国浩律师（深圳）事务所

关于

深圳市特发服务股份有限公司

申请首次公开发行股票并在创业板上市

之

补充法律意见书（五）

國浩律師事務所
GRANDALL LAW FIRM
北京·上海·深圳·杭州·广州·昆明·天津·成都·宁波·福州·西安·南京·南宁·济南·重庆·苏州
Beijing·Shanghai·Shenzhen·Hangzhou·Guangzhou·Kunming·Tianjin·Chengdu ·Ningbo·Fuzhou·Xi`an·Nanjing·Nanning·Jinan·Chongqing·Suzhou
长沙·太原·武汉·贵阳·乌鲁木齐·郑州·石家庄·合肥·海南·青岛·香港·巴黎·马德里·硅谷·斯德哥尔摩·纽约
Changsha·Taiyuan·Wuhan·Guiyang·Urumqi·Zhengzhou·Shijiazhuang·Hefei·Hainan·Qingdao·Hongkong·Paris·Madrid·Silicon Valley Stockholm·NewYork
深圳市深南大道 6008 号特区报业大厦 31、41、42 层 邮编：518034
31、41、42/F, Special Zone Press Tower, 6008 Shennan Avenue, Shenzhen, Guangdong Province 518034, China
电话/Tel：（+86）（755）8351 5666 传真/Fax：（+86）（755） ）8351 5333
网址/Website： http：//www.grandall.com.cn
2020 年 6 月

国浩律师（深圳）事务所

关于

深圳市特发服务股份有限公司

申请首次公开发行股票并在创业板上市

之

补充法律意见书（五）

GLG/SZ/A3868/FY/2020-208

致：深圳市特发服务股份有限公司

国浩律师（深圳）事务所（以下简称“本所”）根据与深圳市特发物业管理有限公司（以下简称“发行人”“公司”）签订的《法律顾问服务协议》，担任发行人申请首次公开发行境内上市人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市（以下简称“本次发行上市”）的专项法律顾问，出具了《关于深圳市特发服务股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）、《关于深圳市特发服务股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市之律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）、《关于深圳市特发服务股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”）、《关于深圳市特发服务股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）、《关于深圳市特发服务股份有限公司申请首次公

开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（三）》（以下简称“《补充法律意见书（三）》”）、《关于深圳市特发服务股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（四）》（以下简称“《补充法律意见书（四）》”）。

现根据《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《管理办法》”）等相关规定，本所律师出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书作为《律师工作报告》《法律意见书》《补充法律意见书（一）》《补充法律意见书（二）》《补充法律意见书（三）》《补充法律意见书（四）》的补充，不一致之处以本补充法律意见书为准。在本补充法律意见书中，除非上下文另有说明，所使用的简称、术语和定义与《律师工作报告》中使用的简称、术语和定义具有相同的含义，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》《补充法律意见书（一）》《补充法律意见书（二）》《补充法律意见书（三）》《补充法律意见书（四）》中声明的事项适用于本补充法律意见书。

第一节 正文

一、本次发行上市的批准和授权

（一）经本所律师核查，发行人于 2020 年 6 月 15 日召开 2020 年第一次临时股东大会，该次会议以书面记名投票方式逐项表决通过了《关于修改公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》《关于修改公司出具首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》《关于修改〈深圳市特发服务股份有限公司章程〉及公司首次公开发行股票并上市后适用之〈深圳市特发服务股份有限公司章程（草案）〉的议案》《关于豁免公司 2020 年第一次临时股东大会通知期限的议案》等议案。本所律师认为，发行人上述股东大会的召集、召开及表决结果有效。

（二）经本所律师核查，发行人 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》，依法就本次发行上市相关事宜对董事会作出授权。本所律师认为，其授权范围、程序合法有效。

（三）本所律师认为，发行人已就本次发行上市获得了其内部权力机构的批准，但仍需通过深交所的发行上市审核并经中国证监会履行发行注册程序。

二、发行人本次发行上市的主体资格

（一）发行人具有发行上市的主体资格

经本所律师核查，发行人前身特发物业成立于 1993 年 5 月 31 日；2018 年 11 月 20 日，特发物业按原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司，

持续经营时间自特发物业成立至今已逾三年。

（二）经本所律师核查，发行人为依法有效存续的股份有限公司，不存在根据法律、法规以及公司章程需要终止的情形。

综上，本所律师认为，发行人系依法成立并有效存续的股份有限公司，具备《公司法》《证券法》及《管理办法》规定的关于公开发行股票的主体资格。

三、本次发行上市的实质条件

（一）经本所律师核查，发行人本次发行上市符合《公司法》规定的发行股票的规定。

1. 根据发行人 2019 年第三次临时股东大会决议及 2020 年第一次临时股东大会决议，发行人本次发行股票的种类为人民币普通股（A 股），每股股票面值为人民币 1.00 元，每一股份具有同等权利，每股的发行条件和价格相同；任何单位或者个人所认购的股份，每股支付相同价款，符合《公司法》第 126 条和第 127 条的规定。

2. 根据发行人 2019 年第三次临时股东大会决议及 2020 年第一次临时股东大会决议，发行人本次发行上市已获股东大会审议通过，股东大会已对本次发行的新股种类及数额等事项或其确定原则作出决议，符合《公司法》第 133 条的规定。

（二）经本所律师核查，发行人本次发行上市符合《证券法》规定的公开发行股票的条件。

1. 经本所律师核查，发行人已经依法建立并健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，聘任了高级管理人员，设立了相关职能部门，相关机构和人员能够依法履行职责，发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第 12 条第一款第（一）项的规定。

2. 根据天健出具的《审计报告》及发行人于 2020 年 6 月 15 日签署的《深

圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书（申报稿）》（以下简称“《招股说明书》”），发行人报告期内连续盈利，具有持续经营能力，符合《证券法》第 12 条第一款第（二）项的规定。

3. 经核查，天健对发行人报告期内的财务报表出具了无保留意见的《审计报告》，符合《证券法》第 12 条第一款第（三）项之规定。

4. 根据发行人及控股股东出具的声明，以及相关政府部门出具的证明，并经本所律师核查，发行人及其控股股东最近三年不存在贪污、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的情形，符合《证券法》第 12 条第一款第（四）项之规定。

5. 经本所律师核查，发行人与国泰君安签订了保荐承销协议书，聘请国泰君安担任保荐机构并委托其承销本次发行的股票，符合《证券法》第 10 条第一款和第 26 条第一款的规定。

（三）经本所律师核查，发行人本次发行上市符合《管理办法》规定的首次公开发行股票的条件。

1. 发行人系特发物业按经审计的原账面净资产值折股整体变更的股份有限公司，自特发物业设立之日起计算，其持续经营时间已逾三年。发行人具有完善的公司治理结构，依法建立健全了股东大会、董事会、监事会以及独立董事、董事会秘书、审计委员会等制度，相关机构和人员能够依法履行职责。因此，发行人符合《管理办法》第 11 条的规定。

2. 根据发行人的声明并经本所律师核查，发行人会计基础工作规范，报告期内财务报表的编制和披露符合企业会计准则和相关信息披露规则的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量。本次发行上市的审计机构天健已出具无保留意见的《审计报告》。

根据天健出具的《关于深圳市特发服务股份有限公司内部控制的鉴证报告》，该报告认为，“发行人按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2019 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了有效的内部控制”。

因此，发行人符合《管理办法》第 12 条的规定。

3. 根据发行人的声明并经本所律师核查，发行人资产完整，业务、人员、财务、机构独立，与控股股东及其控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，不存在严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

经本所律师核查，发行人主营业务、控制权、管理团队稳定，最近 2 年内主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化。

经本所律师核查，发行人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变更的重大权属纠纷。

经本所律师核查，发行人不存在涉及主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或者将要发生重大变化等对持续经营有重大不利影响的事项。

综上，本所律师认为，发行人业务完整，具有直接面向市场独立持续经营的能力，符合《管理办法》第 13 条之规定。

4. 发行人主营业务为综合设施管理服务。根据发行人的声明、相关政府部门出具的证明，并经本所律师核查，发行人经营的业务符合法律、行政法规的规定，符合国家产业政策。

根据发行人及其控股股东的声明、相关主管部门出具的证明，并经本所律师核查，最近 3 年内，发行人及其控股股东不存在贪污、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。

