司管理层已结合客户特点、收款情况、账龄情况，制定了稳健的坏账计提政策。报告期内，公司应收账款坏账准备计提政策与同行可比公司对比如下：

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
安居宝	1%	10%	30%	100%	100%	100%
狄耐克	1%	10%	30%	100%	100%	100%
太川股份	3%	10%	30%	50%	80%	100%
西谷数字	1%	10%	30%	100%	100%	100%
视声智能	1.58%	9.08%	21.32%	100%	100%	100%
平均值	1.52%	9.82%	28.26%	90.00%	96.00%	100.00%
麦驰物联	3%	10%	30%	50%	80%	100%

注：数据来源为 WIND 资讯、各公司定期报告。

由上表可见，公司与同行可比公司均按照预期信用损失计量应收账款的损失准备，各公司不存在差异。各公司由于各自的细分行业特点及业务特点因而具体计提比例存在差异；但公司账龄主要集中的一年以内的坏账计提比例要高于同行可比公司，1-2 年和 2-3 年的坏账计提比例也略高于同行可比公司平均值，因此其坏账计提政策较为谨慎，坏账计提充分、合理。

2019 年起，公司及同行业公司均执行新金融工具准则，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

公司对涉及“三道红线”客户的应收账款在按照账龄计提的基础上额外计提 10% 的坏账准备。

2）应收账款账龄对比分析

截至本招股说明书签署日，同行业可比公司中仅视声智能公布了 2022 年度报告，故在进行 2022 年度应收账款账龄对比分析时，本公司对视声智能选取的为 2022 年度报告数据，其他同行业可比公司选取的数据为 2022 半年报数据，具体对比情况如下：

单位：万元，%

账龄		1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以内	3 年以上	合计
安居宝	余额	28,626.63	5,956.50	2,386.56	36,969.69	5,886.81	42,856.50
	占比	66.80	13.90	5.57	86.26	13.74	100.00
狄耐克	余额	42,869.11	12,508.36	2,345.74	57,723.21	1,323.98	59,047.19
	占比	72.60	21.18	3.97	97.76	2.24	100.00
太川股份	余额	18,991.88	3,714.52	810.98	23,517.39	974.95	24,492.34
	占比	77.54	15.17	3.31	96.02	3.98	100.00
西谷数字	余额	10,945.85	6,966.26	3,260.93	21,173.04	3,660.78	24,833.83
	占比	44.08	28.05	13.13	85.26	14.74	100.00
视声智能	余额	3,848.44	216.67	259.14	4,324.25	260.02	4,584.27
	占比	83.95	4.73	5.65	94.33	5.67	100.00
麦驰物联	余额	30,465.56	14,160.88	7,312.39	51,938.83	4,947.77	56,886.60
	占比	53.55	24.89	12.85	91.30	8.70	100.00

注：视声智能账龄数据取自 2022 年年报资料，其他可比公司账龄资料取自各公司 2022 年半年度报告资料，安居宝、西谷数字和视声智能上述应收账款余额包括合同资产，狄耐克和太川股份未披露合同资产的账龄，故这两个公司账龄统计未考虑合同资产。

从账龄结构分布情况来看，2022 年度公司 1 年以内的应收账款账龄占比为 53.55%，接近于安居宝 1 年以内应收账款账龄占比，低于狄耐克、太川股份和视声智能 1 年以内应收账款账龄占比，高于西谷数字 1 年以内的应收账款账龄占比；公司 3 年以内的应收账款账龄占比为 91.30%，接近于狄耐克、太川股份和视声智能 3 年以内的应收账款账龄占比，略高于安居宝和西谷数字 3 年以内的应收账款账龄占比，总体来说符合行业惯例。

从坏账准备计提情况来看，2022 年末，公司实际计提坏账准备占应收账款余额的比例为 14.55%，同行业可比公司安居宝、狄耐克、太川股份、西谷数字和视声智能的计提比例分别为 19.76%、7.15%、8.39%、22.54%和 9.86%，发行人的坏账计提比例高于可比公司坏账计提比例的平均值 13.54%。

综上所述，发行人应收账款的账龄分布及坏账准备计提比例与同行可比公司比较接近，实际计提比例与同行可比公司处于同一水平，坏账计提政策符合行业惯例，坏账准备计提较充分。

3) 应收账款周转率对比分析

截至本招股说明书签署日，同行业可比公司中仅视声智能公布了 2022 年

度报告，报告期内各公司的应收账款周转率对比情况如下：

单位：次/年

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
安居宝	未披露	1.83	2.20
狄耐克	未披露	1.90	2.04
太川股份	未披露	1.21	1.27
西谷数字	未披露	0.89	1.16
视声智能	6.04	6.43	4.87
平均值	-	2.45	2.31
麦驰物联	0.85	1.05	1.44

注：应收账款周转率=营业收入/（应收账款期初期末平均余额+合同资产期初期末平均余额）。可比公司的指标根据公司公告数据计算而得。

①应收账款周转率变动分析

报告期各期，公司应收账款周转率分别为 1.44 次/年、1.05 次/年和 0.85 次/年，呈小幅下降趋势，主要原因为：一是公司对结算周期较长的集采客户的销售收入占比从 2020 年的 31.06% 逐渐提高到 2022 年的 54.99%，二是 2020 年下半年开始的房地产“三道红线”调控政策使房地产商的资金面较为紧张，其对供应商货款支付进度有所减缓，从而导致期末应收账款增速略超过当年收入的增速，进而导致应收账款周转率呈小幅下降趋势。

2020 年和 2021 年，可比公司的平均应收账款周转率分别为 2.31 次/年和 2.45 次/年，公司的应收账款周转率分别为 1.44 次/年和 1.05 次/年，受国内房地产调控政策影响，公司和可比公司应收账款周转率的变动趋势基本一致。公司的应收账款周转率略低于行业平均水平，但接近于太川股份和西谷数字的应收账款周转率，低于视声智能和上市公司安居宝和狄耐克，说明上市公司具备较强的市场声誉和溢价能力。

②应收账款周转率差异分析

应收账款周转率低于可比公司安居宝和狄耐克以及视声智能的原因系公司客户结构、产品结构以及客户集中度、资本实力存在一定的差异，具体分析如下：

A、客户结构存在差异

公司客户主要为大型房地产商，其付款审批流程较为复杂，付款周期较长，而安居宝、狄耐克和视声智能的主要客户除了地产商外，还有部分属于工程商，工程商的付款流程和审批节点明显少于大型房地产商，其付款周期相应较短。

B、业务结构存在差异

截至本招股说明书签署日，同行业可比公司中仅视声智能公布了 2022 年年度报告，具体对比情况如下：

项目	2022 年度产品收入占比	2021 年产品收入占比	2020 年产品收入占比
安居宝	未披露	72.74%	66.21%
狄耐克	未披露	87.27%	89.81%
太川股份	未披露	95.85%	95.19%
西谷数字	未披露	73.74%	59.94%
视声智能	100%	100%	100%
平均值	-	85.92%	82.23%
麦驰物联	54.67%	55.29%	52.80%

报告期内，公司社区安防智能化产品的收入占比分别为 52.80%、55.29%和 54.87%，而同行可比公司产品业务收入占比的平均值分别为 82.23%、85.92%和 86.71%，可见公司产品收入占比明显低于可比公司，但整体呈现上升趋势。

因社区安防智能化产品的客户既包含付款流程和审批节点相对较多的房地产商，又包括付款流程和审批节点相对较少的工程商，而建筑智能化设计业务和系统集成业务的客户基本为付款流程和审批节点相对较多的房地产商，因此，公司的应收账款周转率低于其他产品业务占比较高的可比公司的应收账款周转率。

C、客户集中度存在差异

报告期内，公司和可比公司对前五大客户销售收入合计占比情况如下：

项目	2022 年度前五大客户收入占比	2021 年度前五大客户收入占比	2020 年度前五大客户收入占比
安居宝	未披露	28.43%	23.36%
狄耐克	未披露	19.42%	25.38%
太川股份	未披露	67.97%	72.77%

项目	2022 年度前五大客户 收入占比	2021 年度前五大客户 收入占比	2020 年度前五大客户 收入占比
西谷数字	未披露	25.92%	34.32%
视声智能	28.32%	31.85%	38.42%
平均值	-	34.72%	38.85%
麦驰物联	52.79%	53.06%	47.01%

注 1：公司根据同一控制下合并的原则汇总计算前五大客户收入占比，具体清单详见本招股说明书之“第五节业务与技术”章节。

注 2：可比公司数据根据其年度报告计算而来，未考虑同一控制下合并因素

从上述对比数据可以看出，公司的前五大客户收入占比高于可比公司安居宝、狄耐克、西谷数字和视声智能，而低于太川股份，且呈现逐渐升高趋势。根据行业上下游产业链构成情况可以知道，公司和可比公司的下游客户主要为房地产开发商，在房地产调控政策的影响下资金链趋于紧张，业务规模大的客户的付款流程和审批节点会多于业务规模小的客户。因此，受前五大客户销售收入占比略高的影响，公司应收账款周转率低于安居宝和狄耐克。但公司前五大客户主要为保利、绿地、万科和华润，均为国内头部房地产开发商，资信良好，收入质量较好。

D、资本实力存在差异

可比公司安居宝和狄耐克为上市公司，分别于 2011 年 1 月和 2020 年 11 月在深交所创业板上市，截至 2022 年末，已经分别从资本市场公开募集了 9.65 亿元和 7.46 亿元，具有较强资本实力和市场声誉，相应具备较高议价能力，而公司和太川股份尚未通过资本市场公开募集资金，相应的资金实力和议价能力偏弱，从而降低了应收账款的回收能力。

4）营业收入的回款能力对比分析

报告期各期末，同行可比公司应收账款及营业收入变动对比情况如下：

单位：万元

项目	公司名称	2022 年度/2022-12-31	2021 年度/2021-12-31	2020 年度/2020-12-31
（应收账款+应收票据）余额	安居宝	未披露	54,162.67	63,661.89
	狄耐克	未披露	65,712.91	52,642.55
	太川股份	未披露	29,042.43	22,062.28
	西谷数字	未披露	28,252.73	24,666.17

项目	公司名称	2022 年度/2022-12-31	2021 年度/2021-12-31	2020 年度/2020-12-31
	视声智能	4,829.86	4,698.41	6,473.47
	麦驰物联	58,066.31	53,652.52	45,580.91
营业收入	安居宝	未披露	75,939.97	93,730.76
	狄耐克	未披露	94,172.04	77,790.02
	太川股份	未披露	28,349.39	26,031.15
	西谷数字	未披露	16,030.59	18,400.43
	视声智能	23,173.28	22,789.19	17,504.01
	麦驰物联	46,361.28	49,928.79	52,348.44
（应收账款+应收票据）余额占当期营业收入比例	安居宝	未披露	71.32%	67.92%
	狄耐克	未披露	69.78%	67.67%
	太川股份	未披露	102.44%	84.75%
	西谷数字	未披露	176.24%	134.05%
	视声智能	20.84%	20.62%	36.98%
	麦驰物联	125.25%	107.46%	87.07%

注：可比公司数据来自其公布年报

从上表数据可以看出，随着 2020 年下半年再次加强的房地产调控政策使各房地产开发商资金面较为紧张，其对供应商货款支付进度有所减缓，受之影响，公司和可比公司的应收账款大多呈逐渐增加趋势，且收入增长趋势也保持了一致。

报告期内，公司（应收账款+应收票据）余额占当期营业收入的比例高于可比公司安居宝、狄耐克和视声智能的比例，基本接近于太川股份的比例，但低于西谷数字的比例，公司的（应收账款+应收票据）余额占当期营业收入的比例处于行业平均区间内，且公司和同行可比公司的变化趋势也保持一致。

综上，公司应收账款周转率和营业收入的回款能力存在一定的差异，主要受各公司的客户结构、产品结构和客户集中度和资本实力的差异影响。

（10）房地产调控对公司应收账款回收的影响和公司应对措施

2020 年 8 月，监管部门出台房地产融资新规，设置“三道红线”控制房地产企业有息债务的增长，具体来看，一是剔除预收款后的资产负债率大于 70%；二是净负债率大于 100%；三是现金短债比小于 1 倍。根据“三道红线”

触线情况不同，试点房地产企业分为“红-橙-黄-绿”四档，进而根据房地产企业所处档位控制其有息负债规模的增长，部分房地产企业在融资政策收紧的预期下融资难度加大，现金流更加紧张。“三道红线”具体分档依据及对有息负债规模的增长限制如下：

档位	分档依据	有息债务控制要求
红色档	“三线”均超过要求	有息负债规模以 2019 年 6 月底为上限，不得增加
橙色档	“二线”超过要求	息负债规模年增速不得超过 5%
黄色档	“一线”超过要求	有息负债规模年增速不得超过 10%
绿色档	“三线”均未超过要求	有息负债规模年增速不得超过 15%

截至本招股说明书签署日，大多数房地产开发企业没有公告其 2022 年度财务报表，公司 2022 年末应收账款余额中客户触及国家房地产调控的“三道红线”企业名单暂参照房地产开发企业公告的 2022 半年报财务数据而确定的“三道红线”企业名单，统计情况如下：

单位：万元，%

触及红线数量	分类	应收账款余额	应收账款占比
3 道	触及红色档客户	1,365.29	2.40
2 道	触及橙色档客户	10,192.67	17.92
1 道	触及黄色档客户	2,551.75	4.49
0 道	触及绿色档客户	19,393.26	34.09
未纳入统计	其他客户	23,383.63	41.11
合计		56,886.60	100

由上表可见，2022 年末公司应收账款余额中触及 3 道红线的客户所涉及的应收账款余额占比为 2.40%，触及 2 道红线的客户所涉及的应收账款余额占比为 17.92%，触及 1 道红线的客户所涉及的应收账款占比为 4.49%，未触及国家房地调控 3 道红线的客户所涉及的应收账款余额占比为 75.20%，公司欠款客户的整体财务状况较好。

截至 2022 年末，按照同一控制下原则，公司应收账款余额前五大客户触及国家房地产调控的“三道红线”统计情况如下：

单位：万元，%

序号	客户名称	应收账款余额	应收账款占比	触及红线数量	四档分类

序号	客户名称	应收账款余额	应收账款占比	触及红线数量	四档分类
1	保利	15,976.31	28.08		
	: 保利发展	14,646.73	25.75	0	绿色档
	: 保利置业集团	1,322.34	2.32	2	橙色档
	: 保利集团	7.24	0.01	非	-
2	绿地	8,563.22	15.05		
	: 绿地控股	7,724.18	13.58	2	橙色档
	: 绿地香港	839.04	1.47	2	橙色档
3	万科	1,990.26	3.50	0	绿色档
4	金科	1,748.52	3.07	1	黄色档
5	中国建筑集团有限公司	1,470.16	2.58	非	-
	: 中国建筑股份有限公司	953.80	1.68	非	-
	: 中海地产	291.44	0.51	0	绿色档
	: 中海宏洋	224.92	0.40	0	绿色档
小计		29,748.47	52.29		

由上表可见，公司 2022 年末应收前五大客户以中国房地产百强企业的前 20 大为主，公司主要欠款客户中均未触及三道红线，触及两条红线的房企为绿地和保利置业集团，其应收账款占比为 15.05%和 2.23%，合计占比为 17.28%；而 2021 年末和 2022 年的这两个公司应收账款合计占比为 19.65%和 17.28%，呈现下降趋势。整体来看，公司主要欠款客户经营的可持续性较高，进而对公司应收账款回收可能造成的不利影响相对较小。

针对因下游客户资金趋紧，导致公司应收账款余额、逾期账款增加的情况，公司在扩张销售规模、提升市场份额的同时，为了降低应收账款回收风险，主要采取了以下应对措施：

1) 公司加强了对客户信用政策的精准化管理，在综合评价客户的资信、交易规模和以往信用情况的基础上，确定客户的信用期和信用额度，将信用资源向优质客户倾斜，严格控制对以往回款记录不良、逾期严重客户的授信和发货进度。

2) 明确公司各部门职责，实行销售部门承担主体责任，相关部门配合清收的方式，每月根据客户应收账款到期情况制定回款指标，并建立有效的考核和

激励机制，提高对销售人员回款的奖励标准，确保应收款回款的及时性。针对付款周期较长的客户等，公司逐步摸索管理经验，梳理客户的请款相关流程及办理时效，及时递交请款资料，跟进付款进度。

3) 针对已逾期的欠款，根据客户逾期后回款的不同情况进行分类管理，对逾期时间较长的款项安排专人负责催收，针对重要应收账款成立专项催款小组，根据实际情况采取相应的催收方案，加大催款力度，必要时通过诉讼等法律手段，保障公司的合法权益。

（11）应收账款保理情况

发行人与客户于实际结算时，客户方面根据其自身资金统筹需要，提出以保理方式进行支付并指定保理机构或银行，为加快资金回笼，公司与客户协商一致，同意以应收账款保理方式进行款项支付。公司对于附追索权的应收账款不终止确认并按照原有账龄计提坏账准备。

（12）“以房抵债”的开展情况

公司主要客户为房地产开发企业，受宏观政策调控影响较大，公司为加快资金回笼，降低应收账款的坏账风险，综合考虑目前房地产市场行情、下游客户经营情况、资信状况以及公司自身资金储备等因素后，接受部分客户按照市场价格以房产抵偿其所欠公司款项，并与其签订以房抵债协议。

1) “以房抵债”的项目明细

截至 2022 年末，公司已签署“以房抵债”协议的应收账款所涉金额为 2,907.78 万元，具体情况如下：

单位：万元、m²

序号	项目公司	房产			抵偿金额	是否出售
		类型	面积	位置		
1	上海星舟信息科技股份有限公司	商务金融用地/办公	94.9	安徽省合肥市包河区黟县路667号金汇商务中心办公E座办501	100.43	否
2	上海星舟信息科技股份有限公司	商务金融用地/办公	54.88	安徽省合肥市包河区黟县路667号金汇商务中心办公E座办502	57.19	否

序号	项目公司	房产			抵偿金额	是否出售
		类型	面积	位置		
3	上海星舟信息科技股份有限公司	商务金融用地/办公	84.74	安徽省合肥市包河区黟县路667号金汇商务中心办公E座办522	87.85	否
4	上海星舟信息科技股份有限公司	商务金融用地/商业服务	50.46	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B期22-1幢14层1418号	63.83	否
5	上海星舟信息科技股份有限公司	商务金融用地/商业服务	50.46	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B期22-1幢14层1417号	63.83	否
6	上海星舟信息科技股份有限公司	商务金融用地/商业服务	50.46	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B期22-1幢14层1416号	63.09	否
7	上海星舟信息科技股份有限公司	商务金融用地/商业服务	33.28	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B期22-1幢5层504号	42.13	否
8	上海星舟信息科技股份有限公司	商务金融用地/商业、金融、信息	224.99	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道998号绿地中央广场A1#办公楼4707室	437.38	否
9	上海星舟信息科技股份有限公司	城镇住宅用地/住宅	96.76	江西省南昌市经济技术开发区双港西大街1199号悦美花园8#住宅楼一单元703室	77.66	是
10	上海星舟信息科技股份有限公司	城镇住宅用地/住宅	96.8	江西省南昌市经济技术开发区双港西大街1199号悦美花园10#住宅楼一单元803室	77.97	是
11	上海星舟信息科技股份有限公司	城镇住宅用地/住宅	96.8	江西省南昌市经济技术开发区双港西大街1199号悦美花园10#住宅楼一单元903室	78.06	是
12	深圳市万科发展有限公司	商业用地/办公	44.29	深圳市罗湖区深南东路万科深南广场T2座1202	219.36	否
13	佛山市万科中心城房地产有	商务用地/办公	57.57	广东省佛山市南海区桂城街道桂澜南路18号万科尚荟	89.57	否

序号	项目公司	房产			抵偿金额	是否出售
		类型	面积	位置		
	限公司			大厦 1 座 1536 室		
14	遵义保利置业有限公司	城镇住宅用地/住宅	98.67	贵州省遵义市南部新区遵义大道保利未来城市 B2 地块七组团 8#楼 1 单元 1-7-3	47.67	否
15	南宁华南城有限公司	城镇住宅用地/住宅	46.23	广西南宁市江南区沙井大道 56 号江南华府 17 号楼 2710 号	40.68	否
16	上海星舟信息科技有限公司	商品房	125.41	广东省广州市黄埔区科学大道 112 号	134.24	是
17	深圳市径腾投资发展有限公司	商品房	88.58	广东省深圳市宝安区西乡街道德弘基创客居 1 栋 308	233.49	否
18	佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司	住宅	124.80	广东省鹤山市鹤山绿地公园世家项目 14 栋 2201	195.29	否
	广州绿港房地产开发有限公司					
	广州绿地花都置业有限公司					
	广州市增轩房地产开发有限公司					
19	茂名市绿茗房地产开发有限公司	住宅	124.80	广东省鹤山市鹤山绿地公园世家项目 14 栋 3001		否
	揭阳绿昊房地产开发有限公司					
	上海绿地建筑材料集团有限公司					
20	宁波齐采联建材有限公司	成套住宅	100.08	重庆市万州区万萃城二期 (2)R4 组团 20 号楼 1-4	79.61	否
21	上海绿地建筑材料集团有限公司	成套住宅	93.30	重庆市万州区万萃城二期 (2)R4 组团 2 号楼 1-2-4	59.04	否

序号	项目公司	房产			抵偿金额	是否出售
		类型	面积	位置		
22	绿地集团亳州置业有限公司	住宅	106.31	安徽省亳州市云峰公馆A区6#楼1单元18层1802号	57.60	否
23	宁波齐采联建材有限公司	住宅	111.72	青岛市城阳区驯虎山路619号7号楼2单元1203	186.36	否
24	宁波齐采联建材有限公司	商品房	155.34	四川省自贡绿地跨贸港（一期）三区1单元15层1-15-28号	118.06	否
25	四川蓝光和骏实业有限公司	商业	135.96	浙江省诸暨市店口镇新城华府15栋00108	297.39	否
26		商业	145.47	浙江省诸暨市店口镇新城华府15栋00208		否
27		11个地下车位	145.20	浙江省诸暨市店口镇新城华府15栋车位		否
合计					2,907.78	-

2) “以房抵债”的账务处理

公司对涉及“以房抵债”的投资性房地产的会计处理方式如下：

①发行人与抵债方签订《购房合同》，并在房屋主管部门办理网签手续，发行人能够控制与该房产所有权相关的风险和报酬的经济利益。同时，《购房合同》和《抵债协议》均已签署完毕且生效，与购买该房产相关的税费均已缴纳完毕，该投资性房地产的成本能够可靠地计量，发行人计划将上述房产用于出租或处置，满足投资性房地产的初始确认条件。

②发行人与抵债方签订合同后尚未办理网签手续，故仍未计入房产原值，在“其他非流动资产”中核算。

3) “以房抵债”的交易价格

①交易价格的确定

发行人与客户之间签订了《商品房买卖合同》及《抵房三方协议书》确认了房产金额及以房抵债金额。根据上述文件，截至2022年末，公司已签署以房抵债协议的房产交易时的价格情况如下：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万 元)
1	安徽省合肥市包河区黟县路 667 号金汇商务中心办公 E 座办 501	94.9	10,582.23	100.43
2	安徽省合肥市包河区黟县路 667 号金汇商务中心办公 E 座办 502	54.88	10,420.83	57.19
3	安徽省合肥市包河区黟县路 667 号金汇商务中心办公 E 座办 522	84.74	10,367.02	87.85
4	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B 期 22-1 幢 14 层 1418 号	50.46	12,648.79	63.83
5	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B 期 22-1 幢 14 层 1417 号	50.46	12,648.79	63.83
6	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B 期 22-1 幢 14 层 1416 号	50.46	12,503.29	63.09
7	云南省昆明市南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B 期 22-1 幢 5 层 504 号	33.28	12,658.50	42.13
8	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 998 号绿地中央广场 A1#办公楼 4707 室	224.99	19,440.00	437.38
9	江西省南昌市经济技术开发区双港西大街 1199 号悦美花园 8#住宅楼一单元 703 室	96.76	8,025.60	77.66
10	江西省南昌市经济技术开发区双港西大街 1199 号悦美花园 10#住宅楼一单元 803 室	96.8	8,054.40	77.97
11	江西省南昌市经济技术开发区双港西大街 1199 号悦美花园 10#住宅楼一单元 903 室	96.8	8,064.00	78.06
12	广东省深圳市罗湖区深南东路万科深南广场 T2 座 1202	44.29	51,786.27	229.36
13	广东省佛山市南海区桂城街道桂澜南路 18 号万科尚荟大厦 1 座 1536 室	57.57	15,562.46	89.59
14	贵州省遵义市南部新区遵义大道保利未来城市 B2 地块七组团 8#楼 1 单元 1-7-3	98.67	4,677.16	46.15
15	广西南宁市江南区沙井大道 56 号江南华府 17 号楼 2710 号	46.23	8,800.00	40.68
16	广东省广州市黄埔区科学大道 112 号	125.41	15,606.24	195.72
17	广东省深圳市宝安区西乡街道德弘基创客居 1 栋 308	88.58	42,534.00	376.77
18	广东省鹤山市鹤山绿地公园世家项目 14 栋 2201	124.80	7,975.91	99.54
19	广东省鹤山市鹤山绿地公园世家项目 14 栋 3001	124.80	7,834.33	97.77
20	重庆市万州区万萃城二期(2)R4 组团 20 号楼 1-4	100.08	7,954.59	79.61
21	重庆市万州区万萃城二期(2)R4 组团 2 号楼 1-2-4	93.30	6,327.77	59.04
22	安徽省亳州市云峰公馆 A 区 6#楼 1 单元 18 层 1802 号	106.31	5,418.54	57.60

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万 元)
23	青岛市城阳区驯虎山路 619 号 7 号楼 2 单元 1203	111.72	16,681.04	186.36
24	四川省自贡绿地跨贸港（一期）三区 1 单元 15 层 1-15-28 号	155.34	7,600.01	118.06
25	浙江省诸暨市店口镇新城华府 15 栋 00108	135.96	9,094.55	123.65
26	浙江省诸暨市店口镇新城华府 15 栋 00208	145.47	6,498.66	94.54
27	浙江省诸暨市店口镇新城华府 15 栋车位	145.2	5,454.55	79.20

注：房产交易总价与以房抵债金额存在部分差异系税金差异以及公司补缴了部分现金。

① 交易价格的公允性

根据中国房价网或其他平台披露显示，发行人通过以房抵债房产的单价与各地住宅类商品房平均单位单价的比较情况如下表所示：

序号	坐落	单价 (元/ m ²)	购房年度各地区平均单价 (元/m ²)	价格差异率
1	包河区黟县路 667 号金汇商务中心办公 E 座办 501	10,582.23	11,000.00	-3.80%
2	包河区黟县路 667 号金汇商务中心办公 E 座办 502	10,420.83	11,000.00	-5.27%
3	包河区黟县路 667 号金汇商务中心办公 E 座办 522	10,367.02	11,000.00	-5.75%
4	南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B 期 22-1 幢 14 层 1418 号	12,648.79	12,706.00	-0.45%
5	南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B 期 22-1 幢 14 层 1417 号	12,648.79	12,706.00	-0.45%
6	南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B 期 22-1 幢 14 层 1416 号	12,503.29	12,706.00	-1.60%
7	南二环路与前卫西路交接处东南侧滇池康桥小区四-B 期 22-1 幢 5 层 504 号	12,658.50	12,706.00	-0.37%
8	红谷滩新区红谷中大道 998 号绿地中央广场 A1#办公楼 4707 室	19,440.00	17,715.00	9.74%
9	经济技术开发区双港西大街 1199 号悦美花园 8#住宅楼一单元 703 室	8,025.60	8,700.00	-7.75%
10	经济技术开发区双港西大街 1199 号悦美花园 10#住宅楼一单元 803 室	8,054.40	8,700.00	-7.42%

序号	坐落	单价（元/㎡）	购房年度各地区平均单价（元/㎡）	价格差异率
11	经济技术开发区双港西大街 1199 号悦美花园 10#住宅楼一单元 903 室	8,064.00	8,700.00	-7.31%
12	深圳市罗湖区深南东路万科深南广场 T2 座 1202	51,786.27	57,570.00	-10.05%
13	广东省佛山市南海区桂城街道桂澜南路 18 号万科尚荟大厦 1 座 1536 室	15,562.46	16,000.00	-2.73%
14	贵州省遵义市南部新区遵义大道保利未来城市 B2 地块七组团 8#楼 1 单元 1-7-3	4,677.16	4,680.00	-0.06%
15	南宁市江南区沙井大道 56 号江南华府 17 号楼 2710 号	8,800.00	9,595.00	-8.29%
16	广州市黄埔区科学大道 112 号	15,606.24	15,000.00	4.04%
17	广东省深圳市宝安区西乡街道德弘基创客居 1 栋 308	42,534.00	41,000.00	3.74%
18	广东省鹤山市鹤山绿地公园世家项目 14 栋 2201	7,975.91	8,500.00	-6.17%
19	广东省鹤山市鹤山绿地公园世家项目 14 栋 3001	7,834.33		-7.83%
20	重庆市万州区万萃城二期(2)R4 组团 20 号楼 1-4	7,954.59	7,500.00	6.06%
21	重庆市万州区万萃城二期(2)R4 组团 2 号楼 1-2-4	6,327.77	7,500.00	-15.63%
22	安徽省亳州市云峰公馆 A 区 6#楼 1 单元 18 层 1802 号	5,418.54	6,020.00	-9.99%
23	青岛市城阳区驯虎山路 619 号 7 号楼 2 单元 1203	16,681.04	16,000.00	4.26%
24	四川省自贡绿地跨贸港（一期）三区 1 单元 15 层 1-15-28 号	7,600.01	7,349.00	3.42%
25	浙江省诸暨市店口镇新城华府 15 栋 00108	9,094.55	7,600.00	19.67%
26	浙江省诸暨市店口镇新城华府 15 栋 00208	6,498.66		-14.49%
27	浙江省诸暨市店口镇新城华府 15 栋地下车库	5,454.55	5,500.00	-0.83%

注 1：数据来源：全国房价行情平台、搜狐平台或评估报告

注 2：价格差异率=房产的单价/购房年度各地区平均单价-1

上述房产中，位于重庆市万州区万萃城二期(2)R4 组团 2 号楼 1-2-4 的房产与查询的公开市场售价差异为 15.63%，但若整体计算发行人取得的位于万萃

城的两套房产，其平均单价 7,169.70 元每平米，差异为-4.40%；同理，诸暨市店口镇房产（不含车位）的平均单价为 7,752.74 元每平米，基本与同地区的市场售价相近。因此，该两处房产的价格仍处于相对合理范围内。除此之外，其他房产价格差异均为 10%左右，差异较小。

综上，公司通过“以房抵债”手续所获房产的抵债价格，与同时期、相同地区、相同面积房产的公开市场售价的差异较小。

5、预付账款

报告期各期末，公司预付款项账面价值分别为 106.59 万元、464.60 万元和 209.42 万元，占流动资产比重分别为 0.18%、0.74%和 0.31%，总体呈下降趋势。公司预付账款主要为建筑智能化系统集成业务中预付给供应商的材料及设备款和社区安防智能化产品业务中预付给供应商的液晶显示屏模组、芯片等主要原材料款。

（1）预付账款账龄情况

公司预付账款的账龄基本在一年以内，具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	205.51	98.13	455.99	98.15	93.82	88.02
1 至 2 年	3.57	1.70	8.61	1.85	4.21	3.95
2 至 3 年	0.34	0.16	-	-	8.56	8.03
合计	209.42	100.00	464.60	100.00	106.59	100.00

（2）前五大预付账款单位

1) 2022 年末，公司期末余额前五名的预付账款情况如下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占预付账款余额的比例
北京百度网讯科技有限公司	125.29	59.83
广东天朗智通科技有限公司	16.76	8.00
马鞍山市骏腾科技有限公司	15.25	7.28
深圳市欧雷玛科技有限公司	7.88	3.76

单位名称	期末余额	占预付账款余额的比例
东莞平强注塑模具有限公司	3.30	1.58
合计	168.48	80.45

2) 2021 年末，公司期末余额前五名的预付账款情况如下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占预付账款余额的比例
阿里云计算有限公司	110.00	23.68
马鞍山市骏腾科技有限公司	31.73	6.83
中山欧陆美居建材有限公司	27.51	5.92
湖南创亿达实业发展有限公司	23.78	5.12
广州安凯微电子股份有限公司	22.38	4.82
合计	215.39	46.37

3) 2020 年末，公司期末余额前五名的预付账款情况如下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占预付账款余额的比例
湖南创亿达实业发展有限公司	29.48	27.65
深圳新基点智能股份有限公司	16.50	15.48
福讯信息技术有限公司	10.70	10.04
深圳市博天视科技有限公司	7.74	7.26
深圳市嘉安博科技有限公司	6.17	5.79
合计	70.59	66.22

截至 2022 年末，公司预付款余额中无应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

6、其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应收利息	0.49	24.41	105.00
应收股利	-	-	-
其他应收款项	1,577.25	1,618.46	1,047.12
合计	1,577.74	1,642.88	1,152.12

（1）应收利息

报告期各期末，公司应收利息分类情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应收利息	0.49	24.41	105.00
减：坏账准备	-	-	-
合计	0.49	24.41	105.00

（2）其他应收款项

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 1,047.12 万元、1,618.46 万元和 1,577.25 万元，占流动资产比重分别为 1.77%、2.57%和 2.32%，占比较低。

报告期各期末，公司其他应收款概况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
账面余额	1,797.48	2,044.03	1,234.02
坏账准备	220.23	425.57	186.90
账面价值	1,577.25	1,618.46	1,047.12

（3）其他应收款项构成

报告期各期末，公司其他应收款项构成情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
押金及保证金	1,510.04	1,726.48	1,062.75
员工备用金	88.95	109.80	91.43
其他	198.49	207.75	79.84
合计	1,797.48	2,044.03	1,234.02

公司其他应收款主要为押金及保证金、员工备用金等。其中押金及保证金为公司支付的租赁押金、投标保证金、履约保证金等，履约保证金一般于合同签订后划入工程发包方账户或直接抵扣货款，按合同约定的时间收回。

（4）其他应收款项的账龄情况

单位：万元，%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	1,095.97	60.97	1,511.15	73.93	815.52	66.09
1至2年	379.99	21.14	295.56	14.46	242.52	19.65
2至3年	194.88	10.84	133.51	6.53	62.35	5.05
3至4年	61.11	3.40	40.23	1.97	60.72	4.92
4至5年	26.00	1.45	40.31	1.97	9.70	0.79
5年以上	39.53	2.20	23.26	1.14	43.21	3.50
合计	1,797.48	100.00	2,044.03	100.00	1,234.02	100.00

报告期各期末，账龄一年以内的余额占比分别为 66.09%、73.93%和 60.97%，两年以内的占比合计 85.74%、88.39%和 82.11%，公司其他应收款账龄结构比较合理，不存在大额长期应收未收的其他应收款。

（5）其他应收款项坏账计提情况

1）2022 年末，公司其他应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元，%

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,797.48	100	220.23	12.25	1,577.25
其中：账龄组合	1,797.48	100	220.23	12.25	1,577.25
合计	1,797.48	100.00	220.23	12.25	1,577.25

2022 年 10 月 9 日，四川省成都市中级人民法院作出（2022）川 01 民终 8407 号民事判决书，撤销四川省成都市金牛区人民法院（2021）川 0106 民初 22959 号民事判决；蓝光和骏于判决发生法律效力之日起十五日内向麦驰安防返还履约保证金 500 万元、利息 120 万元及违约金。

2022 年 11 月 10 日，蓝光和骏与麦驰安防签订《和解协议》，双方达成一致意见如下：上述判决中涉及履约保证金 500 万元由蓝光和骏提供物业（涉及商

铺和车位的对应总价为 297.39 万元）抵款；麦驰安防自愿放弃上述判决支持的违约金、利息及其他费用。

截至本招股说明书签署日，该案件已经执行完毕，不再对蓝光和骏其他应收款 500.00 万元计提单项坏账准备。

除此之外，不涉及其他单项计提坏账准备事宜。

2) 2021 年末，公司其他应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元，%

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	500.00	24.46	250.00	50.00	250.00
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	500.00		250.00	50.00	250.00
：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备款	-		-	-	-
按组合计提坏账准备	1,544.03	75.54	175.57	11.37	1,368.46
其中：账龄组合	1,544.03		175.57	11.37	1,368.46
合计	2,044.03	100.00	425.57	20.82	1,618.46

2020 年 9 月 23 日，麦驰安防与四川蓝光和骏实业有限公司（以下简称“蓝光和骏”）与签订《蓝光和骏公司麦驰公司之 2020-2022 年合作协议》，约定蓝光和骏及其关联公司指定的第三方公司在合作期内累计向麦驰安防采购楼宇对讲材料目标金额超 2,000.00 万元，麦驰安防向蓝光和骏缴纳履约保证金 500.00 万元。在合作期内，若麦驰安防发现蓝光和骏及其控股集团或子公司发生重大经营风险且严重影响本协议履行，可要求及时终止本次合作，蓝光和骏应及时返还麦驰安防所支付的履约保证金本息。

2021 年 10 月 25 日，麦驰安防认为蓝光和骏在履约期间出现重大经营风险，涉诉、涉执行信息较多，无法继续履行协议。据此向四川省成都市金牛区人民法院提起诉讼，请求判令蓝光和骏退还履约保证金 500.00 万元本息及违约金。2021 年 12 月 28 日，四川省成都市金牛区人民法院作出（2021）川 0106 民初 22959 号民事判决书，判决驳回发行人诉讼请求。发行人不服一审判决，于 2022 年 1 月 5 日提起上诉。

鉴于上述原因，故公司对蓝光发展的关联企业蓝光和骏上述的其他应收款

继续单项计提 250.00 万元坏账准备。

3) 2020 年末，公司其他应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元，%

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	42.39	3.44	42.39	100.00	-
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	-		-	-	-
：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	42.39		42.39	100.00	-
按组合计提坏账准备	1,191.63	96.56	144.51	12.13	1,047.12
其中：账龄组合	1,191.63		144.51	12.13	1,047.12
合计	1,234.02	100.00	186.90	15.15	1,047.12

2019 年末，公司应收保利贵州房地产开发有限公司投标保证金 42.39 万元，因双方存在纠纷，人民法院未对此作出终审判决，故对此笔其他应收款计提单项全额坏账准备。2021 年 7 月，贵阳市乌当区人民法院作出（2021）黔 0112 破 2 号之二的《民事裁定书》，认可贵州保利和解协议，终止贵州保利和解程序。根据《保利贵州房地产开发有限公司和解协议》，贵州保利已向公司支付在 2020 年末全额计提坏账准备的其他应收款。

