本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有创新投入大、新旧产业融合成功与否存在不确定性、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市场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。

特发服务

深圳市特发服务股份有限公司

深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼

首次公开发行股票并在创业板上市
招股说明书

（注册稿）

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的依据。

保荐机构（主承销商）

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

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、发行人的控股股东以及保荐人、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。

保荐人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	发行人本次向社会公众首次公开发行不超过 2,500 万股人民币普通股（A 股），公开发行股份合计数占发行后总股本比例为 25%，首次公开发行不涉及持股满 36 个月的原有股东向投资者公开发售老股
每股面值	人民币 1 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 10,000 万股
保荐人（主承销商）	国泰君安证券股份有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

重大事项提示

本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全文，并特别注意下列重大事项提示。

一、本次发行相关的重要承诺和说明

本公司提示投资者阅读本公司、控股股东、董事、监事、高级管理人员及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的与本次发行相关的承诺事项。该等承诺事项详见本招股说明书“第十三节 附件”之“二、相关承诺事项”。

二、利润分配政策

本次发行后利润分配政策具体内容详见本招股说明书“第十节 投资者保护”之“二、发行后的股利分配政策”。

三、本次发行前滚存利润的分配安排

本次发行后利润分配政策具体内容详见本招股说明书“第十节 投资者保护”之“三、本次发行前滚存利润的分配安排”。

四、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

本公司、控股股东、董事、高管关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺具体内容详见本招股说明书“第十三节 附件”之“二、相关承诺事项”。

五、对公司持续经营能力可能产生重大不利影响的因素及保荐机构对发行人是否具备持续经营能力的核查意见

对公司持续经营能力可能产生重大不利影响的因素及保荐机构对发行人是否具备持续经营能力的核查意见详见“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、盈利能力分析”之“（九）影响公司持续经营能力产生重大不利影响的因素及保荐机构对公司持续经营能力的核查结论意见”。

六、发行人提醒投资者特别关注风险因素

投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，请认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”章节的全部内容。

七、财务报告审计基准日后发行人主要经营状况

（一）2020 年 1-6 月财务信息及审计截止日后经营状况

公司最近一期审计报告的审计截止日为2019年12月31日，公司截至2020年6月30日的相关财务信息未经审计，但已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审阅。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审阅报告》（天健审【2020】3-341号），公司2020年1-6月营业收入为50,520.13万元，相较上年同期上升26.12%；归属母公司股东净利润为4,489.12万元，相较上年同期上升64.31%。具体内容详见本招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“五、审计截止日后主要财务信息及经营状况”。

财务报告审计基准日后，公司生产经营政策、经营模式、主要产品与服务、销售规模及销售价格、主要客户及供应商构成、主要核心业务人员、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项等方面均未发生重大不利变化。

（二）2020 年度前三季度业绩预计情况

2020年度前三季度公司业绩预计情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月	增长率
营业收入	73,000-75,000	62,959.02	15.95%-19.13%
归属于公司普通股股东的净利润	6,600-6,800	4,442.46	48.57%-53.07%
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	6,200-6,400	4,694.74	32.06%-36.32%

2020年1-9月，公司营业收入预计为73,000万元至75,000万元，较去年同期上涨15.95%至19.13%；归属于公司普通股股东的净利润预计为6,600万元至6,800万元，较去年同期上涨48.57%至53.07%；扣除非经营性损益后的归属于公

司普通股股东的净利润预计为6,200万元至6,400万元，较去年同期上涨32.06%至36.32%。上述2020年前三季度业绩情况为公司初步测算数据，未经会计师审计或审阅，且不构成盈利预测或业绩承诺。

目 录

声明 2

本次发行概况 3

重大事项提示 4

目 录 7

第一节 释义 11

一、普通术语 11

二、专业术语 13

第二节 概览 14

一、发行人及本次发行的中介机构基本情况 14

二、本次发行概况 14

三、发行人报告期的主要财务数据和财务指标 16

四、发行人的主营业务经营情况 16

五、发行人创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况 18

六、发行人选择的具体上市标准 19

七、发行人公司治理特殊安排等重要事项 20

八、募集资金用途 20

第三节 本次发行概况 21

一、本次发行的基本情况 21

二、本次发行有关机构 22

三、发行人与有关中介机构的股权关系或其他权益关系 23

四、与本次发行上市有关的重要日期 24

第四节 风险因素 25

一、市场风险 25

二、经营风险 25

三、财务风险 28

四、管理风险 30

五、募投项目实施风险 32

六、发行失败的风险.....32
第五节 发行人基本情况.....33
一、发行人的基本情况.....33
二、发行人设立情况.....33
三、发行人报告期内重大资产重组情况.....47
四、发行人在其他证券市场的上市/挂牌情况.....47
五、发行人的股权结构和组织结构.....47
六、公司控股子公司、参股公司的基本情况.....50
七、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况.....80
八、发行人股本情况.....97
九、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的简要情况.....99
十、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员兼职情况.....104
十一、公司与董事、监事、高级管理人员之间的协议、所作承诺及履行情况.....109
十二、公司董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况.....109
十三、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的对外投资情况.....112
十四、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员及其近亲属持有公司股份情况.....114
十五、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员薪酬情况.....115
十六、发行人申报前已经制定或实施的股权激励及相关安排.....116
十七、员工情况.....117
第六节 业务和技术.....125
一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况.....125
二、发行人所处行业的基本情况.....135
三、发行人的销售情况和主要客户.....168
四、发行人采购情况和主要供应商.....184
五、发行人与业务相关的主要固定资产及无形资产.....208
六、拥有的特许经营权的情况.....228
七、发行人技术情况.....228

八、发行人境外生产经营情况 230
第七节 公司治理和独立性 232
一、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 232
二、发行人内部控制情况 236
三、公司的违法违规情况 237
四、公司报告期资金占用及违规担保情况 241
五、发行人独立经营情况 241
六、同业竞争情况 243
七、关联方及关联关系 249
八、关联交易情况 258
九、报告期内关联交易制度的执行情况及独立董事意见 286
十、关于减少并规范关联交易的承诺 288
第八节 财务会计信息与管理层分析 290
一、发行人最近三年的财务报表 290
二、注册会计师审计意见 299
三、与财务会计信息相关的重大事项或重要性水平的判断标准 299
四、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对公司具有核心意义，或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务和非财务指标 300
五、财务报告审计基准日至招股说明书签署日之间的相关财务信息 302
六、重要会计政策及会计估计 305
七、发行人报告期内执行的税收政策 336
八、财务报表分部信息 338
九、非经常性损益情况 339
十、报告期内公司主要财务指标 340
十一、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 343
十二、盈利能力分析 344
十三、财务状况分析 390
十四、现金流量及重大资本支出分析 418

十五、报告期的利润分配情况以及发行后的利润分配政策.....421
十六、本次发行对每股收益影响及填补被摊薄即期回报的措施.....425
第九节 募集资金运用与未来发展规划.....430
一、募集资金运用概况.....430
二、募集资金投资项目的具体情况.....432
三、募集资金运用对公司经营和财务状况的影响.....450
四、发行人未来三年的发展规划.....450
第十节 投资者保护.....454
一、投资者关系的主要安排.....454
二、发行后的股利分配政策.....454
三、本次发行前滚存利润的分配安排.....458
四、股东投票机制的建立情况.....458
第十一节 其他重要事项.....460
一、重大合同.....460
二、对外担保情况.....461
三、重大诉讼或仲裁情况.....461
四、控股股东、实际控制人报告期内重大违法情况.....461
第十二节 有关声明.....462
第十三节 附件.....471
一、附件.....471
二、相关承诺事项.....471

第一节 释义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

一、普通术语

本公司、公司、发行人、特发服务	指	深圳市特发服务股份有限公司
特发物业	指	深圳市特发物业管理公司、深圳市特发物业管理有限公司，发行人前身
特发集团、控股股东	指	原“深圳经济特区发展公司”，1996 年 6 月更名为“深圳经济特区发展（集团）公司”，2005 年 3 月更名为“深圳市特发集团有限公司”，系本公司控股股东
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，系本公司实际控制人
长城资产	指	中国长城资产管理股份有限公司，系特发集团的股东
东方资产	指	中国东方资产管理股份有限公司，系特发集团的股东
深投控	指	深圳市投资控股有限公司，系深圳市投资管理有限公司等三家国有资产管理公司于 2004 年 10 月合并组建，系特发集团的股东
南通三建	指	江苏南通三建集团有限公司，2016 年 4 月，整体变更为股份有限公司，改名为“江苏南通三建集团股份有限公司”，系本公司的股东
特发投资	指	深圳市特发投资有限公司，系本公司的股东
银坤投资（银坤有限）	指	深圳市银坤投资股份有限公司，即原“深圳市银坤投资有限公司”，系本公司的股东
住建部、建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部（原中华人民共和国建设部）
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
深圳市市监局	指	深圳市市场监督管理局
保荐机构、保荐人（主承销商）、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
会计师、天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、国浩律师	指	国浩律师（深圳）事务所
最近三年、报告期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度
特发楼宇	指	深圳市特发楼宇科技有限公司，系本公司全资子公司

特发政务	指	深圳市特发政务服务有限公司，系本公司控股子公司
特发商务	指	深圳特发商务有限公司，系本公司全资子公司
特发资产经营	指	深圳市特发物业资产经营有限公司，系本公司全资子公司
特力物业	指	深圳市特发特力物业管理有限公司，系本公司全资子公司
特发刚果金	指	特发技术刚果金有限公司（GONGO TEFA TECHNOLOGIE），系本公司全资子公司
特发餐饮	指	深圳市特发餐饮管理有限公司，系本公司全资子公司
特发鑫润	指	深圳市特发鑫润资产经营有限公司，系本公司控股子公司
特发东部	指	深圳特发东部服务有限公司，系本公司控股子公司
山东特发商务	指	山东省特发商务服务有限公司，系本公司控股子公司
特发政务（天津）	指	特发政务服务（天津）有限公司，原名为天津市特发华政务服务有限公司，于 2019 年 8 月 30 日更名，系本公司控股子公司
东莞分公司	指	深圳市特发物业管理有限公司东莞分公司
武汉紫光	指	武汉紫光特发商务服务有限公司，系本公司参股公司
河南特发	指	河南特发物业服务有限公司，系本公司参股公司
特发建设	指	深圳市特发建设服务有限公司，原名为深圳市特发建设物业管理有限公司，系本公司参股公司
华为	指	华为技术有限公司及其关联企业
阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）有限公司及其关联企业
蚂蚁金服	指	蚂蚁金服（杭州）网络技术有限公司及其关联企业
腾讯	指	腾讯科技（深圳）有限公司及其关联企业
特发信息	指	深圳市特发信息股份有限公司
特力集团	指	深圳市特力（集团）股份有限公司
特发地产	指	深圳市特发地产有限公司
特发工程管理	指	深圳市特发工程管理有限责任公司
绿城服务	指	绿城物业服务集团有限公司（股票代码：02869.HK）
南都物业	指	南都物业服务股份有限公司（股票代码：603506.SH）
中海物业	指	中海物业集团有限公司（股票代码：02669.HK）
盛全服务	指	盛全物业服务股份有限公司（证券代码：834070）
开元物业	指	浙江开元物业管理股份有限公司（证券代码：831971）
新大正	指	重庆新大正物业集团股份有限公司（证券代码：002968.SZ）
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》

二、专业术语

物业	指	已经竣工和正在使用中的各类建筑物、构筑物及附属设备、配套设施、相关场地等组成的房地产实体以及依托于该实体上的权益
业主	指	物业的所有权人
商业综合体	指	是将城市中商业、办公、居住、旅店、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
物业业态	指	物业服务企业为满足不同类型的物业进行相应的物业管理而形成的不同经营型态
产业园区	指	由政府或企业为实现产业发展目标而设立的特殊区位环境，常见的产业园区类型有科技园区、总部基地、物流园区、文化创意园区等
IFM	指	Integrated Facility Management，综合设施管理服务
APP	指	Application，即手机软件
合同管理面积	指	根据物业服务合同，纳入物业管理范围内的物业专有部分、公共部分、设备设施和相关场地的总建筑面积
合同签约面积	指	物业服务企业与客户在物业服务合同中约定的物业服务面积
中国指数研究院	指	中国指数研究院有限公司，房地产行业研究机构
中国物业管理行业TOP100研究组	指	由中国物业管理协会、中国指数研究院共同成立的专项研究组，开展“中国物业服务百强企业”研究
包干制	指	业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务收费模式
酬金制	指	在收取的物业服务费中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务收费模式
公共收益	指	利用小区属于业主共有的道路、绿地或者其他场地作为停放车辆的车位或者利用小区共用部位、共用设施设备进行经营所产生的收益

本招股说明书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二节 概览

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

一、发行人及本次发行的中介机构基本情况

（一）发行人基本情况			
发行人名称	深圳市特发服务股份有限公司	成立日期	1993 年 5 月 31 日
注册资本	7,500 万元	法定代表人	陈宝杰
注册地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼	主要生产经营地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼
控股股东	特发集团	实际控制人	深圳市国资委
行业分类	根据《国民经济行业分类标准》（GB/T4754-2017），公司所处行业名称为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”	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	国泰君安证券股份有限公司	主承销商	国泰君安证券股份有限公司
发行人律师	国浩律师（深圳）事务所	其他承销机构	无
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	评估机构	国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二、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	1.00 元		
发行股数	不超过 2,500 万股	占发行后总股本比例	不低于 25.00%
其中：发行新股数量	不超过 2,500 万股	占发行后总股本比例	不低于 25.00%

股东公开发售股份数量	无	占发行后总股本比例	无
发行后总股本	10,000 万股		
每股发行价格	【】元/股		
发行市盈率	【】倍（按发行价格除以每股收益计算，每股收益按【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）		
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	发行后每股收益	【】元/股
发行市净率	【】倍（按发行价格除以每股净资产计算，每股净资产按【】年【】月【】日经审计的归属于母公司股东的净资产与本次募集资金净额之和除以发行后总股本计算）		
发行方式	采用网下向股票配售对象询价配售和网上向社会公众投资者资金申购定价发行相结合的方式，或采用证券监管部门认可的其他方式		
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的创业板合格投资者，或中国证监会、深圳证券交易所等监管部门另有规定的其他对象（国家法律、法规禁止购买者除外）		
承销方式	余额包销		
拟公开发售股份股东名称	无		
发行费用的分摊原则	本次发行不涉及股东公开发售，不涉及发行费用分摊，发行费用全部由发行人承担		
募集资金总额	【】万元		
募集资金净额	【】万元		
募集资金投资项目	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		
	补充流动资金		
发行费用概算	费用总额（不含税）为【】万元，其中： 1、承销及保荐费用【】万元 2、审计费用【】万元 3、律师费用【】万元 4、用于本次发行的信息披露费用【】万元 5、发行上市费用【】万元		
（二）本次发行上市的重要日期			
刊登发行公告日期	【】		
开始询价推介日期	【】		

刊登定价公告日期	【】
申购日期和缴款日期	【】
股票上市日期	【】

三、发行人报告期的主要财务数据和财务指标

项目	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度
资产总额（万元）	48,461.17	36,565.98	28,254.41
归属于母公司所有者权益（万元）	21,725.69	17,475.95	15,214.96
资产负债率（母公司）（%）	46.10	51.08	57.28
营业收入（万元）	89,121.99	69,901.50	50,759.60
净利润（万元）	6,761.33	5,527.08	3,667.38
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,532.87	5,179.95	3,478.12
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,605.52	5,575.35	3,996.01
基本每股收益（元）	0.87	0.69	0.46
稀释每股收益（元）	0.87	0.69	0.46
加权平均净资产收益率（%）	29.86	33.61	30.78
经营活动产生的现金流量净额（万元）	5,742.86	5,019.66	6,384.36
现金分红（万元）	-	-	-
研发投入占营业收入的比例（%）	-	-	-

四、发行人的主营业务经营情况

（一）主营业务基本情况

特发服务一直以综合设施管理服务为核心业务，致力于成为中国高端综合服务运营商。公司所从事的服务内容包括综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理、高端接待、会议服务等，管理的项目涵盖高新科技园区、商业综合体、政府机关、学校、住宅等多种类型，主要客户包括华为、阿里巴巴、中国移动、国家电网、腾讯等知名企业。公司相关业务已从珠三角经济圈辐射至国内的环渤

海经济圈、长三角经济圈、西南经济圈、华中城市经济圈及海外的非洲等地。

近年来，公司在提供物业管理服务的同时，还陆续拓展了政务服务、资产经营等业务，设立了特发楼宇、特发政务、特发商务、特发资产经营等子公司。凭借优质的服务质量，公司与主要客户建立了长期、稳定的服务关系。

作为公司从事政务服务业务的子公司，特发政务是国内首批专业化政务服务公司。依托内部高效的管理运作模式和优质的客户资源，在嫁接丰富的项目管理经验的基础上，公司逐步进入政务服务市场。

公司提供的政务服务主要包括：工商行政管理与质量监督、社保、税务、不动产登记、公安出入境等相关配套政务服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务；软件开发、系统建设与管理等政务服务支撑、配套的信息化产品服务；党委、政府职能部门的档案管理、大型会务接待等个性化服务。

（二）竞争地位

特发服务是国内第一批获得国家一级物业管理企业资质的企业之一，在行业中较早推行 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、OHSAS18001 职业健康安全管理体系，并获评“深圳知名品牌”。2014 年度、2015 年度和 2017 年度均荣登“中国物业服务百强企业”榜，2017 年度荣获“中国产业园区物业管理优秀企业”、“深圳市物业管理行业协会优秀企业”称号。

报告期内，公司多次受到核心客户及行业协会等相关单位的嘉奖，具体情况如下：

序号	获奖主体	奖项名称	授予单位
1	特发服务	2018 年度深圳市物业管理行业协会优秀企业	深圳市物业管理行业协会
2	特发服务	2017 年物业服务百强企业	中国指数研究院
3	特发服务	中国企业信用评价 AAA	中国企业评价协会
4	特发服务	2016 年度优秀供应商	华为
5	特发服务	2017 华为行政服务专项奖—最佳物业服务体验	华为
6	特发服务	2018 年度华为行政服务鼎立协作奖	华为
7	特发刚果金	2018 年最佳合作团队	华为

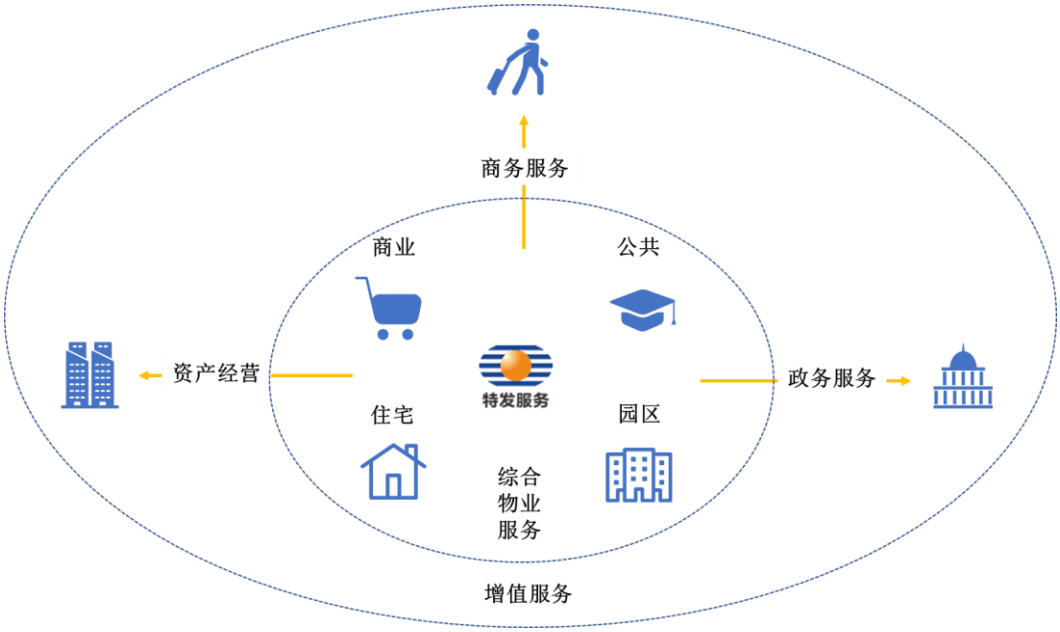
8	阿里巴巴访客中心项目	中国金钥匙组织杭州地区 2017 年度优秀服务企业奖	中国金钥匙组织杭州地区执委会
9	阿里巴巴 9 号馆项目	2018 年年度极致服务团队	阿里巴巴
10	湖畔大学项目	2018 年匠心团队奖项	湖畔大学
11	特发和平里花园项目	2017 年度深圳市物业管理优秀项目	深圳市物业管理行业协会
12	特发和平里花园项目	2018 年广东省物业管理示范住宅小区	广东省物业管理行业协会
13	特发信息港项目	2018 年度深圳市物业管理优秀项目	深圳市物业管理行业协会
14	特发服务	武汉基地战役嘉奖令（物资保障团队、环境消毒保障团队）	华为
15	特发服务	成都基地“战疫”嘉奖令	华为

五、发行人创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

（一）服务业态和服务内容的多元化创新

物业服务企业因其贴近客户的业务特性，天然具有“最后一公里”的入口优势和距离优势。物业服务企业在基础物业服务的基础上开展多元经营已成为行业发展趋势。多元经营战略可强化企业的品牌价值，其带来的协同效应将为企业带来更大的发展机遇。

公司的愿景是成为中国高端综合服务运营商。公司通过多元经营，完善服务生态圈，满足客户全周期的服务需求。报告期内，公司在综合物业管理服务的基础上，凭借对市场和行业的发展趋势，以及对客户需求的精准把握，迅速切入政务服务、商务服务和资产经营等领域。公司的整体服务生态如下：



如上图所示，公司在原有综合物业管理服务的基础上，衍生出多种服务内容，除满足公司原有客户的新增需求外，亦使公司接触到更多的潜在客户，各项服务彼此之间具有较好协同效应。报告期内，政务服务业务已成为公司新的利润增长点。

（二）传统业务与新技术的融合创新

将信息化、智能化等新技术应用在物业管理服务中，能够有效提高服务质量与服务效率。以公司园区物业管理为例，公司在部分项目试点引入“智能机器人巡检系统”，填补了夜间人防、技防管控手段的盲区，该机器人融合多种导航技术和热成像技术，能够对周围环境进行实时感知，并将检测相关环境信息上传数据后台，实现了智慧、精准、高效的智能化安保服务。此外，公司作为综合设施管理服务提供商，通过引入成熟设施管理软件和合作开发相结合的方式，将设备设施进行数据化管理，实时监测设备状态和效益，为客户提供覆盖设备设施全生命周期管理的解决方案。

六、发行人选择的具体上市标准

发行人符合并选择适用《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》第二十二条第一项上市标准：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。

七、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、差异化表决安排或类似公司治理特殊安排。

八、募集资金用途

公司拟公开发行新股不超过 2,500 万股人民币普通股，本次发行募集资金扣除发行费用后，将投资于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和补充流动资金项目，总投资金额为 34,519.77 万元。若实际募集资金不能满足上述全部项目投资需要，资金缺口由公司自筹解决。募集资金投资项目的具体情况如下：

项目名称	投资金额（万元）	拟投入募集资金金额（万元）
物业管理市场拓展项目	19,323.79	19,323.79
信息化建设项目	5,008.50	5,008.50
人力资源建设项目	4,548.00	4,548.00
物业管理智能化升级和节能改造项目	3,689.48	3,689.48
补充流动资金	1,950.00	1,950.00
合计	34,519.77	34,519.77

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

发行股票种类	境内上市人民币普通股（A 股）股票
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数	不低于发行后公司股份总数的 25%，公开发行股票不超过 2,500 万股。在上述范围内，由董事会根据股东大会的授权以及发行情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。公司现有股东在本次发行中不转让老股
每股发行价格	【】元/股
发行人高管、员工拟参与战略配售情况	【】
保荐人相关子公司拟参与战略配售情况	【】
发行市盈率	【】倍（按发行价格除以发行后每股收益计算）
发行后每股收益	【】元（按【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）
发行前每股净资产	【】元（按【】年【】月【】日经审计的归属母公司股东的净资产除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（按【】年【】月【】日经审计的归属于母公司股东的净资产与本次募集资金净额之和除以发行后总股本计算）
发行市净率	【】倍（按发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	采用网下向股票配售对象询价配售和网上向社会公众投资者资金申购定价发行相结合的方式，或采用证券监管部门认可的其他方式
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的创业板合格投资者，或中国证监会、深圳证券交易所等监管部门另有规定的其他对象（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	余额包销
发行费用概算	费用总额（不含税）为【】万元，其中： 1、承销及保荐费用【】万元 2、审计费用【】万元 3、律师费用【】万元 4、用于本次发行的信息披露费用【】万元 5、发行上市费用【】万元

二、本次发行有关机构

（一）保荐人（主承销商）

名称：	国泰君安证券股份有限公司
法定代表人：	贺青
注册地址：	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
电话：	0755-23976200
传真：	0755-23970200
保荐代表人：	许磊、周聪
项目协办人：	曹子建
项目经办人：	张力、赵宗辉、银波

（二）律师事务所

名称：	国浩律师（深圳）事务所
负责人：	马卓檀
注册地址：	深圳市深南大道 6008 号特区报业大厦 22/24/31 层
电话：	0755-83515666
传真：	0755-83515333
经办律师：	幸黄华、祁丽

（三）会计师事务所

名称：	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人：	张希文
主要经营场所：	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
电话：	0755-82903666
传真：	0755-82990751
经办注册会计师：	金顺兴、李鑫

（四）资产评估机构

名称：	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：	黄西勤
注册地址：	深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室

电话：	0755-88832456
传真：	0755-25132275
经办注册评估师：	蓝道庆、庾江力

（五）验资机构

名称：	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人：	张希文
主要经营场所：	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
电话：	0755-82903666
传真：	0755-82990751
经办注册会计师：	金顺兴、刘洁

（六）股票登记机构

名称：	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
地址：	深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼
电话：	0755-25938000
传真：	0755-25988122

（七）申请上市的证券交易所

名称：	深圳证券交易所
地址：	深圳市福田区深南大道 2012 号
电话：	0755-88668888
传真：	0755-82083295

（八）保荐机构收款银行

户名：	国泰君安证券股份有限公司
账号：	31001550400050009217
开户行：	中国建设银行股份有限公司上海市分行营业部

三、发行人与有关中介机构的股权关系或其他权益关系

发行人与本次发行有关中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、与本次发行上市有关的重要日期

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

第四节 风险因素

投资者在评价发行人本次公开发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别考虑下述各项风险因素。下述风险因素是根据重要性原则和可能影响投资决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素依次发生。

一、市场风险

根据中国物业管理协会于 2018 年 10 月发布的《2018 全国物业管理行业发展报告》，截至 2017 年末全国物业管理总面积约 246.65 亿平方米，比 2015 年末增加 71.10 亿平方米；物业管理服务企业数量已达 11.8 万家。

近年来，国内物业管理企业陆续登陆资本市场，既吸引了广泛的社会关注，又获得了越来越多的资本支持，快速提升专业能力和服务质量，积极布局业务整合和并购重组，加大市场拓展力度，从而加剧市场竞争。

现阶段，我国物业管理行业在管物业面积巨大，市场规模空前，但行业进入门槛不高，从业企业数量众多，市场集中度不高且竞争日趋激烈。同时，在国内产业、消费升级的趋势下，各类业主对专业化、标准化物业管理服务的需求日益提升。公司需要进一步提高自身的服务与管理能力，在优势领域内扩大品牌影响力并加快实现服务内容多元化，提升物业管理规模的同时控制人力成本，以应对未来激烈的市场竞争。

此外，受宏观经济波动影响，若公司所服务的客户自身的发展速度放缓或出现下滑，则可能对本公司经营业绩造成不利影响。

二、经营风险

（一）人力成本上涨风险

公司主营业务成本以人工成本为主，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司人工成本占当期主营业务成本的比例分别为 66.61%、65.19%和 67.41%。近年来，随着业务规模不断扩大，员工人数持续增加，主要服务项目所在的珠三角、长三角等区域工资水平亦显著上升，公司面临较大的用工成本上涨压力。

公司维持及提高盈利水平即需要在业务扩张的同时有效控制人力成本的增加。虽然公司大力推进服务标准化、信息化及智能化以应对人力成本上涨的压力，但无法保证能持续有效地控制或降低人力成本。若公司无法持续地应对人力成本上升的风险，不断提高盈利能力，公司的业务发展及经营业绩将受到不利影响。

（二）业务外包风险

报告期内，为适应客户需求，提高服务效率，合理控制成本，公司选择性地将保洁、保安、绿化等部分物业管理服务委托给相关领域内专业的第三方服务提供商，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 23.24%、25.58%和 23.84%。

公司在选择第三方服务提供商时，通过招投标程序严格审查其规模、声誉和服务质量等；在合同中对服务质量标准和管理规范等相关条款进行严格规定；在业务执行过程中对外包服务提供商进行严格监管。但若第三方服务提供商未严格按照合同约定提供相关服务，或在服务过程中未严格执行公司的质量标准和管理规范，将会对公司的服务质量和品牌声誉带来不利影响，进而影响公司经营业绩。

（三）客户集中度较高风险

报告期内，公司前五大客户的服务收入占营业收入的比重分别为 62.30%、55.78%和 54.68%。其中，第一大客户均为华为，公司为华为在深圳、东莞、成都、武汉、廊坊等地的多个基地提供物业管理服务，对华为的服务收入占营业收入的比重分别为 38.81%、30.81%和 28.66%。公司对第一大客户华为及前五大客户服务收入占比均呈逐年下降趋势，但客户集中度仍相对较高。

如果华为及其他主要客户与公司的合作关系或其所处行业、自身运营情况发生重大不利变化，主要客户项目终止或项目到期后公司未能成功续约，公司的重要客户和收入来源将相应受到影响。若发行人在市场竞争中又无法持续获取新的客户或服务项目，公司业务发展与盈利能力将受到不利影响。

（四）安全事故的风险

在物业管理服务中，公司员工或聘请的第三方服务提供商会对电梯、消防设备、弱电设施、安防设备等设备进行维修及保养。同时，业主在使用该等设备的

过程中可能因为使用不当或设备故障等原因而发生意外，造成业主财产损失，甚至人身伤害。如出现上述意外情况，即使公司严格根据相关合同提供各项服务，仍可能会被相关方提起诉讼，面临赔偿的风险，另外，还可能因监管部门调查或推行安全措施而影响业务的开展。如发生上述负面情况，可能会损害公司的品牌形象，公司的业务开展、经营业绩及财务状况也将受到不利影响。

（五）住宅物业管理服务费难以上调的风险

我国住宅物业服务费长期受到较高程度的价格控制。2014 年 12 月，国家发改委出台《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号），要求各省级价格主管部门废除保障性住房及前期物业服务合同的住宅外的物业服务费价格控制或指导政策，但保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业管理服务收费仍由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况实行政府指导价。虽然政策层面已放开价格限制，但在实际经营过程中，缺乏价格调节机制，物业管理服务费难以上调。

近年来，物价和人力成本刚性上涨，若公司不能通过调整收费价格或多元化经营提高收入，则公司的财务状况和经营业绩将受到不利影响。

（六）部分租赁物业存在瑕疵的风险

报告期内，公司存在租赁位于集体建设用地上的房产的情况，该集体建设用地上房产的规划用途为住宅，公司租赁上述房产作为员工宿舍使用符合规划用途。截至本招股说明书签署之日，发行人租赁的集体建设用地上的房产面积占发行人全部租赁房产面积的比例为 44.23%。如因土地问题，政府主管部门依法处罚的责任承担主体是出租方。但若未来发生因房产瑕疵导致房屋搬迁、拆除，导致公司不能持续租赁上述集体房产，则因搬迁形成的费用和新租赁房产价格上升将对公司的盈利能力造成不利影响。

（七）新型冠状病毒疫情风险

2020 年初以来，我国发生了新型冠状病毒肺炎疫情。疫情期间，众多物业企业参与到疫情防控一线，社会认可度得到进一步提高。但疫情期间，物业企业也耗费了高额人力、物力成本。物业管理服务项目拓展减速、成本增加、基层员

工流失、服务品质波动为经营带来风险。此外，公司政务服务业务和华中地区的综合物业管理服务项目主要集中于受疫情影响较大的湖北省武汉市，疫情造成的延期复工导致服务收费和新业务拓展都受到较大影响。若后续疫情持续发生不利变化及出现相关行业传导等情况，可能对公司现有及潜在客户的物业管理服务需求造成影响；同时，受疫情影响部分客户回款延迟，若由于疫情对客户生产经营造成较大影响，可能导致公司应收账款坏账增加，进而影响公司未来的经营业绩。

三、财务风险

（一）物业收费结算模式风险

公司目前在管的综合物业管理服务项目主要采用包干制的收费模式。在包干制收费模式下，客户定期向物业管理企业支付相对确定金额的服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业自行享有或承担。物业管理企业节省的开支可能成为其利润来源，推动物业管理企业不断完善服务体系并提高服务效率，从而有效控制成本，同时积极扩展服务内容来增加收入来源。但若未来公司服务收费标准过低、服务成本难以被覆盖，所服务的项目仍然存在亏损风险，从而对盈利能力、经营业绩造成不利影响。

（二）应收账款金额较大的风险

报告期各期末，公司的应收账款账面价值分别为 10,708.83 万元、15,168.83 万元和 20,544.06 万元，占总资产的比例分别为 37.90%、41.48%和 42.39%，主要为期末应收的物业管理费、政务服务费等。报告期内，公司账龄在一年以内的应收账款账面价值分别为 10,708.83 万元、15,104.64 万元和 20,408.32 万元，占比分别为 100.00%、99.58%和 99.34%，应收账款账龄绝大部分在一年以内。

报告期内，公司主要客户商业信誉良好且与公司合作关系稳定，应收账款账龄绝大部分在一年以内，公司已按照会计政策足额计提了坏账准备。随着业务规模不断扩大，公司未来应收账款余额预计将进一步增加。公司应收账款账面价值相对较大，若出现客户违约或公司内部控制未有效执行的情形，将发生应收账款坏账准备计提比例提高的风险，对公司的现金流和财务状况将产生不利影响。

（三）现金收款风险

报告期内，公司存在部分住宅物业客户或停车车主以现金缴纳物业服务费、停车费等费用的情况，现金收款占营业收入的比例分别为 4.80%、1.56%和0.65%，占比较低且呈逐年下降趋势。公司已制定严格的现金收款管理制度及库存现金管理制度，严格规范日常业务中的现金收付行为，并与银行等机构合作在住宅小区、停车场推广安装 POS 机和“扫码支付”设备，鼓励业主、车主使用 POS 刷卡、微信、支付宝等电子支付方式，不断降低现金收款在主营业务收入中的占比。但仍存在部分业主、车主难以改变支付习惯，以现金缴款的情况。若公司针对现金收款的管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

（四）毛利率下滑的风险

公司目前的主营业务包括综合物业管理服务、政务服务、增值服务等，其中综合物业管理服务为公司最主要的业务，也是其他各类业务发展的基础。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司综合毛利率分别为 21.96%、21.05%和18.65%；综合物业管理服务毛利率分别为 17.52%、16.54%和 15.17%。报告期内，综合物业管理业务的收入、毛利占比较高，系影响公司综合毛利率的主要因素。公司综合物业管理业务毛利率水平主要与物业服务项目的收费标准、业态构成、成本管控，以及各项目收入来源等因素相关。未来，随着物业管理行业竞争进一步加剧及人力成本等主要成本的上升，公司可能面临毛利率下降的风险。

（五）参股公司未能如期实现盈利的风险

截至 2019 年末，公司分别持有武汉紫光、河南特发和特发建设 49%、35%和 45%的股权。公司在 2018 年度对武汉紫光、河南特发的权益投资分别确认投资损失 30.91 万元和 4.28 万元。2019 年度，武汉紫光扭亏为盈，但河南特发持续小额亏损，特发建设尚未形成规模化运作。如果公司投资的参股公司未能通过开展相关业务实现盈利，公司将需要确认投资损失，对公司的盈利能力和财务状况将产生不利影响。

（六）部分停车场免于支付租金条款可能发生变化的风险

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。

四、管理风险

（一）成长性风险

报告期内，公司不断扩大物业管理规模，所提供物业管理服务、政务服务的项目数量、合同面积、收入均呈现显著增长趋势。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司综合物业管理服务收入分别为 41,110.71 万元、54,370.06 万元和 71,603.13 万元；公司政务服务收入分别为 5,183.09 万元、8,319.01 万元和 11,406.55 万元。

公司所管理物业规模的不断扩大和服务内容的扩展对公司的经营管理、资源配置、运营管理、组织协调和内部控制能力均提出了更高要求。但如果公司管理水平、组织模式、规范制度、内部控制不能随着经营规模的扩大而及时调整和完善，将对公司经营业绩造成不利影响。

（二）分支机构管理风险

公司采用物业服务行业惯常的管理模式，在全国各服务区域设立分、子公司等分支机构提供综合物业管理服务和政务服务。截至本招股说明书签署之日，公司拥有各级子公司 12 家，公司及子公司合计拥有分公司 **52 家**，分支机构数量较多。根据战略规划，公司将持续在全国范围内拓展业务，预计未来几年仍可能

在其他区域设立新的分支机构。

鉴于分支机构分散于全国各个区域，公司面临着管理风险增高和管理效率降低的风险。为了更好地应对风险，公司已制定一系列管理制度和措施并大力加强各分、子公司的规范运作和统一管理。但如果公司的管理体系、服务标准不能适应管理分支机构的需要，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，公司的业务发展和盈利能力将受到不利影响。

（三）核心人员流失的风险

物业管理属于劳动密集型的轻资产行业，提供服务的人员学历背景、年龄结构差异较大，而核心业务人员对于公司经营、管理尤为重要，是公司提供高水平及高质量服务的保障，维持核心业务人员的稳定也是保证公司核心竞争力的关键。随着公司经营规模的不断发展，公司对于核心人才的需求也会不断增加。

物业管理服务工作是以项目管理人员和物业服务人员为核心开展的，公司已建立有效的员工薪酬和激励机制以增强员工的积极性和凝聚力。但若公司的核心业务人员频繁流失，或项目管理人员无法满足行业发展需要，均会降低公司的服务质量、客户满意度和品牌声誉，进而对公司的业务发展和经营业绩造成不利影响。

（四）未为部分员工缴纳社会保险或住房公积金而可能造成补缴的风险

报告期内，公司未为部分员工缴纳社会保险或住房公积金，存在被主管部门要求补缴的风险。截至 2019 年末，公司及子公司员工人数为 7,068 人，其中公司应缴社保但未缴的员工占员工总人数的比例为 8.74%，公司应缴住房公积金但未缴的员工占员工总人数的比例为 25.34%。报告期内，公司存在应缴社保、住房公积金但未缴员工的主要原因系：部分新招员工的社会保险、住房公积金手续正在办理中；社会保险和住房公积金个人承担部分将减少其实际可支配收入，部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险、住房公积金。针对不愿缴纳住房公积金的员工，公司视其需要为其提供宿舍，截至 2019 年末，公司为员工提供宿舍床位数量达 1,189 个。

针对上述情况，公司全体股东出具书面承诺如下：

“本公司将督促特发服务及其下属子公司全面执行法律、法规及规章所规定的住房公积金、生育、养老、失业、工伤、医疗保险（以下简称“五险一金”）有关制度，为特发服务全体在册员工建立账户并缴存“五险一金”；在特发服务公开发行股票并上市之前，若特发服务及其下属子公司被要求为其员工补缴未缴纳或者未足额缴纳的“五险一金”，或因“五险一金”缴纳问题受到有关政府部门的处罚，本公司将按照在特发服务的持股比例承担该部分补缴款项或因被处罚造成的一切直接和间接损失，并督促其他股东履行相关承诺，保证特发服务及其下属子公司不因此遭受任何损失。”

五、募投项目实施风险

除补充公司流动资金外，本次募集资金拟投资于物业管理市场拓展项目、信息化建设项目、人力资源建设项目和物业管理智能化升级改造项目。本次募集资金投资项目的顺利实施将进一步提升公司的发展潜力、品牌影响力和核心竞争力，提高公司的服务水平、运营效率和盈利能力。本次募集资金投资项目的可行性分析是基于当前经济形势、市场环境、行业发展趋势及公司实际经营状况作出的。尽管公司已对本次募集资金投资项目的必要性、可行性进行了审慎论证和充分调查，但若公司所处行业及市场环境等情况发生重大变化，国家产业政策出现调整，在项目实施过程中仍然存在项目实施进度放缓、投资成本上升等各种不确定因素对项目实际收益产生不利影响的风险。

本次募投项目的总投资金额为 34,519.77 万元，募投项目最高每年将产生折旧摊销费用合计 2,381.68 万元。募集资金到位后，公司净资产规模将得到大幅提升。如募投项目完成后，预期收益不能顺利实现，将会对于公司的整体经营业绩产生一定影响，存在净资产收益率下降的风险。

六、发行失败的风险

公司将在通过相关审批后及时启动发行工作。公司的成功发行取决于发行阶段国内外宏观经济环境、国内资本市场行情以及投资者对于公司的预计估值和公司股价未来走势判断等多重因素，存在因投资者认购不足，或公司未能达到上市条件从而导致发行失败的风险。

第五节 发行人基本情况

一、发行人的基本情况

公司名称	深圳市特发服务股份有限公司
英文名称	Shenzhen SDG Service Co., Ltd.
注册资本	7,500 万元
法定代表人	陈宝杰
成立时间	1993 年 5 月 31 日
整体变更日期	2018 年 11 月 20 日
住所	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼
邮政编码	518029
联系电话	0755-83075915
传真号码	0755-83540646
互联网网址	www.tefafuwu.com
电子信箱	sdgs@ tefafuwu.com
负责信息披露和投资者关系的部门	董事会秘书办公室
负责信息披露和投资者关系部门的负责人	杨杨
投资者关系电话号码	0755-83075915

二、发行人设立情况

（一）有限公司设立情况

1、1993 年 5 月，深圳市特发物业管理公司设立

1993 年 5 月 5 日，深圳经济特区发展公司出具《关于建立特发物业管理公司的报告》（深特发字（1993）064 号），决定设立深圳市特发物业管理公司。深圳经济特区发展公司签署《深圳市特发物业管理公司章程》，约定注册资本为 1,000 万元，全部由深圳经济特区发展公司出资。

1993 年 6 月 21 日，国有资产管理部门深圳市投资管理公司对《国有资产产权登记表（开办登记）》（234403018000304）予以确认：深圳市特发物业管理公司初始国有资本金为 1,000 万元，均由深圳经济特区发展公司投资。

1993 年 5 月 31 日，深圳市特发物业管理公司在深圳市工商行政管理局办理完毕工商设立登记手续，公司的经济性质为“全民”，其设立时的出资情况如下表所示：

序号	出资人	出资金额（万元）	出资比例
1	深圳经济特区发展公司	1,000	100%
合计		**1,000**	**100%**

2、1997 年 10 月，第一次股权划转

根据 1995 年 7 月 3 日国务院发布《关于原有有限责任公司和股份有限公司依照<中华人民共和国公司法>进行规范的通知》（国发［1995］17 号）以及 1996 年 12 月深圳市公司规范与改革小组办公室发布《关于原有公司重新登记的通知》（深规字［1996］1 号）的要求，特发物业按照当时有效的《公司法》进行规范登记，包括对其股东数量（不少于 2 名）和名称进行规范，公司股东变更为深圳市特发房地产开发有限公司和深圳市特发工程建设监理有限公司，持股比例分别为 90%和 10%，公司名称变更为深圳市特发物业管理有限公司，并向公司登记机关申请重新登记。

1997 年 8 月 15 日，深圳市特发房地产开发有限公司、深圳市特发工程建设监理有限公司签署《深圳市特发物业管理有限公司章程》。

1997 年 9 月 4 日，深圳市国有资产管理办公室核发《关于特发物业管理公司产权划转免予资产评估的批复》（深国资办[1997]194 号），同意深圳经济特区发展（集团）公司（由深圳经济特区发展公司更名）将深圳市特发物业管理公司 90%的产权划转给深圳市特发房地产开发有限公司，10%的产权划转给深圳市迅建工程监理公司（现更名为深圳市特发工程建设监理有限公司）。鉴于上述公司均为深圳经济特区发展（集团）公司全资企业，同意深圳市特发物业管理公司不进行资产评估，但应聘请会计师事务所对企业资产进行审计。

1997 年 9 月 10 日，深圳经济特区发展（集团）公司出具《关于改组深圳市特发物业管理公司的决定》，（1）决定对深圳市特发物业管理公司进行规范改组，将公司规范改组为有限责任公司，公司名称变更为深圳市特发物

业管理有限公司；（2）同时决定将 100%的出资按深国资办[1997]194 号文件批准进行划转，划转价格为 1,000 万元，注册资本不变；（3）深圳市执信会计师事务所出具《审计报告》（深执信审字[1997]122 号），确认截至 1997 年 9 月 30 日，深圳市特发物业管理公司净资产 10,660,819.41 元；（4）划转后，深圳市特发房地产开发有限公司出资额 900 万元，出资比例 90%，深圳市特发工程建设监理有限公司出资额 100 万元，出资比例 10%。

1997 年 9 月 10 日，特发物业召开股东会，同意公司规范登记方案；决定公司名称变更为深圳市特发物业管理有限公司；同意将 100%的出资按深国资办[1997]194 号文件批准进行划转；划转后，深圳市特发房地产开发有限公司出资额 900 万元，出资比例 90%，深圳市特发工程建设监理有限公司出资额 100 万元，出资比例 10%；同意修改后的公司章程。

1997 年 10 月 10 日，深圳市执信会计师事务所出具《验资报告》（深执信验字[1997]047 号），经审验，截至 1997 年 9 月 30 日，深圳市特发物业管理公司的注册资本为 1,000 万元，其中深圳市特发房地产开发有限公司出资 900 万元，占注册资本 90%；深圳市特发工程建设监理有限公司出资 100 万元，占注册资本 10%。

1997 年 10 月 25 日，特发物业在深圳市工商行政管理局办理了相关工商变更登记手续，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例
1	深圳市特发房地产开发有限公司	900	90%
2	深圳市特发工程建设监理有限公司	100	10%
合计		**1,000**	**100%**

3、出资到位及补足情况

（1）实缴出资情况

根据深执信验字[1997]047 号《验资报告》载明的验资事项说明，确认公司上述 1,000 万元出资额实缴的过程如下：

1）1993 年 6 月-8 月，深圳经济特区发展公司陆续拨入流动资金转实收资

本合计 300 万元。

2）1995 年 5 月 10 日，深圳经济特区发展公司出具《关于特发华城资产管理处合并处理意见》，截至 1995 年 4 月 30 日，华城资产管理处应付深圳经济特区发展公司 2,708,699.05 元，华城资产管理处对深圳经济特区发展公司的应付福利费、盈余公积金、未分配利润、本年利润按照 4 月份的资产负债表转入应付深圳经济特区发展公司账款合计 186,759.58 元；以上合计应付深圳经济特区发展公司 2,895,458.63 元，转入对特发物业的投资。

3）1995 年 12 月 7 日，深圳经济特区发展公司计划财务部出具《关于对物业公司购工作用车的处理意见》，将深圳经济特区发展公司拥有的四辆车，分别为美国雪佛兰小轿车一辆、丰田 8 座面包车一辆、日产 0.75 吨的士头人货车一辆、丰田 1.5 吨人货车一辆作为特发物业的投资；同时将深圳经济特区发展公司拥有的一辆价值 15 万元的捷达轿车（车号 47662）作为对特发物业的投资。以上车辆作为投资的出资金额合计 528,780.20 元。

4）1996 年 5 月 15 日，深圳经济特区发展公司计划财务部出具《通知》，将特发小区现有货币资金 132,022.60 元转作投资，将特发小区固定资产 269,661.50 元，低值易耗品 15,624.60 元，合计 285,286.10 元转作投资。

5）1997 年 9 月 24 日，深圳经济特区发展（集团）公司出具《关于补足特发物业管理公司注册资本金的批复》（深特发复[1997]9 号），同意将三处房产作为实物投资补足对特发物业的注册资本，分别为新华城大鹏阁一楼 104B（权证号为深房地字第 0219427 号，建筑面积 96.51 平方米，建筑价格 1,254,630.00 港元）、新华城大鹏阁 1 栋地下 10 号（权证号为深房地字第 0219428 号，建筑面积 64.79 平方米，建筑价格 521,153.00 港元）、新华城月明楼 5 栋 301（权证号为深房地字第 0219430 号，建筑面积 137.31 平方米，建筑价格 1,373,000.00 港元），以上三处房产价值合计 3,148,783.00 港元，折合人民币 3,369,197.81 元（汇率 1:1.07）作为对特发物业的投资，计入实收资本 3,158,452.47 元，资本公积 210,745.34 元。

（2）出资复核情况

根据天健验〔2019〕3-23 号《实收资本复核报告》载明的验资事项说明，确认公司上述 1,000 万元出资额实缴的过程中合计 2,409,479.94 元的出资存在瑕疵，具体情况如下：

1）特发集团于 1993 年 6 月 23 日至 8 月 6 日将 2,713,903.00 元转入特发物业的账户，于 1993 年 8 月 6 日以现金方式缴款 286,097.00 元，合计 3,000,000.00 元，全部计入实收资本。

2）深圳经济特区发展公司以截止 1995 年 4 月 30 日对华城资产管理处 2,708,699.05 元应收款及该日华城资产管理处净资产 186,759.88 元，合计 2,895,458.63 元转为对特发物业公司出资，特区发展公司应收华城管理处 2,708,699.05 元主要包括华城管理处为其代收的房租和其他日常往来款，特发物业公司将 1995 年 5 月 15 日华城资产管理处资产负债表（当日华城资产管理处净资产为 150,116.50 元）平移至其报表，双方于 1995 年 5 月底完成财产交接。

作为出资的长期投资、存货、固定资产等实物资产未履行评估程序，两套房产产权属于特区发展公司，未过户登记变更至特发物业公司。存货、固定资产（不包括房产）交接时无清点记录且接收方按大类入账，难以判断接收时存货、固定资产（不包括房产）的数量和状况，未有充分适当的证据判断其价值，其出资存在瑕疵；未过户的两套房产于 2008 年 5 月按账面净值 457,545.03 元转让给特区发展公司并冲减其应付款项，因此以其转让价款 457,545.03 元认定为实际出资金额；作为出资的待摊费用主要为书报费和保险费等费用性项目，未有充分适当的证据判断其价值，其出资存在瑕疵。

综上所述，调整存在瑕疵的存货、待摊费用、长期投资和固定资产账面价值后，华城资产管理处 1995 年 5 月 15 日的净资产为-1,408,654.06 元，该净资产-1,408,654.06 元加上特区发展公司以债权出资 2,708,699.05 元，核实该次出资的金额为 1,300,044.99 元，调整过程如下：

单位：元

科目名称	出资资产/承担负债金额 A	调整数 B	出资资产/承担负债核实金额 C=A-B
现金	6,625.12		6,625.12

现金（港币 0.74）	5,875.60		5,875.60
银行存款	893,965.62		893,965.62
银行存款（港币 0.74）	243,762.78		243,762.78
存货（低值易耗品）	21,176.80	21,176.80	
应收账款	86,810.84		86,810.84
其他应收款	2,400.00		2,400.00
待摊费用	74,889.63	74,889.63	
长期投资	400,000.00	400,000.00	
固定资产	1,819,755.07	1,362,210.04	457,545.03
累计折旧	-299,505.91	-299,505.91	
资产合计 A	**3,255,755.55**	**1,558,770.56**	**1,696,984.99**
应付账款	3,103,192.55		3,103,192.55
应交税金	2,275.63		2,275.63
其他应收款	170.87		170.87
负债合计 B	**3,105,639.05**		**3,105,639.05**
净资产出资 C=A-B	**150,116.50**	**1,558,770.56**	**-1,408,654.06**
债权出资 D	**2,708,699.05**		**2,708,699.05**
出资金额合计 E=C+D	**2,858,815.55**	**1,558,770.56**	**1,300,044.99**

本次出资金额 2,895,458.63 元与核实出资金额 1,300,044.99 元差异金额 1,595,413.64 元存在出资瑕疵。

3）特发集团以五辆车作为特发物业的出资，因未履行资产评估程序，亦无证据证明上述五辆汽车履行了过户手续，本次金额合计 528,780.20 元存在出资瑕疵。

4)特区发展公司于 1996 年 5 月 17 日以现金方式缴款 5,504.16 元，于 1996 年 5 月 24 日将 126,518.44 元转入特发物业账户，货币资金合计 132,022.60 元已全部计入实收资本。特发集团以特发小区固定资产 269,661.50 元，低值易耗品 15,624.60 元，合计 285,286.10 元转作对特发物业的投资，因该等固定资产及低值易耗品无明细清单，无法判断出资前是否属于特发集团所有及是否有其他权利限制，同时因未履行资产评估程序，本次出资金额合计 285,286.10 元存在出资瑕疵。

（3）关于三处房产出资的情况

根据北京亚超资产评估有限公司于 2019 年 3 月 27 日出具《深圳市特发集团有限公司拟补办注册资本投资手续涉及其拥有的位于深圳市罗湖区解放路大鹏阁 1 栋 104B、1 栋地下 10 号、月明楼 5 栋 301 资产评估报告》（北京亚超评报字（2019）第 01068 号），以 1997 年 9 月 30 日为评估基准日，深圳市罗湖区解放路大鹏阁 1 栋 104B、大鹏阁 1 栋地下 10 号、月明楼 5 栋 301 的资产评估价值为 7,326,133 元，高于作价出资金额。特发集团用于出资的上述房产已依法进行了追溯评估，定价公允。

（4）特发集团现金补足情况

为解决上述出资瑕疵情形，2019 年 4 月 16 日，特发集团以银行存款支付给特发服务 2,409,479.94 元作为补足出资款。天健会计师于 2019 年 5 月 16 日出具《实收资本复核报告》（天健验〔2019〕3-23 号）并验证，“经复核，特发服务公司自设立至整体变更为股份公司前有瑕疵的出资已全部补足，实收资本已全部到位”。

发行人召开 2018 年度股东大会，全体股东同意特发集团以银行存款缴付 2,409,479.94 元用以补足对发行人的瑕疵出资，特发集团用于出资的房产定价公允，不存在损害特发服务及其他股东合法权益的情形，并对发行人历次增资及股权变动予以确认，不存在纠纷及潜在纠纷。

特发集团出具承诺，“若因本公司原因造成的历史瑕疵出资事项而给特发服务（含其前身）及其股东造成相关损失，或因本公司原因所造成的瑕疵出资事项而受到的任何行政处罚，本公司保证将赔偿因此给特发服务（含其前身）及相关股东的相应损失。”

综上所述，保荐机构和发行人律师认为：发行人历史沿革中存在的出资瑕疵情形已得到规范，发行人及特发集团未因此受到相关行政处罚，不会影响发行人现时存续的合法性，不会引致发行人现时股权权属的潜在纠纷，对发行人本次发行上市不构成实质性法律障碍。

4、2001 年 9 月，第二次股权划转

2000 年，为适应特发集团内部业务机构调整的要求，促进特发集团内部物业管理公司资源整合，实现优势互补、共同发展，特发集团对下属特发物业和深圳市发展中心物业管理有限公司的产权进行了调整，具体为深圳市特发工程建设监理有限公司将其持有的特发物业 10%的股权划转给深圳市特发发展中心物业管理有限公司；同时深圳市特发房地产开发有限公司将其持有的特发物业的 90%的股权划转给深圳经济特区发展（集团）公司。

2000 年 10 月 13 日，特发物业召开股东会，同意深圳市特发工程建设监理有限公司将其持有的特发物业 10%的股权划转给深圳市特发发展中心物业管理有限公司；同意深圳市特发房地产开发有限公司将其持有的特发物业的 90%的股权划转给深圳经济特区发展（集团）公司。

2000 年 10 月 13 日，特发物业股东签署新的《深圳市特发物业管理有限公司章程》。

2000 年 10 月 13 日，深圳市特发房地产开发有限公司与深圳经济特区发展（集团）公司签订《关于深圳市特发物业管理有限公司的股权划转协议书》，约定深圳市特发房地产开发有限公司将其持有的特发物业的 90%的股权划转给深圳经济特区发展（集团）公司。

2000 年 10 月 13 日，深圳市特发工程建设监理有限公司与深圳市特发发展中心物业管理有限公司签订《关于深圳市特发物业管理有限公司的股权划转协议书》，深圳市特发工程建设监理有限公司将其持有的特发物业 10%的股权划转给深圳市特发发展中心物业管理有限公司。

2001 年 1 月 20 日，深圳市投资管理公司出具《关于同意深圳市特发物业管理有限公司和深圳市特发发展中心物业管理有限公司股权划转的批复》（深投[2001]19 号），同意深圳市特发工程建设监理有限公司将其持有的特发物业 10%的股权划转给深圳市特发发展中心物业管理有限公司；同意深圳市特发房地产开发有限公司将其持有的特发物业的 90%的股权转让给深圳经济特区发展（集团）公司。

2001 年 9 月 11 日，特发物业在深圳市工商行政管理局办理了本次股权

划转工商变更登记手续。本次股权划转完成后，特发物业的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例
1	深圳经济特区发展（集团）公司	900.00	90%
2	深圳市特发发展中心物业管理有限公司	100.00	10%
合计		**1,000.00**	**100%**

（二）混合所有制改制情况

2015 年 1 月 7 日，深圳市国资委核发《关于深圳市特发物业管理有限公司引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股立项的复函》（深国资委函[2015]16 号），同意特发物业引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股立项，即以增资扩股方式，通过深圳联合产权交易所公开征集战略投资者，同时实施管理层、核心骨干持股；引进战略投资者工作完成后，特发集团（含特发投资）持股 65%，战略投资者持股 20%，公司管理层和核心骨干持股 15%。战略投资者入股价格以经核准或备案的资产评估结果为依据，资产评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

2015 年 10 月 21 日，特发物业召开第五届三次职工代表大会，审议通过《深圳市特发物业管理有限公司管理层和核心骨干员工持股方案》及《深圳市特发管理有限公司管理层和核心骨干持股人员名单及数量比例》。

2015 年 10 月 21 日，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具《深圳市特发物业管理有限公司截至 2014 年 12 月 31 日剥离部分资产后清产核资专项审计报告》（中审亚太审字（2015）100028 号），截至 2014 年 12 月 31 日，公司资产总额为 116,637,405.18 元，负债总额 88,500,989.16 元，净资产为 28,136,416.02 元。

2015 年 10 月 22 日，国众联资产评估土地房地产估计有限公司出具《深圳市特发物业管理有限公司拟引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股所涉及的股东全部权益资产评估报告》（国众联评报字（2015）第 2-467 号），以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，经评估后公司净资产值为 4,045.31 万元。

2015 年 10 月 22 日，特发集团出具《关于<深圳市特发物业管理有限公司拟引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股所涉及的股东全部权益资产评估报告>的公示》，对资产评估报告进行了公示。

2015 年 10 月 29 日，特发集团出具《关于<深圳市特发物业管理有限公司拟引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股所涉及的股东全部权益资产评估报告>的公示情况报告》，公示期间，未收到员工关于上述资产评估报告的反馈意见，特发集团及特发物业财务负责人、工会、监事会、纪委监察、财务审计等各部门均对该资产评估报告无意见。

2015 年 11 月 9 日，特发集团召开董事会（深特发临董决[2015]15 号），同意《深圳市特发物业管理有限公司混合所有制改革总体方案》，（1）通过增资扩股的方式引入战略投资者和实施管理层与核心骨干员工持股计划，以现金方式增资。本次增资完成后，特发集团（含特发投资）持股比例为 65%，战略投资者持股比例为 20%，管理层和核心骨干员工持股比例为 15%。（2）以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，特发物业股东全部权益价值为 4,045.31 万元（最终价格以经国资委核准或备案的评估结果为依据，并经竞争性谈判方式确定）。（3）同意特发物业管理层和核心骨干员工股持股方案。

2015 年 11 月 10 日，深圳市国资委出具《关于深圳市特发物业管理有限公司混合所有制改革总体方案的批复》（深国资委函[2015]554 号），原则同意对特发物业引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股的总体方案，即特发物业通过增资扩股方式在深圳联合产权交易所公开征集引进战略投资者，同时实施管理层和核心骨干持股。该项工作完成后，特发集团（含特发投资）持有特发物业的股权比例不低于 65%，管理层和核心骨干持股比例不高于 15%，战略投资者持股比例为 20%。挂牌底价以经深圳市国资委备案的资产评估结果为依据合理确定。特发物业管理层和核心骨干与战略投资者同股同价，现金入股，不参与议价。

2015 年 11 月 10 日，深圳市国资委在《国有资产评估项目备案表》予以盖章确认，同意此次交易涉及的评估项目转报备案。评估结果显示，截至 2014 年 12 月 31 日，特发物业净资产评估值为 4,045.31 万元。

2015 年 12 月 22 日，特发集团、特发投资、南通三建及银坤有限签订《增资扩股协议》，约定南通三建通过在深圳联合产权交易所公开交易方式竞得以 4.05 元每股的价格向特发物业增资，南通三建增加注册资本 307.69 万元，持有增资后 20%的股权，增资金额为 1,246.16 万元；银坤有限以 4.05 元每股的价格向特发物业增资 230.77 万元，持有增资后 15%的股权，增资金额为 934.62 万元。

2015 年 12 月 31 日，深圳联合产权交易所股份有限公司出具《成交鉴证书》（GZ20151231002），确认上述交易行为符合法定程序，特此鉴证。

2016 年 1 月 5 日，深圳轩华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（深轩验字[2016]第 001 号），审验截至 2015 年 12 月 29 日止，已收到股东南通三建缴纳的增资款 12,461,600.00 元，其中 3,076,923.00 元计入注册资本，9,384,677.00 元计入资本公积金；收到股东银坤有限缴纳的增资款 9,346,200.00 元，其中 2,307,692.00 元计入注册资本，7,038,508.00 元计入资本公积金，全部为货币出资，变更后累计实收资本 15,384,615.00 元。

2016 年 1 月 6 日，北京市大成（深圳）律师事务所出具《关于深圳市特发物业管理有限公司混合所有制改革引进战略投资者、实施管理层和核心骨干持股及整体改革过程的法律意见书》，认为特发物业本次混合所有制改革实施主体、内容、程序、引进战略投资者、实施管理层和核心骨干持股均合法合规。

2016 年 1 月 28 日，特发物业股东签署新的《深圳市特发物业管理有限公司章程》。

2016 年 4 月 12 日，特发物业股东会出具变更决定，公司认缴注册资本由 1,000 万元增加至 1,538.46 万元，其中南通三建增资 307.67 万元，银坤有限增资 230.77 万元。

2016 年 4 月 15 日，特发物业在深圳市市监局办理了本次增资工商变更登记手续。本次增资完成后，特发物业的股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例
1	特发集团	980.00	63.70%
2	南通三建	307.69	20.00%
3	银坤有限	230.77	15.00%
4	特发投资	20.00	1.30%
合计		**1,538.46**	**100.00%**

经核查，保荐机构和发行人律师认为发行人混合所有制改制已履行了必要的审批、评估及备案等程序，符合当时有效的国有资产管理法律法规和地方政策的规定。

（三）股份公司设立情况

2018 年 8 月 22 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具天健深审[2018]1156 号《审计报告》，截至 2018 年 2 月 28 日，特发物业的净资产为 109,989,103.40 元。

2018 年 8 月 25 日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具国众联评报字（2018）第 2-1018 号《深圳市特发物业管理有限公司拟进行股份制改制所涉及的深圳市特发物业管理有限公司的净资产价值资产评估报告》，截至评估基准日 2018 年 2 月 28 日，特发物业审计后的账面净资产的评估结果为 18,553.80 万元。

2018 年 10 月 24 日，特发物业召开第五届八次职工代表大会，审议通过按原账面净资产值折股将特发物业整体变更为股份有限公司的议案，并选举产生股份公司第一届监事会中由职工代表担任的监事及第一届董事会中由职工代表担任的董事。

2018 年 10 月 24 日，特发物业股东会作出决议，同意特发物业以经审计的截至 2018 年 2 月 28 日的账面净资产值 109,989,103.40 元折为 7,500 万股，余额 34,989,103.40 元计入资本公积；特发物业全体股东特发集团、特发投资、南通三建、银坤投资作为发起人，以各自在特发物业中的股权所对应的净资产认购股份有限公司的股份。

2018 年 10 月 24 日，特发物业全体股东特发集团、特发投资、南通三建、银坤投资作为发起人签订了《发起人协议》，发行人的设立方式、名称、住所、经营范围、发起人的权利、发起人的义务与责任、公司章程、特别承诺、违约责任、争议解决、协议的生效等相关事宜进行了约定。

2018 年 10 月 24 日，特发集团出具《关于深圳市特发物业管理有限公司整体变更设立股份有限公司的批复》（深特发复[2018]22 号），同意特发物业整体变更设立股份有限公司，根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的天健深审[2018]1156 号《审计报告》，截止 2018 年 2 月 28 日，特发物业净资产为 109,989,103.40 元，折股后股份有限公司的总股本为 7,500 万股，其中，特发集团（国有股东）持有 4,777.50 万股，特发投资（国有股东）持有 97.50 万股。

2018 年 10 月 26 日，发行人召开第一次股东大会，全体发起人一致决定按原账面净资产值折股将特发物业整体变更为股份有限公司，审议通过了《关于<深圳市特发服务股份有限公司章程>的议案》及其他事项，并选举产生了第一届董事会由非职工代表担任的董事、第一届监事会由股东代表担任的监事。

2018 年 11 月 20 日，发行人在深圳市市场监督管理局办理完毕公司登记手续，领取了统一社会信用代码为 914403001922285356 的《营业执照》。

2018 年 11 月 25 日，天健会计师出具天健验〔2018〕3-67 号《验资报告》并验证“截至 2018 年 10 月 26 日，深圳市特发服务股份有限公司已收到全体出资者所拥有的截至 2018 年 2 月 28 日止深圳市特发物业管理有限公司的净资产 109,989,103.40 元，根据《公司法》的有关规定，按照公司的折股方案，将上述净资产折合股本 7,500 万元，资本公积金 34,989,103.40 元”。

整体变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	特发集团	4,777.50	63.70
2	南通三建	1,500.00	20.00
3	银坤投资	1,125.00	15.00
4	特发投资	97.50	1.30

合计	**7,500.00**	**100.00**

（四）发行人股东在历次股权转让、整体变更为股份有限公司、股利分配中纳税情况

1、历次股权转让/股权划转时各股东的缴纳所得税情况

发行人在历次股权转让、整体变更为股份有限公司、股利分配中，各股东缴纳所得税的情况如下：

股权转让/股权划转基本情况	转让方/划出方	受让方/划入方	转让/划转价格（元/注册资本）	转让/划转出资额(万元）	应纳税所得额（万元）	所得税缴纳情况
1997 年 10 月，第一次股权划转	深圳经济特区发展（集团）公司	深圳市特发房地产开发有限公司	1.00	900	—	平价划转，股东就本次划转未产生所得，不涉及所得税缴纳事项。
		深圳市特发工程建设监理有限公司	1.00	100	—	平价划转，股东就本次划转未产生所得，不涉及所得税缴纳事项。
2001 年 9 月，第二次股权划转	深圳市特发工程建设监理有限公司	深圳市特发发展中心物业管理有限公司	无偿	100	—	无偿划转，股东就本次划转未产生所得，不涉及所得税缴纳事项。
	深圳市特发房地产开发有限公司	深圳经济特区发展（集团）公司	无偿	900	—	无偿划转，股东就本次划转未产生所得，不涉及所得税缴纳事项。
2008 年 8 月，第一次股权转让	深圳市特发发展中心物业管理有限公司	特发集团	2.12	80	112	深圳市特发发展中心物业管理有限公司已完成企业所得税申报并进行汇算清缴。
		特发投资	2.12	20		

2、整体变更为股份有限公司及股利分配时各股东的缴纳所得税情况

根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的有关规定，居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益为免税收入。发行人整体变更为股份有限公司时的发起人股东均为法人股东，且发行人历史上的股东亦均为法人股东。据此，发行人法人股东在股改及股利分配时无需缴纳企业所得税。

综上所述，发行人股东在历次股权转让、整体变更为股份有限公司、股利分配过程中，需缴纳所得税的，法人股东均已依法完成企业所得税申报并进行汇算清缴，股东所得税缴纳情况合法合规，不存在税收征收的相关法律风险。

（五）发行人报告期内的股本和股东变化情况

报告期内，公司股东分别为特发集团、南通三建、银坤投资、特发投资，持股比例分别为 63.70%、20.00%、15.00%、1.30%，未发生变化。2018 年 11 月，发行人整体变更为股份公司，股本由 1,538.46 万元变更为 7,500 万元。

三、发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，公司未发生重大资产重组情况。发行人于 2017 年进行同一控制下的企业合并，收购特力物业 100%股权，其不构成重大资产重组，具体情况详见“第七节 公司治理和独立性”之“八、关联交易情况”之“（二）偶发性关联交易事项”。

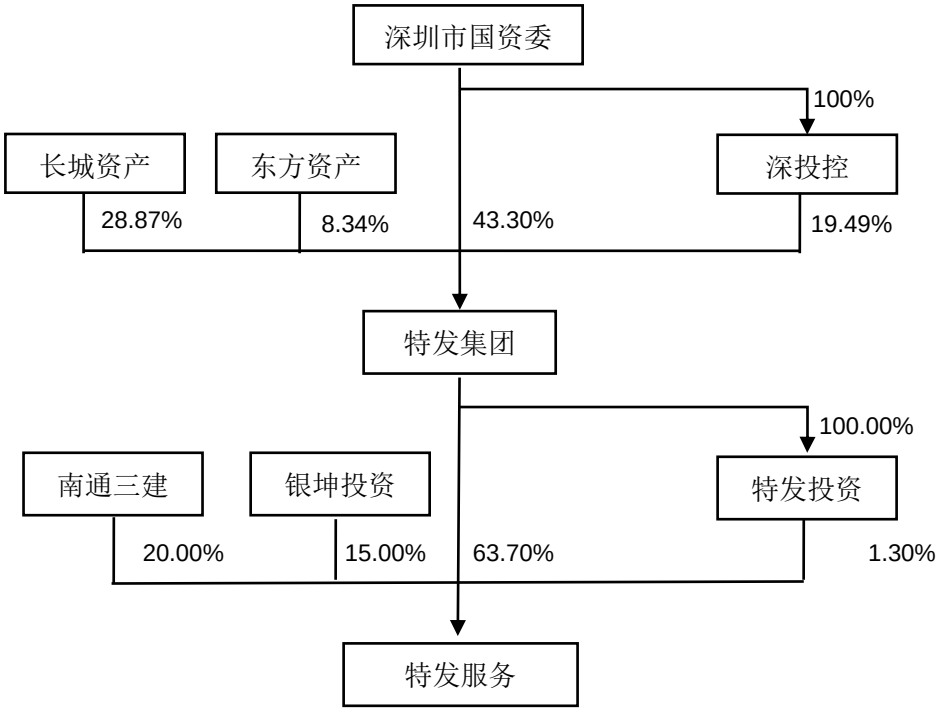
四、发行人在其他证券市场的上市/挂牌情况

发行人自设立以来，未在其他证券市场上市或挂牌。

五、发行人的股权结构和组织结构

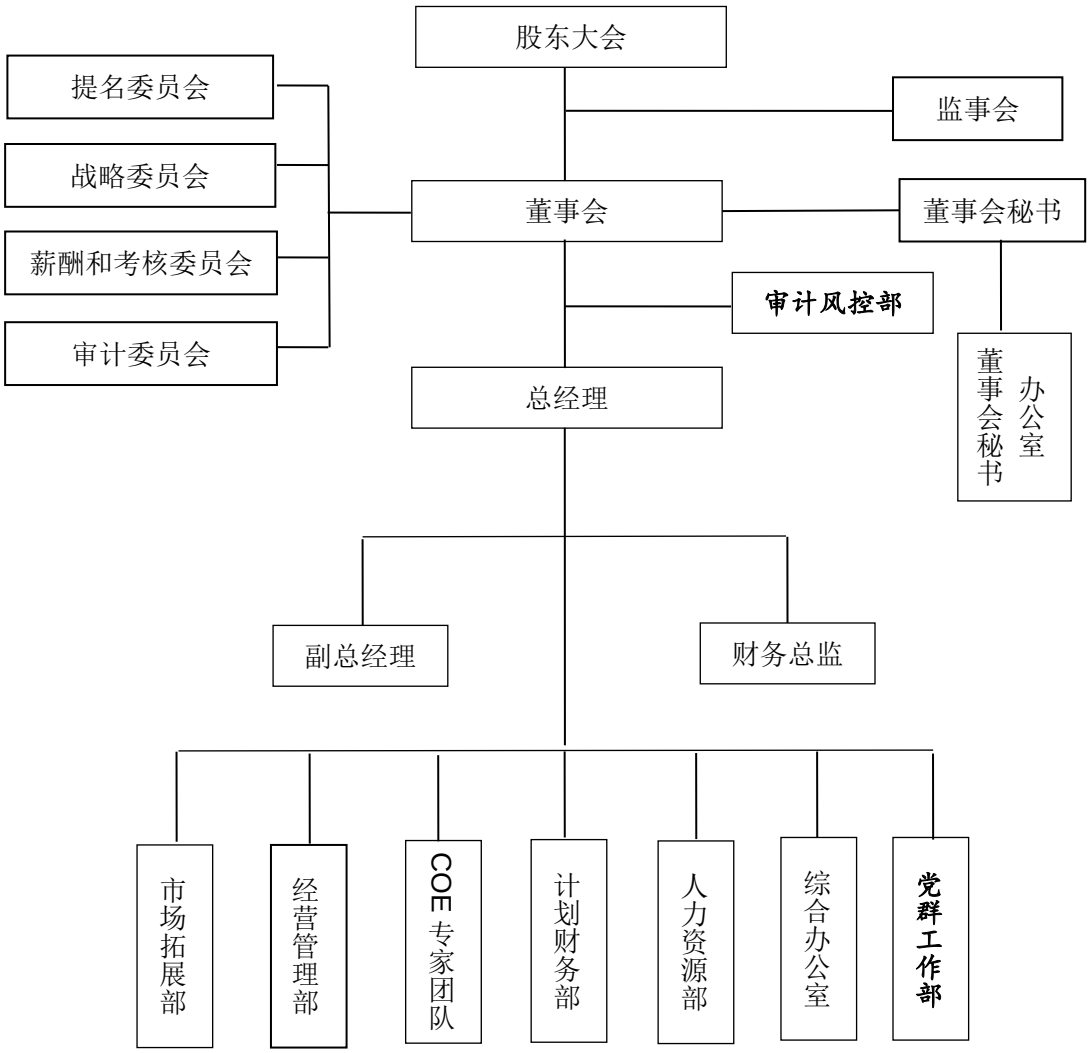
（一）发行人的股权结构

截至本招股说明书签署之日，公司股权结构如下：



（二）发行人的组织结构

截至本招股说明书签署之日，公司内部组织结构如下：



部门	主要职能
股东大会	股东大会是公司的最高权利机关，它由全体股东组成，对公司重大事项进行决策，有权选任和解除董事，并对公司的经营管理有广泛的决定权。
董事会	董事会是公司经营决策机构，负责公司业务经营活动的指挥与管理，落实下达股东大会所作的重大决定，并向股东大会负责并报告工作。
监事会	监事会是公司的常设监督机构，负责对公司各项制度的落实和执行情况进行监督，检查公司的财务会计活动，监督公司董事会和经理等管理人员执行职务时是否存在违反法律、法规或者公司章程的行为等。
董事会秘书办公室	负责投资者关系信息发布与披露，投资者关系管理及股东资料管理，公司董事会相关事务的处理，参与组织资本运作项目的沟通汇报、谈判商洽、中介协调等实施工作，公司与董事、股东、国资委的专项沟通及相关事务处理。
审计风控部	根据内部审计、纪检监察及风控管理要求，建立完善的内控和风险管理体系，审查违规违纪行为，保持部门的独立性和规范性，保护公司资金，财产的安全与完整，防范和化解管理风险、实现公司利益与股东权益最大化，提供专项支持。
市场拓展部	负责公司市场策略的制定、实施以及市场开拓组织，市场信息、行为的及时收集与反馈，新市场的策略制定，负责市场公关活动及策划组织，负责公司

	的市场发展规划策略的制定与实施。
经营管理部	根据公司战略、发展规划、经营模式以及业务流程，组织建立和负责维护公司的管理体系，推动服务标准的推广和应用，负责安全生产制度的建设、平台维护及安全生产检查工作，组织开展行业数据的收集并出具行业分析报告，实现物业管理项目的平稳运作，保障公司物业管理活动的规范持续、优质高效。
COE 专家团队	根据公司发展战略规划，探索和实施公司 IFM 管理策略及业务模式，并进行相关行业分析及输出报告，以提高客户满意度；对公司各分支机构进行技术支援或新接项目前期介入和接管验收；同时组织开展各专业类的培训和课程开发工作，提升员工技能水平；对各项目运营情况进行定期评估，并出具评估报告等。
计划财务部	依据国家财务会计法律法规和公司战略目标，制定、落实、监控公司经营计划和财务计划，加强预算管理、资金管理和税务筹划，组织会计核算和财务审计，正确反映公司财务状况和经营成果，为公司经营目标的实现提供保障。
人力资源部	根据公司发展战略，建立并完善人力资源管理制度，通过对人才的选、用、育、留，为企业发展配置合适人才，激发员工的潜能，满足企业持续发展对人力资源的需求。
综合办公室	为公司达成战略目标，发挥参谋助手、综合协调、对外窗口作用；做好行政文秘、后勤支撑、法务等工作，确保公司经营管理工作正常运作。
党群工作部	**负责公司党建工作、纪检监察、工会、共青团、妇女、计划生育、企业文化宣贯、《特发服务》月报编辑等工作以及部门内务工作。**

六、公司控股子公司、参股公司的基本情况

（一）控股子公司情况

截至本招股说明书签署之日，公司拥有各级子公司 12 家，具体情况如下：

1、深圳市特发特力物业管理有限公司

公司名称	深圳市特发特力物业管理有限公司
成立时间	1985年6月10日
统一社会信用代码	91440300192185088E
注册资本	705万元
法定代表人	高珉
注册地址和主要生产经营地	深圳市罗湖区东门街道人民北路3146号永通大厦11楼B座
经营范围	物业管理；防水补漏工程、水电工程；经济信息咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）；为酒店提供管理服务；汽车零配件及汽车饰品的购销；汽车维修、汽车美容（以上限分公司经营执照另办）；物业租赁；园林绿化工程；花

	卉租赁；清洁服务；从事自有物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒；机电、弱电设备上门维修保养；建筑工程,建筑工程项目管理；商业运营管理咨询；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（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）；经营电子商务（以上企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营）。游泳池经营；停车场经营；劳务派遣；餐饮服务；人力资源服务		
主营业务与发行人主营业务的关系	承担发行人部分项目的物业管理服务工作		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		100.00%
主要财务数据（万元）	项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
	总资产	3,141.96	2,731.79
	净资产	2,067.12	1,482.56
	净利润	584.56	390.96
	审计情况	经天健会计师审计	

截至本招股说明书签署之日，特力物业历史沿革如下：

（1）全民所有制阶段

1985 年 2 月 16 日，深圳市人民政府出具《关于成立“深圳市水贝机械工业服务公司”的批复》（深府复[1985]36 号），同意成立深圳市水贝机械工业服务公司，隶属深圳市机械工业公司领导。

1985 年 6 月 10 日，深圳市水贝机械工业服务公司取得深圳市工商局核发的《营业执照》（深企字 5943 号），经济性质为全民。

1992 年 10 月 10 日，深圳市工商局核发《企业法人名称变更登记公告》，深圳市水贝机械工业服务公司的企业名称变更为深圳市特力服务公司。

1993 年 4 月 13 日，深圳市工商局核发《企业法人名称变更登记公告》，深圳市特力服务公司的企业名称变更为深圳市特力物业管理公司。

（2）1997 年 12 月，第一次股权转让

1995 年 7 月 3 日，国务院发布《关于原有有限责任公司和股份有限公司依照<中华人民共和国公司法>进行规范的通知》（国发［1995］17 号）以及 1996

年 12 月深圳市公司规范与改革小组办公室发布《关于原有公司重新登记的通知》（深规字［1996］1 号），在上述规定出台的背景下，特力物业按照当时有效的《公司法》进行规范登记，包括对其股东数量（不少于 2 名）和名称进行规范，并向公司登记机关申请重新登记。为保证国有资产安全，决定由特力集团与特力集团工会共同投资设立深圳市特耀投资发展有限公司（以下简称“特耀投资”），特耀投资再对部分全资控股企业参股 5%，以完成部分企业的有限责任公司的规范登记。

1997 年 8 月 27 日，特力集团董事会出具《关于将新永通等九家全资企业的部分股权转让给深圳市特耀投资发展有限公司的决议》，确认将特力集团所持的深圳市特力物业管理公司 5%的股权转让给深圳市特耀投资发展有限公司。

1997 年 10 月 21 日，深圳市国有资产管理办公室核发《关于转让深圳市新永通实业公司等九家企业部分股权的批复》（深国资办[1997]230 号），同意特力集团为规范改组，将深圳市特力物业管理公司 5%的股权转让给深圳市特耀投资发展有限公司；同意以被转让企业经审计后的净资产值作价转让。

1997 年 10 月 27 日，深圳中南评估公司出具《资产评估报告书》，经评估，以 1997 年 6 月 30 日为基准日，深圳市特力物业管理公司的净资产账面净值为 657.10 万元，净资产评估值为 877.4531 万元。

1997 年 10 月 30 日，特力集团与深圳市特耀投资发展有限公司签订《股权转让合同书》，约定特力集团将其持有的深圳市特力物业管理公司 5%的股权以 442,558 元的价格转让给深圳市特耀投资发展有限公司。

1997 年 11 月 2 日，特力物业召开股东会，同意特力集团将 5%的出资转让给深圳市特耀投资发展有限公司，同意由深圳市中南评估公司所作的评估报告，确认特力物业的净资产为 877.4 万元。

1997 年 11 月 12 日，深圳市产权交易所在上述《股权转让合同书》上盖章确认。

1997 年 11 月 18 日，特力物业股东签署《深圳市特发特力物业管理有限公司章程》。

1997 年 12 月 10 日，深圳市工商局核发《有限公司名称登记公告》，深圳市特力物业管理公司的企业名称变更为深圳市特发特力物业管理有限公司。

1997 年 12 月 10 日，特力物业在深圳市工商局完成本次股权转让变更登记。本次股权转让完成后，特力物业的股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	特力集团	669.75	95%
2	深圳市特耀投资发展有限公司	35.25	5%
合计		**705.00**	**100%**

（3）2015 年 3 月，第二次股权转让

2014 年 3 月，特力集团启动了非公开发行股票项目，拟通过定向增发方式募集资金 64,680 万元。因募投项目的实施主体深圳市中天实业有限公司的股权结构为特力集团持股 95%，特耀投资持股 5%，而当时特耀的股权结构为特力集团持股 90%，工会持股 10%，根据《中国证监会关于职工持股会及工会能否作为上市公司股东的复函》（2000 年 12 月 11 日中国证监会法律部［2000］24 号）的有关规定，“职工持股会不能成为公司的股东”，鉴于此，特力集团首先将特耀投资的股权进行处理，即将特耀投资的股权结构变为特力集团持股 100%，满足本次非公开发行的申报条件，再对特耀投资所持的下属企业的股权进行处理，明确产权关系。

2014 年 5 月 13 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具《审计报告》（瑞华深圳审字[2014]48330119 号），截至 2013 年 12 月 31 日，特力物业的净资产为 10,995,533.31 元。

2014 年 7 月 7 日，特力物业召开股东会，同意深圳市特耀投资发展有限公司将其所持特力物业 5%股权转让给特力集团，并相应修订公司章程。

2014 年 9 月 26 日，深圳市国资委核发《关于深圳市特力（集团）股份有限公司内部股权调整事宜的批复》（深国资委函[2014]464 号），同意深圳市特耀投资发展有限公司将所持的特力物业 5%股权转让给特力集团，同意上述股权协议转让免予资产评估，以经审计后的净资产值作为依据。

2014 年 10 月 14 日，深圳市特耀投资发展有限公司与特力集团签订《企业国有产权转让合同》，约定深圳市特耀投资发展有限公司将其所持特力物业 5%股权以 55 万元的价格转让给特力集团。

2014 年 11 月 24 日，深圳联合产权交易所股份有限公司出具《产权交易鉴证书》（鉴证书编号 GZ20141124001），确认上述交易行为符合法定程序。

2015 年 2 月 28 日，特力物业股东签署新的《深圳市特发特力物业管理有限公司章程》。

2015 年 3 月 18 日，特力物业在深圳市市监局办理完毕本次股权转让的工商登记手续。本次股权转让后，特力物业的股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	特力集团	705	100%
合计		**705**	**100%**

（4）2017 年 8 月，第三次股权转让

2017 年 8 月，第三次股权转让的背景和原因详见本招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“八、关联交易情况”之“（二）偶发性关联交易事项”之“1、向关联方收购股权”。

2017 年 5 月 5 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具《清产核资专项审计报告》（瑞华深圳专审字[2017]48330002 号），截至 2016 年 12 月 31 日，特力物业的总资产为 29,484,121.66 元，净资产为 8,855,924.84 元。

2017 年 5 月 15 日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具《深圳市特力（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市特发特力物业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第 3-0058 号），以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日，采用收益法对特力物业的股东全部权益价值的评估值为 1,414.13 万元。

2017 年 5 月 16 日，特力集团召开第八届董事会第九次会议，同意特力集团将其持有的特力物业 100%股权以 1,415 万元的价格转让给特发物业。

2017 年 5 月 19 日，特力集团与特发物业签署《企业国有产权转让合同》，约定特力集团将其持有的特力物业 100%股权以 1,415 万元的价格转让给特发物业。