根据发行人董事、监事和高级管理人员的声明、相关政府部门出具的证明，并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员不存在最近 3 年内受到中国证监会行政处罚，或者因涉嫌犯罪正在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且尚未有明确结论意见等情形。

综上，本所律师认为，发行人符合《管理办法》第 14 条的规定。

（四）经本所律师核查，发行人本次发行上市符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2020 年修订）》（以下简称“《上市规则》”）规定的上市条件。

1. 如本章第（三）节所述，发行人本次发行符合中国证监会规定的创业板发行条件，符合《上市规则》第 2.1.1 条第一款第（一）项之规定。

2. 本次发行前，发行人的股本总额为 7,500 万元；根据发行人本次发行方案，发行人本次发行上市后的股本总额不低于 10,000 万元。因此，发行人本次发行后的股本总额不低于 3,000 万元，符合《上市规则》第 2.1.1 条第一款第（二）、（三）项之规定。

3. 发行人本次发行上市选择的是《上市规则》第 2.1.2 条规定的第一项标准，即“最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于 5,000 万元”。根据天健出具的《审计报告》，发行人 2018 年、2019 年净利润分别为 5,527.08 万元和 6,761.33 万元。因此，发行人符合《上市规则》第 2.1.1 条第一款第（四）项及第 2.1.2 条之规定。

基于上述，本所律师认为，发行人符合《上市规则》第 2.1.1 条、第 2.1.2 条规定的上市条件。

综上所述，本所律师认为，发行人具备《公司法》《证券法》《管理办法》《上市规则》等法律、行政法规和规范性文件规定的首次公开发行股票并在创业板上市的实质条件，但尚需通过深交所的发行上市审核并报中国证监会履行发行注册程序。

四、发行人的设立

（一）经本所律师核查，发行人系按经审计的账面净资产值折股整体变

更设立的股份有限公司，本所律师认为，发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合法律、法规和规范性文件的规定，并已办理必要的批准、登记手续。

（二）经本所律师核查，特发物业按原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司过程中签订的《发起人协议》，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷。

（三）经本所律师核查，发行人设立过程中履行了必要的审计、评估和验资程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（四）经本所律师核查，发行人第一次股东大会的程序及所议事项符合法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人的独立性

（一）经本所律师核查，发行人的业务独立。发行人拥有独立的业务体系及业务资质，其业务独立于股东单位和其他关联方，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。发行人与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争，以及严重影响公司独立性或者显失公允的关联交易的情形。

（二）经本所律师核查，发行人资产独立完整。发行人不存在资产被控股股东其关联方控制和占用的情况。发行人系由特发物业整体变更而来，原特发物业的资产全部由发行人承继，发行人拥有的不动产权、专利、商标及软件著作权等主要资产已取得相应的权属证书。

（三）经本所律师核查，发行人的人员独立。发行人的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、公司章程等有关规定通过合法程序选举或聘任产生，符合法律、行政法规和规范性文件及公司章程的规定。截至本补充法律意见书出具之日，发行人的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作，未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事以外的其他职务，未在控股股东及其控制的其他企业领薪；发行

人的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。发行人拥有独立于股东的员工，独立与员工签订劳动合同，并且制定了独立的劳动、人事、工资管理等制度对员工进行管理。

（四）经本所律师核查，发行人的机构独立。发行人已建立了健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理权，未有与发行人的控股股东及其控制的其他企业存在机构混同的情形。

（五）经本所律师核查，发行人的财务独立。发行人单独设有计划财务部，并配备了具有相应资质的会计人员从事会计记录和核算工作。发行人根据《中华人民共和国会计法》等法律、法规的规定建立了独立的财务核算体系，财务决策独立。发行人设立开立银行账户，财务核算独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形。报告期内发行人独立纳税。截至基准日，控股股东和其他关联方不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况，不存在发行人为控股股东和其他关联方违规提供担保的情况。

综上所述，发行人业务独立，资产独立完整，人员独立，财务独立，机构独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

六、发起人和股东（实际控制人）

（一）经本所律师核查，发行人整体变更设立股份有限公司时各发起人持股数额及持股比例如下：

序号	发起人名称	持股数额（万股）	持股比例
1	特发集团	4,777.50	63.70%
2	三建股份	1,500.00	20.00%
3	银坤股份	1,125.00	15.00%
4	特发投资	97.50	1.30%
合计		**7,500.00**	**100.00%**

（二）经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人股东及股本结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数额（万股）	持股比例
1	特发集团	4,777.50	63.70%
2	三建股份	1,500.00	20.00%
3	银坤股份	1,125.00	15.00%
4	特发投资	97.50	1.30%
合计		**7,500.00**	**100.00%**

（三）经本所律师核查，发行人的发起人及股东均系依法成立并有效存续的企业，具有法律、法规和规范性文件规定担任发起人或股东及出资的资格。

（四）经本所律师核查，发行人的发起人或股东的人数、住所、出资比例符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定。

（五）经本所律师核查，发起人及股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍。

（六）经本所律师核查，发起人不存在将其全资附属企业或其他企业先注销再以其资产折价入股的情形。

（七）经本所律师核查，发起人不存在以在其他企业中的权益折价入股的情形。

（八）经本所律师核查，发起人投入发行人的资产在投入发行人前即已由特发物业合法拥有，不存在所投入资产或权利的权属证书由发起人转移给发行人的法律障碍或风险。

（九）经本所律师核查，深圳市国资委为发行人的实际控制人，其实际控制人地位最近两年内未发生变更，且不会因发行人本次发行上市而改变。

七、发行人的股本及演变

（一）经本所律师核查，特发物业的设立行为符合其时有效的法律、法

规及规范性文件的规定，股权设置合法有效，产权界定和确认不存在法律纠纷及风险。

（二）经本所律师核查，特发物业设立后历次股权变动已经履行了必要的法律程序并办理了相应的工商登记手续，符合当时的法律、法规及规范性文件的规定、合法、合规、真实、有效。

（三）根据深圳市市监局提供的企业登记档案资料、发行人及其股东出具的声明并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发起人所持股份不存在质押的情形。

八、发行人的业务

（一）经本所律师核查，发行人已经取得了从事主营业务所必需的资质许可、备案，有权在其许可、备案的经营范围内的相关业务和经营活动，发行人的经营范围和经营方式符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）根据 Serge Zima Kekambezi & Associés 出具的法律意见书、补充法律意见书（一）及补充法律意见书（二），特发刚果金在刚果（金）的经营活动合法合规。

（三）根据《招股说明书》及《审计报告》并经本所律师核查，发行人最近两年内主营业务没有发生重大变化。

（四）经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人不存在影响其持续经营的法律障碍。

九、关联交易及同业竞争

（一）发行人的关联方

根据《公司法》《企业会计准则第 36 号—关联方披露》（财会［2006］

3 号）、《上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定，发行人的关联方主要包括：

1. 发行人的控股股东：特发集团。

2. 持有发行人 5%以上股份的其他股东：三建股份、银坤股份。

3. 发行人董事、监事、高级管理人员，包括发行人的董事共 9 名，分别为陈宝杰、崔平、王婕、吴锐楷、施晖、周初新、张建军（独立董事）、廖森林（独立董事）、曹阳（独立董事）；发行人的监事共 3 名，分别为徐德勇、王卫冲、马晓珣（职工代表监事）；发行人的高级管理人员共 6 名，分别为陈宝杰、崔平、李林、王立涛、尹玉刚、王隽。