除此之外，不存在其他单项计提坏账准备事宜。

4) 各期期末，按组合计提坏账准备的其他应收账款情况

单位：万元，%

账龄	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31		计提比例
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
1 年以内	1,095.97	32.88	1,011.15	30.33	815.52	24.47	3
1-2 年	379.99	38.00	295.56	29.56	200.13	20.01	10
2-3 年	194.88	58.46	133.51	40.05	62.35	18.71	30
3-4 年	61.11	30.56	40.23	20.12	60.72	30.36	50
4-5 年	26.00	20.80	40.31	32.25	9.70	7.76	80
5 年以上	39.53	39.53	23.26	23.26	43.21	43.21	100
合计	1,797.48	220.23	1,544.03	175.57	1,191.63	144.51	

(6) 前五大其他应收款项单位

1) 截至 2022 年 12 月 31 日，其他应收款项前五大单位情况如下：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末余额
华润守正招标有限公司	押金及保证金	146.00	1 年以内	8.12	4.38
华润置地（上海）有限公司	押金及保证金	70.00	1 年以内	3.89	2.10
抚州华章文化发展有限公司	押金及保证金	56.01	2 年以内	3.12	2.77
深圳市大沙河建设投资有限公司	押金及保证金	52.31	1—2 年	2.91	5.23
中吉国际项目管理有限公司广东分公司	押金及保证金	50.00	1 年以内	2.78	1.50
合计		374.32	—	20.82	15.98

2) 截至 2021 年 12 月 31 日，其他应收款项前五大单位情况如下：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末余额
四川蓝光和骏实业有限公司	押金及保证金	500.00	1 年以内	24.46	250.00
深圳市大沙河建设投资有限公司	押金及保证金	156.92	1 年以内	7.68	4.71
润材电子商务有限公司	押金及保证金	80.00	1 年以内	3.91	2.40
深圳市润东晟物业管理服务有限公司	押金及保证金	49.92	1 年以内	2.44	1.50
步步高商业连锁股份有限公司	押金及保证金	44.90	1-2 年	2.20	4.49
小计		831.74		40.69	263.10

3) 截至 2020 年 12 月 31 日，其他应收款前五大单位情况如下：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末余额
华润置地（北京）股份有限公司	押金及保证金	60.00	1-2 年	4.86	6.00
步步高商业连锁股份有限公司	押金及保证金	44.90	1 年以内	3.64	1.35
保利贵州房地产开发有限公司	押金及保证金	42.39	1-2 年	3.44	42.39
深圳市诚略实业发展有限公司	押金及保证金	42.01	1 年以内	3.40	1.26
华润置地（武汉）有限公司	押金及保证金	40.00	1-2 年	3.24	4.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末余额
小计		229.30		18.58	55.00

截至 2022 年末，公司其他应收款余额中无应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

7、存货

（1）存货构成及变动分析

报告期各期末，公司存货账面价值分别为 7,452.67 万元、7,427.71 万元和 6,332.73 万元，占总资产比重分别为 11.88%、10.85%和 8.45%，呈小幅下降趋势。报告期各期末，公司各项存货的账面余额及占比情况如下：

单位：万元，%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	2,377.69	33.17	3,086.65	37.96	2,184.55	27.03
在产品	404.33	5.64	227.81	2.80	155.10	1.92
库存商品	2,114.31	29.50	2,050.32	25.22	1,749.34	21.65
发出商品	304.70	4.25	814.64	10.02	2,226.28	27.55
合同履约成本/系统集成合同形成的存货	1,959.43	27.34	1,949.76	23.98	1,765.91	21.85
委托加工物资	7.18	0.10	1.15	0.01	-	-
合计	7,167.64	100	8,130.34	100	8,081.17	100

公司存货主要由原材料、产成品、发出商品和工程施工构成。其中，原材料系为生产持有，主要包括液晶显示屏模组、印制电路板、外壳、IC 芯片等；库存商品是已完工待出售的成品；发出商品是公司已经出库发往客户处但尚未办理完毕验收或者签收的社区安防智能化产品，工程施工包括合同履约成本/系统集成合同形成的存货，是公司已经完成建筑智能化系统集成施工业务但尚未与客户结算的投入成本。

2020 年末，公司存货余额 8,081.17 万元，较 2019 年末增长 358.73 万元，增幅 4.65%，变动较小，主要源于原材料和工程施工的增加。2020 年，公司社区安防智能化产品业务量持续增长，公司进一步增加了主要原材料备货，原材料金额有一定的增长；公司建筑智能化系统集成业务收入相比上年基本持平，

但此类业务头部房地产商的集中度增加，项目验收进度略有减缓，因此工程施工余额相比上年增加了 21.54%。

2021 年末，公司存货余额 8,130.34 万元，较 2020 年末增加了 49.17 万元，增幅为 0.61%，变动较小。2021 年公司为了降低房地产调控政策的影响，对于优质客户保障发货，对于触及调控红线的客户控制发货，并加强了发出商品的验收或者签收的跟进力度，从而发出商品相比上年末降低了 1,411.64 万元，降幅为 63.41%。

2022 年末，公司存货余额 7,167.64 万元，较 2021 年末减少了 962.70 万元，降幅为 11.84%，其中原材料同比减少了 708.96 万元，系受主要原材料液晶显示屏模组采购价下降和公司生产供应链管理能力和日益完善影响；其中发出商品同比减少了 509.94 万元，系公司为了降低房地产调控政策的影响，对于优质客户保障发货，对于触及调控红线的客户控制发货，并加强了发出商品的验收或者签收的跟进力度所致。

（2）存货跌价计提情况

报告期各期末，公司存货概况如下：

单位：万元

存货类别	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	2,377.69	422.79	3,086.65	455.17	2,184.55	245.76
在产品	404.33	-	227.81	-	155.10	-
库存商品	2,114.31	401.85	2,050.32	237.84	1,749.34	315.28
发出商品	304.70	-	814.64	-	2,226.28	-
合同履约成本/系统集成合同形成的存货	1,959.43	10.27	1,949.76	9.63	1,765.91	67.47
委托加工物资	7.18	-	1.15	-	-	-
合计	7,167.64	834.91	8,130.34	702.63	8,081.17	628.50

报告期各期末，公司存货跌价准备余额分别为 628.50 万元、702.63 万元和 834.91 万元，占存货余额的比例分别为 7.78%、8.64%和 11.65%，金额和占比均呈小幅上升趋势。

公司每年末按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备，公

司存货跌价准备主要来自原材料、产成品和工程施工。报告期内，公司存货跌价准备余额呈增长趋势，其主要原因为：第一，由于电子产品更新换代的速度较快，部分原材料由于使用价值下降变为呆滞料，公司对其相应计提了存货跌价准备；第二，由于模拟机型社区安防智能化产品在报告期内逐步淘汰，公司对已逐步淘汰但仍未销售出去的模拟机型库存品相应计提了存货跌价准备；第三，公司对部分预计亏损的建筑智能化系统集成项目根据谨慎原则计提了跌价准备。

（3）合同履行成本/系统集成合同形成的存货

报告期各期末，公司建筑智能化系统集成业务工程施工前五大项目情况如下：

单位：万元，%

2022-12-31			
序号	项目名称	余额	占工程施工比重
1	保利鱼珠 AP0518004 地块项目智能化工程	240.76	13.72
2	珠海市金湾区西湖湿地国际花园项目 2-01、3-03、3-04 地块智能化工程	80.37	4.58
3	佛山万科悦都荟项目智能化工程	78.87	4.49
4	珠江金茂府项目 1-9 号楼智能化工程	67.87	3.87
5	领航城工业大楼智能化系统工程	67.73	3.86
小计		535.60	30.52
2021-12-31			
序号	项目名称	余额	占工程施工比重
1	保利鱼珠 AP0518004 地块项目智能化工程	181.32	9.30
2	佛山市保利良溪花园 C 区智能化项目	157.00	8.05
3	鲁商蓝岸公馆 10 号楼公寓智能家居系统供货及安装	74.66	3.83
4	珠江金茂府项目 1-9 号楼智能化工程	68.42	3.51
5	光明新区中山大学附属初中、小学弱电智能化系统工程	48.45	2.48
小计		529.86	27.18
2020-12-31			
序号	项目名称	余额	占工程施工比重
1	佛山万科金融中心三期 2#、3#及附楼智能化工程	251.99	14.27

2	保利广州琶洲村改造项目地块四办公楼 53-60 层及冠顶项目智能化工程	230.11	13.03
3	三亚市保利悦府项目二期智能家居安装工程	131.53	7.45
4	三亚保利悦府项目二期智能化安装工程	107.07	6.06
5	华为团泊洼 8 号地块工业项目（一期）弱电智能化分包工程	83.08	4.70
小计		803.78	45.52

报告期各期末在建未完工项目的累计“工程施工——合同成本”及累计确认的“工程施工——合同毛利”与对应的工程结算科目抵减后的工程施工余额列示于存货项目。

（4）存货周转率比较分析

截至本招股说明书签署日，同行业可比公司中仅视声智能公布了 2022 年度报告，报告期内各公司的存货周转率对比情况如下：

单位：次/年

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
安居宝	未披露	2.04	2.37
狄耐克	未披露	3.51	3.40
太川股份	未披露	7.45	11.11
西谷数字	未披露	2.15	2.54
视声智能	3.43	4.17	3.60
平均值	-	3.86	4.61
麦驰物联	3.77	4.01	4.22

注：除特别指出外，本公司财务指标以合并财务报表的数据为基础进行计算。上述指标的计算公式：存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额。

1）存货周转率变动分析

报告期内，公司存货周转率分别为 4.22 次/年、4.01 次/年和 3.77 次/年，呈小幅波动趋势，变动幅度不大，公司加强存货管理，主要采取按需定采的采购模式，注重存货的控制和周转。公司存货周转率波动趋势与同行可比公司的平均值变动趋势基本一致。

2）与同行可比公司存货周转率差异比较

2020 年度至 2021 年度，同行可比公司的存货周转率平均值分别为 4.61 次/年、3.86 次/年，公司的存货周转率分别为 4.22 次/年和 4.01 次/年，均呈小幅

下降趋势，且差异较小。可比公司中安居宝和狄耐克的收入规模较高，太川股份和本公司收入规模略小，相应太川股份和本公司的存货周转率要高，但本公司从事的建筑智能化系统集成业务因结算周期往往超过社区安防智能化产品业务，所以本公司的存货周转率低于太川股份而与安居宝和狄耐克接近。

2022 年度，公司的存货周转率为 3.77 次/年，而已经披露 2022 财务数据的视声智能的存货周转率为 3.43 次/年，二者差异较小。

综上，公司存货周转率指标保持在合理水平，周转效率较高，运营能力良好。

8、其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
待抵扣进项税	472.33	355.78	306.30
异地预缴税金	83.51	693.11	763.64
IPO 发行费用	376.23		
合计	932.07	1,048.88	1,069.94

报告期各期末，公司其他流动资产账面价值分别为 1,069.94 万元、1,048.88 万元和 932.07 万元，占总资产比重分别为 1.71%、1.53%和 1.24%。

（三）非流动资产分析

报告期各期末，公司的非流动资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	1,406.10	20.33	1,292.63	23.05	1,274.64	35.83
固定资产	711.49	10.29	723.20	12.90	820.01	23.05
在建工程	-	-	309.22	5.51	-	-
使用权资产	1,118.62	16.17	1,637.92	29.21	-	-
无形资产	-	-	4.37	0.08	13.12	0.37
长期待摊费用	429.95	6.22	-	-	5.56	0.16

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产	1,963.38	28.39	1,640.54	29.25	1,444.06	40.59
其他非流动资产	1,287.07	18.61	-	-	-	-
非流动资产合计	6,916.61	100.00	5,607.88	100	3,557.39	100

从上表可以知道，报告期内公司主要的非流动资产为投资性房地产、固定资产、使用权资产和递延所得税资产，各期末这四类资产合计占非流动资产的比例分别为 99.47%、94.41%和 75.18%。

1、投资性房地产

报告期各期末，公司投资性房地产主要系发行人通过以房抵债方式取得的房产，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
账面原值			
年初余额	1,514.06	1,426.71	1,109.61
本期增加	401.39	87.35	317.10
本期减少	218.81	-	-
期末余额	1,696.63	1,514.06	1,426.71
累计折旧			
年初余额	221.43	152.07	89.55
本期增加	78.45	69.36	62.52
本期减少	37.41	-	-
期末余额	262.47	221.43	152.07
减值准备			
年初余额	-		
本期增加	28.06		
本期减少	-		
期末余额	28.06		
账面净值			
年初余额	1,292.63	1,274.64	1,020.07
本期增加	294.88	17.98	254.58
本期减少	181.40	-	-

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
期末余额	1,406.10	1,292.63	1,274.64

公司投资性房地产情况详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“五、发行人的主要固定资产及无形资产”之“（一）主要固定资产情况”。

报告期内，公司通过“以房抵债”手续取得的投资性房地产的明细、作价金额、持有状态、房产交易单价以及与同时期、相同地区、相同面积房产的公开市场售价对比情况详见本节之“十一、资产质量分析”之“（二）流动资产分析”之“4、应收账款及合同资产”之“（12）“以房抵债”的开展情况”。

2、固定资产

报告期各期末，公司固定资产账面价值分别为 820.01 万元、723.20 万元和 711.49 万元，占总资产的比例分别为 1.31%、1.06%和 0.95%，占比较低且保持相对稳定。

（1）固定资产构成情况

报告期各期末，公司固定资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
账面原值			
房屋及建筑物	459.63	459.63	459.63
机器设备	544.65	541.60	539.82
运输工具	404.64	404.64	404.64
办公设备	327.69	263.65	236.32
其他设备	119.16	61.14	43.69
合计	1,855.77	1,730.66	1,684.10
累计折旧			
房屋及建筑物	143.17	121.30	99.44
机器设备	348.77	314.61	278.08
运输工具	371.40	361.20	336.34
办公设备	236.72	183.00	132.54
其他设备	44.22	27.35	17.68
合计	1,144.28	1,007.46	864.09

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
账面净值			
房屋及建筑物	316.46	338.32	360.19
机器设备	195.88	226.99	261.74
运输工具	33.24	43.44	68.30
办公设备	90.97	80.65	103.78
其他设备	74.94	33.79	26.01
合计	711.49	723.20	820.01

公司主要固定资产主要为房屋及建筑物等。公司固定资产情况详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“五、发行人的主要固定资产及无形资产”之“（一）主要固定资产情况”。

（2）折旧年限同行业对比情况

公司固定资产折旧年限与同行可比公司对比情况如下：

单位：年

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	其他设备
安居宝	40-70	5-10	10	3-5	3-5
狄耐克	30	3-10	4	3-5	3-5
太川股份	-	5-10	5	5	5
西谷数字	20	3-10	4-5	5	3-5
视声智能	20	10	5	5	5
麦驰物联	20-40	5-10	5	5	5

注：数据来源为 WIND 资讯、各公司定期报告。

公司主要固定资产折旧年限与同行可比公司相比不存在重大差异。

报告期内，公司固定资产没有出现因市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的情形，故公司没有计提固定资产减值准备。

3、在建工程

报告期各期末，公司在建工程账面价值分别为 0 万元、309.22 万元和 0 万元，2021 年末在建工程占总资产的比例分别为 0.45%，总体金额较小，为公司 2021 年末开展的深圳市南山智园崇文园区 1 号楼 22 楼和 23 楼办公区装修工

程。

4、使用权资产

公司自 2021 年 1 月 1 日起采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，对租赁的房屋建筑物确认使用权资产和租赁负债。**2022 年末，公司使用权资产账面价值为 1,118.62 万元，占总资产的比例为 1.49%。**

公司的使用权资产主要为租赁的房屋建筑物，其具体情况详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“五、发行人的主要固定资产及无形资产”之“（三）租赁房产情况”。

5、无形资产

报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为 13.12 万元、4.37 万元和**0.00 万元**，金额较小。公司无形资产为办公软件，获取的方式均为外购，**截至 2022 年末已经摊销完毕。**

报告期各期末，公司无形资产具体情况如下：

单位：万元			
项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
账面原值			
财务等办公软件	53.47	53.47	53.47
合计	53.47	53.47	53.47
累计折旧			
财务等办公软件	53.47	49.10	40.35
合计	53.47	49.10	40.35
账面净值			
财务等办公软件	-	4.37	13.12
合计	-	4.37	13.12

公司无形资产情况详见本招股说明书“第五节业务与技术”之“五、发行人的主要固定资产及无形资产”之“（二）主要无形资产情况”。

报告期各期末，公司无形资产未发生明显减值迹象，故未计提无形资产减值准备。报告期内，公司不存在开发支出资本化的情形。

6、长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用账面价值分别为 5.56 万元、0.00 万元和 **429.95 万元**，占总资产比例分别为 0.01%、0.00%和 **0.57%**，为公司办公室装修费及修缮改造费用。

7、递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 1,444.06 万元、1,640.54 万元和 **1,963.38 万元**，占总资产的比例分别为 2.30%、2.40%和 **2.62%**。

公司递延所得税资产系计提坏账准备、存货跌价准备和期末结存毛利抵消而产生的，具体情况如下：

（1）未经抵销的递延所得税资产

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备或信用减值损失	9,380.25	1,794.35	7,344.62	1,449.24	5,541.68	1,155.08
内部交易未实现利润	586.69	89.80	637.89	106.49	1,261.69	214.86
预计负债	331.27	49.74	425.77	66.24	352.59	52.89
新租赁准则影响	129.19	29.49	74.28	18.57	-	-
可在以后期间税前扣除的费用			-	-	84.91	21.23
合计	10,427.40	1,963.38	8,482.55	1,640.54	7,240.87	1,444.06

（2）未确认递延所得税资产明细

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
坏账准备	2.64	3.55	0.92
可弥补亏损	8.71	6.77	30.13
合同资产减值损失	0.08	1.27	0.30
合计	11.44	11.60	31.35

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

单位：万元

年份	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
2020 年	-	-	-
2021 年	-	-	27.29
2022 年	-	-	35.16
2023 年	-	-	20.43
2024 年	1.78	1.83	14.81
2025 年	13.07	11.05	22.82
2026 年	14.15	14.21	
2027 年	5.84		
合计	34.85	27.09	120.50

8、其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产账面价值分别为 0.00 万元、0.00 万元和 1,287.07 万元，2022 年末其账面价值占总资产比例为 1.72%，主要系公司通过“以房抵债”业务获得的尚未办妥产权手续的长期资产的预付款，具体资料详见本节之“十一、资产质量分析”之“（二）流动资产分析”之“4、应收账款及合同资产”之“（12）“以房抵债”的开展情况”。

十二、偿债能力、流动性与持续经营能力

（一）负债情况分析

报告期各期末，公司各类负债金额及占总负债的比例如下：

单位：万元，%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5,867.12	17.82	3,440.94	10.79	2,546.72	8.37
应付票据	-	-	-	-	299.07	0.98
应付账款	17,017.36	51.70	16,308.03	51.12	16,060.48	52.78
预收款项	-	-	-	-	-	-
合同负债	2,151.55	6.54	2,006.67	6.29	2,351.48	7.73
应付职工薪酬	1,568.78	4.77	1,860.25	5.83	2,077.80	6.83
应交税费	1,306.53	3.97	1,039.57	3.26	2,197.99	7.22
其他应付款	349.77	1.06	337.40	1.06	588.85	1.94
其他流动负债	2,778.15	8.44	2,450.53	7.68	1,632.48	5.36

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	556.02	1.69	2,562.96	8.03	-	-
流动负债合计	31,595.30	95.98	30,006.36	94.05	27,754.86	91.21
长期借款	-	-	-	-	2,000.00	6.57
租赁负债	670.00	2.04	1,150.23	3.61	-	-
预计负债	652.55	1.98	747.04	2.34	673.87	2.21
递延收益	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,322.54	4.02	1,897.27	5.95	2,673.87	8.79
负债合计	32,917.84	100	31,903.63	100	30,428.73	100

报告期各期末，公司负债规模分别为 30,428.73 万元、31,903.63 万元和 32,917.84 万元，主要是随着公司生产经营规模的逐步扩大以及资产总额的稳步增长，公司负债规模亦持续扩大。2020 年度，公司社区安防智能化产品业务量持续增长，公司增加了 2,000 万元的长期借款，进一步增加了主要原材料备货而增加了应付账款余额，从而使得期末负债规模较上年末增加 32.65%。2021 年末负债总额相比上年略有增长，但流动负债减少，非流动负债增加，系根据会计准则的要求调整了租赁费用的账务处理。2022 年末公司负债规模为相比 2021 年末增加了 1,014.21 万元，主要是公司增加了银行短期借款 2,426.18 万元，并偿还了 2020 年取得长期借款从而减少了一年内到期的非流动负债 2,006.94 万元。

报告期各期末，发行人的负债主要是流动负债，流动负债占总负债的比例分别为 91.21%、94.05%和 95.98%。公司流动负债主要是经营性负债，主要包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。公司高流动负债比例的负债结构与公司高流动资产比例的资产结构相匹配。

（二）流动负债分析

1、短期借款

报告期各期末，公司短期借款具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
信用贷款	500.53	-	300.00
保证贷款	3,263.73	2,000.00	2,000.00
质押贷款	-	440.94	246.72
抵押保证贷款	-	1,000.00	-
质押保证贷款	2,102.87	-	-
合计	5,867.12	3,440.94	2,546.72

报告期内，公司使用的银行贷款均为流动资金借款，为公司为采购原材料而进行的债务融资。随着公司业务规模的快速发展，公司通过短期借款的形式补充流动资金，各项借款的抵押及担保情况，详见本招股说明书“第十节 其他重要事项”之“一、重要合同”之“（四）授信协议、借款合同及其他合同”。

报告期内，公司的借款本金及利息均按期归还，无到期未偿还的借款，资信情况良好，公司不存在借款费用资本化的情形。

2、应付票据

报告期各期末，公司应付票据的具体构成情况如下：

单位：万元

种类	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
银行承兑汇票	-	-	299.07
商业承兑汇票	-	-	-
合计	-	-	299.07

2020 年末，公司应付票据账面价值分别为 299.07 万元，占总负债比重为 0.98%，均为银行承兑汇票。其他报告期末公司应付票据均无余额。公司应付票据主要为采购原材料而开具，开具对象均为材料供应商。

3、应付账款

（1）应付账款构成情况

报告期各期末，公司应付账款的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31

应付材料款	12,527.14	12,418.74	12,424.17
应付劳务费	4,490.22	3,830.39	3,636.31
应付装修款	-	58.90	-
合计	17,017.36	16,308.03	16,060.48

报告期各期末，公司应付账款账面价值分别为 16,060.48 万元、16,308.03 万元和 17,017.36 万元，占总负债比重分别为 52.78%、51.12%和 51.70%，金额及占比相对较高，符合公司采购业务特点。

报告期各期末，公司应付账款余额主要应付材料款和应付劳务费，整体随公司业务规模扩大呈增长趋势。报告期内，公司应付材料款余额波动不大；2020 年末和 2021 年末应付劳务费波动不大，2022 年末相比上年末略有增加，增幅为 17.23%，主要原因系 2022 年度持续受国家宏观经济环境和调控收紧政策的影响，房地产企业客户资金紧张对公司付款有所延迟，公司与劳务公司协商后对其信用期有所延长所致。

（2）应付账款账龄情况

单位：万元，%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	16,340.68	96.02	15,159.63	92.96	15,768.60	98.18
1 至 2 年	324.39	1.91	1,021.68	6.26	203.63	1.27
2 至 3 年	226.90	1.33	88.77	0.54	69.90	0.44
3 年以上	125.39	0.74	37.95	0.23	18.35	0.11
合计	17,017.36	100	16,308.03	100	16,060.48	100

报告期各期末，公司 1 年以内应付账款分别为 15,768.60 万元、15,159.63 万元和 16,340.68 万元，占应付账款余额的比例分别为 98.18%、92.96%和 96.02%，占比较高，不存在大额长期应付未付货款。

（3）应付账款余额前五大供应商情况

1) 2022 年末，应付账款余额前五大供应商如下：

单位：万元，%

名称	金额	占比	账龄	性质

名称	金额	占比	账龄	性质
深圳市中宏南方建设有限公司	2,085.60	12.26	1年以内	人工
深圳合田建设工程劳务有限公司	1,549.67	9.11	1年以内	人工
深圳市欧雷玛科技有限公司	481.73	2.83	1年以内	材料款
杭州海康威视数字技术股份有限公司深圳分公司	475.96	2.80	1年以内	材料款
合肥京东方视讯科技有限公司	457.93	2.69	1年以内	材料款
小计	5,050.90	29.68		

2) 2021年末，应付账款余额前五大供应商如下：

单位：万元，%

名称	金额	占比	账龄	性质
深圳市中宏南方建设有限公司	1,806.10	11.07	1年以内	人工
深圳合田建设工程劳务有限公司	1,485.42	9.11	1年以内	人工
合肥京东方视讯科技有限公司	530.91	3.26	1年以内	材料款
杭州海康威视数字技术股份有限公司深圳分公司	696.1	4.27	1年以内	材料款
深圳市智诚智达电子科技有限公司	379.93	2.33	1年以内	材料款
小计	4,898.46	30.04		

3) 2020年末，应付账款余额前五大供应商如下：

单位：万元，%

名称	金额	占比	账龄	性质
深圳市中宏南方建设有限公司	1,796.97	11.19	1年以内	人工
深圳合田建设工程劳务有限公司	1,467.98	9.14	1年以内	人工
杭州海康威视数字技术股份有限公司深圳分公司	638.51	3.98	1年以内	材料款
上海爱谱华顿电子科技（集团）有限公司	425.53	2.65	1年以内	材料款
惠州市航泰光电有限公司	410.25	2.55	1年以内	材料款
小计	4,739.24	29.51		

截至 2022 年末，公司应付账款余额中无应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

4、预收款项和合同负债

报告期各期末，公司预收账款和合同负债情况如下：

单位：万元

项目	2022. 12. 31	2021.12.31	2020.12.31
预收款项	-	-	-
合同负债	2, 151. 55	2,006.67	2,351.48
合计	2, 151. 55	2,006.67	2,351.48

报告期各期末，公司预收款项（预收账款和合同负债）金额合计分别为 2,351.48 万元、2,006.67 万元和 2, 151. 55 万元，占总负债比重分别为 7.73%、6.29%和 6.54%，预收款项的总金额和占总负债的比重基本稳定。公司预收款项主要为建筑智能化系统集成业务中根据合同约定项目合同签订至工程开工期间向客户收取的合同预付款、社区安防智能化产品销售业务中根据合同约定向客户收取的定金以及建筑智能化设计业务中根据合同约定向客户收取的合同预付款。报告期各期末，公司预收款项金额总体保持稳定。

截至 2022 年末，公司预收款项和合同负债余额中有预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项，详见本招股说明书“第八节公司治理与独立性”之“八、关联交易”之“（四）关联方往来款余额情况”。

5、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬的构成情况

报告期各期末，公司应付职工薪酬情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
短期薪酬	1, 568. 78	1,860.25	2,077.80
离职后福利-设定提存计划	-	-	-
合计	1, 568. 78	1,860.25	2,077.80

其中，报告期内离职后福利-设定提存计划的变动情况如下：

单位：万元

年度	项目	期初余额	本期计提	本期缴纳	期末余额
2022 年度	基本养老保险	-	363. 57	363. 57	-
	失业保险	-	9. 81	9. 81	-
	小计	-	373. 38	373. 38	-
2021 年度	基本养老保险	-	348.98	348.98	-

年度	项目	期初余额	本期计提	本期缴纳	期末余额
2022 年度	基本养老保险	-	363.57	363.57	-
	失业保险	-	9.81	9.81	-
小计		-	373.38	373.38	-
	失业保险	-	9.40	9.40	-
小计		-	358.38	358.38	-
2020 年度	基本养老保险	-	20.96	20.96	-
	失业保险	-	0.56	0.56	-
小计		-	21.51	21.51	-

报告期各期末，公司应付职工薪酬金额分别为 2,077.80 万元、1,860.25 万元和 1,568.78 万元，占总负债比重分别为 6.83%、5.83%和 4.77%。2019 年末至 2021 年末，随着发行人业务规模的增加，发行人计提公司薪酬规模呈现增长趋势，期末公司应付职工薪酬余额总体呈上升趋势。

2022 年末，公司应付职工薪酬相比上年末呈下降趋势，主要原因是公司 2022 年度经营业绩比 2021 年有所降低，相应计提的绩效考核有所减少所致。

（2）短期薪酬的变动情况

报告期内，公司短期薪酬变动情况如下：

1) 2022 年度

单位：万元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资薪酬	1,860.25	6,340.96	6,632.43	1,568.78
职工福利费	-	-	-	-
社会保险费	-	115.57	115.57	-
其中：医疗保险费	-	100.21	100.21	-
：工伤保险费	-	4.32	4.32	-
：生育保险费	-	11.04	11.04	-
住房公积金	-	84.72	84.72	-
合计	1,860.25	6,541.26	6,832.72	1,568.78

2) 2021 年度

单位：万元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资薪酬	2,077.80	6,415.17	6,632.72	1,860.25
职工福利费	-	-	-	-
社会保险费	-	101.75	101.75	-
其中：医疗保险费	-	88.62	88.62	-
：工伤保险费	-	2.49	2.49	-
：生育保险费	-	10.63	10.63	-
住房公积金	-	85.07	85.07	-
合计	2,077.80	6,601.99	6,819.54	1,860.25

3) 2020 年度

单位：万元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资薪酬	1,639.34	6,355.30	5,916.85	2,077.80
职工福利费	-	-	-	-
社会保险费	-	55.33	55.33	-
其中：医疗保险费	-	45.95	45.95	-
：工伤保险费	-	0.32	0.32	-
：生育保险费	-	9.06	9.06	-
住房公积金	-	71.00	71.00	-
合计	1,639.34	6,481.64	6,043.18	2,077.80

报告期内，公司计提的工资薪酬基本稳定；2021 年和 2022 年公司计提和缴纳的社会保险费和住房公积金基本稳定，但明显高于 2020 年度计提和缴纳的社会保险费和住房公积金，主要是 2020 年度国家对企业需要缴纳的社会保险费和医疗保险费进行了部分减免，具体情况详见本招股说明书“第四节发行人基本情况”之“二十三、发行人员工情况”之“（四）报告期内社会保险和住房公积金缴纳情况”。

发行人应付职工薪酬主要为按照国家法规和公司薪酬政策提取的尚未支付的工资、奖金等，报告期内公司不存在拖欠员工薪酬的情形。

6、应交税费

报告期各期末，公司应交税费具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
增值税	387.18	143.72	700.36
城建税	26.88	9.91	47.44
教育费附加	11.52	4.25	20.33
地方教育费附加	7.68	2.83	13.56
企业所得税	807.77	843.67	1,361.47
个人所得税	40.39	28.44	48.19
房产税	15.35	1.92	1.40
土地使用税	0.21	0.10	0.04
印花税	9.56	4.73	5.20
合计	1,306.53	1,039.57	2,197.99

报告期各期末，公司应交税费账面价值分别为 2,197.99 万元、1,039.57 万元和 1,306.53 万元，占总负债比重分别为 7.22%、3.26%和 3.97%，公司应交税费主要为应交增值税和应交企业所得税。

2021 年末应交税费较上年末降低了 52.70%，主要系当年营业收入与上年基本持平，但客户因资金紧张导致公司结算进度减缓，从而需要开具发票计提的销项税额减少，且 2021 年下半年集中取得了进项税发票，因此年末应交增值税余额较上年末减少了 79.48%。同时，2021 年度利润总额较上年同期降低了 26.89%，因此应交所得税余额较上年末减少了 38.03%。

2022 年末应交税费较上年末增加了 266.96 万元，增加比例为 25.68%，主要系公司增值税比上年末增加了 243.46 万元，系 2022 年四季度未及时取得采购材料的进项税发票所致。

7、其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款构成情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应付利息	-	23.86	18.43
应付股利		-	-
其他应付款项	349.77	313.54	570.42

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
合计	349.77	337.40	588.85

（1）应付利息

报告期各期末，公司应付利息构成情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
分期付息到期还本的长期借款利息	-	19.97	15.73
短期借款应付利息	-	3.90	2.70
合计	-	23.86	18.43

（2）其他应付款项

报告期各期末，公司其他应付款项金额分别为 570.42 万元、313.54 万元和 349.77 万元，占总负债比重分别为 1.87%、0.98%和 1.06%，占比较小。公司其他应付款项主要为保证金押金、员工报销款等。

报告期各期末，公司其他应付款项的账龄结构如下：

单位：万元，%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	290.84	83.15	252.88	80.65	505.29	88.58
1-2 年	3.25	0.93	34.96	11.15	61.33	10.75
2-3 年	32.48	9.29	22.50	7.18	3.80	0.67
3 年以上	23.20	6.63	3.20	1.02	-	-
合计	349.77	100.00	313.54	100	570.42	100

报告期内，公司的其他应付款项的账龄主要集中在 1 年以内，各期末其他应付款项账龄在 1 年以内的占比分别为 88.58%、80.65%和 83.15%，不存在长期且大额应付未付的其他应付款项。

截至 2022 年末，公司其他应付款项余额中无应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项，亦无应付其他关联方款项。

8、其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债账面价值分别为 1,632.48 万元、2,450.53

万元和 **2,778.15 万元**，占总负债比重分别为 5.36%、7.68%和 **8.44%**。公司其他流动负债为待转销项税，系“应交税费——待转销项税”贷方余额重分类产生，其核算内容为公司按照合同约定未达到纳税义务时点。

9、一年内到期的非流动负债

2021 年末，公司一年内到期的非流动负债为 2,562.96 万元，占当期末负债总额的比例为 8.03%，分别是即将在一年内到期的长期借款 2,000 万元和即将在一年内到期的租赁负债 562.96 万元。

2022 年末，公司一年内到期的非流动负债为 **556.02 万元**，占当期末负债总额的比例为 **1.69%**，是即将在一年内到期的租赁负债 **556.02 万元**。

（三）非流动负债分析

1、长期借款

报告期各期末，公司长期借款金额分别为 2,000.00 万元、0 万元和 **0 万元**。公司 2020 年末的长期借款系向华润深国投信托有限公司委托借入 2,000.00 万元，贷款期限为 2020 年 9 月 21 日至 2022 年 9 月 14 日，用途为补充日常营运资金。

2、租赁负债

2022 年末，公司租赁负债金额为 **670.00 万元**，系根据自 2021 年 1 月 1 日起采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，对租赁的房屋建筑物确认的租赁负债。

3、预计负债

报告期各期末，公司预计负债金额分别为 673.87 万元、747.04 万元和 **652.55 万元**，主要系公司计提的产品质量保证金。

（四）偿债能力分析

1、公司主要偿债指标

报告期各期末，公司主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31

流动比率（倍）	2.15	2.10	2.13
速动比率（倍）	1.95	1.85	1.86
资产负债率（母公司）	46.16%	51.83%	50.50%
资产负债率（合并）	43.92%	46.59%	48.50%
项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利息保障倍数（倍）	9.13	15.21	28.26

报告期各期末，公司流动比率分别为 2.13 倍、2.10 倍和 **2.15 倍**，速动比率分别为 1.86 倍、1.85 倍和 **1.95 倍**，均呈现逐渐提高的趋势。公司流动比率、速动比率均大于 1，公司流动资产和速动资产能够覆盖流动负债，表明公司资产流动性和短期偿债能力较强。

报告期各期，公司利息保障倍数分别为 28.26 倍、15.21 倍和 **9.13 倍**，呈下降趋势，但处于较高水平，生产经营所产生的利润规模能够较好地覆盖利息支出。2020 年的利息保障倍数要高于其他两个年度是因为当年的利润明显高于其他两个年度。

报告期各期末，公司生产经营规模不断扩大，流动资产、资产总额等财务指标不断增长，相应提升了公司抗风险能力，各项偿债指标保持稳定且整体呈改善趋势。

2、与同行可比公司指标对比

单位：倍，%

财务指标	公司名称	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动比率	安居宝	未披露	4.84	3.75
	狄耐克	未披露	3.05	3.67
	太川股份	未披露	1.59	1.99
	西谷数字	未披露	1.78	1.90
	视声智能	2.48	1.95	2.12
	平均值	-	2.64	2.69
	麦驰物联	2.15	2.10	2.13
速动比率	安居宝	未披露	3.97	3.13
	狄耐克	未披露	2.71	3.34
	太川股份	未披露	1.44	1.88

财务指标	公司名称	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	西谷数字	未披露	1.48	1.59
	视声智能	1.88	1.40	1.59
	平均值	-	2.20	2.31
	麦驰物联	1.95	1.85	1.86
合并资产负债率	安居宝	未披露	17.37	21.67
	狄耐克	未披露	29.99	25.72
	太川股份	未披露	58.87	48.65
	西谷数字	未披露	43.81	43.26
	视声智能	37.43	46.51	41.58
	平均值	-	39.31	36.18
	麦驰物联	43.92	46.59	48.50

数据来源：wind 资讯

报告期各期末，同行可比公司的平均流动比率分别为 2.69 倍、2.64 倍和 3.23 倍，公司的流动比率分别为 2.13 倍、2.10 倍和 2.15 倍；同行可比公司的平均速动比率分别为 2.31 倍、2.20 倍和 2.74 倍，公司的速动比率分别为 1.86 倍、1.85 倍和 1.95 倍。报告期内，公司的流动比率和速动比率均处于市场中间水平，略低于上市公司安居宝和狄耐克，但高于太川股份、西谷数字和视声智能，说明公司偿债能力要弱于融资能力强市场声誉高的上市公司安居宝和狄耐克。

报告期各期末，同行可比公司的平均资产负债率分别为 36.18%、39.31%和 33.44%，公司的资产负债率分别为 48.50%、46.59%和 43.92%，均高于上市公司安居宝和狄耐克的资产负债率，但接近于太川股份、西谷数字和视声智能的资产负债率，主要是因为公司作为非上市公司，其融资渠道相对单一，外部融资主要以银行借款、承兑汇票等债务性融资为主，导致公司资产负债率相对较高。

3、公司资信状况、可利用的融资渠道及授信额度

目前银行借款为公司主要的融资渠道，截至本招股说明书签署日，公司银行信用记录及资信状况良好，不存在贷款逾期尚未清偿的情况。公司已与多家银行保持了良好的业务合作关系，由此保障了公司通畅的银行融资渠道。截止到 2022 年末，公司已获得人民币授信额度 9,990.00 万元，已用人民币授信额