2017 年 5 月 25 日，特发集团在《国有资产评估项目备案表》（深特发评备[2017]001 号）予以盖章确认，截至 2016 年 12 月 31 日，特力物业的净资产评估值为 1,414.13 万元。

2017 年 5 月 26 日，特力物业股东作出股东决定，同意特力集团将其持有的特力物业 100%股权转让给特发物业。

2017 年 6 月 6 日，特发集团出具《关于深圳市特发特力物业管理有限公司 100%股权转让事宜的复函》（深特发复[2017]8 号），同意特力集团将其持有的特力物业 100%股权非公开协议转让给特发物业。

2017 年 6 月 7 日，特力物业股东签署新的《深圳市特发特力物业管理有限公司章程》。

2017 年 6 月 8 日，深圳联合产权交易所股份有限公司出具《产权交易鉴证书》（编号 GZ20170608003），对上述股权转让事项进行了鉴证，交易行为符合法定程序。

2017 年 8 月 31 日，特力物业在深圳市市监局办理完毕本次股权转让的工商登记手续。本次股权转让后，特力物业的股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	特发物业	705	100%
合计		**705**	**100%**

（5）2019 年 2 月，股东名称变更

特发物业于 2018 年 11 月 20 日整体变更为股份有限公司，特力物业于 2019 年 2 月 1 日在深圳市市监局办理完毕股东名称变更的工商登记手续。本次股东名称变更后，特力物业的股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例

1	发行人	705	100%
合计		**705**	**100%**

特力物业依法设立并有效存续，发行人所持特力物业的股权合法、有效。特力物业历次国有股权变动均已履行了必要的审批、评估及备案等程序，符合当时有效的国有资产管理法律法规和地方政策的规定。

2、深圳市特发物业资产经营有限公司

公司名称	深圳市特发物业资产经营有限公司		
成立时间	1999年5月31日		
统一社会信用代码	91440300715201615X		
注册资本	1,000万元		
法定代表人	陈宝杰		
注册地址和主要生产经营地	深圳市罗湖区南湖街道人民南路深圳发展中心1栋1层B13		
经营范围	物业管理咨询、工程咨询（不含限制项目）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；自有物业租赁；房地产经纪；房地产信息咨询；汽车零配件及汽车饰品的购销；园林绿化服务；专业产业园的投资；产业园运营管理；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）		
主营业务与发行人主营业务的关系	为业主提供租赁房地产经纪、受托资产管理等增值服务		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		100.00%
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	6,678.03	7,472.05
	净资产	1,952.78	1,554.87
	净利润	397.91	473.13
	审计情况	经天健会计师审计	

截至本招股说明书签署之日，特发资产经营的历史沿革如下：

（1）1999 年 5 月，设立登记

1999 年 3 月 26 日，深圳市特发发展中心建设监理有限公司与深圳经济特

区发展（集团）公司制定并签署《深圳市特发发展中心物业管理有限公司章程》。

1999 年 4 月 7 日，深圳经济特区发展（集团）公司出具《关于成立深圳市特发发展中心物业管理有限公司的批复》（深特发复[1999]19 号），同意成立深圳市特发发展中心物业管理有限公司，总注册资本为 160 万元，其中深圳市特发发展中心建设监理有限公司投入 144 万元，占 90%股权；深圳经济特区发展（集团）公司投入 16 万元，占 10%股权。

1999 年 4 月 15 日，深圳中天会计师事务所出具《验资报告》（内验报字（1999）第 B014 号），审验截至 1999 年 4 月 14 日止，已收到其股东投入的资本 160 万元整，其中实收资本 160 万元，与上述投入资本相关的资产总额为 160 万元，其中货币资金 160 万元。

1999 年 5 月 14 日，深圳市投资管理公司出具《关于成立深圳市特发发展中心物业管理有限公司的批复》（深投[1999]96 号），同意成立深圳市特发发展中心物业管理有限公司，总注册资本为 160 万元，深圳经济特区发展（集团）公司投入 16 万元，占股 10%。

1999 年 5 月 31 日，深圳市特发发展中心物业管理有限公司在深圳市工商局办理完毕工商设立登记手续。深圳市特发发展中心物业管理有限公司设立时的股东及股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	深圳市特发发展中心建设监理有限公司	144	90%
2	深圳经济特区发展（集团）公司	16	10%
合计		**160**	**100%**

（2）2004 年 2 月，增资至 300 万元

2004 年 1 月 15 日，深圳市特发发展中心物业管理有限公司召开股东会，同意增加注册资本 140 万元，即由原来的 160 万元增至 300 万元，新增的 140 万元注册资本由原股东以现金方式按原股权比例出资：深圳市特发发展中心建设监理有限公司增加出资 126 万元，深圳经济特区发展（集团）公司出资 14 万元。

2004 年 1 月 15 日，深圳市特发发展中心物业管理有限公司股东签署新的

《深圳市特发发展中心物业管理有限公司章程》。

2004 年 2 月 13 日，深圳君合会计师事务所出具《验资报告》（深君验字（2004）第 031 号），审验截至 2004 年 2 月 12 日，深圳市特发发展中心物业管理有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计 140 万元，全部为货币出资。

2004 年 2 月 17 日，深圳市特发发展中心物业管理有限公司在深圳市工商局办理了本次增资的工商变更登记手续。本次增资完成后，深圳市特发发展中心物业管理有限公司的股东及股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	深圳市特发发展中心建设监理有限公司	270	90%
2	深圳经济特区发展（集团）公司	30	10%
合计		**300**	**100%**

（3）2008 年 8 月，第一次股权转让

2007 年 5 月 29 日，深圳市投资控股有限公司出具《关于特发物业和发展中心物业产权变动的批复》（深投控[2007]261 号），同意特发集团将其在深圳市特发发展中心物业管理有限公司拥有的 10%股权转让给特发物业；深圳市特发发展中心建设监理有限公司将其在深圳市特发发展中心物业管理有限公司拥有的 90%股权转让给特发物业。

2007 年 6 月 30 日，深圳星源会计师事务所（特殊普通合伙）出具《清产核资审计报告》（深星源特审字[2008]17 号），截至 2007 年 6 月 30 日，深圳市特发发展中心物业管理有限公司总资产 24,100,279.89 元，净资产 5,111,996.45 元。

2007 年 12 月 27 日，深圳市国资委核发《关于深圳市特发物业管理有限公司和深圳市特发发展中心物业管理有限公司股权转让问题的复函》（深国资委函[2007]386 号），同意特发集团内部产业整合所涉及的深圳市特发物业管理有限公司和深圳市特发发展中心物业管理有限公司股权转让免予公开挂牌征集受让方，采取协议转让方式进行交易，按规定通过深圳市产权交易中心办理交易鉴证手续。

2008 年 1 月 18 日，深圳市国有大正资产评估有限公司出具《关于深圳市特发发展中心物业管理有限公司拟进行内部股权转让的资产评估报告书》（国有大正评报字（2008）A005 号），以 2007 年 6 月 30 日为评估基准日，深圳市特发发展中心物业管理有限公司的净资产评估值为 473.07 万元。

2008 年 5 月 5 日，深圳市特发发展中心物业管理有限公司召开股东会，同意特发集团将所持 10%股权，按评估价格 47.4 万元转让给特发物业；深圳市特发发展中心建设监理有限公司将所持 90%股权，按评估价格 425.8 万元转让给特发物业。

特发集团、深圳市特发发展中心建设监理有限公司与特发物业签订《股权转让合同书》，约定特发集团以 47.4 万元将其在深圳市特发发展中心物业管理有限公司拥有的 10%股权转让给特发物业；深圳市特发发展中心建设监理有限公司以 425.8 万元将其在深圳市特发发展中心物业管理有限公司拥有的 90%股权转让给特发物业。

2008 年 6 月 2 日，深圳市国资委在《国有资产评估项目备案表》予以盖章确认，对此次交易涉及的评估报告予以备案；资产评估结果显示，截至 2007 年 6 月 30 日，深圳市特发发展中心物业管理有限公司净资产评估价值为 473.07 万元。

2008 年 6 月 24 日，深圳市产权交易中心出具《产权交易鉴证书》（深产权鉴字（2008）第 08161 号），确认深圳市特发发展中心建设监理有限公司、特发集团将其各自持有的深圳市特发发展中心物业管理有限公司 90%、10%的股权，分别以 425.8 万元、47.4 万元的价格转让给特发物业，该交易行为符合法定程序。

2008 年 8 月 8 日，特发物业签署新的《深圳市特发发展中心物业管理有限公司章程》。

2008 年 8 月，深圳市特发发展中心物业管理有限公司在深圳市工商局办理了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，深圳市特发发展中心物业管理有限公司的股东及股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	特发物业	300	100%
合计		**300**	**100%**

（4）2016 年 3 月，企业名称变更

2016 年 3 月 31 日，经深圳市市监局核准，深圳市特发发展中心物业管理有限公司的企业名称变更为深圳市特发物业资产经营有限公司。

（5）2019 年 1 月，股东名称变更及增资至 1,000 万元

2018 年 12 月 10 日，特发服务出具变更决定，同意股东名称由深圳市特发物业管理有限公司变更为深圳市特发服务股份有限公司，特发资产的认缴注册资本由 300 万元变更为 1,000 万元，并相应修订公司章程。

2019 年 1 月 29 日，特发资产在深圳市市监局办理完毕本次股东名称变更及增资的工商登记手续。本次股东名称变更及增资后，特发资产的股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	发行人	1,000	100%
合计		**1,000**	**100%**

特发资产经营依法设立并有效存续，发行人所持特发资产经营的股权合法、有效。

深圳市特发工程管理有限责任公司（曾用名“深圳市特发发展中心建设监理有限公司”、“深圳市发展中心建设监理公司”，以下简称“特发工程”）成立于 1994 年 3 月 14 日，法定代表人为张玥，住所为深圳市福田区莲花街道狮岭社区红荔西路 7058 号市政大厦六层 601 室，经营范围：“承担一般工业与民用建筑工程、高耸构筑工程和住宅小区工程的建设监理业务，上述建筑工程的楼层、跨度、高度和建筑面积不受限制；物业管理，建设工程咨询；工程招标代理（凭有效工程招标代理机构资格证书经营）；物业租赁；房地产信息咨询、房地产经纪；汽车租赁（不包括带操作人员的汽车出租）；接受合法委托，对棚户区改造项目进行调查摸底及意愿征集，组织可研报告、专项规划编制，提供全过程专项

法律咨询、全过程咨询（含回迁安置方案的编制及实施、签约及搬迁服务、房屋移交及产权注销服务），提供棚户区改造项目投资、项目策划、建设管理、回迁安置；旧城改造项目策划；建设工程项目管理。（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营），停车场、洗车场服务（经营场所执照另行申办）；劳务派遣。”经营期限为自1994年3月14日起至2024年3月14日止。

截至本招股说明书签署之日，特发工程的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	深圳市特发地产有限公司	1,500	100%
合计		1,500	100%

3、深圳市特发餐饮管理有限公司

公司名称	深圳市特发餐饮管理有限公司		
成立时间	2017年9月29日		
统一社会信用代码	91440300MA5ERBER6H		
注册资本	300万元		
法定代表人	许继涛		
注册地址和主要生产经营地	深圳市罗湖区南湖街道人民南路2010号发展中心大厦首层B13		
经营范围	为餐饮企业提供管理服务；初级农产品购销；经营电子商务；从事货物及技术的进出口业务（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）。（企业经营涉及前置性行政许可的,须取得前置性行政许可文件后方可经营）。普通货运；餐饮服务；保健食品、预包装食品、乳制品的销售		
主营业务与发行人主营业务的关系	未实际开展经营活动		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		100.00%
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	0.34	0.61
	净资产	-0.66	-0.39
	净利润	-0.28	-0.39
	审计情况	经天健会计师审计	

4、深圳特发商务有限公司

公司名称	深圳特发商务有限公司		
成立时间	2016年12月28日		
统一社会信用代码	91440300MA5DRG1Q8E		
注册资本	500万元		
法定代表人	李林		
注册地址和主要生产经营地	深圳市福田区香蜜湖街道香梅社区香梅北路2003号特发文创广场5层L563		
经营范围	商务咨询、企业信息咨询（以上均不含限制项目）；展览展示策划、会务策划；商务服务（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。旅游业务，人力资源服务，培训服务，餐饮服务，机动车辆停放服务；演出经纪；提供酒店公寓住宿服务；物业服务		
主营业务与发行人主营业务的关系	为业主提供展览展示策划、会务策划等服务		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		100.00%
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	1,651.64	2,592.69
	净资产	1,108.94	687.43
	净利润	421.51	164.29
	审计情况	经天健会计师审计	

截至本招股说明书签署之日，特发商务的历史沿革如下：

（1）2016 年 12 月，设立登记

2016 年 12 月 26 日，特发物业签署《深圳特发商务有限公司章程（一人有限公司）》，特发物业持有 100%的股权。

2016 年 12 月 28 日，特发商务在深圳市市监局办理完毕工商设立登记手续，特发商务设立时的股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	特发物业	500	100%
合计		**500**	**100%**

特发商务依法设立并有效存续，公司所持特发商务的股权合法、有效。

5、深圳市特发楼宇科技有限公司

公司名称	深圳市特发楼宇科技有限公司		
成立时间	2015年6月24日		
统一社会信用代码	914403003429420222		
注册资本	480万元		
法定代表人	胡伟利		
注册地址和主要生产经营地	深圳市福田区香蜜湖街道香梅北路特发小区9栋首层1-2号		
经营范围	机电设备上门维修、保养；机电工程安装施工；防盗报警系统、安全防范电视监控系统、楼宇防盗电子对讲系统、门禁控制系统、楼宇空调及暖通节能技术开发；能源管理系统开发；整体照明系统节能技术开发；水泵调控节能技术开发；电能质量治理技术开发；楼宇自动化系统的技术开发；空调、水电、机电设备设施及相关楼宇设备产品的上门维修、保养；安全技术防范系统设计、施工、上门维修；小区智能化产品的技术开发、销售及相关技术维护；电梯技术咨询；电梯及电梯配件的销售；建筑工程、室内外建筑装饰维修工程；土方工程、铝合金幕墙工程、建筑加固工程、钢结构工程、电器工程的设计与施工，建材批发与零售；信息咨询；国内贸易；物业管理；信息咨询。（象牙及其制品除外，法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。电梯的安装、维修和保养；劳务派遣		
主营业务与发行人主营业务的关系	为客户提供专业化设施管理、运行、维护、技术改造的全生命周期解决方案		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		100.00%
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	1,171.30	1,025.09
	净资产	636.50	554.88
	净利润	81.62	-0.24
	审计情况	经天健会计师审计	

6、特发技术刚果金有限公司

公司名称	特发技术刚果金有限公司（GONGO TEFA TECHNOLOGIE）
成立时间	2017年6月9日

注册号	CD/KNG/RCCM/17-B-00674		
注册资本	145万刚果法郎		
代理人	帅飞		
注册地址和主要生产经营地	刚果民主共和国金沙萨市恩加夫拉山区康维扎大道18A		
经营范围	建筑物清理和安全保障业务；技术业务；动产和不动产的采购和销售，以便转售上述动产和不动产；石油产品的进口、储存和市场投放业务；提供各种服务；中介、服务和进出口业务；一般商业范围内的一切其他业务		
主营业务与发行人主营业务的关系	承担发行人刚果金华为项目的物业管理服务工作		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		100.00%
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	194.65	242.57
	净资产	77.19	23.36
	净利润	53.02	34.49
	审计情况	经天健会计师审计	

7、深圳市特发政务服务有限公司

公司名称	深圳市特发政务服务有限公司
成立时间	2015年8月6日
统一社会信用代码	914403003498284684
注册资本	2,000万元
法定代表人	陈宝杰
注册地址和主要生产经营地	深圳市福田区香蜜湖街道香梅社区香梅北路2003号特发文创广场5层L561
经营范围	企业管理咨询；企业形象策划；投资咨询；信息咨询；从事广告业务；国内贸易；计算机软件、硬件及网络技术的研发与销售、技术咨询和服务；计算机信息系统集成；计算机上门安装维修；计算机耗材、办公设备、文体用品、建筑装饰材料的批发兼零售；电子信息技术开发、技术咨询、技术转让；商务咨询；货物及技术进出口；房地产信息技术咨询、技术服务；工程测量工程；地籍测绘工程；房产测绘工程；地理信息系统工程；数据处理和存储服务；大数据处理的技术服务；物业管理；档案数字化管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；经营电子商务；为酒店提供管理服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；计算机

	软件开发；云计算技术开发、信息安全技术开发；会务会展服务；商业项目运营管理。（象牙及其制品除外，法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）承接公共服务外包，互联网信息服务；劳务派遣（不含职业介绍及人才中介业务）；人力资源输出；委托推荐和招聘；人才资源开发与管理咨询；人才技能培训咨询；企业人才的交流咨询；餐饮服务，公章刻制，文印制作		
主营业务与发行人主营业务的关系	为政府机关提供窗口接件初审、咨询/引导、帮办等服务		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		51.00%
	国维（武汉）管理服务有限公司		49.00%
	合计		**100.00%**
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	4,692.53	4,875.41
	净资产	2,463.22	1,649.28
	净利润	813.94	742.89
	审计情况	经天健会计师审计	

截至本招股说明书签署之日，特发政务的历史沿革如下：

（1）2015 年 8 月，设立登记

2015 年 8 月，特发物业签署《深圳市特发政务服务有限公司章程（一人有限公司）》，特发物业持有 100%的股权。

2015 年 8 月 6 日，特发政务在深圳市市监局办理完毕工商设立登记手续。特发政务设立时的股东及股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	特发物业	100	100%
合计		**100**	**100%**

（2）2017 年 3 月，增资至 196.0784 万元

2016 年 8 月 10 日，特发集团出具《关于特发政务增资扩股引入战略投资者事项的批复》（深特发复[2016]8 号），同意特发政务通过增资扩股的方式引入战略投资者，特发物业持有特发政务 51%的股权，战略合作者持有 49%的股权。

2016 年 8 月 19 日，深圳轩华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《关于深圳市特发政务服务有限公司截至 2016 年 7 月 31 日清产核资专项的审计报告》，截至 2016 年 7 月 31 日，特发政务资产总额 8,437,031.50 元，负债总额 7,285,972.80 元，净资产 1,151,058.70 元。

2016 年 9 月 2 日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具《深圳市特发物业管理有限公司全资子公司拟增资扩股涉及的深圳市特发政务服务有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2016）第 2-683 号），以 2016 年 7 月 31 日为评估基准日，经采用收益法评估，特发政务净资产账面值 115.11 万元，净资产评估值 307.80 万元。

2016 年 11 月 16 日，特发物业、国采科技股份有限公司与特发政务签订《增资扩股协议》，约定根据国众联资产评估有限公司出具并经特发集团评估备案的《深圳市特发物业管理有限公司全资子公司拟增资扩股涉及的深圳市特发政务服务有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2016）第 2-683 号），经评估后的净资产值为 307.8 万元，国采科技股份有限公司通过在深圳联合产权交易所公开交易方式竞得并向特发政务增资，其中增加注册资本 96.0784 万元。持有增资后 49%的股权，增资金额为 296.99 万元，新增股东的出资方式为现金出资。

2016 年 11 月 28 日，深圳联合产权交易所股份有限公司出具《产权交易鉴证书》（鉴证书编号 GZ20161124001），确认上述交易行为符合法定程序。

2016 年 12 月 15 日，特发政务召开股东会，同意将原注册资本 100 万元变更为 196.0784 万元，新增出资 96.0784 万元由新股东国采科技股份有限公司缴纳。

同日，特发政务股东签署新的《深圳市特发政务服务有限公司章程》。

2017 年 3 月 6 日，特发政务在深圳市市监局办理了本次增资的工商变更登记手续。本次增资完成后，特发政务的股东及股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	特发物业	100.0000	51%

2	国采科技股份有限公司	96.0784	49%
合计		**196.0784**	**100%**

（3）2017 年 3 月，增资至 2,000 万元

2016 年 8 月 19 日，深圳轩华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《关于深圳市特发政务服务有限公司截至 2016 年 7 月 31 日清产核资专项的审计报告》，截至 2016 年 7 月 31 日，特发政务资产总额 8,437,031.50 元，负债总额 7,285,972.80 元，净资产 1,151,058.70 元。

2017 年 3 月 8 日，特发政务召开股东会，同意将注册资本由 196.0784 万元增加到 2,000 万元。

2017 年 3 月 8 日，特发政务股东签署《深圳市特发政务服务有限公司章程》。

2017 年 3 月 10 日，特发政务在深圳市市监局办理了本次增资的工商变更登记手续。

2017 年 12 月 5 日，特发集团出具会议纪要（深特发会[2017]105 号），同意上述增资事项。

本次增资完成后，特发政务的股东及股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	特发物业	1,020	51%
2	国采科技股份有限公司	980	49%
合计		**2,000**	**100%**

（4）2019 年 4 月，股东名称变更

特发物业于 2018 年 11 月 20 日整体变更为股份有限公司，特发政务于 2019 年 4 月 15 日在深圳市市监局办理完毕股东名称变更的工商登记手续。本次股东名称变更后，特发政务的股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	发行人	1,020	51%
2	国采科技集团股份有限公司	980	49%

合计	**2,000**	**100%**

（5）2019 年 5 月，第一次股权转让

2019 年 4 月 19 日，特发政务召开股东会，决议同意国采科技集团股份有限公司将其持有的特发政务 49%的股权转让给国维（武汉）管理服务有限公司。

2019 年 5 月 10 日，特发政务在深圳市市监局办理了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，特发政务的股权结构如下表所列示：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	发行人	1,020	51%
2	国维（武汉）管理服务有限公司	980	49%
合计		**2,000**	**100%**

特发政务依法设立并有效存续，发行人所持特发政务的股权合法、有效。

8、深圳市特发鑫润资产经营有限公司

公司名称	深圳市特发鑫润资产经营有限公司	
成立时间	2018年8月3日	
统一社会信用代码	91440300MA5F8NWR0W	
注册资本	1,000万元	
法定代表人	崔平	
注册地址和主要生产经营地	深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6011号NEO绿景纪元大厦A座40A	
经营范围	物业管理；水电工程设计与施工；国内贸易；经济信息咨询；为酒店提供管理服务；汽车零配件及汽车饰品的购销；资产经营（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；自有物业租赁；自有房屋租赁；专业产业园的投资；产业园运营管理；园林绿化服务；花卉租摆服务；清洁服务；从事自有物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒业务；建筑工程设计与施工；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营网上贸易。游泳池经营；停车场经营；劳务派遣；餐饮服务	
主营业务与发行人主营业务的关系	为业主提供租赁房地产经纪、受托资产管理等增值服务	
股东构成及持股比例	**股东名称**	**持股比例**
	特发服务	51.00%
	深圳市鑫润商业运营有限公司	49.00%

	合计		**100.00%**
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	183.83	81.22
	净资产	111.82	72.68
	净利润	-60.86	-27.32
	审计情况	经天健会计师审计	

因特发鑫润持续亏损，经营效益不佳，公司拟公开挂牌转让所持有的特发鑫润51%股权。

9、深圳特发东部服务有限公司

公司名称	深圳特发东部服务有限公司		
成立时间	2018年10月12日		
统一社会信用代码	91440300MA5FBNT66P		
注册资本	500万元		
法定代表人	崔平		
注册地址和主要生产经营地	深圳市龙岗区龙城街道吉祥中路588号友和国际五楼505		
经营范围	物业管理；商业管理；房屋租赁；市政工程管理、绿化工程、为餐饮企业提供管理服务；空调、水电、机电设备的安装、维修、保养；企事业单位的后勤服务和管理；会议、礼仪的策划和咨询；物业管理软件的开发；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；经营电子商务；家政服务、电子产品的销售。除四害或有害生物防治服务；建筑安全监测服务、边坡安全监测、河道巡查治理监测服务、管廊监测服务；外墙清洁服务；沙滩运营管理服务。人力资源服务外包；劳务派遣；为医院提供后勤管理服务；机动车辆停放服务（由分支机构经营，执照另行申办）		
主营业务与发行人主营业务的关系	承担发行人部分项目的物业管理服务工作		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		55.00%
	深圳中嘉宝投资发展有限公司		45.00%
	合计		**100.00%**
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	120.57	-

	净资产	63.14	-
	净利润	-36.86	-
	审计情况	经天健会计师审计	-

10、山东省特发商务服务有限公司

公司名称	山东省特发商务服务有限公司		
成立时间	2018年9月30日		
统一社会信用代码	91370502MA3NB6LC1B		
注册资本	500万元		
法定代表人	王立涛		
注册地址和主要生产经营地	山东省东营市河口经济开发区庆苑街1号		
经营范围	商务信息咨询；会务服务；承办展览展示服务；办公服务；政务服务外包；人力资源外包；企业管理咨询；企业形象策划；计算机软硬件开发及销售；网络技术咨询及技术服务；计算机系统集成；计算机耗材、办公设备、文体用品（不含书籍）销售；电子信息技术开发、技术咨询及技术转让；房地产信息咨询；数据处理和存储服务；物业服务；酒店管理；互联网信息服务；人才技能培训咨询		
主营业务与发行人主营业务的关系	为政府机关提供窗口接件初审、咨询/引导、帮办等服务		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		51.00%
	东营飞亚人力资源有限公司		49.00%
	合计		**100.00%**
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	96.80	56.72
	净资产	-105.04	48.34
	净利润	-153.39	-1.66
	审计情况	经天健会计师审计	

11、特发政务服务（天津）有限公司

公司名称	特发政务服务（天津）有限公司
成立时间	2018年9月12日
统一社会信用代码	91120118MA06EWM73U
注册资本	200万元

法定代表人	王立涛		
注册地址和主要生产经营地	天津自贸试验区（空港经济区）中环西路与西二道交口丽港大厦2-809		
经营范围	承接政府公共服务外包；以承接服务外包方式从事人力资源服务；企业形象策划；从事广告业务；计算机耗材、办公设备、体育用品批发兼零售；电子产品技术开发、咨询、转让；计算机软件技术开发、咨询、转让；物业管理；酒店管理；会务会展服务；房地产经纪服务（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）		
主营业务与发行人主营业务的关系	为政府机关提供窗口接件初审、咨询/引导、帮办等服务		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		51.00%
	天津市怡居物业管理有限公司		49.00%
	合计		**100.00%**
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	237.12	2.49
	净资产	94.94	-5.47
	净利润	-99.59	-5.47
	审计情况	经天健会计师审计	

12、广东特发东部人力资源服务有限公司

公司名称	广东特发东部人力资源服务有限公司	
成立时间	2020年4月1日	
统一社会信用代码	91440606MA54FUFB9L	
注册资本	500万元	
法定代表人	黄展强	
注册地址和主要生产经营地	广东省佛山市顺德区北滘镇西海村广珠西线高速公路顺德服务区A区1栋401-1	
经营范围	人力资源服务；清洁服务；物业管理服务（以上项目涉及许可的凭有效许可证经营）（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）	
主营业务与发行人主营业务的关系	承担发行人部分项目的物业管理服务工作	
股东构成及持股比例	股东名称	持股比例
	深圳特发东部服务有限公司	100.00%

（二）参股公司情况

截至本招股说明书签署之日，公司拥有 3 家参股公司，具体情况如下：

1、武汉紫光特发商务服务有限公司

公司名称	武汉紫光特发商务服务有限公司		
成立时间	2017年11月6日		
统一社会信用代码	91420100MA4KWYQF8T		
注册资本	500万元		
法定代表人	蒋金山		
注册地址和主要生产经营地	武汉东湖新技术开发区华师园北路18号博瀚科技光电子信息产业基地一期（光谷科技港）8幢3层02号		
经营范围	物业管理、维修服务；物业租赁；园区招商运营；游泳池、停车场、酒店经营管理；国内贸易；对外承接园林绿化工程、水电工程、道路养护工程施工；工程咨询（不含限制项目）；出入境旅游和国内旅游招徕服务；展览展示策划、会务策划；文化艺术活动交流策划；自有物业租赁；机动车辆停放服务；房地产经纪；酒店管理（不含住宿）、餐饮管理；汽车零配件及汽车饰品的购销、汽车维修、汽车美容；人力资源服务、劳务派遣。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）		
主营业务与发行人主营业务的关系	提供物业管理服务		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	北京紫光科服物业管理服务有限公司		51.00%
	特发服务		49.00%
	合计		**100.00%**
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	3,088.90	1,093.00
	净资产	1,234.27	436.93
	净利润	797.34	-63.07
	审计情况	经致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所审计	经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计

2、河南特发物业服务有限公司

公司名称	河南特发物业服务有限公司

成立时间	2017年7月19日		
统一社会信用代码	91410100MA446DFK5J		
注册资本	1,000万元		
法定代表人	**于庆红**		
注册地址和主要生产经营地	河南自贸试验区郑州片区（郑东）福禄路108号河南商会大厦8层02号		
经营范围	物业服务、酒店管理、餐饮管理；企业管理咨询、企业营销策划、商业运营管理、商务信息咨询、会议及展览展示服务、人才中介服务、停车场管理；房地产经纪、房屋租赁；水电暖工程施工、园林绿化工程施工、公路工程施工		
主营业务与发行人主营业务的关系	提供物业管理服务		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	特发服务		35.00%
	河南省山河宾馆有限责任公司		35.00%
	河南水投水土资源开发有限公司		20.00%
	河南奥开投资有限公司		10.00%
	合计		**100.00%**
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	551.09	523.28
	净资产	482.78	490.05
	净利润	-7.28	-12.24
	审计情况	经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计	经大信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计

鉴于河南特发业务发展较为缓慢，未来收入、利润增长具有不确定性，公司参股河南特发未达到预期，决定对外转让所持股权。

3、深圳市特发建设服务有限公司

公司名称	深圳市特发建设服务有限公司
成立时间	2019年12月12日
统一社会信用代码	91440300MA5G08NJ4F
注册资本	1,000万元
法定代表人	胡晓金

注册地址和 主要生产经营地	深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城1标段1栋D座2501	
经营范围	一般经营项目是：物业管理、**产业园区运营管理(不含限制项目)；房地产经纪业务；**水电工程；**进出口业务；**国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；**城市更新产业信息咨询（不含限制项目）；市场营销策划；园区运营信息技术咨询；企业管理咨询（不含人才中介服务）；区域和城市规划咨询；城市规划信息服务；高新技术企业的孵化服务；项目管理咨询；文化园区基础设施的施工；财务咨询；经济、科技信息咨询（不含限制项目）；工程项目管理；会议商务策划；** **广告业务；电子商务；**经济信息咨询（不含限制项目）；为酒店提供管理服务；汽车零配件及汽车饰品的购销；自有物业租赁。（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营），许可经营项目是：游泳池经营；停车场经营；劳务派遣；汽车维修、汽车美容；**房地产评估；资产评估；电信业务；餐饮服务；建筑工程；互联网信息服务**	
主营业务与发行人主营业务的关系	提供物业管理服务	
股东构成及持股比例	**股东名称**	**持股比例**
	特发服务	45.00%
	深圳市特区建发科技园区发展有限公司	35.00%
	深圳市华信投资服务有限责任公司	20.00%
	合计	**100.00%**

（1）设立深圳特发建设服务有限公司（以下简称“特发建设”）的目的

特发建设由公司、深圳市特区建发科技园区发展有限公司（以下简称“特建发发展”）及员工持股平台即深圳市华信投资服务有限责任公司（以下简称“华信投资”）共同合资设立。其中，发行人拥有丰富的园区物业管理经验和较高的品牌美誉度；特建发发展主要从事科技园区的开发、建设、运营，业态涵盖产业用房、商业、人才公寓、公共配套等，双方希望发挥各自优势强强联合，形成园区开发与运营管理一体化发展模式。同时，为激励合资公司管理层，建立长效激励约束机制，保持并增强人才优势，保持核心团队稳定，特发建设引入员工持股平台华信投资。

（2）发行人对特发建设服务是否实质性实施控制

发行人持有特发建设 45%的股权，特建发发展持有特发建设 35%的股权，

华信投资持有特发建设20%的股权。

1）股东会表决权

根据特发建设公司章程的约定，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，对以下事项应当经出席会议的股东所持表决权三分之二以上通过，其他所审议的事项应当经出席会议的股东所持表决权过半数通过：①审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；②对公司的增加或者减少注册资本做出决议；③对公司发行债券作出决议；④对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式作出决议；⑤修改公司章程；⑥审议批准公司中、长期发展计划；⑦审议批准公司高级管理人员激励计划、公司重大薪酬方案及薪酬福利制度；⑧批准公司组织架构设置或变更方案；⑨决定公司 100 万元以上的且不需要提交股东报国资委审批的对外投资事项；⑩决定聘任或者解聘公司的总经理。

根据发行人与特建发发展、华信投资出具的声明，发行人与特建发发展、华信投资之间并不存在一致行动关系，亦不存在股权表决权委托关系。由于发行人与特建发发展、华信投资持有的特发建设的股权均未达到二分之一，各股东均无法依据特发建设公司章程对其股东会所审议事项进行单独实际支配。

2）董事会表决权

根据特发建设公司章程的约定，特发建设董事会由 5 名董事组成，其中发行人推荐 3 名董事，特建发发展推荐 1 名董事，由股东会选举产生，另外 1 名为职工董事；董事会表决实行一人一票，董事会决议应当经全体董事的过半数通过。

发行人和特建发发展享有对董事候选人的推荐权，但需经出席股东会议的股东所持表决权过半数通过，由于各股东持股比例均未达到 50%，各股东不能单方决定特发建设半数以上董事成员的任免。

3）是否构成“控制”的判断

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》应用指南关于控制权的认定，控制，是指投资方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，其中投资方拥有对被投资方的权利通常以表决权的方式体现，表决权是对被投资方经营计

划、投资方案、年度财务预算方案和决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案、内部管理机构的设置、聘任或解聘公司经理及确定其报酬、公司的基本管理制度等事项进行表决而持有的权利。

根据特发建设公司章程的约定，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，对特发建设公司经营活动产生重大影响的决议应当经出席会议的股东所持表决权三分之二以上通过，其他所审议的事项应当经出席会议的股东所持表决权过半数通过。

因此，虽然公司派出的董事数量在董事会中占多数，但在股东会表决中，若其他股东均持反对意见，特发服务支持的议案仍无法获得通过。

综上所述，发行人、特建发发展与华信投资均无法单独对特发建设实现控制，发行人未实质性控制特发建设。

（3）特发建设服务是否与发行人构成重大不利影响的同业竞争

特发建设成立主要系为特建发发展开发运营的自有园区提供物业管理服务，未对外承接项目。截至本回复出具之日，特发建设尚未实际开展经营，与发行人不存在同业竞争的情形。

（三）分公司情况

截至本招股说明书签署之日，公司及子公司拥有 **52 家**分公司，具体情况如下：

序号	名称	经营场所	成立日期
1	深圳市特发服务股份有限公司武汉洪山分公司	洪山区文秀街 9 号政务服务中心大楼 9 楼 901 室	2019-01-04
2	深圳市特发服务股份有限公司荆州分公司	湖北省荆州市沙市区荆沙大道与工农路交汇处城市御园 4-702	2018-11-20
3	深圳市特发服务股份有限公司发展中心分公司	深圳市罗湖区南湖街道人民南路发展中心大厦 1501	2018-07-05
4	深圳市特发服务股份有限公司黄山分公司	安徽省黄山高新技术产业开发区梅林大道 59 号	2019-08-02
5	深圳市特发服务股份有限公司宁德分公司	福建省宁德市蕉城区漳湾镇新港路 1 号	2018-02-07
6	深圳市特发服务股份有限公司恩施分公司	湖北省恩施市大桥路 119 号	2017-12-21
7	深圳市特发服务股份有限公	山东省临沂市临港经济开发区坪	2017-12-19

序号	名称	经营场所	成立日期
	司临沂分公司	上镇新坪涛路与岚济路交汇处东北角	
8	深圳市特发服务股份有限公司郑州分公司	郑州高新技术产业开发区科学大道与红叶路祥辉苑小区 13 号楼 2 单元 603 号	2017-10-26
9	深圳市特发服务股份有限公司楚雄分公司	云南省楚雄彝族自治州楚雄市鹿城镇世纪花园复兴苑 1-S-004 商铺	2017-10-12
10	深圳市特发服务股份有限公司合肥分公司	合肥市高新区创新大道 2800 号创新产业园二期 G4 栋 B 区 929 室	2017-09-21
11	深圳市特发服务股份有限公司南通分公司	江苏省南通市开发区小海镇庙桥村十八组	2017-08-30
12	深圳市特发服务股份有限公司淮安分公司	淮安市清江浦区金域华府 9、10 号楼物业用房 1-2 层	2017-07-06
13	深圳市特发服务股份有限公司特发小区管理处	深圳市福田区香蜜湖街道香梅 2003 特发小区十二栋首层	2015-12-22
14	深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司	深圳市罗湖区翠竹街道贝丽北路水贝金座大厦 1 楼客服中心	2015-11-03
15	深圳市特发服务股份有限公司坂田分公司	深圳市龙岗区坂田街道冲之大道 2001 号华为生产中心 G3-2-B05R	2015-10-29
16	深圳市特发服务股份有限公司信息港分公司	深圳市南山区粤海街道科丰路 2 号特发信息港	2015-08-20
17	深圳市特发服务股份有限公司东莞分公司	东莞市松山湖高新技术开发区工业北三路 5 号南方工厂员工宿舍及配套设施 19 号楼楼下一层物业用房	2014-06-13
18	深圳市特发服务股份有限公司和平里花园管理处	深圳市龙华区大浪街道龙平社区和平路 399 号和平里花园 I 期 1 栋 B2-101	2014-01-03
19	深圳市特发服务股份有限公司泊林花园管理处	深圳市罗湖区翠竹街道水贝二路 38 号泊林花园管理处	2013-08-27
20	深圳市特发服务股份有限公司岳阳县分公司	岳阳县荣家湾镇东方路 99 号（县政府院内）	2012-09-20
21	深圳市特发服务股份有限公司武汉分公司	武汉东湖新技术开发区凌家山南路 1 号武汉光谷企业天地 2 号楼 16 层 04 室、05 室、06 室	2012-06-12
22	深圳市特发服务股份有限公司成都分公司	成都高新区天华二路 81 号 C8 栋西楼 1 楼 2 号	2011-10-24
23	深圳市特发服务股份有限公司杭州分公司	杭州市滨江区六和路 310 号华为（杭州）生产基地厂房二楼	2009-08-06
24	深圳市特发服务股份有限公司上海分公司	浦东新区环林东路 799 弄 1 号 1010 室	2008-12-15
25	深圳市特发服务股份有限公司北京分公司	北京市海淀区上地信息中路 1 号华为大厦 1 层 107 室	2008-11-28
26	深圳市特发服务股份有限公司廊坊分公司	河北省廊坊市经济技术开发区银河北路 336 号华为公司 3 号楼一	2008-07-16

序号	名称	经营场所	成立日期
		层	
27	深圳市特发服务股份有限公司西北分公司	陕西省西安市高新区丈八街办锦业一路满堂悦小区五号楼一单元1104室	2019-09-03
28	深圳市特发餐饮管理有限公司坂田分公司	深圳市龙岗区坂田街道华为基地华为单身公寓百草园1座F单元1楼	2017-10-27
29	**深圳特发商务有限公司杭州分公司**	**浙江省杭州市余杭区五常街道高教路970-1号5幢4楼401-6、7**	2018-04-11
30	深圳特发商务有限公司武汉分公司	武汉东湖新技术开发区凌家山南路1号武汉光谷企业天地2号楼16层04室、05室、06室	2017-03-20
31	深圳特发商务有限公司上海分公司	上海市浦东新区环林东路799弄65号1层	2019-08-02
32	深圳市特发政务服务有限公司汕头分公司	汕头市金平区海棠园21幢105号房之一	2019-01-24
33	深圳市特发政务服务有限公司恩施分公司	湖北省恩施市金龙大道高新技术产业园区企业服务中心718室	2018-11-28
34	深圳市特发政务服务有限公司武汉洪山分公司	洪山区珞狮南路147号未来城C栋10层1015室（百逸商务秘书:052）	2018-06-07
35	深圳市特发政务服务有限公司荆门分公司	荆门高新区·掇刀区望兵石路16号（石化家苑）A区1号楼2单元704号房	2017-06-07
36	深圳市特发政务服务有限公司黄石分公司	黄石市经济技术开发区金山大道9号2栋625室	2016-06-23
37	深圳市特发政务服务有限公司武汉分公司	武汉东湖新技术开发区凌家山南路1号武汉光谷企业天地2号楼16层04室、05室、06室	2015-10-15
38	深圳市特发政务服务有限公司麻城分公司	麻城市闵五路玉佳园21号（原物价小区）	2019-08-07
39	深圳市特发政务服务有限公司随州分公司	随州市曾都区白云大道18号(随州市政务服务和大数据管理局大厅D区)	2019-09-19
40	深圳市特发物业资产经营有限公司沙井分公司	深圳市宝安区沙井街道沙头社区南环路大东家商业大厦104	2018-11-16
41	深圳市特发物业资产经营有限公司发展中心分公司	深圳市罗湖区南湖街道人民南路深圳发展中心1栋1层B13	2017-12-12
42	深圳市特发特力物业管理有限公司洛阳分公司	洛阳市伊滨区李村镇永泰嘉苑15栋3单元103室	2018-12-07
43	深圳市特发特力物业管理有限公司汽车大厦停车场	深圳市福田区振华路45号汽车大厦A501	2012-11-09
44	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	深圳市福田区振中路6号雍怡阁	2003-10-27
45	深圳市特发特力物业管理有限公司布心管理处停车场	深圳市罗湖区布心工业区东晓路5.6.7号	1996-03-11

序号	名称	经营场所	成立日期
46	深圳市特发特力物业管理有限公司停车场	深圳市罗湖区水贝二路贝丽花园 29 号	1996-03-01
47	深圳市特发特力物业管理有限公司布心工业区管理处	深圳市罗湖区东晓街道东晓社区东晓路 3001 号布心特力工业区 9 栋 120	2019-09-04
48	山东省特发商务服务有限公司青岛分公司	山东省青岛市高新区智力岛路 1 号创业大厦 B 座三层 306 室 A-365（集中办公区）	2019-07-25
49	**深圳市特发服务股份有限公司滁州分公司**	**安徽省滁州市琅琊区铜矿南村二区 27 幢楼下门面房**	**2020-06-28**
50	**深圳市特发政务服务有限公司鄂州分公司**	**鄂州市鄂城区寿昌大道南侧领秀 1+8 小区 8 号楼独单元 20 层 2005 号房**	**2020-06-29**
51	**深圳市特发服务股份有限公司宁波分公司**	**浙江省宁波杭州湾新区滨海四路北侧众创园 5 号楼 C190 室（自主申报）**	**2020-08-03**
52	**深圳市特发服务股份有限公司光明乐府花园管理处**	**深圳市光明区新湖街道楼村社区乐府花园 4 栋 101**	**2020-08-10**

2017 年至今，发行人及其控股子公司注销的分支机构具体情况如下：

序号	名称	经营场所	成立日期	工商注销时间
1	深圳市特发物业管理有限公司华为生产中心停车场	深圳市龙岗区坂田街道冲之大道 2001 号华为生产中心 G 区 1 楼	2015-06-12	2018-03-06
2	深圳市特发物业管理有限公司华为行政中心停车场	深圳市龙岗区坂田街道五和大道 4007 号华为行政中心 A 区地下车库	2015-06-05	2018-03-09
3	深圳市特发物业管理有限公司华为单身公寓停车场	深圳市龙岗区坂田街道稼先路 2001 号华为单身公寓 L 区 1 楼	2015-06-25	2018-03-02
4	深圳市特发物业管理有限公司华瑞大厦停车场	深圳市罗湖区宝安南路 1001 号	2001-09-24	2018-04-03
5	深圳市特发物业管理有限公司特发小区停车场	深圳市福田区香梅北路 2003 号大院	1999-04-22	2018-09-17
6	深圳市特发物业管理有限公司蛟湖二号大院停车场	深圳市罗湖区蛟湖路 2 号大院	1999-04-22	2018-04-03
7	深圳市特发特力物业管理有限公司水贝工业区停车场	深圳市罗湖区水贝二路一街 6.7 号	1999-02-01	2018-07-13
8	深圳市特发物业管理有限公司发展中心物业管理部	深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦首层	1995-09-08	2019-01-04

9	深圳市特发物业管理有限公司杭州西湖区分公司	浙江省杭州市西湖区三墩镇灯彩街 567 号 5 幢 906 室	2017-07-24	2019-01-11
10	深圳市特发服务股份有限公司云南永仁项目部	云南省楚雄彝族自治州永仁县永定镇永仁城市花园小区 P-1 号	2018-05-29	2019-06-14
11	深圳市特发服务股份有限公司福田分公司	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼	2017-05-08	2019-12-17

七、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况

（一）控股股东和实际控制人的基本情况

1、控股股东

特发集团系发行人的控股股东，基本情况如下：

公司名称	深圳市特发集团有限公司		
成立时间	1982年06月20日		
注册资本	358,282万元		
注册地址和主要生产经营地	深圳市福田区华富街道深南大道1006号深圳国际创新中心A座29、30层		
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资兴办旅游产业；房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务		
主营业务及其与发行人主营业务的关系	多领域经营，形成通信及相关设备制造业板块、物业租赁板块、商品流通板块、旅游业务板块、房地产开发板块及其他业务等六大业务板块；特发集团为控股型公司，本身未开展实际经营业务，具体经营业务由其下属公司开展		
股东构成及持股比例	**股东名称**	**持股比例**	
	深圳市国资委	43.30%	
	长城资产	28.87%	
	深投控	19.49%	
	东方资产	8.34%	
	合计	**100.00%**	
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	2,618,912.50	1,943,101.47
	净资产	1,416,894.02	1,098,817.08
	净利润	85,264.44	98,417.76
	审计情况	经天健会计师审计	经天健会计师审计

公司股东特发投资为特发集团全资子公司，其基本情况如下：

公司名称	深圳市特发投资有限公司		
成立时间	1996年8月3日		
注册资本	5,000万元		
注册地址和主要生产经营地	深圳市福田区华富街道深南大道1006号深圳国际创新中心A座30层		
经营范围	投资兴办企业（具体项目另行申报）；投资咨询、投资顾问、企业管理咨询、商务信息咨询、财务咨询（以上不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖产品）；代理记账业务。		
主营业务	投资		
股东构成及持股比例	**股东名称**	**持股比例**	
	特发集团	100%	
	合计	**100.00%**	
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	24,776.24	20,866.48
	净资产	20,599.41	17,294.52
	净利润	2,342.35	958.41
	审计情况	未经审计	经天健会计师审计

2、实际控制人

公司实际控制人为深圳市国资委，深圳市国资委直接持有特发集团43.30%股权，通过深投控间接持有特发集团19.49%股权，深圳市国资委合计持有本公司控股股东特发集团62.79%股权。

（二）控股股东直接或间接持有公司股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署之日，本公司控股股东直接或间接持有的公司股份不存在质押或者其他有争议的情况；公司与股东之间不存在对赌协议，不存在代持或其他形式的利益安排。

（三）控股股东控制的其他企业

公司控股股东为特发集团，除特发服务以外，控股股东控制的其他主要企业基本情况如下：

序号	企业名称	成立时间	注册资本（万元）	主营业务	注册地/主要生产经营地
1	深圳市特发信息股份有限公司	1999-07-29	62,699.48	光纤、光缆、电子元器件、光器件的生产；通信设备系统工程的设计、安装、维护、调试	深圳市
2	深圳市特力（集团）股份有限公司	1986-11-10	43,105.83	投资兴办实业；国内商业、物资供销业；自有物业租赁与管理	深圳市
3	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	2016-05-17	30,000.00	投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业、房地产开发；旅游信息咨询；国内贸易；物业管理	深圳市
4	深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	2015-07-03	100.00	高尔夫球场及其他体育项目场所的经营管理；高尔夫及其他体育赛事的承办，餐饮管理；物业管理	深圳市
5	深圳香蜜湖度假村有限公司	1993-02-22	20,000.00	经营房地产（含物业管理）、旅游（中国娱乐城）、体育、商业（含彩色冲印）、交通等行业；从事香蜜湖度假村停车场管理业务；利用自有媒介、场地设计、制作、发布国内广告业务；兴办实业	深圳市
6	深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	1996-01-08	8,000.00	电视机和显像管、录像机、电子器具、微特电机、家用电器、电讯器材、数字音像及光盘系列、工业自动化控制、太阳能产品、电子元器件、智能建筑（综合布线、网络及系统集成）、数控系统、机床、计算机信息技术开发、软件开发等研发与销售	深圳市
7	深圳市海洋世界有限公司	1995-01-17	75,964.46	海洋水族馆、海兽表演场、滑水表演场、场内旅游交通运输及中西餐饮旅游商品的销售；从事货	深圳市

				物、技术进出口业务	
8	深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	1984-06-28	1,922.00	物业管理、旅游服务、开办旅馆、中餐制售	深圳市
9	深圳市特发地产有限公司	1997-07-29	100,000.00	兴办实业；国内贸易；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；房地产经纪；信息咨询；城市更新工程咨询；城市更新项目建设管理；棚户区改造工程咨询	深圳市
10	深圳市特发石油贸易有限公司	1998-02-10	1,000.00	成品油零售；汽车配件、便利店、洗车	深圳市
11	深圳市特发投资有限公司	1996-08-03	5,000.00	投资兴办企业；投资咨询、投资顾问、企业管理咨询、商务信息咨询、财务咨询；国内贸易；代理记账业务	深圳市
12	汉国三和有限公司	1987-01-20	HKD5.00	商贸与物业租赁	中国香港
13	深圳经济特区发展中心有限公司	1992-01-10	20,300.00	自有物品租赁；自有物品管理；经营停车场	深圳市
14	深圳市特发保淳投资有限公司	2014-09-18	500.00	房地产开发建设	深圳市
15	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	2007-12-24	16,409.08	设计、开发和销售光通信产品（光缆、光器件、光网络配线产品、光接入用配线产品）、数据中心解决方案的配套产品、电力电子产品、嵌入式软件、低压配电系统、中高压配电系统、户外通信机房、户外通信机柜、智能建筑自动化监控系统（综合布线、通信、网络子系统集成）、动力与环境监控系统及配件、钣金属制品、五金制品	深圳市
16	深圳市特发信	2009-10-23	3,760.00	软件工程的研发、销售、	深圳市

	息光电技术有限公司			技术服务；计算机网络系统集成；国内贸易，经营进出口业务	
17	广东特发信息光缆有限公司	2008-09-26	3,700.00	生产光缆；光纤光缆的技术开别、技术咨询、技术服务；自用物业租赁、物业管理；货物进出口、技术进出口业务	东莞市
18	深圳市特发泰科通信科技有限公司	2012-12-26	5,050.00	通信设备、网络类设备、电器类设备、自动化设备、电网检测及监控设备、视频及图像监控设备系统与应用软件的技术研发、制造、销售及技术服务；软件开发、销售与维护	深圳市
19	重庆特发信息光缆有限公司	2013-04-12	6,210.00	生产光缆；光纤光缆的技术开发、技术咨询，技术服务；货物进出口、技术进出口业务、进出口贸易业务；自有物业租赁，物业管理	重庆市
20	深圳特发信息光纤有限公司	2000-08-30	38,651.83	光纤、通信产品、机械设备的技术开发、技术咨询及销售，国内贸易，经营进出口业务	深圳市
21	常州特发华银电线电缆有限公司	2007-11-19	5,030.09	铝包钢单线、铝包钢绞线、铝包钢芯铝绞线、架空绞线、光纤复合架空地线（OPGW）、光纤复合架空相线（OPPC）的研发、制造、销售、服务、咨询	常州市
22	山东特发光源光通信有限公司	2015-11-17	10,000.00	光纤、光缆、光纤预制棒、通讯设备、光器件、配线产品、宽带多媒体设备、光网络单元、高低压配电产品、开关电源、智能终端产品、数据中心系列产品、综合布线产品、电力电缆、电力通信光缆的生产	枣庄市
23	成都傅立叶电子科技有限公	2001-05-15	5,380.00	计算机软硬件、电子设备、电子元器件、通信设	成都市

	司			备、手机、测控产品的开发、生产、销售、维修和技术服务	
24	成都傅立叶信息技术有限公司	2015-10-26	100.00	计算机信息技术开发；计算机系统集成；计算机软硬件及配件、电子产品、仪器仪表、机电设备及配件、电缆、光缆、光纤、光配电产品、办公设备及配件、机械设备及配件的销售及技术服务	成都市
25	深圳特发东智科技有限公司	2004-04-15	22,000.00	电源变压器、网络变压器、ADSL 分离器（板）、模块电源、手机配件、家庭网关、光网络单元、ADSL 调制解调器、ADSL（有线\无线）的加工生产（生产场地执照另办）；经营进出口业务	深圳市
26	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	1981-07-14	3,290.00	生产机动车检测设备、生产用机械工程设备；销售国产汽车、国产小轿车；国内商业、物资供销业	深圳市
27	深圳市宝安石泉实业有限公司	1988-08-19	200.00	兴办实业；国内商业及物资供销业	深圳市
28	深圳市特发特力房地产有限公司	1987-11-07	3,115.00	国内商业、物资供销业；自有物业租赁	深圳市
29	深圳市特力创盈科技有限公司	1994-06-30	1,400.00	珠宝技术开发、技术咨询、技术转让；珠宝设计；珠宝新材料、新工艺研发；物业管理	深圳市
30	深圳市新永通机动车检测设备有限公司	2000-03-10	1,961.00	检测设备及其他普通机电设备的销售；国内商业、物资供销业；自有物业租赁	深圳市
31	深圳市汽车工业贸易有限公司	1984-11-07	5,896.00	汽车（含小轿车）及其配件；装备汽车工业生产所需的机电、油漆、测试的配套设备、原辅材料、五金工具，摩托车及其零部件	深圳市

32	深圳市汽车工业供销公司	1987-08-24	1,111.00	汽车及配件、通用零件，小轿车；进出口业务	深圳市
33	深圳特发华日汽车企业有限公司	1983-09-30	USD500	汽车零配件批发；自有物业管理；自有物业租赁	深圳市
34	深圳市华日安信汽车检测有限公司	2005-11-01	150.00	汽车检测	深圳市
35	深圳市中天实业有限公司	1983-12-14	36,622.19	兴办实业；电子原料、电子器材、五金交电、五金工具、建筑材料的购销；自有物业的管理；自有物业租赁；珠宝首饰及其原料、半成品，钟表、工艺美术品；珠宝首饰、工艺美术品加工	深圳市
36	深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	1995-09-08	200.00	二手车经营；一汽丰田、进口丰田品牌汽车销售；市场营销策划、文化活动策划；接受合法委托代办车辆上牌、过户、年审手续	深圳市
37	安徽特力星光珠宝投资有限公司	2016-06-24	980.00	黄金、铂金、珠宝首饰、工艺品；珠宝投资、自营和代理各类商品和技术进出口业务；物业租赁；企业管理服务	合肥市
38	安徽特力星光金尊珠宝有限公司	2016-09-22	1,300.00	黄金、铂金、珠宝首饰、工艺品销售；珠宝投资、自营和代理各类商品和技术进出口业务；物业租赁；企业管理	合肥市
39	四川特力珠宝科技有限公司	2017-07-03	15,000.00	销售珠宝首饰、钟表、工艺美术品；珠宝首饰、工艺美术品加工；软件开发、信息技术的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务	成都市
40	深圳市汇元经济发展有限公司	1993-06-11	100.00	自有物业管理；自有房屋租赁	深圳市
41	深圳福斯特数控机床有限公	1992-12-18	600.00	生产经营各种数控机械设备及相关零配件	深圳市

	司				
42	深圳市黎明镭清图像技术有限公司	2010-02-11	2,215.00	研发、生产经营人体安检门、行李安检机，并提供技术、上门维修服务及安检设计方案；图像软件和显示技术开发；从事安检设备整机及部件的批发	深圳市
43	深圳市长龙铁路电子工程有限公司	1985-02-04	10,000.00	销售铁路行车通信信号设备及电子计量设备；计算机软件的开发；计算机系统集成、应用服务和其他相应技术服务；销售电子礼品、电子工艺品	深圳市
44	深圳市特发城市更新投资有限公司	1988-09-23	3,000.00	在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；城市更新产业信息咨询；城市更新项目规划与策划；城市更新工程咨询；城市更新项目建设管理	深圳市
45	岳阳县鹏瑞房地产开发有限公司	2010-09-08	800.00	房地产开发；自有物业租赁、房地产信息咨询	岳阳市
46	深圳市特发工程管理有限责任公司	1994-03-14	1,500.00	承担一般工业与民用建筑工程、高耸构筑工程和住宅小区工程的建设监理业务，上述建筑工程的楼层、跨度、高度和建筑面积不受限制	深圳市
47	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	2014-11-26	15,000.00	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；国内贸易；信息咨询	深圳市
48	深圳市特发盛合房地产开发有限公司	2016-08-01	20,000.00	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发与经营；自有物业租赁	深圳市
49	深圳市特发元兴地产有限公司	2016-08-30	10,000.00	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发与经营；自有物业租赁	深圳市
50	深圳市特发坪兴地产有限公司	2016-08-30	10,000.00	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发与经营；自有物业租赁	深圳市
51	深圳市特发小	2015-04-14	60,000.00	专营小额贷款业务	深圳市

	额贷款有限公司				
52	深圳市香蜜湖物业管理有限公司	2007-12-17	100.00	物业管理；物业租赁；园林绿化；清洁服务；楼宇机电设备维护；家电维修；房地产经纪和咨询；兴办实业	深圳市
53	深圳市香蜜湖旅游汽车运输有限公司	1996-05-16	200.00	省际包车客运、市际包车客运、县际包车客运、县内包车客运；出租客运	深圳市
54	深圳新星索光纤光缆通讯有限公司	1995-12-25	USD400	生产经营光缆及其配套产品，加工设备，从事相关的技术服务	深圳市
55	深圳市特发华辉石油有限公司	1999-11-24	200.00	汽油、柴油、润滑油、机油的零售；日用百货、五金杂品零售	深圳市
56	荆州市特发置地有限公司	2018-01-25	1,000.00	房地产开发经营；自有房屋租赁；房地产中介咨询	荆州市
57	深圳市特发新邦置业发展有限公司	2018-09-20	800.00	房地产经纪，投资兴办实业；投资咨询；信息咨询；经济信息咨询；国内贸易	深圳市
58	深圳市特发衡兴房地产投资发展有限公司	2018-05-30	800.00	房地产项目投资；投资兴办实业；投资咨询；信息咨询；经济信息咨询	深圳市
59	湖北小梅沙文化旅游发展有限公司	2017-06-09	5,843.00	主题公园、旅游景区开发、建设、经营管理及交通运输；工艺品研发、制作、销售；旅游商品开发及销售；国内各类广告设计、制作、发布、代理	荆州市
60	武汉市特发科技有限公司	2018-08-29	3,000.00	产业园区建设和运营管理；专用配套设施、厂房、写字楼的开发；物业管理；停车场服务；房屋租赁；房地产信息咨询；创业加速器、孵化器及商业运营管理	武汉市
61	北京神州飞航科技有限责任公司	2004-10-28	428.57	技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；销售自行开发后的产品、计算机、软件及辅助设备	北京市
62	深圳特发通成	1987-11-30	8,000.00	开发、生产经营变压器、	深圳市

	实业有限公司			中高档灯具及塑胶制品等机械、电子、电器产品；在国内外开办上述产品销售连锁店；开发其它高科技电子、电器等产品	
63	深圳市特发房地产开发有限公司	1995-05-17	2,000.00	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营；国内商业、物资供销业；自有物业管理	深圳市
64	深圳市特发进出口公司	1986-07-24	1,500.00	国内商业、物资供销业，进出口业务、自有物业租赁	深圳市
65	深圳市特发海外贸易有限公司	1995-09-29	680.00	国内商业、物资供销业；经营出口业务；经济信息咨询	深圳市
66	深圳市特耀投资发展有限公司	1997-07-15	2,000.00	投资兴办实业；国内商业、物资供销业	深圳市
67	美国长城国际投资有限公司	1987-10-01	USD10.00	物业租赁	美国
68	深圳市特发图新投资有限公司	1996-05-02	1,000.00	投资兴办各类实业；国内商业、物资供销业；各类经济信息咨询	深圳市
69	深圳市进丰商务服务有限公司	2018-12-03	100.00.00	商务信息咨询；企业管理咨询；投资兴办实业；车辆租赁、代售车票；经营进出口业务	深圳市
70	深圳市特发信息数据科技有限公司	2018-12-24	10,000.00	实业投资，计算机数据业务管理和服务，计算机软硬件开发，在信息技术、通讯设备、通信工程、计算机软硬件系统及应用管理技术专业、新能源应用领域内从事技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，物业管理	深圳市
71	深圳特发小梅沙度假村有限公司	2001-09-27	1,250.00	利用小梅沙海滨度假村现有的海滩与设施合作经营海上泳场、海上各项娱乐项目及运动场、儿童娱乐场	深圳市
72	深圳市麦捷微电子科技股份	2001-03-14	69,520.00	电子产品生产加工和销售	深圳市

	有限公司				
73	四川华拓光通信股份有限公司	2010-12-02	3,146.79	光纤通信技术、光纤通信产品的技术开发、生产、销售	绵阳市
74	深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	2017-03-15	16,500.00	光器件、电子元器件、智能终端产品、信息通信设备的维护	深圳市

除特发服务以外，特发集团控制的其他企业最近一年的财务数据如下：

单位：万元

序号	企业名称	**2019 年末/2019 年度**		
		总资产	**净资产**	**净利润**
1	深圳市特发信息股份有限公司	762,376.08	342,195.28	34,623.94
2	深圳市特力（集团）股份有限公司	164,578.21	133,921.30	21,880.72
3	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	31,941.29	29,806.46	-675.31
4	深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	6,200.14	4,100.55	1,324.43
5	深圳香蜜湖度假村有限公司	170,155.01	1611,85.53	6,794.52
6	深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	30,111.27	21,608.77	2,945.04
7	深圳市海洋世界有限公司	82,549.87	67,884.56	8.08
8	深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	15,894.22	2,411.05	-1,496.76
9	深圳市特发地产有限公司	434,015.00	120,823.40	-8,711.32
10	深圳市特发石油贸易有限公司	3,579.46	2,658.18	1,160.29
11	深圳市特发投资有限公司	24,776.24	20,599.41	2,342.35
12	汉国三和有限公司	3,727.80	-1,163.89	81.81
13	深圳经济特区发展中心有限公司	8,656.82	7,969.27	144.12
14	深圳市特发保淳投资有限公司	45.69	28.43	-139.63
15	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	93,946.92	35,299.52	638.48
16	深圳市特发信息光电技术有限公司	10,889.81	5,781.00	1,486.25
17	广东特发信息光缆有限公司	8,457.16	3,600.23	155.56
18	深圳市特发泰科通信科技有限公司	34,585.78	6,632.97	2,011.54
19	重庆特发信息光缆有限公司	9,545.07	6,962.53	-607.01
20	深圳特发信息光纤有限公司	60,654.62	45,840.67	-1,718.84
21	常州特发华银电线电缆有限公司	19,123.38	6,670.48	829.88
22	山东特发光源光通信有限公司	15,063.18	10,640.45	101.55

23	成都傅立叶电子科技有限公司	36,583.65	18,900.52	1,518.22
24	成都傅立叶信息技术有限公司	528.37	398.85	-70.64
25	深圳特发东智科技有限公司	245,532.99	69,650.76	3,583.99
26	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	8,237.36	6,251.01	602.99
27	深圳市宝安石泉实业有限公司	220.93	220.81	-0.05
28	深圳市特发特力房地产有限公司	2,619.45	955.65	-38.49
29	深圳市特力创盈科技有限公司	1,722.80	1,337.32	-107.04
30	深圳市新永通机动车检测设备有限公司	1,263.17	785.44	213.57
31	深圳市汽车工业贸易有限公司	37,105.91	33,230.15	301.38
32	深圳市汽车工业供销公司	-	-	-
33	深圳特发华日汽车企业有限公司	7,257.40	2,440.48	-308.94
34	深圳市华日安信汽车检测有限公司	216.57	102.11	-4.69
35	深圳市中天实业有限公司	60,960.47	39,731.51	2,962.32
36	深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	7,098.92	419.60	209.96
37	安徽特力星光珠宝投资有限公司	105.01	-130.58	-599.82
38	安徽特力星光金尊珠宝有限公司	104.64	-329.01	-599.64
39	四川特力珠宝科技有限公司	16,522.10	16,352.00	794.81
40	深圳市汇元经济发展有限公司	99.73	20.06	18.14
41	深圳福斯特数控机床有限公司	386.54	191.69	-4.50
42	深圳市黎明镒清图像技术有限公司	946.22	-1257.38	-434.89
43	深圳市长龙铁路电子工程有限公司	16,506.29	11,256.73	671.22
44	深圳市特发城市更新投资有限公司	281,738.83	-10,908.40	-2,514.28
45	岳阳县鹏瑞房地产开发有限公司	1,114.23	1,016.60	1.28
46	深圳市特发工程管理有限责任公司	5,072.95	3,421.32	502.96
47	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	304,572.62	12,174.30	-2,452.47
48	深圳市特发盛合房地产开发有限公司	8,623.22	8,609.88	-94.08
49	深圳市特发元兴地产有限公司	2,707.31	2,674.70	-11.67
50	深圳市特发坪兴地产有限公司	5,787.30	5,778.56	-8.73
51	深圳市特发小额贷款有限公司	95,254.72	68,341.08	3,735.35
52	深圳市香蜜湖物业管理有限公司	6,822.00	4,531.43	-384.03
53	深圳市香蜜湖旅游汽车运输有限公司	198.27	198.07	-0.22
54	深圳新星索光纤光缆通讯有限公司	7,695.68	7,692.72	-1.71
55	深圳市特发华辉石油有限公司	3,171.71	1,242.52	463.75

56	荆州市特发置地有限公司	92,375.01	64.87	-923.28
57	深圳市特发新邦置业发展有限公司	6,729.39	383.48	-7.73
58	深圳市特发衡兴房地产投资发展有限公司	2,301.34	801.34	1.95
59	湖北小梅沙文化旅游发展有限公司	8,890.43	4,085.06	-1,759.59
60	武汉市特发科技有限公司	2,794.54	2,765.65	-204.51
61	北京神州飞航科技有限责任公司	24,944.16	12,724.12	4,306.57
62	深圳特发通成实业有限公司	93.63	-6226.57	-0.10
63	深圳市特发房地产开发有限公司	4,147.95	-379.15	-
64	深圳市特发进出口公司	1,987.17	-8,901.05	37.17
65	深圳市特发海外贸易有限公司	60,126.74	8,803.50	-1.68
66	深圳市特耀投资发展有限公司	-	-	-
67	美国长城国际投资有限公司	USD151.90	USD145.04	USD4.91
68	深圳市特发图新投资有限公司	-	-	-
69	深圳市进丰商务服务有限公司	100.24	100.23	0.23
70	深圳市特发信息数据科技有限公司	4,668.28	4,158.71	-451.29
71	深圳特发小梅沙度假村有限公司	-	-	-
72	深圳市麦捷微电子科技股份有限公司	339,344.53	213,679.85	5,923.48
73	四川华拓光通信股份有限公司	17,825.39	6,108.37	1,391.54
74	深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	16,594.98	16,200.57	40.77

注：以上公司 2019 年度财务数据已经审计，部分公司未列示财务数据系其未实际运营或特发集团未对其实际出资。

（四）其他持有公司 5%以上股份的股东

1、南通三建

公司名称	江苏南通三建集团股份有限公司
成立时间	2001年03月18日
注册资本	124,243.56万元
注册地址和主要生产经营地	海门市狮山路131号
经营范围	房屋建筑工程施工总承包、建筑装修装饰工程专业承包、钢结构工程专业承包、机电设备安装工程专业承包、市政公用工程施工总承包、消防设施工程专业承包、地基与基础工程专业承包、机电安装工程专业承包（以上范围凭资质经营）；承包境外工业与民用建筑

	工程及境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）；建筑材料销售；机具租赁；建筑节能技术开发与设计；建筑施工技术开发。园林绿化工程施工；园林养护管理。（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）		
主营业务	以建筑施工为主业，集投资、工程管理、建筑服务于一体的综合性现代建筑集成服务		
股东构成及持股比例	**股东名称**		**持股比例**
	南通三建控股有限公司		73.05%
	南通杰创投资管理中心（有限合伙）		4.81%
	宁波梅山保税港区逐原投资中心（有限合伙）		4.03%
	南通三建慧创投资管理中心（普通合伙）		3.74%
	珠海建熠投资管理中心（有限合伙）		3.33%
	嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）		3.33%
	南通广丰投资管理中心（有限合伙）		1.43%
	蔡峥浩		1.13%
	王裕达		0.97%
	克拉斯（北京）投资有限公司		0.80%
	张春燕等 9 名自然人股东		3.37%
	合计		**100.00%**
主要财务数据（万元）	**项目**	**2019年12月31日/2019年度**	**2018年12月31日/2018年度**
	总资产	3,178,707.93	3,034,369.14
	净资产	1,054,743,86	932,897.06
	净利润	107,119.59	109,719.17
	审计情况	经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计	经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计

2、银坤投资

公司名称	深圳市银坤投资股份有限公司
成立时间	2015年12月10日
注册资本	1,000.00万元
注册地址和主要生产经营地	深圳市福田区香蜜湖街道香梅社区香梅北路2003号特发文创广场5层L562
经营范围	股权投资，投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）
主营业务	员工持股平台

	项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
主要财务数据（万元）	总资产	4,125.68	3,041.43
	净资产	4,125.43	3,041.43
	净利润	979.82	775.89
	审计情况	未经审计	经天健会计师审计

银坤投资系根据深圳市国资委出具的《关于深圳市特发物业管理有限公司混合所有制改革总体方案的批复》（深国资委函[2015]554 号）而成立的管理层和核心骨干持股平台。报告期内，银坤投资的股东按照《深圳市特发物业管理有限公司管理层和核心骨干员工持股方案》的规定，每年根据考核、职务变动、离职等情况对股东及持股数量、比例进行一次调整。为保证股权稳定，2019 年度股权调整后，《深圳市特发物业管理有限公司管理层和核心骨干员工持股方案》（以下简称“持股方案”）中关于股权调整的条款将不再适用。为确保间接持股人员的稳定性，发行人于 2018 年 12 月 28 日召开第六届一次职工代表大会，参会职工代表 233 人，与会职工代表一致同意关于修改《持股方案》的议案，在中国证监会受理特发服务上市材料至发行上市期间，原《持股方案》中关于股权调整的条款将不再适用。

2019 年 1 月 3 日，发行人召开第一届董事会第二次会议，全体董事一致同意关于修改《持股方案》的议案。

2019 年 1 月 18 日，发行人召开 2019 年第一次临时股东大会，全体股东一致同意关于修改《持股方案》的议案。

特发集团于 2019 年 1 月 29 日出具《关于特发服务管理层和核心骨干持股方案的批复》（深特发复[2019]7 号），同意发行人上报的持股方案。

如上所述，关于《持股方案》中“ 股权调整条款不适用”条款为《持股方案》中的条款，该条款的修改已根据我国法律法规及深圳国资委的相关规定履行了必要的程序，不存在纠纷或潜在纠纷，对发行人不会构成重大不利影响。

截至本招股说明书签署之日，银坤投资的股权结构情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）	公司现任职务

1	陈宝杰	71.4933	7.14933	公司董事长
2	崔平	57.1939	5.71939	公司董事兼总经理
3	王海林	42.8954	4.28954	原公司副总经理，已退休
4	王隽	42.8954	4.28954	公司财务总监
5	周初新	42.8954	4.28954	公司董事
6	王立涛	42.8954	4.28954	公司副总经理
7	李林	42.8954	4.28954	公司副总经理
8	尹玉刚	42.8954	4.28954	公司副总经理
9	郭晓东	21.4477	2.14477	特力集团监事会主席（原为公司副总经理）
10	马志雄	21.4477	2.14477	原公司副总经理，已退休
11	姜海忠	12.5112	1.25112	公司工会副主席
12	解小维	12.5112	1.25112	公司计划财务部经理
13	胡伟利	12.5112	1.25112	特发楼宇总经理
14	谢鹏程	12.5112	1.25112	公司 COE 专家团队负责人
15	杨杨	12.5112	1.25112	公司董事会秘书办公室主任
16	宋正祥	12.5112	1.25112	北京分公司总经理
17	刘春根	12.5112	1.25112	上海分公司副总经理
18	郭丰荣	12.5112	1.25112	特发资产经营总经理
19	王大军	12.5112	1.25112	和平里花园管理处主任
20	钟广平	12.5112	1.25112	珠宝园分公司总经理
21	陶建雄	12.5112	1.25112	成都分公司总经理
22	何能文	12.5112	1.25112	武汉分公司、恩施分公司总经理
23	李泽辉	12.5112	1.25112	发展中心分公司总经理
24	贺岳华	12.5112	1.25112	公司经营管理部经理
25	邱沙洁	12.5112	1.25112	特发小区管理处副主任
26	刘文彬	12.5112	1.25112	信息港分公司总经理
27	张咏琪	12.5112	1.25112	特发小区管理处主任
28	帅飞	12.5112	1.25112	特发刚果金总经理
29	洪毅	12.5112	1.25112	河南特发总经理
30	李应娇	12.5112	1.25112	公司综合办公室主任
31	林淑燕	12.5112	1.25112	公司人力资源部经理

32	陈国静	12.5112	1.25112	公司**审计风控部**经理
33	鲜锐	12.5112	1.25112	东莞分公司总经理
34	高珉	12.5112	1.25112	特力物业总经理
35	邸苑	12.5112	1.25112	公司市场拓展部经理
36	张华林	7.1492	0.71492	特发楼宇副总经理
37	刘兆清	7.1492	0.71492	北京分公司副总经理
38	向心琪	7.1492	0.71492	特发政务副总经理
39	杨晓宁	7.1492	0.71492	特发资产经营副总经理
40	刘军军	7.1492	0.71492	成都分公司副总经理
41	钟儒伟	7.1492	0.71492	坂田分公司副总经理
42	古福齐	7.1492	0.71492	特发楼宇副总经理
43	郭孟红	7.1492	0.71492	特发小区管理处副主任
44	彭志峰	7.1492	0.71492	武汉分公司副总经理
45	陈洁敏	7.1492	0.71492	公司计划财务部副经理
46	马晓珣	7.1492	0.71492	公司综合办公室副主任、公司职工监事
47	雷迎	7.1492	0.71492	坂田分公司副总经理
48	谢绍文	7.1492	0.71492	特发政务副总经理兼武汉分公司副总经理
49	许寒冰	7.1492	0.71492	发展中心分公司副总经理
50	裴景军	7.1492	0.71492	山东特发总经理
51	陈绍龙	7.1492	0.71492	珠宝园分公司副总经理
52	王华	7.1492	0.71492	成都分公司副总经理
53	李智	7.1492	0.71492	和平里花园管理处副主任
54	余丽娟	7.1492	0.71492	特发政务副总经理
55	胡亦炜	7.1492	0.71492	公司董事会秘书办公室副主任
56	许继涛	7.1492	0.71492	特发资产经营副总经理
57	叶金龙	7.1492	0.71492	特力物业副总经理
58	王海川	7.1492	0.71492	信息港分公司副总经理
59	方明德	7.1492	0.71492	珠宝园分公司副总经理
60	卢红梅	7.1492	0.71492	天津特发总经理
61	张翼	7.1492	0.71492	廊坊分公司副总经理
62	王志春	7.1492	0.71492	武汉分公司副总经理

63	叶韩明	7.1492	0.71492	公司**审计风控部**副经理
64	郑志勇	7.1492	0.71492	公司人力资源部副经理
65	尹敏	7.1492	0.71492	公司经营管理部副经理
66	杨纯娴	7.1492	0.71492	公司市场拓展部副经理
67	贺伟	7.1492	0.71492	特力物业副总经理
68	关宇	7.1492	0.71492	杭州分公司副总经理
69	余平	6.2556	0.62556	原公司综合办公室主任，已退休
70	张志侠	6.2556	0.62556	原特发小区管理处主任，已退休
71	张锐佳	6.2556	0.62556	特发集团投资经理（原为公司职工代表监事）
72	周欣	3.5746	0.35746	原发展中心物业管理部副主任，已退休
合计		**1,000.0000**	**100.00**	**-**

银坤投资按照其公司章程的约定履行银坤投资股东大会、董事会、总经理等相应的内部决策程序，银坤投资作为发行人股东根据前述内部形成的决议按照发行人公司章程的约定行使股东表决权，即银坤投资按照其持有的发行人的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权，不存在股东特殊表决权的安排。2016 年 4 月，银坤投资通过增资扩股的方式持有特发物业的股权，报告期内，银坤投资在发行人的历次股东（大）会上对相关议案均投赞成票，相关议案均经发行人股东全票表决通过。

八、发行人股本情况

（一）本次发行的股本变化情况

公司本次发行前总股本为 7,500 万股，预计本次发行 2,500 万股 A 股股份，占发行后总股本的比例为 25%。本次发行不涉及发行人股东公开发售股份。

（二）本次发行前后的公司前十名股东情况

本次发行完成前后股本结构如下：

序号	股东名称	发行前		发行后	
		持股数量	持股比例	持股数量	持股比例

		（股）		（股）	
1	特发集团（SS）	47,775,000	63.70%	47,775,000	47.78%
2	南通三建	15,000,000	20.00%	15,000,000	15.00%
3	银坤投资	11,250,000	15.00%	11,250,000	11.25%
4	特发投资（SS）	975,000	1.30%	975,000	0.98%
5	社会公众	-	-	25,000,000	25.00%
总计		**75,000,000**	**100.00%**	**100,000,000**	**100.00%**

注：SS 是国有股东（State-owned Shareholder）的英文缩写，下同。

如上表所示，本次发行前，公司股东数量为 4 个，不存在穿透计算后的股东人数超过 200 人的情况。

（三）本次发行前后的前十名自然人股东及其在发行人处担任职务的情况

本次发行前后，除可能的社会公众股东外，公司前十名股东中无自然人股东。

（四）国有股份或外资股份情况

截至本招股说明书签署之日，特发集团和特发投资分别持有 4,777.50 万股和 97.50 万股，深圳市国资委出具了《深圳市国资委关于深圳市特发服务股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（深国资委函[2019]556 号）对前述股份确认为国有股份。

截至本招股说明书签署之日，本公司不存在外资股份。

（五）最近一年公司新增股东情况

最近一年公司不存在新增股东情况。

（六）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

特发集团为公司控股股东，持有公司 63.70%的股份；特发投资系特发集团全资子公司，持有公司 1.30%的股份。

除上述情况之外，本公司各股东之间不存在其他关联关系。

（七）本次发行前所持股份流通限制和自愿锁定股份的承诺

本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺详见本招股说

明书“第十三节 附件”之“二、相关承诺事项”之“（一）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定的承诺”。

（八）发行人股东公开发售股份对发行人控制权、治理结构及生产经营产生的影响

本次发行不涉及股东公开发售股份。

九、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的简要情况

（一）董事会成员

截至本招股说明书签署之日，公司董事会设 9 名董事，其中独立董事 3 名。公司董事全部由股东大会选举产生，任期三年，任期届满可连选连任。公司现任董事的基本情况如下表所示：

序号	姓名	职务	提名人	董事任期
1	陈宝杰	董事长、董事会秘书	特发集团、特发投资	2018 年 10 月 26 日-2021 年 10 月 25 日
2	崔平	董事、总经理	特发集团、特发投资	
3	周初新	董事	深圳市特发服务股份有限公司工会委员会	
4	施晖	董事	南通三建	
5	吴锐楷	董事	特发集团、特发投资	
6	王捷	董事	特发集团、特发投资	
7	张建军	独立董事	董事会	2019 年 4 月 8 日-2021 年 10 月 25 日
8	廖森林	独立董事	全体股东	2018 年 10 月 26 日-2021 年 10 月 25 日
9	曹阳	独立董事	董事会	2019 年 4 月 23 日-2021 年 10 月 25 日

公司现任董事简历如下：

陈宝杰，男，1967 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾任特发集团董事会秘书、职工董事，特发信息股份有限公司副总经理，深圳市特发地产有限公司总经理，2017 年 12 月至 2018 年 10 月任特发物业董事长，2018 年 10 月至今任发行人董事长、董事会秘书。

崔平，男，1971 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册

物业管理师。曾任特发物业华为项目管理总监，2010 年 3 月至 2016 年 3 月任特发物业副总经理，2016 年 3 月至 2018 年 10 月任特发物业董事兼总经理，2018 年 10 月至今任发行人董事兼总经理。

周初新，男，1961 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任深圳市特发物业管理有限公司经营部经理、总经理助理兼办公室主任、副总经理，2010 年 12 月至 2014 年 12 月任特发物业管理部经理兼市场发展部经理，2015 年 1 月至 2016 年 2 月任特发物业工会主席兼市场发展部经理，2016 年 3 月至 2018 年 10 月任特发物业董事兼副总经理，2018 年 10 月至今任发行人职工代表董事、工会主席。

施晖，男，1970 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级经济师。曾任江苏南通三建集团有限公司董事、副总裁，江苏南通三建集团有限公司副董事长、副总裁，特发物业董事，现任南通三建控股有限公司副董事长，江苏南通三建集团股份有限公司副董事长、总裁，2018 年 10 月至今任发行人董事。

吴锐楷，男，1971 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级人力资源管理师。曾任特力集团人力资源部经理、董事会秘书处主任，特发物业董事，现任市特发集团经营管理部部长，特发信息监事，特发服务董事。

王捷，男，1978 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。曾任深圳市特发地产有限公司董事会秘书、特发投资监事，现任特发地产副总经理，2018 年 10 月至今任发行人董事。

张建军，男，1964 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士。2001 年至 2006 年在深圳大学经济学院任职院长、教授；2007 年至今在深圳大学会计与财务研究所任职所长、教授。现任深圳大学会计与财务研究所所长、教授，兼任美盈森集团股份有限公司独立董事、深圳市飞荣达科技股份有限公司独立董事、深圳市捷顺科技实业股份有限公司独立董事、佛山市燃气集团股份有限公司独立董事和深圳农村商业银行股份有限公司独立董事，2019 年 4 月至今任发行人独立董事。

廖森林，男，1981 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士。曾任广东圣方律师事务所律师，北京市中伦（深圳）律师事务所律师，上海市锦天城（深圳）律师事务所律师，现任广东科技学院管理系讲师，广东海埠律师事务所合伙人，特发服务独立董事。

曹阳，男，1965 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科，经济师，工程师。曾任深圳市物业管理研究所所长、深圳市物业管理协会常务副会长兼秘书长。现任深圳中深南方物业管理研究院有限公司执行董事、深圳市物业管理行业协会会长、玉禾田环境发展集团股份有限公司独立董事和深圳市新一佳彩福商场有限公司董事，2019 年 4 月至今任发行人独立董事。

（二）监事会成员

截至本招股说明书签署之日，公司监事会设 3 名监事，其中 2 名监事由股东大会选举产生，1 名监事为职工代表监事，监事任期三年，任期届满可连选连任。公司现任监事的基本情况如下表所示：

序号	姓名	职务	监事提名人	任期
1	徐德勇	监事会主席	特发集团、特发投资	2018 年 10 月 26 日-2021 年 10 月 25 日
2	王卫冲	监事	南通三建	
3	马晓珣	职工监事	深圳市特发服务股份有限公司工会委员会	

公司现任监事简历如下：

徐德勇，男，1965 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级会计师，财政部特聘管理会计专家（第一届）。曾任特发信息总会计师，深圳市特发黎明光电（集团）有限公司监事会主席，深圳市特发投资有限公司监事会主席，特发物业监事会主席，2018 年 10 月至今任发行人监事会主席。

王卫冲，男，1972 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册会计师。曾任江苏南通三建集团有限公司总经理助理、副总经理、财务总监、董事，南通三建控股有限公司董事，特发物业监事，现任南通三建董事、副总裁兼财务总监，2018 年 10 月至今任发行人监事。

马晓珣，女，1981 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专。曾

任特发物业小区管理处主任助理，特发物业管理部副经理，特发物业综合办公室副主任，2018 年 10 月至今任发行人职工代表监事兼综合办公室副主任。

（三）高级管理人员

截至本招股说明书签署之日，公司现任高级管理人员 6 名，公司现任高级管理人员的基本情况如下：

序号	姓名	职务	高管任期
1	陈宝杰	董事长、董事会秘书	2018 年 10 月 26 日-2021 年 10 月 25 日
2	崔平	董事、总经理	
3	李林	副总经理	
4	王立涛	副总经理	
5	尹玉刚	副总经理	
6	王隽	财务总监	

公司高级管理人员名单及简历如下：

陈宝杰，现担任特发服务董事会秘书，简历见本节之“九、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的简要情况”之“（一）董事会成员”之陈宝杰先生简历。

崔平，现担任特发服务总经理，简历详见本节之“九、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的简要情况”之“（一）董事会成员”之崔平先生简历。

李林，男，1980 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任特发物业副总经理，2018 年 10 月至今任发行人副总经理。

王立涛，男，1974 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任特发物业杭州分公司副总经理、华东区域公司总经理、杭州分公司总经理，2018 年 10 月至今任发行人副总经理。

尹玉刚，男，1971 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任特发物业坂田管理处安全部部长，特发物业坂田管理处主任，特发物业坂田分公司总经理，2018 年 10 月至今任发行人副总经理。

王隽，男，1964 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级

会计师。曾任深圳市特发地产有限公司财务部部长，特发物业财务总监，2018年10月至今任发行人财务总监。

（四）公司董事、监事、高级管理人员的选聘情况

2018年10月26日，发行人第一次股东大会选举陈宝杰、崔平、施晖、吴锐楷、王捷、谷杨、廖森林、饶建平为公司董事，与由职工民主选举产生的董事周初新共同组成深圳市特发服务股份有限公司第一届董事会，其中谷杨、廖森林、饶建平为独立董事。2018年10月26日，发行人第一届董事会第一次会议选举陈宝杰为发行人董事长。