4. 发行人控股子公司：特力物业、特发资产、特发餐饮、特发商务、特发楼宇、特发刚果金、特发政务、特发鑫润、特发东部、山东特发、天津特发。

5. 发行人参股公司：武汉特发、河南特发、特发建设。

6. 发行人的分公司：深圳市特发服务股份有限公司西北分公司、深圳市特发服务股份有限公司黄山分公司、深圳市特发服务股份有限公司武汉洪山分公司、深圳市特发服务股份有限公司荆州分公司、深圳市特发服务股份有限公司发展中心分公司、深圳市特发服务股份有限公司宁德分公司、深圳市特发服务股份有限公司恩施分公司、深圳市特发服务股份有限公司临沂分公司、深圳市特发服务股份有限公司郑州分公司、深圳市特发服务股份有限公司楚雄分公司、深圳市特发服务股份有限公司合肥分公司、深圳市特发服务股份有限公司南通分公司、深圳市特发服务股份有限公司淮安分公司、深圳市特发服务股份有限公司特发小区管理处、深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司、深圳市特发服务股份有限公司坂田分公司、深圳市特发服务股份有限公司信息港分公司、深圳市特发服务股份有限公司东莞分公司、深圳市特发服务股份有限公司和平里花园管理处、深圳市特发服务股份有限公司泊林花园管理处、深圳市特发服务股份有限公司岳阳县分公司、深圳市特发

服务股份有限公司武汉分公司、深圳市特发服务股份有限公司成都分公司、深圳市特发服务股份有限公司杭州分公司、深圳市特发服务股份有限公司上海分公司、深圳市特发服务股份有限公司北京分公司、深圳市特发服务股份有限公司廊坊分公司。

7. 发行人控股子公司的子公司：东部服务。

8. 发行人控股子公司的分公司：深圳市特发政务服务有限公司随州分公司、深圳市特发特力物业管理有限公司布心工业区管理处、深圳市特发政务服务有限公司麻城分公司、深圳特发商务有限公司上海分公司、山东省特发商务服务有限公司青岛分公司、深圳市特发餐饮管理有限公司坂田分公司、深圳特发商务有限公司杭州未来酒店分公司、深圳特发商务有限公司武汉分公司、深圳市特发政务服务有限公司恩施分公司、深圳市特发政务服务有限公司武汉洪山分公司、深圳市特发政务服务有限公司荆门分公司、深圳市特发政务服务有限公司黄石分公司、深圳市特发政务服务有限公司武汉分公司、深圳市特发政务服务有限公司汕头分公司、深圳市特发物业资产经营有限公司沙井分公司、深圳市特发物业资产经营有限公司发展中心分公司、深圳市特发特力物业管理有限公司洛阳分公司、深圳市特发特力物业管理有限公司汽车大厦停车场、深圳市特发特力物业管理有限公司雍怡阁服务中心停车场、深圳市特发特力物业管理有限公司布心管理处停车场、深圳市特发特力物业管理有限公司停车场。

9. 发行人控股股东控制或施加重大影响的除发行人及其控股子公司以外的重要企业。

10.发行人董事、监事、高级管理人员控制或担任董事、高级管理人的除发行人及其控股子公司以外的企业。

11.发行人控股股东的董事、监事及高级管理人员及其关系密切的家庭成员，及上述自然人控制或担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司的企业。

12.发行人的董事、监事、高级管理人员的关系密切的家庭成员，及上述自然人控制或担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司的企业。

13.报告期内发行人已注销的分公司

发行人及其控股子公司报告期内注销的分支机构包括：深圳市特发服务股份有限公司福田分公司、深圳市特发服务股份有限公司云南永仁项目部、深圳市特发物业管理有限公司杭州西湖区分公司、深圳市特发物业管理有限公司发展中心物业管理部、深圳市特发物业管理有限公司华为生产中心停车场、深圳市特发物业管理有限公司华为行政中心停车场、深圳市特发物业管理有限公司华为单身公寓停车场、深圳市特发物业管理有限公司华瑞大厦停车场、深圳市特发物业管理有限公司特发小区停车场、深圳市特发物业管理有限公司蛟湖二号大院停车场、深圳市特发特力物业管理有限公司水贝工业区停车场。

（二）发行人与关联方之间的重大关联交易

根据《审计报告》，并经本所律师核查，发行人报告期内发生的重大关联交易如下（本补充法律意见书披露的“重大关联交易”指发行人及其控股子公司与关联自然人发生的成交金额在 30 万元以上的交易，与关联法人发生的成交金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上且成交金额在 100 万元以上的关联交易，或者金额虽未达到以上标准，但本所律师依其性质认为应该披露的关联交易，但不包括发行人与其控股子公司之间发生的交易）：

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1） 采购商品和接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
深圳市特发工程管理有限责任公司	办公区物业管理	177,876.72	143,289.86	49,410.38
特发信息	管理及水电费	161,285.09	147,491.07	177,508.69
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	车辆维修	4,986.18	—	—

特发集团	转让商标使用权	143,963.70	4,008.00	—

（2） 出售商品和提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
深圳市中天实业有限公司	物业管理服务	11,205,081.41	6,097,643.88	1,110,180.88
特发信息	物业管理服务	8,607,850.44	8,609,225.64	7,982,170.07
深圳特力吉盟投资有限公司	物业管理服务	8,176,784.50	7,525,637.99	7,449,415.00
特发集团	房屋资产经营	3,532,121.28	3,543,492.64	3,037,941.14
	帮办服务	1,195,741.37	330,188.68	—
	物业管理服务	1,131,159.24	646,707.72	339,226.37
青岛涌泰置业有限公司	物业管理服务	3,032,408.98	1,123,382.29	1,074,882.91
三建股份	物业管理服务	2,353,493.77	1,936,338.56	—
深圳市兴龙机械模具有限公司	物业管理服务	2,347,004.53	31,918.87	106,396.23
深圳市特发工程管理有限责任公司	物业管理服务	2,047,575.40	2,034,997.82	184,884.62
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	物业管理服务	1,885,774.41	671,180.65	—
深圳特发华日汽车企业有限公司	物业管理服务	1,830,170.26	915,881.13	—
荆州市特发置地有限公司	物业管理服务	878,575.00	—	—
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	物业管理服务	705,797.35	—	—
深圳市汽车工业贸易有限公司	物业管理服务	699,274.33	96,613.18	—
深圳经济特区发展中心有限公司	房屋资产经营	405,200.84	558,721.87	518,458.00
	物业管理服务	43,017.63	12,102.04	—
深圳市特发信息光电技术有限公司	物业管理服务	148,483.13	134,941.94	133,649.75
特力集团	物业管理服务	130,389.00	—	—
海门市拓鸿实业有限公司	物业管理服务	122,281.58	273,639.26	125,168.94
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	物业管理服务	116,307.26	—	—
港通科技城发展（海门）有限公司	物业管理服务	94,596.78	—	—
深圳市特发进出口公司	房屋资产经营	52,345.36	52,508.21	86,528.22

	物业管理服务	23,575.24	3,760.00	—
深圳市特发华辉石油有限公司	物业管理服务	44,135.30	237,855.14	—
深圳市特力创盈科技有限公司	物业管理服务	25,419.81	—	—
五河县正启和城市建设有限公司	物业管理服务	—	437,674.12	377,358.46
深圳市特发地产有限公司	物业管理服务	—	267,990.72	749,696.99
深圳市特发小额贷款有限公司	物业管理服务	—	60,451.98	—
南通三建控股有限公司	物业管理服务	—	18,867.92	—
关联自然人	物业管理服务	35,284.76	32,091.20	31,564.23

2. 关联受托管理

单位：元

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	年度确认的托管收益		
			2019 年度	**2018 年度**	**2017 年度**
特发集团	发行人	经营管理权委托	985,107.32	967,320.92	1,194,928.09
特发集团	发行人	经营管理权委托	—	—	70,754.72
	特发资产		656,250.23	563,253.90	238,067.39

3. 关联租赁

单位：元

关联方名称	租赁资产种类	2019 年度	2018 年度	2017 年度
深圳市特发工程管理有限责任公司	总部办公场所	716,342.52	701,310.76	301,765.75
	停车位	20,567.14	14,864.86	—
特发集团	总部办公场所	—	—	127,999.98
	公寓	298,285.74	—	—
	员工宿舍	235,532.00	234,360.00	234,360.00
	商业物业	133,366.51	—	—
特发信息	员工宿舍	50,282.97	70,829.63	63,132.70
特力集团	员工宿舍	66,596.61	38,088.88	18,349.85
深圳市特发地产有限公司	停车场	713,796.00	659,203.81	618,000.00
深圳市中天实业有限公司	停车场	976,798.98	—	—
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	办公场所	29,578.07	—	—
深圳特发华日汽车企业有限公司	办公场所	—	70,190.50	169,650.00