度为 5,860.00 万元，尚可使用的人民币授信额度为 4,130.00 万元。

（五）流动性风险分析

报告期各期，公司利息保障倍数分别为 28.26 倍、15.21 倍和 9.13 倍，处于较高水平，生产经营所产生的利润规模能够较好地覆盖利息支出。

报告期内，公司主营业务收入保持总体增长趋势，流动资产、资产总额等财务指标不断增长，相应提升了公司抗风险能力，各项偿债指标保持稳定且整体呈改善趋势。

公司负债主要由流动负债构成，流动比率、速动比率相对较高；此外构成公司流动资产的主要项目应收票据、应收账款、应收融资款及存货等资产的减值风险较低，因此，公司不存在重大流动性风险。

综上，公司面临的流动性风险较低。

随着公司业务规模的扩大，而公司经营的固定成本相对稳定，未来公司经营现金流情况将持续改善。未来，公司将通过公开发行股票或积极拓展外部融资渠道，加强应收账款回款管理，优化债务结构和改善经营活动现金流，为公司持续发展提供有效的资金保障，以降低公司的流动性风险。

（六）股东权益变动分析

报告期内各期末，公司股东权益构成情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
股本	7,600.00	7,600.00	7,600.00
资本公积	9,625.01	9,625.01	9,625.01
盈余公积	1,388.27	948.73	797.99
未分配利润	23,413.78	18,402.94	14,290.47
所有者权益合计	42,027.07	36,576.69	32,313.48

1、股本

报告期内各期末，公司股本情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
股本	7,600.00	7,600.00	7,600.00

2020 年初公司股本为 7,600 万元。报告期内，公司股本未发生变动。

2、资本公积

报告期内，公司资本公积变动情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
股本溢价	9,625.01	9,625.01	9,625.01
合计	9,625.01	9,625.01	9,625.01

公司资本公积为股东溢价增资形成的股本溢价，2020 年初公司资本公积（股本溢价）为 9,625.01 万元，报告期内，公司资本公积未发生变动。

3、盈余公积

2020 年末、2021 年末和 2022 年末，公司盈余公积余额分别为 797.99 万元、948.73 万元和 1,388.27 万元。报告期内公司按每年净利润的 10%提取法定盈余公积金。

4、未分配利润

报告期内，公司未分配利润变动情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
调整前上期末未分配利润	18,402.94	14,290.47	7,780.83
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-	-
调整后年初未分配利润	18,402.94	14,290.47	7,780.83
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,450.38	5,783.21	8,191.17
减：提取法定盈余公积	439.54	150.74	161.53
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	-	1,520.00	1,520.00
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	23,413.78	18,402.94	14,290.47

（七）报告期内股利分配的实施情况

根据公司于 2020 年 6 月 19 日召开的 2019 年度股东大会决议，同意分配麦驰物联以 2019 年末总股本 7,600.00 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共计派发现金红利 1,520.00 万元（含税）。

根据公司于 2021 年 6 月 28 日召开的 2020 年度股东大会决议，同意分配麦驰物联以 2020 年末总股本 7,600.00 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共计派发现金红利 1,520.00 万元（含税）。

除上述分配股利事项外，报告期内无其他分配股利情形。

（八）报告期内现金流量情况

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,836.83	-2,749.36	-628.83
投资活动产生的现金流量净额	-613.34	-287.29	12.10
筹资活动产生的现金流量净额	160.95	-644.02	613.89
现金及等价物净增加额	4,384.45	-3,680.67	-2.85

1、经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动现金流量的明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	44,717.35	44,963.20	41,441.71
收到的税费返还	256.44	329.36	463.92
收到其他与经营活动有关的现金	2,182.61	4,081.90	4,161.88
经营活动现金流入小计	47,156.40	49,374.46	46,067.50
购买商品、接受劳务支付的现金	27,085.74	33,026.69	31,405.64
支付给职工以及为职工支付的现金	7,221.34	7,234.69	6,063.67
支付的各项税费	2,607.55	3,731.31	2,528.91
支付其他与经营活动有关的现金	5,404.93	8,131.13	6,698.12
经营活动现金流出小计	42,319.56	52,123.82	46,696.34

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,836.83	-2,749.36	-628.83

报告期各期，公司经营活动现金流入分别为 46,067.50 万元、49,374.46 万元和 **47,156.40 万元**，主要为销售商品、提供劳务收到的现金；公司经营活动现金流出分别为 46,696.34 万元、52,123.82 万元和 **42,319.56 万元**，主要为购买商品、接受劳务支付的现金等。**2020 年度至 2021 年度，经营活动产生的现金流量净额为负并呈下降趋势**，主要是购买商品、接受劳务支付的现金逐渐增加所致，系公司收入结构调整，社区安防智能化产品所需要主要材料显示屏供应紧张要求付款进度加快。**2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额由负数转为正数，主要原因为：①公司根据国内房地产调控政策最新变化，在不违背合同约定的前提下降低了部分回款较慢客户的发货速度，并加强了到期应收账款的催收力度；②原材料价格下降，公司购买商品、接受劳务支付的现金较同期减少 5,940.95 万元；③公司支付的各项税费较同期减少 1,123.76 万元。**

（1）销售商品、提供劳务收到的现金

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的对比情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	44,717.35	44,963.20	41,441.71
营业收入	46,361.28	49,928.79	52,348.44
销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入	96.45%	90.05%	79.17%

由上表可知，报告期各期，随着公司业务规模的扩大，公司销售商品、提供劳务收到的现金总体呈上升趋势，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 41,441.71 万元、44,963.20 万元和 **44,717.35 万元**，占同期营业收入的比重分别为 **79.17%、90.05%和 96.45%**，呈现稳定上升趋势。

公司主要应收账款客户为大型房地产商，受房地产行业资金面的影响，公司下游客户付款周期较长，主要房地产商的回款周期为 1-6 个月，**公司对结算周期较长的集采客户的从 2020 年的 49.11%提高至 2022 年的 54.99%**，集采客户大多是国内头部房地产开发商，其付款审批流程和审批节点较多，从而导致

期末应收账款增速略超过当年收入的增速。因此，**报告期各期**，公司销售商品、提供劳务收到的现金占同期营业收入的比例低于 100%，分别为 79.17%、90.05%和 **96.45%**。

报告期各期，公司销售商品、提供劳务收到的现金占同期营业收入的比例逐渐提升，2021 年度指标上升的原因主要系公司 2021 年收入与 2020 年收入持平，2020 年的收入回款体现在了 2021 年。2022 年度，公司根据国内房地产调控政策最新变化，在不违背合同约定的前提下控制了对回款较慢客户的发货，并加强了到期应收账款的催收力度，因此经营活动产生的现金流量净额为正，提供劳务收到的现金占同期营业收入的比例也由 2021 年的 90.05%提高到 2022 年的 **96.45%**。

单位：%

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
安居宝	未披露	115.16	97.69
狄耐克	未披露	77.91	77.89
太川股份	未披露	74.42	97.30
西谷数字	未披露	87.49	75.19
视声智能	90.35	100.08	85.74
平均值	-	91.01	86.76
麦驰物联	96.45	90.05	79.17

数据来源：wind 资讯

注：销售回款率=当期销售商品、提供劳务收到的现金/当期营业收入

2020 年和 2021 年，同行可比公司的销售回款率平均值分别为 86.76%和 91.01%，公司的销售收款率分别为 79.17%和 90.05%，公司销售回款率基本接近行业水平。

2020 年公司的销售回款率略低于同行业可比公司的平均值，接近狄耐克和西谷数字，但略低于安居宝、太川股份和视声智能，主要是因为 2020 年销售收入相比 2019 年增长了 36.55%，且集采客户的收入占比由 2019 年的 31.06%提高到 2020 年的 49.11%，集采客户的付款速度滞后于营业收入的增长速度，因此导致 2020 年销售回款率略低于行业平均值。**2021 年公司的销售回款率与同行业可比公司平均值差异较小。**

2022 年度，视声智能的销售回款率相比 2021 年度略有下降，公司的销售回款率相比上年同期略有上升，主要是公司根据国内房地产调控政策最新变化，在不违背合同约定的前提下控制了对回款较慢客户的发货，并加强了到期应收账款的催收力度。

（2）购买商品、接受劳务支付的现金

报告期内，随着公司业务规模的扩大，公司购买商品、接受劳务支付的现金总体也呈上升趋势，报告期内，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 31,405.64 万元、33,026.69 万元和 **27,085.74 万元**。

报告期内，公司购买商品、接受劳务支付的现金与营业成本的对比情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	27,085.74	33,026.69	31,405.64
营业成本	28,869.70	32,496.90	33,322.66
购买商品、接受劳务支付的现金/营业成本	93.82%	101.63%	94.25%

为满足客户的交货周期要求，以及公司对液晶显示屏模组、IC 芯片等主要原材料的价格做出战略性预判而需要提前备货，公司需要储备一定的存货，且大部分供应商的账期均在一个季度以内，导致存货占用较多的营运资金；此外，应付建筑智能化系统集成业务的外包劳务费用也会及时支付，因此，报告期各期，购买商品、接受劳务支付的现金/营业成本的比例较高，分别为 94.25%、101.63%和 **93.82%**。

截至本招股说明书签署日，同行业可比公司中仅视声智能公布了 2022 年度报告，报告期内各公司的采购付现率对比情况如下：

单位：%

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
安居宝	未披露	111.08	108.92
狄耐克	未披露	74.56	65.69
太川股份	未披露	88.46	79.93
西谷数字	未披露	128.61	83.27
视声智能	70.39	88.24	60.25

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
平均值	-	98.19	79.61
麦驰物联	93.82	101.63	94.25

数据来源：wind 资讯

注：采购付现率=购买商品、接受劳务支付的现金/营业成本

同行可比公司中，2020 年度至 2021 年度，同行可比公司的采购付现率平均值分别为 79.61%和 98.19%，公司的采购付现率比例分别为 94.25%和 101.63%，略高于行业平均水平，且 2022 年度的采购付现率也高于视声智能，主要原因是公司社区安防智能化产品生产所需要的主要材料液晶显示屏模组、芯片等关键材料的付款时效也较高，公司也积极履行了采购合同的付款协定，从而拉高了公司整体采购付现率。

（3）经营活动现金流量净额

报告期内，公司经营活动现金流净额与净利润的对比情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,836.83	-2,749.36	-628.83
净利润	5,450.38	5,783.21	8,191.17
经营活动现金流净额与净利润的差异	613.55	8,532.57	8,820.00

报告期各期，公司将净利润调节为经营活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
净利润	5,450.38	5,783.21	8,191.17
加：信用减值损失	1,672.33	1,512.87	1,866.35
资产减值准备	620.39	325.90	501.08
固定资产折旧	141.51	152.79	143.98
投资性房地产折旧	78.45	69.36	62.52
使用权资产折旧	519.30	101.69	-
无形资产摊销	4.37	8.75	9.70
长期待摊费用摊销	107.11	5.56	19.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-0.13	-	-4.54
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-	-

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	791.53	486.52	401.16
投资损失（收益以“－”号填列）	-62.72	-38.77	-54.86
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-322.85	-196.48	-636.35
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	962.69	-49.16	-358.74
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,832.89	-9,413.60	-15,471.98
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,292.65	-1,498.01	4,701.79
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	4,836.83	-2,749.36	-628.83

从上表可知，**报告期各期**，公司经营活动产生的现金流量净额和净利润的差异主要是受经营性应收项目的影响，随着营业收入规模的提升，受到政策调控等因素影响，房地产开发商资金趋于紧张，公司应收地产商客户款项增加，但应付主要材料供应商的款项基本稳定，支付给职工以及为职工支付的现金和支付的各项税费呈上升趋势。

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的差额分别为 8,820.00 万元、8,532.57 万元和 **613.55 万元**。**2020 年度至 2021 年度**，随着公司营业收入规模的增大，经营活动现金流净额与净利润的差异也呈现升高趋势，主要受两方面的影响：一是受政策调控等因素影响，房地产开发商资金趋于紧张，客户付款周期有所延长，且部分客户以商业汇票进行结算，公司在销售收入增长时，期末应收账款、应收票据余额有所提升；二是随着公司营业收入结构的调整，公司社区安防智能化产品收入逐步提升，其所需要主要材料供应紧张要求付款进度加快。

2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异较小，仅为 **613.55 万元**，主要是因为公司根据国内房地产调控政策最新变化，在不违背合同约定的前提下降低了部分回款较慢客户的发货速度，并加强了到期应收账款的催收力度，同时按约支付了应付主要材料供应商、职工薪酬和税负等各种应付款项，**2022 年度**公司经营性应收项目和应付项目的金额较上年同期均呈下降趋势。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动现金流量的明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
收回投资收到的现金	13,330.00	7,358.00	13,170.00
取得投资收益收到的现金	63.70	38.77	54.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	251.60	5.32	6.60
投资活动现金流入小计	13,645.30	7,402.09	13,231.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	928.64	331.38	49.36
投资支付的现金	13,330.00	7,358.00	13,170.00
投资活动现金流出小计	14,258.64	7,689.38	13,219.36
投资活动产生的现金流量净额	-613.34	-287.29	12.10

报告期各期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 12.10 万元、-287.29 万元和 -613.34 万元，呈现逐渐降低趋势。

公司投资活动产生的现金流量主要为投资支付的现金及收回投资收到的现金，具体情况如下：

（1）报告期各期，公司收回投资收到的现金分别为 13,170.00 万元、7,358.00 万元和 13,330.00 万元，均为公司赎回理财产品产生的现金流入。

（2）报告期各期，公司投资支付的现金分别为 13,170.00 万元、7,358.00 万元和 13,330.00 万元，均为公司利用闲置自有资金购买理财产品而产生的现金流出。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动现金流量的明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	5,890.00	3,352.82	4,880.26
收到其他与筹资活动有关的现金	616.44	140.79	1.71
筹资活动现金流入小计	6,506.44	3,493.61	4,881.97

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
偿还债务支付的现金	5,030.00	2,300.00	2,360.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	240.28	1,708.25	1,641.81
支付其他与筹资活动有关的现金	1,075.21	129.39	266.27
筹资活动现金流出小计	6,345.49	4,137.63	4,268.08
筹资活动产生的现金流量净额	160.95	-644.02	613.89

报告期各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 613.89 万元、-644.02 万元和 160.95 万元。

公司各期的筹资活动现金流入主要为吸收投资及取得借款收到的现金，具体情况为：

（1）报告期各期，公司取得借款收到的现金中向银行取得的借款分别为 4,800.00 万元、3,000.00 万元和 5,890.00 万元。

（2）报告期各期，公司收到其他与筹资活动有关的现金分别为 1.71 万元、140.79 万元和 616.44 万元，主要为收到银行承兑汇票保证金和贷款保证金等产生的现金流入。

公司各期的筹资活动现金流出主要为偿付债务和利息支付的现金，具体情况为：

（1）报告期各期，公司偿还债务支付的现金分别为 2,360.00 万元、2,300.00 万元和 5,030.00 万元，为公司向银行偿还借款支付的现金。

（2）报告期各期，公司分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 1,641.81 万元、1,708.25 万元和 240.28 万元。其中 2020 年支付借款利息 121.81 万元，分配股利 1,520.00 万元；2021 年支付借款利息 188.25 万元，分配股利 1,520.00 万元；2022 年度支付借款利息 240.28 万元，未支付股利。

（3）报告期各期，公司支付其他与筹资活动有关的现金分别为 266.27 万元、129.39 万元和 1,075.21 万元，主要为支付承兑汇票保证金、融资手续费和租赁费用等事宜产生的现金流出。

（九）持续经营能力分析

公司专注于建筑智能化领域，是一家以楼宇对讲和智能家居等社区安防智

能化产品研发、生产和销售为主并提供建筑智能化设计及系统集成业务的综合服务商。自 1997 年成立以来，公司在全国主要城市设立了 4 个分公司、31 个办事处，并在其他 10 个城市派驻了业务代表。依托于良好的产品性能、优秀的设计能力和系统集成能力，公司将产品或服务广泛应用于社区、商业综合体等领域，并与保利、万科、绿地、华润、中海、鲁能、中南、金科、美的、金茂、大悦城、弘阳、金隅等国内头部房地产企业建立了长期稳定的战略合作关系。

凭借公司在建筑智能化领域数十年的经验，立足于自主开发的楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品并提供建筑智能化设计和系统集成服务的业务结构，公司采取了“单点突破、全局跟进”的业务拓展策略。公司在为客户提供高品质产品或优质服务后，凭借良好口碑和业务之间的强相关性，择机向客户推广其余业务板块。公司采取的“单点突破、全局跟进”的业务策略，一方面能保证各项业务拓展效率的高效性和协同性，进一步扩大业务规模；另一方面，也能满足客户多元化需求，增强合作粘性，提升公司的竞争力。公司利用上述业务的协同效应，已经在多个战略客户上实现了全业务板块的覆盖。

1、财务状况趋势分析

报告期各期，公司营业收入分别为 52,348.44 万元、49,928.79 万元和 46,361.28，同比降幅分别是 4.62%和 7.15%，呈小幅下降趋势；各期的净利润分别为 8,191.17 万元、5,783.21 万元和 5,450.38 万元，同比降幅分别是 29.40%和 5.76%，下降幅度逐渐收窄。报告期内经营业绩下降的主要原因系：①自 2020 年起，国家为了调整房地产市场结构，进一步促进房地产市场平稳健康发展，对房地产行业进行了宏观调控，公司主动控制房地产行业宏观调控可能带来的风险，对客户进行了筛选，选择行业内优质客户合作，并在争取更高市场份额在市场开拓时采取了一定的主动降价措施；②部分房地产企业因资金紧张导致信用风险增加，公司基于风险管控，主动对风险订单采取收缩策略，公司在不违背合同约定的前提下降低了绿地等部分回款较慢客户的产品发货速度；③2021 年受芯片和液晶面板市场行情涨价影响，公司主要原材料采购价格上升，导致成本增长；此外用工价格的增长也造成公司人工费用有所增加；④2022 年下半年，绿地、金科等部分客户出现因其自身资金紧张而付款较慢的现象，具有一定的回收风险，基于审慎原则，公司对这些客户的应收账款

（含合同资产）单项计提了 25%的坏账准备。

报告期内，公司的资产总额整体呈上升趋势，优质客户逐渐增多，业务资产结构不断优化。本次募集资金到位以后，公司总资产和净资产规模将会出现较大幅度的增长，固定资产投资规模与预计未来客户需求相吻合，营销及服务网络升级投资将促进公司市场份额稳步提升，研发创新平台和信息平台建设项目投资将进一步增强公司研发能力、创新能力和核心竞争力。另外，本次募集资金到位以后，公司资本将得到大幅充实，公司资产负债率将会显著降低，资本结构更加稳健，为公司持续、稳健和快速发展提供了资金保障。

2、盈利能力趋势分析

报告期内，公司综合毛利率分别为 36.34%、34.91%和 37.73%，呈总体上升趋势；公司核心产品数字楼宇对讲产品的销量分别为 573,871（个/套）、633,285（个/套）和 640,143（个/套），持续提高，复合增长率为 5.62%，在房地产调控背景下公司仍能保持较高的毛利率和核心产品销量的提升，说明具有较强的盈利能力和较好的成长性。同时，公司的期间费用率呈平稳趋势，体现了公司较强的成本控制能力。

2022 年，尤其是下半年以来，国家层面不断释放出下调贷款利率、恢复涉房上市公司再融资等政策；同时，全国各地也相继出台了支持房地产稳健发展的“松绑限购”、“松绑限售”、“放宽公积金”、“下调首付比例”、“下调房贷利率”和“提供购房补贴”等措施。随着 2022 年末相关政策的落地见效，我国房地产市场将进入健康平稳状态，据国家统计局 2023 年 3 月公布的全国房地产投资开发数据，2023 年 1-2 月的“全国房地产开发投资增速”、“全国商品房销售面积及销售额增速”、“全国房地产开发企业本年到位资金增速”和“房地产开发景气指数”等同比数据均呈明显提升趋势。

公司预计 2023 年度实现营业收入 54,700 万元，较 2022 年度营业收入 46,361.28 万元同比增长 17.99%；预计 2023 年 1-6 月实现营业收入 20,150 万元，较 2022 年 1-6 月营业收入 16,725.18 万元同比增长 20.48%；2023 年 1-3 月已实现营业收入 5,142 万元，较 2022 年 1-3 月营业收入 4,006 万元同比增长 28.36%，主要是社区安防智能化产品的收入增长导致。

上述财务数据仅为公司初步测算结果，未经会计师审计或审阅，且不构成盈利预测或业绩承诺。

管理层在审慎评估了公司发展面临的各项因素后认为：未来几年公司的盈利能力将会得到持续提高，综合毛利总额随着公司经营规模扩张而增加，其依据为：

第一，公司所处行业的外部市场环境发展状况良好，国家政策的大力支持、房地产投资开发稳定增长、城镇老旧小区的节能改造将带动市场规模逐步扩大，并呈向国内头部房地产商进一步集中的趋势，公司持续加大对房地产大客户营销和服务力度，强化品牌优势，未来营业收入有较大的增长空间。

第二，集采模式的推广将增加下游房地产行业的议价能力，公司毛利率有下降的风险，但是随着营业收入规模扩大，公司毛利总额将随之增长，盈利能力不断增强。

第三，公司未来募投项目实施，将增加公司核心产品的产能，有利于突破现有产能瓶颈，产生规模效应，维持较高水平的产品毛利率。

另外，本次募集资金到位以及募投项目投产后，新生产基地以及新机器设备的大规模投入使用会使公司折旧费用大幅上升，从而对公司未来几年的盈利能力产生一定影响。其他关于对公司持续经营能力和成长性可能造成重大不利影响的风险因素，请参见本招股说明书“第三节风险因素”中的内容及提示。

十三、重大投资或资本性支出

（一）报告期内的投资及资本性支出

报告期内，公司不存在重大资产业务重组或重大股权收购合并等事项。

报告期内，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 49.36 万元、331.38 万元和 **928.64** 万元。报告期内，公司的资本性支出主要为购置生产用机器设备购置。除此之外，报告期内公司无重大资本性支出。

（二）可预见的重大资本性支出计划

公司未来可预见的重大资本性支出计划及资金需求主要是本次募集资金投资项目。根据公司 2022 年第二次临时股东大会决议，公司拟以募集资金投资社

区安防智能化产品扩产项目、麦驰物联设计服务网络项目、麦驰安防研发中心项目、麦驰物联信息化建设项目和补充营运资金项目，上述四个募集资金投资项目计划总投资合计为 50,322.49 万元，拟以募集资金投入金额合计为 50,322.49 万元。详细情况参见本招股说明书“第七节募集资金运用与未来发展规划”的相关内容。

十四、资产负债表日后事项、或有事项、其他重要事项以及重大担保、诉讼等事项

（一）资产负债表日后事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在重大需披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在重大需披露的或有事项。

（三）其他重要事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在重大需披露的其他重要事项。

（四）重大担保、诉讼

截至本招股说明书签署日，公司不存在重大对外担保事项，诉讼相关信息详见本招股说明书“第十节其他重要事项”之“三、诉讼及仲裁事项”。

十五、盈利预测

公司未编制盈利预测报告。

十六、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营情况

除本招股说明书“第二节概览”之“五、发行人板块定位情况”之“（二）公司成长性情况”中披露的情况外，公司财务报告审计截止日（2022 年 12 月 31 日）至本招股说明书签署日的采购、销售情况正常，主要产品及服务的采购规模、主要产品及服务的销售规模、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项均未发生重大变化，公司整体经营状况良好。

公司预计 2023 年度实现营业收入 54,700 万元，较 2022 年度营业收入 46,361.28 万元同比增长 17.99%；预计 2023 年 1-6 月实现营业收入 20,150 万元，较 2022 年 1-6 月营业收入 16,725.18 万元同比增长 20.48%；2023 年 1-3 月已实现营业收入 5,142 万元，较 2022 年 1-3 月营业收入 4,006 万元同比增长 28.36%，主要是社区安防智能化产品的收入增长导致。

上述财务数据仅为公司初步测算结果，未经会计师审计或审阅，且不构成盈利预测或业绩承诺。

第七节 募集资金运用与未来发展规划

一、募集资金运用、相关制度及其影响

经 2022 年 3 月 29 日召开的公司第三届董事会第四次会议和 2022 年 4 月 16 日召开的公司 2022 年第二次临时股东大会审议批准，公司本次拟向社会公众公开发行人民币普通股不超过 2,533.34 万股，不低于发行后总股本的 25%。公开发行新股部分扣除发行费用后的实际募集资金将全部用于与公司主营业务相关的项目及主营业务发展所需的营运资金。募投项目实施后不新增构成重大不利影响的同业竞争，对发行人的独立性不产生不利影响。

根据公司制定的《募集资金管理办法》，本公司募集资金采取专户存储制度，将存放于董事会决定的专户集中管理，专款专用；本公司将与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订有关募集资金使用监督的三方监管协议，以约定对募集资金专户存储、使用和监管等方面的三方权利、责任和义务；本公司将严格按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定对募集资金进行使用和管理。

公司要完成发展目标，存在着较大资金缺口，仅靠自身资金积累需要较长的时间，可能会错失难得的市场发展机遇。本次募集资金将为公司的业务发展提供资金来源，有利于公司业务发展目标的顺利实现，为发行人业务创新创造性提供市场和技术支持。

二、募集资金投资项目的确定依据

（一）社区安防智能化产品扩产项目

1、项目概述

本项目计划在深圳市宝安区租赁 3,500 平方米厂房作为生产加工基地，通过引进一系列生产和检测设备，扩大公司社区安防智能化产品的生产规模，优化生产流程，提升管理水平，提高生产效率，以达到对产品进行扩产和升级的目的。通过本项目的实施，公司将建设行业领先的社区安防智能化产品生产基地，以更好地满足市场对上述产品的需求，解决市场需求旺盛与公司产能不足的矛盾，并为公司提供良好的投资回报和经济效益。

2、项目实施的必要性

（1）扩大产品产能，满足市场对社区安防智能化产品的需要

近年来，城镇化进程快速发展，居民购房迁移、流动人口规模急剧膨胀、人户分离情况尤为突出，给现有人口管理模式带来新的挑战。与此同时，随着我国国民经济的高速发展和人民生活水平的提高，人们对社区环境治理的需求也在日益增长，尤其对社区安全性、管理智能化提出了更高的要求，这为基于多维感知、人工智能、大数据等核心技术，实现多维数据融合、动态档案管理、事前风险感知、精准数据推荐等功能的社区安防智能化产品带来了庞大的市场空间。

为此，公司将通过本项目的实施，新增生产线，并购置一系列生产及检测设备，扩大产品产能，并提高公司社区安防智能化产品的生产效率与品质，以满足下游市场对社区安防智能产品的现实需要。

（2）贴合市场发展需求，增强公司市场竞争力的需要

智慧安防作为智慧社区的重要组成部分，通过建设智慧安防社区，实现从传统防范向科技智能化转型，为社区百姓提供便利，从而助力社区安防基层基础工作，推动和谐社区的建设。通过本项目的实施，公司从市场实际需求角度出发，通过研发生产的社区安防智能化产品构建出各种智能生活场景，通过物联网、传感网、互联网及云计算等先进技术及应用，整合社区资源、优化社区管理与服务体系，为社区居民提供安全、智能、便捷等服务，建设“网格化管理、信息化服务、智能化生活”的智能安防社区。本项目建设成功后，公司所生产的社区安防智能化产品将更加贴合市场需求，从而提高公司相关产品的市场竞争力。

（3）提升生产线自动化水平，提高公司生产效率的需要

社区安防智能化产品品类繁多，生产工序大致可分为 SMT 贴片、印制锡膏/点胶、高速贴片、回流焊焊接、DIP 插件以及波峰焊等环节。麦驰物联自成立以来十分重视生产过程中的提效降本，重视数字化、智能化生产的开展。但受限于资金不足，无法对现有生产线进行自动化改造升级。

为此，公司通过本项目的实施，将对公司现有的社区安防智能化产品生产

线设备进行自动化升级改造，改造完成后，公司生产效率将获得较大程度提升，能够同时支持长时间作业、柔性生产，满足短期大订单需求。

3、项目实施的可行性

（1）公司具备良好的管理能力和产品质量管控能力

公司在多年的生产制造过程中，积累了丰富的管理经验，总结了一整套适合企业自身特点的研发体系与生产模式。一是公司已建立现代企业治理机制和完善的内部控制规范体系，机构健全，责任明确；二是公司检测设备齐全，检测手段完备，高规格的项目检测能力，并配有计算机控制，摄像监测等先进手段。公司生产实施全过程监控，从配料到成品出厂均有明确标识和过程记录，具有很强的可追溯性；三是公司建立的财务管理体系规范，能有效实施会计核算、财务预算、财务分析、成本核算、税务管理、资金管理等核算和财务管控工作等；四是公司产品从设计、生产、检测都严格执行国家标准，先后通过了ISO9001质量管理体系认证、国家公安部安全与警用电子产品质量检测、国家强制性3C认证、IECQ有害物质过程管理认证等多项权威认证；五是对于生产经营中的办公场所、实验室、厂房、生产线、机器设备、仓库的设计和布局，工人的安排及生产都进行量化，从而形成了标准化的体系。公司具备良好的管理能力和产品质量管控能力为本项目的顺利实施奠定了有利基础条件。

（2）社区安防智能化产品市场前景可观

社区安防智能化产品在传统安防的基础上结合大数据、人工智能等技术，获取海量的安防信息并进行智能分析，建立一个多元化和智能化信息采集、视频智慧应用、大数据处理、保障安全的完整体系。社区安防智能化产品是我国智慧城市建设的重要组成部分，其应用领域非常广泛。

随着智慧安防产业的不断发展，市场需求下沉到二三四线城市，且传统安防系统的升级改造有望打开一线城市增量市场。加上智慧城市、平安城市、“一带一路”、智能交通等战略的实施，极大的促进了我国社区安防智能化市场的发展。快速增长的市场规模将为社区安防智能化产品带来旺盛的市场需求，能够为本项目扩产的社区安防智能化产品提供良好的市场条件。

（3）公司拥有一批优质的客户资源群体

公司凭借先进可靠的产品性能和优异的产品质量，在行业中树立了良好的品牌形象，赢得了较高的市场地位，并畅销全国。公司选择与行业内知名企业合作，积极向央企地产（如保利、华润、鲁能、金茂、大悦城等）及优质上市国企（万科、绿地）靠拢。公司自成立以来，十分注重客户关系的维护，保持长期稳定的大客户关系，目前，公司与保利、万科、华润、绿地等多家行业内知名地产商战略合作多年。这些核心客户为公司创造了持续增长的业绩，优质的客户资源将为本项目的产品销售奠定了良好基础。

（二）麦驰物联设计服务网络项目

1、项目概述

本项目将在全国范围内建立完善的市场、销售和设计服务支持体系，实现国内市场基本覆盖，进一步提升公司产品市场占有率，确保公司产品年销售额不断增长，提高企业经济效益，保证公司的可持续发展，提高营销能力和抗风险能力，有利于实施公司国内市场布局及发展战略。

项目实施后，将在深圳、广州、上海、南京、西安、武汉、重庆、沈阳、杭州、北京、济南等 11 个城市建立设计服务总部和设计服务分支机构。通过购买或租赁办公场所，并定制或采购一批设计服务及办公设备，同时扩充人员并进行统一业务培训，以实现分支机构的建设升级。提高公司设计业务能力，强化公司品质管理，强化市场及客户对本公司的品牌认知度。

2、项目实施的必要性

（1）完善公司设计服务网络的需要

公司已经建立了以深圳总部为中心、辐射全国的服务网络，在北京、上海、广州、西安、成都、昆明、南京、杭州、武汉等三十多个大中城市成立了分公司和办事处。在近年来国家大力发展二、三、四线城市的政策驱动下，公司在二、三、四线城市的建筑智能化设计业务量也得到了快速的增长。随着公司设计业务辐射范围越来越广，公司现有的设计服务网点逐渐无法满足设计业务的需求，因此，公司急需进行设计服务网点的扩建，以完善公司的设计服务网络，从而提升公司的服务质量与客户响应速度。

（2）引进设计人才的需要

对于建筑智能化企业而言，设计业务的承接和开展主要依赖于企业的市场开拓能力和人员的专业能力，因此拥有执业资格的设计人才成为企业深化发展的核心竞争力。目前公司的专业设计人员数量已逐渐无法满足公司快速增长的设计业务量的需要，并且随着建筑智能化设计市场空间的增长、区域性设计资源的匮乏，公司对专业设计人才的需求十分迫切。在异地设立设计服务网点有利于就近吸引高校内的优秀设计人才，优化公司的人员结构及稳定性，从而组建符合当地化的专业设计团队，进一步提升市场开拓能力及抗风险能力，更好地满足公司长远的业务规划和发展需求。

（3）结合区域特点紧跟战略伙伴业务布局的需要

公司长期扎根于深圳总部，拥有一批大型房企客户资源，如保利、万科、华润、绿地、大悦城等，客户对公司在本地项目上的满意度也较高。这类大型房企早已将业务布局扩展至全国各地，对于为房地产企业服务的建筑智能化企业而言，紧跟战略伙伴的业务布局，定点设立分支机构，保持对客户的贴身服务，进而保持市场占有份额已经是一种通行的做法。同时，设立分支机构可以打破地域限制，延伸市场触角，加强品牌推广，就近开发新的客户资源。

此外，由于各地招投标的方式及制度具有地方性特点，再加上当地建筑智能化企业在承接和开展业务时拥有地方资源和优势，因此出于及时掌握当地市场信息，更好地配合客户需求及妥善利用当地资源，公司有必要在当地设立分支机构借此熟悉当地的招投标特点，提高公司中标几率。

（4）开拓新的利益增长点，增强公司盈利能力的需要

公司建立设计服务网络主要是基于设计业务发展的需要，建筑智能化设计具有区域性的属性，行业内将地产商分为全国性和地方性的地产商。目前公司已经与行业内的全国性地产商进行了长期合作，为了开拓新的业务增长点、扩大销售规模、进一步提高市场占有率，通过分支机构的建设，公司可以延伸已有的建筑智能化设计服务及管理优势，提升公司的品牌影响力。因此，公司有必要设立新的设计服务网点与地方性的地产商进行合作。

3、项目实施的可行性

（1）项目所在区域良好的市场基础及发展前景对公司业务开展提供了保障

随着我国城镇化进程的快速推进，使得城乡差距扩大、城市公共服务与基础设施服务配置不足、资源环境恶化等问题日益凸显，为解决城镇化发展进程中的存在的问题并提升城市居民生活质量，以舒适生活为核心的智慧城市和智慧社区建设受到越来越多的关注和推行。

随着国家智慧城市建设的快速推进，将为所在试点城市的建筑智能化设计业务发展带来巨大潜力。本项目所在深圳、广州、上海、南京、西安、武汉、重庆、沈阳、杭州、北京、济南等 11 个城市均属于国家智慧城市试点城市范畴，其智慧城市建设投资规模将快速增长，对建筑智能化设计服务需求日益旺盛，建筑智能化设计服务市场有着较为良好的市场发展空间，为本项目的顺利实施打下了坚实基础。

（2）公司拥有一批优质的客户储备

近年来，大型房地产企业开发的地产项目中，智能化建筑所占的比例越来越高，而这些大型房地产企业对建筑智能化设计企业都有较高的要求和标准，如设计质量、研发实力和设计周期等，一旦确定合作关系，为保证设计质量，大型企业通常不会轻易改变合作伙伴。

公司通过多年的经营，已经与战略客户建立了良好的合作伙伴关系，优质的客户储备将为本项目扩建新增网点提供有力的市场支持。

（3）公司具有丰富的项目设计经验

公司自成立以来，深耕建筑智能化领域二十多年，积累了丰富的建筑智能化设计经验。截至 **2022 年 12 月 31 日**，公司共拥有 4 名国家一级注册建造师，拥有 **48** 名建筑智能化专业设计人员。公司已完成遵义保利未来城市、深圳南山科技创新中心、佛山万科金融中心、佛山保利假日酒店、深圳华润城学校、深圳万科滨海壹海城、深圳华润华府等超过 1,000 个建筑智能化设计项目，累计建筑面积 9,000 多万平方米，项目涵盖了包括智慧城市综合体、智慧园区、智慧办公、智慧酒店、智慧学校、智慧社区在内的不同业态，公司的设计项目均得到了客户的一致认可和好评，并在业内取得了良好的口碑。公司丰富的项目设计经验，将为本次项目的实施奠定基础。

（三）麦驰安防研发中心项目

1、项目概述

项目计划在深圳市南山区购置 700 平方米写字楼作为公司未来社区安防智能化产品设计研发中心和技术服务中心，通过引进一批先进研发设备和加大研发投入，优化产品流程，缩短研发时间，提高研发效率，节约产品成本，使公司产品具有更时尚新颖的外观设计，并实现更友好的人机交互界面、提升产品功能设计，同时便于使用者更简便的操作。

本项目预计建设期为 2 年，项目建设完成以后，将形成射频研发实验室、射频测试实验室、中心实验室、产测老化室等四个高规格实验室，并建设一个集群服务器机房，在此基础上重点针对可视对讲集中控制 KNX 智能家居系统、智能门禁系统功能升级开发与服务器搭建、社区养老健康医护系统产品以及平台开发、智能家居平台开发与服务器部署、智能家居生态链产品开发以及平台对接等 5 项产品和技术进行研发。

2、项目实施的必要性

（1）增强技术研发能力，提升核心竞争力的需要

近年来，人工智能、电子信息、互联网等技术的飞速发展，推动了行业内各类技术的进步，用户对于智能化产品和服务的要求也越来越高。因此，能够快速响应用户需求、产品功能性与安全性更强、技术水平更高的企业，势必会在市场上抢占先机。

企业作为技术创新的主体，加强研发中心的建设是提升企业技术创新能力的关键环节和重要内容，也是企业自我发展、提高竞争力的内在需求和参与市场竞争的必然选择。多年来，公司坚持以科技创新为导向，依靠科技进步保持持续发展。加大研发投入，建立研发中心将成为企业的必然选择，是企业提升核心竞争力的必经之路。

（2）完善研发体系，开发新技术的需要

本次公司研发中心项目的建设，有利于公司加强对行业前瞻性技术、市场动态和客户需求动态的跟进，并对产品应用技术研发构成重大的支持作用，对公司保持技术和整体竞争优势具有战略意义。