2019年3月，谷杨因个人原因辞去发行人独立董事职务，发行人于2019年4月8日召开2018年度股东大会，选举张建军为发行人独立董事。

2019年4月，饶建平因个人原因辞去发行人独立董事职务，发行人于2019年4月23日召开2019年第二次临时股东大会，选举曹阳为发行人独立董事。

2018年10月26日，发行人第一次股东大会选举徐德勇、王卫冲共2人为公司监事，与由职工民主选举产生的监事马晓珣共同组成公司第一届监事会。2018年10月26日，发行人第一届监事会第一次会议选举徐德勇为公司监事会主席。

2018年10月26日，发行人第一届董事会第一次会议聘任崔平为总经理，聘任李林、王立涛、尹玉刚为副总经理，聘任陈宝杰为董事会秘书，聘任王隽为财务总监。

（五）董事、监事、高级管理人员的任职资格

《深圳证券交易所独立董事备案办法（2017年修订）》中关于会计专业独立董事的相关规定如下：

“以会计专业人士身份被提名的独立董事候选人，应当具备丰富的会计专业知识和经验，并至少符合下列条件之一：

（一）具备注册会计师资格；

（二）具有会计、审计或者财务管理专业的高级职称、副教授或以上职称、

博士学位。”

根据张建军的调查表及资质、职称文件等信息，张建军为会计学教授，现任深圳大学会计与财务研究所所长、教授，美盈森集团股份有限公司独立董事、深圳市飞荣达科技股份有限公司独立董事、深圳市捷顺科技实业股份有限公司独立董事、佛山市燃气集团股份有限公司独立董事和和深圳农村商业银行股份有限公司独立董事，多年从事会计学科研、教学工作，具备丰富的会计专业知识和经验，符合《深圳证券交易所独立董事备案办法（2017 年修订）》关于上市公司会计专业独立董事的专业要求。

公司董事、监事及高级管理人员均符合《公司法》及《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18 号）《中共教育部党组关于进一步加强直属高校党员领导干部兼职管理的通知》（教党[2011]22 号）等国家有关法律法规规定的任职资格条件。

（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

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

（七）发行人董事、监事、高级管理人员了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任的情况

保荐机构、发行人律师及发行人会计师通过辅导授课、交互答疑等方式帮助公司董事、监事和高级管理人员了解发行上市相关法律法规及其法定义务责任，协助公司按照法律、法规及规范性文件的要求规范运作与治理。

发行人董事、监事、高级管理人员均已了解股票发行上市相关法律法规，知悉其作为上市公司董事、监事、高级管理人员的法定义务和责任。

十、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员兼职情况

截至本招股说明书签署之日，董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的兼职情况如下表所示：

姓名	公司职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司的关系
陈宝杰	董事长、董事会秘书	深圳市特发政务服务有限公司	董事、总经理	控股子公司
		深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	控股子公司
		武汉紫光特发商务服务有限公司	董事	参股公司
		河南特发物业服务有限公司	董事	参股公司
		深圳市特发石油贸易有限公司	董事	控股股东控制的其他企业
		深圳市银坤投资股份有限公司	董事	持股 5%以上股东
崔平	董事、总经理	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	控股子公司
		深圳特发东部服务有限公司	董事	控股子公司
		深圳市特发鑫润资产经营有限公司	董事	控股子公司
		深圳市特发政务服务有限公司	**董事**	**控股子公司**
		深圳市银坤投资股份有限公司	董事	持股 5%以上股东
		深圳经济特区发展中心有限公司	董事	控股股东控制的其他企业
施晖	董事	江苏南通三建集团股份有限公司	董事、执行总经理	持股 5%以上股东
		港通科技城发展（海门）有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		南通三建资产管理有限公司	执行董事、总经理	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		北京中筑天和建筑设计有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		江苏江洲建设发展有限公司	执行董事、总经理	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		建易通（北京）国际商业有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		筑客网络技术（上海）有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		首慈实业（上海）股份有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		南通三建控股有限公司	董事	董事施晖及监事

				王卫冲共同控制的企业
		南通三建电力能源有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		青岛涌泰旅创产业发展有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		青岛涌泰置业有限公司	董事、总经理	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		南通威朗贸易合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		南通诺实投资管理中心（有限合伙）	执行事务合伙人	董事施晖控制的企业
		上海滨洲投资管理有限公司	执行董事	董事施晖控制的企业
		海门市东润投资管理有限公司	执行董事、总经理	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		海门中瑞投资管理有限公司	执行董事、总经理	无其他关联关系
		上海梦治投资有限公司	执行董事	无其他关联关系
		珠海天颂仁和企业管理股份有限公司	董事	无其他关联关系
		广东精艺金属股份有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
周初新	董事	深圳市特发政务服务有限公司	董事	控股子公司
		深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	控股子公司
		深圳市特发鑫润资产经营有限公司	董事	控股子公司
		深圳市银坤投资股份有限公司	董事、总经理	持股 5%以上股东
吴锐楷	董事	深圳经济特区发展中心有限公司	董事	控股股东控制的其他企业
		深圳特发小梅沙度假村有限公司	**董事**	**控股股东控制的其他企业**
		深圳市特发信息股份有限公司	监事	控股股东控制的其他企业
		深圳市特发石油贸易有限公司	监事	控股股东控制的其他企业
		深圳市海洋世界有限公司	**监事**	**控股股东控制的**

				其他企业
		深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	**监事**	**控股股东控制的其他企业**
		香港汉国三和有限公司	总经理	控股股东控制的其他企业
王捷	董事	深圳新星索光纤光缆通讯有限公司	董事	控股股东控制的其他企业
		深圳市特发房地产开发有限公司	董事、总经理	控股股东控制的其他企业
张建军	独立董事	深圳农村商业银行股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		深圳市飞荣达科技股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		佛山市燃气集团股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		深圳市捷顺科技实业股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		美盈森集团股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
曹阳	独立董事	深圳中深南方物业管理研究院有限公司	执行董事	无其他关联关系
		深圳市新一佳彩福商场有限公司	董事	无其他关联关系
		玉禾田环境发展集团股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
徐德勇	监事	深圳福斯特数控机床有限公司	董事，总经理	控股股东控制的其他企业
		深圳市发发实业股份有限公司	监事	控股股东的参股公司
王卫冲	监事	江苏南通三建集团股份有限公司	董事、副总经理、财务总监	持股 5%以上股东
		港通科技城发展（海门）有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		南通三建资产管理有限公司	监事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		北京中筑天和建筑设计有限公司	监事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		江苏南通三建海外劳务有限公司	监事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		南京市园林实业有限公司	监事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		建易通（北京）国际商业有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制

				的企业
		筑客网络技术（上海）有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		江苏海门农村商业银行股份有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		江苏海门中银富登村镇银行有限责任公司	监事	南通三建参股的企业
		南通三建控股有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		青岛涌泰旅创产业发展有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		青岛涌泰置业有限公司	董事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		南通三建电力能源有限公司	监事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		海门金控投资有限公司	执行董事、总经理	监事王卫冲控制的企业
		海门市东润投资管理有限公司	监事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
		南通诚进投资管理中心（有限合伙）	执行事务合伙人	无其他关联关系
		海门中瑞投资管理有限公司	监事	无其他关联关系
		珠海天颂仁和企业管理股份有限公司	董事	无其他关联关系
		江苏金创信用再担保股份有限公司	董事	无其他关联关系
		广东精艺金属股份有限公司	监事	董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
马晓珣	监事	深圳市银坤投资股份有限公司	监事	持股 5%以上股东
李林	副总经理	深圳特发商务有限公司	执行董事、总经理	控股子公司
		武汉紫光特发商务服务有限公司	董事	参股公司
		深圳市银坤投资股份有限公司	董事	持股 5%以上股东
王隽	财务总监	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	控股子公司

		深圳市银坤投资股份有限公司	董事	持股 5%以上股东
王立涛	副总经理	山东省特发商务服务有限公司	董事、总经理	控股子公司
		特发政务服务（天津）有限公司	董事	控股子公司
尹玉刚	**副总经理**	**深圳市特发华辉石油有限公司**	**董事**	**控股股东控制的其他企业**

除上述披露情形外，本公司其他董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在在其他企业任职的情况；公司高级管理人员不存在在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务并领薪的情形。

十一、公司与董事、监事、高级管理人员之间的协议、所作承诺及履行情况

（一）公司与董事、监事及高级管理人员签订的协议及其履行情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员均已与公司签署了《聘任合同》或《劳动合同》，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签有任何担保、借款等其他协议。

截至本招股说明书签署日，上述协议履行情况正常，不存在违约情形。

（二）董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

公司董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺详见本招股说明书“第十三节 附件”之“二、相关承诺事项”。

十二、公司董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况

（一）董事会成员的变动情况

报告期内，公司董事会成员未发生重大变化，具体变动情况如下：

2017 年初，特发物业董事会成员包括：高天亮、崔平、周初新、施晖、李承为公司董事，其中高天亮为董事长。

特发物业股东会于 2017 年 12 月 26 日作出决议，同意高天亮不再担任公司董事，选举陈宝杰担任公司董事；同日，特发物业董事会选举陈宝杰担任公司董

事长。

高天亮因国有企业内部人事调动从公司离职，离职后担任控股股东特发集团董事、总经理，公司未与其签署竞业禁止协议；李承因国有企业内部人事调动从公司离职，离职后担任特发地产董事兼总经理。

特发物业股东会于 2018 年 2 月 22 日作出决议，同意李承不再担任公司董事，选举吴锐楷担任公司董事。

公司于 2018 年 10 月 26 日召开第一次股东大会，选举陈宝杰、崔平、吴锐楷、王捷、施晖、周初新（职工代表董事）、谷杨（独立董事）、廖森林（独立董事）、饶建平（独立董事）为发行人第一届董事会董事。

2019 年 3 月，谷杨因个人原因辞去发行人独立董事职务，发行人于 2019 年 4 月 8 日召开 2018 年度股东大会，选举张建军为发行人独立董事。谷扬离职后继续在原单位任职。

2019 年 4 月，饶建平因个人原因辞去发行人独立董事职务，发行人于 2019 年 4 月 23 日召开 2019 年第二次临时股东大会，选举曹阳为发行人独立董事。饶建平离职后继续在原单位任职。

（二）监事会成员的变动情况

报告期内，公司监事会成员变动情况如下：

2017 年初，特发物业监事会成员包括：蒋红军、王卫冲、张锐佳为公司监事，其中张锐佳为职工代表监事。

特发物业股东会于 2017 年 8 月 10 日作出决议，同意蒋红军不再担任公司监事，选举徐德勇担任公司监事。同日，特发物业监事会做出决议，选举徐德勇为公司监事会主席。蒋红军因国有企业内部人事调动离职，离职后担任特发投资执行董事兼总经理。

发行人于 2018 年 10 月 26 日召开第一次股东大会，选举徐德勇、王卫冲为股东代表的监事，与职工民主选举的监事马晓珣共同组成监事会。原职工代表监事张锐佳离任。

（三）高级管理人员的变动情况

报告期内，公司高级管理人员未发生重大变化，具体变动情况如下：

2017 年初，特发物业的总经理为崔平，副总经理为周初新、李林，财务负责人为王隽，董事会秘书为王海林。

发行人于 2018 年 10 月 26 日召开第一届董事会第一次会议，聘任崔平为总经理，聘任李林、王立涛、尹玉刚为副总经理，聘任陈宝杰为董事会秘书（原董事会秘书王海林退休），聘任王隽为财务负责人。原副总经理周初新因职位调整不再担任公司副总经理，目前在公司担任董事，公司未与其签署竞业禁止协议；原有限公司董事会秘书王海林因到达退休年龄不在担任公司董事会秘书，公司未与其签署竞业禁止协议。

除上述情况外，截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员未发生其他变化。公司的董事、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。公司最近两年内董事及董事长的变化系控股股东内部正常人事变动所致，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。经核查，保荐机构和发行人律师认为：最近两年董事和高级管理人员的变动不构成重大变化，没有对发行人的持续经营能力造成不利影响。

（四）发行人报告期内离职的董事、监事、高管离职的时间、原因、目前去向

报告期内，发行人已离任的发行人的董事、监事的基本情况及去向和辞职原因情况如下：

序号	姓名	时任发行人职务	辞职原因	辞职时间	辞职后去向
1	高天亮	董事长	国有企业内部人事调动	2017 年 12 月	担任特发集团董事兼总经理
2	李承	董事	国有企业内部人事调动	2018 年 2 月	担任特发地产董事兼总经理
3	谷杨	独立董事	个人原因辞职	2019 年 3 月	继续在原单位

					任职
4	饶建平	独立董事	个人原因辞职	2019 年 4 月	继续在原单位任职
5	蒋红军	监事	国有企业内部人事调动	2017 年 8 月	担任特发投资执行董事兼总经理
6	张锐佳	监事	国有企业内部人事调动	2018 年 4 月	担任特发集团投资经理

十三、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的对外投资情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的对外投资情况如下：

姓名	投资公司名称	出资金额（万元）	持有权益比例
陈宝杰	深圳市银坤投资股份有限公司	71.50	7.15%
崔平	深圳市银坤投资股份有限公司	57.20	5.72%
施晖	东布洲科技产业有限公司	4,470.00	20.13%
	南通威朗贸易合伙企业（有限合伙）	2,200.00	35.75%
	南通杰创投资管理中心（有限合伙）	200.00	5.23%
	南通三建控股有限公司	4,470.00	9.85%
	南通诺实投资管理中心（有限合伙）	1,550.00	43.54%
	南通三建酒店有限公司	100.00	5.00%
	南通三建慧创投资管理中心(普通合伙）	120.00	5.16%
	南通云利达企业管理中心（普通合伙）	13.75	7.86%
	海门中瑞投资管理有限公司	20.00	1.00%
	海门市东润投资管理有限公司	250.00	50.00%
	南通三建资产管理有限公司	50.00	2.50%
	上海梦治投资有限公司	630.00	31.50%
	上海滨洲投资管理有限公司	550.00	55.00%

周初新	深圳市银坤投资股份有限公司	42.90	4.29%
王卫冲	东布洲科技产业有限公司	4,470.00	20.13%
	珠海天颂仁和企业管理股份有限公司	0.10	1.00%
	南通杰创投资管理中心（有限合伙）	200.00	5.23%
	南通三建控股有限公司	600.00	1.32%
	南通诚进投资管理中心（有限合伙）	200.00	7.81%
	南通七龙国盛投资中心（有限合伙）	100.00	1.67%
	南通七龙景华投资中心（有限合伙）	100.00	1.67%
	南通三建慧创投资管理中心(普通合伙）	64.00	2.75%
	南通云利达企业管理中心（普通合伙）	5.00	2.86%
	南通爱福七龙投资中心（有限合伙）	100.00	1.32%
	海门金控投资有限公司	1,020.00	51.00%
	海门中瑞投资管理有限公司	20.00	1.00%
	海门市东润投资管理有限公司	250.00	50.00%
马晓珣	深圳市银坤投资股份有限公司	7.10	0.71%
	深圳市终身美丽服饰有限公司	30.00	30.00%
李林	深圳市银坤投资股份有限公司	42.90	4.29%
王立涛	深圳市银坤投资股份有限公司	42.90	4.29%
尹玉刚	深圳市银坤投资股份有限公司	42.90	4.29%
王隽	深圳市银坤投资股份有限公司	42.90	4.29%

截至本招股说明书签署之日，除上述情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员和其他核心人员均不存在对外投资，亦无与公司存在利益冲突的投资。公司董事、监事及高级管理人员对外投资和兼职企业的主营业务（除股东银坤投资、公司控股子公司及参股公司外）不存在与发行人及子公司、分公司相同或相似的情形。

报告期内，公司与董事、监事及高级管理人员对外投资和兼职的企业中未被认定为关联方的企业未发生交易或资金往来；发行人与其董事、监事及高级管理人员对外投资和兼职的企业（除公司控股子公司外）中被认定为公司关联方的企业发生的交易及资金往来情况详见本招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“八、关联交易情况”，不存在为公司承担成本费用、利益输送等情形。

十四、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员及其近亲属持有公司股份情况

（一）董事、监事、高级管理人员直接、间接持有公司股份及其变动情况

1、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员直接持股情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在直接持有公司股份的情况。

2、上述人员在发行前间接持有公司股份情况

截至本招股说明书签署之日，陈宝杰、崔平、周初新、马晓珣、李林、王立涛、尹玉刚、王隽通过银坤投资间接持有本公司股份，具体持股情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（四）其他持有公司 5%以上股份的股东”之“2、银坤投资”。

截至本招股说明书签署之日，公司董事施晖、监事王卫冲通过南通三建及其控股股东南通三建控股有限公司间接持有本公司股份，其中，施晖和王卫冲分别持有南通三建控股有限公司 9.85%和 1.32%的股权，南通三建控股有限公司持有南通三建 73.05%的股权，南通三建持有公司 20%的股权。

（二）董事、监事、高级管理人员和其他核心人员近亲属持股情况

截至本招股说明书签署之日，公司监事马晓珣之父马志雄，公司董事陈宝杰之妻张志侠通过银坤投资间接持有本公司股份，具体持股情况如下：

间接股东	持有直接股东股份比例	直接股东	持有发行人股份比例
马志雄	2.14477%	银坤投资	15.00%
张志侠	0.62556%		

马志雄、张志侠为公司已退休员工，其所持股份不存在质押或冻结的情况。

公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的近亲属中，除上述持股情况以外，不存在以其他任何方式直接或间接持有本公司股份的情况。

（三）股份质押或冻结情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属所持有的本公司股份不存在质押或冻结的情况。

十五、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员薪酬情况

（一）董事、监事、高级管理人员和其他核心人员 2019 年度薪酬情况

公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员 2019 年度从本公司领取薪酬的情况如下：

姓名	职务	薪酬（万元）	最近一年是否在关联企业领薪
陈宝杰	董事长、董事会秘书	90.72	否
崔平	董事、总经理	83.46	否
施晖	董事	-	是
周初新	职工董事	80.92	否
吴锐楷	董事	-	是
王捷	董事	-	是
张建军	独立董事	-	否
廖森林	独立董事	-	否
曹阳	独立董事	-	否
徐德勇	监事会主席	-	是
王卫冲	监事	-	是
马晓珣	职工监事	29.12	否
李林	副总经理	69.35	否
王立涛	副总经理	91.62	否
尹玉刚	副总经理	62.76	否
王隽	财务总监	68.20	否

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人时任董事、监事、高级管理人员和其他核心人员薪酬总额占当年利润总额的比重分别为 10.82%、7.92%和 6.32%。

（二）上述人员享受的其他待遇和退休金计划

经股东大会审议通过，公司独立董事享有固定数额的董事津贴。其他董事和全体监事不享有董事或者监事津贴。

在公司处领取薪酬的高级管理人员与其他核心人员的薪酬主要由工资、津贴和奖金组成。其中高级管理人员实行年薪制，以年度为周期对经营工作业绩进行评估并发放相应的薪酬；其他核心人员（高级管理人员除外）实行岗位绩效工资制。公司高级管理人员的薪酬与考核计划或方案由董事会薪酬与考核委员会报经董事会批准。

除以上薪酬和津贴外，上述人员未在公司享受其他待遇。公司为属于公司员工的董事、监事及高级管理人员和其他核心人员依法缴纳了养老保险、医疗保险等社会保险。

十六、发行人申报前已经制定或实施的股权激励及相关安排

（一）管理层和核心骨干持股计划基本情况

为落实中央及深圳市关于推进国有企业混合所有制改革的有关精神，经深圳市国资委批准，公司依据《深圳市属企业国有产权变动监管规定》及《深圳市属企业国有产权变动工作指引》，参考《深圳市属国有企业引进战略投资者配套实施管理层和核心骨干持股试点改革工作指引（暂行）》的有关规定制定员工持股方案，并通过公开程序引进战略投资者，具体决策程序详见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“二、发行人设立情况”之“（二）混合所有制改制情况”。

根据《深圳市特发物业管理有限公司混合所有制改革总体方案》，特发物业管理层和核心骨干与战略投资者同股同价，现金入股，不参与议价，管理层和核心骨干入股资金来源为自有或自筹资金，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。

（二）现有人员能构成情况

截至本招股说明书签署之日，发行人已实施的管理层和核心骨干持股计划人员构成、任职情况以及持股平台的基本情况详见招股说明书“第五节 发行人

基本情况”之“七、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（四）其他持有公司 5%以上股份的股东”之“2、银坤投资”。

（三）持股人员变动及锁定期情况

根据《深圳市特发服务股份有限公司管理层和核心骨干持股方案》的规定，银坤投资每年度对持股员工和持股数量进行一次调整，但在证券监管部门受理公司上市材料至发行上市期间暂停每年例行调整事宜。银坤投资的股份锁定承诺和减持意向承诺详见“第十三节 附件”之“五、相关承诺事项”。

经核查，保荐机构和发行人律师认为：发行人实施员工持股计划合法合规性，银坤投资入股发行人与外部投资者同股同价，价格公允。

十七、员工情况

（一）员工人数构成情况

1、员工人数及变化情况

报告期各期末，公司在册员工人数情况如下：

时　间	2019 年末	2018 年末	2017 年末
员工人数（人）	7,068	5,588	4,409

报告期内，公司不存在劳务派遣用工、聘用非全日制劳动用工的情形。

报告期内，公司为实现资源优化整合，提高项目的实施效率，对外采购部分服务，服务外包的主要内容包括保洁、消杀、安保等服务。截至 2019 年末，发行人聘请的退休返聘人员共计 295 人，退休返聘人员主要从事的工作岗位包括保洁及保安等工作，发行人与退休返聘人员均签订了退休返聘劳务协议，因退休返聘员工与发行人系劳务关系，发行人无需为其缴纳社会保险和住房公积金。

根据公司及其子公司当地劳动主管部门出具的证明，报告期内，公司及其子公司无因违反劳动法律、法规或者规章而受行政处罚的记录。公司的服务外包、退休返聘符合相关法律法规的规定。

2、员工专业结构

截至 2019 年末，公司员工的专业结构情况如下：

员工类别	人数	占总人数比例	地域分布
管理人员	208	2.94%	广东、湖北、四川、浙江、上海、北京、河北、河南、山东、天津
客户服务人员	514	7.27%	广东、湖北、四川、浙江、上海、北京、河北、河南、湖南、云南、江苏
工程维护人员	962	13.61%	广东、湖北、四川、浙江、上海、北京、河北、云南、福建、江苏
安全维护人员	2,303	32.58%	广东、湖北、四川、浙江、上海、北京、河北、云南、湖南、江苏
环境绿化人员	364	5.15%	广东、湖北、浙江、上海、北京
政务服务人员	1,659	23.47%	广东、湖北、天津、山东
综合服务人员	1,058	14.97%	广东、湖北、四川、浙江、上海、北京、河北
合计	**7,068**	**100.00%**	**-**

公司与员工均签订了劳动合同。公司的招聘途径包括校园招聘、社会招聘、内部推荐等方式，公司员工尤其是一线员工以社会招聘为主。

3、员工受教育程度

截至 2019 年末，公司员工的受教育程度情况如下：

受教育程度	人数	占总人数比例
硕士及以上	87	1.23%
本科	1,343	19.00%
大专	1,944	27.50%
中专及以下	3,694	52.26%
合计	**7,068**	**100.00%**

4、员工年龄分布

截至 2019 年末，公司员工的年龄分布情况如下：

项目	人数	占总人数比例

30 岁以下	3,573	50.55%
30 岁-40 岁	2,078	29.40%
40 岁-50 岁	899	12.72%
50 岁以上	518	7.33%
合计	**7,068**	**100.00%**

5、员工流动情况

报告期内，公司员工流动情况如下：

时　间	2019 年度	2018 年度	2017 年度
期初人数	5,588	4,409	3,117
本期入职	5,499	4,250	3,434
本期离职	4,019	3,071	2,142
期末人数	7,068	5,588	4,409
离职率	36.25%	35.47%	32.70%

注：离职率=本期离职/（期初人数+本期入职）

如上表所示，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司离职率均超过 30%。其中，人数占比较高的安全维护、环境绿化等基层一线员工流动性较高，而管理人员相对稳定。

（二）发行人社会保险、住房公积金的缴纳情况

1、报告期内员工社会保险、住房公积金缴纳情况

报告期内，发行人及其子公司为员工缴纳社会保险的人数情况如下：

时间	员工总数	退休返聘人数	应缴纳社保公积金人数	当月末应缴纳社保人员情况				住房公积金缴纳人数
				五险缴纳人数	自行缴纳双农保	当月入职暂无法缴纳	自愿放弃缴保人数	
2019 年末	7,068	295	6,773	6,181	58	189	345	5,057
2018 年末	5,588	122	5,466	4,936	61	185	284	3,642
2017 年末	4,409	94	4,315	3,842	94	162	217	2,677

报告期内，公司存在应缴社保、住房公积金但未缴员工的主要原因系：部分

新招员工的社会保险、住房公积金手续正在办理中；社会保险和住房公积金个人承担部分将减少其实际可支配收入，部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险、住房公积金。针对不愿缴纳住房公积金的员工，公司视其需要为其提供宿舍，截至 2019 年末，公司为员工提供宿舍床位数量达 1,189 个。

2、监管机构出具的相关证明及控股股东承诺

深圳市社会保险基金管理局出具了《证明》，证明公司报告期内无因违反社会保险法律、法规或者规章而被行政处罚的记录。

深圳市住房公积金管理中心出具《单位住房公积金缴存证明》，证明报告期内公司没有因违法违规而被处罚的情况。

公司全体股东出具书面承诺如下：

“本公司承诺将督促特发服务及其下属子公司全面执行法律、法规及规章所规定的住房公积金、生育、养老、失业、工伤、医疗保险（以下简称“五险一金”）有关制度，为特发服务全体在册员工建立账户并缴存“五险一金”；在特发服务公开发行股票并上市之前，若特发服务及其下属子公司被要求为其员工补缴未缴纳或者未足额缴纳的“五险一金”，或因“五险一金”缴纳问题受到有关政府部门的处罚，本公司将按照在特发服务的持股比例承担该部分补缴款项或因被处罚造成的一切直接和间接损失，并督促其他股东履行相关承诺，保证特发服务及其下属子公司不因此遭受任何损失。”

3、公司为员工购买商业保险的情况

截至 2019 年末，公司退休返聘员工共计 295 人。公司已根据退休返聘人员的个人意愿以及工作种类，为达到退休年龄的员工购买了一年一续期的商业保险，保险种类包括但不限于个人意外伤害保险（包括意外伤害身故和残疾、意外伤害医疗、住院护理津贴）、个人交通工具意外伤害保险（飞机意外伤害身故和残疾、火车意外伤害身故和残疾、轮船意外伤害身故和残疾）、平安猝死保险、雇主责任险（死亡/伤残费用、医疗费用或伤亡、残疾医疗费用）、团体人身保险、团体意外伤害保险等险种的一项或多项。

截至 2019 年末，公司为退休返聘人员购买商业保险的覆盖率约 93%，报告期内总投保费用合计约 55.51 万元（包含团体计价险种）。

公司的退休返聘人员具有一定的流动性，在团体类保险的保险单出具后，公司会定期将更新后的退休返聘人员名单报送给保险公司确保新聘请的退休返聘人员能够及时享受商业保险待遇。同时，公司已出具承诺为剩余未购买商业保险的退休返聘人员补充购买。据此，公司已采取有效措施保障已退休返聘人员的合法权利。

（三）员工薪酬情况

1、员工薪酬政策

为实现公司人才战略目标，实现薪酬管理制度化、规范化、科学化，公司制定了《领导班子薪酬管理办法》、《领导班子绩效管理办法》、《本部薪酬管理办法》和《各经营单位负责人薪酬管理制度》等规章制度。公司员工薪酬政策根据公司薪酬管理制度制定，依照总量控制、以岗定薪、绩效挂钩、保持竞争力的原则，针对不同的部门、岗位科学地规定和设计了计薪方式和员工薪酬结构。

发行人员工薪酬主要包括岗位工资、津贴补贴等。公司员工的岗位工资按照相关岗位价值、任职者个人技能素质，并结合市场薪酬水平确定员工的职位工资标准，主要包括固定工资及绩效工资两部分，其中绩效工资是支付给员工的浮动报酬，根据公司业绩、部门组织绩效及员工的工作绩效计发，主要包括年终奖、总经理特别奖、特殊贡献奖等；津贴补贴主要为根据岗位要求、工作环境、人才短缺等特殊情况设定的津贴。

2、上市后高级管理人员薪酬安排

公司未对上市后高级管理人员薪酬作特别安排，将继续执行公司目前的薪酬管理制度，并由薪酬委员会负责薪酬的制定与考核。

3、薪酬委员会对工资奖金的规定

薪酬与考核委员会是董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，主

要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，对董事会负责。

根据《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的规定，薪酬与考核委员会的主要职责包括：根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；董事会授权的其他事宜。

第一届薪酬与考核委员会第二次会议审议并通过了《领导班子薪酬管理办法》与《领导班子绩效管理办法》等薪酬制度，明确了公司董事及经理人员的薪酬结构，明确了绩效考核的机制，有效引导和激发公司董事及经理人员的积极性。

4、各级别、各岗位员工的薪酬水平及增长情况，并与行业水平、当地平均水平的比较情况

（1）公司各级别、各岗位员工的薪酬水平及增长情况

报告期内，各岗位员工薪酬水平如下表所示：

单位：元

级别	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	月平均工资	较上年上涨	月平均工资	较上年上涨	月平均工资
管理人员	18,443.05	-17.02%	22,225.31	6.62%	20,844.89
客户服务人员	5,905.51	15.42%	5,116.65	-0.30%	5,131.83
工程维护人员	7,034.17	7.50%	6,543.17	8.43%	6,034.64
安全维护人员	6,568.76	3.82%	6,326.77	8.32%	5,840.66
环境绿化人员	4,301.34	5.89%	4,061.95	3.85%	3,911.52
政务服务人员	5,232.34	2.29%	5,115.12	6.32%	4,811.02
综合服务人员	7,611.88	14.51%	6,647.28	12.53%	5,906.93

报告期内，各级别员工薪酬水平如下表所示：

单位：元

级别	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	月平均工资	较上年上涨	月平均工资	较上年上涨	月平均工资
高层员工	65,122.00	18.54%	54,934.46	4.04%	52,800.46
中层员工	34,832.80	6.44%	32,726.19	22.24%	26,771.80
基层员工	6,057.00	7.92%	5,612.56	6.76%	5,257.38

（2）公司员工的薪酬水平与当地平均工资水平比较

公司各级别员工月平均收入水平及与当地平均工资水平比较：

单位：元

年度	级别	月平均收入	深圳市在岗职工平均工资	深圳市最低工资标准
2019 年度	高层员工	65,122.00	2019 年度数据尚未披露	2,200
	中层员工	34,832.80		
	基层员工	6,057.00		
2018 年度	高层员工	54,934.46	9,309	2,200
	中层员工	32,726.19		
	基层员工	5,612.56		
2017 年度	高层员工	52,800.46	8,348	2,130
	中层员工	26,771.80		
	基层员工	5,257.38		

注 1：深圳市在岗职工平均工资系深圳市统计局公布的《2017 年深圳市城镇单位从业人员年平均工资数据公报》、《2018 年深圳市城镇单位从业人员年平均工资数据公报》中的在岗职工年平均工资测算的月度平均数

注 2：深圳市最低工资标准系根据深圳市人力资源和社会保障局深人社规【2017】5 号、广东省人民政府粤府函【2018】187 号规定。

（3）公司员工月平均薪酬水平与同行业可比公司对比情况

公司员工薪酬水平与同行业可比公司比较情况如下表所示：

单位：元

公司	2019 年度	2018 年度	2017 年度
南都物业	-	4,695	4,570
开元物业	-	3,940	3,681
新大正	3,290	2,873	2,806
发行人	6,355	5,961	5,615

注：南都物业 2019 年报未披露员工平均薪酬，新大正 2019 年度平均薪酬为人工成本除以期末员工人数

综上所述，公司员工平均薪酬高于深圳市最低工资标准，低于深圳市在岗职工平均工资。其中，员工平均薪酬低于深圳市在岗职工平均工资的原因主要系工程维护人员、安全维护人员、环境绿化人员薪酬水平偏低，同时人数较多，使公司整体薪酬水平较低。发行人人均薪酬水平高于全国同行业公司平均水平，主要系深圳当地工资水平高于同行业其他公司所在地平均工资水平。

第六节 业务和技术

一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况

（一）公司主营业务的基本情况

自成立以来，特发服务一直以综合设施管理服务为核心业务，致力于打造成为中国高端综合服务运营商。公司所从事的服务内容包括综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理、高端接待、会议服务等，管理的项目涵盖高新科技园区、商业综合体、政府机关、学校、住宅等多种类型，主要客户包括华为、阿里巴巴、中国移动、国家电网、腾讯等知名企业。公司相关业务已从珠三角经济圈辐射至国内的环渤海经济圈、长三角经济圈、西南经济圈、华中城市经济圈及海外的非洲等地。



（二）公司的主要产品或服务情况

公司依托高新园区物业管理形成的品牌效应，全力拓展其他类型高端物业管理服务市场，积极向商业综合体、公共物业等领域延伸，扩充服务内容。近年来，为满足客户多样化的服务需求，公司在提供物业管理服务的同时，还陆续拓展了

政务服务、资产经营等业务。

1、综合物业管理服务业务

目前，公司服务业态包括园区物业、公共物业、商业物业、住宅物业等。公司各业态服务内容如下：

（1）园区物业

公司园区物业管理服务主要面向各类园区、商务办公楼宇等，公司提供的主要服务内容如下：

园区物业服务类别	服务内容
设备设施管理	设备设施运行管理、预防性维护保养、维修、配套设施完善、改造、运维数据平台的维护等服务
安全消防管理	日常安全消防管理、突发事件管理、安全消防宣传与培训、内部事件调查、园区周边安全管理等服务
环境服务	园区日常清洁、专项清洁、消杀、室外绿化养护、室内植物租摆养护等服务
综合服务	品质管理、EHS 管理、会议室服务、邮件邮发、商务接待保障等
空间管理	对场地、家私、废旧物品等方面进行系统性、科学化的管理，负责其调配及搬迁方案制定，宣传品、临时场地申请管理等，提升空间效率，节约公司运营成本。
分包商管理	各类分包商的选聘、日常工作监管、激励与考核等，确保分包商的管理质量达到考核指标。

报告期内，公司园区物业代表性项目如下：

项目名称	项目图示	服务场景
华为全球总部物业服务项目		
	公司为华为提供服务时间长达 19 年，在管园区除深圳外，还包括成都、廊坊、武汉、上海、东莞等地。公司为国内物业服务提供商中唯一一家多次获得华为优秀供应商称号。	

阿里巴巴全球总部物业服务项目		
	阿里巴巴全球总部物业服务项目在管物业包括 7 幢办公楼，1 幢全球访客接待中心，1 幢 GR 会务接待中心等。公司为阿里巴巴约 16,000 名员工提供服务，日接待访客超过 3,000 人。公司为其高端商务接待活动提供服务，曾荣获阿里巴巴“G20 保障特殊贡献”奖。	

（2）公共物业

公司为学校、公共交通设施和政府公共服务场所等公共物业提供包括秩序维护、保洁绿化、设备设施管理、小型物业工程管理等服务。报告期内，公司公共物业代表性项目包括人大附中深圳学校物业服务项目、武昌政务审批局项目等。

公共物业对应的客户为医院、学校、公共交通设施运营机构和政府机关，其职能具有一定的社会公益性质，但公司为其提供服务均明确约定了价格或计费标准且通过提供物业管理服务能够获取报酬，公共物业服务属于可盈利性业务，不具有社会公益性质。

（3）商业物业

公司为商场商厦、酒店和儿童乐园等商业物业提供包括前期介入及接管验收、客户入住、装修管理、开业保障、环境管理、消防安全管理、停车场管理、建筑及设备设施管理、应急管理等服务。

（4）住宅物业

公司为多层住宅、高层住宅等住宅物业提供包括前期介入及接管验收、案场管理、业主入伙管理、装修管理、客户管理、环境管理、设备设施维护、秩序维护、消防管理等服务。

2、政务服务业务

作为公司从事政务服务业务的子公司，特发政务是国内首批专业化政务服务公司。依托内部高效的管理运作模式和优质的客户资源，在嫁接丰富的项目管理

经验的基础上，公司逐步进入政务服务市场。

公司提供的政务服务主要包括：工商行政管理与质量监督、社保、税务、不动产登记、公安出入境等相关配套政务服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务；软件开发、系统建设与管理等政务服务支撑、配套的信息化产品服务；党委、政府职能部门的档案管理、大型会务接待等个性化服务。



咨询/引导





帮办指导



资料预审



窗口受理收件



公共服务监督

公司通过武汉政务服务项目在服务专业化、标准化等方面形成较为成熟的业务模式。目前公司已在湖北恩施、黄石、荆门，广东深圳、汕头，山东东营以及天津等地承接同类政务服务项目。

3、增值服务业务

增值服务是指公司为满足客户全方位的需要，在综合物业管理服务的基础上衍生的服务业务，主要包括小型整改、资产受托管理、公共资源委托管理服务、维修维护服务等，具体服务内容如下：

增值服务类别	服务内容
小型整改	为产业园区内企业客户或住宅物业委托方提供的办公设施室内装修改造、辅助设施安装或改造、室外场地标识改造、水电暖通线路铺设或改造等小型物业工程项目的需求评估、整改方案设计、费用预算、现场实施管理等服务。
资产受托管理	为机构客户提供物业托管、租赁代理等服务。
公共资源管理服务	对住宅物业项目内的公共资源提供管理服务，如利用公共区域进行广告位出租、公共区域出租等。所获收入按照约定提取一定比

	例作为公司的报酬。
维修维护服务	根据客户所使用重要设施设备的维保需求、修理需求所完成的维修维护服务。

增值服务中的公共资源管理服务指公司在住宅物业项目利用公共区域进行广告位出租、公共区域出租等，公司通过管理服务能够获取报酬，属于可盈利性业务，不具有社会公益性质。

（三）主营业务收入构成

1、主营业务收入分类情况

报告期内，公司主营业务收入分类情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业管理服务收入	71,603.13	80.77%	54,370.06	78.21%	41,110.71	81.31%
政务服务收入	11,406.55	12.87%	8,319.01	11.97%	5,183.09	10.25%
增值服务收入	5,645.71	6.37%	6,829.78	9.82%	4,275.67	8.44%
合计	**88,655.40**	**100.00%**	**69,518.85**	**100.00%**	**50,569.47**	**100.00%**

报告期内，公司最主要的主营业务收入来源于综合物业管理服务；公司采用包干制和酬金制两种结算模式对所管理物业项目进行核算；其中，仅有深圳特区发展中心大厦物业管理服务项目采用酬金制结算，公司其他物业管理服务项目均采用包干制结算，相关情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
包干制综合物业管理服务	71,390.01	99.70%	54,155.94	99.61%	40,914.50	99.52%
酬金制综合物业管理服务	213.12	0.30%	214.12	0.39%	196.21	0.48%
合计	**71,603.13**	**100.00%**	**54,370.06**	**100.00%**	**41,110.71**	**100.00%**

报告期内，按照所管理物业类型对包干制综合物业管理服务收入分类情况如

下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区物业	60,016.17	84.07%	45,048.55	83.18%	37,338.94	91.26%
公共物业	2,773.03	3.88%	2,099.92	3.88%	771.78	1.89%
商业物业	4,135.02	5.79%	3,747.36	6.92%	402.43	0.98%
住宅物业	4,465.79	6.26%	3,260.10	6.02%	2,401.35	5.87%
合计	**71,390.01**	**100.00%**	**54,155.94**	**100.00%**	**40,914.50**	**100.00%**

2、主营业务收入区域分布情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南	29,255.48	33.00%	25,815.86	37.14%	17,694.43	34.99%
华北	5,466.08	6.17%	5,210.59	7.50%	4,356.61	8.62%
华中	19,253.83	21.72%	16,170.93	23.26%	10,217.12	20.20%
华东	26,376.58	29.75%	15,065.36	21.67%	12,127.82	23.98%
西南	7,887.54	8.90%	6,755.43	9.72%	5,969.74	11.81%
境内地区小计	88,239.51	99.53%	69,018.17	99.28%	50,365.71	99.60%
境外地区小计	415.89	0.47%	500.68	0.72%	203.75	0.40%
合计	**88,655.40**	**100.00%**	**69,518.85**	**100.00%**	**50,569.47**	**100.00%**

（四）主要经营模式

1、采购模式

公司对外采购内容可分为服务、材料物资、工程。服务是指材料物资和建设工程以外的其它采购项目，如保洁、绿化养护、专项设备维修保养、保险、中介服务、广告宣传等项目。根据服务项目要求和成本控制需求，公司会将部分业务环节外包给专业高效的工程建造、服务供应商，以上外包采购不属于劳务外包。材料物资是指各种形态和种类的物品，包括原材料、辅助材料、燃料、设备、办公家具、大宗办公用品等。工程包括：建筑物和构筑物的改建、扩建、装修、拆除、线路管道和设备的更新改造等土建工程和机电工程。

按照公司统一制定的《采购招标管理办法》，各业务部门根据具体采购需求选择不同的采购方式：

（1）对于客户需求较高、单次合同金额较大的采购事项，公司主要采取公开招标或邀请招标的方式。为避免招标采购过程中出现的利益输送行为，提高招标采购质量与效率，公司根据采购招标需求成立全面统一负责招标采购工作的常设机构：招标小组和监督小组。招标小组由公司高管担任组长，公司各部门副职以上负责人及专业技术人员参与，主要负责审核投标人资格、根据评标原则评选、推荐中标人等；监督小组由监事会主席、监督成员组成，参加各次评标会议并对评标过程实施监督。

（2）对于单次合同金额较小的通用性采购需求，公司业务部门及各分支机构可采取竞争性谈判或者询价方式确定供应商，按照公司合同呈批流程报批。

报告期内，公司制定了《存货内部控制制度》、《采购管理办法》、《供应商管理规定》、《费用支出管理办法》、《财务管理办法》等内控制度来规范公司材料采购、出库、使用及成本结转流程，具体如下：

（1）材料采购

公司材料采购主要包括纸品、服装、保洁用品、安保用品、设施维保备件等提供日常物业服务所需的材料，以及提供小型整改工程按项目需求购买的原材料。综合办公室负责组织材料采购工作。采购需求单位包括母公司、各子公司及分公司。

1）采购方式

公司的采购方式包括招标采购（公开招标、邀请招标）、竞争性谈判、询价采购，材料采购需根据采购金额不同选择相应的采购方式，由业务需求单位提出申请，按照公司审批要求呈报相关部门、分管领导、总经理审核，董事长审批。

2）采购预算

业务需求单位需根据采购项目的特点和实际情况编制年度采购预算。预算外采购事项需预算外开支管理进行审批。

3）材料采购流程

①业务需求单位根据采购需求组织对供应商及市场、产品的考察，拟定采购方式，编制采购（或招标）文件，可以根据采购项目的特殊要求，规定供应商或采购标的特定条件。

②由业务需求单位向采购部提出采购申请，根据采购金额选择采购方式，填写采购申请表并提交公司内部审批流程。

③对于需招标的采购项目，由公司招标小组负责对需招标的项目进行审核，统一组织推动招标的全流程工作，必要时可以委托第三方机构进行。公开招标需以招标公开邀请 3 家以上单位前来投标，有效投标单位为 3 家以上，主要公开途径为通过公司官网发布；邀请招标需以投标邀请书方式公开邀请 3 家以上单位以上前来投标；

对于非招标的采购项目，由公司采购部负责对需采购的项目进行审核，对于采取竞争性谈判方式的采购项目，需与符合资质条件的供应商进行谈判，根据采购需求、性价比最优的原则确定供应商，邀请的谈判对象一般为 2 家以上；对于质量标准、价格相对确定、透明的货物，公司可采取询价方式，需对 2 家以上合格供应商（主要包括线下商场、超市、线上电商等平台）的价格进行比较，确保性价比具有竞争性。

④基本确定意向供应商后，对于需招标或竞争性谈判的采购项目，由综合办公室内的法务部根据招标结果与供应商进行合同谈判，由需求单位签约后组织采购；对于采用询价方式的采购项目，由需求单位确定供应商后组织采购。

⑤需求单位在收到采购的材料后，需组织对材料进行验收，验收入库时负责管理仓库的人员应当检查经供货单位盖章的送货清单、经运输方签字或盖章的运输单，核对采购内容、数量是否与采购合同及采购申请表一致，核对无误后需求单位负责管理仓库的人员在入库单上签字确认，并将上述单据扫描提交至需求单位采购经办人及其领导、仓库负责人、财务人员及其公司相关领导审批。

（2）材料出库及使用

需求单位材料领用人填写材料领用单，包括领用人、领料名称及数量、用途

等信息，提交公司审批流程，若领用后直接用于各业务项目，经领用单位负责人、领用单位仓库管理人员及财务人员审批确认后，领用人前往仓库领用材料并送至项目使用；对于外包类的小型整改项目，领用材料后交付给外包方使用的，经领用单位负责人、领用单位仓库管理人员及财务人员审批确认后，需取得外包方领用单位负责人签字确认的材料交接单，并作为附件提交公司内部流程，由领用单位仓库管理人员核对材料交接单记载的材料、数量、用途等信息是否与材料领用单一致，是否经外包方领用人签字确定。

（3）成本结转

需求单位请购的材料入库后，经办人在收到发票后应及时发起发票管理流程并将发票移交至财务人员，财务人员核对发票内容与采购合同、入库单等资料一致后，通过发票管理流程，更新发票单价。

需求单位在领用材料出库并经财务人员审批后，财务人员核对系统生成的成本结转凭证金额是否正确，确认无误后将该凭证提交复核人审核，同时财务人员根据材料领用用途在台账中记录具体项目名称，以确保材料成本计算在该项目中。

2、市场拓展模式

自设立以来，公司一直坚持为各类客户提供专业化、标准化的优质服务，与多个行业、领域的领军企业或政府单位建立长期合作关系，积累了一批标杆性项目，以此树立公司作为国内高端物业服务提供商的行业地位和品牌形象。

对于大型企业类客户，大多数服务项目均系通过招投标方式取得；其他类客户如政府部门、事业单位、前期住宅物业，相关法律法规均强制要求服务采购履行招投标程序。

在市场拓展过程中，公司通过市场调查、信息收集，对潜在的目标客户和项目进行跟踪、商谈合作意向，对有意向的客户进行具体分析并确认最终的合作方式。此外，获取新增业务的途径还包括现有客户的业务需求延续与扩展、已有客户向其他潜在客户推荐、参与行业论坛及会议等方式。

3、服务模式

公司主要采用“总部-分支机构”二级管控体系实施管理服务，明确管理权责并规范工作流程，有效实现总部对全国各地项目的指导辅助和运营管控，推动公司业务快速发展。

总部（母公司）全面统筹规划公司各项业务情况，制定公司服务标准和各项流程制度，经营管理部、市场拓展部、COE 专家团队分别负责公司服务标准设计与推广、公共关系与市场拓展、技术支持与运营评估等工作。

根据与客户签订的服务协议，分支机构（分/子公司）在每个管理项目建立项目管理团队并配置相关硬件软件，具体项目服务人员遵循项目服务方案及服务手册确定的标准化的服务流程，持续向客户提供服务。此外，定期对员工进行培训与业务知识、技能考核，同时根据客户服务体验反馈和公司服务质量监督的情况，整改服务过程中存在的问题，确保服务水平和质量。公司向客户提供的综合物业管理服务主要包括设施管理、能源管理、秩序维护、环境保洁、工程维修、绿化养护等。公司向客户提供的政务服务主要包括服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务；政务服务支撑、配套的信息化产品服务；党委、政府职能部门的档案管理、大型会务接待等个性化服务等。公司增值服务主要包括小型整改、资产受托管理、公共资源委托管理服务、维修维护服务等服务。

4、盈利模式

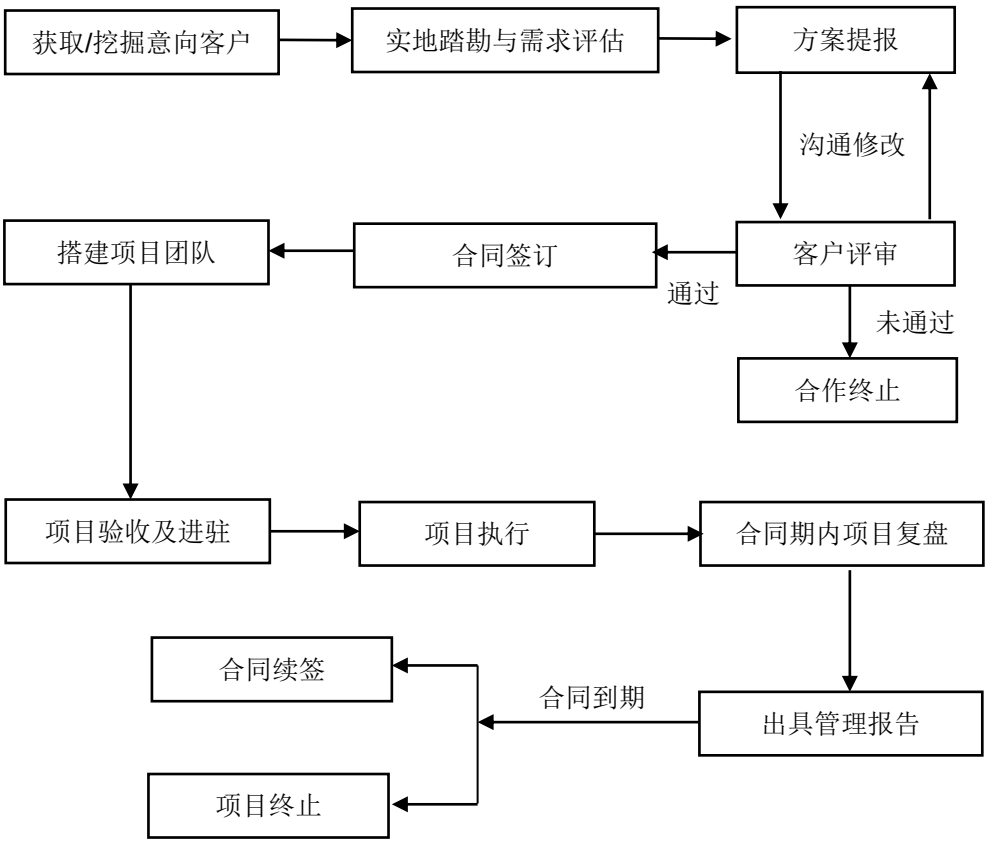
公司一般采用成本加成的定价方式，即根据客户提出的服务需求测算相应的项目成本，结合项目成本及预期利润，提出项目服务报价，经招投标流程或与客户协商确定最终收费水平。

根据与客户签订的相关服务协议，公司定期向客户收取项目服务费。同时，公司亦针对客户的临时性需求提供增值服务并相应获取服务费用。公司绝大部分项目采用包干制模式，个别项目采用酬金制模式。对于包干制模式，项目收费超过项目成本的部分形成盈利；对于酬金制模式，项目成本由客户承担，项目收取的酬金形成盈利。

（五）公司设立以来主营业务、主要产品或服务、主要经营模式的演变情况

公司自设立以来，主营业务及主要经营模式未发生重大变化。近年来，为满足客户多样化的服务需求，公司在提供物业管理服务的同时，还陆续拓展了政务服务、资产经营等业务。

（六）服务流程图



二、发行人所处行业的基本情况

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司属于“K70 房地产业”。根据《国民经济行业分类标准》（GB/T4754-2017），公司所处行业名称为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”。

（一）行业监管体制、主要法律法规及产业政策

1、行业主管部门和监管体制

根据国务院公布的《物业管理条例》，中华人民共和国住房和城乡建设部负责全国物业管理活动的监督管理工作；县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作；县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门对物业服务收费进行监督。

根据《物业服务收费管理办法》，国家发展和改革委员会会同中华人民共和国住房和城乡建设部负责全国物业服务收费的监督管理工作。

物业管理行业的主要自律性组织为中国物业管理协会。中国物业管理协会是以物业管理企业为主体，相关企业参加，按照有关法律、法规自愿组成的全国行业性自律组织，具有国家一级社团法人资格。中国物业管理协会的职能为：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议；协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步；代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议；组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象；进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争；为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务；组织开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作；促进国内、国际行业交流和合作等。

上述主管机关仅对物业管理活动和物业管理服务收费情况进行监督管理，未对物业管理企业发行上市设置前置行政审批程序。本次公开发行上市无需取得上述有权主管部门的批准，不存在公开发行上市的法律障碍。

2、行业主要法律、法规及行业标准

（1）全国性法律法规及行业标准

序号	名称	颁布部门	文号	实施时间	主要内容
1	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	建住房[2003]130号	2003年6月	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益。

2	《物业管理条例》（2018年3月修订）	国务院	国务院令第379号	2003年9月	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。
3	《物业服务收费管理办法》	发改委、建设部	发改价格[2003]1864号	2003年11月	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范。
4	《普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）》	中国物业管理协会	中物协[2004]1号	2004年1月	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准。
5	《关于印发<业主临时公约（示范文本）>的通知》	建设部	建住房[2004]156号	2004年9月	推动建立业主自我管理与自我约束的机制，维护全体业主的共同利益；引导前期物业管理活动当事人通过合同明确各自的权利与义务，减少物业管理纠纷。
6	《物业服务收费明码标价规定》	发改委、建设部	发改价检[2004]1428号	2004年10月	物业服务企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。
7	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	发改委、建设部	发改价格[2007]2285号	2007年10月	政府价格主管部门制定或者调整实施政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审。
8	《中华人民共和国物权法》	全国人大常委会	国家主席令第六十二号	2007年10月	调整因物的归属和利用而产生的民事关系，规定了业主的建筑物区分所有权。
9	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	建设部、财政部令第165号	2008年2月	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共

					享部位、共享设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。
10	《业主大会和业主委员会指导规则》	住建部	建房[2009]274号	2010年1月	制定规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益。
11	《物业承接查验办法》	住建部	建房[2010]165号	2010年1月	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益。
12	《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	发改委	发改价格[2014]2755号	2015年1月	对非保障性住房物业服务价格放开定价管理，对保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业管理服务收费由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。
13	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	国办发[2015]85号	2015年11月	完善社区服务网点，推动包括物业管理在内的生活性服务规范化、标准化发展。
14	《城乡社区服务体系建设规划（2016-2020年）》	民政部	民发[2016]191号	2016年10月	推进城乡社区便民利民服务便捷化，大力发展城市社区物业服务，建立行业监管机制、属地协调机制和居民评价机制，切实提升企业诚信和服务质量；推进智

					慧社区建设，推动社区养老、社区家政、社区医疗、社区消防等安保服务和社区物业设备设施的智能化改造升级，强化社区治安技防能力。
15	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	住建部	建市[2017]98号	2017年4月	健全物业服务市场机制，完善价格机制，改进税收政策，优化物业服务标准；建立物业服务保障机制，加强业主大会制度建设，建立矛盾纠纷多元调处机制，构建居住小区综合治理体系；完善住宅专项维修资金制度，简化使用流程，提高使用效率，提升增值收益；转变物业服务发展方式，创新商业模式，提升物业服务智能化、网络化水平，构建兼具生活性与生产性双重特征的现代物业服务体系。
16	《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》	中共中央国务院	中发[2017]13号	2017年6月	多举措改进社区物业服务管理。
17	《服务业创新发展大纲（2017—2025年）》	发改委	发改规划[2017]1116号	2017年6月	积极推进社区适老化改造，提升物业服务水平。
18	《社会管理和公共服务标准化发展规划》	国家标准化管理委员会等26部委	国标委服务联[2017]129号	2017年11月	将政务服务标准化提升工程列为社会管理和公共

					服务领域 12 项重大工程之一。
19	《关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》	住建部	建办房[2017]75 号	2017 年 12 月	各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。加强物业服务行业事中事后监管。

（2）地方性法律法规及行业标准

序号	名称	颁布部门	文号	实施时间	主要内容
1	《广东省物业管理条例》（2008 修订）	广东省人民代表大会常务委员会	广东省第十一届人民代表大会常务委员会公告第 10 号	1998 年 7 月	规范广东省内物业管理活动，维护业主、物业服务企业的合法权益。
2	《深圳经济特区物业管理行业管理办法》（2004 修订）	深圳市人民政府	深圳市人民政府令第 135 号	2004 年 8 月	加强对深圳经济特区内物业管理行业的监督管理，规范物业管理企业的行为。
3	《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》	深圳市人民政府	深府[2005]11 号	2005 年 1 月	规范深圳市业主大会、业主委员会的活动，维护业主的合法权益。
4	《深圳经济特区物业管理条例》	深圳市人民代表大会常务委员会	深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告第一五八号	2020 年 3 月	规范深圳经济特区物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。
5	《关于进一步规范我市物业管理招标投标工作的通知》	深圳市住房和建设局	-	2012 年 7 月	建设单位须进入深圳工程交易服务中心进行前期物业管理招投标活动，提倡业主

					大会进入交易中心进行物业管理招投标活动。
6	《关于发布物业管理基础术语的通知》	深圳市市场监督管理局	深市监标[2018]3号	2018年3月	统一和规范物业管理的基础术语。
7	《关于发布绿色物业管理导则的通知》	深圳市市场和质量监督管理委员会	深市质[2018]485号	2018年11月	规定了绿色物业管理的总则、基本架构及管理制度、技术要求。

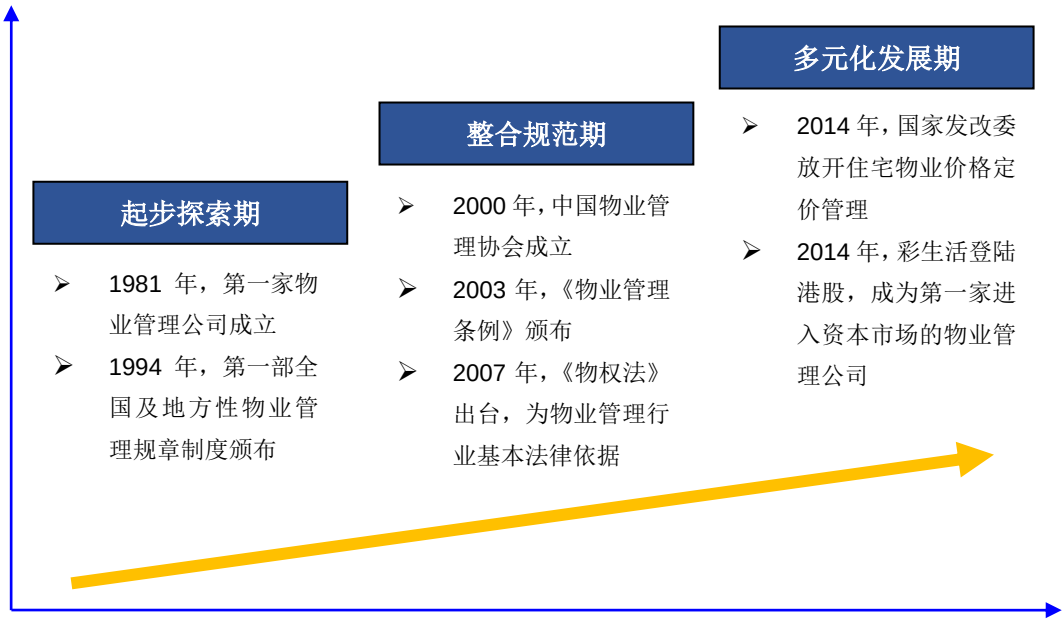
（二）行业发展状况和未来趋势

1、物业管理行业发展历程

物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

20世纪80年代初，随着我国改革开放的国策实施，物业管理由香港引入深圳。深圳作为公认的境内物业管理的发源地，是行业的先行人和推动者，在行业的发展历程中创造了多个第一：1981年3月10日，深圳市第一家涉外商品房管理的专业公司——深圳物业管理公司正式成立，开始对深圳经济特区的涉外商品房实行统一的物业管理，标志着国内物业管理行业的诞生；1993年6月28日，深圳成立了国内第一家物业管理协会——深圳市物业管理行业协会；1994年，深圳市颁布了我国第一部地方性物业管理法规《深圳经济特区住宅区物业管理条例》。

从深圳成立第一家物业管理公司开始，我国物业管理行业经历了起步探索期，整合规范期和多元化发展期三个阶段，具体如下图所示：



历经三十余年的发展，我国物业管理行业正努力摆脱市场发展无序、缺乏配套性法规和规范性文件辅助行业发展的局面。目前，全国各地相继出台相应的法律规范，协助行业走向良性发展的道路。在市场进一步规范化发展的过程中，市场上涌现出越来越多优秀的物业服务企业。

在新型冠状病毒疫情期间，物业行业显示出其作为保障企业生产、居民生活的基础性行业的价值。疫情期间，物业企业在社区防控中主动承担了防控预案、员工管理、疫情宣传、出入管控、重点消杀、物资保障、配合隔离等主要工作；同时，在保障企业安全有序复工复产方面也发挥着不可替代的作用。短期内，本次疫情对物业企业的经营业绩和新业务拓展产生一定的影响，长期来看，物业行业将在疫情过后迎来更加良性和健康的发展环境。

2、我国物业管理行业现状

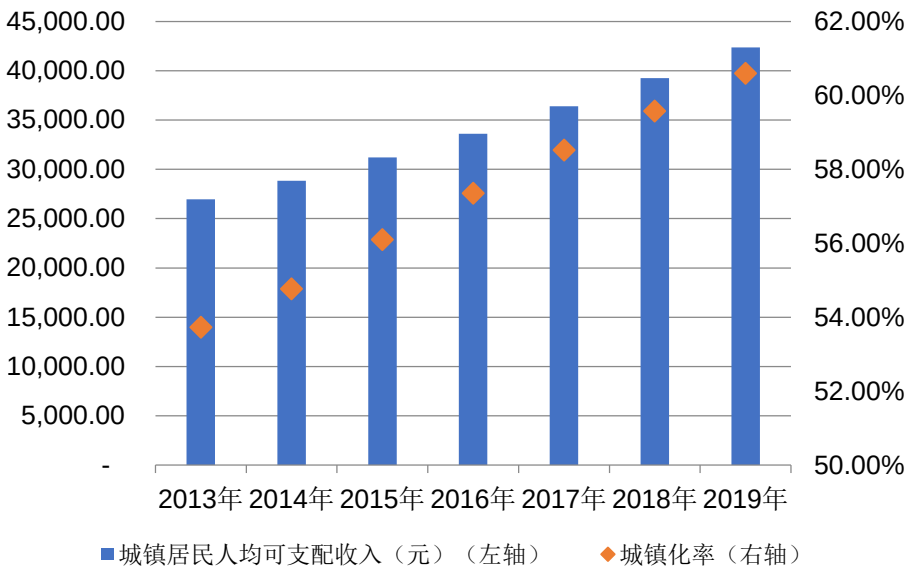
物业管理行业已有超过 150 年的发展历史，但在中国依然属于新兴行业。经过 30 余年的探索和快速发展，我国的物业管理行业规模不断扩大，行业集中度逐渐提高，管理水平显著提升，行业由粗放发展阶段逐渐步入相对成熟和规范的新阶段，并呈现出以下特点：

（1）物业管理行业市场规模持续增长

我国的城镇化发展自 20 世纪 80 年代以来逐步加快，城镇化率已从 1980 年

的 19.4%提高到 2019 年的 60.6%。城镇化水平的提升带动了住宅、办公、商业等各种现代化物业数量和面积的急剧增加，亦使得规范化物业管理的需求随之扩大。

此外，人均可支配收入的增加亦推动物业管理行业的快速发展。一般来说，人均 GDP 超过 3,000 美元时，居民消费结构将发生转变，服务性消费占比提升，耐用消费品需求增速放缓，而我国人均 GDP 已于 2017 年度超过 8,500 美元，2013-2019 年的城镇居民人均可支配收入年复合增长率达到 7.82%。随着我国迈入消费升级时代，居民消费和企业消费将更加注重品质和服务体验。结合各类型物业所提供工作、活动场所的功能，使用者关注的空间品质不仅反映在面积上，也同时包括功能实现及服务水平。在此背景下，高品质的物业管理服务受到越来越多客户的青睐。



数据来源：国家统计局

根据中国物业管理协会发布的《2018 全国物业管理行业发展报告》，截止 2017 年末，全国物业管理面积约为 246.65 亿平方米，2015 年至 2017 年复合增长率约 12.01%，行业整体管理规模持续扩大。同时，物业服务企业数量和从业人员数量也相应增加。截止 2017 年末，全国物业服务企业约 11.8 万家，从业人员约 904.7 万人，分别比 2015 年末增加约 3.97%和 8.90%。

（2）市场集中度仍处于较低水平，市场竞争激烈

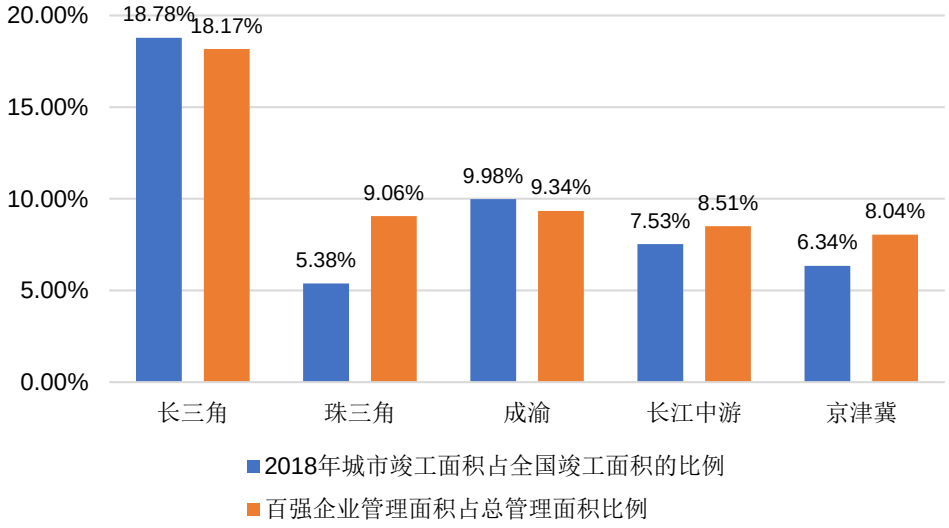
根据中国物业管理协会发布的《2018 年全国物业管理行业发展报告》，物业管理服务企业数量已达 11.8 万家，2017 年度全国物业管理行业营业收入 6,007.2 亿元，排名前一百的物业管理公司在管面积占比为 30.04%，市场集中度仍处于较低水平。2018 年，物业管理资质正式退出历史舞台，取消行业准入门槛的限制使得更多的物业公司得以在同一领域展开争夺，行业竞争将愈发激烈。

（3）经营成本持续上涨

伴随管理规模扩张与服务转型升级，整个物业管理行业对从业人员的数量和质量都提出了更高的要求，而人员薪酬福利水平的刚性上涨更成为物业服务企业必须面对的成本难题。根据中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组联合发布的《2019 中国物业服务百强企业研究》，2018 年度，百强企业经营成本均值为 67,743.08 万元，同比增长 17.50%；从成本构成来看，人员费用占比 57.84%，同比增加 2.00 个百分点。物业服务企业主要通过业务外包和智能化建设的方式提高人均产值，对冲成本上涨的压力。

（4）主流市场集聚于五大核心城市群

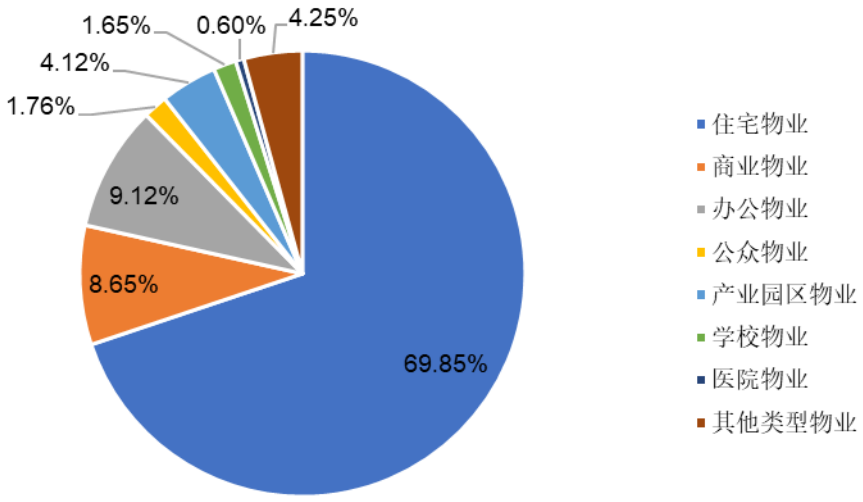
根据中国指数研究院发布的《2017 房地产开发投资吸引力 TOP50》报告，京津冀、长三角、珠三角、长江中游以及成渝城市群将成为未来中国最具发展潜力的地区。在国家规划层面，城市群的发展进入加速期，未来中国核心城市群的空间格局已基本形成。五大城市群土地面积占国土面积的 11%，而经济总量占全国经济总量的 55%，是中国经济最活跃、潜力最突出的地区，其衍生出巨大的住房和物业管理需求。另根据《2019 中国物业服务百强企业研究》，2018 年度，物业服务百强企业超过 50%的在管面积集中于五大城市群，具体分布情况如下：



数据来源：《2019 中国物业服务百强企业研究》

（5）物业管理业态以住宅为主，非住宅物业收费相对更高

根据《2018 中国物业服务百强企业研究》，2017 年度，百强企业住宅物业管理面积占总管理面积的 69.85%，为最主要的管理业态，百强企业其他业态管理面积占比情况如下：



虽然当前物业管理业态仍以住宅物业为主，但从项目平均物业服务费和收缴率来看，非住宅物业管理项目优于住宅物业管理项目。2018 年度，办公物业服务费最高，可达 7.84 元/m2/月；其次是商业物业服务费，为 7.01 元/m2/月；住宅物业服务费最低，为 2.25 元/m2/月；住宅物业和商业物业收缴率均值分别为

91.67%及 93.12%；而办公物业、公众物业、产业园区物业、学校物业及医院物业的收缴率均值分别为 97.47%、98.34%、97.34%、98.20%和 98.69%，均高于住宅物业和商业物业的服务费收缴率均值。

（6）资本运作活跃

从 2014 年彩生活（1778.HK）上市开始，大型房企纷纷分拆旗下物业子公司谋求上市。2018 年度，雅生活服务（3319.HK）、碧桂园服务（6098.HK）、新城悦（1755.HK）、佳兆业物业（2168.HK）四家物业公司成功登陆香港联交所，南都物业（603506.SH）亦成功登陆上海证券交易所。2019 年度，新大正（002968.SZ）成功登陆深圳证券交易所中小企业板。

从业务特征来看，基础业务与增值业务均依托于管理面积，其与单位面积服务价格决定了营业收入。但在单位面积服务价格短时间内难以显著提升的情况下，管理面积的增加成为营业收入增长的主要推动因素。近年来，大型物业公司纷纷通过股权收购加快提升物业管理面积。2018 年至今，部分物业企业兼并收购情况如下：

公司名称	收购事项	收购标的主要在管物业类型
碧桂园服务（6098.HK）	港联不动产服务(中国)股份有限公司 100%股权	多元化业态项目，如园区物业、公共物业等
	北京盛世物业服务 100%股权	住宅
	成都佳祥物业管理 100%股权	住宅
	成都清华逸家物业 100%股权	住宅
	南昌市洁佳物业 100%股权	住宅
	上海睿靖实业 100%股权	多元化业态项目，如园区物业、公共物业等
雅生活服务（3319.HK）	广州粤华物业有限公司 51%股权	公共物业
	兰州城关物业 51%股权	住宅
	青岛华仁物业 89.6643%股权	商业、住宅、公共
	哈尔滨景阳物业 92%股权	住宅
彩生活（1778.HK）	嘉创物业 42.8571%股权	住宅
南都物业（603506.SH）	金枫物业 70%股权	住宅

3、物业管理行业发展趋势

（1）服务业态和服务内容日益多元化且更加注重服务品质

传统的物业管理服务多集中于办公楼、购物中心、住宅等业态。但近年来高新园区、数据中心、学校、医院、公共交通设施等多种类型物业的专业管理需求不断增加，使得物业管理的服务业态已呈现多元化发展趋势，相关服务的个性化需求也将日益增多。未来，物业管理企业将更为主动探索贴近业主需求的特色定制化服务，加快行业内服务业态和服务内容多元化、差异化的趋势。

随着市场对于高品质物业管理服务的需求日趋迫切和广泛，物业管理服务的内容和品质需求不断升级，而行业内企业的服务理念和服务水平参差不齐，使得物业管理行业整体服务品质的提升势在必行。未来，物业管理服务领域的竞争将更多地集中于专业化、个性化服务，相关企业需顺应市场发展趋势，积极投放资源培养人才，不断提升服务品质以保持竞争力。

（2）逐步加大基础业务外包比例并广泛运用科技产品

对物业管理服务企业来说，将基础业务外包是利用专业服务公司提供的优质服务，实现专业化、集约化管理。通过基础服务业务外包，物业管理服务企业能够发掘并培育优质服务供应商，降低自聘员工的数量，在降低人工成本的同时提升专业服务水平。

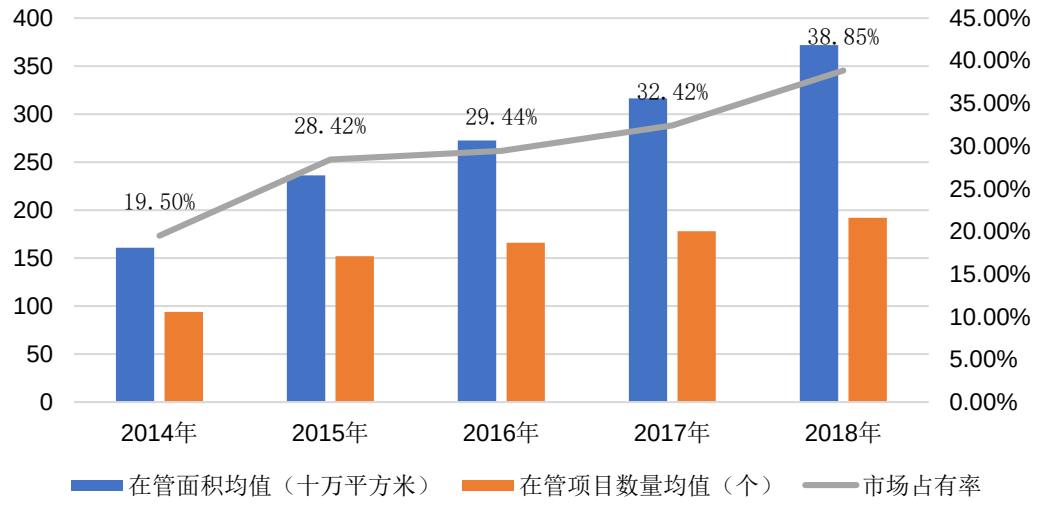
为提高服务质量与服务效率，除将基础业务外包外，物业管理服务企业还更多地将信息化、智能化等新技术应用在物业管理服务中，例如目前已开发使用的产业物联网智能物管系统和智能社区服务平台等。对于物业管理服务企业而言，不断拓展创新解决方案并增加在前沿科技和智能应用方面的投资势在必行。

（3）市场集中度进一步提升

截至目前，物业管理行业仍较为分散，行业内公司众多。中小型物业管理公司主要通过降低收费水平获取项目，非标准化管理模式也使得其服务能力、盈利水平参差不齐，市场规模逐步收缩。而大型物业管理公司的标准化管理程度和服务水平较高，通过品牌效应和收购兼并实现业务规模扩张，从而提高市场占有率，

推动市场集中度的不断提升。

2014 年以来，物业服务百强企业物业管理规模和市场占有率变化情况如下：



数据来源：《2019 中国物业服务百强企业研究》

如上图所示，2014 年至 2018 年，物业管理服务百强企业所管理物业面积均值和在管项目数量均值保持增长，市场占有率不断提升。截至 2018 年末，排名前十的物业管理企业所管理物业面积均值超过 2 亿平方米。

4、园区物业管理的发展情况

（1）国内产业园区发展情况

现阶段，以高新技术产业园区、自主创新示范区等为代表的各类产业园区已成为我国各类产业成长的重要平台、新型城镇化建设的重要路径，同时也是我国经济发展的重要引擎和我国参与国际经济竞争的主战场。

国家科技部于2017年4月发布的《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》显示，2015年纳入统计的146家国家高新区共实现营业收入25.37万亿元，“十二五”期间实现年均增长17.4%，有63家国家高新区营业收入超过1,000亿元，10家国家高新区增速在20%以上；在全国经济进入新常态的情况下，武汉东湖、湖南长株潭、四川成都等国家自主创新示范区年均增速达30%左右，成为保持经济中高速增长的重要力量；鼓励通过“一区多园、异地孵化、飞地经济、共建协同创新平台或合作联盟、布局跨区域产业链”等方式，提升区域创新发展

整体水平。

与传统办公楼相比，产业园区拥有更加灵活的空间设置和更为完善的整体配套，便于功能集成和独立运营，在部分地区还可享有政策扶持。因此，现代产业园区这一物业形态既符合国民经济发展、产业转型升级的需要，也受到电子信息、互联网、生物科技等领域大型企业的青睐。

根据国家科技部公示的《高新区名录》，目前我国已有国家级高新技术园区168个，主要分布在经济较为发达的地区，具体情况如下：

地区	高新区数量（家）	地区	高新区数量（家）
江苏	17	广西	4
广东	14	重庆	4
山东	13	内蒙古	3
湖北	12	黑龙江	3
江西	9	新疆	3
辽宁	8	云南	3
浙江	8	山西	2
四川	8	上海	2
湖南	8	贵州	2
福建	7	甘肃	2
河南	7	宁夏	2
陕西	7	北京	1
安徽	6	天津	1
河北	5	海南	1
吉林	5	青海	1

高新技术产业园区在我国经济发展过程中起到了良好的示范、引领和带动作用，产业园区内高新技术企业集中，创新创业氛围浓厚，各种高端创新资源和要素不断涌入，已成为培育壮大新产业新动能的重要引擎。在产业园区的服务链条中，物业服务作为最重要的软性服务支撑之一，正逐步成为产业园区服务体系中的一个重要环节。近年来，产业园区内企业数量和企业效益不断提升，为专业化的产业园区物业管理服务提供了广阔的市场空间。2010 年至 2015 年，高新区企业总收入由 97,180.93 亿元增长至 253,662.82 亿元，复合增长率为 21.15%；

2010 年至 2017 年，高新区企业净利润由 6,855.40 亿元增长至 21,420.40 亿元，复合增长率为 17.68%。

（2）园区物业管理的特点

1）园区物业管理服务的特征

根据园区内企业所处行业和功能定位，产业园区类型包括科技园、工业区、文化创意产业园区、物流产业园区等，面积较大，兼具办公、展销、生产、生活等多种功能，涉及服务种类较多。因此，与其他业态相比，物业管理服务内容更加复杂，管理难度更大。

目前，园区的物业服务已呈现出现代服务业的特征，并逐步渗透到产业流程之中，不仅包括政府主管部门对接、园区餐饮、园区住宿、设施设备管理与租赁等基础服务，还涵盖了咨询、创投、金融租赁、物流支持、财务、人力资源、呼叫中心、服务外包等增值性服务。针对不同的客户需求，物业管理服务企业需建立个性化服务体系，设计针对性服务方案，从而构造组合型的服务产品，升级基础物业服务并拓展服务外延，实现良好的经济效益。

2）园区物业管理行业竞争情况

当前，国内园区物业管理仍处于行业成长期。因综合设施管理服务能够使业主更集中精力从事核心业务，减少运营成本、降低运营风险，更好地支持其企业战略，且经过本次疫情防控工作，企业客户已逐步意识到物业管理服务的重要性，其将生产、办公、生活园区物业委托专业的物业管理服务公司进行管理的意识不断增强，园区物业管理行业市场规模不断扩大。

与住宅物业相比，园区物业对环境治理、设施设备和员工专业能力、服务质量的要求更高。此外，园区物业服务还将延伸至前期介入咨询顾问服务，在园区建设初期即为客户提供机电系统选型规划、停车场管理及运营策略规划、智能化系统选型、能耗运营策略建议等综合物业管理服务解决方案，协助客户打造智慧园区。因此，园区物业管理服务领域的进入门槛相对较高，且一般不存在可依托的大型地产母公司资源，市场竞争更加充分，给予专业化的独立第三方物业服务公司更多的市场机会。但随着非住宅业态市场化程度不断提高，园区物业同商业

物业、公共物业等多个细分业态目前已成为市场化项目增量的主要来源，行业内依靠地产母公司背景的领军企业近年来亦不断加大在园区物业等非住宅物业领域的布局，行业竞争日益加剧。

随着物业服务市场规模快速扩张，园区物业服务在全国城市群体中呈现一、二线城市密集发展，并逐步向全国广泛布局的态势。

因园区物业管理服务领域的进入门槛相对较高，早期行业内参与者以国际知名物业服务企业为主。伴随着本土客户的发展壮大以及内资物业服务企业与本土客户的长期合作，内资物业服务企业在成本管控、服务方案落地实施、响应需求执行力、提升服务品质、提供个性化服务等方面形成了独特的优势。反观外资的竞争对手，因服务流程固化，其所提供的服务本地化程度和人性化程度不足，显著影响了服务效率和客户感知。近年来，内资物业服务企业在园区物业管理服务领域的市场份额和影响力逐步提升。

5、物业管理行业的服务外包模式

物业管理服务中的日常保洁、秩序维护、绿化、搬运、维修和家政等环节具有劳动力密集型的特点，并且大量用工主要依靠服务项目本地解决。物业服务企业一般会将技术含量较低、附加值不高的基础业务进行外包。在发达国家物业管理行业的发展历程中，将基础服务大比例外包也是行业发展趋势之一。

物业服务企业将部分服务进行分包，一方面可以降低企业管理运营成本，充分利用社会资源，提高企业的运营效率；另一方面，专业的保安、保洁、绿化、设备维修管理服务机构，业务相对单一，专业化优势突出，有利于提升服务质量，提高客户满意度。但是，业务分包也存在着服务提供时间较滞后、协调管理难度大等问题，这需要物业服务企业签订合同时细化相关条款，加强对日常工作的管理、对外包公司的监控与协调，严格控制服务质量，真正使专业分工推动服务品质的提升。

6、发行人创新、创造、创意特征，发行人科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

发行人创新、创造、创意特征以及科技创新、模式创新、业态创新和新旧产

业融合情况的具体内容详见“第二节 概览”之“五、发行人创新、创造、创意特征，发行人科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况”。

（三）公司的市场地位、技术水平及竞争优势和劣势

1、公司的市场地位

特发服务是国内第一批获得国家一级物业管理企业资质的企业之一，在行业中较早推行 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、OHSAS18001 职业健康安全管理体系，并获评“深圳知名品牌”。2014 年度、2015 年度和 2017 年度均荣登“中国物业服务百强企业”榜，2017 年度荣获“中国产业园区物业管理优秀企业”、“深圳市物业管理行业协会优秀企业”称号。

现阶段，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的物业管理公司。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。根据《2019 中国物业服务百强企业研究》，物业服务百强企业合计市场占有率为 38.85%。

目前，行业内尚缺乏针对单个公司市场占有率的权威统计数据。对于综合物业管理业务，公司占核心客户综合物业管理服务采购的份额基本保持逐年增加。

对于政务服务业务，公司在全国率先开展市场化政府购买公共服务业务。目前，公司在湖北区域占有较高市场份额，其中，公司为武汉市下辖的 13 个行政区中的 7 个提供政务服务，亦在湖北恩施、黄石、荆门等地承接同类政务服务业务。随着政府改革的深入，公司通过武汉政务服务项目在服务专业化、标准化等方面形成较为成熟的业务模式，已将政府服务业务拓展至广东深圳、汕头，山东东营以及天津等地。

2、公司技术水平

公司自 2000 年开始进入大型企业园区物业领域，多年来，公司经受严格考验，不断打磨服务标准，提升服务表现，逐渐成为国内领先的科技园区高端物业服务供应商。凭借优质的服务质量，公司与客户建立了长期、稳定的服务关系。报告期内，公司多次受到核心客户及行业协会等相关单位的嘉奖，具体情况如下：

序号	获奖主体	奖项名称	授予单位
1	特发服务	2018 年度深圳市物业管理行业协会优秀企业	深圳市物业管理行业协会
2	特发服务	2017 年物业服务百强企业	中国指数研究院
3	特发服务	中国企业信用评价 AAA	中国企业评价协会
4	特发服务	2016 年度优秀供应商	华为
5	特发服务	2017 华为行政服务专项奖—最佳物业服务体验	华为
6	特发服务	2018 年度华为行政服务鼎立协作奖	华为
7	特发刚果金	2018 年最佳合作团队	华为
8	阿里巴巴访客中心项目	中国金钥匙组织杭州地区 2017 年度优秀服务企业奖	中国金钥匙组织杭州地区执委会
9	阿里巴巴 9 号馆项目	2018 年年度极致服务团队	阿里巴巴
10	湖畔大学项目	2018 年匠心团队奖项	湖畔大学
11	特发和平里花园项目	2017 年度深圳市物业管理优秀项目	深圳市物业管理行业协会
12	特发和平里花园项目	2018 年广东省物业管理示范住宅小区	广东省物业管理行业协会
13	特发信息港项目	2018 年度深圳市物业管理优秀项目	深圳市物业管理行业协会
14	特发服务	武汉基地战役嘉奖令（物资保障团队、环境消毒保障团队）	华为
15	特发服务	成都基地“战疫”嘉奖令	华为

3、公司竞争优势

（1）专业、高效、稳定的项目管理运营团队

公司始终坚持以客户为中心。目前，公司专业项目团队包含项目管理类、设备设施运维工程师、环境保障、安全消防、综合客服类专业人才。部分核心管理骨干在公司工作时间近 20 年，在公司核心客户项目上积累了丰富的管理经验，可熟练应对各类服务场景。