4. 关联方其他应收应付款

项目	关联方名称	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
其他应收款	特发信息	228,310.00	300,000.00	400,000.00
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	100,000.00	—	—
	特发集团	49,358.04	55,307.30	180,269.24
	深圳市特发进出口公司	16,015.50	5,387.40	65,308.50
	特力集团	40,487.11	17,086.66	13,059.81
	河南特发	8,397.06	9,404.36	49,035.61
	特发投资	—	—	430,000.00
	深圳市特发华辉石油有限公司	—	—	1,000,000.00
	深圳经济特区发展中心有限公司	—	—	325.00
其他应付款	深圳市特发地产有限公司	1,110,333.00	373,150.20	456,317.46
	特发集团	68,164.49	552,789.00	1,923,585.64
	深圳市特发工程管理有限责任公司	26,810.00	26,810.00	1,584,810.00
	深圳市特发进出口公司	—	46,903.00	202,299.00
	深圳经济特区发展中心有限公司	—	—	4,000,000.00
	特力集团	—	—	357.15

5. 关联方股权收购

2017 年 8 月，特发物业以 1,415 万元的评估价格收购了特力集团持有特力物业 100%的股权。

6. 与关联方共同购买理财

特发物业与特发石油签署《银行理财合作协议》，约定特发物业出资 300 万元，特发石油出资 700 万元购买中信银行共赢利结构 17868 期理财产品，协议有效期为 2017 年 8 月 29 日至 2017 年 12 月 13 日，年化收益率分别为 4.05%。

7. 商标许可使用及受让

报告期内，发行人无偿使用特发集团拥有的“特发物业”“特发政务”“特发楼宇”等系列商标。为保障公司资产的完整性和独立性，经发行人与特发

集团协商一致，双方于 2019 年 3 月及 2019 年 6 月签署商标转让协议，约定特发集团将其拥有的 77 项商标专用权/申请权以 15.685 万元的评估价格转让给发行人。截至本补充法律意见书出具之日，上述转让的商标中，1 项商标申请权转让给发行人，且已完成注册；1 项商标申请权及 1 项商标专用权未能成功转让给发行人，其他 74 项商标专用权已成功转让至发行人名下。

8. 其他关联交易

特发集团与特发物业于 2013 年 5 月签订了《特发和平里花园 I 期前期物业管理服务合同》及其补充协议，于 2014 年 11 月签订了《特发和平里花园 II 期前期物业管理服务合同》及其补充协议，约定特发集团委托特发物业进行项目停车场的管理，项目交付后满两年内的所有车位收取的停车费归特发物业所有，停车场的运作成本由特发物业全额承担，从第三年开始，双方按照以下比例分配停车场总收益：特发集团获得总收益的 60%，特发物业获得总收益的 40%。特发集团、特发物业与深圳市特发地产有限公司于 2017 年 8 月签订协议书，约定特发集团将和平里花园 I 期、II 期停车场的收益权利转让给深圳市特发地产有限公司。

（三）经本所律师核查，发行人与关联方之间的关联交易公允，且均已得到了独立董事、董事会、监事会的确认并经股东大会审核确认通过，不存在损害发行人及其他股东利益的情况。

（四）经本所律师核查，发行人公司章程、《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事制度》《关联交易管理制度》等制度中，对关联交易的公允决策程序进行了规定，对关联交易的公允性提供了决策程序上的保障，体现了保护中小股东利益的原则，本所律师认为，发行人已明确规定了关联交易公允决策的程序。

（五）同业竞争

1. 经本所律师核查，发行人与控股股东及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。

2. 经本所律师核查，发行人控股股东已采取有效措施避免同业竞争。

3. 经本所律师核查，发行人已在《招股说明书》中对关联交易和解决同业竞争的承诺或措施进行了充分披露，无重大遗漏或重大隐瞒。

十、发行人的主要财产

（一）根据发行人说明并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人控股子公司及分公司拥有的不动产权（含土地使用权及房屋所有权）如下表所示：

序号	所有权人	权证号	房屋坐落	权利类型	面积（㎡）	用途	他项权利
1	发行人成都分公司	川（2019）郫都区不动产权第 0025626 号	郫筒镇龙腾二路 27 号 1 栋 3 单元 5 层 504 号	国有建设用地使用权	7.60	城镇住宅用地	无
				房屋（构筑物）所有权	92.12	住宅	
2	发行人成都分公司	川（2019）郫都区不动产权第 0026272 号	郫筒镇龙腾二路 27 号 1 栋 3 单元 18 层 1804 号	国有建设用地使用权	7.60	城镇住宅用地	无
				房屋（构筑物）所有权	92.12	住宅	
3	发行人成都分公司	川（2019）成都市不动产权第 0173546 号	高新区西区西源大道 1315 号 25 栋 1 单元 10 楼 1003 号	国有建设用地使用权	2.28	城镇住宅用地	无
				房屋（构筑物）所有权	39.41	公寓	
4	发行人成都分公司	川（2019）成都市不动产权第 0173540 号	高新区西区西源大道 1315 号 25 栋 1 单元 11 楼 1126 号	国有建设用地使用权	2.32	城镇住宅用地	无
				房屋（构筑物）所有权	39.99	住宅	
5	发行人成都分公司	川（2019）成都市不动产权第 0163655 号	高新区西区西源大道 1315 号 25 栋 1 单元 18 楼 1804 号	国有建设用地使用权	2.28	城镇住宅用地	无
				房屋（构筑物）所有权	39.41	住宅	
6	发行人成		高新区西区西源大道	国有建设用地使用权	2.27	城镇住宅用地	无

	都分公司	川（2019）成都市不动产权第0163652号	1315号25栋1单元18楼1806号	房屋（构筑物）所有权	39.18	住宅	
7	特发资产	粤（2016）深圳市不动产权第0166806号	深圳市罗湖区人民南路深圳发展中心1栋5层	国有建设用地使用权	-	商业金融业	无
				房屋（构筑物）所有权	4,366.54	商业	

注：上表中的国有建设用地使用权面积系指分摊土地使用权面积。

（二）无形资产

1. 专利

根据发行人说明并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人子公司拥有的专利权如下表所示：

序号	权利人	专利名称	类型	申请号	申请日	有效期	取得方式	权利限制
1	特发东部	一种基于物联网的智能化清洗装置	实用新型	201920220619.1	2019-02-21	10年	继受取得	无
2	特发东部	一种智能切割装置	实用新型	201920220631.2	2019-02-21	10年	继受取得	无
3	特发东部	一种人工智能控制终端	实用新型	201920220642.0	2019-02-21	10年	继受取得	无
4	特发东部	一种机械加工用零件打磨装置	实用新型	201920224297.8	2019-02-21	10年	继受取得	无

2. 商标

经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其子公司拥有的注册商标专用权如下表所列示：

序号	商标图形及名称	注册号	商标类别	注册有效期	注册人	取得方式	他项权利
1	特发商务 SDBS	33952558	45	2019-07-28 至 2029-07-27	发行人	继受取得	无
2	特发商务 SDBS	33959180	41	2019-07-21 至 2029-07-20	发行人	继受取得	无

3	特发商务 SDBS	33953377	37	2019-07-21 至 2029-07-20	发行人	继受取得	无
4	特发商务 SDBS	33937107	35	2019-07-21 至 2029-07-20	发行人	继受取得	无
5	特发商务 SDBS	33944901	43	2019-07-21 至 2029-07-20	发行人	继受取得	无
6	特发商务 SDBS	33950072	36	2019-07-21-至 2029-07-20	发行人	继受取得	无
7	特发商务 SDBS	33943231	39	2019-07-21 至 2029-07-20	发行人	继受取得	无
8	特发商务 SDBS	33952538	42	2019-09-28 至 2029-09-27	发行人	继受取得	无
9	SDG	1197903	35	2018-08-07 至 2028-08-06	发行人	继受取得	无
10	SDG	24411117	39	2018-06-07 至 2028-06-06	发行人	继受取得	无
11	SDG	1171724	6	2018-04-28 至 2028-04-27	发行人	继受取得	无
12	SDG	1163705	41	2018-03-28 至 2028-03-27	发行人	继受取得	无
13		1161055	11	2018-03-21 至 2028-03-20	发行人	继受取得	无
14	SDG	1161054	11	2018-03-21 至 2028-03-20	发行人	继受取得	无
15	SDG	1161006	7	2018-03-21 至 2028-03-20	发行人	继受取得	无
16		1161007	7	2018-03-21 至 2028-03-20	发行人	继受取得	无
17		1157237	6	2018-03-07 至 2028-03-06	发行人	继受取得	无