新产品与新技术在开发成功后通常将经历一个引进-成长-成熟-衰退的产品生命周期。近些年来，人工智能技术、电子信息技术、互联网技术的快速发展，带动了建筑智能化的飞速发展，建筑智能化的服务内容也将面临不断完善与更新的挑战，建筑智能化的综合供应商必须及时掌握相关技术的最新进展和客户的最新要求，加大研发投入，不断推出新服务，才能确保在市场竞争中保持领先地位。因此，公司必须不间断的对研发持续投入，加速开发并适时推出与科技进步合拍、与行业发展趋势相适应的产品服务，才能长期保持技术领先地位，并通过建立长期的客户合作关系来实现更高、更稳定的盈利。

（3）增强自主创新能力，加快科技成果转化的需要

在人工智能、通信、电子信息、互联网等领域的新技术不断涌现的背景下，对企业的自主创新能力和科技成果转化能力提出了更高的要求，这就需要本行业企业必须拥有完善的技术创新体制和技术转化机制，实现对技术的创新和成果转化。

目前，公司已经具备了完善的技术创新体制和成果转化机制，具有一定的技术研发和转化优势。但是，公司所处行业是一个技术快速迭代的领域，为了确保公司在技术上的领先优势，公司仍须进一步增强自主创新能力，加强科技成果转化能力建设。本项目的实施符合行业技术发展的前瞻性要求，可确保公司在原有技术水平的基础上进一步提高核心技术研发能力和产品创新水平，进一步提高公司自主创新能力，实现高新技术的技术储备，加快科技成果转化。

（4）培养和引进高端人才，加速科技成果转化的需要

通过建立研发中心，首先，公司可以利用研发中心的技术力量为公司提供关键的生产技术工艺升级的能力，形成可批量生产的技术，实现科技成果转化。其次，通过本项目的建设，购置能满足未来快速发展的研发基础设施、研发设备，可极大地改善研发部门的研发条件及研发效率。最后，公司可以籍此大力扩充研发人员，吸引更多的高端人才，从而将造就一批技术创新带头人，扩充研发队伍。

3、项目实施的可行性

（1）公司坚实的技术研发能力为本项目奠定技术基础

研发和技术创新能力是市场经济条件下企业赖以生存和发展的基础，是企业核心竞争力的集中体现及企业持续发展的活力。公司积极跟踪技术的发展状况，做好新技术的引进、消化、吸收和创新；同时在已有技术优势上不断增加对研发的投入，加快技术创新速度，积累了大量的技术与经验。截至招股说明书签署日，公司已获得发明专利 7 项、实用新型专利 30 项，外观设计 16 项。近年来，麦驰安防技术创新工作不断取得突破，已被认定为国家高新技术企业。公司具备良好的技术积累以及强大的本土化产品开发能力为研发中心项目建设提供了技术基础。

（2）优秀的研发团队为本项目提供了人才基础

自成立以来，公司始终坚实技术创新，历经多年发展，在持续的研发过程中，公司凝聚了一大批素质过硬的技术骨干。截至 2022 年 12 月 31 日，麦驰物联拥有研发人员 60 人，占员工总数的 12.93%，囊括了计算机、自动控制、电子和工程管理等众多专业的高素质人才，均具备扎实的专业技术基础和丰富的产品开发经验。在创新体系建设方面，公司建立了自主的技术标准体系、质量保证体系。公司拥有一支专业化的研发团队为本项目的建设提供了人才基础。

（3）公司建立了完善的研发体系

麦驰物联坚持以市场为驱动，用户为导向的研发模式进行自主创新，提供适合用户需求的产品。公司自建立以来就注重研发体系的建设，目前已建立较完善的研发体系。

公司设置了集基础研发与项目研发为一体的研发部门。此外，公司不断采取措施提升研发水平：一是不断对现有产品进行功能、性能完善，提高产品技术性能；二是利用公司现有技术，通过自主研发、技术引进及与其他研发团队开展技术合作，不断开发适应市场需求、具有前瞻性的产品，通过各种渠道全面提升公司的研发水平。公司拥有较完善的研发体系为本项目的建设提供了有力的支持。

（四）麦驰物联信息化建设项目

1、项目概述

本项目将根据公司业务发展的需要，通过引进一系列软硬件设备，对 ERP

项目、MES 项目、HR 项目、SCM 项目等一系列信息化应用模块进行建设和升级，完善供应商、公司及客户整个上下游链条集中统一的信息化管理体系，实现公司总部与分支机构之间、各部门之间、公司与上下游合作伙伴之间信息传输、交换和处理的无缝衔接，强化信息收集和处理能力，并基于大数据的分析结果提供智能化决策依据，增强对上下游资源的管理力度，从而实现采购、物流、销售之间的快速反应。

本项目可以提高公司内部各环节之间的信息共享，全面提升公司对主营业务数据的集成管理与科学应用能力。通过对采购、物流、销售等各业务模块内外部数据的处理，使企业能够对外部市场变化进行预测、风险管控的自动化处理，进一步规范管理模式，整合业务体系，优化业务流程，降低运营成本，有利于公司建立科学决策体系，有效推动财务、业务一体化进程，使决策更加科学化，更贴近市场变化，增强企业抗风险的能力，为公司的长期、快速发展提供有力支撑。

2、项目实施的必要性

（1）优化公司业务流程，提升管理效率的需要

企业信息化就是企业利用现代信息技术，通过信息资源的开发和利用，不断提高生产、经营、管理、决策的效率和水平，进而提高企业经营效益和企业竞争力的过程，其核心就是降低成本和改善管理水平。企业信息化建设是一项系统工程，它的产生和发展是个循序渐进的过程，是与企业原有的产权结构、组织形式、运作方式、利益格局等诸多方面的根本性变革互为基础和条件的，应用信息技术改进企业管理，实质上是一个观念创新、体制创新、机制创新的过程。即通过企业的信息化建设促使企业管理水平的提升，给企业管理国际化提供相应对策，从而进一步促进企业管理水平和运行效率的提高，使企业管理走向科学化、规范化、系统化和最优化。

公司业务规模的大幅扩张从战略层面对信息管理系统提出了更高的要求，公司需要引进集“招投标、财务、项目管理、决策支持”等功能于一体的信息系统来提高公司的经营管理效率，支持公司的进一步快速发展。

（2）提升公司信息化管理水平的需要

企业信息化建设是一个长期工程，企业信息化建设是为了使企业对人、财、物情况有充分的了解，实现物畅其流、财尽其利、人尽其用，它是一项系统工程，需要一步一个脚印扎实地向前推进。信息化管理的核心是让现代信息技术和先进的管理理念进行融合，转变并优化企业生产方式、经营方式、业务流程、传统管理方式、组织方式，将企业内、外资源进行整合，提升企业的生产效益和经营效益，进而实现企业竞争力增强。

当前，传统的信息管理模式已经不能完全适应当今信息化社会的发展，只有根据信息时代的发展特点，构建符合公司发展的信息系统，才能保证企业财务管理的有效性和科学性，从而实现企业在信息时代下更好的发展。公司虽然在信息管理系统方面已经有所投入，但是随着公司业务规模的不断扩张，现有信息系统的不足之处逐渐暴露出来，如系统间相互独立、系统功能不完善等。因此，公司需要对现有信息化系统进行升级，提高公司信息化管理水平。本项目的实施将有效地弥补不足，显著提高工作效率，促进公司的进一步发展。

（3）满足公司业务规模快速扩张的需要

近年来，公司业务规模快速增长，**2022** 年公司营业收入达到 **4.64** 亿元，较 **2019** 年度增长 **20.93%**。随着公司规模及业务量的不断发展，公司的分支机构、人员、设备等不断增加，公司面临着提高管理效率的压力越来越大。同时，区域分支机构扩张战略的实施迫切需要强化内部信息系统，要求做到全国数据采集，内部信息共享、资源统一调度、服务快速响应。为保证资源的综合利用和高度共享，公司需要建设现代化的信息手段和集成化的管理平台。

目前，公司的信息管理系统尚无法完全满足公司未来管理工作的需要。本项目将开发引进专业化管理与业务协同的一体化信息平台，整合公司的管理信息，规范管理流程和数据流程，对公司业务的成本、合同、资源、质量、安全、风险等重要管理要素进行全过程控制和跟踪，提高公司的经营管理效率，为公司分支机构扩张发展战略提供现代化的管理平台，满足公司将来业务快速扩张的发展需求。

（4）提高公司决策科学性、正确性的需要

信息管理系统在企业决策中同样发挥着重要作用，正确决策是企业谋求长

久生命力的保证。信息是决策的基础，信息化使决策者及时获得决策所需企业内外的完备信息成为可能。通过信息化系统的建设，公司管理层可以直接、及时掌握系统内各个部门的实时信息，改变以往依靠层层传递、逐级上报的被动状况，通过信息化系统快速作出分析和判断，避免了信息失真的可能性，为决策提供了及时、准确的信息情报。因此，本项目的实施将在一定程度上能有效规避决策风险，有利于公司管理层把更多的时间和精力集中到战略研究和重大事项的决策上。

3、项目实施的可行性

（1）公司具有建设信息化系统的经验

公司多年来一直重视信息化系统的建设，致力于现代企业信息技术网络管理平台的搭建。目前公司已大规模、系统性地使用计算机设备，具备了结构化布线系统、高速互联网络、项目录入系统等设施。同时，公司将信息技术与通信网络技术服务行业经验相结合，与相关信息化供应商合作，已建立了财务ERP系统、HR系统等信息化系统，并得到大量使用，初步形成了保障公司快速高效地开展通信网络技术服务的信息化系统管理体系。

公司的信息系统随着业务需求的发展壮大而不断地完善。通过上述信息系统的运用，公司已经加快了信息流转的速度，提高了财务管理、行政管理、人力资源管理、以及业务流程管理的规范程度和效率，为本次信息化建设项目的实施，积累了一定的经验基础。

（2）公司拥有一批既懂信息技术又熟悉公司业务的技术骨干力量

公司经过多年信息化管理的积累，已拥有一批既懂信息技术又熟悉公司业务的技术骨干力量。公司通过与前期专业的信息化管理系统供应商合作，培养了一批优质的技术人员，可以确保本项目管理组织和人员的稳定性、延续性。本项目的建设，公司信息化技术人员将与信息化供应商合作，结合公司的业务流程设计一套适合公司实际发展的信息化系统，将有效提升信息流转的速度，提高业务管理、财务管理、行政管理、人力资源管理规范程度和效率。

另外，根据各部门业务要求，结合公司制定的发展战略，每年制定了详细的信息化培训计划，使相关技术人员及时了解信息化发展动态，确保公司的信

息系统随着公司业务需求的发展壮大而不断地完善。公司信息化技术人员的储备为本项目的建设提供了有力的人才保障。

（3）信息技术产业发展日益成熟为本项目建设提供有利条件

近年来，以云计算、移动互联网、大数据分析技术为特征的新兴技术的出现，引发了新一轮软件和信息技术服务行业的大发展，特别是基于互联网的信息技术服务业的发展，包括应用软件服务、平台提供服务、提供网络应用后台资源服务等领域日趋成熟，为公司更大范围、更高能效、更多手段地整合资源，扩大企业价值增长空间创造了有利条件。

（4）公司高度重视信息化系统的建设工作

公司管理层高度重视信息化系统的建设工作，为了信息化系统项目的成功实施，专门成立了项目领导小组负责信息化项目的统筹工作。项目小组成员涵盖了公司各业务部门的主要骨干精英，公司全体上下将积极配合，为信息化系统建设项目的实施创造有利条件。公司高度重视有利于克服信息化系统建设过程中面临的各種潜在困难，以确保项目成功实施。

（五）补充营运资金项目

1、项目概况

随着公司经营规模的不断扩大，对营运资金的需求不断增加，公司拟投入20,000万元补充营运资金，为公司业务发展奠定良好基础。

2、补充营运资金的必要性

（1）自身业务情况决定公司对营运资金的充裕性有较高要求

基于自身业务情况，公司需要充足的营运资金作为支撑。从事建筑智能化系统集成项目需要经过投标、签订合同、施工、竣工验收等环节，各环节均需要大量营运资金支持。

①项目投标阶段的投标保证金。在投标阶段，公司需要根据招标文件的要求，缴纳一定数额的投标保证金，或申请开具投标保函冻结一定数额的保证金。

②合同签订后的履约保函或履约保证金。在项目中标后，为保证合同履

行，签订合同时公司需向客户缴纳一定数额的履约保证金，履约保证金在项目完工验收或结算完成以后才能收回，周期一般为6个月至24个月不等（取决于项目的整体进度和安排），履约保证金占款时间较长。

③前期垫款。在项目开展前期，需要垫付一定的工程启动资金。

④施工中的过程垫款。项目实施过程中，客户支付进度款一般根据完成的工作量（产值）的一定比例（一般从70%到85%不等）支付，即项目实施过程中不会按公司已完产值的100%支付，项目在从施工开始到竣工验收这一段时期将一直存在延后支付工程款的情况，导致公司存在较大的应收账款。基于该行业习惯，公司需垫付大量营运资金用于支付材料采购款、人员工资等。客户支付款项的滞后性对公司营运资金的充裕性提出了很高的要求。

⑤质量保证金。项目竣工后，客户一般会按合同额的5%计收质量保证金，待质保期满后退还，质量保证金期限一般为两年。

⑥季节性占款。项目款项的结算具有一定的季节性，要求公司具备充裕的营运资金满足垫付需求。项目验收和结算主要集中在下半年，从公司的财务状况看，受季节性的影响，公司在上半年应收账款往往较高。因此，结算的季节性对公司营运资金的充裕性提出了较高的要求，公司须具备充裕的营运资金以确保客户回款前公司能正常运转。

综上，从公司自身业务经营情况来看，为保持未来业务的持续快速发展，公司亟需补充营运资金以满足主营业务发展的资金需求。

（2）公司所处的发展阶段决定公司需要大量发展资金

公司目前处于业务快速发展阶段，为了满足业务发展的需求，需要大量的发展资金。为了实现发展战略，公司将加大市场拓展力度，追加研发投入，引进优秀人才，未来市场费用、研发投入、人员支出等将大幅增加。

（3）资金瓶颈制约了公司的长期发展

公司不动产较少，较难获得银行融资，经营资金主要来源于股东投入及历年盈余积累，资金瓶颈制约了长期发展。公司正处于业务快速发展阶段，资金瓶颈问题日益突出，为保持业绩持续增长，需要配备充足的资金。

3、补充营运资金对公司经营和财务状况的影响

本次募集资金补充营运资金，将进一步提升公司的偿债能力和资产流动性。但营运资金并不直接带来收益，因此公司在短期内面临净资产收益率下降的风险。

4、补充营运资金对提升核心竞争力的作用

本次募集资金补充营运资金到位后，为公司实现业务发展目标提供必要的资金来源，有利于持续扩大业务规模，优化财务结构，从而提高公司的市场竞争力。

三、募集资金具体用途及与公司主要业务、核心技术之间的关系

公司本次公开发行新股部分扣除发行费用后的实际募集资金将全部用于与公司主营业务相关的项目及主营业务发展所需的营运资金。本次募集资金投资项目不涉及与他人合作的情况，不涉及向控股股东、实际控制人及其关联方收购资产的情况。本次发行成功后，募集资金按轻重缓急顺序依次拟投资于以下项目：

序号	项目名称	实施主体	项目总投资（万元）	项目建设期
1	社区安防智能化产品扩产项目	麦驰安防	10,810.05	2 年
2	麦驰物联设计服务网络项目	麦驰物联	10,816.35	2 年
3	麦驰安防研发中心项目	麦驰安防	5,882.60	2 年
4	麦驰物联信息化建设项目	麦驰物联	2,813.49	2 年
5	补充营运资金项目	麦驰物联	20,000.00	-
合计			50,322.49	-

本次募集资金投资项目全部属于或服务于公司主营业务。实施募投项目的主要目的是巩固和扩大公司当前的主营业务，进一步扩大公司在建筑智能化领域的市场份额，巩固行业领先地位，实现公司的发展目标。

四、实际募集资金与项目所需资金存在差异的安排

本次发行上市募集资金到位前，公司可根据项目的实际进度，以自筹资金支付项目所需款项。本次发行上市募集资金到位后，公司将严格按照有关的制

度使用募集资金，募集资金可用于置换前期投入募集资金投资项目的自筹资金以及支付项目剩余款项。若本次发行实际募集资金低于募集资金项目投资额，公司将通过自筹资金解决。

若本次发行实际募集资金净额超出上述项目需求，超出部分将投入与公司主营业务相关的经营活动中，或根据当时有关监管机构出台的最新监管政策规定使用。

五、项目履行的审批、核准或备案情况

本次发行募集资金将分别用于社区安防智能化产品扩产项目、麦驰物联设计服务网络项目、麦驰安防研发中心项目、麦驰物联信息化建设项目和补充营运资金项目，项目备案和环评的具体情况如下表所示：

序号	项目名称	项目备案情况	项目环评情况
1	社区安防智能化产品扩产项目	深宝安发改备案[2022]0853号《深圳市社会投资项目备案证》	深环宝备[2022]784号
2	麦驰物联设计服务网络项目	深南山发改备案[2022]0583号《深圳市社会投资项目备案证》	不涉及
3	麦驰安防研发中心项目	深南山发改备案[2022]0562号《深圳市社会投资项目备案证》	不涉及
4	麦驰物联信息化建设项目	深南山发改备案[2022]0089号《深圳市社会投资项目备案证》	不涉及
5	补充营运资金项目	不涉及	

六、募集资金运用对财务状况及经营成果的影响

（一）对财务状况的影响

1、对净资产和每股净资产的影响

截至2022年12月31日，公司归属于母公司所有者权益为42,027.07万元，每股净资产为5.53元。本次募集资金到位后，公司的净资产和每股净资产将大幅度增长，这将大大增强公司的抗风险能力。

2、对净资产收益率的影响

本次募集资金到位后，公司的净资产规模将大幅提高。由于募集资金投资项目在实施周期上需要一定时间，即在短期内难以完全产生预期经济效益，因而公司存在短期内净资产收益率下降的风险。但是，本次募集资金投资项目顺

利实施后，公司业务规模和销售收入将快速增加，有利于公司业绩的持续增长。

3、固定资产及无形资产投资对经营成果的影响

本次募集资金投资项目全部建成后，公司每年将新增固定资产折旧和无形资产摊销费用平均约为 1,110.42 万元，第 8 年开始每年将新增固定资产折旧和无形资产摊销费用为 1,017.59 万元。随着募投项目的全面投产运营，可有效促进公司主营业务的发展，增强公司产品的生产能力和设计的承接能力，进一步提高公司的技术研发水平，同时促进公司的业绩增长并消化募投项目产生的折旧和摊销费用。

（二）对经营成果的影响

本次募集资金投资项目与发行人的主营业务密切关联，项目的顺利实施能够对公司经营状况起到良好的促进作用。本次发行募集资金到位后，公司的资本实力和抵御风险的能力将进一步增强。随着募集资金投资项目的顺利实施，公司的生产能力、技术研发能力和管理水平将再上一个新的台阶，公司的综合竞争力将得到显著提升。

七、战略规划

公司战略规划是在当前经济形势和市场环境下，对可预见的将来作出的发展计划和安排。投资者不应排除公司根据经济形势变化和经营实际状况对本发展目标进行修正、调整和完善的可能性。

（一）公司未来发展规划及目标

公司将以“技术领先、品牌升级、渠道拓展、规范管理”为战略主线，持续提升整体研发实力，加强人工智能、大数据等前沿技术的开发融合，不断推出符合市场需求的新品。在继续保持和巩固现有主营业务——楼宇对讲和智能家居的优势地位的基础上，加快智能单品的开发速度，丰富智能家居产品体系，同时进一步提升建筑智能化设计及系统集成的专业度和创新性，致力于成为国内领先的建筑智能化综合服务商，促进公司稳健持久，健康高效发展。

1、营销发展规划

（1）总体策略：继续坚持“单点突破、全局跟进”的营销策略。一方面，在现有客户基础上加强纵深挖掘，以单个业务合作为契机，全面引入其他业务，实现产品和解决方案全方位合作。另一方面，实施“重点客户全面覆盖”的“拔尖”策略，优先挖掘央企、国企地产公司及区域优质房企，寻求新的战略合作机会，最终实现“头部客户多，业务合作多”的“双多”局面。

（2）营销网络：在现有销售网点的基础上，加强区域合作机会的挖掘。根据战略集采客户项目分布区域和市场潜力，加大相应区域销售网点建设，重点加强长三角、珠三角区域或经济发达城市的网点布局和销售资源配置，最终实现重点区域“信息网格化，机会最大化”。

（3）产业链延展：立足建筑智能化领域，除了巩固社区市场占有率外，适当加强酒店、学校、政府等应用领域的开拓与延展。

2、产品发展规划

（1）楼宇对讲：楼宇对讲产品是目前的主力产品，公司将精准把握行业趋势，对标客户需求，以数字和模拟可视对讲产品为基础，积极开发应用人工智能技术，采用新工艺，实现可视对讲产品的快速迭代，进一步降低成本，提高市场竞争力。同时，加强云对讲产品的开发和产品体系完善，打通与智能家居的连接，使楼宇对讲和智能家居产品互通互联，提升客户体验。

（2）智能家居：智能家居系列产品是公司目前增速较快、增长潜力较大的产品。未来公司将持续加大语音识别、人脸识别、大数据等人工智能技术的开发与应用，提升技术先进性，完善产品功能。加强产品工业设计，开发更多外观，提升产品美感。此外，秉承“高度开放，互联共通”的产品思路，积极与阿里智能、天猫精灵、华为 HiLink、百度等主流开放性云平台对接，构建跨平台自由切换的智能家居云控制系统。

近年来，随着老旧小区改造政策的深化落实，公司充分利用丰富的产业链资源，链接“天猫精灵”等开放的互联网平台，开发出麦驰智能屏等智能家居产品，可针对老旧小区实现门禁控制、物业管理等功能，解决了线路铺设费时费力、入户沟通困难、费用高昂等老旧小区的改造痛点。凭借与国内头部房地产客户的良好合作关系，通过与小区物业合作，相关产品可快速切入老旧小区

改造市场，能进一步提升麦驰智能家居系列产品的影响力。

3、其他发展规划

（1）建筑智能化设计：实现智慧社区设计方案的模块化，标准化，促进社区设计业务的“批量化生产”。在超高层建筑、酒店、学校以及会展中心等新业态方面加大研究力度，进一步探索数字化项目管理、引入新的设计理念，加强物联网、云计算、大数据、BIM、人工智能等新技术在智能建筑行业内的应用，形成更多的行业设计标准成果，提升设计业务行业影响力。

（2）建筑智能化系统集成：继续完善工程 IPM 管理软件（人工智能项目管理软件），打通 IPM 软件和金蝶财务管理系统，实现二者无缝对接。以该软件为抓手，实现全国所有建筑智能化系统集成项目的可视化、即时化、智能化管理，大幅提升管理效率。

4、品牌建设发展规划

未来，公司将继续实施品牌发展战略，确立“建筑智能化综合服务商”的品牌定位，完善和优化品牌视觉体系，加大传统媒介、展会以及新媒体宣传力度，精准投放相应广告，提升产品知名度。

（二）报告期内为实现战略目标已采取的措施及实施效果

1、研发投入持续加大

公司始终专注于建筑智能化领域，经过多年对安防产业在社区等领域智能化应用的研究和商业实践，公司针对人工智能技术、移动互联网技术及智能家居控制技术等技术进行了引进吸收和融合创新，实现了对楼宇对讲产品系列、智能家居产品系列等智能化、数字化的技术赋能。报告期内，公司研发费用分别为 1,879.02 万元、1,887.01 万元和 **1,951.52** 万元，占营业收入的比例分别为 3.59%、3.78%和 **4.21%**，金额和占比均呈逐渐上升趋势。公司研发投入形成的技术成果通过申请专利进行保护。截至招股说明书签署日，公司拥有 53 项专利，其中发明专利 7 项，实用新型专利 30 项，外观设计专利 16 项。此外，公司还拥有 **122** 项软件著作权。

2、研发管理升级优化

报告期内，公司将 IPD（集成产品开发）流程付诸实践，重新梳理整个研发管理体系和产品开发流程，建立结构化的产品开发流程和研发项目管理体系，大大缩短产品研发周期，提高了产品研发成功率和产品质量。同时，通过专业技术培训、内部分享等方式提升研发团队专业实力，公司内部研发管理水平得到进一步提升。

3、战略集采与日俱增

通过坚持“头部房企”的客户定位和“单点突破、全局跟进”的业务策略，公司已经与多家房地产头部企业形成长期稳定的战略合作，与保利、万科、华润、中海等知名企业开展了单项或多项业务深度合作。此外，为了给客户提供更加及时高效的产品或服务，挖掘本土市场，公司已经构建了四十多个覆盖全国的营销网络。

4、核心技术稳步升级

楼宇对讲方面：公司始终坚持吸收融合最新的人工智能技术、移动互联网技术以及智能家居控制技术，并在此基础上进行应用创新。此外，公司还对原有技术进行优化升级，开发出的全双工回声消除技术可实现双工回声噪音消除、UTP 联网技术可构建组网经济便捷的楼宇对讲系统。同时，公司积极持续引进和应用新的解决方案，不断提升客户体验，优化产品成本，进一步提升产品的竞争力。

智能家居方面：公司根据市场需求不断开发新的产品体系，新增各种智能模块，研发出 CR-BUS 智能家居通讯组网技术、全屋智能云端控制技术、zigbee 无线全屋智能家居控制技术等多项行业核心技术，并成功实现智能家居产品与阿里智能，天猫精灵和华为 HiLink 等主流开放性云平台对接，构建跨平台自由切换的智能家居云控制功能系统。在智能家居产品开发理念上，公司始终坚持“开放生态、核心把控”，以原始创新和集成创新为主要研发手段，实现智能家居核心技术全面升级。

（三）未来规划采取的措施

为实现上述发展战略和经营目标，公司拟实施以下规划措施：

1、产能扩充计划

公司拟通过引进一系列先进的生产和检测设备，提升生产工艺的自动化和智能化水平，扩大社区安防智能化产品的生产规模，优化生产流程，提升管理水平，提高生产效率，以达到对产品进行扩产和升级的目的。通过扩产项目的实施，公司将进一步提升市场销售规模，提高公司产品的市场占有率，并强化产品质量控制。

2、市场拓展计划

未来三年，公司将继续实施“头部房企”营销战略，紧贴央企、国企地产公司及区域优质房企，以其产品需求和解决方案需求为出发点，着力打造性能卓越的产品，提供专业度高，可操作性强的建筑智能化解决方案。以大客户为核心，在原有一二线重点城市全面覆盖的基础上，下沉到三、四线城市（南方区域为主）和新兴城市，完成全国重点城市和潜力城市的完整布局。

3、研发中心建设计划

产品是公司发展的基石，而技术是产品的核心，为了进一步提升公司产品的竞争力，巩固和提升市场占有率，公司拟建立和健全研发中心，将其打造成新技术储备基地、量产测试基地以及引进技术的消化吸收和创新基地。项目建成后公司将依托研发中心开展前沿技术深度探索、预研、储备、开发，不断研发出具备市场潜力和竞争力的新产品、新工艺和创新技术。同时，公司将整合原有的技术团队，制定研发管理体系，完善研发关键流程，从而有效提升企业的研发实力和综合竞争力。

4、人力资源计划

根据公司人才发展战略和组织能力需求规划，公司将持续加强人才梯队建设与管理，打造一支高水平、高素质的优秀团队，满足公司未来高速发展的需要。主要措施如下：

坚持“内部培养+外部引进”人才发展策略，筛选有潜力的优秀员工进行多方面专业培训、一对一专业辅导，快速提升其专业技能和管理水平。加大高水平、高素质技术人才、项目管理人才、设计人才、营销人才等挖掘与引进，内外结合，逐步建立和完善公司研发团队、营销团队、设计团队和管理团队，构建厚实的人才梯队。

优化组织架构，提高管理效率。根据公司业务发展的需要，继续优化现有组织架构，及时补充人员，落实人才盘点，明确各部门和各职员工作权限和职责，保证人员数量、人员能力与企业发展动态匹配。

健全和完善人力资源各项管理制度。加强企业文化建设，提高员工的归属感和荣誉感；完善绩效考核制度，加强目标管理和过程管理，提升员工主观能动性和工作积极性；协助员工进行职业规划，匹配合适岗位以促进工作效率提升。

5、管理提升计划

公司将进一步完善法人治理结构，规范股东大会的运作，进一步完善董事会及董事会各专门委员会的相关职责，完善公司经理层的工作制度，强化公司监事会和内部审计部的监管力度，建立科学有效的公司决策机制、市场快速反应机制和风险防范机制，建立健全现代企业管理制度。

公司将进一步做好财务管理工作，加强财务风险管控，开展全面预算管理和成本管理。同时，根据生产经营资金需求和自有资金状况拟定合理的融资方案，为公司发展提供资金来源和资金保障。

公司将进一步强化内部管理，建立健全内部控制制度和流程，以制度和规范对公司进行管理；根据业务发展需要，适度优化和调整公司的组织架构和职能分工，推动管理模式变革；通过外部学习和培训进一步提升公司管理层的管理技能，建立稳定可靠高效的管理体系和架构。

公司将继续推进和加强信息化建设管理，将 IPM（人工智能项目管理）系统、CRM 系统、ERP 系统、OA 办公系统、企业微信等打通对接，搭建合适且具备一定延展性的信息化系统，简化工作流程，提高工作效率，降低管理成本，实现信息有效流通，促进资源和知识共享。

6、再融资计划

本次发行如能顺利实施，募集资金将用于本招股说明书所列项目。此外，在资本结构进一步优化的情况下，公司将以股东利益最大化为原则，根据市场情况和自身发展的实际需要，在保持稳健的资产负债结构的同时，综合利用银行借款、发行债券等债务融资手段和增发股票等权益融资手段筹集所需资金，

实现可持续发展。

第八节公司治理与独立性

一、报告期发行人有关内部控制机构设置及履职情况

（一）公司治理存在的缺陷及改进情况

报告期初，公司存在部分管理制度缺失、规范性文件不齐全，未选举产生独立董事，未设置董事会各专门委员会，内部审计机构设置不完善等情形。

2019年9月16日，公司2019年度第二次临时股东大会审议通过：1、选举张梅、李天明、邹润生为公司独立董事；2、设立董事会专门委员会，分别为战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会；3、制定《深圳市麦驰物联股份有限公司独立董事工作制度》《深圳市麦驰物联股份有限公司防范大股东及关联方资金占用制度》《深圳市麦驰物联股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬制度》。

综上，公司已建立起完善的公司治理结构，为经营决策提供了有效保障，彻底改进了上述公司治理方面存在的缺陷。

（二）股东大会运行情况

截至招股说明书签署日，本公司共召开33次股东大会，各次会议均按照相关法律法规及《公司章程》的要求召开，表决程序合法，决议内容合法有效。本公司历次股东大会的召开情况如下表所示：

序号	会议名称	召开时间
1	创立大会暨第一次股东大会	2015年8月31日
2	2015年第一次临时股东大会	2015年9月23日
3	2015年第二次临时股东大会	2015年10月15日
4	2016年第一次临时股东大会	2016年2月16日
5	2016年第二次临时股东大会	2016年4月27日
6	2015年度股东大会	2016年5月16日
7	2016年第三次临时股东大会	2016年9月6日
8	2017年第一次临时股东大会	2017年1月13日
9	2016年度股东大会	2017年5月18日
10	2017年第二次临时股东大会	2017年6月9日

序号	会议名称	召开时间
11	2017 年第三次临时股东大会	2017 年 6 月 29 日
12	2017 年第四次临时股东大会	2017 年 7 月 28 日
13	2017 年第五次临时股东大会	2017 年 9 月 4 日
14	2017 年第六次临时股东大会	2017 年 12 月 27 日
15	2018 年第一次临时股东大会	2018 年 1 月 26 日
16	2017 年度股东大会	2018 年 7 月 12 日
17	2018 年第二次临时股东大会	2018 年 7 月 17 日
18	2018 年第三次临时股东大会	2018 年 9 月 11 日
19	2018 年第四次临时股东大会	2018 年 10 月 15 日
20	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 2 月 15 日
21	2018 年度股东大会	2019 年 6 月 26 日
22	2019 年第二次临时股东大会	2019 年 9 月 16 日
23	2019 年第三次临时股东大会	2019 年 11 月 12 日
24	2020 年第一次临时股东大会	2020 年 3 月 9 日
25	2019 年度股东大会	2020 年 6 月 19 日
26	2021 年第一次临时股东大会	2021 年 2 月 3 日
27	2020 年度股东大会	2021 年 6 月 28 日
28	2021 年第二次临时股东大会	2021 年 9 月 10 日
29	2021 年第三次临时股东大会	2021 年 10 月 29 日
30	2022 年第一次临时股东大会	2022 年 2 月 7 日
31	2022 年第二次临时股东大会	2022 年 4 月 16 日
32	2021 年度股东大会	2022 年 6 月 20 日
33	2023 年第一次临时股东大会	2023 年 1 月 31 日

（三）董事会运行情况

截至招股说明书签署日，董事会共召开 **44** 次会议，各次会议均严格按照相关法律法规及《公司章程》的要求召开，并严格遵守公司《董事会议事规则》的相关规定，表决程序合法，决议内容有效。本公司历次董事会会议召开情况如下表所示：

序号	会议名称	召开时间
1	第一届董事会第一次会议	2015 年 8 月 31 日

2	第一届董事会第二次会议	2015年9月8日
3	第一届董事会第三次会议	2015年9月30日
4	第一届董事会第四次会议	2016年1月26日
5	第一届董事会第五次会议	2016年1月29日
6	第一届董事会第六次会议	2016年4月11日
7	第一届董事会第七次会议	2016年4月25日
8	第一届董事会第八次会议	2016年6月23日
9	第一届董事会第九次会议	2016年8月22日
10	第一届董事会第十次会议	2016年8月30日
11	第一届董事会第十一次会议	2016年12月28日
12	第一届董事会第十二次会议	2017年4月27日
13	第一届董事会第十三次会议	2017年5月23日
14	第一届董事会第十四次会议	2017年6月13日
15	第一届董事会第十五次会议	2017年7月12日
16	第一届董事会第十六次会议	2017年8月17日
17	第一届董事会第十七次会议	2017年8月21日
18	第一届董事会第十八次会议	2017年12月11日
19	第一届董事会第十九次会议	2018年1月10日
20	第一届董事会第二十次会议	2018年4月18日
21	第一届董事会第二十一次会议	2018年6月20日
22	第一届董事会第二十二次会议	2018年6月29日
23	第一届董事会第二十三次会议	2018年8月27日
24	第二届董事会第一次会议	2018年9月17日
25	第二届董事会第二次会议	2018年9月28日
26	第二届董事会第三次会议	2019年1月25日
27	第二届董事会第四次会议	2019年6月5日

28	第二届董事会第五次会议	2019年8月28日
29	第二届董事会第六次会议	2019年10月15日
30	第二届董事会第七次会议	2019年10月25日
31	第二届董事会第八次会议	2020年1月15日
32	第二届董事会第九次会议	2020年5月29日
33	第二届董事会第十次会议	2021年1月18日
34	第二届董事会第十一次会议	2021年6月7日
35	第二届董事会第十二次会议	2021年8月25日
36	第三届董事会第一次会议	2021年9月16日
37	第三届董事会第二次会议	2021年10月13日
38	第三届董事会第三次会议	2022年1月21日
39	第三届董事会第四次会议	2022年3月29日
40	第三届董事会第五次会议	2022年5月31日
41	第三届董事会第六次会议	2022年10月12日
42	第三届董事会第七次会议	2023年1月13日
43	第三届董事会第八次会议	2023年3月16日
44	第三届董事会第九次会议	2023年4月12日

（四）监事会运行情况

截至招股说明书签署日，监事会共召开 31 次会议，各次会议的召集、召开及表决程序合法，决议内容合法有效。公司历次监事会会议召开情况如下表所示：

序号	会议名称	召开时间
1	第一届监事会第一次会议	2015年8月31日
2	第一届监事会第二次会议	2015年9月8日
3	第一届监事会第三次会议	2016年4月25日
4	第一届监事会第四次会议	2016年8月22日
5	第一届监事会第五次会议	2016年12月28日

6	第一届监事会第六次会议	2017年4月27日
7	第一届监事会第七次会议	2017年7月12日
8	第一届监事会第八次会议	2017年8月17日
9	第一届监事会第九次会议	2017年8月21日
10	第一届监事会第十次会议	2018年1月10日
11	第一届监事会第十一次会议	2018年6月20日
12	第一届监事会第十二次会议	2018年8月27日
13	第二届监事会第一次会议	2018年9月17日
14	第二届监事会第二次会议	2018年9月28日
15	第二届监事会第三次会议	2019年1月25日
16	第二届监事会第四次会议	2019年6月5日
17	第二届监事会第五次会议	2019年10月25日
18	第二届监事会第六次会议	2020年1月15日
19	第二届监事会第七次会议	2020年5月29日
20	第二届监事会第八次会议	2020年8月28日
21	第二届监事会第九次会议	2021年1月18日
22	第二届监事会第十次会议	2021年6月7日
23	第二届监事会第十一次会议	2021年8月25日
24	第三届监事会第一次会议	2021年9月16日
25	第三届监事会第二次会议	2022年1月21日
26	第三届监事会第三次会议	2022年3月29日
27	第三届监事会第四次会议	2022年5月31日
28	第三届监事会第五次会议	2022年10月12日
29	第三届监事会第六次会议	2023年1月13日
30	第三届监事会第七次会议	2023年3月16日
31	第三届监事会第八次会议	2023年4月12日

（五）独立董事履职情况

2019年9月16日，公司召开2019年第二次临时股东大会选举独立董事三名，分别为李天明、张梅、邹润生，占董事会人数三分之一以上，并有一名会计专业人士，符合有关规定。

公司独立董事自任职以来，按照有关法律法规和《公司章程》《独立董事工作制度》的有关规定，勤勉尽职地履行相关权利和义务。报告期内公司独立董

事出席了公司全部董事会会议，积极参与公司决策，对重大事项进行了认真审议并发表独立意见，为本公司法人治理结构的完善和规范运作发挥了积极的作用。

（六）董事会秘书制度的运行情况

根据《公司章程》，本公司设董事会秘书 1 名。2015 年 8 月 31 日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘请张勇为董事会秘书。2018 年 9 月，公司董事会秘书任期届满。2018 年 9 月 17 日，公司召开第二届董事会第一次会议。2021 年 9 月，公司召开第三届董事会第一次会议，继续聘请张勇为董事会秘书。