为保障人才队伍稳定，形成吸引人才、留住人才的长效机制，公司建立了从基层岗位到管理岗位的晋升渠道。目前，公司已拥有一大批对公司文化认同，忠诚度和归属感强的资深员工，稳定的项目管理团队对客户的需求反应迅速，通过专业能力不断给客户带来高品质的服务。

（2）优质的品牌形象

公司控股股东特发集团为深圳市最早的国有大型综合性企业集团，经过多年发展，特发集团及其下属企业在深圳地区具有较高的品牌知名度。2017 年经全球品牌价值评估权威机构--世界品牌实验室（World Brand Lab）认证，“特发”品牌价值 185.26 亿元，名列 2017 年《中国 500 最具价值品牌》第 199 位。公司依托“特发”品牌号召力，深耕物业管理服务领域。2017 年度，公司荣登“中国物业服务百强企业”榜，并荣获“中国园区物业服务优秀企业”。特发服务在园区物业服务领域享有较高的品牌美誉度。

（3）完善的服务标准

公司成立于 1993 年，有 20 多年多元业态管理服务经验，目前已发布园区类、商业类、住宅类三大服务标准，具体服务标准详见本节“七、发行人技术情况”之“（一）公司的技术情况”。公司已通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、OHSAS18001 职业健康安全体系等多项认证，规范的作业流程及标准化的作业程序为项目日常运营和新项目承接提供了有力的支持和保障。

此外，针对不同需求，公司能够提供针对性的解决方案，快速响应客户需求。例如，针对客户的设备设施维保需求，在降低成本、提高设施设备运行效率的原则下，公司针对不同设备设施类型，可实施纠正性维护、预防性维护、预测性维护、前瞻性维护等 4 种解决方案，尽可能实现资产的保值增值；针对高端集团客户的日常和临时接待需求，公司可提供国际化的高端商务接待服务，给客户带来“专业·尊享”的服务体验。

（4）市场化的经营机制和激励制度

物业管理服务行业市场竞争日益激烈，公司缺少顶尖地产集团股东资源支持，与控股股东特发集团相关的业务收入亦占比较低。但凭借“以客户为先、以服务为本”的服务理念，“总部-分支机构”二级服务项目管控体系，公司在多年的市场竞争中积累了丰富的科技园区及办公物业大客户服务经验以及市场化竞争的能力。在国内产业经济转型升级过程中，公司独立面向市场，发挥自身专业优势，实现了经营规模和经营业绩的快速增长。

此外，公司于 2015 年末完成混合所有制改革，引入大型综合性现代建筑企业集团南通三建作为战略投资者，并实施管理层和核心骨干持股，为“十八大”后深圳市国资委系统第一家混合所有制改革成功的单位。公司混合所有制改革实行管理层及核心骨干持股。同时，以“强激励、硬约束”的考核模式，有效的调动全体员工的工作积极性，提高员工的主人翁精神和企业活力，为公司实现长期发展战略奠定基础。

（5）大客户竞争优势

公司最主要的服务领域是科技园区与办公物业，且已拥有华为、阿里巴巴、腾讯、蚂蚁金服、中国移动、大疆科技等国内顶尖、全球领先的企业客户资源。其中，公司与华为合作近 20 年，与阿里合作近 5 年，为核心客户长时间提供服务使得公司与客户的信任度和粘性大大增强。

一方面，大客户自身快速发展，其不断完善和紧跟时代变革的行政体系牵引着公司不断挑战自我，逐渐形成了一套完整的高新技术企业服务标准流程，同时也建立了科学化、规范化的管理制度体系，能够实现服务标准、流程、制度的快速复制与输出；另一方面，与知名企业客户合作形成的示范效应有助于公司进行市场拓展，大型集团客户体系内公司和上下游合作伙伴也为公司拓展优质项目提供更多渠道。

（6）业务布局优势

从服务业态来说，传统的物业管理服务多集中于办公楼、购物中心、住宅等业态。但近年来高新园区、数据中心、学校、医院、公共交通设施等多种类型物业的专业管理需求不断增加，使得物业管理的服务业态已呈现多元化发展趋势，相关服务的个性化需求也将日益增多。未来，物业管理企业将更为主动探索贴近业主需求的特色定制化服务，加快行业内服务业态和服务内容多元化、差异化的趋势。

公司依托高新园区物业管理形成的品牌效应，全力拓展其他类型高端物业管理服务市场，积极向商业综合体、公共物业等领域延伸，扩充服务内容。目前，公司服务业态包括园区物业、公共物业、商业物业、住宅物业等。面对不同的客

户需求，公司均能够快速响应。近年来，为满足客户多样化的服务需求，公司在综合物业管理服务的基础上，凭借对市场发展动态和客户需求的把握，迅速切入政务服务、资产经营等领域。多元经营、强化了公司的品牌价值，其协同效应可助力公司进行市场拓展。

从业务区域布局来说，根据中国指数研究院发布的《2017 房地产开发投资吸引力 TOP50》报告，京津冀、长三角、珠三角、长江中游以及成渝城市群将成为未来中国最具发展潜力的地区，上述区域将衍生出巨大的住房和物业管理需求。目前，公司超过 85%的营业收入来自于华南、华东、华中三个区域，集中于珠三角、长三角、长江中游三大城市群。经过多年的努力，公司在上述区域已具备一定的影响力，公司业务区域布局具有先发优势。

4、公司竞争劣势

（1）融资渠道有限

报告期内，公司物业管理规模稳步发展，现金流较为稳定。但面对愈发激烈的市场竞争和行业技术水平的快速提高，信息化建设、智能化建设、市场拓展、人力资源建设等方面需投入大量的资金，公司自有资金难以完全满足未来快速发展的需求，亟需拓展融资渠道。

（2）高端物业管理人才相对紧缺

随着行业竞争的加剧，人才储备成为各家公司竞争的关键所在，物业管理行业总体上呈现高端技术人才缺乏的情况。而公司主要从事的科技园区与办公物业服务领域表现得尤为突出。目前，公司对于高端物业项目经理、高级设备设施工程师、软件类工程师、商务多语种专业人才的需求仍存在缺口，新的从业人员需要较长的适应和学习过程，人员流动性也可能会影响服务质量和客户体验。

5、发行人应对园区物业管理服务行业竞争加剧格局所采取的措施

（1）提升服务能力、保障服务质量

1）发行人提升服务能力、保障服务质量的制度

①园区类、商业类、住宅类三大类服务标准及其配套制度

发行人已通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系及 OHSAS18001 职业健康安全管理体系“三合一”体系认证。2018 年 11 月，凭借公司对多元业态的深刻理解，在对标国际一流物业服务供应商并咨询行业专家意见的基础上，公司发布了园区类、商业类、住宅类三大类服务标准。三大服务标准的颁布，为公司业务模式的快速复制和规模扩张提供有力的制度保障。2020 年上半年，为更便于员工培训，本着可视化、标准化、易学易懂的原则，对原三大服务标准进行完善和优化,编写成场景化的服务标准，目前已颁布实施。同时，为更好的推动三大服务标准的推广和应用，发行人制定了《物业管理三大服务标准考核办法》。

②《品质管理制度》

为提高客户感知度和满意度，发行人制定了《品质管理制度》，一方面，强化服务标准培训，要求新员工每月不少于 2 课时，全员每季度不少于 2 课时；另一方面，重视服务质量考核，发行人已实现全国项目品质检查及问题记录、整改及考核得分等统一线上化管理。

2）发行人提升服务能力、保障服务质量的措施

发行人定期召开服务标准研讨会并进行品质管理专题调研，以及实行品质管理月度例会，将品质管理提升到战略高度，强化品控平台的搭建，聚焦客户需求和标准，自我驱动管理，牵引团队赋能，提升服务能力、保障服务质量。发行人亦制定了从总部到现场项目组分层分级履行的服务质量内部审核机制，通过开展“项目月检”、“季度内部评审”、“客户满意度调查”、“专业评价”、“管理评审”等，持续提高服务品质，确保公司持续稳定地提供能够满足客户要求的产品和服务。

3）发行人提升服务能力、保障服务质量的制度和措施的实施效果

通过以上考评体系，发行人的服务能力、服务质量不断提高。报告期内，公司多次受到核心客户及行业协会等相关单位的嘉奖，包括华为行政服务专项奖—最佳物业服务体验、阿里巴巴年度极致服务团队等。本次新冠疫情期间，物业服务行业显示出其作为保障企业生产、居民生活的基础性行业的价值，同时对于物

业服务企业来说也是对其服务能力和服务质量的一次考验。

疫情期间，发行人持续为客户提供保障服务。春节假期，发行人共有 2,000 余人坚守在工作一线。随着疫情防控工作的推进，发行人上岗人员持续增加，2-3 月份平均上岗人员达到 4,000 余人。发行人武汉区域项目人员主动参与社区疫情防控，承担了协助社区转运病患、为方舱医院提供安保服务、12345 市民热线值班、隔离求助热线值班等工作。疫情期间，发行人共收到华为、腾讯、中国移动等大客户以及部分业主、租户等发来的锦旗或感谢信 40 余面/封，包括《深圳特区报》、深圳电视台、“学习强国”APP 在内的众多媒体机构对发行人参与疫情防控工作实践进行了报道。

（2）加强管控成本，提供更具竞争力的服务价格

1）优化采购决策，管控整体运营成本

发行人制定了《采购招标管理办法》，各业务部门根据具体采购需求选择公开招标、邀请招标、竞争性谈判等不同的采购方式。同时，发行人在多年的经营过程中建立了长期合作的供应商资源池，集中采购具有一定价格优势。

在业务开展过程中，发行人将日常保洁、秩序维护、绿化、维修等环节由自有员工开展服务的成本和服务外包的成本进行分析，优先选择具有成本优势的方式。

2）利用科技手段，减少人员配置，节省人工成本

在部分园区物业项目，发行人推出“智能机器人巡检系统”，可提供接警、服务咨询、值守巡逻、安全宣传、应急演练等服务内容，节省人工成本的同时提高了工作效率。在部分停车场管理项目，发行人引进停车场收费机器人系统，大幅减少岗位需求，节省人工成本的同时提高了车辆进出及收费效率，降低现金收款风险。通过科技手段替代人工，亦将降低工资水平不断上涨的风险。

3）不断加强内部成本管控

发行人制定了《履职待遇、业务支出管理办法》，明确规定了公务用车、办公用房、业务招待、国内差旅、因公临时出国（境）和通讯等方面支出的上限标准。报告期内，公司管理费用增长率显著低于营业收入增长率，管理费用占营业

收入的比例持续下降。

4）制定科学的薪酬管理策略

发行人制定了《薪酬总控管理办法》、《经营单位绩效考核管理办法》等，明确了绩效考核的关键指标、薪酬标准等要求，坚持激励与约束相统一、坚持效率优先、兼顾公平，合理控制单位人工成本。报告期内，发行人服务人员月平均薪酬增幅分别为 7.04%和 7.87%，但人均净利润复合增长率为 7.24%。

（3）扩大服务范围，展开差异化竞争

目前，园区的物业服务已呈现出现代服务业的特征，并逐步渗透到产业流程之中，不仅包括政府主管部门对接、园区餐饮、园区住宿、设施设备管理与租赁等基础服务，还涵盖了咨询、创投、金融租赁、物流支持、财务、人力资源、呼叫中心、服务外包等增值性服务。针对不同的客户需求，物业管理服务企业需建立个性化服务体系，设计针对性服务方案，具备综合服务能力。一方面，公司正逐步承接核心客户创新业务的物业管理项目，如数据中心运维管理、自动驾驶运维服务、研发中心设备设施管理等，通过现阶段的经验积累实现同类型项目的快速复制；另一方面，发行人利用园区物业服务所积累的丰富的服务经验和完善的服务标准，积极拓展非园区类物业服务项目，重点布局城市公共空间与资源管理等公共物业项目。

公司主要通过招投标方式取得项目，随着市场竞争日益激烈，公司在保证服务质量的同时确保竞标价格具有竞争力；同时，公司主要服务项目所在地区人工薪酬、物价水平均持续上涨，导致园区物业毛利率呈下降趋势。

若上述应对园区物业管理服务行业竞争加剧格局所采取的措施能够有效实施，发行人园区物业毛利率下降的趋势将有所缓解。

（四）主要竞争对手情况

1、国外主要竞争对手

公司在管物业以科技园区及办公物业为主。现有多家跨国公司在中国提供园区物业服务，主要为戴德梁行、仲量联行、爱玛客、索迪斯等 4 家公司，各家公司具体情况如下：

（1）戴德梁行

戴德梁行（英文名称：Cushman & Wakefield plc，纽约证券交易所股票代码：CWK），全球领先的房地产服务商，全球最大的房地产服务商之一。戴德梁行遍布全球 60 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 53,000 名专业员工，在大中华区共拥有 22 家分公司，核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。2019 年度，其亚太地区物业管理、设施管理、项目管理收入合计达 11.41 亿美元。戴德梁行在国内的代表性物业管理服务项目包括上海耐克大中华总部园区、上海东方汇经中心等。

（2）仲量联行

仲量联行（英文名称：Jones Lang LaSalle Incorporated，纽约证券交易所股票代码：JLL）是全球领先的房地产专业服务机构，财富 500 强公司，业务覆盖全球超过 80 个国家，拥有逾 300 个分公司，全球员工总数约 80,000 人。仲量联行客户涵盖银行、能源、医疗、法律、生命科学、制造和科技等众多行业，2019 年度，其亚太区物业及设施管理业务营业收入 22.05 亿美元。仲量联行在国内的代表性项目包括国家体育场——“鸟巢”、深圳平安国际金融中心等。

（3）爱玛客

爱玛客（英文名称：Aramark，纽约证券交易所股票代码：ARMK）致力于为各类机构和企业提供设施管理服务和配餐服务，服务对象主要包括医疗机构、各类院校以及商务中心等，业务覆盖全球 19 个国家，全球员工数量逾 270,000 人，其核心市场位于美国。2019 年度，其国际业务（美国区域以外）营业收入 37.43 亿美元。爱玛客在国内的代表性项目包括天津大学、上海交通大学医学院附属同仁医院等。

（4）索迪斯

索迪斯（英文名称：Sodexo，泛欧证券交易所股票代码：SW）总部位于法国，是行业内唯一一家集设计、管理与运营于一体的综合设施管理服务商。索迪斯业务覆盖全球 80 个国家，全球员工数量逾 425,000 人，业务涵盖驻场服务、福利与绩效管理服务以及个人与家庭服务三大板块。索迪斯中国主要为工商企

业、学校、医院、养老院、工厂、大型活动等提供前台接待、餐饮服务（包括团膳与员工餐厅管理方案等）、工程管理、设施管理、保安服务、清洁服务及园林绿化等多元化配套服务。2019 年度，索迪斯设施管理业务营业收入 70.68 亿欧元。索迪斯在国内的代表性项目包括宝洁工厂与配送中心、强生制药工厂及培训中心等。

2、国内主要竞争对手

（1）万科物业

万科物业发展股份有限公司是万科企业股份有限公司（证券简称：万科 A、证券代码：000002.SZ）下属控股子公司，成立于 1990 年，公司注册资金 100,000 万元。作为中国物业管理行业的领跑者，万科物业致力于让更多用户体验物业服务之美好，围绕业主不动产保值增值提供全生命周期服务，业务布局涵盖住宅物业服务、商企物业服务、开发商前介服务、社区资产服务、智能科技服务和社区生活服务六大业务板块。

截至 2020 年 1 月底，万科物业已布局中国 94 个最具发展潜力的大中城市（含香港），其中住宅服务合同项目 2,663 个，商企服务合同项目 1,009 个，合同面积突破 6.4 亿平方米，在职员工人数近 10 万名。除住宅物业管理项目之外，万科物业的代表性项目包括腾讯深圳滨海全球总部、腾讯微信总部、阿里北京绿地中国区总部、蚂蚁金服总部、华为全国代表处及全球培训中心等。

（2）招商积余

招商局积余产业运营服务股份有限公司（证券简称“招商积余”，股票代码 001914），是招商局集团旗下唯一一家从事物业资产管理与服务的企业，隶属于招商蛇口，旗下包括“招商物业”，“中航物业”两大品牌。

招商物业业务遍布全国 40 多个城市，服务范围覆盖居民生活、企业机构、城市公共共三大类、20 多种业态，服务对象包括中央及地方公权机构、金融机构、国内著名企业、跨国集团。目前，员工规模 18,000 余人，在管物业逾 600 个，服务面积超 8,500 万平米，服务客户人数超百万。招商物业代表性项目包括京东集团总部、深圳邮轮母港等。

截至 2018 年 12 月，中航物业管理面积超过 6,500 万平方米，全委托管理项目 600 多个，服务的机构类客户超过 400 万人，流动用户数超过 7,500 万人，服务的楼栋超过 3.5 万栋，业务分布于 20 个一级行政区，遍及北京、上海、广州、深圳等全国约 70 个主流城市。

（3）卓越物业

卓越物业管理股份有限公司，成立于 1999 年，注册资金 1.25 亿元。卓越物业在管项目 300 余个，项目管理面积超过 3,000 万平米，员工总数约 12,000 人。其中在一线城市核心区域在管的高端商办面积超过 1,500 万平米，物业管理服务类型涉及高端商务写字楼、商务综合体、企业总部综合办公场所、高新产业园区、现代物流园区、数据中心、政府公共建筑、高尚人文住宅、酒店式服务公寓、高等院校、国际学校等不动产物业的咨询顾问、资产运营管理、综合设施管理、企业综合行政后勤一站式服务等综合物业管理服务。卓越物业代表性项目包括深圳百度国际大厦、深圳阿里云大厦等。

（五）影响发行人发展的有利与不利因素

1、影响发行人发展的有利因素

（1）产业园区受到大型企业青睐

现阶段，在国家不断加强对住宅地产调控，着力发展先进制造等新兴产业的政策背景下，众多传统住宅房地产开发商开始进入产业园区开发领域，工业园区、科技园区、高科技孵化器、文化创意园区、商务园区、物流园区以及产业新城、科技新城等不断涌现。

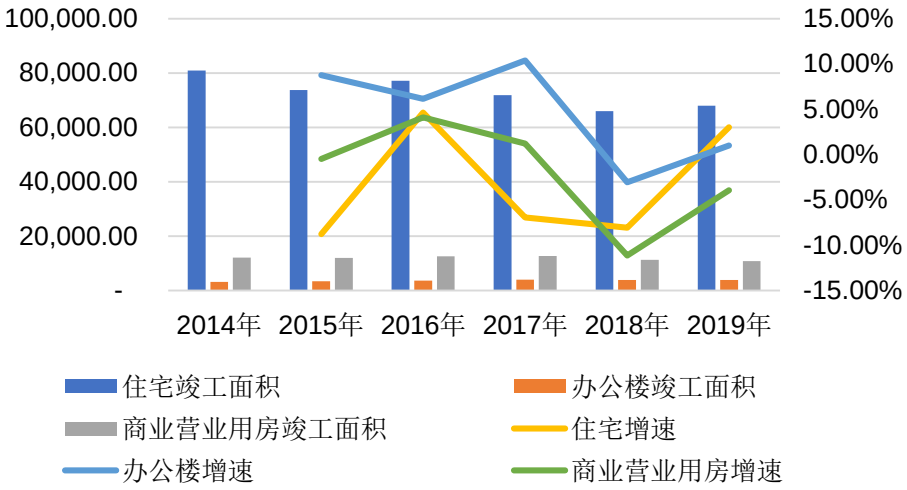
与传统办公楼相比，产业园区拥有更加灵活的空间设置和更为完善的整体配套，便于功能集成和独立运营，在部分地区还可享有政策扶持。因此，现代产业园区这一物业形态既符合国民经济发展、产业转型升级的需要，也受到电子信息、互联网、生物科技等领域大型企业的青睐。

（2）城镇化的快速发展

城镇化快速发展是物业行业发展的重要推动力。中国的城镇化发展自 20 世纪八十年代以来逐步加快，城镇化水平的提高使得住宅及其他房产项目需求增

加，对物业管理的需求也随着物业数量增多而日益增加。我国的城镇化发展自20世纪80年代以来逐步加快，城镇化率已从1980年的19.4%提高到2019年的60.6%，中国房地产行业及物业管理行业将随着城镇化水平提高而继续发展。

新建房屋竣工是行业增长的主要驱动力。据统计，2014年至2019年住宅类的房屋竣工面积年均复合增速为-3.40%；办公楼竣工面积和商业营业用房竣工面积年均复合增速分别为4.53%和-2.20%，均高于住宅类。



数据来源：国家统计局

非住宅物业是近几年开始新兴发展的物业服务类别，一般来说，单位面积物业服务收费标准高于住宅物业平均收费，尤其是商业、办公及医院类别的物业。高收费标准的非住宅物业的兴起，将促进行业开拓新的增长空间。

（3）移动互联网技术的发展催生多元业务

互联网技术的应用不仅能使得物业管理服务效率大幅度提升，同时还能促使物业管理企业在商业模式上进行创新，促进物业服务的转型升级，拓展服务范围并提高附加值。现阶段，越来越多的物业服务企业借助互联网技术提供增值服务，如在线水电煤缴费、生活信息查询及在线预约下单等，提升居民生活便捷性的同时也发展了新的盈利增长点。

（4）资本市场助推企业发展

近年来，已有多家国内物业管理服务企业在境内外资本市场成功挂牌上市，

提升品牌影响力并提供必要的资金支持。资本市场的助力将为相关企业后续的健康快速发展带来资本动能和市场契机。

2、影响发行人发展的不利因素

（1）专业人才相对稀缺

人力资源是物业服务提供商的核心资产，优秀的人才及团队已构成企业的核心竞争力。近年来，由于物业管理规模迅速扩大，从业人员工作强度高、压力大，加之整个行业的工资待遇普遍不高，人员流动较为明显，专业人才供求失衡。同时，随着业主对工作、生活环境质量要求的提高，整个物业服务行业对懂技术、善管理，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才相对匮乏已成为制约行业发展的突出问题。

（2）企业服务成本不断上升

物业管理产业属于劳动密集型行业，人力成本在主营业务成本中的占比较大。近年来，随着各地职工工资标准和社保福利水平的刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此，成本上涨已成为影响物业服务企业发展的重要因素之一。

（六）发行人与同行业可比公司的比较情况

发行人选取了市场环境、业务类型、经营模式相近的同行业可比上市公司，并在经营状况、市场地位、关键业务指标等方面进行了比较，具体情况如下：

获奖主体	经营情况	市场地位	关键业务数据（万元）	
绿城服务	截至 2019 年 12 月 31 日，绿城服务业务已覆盖全国 29 个省、直辖市和自治区，以及 147 个城市，服务的物业类型涵盖市政公建项目、城市综合体、商务写字楼、别墅、公寓、学校、足球基地和高科技产业园等，接管、咨询及代管的合同数目逾 2650 个，总合同服务面积约 4.45 亿平方米。	2019 中国物业服务百强企业第 2 名	2019 年度营业收入	858,691.50
			2019 年度净利润	47,740.50

南都物业	公司服务内容包括物业管理服务、案场服务、顾问咨询服务与增值服务。服务对象涵盖住宅、商业综合体、写字楼、产业园区、学校、银行、政府公建项目等多种物业类型。服务版图遍布浙江省各大城市，并进入北京、上海、重庆、江苏等十余省（直辖市），目前签约及中标项目 500 余个，面积逾 6000 万平方米。	2019 中国物业服务百强企业第 18 名	2019 年度营业收入	124,446.85
			2019 年度净利润	12,028.50
新大正	公司专注城市公共服务与设施管理，为机关、企事业单位办公楼、场馆、公园、地铁、机场、学校、医院等多种类型的公共设施项目提供一体化综合服务。公司拥有员工近 20,000 人，管理 300 多个物业项目，管理服务面积近 7,000 万平方米，业务布局贵州、四川、湖北、湖南、江苏、河南、陕西、江西、北京、上海、广东等 18 个省市。	2019 中国物业服务百强企业第 18 名	2019 年度营业收入	105,460.35
			2019 年度净利润	10,509.88
开元物业	公司签约项目合计 400 多个，合同签约面积逾 5300 万平方米，分布于浙江、上海、江苏、广东、河南、山东、辽宁、吉林、湖北、安徽、江西、陕西等地。拥有委托管理、技术顾问、企业合作、品牌输出等众多业务，服务类型涵盖住宅、医院、园区、小镇、商业、办公楼、场馆、银行、学校、景区、轨道交通、高速公路服务区、销售中心、酒店等。	2019 中国物业服务百强企业第 20 名	2019 年 1-9 月营业收入	62,441.79
			2019 年 1-9 月净利润	5,319.95
盛全服务	公司管理总部位于杭州，已形成重点覆盖长三角并向各发达省会城市拓展的全国性发展态势，业务网络覆盖浙江、安徽、上海、江苏、湖北、福建、广东等地，与绿地集团、万达集团、太平洋集团、吉利集团、中国铁建、杭州地铁等知名企业建立了战略合作伙伴关系。	2019 中国物业服务百强企业 27 名	2018 年 1-9 月营业收入	26,727.98
			2018 年 1-9 月净利润	1,231.32

发行人	**特发服务一直以综合设施管理服务为核心业务，致力于打造成为中国高端综合服务运营商。公司所从事的服务内容包括综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理、高端接待、会议服务等，管理的项目涵盖高新科技园区、商业综合体、政府机关、学校、住宅等多种类型，公司相关业务已从珠三角经济圈辐射至国内的环渤海经济圈、长三角经济圈、西南经济圈、华中城市经济圈及海外的非洲等地。近年来，为满足客户多样化的服务需求，公司在提供物业管理服务的同时，还陆续拓展了政务服务、资产经营等业务。**	**2017 中国物业服务百强企业 39 名**	**2019 年度营业收入**	**89,121.99**
			2019 年度净利润	**6,761.33**

注 1：因开元物业和盛全物业已从全国股转系统摘牌，公开信息无法查询其 2019 年度营业收入和净利润数据，故此处列示其公开披露的最近一期营业收入和净利润数据；

注 2：发行人未参与 2018 年度和 2019 年度中国物业服务百强企业排名，故此处列示发行人 2017 年度排名情况。

（七）发行人未来持续获得园区物业管理订单的能力和未来发展前景

报告期内，发行人综合物业管理服务的收入主要来源于园区物业，且具备未来持续获得园区物业管理订单的能力，具体情况如下：

1、伴随客户发展，深挖存量客户

发行人与核心客户建立了长期稳定的合作关系，伴随着客户的快速发展，发行人的业务规模亦不断增加，发行人核心客户未来几年将继续快速推进自有基地建设。凭借长期服务客户所积累的项目经验，发行人预计中标其中部分项目的可能性较高。

2020 年上半年，发行人深挖存量客户取得良好效果，在原有服务范围之外中标存量客户其他服务单元的综合物业服务项目。

2、充分利用现有项目经验和品牌效应，持续加强市场拓展能力

（1）深挖存量客户资源，拓展同行业客户

发行人最主要的服务领域是科技园区与办公物业，且已拥有华为、阿里巴巴、

腾讯、蚂蚁金服、中国移动、大疆科技等国内顶尖、全球领先的企业客户资源。与知名企业客户合作形成的示范效应有助于公司进行市场拓展，大型集团客户体系内公司和上下游合作伙伴也为发行人拓展优质项目提供更多渠道。

发行人现有客户中已包含药明康德、中国医疗器械等医疗健康行业知名企业，凭借以上项目经验和品牌效应，将对发行人进一步拓展医疗健康类企业园区物业管理项目提供助力。此外，公司亦计划将业务拓展至大型医院物业管理，目前已经与多家意向性客户展开业务接洽。

（2）借助募投项目实现全国业务布局

本次发行募集资金投资项目之一为市场物业管理市场拓展项目，根据公司的战略规划及发展方向，全国物业服务业务拓展项目拟分四年在北京市、上海市、深圳市、苏州市、东莞市等全国 24 个城市，通过建立营销及展示中心和营销网点的方式拓展物业服务业务，实现全国化的业务网络布局，以成功承接物业服务项目，扩大公司的市场份额及收益规模。

当前，公司具有扎实的运营基础，业务范围覆盖长三角、珠三角、环渤海区域和其他经济发达城市，并在重点战略城市均设有办公网点，为业务的深入布局和本地化经营做好前期准备工作。同时，公司计划进行项目拓展的目标城市均具有一定的园区存量和巨大的物业市场发展潜力，为项目拓展提供良好的市场基础。

通过市场拓展项目的实施，公司将以建设的营销网点为依托，加快物业服务项目的全国深入布局，依托重点城市辐射周边城市，同时利用营销网点，宣传公司的经营方式和优质服务，让客户能够进一步了解公司品牌和服务能力。通过全国业务拓展及品牌建设相结合的方式，加强营销渠道建设，进一步提升公司的品牌知名度，完成全国业务布局，保证公司销售收入的持续稳定增长。

募投项目的实施将扩大公司在园区物业服务领域的优势地位，增强发行人未来持续获得园区物业管理订单的能力。

综上，发行人具备未来持续获得园区物业管理订单的能力。同时，依托园区物业管理形成的品牌效应，发行人全力拓展其他类型高端物业管理服务市场，积

极向商业综合体、公共物业等领域延伸，扩充服务内容；发行人亦尝试多元经营，已切入政务服务等领域，在发行人上述规划能顺利实施并获得市场认同的情况下，发行人未来发展前景较好。

三、发行人的销售情况和主要客户

（一）公司主要业务收入情况

1、主要服务的收入构成情况

报告期内，公司主营业务收入构成情况详见本节“一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况”之“（三）主营业务收入构成”。

2、服务的主要客户群体

公司管理的综合物业项目按物业类型可分为园区物业、公共物业、商业物业和住宅物业四类业态。园区物业主要系各类产业园区及商务办公楼宇，主要客户包括华为、阿里巴巴、腾讯等高科技企业；公共物业主要系学校、公共交通设施和政府公共服务场所等物业项目，主要客户包括深圳地铁、清华附中清澜山学校、人大附中深圳学校等；商业物业主要系商场商厦、酒店和儿童乐园等物业项目；住宅物业主要系多层住宅、高层住宅等。公司政务服务的主要客户群体为公共服务机构或部门。

3、主要业务销售量和价格变动情况

（1）包干制综合物业管理服务项目数量和在管项目面积

报告期内，公司包干制综合物业管理服务项目数量和在管项目面积如下表所示：

单位：万平方米

项目	2019 年度			2018 年度			2017 年度		
	数量（个）	面积	毛利率	数量（个）	面积	毛利率	数量（个）	面积	毛利率
园区物业	140	2,062.76	16.25%	99	1,880.01	17.37%	60	1,462.34	18.52%
其中：场地维护	2	1,195.93	11.91%	2	1,195.93	23.18%	1	1,012.40	29.00%
公共物业	13	37.99	15.51%	6	14.39	15.07%	2	1.92	-6.71%

商业物业	5	9.56	9.57%	4	5.82	15.12%	1	1.32	44.05%
住宅物业	18	163.35	1.50%	12	151.82	2.17%	8	100.50	-1.42%
合计	**176**	**2,273.65**	**14.91%**	**121**	**2,052.04**	**16.21%**	**71**	**1,566.09**	**17.13%**

报告期内，公司在管项目数量分别为 71 个、121 个和 176 个，在管项目面积分别为 1,566.09 万平方米、2,052.04 万平方米和 2,273.65 万平方米。随着公司不断加大市场开拓力度，报告期内公司各业态在管项目数量和面积均保持较快增长态势。如上表所示，2018 年末、2019 年末园区物业中包含 2 个场地维护项目，该类项目的在管面积较大，但因所在物业尚未开始完全商业化运营，公司所提供的服务有限，故合同金额相对较小，单位面积物业费较低。该项物业若进入商业化运营阶段，业主将根据阶段性服务需求选聘物业管理服务供应商。

随着业务规模的扩大，公司毛利率水平有所下降，主要原因为：报告期内，公司不断在园区物业这一优势领域进行业务开拓，园区物业管理服务项目主要通过招投标方式取得，市场竞争较为激烈，且公司主要服务项目所在的华南、华中、华东等地区人工薪酬、物价水平均持续上涨，带动公司人工成本、业务外包成本和物业经营费用的上升。

报告期内，公司政务服务业务快速发展，各年度在管政务服务项目分别为 37 个、90 个和 98 个，服务区域已从武汉扩展到湖北恩施、黄石、荆门，广东深圳、汕头，山东东营以及天津等地。

对于非住宅类物业服务，物业服务收费由公司与客户通过招投标程序或与客户协商后确定。对于住宅类物业，前期物业服务收费按照政府指导价格区间确定，政府价格主管部门会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布；与业主委员会的合同价格一般由双方谈判并参照政府指导价及前期物业服务价格确定。

对于单个项目来说，合同期间其物业服务价格基本稳定。随着物价的整体上涨及公司服务质量、服务水平的提升，公司新签约项目的收费定价较之前项目的收费定价也有一定程度的提升。

（2）已交付各物业类型各期末的项目数量、计费面积、平均计费单价情况

报告期内，公司已交付各物业类型各期末的项目数量、计费面积、平均计费单价情况如下表所示：

项目	2019 年度		
	数量（个）	加权平均计费面积（万平方米）	平均计费单价（元/平方米·月）
园区物业	140	1,883.84	2.55
其中：场地维护	2	1,195.93	0.03
非场地维护	138	687.92	6.93
公共物业	13	24.36	6.82
商业物业	5	9.47	39.40
住宅物业	18	156.95	2.23
合计	**176**	**2,074.61**	**2.76**
项目	**2018 年度**		
	数量（个）	**加权平均计费面积（万平方米）**	**平均计费单价（元/平方米·月）**
园区物业	99	1,631.75	2.44
其中：场地维护	2	1,042.99	0.01
非场地维护	97	588.76	6.72
公共物业	6	4.44	11.62
商业物业	4	5.1	40.47
住宅物业	12	143.21	1.89
合计	**121**	**1,784.50**	**2.58**
项目	**2017 年度**		
	数量（个）	**加权平均计费面积（万平方米）**	**平均计费单价（元/平方米·月）**
园区物业	60	**1,407.91**	2.19
其中：场地维护	1	1,012.40	0.01
非场地维护	59	395.51	7.78
公共物业	2	1.12	4.80
商业物业	1	1.32	16.18
住宅物业	8	83.88	1.96
合计	**71**	**1,494.24**	**2.23**

注：计费面积为合同面积与当年计费月份加权平均面积；计费单价为合同金额与计费面

积的商数，仅作估算参考。

报告期内各期，园区物业计费单价分别为 2.19 元/平方米·月、2.44 元/平方米·月和 2.55 元/平方米·月，其中场地维护项目在管面积较大，但因所在物业尚未开始完全商业化运营，公司所提供的服务有限，故合同金额相对较小，单位面积物业费较低。非场地维护项目计费单价分别为 7.78 元/平方米·月、6.72 元/平方米·月和 6.93 元/平方米·月，整体呈下降趋势，主要系园区物业管理服务项目主要通过招投标方式取得，面对激烈的市场竞争，公司需要优化服务体系并加强成本管控，在保证服务质量的同时确保竞标价格具有竞争力。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公共物业计费单价分别为 4.80 元/平方米·月、11.62 元/平方米·月和 6.82 元/平方米·月，其中 2018 年度计费单价增加主要系当年华中地区新增政府部门物业管理服务，对物业管理服务质量要求较高，单价相对较高；2019 年度新增学校物业管理服务，该项目面积较大且服务内容主要为保洁、安保等，因此计费单价较低。

报告期内各期，商业物业计费单价分别为 16.18 元/平方米·月、40.47 元/平方米·月和 39.40 元/平方米·月，其中 2017 年度仅有一个正式运营的商业物业项目；2018 年公司在浙江省新拓展的阿里未来酒店项目进入商业化运营阶段，该项目为阿里巴巴打造的高端酒店，服务标准要求较高导致计费单价较高；2019 年度，为加强与阿里巴巴的合作，在阿里未来酒店项目管理面积大幅扩大的情况下，公司并未随之提升收费标准。

报告期内各期，住宅物业计费单价分别为 1.96 元/平方米·月、1.89 元/平方米·月和 2.23 元/平方米·月，基本保持稳定。

（3）列表披露已签约各物业类型的项目数量、计费面积

报告期内，除前述已交付项目外，公司存在已签约未交付的项目，相关情况如下：

项目	2019 年度		
	数量（个）	合同面积（万平方米）	合同单价（元/平方米·月）
住宅物业	2	40.43	0.70~3.00
公共物业	1	3.10	1.58

项目	2018 年度		
	数量（个）	合同面积（万平方米）	合同单价（元/平方米·月）
住宅物业	1	35.77	1.49~2.00
项目	2017 年度		
	数量（个）	合同面积（万平方米）	合同单价（元/平方米·月）
住宅物业	2	54.41	1.49~2.00

报告期内，已签约未交付项目主要为住宅项目，合同签订当年约定由公司在以后年度提供物业管理服务。

（4）按物业类型，披露各地区已交付项目数量、计费面积、平均计费单价

1）园区物业

报告期内，公司已交付园区物业类型各期末的项目数量、计费面积、平均计费单价情况如下表所示：

区域	2019 年度		
	数量（个）	加权平均计费面积（万平方米）	平均计费单价（元/平方米·月）
华北	7	35.14	7.73
华东	37	222.83	7.46
华南	49	224.16	7.12
华中	22	121.51	5.47
西南	22	82.63	6.40
华南（场地维护项目）	1	183.53	0.15
华北（场地维护项目）	1	1,012.40	0.01
境外	1	1.64	22.82
合计	**140**	**1,883.84**	**2.55**
不含场地维护项目合计	**138**	**687.92**	**6.93**
区域	**2018 年度**		
	数量（个）	**加权平均计费面积（万平方米）**	**平均计费单价（元/平方米·月）**
华北	6	89.77	3.53
华东	26	170.26	7.63
华南	34	180.03	7.78

华中	15	101.02	5.87
西南	15	46.05	7.49
华南（场地维护项目）	1	30.59	0.15
华北（场地维护项目）	1	1,012.40	0.01
境外	1	1.64	21.98
合计	**99**	**1,631.75**	**2.44**
不含场地维护项目合计	**97**	**588.76**	**6.72**
区域	**2017 年度**		
	数量（个）	**加权平均计费面积（万平方米）**	**平均计费单价（元/平方米·月）**
华北	5	36.08	7.39
华东	20	122.01	8.38
华南	20	145.62	8.06
华中	11	47.19	8.17
西南	2	43.79	5.17
华南（场地维护项目）	-	-	-
华北（场地维护项目）	1	1,012.40	0.01
境外	1	0.82	22.42
合计	**60**	**1,407.91**	**2.19**
不含场地维护项目合计	**59**	**395.51**	**7.78**

注：境外项目合同金额为美元，平均计费单价为按当期平均汇率折算的人民币金额。

报告期内各期，除去场地维护项目，各区域园区物业平均计费单价稳中有降，随着项目数量、管理面积的增加而有所变动。其中，2018 年度，华北地区平均计费单价相比其他区域较低，主要系公司为当年河南地区新接项目提供基础物业服务，收费单价较低导致；2019 年度，公司已退出该项目，平均收费单价相应回升。报告期内，受到区域经济发展水平、物价消费水平、人均收入水平和客户服务需求差异影响，华中、西南地区项目数量、计费面积和平均计费单价一般低于华东、华南地区。

报告期内各期，公司同一区域园区物业各期平均单价有所波动主要系受该区域项目的承接和退出的影响。其中，华南地区、华东地区、华中地区价格呈现下降趋势主要系公司为拓展业务，面对激烈的市场竞争，在维持服务质量和控制成

本的前提下下调价格所致；西南地区平均计费单价 2018 年度相比其他年度较高主要系当年拓展多个园区物业项目，提供服务内容丰富，收费价格较高；华南（场地维护项目）、华北（场地维护项目）和境外地区各期平均计费单价保持稳定。

2）商业物业

报告期内，公司已交付商业物业类型各期末的项目数量、计费面积、平均计费单价情况如下表所示：

区域	2019 年度		
	数量（个）	加权平均计费面积（万平方米）	平均计费单价（元/平方米·月）
华东	1	6.00	52.39
华南	4	3.47	16.92
合计	**5**	**9.47**	**39.40**
区域	**2018 年度**		
	数量（个）	加权平均计费面积（万平方米）	平均计费单价（元/平方米·月）
华东	1	1.96	84.05
华南	3	3.14	13.30
合计	**4**	**5.10**	**40.47**
区域	**2017 年度**		
	数量（个）	加权平均计费面积（万平方米）	平均计费单价（元/平方米·月）
华南	1	1.32	16.18
合计	**1**	**1.32**	**16.18**

2018 年度，商业物业平均计费单价较 2017 年度提升，主要系阿里未来酒店项目正式开始运营，其管理标准和服务成本较高，定价标准高于华南地区以商业综合体为主的商业物业；2019 年度，为加强与阿里巴巴的合作，在阿里未来酒店项目管理面积大幅扩大的情况下，公司并未随之提升收费标准，导致该项目收费单价降低。

3）公共物业

报告期内，公司已交付公共物业类型各期末的项目数量、计费面积、平均计

费单价情况如下表所示：

区域	2019 年度		
	数量（个）	加权平均计费面积（万平方米）	平均计费单价（元/平方米·月）
华北	1	0.27	5.70
华东	1	3.28	5.12
华南	3	19.16	5.68
华南（地铁三号线）	1	-	-
华中	7	1.65	23.64
合计	**13**	**24.36**	**6.82**
区域	**2018 年度**		
	数量（个）	**加权平均计费面积（万平方米）**	**平均计费单价（元/平方米·月）**
华北	-	-	-
华南	1	3.30	6.90
华南（地铁三号线）	1	-	-
华中	4	1.14	25.28
合计	**6**	**4.44**	**11.62**
区域	**2017 年度**		
	数量（个）	**加权平均计费面积（万平方米）**	**平均计费单价（元/平方米·月）**
华北	-	-	-
华南	1	1.12	4.80
华南（地铁三号线）	1	-	-
华中	-	-	-
合计	**2**	**1.12**	**4.80**

报告期内，华中地区公共物业平均计费单价较高，主要系客户为政府机关，对物业管理服务质量要求较高，公司人工成本较高。公司华南地区地铁三号线项目为公司向深圳地铁三号线提供地铁站内秩序维护服务，由于地铁站及沿线面积无准确计量方式，此处未列示。2019 年度，华南地区新增清澜山学校物业管理服务、深圳市龙岗区机关事务管理局项目，华东地区新增云谷学校物业管理服务，华北地区新增美年健康体检中心项目，以上项目面积较大且服务内容主要为保洁、安保等，因此计费单价较低。

4）住宅物业

报告期内，公司已交付住宅物业类型各期末的项目数量、计费面积、平均计费单价情况如下表所示：

区域	2019 年度		
	数量（个）	加权平均计费面积（万平方米）	平均计费单价（元/平方米·月）
华北	2	6.70	5.71
华东	7	24.83	3.57
华南	6	79.21	2.42
华中	2	3.40	1.83
西南	1	42.81	0.57
合计	**18**	**156.95**	**2.23**
区域	**2018 年度**		
	数量（个）	**加权平均计费面积（万平方米）**	**平均计费单价（元/平方米·月）**
华北	1	1.93	3.62
华东	4	21.89	3.04
华南	5	76.35	2.19
华中	1	3.40	0.88
西南	1	39.64	0.68
合计	**12**	**143.21**	**1.89**
区域	**2017 年度**		
	数量（个）	**加权平均计费面积（万平方米）**	**平均计费单价（元/平方米·月）**
华北	-	-	-
华东	2	4.34	2.13
华南	5	76.15	2.04
华中	1	3.40	0.88
西南	-	-	-
合计	**8**	**83.88**	**1.96**

报告期内各期，华中、西南区域平均计费单价低于其他区域，主要系该区域员工平均工资水平较低，单位面积人工成本较少。华北区域平均计费单价较高，主要系北京地区新承接的住宅物业属于老旧小区，日常维护管理难度和成本较

高。

（4）报告期末各到期日的项目数量、计费面积、合同金额

报告期末，各到期日的项目数量、计费面积、合同金额情况如下：

按到期日	项目数量（个）	合同面积（万平方米）	合同金额（万元）
2019 年末	21	74.82	6,086.88
2020 年末	86	507.50	67,420.56
2021 年末	20	96.10	18,643.33
2022 年及以后	36	1,489.48	144,218.34
无固定期限项目	16	149.28	1,261.07
合计	**179**	**2,317.18**	**237,630.18**

（5）物业管理项目合同签订期限

截至 2019 年末，公司在管的物业管理项目对应的合同签订期限、合同面积及金额情况如下：

合同签订期限	项目数量（个）	合同面积(万平方米)	合同金额	
			金额（万元）	占比
1 年及 1 年以内	62	228.68	52,740.37	22.78%
2-3 年	61	596.66	82,525.69	35.64%
4-5 年	12	210.22	81,045.83	35.00%
6 年及 6 年以上	8	1,062.64	13,970.33	6.03%
不定期	15	144.16	1,261.07	0.54%
合计	158	2,242.36	231,543.30	100.00%

注：合同金额指合同约定期限内的总金额

由上表可见，公司已签订的合同以 2-5 年的中长期合同为主，合同金额占所有在管项目合同金额的比例为 70.64%，公司主要项目合同期限较长，项目具有持续性。

（6）报告期内合同的续约率

1）报告期内的合同续约概况

报告期内各期，公司新签约、续约、终止的物业项目情况如下：

单位：个

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新签约	68	51	31
续约	90	60	41
终止	21	12	1
续约率	81.08%	83.33%	97.62%

注：续约率为当期续约的项目数量占当期续约和当期终止的项目数量之和的比例。

报告期各期，公司合同续签率分别为 97.62%、83.33%和 81.08%，整体维持在较高水平。其中，2018 年度和 2019 年度，由于公司业务规模持续扩大，为保证公司盈利能力，公司主动退出部分盈利能力一般的项目，导致续约率下降至 80%左右。

截至本回复出具之日，2019 年末存续的 158 个项目中有 86 个项目合同将在 2020 年末前到期，续签情况如下：

续签情况	项目数量（个）	合同面积（万平方米）	合同金额（万元）
已续签	26	92.52	9,425.05
已退出	16	41.06	4,885.01
尚未到期，仍在洽谈中	44	373.92	53,110.51
合计	86	507.50	67,420.56

注：合同金额指合同约定期限内的总金额。

如上表所示，截至本回复出具之日，42 个已到期的项目中，公司已完成 26 个项目的续签，退出 16 个项目，主要系项目合同到期时，公司积极维护规模较大、盈利能力较强的项目，退出了部分规模较小或盈利能力一般的项目。截至本回复出具之日，公司尚有 44 个项目将于本年末之前到期。

2）年末之前将到期的主要项目情况

公司尚有 44 个项目将于本年末之前到期，这些项目于 2019 年度产生收入金额为 15,882.83 万元，占公司营业收入的比例为 17.82%，其中的主要项目情况如下：

项目名称	签约主体	合同金额（万元）	2019 年度收入（万元）	合同到期日	到期选聘方式	进展情况
坂田华为标段一	华为技术有限公司	25,674.74	5,144.58	2020.12.31	暂未明确	合同事宜沟通中
上海华为项目	华为技术有限公司	9,496.74	3,579.22	2020.8.25	议标	议标成功，合同审批中
坂田华为 K 区项目	华为技术有限公司	4,276.96	1,626.76	2020.12.31	暂未明确	合同事宜沟通中
坂田华为四方地块项目	华为技术有限公司	1,221.10	293.50	2020.12.31	暂未明确	合同事宜沟通中
国网杭州项目	国网浙江省电力公司电力科学研究院	3,045.91	1,992.40	2020.12.31	招标	合同事宜沟通中
水贝银座项目	深圳市港得龙实业有限公司	1,745.70	488.47	2020.9.30	议标	已基本确定续约意向
特区建发云智科技园项目	深圳市特区建发科技园区发展有限公司	1,532.34	320.13	2020.12.31	招标	合同事宜沟通中
人大附中项目	人大附中深圳学校	898.34	812.03	2020.8.31	招标	合同事宜沟通中
软通项目	软通动力技术服务有限公司	673.97	310.12	2020.8.31	招标	已中标，合同审批中
如皋龙湖丽园项目	南通裕恒置业有限公司	493.45	311.70	2020.8.31	议标	议标成功，合同审批中
合计		49,059.26	14,878.91			

上表中 10 个主要项目的合同金额合计为 49,059.26 万元，占 44 个将于本年末之前到期的项目合同金额的 92.37%；于 2019 年度产生的收入金额为 14,878.91 万元，占 44 个将于本年末之前到期的项目 2019 年度产生的收入的比例为 93.68%。其中，已确定续约的 3 个项目合同金额为 10,664.16 万元，占 44 个将于本年末之前到期的项目合同金额的 20.08%；于 2019 年度产生的收入金额为 4,201.04 万元，占 44 个将于本年末之前到期的项目 2019 年度产生的收入的比例为 26.45%。

如上表所示，与华为技术有限公司暂未续约项目中，公司为坂田华为标段一项目和坂田华为 K 区项目服务时间已超过 15 年，坂田华为四方地块项目自建成后一直由公司提供物业管理服务，项目服务期限较长，双方合作与沟通情况良好，目前公司正在积极与华为技术有限公司商讨到期续约相关事宜。

报告期内各期，公司主要物业管理合同以 2-5 年的中长期合同为主，合同续约率分别为 97.62%、83.33%和 81.08%，保持在较高水平。各期终止合同对应的合同金额、项目数量及对收入、利润的影响如下：

项目	终止合同数量（个）	终止合同金额（万元）	终止当年收入（万元）	占终止当年收入比重	终止当年毛利（万元）	占终止当年毛利比重
2019 年度	21	6,086.88	1,819.04	2.04%	223.79	1.35%
2018 年度	12	991.53	442.74	0.63%	-15.66	-0.11%
2017 年度	1	44.08	18.39	0.04%	2.21	0.02%

报告期内，公司终止合同于终止当年产生的收入分别为 18.39 万元、442.74 万元和 1,819.04 万元，公司营业收入分别 50,759.60 万元、69,901.50 万元和 89,121.99 万元，终止合同产生的收入占当年营业收入的比重分别为 0.04%、0.63%和 2.04%；公司终止合同于终止当年产生的毛利分别为 2.21 万元、-15.66 万元和 223.79 万元，公司的营业毛利分别为 11,148.91 万元、14,714.44 万元和 16,619.30 万元，终止合同产生的毛利占当年毛利的比重分别为 0.02%、-0.11%和 1.35%，占比较低。

报告期内，公司根据业务规划和项目实际情况终止部分项目是基于正常商业考量作出的合理决定，公司营业收入和营业毛利保持增长趋势，终止合同对发行人收入、净利润的影响较小，因终止合同造成收入、净利润大幅下滑的风险较小。

报告期内，综合物业管理服务每年新增合同数量、合同面积、新交付项目面积情况如下：

单位：个

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新增合同项目数量（个）	68	51	31
新增合同项目面积（平方米）	245.00	406.50	163.42
新交付项目面积（平方米）	201.47	406.50	109.01
新增合同项目月单价（元/平方米）	6.27	6.10	4.91

注 1：新增合同项目月单价=当期合同金额/加权计费面积

公司新承接项目物管费情况受到项目类型、规模、区域、服务内容等多种因

素影响。报告期内，公司新增合同项目月单价呈上升趋势。

4、不同项目阶段的经营情况

报告期内，公司承接少量前期介入阶段的项目，与完全商业化运营阶段的项目相比，前期介入阶段的项目服务内容相对简单，主要为安保、保洁服务，而完全商业化阶段的项目服务内容包括综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理、高端接待、会议服务等多种类型。

前期介入阶段、完全商业化运营阶段的项目的收费模式和收入确认政策一致。收费模式为根据与客户签订的相关服务协议或双方约定，公司定期向客户收取项目服务费，公司主要采用包干制模式；收入确认政策为公司在物业管理服务已提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

报告期内，公司前期介入阶段、完全商业化运营阶段的项目毛利率情况如下：

项目阶段	2019 年度	2018 年度	2017 年度
前期介入项目	13.52%	24.64%	16.51%
前期介入项目收入占主营业务收入的比例	0.49%	0.31%	0.21%
完全商业化运营阶段	18.63%	20.96%	21.93%
完全商业化项目收入占主营业务收入的比例	99.51%	99.69%	99.79%
主营业务毛利率	18.60%	20.97%	21.92%

报告期内，前期介入项目毛利率出现波动，主要原因为：不同项目因所在区域、服务内容的不同导致毛利率存在较大差异，公司承接的前期介入项目较少，单一项目对整体毛利率影响较大。2017 年度，因公司新承接金雪工业园项目毛利率较低，拉低前期介入项目整体毛利率水平；2018 年度公司与甲方协商提高了物业管理费，使得毛利率水平有所回升；2019 年度，因公司于 2018 年下半年承接的南山场地维护项目毛利率较低，但其营业收入规模相对较大，占 2019 年度前期介入项目营业收入的比例较高，使得整体毛利率有所下降。2019 年中，公司已退出金雪工业园项目。

（二）报告期内主要客户情况

1、报告期内前五大客户情况

报告期内，公司前五大服务客户情况如下表所示：

年份	序号	客户名称	服务金额（万元）	占营业收入比例（%）
2019 年度	1	华为系	25,538.59	28.66
	2	阿里系	15,305.89	17.17
	3	特发集团	3,623.30	4.07
	4	中国移动	2,221.82	2.49
	5	武汉东湖新技术开发区政务服务局	2,042.18	2.29
	合计		**48,731.78**	54.68
2018 年度	1	华为系	21,539.06	30.81
	2	阿里系	10,310.47	14.75
	3	特发集团	2,580.48	3.69
	4	武汉东湖新技术开发区政务服务局	2,396.70	3.43
	5	中国移动	2,163.25	3.09
	合计		**38,989.96**	**55.78**
2017 年度	1	华为系	19,697.30	38.81
	2	阿里系	7,082.40	13.95
	3	中国移动	1,789.00	3.52
	4	特发集团	1,564.65	3.08
	5	武汉东湖新技术开发区政务服务局	1,489.25	2.93
	合计		**31,622.60**	**62.30**

注 1：华为系：主要包括华为技术有限公司、深圳慧通商务有限公司、华为数字技术（成都）有限公司、成都华为技术有限公司、上海华为技术有限公司、北京华为数字技术有限公司、华为刚果金有限公司和深圳安朴酒店管理有限公司等。

注 2：阿里系：主要包括淘宝（中国）软件有限公司、阿里巴巴（中国）有限公司、支付宝（中国）网络技术有限公司、阿里巴巴（中国）网络技术有限公司、浙江淘宝大学有限公司、蚂蚁智信（杭州）信息技术有限公司和浙江天猫技术有限公司等。

注 3：特发集团：主要包括特发信息、特力集团、特发地产等。

注 4：中国移动：主要包括中国移动通信集团湖北有限公司、中国移动通信集团广东有限公司、中国移动通信集团终端有限公司和中国移动通信集团设计院有限公司等。

报告期内，华为为公司各年度的第一大客户，各年度对华为服务收入占营业收入比重分别为 38.81%、30.81%和 28.66%，占比较高，但呈逐年下降趋势。报告期内，公司不存在向单个客户的销售比例超过同期营业收入总额 50%的情形。特发集团及其下属公司为公司的关联方，除此以外，公司董事、监事、高级管理人员与核心业务人员、主要关联方、持有公司 5%以上股份的股东未在上表所列示客户中占有权益。

2、报告期内公司与华为系合作情况

报告期内，华为系项目收入及合同到期日情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度	合同到期日
坂田华为标段一	5,144.58	5,475.46	4,754.08	2020.12.31
成都华为基地项目	5,364.39	5,172.80	5,274.58	2023.2.28
武汉华为项目	4,555.86	3,609.07	2,159.27	2022.10.31
上海华为项目	3,579.22	2,258.92	2,451.28	2020.8.25
廊坊华为项目	1,975.83	1,912.63	1,951.86	2022.12.31
坂田华为 K 区项目	1,626.76	289.20	-	2020.12.31
东莞华为项目	981.74	916.32	871.39	2024.8.31
东莞华为溪流背坡村项目	876.70	-	-	2024.06.30
坂田华为百草园项目	624.33	707.35	274.51	2022.9.30
刚果金项目	415.89	500.68	203.75	2021.12.31
坂田华为四方地块项目	293.50	271.81	282.75	2020.12.31
上海华为智能驾驶项目	48.67	-	-	2020.10.31
东莞安朴项目	47.54	5.57	-	2022.9.30
杭州华为安保项目	3.56	-	-	2019.1.14
坂田华为新天下项目	-	246.59	305.02	2018.12.31
北京华为二标段项目	-	172.67	1,168.81	2018.4.30
合计	**25,538.59**	**21,539.06**	**19,697.30**	

报告期内，公司与华为系公司签订合同的主体包括华为技术有限公司、华为技术刚果金有限公司、深圳慧通商务有限公司、东莞安朴酒店管理有限公司、成都华为技术有限公司、华为软件技术有限公司、上海华为技术有限公司等 7 个主

体，其中华为技术有限公司、深圳慧通商务有限公司为华为投资控股有限公司全资子公司；东莞安朴酒店管理有限公司为深圳慧通商务有限公司全资子公司；华为技术刚果金有限公司为华为技术有限公司刚果代表处，成都华为技术有限公司、华为软件技术有限公司、上海华为技术有限公司为华为技术有限公司全资子公司。公司与上述华为系公司合作均为公司通过直接参与华为招投标方式取得，不属于上游分包或转包。

3、报告期内公司与阿里系合作情况

报告期内，阿里系项目收入及合同到期日情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度	合同到期日
杭州阿里巴巴总部项目	9,229.76	6,732.22	6,995.20	2022.6.30
杭州未来酒店项目	3,533.05	3,216.36	87.20	2020.4.30
上海阿里巴巴项目	1,135.34	-	-	2022.3.31
阿里巴巴人工智能实验室无人驾驶综合服务项目	723.21	361.89	-	2020.4.15
杭州迅犀新制造项目	297.70	-	-	2022.6.30
杭州菜鸟西溪首座项目	214.27	-	-	2022.9.25
杭州焕旭华泰项目	64.10	-	-	2020.9.30
杭州阿里巴巴西溪园区思过崖项目	62.81	-	-	2020.5.31
杭州菜鸟接待中心项目	45.66	-	-	2022.7.31
合计	**15,305.89**	**10,310.47**	**7,082.40**	

4、公司前十大客户及主要合同签订主体

报告期内，公司各期前十大客户中综合物业管理服务客户及主要合同签订主体如下表所示：

序号	客户名称	主要合同签订主体
1	华为系	华为技术有限公司
		华为技术刚果金有限公司
		深圳慧通商务有限公司
		东莞安朴酒店管理有限公司
		成都华为技术有限公司

		华为软件技术有限公司
		上海华为技术有限公司
2	阿里系	淘宝（中国）软件有限公司
		阿里巴巴（中国）有限公司
		阿里巴巴迅犀（杭州）数字科技有限公司
		浙江菜鸟供应链管理有限公司
		浙江天猫技术有限公司
		阿里云计算有限公司
		阿里未来酒店管理（浙江）有限公司
3	特发集团	特发信息
		特发工程管理
		深圳市特发信息光网科技股份有限公司
		深圳特发华日汽车企业有限公司
		特力集团
		特发集团
		荆州市特发置地有限公司
		深圳市特发衡佳房地产投资有限公司
4	中国移动	中国移动安徽有限公司滁州分公司
		中国移动安徽有限公司黄山分公司
		中国移动湖北有限公司
		中国移动湖北有限公司恩施分公司
		中国移动终端有限公司湖北分公司
5	国网浙江省电力公司电力科学研究院	国网浙江省电力公司电力科学研究院
6	新华三	新华三大数据技术有限公司
		新华三技术有限公司
		新华三信息安全技术有限公司
7	腾讯	腾讯科技（深圳）有限公司
		深圳前海微众银行股份有限公司
8	宇视科技	西安宇视信息科技有限公司
		浙江宇视科技有限公司
		浙江宇视系统技术有限公司
9	中国电子工程设计院有限公司	中国电子工程设计院有限公司

10	深圳市地铁三号线投资有限公司	深圳市地铁三号线投资有限公司
11	深圳特力吉盟投资有限公司	深圳特力吉盟投资有限公司
12	鼎桥通信技术有限公司	鼎桥通信技术有限公司

报告期内，公司一般与客户集团内直接接受物业管理服务的主体签订物业管理服务合同。

5、公司对主要客户的服务收入情况

报告期内，公司对上述客户服务收入情况如下表所示：

单位：万元

序号	客户名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1	华为系	25,538.59	21,539.06	19,697.30
2	阿里系	15,305.89	10,310.47	7,082.40
3	特发集团	3,623.30	2,580.48	1,564.65
4	中国移动	2,221.82	2,163.25	1,789.00
5	国网浙江省电力公司电力科学研究院	1,992.40	1,605.52	1,105.24
6	新华三	1,520.11	1,160.54	772.48
7	腾讯	1,379.43	120.67	-
8	宇视科技	950.19	720.69	576.83
9	中国电子工程设计院有限公司	162.30	1,502.87	-
10	深圳市地铁三号线投资有限公司	656.76	1,284.90	645.19
11	深圳特力吉盟投资有限公司	817.68	752.56	744.94
12	鼎桥通信技术有限公司	685.53	732.62	683.89

如上表所示，报告期内，除个别客户有所波动外，公司对主要客户的服务收入整体保持增长趋势。其中，地铁三号线项目因毛利较低，公司在项目到期后未续约；中国电子工程设计院有限公司 2019 年度收入下降，主要系 2018 年度公司承接其家属区改造项目，增值服务收入大幅增加，且该项目已于 2018 年底结束所致。除个别项目外，公司不存在与其他主要客户停止合作的情况，亦不存在曾经的主要客户采用集团内部自身提供物业管理服务模式后，取消与发行人业务

合作的情形。

（三）报告期内安全生产情况

1、综合物业管理服务

（1）法律相关规定

《物业管理条例》第三十五条规定：“物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。”

第四十六条规定：“物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。”

第五十五条规定：“物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。”

《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]8 号）第三条第一款规定：“物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的，人民法院应予支持。”

（2）发行人承担的安全生产职责的主要内容

1）建立健全发行人的安全生产责任制；

2）组织制定发行人安全生产规章制度、操作规程和生产安全事故应急救援预案，组织应急救援演练；

3）组织制定并实施发行人安全生产教育和培训计划，并做好安全生产宣传教育、考核和记录存档等工作；

4）确保发行人安全生产投入的有效实施；

5）督促、检查发行人的安全生产工作，及时排查生产安全事故隐患，督促落实安全生产整改措施；

6）制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为；

7）向有关行政主管部门及时、如实报告生产安全事故，接受其监督指导。

（3）安全生产权责划分

发行人负责物业管理区域内共有物业部分或公共区域的安全检查、日常巡查、维修、维护、保养等管理，发现存在安全隐患的，应当及时进行排查及整改，并做好记录；若因发行人对未采取必要的安全保障措施或未按照合同约定履行安全管理职责，导致业主或第三人人身、财产受到损害的，应当承担相应的法律责任。

业主负责物业专有部分安全检查和维护保养，业主、物业使用人对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任，发行人发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等存在安全隐患的，应当及时通知业主或者物业使用人进行处理，排除安全隐患；若因发行人未履行通知义务或未按照合同约定履行安全管理职责，导致业主或第三方人身、财产受到损害的，应当承担相应的法律责任。

为最大程度上规避发行人在物业管理服务过程中可能产生的安全风险，确保发行人的生产经营不受重大不利影响，发行人采取了以下措施：

1）落实安全生产主体责任制。针对生产经营活动中所涉及的各工作环节内容，发行人依照相关法律法规，履行安全生产责任和义务，发行人及其子公司、分公司安全生产责任人接受各级监管部门的安全生产监督检查并积极落实规范整改措施。

2）健全责任考核及追究机制。发行人已建立安全生产管理考核办法，严格落实安全生产责任追究制，对事故发生负有重大责任的单位和人员依法追究法律责任。

3）签订安全生产责任协议。发行人与各分支机构、员工签订安全生产责任协议书，同时与分包商、施工单位等签订安全生产责任承诺书，明确各项权责范围，确保责任主体边界清晰，在最大程度上为发行人规避风险，保障发行人的合法权益。

4）购买意外责任保险。发行人已购买公众责任险和高风险意外险，同时对涉及高风险作业的专业供应商强制要求购买高风险意外险。

发行人已采取有效的安全生产措施，发行人与其客户的安全生产责权利划分未对发行人的生产经营产生重大不利影响。

2、政务服务及增值服务

发行人提供的政务服务主要包括服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务；政务服务支撑、配套的信息化产品服务；党委、政府职能部门的档案管理、大型会务接待等个性化服务等。

发行人的增值服务主要包括小型整改、资产受托管理、公共资源委托管理服务、维修维护服务等服务，其中，特发资产受托经营管理的特发石油和华辉石油两家公司，其主要负责监管该两家公司的日常经营办公、完善规章制度建设、规范财务核算等工作，石油零售的业务经营及生产安全仍由特发石油和华辉石油负责。因此，政务服务及增值服务涉及的安全生产风险主要为发行人员工提供服务过程中员工自身安全问题。

就政务服务和增值服务两部分业务，发行人仅需就自身员工的安全问题承担相关的法律责任。发行人已制定员工管理手册，推行职业健康安全管理体系，通过加强对员工的监管和培训考核力度，尽可能降低员工自身的安全风险，并对特殊岗位员工购买高风险意外险，发行人与其客户的安全生产责权利划分未对发行人的生产经营产生重大不利影响。

四、发行人采购情况和主要供应商

（一）主要采购情况

1、公司主要采购情况

公司对外采购内容可分为服务、材料物资、工程。服务是指材料物资和建设工程以外的其它采购项目，如保洁、绿化养护、专项设备维修保养、保险、中介服务、广告宣传等项目。根据服务项目要求和成本控制需求，公司会将部分业务环节外包给专业高效的工程建造、服务供应商。材料物资是指各种形态和种类的物品，包括原材料、辅助材料、燃料、设备、办公家具、大宗办公用品等。工程包括：建筑物和构筑物的改建、扩建、装修、拆除、线路管道和设备的更新改造等土建工程和机电工程。公司主要采购对象构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保洁消杀服务	9,947.11	41.80%	7,845.64	41.14%	4,971.69	37.95%
物料采购	2,725.50	11.45%	1,789.14	9.38%	1,633.22	12.47%
设备设施维保服务	2,220.89	9.33%	1,779.89	9.33%	1,122.34	8.57%
小型工程服务	803.06	3.37%	2,069.09	10.85%	544.11	4.15%
绿化服务	1,675.91	7.04%	1,228.91	6.44%	1,049.61	8.01%
安保消防服务	2,539.10	10.67%	786.61	4.12%	1,036.55	7.91%
租赁费	1,168.10	4.91%	843.27	4.42%	663.66	5.07%
水电费	717.35	3.01%	667.65	3.50%	611.81	4.67%
办公及劳动保障	879.07	3.69%	668.09	3.50%	626.39	4.78%
信息化服务	20.52	0.09%	408.26	2.14%	550.83	4.20%
其他	1,098.48	4.62%	983.12	5.16%	291.93	2.23%
合计	**23,795.08**	**100.00%**	**19,069.67**	**100.00%**	**13,102.14**	**100.00%**

报告期内，公司采购金额与业务规模匹配情况如下：

单位：万元

项目		2019 年度	2018 年度	2017 年度
保洁消杀服务	采购金额	9,947.11	7,845.64	4,971.69
	年增长率	26.79%	57.81%	29.41%
设备设施维保服务	采购金额	2,220.89	1,779.89	1,122.34
	年增长率	24.78%	58.59%	83.68%
绿化服务	采购金额	1,675.91	1,228.91	1,049.61
安保消防服务	采购金额	2,539.10	786.61	1,036.55

信息化服务	采购金额	20.52	408.26	550.83
物料采购	采购金额	2,725.50	1,789.14	1,633.22
	年增长率	52.34%	9.55%	66.20%
包干制综合物业管理服务营业收入	金额	71,390.01	54,155.94	40,914.50
	年增长率	31.82%	32.36%	31.82%
包干制综合物业管理服务在管面积（万平方米）	面积	1,077.73	856.11	553.69
	年增长率	25.89%	54.62%	31.49%
包干制综合物业管理服务项目数量（个）	数量	174	119	70
小型工程服务	采购金额	803.06	2,069.09	544.11

注：上述项目数量和在管面积中未包含场地维护项目

报告期内，随着公司综合物业管理服务项目数量和在管面积的增加，保洁消杀服务、设备设施维保服务外包采购金额逐年增加。2017 年度，设备设施维保服务外包采购金额同比增加 83.68%，主要原因为：淘宝城项目新增外围区域维保需求，导致设备设施维保服务采购增加。除此以外，保洁消杀服务、设备设施维保服务外包采购金额年增长率与综合物业管理服务项目在管面积年增长率较为接近。

绿化服务外包主要为植物租摆或绿化补植改植，主要集中于华为系和阿里系等拥有大型园区的客户，除日常的绿化维护和定期更新外，因会务活动或节假日，可能出现临时性绿化租摆需求，随着公司在管项目面积的增加，绿化服务外包采购金额持续上升。

安保消防服务外包以安保服务外包为主，因安全保障服务的特殊性，部分企业客户要求安保人员相对稳定可靠，故不接受安保服务外包。为保证服务人员稳定可靠，公司仅在少数项目采用安保服务外包。2018 年度，公司安保消防服务采购金额相比 2017 年度有所下降，主要原因为：自 2017 年开始，公司逐步退出中国移动项目中的营业厅物业服务项目。2019 年度，公司安保消防服务外包大幅增加，主要原因为：公司新承接多个园区物业项目，安保外包需求增加，同时为控制人工成本，部分项目提高安保服务外包比例。

2017 年度、2018 年度，因承接东湖信息化项目，无足够专业软件开发人员，公司将相关信息化服务外包。2019 年度，政务助手项目运营产生少量外包服务

费用。

报告期内，公司物料采购金额分别为 1,633.22 万元、1,789.14 万元和 2,725.50 万元，呈逐年上升趋势，与公司业务规模变化和项目数量、管理面积变化的趋势一致，但变动幅度差异较大，主要原因为：物料采购主要为保洁用品、工程耗材和维修耗材，其中保洁用品采购金额增长幅度与公司业务规模增长幅度较为接近；而工程耗材对应客户临时性需求，维修耗材除日常备品备件外，亦受物业老旧程度等因素影响，此两种物料采购金额变动与公司业务规模、项目数量、管理面积变化无直接线性关系。

报告期内，公司小型工程服务采购金额分别为 544.11 万元、2,069.09 万元和 803.06 万元，占采购总额的比例分别为 4.15%、10.85%和 3.37%。2018 年度，公司小型工程服务外包金额显著增加，主要原因为：本年内公司承接北京设计院项目包含物业改造服务，改造内容包括外墙立面、楼道内墙粉刷、屋顶防水、路面硬化等，物业改造服务合同金额为 1,587.27 万元，公司按照物业改造内容向各类专业供应商采购服务。小型整改服务一般为客户的临时性需求，在公司业务规模、项目数量、管理面积扩大的情况下，该类业务发生的概率会增加，但并不必然呈线性配比关系。

2、主要采购成本的价格变动情况

报告期内，公司主营业务成本主要为人工成本，即员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等职工薪酬成本。影响公司人工成本的主要因素为各物业管理项目所在地平均工资水平和员工数量。近年来，随着各主要服务项目所在地平均工资水平的上涨，公司员工成本和服务分包采购成本均相应增加。以公司业务主要区域广东省、浙江省、湖北省为例，报告期内各省城镇单位就业人员年平均工资如下：

单位：元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	金额	变动幅度	金额	变动幅度	金额
广东省	79,183	9.48%	72,326	9.94%	65,788
浙江省	80,750	10.12%	73,326	9.99%	66,668

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	金额	变动幅度	金额	变动幅度	金额
湖北省	65,912	10.16%	59,831	10.05%	54,367

数据来源：国家统计局

2018 年度，全国城镇单位就业人员年平均工资继续保持较快增长。2018 年，城镇非私营单位就业人员年平均工资为 82,461 元，比上年增长 11.0%；城镇私营单位就业人员年平均工资为 49,575 元，比上年增长 8.3%。此外，2018 年，全国有近半数省份提高了最低工资标准，一些省的最低工资标准增幅较大，如广东省从 1,300 元涨至 1,550 元，增幅达 19.2%。最低工资标准的提高也在一定程度上助推了城镇单位就业人员平均工资水平的增长。

（二）报告期内主要供应商情况

报告期内，公司向前五大供应商的采购金额及占主营业务成本的比例如下表所示：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占主营业务成本比例	占采购总额比例
2019 年度	1	深圳市玉皇清洁服务有限公司	保洁消杀	1,626.48	2.25%	6.84%
	2	四川新威环境服务股份有限公司	保洁消杀	750.30	1.04%	3.15%
	3	深圳市旭日辉清洁服务有限公司	保洁消杀、绿化	737.44	1.02%	3.10%
	4	上海蓝狮环境科技有限公司	保洁消杀	567.73	0.79%	2.39%
	5	恩施州恒大实业有限公司	安保消防、保洁消杀	505.27	0.70%	2.12%
	合计			**4,187.22**	**5.80%**	**17.60%**
2018 年	1	深圳市玉皇清洁服务有限公司	保洁消杀	1,672.21	3.04%	8.77%
	2	四川新威环境服务股份有限公司	保洁消杀	647.81	1.18%	3.40%
	3	武汉精美花园物业管理有限公司	保洁消杀	591.11	1.08%	3.10%
	4	恩施州恒大实业有限	安保消防、	521.34	0.95%	2.73%

		公司	保洁消杀			
	5	北京锦锋建设工程有限公司	小型整改	360.14	0.66%	1.89%
	合计			**3,792.61**	**6.90%**	**19.89%**
2017年	1	深圳市玉皇清洁服务有限公司	保洁消杀	1,090.62	2.76%	8.32%
	2	四川新威环境服务股份有限公司	保洁消杀	513.49	1.30%	3.92%
	3	武汉丽岛	安保消防	491.61	1.25%	3.75%
	4	北京首卫保安服务有限公司	安保消防	431.63	1.09%	3.29%
	5	四川芳心草园艺有限责任公司	绿化、小型整改	212.90	0.54%	1.62%
	合计			**2,740.25**	**6.94%**	**20.91%**

注 1：“武汉丽岛”包括武汉丽岛物业管理有限公司、武汉丽岛人力资源服务有限公司。

注 2：2019 年度恩施州恒大实业有限公司包括恩施州恒大实业有限公司、恩施亿恒实业有限公司，两家公司实际控制人为同一自然人。

报告期内，公司前五大供应商的采购金额占主营业务成本的比例均低于10%，不存在对单个供应商严重依赖少数供应商的情形；公司的董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及持有公司 5%以上股份的股东在上述供应商中亦不占有任何权益。

1、服务采购

（1）前十大服务采购供应商采购情况

报告期内，公司前十大服务外包供应商采购情况如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占主营业务成本比例
2019年度	1	深圳市玉皇清洁服务有限公司	保洁消杀	1,626.48	2.25%
	2	四川新威环境服务股份有限公司	保洁消杀	750.30	1.04%
	3	深圳市旭日辉清洁服务有限公司	保洁消杀、绿化	737.44	1.02%
	4	上海蓝狮环境科技有限公司	保洁消杀	567.73	0.79%

	5	恩施州恒大实业有限公司	安保消防、保洁消杀	505.27	0.70%
	6	武汉精美花园物业管理有限公司	保洁消杀	363.11	0.50%
	7	中都保安服务（北京）有限公司	安保消防	314.32	0.44%
	8	武汉市天乐福园艺有限公司	绿化	309.37	0.43%
	9	深圳市茶光花里投资发展有限公司	保洁消杀、安保消防	288.40	0.40%
	10	南京宏雨保洁服务有限公司	保洁消杀	281.14	0.39%
	合计			**5,743.55**	**7.96%**
2018年	1	深圳市玉皇清洁服务有限公司	保洁消杀	1,672.21	3.04%
	2	四川新威环境服务股份有限公司	保洁消杀	647.81	1.18%
	3	武汉精美花园物业管理有限公司	保洁消杀	591.11	1.08%
	4	恩施州恒大实业有限公司	安保消防、保洁消杀	521.34	0.95%
	5	深圳市旭日辉清洁服务有限公司	保洁消杀、绿化	341.93	0.62%
	6	武汉竣天世纪物业管理有限公司	保洁消杀	225.54	0.41%
	7	武汉市天乐福园艺有限公司	绿化	203.66	0.37%
	8	江苏国泰新点软件有限公司	信息化服务	180.00	0.33%
	9	深圳市绿宝轩园艺有限公司	绿化	168.49	0.31%
	10	杭州叶茂园林绿化工程有限公司	绿化	104.47	0.19%
	合计			**4,656.56**	**8.48%**
2017年	1	深圳市玉皇清洁服务有限公司	保洁消杀	1,090.62	2.76%
	2	四川新威环境服务股份有限公司	保洁消杀	513.49	1.30%
	3	武汉丽岛	安保消防	491.61	1.25%
	4	北京首卫保安服务有限公司	安保消防	431.63	1.09%
	5	江苏国泰新点软件有限公司	信息化服务	194.60	0.49%
	6	武汉普实信息技术有限公司	信息化服务	190.00	0.48%
	7	武汉鼎鼎昌隆物业管理有限公司	保洁消杀	172.67	0.44%

	8	四川芳心草园艺有限责任公司	绿化	165.90	0.42%
	9	上海园菱环境服务有限公司	保洁消杀	158.55	0.40%
	10	上海绿锦园林绿化工程有限公司	绿化	140.64	0.36%
	合计			**3,549.71**	**8.99%**

注 1：“武汉丽岛”包括武汉丽岛物业管理有限公司、武汉丽岛人力资源服务有限公司；

注 2：2019 年度恩施州恒大实业有限公司包括恩施州恒大实业有限公司、恩施亿恒实业有限公司，两家公司实际控制人为同一自然人；

注 3：江苏国泰新点软件有限公司现已更名为国泰新点软件股份有限公司。

如上表所示，公司不存在向单个供应商的采购比例超过同期采购总额的50%或严重依赖于少数供应商的情况。

（2）前十大服务外包供应商基本情况

报告期内，公司前十大服务外包供应商基本情况如下：

供应商名称	设立时间	注册资本（万元）	股东名称	持股比例
深圳市玉皇清洁服务有限公司	1994-06-30	500	熊斯嘉	97.00%
			巫利玲	3.00%
四川新威环境服务股份有限公司	2000-03-03	2,464	任冬平	59.40%
			马恒顺	25.46%
			庞吉康	9.08%
			成都五九团诚贸易中心（有限合伙）	3.79%
			怀洪英	2.27%
武汉丽岛物业管理有限公司	2000-07-19	11,000	武汉光谷联合集团有限公司	100%
武汉丽岛人力资源服务有限公司	2012-05-15	200	武汉丽岛物业管理有限公司	100%
北京首卫保安服务有限公司	2005-06-22	8,100	李景福	99.98%
			程兰坡	0.02%
武汉精美花园物业管理有限公司	2012-02-21	1,000	邹秀丽	97.50%
			梁刚	2.50%
恩施州恒大实业有限公司	2006-04-12	1,000	吴以恒	97.00%

			辛明珍	3.00%
深圳市旭日辉清洁服务有限公司	2005-11-14	1,000	侯建华	90.00%
			符旭莲	10.00%
上海蓝狮环境科技有限公司	2005-12-13	1,000	蔡乐霖	80.00%
			晏萍	20.00%
四川芳心草园艺有限责任公司	2012-12-13	1,000	四川芳心草农业科技集团有限公司	51.00%
			李婷婷	30.00%
			彭贵志	9.00%
			申勇	2.50%
			尹娜	2.50%
			唐小一	2.50%
			许新发	2.50%
上海园菱环境服务有限公司	1999-04-14	500	吕珍芹	80.00%
			薛媛媛	20.00%
武汉竣天世纪物业管理有限公司	2011-11-08	500	郭学英	80.00%
			张凯	20.00%
武汉市天乐福园艺有限公司	2013-12-17	100	严锋	50.00%
			李育苗	50.00%
武汉普实信息技术有限公司	2014-03-05	600	樊媛	33.33%
			陈鹏	33.33%
			陈婵婵	16.67%
			龚彦子	16.67%
江苏国泰新点软件有限公司（现更名为国泰新点软件股份有限公司）	1998-10-06	24,750.00	江苏国泰国际贸易有限公司	25.08%
			曹立斌	14.31%
			张家港保税区百胜企业管理企业（有限合伙）	13.50%
			黄素龙	12.72%
			李强	9.78%
			张家港保税区恒兴投资有限公司	6.71%
			张家港华慧企业管理服务部（有限合伙）	5.53%

			张家港亿瑞企业咨询服务部（有限合伙）	5.37%
			陈俊荣	1.59%
			朱明华	1.19%
			朱斌	1.19%
			何永龙	1.03%
			席益华	1.03%
			徐国春	0.95%
武汉鼎鼎昌隆物业管理有限公司	2016-11-04	800	周家炜	100%
深圳市绿宝轩园艺有限公司	1997-12-25	1,050	叶如光	51.00%
			马宝玉	49.00%
深圳市茶光花里投资发展有限公司	2018-06-11	500	李晓城	51.00%
			朱炎城	49.00%
上海绿锦园林绿化工程有限公司	2002-08-26	50	陈德书	80.00%
			沙道兵	20.00%
中都保安服务（北京）有限公司	2012-01-06	5,000	中京卫士安防科技发展（北京）有限公司	77.00%
			杜二杰	11.50%
			苏立宁	11.50%
杭州叶茂园林绿化工程有限公司	2005-04-04	50	叶茂	40.00%
			付志春	40.00%
			傅志明	20.00%
恩施亿恒实业有限公司	2010-01-27	300	吴以恒	100%
南京宏雨保洁服务有限公司	2016-09-18	500	欧成松	70.00%
			杨三田	30.00%

为降低成本并提高管理效率，公司在为部分项目提供物业服务过程中将保洁、安保、绿化等基础环节外包，因此与上述主要服务外包供应商发生业务往来。如上表所示，公司大部分服务外包供应商公司成立时间较长，超过半数成立时间超过 10 年，经营相对稳定；同时，公司与多家供应商合作时间超过 5 年，双方合作关系稳定，公司与上述关联方均不存在关联关系。

（3）前十大服务外包供应商采购金额变动情况

报告期内，公司前十大服务外包供应商采购金额分别为 3,549.71 万元、4,656.56 万元和 5,743.55 万元，占主营业务成本的比例分别为 8.99%、8.48%和 7.96%。一方面，随着公司业务规模的扩大，前十大服务外包供应商采购金额逐年增加；另一方面，因服务外包供应商具有一定的区域性，随着业务覆盖区域的扩张，公司服务外包供应商集中度降低，前十大服务外包供应商采购金额其占主营业务成本的比例逐年下降。

（4）前十大服务外包供应商变动情况

报告期内，公司前十大服务外包供应商变动情况如下：

1）2018 年度

2018 年度，武汉精美花园物业管理有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：公司本年新增长飞光纤项目，华为武汉项目在管面积大幅增加，上述项目保洁服务采用服务外包的方式提供，引入新的保洁类供应商。

2018 年度，深圳市旭日辉清洁服务有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：公司新增特力珠宝大厦项目、人大附中项目，上述项目保洁服务采用服务外包的方式提供，导致对其采购金额增加。

2018 年度，武汉竣天世纪物业管理有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：公司本年新增长飞光纤项目，华为武汉项目在管面积大幅增加，上述项目保洁服务采用服务外包的方式提供，引入新的保洁类供应商。

2018 年度，武汉市天乐福园艺有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：中国移动项目绿化景观装饰更新，导致绿化服务外包增加。

2018 年度，深圳市绿宝轩园艺有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：华为坂田项目新增管理区域，公司对绿化景观装饰进行优化，导致绿化服务外包增加。

2018 年度，杭州叶茂园林绿化工程有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：淘宝城项目新增外围区域绿化专项需求，导致绿化服务外包增加。

2018 年度，恩施州恒大实业有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原

因为：本年新增中国移动恩施分公司项目，公司将安保消防、保洁消杀服务外包。

2）2019 年度

2019 年度，上海蓝狮环境科技有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：公司华为上海项目新增管理区域，同时新增药明康德项目，上述项目保洁服务采用服务外包的方式提供，导致对其采购金额增加。

2019 年度，中都保安服务（北京）有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：公司将鼎桥北京项目的安保服务转为外包；同时，2018 年底新增北京设计院项目，导致对其采购金额增加。

2019 年度，深圳市茶光花里投资发展有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：2018 年下半年新增深圳南山场地维护项目，引入其为新的外包服务供应商。

2019 年度，南京宏雨保洁服务有限公司进入前十大服务外包供应商，主要原因为：华为武汉项目为优化服务质量，通过招投标方式对供应商进行筛选，导致对其采购金额增加。

2、物料采购

（1）前十大物料采购供应商采购情况

报告期内，公司物料采购供应商采购情况如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占主营业务成本比例
2019 年度	1	深圳市金永励实业发展有限公司	保洁用品	182.70	0.25%
	2	杭州瑞隆后勤服务有限公司	保洁用品	119.34	0.17%
	3	深圳市嘉美实业有限公司	保洁用品	98.82	0.14%
	4	杭州杰发机电设备有限公司	维修耗材	90.90	0.13%
	5	上海子奕实业有限公司	工程耗材	76.18	0.11%
	6	武汉市惠友佳商贸有限公司	保洁用品	67.59	0.09%
	7	武汉风鹏科技发展有限公司	保洁用品	64.50	0.09%
	8	浙江祥鑫建设有限公司	维修耗材	53.43	0.07%