18	SDG	1155936	36	2018-02-28 至 2028-02-27	发行人	继受取得	无
19	SDG	1153815	37	2018-02-21 至 2028-02-20	发行人	继受取得	无
20	SDG	1153789	42	2018-02-21 至 2028-02-20	发行人	继受取得	无
21		1151887	41	2018-02-14 至 2028-02-13	发行人	继受取得	无
22		1149843	39	2018-02-07 至 2028-02-06	发行人	继受取得	无
23		1149838	36	2018-02-07 至 2028-02-06	发行人	继受取得	无
24		1147722	42	2018-01-28 至 2028-01-27	发行人	继受取得	无
25		1147953	38	2018-01-28-至 2028-01-27	发行人	继受取得	无
26	SDG	1147982	39	2018-01-28 至 2028-01-27	发行人	继受取得	无
27		1145917	37	2018-01-21 至 2028-01-20	发行人	继受取得	无
28		1143997	35	2018-01-14 至 2028-01-13	发行人	继受取得	无
29	特发政务	21751905	41	2017-12-14 至 2027-12-13	发行人	继受取得	无
30		1135917	35	2017-12-14 至 2027-12-13	发行人	继受取得	无
31		1135884	41	2017-12-14 至 2027-12-13	发行人	继受取得	无
32		1133862	37	2017-12-07 至 2027-12-06	发行人	继受取得	无

33		1133887	40	2017-12-07 至 2027-12-06	发行人	继受取得	无
34		1133908	38	2017-12-07 至 2027-12-06	发行人	继受取得	无
35		1133744	36	2017-12-07 至 2027-12-06	发行人	继受取得	无
36		1131713	42	2017-11-28 至 2027-11-27	发行人	继受取得	无
37		1131985	39	2017-11-28 至 2027-11-27	发行人	继受取得	无
38	特发物业 SDPM	19907366	11	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
39	特发物业 SDPM	19907516	7	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
40	特发物业 SDPM	19906958	35	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
41	特发物业 SDPM	19906807	37	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
42	特发物业 SDPM	19906479	41	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
43	特发物业 SDPM	19906415	42	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
44	特发物业 SDPM	19906240	45	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
45	特发物业 SDPM	19906683	39	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
46	特发物业 SDPM	19906868	36	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
47	特发楼宇 SDBT	19904328	39	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无

48	特发楼宇 SDBT	19905636	6	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
49	特发楼宇 SDBT	19905104	7	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
50	特发楼宇 SDBT	19904883	11	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
51	特发楼宇 SDBT	19904569	35	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
52	特发楼宇 SDBT	19904475	37	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
53	特发楼宇 SDBT	19903921	42	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
54	特发楼宇 SDBT	19903895	40	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
55	特发楼宇 SDBT	19903769	41	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
56	特发楼宇 SDBT	19903745	45	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
57	特发物业 SDPM	19907069	19	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
58	特发楼宇 SDBT	19904719	19	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
59	SDGS 特发政务	18281682	41	2017-03-07 至 2027-03-06	发行人	继受取得	无
60	SDGS 特发政务	18281383	35	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无
61	SDGS 特发政务	18281853	37	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无
62	SDGS 特发政务	18281461	42	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无

63	SDGS 特发政务	18282071	39	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无
64	SDGS 特发政务	18282129	36	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无
65	SDG	7369051	41	2011-06-07 至 2021-06-06	发行人	继受取得	无
66	SDG	7369055	35	2011-01-07 至 2021-01-06	发行人	继受取得	无
67	特发	7369046	41	2010-12-07 至 2020-12-06	发行人	继受取得	无
68	特发	7369047	39	2010-12-07 至 2020-12-06	发行人	继受取得	无
69	SDG	7369052	39	2010-12-07 至 2020-12-06	发行人	继受取得	无
70	SDG	7369053	37	2010-11-21 至 2020-11-20	发行人	继受取得	无
71	SDG	7369054	36	2010-11-21 至 2020-11-20	发行人	继受取得	无
72	特发	7369049	36	2010-10-21 至 2020-10-20	发行人	继受取得	无
73	特发	7369207	43	2010-10-21 至 2020-10-20	发行人	继受取得	无
74	特发	7369050	35	2010-10-21 至 2020-10-20	发行人	继受取得	无
75	特发	7369048	37	2010-10-21 至 2020-10-20	发行人	继受取得	无

3. 计算机软件著作权

经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其子公司拥有的软件著作权如下表所列示：

序号	著作权人	软件名称	登记号	权利范围	首次发表日期	登记日期	取得方式	他项权利
1	特发政务	特发智慧城市管理系统 V1.0	2017SR193952	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得	无
2	特发政务	特发政务 OA 系统 V1.0	2017SR193946	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得	无
3	特发政务	特发智慧党建服务系统 V1.0	2017SR194169	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得	无
4	特发政务	特发行政审批系统 V1.0	2017SR193979	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得	无
5	特发政务	特发大数据信息管理系统 V1.0	2017SR193921	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得	无
6	特发政务	特发电子监察系统 V1.0	2017SR193924	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得	无
7	特发政务	特发智能会务管理系统 V1.0	2017SR194180	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得	无
8	特发政务	特发智慧政务服务系统 V1.0	2017SR194175	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得	无
9	特发政务武汉分公司	特发电子政务人事管理系统 V1.0	2017SR055188	全部权利	2016-10-20	2017-02-24	原始取得	无
10	特发政务武汉分公司	特发电子政务办公管理系统 V1.0	2017SR055192	全部权利	2016-09-30	2017-02-24	原始取得	无
11	特发政务武汉分公司	特发电子政务车辆管理系统 V1.0	2017SR055207	全部权利	2016-11-10	2017-02-24	原始取得	无
12	特发政务	特发政务助手-人脸识别远程认证系统	2018SR063175	全部权利	2018-01-16	2018-01-25	原始取得	无
13	特发东部	食堂一站式服务管理系统 V1.0	2019SR0244650	全部权利	2019-03-01	2019-03-13	原始取得	无
14	特发东部	医院学校智慧物业分布式云数据管理系统 V1.0	2019SR0244640	全部权利	2019-02-15	2019-03-13	原始取得	无
15	特发东部	智慧定位停车大数据管理系统 V1.0	2019SR0244455	全部权利	2019-01-09	2019-03-13	原始取得	无
16	特发东部	特发东部病案管理系统 V1.0	2020SR00134772	全部权利	2019-04-25	2020-01-03	原始取得	无
17	发行人	智能巡逻管理系统 V1.0	2020SR1252550	全部权利	2019-05-20	2019-12-02	原始取得	无
18	发行人	智慧物业分布式云数据管理系统 V1.0	2019SR1252431	全部权利	2018-08-16	2019-12-02	原始取得	无
19	发行人	病媒生物检测管理系统 V1.0	2019SR1252423	全部权利	2019-07-15	2019-12-02	原始取得	无
20	发行人	智能安全检测系统 V1.0	2019SR1252602	全部权利	2019-10-19	2019-12-02	原始取得	无

21	特发东部	特发东部 BIM 项目协同软件 V1.0	2020SR0359375	全部权利	2018-12-20	2020-04-22	原始取得	无

（三）主要生产经营设备

根据发行人的说明和《审计报告》，截至基准日，除上述无形资产外，发行人及其控股子公司的经营设备主要为运输工具、办公及其他设备。根据《审计报告》，截至基准日，发行人固定资产账面值为 7,813,887.14 元。根据发行人的声明并经本所律师核查，截至基准日，发行人所拥有的主要经营设备不存在设定担保和其他权利限制的情形。