本公司董事会秘书自任职以来，勤勉尽职地履行职权，按照有关法律法规和《公司章程》《董事会秘书工作细则》的有关规定开展工作，依法筹备了历次董事会及股东大会会议。董事会秘书在公司法人治理结构的完善、与中介机构的配合协调、与监管部门的沟通协调、主要管理制度的制定、公司战略规划制定等方面发挥了积极的作用。

（七）董事会专门委员会的构成及运行情况

2019 年 9 月 16 日，公司召开 2019 年第二次临时股东大会审议通过了设立董事会各专门委员会的议案，董事会设立战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。

截至招股说明书签署日，公司董事会专门委员会的构成如下表所示：

专门委员会名称	组成成员	召集人
战略委员会	沈卫民、刘祖芳、邹润生	沈卫民
审计委员会	张梅、邹润生、刘祖芳	张梅
提名委员会	李天明、张梅、沈卫民	李天明
薪酬与考核委员会	邹润生、张梅、沈卫民	邹润生

本公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会自设立以来，分别按照《董事会审计委员会工作细则》《董事会战略委员会工作细则》《董事会提名委员会工作细则》和《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的要求严格履行其职责。

二、发行人管理层及注册会计师对内部控制制度的评价

（一）发行人管理层对内部控制制度的评价

公司董事会认为，公司建立了较为完善的法人治理结构，现有内部控制体系较为健全，符合国家有关法律法规规定，在公司经营管理各个环节以及关联交易、对外担保、重大投资、信息披露等方面发挥了较好的管理控制作用，能够对公司各项业务的健康运行及经营风险的控制提供保证，公司的内部控制完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷。

（二）注册会计师对内部控制制度的评价

立信会计师于 2023 年 4 月 12 日出具信会师报字[2023]第 ZI10154 号《深圳麦驰物联股份有限公司内部控制鉴证报告》，认为麦驰物联按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2022 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

三、发行人报告期内违法违规情况

（一）行政处罚情况

1、麦驰物联税务处罚情况

2021 年 10 月 28 日，国家税务总局广州市南沙区税务局第一税务所出具《税务行政处罚决定书（简易）》（穗南税一所简罚[2021]4225 号），因公司未按规定期限办理 2021-9-1 至 2021-9-30 个人所得税（工资薪金所得）的纳税申报，依据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条，对公司罚款 50 元，公司缴纳了罚款。

根据《中华人民共和国税收征收管理办法》第六十二条规定：“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表及有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。”公司的上述行政处罚罚款金额较小，不属于前述规定中“情节严重”的违法行为。

2、麦驰安防税务处罚情况

（1）2019 年 4 月 3 日，麦驰安防因未按照规定期限办理房产土地使用税纳

税申报和报送纳税资料，国家税务总局广州市黄埔区税务局第一税务所作出穗埔税一所罚〔2019〕150123号《行政处罚决定书》，根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条，对麦驰安防处以罚款2,000元，麦驰安防收到处罚决定书后，及时缴纳了罚款并在责令改正期限内办理了纳税申报并报送了纳税资料，改正了上述违法行为。

2020年12月25日，国家税务总局广州市黄埔区税务局第一税务所出具意见，确认麦驰安防于2019年4月4日缴纳了罚款并及时改正了上述违法行为，不存在其他违法事项。

2021年2月9日，国家税务总局广州市黄埔区税务局、国家税务总局广州开发区税务局出具穗埔税征信〔2021〕001号《涉税征信情况》，确认麦驰安防的上述情况不属于重大税务案件。

（2）2021年12月28日，国家税务总局深圳市南山区税务局出具《税务行政处罚决定书（简易）》（深南税简罚〔2021〕147147号），因麦驰安防丢失空白的增值税普通发票7份，依据《中华人民共和国发票管理办法》第三十六条第二款，对麦驰安防罚款350元，麦驰安防缴纳了罚款。

根据《中华人民共和国发票管理办法》第三十六条规定：“跨规定的使用区域携带、邮寄、运输空白发票，以及携带、邮寄或者运输空白发票出入境的，由税务机关责令改正，可以处1万元以下的罚款；情节严重的，处1万元以上3万元以下的罚款；有违法所得的予以没收。丢失发票或者擅自损毁发票的，依照前款规定处罚。”麦驰安防的上述行政处罚罚款金额较小，不属于前述规定中“情节严重”的违法行为。

3、佛山安防税务处罚情况

佛山安防因未按法定期限办理所属期2019年10月个人所得税（工资薪金所得）纳税申报，逾期申报27天，被国家税务总局佛山市禅城区税务局于2019年12月12日作出禅税一简罚〔2019〕154992《税务行政处罚决定书》，根据《中华人民共和国税收征收管理法》第二十五条，对佛山安防处以罚款500元，佛山安防收到处罚决定书后，及时缴纳了罚款并在责令改正期限内办理了纳税申报并报送了纳税资料，改正了上述违法行为。

（二）中介机构的核查意见

经核查，保荐机构、发行人律师认为：发行人上述母、子公司所受行政处罚不属于重大违法行为，对发行人的财务状况及生产经营也不会构成重大不利影响，不构成本次发行的实质性法律障碍。报告期内，除了上述情形之外，发行人及其控制的企业报告期内不存在违反工商、税收、环保、质监以及其他法律法规受到行政处罚的情况；发行人及其控股的子公司目前不存在尚未了结的或可预见的重大行政处罚的情形。

四、发行人报告期内资金占用和对外担保情况

（一）报告期内资金占用情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款或者其他方式占用的情况。

（二）报告期内对外担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的企业提供担保的情况。

五、发行人具有直接面向市场独立持续经营的能力

公司成立以来，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立起健全的法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均与公司股东完全分开，具有完整的业务体系及直接面向市场独立经营的能力。

（一）资产完整

公司已具备与经营有关的业务体系及主要相关资产，所有资产独立完整、权属清晰，与股东资产严格分开，公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用资金的情形，不存在以资产、权益或信誉为股东债务提供担保的情形。

（二）人员独立

公司建立了规范、健全的劳动、人事及工资管理体系，且与控股股东、实

际控制人及其所控制的其他企业严格分离。公司与全体员工均签订了劳动合同，劳动、人事及工资管理独立完整。

公司董事、监事、高级管理人员的任职严格按照《公司法》《公司章程》等相关法律和规定选举产生；公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策。公司具有完善的财务管理制度及各项内部控制制度，同时对各分公司、子公司也制定了规范的财务管理制度。公司开立了独立的银行账号，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司独立申报纳税、缴纳税款。

（四）机构独立

按照建立规范法人治理结构的要求，公司设立了股东大会、董事会及其下属专门委员会、监事会，并根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司已建立健全内部经营管理机构、独立行使经营管理职权，与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

（五）业务独立

公司具备独立完整的研发能力和工程作业能力，拥有完整的业务流程、独立的经营场所以及供应、销售部门和渠道，能够独立自主运营。公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或显失公平的关联交易。

综上，公司自成立以来，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作、独立经营，在资产、人员、财务、机构、业务等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立完整的经营资产、业务体系及面向市场自主经营的能力。

（六）主营业务、控制权、管理团队稳定

公司主营业务、控制权、管理团队稳定。最近 2 年内，公司主营业务未发生重大变化，董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化。控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东所持发行人的股份权属清晰，最近 2 年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能发生变更的重大权属纠纷。

（七）其他对公司持续经营有重大影响的事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在主要资产、核心技术、商标的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或将要发生的重大变化等对持续经营有重大影响的事项。

六、同业竞争

（一）同业竞争情况

作为国内建筑智能化领域的综合服务商，公司以楼宇对讲和智能家居等社区安防智能化产品研发、生产和销售为主，并提供建筑智能化设计服务及系统集成等业务。除发行人及发行人子公司以外，公司控股股东、实际控制人沈卫民先生控制的其他企业的基本情况请参见本招股说明书“第四节发行人基本情况”之“九、（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业”。

截至本招股说明书签署之日，上述由沈卫民先生实际控制的其他企业与公司之间没有相同或相似的业务，不存在同业竞争的情况。

（二）避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争损害公司及其他股东的利益，公司控股股东、实际控制人沈卫民先生出具《深圳市麦驰物联股份有限公司控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺内容为：

“（1）截至本承诺函出具之日，本人及本人控制的其他企业均未直接或间接开展对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争，也未参与投资任何对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争的其他企业。

（2）自本承诺函签署之日起，本人及本人控制的其他企业均不会直接或间接开展对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争，也不会参与投资

任何对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争的其他企业。

（3）如因公司及其下属子公司拓展或变更经营范围引致本人控制的其他企业对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争，则本人将促成本人控制的其他企业以停止经营相竞争业务的方式，或将相竞争业务纳入公司或其下属子公司的方式，或将该等相竞争业务/股权/权益转让予无关联第三方的方式，消除潜在同业竞争。

（4）如本人及本人控制的其他企业获得的商业机会对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争，本人将立即通知公司，并尽力将该商业机会给予公司，以确保公司及其他股东利益不受损害。

（5）本人保证上述承诺事项的真实性并将忠实履行承诺，如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本人将向发行人承担相应的经济赔偿责任。”

七、关联方及关联关系

根据《公司法》《企业会计准则第 36 号——关联方披露》和《上市公司信息披露管理办法》等文件的有关规定，对照公司实际情况，发行人主要关联方及关联关系如下：

（一）控股股东、实际控制人及其控制或施加重大影响的其他企业

1、控股股东和实际控制人

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人为沈卫民，沈卫民直接持有本公司 41.84%的股权，并作为瑞众合投资的执行事务合伙人合计控制发行人 8.55%表决权，沈卫民合计控制发行人 50.39%表决权，沈卫民为公司的控股股东和实际控制人。

2、控股股东和实际控制人控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，控股股东、实际控制人控制的其他企业，具体情况参见本招股说明书“第四节发行人基本情况”之“九、（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业”。

（二）其他持有公司 5%以上股份的股东

截至本招股说明书签署日，其他持有公司 5%以上股份的股东为珠海利岗、珠海赢股、瑞众合投资，具体情况参见本招股说明书“第四节发行人基本情况”之“九、（二）持股 5%以上股东的基本情况”。

（三）公司的控股子公司、参股公司

截至本招股说明书签署日，公司拥有三家全资子公司，其基本情况参见本招股说明书“第四节发行人基本情况”之“八、发行人控股公司、参股公司以及分公司情况”。

（四）其他关联方

1、其他关联自然人

（1）公司关联自然人包括公司董事、监事、高级管理人员，参见本招股说明书“第四节发行人基本情况”之“十四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”的相关内容。

（2）公司关联自然人还包括与公司董事、监事、高级管理人员之关系密切的家庭成员。关系密切的家庭成员是指配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。

2、其他关联法人

其他关联法人包括公司董事、监事、高级管理人员，以及与上述人员关系密切的家庭成员，能够控制、共同控制或施加重大影响或担任董事（独立董事除外）、高级管理人员的其他企业。截至招股说明书签署日，公司其他关联法人如下：

序号	名称	关联关系
1	珠海泰辉股权投资合伙企业（有限合伙）	董事吴海晖持有 50%财产份额，系该合伙企业执行事务合伙人
2	嘉兴利安投资管理有限公司	董事吴海晖担任董事长、总经理
3	中以（横琴）科技创新中心有限公司	董事吴海晖曾担任董事长，于 2022 年 4 月辞任
4	珠海孚厚基金管理有限公司	董事吴海晖担任执行董事、经理
5	保利（横琴）资本管理有限公司广州分公司	董事吴海晖担任负责人
6	广州嘉佑企业管理有限公司	董事吴海晖担任执行董事、总经理

序号	名称	关联关系
7	上海嘉棠企业管理有限公司	董事吴海晖担任执行董事
8	西藏博华企业管理有限责任公司	董事吴海晖担任执行董事、总经理
9	保利和泰（上海）企业管理有限公司	董事吴海晖担任执行董事、总经理
10	海南泓彦企业管理咨询有限公司	董事吴海晖担任执行董事、总经理
11	西藏和泰企业管理有限公司	董事吴海晖担任执行董事、总经理
12	广东晨轲科技企业孵化器有限公司	董事吴海晖担任董事
13	广东和加家居科技有限公司	董事吴海晖担任董事
14	佛山市保利东龙房地产有限公司	董事吴海晖担任董事，该企业已于2022年2月注销
15	安徽保利爱家置业有限公司	董事吴海晖担任董事，已于2022年7月辞去董事职务
16	合肥顺添商业管理有限公司	董事吴海晖担任董事，已于2022年11月辞去董事职务
17	郑州保利永和房地产开发有限公司	董事吴海晖担任董事
18	上海暄衡房地产开发有限公司	董事吴海晖担任董事
19	广州市新谭房地产开发有限公司	董事吴海晖担任董事
20	肇庆保隆置业有限公司	董事吴海晖担任董事
21	保利若比邻（广州）科技有限公司	董事吴海晖担任董事
22	佛山市保利顺源房地产有限公司	董事吴海晖担任董事
23	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	董事吴海晖担任董事
24	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	董事吴海晖担任董事
25	韶关市保莱置业有限公司	董事吴海晖担任董事
26	海口筑华房地产开发有限公司	董事吴海晖担任董事
27	广州时间与光文化发展有限公司	董事吴海晖担任董事
28	广州弘塑置业发展有限公司	董事吴海晖担任董事
29	温州保鑫置业有限公司	董事吴海晖担任董事
30	保利（横琴）资本管理有限公司	董事吴海晖担任董事长、总经理、法定代表人
31	保利（横琴）资本管理有限公司附属企业	董事吴海晖担任执行事务合伙人委派代表
32	西藏博华企业管理有限责任公司附属企业	系保利（横琴）资本管理有限公司的全资子公司；董事吴海晖担任执行事务合伙人委派代表
33	肇庆诚锋房产项目管理有限责任公司	董事陈晨之父亲陈国刚持股30%并担任执行董事
34	中国房地产开发集团肇庆百花园有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉担任董事长、法定代表人
35	肇庆硯洲岛运输有限公司	董事陈晨之父亲陈国刚担任执行董事

序号	名称	关联关系
36	肇庆凤缘投资合伙企业（有限合伙）	董事陈晨之继母谢跃辉担任执行事务合伙人
37	肇庆中砚旅游休闲产业开发有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉担任执行董事、法定代表人
38	北京百年中房国际文化传媒有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉担任总经理、董事
39	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉担任副董事长
40	肇庆中联房地产开发有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉担任法定代表人、执行董事
41	肇庆市中城房地产开发有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉担任副董事长，已于 2011 年 11 月被吊销
42	圆乘科技（上海）事务所	独立董事张梅之胞弟张宇担任总经理
43	上海能多机电设备有限公司	独立董事张梅之母亲袁明珍持股 90%，胞弟张宇担任执行董事、法定代表人
44	广州久赢私募股权投资基金管理有限公司	原董事雷妮妮担任董事，于 2022 年 4 月辞任广州久赢私募股权投资基金管理有限公司董事职务
45	深圳市中彦创新投资合伙企业（有限合伙）	独立董事邹润生之胞弟邹家瑞持有 32.1%财产份额
46	深圳市威瑞计算机技术有限公司	独立董事邹润生之胞弟邹家瑞持股 20%并担任监事
47	江西登云健康美业互联有限公司	独立董事张梅任财务总监
48	长沙三赞文化传媒有限公司	董事陈晨之妻兄蒋国税持股 55%，担任法定代表人、执行董事、经理，该公司已于 2023 年 3 月 7 日被注销
49	武汉永鸿诚安防工程有限公司	董事张勇之妻兄伍彤于 2019 年 3 月至 2022 年 3 月其间担任执行董事
50	武汉裕展经贸有限公司	董事张勇之妻兄伍彤于担任法定代表人、执行董事、总经理，该企业已于 2015 年 12 月被吊销
51	湖北恒基伟业电子产品有限公司硚口专卖店	董事张勇之妻兄伍彤担任负责人，该企业已于 2005 年 3 月被吊销
52	武汉汇海房地产代理有限公司	董事张勇之妻兄伍彤于担任法定代表人、执行董事、总经理，已于 2022 年 9 月辞去执行董事、总经理职务
53	靖江市宏科塑料制品厂	沈卫民姐姐沈秀凤及沈秀凤之子王锦实际控制的主体
54	保利瑞驰（横琴）资产管理有限公司	发行人董事吴海晖担任执行董事、经理
55	江苏保利宁炫房地产开发有限公司	发行人董事吴海晖曾担任董事，已于 2021 年 12 月辞去董事职务
56	江苏保利宁宇房地产开发有限公司	发行人董事吴海晖曾担任董事，已于 2021 年 12 月辞去董事职务

序号	名称	关联关系
57	邦彦技术股份有限公司	独立董事邹润生之胞弟邹家瑞担任董事会秘书

3、报告期内曾经的关联方

序号	姓名/名称	关联关系
1	成都保博利商业管理有限公司	董事吴海晖曾担任董事，该公司已于 2020 年 1 月 13 日注销
2	青岛中房集团莱州中房有限公司	青岛中房集团股份有限公司的子公司
3	朱长虹	朱长虹于报告期初至 2019 年 11 月期间，担任发行人的董事
4	无锡趋势投资咨询有限公司	前董事朱长虹持股 51%
5	无锡移讯惠信息科技有限公司	前董事朱长虹持股 26.25%并担任董事，该企业已于 2022 年 5 月注销
6	南京艾普特电子技术发展有限公司	董事沈卫民曾担任负责人、法定代表人，已于 1999 年 10 月 28 日被吊销，并已于 2020 年 1 月 14 日注销
7	深圳市圣立房地产经纪有限公司	董事沈卫民于报告期初至 2020 年 1 月持股 20%并担任监事，于 2020 年 1 月 6 日注销
8	南京迪康工贸有限公司	董事沈卫民于报告期初至 2019 年 11 月持股 68.97%并担任执行董事，于 2019 年 11 月 14 日注销
9	盛苏静	盛苏静于报告期初至 2019 年 10 月期间，担任发行人的职工代表监事
10	肇庆新城市建筑工程有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉于报告期初至 2020 年 6 月期间担任董事
11	陈国刚	前董事陈国刚于报告期初至 2019 年 6 月期间，担任发行人的董事
12	深圳市嘉恒投资项目管理有限公司	前董事陈国刚于报告期初至 2019 年 4 月 28 日期间曾经持股 58.8%并担任执行董事，已于 2019 年 4 月 28 日注销
13	华盛工程投资（肇庆）有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉的妹妹谢跃群持股 51.63%并担任执行董事、法定代表人
14	肇庆百花物业服务有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉的妹妹谢跃群持股 35%并担任执行董事、法定代表人
15	肇庆市端州区小磨子和合甜品有限公司	董事陈晨之继母谢跃辉的妹妹谢跃群持股 60%并担任监事，已于 2020 年 5 月 11 日被吊销
16	武汉景阳经贸有限公司	董事张勇曾持有 49%股权并担任监事，已于 2020 年 8 月 10 日注销
17	嘉兴泓青投资合伙企业（有限合伙）	董事吴海晖曾担任该合伙企业执行事务合伙人委派代表并曾持有 6.67%财产份额，已于 2020 年 10 月 10 日注销
18	台州利江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	董事吴海晖曾担任该合伙企业执行事务合伙人委派代表，已于 2020 年 8 月 6 日注销
19	靖江市佳华塑料制品商行	董事沈卫民的外甥王锦实际控制的主体，已于 2019 年 8 月 5 日注销
20	雷妮妮	雷妮妮于 2019 年 9 月至 2021 年 11 月期间，担任发行人董事

序号	姓名/名称	关联关系
21	新疆保新房地产开发有限公司	发行人董事吴海晖曾担任董事，已于 2019 年 8 月辞去董事职务
22	天津筑源置业有限公司	发行人董事吴海晖曾担任董事，已于 2020 年 9 月辞去董事职务

4、基于实质重于形式原则认定的其他关联方

序号	名称	关联关系
1	保利	与珠海利岗受同一主体控制的企业
2	深圳市麦动智能科技有限公司	该企业执行董事、总经理王子壬系公司前员工，曾于 2008 年 11 月至 2011 年 5 月在发行人任职

八、关联交易

（一）关联交易汇总表

单位：万元

关联交易类别	关联交易内容	关联交易金额		
		2022 年度	2021 年度	2020 年度
经常性关联交易	向关联方销售	15,638.39	14,571.73	13,010.43
	向关联方采购	146.13	155.52	200.60
	支付管理层薪酬	444.51	447.23	427.81
偶发性关联交易	关联担保	√	√	√

注：“√”表示存在关联交易，但无交易对价。

（二）经常性关联交易

1、向关联方销售

报告期内，公司向关联方销售的具体情况如下：

单位：万元

关联方名称	交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
保利	社区安防智能化产品	7,999.82	8,371.29	8,144.30
保利	建筑智能化设计服务	1,078.87	865.50	379.30
保利	建筑智能化系统集成	6,559.71	5,334.94	4,486.83
保利系关联交易合计		15,638.39	14,571.73	13,010.43
当年营业收入		46,361.28	49,928.79	52,348.44
关联销售占当年营业收入比例		33.73%	29.19%	24.85%

注：上表销售收入为不含税金额

报告期内，公司向关联方保利提供社区安防智能化产品销售并提供建筑智能化设计服务和系统集成等业务，**2020 年至 2022 年**，随着公司产品技术升级和营销体系的逐步健全，产品的销售规模逐渐扩大，对保利相应关联交易收入分别为 13,010.43 万元、14,571.73 万元和 **15,638.39 万元**。报告期内，关联销售占对应年度营业收入的比重分别为 24.85%、29.19%和 **33.73%**，关联交易的收入金额和收入占比均呈小幅上升趋势。

（1）公司与保利的业务合作模式

保利等国内头部房地产商与公司的采购普遍采取了“集中采购”模式，严格执行招标程序，公司通过公开渠道获取招标信息后，会依照客户的招标流程完成客户的“集中采购”工作。保利在经过资质审查、技术测评、现场考察、联合评分等一系列调查程序之后，综合考虑公司专业能力、市场地位、服务力度及价格等因素，通过竞标程序，方能进入其“战略采购”供应商目录。保利与公司直接签订集采协议，也可能让其关联子公司与公司签订合作协议。待项目正式启动后，公司会与房地产商客户签订具体协议，并根据客户项目所需规格和进度提供产品或服务。

（2）公司与保利关联交易及其他非关联方交易毛利率对比分析

1）社区安防智能化产品毛利率差异分析

报告期内，公司社区安防智能化产品业务中与保利及其他前五大客户交易毛利率对比如下：

单位：%			
项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
保利	48.78	42.86	49.36
绿地	59.46	49.25	54.43
金科	-	11.77	9.38
弘阳	-	36.34	-
美的	-	46.41	59.89
中南	-	-	42.93
临沂阜丰房地产开发有限公司	37.56	-	-
恒大	28.07	-	-

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
华润	35.50	-	-
剔除金科后非保利前五大客户产品业务平均毛利率	40.15	44.00	52.42
公司社区安防智能化产品平均毛利率	44.15	38.94	48.56
对保利销售产品毛利率	48.78	42.86	49.36

注：“-”表示当年此类业务无交易或该公司当年不属于前五大

注：金科的产品销售毛利率偏低系：①公司为拓展该客户所在新市场，在竞价过程中采取适当让利的方式获取订单；②金科回款较好，公司的资金垫付成本低。因此剔除后比较。

报告期内，公司对保利销售社区安防智能化产品的毛利率分别为 49.36%、42.86%和 48.78%，均介于同期前五大客户同类业务毛利率区间内，并接近公司社区安防智能化产品销售的平均毛利率，差异分别为 0.80%、3.92%和 4.63%，差异较小。2020 年公司对保利和其他客户销售社区安防智能产品的毛利率差异较小，2021 年公司对保利销售社区安防智能化产品的毛利率略高于当年对其他客户的毛利率，主要原因是对保利和其他客户销售的社区安防智能化产品的构成存在差异，2021 年公司向保利销售的毛利率较高的数字型社区安防智能化产品的占比较高，为 94.31%，而公司当年向其他客户销售的数字型社区安防智能化产品的占比为 84.80%，略低于保利，毛利率差异源自产品销售结构的不同引起的，该毛利差异存在合理性。2022 年，受国家宏观经济环境和房地产调控政策影响，保利房地产开发数量及速度较往年均有所下降，保利为提高楼盘销售的速度，因此对在售项目选取了较高配置的产品，该类产品利润较高，因此保利毛利涨幅高于公司社区安防智能化产品销售的平均毛利率。

报告期内，公司对绿地等部分客户产品销售的毛利率相对偏高，主要系：①公司通过招投标入围主要客户供应商体系后，客户会选择产品性能较好、功能较多及外观材质用料较好的产品，该类产品一般属于利润较高的产品；②销售金额较大，且回款略慢，公司需要考虑资金垫付成本。

2) 建筑智能化设计服务毛利率差异分析

报告期内，公司建筑智能化设计服务业务中与保利及其他前五大客户交易毛利率对比如下：

单位：%			
项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度

保利	71.99	74.34	60.26
中海	-	77.09	64.51
绿地	73.32	66.66	74.96
华润	64.26	62.38	-
金科	71.42	68.52	72.98
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	-	-	84.60
中国建筑集团有限公司	74.13	-	-
其它非保利前五大客户设计业务平均毛利率	70.78	68.66	74.26
公司建筑智能化设计业务平均毛利率	69.50	68.62	63.18
对保利建筑智能化设计业务毛利率	71.99	74.34	60.26

注：“-”表示当年此类业务无交易或该公司当年不属于前五大

报告期内，公司对保利提供建筑智能化设计业务的毛利率分别为 60.26%、74.34%和 **71.99%**，2021 年和 2022 年的毛利率均介于同期同类业务前五大客户毛利率区间内，2020 年的毛利率略低于此项平均毛利率。公司对保利提供建筑智能化设计业务毛利率与公司建筑智能化设计业务平均毛利率的差异呈小幅波动，分别为-2.91%、5.72%和 **2.49%**，大多数高于此项业务的平均毛利率，主要是因为公司承接大量同类型建筑智能化设计业务后，会形成规模化效应，因此大客户毛利率水平普遍高于平均毛利率。

报告期内，公司对保利建筑智能化设计业务的毛利率在主要客户毛利率区间范围之内，毛利率差异源自设计业务的个性化的，差异较小，因此该毛利率差异存在合理性。

报告期内，公司对保利提供建筑智能化设计业务的收入分别为 379.30 万元、865.50 万元和 **1,078.87 万元**，占当年主营业务收入的比重仅为 0.73%、1.73%和 **2.33%**，对公司整体经营业绩影响较小。

3) 建筑智能化系统集成毛利率差异分析

报告期内，公司建筑智能化系统集成业务中与保利及其他前五大客户交易毛利率对比如下：

单位：%			
项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
保利	21.19	25.00	9.53

万科	37.44	23.10	27.80
华润	-	29.32	27.78
华为技术有限公司	-	-	-12.23
深圳智慧园区信息技术有限公司	-	-	17.55
广州启创置业有限公司	-	28.37	-
广州南沙中铁实业发展有限公司	-	34.26	-
中国建筑集团有限公司	22.98	-	-
深业鹏基（集团）有限公司	21.19	-	-
上海长脉置业有限公司	14.94	-	-
其它非保利前五大客户系统集成业务平均毛利率	24.14	28.76	15.23
公司建筑智能化系统集成业务平均毛利率	21.75	21.91	18.74
对保利建筑智能化系统集成业务毛利率	21.19	25.00	9.53

注：“-”表示当年此类业务无交易或该公司当年不属于前五大

报告期内，公司对保利提供建筑智能化系统集成业务的毛利率与公司建筑智能化系统集成业务的毛利率的差异分别为-9.21%、3.09%和**-0.56%**，存在上下波动趋势，2020年存在负向差异，2021年存在正向差异，**2022年存在较小的负向差异**。考虑建筑智能化系统集成业务从进场施工至竣工决算往往会超过一年，且具体到不同项目间因业态及规模难度等导致执行毛利率存在差异，若以报告期整体计算建筑智能化系统集成的平均毛利率，公司对保利此项业务的平均毛利率为**19.24%**，公司此项业务整体平均毛利率为**20.64%**，二者差异较小。

综上所述，公司与保利之间的业务主要通过招投标等市场化方式获得，各项业务毛利率存在一定的波动，对经营业绩的影响较小，对保利的交易与同类业务的不同客户间比较亦不存在重大的毛利率或交易条件差异，公司不存在通过与保利的关联交易对公司进行利益输送、调节收入利润或成本费用的情形。

2、原材料采购

报告期内，公司存在向关联方采购原材料的情形，具体如下：

单位：万元

关联方名称	交易内容	2022年度	2021年度	2020年度
靖江市宏科塑料制品厂	采购塑胶件	146.13	155.52	200.60
靖江市佳华塑料制品商行	采购塑胶件	-	-	-
小计		146.13	155.52	200.60

当年营业成本	28,869.70	32,496.90	33,322.66
关联采购占当年营业成本比例	0.51%	0.48%	0.60%

注：上表采购金额不含税

报告期内，公司存在向关联方靖江市宏科塑料制品厂和靖江市佳华塑料制品商行采购塑胶件的情形。靖江市宏科塑料制品厂和靖江市佳华塑料制品商行系沈卫民姐姐沈秀凤及其子王锦实际控制的主体，主要从事塑料结构件产品精密模具开发与制造，考虑到其产品质量稳定，价格优惠，故公司报告期内向其采购额合计分别为 200.60 万元、155.52 万元和 **146.13** 万元，占当年度主营业务成本的比重分别为 0.60%、0.48%和 **0.51%**。上述关联交易金额较小，占当年主营业务成本的比例较小，对公司经营业绩不存在重大影响。

3、支付管理层薪酬

报告期各期，公司向当期董事、监事、高级管理人员支付薪酬的情况如下：

单位：万元

项目	是否持续	2022 年度	2021 年度	2020 年度
关键管理人员薪酬	是	444.51	447.23	427.81

（三）偶发性关联交易

报告期内，公司的偶发性关联交易为关联方为公司提供担保，具体情况如下：

序号	担保方	被担保方	债权人/受益人	担保金额（万元）	主合同对应的债权期限	是否履行完毕
1	沈卫民	麦驰物联	浦发银行深圳分行	1,000.00	2020/7/31-2021/7/31	是
2	沈卫民	麦驰物联	浦发银行深圳分行	1,000.00	2021/9/7-2022/9/7	是
3	沈卫民、韩晶	麦驰安防	华夏银行深圳龙华支行	1,200.00	2019/3/25-2020/3/25	是
4	沈卫民、韩晶	麦驰物联	浦发银行深圳分行	1,000.00	2019/8/15-2020/8/15	是
5	沈卫民、韩晶	麦驰物联	中国银行深圳高新区支行	1,000.00	2019/6/21-2020/6/21	是
6	沈卫民、韩晶	麦驰物联	中国建设银行深圳市分行	2,000.00	2020/3/9-2021/3/8	是
7	沈卫民、韩晶	麦驰物联	深圳市深担增信融资担保有限公司	2,000.00	2020/9/21-2022/9/14	是

序号	担保方	被担保方	债权人/受益人	担保金额 (万元)	主合同对应的 债权期限	是否履 行完毕
8	沈卫民、韩晶	麦驰 安防	兴业银行深圳高新区 支行	2,400.00	2020/4/30 -2021/3/11	是
9	沈卫民、韩晶、 孙志美	麦驰 安防	深圳市中小企业融资 担保有限公司	1,200.00	2019/3/25 -2020/3/25	是
10	沈卫民、韩晶、 孙志美	麦驰 安防	深圳市中小企业融资 担保有限公司	1,000.00	2020/11/1 -2021/10/31	是
11	沈卫民、刘祖 芳、李洁	麦驰 物联	招商银行深圳分行	1,500.00	2021/3/29 -2022/3/28	是
12	沈卫民、韩晶、 刘祖芳	麦驰 物联	深圳市高新投小额贷 款有限公司	1,000.00	2021/9/28 -2022/9/23	是
13	沈卫民、韩晶、 刘祖芳、李洁	麦驰 物联	深圳市中小企业融资 担保有限公司	1,000.00	2019/6/21 -2020/6/21	是
14	沈卫民、韩晶、 刘祖芳、李洁	麦驰 物联	江苏银行深圳分行	1,000.00	2018/3/27 -2019/3/26	是
15	沈卫民、韩晶、 刘祖芳、李洁	麦驰 物联	招商银行深圳分行	1,000.00	2018/9/21 -2019/9/20	是
16	沈卫民、韩晶、 刘祖芳、李洁	麦驰 物联	招商银行深圳分行	1,500.00	2019/9/25 -2020/9/24	是
17	沈卫民	麦驰 物联	中国农业银行股份有 限公司深圳布吉支行	600.00	2022/7/8- 2023/7/7	否
18	沈卫民	麦驰 物联	兴业银行股份有限公 司深圳分行	1,500.00	2022/8/22- 2023/8/22	否
19	沈卫民	麦驰 安防	兴业银行股份有限公 司深圳分行	1,000.00	2022/12/14- 2023/12/14	否
20	沈卫民	麦驰 安防	中国银行股份有限公司 深圳高新区支行	300.00	2022/9/27- 2023/9/27	否
21	沈卫民	麦驰 物联	杭州银行股份有限公 司深圳支行	1,485.00	2022/9/27- 2023/3/26	是
22	沈卫民	麦驰 安防	中国银行股份有限公司 深圳高新区支行	500.00	2022/9/28- 2023/9/28	否
23	沈卫民、韩晶、 刘祖芳	麦驰 安防	深圳市高新投融资担 保有限公司	500.00	2022/9/28- 2023/9/28	否
24	沈卫民、韩晶	麦驰 物联	深圳市中小担小额贷 款有限公司	1,500.00	2022/9/30- 2023/9/30	否
25	沈卫民、韩晶、 刘祖芳	麦驰 物联	深圳市高新投小额贷 款有限公司	600.00	2022/10/27 起 360 日后 到期	否

注：韩晶为公司董事长兼总经理沈卫民先生的配偶，李洁为公司董事兼副总经理刘祖芳先生的配偶。

报告期内，为缓解营运资金紧张的压力，公司向银行借款用于补充短期流动资金，公司关联方沈卫民、韩晶、刘祖芳、李洁、孙志美出于支持公司发展目的，为公司银行借款提供保证担保且未收取任何费用，缓解了公司资金周转压力，有利于保证公司正常经营发展，未损害公司及其他股东利益。

（四）关联方往来款余额情况

1、关联应收

报告期各期末，公司与关联方的应收账款（含合同资产）、应收票据、应收款项融资等应收款项科目余额情况如下：

单位：万元

会计科目	项目及关联方名称	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	保利	15,976.31	1,474.64	13,530.55	1,051.35	10,216.97	1,100.68
	小计	15,976.31	1,474.64	13,530.55	1,051.35	10,216.97	1,100.68
占应收账款余额的比例		28.08%		25.99%		23.70%	
应收票据	保利	-		232.10		615.39	
占应收票据余额的比例		-		14.65%		27.72%	
应收款项融资	保利	-	-	-	-	83.70	0.00
占应收款项融资的比例						91.61%	

2、关联应付

报告期各期末，公司与关联方的预收账款（含合同负债）、其他应付款等应付款项科目余额情况如下：

单位：万元

会计科目	项目及关联方名称	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
预收款项	保利	433.19	13.77	41.46
	公司员工	-	0.45	-
	占预收账款余额的比例	20.13%	0.71%	1.78%

注：公司员工为沈卫民、刘祖芳、王克、牛方君及杨家佳。

（五）关联交易对公司财务状况及经营成果的影响

1、公司具有独立的采购、生产、销售系统。报告期内，公司发生的关联交易均已履行《公司章程》与《关联交易决策制度》规定的决策程序，并履行相关信息披露义务，公司关联交易事项公平、公允，公司与关联方发生的关联交易不存在损害公司利益和全体股东的利益的情形，对公司财务状况和经营成果不存在重大影响。

2、关联交易的公允性

（1）关联销售价格公允性

报告期内，公司与保利的关联交易收入均严格执行招标程序，公司通过公开渠道获取招标信息后，经过资质审查、技术测评、现场考察、联合评分等一系列调查程序之后，综合考虑公司专业能力、市场地位、服务力度及价格等因素，通过竞标程序，方进入保利的“战略采购”供应商目录。公司与保利三种业务的关联交易收入的毛利率与公司平均毛利率的差异较小，不存在通过关联交易输送利益、调节收入利润或成本费用的情形。

（2）关联采购价格公允性

报告期内，公司与关联方靖江市宏科塑料制品厂关联交易金额较小，且呈逐渐减少并消失的趋势，并依据询价、比价的方式确定交易价格，定价公允，对公司经营业绩不存在重大影响。

（3）关联担保价格公允性

报告期内，关联担保均为无偿担保。根据公司及控股子公司的银行征信报告及贷款银行出具的证明，报告期内，公司及控股子公司不存在银行逾期或违约等情形，未发生关联方实际履行担保责任的情形。关联担保均为关联方为公司的银行借款、开具银行保函及商业承兑汇票无偿提供担保，符合商业惯例，价格具有公允性，不存在通过关联交易对公司或关联方进行利益输送、调节收入利润或成本费用的情形。

综上，报告期内公司存在的关联交易价格公允，程序合法，符合商业惯例，不存在通过关联交易输送利益、调节收入利润或成本费用的情形。

九、规范关联交易的制度安排及其执行情况

（一）关于规范关联交易的制度安排

本公司已在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《防范大股东及关联方资金占用制度》及《关联交易管理制度》中规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易的公允决策程序、关联交易的信息披露等事项，以达到保护本公司及股东的利益不因关联交易而受到损害的目的。

（二）报告期内关联交易的执行情况及独立董事意见

公司报告期内发生的关联交易，均已按照当时有效的公司章程及决策程序履行了相关审批程序，符合《公司章程》《关联交易管理制度》等有关制度的规定。公司报告期内发生的关联交易行为遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，有关协议或合同所确定的条款公平合理，关联交易的价格依据市场定价原则，交易价格公允，不存在损害公司及其他股东利益的情况。

根据《公司法》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规及《公司章程》《关联交易管理制度》的有关规定，公司独立董事对公司报告期内发生的关联交易进行了审核，并出具了独立意见，独立意见结论如下：

“关于确认公司报告期内关联交易的议案中所涉及的关联交易，符合公司实际经营所需，符合公司发展的需要，交易金额公允正常，符合公开、公平原则，不损害公司与全体股东尤其是中小股东的利益，未影响公司的独立性，审议、表决程序符合《公司法》和公司章程的有关规定。