	9	福建恒安集团厦门商贸有限公司	保洁用品	50.35	0.07%
	10	深圳市龙岗区布吉德诚包装材料行	保洁用品	48.38	0.07%
	合计			**852.18**	**1.18%**
2018 年	1	深圳市金永励实业发展有限公司	保洁用品	157.11	0.29%
	2	深圳市嘉美实业有限公司	保洁用品	139.64	0.25%
	3	武汉市惠友佳商贸有限公司	保洁用品	105.69	0.19%
	4	浙江中七建筑工程有限公司	维修耗材	62.55	0.11%
	5	杭州瑞隆后勤服务有限公司	保洁用品	62.19	0.11%
	6	深圳市龙岗区布吉德诚包装材料行	保洁用品	53.07	0.10%
	7	福建恒安集团厦门商贸有限公司	保洁用品	51.86	0.09%
	8	杭州洁舒美保洁有限公司	保洁用品	49.37	0.09%
	9	上海子奕实业有限公司	工程耗材	38.92	0.07%
	10	浙江华云电力企业服务有限公司	工程耗材	37.45	0.07%
	合计			**757.85**	**1.38%**
2017 年	1	深圳市金永励实业发展有限公司	保洁用品	168.92	0.43%
	2	深圳市嘉美实业有限公司	保洁用品	109.08	0.28%
	3	杭州达成照明电器有限公司	工程耗材	106.43	0.27%
	4	杭州美帆装饰工程有限公司	工程耗材	75.08	0.19%
	5	武汉市惠友佳商贸有限公司	保洁用品	63.90	0.16%
	6	福建恒安集团厦门商贸有限公司	保洁用品	63.35	0.16%
	7	杭州瑞隆后勤服务有限公司	保洁用品	54.33	0.14%
	8	杭州康明环境技术服务有限公司	保洁用品	48.27	0.12%
	9	深圳市龙岗区布吉德诚包装材料行	保洁用品	45.44	0.12%
	10	上海子奕实业有限公司	工程耗材	45.19	0.11%
	合计			**779.99**	**1.98%**

如上表所示，公司不存在向单个供应商的采购比例超过同期采购总额的50%或严重依赖于少数供应商的情况。

（2）前十大物料采购供应商基本情况

报告期内，公司前十大物料采购供应商基本情况如下：

供应商名称	设立时间	注册资本（万元）	股东名称	持股比例
深圳市金永励实业发展有限公司	1995-06-16	3,000	官国平	70.00%
			林少虎	30.00%
杭州瑞隆后勤服务有限公司	2011-09-09	1,000	洑江	28.41%
			濮小平	27.84%
			姚春芬	21.25%
			胡竹杨	15.00%
			杨骏芳	7.50%
福建恒安集团厦门商贸有限公司	2003-09-15	10,000	恒安（中国）投资有限公司	90.00%
			福建恒安集团有限公司	10.00%
武汉市惠友佳商贸有限公司	2007-06-20	50	熊婉玲	55.00%
			熊克强	40.00%
			辜铁桥	5.00%
上海子奕实业有限公司	2015-04-09	1,000	雷明明	90.00%
			邓亨兴	10.00%
深圳市嘉美实业有限公司	2007-04-02	1,000	蒋美蓉	60.00%
			邱国荣	40.00%
浙江华云电力企业服务有限公司	2009-10-29	10,480	浙江华云电力实业集团有限公司	100%
杭州达成照明电器有限公司	2001-01-17	280	潘煜伟	80.00%
			吕宝林	20.00%
杭州美帆装饰工程有限公司	2014-03-04	200	蔡军	80.00%
			莫秀林	20.00%
杭州康明环境技术服务有限公司	2014-04-28	100	明二波	50.00%
			孙金宏	50.00%
深圳市龙岗区布吉德诚包装材料行	2006-09-13	-	杨晓慧为经营者	-
杭州洁舒美保洁有限公司	2010-10-29	50	曾琴芳	80.00%
			陈小林	20.00%

浙江中七建筑工程有限公司	2013-07-29	5,000	张键	70.00%
			张门表	30.00%
杭州杰发机电设备有限公司	2010-11-15	50	张杨忠	60.00%
			张者财	40.00%
武汉凤鹏科技发展有限公司	2017-05-24	100	刘想芝	100%
浙江祥鑫建设有限公司	2012-12-20	6,619	黄旭炜	100%

发行人向主要物料供应商采购内容为保洁用品、维修耗材和工程耗材，数量种类多、单价低。上述产品均采用本地化采购，因此与上述主要物料供应商发生业务往来。上述物料大多为一般消费品，具有公开市场价格，公司通过招标、询价或比价的方式与供应商确定最终采购价格，采购价格公允。

报告期内，公司与主要保洁用品供应商合作关系稳定，如深圳市金永励实业发展有限公司、深圳市嘉美实业有限公司、杭州瑞隆后勤服务有限公司、武汉市惠友佳商贸有限公司、深圳市龙岗区布吉德诚包装材料行、上海子奕实业有限公司、福建恒安集团厦门商贸有限公司。报告期内，上述公司均位列公司前十大物料采购供应商；同时，市场中亦存在较多备选物料采购供应商。

（3）前十大物料采购供应商采购金额变动情况

报告期内，公司前十大物料采购供应商采购金额分别为 779.99 万元、757.85 万元和 852.18 万元，占主营业务成本的比例分别为 1.98%、1.38%和 1.18%，占比较低。随着物料采购金额的增加，前十大物料采购供应商采购金额整体呈上升趋势。

（4）前十大物料采购供应商变动情况

报告期内，深圳市金永励实业发展有限公司、深圳市嘉美实业有限公司、杭州瑞隆后勤服务有限公司、武汉市惠友佳商贸有限公司、深圳市龙岗区布吉德诚包装材料行、上海子奕实业有限公司、福建恒安集团厦门商贸有限公司。报告期内，上述公司均位列公司前十大物料采购供应商。维修耗材和工程耗材因采购种类较多、数量分散，且可选供应商较多，未实现统一采购，故各期供应商有所变动。

（5）公司向贸易商采购原材料的情况

报告期内，公司存在向贸易商采购物料的情形。公司向贸易商采购的物料主要为从事物业服务所需的纸品、垃圾袋、清洁刷、消毒液、警卫棒，手电筒、小植物摆件、五金件等低值易耗品，数量种类多、单价低。这些低值易耗品涉及大量不同的最终供应商，且大部分低值易耗品为非品牌产品。由于公司分子公司众多，地理位置分散，公司的物料采购具有一定零散性和偶发性特点，采购物料主要是终端消费品，受制于采购数量和销售渠道，难以向生产厂商直接采购，且由分、子公司向当地贸易商采购更为经济、方便。公司通过贸易商采购部分物料，符合公司生产经营的需求，具有合理性。

3、工程采购

（1）前十大工程采购供应商采购情况

报告期内，公司工程采购供应商采购情况如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购金额	占主营业务成本比例
2019 年度	1	成都强金盛装饰工程有限公司	237.94	0.33%
	2	四川绿益康环保科技有限公司	117.98	0.16%
	3	成都瑞新联科技有限公司	74.15	0.10%
	4	成都鑫金牛电力工程有限公司	57.57	0.08%
	5	四川华建中达建设集团有限公司	46.82	0.06%
	6	深圳市友昆标识制造有限公司	41.34	0.06%
	7	四川熠坤劳务有限公司	41.01	0.06%
	8	成都大明辰建筑装饰工程设计有限公司	35.21	0.05%
	9	四川省友康机电安装工程有限公司	24.17	0.03%
	10	成都正鑫装饰装饰工程有限公司	15.11	0.02%
	合计		**691.30**	**0.96%**
2018 年	1	北京锦锋建设工程有限公司	360.14	0.66%
	2	北京虹腾浩盛建设工程有限公司	346.35	0.63%
	3	北京东方展星建设工程有限公司	264.82	0.48%
	4	成都强金盛装饰工程有限公司	252.38	0.46%

	5	北京远大洪雨防水工程有限公司	246.81	0.45%
	6	广州力辉恒宇展览有限公司	117.73	0.21%
	7	北京博亚德消防安全智能工程有限公司	90.50	0.16%
	8	四川盛和机电设备工程有限公司	58.94	0.11%
	9	北京晋商联盟建设工程有限公司	48.62	0.09%
	10	北京安保特电梯设备有限公司	40.67	0.07%
	合计		**1,826.96**	**3.33%**
2017 年	1	成都市蓝维科技有限公司	72.68	0.18%
	2	成都强金盛装饰工程有限公司	72.38	0.18%
	3	四川盛和机电设备工程有限公司	64.82	0.16%
	4	四川芳心草园艺有限责任公司	47.00	0.12%
	5	四川旭玺建筑装饰工程有限公司	41.72	0.11%
	6	四川瑞鼎建筑工程有限公司	34.74	0.09%
	7	成都亿太房屋装饰有限公司	28.74	0.07%
	8	四川蜀渝瑞安建筑劳务有限公司	19.41	0.05%
	9	成都瑞新联科技有限公司	6.95	0.02%
	10	成都特达装饰工程有限公司	5.01	0.01%
	合计		**393.44**	**1.00%**

注 1：北京晋商联盟建设工程有限公司现已更名为北京海丰建设工程有限公司；

注 2：北京安保特电梯设备有限公司现已更名为北京国豪电梯有限公司；

注 3：四川旭玺建筑装饰工程有限公司现已更名为四川锦图佳品建筑设计有限公司。

如上表所示，公司不存在向单个供应商的采购比例超过同期采购总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情况。

（2）前十大工程采购供应商基本情况

报告期内，公司前十大工程采购供应商基本情况如下：

供应商名称	设立时间	注册资本（万元）	股东名称	持股比例

成都强金盛装饰工程有限公司	2014-05-15	500	李强	100.00%
四川绿益康环保科技有限公司	2016-07-12	1,000	林野	100.00%
成都瑞新联科技有限公司	2014-12-23	100	先培英	50.00%
			龚彩华	40.00%
			杨飞	10.00%
成都市蓝维科技有限公司	2012-05-22	300	胡军虎	98.33%
			钱晓明	1.67%
四川盛和机电设备工程有限公司	2005-10-28	1,050	周宏亚	80.00%
			郑国平	20.00%
四川旭玺建筑装饰工程有限公司（现更名为四川锦图佳品建筑设计有限公司）	2014-10-22	500	杜凤	72.00%
			巫化超	28.00%
北京锦锋建设工程有限公司	2016-11-18	3,000	薛军	100.00%
北京虹腾浩盛建设工程有限公司	2014-04-10	2,008	李智红	90.04%
			王慧	9.96%
北京东方展星建设工程有限公司	2017-06-15	7,170	薛晓鹏	85.00%
			房祥龙	10.00%
			薛建鹏	5.00%
北京远大洪雨防水工程有限公司	2009-01-04	16,800	孙智宁	52.98%
			孙嫣婷	41.07%
			北京远大洪雨防水材料有限责任公司	5.95%
广州力辉恒宇展览有限公司	2009-09-30	800 万港元	L&F ASSOCIATES COMPANY LIMITED	100.00%
北京博亚德消防安全智能工程有限公司	1997-04-17	11,119	邹忠华	48.50%
			郦可锋	48.50%
			李根	3.00%
四川芳心草园艺有限责任公司	2012-12-13	1,000	四川芳心草农业科技集团有限公司	51.00%
			李婷婷	30.00%
			彭贵志	9.00%
			申勇	2.50%
			尹娜	2.50%
			唐小一	2.50%

			许新发	2.50%
四川瑞鼎建筑工程有限公司	2014-04-22	8,000	林涛	75.00%
			林杰	17.50%
			胡晓丽	7.50%
四川蜀渝瑞安建筑劳务有限公司	2015-01-16	500	何静	60.00%
			姚兵	40.00%
成都特达装饰工程有限公司	2014-02-21	500	宦春芳	60.00%
			王承祥	40.00%
北京晋商联盟建设工程有限公司（现更名为北京海丰建设工程有限公司）	2016-07-11	8,000	李军	98.50%
			薛娟	1.50%
北京安保特电梯设备有限公司（现更名为北京国豪电梯有限公司）	2007-07-20	2,000	晋文杰	100%
成都亿太房屋装饰有限公司	2013-09-25	50	陈贵林	100%
成都鑫金牛电力工程有限公司	2004-09-08	2,000	周林	99.88%
			周代明	0.12%
四川华建中达建设集团有限公司	2014-09-10	5,000	赵士伟	45.00%
			成都华腾中创企业管理咨询有限公司	45.00%
			王保卫	10.00%
深圳市友昆标识制造有限公司	2008-02-20	1,820	周友明	72.53%
			唐丽华	27.47%
四川熠坤劳务有限公司	2014-03-10	5,000	张敬忠	80.00%
			张汝康	20.00%
成都大明辰建筑装饰工程设计有限公司	2015-10-10	1,200	孙春明	99.99%
			曹友香	0.01%
四川省友康机电安装工程有限公司	2015-01-15	2,000	李根	100%
成都正鑫装饰装饰工程有限公司	2003-07-02	600	白仕焱	80.00%
			白云	20.00%

在公司为园区物业客户和住宅物业客户提供综合物业管理服务的过程中，客户存在小型物业改造工程需求，公司为其提供需求评估、整改方案设计、费用预算、现场实施管理等服务，而将具体工程施工环节外包，因此与上述主要工程供

应商发生业务往来。公司通过招标、询价或比价的方式与供应商确定最终采购价格，采购价格公允。

除 2018 年度北京设计院项目外，报告期内，公司小型整改服务采购主要发生在华为成都项目。公司与多家当地公司建立了小型整改服务外包合作关系，与其中主要工程供应商合作关系稳定。

（3）前十大工程采购供应商采购金额变动情况

报告期内，公司前十大工程采购供应商采购金额分别为 393.44 万元、1,826.96 万元和 691.30 万元，占主营业务成本的比例分别为 1.00%、3.33%和 0.96%，占比较低。随着工程采购金额的增加，前十大工程采购供应商采购金额整体呈上升趋势，但 2018 年度前十大工程采购供应商采购金额显著增加，主要原因为：公司本年承接的北京设计院项目包含规模较大的物业改造服务。

（4）前十大工程采购供应商变动情况

报告期内，成都强金盛装饰工程有限公司、成都瑞新联科技有限公司等在前十大工程采购供应商中较为稳定。部分小型整改项目涉及建筑装饰设计及专业施工，公司通过公开招标引入具备专项资质的新供应商，因小型整改项目类型较多，可能涉及到不同专业的小型整改服务供应商，故报告期内前十大工程采购供应商有所变动。2018 年度，因公司新承接的北京设计院项目包含规模较大的物业改造服务，导致多家北京区域供应商位列前十大工程采购供应商。

五、发行人与业务相关的主要固定资产及无形资产

（一）主要固定资产

公司固定资产主要包括房屋建筑物与生产和经营过程中使用的机器设备和电子设备等，目前使用状况良好。截至 2019 年 12 月 31 日，公司拥有的固定资产情况如下：

单位：万元

资产类别	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋及建筑物	196.10	34.32	161.78	82.50%

运输工具	513.20	338.70	174.50	34.00%
办公及其他设备	950.60	505.50	445.11	46.82%
合计	**1,659.90**	**878.51**	**781.39**	**47.07%**

注：成新率=固定资产净值/原值。

（二）主要无形资产

截至 2019 年 12 月 31 日，公司无形资产账面价值为 10.02 万元。公司已取得的商标、软件著作权情况如下：

1、商标

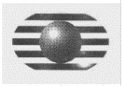
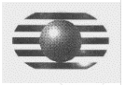
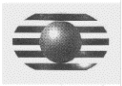
（1）公司注册商标

截至本招股说明书签署之日，公司及下属子公司共拥有 75 项注册商标，具体情况如下：

序号	商标图形及名称	注册号	商标类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
1	特发物业 SDPM	19907069	19	2017-6-28 至 2027-6-27	发行人	继受取得	无
2	特发楼宇 SDBT	19904719	19	2017-6-28 至 2027-6-27	发行人	继受取得	无
3	特发商务 SDBS	33952558	45	2019-07-28 至 2029-07-27	发行人	继受取得	无
4	特发商务 SDBS	33959180	41	2019-07-21 至 2029-07-20	发行人	继受取得	无
5	特发商务 SDBS	33953377	37	2019-07-21 至 2029-07-20	发行人	继受取得	无
6	特发商务 SDBS	33937107	35	2019-07-21 至 2029-07-20	发行人	继受取得	无
7	特发商务 SDBS	33944901	43	2019-07-21 至 2029-07-20	发行人	继受取得	无

序号	商标图形及名称	注册号	商标类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
8	特发商务 SDBS	33950072	36	2019-07-21-至2029-07-20	发行人	继受取得	无
9	特发商务 SDBS	33943231	39	2019-07-21 至2029-07-20	发行人	继受取得	无
10	SDG	1197903	35	2018-08-07 至2028-08-06	发行人	继受取得	无
11	SDG	24411117	39	2018-06-07 至2028-06-06	发行人	继受取得	无
12	SDG	1171724	6	2018-04-28 至2028-04-27	发行人	继受取得	无
13	SDG	1163705	41	2018-03-28 至2028-03-27	发行人	继受取得	无
14		1161055	11	2018-03-21 至2028-03-20	发行人	继受取得	无
15	SDG	1161054	11	2018-03-21 至2028-03-20	发行人	继受取得	无
16	SDG	1161006	7	2018-03-21 至2028-03-20	发行人	继受取得	无
17		1161007	7	2018-03-21 至2028-03-20	发行人	继受取得	无
18		1157237	6	2018-03-07 至2028-03-06	发行人	继受取得	无
19	SDG	1155936	36	2018-02-28 至2028-02-27	发行人	继受取得	无
20	SDG	1153815	37	2018-02-21 至2028-02-20	发行人	继受取得	无

序号	商标图形及名称	注册号	商标类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
21	SDG	1153789	42	2018-02-21 至 2028-02-20	发行人	继受取得	无
22		1151887	41	2018-02-14 至 2028-02-13	发行人	继受取得	无
23		1149843	39	2018-02-07 至 2028-02-06	发行人	继受取得	无
24		1149838	36	2018-02-07 至 2028-02-06	发行人	继受取得	无
25		1147722	42	2018-01-28 至 2028-01-27	发行人	继受取得	无
26		1147953	38	2018-01-28-至 2028-01-27	发行人	继受取得	无
27	SDG	1147982	39	2018-01-28 至 2028-01-27	发行人	继受取得	无
28		1145917	37	2018-01-21 至 2028-01-20	发行人	继受取得	无
29		1143997	35	2018-01-14 至 2028-01-13	发行人	继受取得	无
30	特发政务	21751905	41	2017-12-14 至 2027-12-13	发行人	继受取得	无
31		1135917	35	2017-12-14 至 2027-12-13	发行人	继受取得	无
32		1135884	41	2017-12-14 至 2027-12-13	发行人	继受取得	无
33		1133862	37	2017-12-07 至 2027-12-06	发行人	继受取得	无

序号	商标图形及名称	注册号	商标类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
34		1133887	40	2017-12-07 至 2027-12-06	发行人	继受取得	无
35		1133908	38	2017-12-07 至 2027-12-06	发行人	继受取得	无
36		1133744	36	2017-12-07 至 2027-12-06	发行人	继受取得	无
37		1131713	42	2017-11-28 至 2027-11-27	发行人	继受取得	无
38		1131985	39	2017-11-28 至 2027-11-27	发行人	继受取得	无
39		19907366	11	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
40		19907516	7	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
41		19906958	35	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
42		19906807	37	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
43		19906479	41	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
44		19906415	42	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
45		19906240	45	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
46		19906683	39	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无

序号	商标图形及名称	注册号	商标类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
47	特发物业 SDPM	19906868	36	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
48	特发楼宇 SDBT	19904328	39	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
49	特发楼宇 SDBT	19905636	6	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
50	特发楼宇 SDBT	19905104	7	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
51	特发楼宇 SDBT	19904883	11	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
52	特发楼宇 SDBT	19904569	35	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
53	特发楼宇 SDBT	19904475	37	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
54	特发楼宇 SDBT	19903921	42	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
55	特发楼宇 SDBT	19903895	40	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
56	特发楼宇 SDBT	19903769	41	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
57	特发楼宇 SDBT	19903745	45	2017-06-28 至 2027-06-27	发行人	继受取得	无
58	SDGS 特发政务	18281682	41	2017-03-07 至 2027-03-06	发行人	继受取得	无
59	SDGS 特发政务	18281383	35	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无

序号	商标图形及名称	注册号	商标类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
60	SDGS 特发政务	18281853	37	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无
61	SDGS 特发政务	18281461	42	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无
62	SDGS 特发政务	18282071	39	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无
63	SDGS 特发政务	18282129	36	2016-12-14 至 2026-12-13	发行人	继受取得	无
64	SDG	7369051	41	2011-06-07 至 2021-06-06	发行人	继受取得	无
65	SDG	7369055	35	2011-01-07 至 2021-01-06	发行人	继受取得	无
66	特发	7369046	41	2010-12-07 至 2020-12-06	发行人	继受取得	无
67	特发	7369047	39	2010-12-07 至 2020-12-06	发行人	继受取得	无
68	SDG	7369052	39	2010-12-07 至 2020-12-06	发行人	继受取得	无
69	SDG	7369053	37	2010-11-21 至 2020-11-20	发行人	继受取得	无
70	SDG	7369054	36	2010-11-21 至 2020-11-20	发行人	继受取得	无
71	特发	7369049	36	2010-10-21 至 2020-10-20	发行人	继受取得	无
72	特发	7369207	43	2010-10-21 至 2020-10-20	发行人	继受取得	无

序号	商标图形及名称	注册号	商标类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
73	特发	7369050	35	2010-10-21 至 2020-10-20	发行人	继受取得	无
74	特发	7369048	37	2010-10-21 至 2020-10-20	发行人	继受取得	无
75	特发商务 SDBS	33952538	42	2019-09-28 至 2029-09-27	发行人	继受取得	无

（2）许可使用商标

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”等商标。2019 年 3 月 26 日，发行人与特发集团签署《商标使用许可协议》，约定特发集团同意在完成将 75 项商标转让给发行人之前，许可发行人无偿使用前述商标，并对发行人在本合同签署之前无偿使用行为予以认可。

2019 年 6 月 28 日，发行人与特发集团签署《商标使用许可协议》，约定特发集团同意在完成 1133908 号、1147953 号商标专用权转让给发行人之前，许可发行人无偿使用前述商标，并对发行人在本合同签署之前无偿使用行为予以认可。

（3）商标转让

2019 年 1 月 28 日，特发集团出具《关于转让部分商标的决定》（深特发企[2019]14 号），同意特发集团通过协议转让共 75 项商标给发行人。

2019 年 1 月 29 日，深圳市中衡信资产评估有限公司出具《深圳市特发集团有限公司拟转让所涉及的 75 件商标价值的资产评估报告》（深衡评[2018]097 号），以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，特发集团拟转让所涉及的 75 件商标评估价值为 15.03 万元。

2019 年 3 月 20 日，特发集团在《国有资产评估项目备案表》上确认，

转让涉及的商标评估价值为 15.03 万元。

2019 年 3 月 26 日，发行人与特发集团签署《注册商标（补正）转让协议》，约定特发集团将其拥有的 75 个商标专用权/申请权以 15.03 万元的价格转让给发行人。

2019 年 4 月 8 日，发行人召开 2018 年度股东大会，决议同意公司以 15.03 万元的价格受让特发集团持有的 75 项商标专用权/申请权。

2019 年 6 月 28 日，特发集团将其拥有的 1133908 号、1147953 号商标专用权转让给发行人。

2019 年 3 月 26 日转让的 75 项商标中的 73 项商标以及 2019 年 6 月 28 日转让的两项商标共 75 项商标专用权已过户至发行人名下，详见本节之“五、发行人与业务相关的主要固定资产及无形资产”之“（二）主要无形资产”之“1、商标”之“（1）公司注册商标”。剩余两项商标未完成转让，具体情况如下：

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	转让未成功的原因
1	特发集团	发行人	38	33950117	特发商务 SDBS	该商标注册申请已经被驳回，未核准注册。
2	特发集团	发行人	43	1147722		商标未续展，已被撤销。

上表中第 1 项商标与在类似服务项上已注册的“特发”商标近似，无法完成商标注册申请，第 2 项商标属于近似商标而转让，与发行人的主营业务无直接关系。

2、软件著作权

截至本招股说明书签署之日，公司及下属子公司共拥有软件著作权 **27 项**。公司软件著作权具体情况如下：

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
1	特发政务	特发智慧城市管理系统	2017SR193952	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得

		V1.0					
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
16	发行人	智能巡逻管理系统 V1.0	2019SR1252550	全部权利	2019-05-20	2019-12-02	原始取得

17	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
18	发行人	病媒生物监测管理系统V1.0	2019SR1252423	全部权利	2019-07-15	2019-12-02	原始取得
19	发行人	智能安全监测系统V1.0	2019SR1252602	全部权利	2019-10-19	2019-12-02	原始取得
20	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
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
22	**特发东部**	**物业绿化养护清洁服务管理系统V1.0**	**2020SR0443523**	**全部权利**	**2019-10-22**	**2020-05-13**	**原始取得**
23	**特发东部**	**清洁消毒液分配在线监控系统V1.0**	**2020SR0443552**	**全部权利**	**2019-12-04**	**2020-05-13**	**原始取得**
24	**特发东部**	**隧道结构健康监测系统V1.0**	**2020SR0443559**	**全部权利**	**2019-09-26**	**2020-05-13**	**原始取得**
25	**特发东部**	**地下管廊结构健康监测系统V1.0**	**2020SR0450608**	**全部权利**	**2019-11-26**	**2020-05-14**	**原始取得**
26	**特发东部**	**光纤光栅与电类传感器同步采集程序系统V1.0**	**2020SR0450614**	**全部权利**	**2019-11-13**	**2020-05-14**	**原始取得**
27	**特发东部**	**智能小区物业管理能源管理系统V1.0**	**2020SR0451695**	**全部权利**	**2019-10-15**	**2020-05-14**	**原始取得**

3、专利

截至本招股说明书签署之日，公司共拥有专利4项，专利具体情况如下：

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	申请日	取得方式
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	继受取得
2	特发东部	一种智能切割装置	实用新型	201920220631.2	2019-02-21	继受取得
3	特发东部	一种人工智能控制终端	实用新型	201920220642.0	2019-02-21	继受取得

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	继受取得

（三）不动产权

截至本招股说明书签署之日，公司不动产权情况如下：

序号	权利人	不动产证编号	坐落	用途	建筑面积（㎡）	抵押情况
1	深圳市特发服务股份有限公司成都分公司	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	住宅	92.12	无
2	深圳市特发服务股份有限公司成都分公司	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	住宅	92.12	无
3	深圳市特发服务股份有限公司成都分公司	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	公寓	39.41	无
4	深圳市特发服务股份有限公司成都分公司	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	住宅	39.99	无
5	深圳市特发服务股份有限公司成都分公司	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	住宅	39.41	无
6	深圳市特发服务股份有限公司成都分公司	川（2019）成都市不动产权第 0163652 号	高新区西区西源大道 1315 号 25 栋 1 单元 18 楼 1806 号	住宅	39.18	无
7	资产经营公司	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	商业	4,366.54	无

（四）租赁房屋的情况

截至本招股说明书签署之日，公司及下属子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的情况如下：

1、承租的房产

序号	承租方	出租方	座落	租赁面积/㎡	租金（元/月）	用途	租赁期限
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	65,216	办公	2017-08-01 至 2027-07-31
2	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	25,462	办公	2018-03-27 至 2023-03-31
3	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	第一年：208,548 元/半年 第二年：221,060 元/半年 第三年：221,060 元/半年	办公	2019-05-05 至 2021-11-04
4	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	14,826	办公	2020-03-01 至 2021-02-28
5	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	91,495	员工宿舍	2020-01-01 至 2021-12-31
6	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	44,970	员工宿舍	2020-01-01 至 2021-12-31
7	珠宝园分公司	深圳市特发集团有限公司	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	19,530	员工宿舍	2016-09-26 至 2021-09-30
8	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	1.9 元/平方米/天，每年递增 5%	办公	2019-04-22 至 2022-04-21
9	杭州分公司	王金华	杭州市西湖区西溪路王家坞 25 号	264.00	200,000 元/年	员工宿舍	**2020-05-20 至 2022-05-20**
10	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	**15,000 元**	员工宿舍	**2020-08-01 至 2021-07-31**
11	杭州分公司	姜爱娟	杭州市西湖区老东岳 17 号	170.00	144,000 元/年	员工宿舍	2019-12-04 至 2020-12-03

序号	承租方	出租方	座落	租赁面积/㎡	租金（元/月）	用途	租赁期限
12	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	10,000	员工宿舍	2018-11-12 至 2020-11-11
13	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	24,997.68	办公	**2020-06-01 至 2022-05-31**
14	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	18,000	员工宿舍	2019-05-25 至 2022-05-24
15	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	22,600	员工宿舍	2019-06-01 至 2022-05-31
16	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	11,300	员工宿舍	2019-07-01 至 2022-05-31
17	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	52,200	住宅	2019-05-10 至 2025-03-09
18	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	11,000	办公	2019-12-03 至 2021-12-02
19	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	648,000 元/年	员工宿舍	2019-10-20 至 2022-10-19
20	杭州分公司	文娟	杭州市余杭区天和华丰苑 353 号	200.00	10,833.33	员工宿舍	2019-12-16 至 2021-12-15
21	**东莞分公司**	**叶就明**	**东莞市大岭山镇矮岭岡月山股份经济合作社月丰路 57 号**	**660.00**	**16,500**	**员工宿舍**	**2020-06-18 至 2022-07-17**

2、自有房产出租

序号	出租方	承租方	座落	租赁面积/㎡	用途	租赁期限

序号	出租方	承租方	座落	租赁面积/㎡	用途	租赁期限
1	特发资产经营	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	2017-07-12 至 2022-09-11
2	特发资产经营	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大厦1栋5层B区	1,091.63	商业	2017-07-12 至 2022-09-11

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管理服务，属于轻资产型企业，搬迁成本较低；同时，发行人及其子公司或分公司现有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。

发行人及其子公司或分公司的房屋租赁存在因出租人不配合而未办理租赁备案或出租方未提供租赁备案凭证的情形。根据《商品房屋租赁管理办法》及《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]11 号）的有关规定，对上述租赁合同未办理房屋租赁登记备案的情况，发行人存在被主管部门处以罚款的法律风险；但租赁合同未办理租赁备案手续并不影响合同的效力，不会导致发行人因未办理租赁备案而影响发行人对上述租赁房产的正常使用。

上述租赁房产中，第 14、15、16、17 项租赁房产所在土地的性质属于农村集体建设用地。发行人租赁的集体建设用地上的房产面积占发行人全部租赁房产面积的比例为 44.23%。如上所述，发行人租赁的上述集体建设用地上的房产主要作为发行人员工宿舍使用。发行人租赁的集体建设用地上房产的规划用途为住宅，发行人租赁上述房产作为员工宿舍使用符合规划用途。

发行人租赁的集体建设用地上的房产，如因违反相关规定而出租给其他

人使用或因房产未履行报建手续而受到有关部门行政处罚的责任承担主体为房屋的出租方或建设单位，发行人作为承租方不需要承担相应的法律责任。据此，发行人租赁的集体建设用地上的房产不存在被有关主管部门行政处罚的风险，上述租赁行为不属于重大违法行为，不构成本次发行上市的实质性法律障碍。

经测算，发行人相关瑕疵租赁房产的搬迁费用（包括运费、装卸费、安装费调试等）约 31.14 万元，占发行人最近一期净资产的 0.12%，占比极低。

发行人的全体股东已出具承诺，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。据此，发行人全体股东已承诺承担相关搬迁费用，瑕疵租赁房产的搬迁不会给发行人增加额外的成本。

根据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”。

综上所述，上述租赁房产未取得权属证书或出租方未提供权属证书，及上述租赁合同未办理房屋租赁登记备案手续的情况，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。

（五）发行人所取得的业务资质

截至本招股说明书签署之日，公司及子公司拥有的相关资质证书情况如下：

1、物业服务企业资质证书

序号	持证单位	证书编号	资质等级	发证机关	发证日期
1	特发服务	（建）108093	壹级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2014-06-26
2	特力物业	（建）1050166	壹级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2015-04-07

根据国务院于 2017 年 1 月 12 日颁布之《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7 号）的规定，取消物业服务企业二级及以下资质认定。根据国务院于 2017 年 9 月 22 日颁布之《关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46 号）的规定，取消物业服务企业一级资质核定。根据住建部于 2017 年 12 月 15 日颁布之《关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房〔2017〕75 号）的规定，各地不再受理物业服务企业资质认定，不得以任何方式要求物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。根据住建部于 2018 年 3 月 8 日颁布之《关于废止<物业服务企业资质管理办法>的决定》（住建部第 39 号令），物业服务企业经营范围包含物业服务即可正常经营，无需申请资质。因此，发行人从事物业服务无需再取得资质许可。

2、劳务派遣经营许可证

序号	持证单位	证书编号	许可经营事项	发证机关	发证日期	有效期
1	特发服务	440304180043	劳务派遣	深圳市福田区人力资源局	2019-01-28	2018-09-07 至 2021-09-06
2	特发政务	440304180067	劳务派遣	深圳市福田区人力资源局	2018-12-11	2018-12-10 至 2021-12-09
3	特发政务（天津）	12020047	劳务派遣	天津空港经济区管理委员会	2019-09-27	2019-09-27 至 2022-09-26

3、食品经营许可证

序号	持证单位	证书编号	经营项目	发证机关	发证日期	有效期
1	特发餐饮	JY34403030161736	热食类食品制售	深圳市食品药品监督管理局	2017-12-20	2017-12-20 至 2022-12-19

2	深圳市特发餐饮管理有限公司坂田分公司	JY24403070502782	热食类食品制售、自制饮品制售（不含自酿酒）	深圳市食品药品监督管理局	2017-12-19	2017-12-19 至 2022-12-18
3	特发服务	JY34403040452544	热食类食品制售	深圳市食品药品监督管理局	2019-11-11	2019-11-11 至 2024-11-10

4、特种设备安装改造维修许可证

序号	持证单位	证书编号	类型	施工类别	级别	发证机关	发证日期	有效期
1	特发楼宇	TS3344X02-2022	载货电梯、自动人行道、液压电梯、乘客电梯、自动扶梯、杂物电梯	维修	B	广东省质量技术监督局	2018-01-08	2018-01-08 至 2022-01-07

5、高危险性体育项目经营活动许可证

序号	持证单位	证书编号	经营类型	许可项目	发证机关	发证日期	有效期
1	深圳市特发服务股份有限公司泊林花园管理处	（罗）体危许证字[2014]第 051 号	体育	游泳	深圳市罗湖区文化体育局	2014 年 5 月 30 日	2014 年至 2019 年

以上高危险性体育项目经营活动许可证有效期已届满，截至本招股说明书签署之日，该资质证书正在办理续期手续。

6、卫生许可证

序号	持证单位	证书编号	许可项目	发证机关	发证日期	有效期
1	深圳市特发服务股份有限公司泊林花园管理处	粤卫公证字[2018]第0303L00198号	游泳池（室外）	深圳市罗湖区卫生和计划生育局	2018-08-17	2018-08-17 至 2022-08-16
2	深圳市特发服务股份有限公司和平里花园管理处	粤卫公证字[2017]第0311L00067号	游泳池（室外）	深圳市龙华区卫生和计划生育局	2017-06-27	2017-06-27 至 2021-06-26

原深圳市特发物业管理有限公司东莞分公司所持有《卫生许可证》（粤卫公证字[2013]第 1933E00017 号）已注销。

7、人力资源服务机构备案凭证

序号	备案单位	凭证编号	经营事项	备案机关	备案日期	有效期
1	特发服务	440304000370	人力资源服务外包	深圳市福田区人力资源局	2018-11-19	2018-11-19至2021-11-18
2	特发政务	440304000371	人力资源招聘服务，人力资源外包服务	深圳市福田区人力资源局	2018-11-19	2018-11-19至2021-11-18

8、深圳市房地产经纪机构备案证书

序号	备案单位	经营范围	备案机关	发证日期
1	资产经营公司	房地产经纪；房地产信息咨询	深圳市规划和国土资源委员会	2018-05-17

9、保安从业单位备案书

序号	备案单位	备案编号	备案类型	备案机关	备案日期
1	特发服务	深公保（备）字第 100849 号	自行招用保安组织	深圳市公安局	2017-11-17
2	特力物业	深公保（备）字第 0203071 号	自行招用保安员单位	深圳市公安局	2019-11-20

10、广东省经营服务性收费许可证

序号	持证单位	证书编号	收费项目	发证机关	发证时间
1	深圳市特发物业管理有限公司东莞分公司	东价字松 16-020-1 号	机动车停车场服务费	东莞市发展和改革委员会	2014-11-21

根据东莞市发展和改革局、东莞市房产管理局《转发省发展和改革委、省住房和城乡建设厅关于放开住宅小区、商业配套、露天停车场停车保管服务收费等有关问题的通知》（东发改〔2015〕410 号）、《广东省人民政府关于废止和修改部分省政府规章的决定》（广东省人民政府令第 242 号）的相关规定，经营服务性收费许可已取消。

11、经营性停车场许可证

序号	管理单位	证书编号	类别	停车场	发证机关	有效期
1	特发服务	深公交停管许字 B02784 号	住宅类	和平里花园Ⅰ期停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-12 至 2020-12
2	特发服务	深公交停管许字 B02922 号	住宅类	和平里花园Ⅱ期停车场	深圳市公安局交通警察局	**2020-08 至 2021-07**
3	特发服务	深公交停管许字 B00444 号	住宅类	特发小区停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-05 至 2021-05
4	特发服务	深公交停管许字 B01937 号	住宅类	特发泊林花园地下停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-06 至 2021-06
5	特发服务	深公交停管许字 A01654 号	社会公共类	华为生产中心停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-02 至 2021-02
6	特发服务	深公交停管许字 A01662 号	社会公共类	华为行政中心停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-02 至 2021-02
7	特发服务	深公交停管许字 A01811 号	社会公共类	特发信息科技大厦	深圳市公安局交通警察局	**2020-02 至 2021-06**
8	特发服务	深公交停管许字 A01388 号	社会公共类	特发信息港停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-04 至 2020-09
9	特力物业	深公交停管许字 B01336 号	住宅类	雍怡阁服务中心停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-07 至 2021-07
10	特力物业	深公交停管许字 A01456 号	社会公共类	汽车大厦停车场	深圳市公安局交通警察局	2017-12-27 至 2020-12-27
11	特力物业	深公交停管许字 A00823 号	社会公共类	永通大厦停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-01-01 至 2022-01-01
12	特力物业	深公交停管许字 B01133 号	住宅类	特力物业管理公司布心管理处停车场	深圳市公安局交通警察局	2020-01 至 2021-12
13	特力物业	深公交停管许字 B00048 号	住宅类	贝丽花园停车场	深圳市公安局交通警察局	2020-01 至 2021-12
14	深圳市特发服务股份有限公司珠宝园分公司	深公交停管许字 B01134 号	住宅类	水贝工业区停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-01 至 2021-10

综上，公司及子公司、分公司及相关工作人员已经取得了从事相关业务所必需的资质、许可或备案。

发行人及其子公司、分公司取得相关资质、许可或备案文件系按照相关法律法规或规范性文件的要求提交法定申请材料，履行了申报义务并通过了主管部门的审核或备案，取得相关资质、许可或备案的过程合法合规。

发行人及其子公司、分公司已取得相关资质、许可或备案文件的有效期限为固定期限或无有效期限的限制，发行人根据业务开展的实际情况向主管部门申请相关资质许可或备案，有效期限届满后可通过续期或重新申请等方式满足业务开展的需求。

六、拥有的特许经营权的情况

截至本招股说明书签署之日，公司及子公司未拥有特许经营权。

七、发行人技术情况

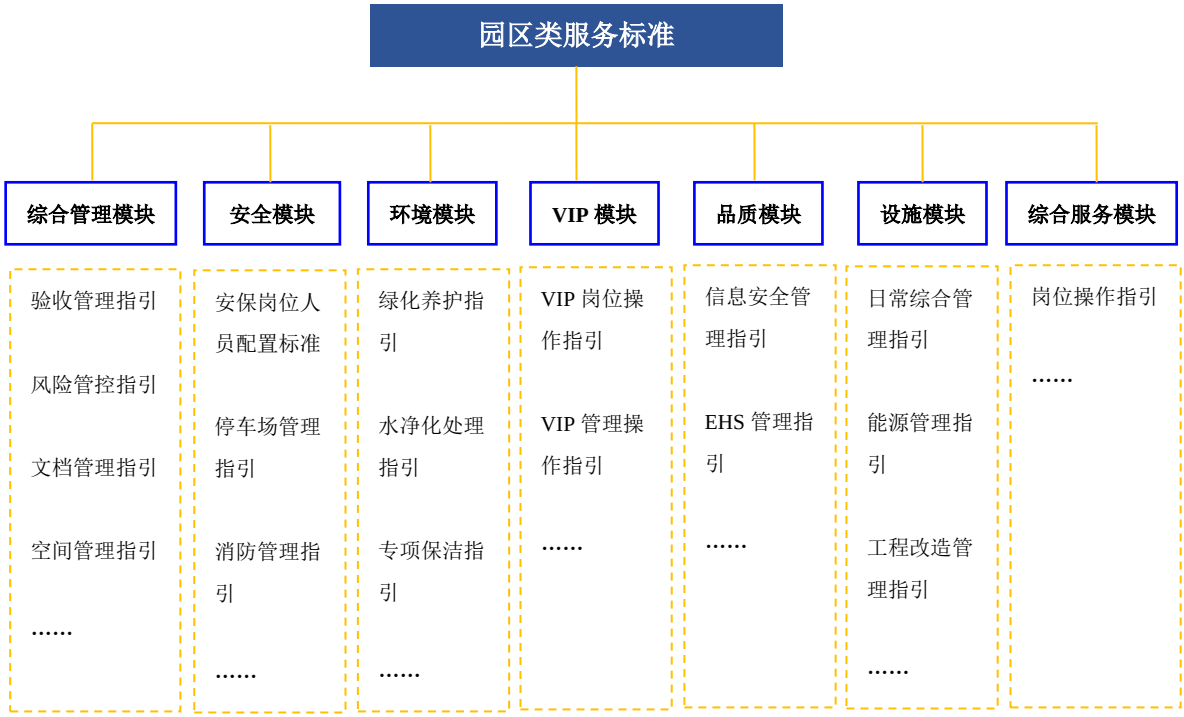
（一）公司的技术情况

2018 年 11 月，凭借公司对多元业态的深刻理解，在对标国际一流物业服务供应商并咨询行业专家意见的基础上，公司发布了园区类、商业类、住宅类三大类服务标准。自此，公司的标准化服务体系基本成型。三大类服务标准具体情况如下：

1、园区类服务标准

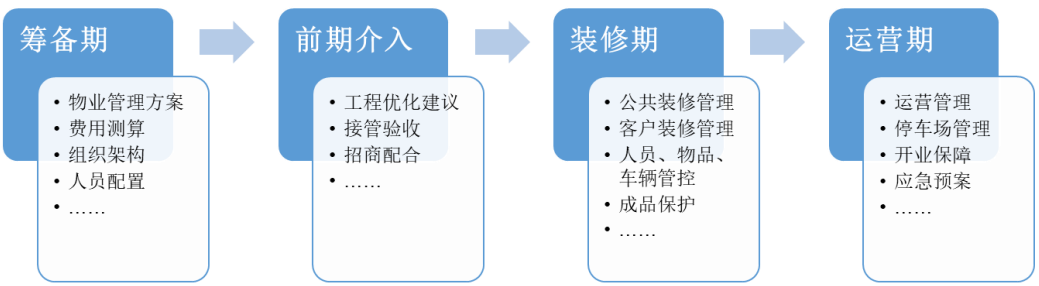
依托服务华为基地多年积累的经验与思考，公司积累了丰富的高新园区服务经验，输出一套可操作可复制的、具有特发特色的标准化管理体系。统一的服务标准，统一的管理体系，既利于公司拉通全国在管项目的服务水平，也为未来高新园区项目实施提供参考借鉴，从而提升特发服务整体的竞争力。

公司的园区类服务标准涵盖综合管理、安全、环境、VIP、品质、设施、综合服务 7 大模块，共计 45 项一级服务标准，275 项二级服务标准。



2、商业类服务标准

公司针对高端商业物业的服务特点、客户需求等，以“高起点、高定位、严标准”原则，建立健全各项内部管理制度，重点打造“基础服务求特色”和“增值服务创价值”的商业物业管理服务体系，为公司下一步拓展商业项目奠定基础。商业类服务标准包括商业物业前期介入、设备设施管理、开业保障、环境管理、装修管理、应急管理、维修服务等 10 项服务标准，品质、经营等 2 项管理标准，以及 1 个商业运营服务体系。上述服务标准分别对应筹备期、前期介入期、装修和运营期等，覆盖商业物业全生命周期，具体情况如下：



3、住宅类服务标准

公司住宅类服务标准根据住宅类物业项目周期时间顺序进行编制，包括前期介入、案场管理、接管验收、业主入伙、装修管理、客户服务、环境管理、设备维护和秩序维护等 9 大模块，共计 79 项一级标准。此外，公司针对住宅类物业服务人员的特点，将上述服务标准制作成可视化工作手册，方便员工快速学习。

在总部（母公司）发布三大类服务标准后，各分支机构以上述标准为指引，针对在管项目实际情况，修订优化标准服务体系，总部（母公司）根据各项目制定的服务标准进行考核，确保公司服务标准的高效落地。三大服务标准的颁布，为公司业务模式的快速复制和规模扩张提供有力的制度保障。未来，公司也将根据行业发展趋势及客户需求的变化不断优化服务标准体系。

（二）公司研发费用情况

报告期内，公司无研发投入。

八、发行人境外生产经营情况

（一）公司境外经营基本情况

报告期内，为适应华为对供应商的国际化服务能力的需求，公司设立特发技术刚果金有限公司，主要服务对象为华为刚果（金）基地。特发刚果金基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、公司控股子公司、参股公司的基本情况”之“（一）控股子公司情况”之“6、特发技术刚果金有限公司”。

（二）公司境外经营的合法合规性

特发刚果金于 2017 年在刚果民主共和国的金沙萨注册成立，有效期限为 99 年，注册证书编号为 CD/KING/RCCM/17-B-00674。特发刚果金的服务内容包括园区内的设备维保、安保、清洁、消杀以及绿化服务。

特发刚果金自成立以来，严格遵守当地劳动用工、税收缴纳等法律法规规定。根据境外律师 Serge Zima Kekambezi & Associés 出具的法律意见书及补充法律意见书、补充法律意见书（二），特发刚果金与客户所签订合同范围的服务或营业活动，符合刚果民主共和国法律的规定；特发刚果金完成了刚果民主共和国

劳动法规定的登记义务；目前在刚果民主共和国法院和法庭未登记任何关于特发刚果金的任何性质的诉讼、刑罚或行政处罚。

第七节 公司治理和独立性

一、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

发行人根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》等相关法律法规的要求，逐步建立健全了由股东大会、董事会、监事会、独立董事和高级管理人员组成的治理结构。发行人股东大会、董事会、监事会按照相关法律、法规、规范性文件、《公司章程》及相关议事规则的规定规范运行，各股东、董事、监事和高级管理人员均尽职尽责，按制度规定切实地行使权利、履行义务。

（一）报告期内发行人公司治理的建立和完善情况

报告期内，发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规及中国证监会的相关要求，逐步建立健全了规范的公司治理结构。发行人结合自身实际情况、行业特征及市场状况等因素，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》等规范性文件。目前，公司严格按照各项规章制度规范运行，相关机构和人员均履行相应职责，通过上述组织机构的建立和相关制度的实施，公司已经逐步建立、健全了公司法人治理结构。

（二）股东大会制度的建立健全及运行情况

2018 年 10 月 26 日，公司召开第一次股东大会审议通过了《公司章程》和《股东大会议事规则》，对公司股东大会的职权、召集、提案和通知、召开、表决和决议等作出了明确的规定。自本公司设立以来，股东大会严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定召开，运行规范。

自股份公司设立以来，股东大会一直根据《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定规范运作。截至本招股说明书签署之日，本公司共召开了 9 次股东大会。

序号	会议日期	会议名称	会议出席情况

1	2018 年 10 月 26 日	第一次股东大会	100%表决权
2	2019 年 1 月 18 日	2019 年第一次临时股东大会	100%表决权
3	2019 年 4 月 8 日	2018 年度股东大会	100%表决权
4	2019 年 4 月 23 日	2019 年第二次临时股东大会	100%表决权
5	2019 年 5 月 31 日	2019 年第三次临时股东大会	100%表决权
6	2019 年 9 月 10 日	2019 年第四次临时股东大会	100%表决权
7	2019 年 12 月 30 日	2019 年第五次临时股东大会	100%表决权
8	2020 年 4 月 29 日	2019 年度股东大会	100%表决权
9	2020 年 6 月 15 日	2020 年第一次临时股东大会	100%表决权

（三）董事会制度的建立健全及运行情况

2018 年 10 月 26 日公司召开的第一次股东大会审议批准了《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。公司现任董事会由 9 名董事组成，其中设董事长 1 名，独立董事 3 名，全部由股东大会选举产生。董事由股东大会选举或更换，每届任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。

自股份公司设立以来，董事会一直根据《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定规范运作。截至本招股说明书签署之日，本公司共召开了 **12 次**董事会会议。

序号	会议日期	会议名称	会议出席情况
1	2018 年 10 月 26 日	第一届董事会第一次会议	全体董事
2	2019 年 1 月 3 日	第一届董事会第二次会议	全体董事
3	2019 年 3 月 18 日	第一届董事会第三次会议	全体董事
4	2019 年 4 月 8 日	第一届董事会第四次会议	全体董事
5	2019 年 5 月 16 日	第一届董事会第五次会议	全体董事
6	2019 年 7 月 16 日	第一届董事会第六次会议	全体董事
7	2019 年 8 月 26 日	第一届董事会第七次会议	全体董事
8	2019 年 12 月 15 日	第一届董事会第八次会议	全体董事
9	2020 年 2 月 24 日	第一届董事会第九次会议	全体董事
10	2020 年 4 月 28 日	第一届董事会第十次会议	全体董事
11	2020 年 6 月 13 日	第一届董事会第十一次会议	全体董事

12	2020 年 8 月 5 日	第一届董事会第十二次会议	全体董事

（四）监事会制度的建立健全及运行情况

2018 年 10 月 24 日，特发物业召开的职工代表大会选举产生了公司第一届监事会职工代表监事；2018 年 10 月 26 日，公司召开的第一次股东大会选举产生了公司第一届监事会股东代表监事，与职工代表监事共同组成公司第一届监事会。公司监事会由 3 名监事组成，包括 2 名股东代表监事和 1 名职工代表监事。公司监事会设监事会主席一名，监事会主席由全体监事过半数选举产生。

自股份公司设立以来，监事会一直根据《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定规范运作。截至本招股说明书签署之日，本公司共召开了 6 次监事会会议。

序号	会议日期	会议名称	会议出席情况
1	2018 年 10 月 26 日	第一届监事会第一次会议	全体监事
2	2019 年 3 月 18 日	第一届监事会第二次会议	全体监事
3	2019 年 5 月 16 日	第一届监事会第三次会议	全体监事
4	2019 年 8 月 26 日	第一届监事会第四次会议	全体监事
5	2020 年 4 月 28 日	第一届监事会第五次会议	全体监事
6	2020 年 6 月 13 日	第一届监事会第六次会议	全体监事

（五）独立董事制度的建立健全及运行情况

公司于 2018 年 10 月 26 日召开第一次股东大会，选举谷杨、廖森林、饶建平为第一届董事会独立董事，并审议通过了公司《独立董事工作制度》。公司 3 名独立董事中，谷杨为会计专业人士。2019 年 3 月，谷杨因个人原因辞去发行人独立董事职务，发行人于 2019 年 4 月 8 日召开 2018 年度股东大会，选举张建军为发行人独立董事，张建军为会计专业人士。

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》等要求积极参与公司决策，发挥了在财务、法律及战略决策等方面的专业特长，维护了全体股东的利益，促使公司治理结构有了较大改善。独立董事就报告期内公司的关联交易发表了独立意见，详见本招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“九、报告期内关联交易制度的执行情况及独立董事意见”之“（二）独立董事

关于关联交易的意见”。同时，公司独立董事参与了公司本次发行方案、本次发行募集资金投资方案的决策，并利用其专业知识，对本次发行方案和募集资金投资方案提出了意见。

（六）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

2018 年 10 月 26 日，公司第一届董事会第一次会议同意聘任陈宝杰为董事会秘书。

公司董事会秘书自任职以来，依法筹备了历次董事会会议及股东大会，确保了公司董事会会议和股东大会的依法召开，在完善公司治理方面发挥了重要作用，促进了公司的规范运作。

（七）董事会专门委员会的建立健全及运行情况

2018 年 10 月 26 日，发行人召开第一届董事会第一次会议，审议通过《董事会战略委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》等专门委员会制度；同时，公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。

1、战略委员会

发行人《董事会战略委员会实施细则》规定，战略委员会成员由三名董事组成。战略委员会设主任委员（召集人）一名，由公司董事长担任，负责主持委员会工作。具体人员构成为：陈宝杰、曹阳、廖森林，其中陈宝杰为战略委员会召集人。

2、审计委员会

发行人《董事会审计委员会实施细则》规定，审计委员会成员由三名董事组成，其中两名为独立董事，且至少有一名独立董事为会计专业人士。审计委员会设主任委员（召集人）一名，由独立董事委员担任，负责主持委员会工作。具体人员构成为：吴锐楷、张建军、廖森林，其中独立董事张建军为审计委员会召集人。

3、提名委员会

发行人《董事会提名委员会实施细则》规定，提名委员会成员由三名董事组成，其中两名为独立董事。提名委员会设主任委员（召集人）一名，由独立董事担任，负责主持委员会工作。具体人员构成为：陈宝杰、张建军、曹阳，其中独立董事曹阳为提名委员会召集人。

4、薪酬与考核委员会

发行人《董事会薪酬与考核委员会实施细则》规定，薪酬与考核委员会成员由三名董事组成，其中独立董事不少于二名。薪酬与考核委员会设主任委员（召集人）一名，由独立董事担任，负责主持委员会工作。具体人员构成为：崔平、张建军、曹阳，其中独立董事张建军为薪酬与考核委员会召集人。

公司各专门委员会自建立之日至本招股说明书签署之日，始终保持规范、有序运行，保障了董事会各项工作的顺利开展，发挥了应有的作用。

二、发行人内部控制情况

（一）公司管理层对内部控制制度的评估意见

公司管理层认为：公司自成立以来，建立并逐步健全了法人治理结构，内部控制制度也不断完善并已得到有效运行。内部控制制度有力地保证了公司业务经营的有效进行，保护了公司资产的安全和完整，能够防止并及时发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实、合法、完整，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求，能够保证内部控制目标的达成。公司将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时补充完善内部控制制度，使公司内部控制制度不断改进、充实和完善，促进公司持续、稳健发展。整体来看，公司内部控制制度完整、合理、有效，不存在重大缺陷。

（二）注册会计师对内部控制制度的评价报告

天健会计师为本公司出具了天健审〔2020〕3-272 号《内部控制鉴证报告》，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。

三、公司的违法违规情况

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度。自成立至今，公司及其董事、监事和高级管理人员严格按照相关法律法规及《公司章程》的规定开展经营，不存在重大违法违规行为。

报告期内，公司受到行政处罚的情况如下：

（一）税务、安监等部门处罚情况

处罚时间	处罚事由	处罚方	被处罚方	处罚内容
2017 年 7 月 19 日	丢失发票	东莞市国家税务局松山湖税务分局	深圳市特发服务股份有限公司东莞分公司	罚款 200 元
2019 年 7 月 22 日	游泳池水质不符合国家标准和要求	东莞市卫生健康局		警告
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	深圳市特发服务股份有限公司泊林花园地下停车场	罚款 400 元
2019 年 7 月 31 日	游泳池含氯不符合国家卫生标准	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
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	深圳市特发服务股份有限公司	罚款 50 元
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
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	深圳市特发服务股份有限公司临沂分公司	罚款 200 元
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
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
2018 年 7 月 16 日	企业所得税（应纳税所得额）未按期进行申报	郑州高新技术产业开发区国家税务局	深圳市特发服务股份有限公司郑州分公司	罚款 3,100 元
2019 年 2 月 18	未在有较大危险因	深圳市罗湖区	深圳市特发特	罚款 48,000 元

日	素场所设置明显的安全警示标志	安全生产监督管理局	力物业管理有限公司	
2019 年 6 月 19 日	丢失发票	国家税务总局深圳市罗湖区税务局		罚款 300 元
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		罚款 50 元

发行人在报告期内存在的上述违法行为未造成严重后果，且受到处罚后已积极整改，大部分罚款金额较小，作出行政处罚的主要行政机关已出具不构成重大违法行为的证明或依法不构成重大违法行为。经核查，保荐机构和发行人律师认为：上述处罚不构成发行人本次发行上市的实质性障碍。其中，处罚金额较大的郑州高新技术产业开发区国家税务局罚款 3,100 元、深圳市罗湖区安全生产监督管理局罚款 48,000 元具体情况如下：

1、郑州高新技术产业开发区国家税务局罚款3,100元

（1）行政处罚的基本情况

2018 年 7 月 16 日，郑州高新技术产业开发区国家税务局向特发物业郑州分公司下发《税务行政处罚决定书》（郑高国税罚[2018]267 号），认定特发物业郑州分公司 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日企业所得税（应纳税所得额）未按期进行申报，对特发物业郑州分公司处以罚款 3,100 元。

（2）违法行为发生的原因

公司郑州分公司被税务机关处以罚款的原因为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。

（3）整改措施及其有效性

特发物业郑州分公司于 2018 年 7 月 26 日足额缴纳了罚款。就上述行政处罚，发行人采取了以下整改措施：

1）发行人及时召开内部会议，安排经验丰富的同事指导郑州分公司工作人员的税务申报工作，并检查税务申报工作中可能存在的潜在问题，以防范类似事件的发生；

2）为提高分公司的涉税管理水平，组织相关人员接受税务培训和系统知识学习，强化其及时报税意识；

3）发行人已建立了与当地税务主管部门和税务专管员的沟通机制，及时协调纳税事项；

4）为防止因税务局网络系统的不稳定等客观因素造成的税务申报不显示等情况，发行人要求各地分公司、子公司的财务经理每月 1-15 日的申报期内去税务局现场查询申报结果，确保发行人及时、全面、足额完成税务申报及税款缴纳工作。

根据郑州高新技术产业开发区国家税务局于 2019 年 4 月 28 日出具的《证明》，认为特发物业郑州分公司的上述行政处罚不属于情节严重的违法违规行为，也不属于重大行政处罚，除上述行政处罚外，特发物业郑州分公司不存在其他税务行政处罚事项。

综上所述，特发物业郑州分公司的上述行政处罚不属于重大违法行为，不会对本次发行上市构成实质障碍。报告期内，公司不存在因涉嫌偷税、漏税而受到行政处罚的情形。

2、深圳市罗湖区安全生产监督管理局罚款48,000元

（1）行政处罚的基本情况

2019 年 2 月 18 日，深圳市罗湖区安全生产监督管理局向特力物业下发《行政处罚决定书（单位）》（（深罗）安监罚[2019]D38 号），认定特力物业未在有较大危险因素场所设置明显的安全警示标志，对特力物业处以罚款 48,000 元。

（2）违法行为发生的原因

由于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。

（3）整改措施及其有效性

特力物业于 2019 年 3 月 5 日足额缴纳了罚款，就上述行政处罚，特力物业采取了以下整改措施：

1）特力物业积极配合安全生产监管部门的处理意见，及时纠正了该等不规范行为，在相关园区化粪池井盖口设置了安全警示标志，对相关工作人员进行了安全教育培训；

2）安排了相关工作人员进行安全检查，包括定期和不定期抽检，发行人安全生产部门每月不定期地组织人员对下属企业进行专项、重点抽查，对发现的隐患及时定人、定时整改；

3）发行人进一步改进安全生产内控制度中所存在的缺陷，加强对安全生产管理制度的执行力度并落实到位，包括加强检查、加大对责任人的追责力度、完善内部举报及奖惩机制等。

4）发行人及其下属企业制定年度安全教育培训计划，并按计划组织员工进行培训，发行人经营管理部定期对下属企业的安全教育培训情况进行监督检查；

5）发行人对安全生产目标进行考核，年终按目标完成情况实行奖惩；对发生重大安全责任事故，造成极坏社会影响并给发行人带来重大经济损失的，追究负责人和当事人的责任。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。

根据深圳市罗湖区应急管理局于 2019 年 3 月 20 日出具的《复函》，认为特力物业的上述违法行为不属于重大违法行为。

综上所述，特力物业的上述行政处罚不属于重大违法行为，不会对本次发行上市构成实质障碍。报告期内，公司不存在安全隐患或发生重大安全生产事故；公司的安全生产制度完善，安全设施运行情况良好；公司员工或聘请的第三方服务提供商对电梯、消防设备、弱电设施、安防设备等设备进行维修及保养过程中未发生重大安全事故，业主在使用该等设备的过程中未发生过意外。

（二）城市管理和综合执法局处罚情况

处罚时间	处罚事由	被处罚方	处罚内容
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	深圳市特发服务股份有限公司特发小区管理处	罚款 300 元
2018 年 3 月 20 日	不履行辖区管理责任		罚款 3,000 元

2018 年 7 月 6 日	卫生管理工作不到位		罚款 3,000 元
2018 年 9 月 5 日	卫生管理工作不到位		罚款 3,500 元
2018 年 11 月 15 日	不履行辖区管理责任		罚款 10,000 元
2019 年 8 月 12 日	不履行辖区管理责任		罚款 3,000 元
2019 年 6 月 11 日	卫生管理工作不到位	深圳市特发特力物业管理有限公司	罚款 3,000 元
2019 年 9 月 29 日	未将生活垃圾分别投放至相应收集容器	深圳市特发服务股份有限公司上海分公司	罚款 5,000 元

公司已对上述违规事项进行整改，且相关主管部门已就上述事项不属于重大违法违规行为出具证明或依法不构成重大违法行为。经核查，保荐机构和发行人律师认为：公司上述违法事项不属于重大违法违规行为，不构成本次发行上市的障碍。

四、公司报告期资金占用及违规担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。《公司章程》、《对外担保管理制度》中已明确对外担保的审批权限和审议程序，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

五、发行人独立经营情况

本公司自成立以来，坚持按照《公司法》《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的要求逐步建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均与控股股东及其控制的其他企业相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）资产完整方面

整体变更为股份公司后，特发物业各项资产权利由公司依法承继。公司与控股股东及其控制的其他企业的资产产权界定明确。

发行人已向控股股东收购其拥有的与主营业务相关的商标专用权/申请权，具体明细详见“第六节 业务和技术”之“五、发行人与业务相关的主要固定资

产及无形资产”之“（二）主要无形资产”之“1、商标”。

（二）人员独立方面

本公司所有员工均独立于公司控股股东及其控制的其他企业，公司的总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，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取薪酬。本公司的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

本公司的董事、股东代表监事由股东大会选举产生，职工监事由职工代表大会选举产生，总经理由董事会聘任，副总经理、财务负责人等高级管理人员由总经理提名并经董事会聘任，董事会秘书由董事长提名、董事会聘任。

（三）财务独立方面

本公司设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系，独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。本公司开设独立的银行账户，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况。公司独立办理纳税登记，依法独立纳税。

（四）机构独立方面

本公司按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东大会、董事会及其下属各专业委员会、监事会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，内部经营管理机构健全，独立行使经营管理职权，与控股股东及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

（五）业务独立方面

公司一直以综合设施管理服务为核心业务，致力于成为中国高端综合服务运营商。公司从事的经营业务独立于控股股东及其控制的其他企业，与控股股东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。本公司的控股股东

已向本公司出具了关于避免同业竞争的承诺，承诺将不以任何方式直接或间接经营任何与特发服务的主营业务有竞争或可能构成竞争的业务，不直接或间接对任何与特发服务从事相同或相近业务的其他企业进行投资或进行控制。

（六）主营业务、控制权、管理团队稳定

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；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。

（七）发行人不存在主要资产、核心技术、商标的重大权属纠纷

发行人不存在主要资产、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、同业竞争情况

（一）本公司与控股股东及其控制的其他企业不存在同业竞争

自成立以来，特发服务一直以综合设施管理服务为核心业务，致力于成为中国高端综合服务运营商。公司所从事的服务内容包括综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理、高端接待、会议服务等，管理的项目涵盖高新科技园区、商业综合体、政府机关、学校、住宅等多种类型，主要客户包括华为、阿里巴巴、中国移动、国家电网、腾讯等知名企业。公司相关业务已从珠三角经济圈辐射至国内的环渤海经济圈、长三角经济圈、西南经济圈、华中城市经济圈及海外的非洲等地。

公司控股股东特发集团经营范围包括：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资兴办旅游产业；房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务。特发集团控制的除本公司外其他主要企业情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（三）

控股股东控制的其他企业”，其中经营范围包括物业管理的企业如下表所示：

序号	公司名称	经营范围
1	深圳市特发信息股份有限公司	光纤、光缆、光纤预制棒、电子元器件、通讯设备、光器件、配线产品、宽带多媒体设备、光网络单元、高低压配电产品、开关电源、智能监控产品、智能终端产品、数据中心系列产品、综合布线产品、电力电缆、电力通信光缆、金具及附件的生产（生产项目另办执照）；通信设备系统工程的设计、安装、维护、调试，咨询，计算机软硬技术及软件工程的开发、销售、服务；计算机网络系统集成、通讯信息服务（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；电子产品技术开发与销售；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；自动化设备应用技术的开发；自有物业租赁，物业管理。机动车辆停放服务。
2	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	设计、开发和销售光通信产品（光缆、光器件、光网络配线产品、光接入用配线产品）、数据中心解决方案的配套产品、电力电子产品、嵌入式软件、低压配电系统、中高压配电系统、户外通信机房、户外通信机柜、智能建筑自动化监控系统（综合布线、通信、网络子系统集成）、动力与环境监控系统及配件、钣金属制品、五金制品；无线通信系统中的天线、射频模块、射频（子）系统、移动基站各种配套产品、通信器件、无线网络覆盖产品；从事各种精密仪器、系统和设备的集成、维修、安装、维护、调试以及相关技术咨询、技术服务及其系统的软件部件和软件产品的研究、技术开发；相关工程设计、施工；技术服务；进出口贸易；自有物业租赁、物业管理。生产光通讯产品（光缆、光器件、光接入用配线产品、FTTH 系列产品）、电力电子产品、嵌入式软件、低压配电系统、中高压配电系统、户外通信机房、户外通信机柜、智能建筑自动化监控系统（综合布线、通信、网络子系统集成）、动力与环境监控系统及配件、钣金属制品、五金制品、无线通信系统中的天线、射频模块、射频（子）系统、移动基站各种配套产品、通信器件、无线网络覆盖产品。
3	重庆特发信息光缆有限公司	生产光缆；光纤光缆的技术开发，技术咨询，技术服务（不含限制项目）；货物进出口、技术进出口业务、进出口贸易业务；自有物业租赁，物业管理（凭资质证书执业）。
4	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	生产机动车检测设备、生产用机械工程设备（生产场地营业执照另行申报）；销售国产汽车、国产小轿车（具体按国家工商局工商市字（1997）第 31 号文办）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；摩托车汽车修理测试；汽车、摩托车维修技术培训（具体范围按深劳培[1994]186 号文办）；兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理（须取得物业资质证书后方可经营）；房屋租赁。
5	深圳市中天实业有限公司	兴办实业（具体项目另行申报）；电子原料、电子器材、五金交电、五金工具、建筑材料的购销；自有物业租赁；自有物业的管理；销售：珠宝首饰及其原料、半成品，钟表、工艺美术品；软件开发、信息技术的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务；数据处理；供应链管理；会议及展览服务、市场营销策划、企业形象设计；建材、五金产品的批发。珠宝首饰、工艺美术品加工。

6	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业（具体项目另行申报）、房地产开发；旅游信息咨询（以上不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；物业管理。加工、生产旅游用品、首饰、工艺品（以上不含限制项目）。
7	深圳香蜜湖度假村有限公司	经营房地产（含物业管理）、旅游（中国娱乐城）、体育、商业（含彩色冲印）、交通等行业；从事香蜜湖度假村停车场管理业务；利用自有媒介、场地设计、制作、发布国内广告业务；兴办实业（具体项目另行申报）。
8	深圳市特力创盈科技有限公司	珠宝技术开发、技术咨询、技术转让；珠宝设计；珠宝新材料、新工艺研发；物业管理；自有物业管理；代理记账；企业登记代理服务；信息咨询、企业管理咨询（不含限制项目），会务策划，展览展示策划，文化活动策划；仓储服务（不含易燃易爆化学危险品）；从事货物及技术的进出口业务（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）。（企业经营涉及行政许可的,须取得行政许可文件后方可经营）。
9	深圳市汇元经济发展有限公司	自有物业管理；自有房屋租赁。
10	深圳市特发城市更新投资有限公司	在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；城市更新产业信息咨询；城市更新项目规划与策划；城市更新工程咨询；城市更新项目建设管理；投资兴办实业；投资地产项目；投资咨询、经济信息咨询、财务咨询（均不含限制项目）；开发工业区、兴办内联外引和自身工业项目，自有工业区物业管理。开发工业区，兴办内联外引和自身工业项目，自有工业区物业管理。
11	深圳市香蜜湖物业管理有限公司	物业管理（凭资质证书经营）；物业租赁；园林绿化（凭资质证书经营）；清洁服务；楼宇机电设备维护（不含限制项目）；家电维修；房地产经纪和咨询；兴办实业；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；从事停车场管理服务。
12	深圳市特发工程管理有限责任公司	承担一般工业与民用建筑工程、高耸构筑工程和住宅小区工程的建设监理业务，上述建筑工程的楼层、跨度、高度和建筑面积不受限制；物业管理，建设工程咨询；工程招标代理；物业租赁；房地产信息咨询、房地产经纪；汽车租赁（不包括带操作人员的汽车出租）；接受合法委托，对棚户区改造项目进行调查摸底及意愿征集，组织可研报告、专项规划编制，提供全过程专项法律咨询、全过程咨询（含回迁安置方案的编制及实施、签约及搬迁服务、房屋移交及产权注销服务），提供棚户区改造项目投资、项目策划、建设管理、回迁安置；旧城改造项目策划；建设工程项目管理。停车场、洗车场服务。
13	深圳市特发房地产开发有限公司	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理。
14	深圳市汽车工业贸易有限公司	汽车（含小轿车）及其配件；装备汽车工业生产所需的机电、油漆、测试的配套设备，原辅材料、五金工具，摩托车及其零部件；物业管理、建筑材料；自有物业租赁，经营进出口业务。

15	武汉市特发科技有限公司	产业园区建设和运营管理；专用配套设施、厂房、写字楼的开发；物业管理；停车场服务；房屋租赁；房地产信息咨询；创业加速器、孵化器及商业运营管理；对新材料项目、新能源及节能环保项目、生物医药项目、文化创意项目、电子信息项目、先进制造项目的投资（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。
16	深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	物业管理。旅游服务；开办旅馆（凭《卫生许可证》有效期内经营）、中餐制售（不含凉菜、生吃海产品、糕点、裱花蛋糕制作）（凭《食品卫生许可证》有效期内经营）、娱乐、零售商业及海水养殖企业；停车场经营（凭《深圳市经营性停车场许可证》有效期内经营）。
17	深圳经济特区发展中心有限公司	自有物业租赁；自有物业管理；经营停车场。
18	深圳特发华日汽车企业有限公司	汽车零配件批发（不含限制项目）；自有物业管理；自有物业租赁。一类汽车整车维修；汽车常规检验；机动车辆保险代理；汽车维修技术培训。
19	广东特发信息光缆有限公司	生产光缆；光纤光缆的技术开发、技术咨询、技术服务（不含限制项目）；自用物业租赁、物业管理（凭有效资质证经营）；货物进出口、技术进出口业务。
20	深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	高尔夫球场及其他体育项目场所的经营管理；高尔夫及其他体育赛事的承办，餐饮管理；物业管理。经营中西餐。
21	深圳市特发信息数据科技有限公司	一般经营项目是：实业投资，计算机数据业务管理和服务，计算机软硬件开发，在信息技术、通讯设备、通信工程、计算机软硬件系统及应用管理技术专业、新能源应用领域内从事技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，物业管理；通信设备、电子产品、电器设备、机电设备、计算机软硬件及配件的销售，计算机系统集成；经营进出口业务；创业投资业务；智慧城市建设的技术服务和云计算机技术服务，宽带接入技术、弹性计算云技术、存储云技术、虚拟数据技术的技术服务；云计算技术的技术服务，创新节能技术的技术咨询。（以上根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营），许可经营项目是：经营电信业务，人才中介（人才培训），建设工程监理服务，建设工程造价咨询；通信工程；机电设备安装、维护（除特种设备）；网络工程。
22	深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	一般经营项目是：光器件、电子元器件、智能终端产品、信息通信设备的维护；企业孵化器管理；产业园区管理；自有物业租赁；对新材料项目、新能源及节能环保项目、生物医药项目、文化创意项目、电子信息项目、先进制造项目、互联网和移动互联网项目进行投资（具体项目另行申报）。（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），许可经营项目是：物业管理；停车场服务。（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）

上表所述企业的经营范围中包括“物业管理”字样，但其只从事自有物业管理业务，未对外经营或实际开展物业管理业务，因此，上述企业实际从事的业务与公司不存在同业竞争。

本公司与控股股东及其控制的其他企业经营范围不同，亦不存在从事相同或类似业务的情况，不构成同业竞争。

（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

1、为避免未来可能发生的同业竞争，控股股东特发集团作出以下承诺：

（1）本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业目前未从事任何与特发服务及特发服务控制的企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动；本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业未来将不会从事任何与特发服务及特发服务控制的企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动。

（2）如因国家法律修改、政策变动或其他不可避免的原因使本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业与特发服务构成或可能构成同业竞争时，本公司将停止存在同业竞争的业务及活动，或就该等构成同业竞争之业务的受托管理、承包经营或收购等，特发服务在同等条件下享有优先权。

（3）若特发服务将来开拓新的业务领域，特发服务享有优先权，本公司以及本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的其他企业或经济组织（不含特发服务及其子公司）将不再发展同类业务。

前述承诺自签署之日起正式生效，在本公司作为特发服务控股股东期间，持续有效且不可撤销。如因本公司及本公司控制的其他企业违反前述承诺，本公司将承担特发服务、特发服务其他股东或利益相关方因此所受到的相关损失。

2、为避免未来可能发生的同业竞争，公司持股 5%以上的股东南通三建作出以下承诺：

（1）本公司及本公司控制的企业目前未从事任何与特发服务及特发服务控

制的企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动；本公司及本公司控制的企业未来将不会从事任何在商业上与特发服务及特发服务控制的企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动。

（2）如因国家法律修改、政策变动或其他不可避免的原因使本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业与特发服务构成或可能构成同业竞争时，本公司将停止存在同业竞争的业务及活动。或就该等构成同业竞争之业务的受托管理、承包经营或收购等，特发服务在同等条件下享有优先权。

（3）若特发服务将来开拓新的业务领域，特发服务享有优先权，本公司以及本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业（不含特发服务及其子公司）将不再发展同类业务。

前述承诺自签署之日起正式生效，在本公司作为特发服务持股 5%以上股东期间，持续有效且不可变更或撤销。如因本公司及本公司控制的其他企业违反前述承诺，本公司将承担特发服务、特发服务其他股东或利益相关方因此所受到的相关损失。

3、特发集团控制的下属企业已出具承诺，其未从事任何与特发服务及特发服务控制的企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动；未来将不会从事任何与特发服务及特发服务控制的企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动。

4、特发集团已出具承诺督促其控制的涉嫌同业竞争的相关下属企业变更其经营范围，部分下属企业已出具承诺其在一定期限内完成经营范围的变更。

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。

5、特发集团已制定出台适用于自身及其下属企业关于禁止同业竞争的相关管理制度条款，明确集团及其下属企业不得从事与发行人具有竞争关系的业务，若违反禁止同业竞争的相关规定，应当立即停止经营或剥离有关竞争业务，或发行人收购有关竞争业务，并追究有关责任人的责任。

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》及中国证监会有关规定等法律、法规和规范性文件的规定，截至本招股说明书签署日，公司的主要关联方及关联关系如下：

序号	公司名称	与本公司关系
控股股东及其控制或施加重大影响的其他企业		
1	特发集团	公司控股股东，直接、间接持有公司65.00%的股份
2	特发信息	受同一控股股东控制的其他企业
3	特力集团	受同一控股股东控制的其他企业
4	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
5	深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
6	深圳香蜜湖度假村有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
7	深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
8	深圳市海洋世界有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
9	深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
10	特发地产	受同一控股股东控制的其他企业
11	深圳市特发石油贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
12	深圳市特发投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
13	汉国三和有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
14	深圳经济特区发展中心有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
15	深圳市特发保淳投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
16	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
17	深圳市特发信息光电技术有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
18	广东特发信息光缆有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
19	深圳市特发泰科通信科技有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
20	重庆特发信息光缆有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
21	深圳特发信息光纤有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
22	常州特发华银电线电缆有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
23	山东特发光源光通信有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
24	成都傅立叶电子科技有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
25	成都傅立叶信息技术有限公司	受同一控股股东控制的其他企业

26	深圳特发东智科技有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
27	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
28	深圳市东昌永通机动车辆检测有限公司	受同一控股股东控制的其他企业，已注销
29	深圳市宝安石泉实业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
30	深圳市特发特力房地产有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
31	深圳市特力创盈科技有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
32	深圳市新永通机动车检测设备有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
33	深圳市汽车工业贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
34	深圳市汽车工业供销公司	受同一控股股东控制的其他企业
35	深圳特发华日汽车企业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
36	深圳市华日安信汽车检测有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
37	深圳市中天实业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
38	深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
39	安徽特力星光珠宝投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
40	安徽特力星光金尊珠宝有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
41	四川特力珠宝科技有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
42	深圳市汇元经济发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
43	深圳福斯特数控机床有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
44	深圳市黎明镒清图像技术有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
45	深圳市长龙铁路电子工程有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
46	深圳市特发城市更新投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
47	岳阳县鹏瑞房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
48	深圳市特发工程管理有限责任公司	受同一控股股东控制的其他企业
49	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
50	深圳市特发盛合房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
51	深圳市特发元兴地产有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
52	深圳市特发坪兴地产有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
53	深圳市特发小额贷款有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
54	深圳市香蜜湖物业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
55	深圳市香蜜湖旅游汽车运输有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
56	深圳新星索光纤光缆通讯有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
57	深圳市特发华辉石油有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
58	荆州市特发置地有限公司	受同一控股股东控制的其他企业

59	深圳市特发新邦置业发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
60	深圳市特发衡兴房地产投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
61	湖北小梅沙文化旅游发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
62	武汉市特发科技有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
63	北京神州飞航科技有限责任公司	受同一控股股东控制的其他企业
64	深圳特发通成实业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
65	深圳市特发房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
66	深圳市特发进出口公司	受同一控股股东控制的其他企业
67	深圳市特发海外贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
68	深圳市特耀投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
69	美国长城国际投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
70	深圳市特发图新投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
71	深圳市进丰商务服务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
72	深圳市特发信息数据科技有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
73	深圳特发小梅沙度假村有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
74	深圳市麦捷微电子科技股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
75	四川华拓光通信股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
76	深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
77	深圳特力吉盟投资有限公司	受同一控股股东施加重大影响的其他企业
78	深圳市兴龙机械模具有限公司	曾受同一控股股东施加重大影响的其他企业
其他持有公司 5%以上股份的股东		
1	南通三建	持有公司 20.00%股份
2	深圳市银坤投资股份有限公司	持有公司 15.00%股份
公司参股公司		
1	武汉紫光特发商务服务有限公司	公司参股公司
2	河南特发物业服务有限公司	公司参股公司
3	深圳市特发建设服务有限公司	公司参股公司
发行人董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的企业		
1	南通三建控股有限公司	发行人董事施晖担任董事的企业
2	青岛涌泰置业有限公司	发行人董事施晖担任董事兼总经理的企业

3	上海梦治投资有限公司	发行人董事施晖担任执行董事的企业
4	首慈实业（上海）股份有限公司	发行人董事施晖担任董事的企业
5	青岛涌泰旅创产业发展有限公司	发行人董事施晖担任董事的企业
6	筑客网络技术（上海）有限公司	发行人董事施晖担任董事的企业
7	港通科技城发展（海门）有限公司	发行人董事施晖担任董事的企业
8	海门中瑞投资管理有限公司	发行人董事施晖担任执行董事的企业
9	上海滨洲投资管理有限公司	发行人董事施晖担任执行董事的企业
10	海门市东润投资管理有限公司	发行人董事施晖担任执行董事兼总经理的企业
11	南通威朗贸易合伙企业（有限合伙）	发行人董事施晖担任执行事务合伙人的企业
12	南通诺实投资管理中心（有限合伙）	发行人董事施晖担任执行事务合伙人的企业
13	上海仁大人企业发展有限公司	发行人董事施晖担任总经理的企业
14	江苏江洲建设发展有限公司	发行人董事施晖担任总经理的企业
15	海门江洲汽车配件厂	发行人董事施晖控制的企业
16	菏泽市和华房地产有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
17	海门鸿麦置业有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
18	南通三建电力能源有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
19	南通索拓贸易有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
20	海门市拓鸿实业有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
21	深圳市筑客云服科技有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
22	海门市三建农村小额贷款股份有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
23	南通三建体育文化产业发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
24	筑客信息技术服务（深圳）有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
25	筑集采（上海）科技发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
26	宁波梅山保税港区建珺投资管理合伙企业（有限合伙）	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
27	南通三建国际贸易有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业

28	青岛中盛裕泰商贸有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
29	东布州未来教育科技（滨州）有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
30	青岛涌泰物业服务有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
31	青岛姜山生态文化旅游开发有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
32	济宁涌泰房地产开发有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
33	青岛泰泽涌泉置业有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
34	青岛恒裕通置业有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
35	淮安融辉商业管理有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
36	上海鸿麦房地产有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
37	青岛涌泰蓝湾小镇置业有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
38	青岛裕舜达旅游投资管理有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
39	青岛涌泰运营管理有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
40	济南恒地房地产开发有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
41	漾濞雪山彝寨文化旅游发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
42	江苏省大盛园林绿化工程有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
43	攀枝花市海通建设工程管理有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
44	日照港通城市建设运营有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
45	龙陵港通生物产业园发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
46	莱西市港通文化旅游发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
47	南通东布洲酒店管理有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
48	昆明港通城市建设发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
49	南京园景花木有限责任公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制

		的企业
50	南京园林草坪地被科研开发有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
51	南京市园林实业总公司工业公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
52	南京华实房地产开发公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
53	南京园林建设总公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
54	东布洲科技产业有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
55	太仓海辉建材贸易有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
56	永仁城市花园房地产开发有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
57	济南恒地文化传播有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
58	安徽南林景观工程有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
59	南京理园景观设计有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
60	南京易境天园林建设有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
61	南京典石成景园艺有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
62	南京法原古建筑工程有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
63	南京风景园林规划设计院有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
64	南通三建國際有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
65	江苏南通三建集团股份（香港）有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
66	南通三建（澳门）有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
67	江苏南通三建海外劳务有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
68	芜湖华府建筑安装工程有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
69	上海朴正建筑设计有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
70	南通三建建设总承包有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业

71	北京宏泰兴华经贸有限责任公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
72	北京中筑天和建筑设计有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
73	江苏沪海科技产业发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
74	南通三建资产管理有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
75	天津裕海房屋租赁有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
76	南通市裕成建设有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
77	浩嘉恒业建设发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
78	南京市园林实业有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
79	南昌县盛耀建筑工程有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
80	上海通润园林工程有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
81	海门市北城建设发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
82	南通三建交通网络建设工程有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
83	蚌埠市通嘉海建筑业有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
84	南通謇公湖国际大酒店有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
85	长治港通陶清湖特色小镇建设发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
86	南通科正工程质量检测有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
87	广东精艺金属股份有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业，发行人董事施晖担任该企业董事
88	南通三建控股（香港）有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
89	海门云谷大数据有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的其他企业
90	宁波梅山保税港区建翎投资管理合伙企业（有限合伙）	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的其他企业
91	珠海建熠投资管理中心（有限合伙）	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的其他企业
92	南通三建钢构有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制

		的其他企业
93	上海首怡企业管理中心(有限合伙)	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的其他企业
94	江苏筑融供应链管理服务有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的其他企业
95	上海筑融供应链管理有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的其他企业
96	南通市海鸿置业有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的其他企业
97	南通绿洲置业有限公司	发行人董事施晖父亲控制的其他企业
98	海门市锦泰建筑材料有限公司	发行人监事王卫冲妹夫控制的其他企业
99	深圳市光合文化发展有限公司	董事王捷曾担任董事的企业
100	深圳市美盈森集团股份公司	发行人独立董事张建军担任独立董事的企业
101	佛山市燃气集团股份有限公司	发行人独立董事张建军担任独立董事的企业
102	深圳市捷顺科技实业股份有限公司	发行人独立董事张建军担任独立董事的企业
103	深圳市飞荣达科技股份有限公司	发行人独立董事张建军担任独立董事的企业
104	深圳农村商业银行股份有限公司	发行人独立董事张建军担任独立董事的企业
105	深圳市天威视讯股份有限公司	发行人独立董事张建军曾担任独立董事的企业
106	深圳中深南方物业管理研究院有限公司	发行人独立董事曹阳担任执行董事的企业
107	深圳市新一佳彩福商场有限公司	发行人独立董事曹阳担任董事的企业
108	玉禾田环境发展集团股份有限公司	发行人独立董事曹阳担任独立董事的企业
109	海门金控投资有限公司	发行人监事王卫冲担任总经理的企业
110	南通诚进投资管理中心（有限合伙）	发行人监事王卫冲担任执行事务合伙人的企业
111	江苏金创信用再担保股份有限公司	发行人监事王卫冲担任董事的企业
112	江苏海门农村商业银行股份有限公司	发行人监事王卫冲担任董事的企业
113	珠海天颂仁和企业管理股份有限公司	发行人监事王卫冲担任董事的企业
114	建易通（北京）国际商业有限公司	发行人监事王卫冲担任董事的企业
发行人控股股东的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的企业		
1	中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	发行人控股股东特发集团董事欧鹏担任党委书记、总经理的企业