（四）根据发行人声明并经本所律师核查，发行人上述财产不存在产权纠纷或潜在纠纷。

（五）根据发行人的声明并经本所律师核查，发行人以合法方式取得上述财产的所有权或使用权，发行人均已取得相应完备的权属证书。

（六）根据《审计报告》和发行人的声明，并经本所律师核查，发行人主要财产在有效的权利期限内，该等资产的所有权或使用权的行使不存在抵押、质押或优先权等权利瑕疵或限制，亦不存在许可第三方使用的情况。

（七）房屋土地租赁情况

1. 房屋租赁

截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股子公司、分公司在境内租赁及对外出租的月租金在 10,000 元以上的主要房屋情况如下表所示：

（1） 承租的房产

序号	承租方	出租方	座落	租赁面积/㎡	用途	租金（元/月）	租赁期限	房产证	租赁备案
1	特发物业	深圳市特发工程管理有限公司	香梅北路 2003 号特发文创广场五楼（56-63 号）	1,309.37	办公	65,216	2017-08-01 至 2027-07-31	有	已备案

2	发行人发展中心分公司	深圳市特发工程管理有限责任公司	深圳市罗湖区人民南路2010号发展中心1栋1501、1502A室	347.19	办公	24,997.68	2017-06-01至2020-05-31	有	未备案
3	发行人杭州分公司	京崎科技（杭州）有限公司	杭州市滨江区长河街道滨安路650号3栋一层109室	200.00	办公	1.9元/平方米/天，每年递增5%	2019-04-22至2022-04-21	有	已备案
4	发行人武汉分公司	川岚（武汉）商业运营管理有限公司	武汉市东湖新技术开发区武汉光谷企业天地第2号楼16层4/5/6号房	579.30	办公	第一年：208,548元/半年第二年：221,060元/半年第三年：221,060元/半年	2019-05-05至2021-11-04	有	未备案
5	发行人北京分公司	伦海霞	金域国际中心A座的房屋一套（房号：1607）	100.48	办公	14,826	2020-03-01至2021-02-28	有	未备案
6	发行人珠宝园分公司	特发集团	深圳市罗湖区翠竹北路七层综合单身宿舍15栋C区（425-432）	482.23	员工宿舍	19,530	2016-09-26至2021-09-30	有	未备案
7	特发商务未来酒店分公司	杭州侨嘉投资管理有限公司	杭州市余杭区五常街道高教路970-1号5幢4楼401室	128.00	办公	11,000	2019-12-03至2021-12-02	有	未备案
8	特力物业	深圳市华隆达投资有限公司	深圳市罗湖区人民北路3146号永通大厦11楼B区	439.00	办公	25,462	2018-03-27至2023-03-31	无	未备案
9	特发鑫润	特发集团	深圳市龙岗区龙岗中心城清林西路留学生公寓3栋	3,480.00	住宅	52,200	2019-05-10至2025-03-09	无	未备案
10	发行人坂田分公司	深圳市马蹄山股份合作公司	坂田街道马蹄山村综合大楼A栋4单元B栋1-5单元	3,155.00	员工宿舍	91,495	2020-01-01至2021-12-31	无	未备案

11	发行人坂田分公司	许海良	深圳市龙岗区坂田街道岗头马蹄山二区（9 号 11 号）	1,225.00	员工宿舍	44,970	2020-01-01 至 2021-12-31	无	未备案
12	发行人杭州分公司	王金华	杭州市西湖区西溪路王家坞 25 号	264.00	员工宿舍	200,000 元/年	2018-05-20 至 2020-05-20	无	未备案
13	发行人杭州分公司	徐金泉	杭州市余杭区闲林街道何母桥村草荡苑 34 号	360.00	员工宿舍	160,000 元/年	2018-08-01 至 2020-07-31	无	未备案
14	发行人杭州分公司	文娟	杭州市余杭区闲林街道天和华丰苑 96 幢	240.00	员工宿舍	10,000	2018-11-12 至 2020-11-11	无	未备案
15	发行人杭州分公司	文娟	杭州市余杭区天和华丰苑 353 号	200	员工宿舍	10,833.33 元/月	2019-12-16 至 2021-12-15	无	未备案
16	发行人杭州分公司	姜爱娟	杭州市西湖区老东岳 17 号	170.00	员工宿舍	144,000 元/年	2019-12-04 至 2020-12-03	无	未备案
17	发行人杭州分公司	姜爱娟	杭州市西湖区留下街道小龙驹坞 22 号	725.00	员工宿舍	648,000 元/年	2019-10-20 至 2022-10-19	无	未备案
18	发行人东莞分公司	刘远菘	东莞市大朗镇犀牛陂村瓦窑二区 16 号	300.00	宿舍	18,000	2019-05-25 至 2022-05-24	无	未备案
19	发行人东莞分公司	刘远崧	东莞市大朗镇犀牛陂村瓦窑二区 19 号	900.00	员工宿舍	22,600	2019-06-01 至 2022-05-31	无	未备案
20	发行人东莞分公司	刘远崧	东莞市大朗镇犀牛陂村瓦窑二区 19 号	600.00	员工宿舍	11,300	2019-07-01 至 2022-05-31	无	未备案

（2） 自有房产出租

序号	出租方	承租方	座落	租赁面积/㎡	用途	租金	租赁期限	房产证	租赁备案
1	特发资产	深圳星源艾美医疗管理有限公司	深圳市罗湖区人民南路深圳发展中心大厦 1 栋 5 层 A 区	3,274.91	商业	261,993 元/月	2017-07-12 至 2022-09-11	有	已备案
2	特发资产	深圳面子美容管理有限公司	深圳市罗湖区人民南路深圳发展中心 1 栋 5 层 B 区	1,091.63	商业	87,330 元/月	2017-07-12 至 2022-09-11	有	已备案

根据发行人出具的说明，并经本所律师核查，发行人及其子公司或分公司所租赁的主要房产存在未取得房产证的情形。本所律师认为，发行人及其子公司或分公司租赁该等物业主要用于办公或员工宿舍，对房屋没有特殊要求，房屋可替代性较强，且发行人租赁的瑕疵房产不涉及主要经营办公场所，发行人主要从事物业服务管理，属于轻资产型企业，搬迁成本较低；同时，根据发行人的声明并经本所律师核查，发行人及其子公司或分公司现行办公场所周边有足够的办公用途物业可供租赁，不会对发行人及其子公司的正常业务经营造成重大不利影响。

根据发行人出具的声明及相关房产主管部门出具的证明，发行人及其分子公司报告期内不存在因违反房产管理等相关法律法规而受到行政处罚的情形。

发行人全体股东出具承诺，若特发服务（含其子公司、分公司，下同）因房屋租赁事项而导致租赁合同无法继续履行或遭受任何处罚、损失的（包括但不限于寻找替代房产的成本费用，搬迁成本、搬迁期间的经营损失），则愿意按其在特发服务的持股比例承担因此而可能给特发服务造成的全部损失。

综上，本所律师认为，上述租赁房产未取得权属证书的情况，对发行人的业务经营不会造成实质影响，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

2. 经本所律师核查，发行人不存在租赁土地使用权的情形。

十一、发行人的重大债权债务

本章中所称的重大合同是指，发行人及其下属子公司正在履行或将要履行的，或者在报告期内已经履行完毕但可能存在潜在纠纷的，合同标的超过3,000万元或合同标的虽未达到界定标准，但对发行人生产经营活动、未来发展或财务状况具有重大影响且本所律师认为有必要披露的合同。

（一）经本所律师核查，截至基准日，发行人及其子公司、分公司将要履行、正在履行的重大合同主要包括物业服务合同。

（二）截至本补充法律意见书出具之日，发行人的上述重大合同均合法有效，不存在纠纷或争议，合同的履行不存在潜在的法律风险。根据发行人的声明并经本所律师对发行人报告期内已履行完毕的部分重大合同进行了抽查，截至基准日，未发现发行人报告期内已经履行完毕的重大合同存在法律纠纷。