（三）发行人减少关联交易的措施

公司尽量避免关联交易的发生，对于难以避免的关联交易，公司严格按照国家现行法律、法规、规范性文件以及《公司章程》《关联交易管理制度》《独立董事工作制度》等有关规定履行必要程序，遵循公平、公正、公开以及等价、有偿的商业原则，明确双方的权利和义务，切实履行信息披露的有关规定，确保关联交易的公平，不损害全体股东特别是中小股东的合法权益。

为减少和规范关联交易，公司控股股东、实际控制人沈卫民出具了《深圳市麦驰物联股份有限公司实际控制人关于规范和减少关联交易的承诺函》，承诺内容如下：

“1、本人已如实向公司披露知悉的全部关联方和关联交易，本人及本人控制的其他企业与公司及公司控制的企业之间不存在其他任何依照法律法规和中国证监会或深圳证券交易所的有关规定应披露而未披露的关联交易。

2、本人将本着“公平、公正、等价、有偿”的市场原则，按照一般的商业条款，尽量减少并规范本人及/或本人控制的其他企业与公司的交易，严格遵守与尊重公司的关联交易决策程序和信息披露义务，与公司以公允价格进行公平交易，不谋求本人及/或本人控制的其他企业的非法利益。

3、本人承诺将严格遵守《公司章程》的有关规定，避免违规占用公司资金及要求公司违法违规提供担保，并敦促公司的关联股东、关联董事依法行使股东、董事的权利，在股东大会以及董事会对涉及的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

4、本人承诺不会利用关联交易转移、输送利润，不会利用公司实际控制人地位或关联关系地位通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益，如存在利用公司实际控制人地位或关联关系在关联交易中损害公司及小股东的权益或通过关联交易操纵公司利润的情形，将承担相应的法律责任。

5、本人将督促本人的配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、成年子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹及其配偶、子女配偶的父母，以及本人投资、任董事、高级管理人员的企业，同受本承诺函的约束。

6、本人承诺在作为公司实际控制人期间，遵守以上承诺”。

第九节 投资者保护

一、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序

根据本公司 2022 年 4 月 16 日召开的公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过的《关于深圳市麦驰物联股份有限公司本次公开发行股票前滚存利润分配的议案》，公司首次公开发行股票前的滚存的未分配利润由发行后的新老股东按持股比例共同享有。

二、本次发行前后股利分配政策差异情况

本次发行前后，发行人的股利分配政策不存在重大差异。

三、存在特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排

发行人不存在特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排。

四、尚未盈利企业的控股股东、实际控制人和董事、监事、高级管理人员关于减持股票所做的特殊安排或承诺

发行人已实现盈利，不存在相关特殊安排或承诺。

第十节 其他重要事项

一、重要合同

（一）销售合同

1、社区安防智能化产品的销售合同

2022 年公司社区安防智能化产品前五大客户分别是保利、绿地、恒大集团、华润和临沂阜丰房地产开发有限公司。截至招股说明书签署日，公司已经履行完毕的或正在履行的与上述客户签订的集采协议或项目协议情况如下表所示：

序号	签订人	客户	合同签署对方	合同标的	合同有效期	合同执行情况
1	麦驰安防	保利	保利发展控股集团股份有限公司	可视对讲系统设备	2017-11 至 2020-11	已执行完毕
			保利置业集团有限公司	可视对讲系统设备	2020-5-27 至 2021-5-26	已执行完毕
			保利发展控股集团股份有限公司	可视对讲系统设备	2021-1 至 2024-1	执行中
			广东佳利建筑装饰工程有限公司（华南片区）	可视对讲系统设备	以保利华南实业有限公司业务片区内各项目公司与麦驰安防签订的《集采框架协议》合作期限为准	已执行完毕
			保利置业集团有限公司	可视对讲系统设备	2021-7-27 至 2022-7-26	已执行完毕
			广东佳利建筑装饰工程有限公司（陕西片区）	可视对讲系统设备	2021-12-6 至 2024-1-31	执行中
			广东佳利建筑装饰工程有限公司（华南片区）	可视对讲系统设备	2021-12-30 至 2024-1-30	执行中
			广东佳利建筑装饰工程有限公司（广东片区）	可视对讲系统设备	2022-3-2 至 2024-1-31	执行中
			广东佳利建筑装饰工程有限公司（浙南区域）	可视对讲系统设备	2022-11-11 至 2023-11-11	执行中
			保利置业集团有限公司	可视对讲系统设备	2023-1-17 至 2025-1-16	执行中
2	麦驰	绿地	宁波齐采联建材有限	可视对讲、智能	2018-4-30 至	已执行

序号	签订人	客户	合同签署对方	合同标的	合同有效期	合同执行情况
	安防		公司	家居	2020-4-29	完毕
			上海博置实业有限公司	可视对讲系统	2018-8-20 至 2019-12-31	已执行完毕
			上海博置实业有限公司	智能家居	2019-6-30 至 2020-6-30	已执行完毕
			宁波齐采联建材有限公司	可视对讲、智能家居	2020-4-30 至 2022-4-30	已执行完毕
			上海博置实业有限公司	可视对讲系统	2020-7-1 至 2022-6-30	已执行完毕
			上海博置实业有限公司	智能家居、智能控制设备	2020-12-31 至 2022-12-31	已执行完毕
			上海绿地建筑材料集团有限公司、宁波齐采联建材有限公司	楼宇对讲	2020-12-3 至 2023-3-31	已执行完毕
			上海绿地建筑材料集团有限公司、宁波齐采联建材有限公司	智慧家居、智能控制设备	2021-9-9 至 2023-3-31	已执行完毕
3	麦驰安防	恒大集团	广东恒大物流有限公司	可视对讲系统	2022-4-18 至 2022-12-31	已执行完毕
					2023-1-1 至 2023-12-31	执行中
4	麦驰安防	华润	华润置地有限公司	可视对讲	2021 年 10 月至 2022-12-31	已执行完毕
			华润置地控股有限公司		2022-12-31 至 2023-12-31	执行中
			润材电子商务有限公司			
5	麦驰安防	临沂阜丰房地产开发有限公司	临沂阜丰房地产开发有限公司	阜丰澜岸智能家居项目	2019-12-6 生效	执行中
				阜丰未来城智能家居项目		执行中

2、建筑智能化设计服务的销售合同

报告期内，公司建筑智能化设计服务收入金额在 50 万元以上的项目合同情况如下表所示：

单位：万元

序号	签订人	合同签署对方	项目名称	合同签署日期	合同金额	合同执行情况
1	麦驰物联	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	南山科技创新中心（留仙洞六街坊）工程设计（二次）项目智慧园区及智能化设计	2019-9-6	380.00	执行中
2	麦驰物联	深圳智慧园区信息技术有限公司	光明天安云谷产业园【一】期智能化系统设计	2020-8-10	86.00	执行中

序号	签订人	合同签署对方	项目名称	合同签署日期	合同金额	合同执行情况
3	麦驰物联	江西联泰实业有限公司	联泰万悦汇智能化设计	2021-2-23	73.56	执行中
4	麦驰物联	中交滨江（上海）建设管理有限公司	中交集团上海总部基地项目	2021-11	120.00	执行中
5	麦驰物联	揭阳绿昊房地产开发有限公司	广东事业部揭阳绿地国际空港城地块四项目智能化系统工程	2020-3-5	68.60	执行中
6	麦驰物联	河南新发展楷林实业有限公司	新发展楷林广场项目智能化设计	2020-12-28	107.92	执行中
7	麦驰物联	中海保利达地产（天津）有限公司	天津【中海城市广场三期 B 项目】智能化工程设计及顾问服务	2021-1-5	146.82	执行中
8	麦驰物联	深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	柏悦湾商务中心智能化深化设计	2020-10	68.00	执行中

3、建筑智能化系统集成销售合同

报告期内，公司建筑智能化系统集成收入金额在 1,000 万元以上的项目合同情况如下表所示：

单位：万元

序号	签订人	合同签署对方	项目名称	合同签署日期	合同金额	合同执行情况
1	麦驰物联	华为技术有限公司	华为团泊洼 8 号地块工业项目（一期）弱电智能化分包工程	2019-10-10	2,462.10	已执行完毕
2	麦驰物联	深圳智慧园区信息技术有限公司	光明新区中山大学附属初中、小学弱电智能化工程	2020-7-16	1,623.83	执行中
3	麦驰物联	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	佛山市保利良溪花园 C 区项目智能化工程	2021-6	529.20	执行中
			佛山市保利良溪花园 C 区项目智能化工程补充协议	2022-1	659.76	执行中

（二）采购合同

因不同业务所需原材料不同，公司采购合同主要集中在社区安防智能化产品和建筑智能化系统集成业务。

1、社区安防智能化产品的采购合同

报告期内，公司社区安防智能化产品采购金额在 1,000 万元以上的采购合同情况如下表所示：

序号	签订人	合同签署对方	采购内容	合同有效期	合同执行情况
1	麦驰安防	深圳市萱琴科技有限公司	物料，具体供货内容以采购订单为准	2019-1-1 至 2022-12-31	已执行完毕
2	麦驰安防	合肥京东方视讯科技有限公司	液晶显示屏模组、委外加工	2021-6-30 至 2022-6-29	已执行完毕
				2022-7-1 至 2024-6-30	执行中
3	麦驰安防	惠州市航泰光电有限公司	物料，具体供货内容以采购订单为准	2017-6-1 至 2022-12-31	已执行完毕
4	麦驰安防	马鞍山市骏腾科技有限公司	液晶显示屏模组	2021-3-26 至 2021-12-31	已执行完毕
				2022-3-26 至 2022-12-31	已执行完毕
			物料，具体供货内容以采购订单为准	2023-1-1 至 2024-12-31	执行中
5	麦驰安防	湖南创亿达实业发展有限公司	物料，具体供货内容以采购订单为准	2020-1-1 至 2022-12-31	已执行完毕
6	麦驰安防	深圳市领创电路科技有限公司	物料，具体供货内容以采购订单为准	2018-10-1 至 2022-12-31	已执行完毕
				2023-1-1 至 2024-12-31	执行中
7	麦驰安防	广州安凯微电子股份有限公司	物料，具体供货内容以采购订单为准	2021-1-1 至 2022-12-31	已执行完毕
				2023-1-1 至 2024-12-31	执行中

2、建筑智能化系统集成的材料采购合同

报告期内，公司建筑智能化系统集成采购金额在 1,000 万元以上的采购合同情况如下表所示：

序号	签订人	合同签署对方	采购内容	合同有效期	合同执行情况
1	麦驰物联	上海爱谱华顿电子科技（集团）有限公司	爱谱华顿品牌电线电缆、综合布线产品	2018-10-1 至 2023-5-31	执行中
		山东河姆渡工业互联网有限公司	综合布线产品	2020-10-1 至 2023-5-31	执行中
		上海河姆渡实业发展有限公司	综合布线产品	2020-7-1 至 2021-7-1	已执行完毕
2	麦驰物联	杭州海康威视数字技术股份有限公司深圳分公司	海康威视系列产品	2018-1-1 至 2023-5-31	执行中
3	麦驰物联	深圳市智诚智达电子科技有限公司	弱电线缆、综合布线	2021-6-1 至 2023-5-31	执行中
4	麦驰物联	深圳光路网络科技有限公司	锐捷品牌产品	2018-10-1 至 2023-5-31	执行中

3、建筑智能化系统集成的劳务分包合同

报告期内，公司采购金额在 1,000 万元以上的劳务分包合同情况如下表所示：

序号	签订人	合同签署对方	分包内容	合同有效期
1	麦驰物联	深圳市中宏南方建设有限公司	发行人承揽的弱电智能化工程中全部劳务部分	2018-6-1 至 2024-5-6
2	麦驰物联	深圳合田建设工程劳务有限公司	发行人承揽的弱电智能化工程中全部劳务部分	2018-6-1 至 2024-5-6

（三）重大关联交易合同

1、重大关联销售合同

公司向保利销售社区安防智能化产品的关联交易合同情况请参见本章节之“一、重要合同”之“（一）销售合同”之“1、社区安防智能化产品的销售合同”。

报告期内，公司向保利提供建筑智能化设计服务收入金额在 30 万元以上的项目关联交易合同情况如下表所示：

单位：万元

序号	签订人	合同签署关联方	项目名称	合同签署日期	合同金额	合同执行情况
1	麦驰物联	太原保利林语房地产开发有限公司	西湖林语 68 号及西湖林语小学智能化工程	2021-10-26	47.65	执行中
2	麦驰物联	广西领悦房地产有限公司	领秀前城项目 FL-16 地块智能化设计工程	2020-9-25	38.53	已执行完毕
3	麦驰物联	武汉常阳润力房地产开发有限公司	保利上城项目三、六期智能化工程设计	2021-4-22	37.91	执行中
4	麦驰物联	长春和筑房地产开发有限公司	长春市保利阅云台智能化系统建设工程施工图设计	2022-1-20	49.12	执行中
5	麦驰物联	海口筑华房地产开发有限公司	保利秀英港项目一号地块智能化系统施工图设计	2021-12-20	45.37	执行中
6	麦驰物联	清远鑫瑞房地产有限公司	清远市保利天汇五期项目住宅类项目智能化系统施工图设计	2020-2	44.73	执行中

报告期内，公司向保利提供建筑智能化系统集成服务收入金额在 500 万元以上的项目关联交易合同情况如下表所示：

单位：万元

序号	签订人	合同签署关联方	项目名称	合同签署日期	合同金额	合同执行情况

序号	签订人	合同签署关联方	项目名称	合同签署日期	合同金额	合同执行情况
1	麦驰物联	佛山市保利昊峰房地产有限公司	保利滨湖广场项目智能化工程	2019-3-20	1,058.05	已执行完毕
2	麦驰物联	珠海天志发展置业有限公司	珠海市金湾区西湖湿地国际花园项目 2-02、3-01、3-02 地块智能化工程	2019-12-18	681.57	已执行完毕
3	麦驰物联	清远鑫瑞房地产有限公司	清远市保利天汇大商业项目智能化工程	2020-2	524.45	已执行完毕
4	麦驰物联	珠海天志发展置业有限公司	珠海市金湾区西湖湿地国际花园项目 2-01、3-03、3-04 地块智能化工程	2020-11-5	754.11	执行中
5	麦驰物联	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	佛山市保利良溪花园 C 区项目智能化工程	2021-6	529.20	执行中
			佛山市保利良溪花园 C 区项目智能化工程补充协议	2022-1	659.76	执行中
6	麦驰物联	三亚保瑞实业发展有限公司	三亚市保利国际广场项目智能化工程	2021-5-11	669.28	执行中
7	麦驰物联	中山市和瑞实业投资有限公司	中山市翠亨新区和筑天汇花园项目智能化工程	2021-7-16	922.35	执行中

2、重大关联担保合同

截至招股说明书签署日，报告期内关联方为公司提供担保且正在履行的合同情况如下表所示：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	债权人/受益人	担保金额	主合同对应的债权期限
1	沈卫民	麦驰物联	中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行	600.00	2022-7-8 至 2023-7-7
2	沈卫民	麦驰物联	兴业银行股份有限公司深圳分行	1,500.00	2022-8-22 至 2023-8-22
3	沈卫民	麦驰安防	兴业银行股份有限公司深圳分行	1,000.00	2022-12-14 至 2023-12-14
4	沈卫民	麦驰安防	中国银行股份有限公司深圳高新区支行	300.00	2022-9-27 至 2023-9-27
5	沈卫民	麦驰安防	中国银行股份有限公司深圳高新区支行	500.00	2022-9-28 至 2023-9-28
6	沈卫民、韩晶、刘祖芳	麦驰安防	深圳市高新投融资担保有限公司	500.00	2022-9-28 至 2023-9-28
7	沈卫民、韩晶	麦驰物联	深圳市中小担小额贷款有限公司	1,500.00	2022-9-30 至 2023-9-30
8	沈卫民、韩晶、刘祖芳	麦驰物联	深圳市高新投小额贷款有限公司	600.00	自 2022 年 10 月 27 日起 360 日后到期

（四）授信协议、借款合同及其他合同

截至招股说明书签署日，公司尚在执行中的授信协议、借款合同及其他合同情况如下表所示：

1、授信合同

单位：万元

序号	额度申请人	额度授信机构	合同编号	授信额度	授信额度使用期限	担保方式
1	麦驰物联	中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行	农银综授字第81200202100061510号	500.00	2022-6-15至2022-9-29	保证
2	麦驰物联	兴业银行股份有限公司深圳分行	兴银深高新区授信字（2022）第019号	2,500.00	2022-8-19至2023-1-25	保证
3	麦驰安防	兴业银行股份有限公司深圳分行	兴银深高新区授信字（2022）第020号	1,000.00	2022-8-19至2023-1-25	保证
4	麦驰安防	中国银行股份有限公司深圳高新区支行	2022 圳中银高额协字第 7160698 号	300.00	2022-9-21至2023-9-18	保证
5	麦驰物联	深圳市高新投小额贷款有限公司	X202201053	600.00	2022-10至2023-10	保证、质押（注）

注：发行人的“抗静电电路”（实用新型专利、专利号：2020204112882）为其对深圳市高新投小额贷款有限公司所负的债务提供质押担保。

2、借款合同

单位：万元

序号	借款人	贷款机构	合同编号	合同金额	借款期限	担保方式
1	麦驰物联	中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行	81010120220003535	500.00	2022-7-8至2023-7-7	保证
2	麦驰物联	兴业银行股份有限公司深圳分行	兴银深高新区流借字（2022）第019号	1,000.00	2022-8-22至2023-8-22	保证
3	麦驰安防	中国银行股份有限公司深圳高新区支行	2022 圳中银高普借字第 160698 号	300.00	2022-9-27至2023-9-27	保证
4	麦驰安防	中国银行股份有限公司深圳高新区支行	2022 圳中银高普借字第 160699 号	500.00	2022-9-28至2023-9-28	保证
5	麦驰物联	深圳市中小担小额贷款有限公司	深中小贷（2022）年借字（0322）号	1,500.00	2022-9-30至2023-9-30	保证、质押（注1）
6	麦驰物联	深圳市高新投小额贷款有限公司	借 X202201053	600.00	自2022年10月27日起360日后到期	保证、质押（注2）
7	麦驰安防	兴业银行股份有限公司深圳分行	兴银深高新区流借字（2022）第020号	500.00	2022-12-14至2023-12-14	保证

注 1：发行人的“视频监控与可视对讲系统间的视频码流共享实现方法”（发明专利、专利号：2014102915081）和“基于二维码识别的楼梯联动系统”（实用新型专利、专利号：201920142287X）为其对深圳市中小担小额贷款有限公司所负的债务提供质押担保；

注 2：发行人的“抗静电电路”（实用新型专利、专利号：2020204112882）为其对深圳市

高新投小额贷款有限公司所负的债务提供质押担保。

（五）保理合同

报告期内，通过保理方付款的金额在 300 万元以上的项目的付款情况如下表所示：

单位：万元

序号	客户名称	项目名称	保理单位	应收账款 转让金额	保理 费用
1	佛山市万科中心城 房地产有限公司	佛山万科金融中心三期 2#、3#及附楼智能化工程	深圳市前海一方商 业保理有限公司	509.51	28.77
2	佛山市万科中心城 房地产有限公司	佛山万科金融中心三期 2#、3#及附楼智能化工程	深圳市前海一方商 业保理有限公司	389.98	18.73
3	佛山市万科中心城 房地产有限公司	佛山万科金融中心三期 2#、3#及附楼智能化工程	深圳市前海一方商 业保理有限公司	358.70	17.02
4	佛山市万科中心城 房地产有限公司	佛山万科金融中心三期 2#、3#及附楼智能化工程	深圳市前海一方商 业保理有限公司	345.10	16.37
5	保利发展控股集团 股份有限公司	保利广州琶洲村改造项目 地块四 2 层、58 层、59 层会议室智能化增加工程	华夏资本管理有限 公司	320.67	16.00
6	佛山市万科中心城 房地产有限公司	佛山万科金融中心三期 2#、3#及附楼智能化工程	深圳市柏霖汇商业 保理有限公司	740.85	29.24
7	深圳市西城房地产 开发有限公司	深圳万科星城星城商业中 心（05 地块）智能化工 程	招商银行股份有限 公司深圳分行	323.64	13.34

二、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，本公司不存在对外担保的情形。

三、诉讼及仲裁事项

（一）尚未了结的重大诉讼、仲裁案件情况

截至本招股说明书签署日，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁案件。

（二）已经了结的重大诉讼、仲裁案件情况

截至本招股说明书签署日，发行人及其控股子公司已经审结的重大诉讼、仲裁案件情况如下：

1、发行人起诉保利贵州房地产开发有限公司（以下简称“贵州保利”）的建设工程合同纠纷案件

（1）保利·温泉新城四期项目相关

2012年4月，发行人与贵州保利双方就贵州保利开发的保利·温泉新城四期项目的智能化工程签订《智能化施工合同书》。合同签订后，发行人依约进行工程施工，所涉工程进行了竣工验收、竣工结算，但贵州保利未按照约定付款，发行人向贵阳市乌当区人民法院提起诉讼，请求判令贵州保利向发行人支付工程款、违约金、质保金、返还履约保证金以及支付相应利息。

2020年5月7日，贵阳市乌当区人民法院作出（2020）黔0112民初818号的《民事判决书》，判决：被告贵州保利在判决生效后十日内支付：（1）发行人工程款1,892,931.44元及违约金170,519.40元，2020年5月7日后的违约金以1,892,931.44元为基数按年利率6%计算至工程款付清时止；（2）质保金351,419.04元及计算至2020年5月7日的违约金29,057.06元，2020年5月7日后的违约金以351,419.04元为基数按年利率6%计算至质保金付清时止；（3）被告贵州保利返还发行人履约保证金423,911.65元及计算至2020年5月7日的违约金35,887.32元，2020年5月7日后的违约金以423,911.65元为基数按年利率6%计算至履约保证金付清时止。

（2）保利·温泉新城三期1-3、6-9、11-13号楼项目相关

2011年，发行人与贵州保利双方就贵州保利开发的保利·温泉新城三期1-3、6-9、11-13号楼项目的智能化工程签订《智能化施工合同书》。合同签订后，发行人依约进行工程施工，所涉工程进行了竣工验收、竣工结算，但贵州保利未按照约定付款，发行人向贵阳市乌当区人民法院提起诉讼，请求判令贵州保利向发行人支付工程款、违约金、质保金、返还履约保证金以及支付相应利息。

2020年5月7日，贵阳市乌当区人民法院作出（2020）黔0112民初875号的《民事判决书》，判决：贵州保利支付发行人质保金245,543.34元及违约金27,043.40元，2020年5月7日后的违约金以245,543.34元为基数按年利率6%计算至质保金付清时止以及相应的债务利息。

（3）保利·温泉新城三期4、5、10、14#号楼项目相关

2010年8月，发行人与贵州保利双方就贵州保利开发的保利·温泉新城三

期 4、5、10、14#号楼项目的智能化工程签订《智能化施工合同书》。合同签订后，发行人依约进行工程施工，所涉工程进行了竣工验收、竣工结算，但贵州保利未按照约定付款，发行人向贵阳市乌当区人民法院提起诉讼，请求判令贵州保利向发行人支付工程款、违约金、质保金、返还履约保证金以及支付相应利息。

2020年5月7日，贵阳市乌当区人民法院作出（2020）黔0112民初876号的《民事判决书》，判决：贵州保利在判决生效后十日内支付发行人质保金78,657.94元及违约金8,663元，2020年5月7日后的违约金以78,657.94元为基数按年利率6%计算至质保金付清时止。

贵阳市乌当区人民法院于2020年1月14日以（2020）黔0112清申1号民事裁定书裁定受理申请人保利贵州置业集团有限公司对被告贵州保利的强制清算申请。该裁定认定：2018年3月19日，被告贵州保利股东即申请人保利贵州置业集团有限公司及第三人贵阳金泰房地产开发有限公司、贵阳中镭投资建设开发有限公司召开股东会并作出《股东会决议》，一致同意解散被告贵州保利，同年4月17日，被告贵州保利再次召开股东会，同意成立清算组，并就清算组成员向贵阳市乌当区市场监督管理局进行了备案。

2021年2月9日，申请人贵州保利清算组以被申请人贵州保利资产不足以清偿全部债务，且无法与债权人协商制作有关债务清偿方案为由，向贵阳市乌当区人民法院申请对被申请人贵州保利破产清算，由贵阳市乌当区人民法院作出（2021）黔0112破申1号的《民事裁定书》，裁定受理贵州保利清算组对贵州保利的破产清算申请。

2021年3月2日，贵阳市乌当区人民法院作出（2021）黔0112破2号的《公告》，要求各位债权人在2021年4月30日前向贵州保利管理人贵州富迪律师事务所申报债权。发行人作为贵州保利的债权人，向贵州保利管理人提交了债权申报的相关材料。

2021年7月23日，管理人召开第一次债权人会议。第一次债权人会议结束后，贵州保利提出破产和解申请，贵阳市乌当区人民法院经审查裁定对贵州保利进行破产和解。随即管理人以非现场方式召开第二次债权人会议，会议审议

通过了《保利贵州房地产开发有限公司和解协议草案》，贵阳市乌当区人民法院据此作出（2021）黔 0112 破 2 号之二的《民事裁定书》，认可贵州保利和解协议，终止贵州保利和解程序。根据《保利贵州房地产开发有限公司和解协议》，贵州保利应在破产费用、共益债务等费用清偿完毕后，一律按债权总额的 82.5%清偿普通债权。根据发行人提供的银行回单，截至本招股说明书签署日，贵州保利已向发行人支付款项共计 2,909,160.48 元。

截至本招股说明书签署日，本案件已审理终结。

2、发行人起诉中兴通讯股份有限公司（以下简称“中兴通讯”）的合同纠纷案件

2015 年，中兴通讯向发行人发出投标邀请函，项目是中兴通讯河源生产培训基地智能化工程，约定投标保证金为 50 万元。根据发行人投标保证金银行汇款回单，发行人向中兴通讯支付了保证金 50 万元。投标过程中，中兴通讯因质疑发行人与案外公司串标，将保证金 50 万元予以没收。发行人否认与案外公司存在串标行为，并向广东省深圳市南山区人民法院提起诉讼，请求判令中兴通讯返还保证金 50 万元。

2019 年 6 月 30 日，广东省深圳市南山区人民法院作出（2018）粤 0305 民初 21477 号一审民事判决，判决驳回发行人诉讼请求。发行人不服一审判决，提起上诉。

2020 年 3 月 4 日，广东省深圳市中级人民法院作出（2019）粤 03 民终 30746 号二审民事判决书，撤销一审（2018）粤 0305 民初 21477 号民事判决，判令中兴通讯向发行人返还原定保证金中超出法定标准的 30 万元及相应的利息。

中兴通讯因不服二审判决，向广东省高级人民法院申请再审，广东省高级人民法院作出（2020）粤民申 6289 号再审裁定书，裁定驳回中兴通讯再审申请。中兴通讯于 2020 年 3 月 13 日向发行人返还合计 334,763 元。

截至本招股说明书签署日，本案件已审理终结。

3、发行人起诉江阴润泽置业有限公司（以下简称“江阴润泽”）的建设工程合同纠纷案件

2018年12月13日，发行人与江阴润泽就江阴玫瑰园项目一、二、三期智能化工程签订《施工合同》。合同签订后，发行人依约进行工程施工，所涉工程进行了竣工验收、竣工结算，但江阴润泽未按照约定支付全部工程款，尚欠2,723,194.43元未支付。发行人向江苏省江阴市人民法院提起诉讼，请求判令江阴润泽向发行人支付剩余承包款（含质保金）及违约金。

2022年4月8日，江苏省江阴市人民法院向发行人发出（2022）苏0281民初3994号《受理案件通知书》。2022年6月8日，发行人于江苏省江阴市人民法院应诉开庭。

2022年7月4日，江苏省江阴市人民法院作出（2022）苏0281民初3994号的《民事判决书》，判决：江阴润泽在判决生效后10日内支付发行人工程款2,567,895.77元及该款自2021年12月17日起至实际付清之日止按LPR计算的逾期付款利息；发行人在江阴润泽付款前开具相应的工程款发票（已开票金额双方确认为2,383,322.74元）；发行人有权在工程款范围内就其施工工程折价或者拍卖的价款优先受偿，但不得对抗已交付购买商品房的全部或者大部分款项的消费者。

鉴于江阴润泽至今未向发行人支付任何费用，发行人已向江苏省江阴市人民法院提起强制执行申请。2022年11月24日，江苏省江阴市人民法院作出（2022）苏0281执6685号之一的《执行裁定书》：因江阴润泽已移送破产审查，故本案终结执行。

4、麦驰安防起诉四川蓝光和骏实业有限公司（以下简称“蓝光和骏”）的买卖合同纠纷案件

2020年9月23日，蓝光和骏与麦驰安防签订《蓝光和骏公司麦驰公司之2020-2022年合作协议》，约定蓝光和骏及其关联公司指定的第三方公司在合作期内累计向发行人采购楼宇对讲材料目标金额超2,000万元，麦驰安防向蓝光和骏缴纳履约保证金500万元。在合作期内，若麦驰安防发现蓝光和骏及其控股集团或子公司发生重大经营风险且严重影响本协议履行，麦驰安防可要求及时终止本次合作，蓝光和骏应及时返还麦驰安防所支付的履约保证金。

2021年10月25日，麦驰安防认为蓝光和骏在履约期间出现重大经营风

险，涉诉、涉执行信息较多，无法继续履行协议。据此向四川省成都市金牛区人民法院提起诉讼，请求判令蓝光和骏退还履约保证金 500 万元本息及违约金。

2021 年 12 月 28 日，四川省成都市金牛区人民法院作出（2021）川 0106 民初 22959 号民事判决书，判决驳回麦驰安防诉讼请求。麦驰安防不服一审判决，于 2022 年 1 月 5 日提起上诉。

2022 年 10 月 9 日，四川省成都市中级人民法院作出（2022）川 01 民终 8407 号民事判决书，撤销四川省成都市金牛区人民法院（2021）川 0106 民初 22959 号民事判决；蓝光和骏于判决发生法律效力之日起十五日内向麦驰安防返还履约保证金 500 万元、利息 120 万元及违约金。

2022 年 11 月 10 日，蓝光和骏与麦驰安防签订《和解协议》，双方达成一致意见如下：上述判决中涉及履约保证金 500 万元由蓝光和骏提供物业（涉及商铺和车位的对应总价为 297.39 万元）抵款；麦驰安防自愿放弃上述判决支持的违约金、利息及其他费用。

截至本招股说明书签署日，该案件已经执行完毕。

经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网站、国家企业信用信息公示系统等网站，截至本招股说明书签署日，除上述情况外，本公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项，不存在公司控股股东及实际控制人、控股子公司、公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员作为一方当事人的重大诉讼和仲裁事项，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员未有涉及刑事诉讼事项。

四、控股股东、实际控制人不存在重大违法行为

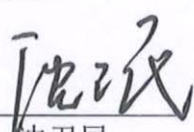
公司控股股东、实际控制人报告期内不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

第十二节 声明

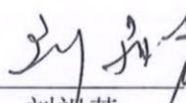
一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

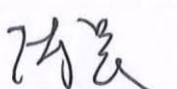
本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

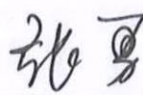
全体董事：

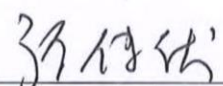

沈卫民

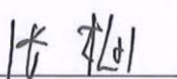

吴海晖

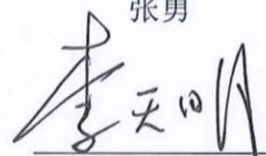

刘祖芳

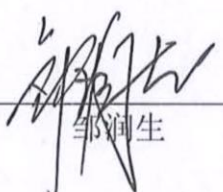

陈晨


张勇

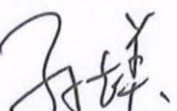

骆传伏

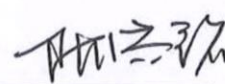

张梅

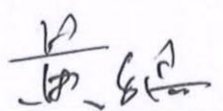

李天明


郭润生

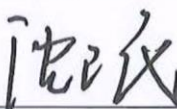
全体监事：

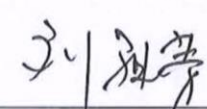

孙志美

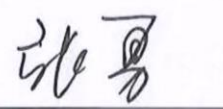

陈洪铭

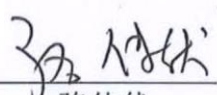

黄猛

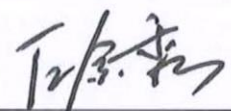
全体高级管理人员：

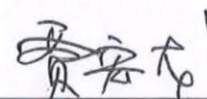

沈卫民


刘祖芳


张勇


骆传伏


江金秀


贾宏龙

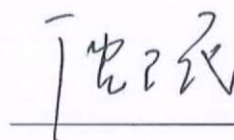
深圳市麦驰物联股份有限公司

2023 年 4 月 13 日

二、发行人控股股东、实际控制人声明

本人承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东、实际控制人：



沈卫民

深圳市麦驰物联股份有限公司

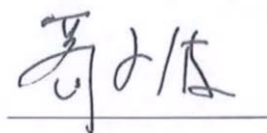
2023年4月13日



三、保荐人（主承销商）声明

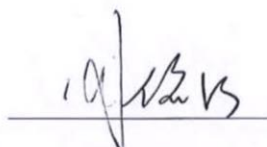
本公司已对招股说明书进行了核查，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

法定代表人：

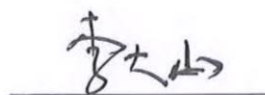


葛小波

保荐代表人：



周依黎



李大山

项目协办人：



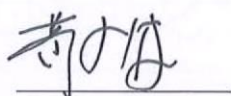
夏 婧



保荐人（主承销商）董事长声明

本人已认真阅读深圳市麦驰物联股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

董事长：



葛小波



保荐人（主承销商）总经理声明

本人已认真阅读深圳市麦驰物联股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：


王世平

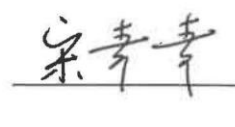


发行人律师声明

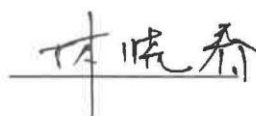
本所及经办律师已阅读深圳市麦驰物联股份有限公司首次公开发行人民币普通股股票并在创业板上市之招股说明书，确认招股说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

经办律师：


杨 斌


宋幸幸

律师事务所负责人：


林晓春



广东信达律师事务所

2023年4月13日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读深圳市麦驰物联股份有限公司（以下简称“发行人”）招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表等的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本声明仅供深圳市麦驰物联股份有限公司申请向境内社会公众公开发行人民币普通股股票之用，并不适用于其他目的，且不得用作任何其他用途。

签字注册会计师：

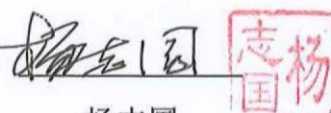


徐冬冬



刘志鹏

会计师事务所负责人：



杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



2023 年 4 月 13 日

资产评估机构声明

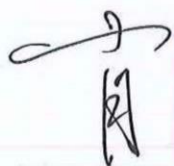
本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字资产评估师：

李巨林（已离职）

刘新华（已离职）

资产评估机构负责人：


肖力



中水致远资产评估有限公司

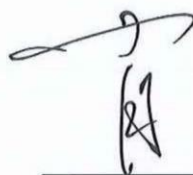
2023 年 4 月 13 日

关于资产评估机构变更情况的说明

根据北京市财政局出具的《关于中水致远资产评估有限公司吸收合并事项予以备案的通知》（京财资产许可[2016]0063号），同意对中水致远资产评估有限公司吸收合并北京京都中新资产评估有限公司事项予以备案。中水致远资产评估有限公司对原由北京京都中新资产评估有限公司出具的评估报告的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

特此说明。

资产评估机构负责人：



肖力

中水致远资产评估有限公司



2023年04月13日

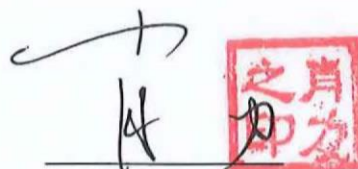
关于签字资产评估师离职的说明

李巨林、刘新华原为本机构员工，现已因个人原因从本机构离职。

李巨林、刘新华在本机构任职期间，曾作为签字资产评估师，为深圳市麦驰物联股份有限公司（原深圳市科瑞电子有限公司）出具了京都中新评报字[2015]第 0166 号《深圳市科瑞电子有限公司拟进行股份制改制所涉及的该公司净资产价值资产评估报告》。

特此说明。

资产评估机构负责人：



肖力

中水致远资产评估有限公司



2023年4月13日

验资复核机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读深圳市麦驰物联股份有限公司招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资复核报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

徐冬冬

刘志鹏

会计师事务所负责人：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年4月13日

第十二节 附件

一、备查文件

（一）备查文件内容

- 1、发行保荐书；
- 2、上市保荐书；
- 3、法律意见书；
- 4、财务报告及审计报告；
- 5、公司章程（草案）；
- 6、落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况；
- 7、与投资者保护相关的承诺；
- 8、发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项；
- 9、发行人审计报告基准日至招股说明书签署日之间的相关财务报告及审阅报告；
- 10、内部控制鉴证报告；
- 11、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；
- 12、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况说明；
- 13、审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明；
- 14、募集资金具体运用情况（如募集资金投向和使用管理制度、募集资金投入的时间周期和进度、投资项目可能存在的环保问题及新取得的土地或房产等）；
- 15、子公司、参股公司简要情况（包括成立时间、注册资本、实收资本、注册地和主要生产经营地、主营业务情况、在发行人业务板块中定位、股东构

成及控制情况、最近一年及一期末的总资产和净资产、最近一年及一期的营业收入和净利润，并标明财务数据是否经过审计及审计机构名称）；

16、其他与本次发行有关的重要文件。

（二）查阅时间及地点

1、查阅时间

工作日：上午 9:00 至 11:30，下午 13:30—16:00。

2、查询地点

（1）发行人：深圳市麦驰物联股份有限公司

联系地址：深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道 3370 号南山智园崇文园区 1 号楼 2201、2301