2	长城融资担保有限公司	发行人控股股东特发集团董事欧鹏担任董事、董事长的企业
3	长融国银（北京）投资管理有限公司	发行人控股股东特发集团原董事雷鸿章担任董事长、董事及法人代表的企业
4	华邦建投集团股份有限公司	发行人控股股东特发集团原董事雷鸿章担任董事的企业
5	中国长城国际投资有限公司	发行人控股股东特发集团副总经理俞磊担任董事长的企业
6	中国东方资产管理股份有限公司深圳分公司	发行人控股股东特发集团监事叶培茂担任高级副经理的企业
7	深圳市京鹏实业有限公司	发行人控股股东特发集团原监事黄金凤担任董事的企业
8	深圳市盐田港集团有限公司	发行人控股股东特发集团董事彭庆伟担任董事的企业
9	深圳市燃气集团股份有限公司	发行人控股股东特发集团董事彭庆伟担任董事的企业
10	深圳市远致瑞信股权投资管理有限公司	发行人控股股东特发集团董事陈南辉担任董事的企业
11	深圳宣盛实业发展有限公司	发行人控股股东特发集团副总裁富春龙担任副董事长的企业
12	华润深国投信托有限公司	发行人控股股东特发集团副总裁桂自强担任董事的企业
发行人董事、监事、高级管理人员、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施加重大影响的其他企业		
1	深圳市终身美丽服饰有限公司	发行人职工监事马晓珣持股 30%的企业
董事、监事、高级管理人员		
1	陈宝杰	董事长、董事会秘书
2	崔平	董事、总经理
3	施晖	董事
4	王捷	董事
5	吴锐楷	董事
6	周初新	职工董事
7	张建军	独立董事
8	廖森林	独立董事
9	曹阳	独立董事
10	徐德勇	监事会主席
11	王卫冲	监事
12	马晓珣	职工监事
13	李林	副总经理

14	王立涛	副总经理
15	尹玉刚	副总经理
16	王隽	财务总监
17	张锐佳	12 个月内离职的监事
发行人控股股东的董事、监事及高级管理人员		
1	张俊林	特发集团董事长
2	欧鹏	特发集团董事、副董事长
3	刘福松	特发集团董事
4	陈南辉	特发集团董事
5	朱红卫	12 个月内离职的特发集团董事、副董事长
6	陈阳升	特发集团董事、财务总监
7	安源	特发集团董事
8	张豫旺	12 个月内离职的特发集团董事
9	雷鸿章	12 个月内离职的特发集团董事
10	童庆火	特发集团职工董事
11	彭庆伟	特发集团董事
12	俞磊	特发集团副总经理、董事会秘书
13	张暾	特发集团监事会主席
14	罗巍	特发集团监事
15	叶培茂	特发集团监事
16	黄金凤	12 个月内离职的特发集团监事
17	宋爱平	特发集团监事
18	张保军	特发集团职工监事
19	高天亮	特发集团董事、总经理
20	富春龙	特发集团副总经理
21	李明俊	特发集团副总经理
22	桂自强	特发集团副总经理
与上述关联自然人关系密切的家庭成员，包括配偶、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		

八、关联交易情况

报告期内，发行人发生的关联交易情况如下：

单位：万元

类型	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经常性关联交易	综合物业管理服务	4,568.45	3,116.89	1,966.47
	资产受托管理服务	682.68	601.55	514.67
	向关联方租赁物业	358.04	207.97	176.02
	向关键管理人员支付薪酬	576.15	594.57	543.52
偶发性关联交易	向关联方收购股权	-	-	1,415.00
	与关联方共同购买理财	-	-	300.00
	向关联方收购商标	14.40	0.40	-
	向关联方获取维修服务	0.50	-	-

（一）经常性关联交易事项

1、向关联方提供服务

报告期内，本公司对关联方提供综合物业管理服务及增值服务，具体情况如下：

单位：万元

关联方名称	交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
深圳市中天实业有限公司	综合物业管理服务	1,120.51	609.76	111.02
特发信息		860.78	860.92	798.22
深圳特力吉盟投资有限公司		817.68	752.56	744.94
青岛涌泰置业有限公司		303.24	112.34	107.49
深圳市兴龙机械模具有限公司		234.70	3.19	10.64
南通三建		235.35	193.63	-
特发工程管理		204.76	203.50	18.49
深圳市特发信息光网科技股份有限公司		188.58	67.12	-
深圳特发华日汽车企业有限公司		183.02	91.59	-
特发集团		113.12	64.67	33.92
荆州市特发置地有限公司		87.86	-	-

深圳市特发衡佳房地产投资有限公司		70.58	-	-
深圳市汽车工业贸易有限公司		69.93	9.66	-
深圳市特发信息光电技术有限公司		14.85	13.49	13.36
特力集团		13.04	-	-
海门市拓鸿实业有限公司		12.23	27.36	12.52
长城资产		11.63	-	-
港通科技城发展（海门）有限公司		9.46	-	-
深圳市特发华辉石油有限公司		4.40	23.79	-
深圳经济特区发展中心有限公司		4.30	1.21	-
关联自然人		3.53	3.21	3.16
深圳市特力创盈科技有限公司		2.54	-	-
深圳市特发进出口公司		2.36	0.38	-
五河县正启和城市建设有限公司		-	43.77	37.74
特发地产		-	26.80	74.97
深圳市特发小额贷款有限公司		-	6.05	-
南通三建控股有限公司		-	1.89	-
小计		4,568.45	3,116.89	1,966.47
特发集团	资产受托管理服务	636.92	540.43	454.17
深圳经济特区发展中心有限公司		40.52	55.87	51.85
深圳市特发进出口公司		5.23	5.25	8.65
小计		682.68	601.55	514.67
合计		5,251.13	3,718.44	2,481.14

注：深圳市兴龙机械模具有限公司 2017 年初股权结构为深圳市润和联合投资发展有限公司持股 40%、特力集团持股 30%、哈尔滨第一机械集团有限公司持股 30%；2017 年 9 月，股权结构变更为深圳市润和联合投资发展有限公司持股 57%、特力集团持股 43%；2017

年 12 月，为进一步整合资源，优化公司资产结构，降低管理风险，特力集团拟通过公开挂牌方式出售所持有的 43%股权；2018 年 3 月，在深圳联合产权交易所挂牌转让；2019 年 10 月，完成转让至深圳市润和联合投资发展有限公司，因此深圳市兴龙机械模具有限公司在报告期内曾为特发集团实施重大影响的其他企业；

五河县正启和城市建设有限公司为发行人董事施晖及监事王卫冲曾共同控制的其他企业（2017 年已转让）。

（1）公司向关联方提供综合物业管理服务

1）公司向关联方提供综合物业管理服务的背景

①向关联方提供综合物业管理服务的概况

特发信息、深圳市中天实业有限公司、特发工程管理、深圳市特发信息光网科技股份有限公司、深圳特发华日汽车企业有限公司深圳特发华日汽车企业有限公司、荆州市特发置地有限公司、深圳市特发衡佳房地产投资有限公司、深圳市汽车工业贸易有限公司、特力集团、深圳市特发华辉石油有限公司、深圳经济特区发展中心有限公司、深圳市特力创盈科技有限公司、深圳市特发进出口公司、特发地产、深圳市特发小额贷款有限公司与公司同为特发集团控制的企业；深圳特力吉盟投资有限公司为特发集团实施重大影响的其他企业；深圳市兴龙机械模具有限公司为特发集团曾实施重大影响的其他企业；南通三建为持有公司 5%以上股份的股东；青岛涌泰置业有限公司、海门市拓鸿实业有限公司、南通三建控股有限公司、港通科技城发展（海门）有限公司为公司董事施晖担任董事或控制的企业；关联自然人系居住在发行人所管理的住宅小区的公司及控股股东的董事、监事与高级管理人员，公司为以上关联方提供综合物业管理服务。报告期内，公司向以上关联方提供综合物业管理服务收入分别为 1,966.47 万元、3,116.89 万元和 4,568.45 万元，占同期综合物业管理服务收入比例为 4.78%、5.73%与 6.38%，占比较低。

②公司对特发集团及其下属企业提供综合管理服务的具体内容

报告期内各期，公司与特发集团及其控制的下属企业的交易具体内容如下表所示：

客户	具体内容
深圳市中天实业有限公司	特力珠宝大厦项目园区物业服务
特发信息	特发信息港项目、东莞特发信息港项目园区物业服务
特发工程管理	特发文创广场商业物业服务
深圳特发华日汽车企业有限公司	华日物业项目园区物业服务
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	光网大厦项目园区物业服务
深圳市汽车工业贸易有限公司	八卦岭 421 项目园区物业服务
特发集团	和平里花园项目未出售空置物业管理服务、分散物业的物业管理服务
特力集团	特力集团总部园区物业项目
深圳市特发华辉石油有限公司	油站办公物业零星维护服务
特发地产	和平里花园项目未出售空置物业管理服务
深圳市特发小额贷款有限公司	特力珠宝大厦办公场所装修期间物业管理费
深圳市特发信息光电技术有限公司	办公场所保洁服务
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	特发天鹅湖畔营销中心物业管理服务
荆州市特发置地有限公司	荆州特发幸福里临时接待中心物业管理服务
深圳市特力创盈科技有限公司	特力珠宝大厦清洁服务

报告期内，控股股东所持物业的物业管理项目的合同数量、管理面积及占比情况如下表所示：

名称	项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发集团	合同数量（个）	15	10	6
	管理面积（万平方米）	46.96	43.98	25.94
	占比	4.36%	5.14%	4.69%
非关联方	管理面积（万平方米）	1,172.83	927.67	459.75
	占比	91.80%	86.92%	83.04%

报告期内，公司综合物业管理服务项目管理面积持续增长，其中特发集团项目管理面积占总管理面积的比例有所下降，2019 年度非关联方综合物业管理服务项目管理面积占比已超过 90%。

2）公司向关联方提供综合物业管理服务的定价公允性

①公司提供综合物业管理服务的定价原则

公司以成本加成方式确定意向性价格，即以预计的物业管理服务成本加成一定比例的利润计算确定物业管理服务的价格，其中，服务成本主要包括人工成本、材料成本、物业经营费用、折旧摊销等。公司最终通过招投标程序或协商方式与上述关联方确定最终服务价格。公司在服务定价时采取以下原则：

I 成本导向原则

公司服务价格需参考服务成本预计情况，维持合理毛利率水平，报告期内公司综合毛利率维持在 20%左右。若服务成本较低，公司为扩大市场份额，可降低服务价格；同时充分考虑客户的边际贡献，若对某客户降低服务价格后，可获得较大的收入规模并增加公司利润，则可以降低对该客户的服务价格。

II 差异化定价原则

在差异化定价方面，公司针对不同物业类型采取不同定价方式，针对新拓展的物业类型可以提升规模为先，以推进该业务的快速发展。同时，公司针对不同客户差异化定价，对华为、阿里等服务内容多样、服务采购规模较大、议价能力较强的客户，经过招投标后，公司提供的服务毛利率偏低。

②对主要关联方提供综合物业管理服务的毛利率情况

报告期内，公司向关联方提供综合物业管理服务的收入及毛利率情况如下：

名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入（万元）	毛利率	收入（万元）	毛利率	收入（万元）	毛利率
特发集团系	2,940.63	17.89%	1,978.94	19.71%	1,049.98	17.49%
南通三建系	560.28	37.52%	335.22	42.44%	120.01	31.71%
深圳特力吉盟投资有限公司	817.68	17.04%	752.56	26.22%	744.94	17.63%
关联方综合物业管理服务	4,568.45	20.81%	3,116.89	23.54%	1,966.47	18.85%
非关联方综合物业管理服务	67,034.69	14.78%	51,253.17	16.11%	39,144.24	17.50%
公司综合物业管理服务	71,603.13	15.17%	54,370.06	16.54%	41,110.71	17.52%

注 1：特发集团系：主要包括特发信息、特力集团、特发地产等。
注 2：南通三建系：包括青岛涌泰置业有限公司、海门市拓鸿实业有限公司等。

如上表所示，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司向关联方提供综合物业管理服务的毛利率分别为 18.85%、23.54%与 20.81%，其中对特发集团综合物业管理服务的毛利率分别为 17.49%、19.71%与 17.89%。2017 年度的整体差异较小；2018 年度和 2019 年度，公司向特发集团提供综合物业管理服务的毛利率高于向非关联方提供综合物业管理服务的毛利率，主要系 2018 年度公司从关联方处承接的特发文创广场物业管理项目为商业物业，特力珠宝大厦项目为珠宝产业园区物业，相关毛利率高于整体毛利率水平。

公司对南通三建提供综合物业管理服务的毛利率分别为 31.71%、42.44%和 37.52%，高于向非关联方提供综合物业管理服务的毛利率，主要系南通三建行政总部物业管理项目进入正常运营阶段后的毛利率高于同类业务整体毛利率水平。

公司向非关联方提供综合物业管理服务毛利率 17.50%、16.11%与 14.78%，主要原因为公司向非关联方提供的综合物业管理服务中，对华为、阿里等大客户的收入金额、占比较大但毛利率较低，导致非关联方服务毛利率相对偏低。

③特发文创广场项目和南通三建行政总部物业管理项目毛利率合理性分析

报告期内各期，特发文创广场项目和南通三建行政总部物业管理项目具体情况如下表所示：

单位：万元

名称	2019 年度			2018 年度			2017 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
特发文创广场	204.76	120.55	41.12%	203.50	110.29	45.80%	18.49	11.05	40.25%
南通三建行政总部	235.35	152.07	35.39%	193.63	102.63	47.00%	-	-	-

报告期内，公司向以上两个项目提供物业管理服务的价格与同区域向非关联方同类物业提供服务的价格比较情况如下：

I 特发文创广场

名称	物业位置	计费面积（㎡）	单价（元/平方米·月）	毛利率		
				2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发文创广场	深圳市福田区香梅路西特发小区综合楼及 19、20 栋住宅首层商铺	16,927.47	10.68	41.12%	45.80%	40.25%
景田银座	深圳市福田区景田北五街 48 号	13,243.53	16.18	43.99%	49.14%	46.49%

II 南通三建行政总部

名称	物业位置	计费面积（㎡）	单价（元/平方米·月）	毛利率		
				2019 年度	2018 年度	2017 年度
南通三建行政总部	江苏省南通市海门市狮山路 131 号	21,650.00	8.68	35.39%	47.00%	-
国网浙江省电力公司电力科学研究计量中心余杭基地	浙江省杭州市余杭区仓前镇科技大道 30 号国家电网计量中心	24,956.00	11.67~16.51	37.91%	33.64%	27.07%

注：由于江苏省内仅有两个园区物业管理项目且均为南通三建委托管理，因此选取邻近省份浙江省的园区物业项目进行比较

如上表所示，特发文创广场单价低于景田银座项目，主要系景田银座项目所管理的物业建立时间较早，运营时间已超过 15 年，部分设备设施陈旧，存在一定管理难度；而特发文创广场项目运营时间较短，设备设施成新率较高，因此景田银座项目收费单价较高。南通三建行政总部项目单价低于国网浙江省电力公司电力科学研究计量中心余杭基地项目，主要系南通三建行政总部项目所在的江苏省海门市员工工资水平低于国网浙江省电力公司电力科学研究计量中心余杭基地项目所在地杭州市的员工工资水平，同时公司在江苏省仅

有南通三建一家客户，公司在与南通三建协商定价时除考虑项目成本外，综合考虑了开展该物业管理项目的边际贡献和弥补分支机构运营所需的成本，同时参考周边省份相同业务项目的毛利率，进而确定最终价格。

公司向以上两个项目提供物业管理服务的价格与同区域向非关联方同类物业提供服务的价格有所差异，但相同年度毛利率水平接近，价格公允。

（2）公司向特发集团及其控制的企业提供资产受托管理服务

特发集团为控股型公司，母公司仅保留管理职责。特发集团及下属部分企业如深圳经济特区发展中心有限公司、深圳市特发进出口公司等无实际经营业务但拥有较多经营性资产，如空置房产、加油站等。为保证上述资产的经营效益，盘活存量资产，特发集团委托特发资产经营进行管理。特发资产经营为特发集团下属企业中唯一专业的资产管理企业，自 2007 年即由其承接特发集团及下属企业经营性资产管理业务，相关业务发生具有合理性。

报告期内，特发资产经营亦多次论证并尝试以多种方式开展资产受托管理业务，但在综合权衡资金实力、经营风险和管理经验的情况下未实质性开展相关业务。截至目前，除对关联方提供资产受托管理业务外，特发资产经营亦通过市场化方式为非关联方提供园区物业租赁中介服务。通过以上中介服务业务，特发资产经营将进一步积累资产管理业务相关经验，待公司具备相应资金实力和抗风险能力后将继续尝试以市场化方式开展资产管理业务。

报告期内各期，公司向关联方提供的资产受托管理服务内容如下：

单位：万元

交易内容	客户	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房屋受托管理	特发集团	472.79	387.37	303.79
	深圳经济特区发展中心有限公司	40.52	55.87	51.85
	深圳市特发进出口公司	5.23	5.25	8.65
	小计	**518.54**	**448.49**	**364.29**
油站委托管理	特发集团（特发石油）	98.51	96.73	119.49
	特发集团（华辉石油）	65.63	56.33	30.88
	小计	**164.14**	**153.06**	**150.37**

合计	**682.68**	**601.55**	**514.67**

1）房屋受托管理

①主要业务发生的背景

根据公司与特发集团、深圳经济特区发展中心有限公司和深圳市特发进出口公司签订的合同，主要合同条款包括委托物业清单及面积、佣金计算方式及结算方式，服务内容主要为公司为关联方物业招租并负责受托管理物业的日常维护，考核标准为全年租金收入，合同期限为 1 年，按年续签。

公司提供资产受托管理服务的关联方均为特发集团控制的企业。为充分发挥资源优势，提升物业管理服务水平，提高物业经营收益，考虑到特发服务具备相关资产管理的业务能力及经验，特发集团、深圳市特发进出口公司、深圳经济特区发展中心有限公司将其持有的部分物业委托给公司进行日常管理和对外出租。

②相关业务的定价情况

根据相关物业的基本情况，参照深圳地区房产中介市场中租赁佣金的常用定价方式，特发集团及下属企业每年与公司协商确定佣金计提比例为实际获取收益的 10%-15%。

自 2007 年起，特发集团等关联方委托公司代为管理并出租相关物业。考虑到深圳地区房产中介市场中租赁佣金的常用定价方式为出租物业一个月租金，而受托管理物业基本均为对外进行市场化出租，公司与关联方协商时参照该定价方式，同时由于受托管理管理物业数量较多且分布较为分散，租赁管理需要投入必要的人员、资源，公司针对不同关联方委托管理的物业按照 10%-15%的比例计提佣金。

报告期内各期，公司对特发集团等关联方的佣金计提情况如下表所示：

公司	2019 年度	2018 年度	2017 年度
深圳经济特区发展中心有限公司	10%	10%	10%
深圳市特发进出口公司	10%	10%	13%

特发集团	11.43%	11.60%	11.38%

其中，报告期内各期，深圳经济特区发展中心有限公司委托管理的物业按照10%的比例计提佣金；2017 年度，深圳市特发进出口公司委托管理的物业按照13%的比例计提佣金，2018 年度和 2019 年度，参考特发集团内部相似业务佣金计提比例，调整至按照 10%的比例计提佣金；报告期内各期，公司根据特发集团委托管理的物业当年租赁收入按照 10%、15%、20%、25%、30%五级比例超额累进计提佣金，即租赁收入达到约定基数后按照 10%计提，超出基数至第二级上限的租赁收入按照 15%计提，超出第二级上限至第三级上限的租赁收入按照 20%计提，超出第三级上限至第四档上限的租赁收入按照 25%计提，超出第四级上限的租赁收入按照 30%计提，报告期内各期，实际佣金计提比例分别为 11.38%、11.60%和 11.43%。报告期内，上述佣金计提比例持续执行，未发生显著变化。

因此，公司为关联方提供的资产受托管理服务佣金计提比例确定为10%--15%，佣金计提比例公允。

2）油站委托经营

①相关业务发生的背景

报告期内，特发集团将其拥有的深圳市特发石油贸易有限公司和深圳市特发华辉石油公司委托给发行人及其子公司经营管理，主要资产为坐落于深圳市内的两座加油站。2008 年以来，由于特发集团为控股型公司，母公司仅保留管理职责。特发资产经营多年来为特发集团提供房屋受托管理服务，具备一定的管理能力和管理人员。为保证油站的经营效益，盘活存量资产，特发集团委托特发资产经营进行管理，特发集团仍为特发石油和华辉石油的股东，不存在通过委托经营规避法律监管的情况。特发资产经营主要负责监管油站日常经营、完善规章制度建设、规范财务核算等工作，石油零售等业务经营仍由特发石油和华辉石油配备的持证上岗的专业人员负责，且特发石油和华辉石油作为经营主体已取得危险化学品经营许可等必要的业务资质，油站委托管理业务无需取得特定经营资质。

②相关业务产生的收入及定价情况

根据相关协议约定，发行人及其子公司按照两家被托管企业实际完成净利润的 15%提取受托管理佣金。报告期内，发行人及其子公司收取该项受托管理佣金金额分别为 150.37 万元、153.06 万元和 164.14 万元。

双方在综合考虑了相关经营成本和合理收益后确定该收益分成比例，且多年来未发生变化，不存在关联方向发行人输送利益的情形。

此外，资产受托管理服务毛利占营业毛利的比例分别为 3.50%、3.68%和 3.24%，占比较低，对公司主营业务和经营业绩未构成重大影响。

3）公司向关联方与非关联方提供增值服务的比较

报告期内，公司向特发集团及非关联方提供增值服务的毛利率情况如下：

名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发集团系	78.77%	89.96%	75.89%
非关联方增值服务	68.68%	56.12%	69.02%

如上表所示，报告期内，公司为特发集团提供的增值服务毛利率明显高于为非关联方提供的增值服务毛利率，主要原因为：公司为特发集团提供的增值服务主要为资产受托管理服务，毛利率分别为 75.89%、89.96%和 78.77%；公司为非关联方提供的增值服务中包含毛利率相对较低的小型整改服务，且占比较高。

报告期内，上述资产受托管理服务收入占当期增值服务收入的比例分别为 12.04%、8.81%和 12.09%，占当期营业收入的比例分别为 1.01%、0.86%和 0.77%，对公司收入影响不大。公司为特发集团或非关联方提供增值服务项目服务费收缴率不存在显著差异。

4）业主方为关联方的泊位费、资产受托管理收入情况及对公司经营业绩的的影响

除景田银座停车场外，泊位费均来自于关联方委托发行人在提供综合物业管理服务过程中同时管理相关物业附带的停车场；资产受托管理收入均来自于向关联方提供的服务。相关收入、毛利及其对公司经营业绩的影响情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
关联方委托停车场泊位费收入	1,904.15	2.14%	1,541.33	2.21%	1,327.48	2.62%
资产受托管理收入	682.68	0.77%	601.55	0.86%	514.67	1.01%
合计	**2,586.83**	**2.90%**	**2,142.88**	**3.07%**	**1,842.15**	**3.63%**
项目	**2019 年度**		**2018 年度**		**2017 年度**	
	金额	**占营业毛利比例**	**金额**	**占营业毛利比例**	**金额**	**占营业毛利比例**
关联方委托停车场泊位费毛利	1,621.68	9.76%	1,387.03	9.43%	1,166.74	10.47%
资产受托管理毛利	537.74	3.24%	541.14	3.68%	390.57	3.50%
合计	**2,159.42**	**12.99%**	**1,928.17**	**13.10%**	**1,557.31**	**13.97%**

报告期内，关联方委托的停车场泊位费收入及资产受托管理收入合计占营业收入的比例分别为 3.63%、3.07%和 2.90%，相关毛利合计占营业毛利的比例分别为 13.97%%、13.10%和 12.99%，占比不高，未对公司主营业务和经营业绩构成重大影响。

2、向关联方租赁物业

（1）向关联方租赁物业的基本情况

报告期内，公司向关联方租赁物业并支付租金等相关费用的情况如下：

单位：万元

关联方名称	物业类型	2019 年度	2018 年度	2017 年度
深圳市中天实业有限公司	园区物业停车场	97.68	-	-
特发工程管理	总部办公场所	91.48	85.95	35.12
特发集团	总部办公场所	-	-	12.80
	公寓	29.83	-	-
	员工宿舍	23.55	23.44	23.44
	商业物业	13.34	-	-
特发信息	员工宿舍	21.16	21.83	24.06

特发地产	住宅小区地下停车场	71.38	65.92	61.80
特力集团	员工宿舍	6.66	3.81	1.83
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	办公场所	2.96	-	-
深圳特发华日汽车企业有限公司	办公场所	-	7.02	16.97
合计		**358.04**	**207.97**	**176.02**

如上表所示，报告期内，发行人向深圳市中天实业有限公司拥有的特力珠宝大厦提供园区物业管理服务，并租赁其拥有的停车场进行管理与经营；向永通大厦提供园区物业管理服务，为满足物业管理所需而向其租赁园区内部分房屋作为办公场所并支付相关租金及水电费。

报告期内，发行人向特发集团和特发工程管理租赁深圳市福田区香梅北路特发小区综合楼作为公司总部办公场所。2017 年 7 月，特发集团与特发工程管理签订承包经营合同，由特发工程管理承包经营特发文创广场（特发小区综合楼），因此出租主体由特发集团变更为特发工程管理。2019 年 5 月，特发鑫润向特发集团租赁深圳市龙岗区龙岗中心城清林西路留学生公寓 3 栋用于对外出租。参考同区域物业租赁市场价格，公司与出租方约定了租金标准并向其支付租金及相关费用。

报告期内，发行人向特发信息提供园区物业管理服务，为满足物业管理员工生活所需而向其租赁园区内部分房屋作为员工宿舍并支付相关租金及水电费。

报告期内，发行人向特发地产租赁其拥有的深圳市泊林花园小区停车场进行管理与经营。

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司向关联方支付的租金等相关费用分别为 176.02 万元、207.97 万元与 358.04 万元，占当期营业成本的比例分别为 0.44%、0.38%与 0.49%，对公司营业成本和经营业绩影响较小。

（2）发行人经营停车场不同模式的差异情况

发行人租赁特发地产拥有的深圳市泊林花园小区停车场、深圳市中天实业有

限公司拥有的特力珠宝大厦停车场进行管理与经营的服务模式为：公司向特发地产及深圳市中天实业有限公司支付包干费用以取得停车场管理和经营权，通过向车主收取泊位费获取收益，包干费用类似于租金。

公司对特发集团所有的位于和平里小区的停车场进行管理与经营的服务模式为：公司负责管理停车场，收取的泊位费与特发集团按照 40%、60%的比例分成。

以上两种服务模式下，公司提供的均为停车场管理服务，但收入成本核算方式有所不同，泊林花园停车场管理和经营中支付予特发地产的包干费用为公司承担的固定成本，收取的泊位费为公司收入；和平里花园停车场管理和经营中公司无需承担固定成本，收取泊位费的 40%为公司收入。

报告期内，泊林花园停车场及和平里花园停车场毛利率情况如下：

单位：%

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
泊林花园停车场	84.33	85.23	83.79
和平里花园停车场	90.78	90.75	85.27

由上表可知，泊林花园停车场管理和经营与和平里停车场管理和经营毛利率差异不大。泊林花园小区和和平里花园小区均由公司提供物业管理服务。由于停车场为住宅小区重要基础设施，停车场管理情况影响业主满意度，由公司统一管理经营能够有效保障服务水平；其次，停车场涉及小区人员出入情况，与物业公司秩序维护等职能相关性较大，停车场管理工作部分可由物业管理服务员工兼任，无需额外增加更多的成本；另外，租赁停车场经营能够为公司带来一定收入，可在一定程度上提升住宅物业管理项目的盈利水平。因此，公司租赁停车场经营的具有合理性、必要性。

报告期内，公司作为上述停车场的经营主体，已取得深公交停管许字 B02784 号、深公交停管许字 B02922 号、深公交停管许字 B01937 号经营性停车场许可证，停车场经营业务合法合规。

3、向关键管理人员支付薪酬

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司向关键管理人员支付报酬金额分别为 543.52 万元、594.57 万元与 576.15 万元，具体内容详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十五、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员薪酬情况”。

4、其他关联交易

公司负责经营和管理特发集团所有的位于和平里小区的停车场，双方约定特发集团和公司分别获得停车场总收益的 60%和 40%，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司分别应向特发地产（特发集团向其转让收益权）支付停车场收益 165.63 万元、281.53 万元和 402.43 万元。

（二）偶发性关联交易事项

1、向关联方收购股权

（1）取得上市公司资产的背景

为集中资源推进上市公司特力集团的战略转型，特力集团将其持有的特力物业 100%的股权转让给特发物业，本次股权转让相关交易背景情况如下：

特力集团自 2014 年开始正式实施战略转型，未来战略发展目标是成为珠宝产业综合运营服务商。对于物业管理业务，特力集团的原发展计划为：“逐步清理退出亏损物业管理项目尤其是外部物业管理项目，专注于水贝片区高端珠宝商业物业管理，争取获得整个产业园区物业的统一管理权，实现产业园区的统一规划和统一管理。”但因特力物业当时规模较小，缺乏高端物业项目管理经验，也未能建立起科学有效的高端物业管理体系，高端物业管理人才缺口较大，市场竞争力相对较弱，难以实现取得整个珠宝产业园区物业统一管理权的战略目标，仅凭其自身发展短期内也很难达到实现特力集团战略要求的水平。

鉴于特发集团在特力集团 2014 年申请非公开发行股票过程中以控股股东身份做出了避免与特力集团存在同业竞争的相关承诺，特力集团将特力物业的股权转让给特发物业后，特力集团将不再从事物业管理业务，消除了特发集团及其控股子公司与特力集团在物业管理业务方面可能存在的同业竞争问题。

（2）特力集团所履行的决策程序、审批程序与信息披露情况

2017 年 5 月 19 日，公司与特力集团签订《企业国有产权转让合同》，约定由特力集团向公司转让特力物业 100%股权，参照特力物业净资产评估价值，确定股权转让价格为 1,415 万元。

特力集团独立董事出具《独立董事关于八届董事会第九次临时会议相关议案的事前认可意见》，同意将《关于转让深圳市特发特力物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》等相关事项提交特力集团八届董事会第九次临时会议进行审议，关联董事回避表决。

2017 年 5 月 25 日，特力集团召开了八届董事会第九次临时会议，审议通过了《关于转让深圳市特发特力物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。

特力集团独立董事出具《独立董事关于八届董事会第九次临时会议相关事项的独立意见》，同意《关于转让深圳市特发特力物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》；董事会在审议本次关联交易时，关联董事均已回避表决；董事会的表决程序符合相关法律法规的相关规定及公司章程的约定。

2017 年 6 月 6 日，特发集团出具《关于深圳市特力物业管理有限公司 100%股权转让事宜的复函》（深特发复[2017]8 号），同意特力集团将其持有的特力物业 100%股权非公开协议转让给特发物业。

上述股权转让构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳市特力（集团）股份有限公司公司章程》的有关规定，上述股权转让不需要提交特力集团股东大会审议批准。特力集团已履行关联交易公告、董事会决议公告、审计报告及评估报告公告、独立董事事前认可意见公告等信息披露义务。

2017 年 6 月 8 日，深圳联合产权交易所出具编号为 GZ20170608003 的《产权交易鉴证书》，对上述股权转让事项进行了鉴证，交易行为符合法定程序。

2017 年 8 月 31 日，特力物业在深圳市市监局办理完毕本次股权转让的工

商登记手续。股权转让完成后，公司持有特力物业 100%的股权。

经具有证券期货资格的国众联资产评估土地房地产评估有限公司于 2017 年 5 月 15 日所出具的《资产评估报告》（编号国众联评字（2017）第 3-0058 号）确认，以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日，对特力物业的资产负债情况分别采用资产基础法和收益法两种方法进行整体评估，经综合分析认为收益法的评估结果更加适用，故此次评估取收益法评估值 1,414.13 万元作为最终的评估结论。因此，上述股权转让定价不存在显失公允的情形。

（3）公司所履行的决策程序、审批程序与信息披露情况

2017 年 5 月 17 日，特发物业出具董事会决议（深特发物董临决[2017]03 号），同意收购特力集团所持有的特力物业 100%股权。

根据特发物业当时有效公司章程的规定，股东会行使下列职权：……（十五）审议批准投资额在公司净资产 20%（含）以上且 500 万元（含）以上的投资项目。

根据天健会计师出具的《审计报告》（天健审〔2019〕3-292 号），截至 2016 年 12 月 31 日，特发物业合并口径净资产为 104,899,694.68 元，而特发物业收购特力物业 100%股权的交易对价为 1,415 万元，低于公司合并口径净资产 20%。因此，上述股权转让事项无需提交特发物业的股东会审议批准。

综上所述，就特发服务收购特力物业 100%的股权事项，保荐机构和发行人律师认为：特力集团已履行必要的决策程序、审批程序及信息披露义务，特发物业亦履行了其必要的内部决策程序及审批程序，符合法律法规、交易双方公司章程以及证监会和深圳证券交易所有关上市公司监管和信息披露要求，不存在与上述股权转让相关的任何争议或潜在纠纷。

（4）补充披露其被收购前一年财务数据和主营业务开展情况

发行人于 2017 年完成收购特力物业，截至 2016 年 12 月 31 日/2016 年度特力物业的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
资产总额	2,948.41
净资产	885.59
营业收入	4,710.42
净利润	244.63

特力物业在被收购前主要从事住宅物业及少部分园区物业管理，经营规模较小。

（5）相关收购是否符合《证券期货法律适用意见第 3 号》的规定和《首发业务若干问题解答》的要求

特力物业被公司收购前的控股股东为特力集团，实际控制人为深圳市国资委，发行人的实际控制人亦为深圳市国资委，发行人收购特力物业属于同一控制下的业务重组。报告期内，特力物业主要从事物业管理服务，发行人的主营业务亦为物业管理服务，发行人与特力物业从事相同业务，最近 2 年内发行人的主营业务未发生重大变化。

特力物业重组前一个会计年度末（2016 年末）的资产总额或前一个会计年度（2016 年度）的营业收入或利润总额占重组前发行人相应项目的比例情况如下：

单位：万元

项目	特力物业	特发服务	比例
资产总额	2,948.41	27,680.90	10.65%
营业收入	4,710.42	36,993.96	12.73%
利润总额	266.93	4,065.94	6.57%

如上表所示，特力物业重组前一个会计年度末（2016 年末）各项目占重组前发行人相应项目的比例均低于 20%，且重组完成后已运行超过一个完整会计年度。

综上，发行人收购特力物业属于同一控制下的相同业务重组，发行人最近 2 年内的主营业务未发生重大变化，符合《证券期货法律适用意见第 3 号》以及《首发业务若干问题解答》的相关要求。

（6）特力集团上市以来的历次募集资金是否存在投入特力物业的情形

特力集团自上市以来历次募集资金的使用情况如下：

序号	时间	事项	募集资金实际使用情况
1	1993 年 3 月	首次公开发行股票并上市	1、投资 360 万元用于设立深圳天特机电设备有限公司 2、投资 1,000 万元入股中国浦发机械工业总公司 3、投资 1,258 万元用于合资兴建深圳先导新材料有限公司 4、投资 680 万元用于深圳市机械工贸公司扩大瓦楞纸板制造机生产线 5、投资 1,000 万元用于深圳市汽车维修测试公司扩大汽车修理和测试设备生产线 6、投资 650 万元用于现有水贝、布心工业区的改造完善 7、投资 1,200 万元用于深圳市宝安区平湖、石岩两个工业区的建设 8、投资 4,500 万元用于本公司在国内湛江、北海、岳阳、上海等地的房地产开发项目 9、投资 2,500 万元用于建设特力大厦 10、投资 400 万元用于在深圳兴建永通宾馆 11、剩余 4,476 万元用于经营资金
2	2015 年 3 月	非公开发行股票	1、投资 33,097.40 万元用于特力水贝珠宝园大厦项目 2、特力水贝项目新增装修费用 2,799.79 万元 3、偿还银行贷款 19,150.00 万元 4、投资 10,000.00 万元用于四川区域性珠宝渠道平台公司项目

如上表所述，特力集团上市以来的历次募集资金不存在投入特力物业的情形。

（7）发行人及其关联方的董事、监事和高级管理人员在上市公司及其关联方的历史任职情况及合法合规性，是否存在违反竞业禁止义务的情形

发行人及其控股子公司现任董事、监事和高级管理人员中，除发行人董事长兼董事会秘书陈宝杰曾在上市公司特力集团兼任董事，以及发行人董事吴锐楷曾在上市公司特力集团任职外，发行人及其控股子公司其他现任董事、监事及高级管理人员未在上市公司特力集团及其目前控制的企业任职或曾经任职。发行人董事长兼董事会秘书陈宝杰及董事吴锐楷的基本情况及其在上市公司特力集团曾

经任职的具体情况如下：

陈宝杰先生，1967 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。2006 年 6 月至 2009 年 6 月兼任特力集团董事。

吴锐楷先生，1971 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级人力资源管理师。1993 年 7 月至 2013 年 3 月，历任特力集团人力资源部经理、董事会秘书处主任。

陈宝杰担任发行人董事长兼董事会秘书，及吴锐楷担任发行人董事职位，均系由特发集团提名并审批同意，经发行人股东大会或董事会选举产生，并与发行人签署了董事及董事会秘书的聘任合同，其在特发集团、特力集团及发行人处任职/兼职或曾经任职未违反法律、法规及规范性文件的相关规定，不存在违反竞业禁止义务的情形。

（8）与上市公司及其董事、监事和高级管理人员是否存在亲属及其他密切关系，如存在，在相关决策程序履行过程中，相关人员是否回避表决或采取保护非关联股东利益的有效措施

上述股权转让发生时，发行人时任董事、监事和高级管理人员与上市公司特力集团及其时任董事、监事和高级管理人员不存在亲属及其他密切关系。

经查阅特力集团八届董事会第九次临时会议决议公告及独立董事关于八届董事会第九次临时会议相关事项的独立意见公告，特力集团董事在审议《关于转让深圳市特发特力物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》时，因特力集团时任董事俞磊担任特发集团的副总经理，俞磊作为关联董事已回避表决，其他 8 名非关联董事同意该议案并表决通过，且特力集团独立董事对该次董事会所审议事项发表了独立意见，关联董事已回避表决。在特力集团董事会审议决策过程中，关联人员已进行了回避表决，其董事会表决程序符合法律、法规的相关规定及特力集团公司章程的约定。

（9）资产转让过程中是否存在损害上市公司及其中小投资者合法利益的情形

上市公司特力集团在转让特力物业 100%股权时，已履行了必要的审计、评

估及备案、内部决策程序、有权单位审批程序及信息披露义务，独立董事发表了独立意见，关联董事在董事会决策过程中进行了回避表决，相关股权转让价款已经支付完毕，不存在与上述股权转让相关的争议及纠纷，也未曾因该次股权转让事项而受到中国证监会和深交所的行政处罚或监管措施，不存在损害上市公司及其中小投资者合法权益的情形。

2、与关联方共同购买理财

为提高资金使用效率，并抵减财务费用，2015 年 12 月 3 日，公司与特发石油签订银行理财合作协议，双方约定各出资 500 万元购买中信银行理财产品，协议有效期为 2015 年 12 月 4 日至 2016 年 3 月 8 日，该笔理财已于 2016 年 3 月 8 日赎回。

2017 年 8 月 28 日，公司与特发石油签订银行理财合作协议，双方约定公司出资 300 万元，特发石油出资 700 万元购买中信银行理财产品，协议有效期为 2017 年 8 月 29 日至 2017 年 12 月 13 日，该笔理财已于 2017 年 12 月 13 日赎回。

上述两笔理财年化收益率分别为 3.1%和 4.05%，合计产生投资收益 7.52 万元，对报告期内经营业绩影响较小。

3、向关联方获得商标使用许可及收购商标

2019 年 3 月 26 日，发行人与特发集团签署《注册商标（补正）转让协议》，约定特发集团将其拥有的 75 个商标专用权/申请权以 15.03 万元的价格转让给发行人。2019 年 6 月 28 日，特发集团拟将其拥有的 1133908 号、1147953 号商标专用权以 0.66 万元转让给发行人。截至本招股说明书签署之日，77 项商标中已有 75 项商标专用权过户至发行人名下，其余 2 项商标由于未核准注册或已被撤销未能过户至发行人名下。

2019 年 3 月 26 日，公司与特发集团签订《商标使用许可协议》，约定特发集团同意在完成将上述商标转让给发行人之前，许可发行人无偿使用上述商标，并对发行人在本合同签署之前无偿使用行为予以认可。2019 年 6 月 28 日，发行人与特发集团签署《商标使用许可协议》，约定特发集团同意在完成 1133908

号、1147953 号商标专用权转让给发行人之前，许可发行人无偿使用前述商标，并对发行人在本合同签署之前无偿使用行为予以认可。商标明细详见“第六节业务和技术”之“五、发行人与业务相关的主要固定资产及无形资产”之“（二）主要无形资产”之“1、商标”。

4、向关联方获取维修服务

2019 年度，深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司为公司办公用车提供维修服务，金额为 0.50 万元。

（三）关联方往来

1、应收关联方款项

报告期各期末，发行人应收关联方款项如下：

单位：万元

项目名称	关联方名称	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
		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	特发集团	296.81	14.84	294.32	14.72	377.36	18.87
	青岛涌泰置业有限公司	292.42	14.62	49.92	2.50	28.75	1.44
	深圳市兴龙机械模具有限公司	132.17	6.61	3.38	0.17	-	-
	特发信息	138.32	6.92	191.42	9.57	130.65	6.53
	荆州市特发置地有限公司	93.13	4.66	-	-	-	-
	深圳特力吉盟投资有限公司	72.29	3.61	-	-	140.86	7.04
	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	53.18	2.66				
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	37.76	1.89	11.00	0.55	-	-
	南通三建	18.79	0.94	-	-	-	-
	深圳特发华日汽车企业有限公司	13.51	0.68	14.61	0.73	-	-
	海门市拓鸿实业有限公司	12.96	0.65	-	-	-	-
	港通科技城发展	10.03	0.50				

	（海门）有限公司						
	深圳市汽车工业贸易有限公司	5.27	0.26	10.24	0.51	-	-
	深圳市特发进出口公司	3.88	0.19	5.96	0.30	9.17	0.46
	深圳市特发信息光电技术有限公司	1.33	0.07	2.58	0.13	1.12	0.06
	深圳经济特区发展中心有限公司	0.63	0.03	1.28	0.06	54.96	2.75
	深圳市中天实业有限公司	3.61	0.18	161.34	8.07	45.21	2.26
	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	-	-	1.06	0.05	2.18	0.11
	五河县正启和城市建设有限公司	-	-	-	-	40.00	2.00
	合计	**1,186.09**	**59.31**	**747.14**	**37.36**	**830.26**	**41.51**
其他应收款	特发信息	22.83	1.14	30.00	1.50	40.00	2.00
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	10.00	0.50	-	-	-	-
	特发集团	4.94	0.25	5.53	0.28	18.03	0.90
	河南特发物业服务有限公司	0.84	0.04	0.94	0.05	4.90	0.25
	特力集团	4.05	0.20	1.71	0.09	1.31	0.07
	深圳市特发华辉石油有限公司	-	-	-	-	100.00	5.00
	深圳市特发进出口公司	1.60	0.08	0.54	0.03	6.53	0.33
	深圳市特发投资有限公司	-	-	-	-	43.00	2.15
	深圳经济特区发展中心有限公司	-	-	-	-	0.03	0.00
	合计	44.26	2.21	38.72	1.94	213.80	10.69
预付账款	深圳市特发工程管理有限责任公司	-	-	0.41	-	-	-
	合计	**-**	**-**	**0.41**	**-**	**-**	**-**

如上表所示，报告期各期末，公司对关联方的应收账款主要是因经常性关联交易而产生的应收账款。截至本招股说明书签署之日，公司不存在被控股股东及其他关联方拖欠应收账款的情况。

2017 年末，公司与关联方的其他应收款项主要为应收关联方往来款和应收

押金保证金，其中应收关联方往来款主要为公司应收华辉石油往来款。2018 年末，公司与关联方的其他应收款主要系应收押金保证金。2019 年末，公司与关联方的其他应收款主要系代特发集团暂付的与房屋资产经营业务相关的空置物业管理费及房屋修缮费用及应收特发信息的保证金。

报告期内，公司不存在被控股股东及其他关联方长期占用资金的情况。

2、应付关联方款项

报告期各期末，发行人应付关联方款项如下：

单位：万元

项目名称	关联方名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付账款	特发地产	17.84	-	-
	特发集团	8.94	0.40	-
	特发信息	0.33	-	-
	合计	**27.11**	**0.40**	**-**
预收款项	特发地产	-	-	24.97
	特发集团	-	5.00	-
	合计	**-**	**5.00**	**24.97**
其他应付款	特发集团	6.82	55.28	192.36
	特发地产	111.03	37.32	45.63
	深圳市特发进出口公司	-	4.69	20.23
	特发工程管理	2.68	2.68	158.48
	深圳经济特区发展中心有限公司	-	-	400.00
	特力集团	-	24.54	459.97
	合计	**120.53**	**124.51**	**1,276.67**

如上表所示，2017 年末，公司应付关联方款项主要是公司与深圳经济特区发展中心有限公司、特发集团的往来款以及公司 2008 年收购资产经营公司应付特发工程管理股权转让款；2018 年末，公司应付关联方款项主要是公司代特发集团收取的租金；2019 年末，公司应付关联方款项主要是代特发集团收取的租金及应向特发地产支付的停车场收益。

3、与关联方资金往来的内部控制措施和执行情况

（1）关联资金往来得内部控制措施

1）为了防止控股股东及其关联方占用或转移发行人资金、资产以及其他资源的行为，发行人现行有效的《公司章程》已明确约定：“公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和和公司其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和公司其他股东的利益。

公司董事会建立对控股股东所持有的公司股份‘占用即冻结’的机制，即发现控股股东侵占公司资产的，立即申请对控股股东所持股份进行司法冻结。凡不能对所侵占公司资产恢复原状，或以现金、公司股东大会批准的其他方式进行清偿的，通过变现控股股东所持股份偿还侵占资产。

公司董事长为‘占用即冻结’机制的第一责任人，财务负责人、董事会秘书协助董事长做好‘占用即冻结’工作。具体按以下规定执行：（一）财务负责人在发现控股股东侵占公司资产当天，应以书面形式报告董事长；若董事长为控股股东的，财务负责人应在发现控股股东侵占资产当天，以书面形式报告董事会秘书、监事会主席，同时抄送董事长；（二）董事长根据财务负责人的书面报告，敦促董事会秘书通知各位董事并召开董事会临时会议；若董事长为控股股东的，董事会秘书在收到财务负责人书面报告后应立即通知各位董事并根据《公司法》及《公司章程》的规定召开董事会临时会议；（三）董事会秘书根据董事会决议向控股股东发送限期清偿通知，向相关司法部门申请办理控股股东所持股份冻结等相关事宜，并做好相关信息披露工作；（四）若控股股东无法在规定期限内对所侵占公司资产恢复原状或进行清偿，公司应在规定期限届满后三十日内向相关司法部门申请将冻结股份变现以偿还侵占资产，董事会秘书做好相关信息披露工作。

公司董事、监事和高级管理人员负有维护公司资产安全的法定义务。公司董事、高级管理人员协助、纵容控股股东、实际控制人及其附属企业侵占公司资产的，公司董事会视情节轻重对直接责任人给予处分；对负有严重责任的董事，提请股东大会予以罢免。”

此外，发行人已在《公司章程》及《关联交易决策制度》等制度中规定了股东大会、董事会在审议有关关联交易时关联股东、关联董事回避表决制度及其他公允决策的程序，且该等议事规则及决策制度已经发行人股东大会审议通过并实施。

2）为规范发行人与控股股东及其关联方的资金往来，避免发行人控股股东及其它关联方占用发行人资金，发行人已制定了《关联交易管理制度》《规范关联方资金往来管理制度》，并经发行人股东大会或董事会审议通过，该等制度对资金往来支付程序、审计及建档管理、责任追究等内容进行了规定。

3）发行人已制定了《财务管理办法》《网上银行管理制度》《现金收支管理制度》等内部管理制度，对货币资金收支建立严格的授权批准制度，明确各级别审批人对货币资金收支的审批权限、程序、责任和相关控制措施，并根据交易的货币资金金额的大小分别由财务总监、总经理、董事长进行审批；同时，发行人与关联方发生关联交易需要进行支付时，应将相关交易合同等文件作为支付依据，并经发行人内部审批流程及财务系统审核程序通过。

4）为规范关联方与发行人之间的关联交易，发行人控股股东已向发行人就减少及规范关联交易有关事宜分别出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，承诺：“1、本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业将尽量避免或减少并规范与特发服务及其控制的其他企业之间的关联交易。2、不利用自身的地位及控制性影响谋求特发服务及其控制的企业在业务合作等方面给与本公司及本公司控制的其他企业优于市场第三方的权利；3、不利用自身的地位及控制性影响谋求本公司及控制的其他企业与特发服务及其控制的其他企业达成交易的优先权利；4、本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业不以低于或高于市场价格的条件与特发服务及其控制的其他企业进行交易，不会利用关联交易转移、输送利润，亦不利用关联交易从事任何损害特发服务及其控制的其他企业利益的行为；5、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特发服务及其他股东的合法权益；6、本公司在作为特发服务的控股股东期间，将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任。若因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺导致特发服务利益或其他股东的合法利益收到损害，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

发行人持股 5%以上的股东、全体董事、监事和高级管理人员出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，承诺：“1、本公司/本人及控制的其他企业将尽量避免或减少并规范与特发服务及其控制的其他企业之间的关联交易。2、不利用自身的地位影响谋求特发服务及其控制的企业在业务合作等方面给与本公司/本人及控制的其他企业优于市场第三方的权利；3、不利用自身的地位影响谋求本公司/本人及控制的其他企业与特发服务及其控制的其他企业达成交易的优先权利；4、本公司/本人及控制的其他企业不以低于或高于市场价格的条件与特发服务及其控制的其他企业进行交易，不会利用关联交易转移、输送利润，亦不利用关联交易从事任何损害特发服务及其控制的其他企业利益的行为；5、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特发服务及其他股东的合法权益；6、本公司/本人将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若因本公司/本人及控制的其他企业违反上述承诺导致特发服务利益或其他股东的合法利益收到损害，本公司/本人将依法承担相应的赔偿责任。”

（2）执行情况

发行人整体变更为股份公司后，建立并完善了《关联交易管理制度》《规范关联方资金往来管理制度》《财务管理办法》等内部管理制度，对于历史形成的关联方资金往来，发行人已将该等资金往来余额进行了规范清理，且未与关联方新增资金拆借等非经营性资金往来。报告期内，发行人资产完整，人员、财务、机构和业务均独立于控股股东及其控制的企业。发行人已建立

了完善的资金管理制度并严格执行，与关联方资金往来的内部控制措施能够有效执行，并严格控制避免大股东及关联方占用发行人资金的情形发生。

（四）报告期内关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，经常性关联交易主要为向关联方提供服务，向关联方租赁物业及受关联方委托管理资产；偶发性关联交易主要向关联方收购股权，相关交易价格均按照市场化原则确定，未对公司财务状况和经营成果产生重大影响，未影响公司的经营独立性，未构成对控股股东或实际控制人的依赖，不存在通过关联交易调节发行人收入利润或成本费用，不存在利益输送的情况。

九、报告期内关联交易制度的执行情况及独立董事意见

（一）报告期内关联交易制度的执行情况

《公司章程》中对关联交易决策权力、决策程序、关联股东和利益冲突董事在关联交易表决中的回避制度做出了明确的规定，相关内容包括：

1、回避制度

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

关联股东在股东大会审议有关关联交易事项时，应当主动向股东大会说明情况，并明确表示不参与投票表决。关联股东没有主动说明关联关系的，其他股东可以要求其说明情况并回避表决。关联股东没有说明情况或回避表决的，就关联交易事项的表决，其所持有的股份不计入有效表决权股份总数。

股东大会结束后，其他股东发现有关联股东参与有关关联交易事项投票的，或者股东对是否应适用回避有异议的，有权就相关决议根据本章程规定向人民法院起诉。

关联股东明确表示回避的，由出席股东大会的其他股东对有关关联交易事项进行审议表决，表决结果与股东大会通过的其他决议具有同等法律效力。

出席股东大会的股东均与审议的关联交易事项存在关联关系的，则出席股东大会的股东不予回避，股东大会照常进行，但所审议的关联交易事项应当经出席股东大会的全体股东所持表决权表决通过。

2、股东大会的关联交易决策权限

（1）审议批准公司与关联方发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 1,000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易事项（公司在连续十二个月内发生的与同一关联人进行的交易或者与不同关联人进行的与同一交易标的相关的交易应累计计算）。

（2）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

3、董事会的关联交易决策权限

（1）决定公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上，与关联法人发生的交易金额在 100 万元以上，并且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%以上的关联交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）。

（2）董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

4、报告期内关联交易制度的执行情况

2019 年 5 月 16 日、2019 年 5 月 31 日，公司分别召开第一届董事会第五次会议和 2019 年第三次临时股东大会，审议通过《关于确认公司近三年（2016 年度、2017 年度及 2018 年度）关联交易公允性及合法性的议案》；2019 年 8 月 26 日、2019 年 9 月 10 日，公司分别召开第一届董事会第七次会议和 2019 年第四次临时股东大会，审议通过《关于确认公司 2019 年 1-6 月关联交易公允性及合法性的议案》，确认公司与关联方之间发生关联交易为公司正常经营所需，由交易双方在平等自愿的基础上经协商一致达成，遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，价格公允，不存在损害公司及股东利益的情况。

（二）独立董事关于关联交易的意见

独立董事对公司报告期内关联交易进行了审查，就公司报告期内发生关联交易的公允性及合法性发表独立意见如下：

报告期内，公司关联交易履行了相关决策程序或已经其他非关联股东认可，关联交易的发生有其必要性及合理性，关联交易遵循了平等、自愿、等价的原则，关联交易作价公允，不存在利益输送或其他损害公司及其他股东合法利益的情形。

十、关于减少并规范关联交易的承诺

（一）本公司控股股东特发集团出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，具体如下：

“1、本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业将尽量避免或减少并规范与特发服务及其控制的其他企业之间的关联交易。

2、不利用自身的地位及控制性影响谋求特发服务及其控制的企业在业务合作等方面给与本公司及本公司控制的其他企业优于市场第三方的权利；

3、不利用自身的地位及控制性影响谋求本公司及控制的其他企业与特发服务及其控制的其他企业达成交易的优先权利；

4、本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业不以低于或高于市场价格的条件与特发服务及其控制的其他企业进行交易，不会利用关联交易转移、输送利润，亦不利用关联交易从事任何损害特发服务及其控制的其他企业利益的行为；

5、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特发服务及其他股东的合法权益；

6、本公司在作为特发服务的控股股东期间，将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任。若因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺导致特发服务利益或其他股东的合法利益收到损害，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

（二）公司持股 5%以上的股东、全体董事、监事和高级管理人员出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，具体如下：

“1、本公司/本人及控制的其他企业将尽量避免或减少并规范与特发服务及其控制的其他企业之间的关联交易。

2、不利用自身的地位影响谋求特发服务及其控制的企业在业务合作等方面给与本公司/本人及控制的其他企业优于市场第三方的权利；

3、不利用自身的地位影响谋求本公司/本人及控制的其他企业与特发服务及其控制的其他企业达成交易的优先权利；

4、本公司/本人及控制的其他企业不以低于或高于市场价格的条件与特发服务及其控制的其他企业进行交易，不会利用关联交易转移、输送利润，亦不利用关联交易从事任何损害特发服务及其控制的其他企业利益的行为；

5、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特发服务及其他股东的合法权益；

6、本公司/本人将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若因本公司/本人及控制的其他企业违反上述承诺导致特发服务利益或其他股东的合法利益收到损害，本公司/本人将依法承担相应的赔偿责任。”

第八节 财务会计信息与管理层分析

本公司聘请天健会计师依据中国注册会计师审计准则对本公司截至2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的资产负债表以及2019年度、2018年度和2017年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及附注进行了审计。天健会计师出具了天健审〔2020〕3-271号标准无保留意见审计报告。

以下引用的财务数据，非经特别说明，均引自经审计的财务报表。本节的财务会计数据及有关的分析反映了本公司最近三年经审计的财务报表及有关附注的重要内容。

本公司提醒投资者关注本招股说明书所附财务报表和审计报告全文，以获取全部的财务资料。

一、发行人最近三年的财务报表

（一）资产负债表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：			
货币资金	179,135,841.16	118,238,393.00	83,818,198.76
应收账款	205,440,623.29	151,688,292.44	107,088,259.35
预付款项	3,810,346.33	2,678,192.67	1,537,395.73
其他应收款	10,490,038.03	7,937,359.64	10,243,183.68
存货	3,051,679.69	2,323,863.35	2,334,644.88
其他流动资产	2,499,247.27	5,785,290.56	1,349,252.60
流动资产合计	**404,427,775.77**	**288,651,391.66**	**206,370,935.00**
非流动资产：			
长期股权投资	9,603,397.71	3,856,128.41	1,758,034.65
投资性房地产	58,070,356.09	60,549,761.05	63,029,166.01
固定资产	7,813,887.14	7,852,453.70	6,452,345.64

无形资产	100,184.37	-	-
长期待摊费用	1,919,247.38	2,765,394.92	3,591,224.97
递延所得税资产	2,676,887.01	1,984,693.68	1,342,435.30
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	**80,183,959.70**	**77,008,431.76**	**76,173,206.57**
资产总计	**484,611,735.47**	**365,659,823.42**	**282,544,141.57**
流动负债：			
短期借款		-	-
应付账款	57,228,409.38	46,490,259.40	29,533,314.31
预收款项	10,162,124.65	6,525,680.49	1,191,801.36
应付职工薪酬	90,119,403.39	70,367,635.27	53,308,221.81
应交税费	19,546,666.99	17,143,220.91	17,490,342.83
其他应付款	33,565,049.43	29,389,922.45	50,625,934.56
一年内到期的非流动负债	1,037,735.85	1,037,735.85	-
流动负债合计	**211,659,389.69**	**170,954,454.37**	**152,149,614.87**
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	5,597,484.27	3,805,031.45	-
非流动负债合计	**5,597,484.27**	**3,805,031.45**	**-**
负债合计	**217,256,873.96**	**174,759,485.82**	**152,149,614.87**
股东权益：			
股本	75,000,000.00	75,000,000.00	15,384,615.00
资本公积	52,054,206.41	45,141,153.29	13,374,532.52
其他综合收益	13,675.95	5,501.16	2,772.81
盈余公积	8,872,253.15	4,112,504.83	7,305,380.35
未分配利润	118,586,894.40	58,017,949.19	89,910,380.54
归属于母公司股东权益合计	254,527,029.91	182,277,108.47	125,977,681.22
少数股东权益	12,827,831.60	8,623,229.13	4,416,845.48
股东权益合计	**267,354,861.51**	**190,900,337.60**	**130,394,526.70**
负债和股东权益总计	**484,611,735.47**	**365,659,823.42**	**282,544,141.57**

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	108,107,178.55	60,066,414.36	57,084,486.81
应收账款	172,234,647.83	119,404,508.44	97,684,511.62
预付款项	3,004,983.98	2,042,518.75	1,310,076.31
其他应收款	54,898,207.90	89,929,957.59	80,957,644.59
存货	3,051,679.69	2,323,863.35	2,334,644.88
其他流动资产	1,159,844.71	5,064,327.19	-
流动资产合计	**342,456,542.66**	**278,831,589.68**	**239,371,364.21**
非流动资产：			
长期股权投资	36,532,459.96	28,705,190.66	15,992,096.90
固定资产	5,780,908.95	5,638,005.60	4,915,100.57
无形资产	100,184.37	-	-
长期待摊费用	1,673,802.05	2,281,087.36	3,001,483.39
递延所得税资产	2,285,768.45	1,549,882.61	1,274,608.21
非流动资产合计	**46,373,123.78**	**38,174,166.23**	**25,183,289.07**
资产总计	**388,829,666.44**	**317,005,755.91**	**264,554,653.28**
流动负债：			
短期借款		-	-
应付账款	54,951,892.36	65,334,347.72	46,730,603.09
预收款项	5,268,842.12	3,766,877.93	349,715.23
应付职工薪酬	64,821,848.09	48,337,819.23	43,826,629.34
应交税费	15,077,226.67	12,031,261.80	13,733,051.04
其他应付款	32,490,207.44	27,618,788.58	46,901,918.74
一年内到期的非流动负债	1,037,735.85	1,037,735.85	-
流动负债合计	**173,647,752.53**	**158,126,831.11**	**151,541,917.44**
非流动负债：			
长期借款		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债	5,597,484.27	3,805,031.45	-

非流动负债合计	**5,597,484.27**	**3,805,031.45**	**-**
负债合计	**179,245,236.80**	**161,931,862.56**	**151,541,917.44**
股东权益：			
股本	75,000,000.00	75,000,000.00	15,384,615.00
资本公积	52,281,776.71	45,368,723.59	13,602,102.82
盈余公积	7,780,540.67	3,020,792.35	6,213,667.87
未分配利润	74,522,112.26	31,684,377.41	77,812,350.15
股东权益合计	**209,584,429.64**	**155,073,893.35**	**113,012,735.84**
负债和股东权益总计	**388,829,666.44**	**317,005,755.91**	**264,554,653.28**

（二）利润表

1、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	**891,219,944.33**	**699,014,994.91**	**507,595,986.63**
减：营业成本	725,026,923.01	551,870,615.79	396,106,929.02
税金及附加	5,846,462.27	4,931,631.70	4,247,868.71
销售费用	9,619,549.24	6,901,953.28	5,643,446.73
管理费用	64,701,078.31	58,150,126.03	49,644,711.47
财务费用	386,871.37	176,733.87	706,517.40
其中：利息费用	-	-	562,600.00
利息收入	329,914.09	214,968.25	156,636.68
加：其他收益	2,903,762.41	661,264.14	852,475.32
投资收益（损失以“-”号填列）	3,623,556.97	-163,335.02	50,663.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,497,269.30	-351,906.24	8,034.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,213,257.21	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2,272,969.35	638,101.64
资产处置收益	-	-5,229.67	89,051.46
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	**88,953,122.30**	**75,203,664.34**	**52,876,805.14**
加：营业外收入	2,331,049.58	33,556.07	9,982.64
减：营业外支出	128,140.45	140,300.08	2,674,259.61

三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	91,156,031.43	75,096,920.33	50,212,528.17
减：所得税费用	23,542,735.43	19,826,084.06	13,538,735.23
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**67,613,296.00**	**55,270,836.27**	**36,673,792.94**
按持续经营性分类			
持续经营净利润	67,613,296.00	55,270,836.27	36,673,792.94
终止经营净利润	-	-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润	65,328,693.53	51,799,452.62	34,781,163.60
少数股东损益	2,284,602.47	3,471,383.65	1,892,629.34
五、其他综合收益的税后净额	**8,174.79**	**2,728.35**	**2,772.81**
六、综合收益总额	**67,621,470.79**	**55,273,564.62**	**36,676,565.75**
归属于母公司股东的综合收益总额	65,336,868.32	51,802,180.97	34,783,936.41
归属于少数股东的综合收益总额	2,284,602.47	3,471,383.65	1,892,629.34

2、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	**677,644,241.76**	**547,186,797.17**	**434,405,001.21**
减：营业成本	556,188,227.76	437,927,536.63	347,413,121.23
税金及附加	4,206,672.67	3,837,039.74	3,246,127.83
销售费用	6,898,645.70	5,579,808.55	4,309,010.65
管理费用	50,576,309.74	47,078,072.84	38,135,494.61
财务费用	227,361.30	193,004.94	700,068.74
其中：利息费用	-	-	562,600.00
利息收入	178,288.70	129,393.92	108,664.79
加：其他收益	1,941,455.86	584,530.81	790,706.96
投资收益（损失以“-”号填列）	3,623,556.97	-163,335.02	50,663.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,497,269.30	-351,906.24	8,034.65
信用减值损失（损失以	-3,268,316.34		

“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,022,322.74	316,861.50
资产处置收益	-	-5,229.67	89,051.46
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**61,843,721.08**	**51,964,977.85**	**41,848,461.49**
加：营业外收入	2,063,035.68	29,888.73	9,433.13
减：营业外支出	66,755.61	91,956.55	209,703.19
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**63,840,001.15**	**51,902,910.03**	**41,648,191.43**
减：所得税费用	16,242,517.98	14,338,998.80	11,426,081.48
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**47,597,483.17**	**37,563,911.23**	**30,222,109.95**
按持续经营性分类			
持续经营净利润	47,597,483.17	37,563,911.23	30,222,109.95
终止经营净利润	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**47,597,483.17**	**37,563,911.23**	**30,222,109.95**

（三）现金流量表

1、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	902,958,387.25	718,305,576.56	546,440,337.44
收到的税费返还	62,722.62	913.86	-
收到其他与经营活动有关的现金	28,645,720.74	21,393,249.04	18,245,371.24
经营活动现金流入小计	931,666,830.61	739,699,739.46	564,685,708.68
购买商品、接受劳务支付的现金	251,219,262.75	200,599,065.27	148,751,421.99
支付给职工以及为职工支付的现金	519,190,776.50	382,656,613.39	281,609,931.71
支付的各项税费	66,379,192.29	56,743,963.67	39,611,002.78

支付其他与经营活动有关的现金	37,448,960.78	49,503,472.63	30,869,758.77
经营活动现金流出小计	874,238,192.32	689,503,114.96	500,842,115.26
经营活动产生的现金流量净额	**57,428,638.29**	**50,196,624.50**	**63,843,593.43**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5,000,000.00	49,430,000.00	8,000,000.00
取得投资收益收到的现金	126,287.67	188,571.22	196,396.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	188,905.69	54,806.75	177,855.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	5,315,193.36	49,673,377.97	8,374,251.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,080,684.04	3,825,671.57	6,817,634.87
投资支付的现金	2,250,000.00	56,450,000.00	9,903,767.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	5,330,684.04	60,275,671.57	16,721,402.43
投资活动产生的现金流量净额	**-15,490.68**	**-10,602,293.60**	**-8,347,150.77**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	4,329,479.94	735,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,920,000.00	735,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	20,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	4,329,479.94	735,000.00	20,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	232,683.74	4,353,865.01	562,600.00
支付其他与筹资活动有关的现金	783,000.00	1,558,000.00	14,150,000.00

筹资活动现金流出小计	1,015,683.74	5,911,865.01	54,712,600.00
筹资活动产生的现金流量净额	**3,313,796.20**	**-5,176,865.01**	**-34,712,600.00**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**8,174.79**	**2,728.35**	**2,772.81**
五、现金及现金等价物净增加额	**60,735,118.60**	**34,420,194.24**	**20,786,615.47**
加：期初现金及现金等价物余额	118,238,393.00	83,818,198.76	63,031,583.29
六、期末现金及现金等价物余额	**178,973,511.60**	**118,238,393.00**	**83,818,198.76**

2、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	677,336,844.79	579,053,259.68	472,602,534.26
收到的税费返还	62,722.62	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	59,688,520.74	14,379,458.95	8,860,536.72
经营活动现金流入小计	737,088,088.15	593,432,718.63	481,463,070.98
购买商品、接受劳务支付的现金	249,660,744.00	181,682,539.95	126,191,690.09
支付给职工以及为职工支付的现金	361,645,205.86	284,468,337.74	231,754,169.52
支付的各项税费	48,404,798.14	45,229,954.17	34,213,771.12
支付其他与经营活动有关的现金	29,661,079.99	52,938,885.48	36,939,315.85
经营活动现金流出小计	689,371,827.99	564,319,717.34	429,098,946.58
经营活动产生的现金流量净额	**47,716,260.16**	**29,113,001.29**	**52,364,124.40**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5,000,000.00	49,000,000.00	8,000,000.00
取得投资收益收到的现金	126,287.67	188,571.22	189,599.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	188,905.69	70,436.09	177,855.33

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	5,315,193.36	49,259,007.31	8,367,454.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,449,498.83	2,413,216.04	4,595,319.49
投资支付的现金	4,330,000.00	68,623,000.00	24,053,767.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	6,779,498.83	71,036,216.04	28,649,087.05
投资活动产生的现金流量净额	**-1,464,305.47**	**-21,777,208.73**	**-20,281,632.49**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	2,409,479.94	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	20,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,409,479.94	-	20,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	4,353,865.01	562,600.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	783,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	783,000.00	4,353,865.01	40,562,600.00
筹资活动产生的现金流量净额	**1,626,479.94**	**-4,353,865.01**	**-20,562,600.00**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**47,878,434.63**	**2,981,927.55**	**11,519,891.91**
加：期初现金及现金等价物余额	60,066,414.36	57,084,486.81	45,564,594.90

六、期末现金及现金等价物余额	**107,944,848.99**	**60,066,414.36**	**57,084,486.81**

二、注册会计师审计意见

天健会计师对公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表，2019 度、2018 年度和 2017 年度合并及母公司的利润表、合并及母公司的现金流量表、合并及母公司的股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（天健审〔2020〕3-271 号）。

天健会计师认为：公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况，2019 年度、2018 年度和 2017 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

三、与财务会计信息相关的重大事项或重要性水平的判断标准

在审计工作中，天健会计师确定了可接受的重要性水平，以便能够评价财务报表整体是否公允反映。天健会计师在以下指标进行了选择和判断，具体情况如下：

项目		重要性水平（三年平均）
确定基准		税前利润总额
财务报表整体的重要性水平		PM=5%×基准
实际执行的重要性水平	风险较高的项目（收入、应收、存货）	TE=60%×PM
	其他项目	TE=75%×PM
临界值（明显微小的错报）		SAD=5%×PM

公司税前利润总额为财务报表使用者特别关注的财务报表项目，因此选取税前利润总额作为财务报表整体重要性水平的计算基数。

四、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对公司具有核心意义，或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务和非财务指标

（一）影响收入、成本、费用和利润的主要因素

1、影响收入的主要因素

公司一直以综合设施管理服务为核心业务，致力于成为中国高端综合服务运营商。公司所从事的服务内容包括综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理、高端接待、会议服务等，管理的项目涵盖高新科技园区、商业综合体、政府机关、学校、住宅等多种类型，影响公司收入的主要因素为物业管理服务内容、物业管理服务价格、物业管理服务项目数量及面积。

（1）物业管理服务内容

公司依托高新园区物业管理市场形成的品牌效应，全力拓展高端物业管理服务市场，积极向商业综合体等物业管理服务领域延伸，扩充服务内容。近年来，为满足客户多样化的服务需求，公司在提供物业管理服务的同时，还陆续拓展了政务服务、资产经营等业务。

（2）物业管理服务价格

物业管理服务的价格与物业项目的类型相关，对于非住宅类物业服务，物业服务收费由公司与客户通过招投标程序或与客户协商后确定。对于住宅类物业，前期物业服务收费实行政府指导价，政府价格主管部门会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布；与业主委员会的合同价格一般由双方谈判并参照政府指导价及前期物业服务价格确定。

（3）物业服务面积及项目数量

从物业管理服务业务特征来看，综合物业管理服务与增值服务均依托于服务面积和项目数量，面积和数量增加成为收入增长的主要推动因素。随着国家科技

战略的推进和高科技企业对办公环境的重视，高新技术产业园区及总部大楼的建设数量增多，有助于推动园区物业管理市场规模不断扩大。同时，学校、医院、商业综合体等类型物业对高端物业管理服务的需求日趋增强，政府公共服务类机构服务委托市场也得到长足的发展，均为物业管理行业创造了新的发展空间。

2、影响成本的主要因素

报告期内，公司成本主要包括人工成本、业务外包成本和物业经营费用，其中人工成本占营业成本的比例最高。2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司人工成本占主营业务成本的比例分别为 66.61%、65.19%和 67.41%。

报告期内，公司将保洁、保安、绿化等部分物业管理服务委托给相关领域内专业的第三方服务提供商。2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 23.24%、25.58%和 23.84%，业务外包成本金额有所提高，占比保持稳定。

物业经营费用主要系公司在提供物业管理服务过程中产生的员工宿舍租赁费用、水电费、固定资产折旧等。报告期内，公司物业经营费用随着业务规模的扩大而有所增长，物业经营费用占比分别为 6.06%、5.98%和 5.07%，占比有所下降。

3、影响费用的主要因素

报告期内，公司期间费用包括管理费用、销售费用和财务费用，期间费用总额随公司经营规模的扩大而相应增加。

报告期内，公司期间费用以管理费用为主，影响公司管理费用的主要因素包括管理人员薪酬、股权激励、办公及会务费、租赁与装修费、折旧与摊销等。

4、影响利润的主要因素

报告期内，以上所述因素在影响收入、成本、费用的同时，均会对利润产生影响。

（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财务或非财务指标分析

1、财务指标

（1）营业收入增长率

报告期内，凭借完善的服务管理体系、领先的服务理念、物业服务质量和品牌影响力，公司积极开拓市场并实现营业收入的快速增长。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司的营业收入分别为 50,759.60 万元、69,901.50 万元和 89,121.99 万元，其中，2017 年度、2018 年度和 2019 年度分别同比增长 37.21%、37.71%和 27.50%。关于公司营业收入的变动原因详见本节“十二、盈利能力分析”之“（二）营业收入构成及变动分析”。

（2）综合毛利率

报告期内，公司综合毛利率分别为 21.96%、21.05%和 18.65%，其受到服务面积、服务价格、服务项目数量和服务成本等因素的影响。关于公司综合毛利率的变动原因详见本节“十二、盈利能力分析”之“（四）毛利构成及毛利率分析”。

2、非财务指标

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非财务指标主要为物业服务面积，具体请详见本节“四、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对公司具有核心意义，或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务和非财务指标分析”之“（一）影响收入、成本、费用和利润的主要因素”之“1、影响收入的主要因素”。

五、审计截止日后主要财务信息及经营状况

（一）会计师审阅意见

公司财务报告审计截止日为 2019 年 12 月 31 日。天健会计师对发行人 2020 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表、2020 年 1-6 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审

阅，并出具了《审阅报告》（天健审【2020】3-341 号），审阅意见如下：“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信特发服务公司 2020 年 1-6 月财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映特发服务公司合并及母公司的财务状况、经营成果和现金流量。”

（二）发行人专项声明

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员已对公司 2020 年 6 月 30 日、2020 年 1-6 月期间未经审计的财务报表进行了认真审阅并出具专项声明，保证审计截止日后财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人、主管会计工作负责人及会计机构负责人已对公司 2020 年 6 月 30 日、2020 年 1-6 月期间未经审计的财务报表进行了认真审阅并出具专项声明，保证该等财务报表的真实、准确、完整。

（三）审计截止日后主要财务信息及经营状况

公司 2020 年 6 月 30 日、2020 年 1-6 月经审阅的主要财务信息如下：

1、合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	变动比例
资产总计	55,138.00	48,461.17	13.78%
负债总计	23,547.87	21,725.69	8.39%
所有者权益合计	31,590.13	26,735.49	18.16%
归属于母公司所有者权益合计	29,943.25	25,452.70	17.64%

（2）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	变动比例
营业收入	50,520.13	40,055.87	26.12%
营业利润	6,360.03	3,982.44	59.70%
利润总额	6,353.65	3,971.74	59.97%

净利润	4,803.42	2,872.22	67.24%
归属于母公司所有者的净利润	4,489.12	2,732.12	64.31%
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	4,223.01	3,131.37	34.86%

（3）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	2,475.20	-1,177.89	-
投资活动产生的现金流量净额	-155.60	448.61	-
筹资活动产生的现金流量净额	49.80	336.18	-85.19%
汇率变动对现金的影响	1.42	0.06	2,457.01%
现金及现金等价物净增加额	2,370.83	-393.05	-

（4）非经常性损益主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	变动比例
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-6.72	-0.12	5,498.17%
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	143.47	22.33	542.51%
委托他人投资或管理资产的损益	-	12.63	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.33	-10.59	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	225.70	-406.42	-
小计	362.79	-382.17	-
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	89.66	17.08	424.97%
少数股东权益影响额(税后)	7.00	-	-

归属于母公司所有者的非经常性损益净额	266.12	-399.25	-

财务报告审计基准日后，公司生产经营政策、经营模式、主要产品与服务、销售规模及销售价格、主要客户及供应商构成、主要核心业务人员、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项等方面均未发生重大不利变化。

六、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。财务报表所载财务信息的会计期间为 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

除子公司特发刚果金公司以美元为记账本位币外，公司及其他子公司均采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1、合营安排分为共同经营和合营企业。

2、当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

（十）金融工具

1、2019 年度

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：1）以摊余成本计量的金融资产；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；3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；3）不属于上述 1）或 2）的财务担保合同，以及不属于上述 1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；4）以摊余成本计量的金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入

当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

2）金融资产的后续计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

3）金融负债的后续计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价

值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：A.按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B.初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

4）金融资产和金融负债的终止确认

①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A.收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B.金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

②当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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的，分别下列情况处理：1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收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债务工具投资）之和。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类

似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

（5）金融工具减值

1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，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债务工具投资、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

2）按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	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
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——应收往来款组合		
其他应收款——应收员工备用金组合		
其他应收款——应收其他组合		
其他应收款——合并范围内关联往来组合		

其他应收款——非合并范围内关联往来组合		

3）按组合计量预期信用损失的应收款项

①具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联往来组合	合并范围内关联往来	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

②应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	100
4-5 年	100
5 年以上	100

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

2、2017 年度和 2018 年度

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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和在初始确认时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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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和在初始确认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）、其他金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；3）不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；②初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确

定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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的，分别下列情况处理：1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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之和。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

（5）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

1）资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

2）对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

3）可供出售金融资产

①表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

A.债务人发生严重财务困难；

B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；

C.公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D.债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E.因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；

F.其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

②表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（十一）应收款项

1、2019 年度

详见本节“六、重要会计政策及会计估计”之“（十）金融工具”说明。

2、2017 年度和 2018 年度

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 500 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1）具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	经测试未发生减值的，不计提坏账准备
其他应收款中非合并范围内关联往来组合	按期末余额的 5%计提坏账准备

2）账龄分析法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	100	50
4-5 年	100	80
5 年以上	100	100

（3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特

	征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

应收商业承兑汇票坏账准备计提方法参照上述应收账款坏账准备计提政策，应收商业承兑汇票的账龄起算点追溯至对应的应收款项账龄起始日。

对应收银行承兑汇票、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

公司与在境内上市的同行业可比公司的应收账款坏账准备计提比例差异情况如下：

公司名称	应收账款坏账计提比例（%）					
	1年以内（含1年）	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上
绿城服务	5.00	25.00	100.00	100.00	100.00	100.00
南都物业	5.00	10.00	30.00	50.00	80.00	100.00
新大正	5.00	10.00	30.00	50.00	80.00	100.00
开元物业	2.00	8.00	20.00	50.00	50.00	50.00
盛全服务	5.00	10.00	20.00	50.00	50.00	50.00
公司	**5.00**	**10.00**	**30.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**

如上表所示，公司账龄在3年以内的应收账款坏账准备计提比例与同行业可比公司相比总体差异不大，且账龄在3年以上的应收账款坏账准备计提比例高于大部分同行业可比公司，应收账款坏账准备计提更为谨慎。

（十二）存货

1、存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2、发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3、存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照使用一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照使用一次转销法进行摊销。

（十三）长期股权投资

1、共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2、投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者

权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2）在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会

计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4、通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

（1）个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

（2）合并财务报表

1）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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。但是，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。

（十四）投资性房地产

1、投资性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和已出租的建筑物。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十五）固定资产

1、固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2、各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	5.00	3.17-4.75
运输工具	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
办公及其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十七）无形资产

1、无形资产包括软件等，按成本进行初始计量。

2、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
软件	5.00

（十八）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准

备并计入当期损益。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十）职工薪酬

1、职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、短期薪酬的会计处理方法

在职工为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。

3、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1）根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2）设定受益计划存在资产的，将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，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；

3）期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益

计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中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允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：（1）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；（2）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。

5、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十一）股份支付

1、股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按

权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十二）收入

1、收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2、收入确认的具体方法

公司主要提供物业管理服务。收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定为客户提供物业管理服务，且收入金额已确定，已经收回款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入企业，服务成本能够可靠地计量。

报告期内，公司不同业务类别的收入确认方法、时点、具体依据具体如下：

业务类别	细分类别	主要客户	收入确认方法	收入确认时点	收入确认具体依据	主要合同条款	收入确认原则是否与合同条款一致	是否恰当
综合物业管理	园区物业、商务物业、公共物业	华为	（1）按期连续发生的物业管理费在服务完成后按合同约定与客户定期对物业服务款项进行核对确认； （2）专项服务对应收入按合同约定公司与客户定期对提供的服务数量（安保人次、专项保洁作业次数和绿植租摆盆数等）进行核对后按约定的价格计算确认	收入于服务完成并经双方核对后确认	合同、结算单据（物业服务确认函、结算表、服务考评表等）、发票	（1）乙方有权按照本合同向甲方收取综合设施服务费； （2）费用支付方面：本项目综合设施服务费按月支付，包括固定费用和据实结算费用，乙方每月前5个日历天提交固定费用申付表、考勤表、月度报告等材料，收到甲方开票清单后开具增值税专用发票。	是	是
		阿里巴巴				（1）最终服务结算金额以实际项目发生，并经甲方确认为准； （2）服务费按月支付，结算周期为自然月，即乙方在每月服务结束，提请甲方负责人对各项委托服务，依据项目订单及双方确认的《项目月度服务费用结算清单》进行结算。结算时需要提供如下材料：乙方需提交经乙方项目点签字盖章确认及甲方项目接口人签字确认的《项目月度服务费用结算清单》、《项目月度考核表》，以及按甲方要求开具增值税专用发票和其他约定的支付凭证	是	是
		中国移动、新华三技术有限				（1）依照本协议向乙方交纳物业管理费；	是	是

		公司等				（2）乙方正式接管期间，如因甲方情况变化，使乙方实际管理面积增加或减少的，双方协商后，确定物业管理费用调整； （3）本项目物业管理服务费用按月支付，以甲方书面通知乙方正式接管的日期为物业服务费用的支付起始日		
	住宅物业	和平里花园业主等	物业收入大部分为现缴结算方式，少部分为预交结算方式。在预交物业费情况下，每期根据物业收费系统计算的物业费确认； 在现缴物业费情况下，按月交时公司每期根据物业收费系统计算的物业费向业主收取，在业主实际缴纳时确认	预交结算方式下收入于服务完成后确认； 现缴结算方式下，收入于服务完成并实际收到款项时确认，未收到款项时一般不暂估应收账款，但有备查账记录，后续收到款项时确认	合同、结算单据（收费通知单、收费凭证）	物业计费采取包干制，物业公司向业主收取物业管理费	是	是
	酬金制综合物业管理服务	深圳市罗湖区发展中心大厦业主委员会	依照合同约定在物业服务完成后按照约定的比例确认	收入于服务完成后按履约情况确认	合同、结算单据（酬金项目公司报表）	报酬按有关行业管理办法之规定每月按物业管理成本的 10%提取	是	是
政务服务	日常服务	武汉市东湖新技术开发区政	按合同约定公司与客户定期对服务费	收入于服务完成并经双方核对后确认	合同、结算单据	1、合同期内提供劳务服务实行人工包干制，即包干服务费包括服务人员	是	是

		务服务局等	进行核对确认			的工资及相关福利、管理佣金、税金、劳务管理风险金等费用；不含保障服务作业的窗口工作人员所需的办公设备及用品、活动器材设备、活动交通、通讯等与劳务服务无关的费用； 2、按季度支付服务费用。		
增值服务	泊位费	停车车主	1、自营模式下： （1）临时停车，按停车系统计算的收费金额确认收入； （2）月卡和年卡充值，收费后做预收款，在使用期内按月直线法分摊确认收入 2、受托经营模式下:在每月停车场收费系统生成月报表后计算总收益金额，再按合同约定的比例确认收入	1、临时停车于车辆离开，停车服务已完成并收费时确认 2、月卡和年卡每月在使用期内直线法分摊，于月末确认当月收入	结算单据（停车收费单据、停车场收费系统月报表）	1、自营模式下： 深圳市市场监督局停车场收费标准计算收费 2、受托经营模式下:特发集团委托公司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%，公司获得总收益的 40%	是	是
	小型整改-总额法	华为成都项目、中国电子工程设计院有限公司	按合同约定的服务费用在服务完成时并经客户验收后确认收入	收入于服务完成并经客户验收后确认	合同、结算单据（采购申请单、工程/服务完成验收表）	IFM 合同相关条款约定：客户委托供应商采购的第三方服务，先由供应商依据供应商与第三方签订的协议或订单付费给第三方。客户按照供应商提供的付费依据及发票，再付费给供	是	是

						应商，并承担相应的税金和管理费。		
	小型整改-净额法	华为系中除成都外的其他项目	工程完工后按合同约定计算管理费收入	收入于服务完成并经客户验收后确认	合同、结算单据（采购申请单、工程/服务完成验收表）	（1）供应商将提供以下服务：1）根据客户采购要求管理采购和招标流程。 2）作为客户代理人，供应商主导合同的谈判和管理，期间使用客户的具体施工合同模板和/或当地接受的合同模板，并解决与供应商/第三方的纠纷 （2）小型物业工程按甲方发布生效的《设备设施维修及小型物业工程基金清单》中物料/耗材单价、本合同约定的浮动率及实际验收数量支付，浮动率一般为 2%-5%。	是	是
	专项维修维护	华为等	按合同约定的服务费用在服务完成时并经客户验收后确认收入	收入于服务完成并经双方核对后确认	合同、结算单据（采购申请单、工程/服务完成验收表）、监理提供的确认书	乙方负责提供技术团队按甲方要求进行设备设施运行、维修及保养服务，经甲方及监理验收合格后甲方需向乙方支付技术服务费用	是	是
	资产受托管理	特发集团及其关联方	（1）房屋资产受托管理收入按合同约定的佣金比例和实际收到的租金确认为服务费收入	（1）房屋资产受托管理收入于服务完成后按月确认； （2）油站经营权受托管理收入在油站	（1）房屋租赁依照合同及租赁台账租金收入金额 （2）油站经	（1）甲方将所持有物业委托给乙方租赁经营，乙方负责所托物业的租赁管理、物业维修及相应的安全生产等相工作，甲方按双方约定的代理佣金比率向乙方支付代理佣金	是	是