（二）经本所律师核查，发行人系由特发物业按原账面净资产值折股整体变更设立的股份有限公司，根据《公司法》第9条“有限责任公司变更为股份有限公司的，或者股份有限公司变更为有限责任公司的，公司变更前的债权、债务由变更后的公司承继”的规定，以特发物业名义签订的合同虽未变更为发行人，但该等合同的履行不存在法律障碍。

（三）根据发行人声明、政府有关主管部门出具的证明文件，并经本所律师核查，截至基准日，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因而产生的侵权之债。

（四）根据《审计报告》、发行人声明，并经本所律师核查，截至基准日，除上述情况及本补充法律意见书“九、关联交易和同业竞争”披露的关联交易之外，发行人与关联方之间不存在其他重大债权债务关系及相互提供担保的情况。

（五）根据《招股说明书》及发行人的声明并经本所律师核查，截至基准日，发行人金额较大的其他应收款、其他应付款均系因正常生产经营活动而发生或与经营活动有关，不存在违反法律强制性规定的情况。

十二、发行人重大资产变化及收购兼并

（一）发行人已发生的重大资产变化及收购兼并

1. 经本所律师核查，报告期内，发行人未发生合并、分立、减少注册资本及出售、收购重大资产的行为。

2. 经本所律师核查，报告期内，发行人历次增资扩股均符合当时生效的法律、法规和规范性文件的规定，并已履行了必要的法律程序。

3. 股权收购

2017 年 8 月，特发物业收购了特力集团持有特力物业 100%的股权，符合当时有效的法律、法规和规范性文件的规定，并已履行了必要的法律程序。

（二）根据发行人声明，并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人不存在拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为的计划。

十三、发行人章程的制定与修改

（一）经本所律师核查，发行人整体变更为股份有限公司后的公司章程系由特发集团、三建股份、银坤股份、特发投资等全体发起人于 2018 年 10 月 26 日召开的发行人第一次股东大会上审议通过，该章程已在深圳市市监局办理了备案手续，其制定程序符合法律、法规和规范性文件；发行人前身特发物业设立时，其公司章程于 1993 年由当时的出资人深圳经济特区发展公司签署，并于 1993 年 5 月 31 日在深圳市工商行政管理局办理了备案手续，其制定程序符合法律、法规和规范性文件的规定。本所律师认为，发行人章程的制定及最近三年的修改已履行必要的法定程序，符合当时生效的法律、法规和规范性文件的规定。

（二）经本所律师核查，发行人的公司章程及《公司章程（草案）》的内容符合现行的法律、法规和规范性文件的规定。

（三）经本所律师核查，发行人现行的公司章程系依据《公司法》的规定，并参照《上市公司章程指引》起草。发行人的《公司章程（草案）》系依据《上市公司章程指引》以及深交所创业板股票上市有关规定起草，符合作为上市公司章程的要求，《公司章程（草案）》将于发行人本次发行上市完成后生效并取代发行人现行有效的公司章程。

十四、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

（一）经本所律师核查，发行人已建立了股东大会、董事会及监事会的法人治理结构，聘任了总经理、副总经理以及其他高级管理人员，具有健全的组织机构，符合《公司法》及公司章程的规定。

（二）经本所律师核查，发行人具有健全的股东大会、董事会、监事会议事规则，该等议事规则符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（三）经本所律师核查相关会议的资料，本所律师认为，发行人整体变更为股份有限公司后历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

（四）根据发行人提供的相关会议资料并经本所律师核查，发行人股东大会、董事会的历次授权及重大决策行为合法、合规、真实、有效。

十五、发行人的董事、监事和高级管理人员及其变化

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的任职

1. 经本所律师核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员如下：

（1） 陈宝杰，发行人董事长、董事会秘书

陈宝杰，男，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人董事长、董事会秘书兼党委书记。

（2） 崔平，发行人董事、总经理

崔平，男，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人董事兼总经理。

（3） 周初新，发行人职工代表董事

周初新，男，1961 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人职工代表董事、工会主席兼党委副书记。

（4） 吴锐楷，发行人董事

吴锐楷，男，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人董事。

（5） 王捷，发行人董事

王捷，男，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人董事。

（6） 施晖，发行人董事

施晖，男，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人董事。

（7） 张建军，发行人独立董事

张建军，男，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人独立董事。

（8） 廖森林，发行人独立董事

廖森林，男，1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人独立董事。

（9） 曹阳，发行人独立董事

曹阳，男，1955 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人独立董事。

（10）徐德勇，发行人监事会主席

徐德勇，男，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人监事会主席兼纪委书记。

（11）王卫冲，发行人监事

王卫冲，男，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人监事。

（12）马晓珣，发行人职工代表监事

马晓珣，女，1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人职工代表监事兼综合办公室副主任。

（13）李林，发行人副总经理

李林，男，1980 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人副总经理。

（14）王立涛，发行人副总经理

王立涛，男，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人副总经理。

（15）尹玉刚，发行人副总经理

尹玉刚，男，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人副总经理。

（16）王隽，发行人财务负责人

王隽，男，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。现任发行人财

务负责人。

2. 根据发行人董事、监事和高级管理人员的书面承诺并经本所律师核查，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在《公司法》第 146 条规定的禁止担任董事、监事和高级管理人员的情形，其任职符合现行法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定。

3. 根据发行人董事、监事和高级管理人员的书面承诺并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员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、监事和高级管理人员的法定义务和责任。

（二）经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员在最近两年的变化符合法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，履行了必要的法律程序。发行人最近两年内董事、高级管理人员的变化系加强公司治理结构、经营管理之需要而进行的必要调整与规范，不构成发行人董事、高级管理人员的重大变化，没有对发行人的持续经营能力造成不利影响。

（三）经本所律师核查，发行人设立了独立董事制度，目前的独立董事的任职资格和职权范围符合《公司法》《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、法规和规范性文件及公司章程的规定。

十六、发行人的税务

（一）经本所律师核查，发行人及境内控股子公司报告期内执行的主要税种、税率及享受的税收优惠符合法律、法规和规范性文件的要求。

（二）经本所律师核查，发行人及其子公司、分公司报告期内收到的财政补贴均得到了有关政府部门的批准，合法、合规、真实、有效。

（三）经本所律师核查，发行人近三年依法纳税，未发现重大税务处罚的情形。

十七、发行人的环境保护和产品质量技术标准

（一）根据发行人的说明，并经本所律师核查，发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，近三年未发生因违反环境保护方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

（二）根据发行人的说明及深圳市市监局出具的证明，并经本所律师核查，发行人近三年没有因违反市场和质量监督管理有关的法律法规而受到处罚的记录。

十八、发行人募集资金的运用

（一）经本所律师核查，发行人本次发行上市募集资金的拟投资项目为物业管理市场拓展项目、信息化建设项目、人力资源建设项目、物业管理智能化升级和节能改造项目及补充流动资金项目，上述项目均已经发行人股东大会批准，发行人募集资金拟投资项目已履行必要的内部批准、备案手续。

（二）根据《招股说明书》及发行人的说明，并经本所律师核查，发行人本次发行所募集的资金投资项目不涉及与他人进行合作，无需订立相关合同，该等项目的实施亦不会导致同业竞争。

（三）根据《招股说明书》、本次募投项目相关的可行性研究报告、发行人的说明，并经本所律师核查，发行人募集资金用于主营业务，并有明确的用途。募集资金数额和投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

十九、发行人的业务发展目标

（一）经本所律师核查，发行人的业务发展目标与发行人的主营业务一致。

（二）经本所律师核查，发行人的业务发展目标符合国家法律、法规和

规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

二十、诉讼、仲裁或行政处罚

（一）本所律师对已存在的诉讼、仲裁的调查和了解收到的限制

根据《中华人民共和国民事诉讼法》关于诉讼管辖的有关规定，相关行为主体可能在多地成为诉讼、仲裁及行政处罚案件的当事人，且仲裁案件不公开、无法通过公开渠道查询；诉讼、行政处罚案件并无实时、全面的查询渠道。因此，本所律师即使充分采取互联网检索以及走访法院、仲裁委员会等查验手段，受限于客观条件的限制，本所律师对于发行人、持有发行人 5%以上的股份的股东、发行人的董事长、总经理已经存在的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件情况的核查尚无法穷尽。