联系人：张勇

电话号码：0755-86028508

传真号码：0755-86028900

（2）保荐机构（主承销商）：华英证券有限责任公司

联系地址：无锡市新吴区菱湖大道 200 号中国物联网国际创新园 F12 栋

联系人：周依黎、李大山

电话号码：0755-23901683

传真号码：0755-82764220

二、落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况

为切实提高公司规范运作的水平，公司按照《公司法》《证券法》《上市规则》等有关规定，制定了上市后适用的《公司章程（草案）》《信息披露管理制度》《投资者关系管理制度》等制度，充分保障了投资者尤其是中小投资者依法享有获取公司信息、资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利。

（一）信息披露制度和流程

根据公司第三届董事会第四次会议审议通过的《信息披露管理制度》，公司上市后适用的《信息披露管理制度》的主要内容如下：

“第二章信息披露的基本原则

第四条信息披露是公司的持续性责任。公司应当根据法律、法规、部门规章、《上市规则》及深圳证券交易所（以下简称“深交所”）发布的办法和通知等相关规定，履行信息披露义务。

第五条公司的董事、监事和高级管理人员应当保证公司所披露信息的真实、准确、完整、及时、公平，不能保证披露的信息内容真实、准确、完整的，应当在公告中作出相应声明并说明理由。

第六条公司、相关信息披露义务人和其他知情人员在信息披露前，应当将该信息的知情者控制在最小范围内，不得泄漏未公开的重大信息，不得进行内幕交易或配合他人操纵股票及其衍生品种交易价格。

第七条公司的信息披露义务人应当按照有关信息披露的规定履行信息披露义务，主动配合公司做好信息披露工作，及时告知公司已发生或拟发生的重大事件，并严格履行其所作出的承诺。

第八条公司披露的信息主要包括定期报告和临时报告等。

第九条公司依法披露信息，应当在证券交易场所的网站和符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体发布，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。

第十条公司及相关信息披露义务人在其他公共媒体发布重大信息的时间不得先于中国证监会的指定媒体，在中国证监会的指定媒体公告之前不得以新闻发布或者答记者问等任何其他方式透露、泄露未公开重大信息。

第十一条公司及相关信息披露义务人应当关注公共传媒关于公司的报道，以及公司股票及其衍生品种的交易情况，及时了解真实情况，在规定期限内如实回复中国证监会和深交所就上述事项提出的问询，并按照《上市规则》及本制度的规定及时、真实、准确、完整地就相关情况作出公告。

第十二条公司应当将信息披露公告文稿和相关备查文件报送交易所，报送

文件应当符合交易所的要求。

第十三条公司应当配备信息披露所必要的通讯设备，包括设立专门的投资者咨询电话等，加强与投资者、特别是社会公众投资者的沟通与交流。

第十四条公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害公司利益或者误导投资者，且有关内幕信息知情人已书面承诺保密的，公司可以按照深交所相关规定暂缓披露。

公司及相关信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，不得随意扩大暂缓、豁免事项的范围。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致公司股票及其衍生品种交易价格发生大幅波动的，公司应当立即披露相关事项筹划和进展情况。

第十五条公司及相关信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、商业秘密等情形，按照《上市规则》披露或者履行相关义务可能导致其违反境内外法律法规、引致不正当竞争、损害公司及投资者利益或者误导投资者的，可以按照交易所相关规定豁免披露。

第十六条公司发生的或与之有关的事件没有达到《上市规则》、本制度规定的披露标准，或者《上市规则》及本制度没有具体规定，但深交所或公司董事会认为该事件对公司股票及其衍生品种交易价格可能产生较大影响的，公司应当比照《上市规则》及本制度的规定及时披露相关信息。

第四章信息披露的审核与披露程序

第六十二条定期报告的编制、传递、审议、披露程序：

（一）报告期结束后，高级管理人员应当按照本制度规定的职责及时编制定期报告草案，提请董事会审议；

（二）定期报告草案编制完成后，董事会秘书负责送达董事审阅；

（三）董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；

（四）监事会负责审核董事会编制的定期报告，对定期报告提出书面审核意见；

（五）董事会会议审议定期报告后，董事会秘书负责组织定期报告的披露工作。

董事、监事、高级管理人员应积极关注定期报告的编制、审议和披露进展情况出现可能影响定期报告按期披露的情形应立即向公司董事会报告。定期报告披露前，董事会秘书应当将定期报告文稿送董事、监事和高级管理人员确认。

第六十三条临时报告的编制、传递、审核、披露程序：

（一）董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照本制度及公司的其他有关规定立即向董事长或董事会秘书报告；

（二）董事长或董事会秘书在接到报告后，应当立即向董事会报告，并由董事会秘书按照本制度组织临时报告的编制和披露工作。

第六十四条公司信息的公告披露程序：

（一）公司公告信息应由董事会秘书进行分析和判断；

（二）如按规定需要履行信息披露义务的，董事会秘书应当及时向董事会报告，提请董事会履行相应程序后，由董事会秘书向深交所提出公告申请，并提交信息披露文件；

（三）公告信息经深交所审核登记后，在中国证监会指定媒体披露。

第六十五条公司信息公告由董事会秘书负责对外发布，其他董事、监事、高级管理人员未经董事会书面授权，不得对外发布任何有关公司的重大信息；法律法规和其他规范性文件另有要求的除外。”

（二）投资者沟通渠道的建立情况

根据公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过的《公司章程（草案）》规定：公司股东依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；对公司的经营进行监督，提出建议或者质询。股东大会就选举董事、监事进行表决时，可以实行累积投票制。累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东书面介绍候选董

事、监事的简历和基本情况。

（三）未来开展投资者关系管理的规划

根据公司第三届董事会第四次会议审议通过的《投资者关系管理制度》，公司上市后适用的《投资者关系管理制度》的主要内容如下：

“第七条公司与投资者沟通的方式

公司与投资者沟通的方式包括但不限于：定期报告与临时公告、业绩说明会、股东大会、公司网站、一对一沟通、邮寄资料、电话咨询、现场参观、分析师会议和路演等。公司应尽可能通过多种方式与投资者及时、深入和广泛地沟通，并应特别注意使用互联网络提高沟通的效率，降低沟通的成本。

第九条公司应当加强与中小投资者的沟通和交流，建立和投资者沟通的有效渠道，定期与投资者见面。公司应当在年度报告披露后十五个交易日内举行公司年度报告说明会，公司董事长（或总经理）、财务负责人、独立董事、董事会秘书、保荐代表人应出席说明会，会议包括以下内容：

（一）公司所处行业的状况、发展前景、存在的风险；

（二）公司发展战略、生产经营、募集资金使用、新产品和新技术开发；

（三）公司财务状况和经营业绩及其变化趋势；

（四）公司在业务、市场营销、技术、财务、募集资金用途及发展前景等方面存在的困难、障碍、或有损失；

（五）投资者关心的其他内容。

第十五条公司应设立专门的投资者咨询电话，投资者可利用咨询电话向公司询问、了解其关心的问题。咨询电话应有专人负责，并保证在工作时间电话有专人接听和线路畅通。如遇重大事件或其他必要时候，公司应开通多部电话回答投资者咨询。

第二十五条公司举行业绩说明会、分析师会议、路演等投资者关系活动，为使所有投资者均有机会参与，可以应采取网上直播的方式。采取网上直播方式的，公司应当提前发布公告，说明投资者关系活动时间、方式、地点、网址、公司出席人员名单和活动主题。

第四十一条公司应当通过深圳证券交易所互动易与投资者进行交流，指派董事会秘书和证券事务代表负责查看互动易上接收到的投资者提问，依照相关规定并根据情况及时处理互动易的相关信息。

公司应当通过互动易就投资者对已披露信息的提问进行充分、深入、详细的分析、说明和答复。对于重要或者具普遍性的问题及答复，公司应当加以整理并在互动易以显著方式刊载。

公司在互动易刊载信息或者答复投资者提问等行为不能替代应尽的信息披露义务，公司不得在互动易就涉及或者可能涉及未公开重大信息的投资者提问进行回答。

公司对于互动易的答复应当谨慎、客观、具有事实依据，不得利用互动易平台迎合市场热点、影响公司股价。”

上市后，公司将严格按照《公司章程》《信息披露管理制度》《投资者关系管理制度》的规定，建立良好的投资者关系管理制度并严格执行，为投资者尤其是中小投资者在获取公司信息、享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等方面提供制度保障，切实保护中小投资者的权益。

（四）本次发行后的股利分配政策和决策程序

根据本公司 2022 年 4 月 16 日召开的公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过的《深圳市麦驰物联股份有限公司章程（草案）》和《深圳市麦驰物联股份有限公司上市后三年股东分红回报规划》，本公司本次发行上市后的股利分配政策及未来三年分红规划如下：

“第二条公司实行持续、稳定、科学的利润分配政策，公司的利润分配应当重视对投资者的合理回报，着眼于公司的长远和可持续发展，根据公司利润状况和生产经营发展实际需要，结合对股东的合理回报、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等情况，在累计可分配利润范围内制定当年的利润分配方案。

第三条公司利润分配可采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律允许的其他方式；现金分红相对于股票股利在利润分配方式中具有优先顺序，具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。根据实际经营情况，可进

行中期分红。

第四条公司快速增长，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，可以在实施上述现金股利分配的同时，发放股票股利。

第五条在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，在满足现金分红条件时，公司原则上每年进行一次现金分红，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，公司最近三年以现金分红方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

1、现金分红的条件：

（1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值且能够保证公司能够持续经营和长期发展；

（2）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指以下情形之一：（1）公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 50%且超过 3,000 万元；（2）公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的 30%；（3）中国证监会或深圳证券交易所规定的其他情形。

如不满足现金分红条件，公司可采取股票股利的利润分配方式。采用股票股利进行利润分配的，公司董事会应综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄因素制定分配方案。

如进行现金分红可能导致公司现金流无法满足公司经营或投资需要，且公司已在相关重大投资计划或重大现金支出等公开披露文件中进行说明，则不实施现金分红。

2、现金分红比例：

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规

定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

第六条公司股票股利分配的条件为：

1、公司未分配利润为正且当期可供分配利润为正；

2、根据公司经营情况，董事会可以在满足上述现金分红之余，提出并实施股票股利分配预案，具体分红比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

第七条公司利润分配方案的决策程序和机制如下：

1、公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况制定。

2、独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见。

3、公司监事会对利润分配方案进行审议并出具书面意见。监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策的情况及决策程序进行监督，并应对年度内盈利但未提出利润分配的预案，就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。

4、董事会审议通过利润分配方案后报股东大会审议批准，公告董事会决议时应同时披露独立董事的独立意见和监事会的审核意见。

公司董事会、监事会以及股东大会在公司利润分配方案的研究论证和决策过程中，充分听取中小股东的意见，及时答复中小股东关心的问题。

第八条公司董事会应至少每三年制定一次股东回报规划。公司如因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，公司确需调整股东回报规划的，应以股东权益保护为出发点，充分考虑公司独立董事、监事和公众投资者的意见，调整后的股东回报规划不得违反法律、法规、规范性文件以及中国证监会和深圳证券交易所的有关规定。

第九条公司利润分配政策若需发生变动，应当由董事会拟定变动方案，经独立董事同意并发表明确独立意见，分别提交董事会和监事会审议，董事会和监事会审议通过后提交股东大会特别决议的方式（即经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上）审议通过。”

（五）股东投票机制的建立情况

公司通过制定《公司章程（草案）》《股东大会议事规则》等相关制度对投资者依法享有参与重大决策的权利进行了有效保护，其中包括采取累积投票制选举公司董事，中小投资者单独计票机制，法定事项采取网络投票方式召开股东大会进行审议表决、征集投票权的相关安排等，具体内容如下：

1、累积投票制

《公司章程（草案）》《股东大会议事规则》中有关累积投票制作出了如下规定：

除采取累积投票制选举董事、监事外，每位董事、监事候选人应当以单项提案提出。

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东书面介绍候选董事、监事的简历和基本情况。

除累积投票制外，股东大会将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会将不会对提案进行搁置或不予表

决。

2、中小投资者单独计票机制

（1）《公司章程（草案）》的规定

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

（2）《股东大会议事规则》的规定

公司股东大会决议内容违反法律、行政法规的无效。公司控股股东、实际控制人不得限制或者阻挠中小投资者依法行使投票权，不得损害公司和中小投资者的合法权益。

3、网络投票方式

《公司章程（草案）》中有关网络投票方式作出了如下规定：

股东大会将设置会场，以现场会议形式召开。公司还将提供网络或其他方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为该股东已出席。

股东大会采用网络或其他方式的，应当在股东大会通知中明确载明网络或其他方式的表决时间及表决程序。股东大会网络或其他方式投票的开始时间，不得早于现场股东大会召开前一日下午 3:00，并不得迟于现场股东大会召开当日上午 9:30，其结束时间不得早于现场股东大会结束当日下午 3:00。

召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的董事、监事、董事会秘书、召集人或其代表、会议主持人应当在会议记录上签名。会议记录应当与出席股东的签名册及代理出席的委托书、网络及其他方式表决情况的有效资料一并保存，保存期限不少于 10 年。

公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。

同一表决权只能选择现场、网络或其他表决方式中的一种。每一股东对每项议案行使一次表决权，出现重复表决的以第一次表决为准。

通过网络或其他方式投票的公司股东或其代理人，有权通过相应的投票系统查验自己的投票结果。股东大会现场结束时间不得早于网络或其他方式，会议主持人应当宣布每一提案的表决情况和结果，并根据表决结果宣布提案是否通过。

在正式公布表决结果前，股东大会现场、网络及其他表决方式中所涉及的公司、计票人、监票人、主要股东、网络服务方等相关各方对表决情况均负有保密义务。

董事会召开临时董事会会议应于会议召开 3 日前以专人送出、传真、邮寄或网络方式（包括电子邮件、本公司信息化办公系统）通知全体董事。

4、征集投票权

《公司章程（草案）》中有关征集投票权作出了如下规定：

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

三、与投资者保护相关的承诺具体内容

（一）关于股份锁定和减持意向的承诺

1、公司控股股东、实际控制人兼董事长、总经理沈卫民的承诺

“1、自公司股票上市之日起 36 个月内（以下简称“锁定期”），本人不转让或者委托他人管理本人直接及间接持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不得提议由公司回购该部分股份。若因公司进行权益分派等导致本人持有的公司股份发生变化的，仍将遵守上述承诺。

2、本人在发行人担任董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有的发行人股份总数的 25%；离职后半年内不转让本人直接或间接持有的发行人股份。

3、如本人在任期届满前离职的，本人在就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，将遵守下列限制性规定：①每年转让的股份不超过本人直接或间接

持有的发行人股份总数的 25%；②离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的发行人股份；③法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及深圳证券交易所业务规则对董监高股份转让的其他规定。

4、发行人上市后 6 个月内如其股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人直接或间接持有发行人股票的锁定期限将自动延长至少 6 个月。如果发行人上市后，发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述发行价将为除权除息后的价格。

5、本人将在遵守相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所对股份减持的各项规定的前提下，减持所持有的发行人股份；在实施减持时，将按照相关法律法规的要求进行公告，未履行相关法律法规要求的公告程序前不减持所持发行人股份。

6、如本人拟在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价。如遇除权除息事项，上述发行价相应调整。

7、在本人持股期间，若股份锁定和减持的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本人愿意自动适用变更后法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。

8、若发行人存在重大违法情形并触及退市标准时，自相关行政处罚决定或者司法裁判作出之日起至公司股票终止上市前，本人不减持公司股票。

9、本人不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行上述承诺。

若本人未履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上或证券交易所网站公开就未履行股票锁定期及减持意向承诺向发行人股东和社会公众投资者道歉。若本人因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，并将前述收入支付给发行人指定账户。如本人未将违规减持所得的收益及时上缴公司的，公司有权将应付本人现金分红中等额于违规减持所得收益的部分扣留并归为公司所有。如果因本人未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本人具有法律约束力。”

2、公司股东瑞众合关于股份锁定的承诺

“1、本企业自发行人股票上市之日起 36 个月内（以下简称“锁定期”），不转让或者委托他人管理本单位直接和间接持有的公司首次公开发行股票前已发行股份，也不提议由公司回购该部分股份。若因公司进行权益分派等导致本企业持有的公司股份发生变化的，仍将遵守上述承诺。

2、公司股票上市后六个月内如其股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本企业直接或间接持有公司股票的锁定期自动延长六个月。如果公司上市后，发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述发行价将为除权除息后的价格。

3、本企业将在遵守相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所对股份减持的各项规定的前提下，减持所持有的公司股份；在实施减持时，将按照相关法律法规的要求进行公告（持有公司股份低于 5%以下时除外），未履行相关法律法规要求的公告程序前不减持所持公司股份。

4、在本企业持股期间，若股份锁定和减持的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本企业愿意自动适用变更后法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。

5、本企业拟在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价。如遇除权除息事项，上述发行价相应调整。

6、若发行人存在重大违法情形并触及退市标准时，自相关行政处罚决定或者司法裁判作出之日起至发行人股票终止上市前，本企业不减持发行人股票。

若本企业未履行上述承诺，本企业将在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上或证券交易所网站公开就未履行股票锁定期及减持意向承诺向发行人股东和社会公众投资者道歉。若本企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，并将前述收入支付给发行人指定账户。如本企业未将违规减持所得的收益及时上缴公司的，公司有权将应付本企业现金分红中等额于违规减持所得收益的部分扣留并归为公司所有。如果因本企业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本企业具有法律约束力。”

3、公司股东珠海利岗、珠海赢股关于股份锁定的承诺

“1、本企业自发行人股票上市之日起 12 个月内（以下简称“锁定期”），不转让或者委托他人管理本单位直接和间接持有的公司首次公开发行股票前已发行股份，也不提议由公司回购该部分股份。若因公司进行权益分派等导致本企业持有的公司股份发生变化的，仍将遵守上述承诺。

2、本企业将在遵守相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所对股份减持的各项规定的前提下，减持所持有的公司股份；在实施减持时，将按照相关法律法规的要求进行公告（持有公司股份低于 5%以下时除外），未履行相关法律法规要求的公告程序前不减持所持公司股份。

3、在本企业持股期间，若股份锁定和减持的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本企业愿意自动适用变更后法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。

若本企业未履行上述承诺，本企业将在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上或证券交易所网站公开就未履行股票锁定期及减持意向承诺向发行人股东和社会公众投资者道歉。若本企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，并将前述收入支付给发行人指定账户。如本企业未将违规减持所得的收益及时上缴公司的，公司有权将应付本企业现金分红中等额于违规减持所得收益的部分扣留并归为公司所有。如果因本企业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本企业具有法律约束力。”

4、公司股东景泰长盛、朱长虹、家和万兴、富海投资、朱铎军、王鑑强、葛耀灵、彭金良、西藏大禹、姜沛滋、丁相儒的承诺

“1、自公司首次公开发行之日起十二个月内（以下简称“锁定期”），本企业/本人不转让或者委托他人管理在首次公开发行前本企业/本人直接或间接持有的公司股份，也不提议由公司回购该等股份。若因公司进行权益分派等导致本企业/本人持有的公司股份发生变化的，仍将遵守上述承诺。

2、本企业/本人将在遵守相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所对股份减持的各项规定的前提下，减持所持有的发行人股份；在实施减持时，将按照相关法律法规的要求进行公告，未履行相关法律法规要求的公告程序前不减持所持公司股份。

3、在本企业/本人持股期间，若股份锁定和减持的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本企业/本人愿意自动适用变更后法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。

若本企业/本人未履行上述承诺，本企业/本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上或证券交易所网站公开就未履行股票锁定期及减持意向承诺向发行人股东和社会公众投资者道歉。若本企业/本人因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，并将前述收入支付给发行人指定账户。如本企业/本人未将违规减持所得的收益及时上缴公司的，公司有权将应付本企业/本人现金分红中等额于违规减持所得收益的部分扣留并归为公司所有。如果因本企业/本人未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本企业/本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本企业/本人具有法律约束力。”

5、股东张欣宸及其监护人葛耀文的承诺

公司股东张欣宸及其监护人葛耀文承诺如下：

“1、本人自取得发行人股份之日（2021年7月6日）起36个月内，不转让或者委托他人管理本人直接和间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行股份，也不提议由发行人回购该部分股份。若因发行人进行权益分派等导致本人持有的发行人股份发生变化的，仍将遵守上述承诺。

2、本人自发行人股票上市之日起12个月内，不转让或者委托他人管理本人直接和间接持有的公司首次公开发行股票前已发行股份，也不提议由公司回购该部分股份。若因公司进行权益分派等导致本人持有的公司股份发生变化的，仍将遵守上述承诺。

3、本人将在遵守相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所对股份减

持的各项规定的前提下，减持所持有的发行人股份。

4、在本人持股期间，若股份锁定和减持的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本人愿意自动适用变更后法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。

若本人未履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上或证券交易所网站公开就未履行股票锁定期及减持意向承诺向发行人股东和社会公众投资者道歉。若本人因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，并将前述收入支付给发行人指定账户。如本人未将违规减持所得的收益及时上缴公司的，公司有权将应付本人现金分红中等额于违规减持所得收益的部分扣留并归为公司所有。如果因本人未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本人具有法律约束力。”

6、其他担任公司董事、高级管理人员的股东的承诺

作为公司董事、高级管理人员的股东刘祖芳、吴海晖、骆传伏、张勇、江金秀、贾宏龙、陈晨承诺如下：

“1、自公司股票上市之日起十二个月内（以下简称“锁定期”），不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。若因公司进行权益分派等导致本人持有的公司股份发生变化的，仍将遵守上述承诺。

2、公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人直接或间接持有公司股票的锁定期限将自动延长至少 6 个月。如果公司上市后，发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述发行价将为除权除息后的价格。

3、本人在担任公司董事/高管期间，本人每年转让的公司股份不超过本人直接或间接持有的公司股份总数的 25%；在离职后半年内，不转让所持有的公司股份。

4、如本人在任期届满前离职的，本人承诺在就任时确定的任期内和任期届

满后 6 个月内，遵守下列限制性规定：①每年转让的股份不超过本人直接或间接持有的公司股份总数的 25%；②离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的公司股份；③法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及深圳证券交易所业务规则对董监高股份转让的其他规定。

5、本人直接或间接所持有公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价。

6、本人将在遵守相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所对股份减持的各项规定的前提下，减持所持有的发行人股份；在实施减持时，将按照相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所的规定进行公告，未履行相关规定要求的公告程序前不减持所持发行人股份。

7、在本人持股期间，若股份锁定和减持的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本人愿意自动适用变更后法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。

前述承诺不因本人职务变更、离职等原因而失去效力。若本人因未履行上述承诺而获得收益的，所得收益归发行人所有。如果因本人未履行上述承诺事项给发行人及其投资者造成损失的，本人将向发行人及其投资者依法承担赔偿责任。

本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本人具有法律约束力。”

7、担任公司监事的股东的承诺

作为公司监事的股东孙志美、陈洪铭、黄猛承诺如下：

“1、自公司股票上市之日起十二个月内（以下简称“锁定期”），不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。若因公司进行权益分派等导致本人持有的公司股份发生变化的，仍将遵守上述承诺。

2、本人在担任公司监事期间，本人每年转让的公司股份不超过本人直接或间接持有的公司股份总数的 25%；在离职后半年内，不转让所持有的公司股份。

3、如本人在任期届满前离职的，本人承诺在就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，遵守下列限制性规定：①每年转让的股份不超过本人直接或间接持有的公司股份总数的 25%；②离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的公司股份；③法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及深圳证券交易所业务规则对董监高股份转让的其他规定。

4、本人将在遵守相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所对股份减持的各项规定的前提下，减持所持有的发行人股份；在实施减持时，将按照相关法律、法规、中国证监会和深圳证券交易所的规定进行公告，未履行相关规定要求的公告程序前不减持所持发行人股份。

5、在本人持股期间，若股份锁定和减持的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本人愿意自动适用变更后法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。

前述承诺不因本人职务变更、离职等原因而失去效力。若本人因未履行上述承诺而获得收益的，所得收益归发行人所有。如果因本人未履行上述承诺事项给发行人及其投资者造成损失的，本人将向发行人及其投资者依法承担赔偿责任。

本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本人具有法律约束力。”

（二）关于稳定股价的预案及承诺

1、关于稳定股价的预案

根据本公司 2022 年 4 月 16 日召开的公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过的《关于深圳市麦驰物联股份有限公司股份发行上市后三年内稳定公司股价的预案的议案》，公司制定了《深圳市麦驰物联股份有限公司股份发行上市后三年内稳定公司股价的预案》，具体如下：

“（一）启动股价稳定措施的前提条件和终止条件

公司在上市后三年内，非因不可抗力因素所致，公司股价连续 20 个交易日的收盘价（如遇除权除息事项，上述价格相应调整，下同）均低于公司最近一期经审计的每股净资产时（以下简称“启动条件”），公司将依据法律、法规及

公司章程的规定，在不影响公司符合上市条件的前提下实施具体稳定股价措施。

公司股票连续 5 个交易日的收盘价均高于最近一期经审计的每股净资产，则可终止股价稳定措施。

（二）稳定公司股价的实施顺序及措施

在启动条件满足时，可以视公司实际情况按照如下优先顺序实施股价稳定措施：（1）公司回购股票；（2）公司控股股东增持公司股票；（3）公司董事（独立董事除外）、高级管理人员增持公司股票；（4）证券监管部门认可的其他方式。

1、公司回购股票

公司将在启动条件满足之日起 10 个交易日内召开董事会讨论回购股份预案，回购预案包括但不限于回购股份数量、回购价格区间、回购资金来源、回购对公司股价及公司经营的影响等内容，并在董事会决议通过后依法提交股东大会审议。具体实施方案将在启动条件满足时，由公司依法召开董事会、股东大会作出回购股份决议后公告。

在股东大会审议通过回购股份方案后，公司将依法通知债权人，并向证券监督管理部门、证券交易所等主管部门报送相关材料，办理审批或备案手续。在完成全部必须的审批、备案、信息披露等程序之日起 10 个交易日后，启动相应的回购股份方案。

公司回购股份的价格不超过最近一期经审计的每股净资产，回购股份的方式为集中竞价交易方式、要约方式或证券监督管理部门认可的其他方式，公司单次用于回购股份的资金金额不超过 1,000 万元人民币。回购股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。

如公司股票连续 5 个交易日的收盘价均高于最近一期经审计的每股净资产，本公司可不再继续实施或终止实施回购股份方案。

2、公司控股股东、实际控制人增持公司股票

公司控股股东、实际控制人将在启动条件满足并同时满足：（1）公司的稳

定股价措施实施完毕后，公司股票仍未满足连续 5 个交易日的收盘价均高于最近一期经审计的每股净资产之条件的；（2）公司回购股份议案未获得董事会或股东大会审议通过；（3）其他原因导致公司未能履行稳定股价措施等任一条件之日起 10 个交易日内提出增持公司股份的方案，并依法履行所需的审批手续，在获得批准后的 10 个交易日内通知公司，公司应按照相关规定披露公司控股股东稳定股价方案。

在符合股票交易相关规定的前提下，公司控股股东将按照稳定股价具体方案中确定的增持金额和期间，通过交易所集中竞价交易、要约方式或证券监督管理部门认可的其他方式增持股票，增持价格不超过最近一期经审计的每股净资产。公司控股股东用于增持股份的资金金额不低于其上一会计年度从公司获得的税后现金分红的 15%。

如公司股票连续 5 个交易日的收盘价均高于最近一期经审计的每股净资产，控股股东可不再继续实施或终止实施稳定股价方案。

3、公司董事（独立董事除外）、高级管理人员增持股票

公司的董事（独立董事除外）、高级管理人员将在启动条件满足并同时满足：（1）公司、公司控股股东的稳定股价措施实施完毕后，公司股票仍未满足连续 5 个交易日的收盘价均高于最近一期经审计的每股净资产；（2）其他原因导致公司、公司控股股东未能履行稳定股价措施等任一条件之日起 10 个交易日内提出增持公司股份的方案，并依法通知公司，公司应按照相关规定披露董事（独立董事除外）、高级管理人员稳定股价的方案。

在符合股票交易相关规定的前提下，公司的董事（独立董事除外）、高级管理人员按照股价稳定具体方案中确定的增持金额和期间，通过交易所集中竞价交易、要约方式或证券监督管理部门认可的其他方式增持股票，增持价格不超过最近一期经审计的每股净资产。公司董事（独立董事除外）、高级管理人员用于增持股份的资金金额不低于其本人上一个会计年度从公司领取的税后薪酬总额的 20%。

如公司股票连续 5 个交易日的收盘价均高于最近一期经审计的每股净资产，公司董事（独立董事除外）、高级管理人员可不再继续实施或终止实施稳定

股价方案。

上述承诺措施不因董事（独立董事除外）、高级管理人员职务变更、离职而终止。若公司新聘任董事（独立董事除外）、高级管理人员的，将要求该等董事（独立董事除外）、高级管理人员履行相应股价稳定措施及承诺。”

2、关于稳定股价的承诺

（1）发行人的承诺

“一、本公司首次公开发行股票并上市之日起三年内，如本公司股票收盘价连续 20 个交易日低于公司最近一年经审计的每股净资产时（本承诺函中涉及的收盘价格、每股净资产值均需剔除分红、转增股本等除权除息情形的影响），本公司将严格按照经本公司股东大会审议通过的《深圳市麦驰物联股份有限公司关于股份发行上市后三年内稳定公司股价的预案》的相关规定启动股价稳定措施，履行相关的各项义务。

二、对于未来新聘的董事、高级管理人员，本公司也将督促其履行公司发行上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺。

三、本公司将通过合法自有资金履行股份回购义务。

四、本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本公司具有法律约束力。”

（2）控股股东、实际控制人沈卫民的承诺

“一、公司首次公开发行股票并上市之日起三年内，如公司股票收盘价连续 20 个交易日低于公司最近一年经审计的每股净资产时（本承诺函中涉及的收盘价格、每股净资产值均需剔除分红、转增股本等除权除息情形的影响），本人将通过投赞同票的方式促使公司严格按照公司股东大会审议通过的《深圳市麦驰物联股份有限公司关于股份发行上市后三年内稳定公司股价的预案》的相关规定启动股价稳定措施，并履行与本人相关的各项义务。

二、本人将通过自有的合法自有资金履行增持义务。

三、如本人未履行本预案及其相关承诺函所述义务的，公司有权责令本人在限期内履行增持义务，否则，公司有权按如下公式相应冻结应向本人支付的

现金分红：本人最低增持金额—实际增持股票金额（如有），冻结期限直至其履行相应的增持义务为止。多次违反规定的，冻结的金额累计计算。

四、本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本人具有法律约束力。”

（3）董事（不包括独立董事）、高级管理人员的承诺

“一、公司首次公开发行股票并上市之日起三年内，如公司股票收盘价连续 20 个交易日低于公司最近一年经审计的每股净资产时（本承诺函中涉及的收盘价格、每股净资产值均需剔除分红、转增股本等除权除息情形的影响），本人通过投赞同票的方式促使公司严格按照公司股东大会审议通过的《深圳市麦驰物联股份有限公司关于股份发行上市后三年内稳定公司股价的预案》的相关规定启动股价稳定措施，并履行与本人相关的各项义务。

二、本人将通过合法自有资金履行增持义务。

三、如本人未履行本预案及其相关承诺函所述义务的，公司有权责令本人在限期内履行增持义务，否则，公司有权按如下公式相应冻结应向本人支付的现金分红或薪酬：本人最低增持金额—实际增持股票金额（如有），冻结期限直至其履行相应的增持义务为止。多次违反规定的，冻结的金额累计计算。

四、本承诺函为不可撤销承诺，自作出之日起即对本人具有法律约束力。”

（三）关于对不存在欺诈发行上市的股份回购和股份买回承诺

1、发行人的承诺

“1、保证本公司本次发行上市不存在任何欺诈发行的情形。

2、如本公司不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，本公司将在中国证监会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份回购程序，回购本公司本次公开发行的全部新股。”

2、控股股东、实际控制人沈卫民的承诺

“1、本人保证公司本次发行上市不存在任何欺诈发行的情形。

2、如公司不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，本人将促使公司在中国证监会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份回购程序，回购公司本次公开发行的全部新股。”

3、全体董事、监事、高级管理人员的承诺

“1、本人保证公司本次发行上市不存在任何欺诈发行的情形。

2、如公司不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，本人将促使公司在中国证监会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份回购程序，回购公司本次公开发行的全部新股。”

（四）填补被摊薄即期回报的措施及承诺

1、发行人关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺

“本次发行后的募集资金到位当年，深圳市麦驰物联股份有限公司（以下简称“公司”）预计即期回报将会被摊薄。根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的要求，公司拟通过加快本次公开发行募集资金投资项目的实施，加强客户合作和业务拓展，加强成本费用控制及管理层考核，完善现金分红政策等方面全面提升公司核心竞争力，降低摊薄影响，填补回报。

为降低本次发行摊薄即期回报的影响，本公司拟采取以下应对措施：

1、加强对募投项目和募集资金监管，保证募集资金合理合法使用

为规范公司募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，公司董事会已根据相关法律法规制定了《募集资金管理制度》，并将严格依照深圳证券交易所关于募集资金管理的规定，将募集资金存放于董事会决定的专项账户集中管理，做到专户存储、专款专用。公司上市后将在规定时间内与保荐机构及募集资金存管银行签订《募集资金三方监管协议》。公司募集资金管理还将进一步发挥独立董事、监事会的作用，公司如有以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金或用闲置募集资金暂时补充流动资金等事项，将提请独立董事、监事会发表意见。

2、积极推进募集资金投资项目建设，争取早日实现项目的预期效益

本次募集资金到位前，为尽快实现募集资金投资项目效益，公司将积极调配资源，力争提前完成募集资金投资项目的前期准备工作。本次发行募集资金到位后，公司将积极稳妥的实施募集资金投资项目，争取募投项目早日达产并实现预期效益。公司将结合本次发行的募集资金投资项目建设，升级和优化产品，加强技术研发能力，进一步提高公司综合竞争力，提升公司市场地位，提升公司中长期的盈利能力及对投资者的回报能力。

3、进一步提升公司经营管理水平和内部控制，确保公司持续稳健发展

公司已根据法律法规和规范性文件的规定建立健全了股东大会、董事会及各专门委员会、监事会、独立董事、董事会秘书和高级管理层的管理结构，夯实了公司经营管理和内部控制的基础。未来公司将进一步提高经营管理水平，提升公司的整体盈利能力。另外，公司将努力提高资金的使用效率，完善并强化投资决策程序，设计更为合理的资金使用方案，合理运用各种融资工具和渠道，控制公司资金成本，节省财务费用支出。同时，公司也将继续加强企业内部控制，加强成本管理并强化预算执行监督，全面有效地控制公司经营和管理风险。

4、优化投资者回报机制，实施积极的利润分配政策

为建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，公司对利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性，公司根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的相关要求，制定了公司在本次发行上市后适用的《公司章程（草案）》。《公司章程（草案）》进一步明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润分配的决策程序和机制以及利润分配政策的调整原则。为了进一步落实关于股利分配的条款，公司还制定了《未来三年（2021-2023 年度）股东分红回报规划》，有效保证了本次发行上市后公司股东的回报。”

2、控股股东、实际控制人沈卫民的承诺

“承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。”

3、全体董事、高级管理人员的承诺

“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害公司利益。

2、对本人的职务消费行为进行约束。

3、不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

4、积极推动公司薪酬制度的完善，使之更符合摊薄即期填补回报的要求；支持公司董事会或薪酬委员会在制订、修改补充公司的薪酬制度时与公司填补回报措施的执行情况挂钩。

5、在推动公司股权激励（如有）时，应使股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

6、在中国证监会、深圳证券交易所另行发布摊薄即期填补回报措施及其承诺的相关意见及实施细则后，如果公司的相关规定及本人承诺与该等规定不符时，本人承诺将立即按照中国证监会及深圳证券交易所的规定出具补充承诺，并积极推进公司作出新的规定，以符合中国证监会及深圳证券交易所的要求。”

（五）利润分配政策的承诺

1、关于本次发行上市后的股利分配政策

公司关于本次发行上市后的股利分配政策和上市后三年股东分红回报规划详见本招股说明书“第九节投资者保护”之“二、本次发行前后股利分配政策差异情况”部分。

2、发行人关于利润分配政策的承诺

“1、根据《公司法》《证券法》《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》等相关法律法规的规定，发行人已制定适用于公司实际情形的上市后利润分配政策，并在上市后届时适用的《公司章程（草案）》及《深圳市麦驰物联股份有限公司上市后三年股东分红回报规划》中予以体现。

2、发行人在上市后将严格遵守并执行《公司章程（草案）》及《深圳市麦

驰物联股份有限公司上市后三年股东分红回报规划》规定的利润分配政策；确有必要对公司章程确定的利润分配政策进行调整或变更的，应该满足该章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序。

3、倘若届时发行人未按照《公司章程（草案）》及《深圳市麦驰物联股份有限公司上市后三年股东分红回报规划》之规定执行相关利润分配政策，则发行人应遵照签署的《关于未履行承诺事项时采取约束措施的承诺函》之要求承担相应的责任并采取相关后续措施。”

（六）依法承担赔偿责任的承诺

1、发行人的承诺

“1、公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，公司对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、若因公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，公司将在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定之日起 10 个工作日内召开董事会，并将按照董事会、股东大会审议通过的股份回购具体方案回购公司首次公开发行的全部新股，回购价格不低于公司股票发行价加算股票发行后至回购时相关期间银行同期存款利息。如公司上市后利润分配或送配股份等除权、除息行为，上述发行价为除权除息后的价格。

3、若公司首次公开发行并在创业板上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将依法赔偿投资者损失，但能够证明自己没有重大过错的除外。

4、在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，公司将本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失或有权机关认定的赔偿金额通过与投资者和解、通过第三方与投资者调解、设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失，并接受社会监督，确保投

投资者合法权益得到有效保护。

5、如违反相关承诺，公司将在股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉；给投资者造成损失的，将依法进行赔偿；同时，公司将按照中国证监会或证券交易所的要求及时整改。”

2、控股股东、实际控制人沈卫民的承诺

“1、公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、若因公司首次公开发行并在创业板上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，将在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，督促公司依法回购公司首次公开发行股票时发行的全部新股。

3、若公司首次公开发行并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失，但能够证明自己没有重大过错的除外。

4、在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，将本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失或有权机关认定的赔偿金额通过与投资者和解、通过第三方与投资者调解、设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。

5、如违反前述承诺事项，本人将在股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉；因未履行前述承诺事项而获得收益的，所得收益归公司所有，并将前述收益支付给公司指定账户。如因未履行前述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，将向公司或者其他投资者依法赔偿损失。”

3、全体董事、监事、高级管理人员的承诺

“1、公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、若因公司首次公开发行并在创业板上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失，但能够证明自己没有重大过错的除外。