			（2）油站经营权受托管理收入按合同约定的佣金计算方法计算确认；	财务报表出具时确认，待审计报告出具后进行必要的修正	营权受托管理依照合同或特发集团决定（深特发企[2008]3 号）及被托管单位报表	（2）按实际租金收入的一定比例计提佣金，年终进行结算 （3）特发集团总部按下述方式和比例支付特发物业委托经营管理费：特发石油按其审计后财务报表归属特发集团的净利润的 15% （4）甲方将华辉石油委托乙方经营，乙方负责经营管理一切工作及相关的安全生产等，甲方按双方约定的委托佣金比率向乙方支付委托管理佣金		
	公共收益	获准经营公共区域并取得收益分成的住宅小区内有关主体	公共收益中的泊位费收入参照增值服务中泊位费收入确认方法；公共区域出租收入按租赁合同约定的金额按月确认。	泊位费收入参照增值服务中泊位费收入确认时点； 公共区域出租收入于服务完成后按月确认。	结算单据（租金收入计算表、发票、停车收费单据、停车场收费系统月报表）	依据获准经营公共区域并取得收益分成的住宅小区业主投票结果确认	是	是

3、执行新收入准则对公司的影响

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），按照相关规定，公司将于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则并对会计政策相关内容进行调整。

新收入准则实施前后，收入业务在新收入准则与公司目前执行收入政策会计确认时点及会计计量要素的具体应用上无重大差异，实施新收入准则对公司业务模式、合同条款、收入确认等方面未产生重大影响。

执行新收入准则不影响本期期初留存收益及财务报表其他相关项目。

执行新收入准则对首次执行日前各年合并财务报表主要财务指标的影响：假定自申报财务报表期初开始全面执行新收入准则，对首次执行日前各年（末）营业收入、归属于公司普通股股东的净利润、资产总额、归属于公司普通股股东的净资产不产生影响。

（二十三）政府补助

1、政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4、与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十四）递延所得税资产、递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3、资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4、公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十五）租赁

经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2、管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3、能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

七、发行人报告期内执行的税收政策

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、13%、11%、10%、9%、6%、5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%或 12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%

地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	30%、25%、20%、1%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

纳税主体名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发技术刚果金有限公司	30%、1%	30%、1%	30%、1%
深圳市特发楼宇科技有限公司	20%	25%	20%
深圳特发商务服务有限公司	25%	25%	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%	25%	25%

注：根据刚果（金）2014 年 1 月 31 日第 14/002 号法律《财政法》的规定，企业所得税最低不得低于营业收入的 1%，即自 2014 年申报 2013 财年企业所得税开始按营业收入的 1%与应纳税所得额的 30%孰高者缴纳。

（二）报告期内所享受的税收优惠政策

1、根据企业所得税法第二十八条和财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）的规定，对符合条件的小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，2019 年度特发楼宇符合小微企业认定，因此当年减按 25%计入应纳税所得额后按 20%的税率计缴。

2、根据企业所得税法第二十八条和财政部、税务总局《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2017〕43 号），符合条件的小型微利企业所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，2017 年度特发楼宇、特发商务符合小微企业认定，企业所得减按 50%计入应纳税所得额后按 20%的税率计缴。

3、根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。根据以上规定，公司、特发楼宇、特力物业、

特发商务、特发政务、特发资产经营及特发鑫润 2019 年度享受该增值税加计扣除的优惠政策。

4、根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）的规定，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税，特力物业分支机构（停车场、汽车大厦停车场及服务中心停车场）、特发资产经营分支机构（发展中心分公司及沙井分公司）、山东特发商务及特发政务（天津）2019 年度享受增值税减免优惠政策。

5、根据财政部、税务总局和退役军人部《关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21 号）的规定，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6,000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。根据以上规定，公司和特发政务 2019 年度享受该税收优惠。

八、财务报表分部信息

（一）确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以业务分部为基础确定报告分部，分别对综合物业管理服务业务、政务服务业务及增值服务等的经营业绩进行考核。

（二）报告分部的财务信息

1、2019 年度

单位：万元

项目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	71,603.13	11,406.55	5,645.71	-	88,655.40
主营业务成本	60,743.23	9,722.04	1,699.50	-	72,164.77

2、2018 年度

单位：万元

项目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	54,370.06	8,319.01	6,829.78	-	69,518.85
主营业务成本	45,378.58	6,767.26	2,793.28	-	54,939.12

3、2017 年度

单位：万元

项目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	41,110.71	5,183.09	4,275.67	-	50,569.47
主营业务成本	33,906.31	4,291.26	1,289.15	-	39,486.72

九、非经常性损益情况

根据中国证监会颁布的《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）》的规定及天健会计师出具的《最近三年非经常性损益的鉴证报告》（天健审〔2020〕3-274 号），报告期内公司的非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动性资产处置损益	2.85	-5.41	-1.34
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	273.62	61.81	83.60
委托他人投资或管理资产的损益	12.63	18.86	4.26
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-8.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17.44	-5.78	-255.60
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-233.60	-445.40	-319.72
小计	**72.94**	**-375.94**	**-497.68**
减：所得税费用	130.75	19.44	20.22
少数股东权益影响额（税后）	14.85	0.03	-
归属于母公司股东的非经常性损益净额	**-72.65**	**-395.40**	**-517.90**

十、报告期内公司主要财务指标

（一）基本财务指标

财务指标	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度	2017年末/2017年度
流动比率（倍）	1.91	1.69	1.36
速动比率（倍）	1.90	1.67	1.34
资产负债率（合并）	44.83%	47.79%	53.85%
资产负债率（母公司）	46.10%	51.08%	57.28%
应收账款周转率（次/年）	4.99	5.40	4.67
存货周转率（次/年）	269.75	236.93	163.96
息税折旧摊销前利润（万元）	9,705.35	8,039.97	5,554.30
利息保障倍数（倍）	-	-	90.25
归属于发行人股东的净利润（万元）	6,532.87	5,179.95	3,478.12
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	6,605.52	5,575.35	3,996.01
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.77	0.67	0.85
每股净现金流量（元）	0.81	0.46	0.28
归属于发行人股东的每股净资产（元）	3.39	2.43	1.68
无形资产（扣除土地使用权）占净资产比率	0.04%	-	-

注 1：公司 2018 年 11 月整体变更为股份公司，2017 年期末股本数按折股时股本 75,000,000 股计算。

注 2：上述各指标计算公式如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；

（3）资产负债率（合并）=合并负债总额 / 合并资产总额*100%；

（4）资产负债率（母公司）=母公司负债总额 / 母公司资产总额*100%；

（5）应收账款周转率=营业收入/（应收账款（含应收票据）（期初净额+期末净额）/2）；

（6）存货周转率=营业成本/（存货（期初余额+期末余额）/2）；

（7）息税折旧摊销前利润=净利润＋利息费用（指计入财务费用的利息支出，含票据贴现的利息支出）+所得税+折旧+摊销；

（8）利息保障倍数＝（利润总额＋利息费用）／利息支出；

（9）每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末总股本；

（10）每股净现金流量=现金及现金等价物净增加（减少）额/期末总股本；

（11）归属于发行人股东的每股净资产=净资产/期末总股本；

（12）无形资产（扣除土地使用权）占净资产比率=无形资产（扣除土地使用权）/期末净资产*100%。

（二）净资产收益率和每股收益

根据《公开发行证券公司的信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算的报告期内公司净资产收益率及每股收益如下表：

期间	财务指标	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本	稀释
2019 年度	归属于公司普通股股东的净利润	29.86%	0.87	0.87
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	30.45%	0.88	0.88
2018 年度	归属于公司普通股股东的净利润	33.61%	0.69	0.69
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	36.24%	0.74	0.74
2017 年度	归属于公司普通股股东的净利润	30.78%	0.46	0.46
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	33.68%	0.53	0.53

注1：上述每股收益系根据《公开发行证券公司的信息披露编报规则第9号－净资产收益率和每股收益的计算和披露》（2010年修订）计算。

注2：计算每股收益时，分母为当期发行在外的普通股加权平均数。其中公司2018年10月整体变更为股份公司，当年的期初股本数按折股时股本75,000,000股计算。

注3：指标计算公式

1）加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率= P_0/（E_0+NP÷2+E_i×M_i÷M_0－E_j×M_j÷M_0±E_k×M_k÷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为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；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下一月份起至报告期期末的月份数。

2）基本每股收益

基本每股收益= P_0÷S

S= S_0＋S_1＋S_i×M_i÷M_0－S_j×M_j÷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为报告期月份数；M_i为增加股份下一份月份至报告期期末的月份数；M_j为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

3）稀释每股收益

稀释每股收益= P_1/（S_0＋S_1＋S_i×M_i÷M_0–S_j×M_j÷M_0–S_k+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_1 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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。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对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

十一、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响

新型冠状病毒感染的肺炎疫情（以下简称新冠疫情）于 2020 年 1 月在全国爆发。为防控新冠疫情，全国各地政府均出台了新冠疫情防控措施。新冠疫情及相应的防控措施对公司的正常生产经营造成了一定的影响，具体情况如下：

受影响的具体情况	对财务状况和经营成果的影响
1、对公司提供服务的影响 新冠疫情对湖北等省市以及全国整体经济运行造成一定影响，从而在一定程度上影响公司物业服务的提供。	新冠疫情对公司武汉地区收入及住宅物业停车费等增值服务收入产生一定影响，但对其他地区及物业类型收入影响较小，公司主要客户华为同意基于疫情的特殊影响仍按合同正常结算，公司也通过招投标等方式拓展新项目，从整体来看，新冠疫情对公司收入影响较小，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及政府各项防控措施的实施。
2、对公司成本的影响 新冠疫情的爆发使得公司提供物业服务成本开支加大	新冠疫情的爆发虽使得公司防疫抗疫成本开支加大，部分项目的未到岗员工仍需正常支付工资，但公司享受水电费减免、社保减免等优惠政策，从整体来看，新冠疫情对公司成本影响较小，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及政府各项防控措施的实施。
3、对公司投资收益的影响 公司重要的联营企业武汉紫光主要生产经营地位于湖北省武汉市，新冠疫情对湖北等省市以及全国整体经济运行造成一定影响，从而在一定程度上影响武汉紫光物业服务的提供。	新冠疫情的爆发可能使得武汉紫光营业收入和净利润减少，从而影响公司按权益法核算的投资收益，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及政府各项防控措施的实施。

公司将继续密切关注新冠疫情发展情况，积极应对其对本公司财务状况、经营成果产生的不利影响。

（二）或有事项

截至本招股说明书签署之日，公司不存在需披露的或有事项。

十二、盈利能力分析

（一）总体盈利情况

报告期内，公司经营情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	**89,121.99**	**69,901.50**	**50,759.60**
减：营业成本	72,502.69	55,187.06	39,610.69
税金及附加	584.65	493.16	424.79
销售费用	961.95	690.20	564.34
管理费用	6,470.11	5,815.01	4,964.47
财务费用	38.69	17.67	70.65
其中：利息费用	-	-	56.26
利息收入	32.99	21.50	15.66
加：其他收益	290.38	66.13	85.25
投资收益（损失以“-”号填列）	362.36	-16.33	5.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	349.73	-35.19	0.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-321.33	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-227.30	63.81
资产处置收益	-	-0.52	8.91
二、营业利润	**8,895.31**	**7,520.37**	**5,287.68**
加：营业外收入	233.10	3.36	1.00
减：营业外支出	12.81	14.03	267.43
三、利润总额	**9,115.60**	**7,509.69**	**5,021.25**
减：所得税费用	2,354.27	1,982.61	1,353.87
四、净利润	**6,761.33**	**5,527.08**	**3,667.38**
归属于母公司股东的净利润	6,532.87	5,179.95	3,478.12
少数股东损益	228.46	347.14	189.26

报告期内，公司经营规模不断扩大、盈利能力持续增强，营业收入、营业利

润、利润总额和净利润均呈显著增长。2017 年度至 2019 年度，公司营业收入和归属于母公司股东的净利润的年复合增长率分别为 32.51%和 37.05%。

（二）营业收入构成及变动分析

1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入构成及变动情况如下表所述：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	88,655.40	99.48%	69,518.85	99.45%	50,569.47	99.63%
其他业务收入	466.60	0.52%	382.65	0.55%	190.13	0.37%
合计	**89,121.99**	**100.00%**	**69,901.50**	**100.00%**	**50,759.60**	**100.00%**

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司营业收入分别 50,759.60 万元、69,901.50 万元和 89,121.99 万元，保持持续增长，主要是由于公司加大市场开拓力度，提高物业管理面积并丰富服务内容、增加政务服务项目数量，实现了主营业务收入的显著增加。其中，其他业务收入主要为公司 2017 年 7 月起出租投资性房地产产生的租金收入。

2、按业务类别列示主营业务收入分析

公司主营业务收入包括综合物业管理服务收入、政务服务收入和增值服务收入。其中，综合物业管理服务主要涉及公司对园区物业、公共物业、商业物业等多种类型物业项目提供的日常安全保障、清洁绿化、设备维护保养、高端接待、商务会议服务；政务服务主要系公司为工商、税务、质量监督、不动产登记等政府公共服务部门提供的窗口收件、咨询引导、帮办服务等；增值服务主要系公司在综合物业管理服务之外提供的小型整改工程、停车泊位管理、专项维修维护、公共收益和资产受托管理服务等。

报告期内，公司主营业务收入按业务类别分析情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业管理服务收入	71,603.13	80.77%	54,370.06	78.21%	41,110.71	81.31%
政务服务收入	11,406.55	12.87%	8,319.01	11.97%	5,183.09	10.25%
增值服务收入	5,645.71	6.37%	6,829.78	9.82%	4,275.67	8.44%
合计	**88,655.40**	**100.00%**	**69,518.85**	**100.00%**	**50,569.47**	**100.00%**

如上表所示，报告期内，公司主营业务收入主要来源于综合物业管理服务，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，该项服务收入金额分别为 41,110.71 万元、54,370.06 万元和 71,603.13 万元，占主营业务收入比例分别为 81.31%、78.21%和 80.77%。2017 年度至 2019 年度，综合物业管理服务收入、增值服务收入的金额随着公司所管理物业面积和服务内容的增加而提升，年复合增长率分别为 31.97%和 14.91%，但两项收入在主营业务收入中的占比均略有下降，主要原因为公司所承接的政务服务项目数量增加带动报告期内的政务服务收入金额和占比相应提高。2019 年度，增值服务收入金额和占比均所下降，主要系小型整改项目减少进而导致相关收费金额降低。

（1）综合物业管理服务收入分析

报告期内，公司采用包干制和酬金制两种结算模式对所管理物业项目进行核算；其中，仅有深圳特区发展中心大厦物业管理服务项目采用酬金制结算，公司其他物业管理服务项目均采用包干制结算，相关情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
包干制综合物业管理服务	71,390.01	99.70%	54,155.94	99.61%	40,914.50	99.52%
酬金制综合物业管理服务	213.12	0.30%	214.12	0.39%	196.21	0.48%
合计	**71,603.13**	**100.00%**	**54,370.06**	**100.00%**	**41,110.71**	**100.00%**

如上表所示，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司采用包干制核算的综合物业管理服务收入分别为 40,914.50 万元、54,155.94 万元和 71,390.01 万元，占综合物业管理服务收入的比例分别为 99.52%、99.61%与 99.70%。

报告期内，按照所管理物业类型对包干制综合物业管理服务收入分析如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区物业	60,016.17	84.07%	45,048.55	83.18%	37,338.94	91.26%
公共物业	2,773.03	3.88%	2,099.92	3.88%	771.78	1.89%
商业物业	4,135.02	5.79%	3,747.36	6.92%	402.43	0.98%
住宅物业	4,465.79	6.26%	3,260.10	6.02%	2,401.35	5.87%
合计	**71,390.01**	**100.00%**	**54,155.94**	**100.00%**	**40,914.50**	**100.00%**

园区物业包括各类产业园区及商务办公楼宇，公共物业包括学校、公共交通设施和政府公共服务场所等，商业物业包括商场商厦、酒店和儿童乐园等，住宅物业系多层住宅、高层住宅等。如上表所示，报告期内，公司所管理最主要的物业类型是园区物业，报告期各期末，园区物业在管项目数量由 40 个增加至 139 个，在管项目面积由 1,352.61 万平方米增加至 2,062.76 万平方米。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，该类型物业管理服务收入金额分别为 37,338.94 万元、45,048.55 万元和 60,016.17 万元，年复合增长率为 26.78%；其占包干制综合物业管理服务收入的比例分别为 91.26%、83.18%和 84.07%，在其他类型物业管理服务收入显著增长的情况下有所降低。

2017 年度，公司对公共物业、商业物业的管理服务收入金额较小，经过持续的市场拓展，公共物业项目数量增加至 13 个，在管项目面积由 1.92 万平方米增加至 37.99 万平方米；商业物业项目数量增加至 5 个，在管面积由 1.32 万平方米增加至 9.56 万平方米，带动这两类物业管理服务收入金额和占比显著提高。

报告期内，公司对住宅物业管理项目的开拓较为谨慎，新增项目数量有限，所实现的物业管理服务收入增幅相对较小。

（2）政务服务收入分析

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司的政务服务收入分别为 5,183.09 万元、8,319.01 万元和 11,406.55 万元，其中，2017 年度、2018 年度和 2019 年度分别同比增长 135.99%、60.50%和 37.11%；政务服务收入占主营业务收入的比例分别为 10.25%、11.97%和 12.87%，占比亦有所提升。报告期内，公

司积极拓展政务服务业务，服务项目数量从 37 个增加到 98 个，服务项目区域在武汉之外增加了湖北恩施、黄石、荆门，广东深圳、汕头，山东东营以及天津等地，服务内容从政务服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务扩展到配套的信息化产品服务及档案管理、会务接待等方面；项目数量、服务内容的增加带动政务服务业务进入加速发展阶段，政务服务收入金额快速提升。

根据合同约定，公司政务服务项目均按照约定金额与客户进行结算，属于包干制；按照合同约定和服务验收情况定期结算，结算方式为银行转账；公司根据合同约定金额按月确认收入，按季度与客户进行结算，如有缺编扣款情况，结算时需提供实际取费明细表。

政务服务的客户有个别是社会团体和企业单位，情况如下：

单位：万元

客户	性　质	2019 年度	2018 年度	2017 年度
武汉光谷金融控股集团有限公司	国有企业	24.03	8.47	-
武汉东湖企业信用促进会	行业协会	19.87	4.72	-
武汉天恒信息技术有限公司	有限公司	17.36	-	-
武汉招商局物业管理有限公司	有限公司	8.92	-	-
武汉东湖新技术开发区互联网行业协会	行业协会	-	14.43	-
合计		**70.18**	**27.62**	**-**

如上表所示，武汉东湖企业信用促进会是由高新区企业、信用中介机构、金融机构、担保机构、有关协会商会组织及示范区重点产业发展相关的单位自愿联合发起成立的非营利性社会团体；武汉光谷金融控股集团有限公司系由武汉东湖新技术开发区管理委员会整合国有资本平台金融资源成立的公司；武汉招商局物业管理有限公司系武汉经济技术开发区（汉南区）政务服务中心物业服务供应商，公司为其管理的停车场提供缴费系统服务；武汉天恒信息技术有限公司系东湖技术开发区“商事登记智能化自助办理平台”项目服务供应商，公司为其提供智慧光谷远程身份核实系统使用服务。

（3）增值服务收入分析

1）各类增值服务收入情况

报告期内，公司增值服务收入情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
小型整改	1,602.86	28.39%	3,429.14	50.21%	1,664.69	38.93%
泊位费	1,984.34	35.15%	1,614.74	23.64%	1,400.11	32.75%
专项维修维护	667.12	11.82%	618.06	9.05%	165.42	3.87%
资产受托管理	682.68	12.09%	601.55	8.81%	514.67	12.04%
公共收益	655.06	11.60%	555.63	8.14%	530.45	12.41%
房屋中介	50.29	0.89%	-	-	-	-
其他	3.37	0.06%	10.66	0.16%	0.33	0.01%
合计	**5,645.71**	**100.00%**	**6,829.78**	**100.00%**	**4,275.67**	**100.00%**

增值服务收入主要包括公司针对小型整改、停车泊位管理、专项维修维护、资产受托管理的服务收入和公共收益。

小型整改系公司为产业园区内企业客户或住宅物业委托方提供的包括办公设施室内装修改造、辅助设施安装或改造、室外场地标识改造、水电暖通线路铺设或改造等小型物业工程项目的需求评估、整改方案设计、费用预算、现场实施管理等服务。按业务中承担的职能、合同条款约定内容和结算方式的不同可分为总额法核算的小型整改业务和净额法核算的小型整改业务。

对于总额法核算的小型整改业务，公司可自主选择自建或外包等完成方式，发生的成本主要包括工程施工外包费和材料费；对于由相关物业管理项目自有员工兼职完成的部分，相关人工成本影响较小且难于从综合物业管理成本中分摊出来，故实际核算中未分摊该部分自有员工的人工成本。

对于使用净额法核算的小型整改业务，公司在业务中主要承担代理人角色，即代甲方进行过程管理并按照合同约定收入一定比例或金额的管理费，而不实际实施相关整改工作，其中的管理人员亦由相关物业管理项目自有员工兼职担任，没有再额外发生成本费用。相关人工成本影响较小且难于从综合物业管理成本中分摊出来，故实际核算中未分摊该部分自有员工的人工成本。

专项维修维护系公司根据客户所使用电梯、中央空调、消防设备等重要设施设备的维保需求、修理需求所完成的维修维护服务。2017 年度，维修维护服务主要是为华为各个项目园区内提供的服务；2018 年度，公司开始寻求在物业管理项目中扩大专项维修维护收入来源，考虑到专职从事该业务的员工有限，主要通过从各个物业管理项目抽调原有项目人员配合提供相关服务。

资产受托管理系公司为机构客户所提供的物业托管、租赁代理服务。泊位费系公司对各类型物业项目停车场、地面停车位管理服务收入，根据合同约定与开发商或产权人采用收入分成或收益分成方式结算。

公共收益是公司对属于住宅物业业主共有的区域、部位、场地及共用设施设备等进行经营管理而产生的收入，按照全体业主意见所确定的归属于公司的收入。

① 报告期内相关收入是否均符合收入确认条件

报告期内公司确认收入的公共收益指公司在特发小区、贝丽花园、特力大厦三个住宅物业项目利用物业公共区域出租摊位和广告位、将小区道路划为停车位以及将架空层、公用房对外出租等经营活动所产生的收益，按照征集业主意见的结果所确定的归属于发行人的收入。相关收入具有以下特征：

A、公共收益涉及的经营活动相关合同已经合同双方认可且业主方已同意该收益归属发行人所有；

B、物业公共区域出租摊位和广告位、架空层、公用房对外出租等按照合同约定取得租赁费；公司利用小区道路划定的停车位为车主提供停车服务，在车主驶离停车场时取得泊位费；在公共收益收入确认时点，相关风险报酬已转移；

C、公司利用物业公共区域取得收益为公司带来了现金流量，具有商业实质。

基于以上情况，报告期内，相关公共收益收入符合收入确认条件。

②发行人与业主方是否就公共收益的归属进行了明确约定，是否存在将归属于业主方的收益确认为发行人自身收入的情形。

报告期内，发行人在管住宅小区主要涉及的公共收益类型包括：利用在管物业公共区域出租摊位和广告位、将小区道路划为停车位以及将架空层、公用房对外出租等经营活动所产生的收益。

《中华人民共和国物权法》第七十六条规定：“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）改建、重建建筑物及其附属设施；（七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。” 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]7 号）第七条规定：“改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分，以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项，应当认定为物权法第七十六条第一款第（七）项规定的有关共有和共同管理权利的‘其他重大事项’。”因此，根据上述相关规定，业主有权利决定利用公共区域、公共部分从事经营活动，就该经营活动所产生的收益进行处置，但应当经小区专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

发行人已就其在管的三个住宅小区特发小区、特力大厦和贝丽花园的公共收益处理事项征集业主意见，征集意见的主要内容为同意自发行人或发行人的分支机构为小区提供服务以来以及继续提供服务期间，利用公共部位、公用设施进行经营，经营收益归公司或公司分支机构所有，以弥补物业管理费。发行人就公共收益处理事项征集业主意见已履行了向业主发布公告通知、入户通知、向主管部门报告、业主填写征询票意见、征询结果公示等必要程序。

发行人通过书面征集业主意见的形式，已取得住宅小区专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意意见，授权发行人经营住宅小区业主公共区域并将住宅小区的有关公共收益确认为发行人的收入。对发行人未通

过征集业主意见的住宅小区公共收益或未与业主、业委会就公共收益事项进行明确约定的，发行人将该部分收益计入其他应付款中，不存在将归属于业主方的收益确认为发行人自身收入的情形。

报告期内，停车泊位管理费随着公司通过管理停车场、地面停车位所收取的停车费的增加而增加；资产受托管理收入和公共收益的金额保持相对稳定。房屋中介主要为资产经营公司对外提供的房屋中介服务收入。

2）不同类型物业产生的增值服务收入情况

报告期内，增值服务收入中，资产受托管理服务、房屋中介业务与综合物业管理服务并非直接相关，其他的增值服务均来源于综合物业管理服务所涉及的物业，按物业类型对增值服务收入分析情况如下：

①2019 年度

单位：万元

项目	园区物业	公共物业	商业物业	住宅物业	合计
小型整改	1,602.86	-	-	-	1,602.86
泊位费	1,133.34		80.19	770.8	1,984.33
专项维修维护	667.12	-	-	-	667.12
公共收益	-	-	-	655.06	655.06
其他	3.37	-	-	-	3.37
合计	**3,406.69**	**-**	**80.19**	**1,425.86**	**4,912.74**

②2018 年度

单位：万元

项目	园区物业	公共物业	商业物业	住宅物业	合计
小型整改	1,931.72	-	-	1,497.43	3,429.15
泊位费	744.97	-	73.41	796.35	1,614.74
专项维修维护	595.42	-	-	22.64	618.06
公共收益	-	-	-	555.63	555.63
其他	-	-	-	10.66	10.66
合计	**3,272.11**	**-**	**73.41**	**2,882.71**	**6,228.24**

③2017 年度

单位：万元

项目	园区物业	公共物业	商业物业	住宅物业	合计
小型整改	1,664.69	-	-	-	1,664.69
泊位费	627.68	-	72.63	699.80	1,400.11
专项维修维护	165.42	-	-	-	165.42
公共收益	-	-	-	530.45	530.45
其他	-	-	0.33	-	0.33
合计	**2,457.79**	**-**	**72.96**	**1,230.25**	**3,761.00**

如上表所示，2018 年度增值服务收入较 2017 年度增加 2,554.11 万元，其中小型整改增加 1,764.45 万元，主要是新增北京设计院小区改造项目收入 1,497.43 万元所致；专项维修维护增加 452.64 万元，主要来源于公司为进行综合物业管理服务的园区物业项目提供设备设施维修维护收入增加。

2019 年度，增值服务收入较 2018 年下降 1,184.07 万元，其中小型整改收入大幅下降，主要是北京设计院小区改造项目已完工，同时公司承接的全新入驻的物业管理服务项目数量有限，华为亦因外部环境变化对小型整改需求减少，使得公司的小型整改项目数量减少进而导致服务收入金额明显下降。

3、按区域列示主营业务收入分析

报告期内，公司主营业务收入按区域构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南	29,255.48	33.00%	25,815.86	37.14%	17,694.43	34.99%
华北	5,466.08	6.17%	5,210.59	7.50%	4,356.61	8.62%
华中	19,253.83	21.72%	16,170.93	23.26%	10,217.12	20.20%
华东	26,376.58	29.75%	15,065.36	21.67%	12,127.82	23.98%
西南	7,887.54	8.90%	6,755.43	9.72%	5,969.74	11.81%
境内地区小计	88,239.51	99.53%	69,018.17	99.28%	50,365.71	99.60%
境外地	415.89	0.47%	500.68	0.72%	203.75	0.40%

区小计						
合计	**88,655.40**	**100.00%**	**69,518.85**	**100.00%**	**50,569.47**	**100.00%**

由上表可见，公司业务主要分布在华南、华中和华东地区，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，以上地区营业收入占主营业务收入比例分别为 79.18%、82.07%和 84.47%，其中华南地区占比最高，相关业务已从珠三角经济圈辐射至国内的环渤海经济圈、长三角经济圈、西南经济圈、华中城市经济圈及海外的非洲等地。

4、按季度列示主营业务收入分析

报告期内，公司各季度的销售收入金额及毛利率具体如下：

单位：万元

时间	**2019 年度**	
	收入	**毛利率**
第一季度	19,493.14	18.04%
第二季度	20,361.12	19.60%
第三季度	23,104.76	19.21%
第四季度	25,696.37	17.69%
合计	**88,655.40**	**18.60%**
时间	**2018 年度**	
	收入	**毛利率**
第一季度	15,131.18	21.78%
第二季度	17,071.06	23.22%
第三季度	17,959.12	21.18%
第四季度	19,357.48	18.16%
合计	**69,518.85**	**20.97%**
时间	**2017 年度**	
	收入	**毛利率**
第一季度	10,494.78	20.07%
第二季度	12,803.38	24.33%
第三季度	13,195.86	22.60%
第四季度	14,075.45	20.45%
合计	**50,569.47**	**21.92%**

如上表所示，报告期内，在不断开拓市场并增加项目数量的情况下，公司各季度营业收入保持增长；但受到人工成本刚性上涨的影响，公司在报告期内的毛利率呈下降趋势；第一季度和第四季度毛利率相对较低，主要原因系一季度和四季度节假日较多，公司员工节假日加班费增加，使得该期间人工成本相对较高。

（三）营业成本构成及变动分析

1、营业成本分析

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	72,164.77	99.53%	54,939.12	99.55%	39,486.72	99.69%
其他业务成本	337.93	0.47%	247.94	0.45%	123.97	0.31%
合计	**72,502.69**	**100.00%**	**55,187.06**	**100.00%**	**39,610.69**	**100.00%**

如上表所示，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司营业成本分别为 39,610.69 万元、55,187.06 万元和 72,502.69 万元，其中，主营业务成本占比均在 99%以上；其他业务成本主要是投资性房地产的折旧成本，其金额和占比较低，对营业成本影响较小。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，主营业务成本分别同比增长 40.41%、39.13%和 31.35%，与主营业务收入变动趋势基本一致。

2、按业务类别列示主营业务成本分析

报告期内，公司主营业务成本按业务类别构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业管理服务成本	60,743.23	84.17%	45,378.58	82.60%	33,906.31	85.87%
政务服务成本	9,722.04	13.47%	6,767.26	12.32%	4,291.26	10.87%
增值服务成本	1,699.50	2.36%	2,793.28	5.08%	1,289.15	3.26%
合计	**72,164.77**	**100.00%**	**54,939.12**	**100.00%**	**39,486.72**	**100.00%**

如上表所示，报告期内，公司主营业务成本由综合物业管理服务成本、政务服务成本和增值服务成本构成；其中综合物业管理服务成本占比均超过 82%，是最主要的构成部分。报告期内，公司所管理物业项目数量、管理面积和政务服务项目数量均保持增长，从而带动各类主营业务成本相应增加。在政务服务业务快速增长的情况下，综合物业管理服务成本占总成本的比例有所下降。

3、按成本类型列示主营业务成本分析

报告期内，公司主营业务成本按成本类型构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	48,647.78	67.41%	35,813.58	65.19%	26,300.25	66.61%
业务外包成本	17,206.58	23.84%	14,051.39	25.58%	9,178.56	23.24%
物业经营费用	3,657.68	5.07%	3,286.09	5.98%	2,390.94	6.06%
材料成本	2,652.72	3.68%	1,788.06	3.25%	1,616.99	4.10%
合计	**72,164.77**	**100.00%**	**54,939.12**	**100.00%**	**39,486.72**	**100.00%**

如上表所示，公司主营业务成本主要为人工成本、业务外包成本、物业经营费用和材料成本等。

（1）人工成本

人工成本主要包括公司自有员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等职工薪酬，涉及项目管理人员、维护维修人员、保安人员、保洁绿化人员、礼宾人员等。报告期各期末，公司员工总数分别为 4,409 人、5,588 人和 7,064 人，其中计入主营业务成本的员工人数分别为 4,258 人、5,417 人和 6,818 人，随着公司的服务项目数量和管理面积的增加而逐步增加。同时，各主要服务项目所在地员工的工资均随着各地社会平均工资水平的提高而有所提高。

报告期内，公司人工成本、服务人员人数及人均薪酬变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度			
	金额	人数	月人均薪酬	增幅
人工成本	48,647.78	6,818	0.59	7.87%
项目	2018 年度			
	金额	人数	月人均薪酬	增幅
人工成本	35,813.58	5,417	0.55	7.04%
项目	2017 年度			
	金额	人数	月人均薪酬	增幅
人工成本	26,300.25	4,258	0.51	-

报告期内，公司生产人员月平均薪酬分别为 0.51 万元、0.55 万元和 0.59 万元，其中 2018 年度较 2017 年度增长 7.04%，2019 年度较 2018 年度增长 7.87%，主要系项目所在地基本工资水平上涨导致。

（2）业务外包成本

业务外包成本主要系为满足物业管理需要而产生的保洁消杀、清洁绿化、安保消防等专项外包服务供应商采购成本。公司根据与客户签订的合同内容确定外包服务的内容及业需求，按照既定的制度规则，对不同金额的采购需求，采取公开招标或者向供应商库中的供应商邀标。

公司根据采购服务内容向业务外包公司下达服务需求，对于确定人员数量的外包服务项目，业务外包供应商按要求确定所需岗位人员数量，采用人均包干价的形式，确定服务价格，定价模式一般为：岗位人员数量×人均包干价格+其他专项费用（包括专项保洁服务、额外加班、其他项目支援等费用）；对于不确定人员数量的外包服务项目，业务外包供应商按要求确定所提供的服务内容及各成本项目（如人工费、辅材费、机械费、工器具费、综合管理费等），确定服务价格。

报告期内，业务外包成本分别为 9,178.56 万元、14,051.39 万元和 17,206.58 万元，随着管理面积、服务项目数量和主营业务收入的增加而提高。

（3）物业经营费

报告期内，公司物业经营费主要包括员工宿舍租赁费、水电费、劳保费、办

公与培训费、财产保险与维护、折旧等。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，物业经营费金额分别为 2,390.94 万元、3,286.09 万元和 3,657.68 万元，占主营业务成本的比例分别为 6.06%、5.98%和 5.07%。

报告期内，物业经营费金额随着业务规模的扩大而增加，但占主营业务成本比例有所下降，主要是在经营规模扩大过程中人工成本和业务外包成本增长更为显著，同时公司不断加强对物业经营费用的管控。

（4）材料成本

材料成本主要是公司提供物业管理服务过程中消耗的保洁器具、保洁用品、备品备件等材料物资，报告期内，材料成本分别为 1,616.99 万元、1,788.06 万元和 2,652.72 万元，随着管理面积、服务项目数量和主营业务收入的增加而提高，占比相对稳定。

4、按各业务类别列示主营业务成本分析

（1）综合物业管理服务

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	39,372.25	64.82%	29,971.89	66.05%	22,778.19	67.18%
业务外包成本	16,289.34	26.82%	11,474.61	25.29%	8,002.70	23.60%
物业经营费用	2,848.60	4.69%	2,653.49	5.85%	1,968.64	5.81%
材料成本	2,233.04	3.68%	1,278.59	2.82%	1,156.78	3.41%
合计	**60,743.23**	**100.00%**	**45,378.58**	**100.00%**	**33,906.31**	**100.00%**

报告期内，综合物业管理服务各项成本占比相对稳定，金额逐年提升，主要系报告期内公司管理的综合物业管理项目增加，各类成本金额随之提升。

（2）政务服务

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	9,025.82	92.84%	5,721.22	84.54%	3,338.28	77.79%

业务外包成本	114.18	1.17%	507.68	7.50%	631.75	14.72%
项目经营费用	582.03	5.99%	538.37	7.96%	321.23	7.49%
材料成本	-	-	-	-	-	-
合计	**9,722.04**	**100.00%**	**6,767.26**	**100.00%**	**4,291.26**	**100.00%**

报告期内，政务服务成本以自有员工的人工成本为主，在不同期间有所差异。报告期内，人工成本逐年增加，主要系随着政务服务项目不断拓展，政务服务人员逐年增加。2017 年度和 2018 年度，因为承接智慧光谷云平台升级加固等信息化建设项目，公司委托外部专业机构进行相关软件、系统的开发，从而产生业务外包成本；2019 年，该项目已按照客户要求交付使用，相关业务外包成本显著下降。物业经营费用主要包括劳保费、办公费等，随着公司业务开展而增加。

（3）增值服务

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	249.71	14.69%	120.48	4.31%	183.77	14.26%
业务外包成本	803.06	47.25%	2,069.09	74.07%	544.11	42.21%
物业经营费用	227.05	13.36%	94.23	3.37%	101.07	7.84%
材料成本	419.68	24.69%	509.47	18.24%	460.20	35.70%
合计	**1,699.50**	**100.00%**	**2,793.28**	**100.00%**	**1,289.15**	**100.00%**

报告期内各期，增值服务成本的变动主要来源于业务外包成本。2018 年度，业务外包成本金额显著增加，主要系当年度承接中国电子工程设计院有限公司家属区改造项目过程中发生改造外包成本支出 1,370.83 万元所致。2019 年度，人工成本增加，主要系资产经营公司为拓展中介服务业务新增多名员工导致。

（四）毛利构成及毛利率分析

1、营业毛利分析

报告期内，公司的营业毛利情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	16,490.63	99.23%	14,579.73	99.08%	11,082.74	99.41%
其他业务毛利	128.67	0.77%	134.71	0.92%	66.16	0.59%
合计	**16,619.30**	**100.00%**	**14,714.44**	**100.00%**	**11,148.91**	**100.00%**

如上表所示，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司的营业毛利分别为 11,148.91 万元、14,714.44 万元和 16,619.30 万元，其中主要是主营业务毛利。报告期内，公司主营业务毛利占营业毛利的比例分别为 99.41%、99.08%和 99.23%，是营业毛利增长的主要因素；其他业务毛利主要为 2017 年 7 月起对外出租投资性房地产所产生。

2、主营业务毛利分析

报告期内，公司主营业务毛利情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业管理服务毛利	10,859.90	65.85%	8,991.48	61.67%	7,204.40	65.01%
政务服务毛利	1,684.52	10.21%	1,551.75	10.64%	891.82	8.05%
增值服务毛利	3,946.22	23.93%	4,036.50	27.69%	2,986.52	26.95%
合计	**16,490.63**	**100.00%**	**14,579.73**	**100.00%**	**11,082.74**	**100.00%**

如上表所示，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司综合物业管理服务毛利分别为 7,204.40 万元、8,991.48 万元和 10,859.90 万元，占主营业务毛利的比例分别为 65.01%、61.67%和 65.85%，是主营业务毛利的主要构成部分；政务服务毛利分别为 891.82 万元、1,551.75 万元和 1,684.52 万元，占主营业务毛利的比例分别为 8.05%、10.64%和 10.21%。报告期内，公司积极拓展政务服务业务，在服务项目数量和政务服务收入快速增加的情况下，政务服务毛利金额相应增加。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司增值服务毛利分别为 2,986.52 万元、4,036.50 万元和 3,946.22 万元，占主营业务毛利的比例分别为 26.95%、27.69%和 23.93%。由于增值服务主要是公司在提供各种类型物业管理服务过程中衍生的服务内容，在各个服务项目中实现的收入金额不一，从而使

得增值服务毛利在主营业务毛利中的占比出现波动。

（1）综合物业管理服务毛利分析

报告期内，按照不同结算模式对公司综合物业管理服务毛利分类情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
包干制物业毛利	10,646.78	98.04%	8,777.36	97.62%	7,008.19	97.28%
酬金制物业毛利	213.12	1.96%	214.12	2.38%	196.21	2.72%
合计	**10,859.90**	**100.00%**	**8,991.48**	**100.00%**	**7,204.40**	**100.00%**

如上表所示，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司酬金制物业毛利分别为 196.21 万元、214.12 万元和 213.12 万元，金额变化不大，均来源于深圳特区发展中心物业管理项目的酬金制收费。

报告期内，公司采用包干制结算的综合物业管理服务毛利分别为 7,008.19 万元、8,777.36 万元和 10,646.78 万元，占综合物业管理服务毛利总额的比例分别为 97.28%、97.62%和 98.04%，按照所管理物业类型对包干制物业毛利分析如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区物业	9,753.62	91.61%	7,823.90	89.14%	6,916.79	98.70%
公共物业	430.23	4.04%	316.36	3.60%	-51.77	-0.74%
商业物业	395.78	3.72%	566.48	6.45%	177.25	2.53%
住宅物业	67.15	0.63%	70.62	0.80%	-34.09	-0.49%
合计	**10,646.78**	**100.00%**	**8,777.36**	**100.00%**	**7,008.19**	**100.00%**

如上表所示，报告期内，在包干制结算的综合物业管理服务毛利中，园区物业类型占比分别为 98.70%、89.14%和 91.61%，在公共物业、商业物业等类型物业管理的毛利增加的情况下，园区物业类型的毛利占比有所下降，但仍然是包干制结算物业管理服务毛利中最主要的构成部分。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公共物业毛利占包干制物业毛利的比

例分别为-0.74%、3.60%和 4.04%，公司逐步开拓公共物业管理服务项目，管理项目数量和管理面积逐年增加，同时在累计经验的过程中加强成本管控，已经逐步从前期培育进入正常运营阶段，相关物业管理服务毛利金额和占比有所提高。报告期内，商业物业毛利占包干制物业毛利的比例分别为 2.53%、6.45%和 3.72%，其中，2018 年度较 2017 年度金额和占比上升，主要系阿里未来酒店项目正式开始运营，其管理标准和服务成本较高，管理收费较高，带动商业物业毛利金额和占比增加；2019 年度，公司为加强与阿里巴巴的合作，在阿里未来酒店项目管理面积大幅扩大的情况下，公司并未随之提升收费标准导致毛利金额减少，但公司包干制综合物业管理服务毛利仍保持增长，商业物业毛利占比随之下降。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，住宅物业占包干制物业毛利的比例分别为-0.49%、0.80%和 0.63%；报告期内，公司所管理的住宅物业项目数量有限，包干制结算的收费仅能覆盖项目运营成本，需要通过相关增值服务收入实现预计盈利。

（2）政务服务毛利分析

报告期内，公司政务服务毛利金额分别为 891.82 万元、1,551.75 万元和 1,684.52 万元，占主营业务毛利的比例分别为 8.05%、10.64%和 10.21%，金额和占比均呈增长趋势，主要原因是公司积极开展政务服务业务，项目数量持续增加，带动政务服务收入和毛利的增加。

（3）增值服务毛利分析

报告期内，公司增值服务毛利情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	**占比**	**金额**	**占比**	**金额**	**占比**
小型整改	465.89	11.81%	917.59	22.73%	756.95	25.35%
泊位费	1,701.87	43.13%	1,460.44	36.18%	1,239.37	41.50%
维修维护	581.35	14.73%	551.04	13.65%	68.84	2.31%
资产受托管理	537.74	13.63%	541.14	13.41%	390.57	13.08%

公共收益	655.06	16.60%	555.63	13.77%	530.45	17.76%
房屋中介	0.93	0.02%	-	-	-	-
其他	3.37	0.09%	10.66	0.26%	0.33	0.01%
合计	**3,946.22**	**100.00%**	**4,036.50**	**100.00%**	**2,986.52**	**100.00%**

如上表所示，报告期内，增值服务毛利主要是泊位费、小型整改、维修维护、资产受托管理及公共收益毛利，其中，2018 年度较 2017 年度大幅增加，主要系公司管理项目数量和管理面积不断增加、增值服务内容不断扩充；2019 年度较 2018 年度略有下降，主要系增值服务中小型整改业务毛利显著减少导致。

1）泊位费对应的停车场名称，停车场业主方及其是否为发行人关联方，对应收入、毛利及毛利率

报告期内，公司泊位费对应的停车场中仅有景田银座停车场的业主方深圳置锦物业发展有限公司为非关联方，具体情况如下：

年度	收入金额（万元）	车位（个）	每车位月收入（元）	面积（㎡）	每平方米月收入（元）	向业主支付的租金（万元）	毛利率（%）
2019 年度	80.19	76	879.30	1,500.00	44.55	-	100.00
2018 年度	73.41	76	804.98	1,500.00	40.79	-	100.00
2017 年度	72.63	76	796.35	1,500.00	40.35	-	100.00

报告期内，公司泊位费对应的停车场中业主方为关联方的具体情况如下：

①2019 年度

项目名称	业主方	是否为关联方	收入金额（万元）	车位（个）	每车位月收入（元）	面积（㎡）	每平方米月收入（元）	向业主支付的租金（万元）	毛利率（%）
泊林花园地下停车场	特发地产	是	455.39	621	611.10	26,000.00	14.60	71.38	84.33
特发信息港/特发信息大厦停车场	特发信息	是	379.54	648	488.09	30,587.60	10.34	-	84.06
和平里花园Ⅰ期和Ⅱ期停车场	特发集团	是	315.41	2,668	98.52	99,586.50	2.64	-	90.78
特力大厦停车场	特力集团	是	22.58	44	427.65	3,000	6.27	-	100.00

雍怡阁服务中心停车场	深圳市汽车工业贸易有限公司、深圳东风汽车公司、深圳玮鹏实业有限公司、深圳中核集团公司	深圳市汽车工业贸易有限公司是关联方	52.52	96	455.93	2,500.00	17.51	-	100.00
汽车大厦停车场	深圳市汽车工业贸易有限公司	是	90.14	70	1,073.10	1,500.00	50.08	-	100.00
布心管理处停车场	深圳市特力集团股份有限公司	是	155.14	150	861.88	2,025.00	63.84	-	100.00
永通大厦停车场	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	是	101.34	86	981.99	2,125.80	39.73	-	100.00
特力珠宝大厦（一期）停车场	深圳市中天实业有限公司	是	332.09	275	1,097.80	13,368.74	22.58	97.68	63.42
合计			1,904.15	4,658	340.66	180,693.64	8.78	169.06	85.17

②2018 年度

项目名称	业主方	是否为关联方	收入金额（万元）	车位（个）	每车位月收入（元）	面积（㎡）	每平方米月收入（元）	向业主支付的租金（万元）	毛利率（%）
泊林花园地下停车场	特发地产	是	446.16	621	598.72	26,000.00	14.30	65.92	85.23
特发信息港/特发信息大厦停车场	特发信息	是	328.86	648	422.92	30,587.60	8.96	-	81.52
和平里花园Ⅰ期和Ⅱ期停车场	特发集团	是	298.24	2,668	93.15	99,586.50	2.50	-	90.75
特力大厦停车场	特力集团	是	109.99	340	269.59	16,128.94	5.68	-	100.00
雍怡阁服务中心停车场	深圳市汽车工业贸易有限公司、深圳东风汽车公司、深圳玮鹏实业有限公司、深圳中核集团公司	深圳市汽车工业贸易有限公司是关联方	51.95	96	450.99	2,500.00	17.32	-	100.00
汽车大厦停车场	深圳市汽车工业贸易有限公司	是	80.50	70	958.38	1,500.00	44.72	-	100.00
布心管理处停车场	特力集团	是	127.18	150	706.53	2,025.00	52.34	-	100.00
永通大厦停车场	深圳市特力新永通汽车发展有限	是	98.44	86	953.86	2,125.80	38.59	-	100.00

	公司								
合计			1,541.32	4,679	274.51	180,453.84	7.12	65.92	89.99

③2017 年度

项目名称	业主方	是否为关联方	收入金额（万元）	车位（个）	每车位月收入（元）	面积（㎡）	每平方米月收入（元）	向业主支付的租金（万元）	毛利率（%）
泊林花园地下停车场	特发地产	是	381.15	621	511.47	26,000.00	12.22	61.80	83.79
特发信息港/特发信息大厦停车场	特发信息	是	296.98	648	381.91	30,587.60	8.09	-	80.61
和平里花园Ⅰ期和Ⅱ期停车场	特发集团	是	280.80	2,668	87.71	99,586.50	2.35	-	85.27
特力大厦停车场	特力集团	是	39.65	165	200.24	4,260.20	7.76	-	100.00
雍怡阁服务中心停车场	深圳市汽车工业贸易有限公司、深圳东风汽车公司、深圳玮鹏实业有限公司、深圳中核集团公司	深圳市汽车工业贸易有限公司是关联方	37.85	96	328.54	2,500.00	12.62	-	100.00
汽车大厦停车场	深圳市汽车工业贸易有限公司	是	78.78	70	937.86	1,500.00	43.77	-	100.00
布心管理处停车场	特力集团	是	118.90	150	660.56	2,025.00	48.93	-	100.00
永通大厦停车场	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	是	93.37	86	904.79	2,125.80	36.60	-	100.00
合计			1,327.48	4,504	245.61	168,585.10	6.56	61.80	87.89

2）租赁停车场的价格是否公允，收益成本协议约定是否合理，是否存在关联方向发行人输送利益的情形

①停车场具体情况

报告期内，管理的停车场具体情况如下：

项目名称	业主方	物业管理合同签订时间	管理停车场起始时间	停车场租赁成本	最新合同签订时间	有效期

泊林花园地下停车场	深圳市特发地产有限公司	2005 年	2006 年	2016 年 5.57 万元/月、2017 年为 5.74 万元/月、2018 年至 2020 年为 5.95 万元/月	2018 年	2018 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日
特发信息港/特发信息大厦停车场	深圳市特发信息股份有限公司	2014 年	2015 年	无	2020 年	2020 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
和平里花园Ⅰ期和Ⅱ期停车场	特发集团	2013 年	2014 年	特发集团获得总收益的 60%，公司获得总收益的 40%	合同到期后继续管理	-
特力大厦停车场	特力集团	1997 年	1997 年	无	2019 年初已拆除	-
雍怡阁服务中心停车场	深圳市汽车工业贸易有限公司、深圳东风汽车公司、深圳玮鹏实业有限公司、深圳中核集团公司	2002 年	2003 年	无	2019 年	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
汽车大厦停车场	深圳市汽车工业贸易有限公司	1997 年	1997 年	无	2019 年	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
布心管理处停车场	深圳市特力集团股份有限公司	1997 年	1997 年	无	2019 年	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
永通大厦停车场	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	1997 年	1997 年	无	2019 年	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
特力珠宝大厦（一期）停车场	深圳市中天实业有限公司	2017 年	2019 年	2019 年至 2020 年为 14.65 万元/月，2021 年为 18.31 万元/月	2019 年	2019 年 5 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日
景田银座停车场	深圳置锦物业发展有限公司	2014 年	2014 年	无	2019 年	2019 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日

上述停车场中，特力大厦停车场、雍怡阁服务中心停车场、汽车大厦停车场、布心管理处停车场、永通大厦停车场及特力珠宝大厦（一期）停车场业主方均为特力集团及其下属企业。特力集团（000025.SZ）针对相关停车场经营事项已在《日常关联交易公告》中进行了披露，独立董事发表了事前认可意见和独立意见，认为交易决策程序符合有关法律法规的规定，未违反上市公司《关联交易管理办

法》，关联交易定价遵循公允、合理的原则。

上述停车场的租赁费支付情况如下：

A．未支付租金的停车场

报告期内，公司管理的特发信息港/特发信息大厦停车场、特力大厦停车场、景田银座停车场、雍怡阁服务中心停车场、汽车大厦停车场、布心管理处停车场、永通大厦停车场未向业主方支付租金，其中景田银座停车场业主方深圳置锦物业发展有限公司与公司不存在关联关系，其他停车场业主方为公司关联方。

报告期内，未支付租金的停车场中，特发信息港/特发信息大厦停车场泊位费金额相对较大，其与景田银座停车场所属物业收入情况如下：

单位：万元

停车场名称	项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发信息港/特发信息大厦停车场	物业管理服务收入	860.79	860.92	798.22
	物业管理服务毛利率	10.81%	12.73%	14.21%
	停车场收入	379.54	328.86	296.98
	包含停车场收益的毛利率	33.22%	31.75%	32.21%
景田银座停车场	物业管理服务收入	229.4	300.37	315.23
	物业管理服务毛利率	43.99%	49.14%	46.50%
	停车场收入	80.19	73.41	72.63
	包含停车场收益的毛利率	58.50%	59.13%	56.52%

如上表所示，公司为特发信息港/特发信息大厦停车场所属物业提供物业管理服务的毛利率较低，公司与业主方协商以上物业的停车场泊位费收入归公司所有用于弥补物业管理费用。

特力大厦停车场、雍怡阁服务中心停车场、汽车大厦停车场、布心管理处停车场、永通大厦停车场所属物业业主方均为特力集团及其下属企业，公司子公司特力物业作为原特力集团下属企业，自 90 年代即为上述物业提供物业管理服务，起初停车场停泊车辆较少，泊位费金额较小，一般作为物业管理费补充由物业服务企业收取，且管理上述物业期间协议未进行变更。除特力大厦停车场因物业改造于 2019 年无法继续使用外，雍怡阁服务中心停车场、汽车大厦停车场、布心

管理处停车场、永通大厦停车场仍在正常使用，且相关协议约定将延续执行至2023年末。

因此，公司未支付停车场的租赁费具有历史原因、合理性和延续性。

B．支付成本的停车场

a.特力珠宝大厦（一期）停车场

2019年5月，公司与深圳市中天实业有限公司协商，由公司承包经营特力珠宝大厦（一期）停车场，参考市场标准测算停车场每月收入，具体测算情况如下：

车位类型	车位数量（个）	测算方式	金额（万元）
月卡收费车位	160	每张月卡收费800元/月，按1.2次流转：800*160*1.2=153600元	15.36
临时收费车位	105	按照平均每次临时停车收费15元，每个车位周转2.5次，每月使用22天：105*15*22*2.5=86625元	8.66
免费车位	10	免费	-
合计			24.02

每月按照预测的收入扣除设备设施维护费、税费等成本5.71万元后的利润18.31万元为基数确定承包经营费，其中2019年、2020年承包费为基数的80%即14.65万元/月，2021年承包费为基数的100%即18.31万元/月。

2019年度，特力珠宝大厦（一期）停车场所属物业收入及毛利情况如下：

单位：万元

项目	2019年度
物业管理服务收入	1,120.51
物业管理服务毛利率	24.38%
停车场收入	332.09
包含停车场收益的毛利率	33.30%

由上表看出，特力珠宝大厦（一期）启用年限较近，公司为特力珠宝大厦（一期）提供物业管理服务的收费标准和毛利率明显优于启用年限久远的物业管理项目。经过业主方谨慎测算并与公司友好协商后，双方约定了上述停车场的承包经

营费用，具有合理性。

b.泊林花园停车场

2009 年 10 月，特发地产以定额包干方式将泊林花园停车场委托公司管理和经营，承包费为 2.95 万元/月，且约定 2010 年开始每年 12 月重新核定承包费标准。2015 年 3 月，公司与特发地产协商，自 2016 年起，每月按照停车位 100%使用率为基础确定承包费，其中 2016 年为 5.57 万元/月，2017 年承包费为 5.74 万元/月，2018 年至 2020 年为 5.95 万元/月。

报告期内，泊林花园物业管理项目收入与毛利率情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
物业管理服务收入	383.82	361.04	369.98
物业管理服务毛利率	-33.24%	-24.51%	-20.60%
停车场收入	455.39	446.16	381.15
包含停车场收益的毛利率	30.56%	36.14%	32.37%

由上表看出，公司为泊林花园提供物业管理服务毛利率为负，公司与特发地产协商，由公司承包经营该小区停车场，所得收入用于弥补物业管理费用。

公司与业主方协商确定经营停车场需支付的成本，协议约定具有合理性，不存在关联方向发行人输送利益的情形。

C.收益分成的停车场

特发集团与公司于 2013 年 5 月签订的《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，以及于 2014 年 11 月签订的《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，约定特发集团委托公司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公司所有，停车场的运作成本由公司全额承担，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%，公司获得总收益的 40%（同时承担该含增值税总收入应当缴纳的增值税）。

根据特发集团与公司于 2017 年 8 月签订的协议书，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特发地产，原停车场收入分成条款不变。

公司与特发集团根据停车场收益进行分成，双方在综合考虑了相关经营成本和合理收益后确定该收益分成比例，协议约定具有合理性，不存在关联方向发行人输送利益的情形。

②泊位费对公司经营业绩的影响

截至本回复出具之日，未支付租金的各停车场业主方未要求与公司就停车场运营收入及租赁费事项进行协商，合同有效期内不存在要求公司向其支付停车场租赁费的情况。

报告期内，泊位费收入、毛利及占公司收入、毛利的比例情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
泊位费收入	1,984.34	1,614.74	1,400.11
营业收入	89,121.99	69,901.50	50,759.60
泊位费收入占营业收入比例	2.23%	2.31%	2.76%
泊位费毛利	1,701.87	1,460.44	1,239.37
营业毛利	16,619.30	14,714.44	11,148.91
泊位费毛利占营业毛利比例	10.24%	9.93%	11.12%

报告期内，公司营业收入分别为 50,759.60 万元、69,901.50 万元和 89,121.99 万元，复合增长率为 32.51%；营业毛利分别 11,148.91 万元、14,714.44 万元和 16,619.30 万元，复合增长率为 22.09%，保持快速增长趋势。泊位费收入占公司营业收入的比例分别为 2.76%、2.31%和 2.23%，泊位费毛利占公司营业毛利的比例分别为 11.12%、9.93%和 10.24%，占比较低且保持稳定，泊位费对公司营业收入和毛利的影响不大。

3、主营业务毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利率情况如下：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
综合物业管理服务	15.17%	16.54%	17.52%

政务服务	14.77%	18.65%	17.21%
增值服务	69.90%	59.10%	69.85%
主营业务毛利率	**18.60%**	**20.97%**	**21.92%**

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司主营业务毛利率分别为 21.92%、20.97%和 18.60%，呈下降趋势，公司主营业务毛利率的变动主要是受综合物业管理服务毛利率变动影响。

（1）综合物业管理服务毛利率分析

报告期内，公司综合物业管理服务毛利率明细如下：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
包干制物业	14.91%	16.21%	17.13%
酬金制物业	100.00%	100.00%	100.00%
综合物业管理服务毛利率	**15.17%**	**16.54%**	**17.52%**

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，包干制物业毛利率分别为 17.13%、16.21%和 14.91%，酬金制物业服务毛利率均为 100%，主要原因为：酬金制项目是在收取的物业服务资金中，按约定比例提取酬金支付给发行人，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担，因此不产生成本。报告期内，公司酬金制物业服务项目收入占比较低，对综合物业管理服务整体毛利率影响不大，使得综合物业管理服务毛利率变动的主要因素是包干制物业服务毛利率的变动情况。

1）包干制物业毛利率分析

报告期内，公司各类型包干制物业服务毛利率情况如下：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
园区物业	16.25%	17.37%	18.52%
公共物业	15.51%	15.07%	-6.71%
商业物业	9.57%	15.12%	44.05%
住宅物业	1.50%	2.17%	-1.42%
包干制物业服务毛利率	**14.91%**	**16.21%**	**17.13%**

对不同类型物业服务毛利率的变动分析如下：

① 园区物业服务毛利率变动情况

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，园区物业服务毛利率分别为 18.52%、17.37%和 16.25%，2017 年度、2018 年度和 2019 年度分别同比下降 1.23、1.15 和 1.12 个百分点，主要影响因素包括：

报告期内，公司不断在园区物业这一优势领域进行业务开拓，增加项目数量、管理面积并提高市场占有率，而园区物业管理服务项目主要通过招投标方式取得。面对激烈的市场竞争，公司需要优化服务体系并加强成本管控，在保证服务质量的同时确保竞标价格具有竞争力。但公司主要服务项目所在的华南、华中、华东等地区人工薪酬、物价水平均持续上涨，带动公司人工成本、业务外包成本和物业经营费用的上升，使得毛利率有所下降。

2017 年度，园区物业服务毛利率下降还有部分原因在于公司从 2016 年 5 月起开始执行“营改增”的相关政策，但公司向业主收取物业服务费的价格变化较小，而增值税为价外税，不计入主营业务收入，因此主营业务收入会有所减少，导致毛利率略有下降。

② 公共物业服务毛利率变动情况

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公共物业服务毛利率分别为-6.71%、15.07%和 15.51%，总体呈上升趋势，主要原因为：报告期内，公司开始拓展公共物业服务项目，前期投入成本较大，直到 2017 年度承接人大附中深圳学校、深圳地铁三号线项目才逐步开始产生收入；2018 年度和 2019 年度，通过政务服务业务拓展了部分政府公共服务部门的物业管理项目，进一步增加收入和毛利。

③ 商业物业服务毛利率变动情况

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，商业物业服务毛利率分别为 44.05%、15.12%和 9.57%，呈下降趋势，主要原因为：2017 年度，公司商业物业项目数量较少；2018 年度，公司商业物业收入主要来源于阿里巴巴未来酒店项目，该项目收入金额较大，但毛利率较低，带动商业物业毛利率下降；2019 年度，为

加强与阿里巴巴的合作，在阿里未来酒店项目管理面积大幅扩大的情况下，公司并未随之提升收费标准，导致商业物业毛利率进一步下降。

④ 住宅物业服务毛利率变动情况

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，住宅物业毛利率分别为-1.42%、2.17%和 1.50%，在盈亏平衡状态下稍有波动，主要原因为：报告期内，公司所承接的住宅物业管理服务项目数量较少，包干制结算的收费仅能覆盖项目运营成本，需要通过相关增值服务收入实现预计盈利。2017 年度前，公司所管理的五个住宅项目多为深圳市的“老旧小区”，物业管理收费标准多年未经调整，在各项成本已显著提升的情况下仅能实现盈亏平衡；2017 年度，公司在内地城市承接的三个住宅项目经过前期介入后开始逐步产生收入，但毛利仍为负，导致当年度住宅物业管理服务业务毛利率为负；2018 年度，公司合计共为 12 个住宅物业项目提供物业管理服务，大部分都已进入正常运营阶段，带动住宅物业管理服务整体实现盈利；2019 年度，在人工成本持续上涨、物业管理服务收费标准暂未随之调整的情况下，住宅物业管理服务业务毛利略有下降。

（2）政务服务毛利率分析

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司政务服务毛利率分别为 17.21%、18.65%和 14.77%，其中 2018 年度较 2017 年度增长，主要原因为服务项目数量从 37 个增加到 90 个，服务项目区域在武汉及周边市县基础上增加了深圳、汕头、山东、天津等地区，服务内容从政务服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务扩展到配套的信息化产品服务及档案管理、会务接待等方面；项目数量、服务内容的增加带动政务服务业务进入加速发展阶段，规模化效应显现，毛利率有所提升；2019 年度较 2018 年度下降，主要原因系为满足客户服务需求、提升服务质量、扩大收入规模，公司增加了政务服务员工数量，同时人工成本进一步上涨，毛利率有所下降。

（3）增值服务毛利率分析

报告期内，公司增值服务毛利率明细如下：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度

小型整改	29.07%	26.76%	45.47%
泊位费	85.76%	90.44%	88.52%
维修维护服务	87.14%	89.16%	41.62%
资产受托管理	78.77%	89.96%	75.89%
公共收益	100.00%	100.00%	100.00%
房屋中介	1.86%	-	-
其他服务	100.00%	100.00%	100.00%
增值服务毛利率	**69.90%**	**59.10%**	**69.85%**

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司增值服务毛利率分别为 69.85%、59.10%和 69.90%，其主要由小型整改、泊位费、维修维护服务、资产受托管理、公共收益等构成，增值服务主要由公司综合物业管理服务人员实施，较少产生额外的人工成本，因此增值服务的毛利率较高。

2017 年度至 2018 年度，公司的增值服务收入由 4,275.67 万元增加至 6,829.78 万元，但毛利率由 69.85%下降至 59.10%，主要原因为：报告期内，公司的资产受托管理、公共收益金额变动不大，随着综合物业管理服务项目数量、管理面积的增加，毛利率相对较低的小型整改服务占增值服务收入比例从 38.93%上升到 50.21%，带动增值服务毛利率呈下降趋势。2019 年度，公司的增值服务毛利率上升至 69.90%，主要原因是毛利率相对较低的小型整改服务占增值服务收入比例从 2018 年度的 50.21%下降至 2019 年度的 28.39%，带动增值服务毛利率有所上升。

2018 年度，公司的小型整改服务毛利率较 2017 年度明显下降，主要原因为，公司在承接的北京住宅物业管理项目中需要对住宅小区的外墙立面、内墙粉刷、屋顶防水、污水管线、消防、监控、电梯等进行更新改造，该业务收入金额较大但毛利率偏低，从而导致 2018 年度小型整改服务毛利率明显下降。2019 年度，北京住宅物业管理项目中的更新改造服务已完工，小型整改服务毛利率较 2018 年度略有上升。

2018 年度和 2019 年度，公司维修维护服务毛利率较 2017 年度明显提升，主要原因系：2017 年度，维修维护服务主要是为个别园区物业管理项目提供的；2018 年度，公司开始寻求在物业管理项目中扩大专项维修维护收入来源，考虑

到专职从事该业务的员工有限，主要通过从各个物业管理项目抽调原有项目人员配合提供相关服务，相关成本已计入综合物业管理服务成本，使得 2018 年度和 2019 年度专项维修维护收入的毛利率相对较高。

报告期内，泊位费、资产受托管理、公共收益的毛利率较高，主要是由于泊位费成本仅包含需支付给停车场产权所有方的租金，其与公共收益的日常运营成本已包含在综合物业管理服务成本中，资产受托管理业务成本较低。

2019 年度，房屋中介毛利率为 1.86%，主要系资产经营公司新增的房屋中介服务收入金额较小、人工成本较高所致。

4、与同行业公司毛利率指标的比较情况

本公司选取以下公司作为同行业可比公司进行分析：

公司名称	上市板块	主营业务
绿城服务	香港联合交易所	绿城服务提供的服务包括物业管理服务、顾问咨询服务及园区增值服务三类业务
南都物业	上交所主板	南都物业致力于建立以物业管理服务为基础，涵盖案场服务、顾问咨询服务及增值服务等高附加值服务的一站式物业服务体系
中海物业	香港联合交易所	中海物业管理中高端物业，包括中、高端住宅、甲级写字楼、商业综合体、酒店及政府物业
盛全服务	全国中小企业股份转让系统	盛全服务为住宅、商业物业及其他机构（如学校、医院、工业园区、公建场馆等）等提供专业的物业管理等服务
开元物业	全国中小企业股份转让系统	开元物业为住宅、公共、医院、办公及商业等物业业态提供专业的物业管理服务
新大正	深交所中小企业板	新大正提供的物业管理服务、物业增值服务、餐饮服务，包括公共物业、学校物业、住宅物业、商业物业、园区物业

注：选取在上交所、深交所上市及全国中小企业股份转让系统挂牌转让的物业公司及在香港联合交易所上市的主营业务包括物业管理服务和增值服务的物业公司为同行业可比公司。

报告期内，本公司与同行业上市公司综合毛利率比较如下：

公司名称	2019年度	2018年度	2017年度
绿城服务	18.03%	17.85%	18.41%

南都物业	22.44%	22.10%	24.40%
中海物业	20.00%	20.40%	23.90%
盛全服务	-	-	20.09%
开元物业	-	22.40%	22.49%
新大正	21.14%	21.24%	21.42%
平均值	**20.40%**	**20.80%**	**21.79%**
特发服务	**18.60%**	**20.97%**	**21.92%**

注 1：盛全服务为全国中小企业股份转让系统挂牌公司，该公司 2018 年 12 月 18 日已从全国中小企业股份转让系统摘牌，因此上表只列示 2017 年度数据；

注 2：开元物业已终止首次公开发行股票并在创业板上市的申请，其披露的招股说明书中报告期为 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，因此上表只列示 2017 年度和 2018 年度数据。

由上表可见，报告期内，2017 年度和 2018 年度，公司的毛利率与同行业可比公司平均值较为接近，变动趋势与同行业可比公司平均值的变动趋势相符。2019 年度，由于所服务客户类型、提供服务内容的差异，公司毛利率低于同行业可比公司。

（1）综合物业管理服务毛利率对比情况

报告期内各期，同行业可比公司综合物业管理服务的毛利率情况如下：

公司名称	2019年度	2018年度	2017年度
绿城服务	11.40%	11.40%	11.20%
南都物业	19.11%	18.75%	20.38%
中海物业	16.20%	18.00%	21.30%
开元物业	-	22.27%	21.93%
新大正	18.54%	18.97%	19.00%
平均值	**16.31%**	**17.88%**	**18.76%**
特发服务	**15.17%**	**16.54%**	**17.52%**

注：盛全服务仅披露综合毛利率，因此综合物业管理服务对比不含盛全服务

报告期内，公司综合物业管理服务毛利率均低于同行业可比公司平均值，主要与各家公司综合物业管理服务中酬金制项目收入占比差异有关。按照酬金制项目经营模式，各家公司该类项目毛利率均为 100%。报告期内，特发服务仅有一

个物业管理项目使用酬金制核算，其占综合物业管理服务收入的比例不足 1%。

（2）包干制综合物业管理服务毛利率对比情况

可比公司中已披露酬金制、包干制物业管理服务收入的公司包括中海物业、南都物业、新大正。基于以上情况，将特发服务包干制综合物业管理服务的毛利率与同行业公司比较情况如下：

公司名称	2019年度	2018年度	2017年度
南都物业	18.61%	18.12%	19.49%
中海物业	18.06%	10.60%	14.70%
新大正	-	18.96%	19.00%
特发服务	**14.91%**	**16.21%**	**17.13%**

如上表所示，报告期内，公司的包干制物业毛利率低于南都物业和新大正，高于经营规模较大的中海物业。与南都物业和新大正相比，公司包干制物业毛利率相对较低的原因为，公司管理的物业项目多为园区物业，主要通过招投标方式承接，在大型企业客户对服务标准和要求较高的情况下，公司人工等各项成本投入相对较高，进而导致综合物业管理服务毛利率相对较低。

3、与同行业可比公司增值服务毛利率对比情况

报告期内各期，同行业可比公司增值服务毛利率情况如下：

公司名称	2019年度	2018年度	2017年度
中海物业	31.30%	42.40%	53.90%
南都物业	67.36%	67.08%	74.32%
新大正	47.50%	48.36%	47.86%
平均值	48.72%	**52.61%**	**58.69%**
特发服务	**69.90%**	**59.10%**	**69.85%**

注：同行业可比公司中仅中海物业、南都物业和新大正披露了增值服务毛利率

如上表所示，各家公司的增值服务毛利率普遍较高，但在服务物业类型差异较大的情况下，增值服务内容和毛利率也存在一定差异，相比之下，公司增值服务毛利率水平与南都物业较为接近。

（五）期间费用及利润表其他项目分析

1、期间费用构成及变化分析

报告期内，公司期间费用主要为销售费用、管理费用与财务费用，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	961.95	1.08%	690.20	0.99%	564.34	1.11%
管理费用	6,470.11	7.26%	5,815.01	8.32%	4,964.47	9.78%
财务费用	38.69	0.04%	17.67	0.03%	70.65	0.14%
合计	**7,470.75**	**8.38%**	**6,522.88**	**9.33%**	**5,599.47**	**11.03%**

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司期间费用合计分别为 5,599.47 万元、6,522.88 万元和 7,470.75 万元，占营业收入比重分别为 11.03%、9.33%和 8.38%，有所下降，主要原因系公司同期营业收入显著增长，但公司严格执行对各项期间费用管控，使得期间费用增幅小于营业收入增幅，从而降低期间费用率。公司的财务费用较少，主要系银行手续费和借款利息支出。

2、销售费用构成及变化情况分析

报告期内，公司销售费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	646.24	67.18%	395.41	57.29%	305.15	54.07%
差旅费	90.21	9.38%	87.18	12.63%	79.25	14.04%
招待费	52.13	5.42%	46.20	6.69%	52.85	9.36%
办公及会务费	94.86	9.86%	87.37	12.66%	62.50	11.08%
交通及汽车费	34.04	3.54%	28.73	4.16%	24.22	4.29%
其他	44.47	4.62%	45.31	6.56%	40.37	7.15%
合计	**961.95**	**100.00%**	**690.20**	**100.00%**	**564.34**	**100.00%**

公司销售费用主要系销售人员职工薪酬费用、差旅费及办公和会务费。2017年度、2018年度及2019年度，公司销售费用占当期营业收入的比例均在1%左右，占比较为稳定。

报告期内，公司销售费用金额逐年增加，主要是出于扩大物业管理面积并提高营业收入的考虑，公司增加了市场推广人员数量，其薪酬费用、与市场推广工作相关的差旅费、办公及会务费等费用均相应增加。

报告期内，公司销售费用中职工薪酬、销售人员数量及人均薪酬如下表所示：

单位：万元

项目	2019年度			
	金额	人数	月人均薪酬	增幅
职工薪酬	646.24	38	1.42	29.02%
项目	2018年度			
	金额	人数	月人均薪酬	增幅
职工薪酬	395.41	30	1.10	16.62%
项目	2017年度			
	金额	人数	月人均薪酬	增幅
职工薪酬	305.15	27	0.94	-

报告期内，本公司与同行业可比公司的销售费用率如下：

公司名称	2019年度	2018年度	2017年度
绿城服务	1.76%	0.88%	0.44%
南都物业	2.17%	2.67%	2.76%
中海物业	-	-	-
盛全服务	-	-	-
开元物业	-	1.15%	1.09%
新大正	1.64%	1.51%	1.15%
平均值	**1.86%**	**1.55%**	**1.36%**
公司	**1.08%**	**0.99%**	**1.11%**

数据来源：Wind。

注：中海物业年报未披露销售费用，上表未列示其销售费用率。

如上表所示，报告期内，公司销售费用占营业收入的比重保持在1%左右，低于同行业可比公司平均值。可比公司中，南都物业和新大正的销售费用率均高于发行人，主要是各公司的主要服务领域和客户类型存在差异。公司主要客户系产业园区及办公物业的业主、政府公共服务机构，主要业务来源途径为公开招投标，且住宅物业管理项目数量较少，营销推广宣传投入较少；南都物业和新大正在市场推广、宣传方面的投入力度均高于本公司。

3、管理费用构成及变化情况分析

报告期内，公司管理费用构成与变动情况如下：

单位：万元

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	4,603.39	71.15%	3,760.52	64.67%	3,101.72	62.48%
股权激励费用	450.36	6.96%	449.72	7.73%	321.37	6.47%
办公及会务费	381.48	5.90%	356.08	6.12%	292.65	5.89%
通讯费	38.21	0.59%	37.31	0.64%	36.82	0.74%
差旅费	123.34	1.91%	149.99	2.58%	108.66	2.19%
招待费	120.16	1.86%	136.15	2.34%	138.32	2.79%
保险费	15.09	0.23%	14.44	0.25%	9.30	0.19%
租赁与装修费	209.17	3.23%	198.25	3.41%	149.52	3.01%
交通费	97.98	1.51%	88.67	1.52%	99.64	2.01%
折旧与摊销	189.77	2.93%	178.68	3.07%	268.22	5.40%
中介机构服务费	113.95	1.76%	262.39	4.51%	113.25	2.28%
其他	127.22	1.97%	182.80	3.14%	325.01	6.55%
合计	**6,470.11**	**100.00%**	**5,815.01**	**100.00%**	**4,964.47**	**100.00%**

如上表所示，报告期内，公司管理费用主要系职工薪酬、股权激励费用、办公及会务费、差旅费、租赁与装修费、折旧与摊销和中介机构服务费等。租赁与装修费主要是公司总部及各分支机构租赁办公场所并装修的支出，中介机构服务费主要是公司聘请会计师事务所、专业咨询机构所支出的审计费、咨询费等。报告期内，公司管理费用率分别为9.78%、8.32%和7.26%，有所下降。

（1）管理人员职工薪酬

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司管理人员职工薪酬费用分别为 3,101.72 万元、3,760.52 万元和 4,603.39 万元，占当期管理费用总额的比例分别为、62.48%、64.67%和 71.15%。

报告期内，公司管理费用中职工薪酬、人员数量及人均薪酬如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度			
	金额	人数	月人均薪酬	增幅
职工薪酬	4,603.39	208	1.84	-17.02%
项目	2018 年度			
	金额	人数	月人均薪酬	增幅
职工薪酬	3,760.52	141	2.22	6.62%
项目	2017 年度			
	金额	人数	月人均薪酬	增幅
职工薪酬	3,101.72	124	2.08	-

公司管理人员包括在公司领薪的董事、高级管理人员，各部门、分支机构经理、副经理，计划财务部、人力资源部、综合办公室等部门员工。

报告期内，公司管理人员职工薪酬持续增加的主要原因为公司业务规模不断扩大，为满足日常经营和管理需求，公司总部和各个分支机构的管理人员数量相应增加。

2017 年度和 2018 年度，根据公司对管理人员的绩效考核要求，在公司业务规模、经营业绩快速增长的情况下，管理人员的平均薪酬有所增长；2019 年度，由于公司业务规模不断扩大，计划财务部、人力资源部、综合办公室等部门员工增加较多，以上员工工资较低，导致管理人员平均薪酬有所下降。

（2）股权激励费用

股权激励费用为银坤投资内的员工股东获得股权份额所产生的费用。2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司发生的股权激励费用分别为 321.37 万元、449.72 万元和 450.36 万元。

2015 年 10 月 22 日，国众联资产评估土地房地产估计有限公司出具《深圳

市特发物业管理有限公司拟引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股所涉及的股东全部权益资产评估报告》（国众联评报字（2015）第 2-467 号），以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，经评估后公司净资产值为 4,045.31 万元。

2015 年 12 月 10 日，特发物业的 45 名中高层管理人员及核心业务人员共同出资设立深圳市银坤投资有限公司，出资价格为 1 元/股。2015 年 12 月 22 日，特发集团、特发投资、南通三建及深圳市银坤投资有限公司签订《增资扩股协议》，约定南通三建通过在深圳联合产权交易所公开交易方式竞得以每股 4.05 元的价格向特发物业增资；深圳市银坤投资有限公司同样以每股 4.05 元的价格向特发物业增资 230.77 万元，持有增资后 15%的股权，增资金额为 934.62 万元。对照 2014 年度特发物业实现的净利润，此次增资价格对应的 PE 倍数约为 7.79 倍。由于特发物业股权激励对象通过深圳市银坤投资有限公司对公司增资价格与无关联战略投资者增资价格一致，且经过专业评估机构评估和深圳联合产权交易所公开竞价确定，按照股份支付处理原则，此次深圳市银坤投资有限公司增资产生股权激励费用为 0.00 万元。

根据银坤投资的员工持股方案，2016 年 1 月、2017 年 1 月、2018 年 1 月和 2019 年 1 月，由于员工晋升、离职、退休等原因，银坤投资内分别有 3.07%、14.54%、20.78%和 14.74%的股权发生转让，受让对象仍为公司内部员工。其中，2016 年 1 月转让价格参考 2015 年末的增资价格确定，价格公允；2017 年 1 月、2018 年 1 月和 2019 年 1 月转让价格均参考前一年末发行人的账面净资产值确定，分别为 1.36 元/股、2.01 元/股和 3.16 元/股；参考 2015 年 12 月增资价格对应前一年度净利润的 PE 倍数，假设以 8 倍 PE 倍数计算，按照 2016 年度、2017 年度、2018 年度经审计净利润对应的公允价格分别为 3.57 元/股、4.17 元/股和 6.22 元/股，转让价格明显较低。根据以上情况，公司分别于 2017 年度、2018 年度和 2019 年度确认股权激励费用 321.37 万元、449.72 万元和 450.36 万元。

（3）与同行业可比公司对比

报告期内，本公司与同行业公司的管理费用率如下：

公司名称	2019 年度	**2018 年度**	**2017 年度**

绿城服务	8.98%	8.90%	8.09%
南都物业	8.38%	9.03%	9.61%
中海物业	7.24%	8.11%	12.49%
盛全服务	-	-	11.38%
开元物业	-	9.13%	9.23%
新大正	7.60%	7.73%	8.52%
平均值	**8.05%**	**8.58%**	**9.89%**
公司	**7.26%**	**8.32%**	**9.78%**

数据来源：Wind。

如上表所示，2017 年度和 2018 年度，公司管理费用率与同行业可比公司平均值较为接近且变动趋势一致；2019 年度，根据特发集团严格控制成本费用的要求，公司费用预算管控不断加强，公司管理费用增长幅度较小，管理费用率低于同行业可比公司平均值。

4、财务费用构成及变化情况分析

报告期内，公司财务费用构成如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息支出	-	-	56.26
减：利息收入	32.99	21.50	15.66
利息净支出	-32.99	-21.50	40.60
汇兑损益	13.25	-3.94	2.19
手续费及其他	58.43	43.11	27.86
合计	**38.69**	**17.67**	**70.65**

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司财务费用分别为 70.65 万元、17.67 万元和 38.69 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.14%、0.03%和 0.04%，占比较低，主要为利息支出和手续费。其中，2018 年度，公司财务费用明显下降的主要原因为：2017 年 7 月，公司归还中国银行短期借款后未再发生银行借款，利息支出相应缩减。

5、税金及附加分析

报告期内，公司税金及附加主要由城市维护建设税、教育费附加、残疾人就业保障金构成，各年度的税金及附加金额分别为 424.79 万元、493.16 万元和 584.65 万元，占当期营业收入的 0.84%、0.71%和 0.66%，占比较小。报告期内，公司税金及附加逐年增长，主要系公司营业收入不断增长所致。

6、信用减值损失

2019 年度，公司根据财政部于 2019 年 4 月 30 日颁发的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会（2019）6 号）对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，将原列入资产减值损失的应收账款、其他应收款坏账损失列入信用减值损失。

2019 年度，公司计提信用减值损失金额为 321.33 万元，占当期营业收入的比例为 0.36%，主要为对应收账款、其他应收款计提的坏账准备。

7、资产减值损失

报告期内，公司资产减值损失主要为对应收账款、其他应收款计提的坏账准备。2017 年度及 2018 年度，公司资产减值损失金额分别为-63.81 万元和 227.30 万元，占当期营业收入的比例分别为-0.13%和 0.33%，占比较小。其中，2017 年度，资产减值损失为-63.81 万元的主要原因为应收账款、其他应收款账面余额下降，根据公司的坏账计提政策，公司所需计提坏账准备金额减少，因此冲回部分坏账准备，导致该年度坏账损失为负。

8、其他收益

报告期内，公司其他收益构成如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
与收益相关的政府补助	73.62	61.81	83.60
增值税加计抵减	153.56	-	-
小规模企业增值税免征	27.08		
招用自主就业退役士兵税收优惠	24.58		
残疾人就业保证金退回	6.27		

供暖增值税免征	2.47		
个税手续费返还	2.24	4.32	1.64
小微企业增值税免征	0.56	-	-
合计	**290.38**	**66.13**	**85.25**

根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号），公司将与日常活动相关的政府补助计入其他收益形成，具体情况如下：

单位：万元

补助项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度	依据性文件
党建活动经费	0.21	0.80	-	《中共成都高新区西园街道工委关于印发<西园街道“两新”组织党组织党建专项经费使用管理办法>的通知》（成高西委[2019]32 号）； 中共成都高新技术产业开发区西园街道工委出具的《说明》
产业调查经费	0.12	-	-	《关于做好高新区企事业单位和职工(产业工人)队伍状况大调查工作的通知》（成都市总工会高新区办事处）
稳岗补贴	48.21	33.91	75.00	《关于贯彻落实<湖北省失业保险费稳岗返还实施办法>的通知》（武人社[2019]120 号） 《关于贯彻稳定就业有关问题的通知》（冀人社发[2019]14 号） 《关于失业保险基金支持企业稳岗补贴有关问题的通知》（成人社发[2017]16 号）； 《成都市就业服务管理局关于办理 2018 年稳岗补贴有关问题的通知》（成就发[2018]13 号）； 成都市就业服务管理局关于办理 2017 年稳岗补贴有关问题的通知（成就发[2017]29 号）； 《关于失业保险支持企业稳定岗位有关问题的通知》（杭人社发[2015]307 号）； 《关于做好失业保险支持企业稳定岗位工作的通知》（深人社规[2016]1 号）
开发扶持资金	22.00	18.10	8.60	《浦东新区财政扶持资格通知书》（浦财扶世[2018]第 00162 号）； 上海市浦东新区三林世博功能区经济发展促进中心东明分中心出具的《说明》
排水达标创建奖励	-	9.00	-	《福田区创建“排水达标小区”先进单位奖励工作方案》

超比例安排残疾人就业单位奖励	3.08	-	-	《超比例安排残疾人就业单位奖励通知书》（浦东区残疾人就业服务机构）
合计	**73.62**	**61.81**	**83.60**	**-**

9、投资收益

报告期内，投资收益情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
理财收益	12.63	18.86	4.26
权益法核算的长期股权投资收益	349.73	-35.19	0.80
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-
合计	**362.36**	**-16.33**	**5.07**

报告期内各期，公司投资收益分别为 5.07 万元、-16.33 万元和 362.36 万元。其中，2018 年度，因联营企业初始运营阶段亏损导致投资收益为负；2019 年度，参股企业进入平稳运营阶段，实现盈利，发行人根据持股比例确认投资收益 349.73 万元。