本所律师就上述主体的诉讼、仲裁及行政处罚情况作出的结论系根据查询中国执行信息公开网、信用中国、中国裁判文书网、走访发行人住所地相关人民法院、仲裁委员会、政府主管部门，取得相关方出具的书面说明、证明等作出，且依赖于相关方所出具的说明或证明严格遵守了诚实信用的原则。本补充法律意见书以所涉案件标的金额超过 100 万元（非自然人主体）和 30 万元（自然人主体）为主要标准，并结合案件事由、所涉案件标的金额对相关主体的影响程度等因素，根据审慎原则和重要性原则对发行人及其控股子公司、分公司尚未了结的重大诉讼、仲裁案件和行政处罚案件进行披露。

（二）发行人、持有发行人 5%以上股份的主要股东、发行人的控股股东涉及的重大诉讼、仲裁、行政处罚

1. 诉讼、仲裁

根据发行人、持有发行人 5%以上股份的股东及发行人控股股东特发集团出具的声明与承诺，并经本所律师查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询官方网站及走访发行人所在地的人民法院，报告期内，发行人、持股 5%以上股份的股东、发行人的控股股东不存在尚未了结或可预见的影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁案件。

2. 行政处罚

（1）根据发行人提供的资料，并本所律师核查，报告期内，发行人及其子公司、分公司受到的行政处罚情况如下：

1）税务部门的行政处罚

序号	处罚时间	处罚事由	发生原因	处罚单位	被处罚方	处罚措施
1	2017 年 7 月 19 日	丢失发票	因相关财务工作人员疏忽大意，未妥善保管发票，不存在故意违反税收管理规定的情形。	东莞市国家税务局松山湖税务分局	深圳市特发物业管理有限公司东莞分公司	罚款 200 元
2	2018 年 7 月 16 日	企业所得税（应纳税所得额）未按期进行申报	因相关财务工作人员的税务申报工作经验不足，疏忽大意未按时申报，不存在故意违反税收管理规定的情形。	郑州高新技术产业开发区国家税务局	深圳市特发物业管理有限公司郑州分公司	罚款 3,100 元
3	2018 年 8 月 6 日	未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料		国家税务总局深圳市罗湖区税务局	深圳市特发物业管理有限公司泊林花园地下停车场	罚款 400 元
4	2018 年 8 月 10 日	未按照规定期限办理纳税申报		国家税务总局深圳市福田区税务局	特发物业	罚款 50 元
5	2018 年 11 月 4 日	未按照规定期限办理纳税申报		国家税务总局深圳市罗湖区税务局	深圳市特发物业资产经营有限公司发展中心分公司	罚款 50 元
6	2018 年 1 月 17 日	未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料		国家税务总局临沂临港经济开发区税务局	深圳市特发物业管理有限公司临沂分公司	罚款 200 元
7	2018 年 1 月 17 日	未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料		国家税务总局临沂临港经济开发区税务局		罚款 200 元
8	2018 年 1 月 17 日	未按照规定期限办理纳税申报		国家税务总局莒南县税务局坪上税务分局		罚款 5 元
9	2019 年 11 月 8 日	印花税未按期进行申报		国家税务总局深圳市罗湖区税务局	特力物业	罚款 50 元
10	2019 年	丢失发票	因相关财务工	国家税务总		罚款

	6 月 19 日		作人员疏忽大意，未妥善保管发票，不存在故意违反税收管理规定的情形。	局深圳市罗湖区税务局		300 元

2）安监部门的行政处罚

序号	处罚时间	处罚事由	发生原因	处罚单位	被处罚方	处罚措施
1	2019 年 2 月 18 日	未在有较大危险因素场所设置明显的安全警示标志	特力物业相关工作人员对安全生产意识不强，疏忽大意未能在部分园区化粪池井盖口设置相关安全警示标志，不存在故意违反安全生产规定的情形。	深圳市罗湖区安全生产监督管理局	特力物业	罚款 48,000 元

3）城市管理执法部门的行政处罚

序号	处罚时间	处罚事由	发生原因	处罚单位	被处罚方	处罚措施
1	2018 年 1 月 12 日	收集城市垃圾的容器和设施未采用密封方式	相关工作人员疏于对小区环境卫生进行严格管理，未及时对收集垃圾的容器设施进行密封。	深圳市福田区城市管理和综合执法局	深圳市特发物业管理有限公司特发小区管理处	罚款 300 元
2	2018 年 3 月 20 日	不履行辖区管理责任	发行人外包供应商未对小区公共道路乱扔烟头等现象进行及时有效的清理，且发行人相关工作人员疏于对小区环境卫生进行严格管理，不存在故意违反城市管理规定的情形。			罚款 3,000 元
3	2018 年 7 月 6 日	卫生管理工作不到位				罚款 3,000 元
4	2018 年 9 月 5 日	卫生管理工作不到位				罚款 3,500 元
5	2018 年 11 月 15 日	不履行辖区管理责任				罚款 10,000 元
6	2019 年 8 月 12 日	不履行辖区管理责任			深圳市特发服务股份有限公司特发小区管理处	罚款 3,000 元
7	2019 年 6 月 11 日	卫生管理工作不到位		深圳市罗湖区城市管理和综合执法局	特力物业	罚款 3,000 元
8	2019 年 9 月 29 日	未将生活垃圾分别投放至相应收集	相关工作人员对不同垃圾进行准确分类的能力及	上海市闵行区城市管理行政	深圳市特发服务股份有限公司上海分公司	罚款 5,000 元

		容器	经验不足，不存在故意违反城市管理规定的情形。	执法局		

4）卫生监管部门的行政处罚

序号	处罚时间	处罚事由	发生原因	处罚单位	被处罚方	处罚措施
1	2019 年 7 月 22 日	游泳池水质不符合国家标准和要求继续营业	暴雨天气影响游泳池的水质标准，工作人员未及时进行治理。	东莞市卫生健康局	深圳市特发服务股份有限公司东莞分公司	警告
2	2019 年 7 月 31 日	游泳池含氯不符合国家卫生标准	当天人工投放的消毒物质不均匀所致	深圳市龙华区卫生健康局	深圳市特发服务股份有限公司和平里花园管理处	警告

根据发行人出具的说明及有关主管部门出具的证明，并经本所律师核查，上述行政处罚发生后，发行人及其分公司、子公司已积极采取了相应的整改措施，上述违法行为均不属于重大违法行为，不会对本次发行上市构成实质障碍。

（2） 根据发行人、持有发行人 5%以上股份的主要股东、发行人的控股股东特发集团出具的声明与承诺，并经本所律师核查，报告期内，除上述已披露的情形外，发行人、持有发行人 5%以上股份的主要股东、发行人的控股股东不存在其他尚未了结的或可预见的影响发行人持续经营的重大行政处罚案件。

（三）根据发行人的董事长、总经理出具的声明，并经本所律师核查，报告期内，发行人的董事长、总经理不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

二十一、发行人招股说明书法律风险的评价

本所律师参与了《招股说明书》的讨论，审阅了发行人为本次发行上市编制的《招股说明书》，特别是对《招股说明书》中所引用的本补充法律意见书的相关内容进行了审阅。本所律师认为，发行人《招股说明书》对本补充法律意见书的引用真实、准确，不存在因引用本补充法律意见书的相关内

容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

二十二、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

除需通过深交所的发行上市审核并报经中国证监会履行发行注册程序外，发行人已依法具备了本次发行上市应具备的实质性和程序性条件；发行人不存在重大违法行为；《招股说明书》引用的法律意见真实、准确。

本补充法律意见书正本三份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

本页无正文

为

国浩律师（深圳）事务所

关于

深圳市特发服务股份有限公司

申请首次公开发行股票并在创业板上市

之

补充法律意见书（五）

的

签署页

国浩律师（深圳）事务所

经办律师：

幸黄华

负责人：

马卓檀

经办律师：

祁　丽

2020年6月15日