



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的 上市委审议意见的落实函的回复

保荐机构（主承销商）



中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

深圳证券交易所：

2020年8月18日，深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”、“公司”或“发行人”）收到贵所《关于创业板上市委审议意见的落实函》（审核函〔2020〕010342号）（以下简称“落实函”）。特发服务与国泰君安证券股份有限公司本着勤勉尽责、诚实守信的原则，对落实函涉及的问题进行了逐项核查，具体问题回复如下。

如无特别说明，本落实函回复中的简称与《深圳市特发服务股份有限公司创业板首次公开发行股票招股说明书（申报稿）》中的简称具有相同含义。

本问询函回复中的字体代表以下含义：

落实函所列问题	黑体（不加粗）
对问题的回复	宋体
对招股说明书等申请文件的修改内容	楷体（加粗）

在本落实函中，若合计数与各分项数值相加之和在尾数上存在差异，均为四舍五入所致。

问题 1

请发行人在招股说明书“风险因素”章节中补充披露部分与关联方的物业管理合同到期后，停车场租金免于支付条款可能发生变化的风险。

回复：

一、公司说明

报告期内，公司为部分物业项目提供综合物业管理过程中同时受托管理物业配套停车场，并向停车的车主收取泊位费。公司收取泊位费所涉及停车场中部分业主方为关联方且未向公司收取停车场租金，包括特发信息港/特发信息大厦停车场、特力大厦停车场、汽车大厦停车场等。根据公司签订的物业管理合同，以上停车场作为所属物业的构成部分交由公司进行统一管理，公司管理上述停车场未向业主方支付租金。报告期内，这些未支付租金的停车场所涉及泊位费收入分别为 665.53 万元、796.92 万元和 801.26 万元，占公司营业收入比例分别为 1.31%、1.14%和 0.90%；泊位费毛利分别为 607.95 万元、736.15 万元和 740.76 万元，占公司营业毛利的比例分别为 5.45%、5.00%和 4.46%，占公司净利润的比例分别为 16.58%、13.32%和 10.96%，占比较低，对公司主营业务和经营业绩影响有限。但未来若公司与业主方签订的物业管理合同到期，存在部分停车场免于支付租金条款可能发生变化的风险。

二、补充披露说明

发行人已在招股说明书“第四节 风险因素”之“三、财务风险”之“（六）部分停车场免于支付租金条款可能发生变化的风险”中补充披露部分与关联方的物业管理合同到期后，停车场租金免于支付条款可能发生变化的风险。

问题 2

请发行人在招股说明书中补充披露控股股东特发集团控制的下属企业涉及“物业管理”经营范围变更承诺的进展情况。

回复：

一、公司说明

截至本招股说明书出具之日,深圳市特发小梅沙投资发展有限公司已完成将物业管理从经营范围删除的工商变更,其他公司尚未完成。为进一步督促上述企业完成经营范围的变更,特发集团已于2020年8月15日补充承诺,将督促上述企业在承诺出具之日起3个月内完成相关经营范围的变更工作。

二、补充披露说明

发行人已在招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“六、同业竞争情况”之“（二）控股股东及其控制的主体未来不从事与发行人相同或相似的业务的有效措施”中披露控股股东特发集团控制的下属企业涉及“物业管理”经营范围变更承诺的进展情况。

(本页无正文，为《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的上市委审议意见的落实函的回复》之签章页)

深圳市特发服务股份有限公司

2020 年 8 月 20 日



（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司《关于深圳市特发服务股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的上市委审议意见的落实函的回复》之签章页）

保荐代表人：


许 磊


周 聪

国泰君安证券股份有限公司



保荐机构董事长声明

本人已认真阅读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的上市委审议意见的落实函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，落实函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构董事长：


贺 青



国泰君安证券股份有限公司

2020 年 8 月 20 日