3、在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，将本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失或有权机关认定的赔偿金额通过与投资者和解、通过第三方与投资者调解、设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。

4、如违反前述承诺事项，本人将在股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉；因未履行前述承诺事项而获得收益的，所得收益归公司所有，并将前述收益支付给公司指定账户。如因未履行前述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，将向公司或者其他投资者依法赔偿损失。”

4、中介机构的承诺

华英证券有限责任公司承诺：“如因本保荐机构为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

广东信达律师事务所承诺：“因信达过错致使为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依生效的仲裁裁决书或司法判决书赔偿投资者损失。”

立信会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：“如本所为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，承诺人将根据中国证监会或人民法院等有权部门的最终处理决定或生效判决，依法赔偿投资者损失。”

中水致远资产评估有限公司承诺：“中水致远资产评估有限公司过错致使为发行人首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

（七）未履行承诺事项时采取约束措施的承诺

1、发行人的承诺

“1、本公司将严格履行本公司就首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督；

2、如本公司非因不可抗力等原因导致未能履行公开承诺事项的，将接受如下约束措施，直至相应补救措施实施完毕：

（1）在本公司股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行相关承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）对本公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴；

（3）不得批准未履行承诺的董事、监事、高级管理人员的主动离职申请，但可以进行职务变更；

（4）给投资者造成损失的，本公司将向投资者依法承担赔偿责任。

3、如本公司因不可抗力等原因导致未能履行公开承诺事项的，将接受如下约束措施，直至相应补救措施实施完毕：

（1）在本公司股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行相关承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交本公司股东大会审议，尽可能地保护本公司投资者利益。”

2、控股股东、实际控制人沈卫民的承诺

“1、如本人非因不可抗力等原因导致未能履行公开承诺事项的，将接受如下约束措施，直至相应补救措施实施完毕：

（1）在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履

行相关承诺的具体原因并向发行人其他股东和社会公众投资者道歉；

（2）不得转让本人直接或间接持有的发行人股份，但因本人直接或间接持有的发行人股份被强制执行、发行人上市后重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；

（3）如本人因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归发行人所有，并将所获收益支付给发行人指定账户；

（4）如本人未履行上述承诺及招股说明书的其他承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。

2、如本人因不可抗力等原因导致未能履行公开承诺事项的，将接受如下约束措施，直至相应补救措施实施完毕：

（1）在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行相关承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交发行人股东大会审议，尽可能地保护发行人投资者利益。”

3、全体董事、监事、高级管理人员的承诺

“1、如本人非因不可抗力等原因导致未能履行公开承诺事项的，将接受如下约束措施，直至相应补救措施实施完毕：

（1）在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行相关承诺的具体原因并向发行人其他股东和社会公众投资者道歉；

（2）不得转让本人直接或间接所持有的发行人股份，但因本人直接或间接持有的发行人股份被强制执行、发行人上市后重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；

（3）如本人因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归发行人所有，并将所获收益支付给发行人指定账户；

（4）如本人未履行上述承诺及招股说明书的其他承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。

2、如本人因不可抗力等原因导致未能履行公开承诺事项的，将接受如下约束措施，直至相应补救措施实施完毕：

（1）在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行相关承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交发行人股东大会审议，尽可能地保护发行人投资者利益。”

4、全体股东的承诺

“1、如本人/单位非因不可抗力等原因导致未能履行公开承诺事项的，将接受如下约束措施，直至相应补救措施实施完毕：

（1）在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行相关承诺的具体原因并向发行人其他股东和社会公众投资者道歉；

（2）不得转让本人/单位直接或间接所持有的发行人股份，但因本人/单位直接或间接持有的发行人股份被强制执行、发行人上市后重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；

（3）如本人/单位因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归发行人所有，并将所获收益支付给发行人指定账户；

（4）如本人/单位未履行上述承诺及招股说明书的其他承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。

2、如本人/单位因不可抗力等原因导致未能履行公开承诺事项的，将接受如下约束措施，直至相应补救措施实施完毕：

（1）在发行人股东大会及符合中国证监会规定条件的媒体上公开说明未履行相关承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交发行人股东大会审议，尽可能地保护发行人投资者利益。”

（八）关于避免同业竞争的承诺函

1、控股股东、实际控制人的承诺

“（1）截至本承诺函出具之日，本人及本人控制的其他企业均未直接或间接开展对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争，也未参与投资任何对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争的其他企业。

（2）自本承诺函签署之日起，本人及本人控制的其他企业均不会直接或间接开展对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争，也不会参与投资任何对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争的其他企业。

（3）如因公司及其下属子公司拓展或变更经营范围引致本人控制的其他企业对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争，则本人将促成本人控制的其他企业以停止经营相竞争业务的方式，或将相竞争业务纳入公司或其下属子公司的方式，或将该等相竞争业务/股权/权益转让予无关联第三方的方式，消除潜在同业竞争。

（4）如本人及本人控制的其他企业获得的商业机会对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争，本人将立即通知公司，并尽力将该商业机会给予公司，以确保公司及其他股东利益不受损害。

（5）本人保证上述承诺事项的真实性并将忠实履行承诺，如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本人将向发行人承担相应的经济赔偿责任。”

（九）关于规范和减少关联交易的承诺函

1、控股股东、实际控制人的承诺

“（1）本人已如实向公司披露知悉的全部关联方和关联交易，本人及本人控制的其他企业与公司及公司控制的企业之间不存在其他任何依照法律法规和中国证监会或深圳证券交易所的有关规定应披露而未披露的关联交易。

（2）本人将本着“公平、公正、等价、有偿”的市场原则，按照一般的商业条款，尽量减少并规范本人及/或本人控制的其他企业与公司的交易，严格遵守与尊重公司的关联交易决策程序和信息披露义务，与公司以公允价格进行公平交易，不谋求本人及/或本人控制的其他企业的非法利益。

（3）本人承诺将严格遵守《公司章程》的有关规定，避免违规占用公司资金及要求公司违法违规提供担保，并敦促公司的关联股东、关联董事依法行使

股东、董事的权利，在股东大会以及董事会对涉及的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

（4）本人承诺不会利用关联交易转移、输送利润，不会利用公司实际控制人地位或关联关系地位通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益，如存在利用公司实际控制人地位或关联关系在关联交易中损害公司及小股东的权益或通过关联交易操纵公司利润的情形，将承担相应的法律责任。

（5）本人将督促本人的配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、成年子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹及其配偶、子女配偶的父母，以及本人投资、任董事、高级管理人员的企业，同受本承诺函的约束。

（6）本人承诺在作为公司实际控制人期间，遵守以上承诺。”

2、全体董事、监事、高级管理人员的承诺

“（1）本人已如实向公司披露知悉的全部关联方和关联交易，本人及本人控制的其他企业与公司及公司控制的企业之间不存在其他任何依照法律法规和中国证监会或深圳证券交易所的有关规定应披露而未披露的关联交易。

（2）本人将本着“公平、公正、等价、有偿”的市场原则，按照一般的商业条款，尽量减少并规范本人及/或本人控制的其他企业与公司的交易，严格遵守与尊重公司的关联交易决策程序和信息披露义务，与公司以公允价格进行公平交易，不谋求本人及/或本人控制的其他企业的非法利益。

（3）本人承诺将严格遵守《深圳市麦驰物联股份有限公司章程》的有关规定，避免违规占用公司资金及要求公司违法违规提供担保，并敦促公司的关联股东、关联董事依法行使股东、董事的权利，在股东大会以及董事会对涉及的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

（4）本人承诺不会利用关联交易转移、输送利润，不会利用公司董事/监事/高级管理人员地位或关联关系地位通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益，如存在利用董事/监事/高级管理人员地位或关联关系在关联交易中损害公司及小股东的权益或通过关联交易操纵公司利润的情形，将承担相应的法律责任。

（5）本人将督促本人的配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、成年子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹及其配偶、子女配偶的父母，以及本人投资、任董事、高级管理人员的企业，同受本承诺函的约束。

（6）本人承诺在作为公司董事/监事/高级管理人员期间，遵守以上承诺。”

3、持股 5%以上股东的承诺

“（1）本企业已如实向公司披露知悉的全部关联方和关联交易，本企业及本企业控制的其他企业与公司及公司控制的企业之间不存在其他任何依照法律法规和中国证监会或深圳证券交易所的有关规定应披露而未披露的关联交易。

（2）本企业将本着“公平、公正、等价、有偿”的市场原则，按照一般的商业条款，尽量减少并规范本企业及/或本企业控制的其他企业与公司的交易，严格遵守与尊重公司的关联交易决策程序和信息披露义务，与公司以公允价格进行公平交易，不谋求本企业及/或本企业控制的其他企业的非法利益。

（3）本企业承诺将严格遵守《公司章程》的有关规定，避免违规占用公司资金及要求公司违法违规提供担保，并敦促公司的关联股东、关联董事依法行使股东、董事的权利，在股东大会以及董事会对涉及的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

（4）本企业承诺不会利用关联交易转移、输送利润，不会利用公司关联关系地位通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益，如存在利用公司关联关系在关联交易中损害公司及小股东的权益或通过关联交易操纵公司利润的情形，将承担相应的法律责任；如果有不可避免的关联交易发生，所涉及的关联交易均会按照相关法律法规、《公司章程》和《关联交易管理制度》等文件的相关规定履行合法程序，及时进行信息披露，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

（5）本企业将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若因本企业及控制的其他企业违反上述承诺导致公司利益或其他股东的合法利益收到损害，本企业将依法承担相应的赔偿责任。”

（十）股份不存在质押、无违规的承诺函

1、全体自然人股东的承诺

“（1）本人所持有的公司的股份，系本人的真实出资，用于出资的资金来源合法，不存在委托持股、信托持股等股份代持或其他利益安排的情形。

（2）本人现时持有公司的全部股份权属明晰，不存在质押、冻结等其他权利受限制的情形，也不存在股份争议、纠纷或潜在的争议、纠纷。

（3）本人目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，也不存在曾受到行政处罚的情形。

（4）本人最近 3 年内不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为；最近 3 年内不存在未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行证券，或者有关违法行为虽然发生在 3 年前，但目前仍处于持续状态的情形。

如上述承诺被证明是不真实，本人将承担一切法律责任。”

2、全体法人股东的承诺

“（1）本企业所持有公司的股份，系本企业的真实出资，用于出资的资金来源合法，不存在委托持股、信托持股等股份代持或其他利益安排的情形。

（2）本企业现时持有公司的全部股份权属明晰，不存在质押、冻结等其他权利受限制的情形，也不存在股份争议、纠纷或潜在的争议、纠纷。

（3）本企业目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，也不存在曾受到行政处罚的情形。

如上述承诺被证明是不真实，本企业将承担一切法律责任。”

3、自然人股东葛耀灵的承诺

“（1）本人所持有的公司 30 万股股份，系本人于 2019 年 11 月从本人母亲王秀兰女士处继承所得，本人系淄博市住房与城乡建设保障服务中心事业单位编制人员，非公务员身份，也非参照公务员或参照公共事务管理的事业编制人员，本人已主动向所在单位报告股份继承事宜，具有担任股东的资格，不存在违规情形，不存在委托持股、信托持股等股份代持或其他利益安排的情形。

（2）本人现时持有公司的全部股份权属明晰，不存在质押、冻结等其他权

利受限制的情形，也不存在股份争议、纠纷或潜在的争议、纠纷。

（3）本人目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，也不存在曾受到行政处罚的情形。

（4）本人最近 3 年内不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为；最近 3 年内不存在未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行证券，或者有关违法行为虽然发生在 3 年前，但目前仍处于持续状态的情形。

如上述承诺被证明是不真实，本人将承担一切法律责任。”

4、自然人股东葛耀文、张欣宸的承诺

“（1）本人所持有的公司 70 万股股份，系本人母亲葛耀文于 2019 年 11 月从其母亲王秀兰女士处继承所得，因本人母亲系青岛市人防办一级主任科员，公务员身份，本人母亲于 2021 年 7 月将所持公司 70 万股股份转让给本人，因本人未满十八周岁，本人母亲作为法定监护人代本人行使股东权利，直至本人年满十八周岁，不存在违规情形，不存在委托持股、信托持股等股份代持或其他利益安排的情形。

（2）本人现时持有公司的全部股份权属明晰，不存在质押、冻结等其他权利受限制的情形，也不存在股份争议、纠纷或潜在的争议、纠纷。

（3）本人目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，也不存在曾受到行政处罚的情形。

（4）本人最近 3 年内不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为；最近 3 年内不存在未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行证券，或者有关违法行为虽然发生在 3 年前，但目前仍处于持续状态的情形。

如上述承诺被证明是不真实，本人将承担一切法律责任。”

（十一）董事/监事/高级管理人员声明与承诺函

“（1）本人已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事/监事/高级管理人员的法定义务和责任。

（2）截至本《声明与承诺》出具之日，本人不存在依据《公司法》第一百四十七条规定不得担任公司董事、监事及高级管理人员的情形，且不存在下列

情形：

- 1、被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；
- 2、最近三年内受到中国证监会行政处罚，或者最近一年内受到证券交易所公开谴责的；
- 3、因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见的。

（3）截至本《声明与承诺》出具之日，本人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁、行政处罚案件。

（4）截至本《声明与承诺》出具之日，本人没有实际经营或为他人经营任何对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争业务。

（5）在本人担任公司董事/监事/高级管理人员期间，本人不通过自身及本人控制的其他企业（包括但不限于控股子公司、附属企业、联营企业等），以任何方式（包括但不限于单独经营、与他人合资、合作或联营等方式经营）直接或间接地开展对公司及其下属子公司构成重大不利影响的同业竞争业务。

（6）本人及本人控制的其他经济实体将尽量避免和减少与公司发生关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人及本人控制的其他经济实体将遵循平等、自愿、等价和有偿的商业原则，严格按照相关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》《关联交易管理制度》等规定执行，确保关联交易价格公允，使交易在公平合理和正常的商业交易条件下进行，切实维护公司及其他股东的实际利益。

（7）本人保证上述声明的真实性并将忠实履行承诺，若上述声明被证明是不真实的或本人在担任公司董事/监事/高级管理人员职务期间未遵守上述承诺，本人将承担相应的法律责任。”

（十二）与供应商、客户、中介机构无关联关系的声明与承诺函

1、发行人的声明与承诺

“本公司与本公司供应商、客户不存在如下情形：

- （1）本公司或本公司的子公司（包括全资、控股、参股子公司）向本公司

的供应商、客户及其直接或间接控制的企业进行投资；

（2）本公司的供应商、客户的股东、董事、监事、高级管理人员：

①向本公司或本公司的子公司（包括全资、控股、参股子公司）投资；

②在本公司或本公司的子公司（包括全资、控股、参股子公司）任职。

（3）本公司或本公司的子公司（包括全资、控股、参股子公司）与本公司供应商、客户存在其他关联关系。

本公司郑重承诺，上述声明的内容是真实的，不存在任何虚假陈述、遗漏或误导成分。上述声明及承诺如与事实不符，本公司愿意承担由此引起的一切法律责任。”

“本公司与本公司聘请华英证券有限责任公司、立信会计师事务所（特殊普通合伙）、广东信达律师事务所作为本公司首次公开发行人民币普通股股票并在创业板上市（以下简称“本次发行上市”）项目的中介机构，本公司现作出如下声明及承诺：

（1）本公司及本公司的子公司（包括全资、控股、参股子公司）不存在向上述中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员直接或间接控制、任职的企业进行投资的情形；

（2）上述中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在以下情形：

①向本公司或本公司的关联方控制的企业进行投资；

②在本公司或本公司的关联方控制的企业任职。

（3）在过去十二个月，本公司未与上述中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员或其关联方签署任何形式的协议或者做出任何形式的安排，从而成为上述中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员的关联方。本公司承诺在未来十二个月亦不发生上述情形。

本公司郑重承诺，上述声明的内容是真实的，不存在任何虚假陈述、遗漏或误导成分。上述声明及承诺如与事实不符，本公司愿意承担由此引起的一切法律责任。

2、全体董事、监事、高级管理人员的声明与承诺

“本人为深圳市麦驰物联股份有限公司（以下简称“麦驰物联”）的董事/监事/高级管理人员，现对以下事项声明或承诺如下：

除已向中介机构披露的情形外，本人及近亲属不存在如下情形：

1、本人或本人近亲属向麦驰物联供应商、客户及其直接/间接控制的企业进行投资；

2、本人或本人近亲属在麦驰物联供应商、客户及其直接/间接控制的企业任职；

3、本人或本人近亲属与麦驰物联供应商、客户存在其他关联关系、股权代持或特殊利益安排情形；

4、本人或本人近亲属与麦驰物联本次发行上市的中介机构（保荐机构、律所、会计师事务所、评估机构等）及其负责人、高级管理人员、经办人员存在关联关系、股权代持或特殊利益安排情形。

本人郑重承诺，上述声明的内容是真实的，不存在任何虚假陈述、遗漏或误导成分。上述声明及承诺如与事实不符，本人愿意承担由此引起的一切法律责任。”

（十三）实际控制人关于瑕疵租赁问题的承诺函

“本人系深圳市麦驰物联股份有限公司（以下简称“发行人”）的实际控制人，本人特向发行人承诺如下：

若发行人及其子公司因租赁的部分房屋未能取得权属证明及未办理租赁备案手续而被政府主管部门要求搬迁或遭受损失或承担任何责任，本人保证对发行人进行充分补偿，使发行人恢复到未遭受该等损失或承担该等责任之前的经济状态，并积极为发行人寻找可替代的土地或房产，避免影响发行人的正常生产经营。”

（十四）实际控制人关于社保公积金问题的承诺函

“本人系深圳市麦驰物联股份有限公司（以下简称“发行人”）的实际控制人，特向发行人承诺如下：

如果发行人或其子公司因本次发行上市前的职工社会保险费、住房公积金等问题而遭受损失或承担任何责任（包括但不限于补缴职工社会保险费、住房公积金等），本人保证对发行人及其子公司进行充分补偿，使发行人及其子公司恢复到未遭受该等损失或承担该等责任之前的经济状态。”

（十五）关于股改未缴个税问题的承诺函

1、实际控制人的承诺

“若发行人发起人（自然人股东）发行人股改过程中未缴纳个人所得税的行为而被税务主管部门要求补缴个人所得税及缴纳滞纳金或承担任何法律责任，本人保证将促使发起人（自然人股东）及时补缴个人所得税及缴纳滞纳金并承担全部法律责任。若发行人因未及时代扣代缴上述股改涉及的发起人（自然人股东）之个人所得税而被税务主管部门处以任何行政处罚或要求承担任何法律责任，本人保证将补偿发行人因此而遭受的全部损失。”

2、发起人股东的承诺

“若本人因在发行人股改过程中未缴纳个人所得税的行为而被税务主管部门要求补缴个人所得税及缴纳滞纳金或承担任何法律责任，本人保证本人将及时补缴个人所得税及缴纳滞纳金并承担全部法律责任。”

（十六）董事/监事/高级管理人员关于竞业禁止的承诺函

“本人作为深圳市麦驰物联股份有限公司（以下简称“公司”）的董事/监事/高级管理人员，本人为避免本人与公司产生同业竞争，本人特作出如下承诺：

（1）除公司及其下属子公司外，本人未从事其他与公司及其下属子公司相同、相似或有竞争关系的业务（包括但不限于以投资、合作、承包、租赁、委托经营等方式参与上述业务）。

（2）自本人离职后三年内，本人及本人关系密切的家庭成员均不会中国境内外直接或间接从事与公司相同、相似或有竞争关系的业务，也不直接或间接在与公司有相同、相似或有竞争关系的单位工作、任职或拥有权益。

特此承诺！”

（十七）发行人关于股东信息披露的专项承诺

“深圳市麦驰物联股份有限公司（以下简称“本公司”）向中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所承诺：

一、本公司现有股东均具备持有本公司股份的主体资格，不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有本公司股份的情形；

二、本公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及为本次发行提供服务的经办人员等之间不存在直接、间接的股权关系或其他利益关系，不存在上述人员直接或间接持有本公司股份的情形；

三、本公司及本公司现有股东不存在以本公司股权进行不当利益输送的情形；

四、本公司及其现有股东已及时向本次发行有关的中介机构提供真实、准确、完整的资料，并积极和全面配合中介机构开展尽职调查，依法履行信息披露义务，本公司已根据《监管规则适用指引——关于申请首发上市企业股东信息披露》等相关规定真实、准确、完整地披露股东信息。”

（十八）发行人关于合规使用募集资金的承诺

“深圳市麦驰物联股份有限公司（以下简称“本公司”）拟向中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所申请首次公开发行人民币普通股股票并在创业板上市，根据法律、法规及规范性文件的有关规定，本公司承诺：

- 1、将严格按照法律法规和监管部门的要求使用本次发行的募集资金；
- 2、不会将本次发行的募集资金用于房地产开发经营。”

四、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况说明

（一）股东大会制度的建立健全及运行情况

股东大会是公司的权力机构，由全体股东组成。股东大会依法履行了《公司法》《公司章程》所赋予的权利和义务，并制定了《股东大会议事规则》。公司股东大会严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使权利。

自公司改制以来至本招股说明书签署日，发行人依法召开了 32 次股东大会。历次股东大会对《公司章程》的修订、非由职工代表担任的董事与监事的选举、利润分配、重要管理制度的制定和修改、首次公开发行股票并上市申请的决策和募集资金的投向等重大事项进行了审议并作出了有效决议，会议在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合有关法律法规、《股东大会议事规则》和《公司章程》的规定，不存在违反《公司法》及其他规定的情形。

（二）董事会制度的建立健全及运行情况

公司设董事会，是股东大会的执行机构，对股东大会负责。公司董事会由 9 名成员组成，其中独立董事 3 名；公司董事会设董事长 1 名。

公司制定了《董事会议事规则》，公司董事会严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利和履行义务。

自公司改制以来至本招股说明书签署日，发行人共召开了 41 次董事会。历次董事会会议对董事长的选举、股权激励计划的制定及调整、高级管理人员任命、年度预决算方案的制订、对子公司的担保、接受关联方担保、日常关联交易预计、董事高管人员薪酬计划的制定、会计政策变更、公司利润分配方案的制订、基本管理制度的制订、公司章程修改方案的拟订、重大投资、首次公开发行股票并上市申请等事项进行审议并作出了有效决议；同时，对需要股东大会审议的事项经董事会审议通过后提交股东大会审议决定，切实发挥了董事会的作用，提升了公司的规范运作水平。历次董事会会议的召集、召开和决议内容合法有效，不存在违反《公司法》及其他规定的情形。

（三）监事会制度的建立健全及运行情况

公司设监事会，是公司内部的监督机构，对股东大会负责。公司监事会由 3 名监事组成，其中包括职工监事一名；公司监事会设主席 1 名，监事会主席由全体监事过半数选举产生。

公司制定了《监事会议事规则》，公司监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使权利和履行义务。

自公司改制以来至本招股说明书签署日，发行人共召开了 28 次监事会。历

次监事会会议对公司的监事会主席的选举、股权激励计划的制定及调整、对子公司的担保、接受关联方担保、日常关联交易预计、年度预决算方案的制订、公司利润分配方案的制订、监事人员薪酬计划的制定、会计政策变更、首次公开发行股票并上市申请等事项进行了审议，依法维护公司和公司全体股东的合法权益，有效保障了公司和股东的合法权益。历次监事会会议的召集、召开和决议等方面均遵守了《公司法》《公司章程》《监事会议事规则》，不存在违反《公司法》及其他规定的情形。

（四）独立董事制度的建立健全及运行情况

公司按照《中国证监会关于在上市公司设立独立董事指导意见》等规定，设立了独立董事，并制定了《独立董事工作制度》。

公司有独立董事 3 名，其中 1 名为会计专业人士，独立董事人数超过公司董事会总人数的三分之一。

公司独立董事自任职以来，依据《公司章程》《独立董事工作制度》等要求履行职责，充分发挥在财务、法律、行业、管理等方面的特长，参与了公司重大经营决策，对公司本次募集资金投资项目、公司经营管理、发展方向及发展战略的选择等方面提出了积极的建议。截至本招股说明书签署日，公司独立董事不存在对发行人有关事项提出异议的情形。

（五）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

根据有关法律、法规和《公司章程》的规定，公司设董事会秘书，并制定了《董事会秘书工作细则》。董事会秘书经董事会聘任或者解聘。

自公司改制以来至本招股说明书签署日，董事会秘书负责公司历次股东大会和董事会会议的筹备及文件保管，确保了公司董事会和股东大会依法召开、依法行使职权，及时向公司股东、董事通报公司的有关信息，建立了与股东的良好关系，为公司治理结构的完善和董事会、股东大会正常行使职权发挥了重要的作用。

五、审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明

为进一步完善公司治理结构，保证董事会专门委员会各项工作的顺利开

展，充分发挥其职能，根据《公司法》《上市公司治理准则》及《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律法规和规范性文件，2019年9月16日，公司2019年度第二次临时股东大会审议通过了《关于设立董事会专门委员会的议案》，在公司董事会下成立战略、审计、薪酬与考核及提名四个专门委员会，并完成董事会各专门委员会召集人及其委员的选举。截至本招股说明书签署日，公司董事会各专门委员会组成人员如下：

序号	委员会	召集人	委员
1	战略委员会	沈卫民	沈卫民、刘祖芳、邹润生
2	审计委员会	张梅	张梅、邹润生、刘祖芳
3	薪酬与考核委员会	邹润生	邹润生、张梅、沈卫民
4	提名委员会	李天明	李天明、张梅、沈卫民

各专门委员会自设立之日起至本招股说明书签署日，始终保持规范、有序运行，保障了董事会各项工作的顺利展开，为公司完善治理结构和规范运作发挥了积极作用。

六、募集资金具体运用情况

（一）社区安防智能化产品扩产项目

1、项目概述

本项目计划在深圳市宝安区租赁 3,500 平方米厂房作为生产加工基地，通过引进一系列生产和检测设备，扩大公司社区安防智能化产品的生产规模，优化生产流程，提升管理水平，提高生产效率，以达到对产品进行扩产和升级的目的。通过本项目的实施，公司将建设行业领先的社区安防智能化产品生产基地，以更好地满足市场对上述产品的需求，解决市场需求旺盛与公司产能不足的矛盾，并为公司提供良好的投资回报和经济效益。

2、项目建设方案

（1）项目投资概算

本项目计划投资 10,810.05 万元，具体情况如下表所示：

序号	项目	投资额（万元）	比例（%）

序号	项目	投资额（万元）	比例（%）
1	建设投资	9,322.52	86.24
1.1	场地租赁费	294.00	2.72
1.2	场地装修费	420.00	3.89
1.3	设备购置费	7,775.80	71.93
1.4	设备安装费	388.79	3.60
1.5	预备费	443.93	4.11
2	铺底流动资金	1,487.53	13.76
合计		10,810.05	100.00

（2）项目选址及取得房产情况

本项目已在深圳市宝安区租赁 3,500 平方米厂房，并已完成租赁备案手续。

（3）项目进度安排

本项目的建设期为 2 年（24 个月）。具体安排情况如下表所示：

进度阶段	建设期（月）											
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
租赁场地												
工程及设备招标												
装修工程												
设备采购及安装调试												
人员招聘及培训												
试生产												
验收竣工												

3、项目环境保护情况

本项目已经在深圳市生态环境局宝安管理局进行了备案，并取得深环宝备[2022]784 号《告知性备案回执》。

本项目生产过程中无工业废水产生及排放，外排的污水主要为员工生活污水。目前项目园区内雨污分流已完善，项目选址所在区域市政污水处理厂污水收集管网建设已完善，生活污水经化粪池处理后经市政污水管网排入固戍水质净化厂集中处理。

本项目回流焊、波峰焊和焊锡工序会产生焊锡废气，主要污染物为锡及其化合物。麦驰安防持续加强车间内通风换气，废气经大气稀释扩散后，确保项目厂界废气能满足广东省地方标准《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）中的第二时段二级标准，对周围大气环境影响较小。

本项目产生的固体废物主要包括生活垃圾、一般工业固废，一般工业固废主要为项目生产过程中产生的无铅废锡渣、废包装材料等。生活垃圾采取分类收集，避雨堆放，交由环卫部门运往垃圾处理场作无害化处理；一般工业固废集中收集后交由专业回收单位回收利用。

本项目噪声源主要来自于生产设备及辅助动力设备等运转时产生的噪声，设备产生的噪声在 65-78dB（A）。为确保厂界噪声达标，进一步减小项目噪声对周围环境的影响，项目将合理布局车间，尽量选用低噪声设备；合理安排作业时间，避免午间及夜间生产；加强设备维护与保养，及时淘汰落后设备，适时添加润滑油，减少摩擦噪声等。经上述措施处理后，项目厂界噪声可达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中的 3 类标准。

本项目各项污染物达标排放，各类固体废物妥善处理处置，项目的建设从环境保护的角度分析可行。

4、项目经济效益评价

本项目达产后，预计可实现年产值 17,980.87 万元，计算期内平均总投资利润率为 29.29%（税后），内部收益率为 22.17%（税后），税后静态投资回收期为 6.59 年（含建设期）。

（二）麦驰物联设计服务网络项目

1、项目概述

本项目将在全国范围内建立完善的市场、销售和设计服务支持体系，实现国内市场基本覆盖，进一步提升公司产品的市场占有率，确保公司产品年销售额不断增长，提高企业经济效益，保证公司的可持续发展，提高营销能力和抗风险能力，有利于实施公司国内市场布局及发展战略。

项目实施后，将在深圳、广州、上海、南京、西安、武汉、重庆、沈阳、

杭州、北京、济南等 11 个城市建立设计服务总部和设计服务分支机构。通过购买或租赁办公场所，并定制或采购一批设计服务及办公设备，同时扩充人员并进行统一业务培训，以实现分支机构的建设升级。提高公司设计业务能力，强化公司品质管理，强化市场及客户对本公司的品牌认知度。

2、项目建设方案

（1）项目投资概算

本项目计划投资 10,816.35 万元，具体如下表所示：

序号	项目	投资额（万元）	比例（%）
1	建设投资	9,496.56	87.80
1.1	场地购置费	5,500.00	50.85
1.2	场地租赁费	980.00	9.06
1.3	场地装修费	840.00	7.77
1.4	设备购置费	1,724.34	15.94
1.5	预备费	452.22	4.18
2	铺底流动资金	1,319.79	12.20
合计		10,816.35	100.00

（2）项目建设规划

序号	选址	网点形式	投资面积（m ² ）	投资方式
1	深圳	设计服务总部	1,000	购买
2	广州	区域中心	500	租赁
3	上海	区域中心	500	租赁
4	南京	区域中心	200	租赁
5	西安	区域中心	300	租赁
6	武汉	区域中心	300	租赁
7	重庆	区域中心	300	租赁
8	沈阳	区域中心	200	租赁
9	杭州	区域中心	200	租赁
10	北京	区域中心	500	租赁
11	济南	区域中心	200	租赁
合计			4,200	-

（3）项目选址及取得房产情况

本项目拟在深圳、广州、上海、南京、西安、武汉、重庆、沈阳、杭州、北京、济南等 11 个城市建立设计服务总部和设计服务分支机构，其中深圳采取购买方式、其他 10 个城市采取租赁方式。

（4）项目进度安排

本项目的建设期为 2 年（24 个月）。具体安排情况如下表所示：

进度阶段	建设期（月）											
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
市场调研规划布局												
购买及租赁营业场地												
营业场地装修工程												
设备采购及安装												
人员招聘及培训												
装修验收												
开业经营及市场推广												

3、项目环境保护情况

本项目建设内容主要为营销服务网络建设，项目实施过程中不会对环境产生不利影响，项目无需进行环评。

4、项目经济效益评价

本项目全部达产后，预计可实现年产值 8,850.00 万元，计算期内平均总投资利润率为 20.15%（税后），内部收益率为 15.94%（税后），税后静态投资回收期为 6.14 年（含建设期）。

（三）麦驰安防研发中心项目

1、项目概述

项目计划在深圳市南山区购置 700 平方米写字楼作为公司未来社区安防智能化产品设计研发中心和技术服务中心，通过引进一批先进研发设备和加大研发投入，优化产品流程，缩短研发时间，提高研发效率，节约产品成本，使公司产品具有更时尚新颖的外观设计，并实现更友好的人机交互界面、提升产品

功能设计，同时便于使用者更简便的操作。

本项目预计建设期为 2 年，项目建设完成以后，将形成射频研发实验室、射频测试实验室、中心实验室、产测老化室等四个高规格实验室，并建设一个集群服务器机房，在此基础上重点针对可视对讲集中控制 KNX 智能家居系统、智能门禁系统功能升级开发与服务器搭建、社区养老健康医护系统产品以及平台开发、智能家居平台开发与服务器部署、智能家居生态链产品开发以及平台对接等 5 项产品和技术进行研发。

2、项目建设方案

（1）项目投资概算

本项目计划投资 5,882.60 万元，具体情况如下表所示：

序号	项目	金额（万元）	比例（%）
1	场地购置费	3,850.00	65.45
2	场地装修费	175.00	2.97
3	设备购置费	634.79	10.79
4	设备安装费	31.74	0.54
5	预备费	234.58	3.99
6	研发费用	956.49	16.26
合计		5,882.60	100.00

（2）项目主要功能

序号	功能区域	建筑面积（m²）	主要功能及用途简介
1	射频研发实验室	50	无线设备在研发过程中，均需要特定的环境进行功能研发与验证，此场地主要用于研发设计开发测试使用
2	射频测试实验室	150	此场地主要用于无线设备的性能测试与功能检测
3	中心实验室	200	中心实验室主要对产品开发需求元器件进行进厂验收检测、产品抽样试验和型式试验，分析产品故障，为改进产品工艺提供依据。此外，中心实验室还承担新产品开发研制的分析工作，与省市技术监督机构合作，对外提供服务，提升企业形象，为企业可持续发展和提升企业品牌提供技术条件
4	研发办公区域	150	新产品开发方向，为新增研发人员提供办公环境
5	产测老化室	100	新产品生产老化，需要配备专业的老化环境与场所，此场地主要用于产品的老化检测与功能验证

序号	功能区域	建筑面积 (m²)	主要功能及用途简介
6	集群服务器机房	50	公司产品设计平台搭建，服务器部署为公司必备的一项工作，此场地用于服务器部署机房
合计		700	-

（3）项目选址及取得房产情况

项目计划在深圳市南山区购置 700 平方米写字楼作为公司未来社区安防智能化产品设计研发中心和技术服务中心。

（4）项目进度安排

本项目的建设期为 2 年（24 个月）。具体安排情况如下表所示：

进度阶段	建设期（月）											
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
购买及清理场地												
工程及设备招标												
装修工程												
设备采购及安装调试												
人员招聘及培训												
设备试运行												
验收竣工												

3、项目环境保护情况

本项目建设内容主要为研发中心建设，项目实施过程中不会对环境产生不利影响，项目无需进行环评。

4、项目经济效益评价

本项目不直接产生经济效益。

（四）麦驰物联信息化建设项目

1、项目概述

本项目将根据公司业务发展的需要，通过引进一系列软硬件设备，对 ERP 项目、MES 项目、HR 项目、SCM 项目等一系列信息化应用模块进行建设和升级，完善供应商、公司及客户整个上下游链条集中统一的信息化管理体系，实

现公司总部与分支机构之间、各部门之间、公司与上下游合作伙伴之间信息传输、交换和处理的无缝衔接，强化信息收集和处理能力，并基于大数据的分析结果提供智能化决策依据，增强对上下游资源的管理力度，从而实现采购、物流、销售之间的快速反应。

本项目可以提高公司内部各环节之间的信息共享，全面提升公司对主营业务数据的集成管理与科学应用能力。通过对采购、物流、销售等各业务模块内外部数据的处理，使企业能够对外部市场变化进行预测、风险管控的自动化处理，进一步规范管理模式，整合业务体系，优化业务流程，降低运营成本，有利于公司建立科学决策体系，有效推动财务、业务一体化进程，使决策更加科学化，更贴近市场变化，增强企业抗风险的能力，为公司的长期、快速发展提供有力支撑。

2、项目建设方案

（1）项目投资概算

本项目计划投资 2,813.49 万元，具体情况如下表所示：

序号	项目	金额（万元）	比例（%）
1	硬件设备购置费	165.42	5.88
2	软件系统购置费	975.36	34.67
3	软件系统定制开发费	1,330.00	47.27
4	其他费用	208.73	7.42
4.1	专业机构咨询费	60.00	2.13
4.2	网络服务购置费	73.73	2.62
4.3	人员培训费	75.00	2.67
5	预备费	133.98	4.76
合计		2,813.49	100.00

（2）项目选址及取得房产情况

本项目在现有办公地点实施，不涉及取得新房产的情况。

（3）项目进度安排

本项目的建设期为 2 年（24 个月）。具体安排情况如下表所示：

进度阶段	建设期（月）											
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
项目前期准备												
项目总体规划												
网络规划												
设备采购及安装												
人员培训												
基础数据准备												
ERP 系统建设												
MES 系统建设												
HR 系统建设												
SCM 系统建设												
系统验收												

3、项目环境保护情况

本项目建设内容主要为信息化建设，项目实施过程中不会对环境产生不利影响，项目无需进行环评。

4、项目经济效益评价

本项目不直接产生经济效益。

（五）补充营运资金项目

1、项目概况

随着公司经营规模的不断扩大，对营运资金的需求不断增加，公司拟投入20,000万元补充营运资金，为公司业务发展奠定良好基础。

2、营运资金的管理安排

对于本项目的资金，公司将严格按照《募集资金管理办法》，根据业务发展需要严格使用该项营运资金。该项营运资金将用于公司的主营业务，公司将紧紧围绕主营业务进行资金安排，对于签订的大型工程项目，提前做好资金计划，提高资金使用效率，实现效益最大化。

公司将在募集资金到账后，根据发展规划及实际经营需求，尽快妥善安排该项营运资金的使用计划，并严格按照募集资金管理制度履行审批程序。

3、补充营运资金对公司经营和财务状况的影响

本次募集资金补充营运资金，将进一步提升公司的偿债能力和资产流动性。但营运资金并不直接带来收益，因此公司在短期内面临净资产收益率下降的风险。

4、补充营运资金对提升核心竞争力的作用

本次募集资金补充营运资金到位后，为公司实现业务发展目标提供必要的资金来源，有利于持续扩大业务规模，优化财务结构，从而提高公司的市场竞争力。

七、子公司、参股公司简要情况

子公司、参股公司简要情况详见本招股说明书“第四节发行人基本情况”之“八、发行人控股公司、参股公司以及分公司情况”。