10、营业外收支分析

（1）营业外收入

报告期内，公司营业外收入主要为政府补助。公司营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
罚没收入	0.17	2.32	0.22
政府补助	200.00	-	-
非流动资产毁损报废利得	3.48	-	-
无法支付的款项	28.33	-	-
其他	1.12	1.03	0.78
合计	**233.10**	**3.36**	**1.00**

报告期内，公司计入营业外收入的政府补助明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度	依据性文件
福田区产业发展专项资金	200.00	-	-	《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》； 《深圳市福田区支持企业上市若干政策》
合计	**200.00**	**-**	**-**	**-**

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司营业外收入中的政府补助分别为 0 万元、0 万元和 200 万元，主要原因为根据《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（2）营业外支出

报告期内，公司营业外支出情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
伤残就业补助金	5.42	8.00	-
非流动资产毁损报废损失	0.63	4.89	248.19
罚款支出	5.66	0.40	2.48
其他	1.10	0.74	16.76
合计	**12.81**	**14.03**	**267.43**

报告期内，除 2017 年度外，公司营业外支出金额较小。2017 年度，非流动资产毁损报废损失 248.19 万元主要系公司将对投资性房地产的装修装饰报废处置。

（六）公司利润的主要来源及可能影响发行人盈利能力持续性和稳定性的主要因素

报告期内，公司经营成果的总体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	89,121.99	69,901.50	50,759.60

营业利润	8,895.31	7,520.37	5,287.68
利润总额	9,115.60	7,509.69	5,021.25
净利润	6,761.33	5,527.08	3,667.38
净利润率	7.59%	7.91%	7.22%

由上表可见，公司的利润总额主要来源于主营业务产生的营业利润，除上述 2017 年度和 2019 年度的营业外收支影响外，利润总额与营业利润较为接近。报告期内，公司净利润分别同比增长 21.65%、50.71%和 22.33%，增幅较大。此外，整体而言，公司在报告期内的净利润率波动不大。

（七）非经常性损益对经营成果的影响

公司非经常性损益明细表请见本节之“九、非经常性损益情况”。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司归属于母公司股东非经常性损益分别为-517.90 万元、-395.40 万元和-72.65 万元，占同期归属于母公司股东净利润比例分别为-14.89%、-7.63%和-1.11%。

（八）报告期纳税情况

1、公司缴纳的主要税种及税额情况

单位：万元

项目		2019 年度	2018 年度	2017 年度
所得税费用	当期所得税费用	2,423.49	2,046.83	1,343.06
	递延所得税费用	-69.22	-64.23	10.81
	合计	**2,354.27**	**1,982.61**	**1,353.87**

2、所得税费用与会计利润的关系

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额	9,115.60	7,509.69	5,021.25
按母公司税率计算的所得税费用	2,278.90	1,877.42	1,255.31
子公司适用不同税率的影响	-6.62	-6.22	1.85
调整以前期间所得税的影响	-6.98	-	-
非应税收入的影响	-87.43	8.80	-0.20

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	128.27	131.73	104.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-0.09	-33.57	-
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	92.44	4.78	3.51
税率变动对期初递延所得税的影响	0.92	-0.33	-5.31
小微企业税收优惠	-17.35	-	-6.03
安置残疾人员就业工资加计扣除	-27.79	-	-
所得税费用	2,354.27	1,982.61	1,353.87

如上表所示，报告期内，公司所得税费用占利润总额比例分别为 26.96%、26.40%和 25.83%，与公司适用的所得税税率基本一致。

（九）影响公司持续经营能力产生重大不利影响的因素及保荐机构对公司持续经营能力的核查结论意见

对公司持续经营能力产生重大不利影响的因素，包括但不限于市场风险、人力成本上涨风险、客户集中度较高的风险、应收账款金额较大的风险、毛利率下滑的风险、成长性风险、核心人员流失的风险、未为全部员工缴纳社会保险和住房公积金而可能造成补缴的风险、募投项目实施风险等，详见本招股说明书“第四节 风险因素”中披露的相关内容。

鉴于公司未来持续经营能力受到多方面因素的影响，保荐机构对发行人是否具备持续盈利能力进行了严谨、详尽的核查。经核查，报告期内，发行人所处行业受国家政策限制不存在重大不利变化；发行人所处行业未出现周期性衰退、市场容量骤减、增长停滞等情况；发行人所处细分行业园区物业管理领域准入门槛较高，发行人经过多年市场竞争在该领域已具备较好的市场声誉；人工成本持续上涨，但发行人所处行业上下游供求关系未发生重大变化；发行人营业收入、毛利率、成本费用及盈利水平未出现重大不利变化；报告期内，发行人前五大客户营业收入占比持续下降，重要客户本身未发生重大不利变化；发行人不存在市场占有率持续下降的情况；发行人不存在多项业务数据和财务指标呈现恶化趋势的情况；对发行人业务经营或收入实现有重大影响的重要资产不存在重大纠纷或诉

讼。综上所述，若发行人所处行业及发行人经营未出现重大不利变化，发行人具有持续经营能力，但投资者应关注本招股说明书“第四节 风险因素”中披露的对公司持续经营能力产生重大不利影响的因素。

十三、财务状况分析

（一）资产的构成及变动情况分析

1、资产构成情况

报告期各期末，公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	40,442.78	83.45%	28,865.14	78.94%	20,637.09	73.04%
非流动资产合计	8,018.40	16.55%	7,700.84	21.06%	7,617.32	26.96%
资产总计	**48,461.17**	**100.00%**	**36,565.98**	**100.00%**	**28,254.41**	**100.00%**

报告期各期末，公司总资产分别为 28,254.41 万元、36,565.98 万元和 48,461.17 万元，保持上升趋势，主要是由于公司经营规模不断扩大，经营业绩实现所累积的货币资金、应收账款显著增加。报告期各期末，流动资产占总资产比例分别为 73.04%、78.94%和 83.45%，是总资产的主要构成部分。

2、流动资产结构及变动分析

公司流动资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款等项目。报告期内，公司流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	17,913.58	44.29%	11,823.84	40.96%	8,381.82	40.62%
应收账款	20,544.06	50.80%	15,168.83	52.55%	10,708.83	51.89%
预付款项	381.03	0.94%	267.82	0.93%	153.74	0.74%
其他应收款	1,049.00	2.59%	793.74	2.75%	1,024.32	4.96%
存货	305.17	0.75%	232.39	0.81%	233.46	1.13%

其他流动资产	249.92	0.62%	578.53	2.00%	134.93	0.65%
流动资产合计	**40,442.78**	**100.00%**	**28,865.14**	**100.00%**	**20,637.09**	**100.00%**

报告期内，公司流动资产项目变动情况分析如下：

（1）货币资金

报告期各期末，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
现金	23.68	49.91	24.86
银行存款	17,474.37	11,589.44	8,155.09
其他货币资金	415.54	184.49	201.87
合计	**17,913.58**	**11,823.84**	**8,381.82**

报告期各期末，公司货币资金分别为 8,381.82 万元、11,823.84 万元和 17,913.58 万元，占流动资产的比例分别为 40.62%、40.96%和 44.29%，主要为银行存款；其他货币资金主要系公司向个人业主收取物业服务费用所使用的支付宝账户、微信账户结存金额和为公司申请履约保函而向银行存入的保证金。报告期内，公司货币资金余额保持增长，主要系公司经营规模不断扩大所产生经营活动现金净流入，具体变动情况如下：

1）2018 年末，公司货币资金余额较 2017 年末增加 3,442.02 万元，其中，2018 年度公司实现经营活动现金流量净额 5,019.66 万元，购买理财产生现金净流出 500.00 万元，购建固定资产支付 382.57 万元，支付特发集团的应付股利 435.39 万元。

2）2019 年末，公司货币资金余额较 2018 年末增加 6,089.74 万元，主要来源于 2019 年度公司实现经营活动现金流量净额 5,742.86 万元。

由于物业管理服务行业特点，部分业主采用现金支付方式缴纳物业服务费用。报告期内，公司现金收款情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度

现金收款金额合计	577.60	1,088.65	2,434.60
营业收入	89,121.99	69,901.50	50,759.60
现金收款占营业收入比重	0.65%	1.56%	4.80%

报告期内，公司的现金收款主要是住宅小区的物业管理费及停车费收入，现金收款金额占营业收入比例分别为 4.80%、1.56%和 0.65%，占比较低且逐年下降，现金收款具有真实性、合理性和必要性

针对现金收款，公司已制定严格的管理制度：

A.收款员对住户应缴费用在物业管理系统内进行核对，核对无误后进行收费，录入收费系统，开出收费凭证；

B.各物业管理处出纳每日复核收款员收据与收款金额，并将所收现金直接存入银行，核对无误后签字交接留档；

C.月底月结日，出纳对物业管理系统进行月结，核对月结金额与银行存款单金额是否一致；统计收入明细并制表，将收入统计表及原始收据凭证整理好交给核算会计记账；

D.深圳区域住宅项目的会计，每月应到项目管理现场，对项目收费、出纳现金收支进行全面盘点并编制现金盘点表，会计和出纳签字确认；外地住宅项目，每月由项目经理，对项目收费、出纳现金收支进行全面盘点并编制现金盘点表，项目经理和出纳签字确认，每月和核算凭据一起邮寄给总部核算会计。

（2）应收账款

报告期各期末，公司并无应收票据余额，应收账款构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度
应收账款余额	21,633.27	15,970.94	11,272.45
坏账准备	1,089.20	802.11	563.62
应收账款净额	20,544.06	15,168.83	10,708.83
总资产	48,461.17	36,565.98	28,254.41
应收账款净额占总资	42.39%	41.48%	37.90%

产比例			
营业收入	89,121.99	69,901.50	50,759.60
应收账款净额占营业收入比例	23.05%	21.70%	21.10%

报告期各期末，公司应收账款净额分别为 10,708.83 万元、15,168.83 万元和 20,544.06 万元，应收账款净额占资产总额的比例保持在 40%左右，主要原因系公司营业收入的持续增长，应收账款余额随之增加。

1）应收账款类别分析

报告期各期末，公司应收账款构成如下：

单位：万元

类别	2019 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	21,633.27	100.00%	1,089.20	5.03%	20,544.06
合计	**21,633.27**	**100.00%**	**1,089.20**	**5.03%**	**20,544.06**
类别	**2018 年末**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	15,970.94	100.00%	802.11	5.02%	15,168.83
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-
合计	**15,970.94**	**100.00%**	**802.11**	**5.02%**	**15,168.83**
类别	**2017 年末**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,272.45	100.00%	563.62	5.00%	10,708.83
单项金额不重大但单	-	-	-	-	-

独计提坏账					
合计	**11,272.45**	**100.00%**	**563.62**	**5.00%**	**10,708.83**

2）采用组合计提坏账准备的应收账款

①2019 年 12 月 31 日

A. 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	**2019 年度**		
账龄组合	21,633.27	1,089.20	5.03%
小计	**21,633.27**	**1,089.20**	**5.03%**

B.信用风险组合中，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

单位：万元

日期	**账龄**	**账面原值**	**计提比例**	**坏账准备**	**账面价值**
2019 年末	1 年以内（含 1 年）	21,482.44	5.00%	1,074.12	20,408.32
	1-2 年（含 2 年）	150.82	10.00%	15.08	135.74
	合计	**21,633.27**	**5.03%**	**1,089.20**	**20,544.06**

②2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款明细如下表所示：

单位：万元

日期	**账龄**	**账面原值**	**计提比例**	**坏账准备**	**账面价值**
2018 年末	1 年以内（含 1 年）	15,899.62	5.00%	794.98	15,104.64
	1-2 年（含 2 年）	71.32	10.00%	7.13	64.19
	合计	**15,970.94**	**5.02%**	**802.11**	**15,168.83**
2017 年末	1 年以内（含 1 年）	11,272.45	5.00%	563.62	10,708.83
	1-2 年（含 2 年）	-	-	-	-
	合计	**11,272.45**	**5.00%**	**563.62**	**10,708.83**

报告期各期末，公司账龄在 1 年以内的应收账款占比分别为 100.00%、99.58%和 99.34%，应收账款账龄较短，坏账风险较小。

报告期内，公司对应收账款收回的可能性进行分析，遵循企业会计准则制定坏账准备计提政策并严格执行。报告期各期末，公司计提坏账准备的金额分别为

563.62 万元、802.11 万元和 1,089.20 万元，占当期应收账款余额的 5.00%、5.02%和 5.03%。公司已充分考虑应收账款性质和收回的可能性，根据坏账准备计提政策提取了足额的坏账准备。

3）应收账款客户分析

报告期各期末，公司应收账款前五名客户情况如下表：

单位：万元

年度	序号	客户名称	金额	占应收账款比例
2019 年末	1	华为系	6,702.82	30.98%
	2	阿里系	5,689.17	26.30%
	3	腾讯系	936.55	4.33%
	4	特发集团	647.43	2.99%
	5	武汉东湖新技术开发区政务服务局	343.89	1.59%
	合计		**14,319.86**	**66.19%**
2018 年末	1	华为系	5,685.55	35.60%
	2	阿里系	4,095.40	25.64%
	3	特发集团	697.21	4.37%
	4	中国电子工程设计院有限公司	548.80	3.44%
	5	中国移动通信集团	419.72	2.63%
	合计		**11,446.68**	**71.67%**
2017 年末	1	华为系	5,466.01	48.49%
	2	阿里系	2,019.20	17.91%
	3	深圳市地铁三号线投资有限公司运营商分公司	677.45	6.01%
	4	特发集团	620.65	5.51%
	5	武汉东湖新技术开发区管理委员会	502.56	4.46%
	合计		**9,285.88**	**82.38%**

注 1：华为系：主要包括华为技术有限公司、深圳慧通商务有限公司、华为数字技术（成都）有限公司、成都华为技术有限公司、上海华为技术有限公司、北京华为数字技术有限公司、华为刚果金有限公司和深圳安朴酒店管理有限公司等。

注 2：阿里系：主要包括淘宝（中国）软件有限公司、阿里巴巴（中国）有限公司、支付宝（中国）网络技术有限公司、阿里巴巴（中国）网络技术有限公司、浙江淘宝大学有限公司、蚂蚁智信（杭州）信息技术有限公司和浙江天猫技术有限公司等。

注 3：特发集团：主要包括特发信息、特力集团、特发地产等。

注 4：中国移动：主要包括中国移动通信集团湖北有限公司、中国移动通信集团广东有限公司、中国移动通信集团终端有限公司和中国移动通信集团设计院有限公司等。

注 5：腾讯系：主要包括腾讯科技（深圳）有限公司、深圳前海微众银行股份有限公司等。

报告期各期末，公司前五名客户应收账款余额占比分别为 82.38%、71.67%和 66.19%。公司主要客户系国内知名高新技术企业、政府机关、企事业单位，商业信誉良好且与公司合作关系稳定，应收账款发生坏账的风险较小。

4）期后回款情况

2019 年末，前五大应收账款客户的期后回款具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	2019 年末	截至 2020 年 7 月 31 日回款	期后回款比例
1	华为系	6,702.82	**6,702.82**	**100.00%**
2	阿里系	5,689.17	**5,689.17**	**100.00%**
3	腾讯系	936.55	**936.55**	**100.00%**
4	特发集团	647.43	**528.63**	**81.65%**
5	武汉东湖新技术开发区政务服务局	343.89	**-**	**-**
合计		**14,319.86**	**13,199.46**	**92.18%**

截至本招股说明书签署之日，前五大客户应收账款已收回 **13,857.17 万元**，占 2019 年末前五大客户应收账款余额比例为 **96.77%**，总体回款情况良好。

4）第三方回款

根据《国务院关于印发推进财政资金统筹使用方案的通知》（国发〔2015〕35 号），各级政府部门推动实施财政资金统筹使用，所有预算资金纳入财政部门统一分配，支出统一归口，促进财政资金优化配置。另外，根据《武汉市人民政府办公厅关于加快推进政府向社会力量购买服务的意见（试行）》（武政办〔2014〕24 号），武汉市人民政府向社会力量购买服务所需的资金在既有财政预算安排中统筹考虑；因工作需要临时确定向社会力量购买服务事项，所需经费由购买主体报请政府审批后由财政追加安排；政府向社会力量购买服务的项目资金，按照财

政国库集中支付等规定办理，严格资金管理。基于以上情况，公司部分政务服务客户未开设银行账户，通过财政统筹账户统一支付服务费用。

报告期内，公司为华为系多家公司提供物业管理服务，其中，公司与华为技术有限公司签订物业管理服务合同，约定公司向华为技术有限公司或其关联公司提供物业管理服务，由华为技术有限公司或其关联方分别向公司履行付款义务，该情况不属于回款方与签订合同方不一致的情形。

除上述情况外，报告期内，公司不存在第三方回款的情况。

（3）预付款项

公司预付款项主要系预付业务外包供应商的服务费、燃气费用、房租等，报告期各期末，公司预付款项分别为 153.74 万元、267.82 万元和 381.03 万元，账龄全部在 1 年以内，预付款项账龄较短，坏账风险较小。

（4）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款主要为押金保证金、应收关联方款项和员工备用金，具体占比如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	670.66	58.00%	460.71	53.15%	478.22	43.15%
应收暂付款	282.81	24.46%	228.88	26.40%	194.90	17.58%
往来款	14.51	1.25%	15.95	1.84%	238.08	21.48%
员工备用金	8.76	0.76%	6.54	0.75%	55.44	5.00%
股权转让款	-	0.00%	-	-	43.00	3.88%
其他	179.73	15.53%	154.79	17.86%	98.73	8.91%
合计	**1,156.47**	**100.00%**	**866.87**	**100.00%**	**1,108.36**	**100.00%**

1）其他应收款按类别分析

报告期各期末，公司其他应收款构成如下：

单位：万元

类别	2019 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备	5.31	0.46%	5.31	100.00%	-
其中：其他应收款	5.31	0.46%	5.31	100.00%	-
按组合计提坏账准备	1,151.16	99.54%	102.15	8.87%	1,049.00
其中：其他应收款	1,151.16	99.54%	102.15	8.87%	1,049.00
合计	**1,156.47**	**100.00%**	**107.47**	**9.29%**	**1,049.00**
类别	**2018 年末**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	860.56	99.27%	66.82	7.77%	793.74
单项金额不重大但单独计提坏账	6.31	0.73%	6.31	100.00%	-
合计	**866.87**	**100.00%**	**73.14**	**8.44%**	**793.74**
类别	**2017 年末**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,102.05	99.43%	77.73	7.05%	1,024.32
单项金额不重大但单独计提坏账	6.31	0.57%	6.31	100.00%	-
合计	**1,108.36**	**100.00%**	**84.05**	**7.58%**	**1,024.32**

2）采用组合计提坏账准备的其他应收款

①2019 年末，采用组合计提坏账准备的其他应收款如下：

单位：万元

2019 年末			
类别	账面余额	坏账准备	计提比例
应收暂付款	282.81	31.73	11.22%

押金保证金	670.66	53.25	7.94%
员工备用金	8.76	0.97	11.04%
往来款	14.51	0.73	5.00%
其他	174.42	15.48	8.87%
合计	**1,151.16**	**102.15**	**8.87%**

按照金融工具重新计量，坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	**37.00**	**9.04**	**27.10**	**73.14**
期初数在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-11.29	-	-	-
--转入第三阶段	-	11.29	-	-
--转回第二阶段	-	-5.73	5.73	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	16.51	7.99	10.83	35.33
本期收回	-	-	1.00	1.00
本期转回	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末数	**42.21**	**22.59**	**42.67**	**107.47**

②2017 年末和 2018 年末

A．按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

2017 年末和 2018 年末，采用账龄分析法计提坏账的其他应收款如下：

单位：万元

2018 年末				
账龄	金额	占比	坏账准备	账面净额

1 年以内	701.22	85.32%	35.06	666.16
1-2 年	90.36	10.99%	9.04	81.32
2-3 年	7.62	0.93%	2.29	5.33
3-4 年	5.58	0.68%	2.79	2.79
4-5 年	6.72	0.82%	5.38	1.34
5 年以上	10.34	1.26%	10.34	0.00
合计	**821.84**	**100.00%**	**64.89**	**756.95**
2017 年末				
账龄	**金额**	**占比**	**坏账准备**	**账面净额**
1 年以内	832.48	93.72%	41.62	790.86
1-2 年	15.34	1.73%	1.53	13.80
2-3 年	7.50	0.84%	2.25	5.25
3-4 年	22.60	2.54%	11.30	11.30
4-5 年	-	-	-	-
5 年以上	10.34	1.16%	10.34	0.00
合计	**888.25**	**100.00%**	**67.04**	**821.21**

2017 年末和 2018 年末，公司账龄在 1 年以内的其他应收款占比分别为 93.72%和 85.32%，整体质量较好，回收风险较小。

B．按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

2017 年末和 2018 年末，公司按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末			2017 年末		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
非合并范围内关联往来款	38.72	1.94	5.00%	213.80	10.69	5.00%
合计	**38.72**	**1.94**	**5.00%**	**213.80**	**10.69**	**5.00%**

3）其他应收款账龄情况

2019 年末的其他应收款账龄情况如下：

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	813.83
1-2 年	236.29
2-3 年	77.33
3-4 年	4.99
4-5 年	5.26
5 年以上	18.76
合计	**1,156.47**

（5）存货

报告期各期末，公司存货金额分别为 233.46 万元和 232.39 万元和 305.17 万元，占流动资产比重分别为 1.13%、0.81%和 0.75%，主要为提供物业管理服务所需维修材料、纸品等原材料。

报告期内，公司未发现存货减值迹象，未对存货计提跌价准备。

（6）其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产构成如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
理财产品	-	-	500.00	86.43%	-	-
待抵扣增值税进项	174.66	69.89%	77.49	13.39%	134.93	100.00%
预缴企业所得税	1.39	0.56%	1.04	0.18%	-	-
预付上市辅导费用	73.87	29.56%				
合计	**249.92**	**100.00%**	**578.53**	**100.00%**	**134.93**	**100.00%**

报告期各期末，公司其他流动资产分别为 134.93 万元、578.53 万元和 249.92 万元，占流动资产的比例分别为 0.65%、2.00%和 0.62%，占比较低。

2018 年末，公司其他流动资产主要是公司购买的理财产品。

3、非流动资产结构及变动分析

报告期内，公司非流动资产主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	960.34	11.98%	385.61	5.01%	175.80	2.31%
投资性房地产	5,807.04	72.42%	6,054.98	78.63%	6,302.92	82.74%
固定资产	781.39	9.74%	785.25	10.20%	645.23	8.47%
无形资产	10.02	0.12%	-	-	-	-
长期待摊费用	191.92	2.39%	276.54	3.59%	359.12	4.71%
递延所得税资产	267.69	3.34%	198.47	2.58%	134.24	1.76%
其他非流动资产	0.00	0.00%	-	-	-	-
非流动资产合计	**8,018.40**	**100.00%**	**7,700.84**	**100.00%**	**7,617.32**	**100.00%**

报告期内，公司非流动资产主要系投资性房地产、固定资产和长期股权投资。报告期各期末，上述三项占非流动资产的比例分别为 93.52%、93.83%和 94.14%。

（1）长期股权投资

报告期各期末，公司的长期股权投资包括对河南特发物业服务有限公司、武汉紫光特发商务服务有限公司和**深圳市特发建设服务有限公司** 3 家参股公司的投资，采用权益法对该等投资进行核算，详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、公司控股子公司、参股公司的基本情况”。

报告期各期末，公司长期股权投资期末余额情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末	本期投资	按权益法调整的净损益	2019 年末
河南特发物业服务有限公司	171.52	-	-2.55	168.97
武汉紫光特发商务服务有限公司	214.09	-	352.27	566.37
深圳市特发建设服务有限公司	-	225.00	-	225.00
合计	**385.61**	**225.00**	**349.73**	**960.34**
项目	**2017 年末**	**本期投资**	**按权益法调**	**2018 年末**

			整的净损益	
河南特发物业服务有限公司	175.80	-	-4.28	171.52
武汉紫光特发商务服务有限公司	-	245.00	-30.91	214.09
合计	**175.80**	**245.00**	**-35.19**	**385.61**

依照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的要求，公司应当在资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

根据上述规定，有确凿证据表明长期股权投资存在减值迹象的，公司在资产负债表日进行减值测试，估计长期股权投资的可收回金额，并与长期股权投资的账面价值进行比较，以确定长期股权投资是否发生了减值。

公司占河南特发物业服务有限公司（以下简称“河南特发”）股权比例为 35.00%，并向其委派 2 名董事，对该公司存在重大影响并按权益法核算。报告期内及 2020 年 1-4 月，河南特发的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-4 月 /2020 年 4 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
营业收入	73.84	158.49	152.93	59.01
净利润	17.49	-7.28	-12.24	2.30
净资产	500.27	482.78	490.05	502.30
公司长期股权投资账面价值	175.09	168.97	171.52	175.80

河南特发于 2017 年成立，报告期内仅有两个项目，且体量较小、盈利能力一般，导致 2018 年度和 2019 年度略有亏损， 2020 年 1-4 月在加强成本管控的情况下实现微利。鉴于河南特发业务发展较为缓慢，未来收入、利润增长具有不确定性，公司参股河南特发未达到预期，决定对外转让所持股权。经评估,河南特发 2020 年 4 月 30 日的净资产评估价值为 500.29 万元，评估增值 0.02 万元。

报告期各期末，公司长期股权投资账面价值分别为 175.80 万元、171.52 万元和 168.97 万元，不存在明显的减值迹象，且根据评估结果，长期股权投资的可收回金额不低于长期股权投资账面价值。

因此，报告期各期末，公司对河南特发的长期股权投资无需计提减值准备。

（2）投资性房地产

投资性房地产为 2016 年 8 月公司从独立第三方处购入的发展中心大厦 1 栋 5 层房产，建筑面积 4,366.54 平方米，购置成本为 6,633.50 万元。报告期各期末，公司投资性房地产账面价值分别为 6,302.92 万元、6,054.98 万元和 5,807.04 万元，占非流动资产的比例分别为 82.74%、78.63%和 72.42%。

公司购买的前述房产的具体情况如下：

1）发行人购买房产的具体地理位置、面积、资产评估的具体情况、所履行的法律程序，款项支付情况以及资金来源

特发资产经营购买的深圳发展中心 1 栋 5 层房产位于深圳市罗湖区人民南路，建筑面积 4,366.54 平方米。

2016 年 2 月 4 日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具《房地产估价报告》（国众联评字（2016）第 1-0485 号），经评估，深圳发展中心 1 栋 5 层房产在价值时点 2016 年 2 月 3 日的市场价值为 68,991,332 元。

2016 年 4 月 8 日，特发集团出具董事会决议，同意发行人以不高于 6,893.13 万元的含税总价购买深圳发展中心 1 栋 5 层房产。

2016 年 5 月 9 日，特发资产经营与深圳市百年灵置业有限公司（以下简称“百年灵置业”，现已注销）《房屋转让合同》，约定百年灵置业将其拥有的位于深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦 1 栋 5 层的房产以 6,600 万元的价格转让给特发资产经营。

2016 年 8 月，特发资产经营取得上述房产的不动产权证书，并已完整履行购房款的支付义务，该等购房款的资金来源系发行人合法经营所得。

报告期内，公司投资性房地产的明细情况详见下表：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
账面原值	6,633.50	6,633.50	6,633.50
累计折旧	826.47	578.53	330.59
减值准备	-	-	-
账面价值	5,807.04	6,054.98	6,302.92

2）交易对方百年灵置业取得该等房产的具体方式、取得时间、使用年限、实际使用情况

百年灵置业于 2011 年 10 月通过协议转让的方式取得深圳发展中心 1 栋 5 层房产的所有权，该房产使用年限从 1992 年 1 月 16 日至 2042 年 1 月 15 日止共 50 年，百年灵置业取得该房产后将其作为商业用途使用。

（3）固定资产

报告期内，公司的固定资产账面价值构成如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末

	金额	占比	金额	占比	金额	金额
账面原值						
房屋及建筑物	196.10	11.81%	196.10	13.16%	196.10	15.13%
运输工具	513.20	30.92%	492.67	33.07%	461.39	35.59%
办公及其他设备	950.60	57.27%	801.03	53.77%	638.87	49.28%
合计	**1,659.90**	**100.00%**	**1,489.79**	**100.00%**	**1,296.36**	**100.00%**
累计折旧						
房屋及建筑物	34.32	3.91%	27.78	3.94%	21.24	3.26%
运输工具	338.70	38.55%	286.79	40.71%	225.89	34.69%
办公及其他设备	505.50	57.54%	389.98	55.35%	403.99	62.04%
合计	**878.51**	**100.00%**	**704.54**	**100.00%**	**651.13**	**100.00%**
账面价值						
房屋及建筑物	161.78	20.70%	168.32	21.43%	174.85	27.10%
运输工具	174.50	22.33%	205.88	26.22%	235.50	36.50%
办公及其他设备	445.11	56.96%	411.05	52.35%	234.88	36.40%
合计	**781.39**	**100.00%**	**785.25**	**100.00%**	**645.23**	**100.00%**

报告期各期末，公司固定资产账面价值分别为 645.23 万元、785.25 万元和 781.39 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 8.47%、10.20%和 9.43%。公司固定资产包括房屋建筑物、运输工具、办公及其他设备等。报告期内，公司固定资产原值呈逐年上升的趋势，主要原因为随着公司业务规模扩大，公司新增购置车辆及办公、服务设备。公司提供物业管理服务的规模主要与公司员工数量相关，与固定资产原值之间无匹配性。

报告期内，公司主要固定资产的具体情况详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、发行人与业务相关的主要固定资产及无形资产”之“（一）主要固定资产”。

报告期各期末，公司各类固定资产维护和运行状况良好，不存在固定资产账面价值高于可收回金额的情况，故未计提减值准备。

（4）长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用金额分别为 359.12 万元、276.54 万元和 191.92 万元，各期末的长期待摊费用金额占非流动资产的比例分别为 4.71%、

3.59%和 2.39%。

报告期内，公司的长期待摊费用主要系公司对特发文创广场总部办公场所进行装修的费用具体构成如下：

1）2019 年末

单位：万元

项目	类型	2019 年初	2019 年度增加额	2019 年度摊销额	2019 年末	摊销年限
特发文创广场办公室装修	装修费	200.59	-	55.98	144.61	5
腾讯企业邮箱	其他	-	9.96	1.05	8.91	
和平里管理处员工饭堂装修款	装修费	21.76	-	7.91	13.85	5
珠宝产业园员工宿舍改造工程	装修费	5.76	-	5.76	-	3
布心管理处装修费	装修费	1.33	-	1.33	-	5
汽车大厦临控工程款	其他	3.33	-	2.66	0.67	5
布心特力北商铺消防栓系统改造工程	装修费	0.65	-	0.49	0.16	5
汽车大厦管理处办公室装修	装修费	3.78	-	2.38	1.39	5
华日七楼办公室装修	装修费	27.57	-	25.95	1.62	3
永通大厦 11 楼本部装修改造费	装修费	8.64	-	3.58	5.07	3
永通 11 楼营运中心改造	装修费	-	4.18	2.50	1.68	5
资产经营租赁中心装修工程款	装修费	3.14	-	1.51	1.63	3
特发公寓 17 套房维修工程	装修费	-	8.57	0.30	8.26	5
特发公寓卫生间门工程	装修费	-	4.06	-	4.06	5
合计		**276.54**	**26.77**	**111.38**	**191.92**	

2）2018 年度

单位：万元

项目	类型	2018 年初	2018 年度增加额	2018 年度摊销额	2018 年末	摊销年限
特发文创广场办公室装修	装修费	256.57	-	55.98	200.59	5

和平里管理处员工饭堂装修款	装修费	29.19	-	7.43	21.76	5
珠宝产业园员工宿舍改造工程	装修费	14.39	-	8.63	5.76	3
水贝 5 号配电室变压器整改工程	装修费	1.16	-	1.16	-	5
布心管理处装修费	装修费	3.99	-	2.66	1.33	5
汽车大厦临控工程款	其他	5.99	-	2.66	3.33	5
布心特力北商铺消防栓系统改造工程	装修费	1.13	-	0.49	0.65	5
汽车大厦管理处办公室装修	装修费	6.16	-	2.38	3.78	5
华日七楼办公室装修	装修费	40.55	-	12.97	27.57	3
永通大厦 11 楼本部装修改造费	装修费	-	10.73	2.09	8.64	3
资产经营租赁中心装修工程款	装修费	-	4.52	1.38	3.14	3
合计		**359.12**	**15.25**	**97.83**	**276.54**	

3）2017 年度

单位：万元

项目	类型	2017 年初	2017 年度增加额	2017 年度摊销额	2017 年末	摊销年限
特发文创广场办公室装修	装修费	-	279.90	23.32	256.57	5
和平里管理处员工饭堂装修款	装修费	34.66	1.95	7.43	29.19	5
珠宝产业园员工宿舍改造工程	装修费	23.02	-	8.63	14.39	3
水贝 5 号配电室变压器整改工程	装修费	2.90	-	1.74	1.16	5
布心管理处装修费	装修费	6.64	-	2.66	3.99	5
汽车大厦临控工程款	其他	8.65	-	2.66	5.99	5
布心特力北商铺消防栓系统改造工程	装修费	1.62	-	0.49	1.13	5
汽车大厦管理处办公室装修	装修费	8.55	-	2.38	6.16	5
华日七楼办公室装修	装修费	-	58.39	17.84	40.55	3
合计		**86.04**	**340.24**	**67.15**	**359.12**	

公司报告期各期长期待摊费用主要为装修费，摊销政策为按直线法在 3-5 年内摊销。

（5）递延所得税资产

报告期各期末，公司的递延所得税资产金额分别为 134.24 万元、198.47 万元和 267.69 万元，主要来源于坏账准备形成的可抵扣暂时性差异。

（二）负债结构及其变动分析

1、负债构成情况

报告期各期末，公司总负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	21,165.94	97.42%	17,095.45	97.82%	15,214.96	100.00%
非流动负债	559.75	2.58%	380.50	2.18%	-	-
负债总额	**21,725.69**	**100.00%**	**17,475.95**	**100.00%**	**15,214.96**	**100.00%**

报告期各期末，公司负债总额分别为 15,214.96 万元、17,475.95 万元和 21,725.69 万元，主要为流动负债。

2、流动负债的结构及其变动分析

报告期各期末，公司流动负债具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	5,722.84	27.04%	4,649.03	27.19%	2,953.33	19.41%
预收款项	1,016.21	4.80%	652.57	3.82%	119.18	0.78%
应付职工薪酬	9,011.94	42.58%	7,036.76	41.16%	5,330.82	35.04%
应交税费	1,954.67	9.23%	1,714.32	10.03%	1,749.03	11.50%
其他应付款	3,356.50	15.86%	2,938.99	17.19%	5,062.59	33.27%
一年内到期的非流	103.77	0.49%	103.77	0.61%	-	-

动负债						
流动负债合计	**21,165.94**	**100.00%**	**17,095.45**	**100.00%**	**15,214.96**	**100.00%**

如上表所示，报告期各期末，公司流动负债主要系应付职工薪酬、应付账款和其他应付款，合计占流动负债的比例分别为 87.72%、85.55%和 85.47%。报告期各期末，公司流动负债余额呈逐年上升趋势，主要系公司经营规模不断扩大带动经营性负债相应增加所致。报告期各期末，关于公司流动负债的具体分析如下：

（1）应付账款

报告期各期末，公司并无应付票据余额，应付账款金额分别为 2,953.33 万元、4,649.03 万元和 5,722.84 万元，占流动负债的比例分别为 19.41%、27.19%和 27.04%，主要为为应付服务采购款。各期末余额随着公司经营规模的扩大和对分包服务供应商、材料供应商采购金额的增加而增加。

（2）预收款项

报告期各期末，公司的预收账款金额分别为 119.18 万元、652.57 万元和 1,016.21 万元，主要为住宅物业业主预缴的物业管理费用和政务客户预缴的政务服务费用，占流动负债的比例分别为 0.78%、3.82%和 4.80%，占比较低。其中，2018 年末，预收物业管理费用显著增加，主要为公司 2018 年预收楚雄项目及南通项目物业管理费；2019 年末，预收政务服务费显著增加，主要系武汉东湖新技术开发区人力资源中心、武汉东湖新技术开发区人事局等政府部门预付的服务费。

（3）应付职工薪酬

报告期各期末，公司的应付职工薪酬情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期薪酬	8,930.17	99.09%	6,912.48	98.23%	5,232.45	98.15%
离职后福利—设定提存	80.27	0.89%	124.28	1.77%	98.37	1.85%

计划						
辞退福利	1.50	0.02%	-	-	-	-
合计	**9,011.94**	**100.00%**	**7,036.76**	**100.00%**	**5,330.82**	**100.00%**

如上表所示，报告期各期末，公司应付职工薪酬分别为 5,330.82 万元、7,036.76 万元和 9,011.94 万元；公司应付职工薪酬占流动负债的比例分别为 35.04%、41.16%和 42.58%，均呈增长趋势，主要原因系随着公司经营规模的扩大、管理项目和管理面积的增加，员工人数相应大幅增加，同时员工工资水平随当地平均工资水平提高导致。

（4）应交税费

报告期各期末，公司的应交税费情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
增值税	878.09	522.10	367.02
企业所得税	960.94	1,111.76	1,307.53
代扣代缴个人所得税	49.85	27.39	23.04
城市维护建设税	35.71	30.58	22.07
教育费附加	18.46	13.09	9.43
地方教育附加	11.48	8.16	6.01
其他	0.13	1.25	13.93
合计	**1,954.67**	**1,714.32**	**1,749.03**

如上表所示，报告期各期末，公司应交税费主要系各期末应缴未缴的企业所得税和增值税。

（5）其他应付款

报告期各期末，公司的其他应付款具体构成如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付股利	-	24.54	459.93
押金保证金	1,826.04	1,678.21	1,304.40

代收代付款	1,351.35	908.69	1,112.34
往来款	79.07	3.33	1,711.06
股权转让款	-	-	155.80
其他	100.04	324.23	319.06
合计	**3,356.50**	**2,938.99**	**5,062.59**

如上表所示，报告期各期末，其他应付款余额分别为5,062.59万元、2,938.99万元和3,356.50万元，占流动负债的比例分别为33.27%、17.19%和15.86%，主要系应付关联方往来款及押金保证金。2018年末，公司的其他应付款较2017年末下降2,123.60万元，主要系公司归还往来款所致；2019年末，公司其他应付款较2018年末上升417.51万元，主要系应向特发地产支付的2019年度停车场收益尚未于2019年末支付。

3、非流动负债的结构及其变动分析

2018年末和2019年末，公司非流动负债全部为其他非流动负债，金额分别为380.50万元和559.75万元，为预收北京设计院项目长期物业管理费。

（三）股东权益结构及变动分析

报告期各期末，公司所有者权益分别为13,039.45万元、19,090.03万元及26,735.49万元，其中，归属于母公司股东权益分别为12,597.77万元、18,227.71万元及25,452.70万元，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	7,500.00	28.14%	7,500.00	39.29%	1,538.46	11.80%
资本公积	5,205.42	19.53%	4,514.12	23.65%	1,337.45	10.26%
其他综合收益	1.37	0.01%	0.55	0.00%	0.28	0.00%
盈余公积	887.23	3.30%	411.25	2.15%	730.54	5.60%
未分配利润	11,858.69	44.20%	5,801.79	30.39%	8,991.04	68.95%
归属于母公司股东权益合计	25,452.70	95.19%	18,227.71	95.48%	12,597.77	96.61%
少数股东权益	1,282.78	4.81%	862.32	4.52%	441.68	3.39%
股东权益合计	**26,735.49**	**100.00%**	**19,090.03**	**100.00%**	**13,039.45**	**100.00%**

1、股本

报告期各期末，公司股本情况如下：

单位：万元

股东	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	股份	占比	股份	占比	股份	占比
特发集团	4,777.50	63.70%	4,777.50	63.70%	980.00	63.70%
南通三建	1,500.00	20.00%	1,500.00	20.00%	307.69	20.00%
银坤投资	1,125.00	15.00%	1,125.00	15.00%	230.77	15.00%
特发投资	97.50	1.30%	97.50	1.30%	20.00	1.30%
合计	**7,500.00**	**100.00%**	**7,500.00**	**100.00%**	**1,538.46**	**100.00%**

如上表所示，报告期各期末，公司的直接股东及其持股比例未发生变动，其中，2018 年末，公司股本总额由上年末的 1,538.46 万元增加至 7,500.00 万元，具体情况为：2018 年 10 月 21 日，公司股东会决议通过以截至 2018 年 2 月 28 日经审计的净资产为基础进行折股，整体变更为股份有限公司，变更后股本为 7,500 万股。自公司整体变更为股份公司后，截至本招股说明书签署之日，公司股本总额未发生变化。

2、资本公积

报告期各期末，公司资本公积情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
期初余额	4,514.12	1,337.45	2,431.09
本期增加	691.31	3,176.66	321.37
本期减少	-	-	1,415.00
期末余额	5,205.42	4,514.12	1,337.45

报告期各期末，公司资本公积分别为 1,337.45 万元、4,514.12 万元和 5,205.42 万元，均为股本溢价。2018 年末，公司股本溢价较 2017 年末增加 3,176.66 万元，主要系公司于 2018 年进行整体变更时以 2018 年 2 月末经审计净资产值折股所致；2019 年末，公司股本溢价较 2018 年末增加 691.31 万元，主要系公司实施股权激励增加资本公积 450.36 万元以及特发集团补足历史瑕疵

出资 240.95 万元所致。

3、盈余公积

报告期各期末，公司盈余公积情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
期初余额	411.25	730.54	428.32
本期增加	475.97	302.08	302.22
本期减少	-	621.37	-
期末余额	887.23	411.25	730.54

如上表所示，2018 年末，公司盈余公积较 2017 年末减少 319.29 万元，主要系 2018 年公司进行整体变更时将盈余公积全部折股所致；2019 年末，盈余公积较 2018 年末增加 475.97 万元，主要是公司提取盈余公积所致。

4、未分配利润

报告期各期末，公司未分配利润及变动情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
期初未分配利润	5,801.79	8,991.04	5,839.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,532.87	5,179.95	3,478.12
减：提取法定盈余公积	475.97	302.08	302.22
应付普通股股利	-	-	24.54
净资产折股	-	8,067.11	-
期末未分配利润	**11,858.69**	**5,801.79**	**8,991.04**

（四）偿债能力分析

1、公司主要偿债能力指标

报告期各期末，公司偿债能力指标如下：

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.91	1.69	1.36

速动比率（倍）	1.90	1.67	1.34
资产负债率（合并）（%）	44.83	47.79	53.85
资产负债率（母公司）（%）	46.10	51.08	57.28
项目	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
息税折旧摊销前利润（万元）	9,705.35	8,039.97	5,554.30
利息保障倍数（倍）	-	-	90.25

注：上述各指标计算公式如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=速动资产/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产*100%；

（4）息税折旧摊销前利润=净利润＋利息费用（指计入财务费用的利息支出，含票据贴现的利息支出）+所得税+折旧+摊销；

（5）利息保障倍数=（利润总额＋利息费用）／利息支出。

报告期内，公司的流动比率及速动比率逐步优化，公司的资产负债率逐年下降，偿债风险较小。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司流动比率、速动比率出现明显提升，资产负债率有所下降，主要由于公司经营业绩出现较快增长，公司货币资金及应收账款出现较为明显的增长。

报告期内，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 5,554.30 万元、8,039.97 万元和 9,705.35 万元，随着公司各年营业收入的稳步增长，息税折旧摊销前利润呈现明显提升的趋势。

报告期内，公司利息费用较少。2017 年度，公司利息保障倍数为 90.25 倍。2018 年度和 2019 年度，公司未发生利息费用。

由以上主要偿债能力财务指标分析可知，发行人报告期内偿债能力良好且随着主营业务规模的扩大而不断改善，因不能偿还到期债务而发生财务风险的可能性不大。

2、与同行业可比公司的比较情况

报告期各期末，同行业可比公司偿债能力指标情况如下：

公司名称	项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
绿城服务	流动比率	1.25	1.31	1.64
	速动比率	1.17	1.21	1.60
	资产负债率（合并）	65.33%	55.00%	51.89%
南都物业	流动比率	1.41	1.58	1.30
	速动比率	1.40	1.58	1.28
	资产负债率（合并）	54.45%	51.86%	64.89%
中海物业	流动比率	1.47	1.36	1.36
	速动比率	1.32	1.34	1.36
	资产负债率（合并）	64.27%	68.26%	75.79%
盛全服务	流动比率	-	-	1.78
	速动比率	-	-	1.59
	资产负债率（合并）	-	-	50.62%
开元物业	流动比率	-	1.42	1.36
	速动比率	-	1.41	1.35
	资产负债率（合并）	-	60.25%	64.21%
新大正	流动比率	3.56	1.81	1.75
	速动比率	3.56	1.81	1.74
	资产负债率（合并）	24.15%	45.96%	42.81%
平均值	**流动比率**	**1.92**	**1.53**	**1.51**
	速动比率	**1.86**	**1.50**	**1.50**
	资产负债率（合并）	**52.05%**	**53.27%**	**58.37%**
公司	**流动比率**	**1.91**	**1.69**	**1.36**
	速动比率	**1.90**	**1.67**	**1.34**
	资产负债率（合并）	**44.83%**	**47.79%**	**53.85%**

数据来源：Wind。

2017 年末，公司流动比率、速动比率、资产负债率指标略低于同行业可比公司平均水平；2018 年末，公司流动比率、速动比率指标高于同行业可比公司平均水平，资产负债率低于同行业可比公司平均值；2019 年末，公司流动比率、

速动比率与同行业可比公司平均水平基本一致，资产负债率低于同行业可比公司平均水平。随着主营业务规模不断扩大，公司通过经营业绩的提升累积了资金，对外借款不断减少，公司上述偿债能力指标不断改善。

（五）资产周转能力分析

1、资产周转能力指标

报告期内，公司资产周转能力指标如下：

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次/年）	4.99	5.40	4.67
存货周转率（次/年）	269.75	236.93	163.96
流动资产周转率（次/年）	2.57	2.82	2.49

注：上述各指标计算公式如下：

（1）应收账款周转率=营业收入/（应收账款（含应收票据）（期初净额+期末净额）/2）；

（2）存货周转率=营业成本/（存货（期初余额+期末余额）/2）；

（3）流动资产周转率=营业收入/（期初流动资产账面价值+期末流动资产账面价值）×2。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 4.67、5.40 和 4.99，存货周转率分别为 163.96、236.93 和 269.75，流动资产周转率分别为 2.49、2.82 和 2.57，2017 年度至 2018 年度，各指标呈快速增长趋势，主要原因是营业收入及营业成本保持快速增长；2019 年度，公司应收账款周转率和流动资产周转率略有下降，主要原因是公司对阿里巴巴系和腾讯系的收入金额和占比增长较快，公司对其应收账款显著增加所致。报告期内，公司信用政策及执行情况未发生显著变化，不存在通过放宽信用政策增加销售的情况。

2、与同行业可比公司的比较情况

公司名称	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）
绿城服务	10.28	22.37	11.95	26.31	12.72	60.89
南都物业	5.06	140.91	5.99	1,184.04	6.84	1,131.67

中海物业	11.17	19.21	10.58	141.26	11.08	523.59
盛全服务	-	-	-	-	4.12	-
开元物业	-	-	7.71	176.43	7.67	186.53
新大正	10.09	1,617.22	13.14	1,516.01	13.51	1,549.00
平均值	**9.15**	**449.93**	**9.87**	**608.81**	**9.32**	**690.34**
公司	**4.99**	**269.75**	**5.40**	**236.93**	**4.67**	**163.96**

如上表所示，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司的应收账款周转率、存货周转率转率低于同行业可比公司的平均水平。

十四、现金流量及重大资本支出分析

（一）现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	5,742.86	5,019.66	6,384.36
投资活动产生的现金流量净额	-1.55	-1,060.23	-834.72
筹资活动产生的现金流量净额	331.38	-517.69	-3,471.26
现金及现金等价物净增加额	6,073.51	3,442.02	2,078.66

（二）经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	90,295.84	71,830.56	54,644.03
收到的税费返还	6.27	0.09	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,864.57	2,139.32	1,824.54
经营活动现金流入小计	**93,166.68**	**73,969.97**	**56,468.57**
购买商品、接受劳务支付的现金	25,121.93	20,059.91	14,875.14
支付给职工以及为职工支付的现金	51,919.08	38,265.66	28,160.99
支付的各项税费	6,637.92	5,674.40	3,961.10
支付其他与经营活动有关的现金	3,744.90	4,950.35	3,086.98
经营活动现金流出小计	**87,423.82**	**68,950.31**	**50,084.21**

经营活动产生的现金流量净额	**5,742.86**	**5,019.66**	**6,384.36**

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 6,384.36 万元、5,019.66 万元和 5,742.86 万元；其中，2018 年度，经营活动产生的现金流量净额较上一年度有所下降，主要系公司在 2018 年服务项目数量持续增加，部分商业服务物业管理和政务服务项目应收服务费显著增加所致。2019 年度，经营活动产生的现金流量净额呈上升趋势，主要来源于公司经营规模扩大带动物业管理等各项服务收入和利润增加。

报告期内，本公司与同行业上市公司经营活动产生的现金流量净额及变动情况如下：

单位：万元

公司名称	2019年度		2018年度		2017年度
	金额	变动幅度	金额	变动幅度	金额
绿城服务	91,944.00	40.11%	65,623.00	24.15%	52,857.00
南都物业	19,269.30	24.63%	15,461.18	-12.00%	17,569.05
中海物业	27,521.00	37.13%	20,069.00	-53.40%	43,066.00
盛全服务	-	-	-	-	3,962.56
开元物业	-	-	3,237.60	-67.09%	9,838.97
新大正	5,123.41	-54.87%	11,351.91	41.19%	8,040.37
平均值	-	**11.75%**	-	**-13.43%**	-
特发服务	**5,742.86**	**14.41%**	**5,019.66**	**-21.38%**	**6,384.36**

如上表所示，报告期内，公司的经营活动现金流量变动趋势与同行业可比公司平均水平一致。

（三）投资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收回投资收到的现金	500.00	4,943.00	800.00
取得投资收益所收到的现金	12.63	18.86	19.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18.89	5.48	17.79
处置子公司及其他营业单位收到	-	-	-

的现金净额			
投资活动现金流入小计	**531.52**	**4,967.34**	**837.43**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	308.07	382.57	681.76
投资支付的现金	225.00	5,645.00	990.38
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	**533.07**	**6,027.57**	**1,672.14**
投资活动产生的现金流量净额	**-1.55**	**-1,060.23**	**-834.72**

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-834.72 万元、-1,060.23 万元和-1.55 万元，相关变动主要是由于公司购买、赎回理财产品、购买投资性房地产并装修和对参股公司出资所致。

（四）筹资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	432.95	73.50	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	192.00	73.50	-
取得借款收到的现金	-	-	2,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**432.95**	**73.50**	**2,000.00**
偿还债务支付的现金	-	-	4,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23.27	435.39	56.26
支付其他与筹资活动有关的现金	78.30	155.80	1,415.00
筹资活动现金流出小计	**101.57**	**591.19**	**5,471.26**
筹资活动产生的现金流量净额	**331.38**	**-517.69**	**-3,471.26**

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-3,471.26 万元、-517.69 万元和 331.38 万元，相关变动主要是由于公司于 2017 年 1 月借入短期借款、于 2017 年 1 月和 7 月偿还短期借款、向特力集团支付特力物业股权收购款和支付股利、特发集团于 2019 年 4 月补足出资所致。

（五）报告期内重大资本性支出情况

报告期内，公司的资本性支出包括购买软件、运输工具、物业用设备、投资性房地产及装修改造、购买同一控制下企业股权等，其中重大资本性支出为公司2017年度收购特力物业产生的1,415.00万元支出。

（六）未来重大资本性支出计划及资金需求情况

截至本招股说明书签署日，公司除募集资金投资项目外，暂时无其他重大资本性支出计划。本次发行募集资金投资项目详见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”。

十五、报告期的利润分配情况以及发行后的利润分配政策

（一）报告期的利润分配情况

报告期内，公司未进行过利润分配。

（二）本次发行上市后的利润分配政策

公司2019年第三次临时股东大会通过上市后适用的公司章程，对公司发行上市后的股利分配政策进行了规定，同时还通过了《关于<深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并上市后股东分红回报规划>的议案》，对公司上市后未来三年的分红回报规划做出了规定。

公司2019年第三次临时股东大会通过了《关于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公司章程（草案）>的议案》，对公司现金分红的条件、比例、决策程序等内容做出了规定。

根据公司上市后适用的章程，公司的利润分配政策和决策程序为：

1、利润分配政策的基本原则

公司实行同股同利的股利分配政策，股东依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配。公司实施持续稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司可以采取现金或者股票等方式分配利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投资者的意见。

2、公司采取现金、股票或者现金与股票相结合方式分配利润

公司采取现金、股票或二者相结合的方式分配股利，现金分红方式优先于股票股利的分配方式。

（1）现金分红的条件

公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司未来十二个月内无重大投资计划或重大现金支出，当年度无其他特殊事项发生。

上述重大投资计划或重大现金支出或其他特殊事项指以下情形之一：

①公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 20%，且超过 5,000 万元（募集资金投资项目除外）。

②审计机构对公司当年度财务报告出具非标准无保留意见的；

③分红年度资产负债率超过 70%或者经营净现金流量为负数；

④公司股东大会审议通过确认的其他特殊情况。

（2）现金分红的比例及时间

满足现金分红条件时，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%。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。

（3）股票股利分配的条件

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出股票股利分配预案。

（4）利润分配的期间间隔

公司原则上进行年度分红，在每年年度股东大会审议通过后实施分红。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

3、利润分配政策方案的决策机制

（1）董事会应就制定或修改利润分配政策做出预案，该预案应经全体董事过半数表决通过并经二分之一以上独立董事表决通过，独立董事应对利润分配政策的制订或修改发表独立意见。对于修改利润分配政策的，董事会还应在相关提案中详细论证和说明原因。

（2）公司监事会应当对董事会制订和修改的利润分配政策进行审议，并且经半数以上监事表决通过。

（3）股东大会审议制定或修改利润分配政策时，须经出席股东大会会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上表决通过，但如股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案的，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。同时，就该等议案公司必须根据证券交易所的有关规定提供网络或其他方式为公众投资者参加股东大会提供便利。

4、公司利润分配政策的变更

公司应当严格执行本章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。公司至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确有必要需调整或变更利润分配政策（包括股东回报规划）的，应经详细论证，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。有关调整利润分配政策的议案，应由独立董事、监事会发表意见并应充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司董事会审议调整利润分配政策的议案后提交公司股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。审议利润分配政策的议案时，公司为股东提供网络投票方式。

（三）上市后三年内股东分红回报规划

公司上市后未来三年股东分红回报规划如下：

原则上公司每年实施一次利润分配，且优先采取现金方式分配股利，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%。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，按照《公司章程》及分红规划规定的程序，提出差异化的现金分红政策。若公司经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东利益时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出股票股利分配预案。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分配。

分红回报规划的制定和修改应当经董事会全体董事过半数审议通过，并经独立董事发表独立意见之后，提交股东大会审议。公司召开股东大会进行审议时，除现场会议外，还应当向股东提供网络形式的投票平台。

（四）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

根据发行人于 2019 年 5 月 31 日召开的 2019 年第三次临时股东大会决议，为了维护发行人新老股东的合法权益，对首次公开发行股票前发行人形成的滚存未分配利润，由首次公开发行股票后在股权登记日登记在册的新老股东按持股比例共同享有。

十六、本次发行对每股收益影响及填补被摊薄即期回报的措施

（一）本次发行对即期回报的摊薄影响分析

公司本次拟向社会公开发行股份不超过 2,500 万股。本次发行募集资金将用于推动公司主营业务的发展，募集资金使用计划已经过管理层的详细论证，符合公司的发展规划。本次发行后，公司的总股本和净资产均有所增加，但募集资金项目的建设及产生效益还需一定时间，公司的净利润可能难以实现同步大幅增长，本次发行完成后可能会摊薄股东的即期回报。具体本次公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响如下：

1、假设条件

（1）本次公司公开发行新股 2,500 万股（占发行后公司总股本的 25%），本次发行后公司总股本为 10,000 万股；

（2）本次发行于 2020 年 12 月底实施完毕，募集资金总额为 34,519.77 万元，不考虑扣除发行费用等因素的影响；

（3）未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况等（如营业收入、财务费用、投资收益等）的影响；

（4）未考虑除本次发行募集资金、利润分配和实现净利润之外的其他因素对净资产的影响；

（5）宏观经济环境、产业政策、行业发展状况、产品市场情况等方面没有发生重大不利变化；

（6）2020 年度公司实现归属于母公司普通股股东的净利润分别按较 2019 年度持平、较 2019 年度增长 5%、较 2019 年度增长 10%三种假设情形，测算本次发行对主要财务指标的影响。

上述发行股份数量、发行完成时间和募集资金总额仅为估计，最终以经中国证监会同意注册的股份发行数量、实际发行完成时间和实际募集资金总额为准。

上述假设仅作为测算本次发行摊薄即期回报对公司主要财务指标影响之用，

并不构成公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策。投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

2、本次公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

基于上述假设前提，公司测算了本次发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，具体情况如下：

项目	数额		
本次发行前公司总股本（万股）	7,500.00		
本次公司公开发行新股（万股）	2,500.00		
本次发行后公司总股本（万股）	10,000.00		
2019 年末归属于母公司所有者权益（万元）	25,452.70		
2020 年度分红金额（万元）	-		
本次发行募集资金金额（万元）	34,519.77		
假设情形一：2020 年度归属于母公司所有者的净利润较 2019 年度持平			
财务指标	**2019 年度**	**2020 年度（预测）**	
		不考虑本次发行	**考虑本次发行**
基本每股收益（元/股）	0.87	0.87	0.75
稀释每股收益（元/股）	0.87	0.87	0.75
加权平均净资产收益率	29.86%	22.75%	14.21%
假设情形二：2020 年度归属于母公司所有者的净利润较 2019 年度增长 5%			
财务指标	**2019 年度**	**2020 年度（预测）**	
		不考虑本次发行	**考虑本次发行**
基本每股收益（元/股）	0.87	0.91	0.78
稀释每股收益（元/股）	0.87	0.91	0.78
加权平均净资产收益率	29.86%	23.75%	14.87%
假设情形三：2020 年度归属于母公司所有者的净利润较 2019 年度增长 10%			
财务指标	**2019 年度**	**2020 年度（预测）**	
		不考虑本次发行	**考虑本次发行**
基本每股收益（元/股）	0.87	0.96	0.82
稀释每股收益（元/股）	0.87	0.96	0.82

加权平均净资产收益率	29.86%	24.74%	15.52%

从上述测算表可知，本次发行完成后公司基本每股收益和稀释每股收益均有可能降低，但本次发行募集资金使公司的净资产总额及每股净资产规模将大幅增加，资产规模和资金实力将得到增强。由于本次发行的募集资金从投入到项目产生效益需要一定的时间，预期经营业绩难以在短期内释放，如果在此期间公司的盈利没有大幅提高，股本规模及净资产规模的扩大可能导致公司面临每股收益和净资产收益率被摊薄的风险。

（二）董事会选择本次募集资金投资项目的必要性和合理性分析

本次募集资金投资项目的必要性和合理性详见本招股说明书之“第九节 募集资金运用与未来发展规划”之“二、募集资金投资项目的具体情况”。

（三）本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系以及从事募集资金投资项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

1、本次募集资金投资项目与现有业务的关系

本次募集资金投资项目紧密围绕公司的主营业务，是公司依据未来发展规划做出的战略性安排，募集资金投资项目与现有业务的关系详见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”。

公司多年从事物业管理服务业务，具有丰富的行业经营和管理经验，在人员、运营经验、市场等方面均有充分的准备与积累，能够保证本次募集资金投资项目的顺利开展。

综上所述，募集资金投资项目的实施，对公司现有经营模式没有重大影响，将进一步巩固公司在行业的领先地位，提高市场占有率，全面提升公司综合竞争力。

（四）公司应对本次公开发行摊薄即期回报采取的措施

公司拟公开发行股票并在创业板上市，由于募集资金投资项目建设需要一定周期，建设期间股东回报主要还是通过现有业务实现，公司每股收益和净资产收益率等指标在短期内将出现一定幅度的下降。同时，若公司股票发行上市后遇到

不可预测的不利情形，导致募投项目不能按既定计划贡献利润，而公司原有业务又未能获得相应幅度的增长，则公司每股收益和净资产收益率等指标将可能出现下降。

为降低本次发行摊薄即期回报的影响，公司制定了以下措施：

1、大力开拓市场，提高公司核心竞争力和持续盈利能力

公司将大力开拓市场，积极开发新客户，努力实现物业管理规模的持续、快速增长。公司将依托管理、服务团队丰富的行业经验，准确把握市场需求，不断提升核心竞争力和持续盈利能力，为股东创造更大的价值。

2、加快募投项目实施进度，加强募集资金管理

本次募投项目均围绕本公司主营业务展开，其实施有利于提升公司竞争力和盈利能力。本次发行募集资金到位后，公司将加快推进募投项目实施，以使募投项目早日实现预期收益。

3、加强管理，控制成本

公司将进一步完善内部控制，强化精细管理，严格控制费用支出，加大成本控制力度，提升公司利润水平。

4、完善利润分配政策，强化投资者回报

为了进一步规范公司利润分配政策，公司按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的要求，并结合公司实际情况，经公司股东大会审议通过了公司上市后适用的《公司章程（草案）》和《关于<公司未来三年利润分配规划>的议案》。公司的利润分配政策和未来利润分配规划重视对投资者的合理、稳定投资回报，公司将严格按照其要求进行利润分配。

（五）董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报的承诺

董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报的承诺详见本招股说明书“第十三节 附件”之“二、相关承诺事项”之“（八）填补被摊薄即期回报的措施及承诺”之“3、公司董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报的承诺”。

（六）保荐机构对发行人填补被摊薄即期回报的核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人对本次公开发行摊薄即期回报的预计分析具有合理性，发行人拟采取的填补即期回报的措施切实可行，且发行人董事、高级管理人员对发行人填补回报措施能够得到切实履行作出了相关承诺，符合《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》、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》和中国证监会《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》的有关规定，有利于保护中小投资者的合法权益。

第九节 募集资金运用与未来发展规划

一、募集资金运用概况

（一）募集资金运用方案

公司本次拟向社会公众公开发行人民币普通股不超过 2,500 万股（最终数量以中国证监会同意注册的发行数量为准），且本次公开发行后的流通股股份占公司股份总数的比例不低于 25%。公司本次发行募集资金围绕主营业务进行投资安排，扣除发行费后，全部用于公司主营业务相关的项目及其他与主营业务相关的营运资金。

本次募集资金投向经公司第一届董事会第五次会议、第一届董事会第十一次会议及 2019 年第三次临时股东大会、2020 年第一次临时股东大会审议确定，由董事会根据项目的轻重缓急情况安排实施，本次公开发行募集资金扣除发行费用后拟投资于以下项目：

项目名称	投资金额（万元）	拟投入募集资金金额（万元）	备案情况
物业管理市场拓展项目	19,323.79	19,323.79	深福田发改备案[2019]0160 号
信息化建设项目	5,008.50	5,008.50	深福田发改备案[2019]0152 号
人力资源建设项目	4,548.00	4,548.00	-
物业管理智能化升级和节能改造项目	3,689.48	3,689.48	深福田发改备案[2019]0157 号
补充流动资金	1,950.00	1,950.00	-
合计	**34,519.77**	**34,519.77**	**-**

在完成本次公开发行股票并在创业板上市前，公司将根据实际生产经营需要，以自有资金对上述项目进行前期投入，募集资金到位后，将使用募集资金置换该部分自有资金。

公司将严格按照已经建立的募集资金专项账户管理制度使用募集资金。若本次发行的实际募集资金总额无法满足上述拟投资项目的资金需求，则不足部分由公司通过自筹方式解决。

（二）募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定

本公司募集资金投资项目立项履行了相关手续，取得了相应的批复或备案文件，具体内容见本节之“一、募集资金运用概况”之“（一）募集资金运用方案”。

发行人的募集资金投资项目均不属于需要履行环境影响评价手续的项目，因此未办环境影响评价手续。

“智能化升级和节能改造项目”将于发行人物业管理项目所在地以及发行人租赁办公场所实施，“市场拓展项目”将通过在各地租赁营销网点所用房屋进行实施，“信息化建设项目”、“人力资源建设项目”将于公司现有办公场所实施，以上项目均无需征用建设用地或额外购置房产。

公司本次公开发行股票募集资金用途不存在违反国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定的情形。

（三）募集资金专户存储安排

公司股东大会审议通过了《募集资金管理制度》，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。

公司上市后将在深圳证券交易所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》，对募集资金专户存储、使用和监管等方面的三方权利、责任和义务进行约定。使用募集资金时，公司将严格按照《募集资金管理制度》的要求使用。

（四）募集资金对发行人主营业务发展的贡献、对发行人未来经营战略的影响、对发行人业务创新创造创意性的支持作用

本次募投项目旨在通过拓展服务市场、完善信息化建设、提升人力资源素质和项目智能化水平，打造公司高端物业管理品牌和标准化服务体系。其中物业管理市场拓展项目有助于拓展公司现有业务，扩大公司在园区物业服务领域的优势地位，并探索创新经营模式；人力资源建设和物业管理智能化升级及节能改造建

设项目有利于提高服务的标准化和智能化水平，节省人工和能源成本，增强客户体验；信息化建设项目可优化升级现有信息化基础应用平台，提升内部管理体系与核心业务系统的数据交互对接传输，建设运营大数据分析系统，扩大管理半径，为公司的快速发展奠定基础。

二、募集资金投资项目的具体情况

（一）物业管理市场拓展项目

1、项目概况

本项目计划在全国的 24 个城市建设营销网点与营销中心，用于开展市场拓展项目，以增加公司的物业服务面积和项目数量。本项目总投资额为 19,323.79 万元。其中，工程费用 10,049.79 万元、其他实施费用 9,274.00 万元。本项目建设期为 4 年。

2、项目实施的必要性

（1）加强主营业务发展，提升市场占有率

我国城镇化率的提高持续推动了房地产开发快速发展，为物业管理行业的发展提供巨大的市场空间。根据物业管理协会数据显示，截至 2017 年末，全国物业管理面积为 246.65 亿平方米，百强企业管理面积占比超过三成，且市场集中度近年来呈现持续提升的趋势，物业管理企业规模化发展势在必行。行业内规模较大的公司通过并购、重组、拓展市场等手段不断提升市场占有率，行业内的竞争日趋激烈。

当前，公司业务主要集中在各类园区、商务办公楼宇的物业管理服务，住宅物业管理服务的占比较小。公司需要根据自身的业务发展特点，继续强化在园区物业方面的优势，在物业管理行业快速发展的形势和行业市场集中度不断提升的趋势下，加强园区物业管理市场的开发力度，提升市场占有率。

通过本项目建设，公司将开展全国性市场拓展计划，在 24 个城市建设营销及展示中心与营销网点，并在各个网点投入市场拓展人员，配备完善的软、硬件设施。公司将进一步强化主营业务的发展，在物业管理行业的细分领域做大做强。

（2）加快全国业务布局，提高公司知名度

随着物业服务市场规模快速扩张，园区物业服务在全国城市群体中呈现一、二线城市密集发展，并逐步向全国广泛布局的态势。针对市场服务范围的不断扩展，公司加大各城市群体的深度开发，满足各区域的物业服务需求，契合公司未来的市场拓展规划。同时，为了有效应对行业市场竞争加剧的情况，公司需要进行全国化布局，从而扩大在全国范围的影响力和竞争力。

当前，公司主要凭借在业界树立的口碑和客户的满意度吸引新增客户。公司的业务拓展模式仍然较为被动，营销的规模不大，缺少主动展示公司实力的宣传。另一方面，公司因自身的业务特点，现有品牌的知名度主要集中在物业行业中的高新科技园区业主，且主要服务各行业的领先企业，项目的分布较为分散，未形成广泛的社会知名度。只有通过全国业务拓展及品牌建设相结合的方式，加强营销渠道建设，扩大现有物业管理经验在全国范围内的推广，才能进一步提升公司的品牌知名度，完成全国业务布局，保证公司销售收入的持续稳定增长。

通过本项目实施，公司将以建设的营销网点为依托，加快物业服务项目的全国深入布局，依托重点城市辐射周边城市，同时利用营销网点，宣传公司的经营方式和优质服务，让客户能够进一步了解公司品牌及发展历程，从而进一步提高公司利润水平与知名度。

（3）提升公司项目拓展能力，提高园区服务水平形成新的竞争力

随着居民生活水平的提升，业主对办公园区的物业管理服务内容和质量要求不断提升。园区业主根据市场化的定价以及服务品质选择物业管理公司，拥有较大的自主权。因此，物业公司的项目拓展能力，及时调整服务重点和顺应市场需求变化的能力成为自身快速发展的基础。

当前，物业管理行业市场竞争加剧，市场集中度不断提升，公司为了在市场竞争中保持领先地位，需要在原有拓展项目方式的基础上进一步提高项目的拓展能力。公司需要以现有的城市为基础，针对目标市场深入调研，通过广泛参与拓展项目提升服务能力并积累拓展经验，例如：公司将通过科技园区的招标邀请或通过公开招标信息等渠道获取项目信息，实施实地调研、成本核算、规划设计等

一系列措施锁定目标项目，积极深挖潜在目标市场，增加市场化物业管理项目数量，逐步降低对主要客户的依赖程度。另一方面，公司将依托规模化物业服务基础，在提升基础物业服务质量的同时，进一步整合园区资源优势，实现业务范围的深度拓展，重点提升园区服务内容。

项目建设完成后，公司的业务拓展能力将得到有效提升，利用各种业务拓展方式逐步加强高新科技园区项目拓展力度。通过为客户提供高品质的增值服务，树立良好口碑，提高公司项目拓展的竞争力。

3、项目实施的可行性

（1）行业市场前景广阔，为项目实施提供良好的市场基础

物业管理行业的主要服务对象包括：商业综合体、高科技产业园区、商品住宅等。随着国家科技战略的推进和高科技企业对办公环境的重视，高科技和工业园区及总部大楼、园区的建设数量增多，其稳步发展有助于推动园区物业管理市场规模不断扩大。虽然物业管理行业内的市场仍以住宅物业为主，但随着公共物业、学校、园区、商业综合体等的发展，非住宅物业也要求更多的物业管理服务，近年来政府行政类物业服务委托市场也得到了长足的发展，非住宅物业的发展为物业管理行业创造了新的发展空间。根据中国指数研究院发布的《2018 中国物业服务百强企业研究报告》，目前百强物业企业仍以住宅物业为主，2017 年百强企业商业物业、办公物业项目在管理积不足 30%，非住宅物业的市场空间巨大。

同时，行业竞争的加剧促使物业管理企业向规范化、市场化方向发展，物业服务产品附加值不断提升。另一方面，随着居民生活水平的不断提高，人们对办公环境的要求也日趋提高，特别是大型企业办公场所、高科技园区更加需要物业管理公司提供细致的物业服务。当前，在物业行业发展良好的环境中，公司具有扎实的运营基础，业务范围覆盖长三角、珠三角、环渤海区域和其他经济发达城市，并在重点战略城市均设有办公网点，为业务的深入布局和本地化经营做好前期准备工作。同时，公司计划进行项目拓展的目标城市均具有一定的园区存量和巨大的物业市场发展潜力，为项目实施供良好的市场基础。

（2）公司具备规范的服务标准和完善的项目管理制度

经过多年的物业项目管理运营，公司坚持以客户需求为导向，建立了标准化物业服务管理体系，服务业态涵盖园区物业、商业物业、住宅物业等。

公司运用标准化物业服务体系和管理制度，在物业管理过程中逐步形成了高标准的物业服务水平，助力良好品牌形象的建立。公司在长期的项目运营中积累了宝贵的高端物业服务经验，并不断提升和优化，形成了较为成熟的高端物业管理体系，同时编制了“园区类、商业类、住宅类”三大类服务标准，可实现同类物业的快速复制和推广，为本项目的实施提供良好的经验借鉴。

公司是行业中较早通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、OHSAS18001 职业健康安全管理体系的企业。物业服务标准、管理体系和质量控制体系不断趋于完善，有效地保障了物业服务质量的稳定，为项目实施提供切实可行的实施标准和经验指导，有助于公司市场拓展项目的构建与实现。

（3）公司具有丰富的项目服务经验和良好的品牌优势

自成立以来，公司致力于打造高品质的物业服务品牌。经过 20 多年的管理运营，凭借完善的管理架构和业务能力，公司已形成初步了全国重点经济圈的产业布局，并在海外成立了刚果金技术有限公司，公司在产业园区业务具有较强的规模优势和市场份额，建立了良好的品牌优势。在承接物业项目后，公司注重提升园区公共设施配备，不断改进物业管理措施，为园区业主提供更好的物业服务，建立起良好的品牌形象。目前，公司拥有优质稳定的客户资源，如华为、阿里巴巴、腾讯、中国移动等世界 500 强企业。公司在全国范围内拥有众多物业管理的优秀示范项目，例如：为华为总部提供包括设施设备、安防保卫、清洁绿化、综合客服一体化的综合设施管理服务。

综上所述，公司良好的品牌形象和丰富的项目服务经验能够帮助公司更好地拓展市场，保障项目的顺利实施。

4、项目实施方案

本项目总投资为 19,323.79 万元，其中，工程费用 10,049.79 万元，包括场地投入 3,962.90 万元，设备购置 6,086.89 万元；其他实施费用 9,274.00 万元，包括人员投入 6,014.00 万元，实施费用 3,260.00 万元，具体建设内容如下：

（1）场地建设

本项目将建设 5 个营销及展示中心，投资内容包括：办公室、展厅，共投资 2,658.90 万元；将在 19 个城市分别建设营销网点，投资内容包括：办公室建设，共投资 1,304.00 万元。

（2）设备投入

本项目将购置软、硬件设备、办公设备用于营销及展示中心、营销网点的建设。硬件设备包括：商务用车、营销展示设备等；软件设备包括：Office 办公软件、Windows10 等；办公设备包括：笔记本电脑、台式电脑、投影机、打印机等，合计 6,086.89 万元。

（3）人员投入

本项目拟招聘营销人员 106 人，其中包括营销总监及副总监 24 人、市场拓展人员 53 人、内勤人员 29 人。

5、项目经济效益分析

本项目总投资 19,323.79 万元，税后静态回收期是 5.34 年，税后动态投资回收期是 6.05 年。

6、项目选址情况

本项目将在全国 24 个城市建设营销网点与营销中心，根据各地的实际情况，在项目实施地选择符合公司市场定位且合法、合规的房产租赁使用，鉴于营销网点与营销中心对租赁房源无特别要求，公司将在项目实施时择优选择租赁房产用于本项目办公用房。

7、项目环保情况

本项目建设过程中包含对营销网点的室内装修，期间可能产生轻微的噪音和固体废弃物污染，不会对周围环境产生重大不良影响。本项目场地投入中包含用于固体废弃物的清理费用。

（二）信息化建设项目

1、项目概况

本项目拟对现有信息化管理系统以及配套机房进行优化更新。总投资额为5,008.50 万元。其中，设备工程费用 2,868.50 万元，包括硬件设备 418.50 万元，软件设备 2,450.00 万元；实施费用 2,140.00 万元，包括人员投入 600.00 万元，软件开发及实施费 1,540.00 万元。本项目建设期为 3 年。

2、项目实施的必要性

（1）实现公司信息化发展战略的需要

在移动互联网、人工智能、物联网、大数据、云计算等新技术与行业不断融合的背景下，信息化水平的提升不仅推进了物业企业内部管理流程的梳理和再造，同时对于物业服务标准化管理体系的建设和实施具有重要的促进作用，有利于物业管理企业进一步优化客户服务体系、质量监督体系、成本管控体系，建立服务标准，提高管理效率。

随着公司业务的快速发展和规模的快速扩张，公司现有的信息化发展水平逐渐无法跟上公司成长的步伐。在信息化技术的支持下，企业可以减少业务流转的中间环节，建立起扁平化的组织结构，实现内部信息的及时沟通和外部市场信息的快速反馈。因此，通过信息化系统建设优化组织结构，提升组织效能，增强跨部门协作能力，成为公司实现加速扩张和整合战略的重要举措。虽然公司的信息化建设已经具备一定的基础，实现了对人力资源、行政管理、财务分析和部分基础性的业务的初步信息化建设工作，但是，目前信息系统对于公司业务的整体管理体系、标准化体系和业务全流程的支撑依然较为薄弱，难以实现业务和信息的跨部门流转，导致公司部门之间协作效率和执行能力较低。公司需要进行信息化建设以支撑公司业务战略，对信息进行有效管理、实时智能监控，同时保障信息传递的及时性以及安全性。

通过本次募投项目实现对公司现有信息化系统的整合升级，树立平台化思维，打造企业内统一的信息化管理平台，运用信息技术将企业流程再造，实现公司管控的纵向穿透和横向链接，进一步实现组织管理和信息传递上的扁平化。

（2）提升企业管理水平和经营决策水平

随着经营规模的迅速扩大，承接的项目数量以及开展业务的城市不断增加，公司项目管理人员和后台支撑人员数量不断增加，组织结构趋于复杂。由于物业管理具有“时间连续、空间分散、内容复杂”的特点，公司总部层级的指令需要逐级下达，很难实现业务全流程的管控、监督和反馈，无法保障公司政策执行的力度和时效性。

信息化建设能够帮助公司利用先进技术将一线员工管理和物业资产、设备运行管控纳入信息化覆盖范围，实现公司内部信息化管理系统之间互联互通，充分实现各部门协同运作，提升内部管理效率。

项目的顺利实施有利于公司标准化运营管理体系的建立，提高服务效率，提升服务质量，加强风险管控。公司各部门之间横向链接能够实现公司各职能系统之间信息和数据的无缝传递，充分减少各部门之间信息壁垒，提高跨部门协作能力；纵向穿透能够整合、汇总公司各层级业务信息，使得公司各级管理人员能够在自己的权限内进行决策的上传下达，充分实现动态化管理。

（3）提高物业管理业务的数据分析能力，降低项目管理成本和人工成本

随着行业竞争日趋激烈、基础物业服务利润空间不断被压缩，物业管理企业在提升服务质量和增加个性化服务的同时，应当以现代先进科学技术为手段，对信息化系统进行升级改造，提升物业管理业务的科技含量，加强运营成本控制。

目前公司将进一步推进全国化的业务布局，物业服务内容多且较为分散，具有将各个项目基本情况和设施运行数据在总公司层面进行有效汇总和分析的需求。然而，目前公司的集成化数据中心建设较为薄弱，可能存在信息传递不同步、数据不对称等问题，难以满足未来公司业务的快速扩张需求。因此，公司亟需通过科学的信息技术与经营管理相结合，进一步加强公司的业务数据分析能力，加强对基层工作人员的管控，推进成本管理的精细化。

综上所述，通过本项目建设，利用信息化系统的综合数据监控和处理，提高公司对日常项目的数据处理、分析能力，并以此降低公司的运营成本。

3、项目实施的可行性

目前，公司的信息化管理已经具备一定的基础，已逐步建立起部门内部使用的专业化信息系统，并完成公司信息一体化建设的初步目标，为公司整体的信息化升级奠定了基础。

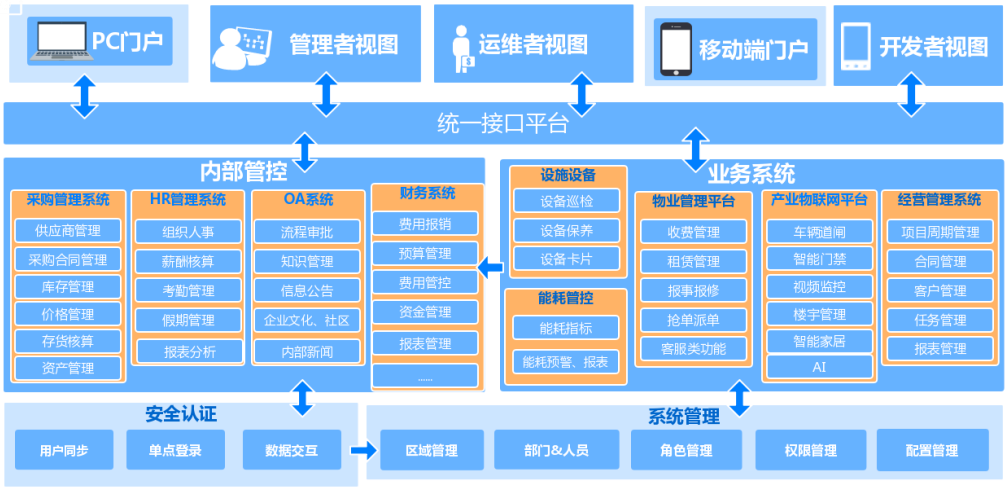
公司在信息系统一体化建设上具备一定的项目经验，积累了对业务流程和信息数据进行整合、梳理、重构的经验，为公司信息化平台的建设提供了支持。当前公司已经上线了“特惠通”智能 APP，SAMEX 设施管理系统、机器人停车场收费系统等。同时，公司与高科技企业联合开发新型技术，从而提高现有技术的兼容性，及时解决系统升级问题，如与深圳中智科创机器人公司合作，在华为坂田项目率先引入机器人巡逻，提高安保水平。

此次募投项目的实施是对公司现有的信息化系统的整合升级，现有的信息系统分级架构为公司整体的信息化平台的搭建提供了有效的参考，相对清晰的各部门内部业务流程降低了信息系统的建设难度，公司目前的信息化基础为信息化平台的建设提供了经验上的保障。

综上所述，公司在完善的项目管理制度和人才管理制度能够对项目从规划到建设并最终顺利投入应用提供重要保障。

4、项目实施方案

公司拟对现有信息化管理系统以及配套机房进行优化更新，推进公司内部管控流程和业务系统的梳理，提高管理者工作效率，加强公司的大数据处理能力。



（1）工程费用

本项目将对信息化系统的软、硬件设备进行升级改造，主要投资内容包括硬件设备 418.50 万元，其中包括超融合一体机 248.50 万元；软件设备 2,450.00 万元，其中包括采购管理系统 200.00 万元、视频会议系统 100.00 万元、财务系统 500.00 万元等。工程费用总额为 2,868.50 万元。

（2）实施费用

本项目将投入实施费用总额 2,140.00 万元。其中人员投入 4 人，包括信息经理/主管 1 人、信息高级工程师各 3 人，共计 600.00 万元。软件开发及实施费用包括咨询费、调研费、开发费用等，共计 1,540.00 万元。

5、项目经济效益分析

信息化建设项目不直接产生经济效益，但信息化建设能够提升公司管理效率，提升经营决策水平。

6、项目选址情况

本项目的实施场所主要位于公司现有办公场所，无须新增建设用地和购置房产。

7、项目环保情况

本项目为信息化建设，不产生环境污染。

（三）人力资源建设项目

1、项目概况

本项目总投资额 4,548 万元，通过对品牌、人才引进及储备和人才培训方面进行建设，购置相关硬件设备和软件设备，全面深化公司人力资源管理，为公司快速发展提供人才保障。其中，品牌建设投入 196 万元，人才引进及储备投入 1,020 万元，人才培训投入 3,332 万元。本项目建设期为 4 年。

2、项目实施的必要性

（1）建立优秀的雇主品牌形象，提升企业竞争力

通过本项目，公司将加强对于雇主品牌形象的建设，根据公司优质的品牌形象塑造雇主形象，向公众宣传其企业文化和用人理念，全面提高“特发”在人才市场的知名度与美誉度，以吸引优秀人才加盟。公司将通过在招聘网站上投放广告，增强招募品牌建设。同时，公司将通过对高校组织的文体活动进行支持赞助，增加学生对特发物业品牌的了解并提高学校的合作度，发掘潜在优质人才。此外，公司将在内部开展更多的企业培训活动，如岗前培训、在岗培训等，提高员工的专业能力，营造良好的企业氛围，增强员工对于公司文化的认同感和归属感，增强雇主品牌的建设和传播。

（2）满足物业管理行业快速增长的人才需求

人力资源是物业管理服务公司开展业务的基础和保障，主要包括项目管理人员和基层服务人员。物业管理企业人力资源配置数量的不足不利于企业扩大发展规模甚至维护日常运营，也不利于企业保持高水准、高品质的物业服务，成为物业管理行业发展的重要障碍。

近年来，公司业务范围不断拓展，业务规模迅速扩大，但随着服务项目的不断增加，公司快速增长的人才需求与供给不匹配的问题日渐突出。通过本项目，在人才引进及储备方面，公司将拓宽人才招募的渠道，采取网站招聘、校园招聘、专场招聘、个别岗位猎头招聘等方式为公司招募人才，使公司在适宜的时间内采取适宜的方式实现人、职位、组织的最佳匹配，提高招聘的有效性并为公司发展壮大提供必要的人员支持。

（3）建立优秀的员工队伍，保障公司可持续发展

物业管理服务的质量主要通过两方面表现出来，一是管理人员的管理水平，二是服务人员的服务水平。随着物业管理的发展，社会对物业管理的要求越来越高，物业管理行业竞争日益激烈，要求行业内企业建立一支优秀的员工队伍，提供专业化的服务人员和高水平的管理人才，制定高层次的人才战略，从而增进企业的竞争优势，保障公司人力资源管理建设符合公司业务发展的需要。

本项目的实施将针对公司各层级职工的岗位需求制定适合员工职业发展的高层、中层和基层培训计划：针对中、高层管理人员，做好内部中高端人才的储

备，提高其领导能力和执行效率；针对基层员工，则采取讲师培训和网络公开课程培训的方式提升其专业技能和服务水平。通过本项目，公司建立起完善的人力资源培训体系，进一步提升员工技术水平、管理能力等方面的综合素质，建立起符合各岗位要求的人才梯队，为公司健康可持续发展提供坚实保障。

3、项目实施的可行性

（1）公司具备优良的企业文化和较好品牌形象

公司在长期的运营管理过程中，逐渐形成了良好的企业文化，从而对员工形成了显著的吸引和激励效果，提高了员工的工作满意度、忠诚度和工作效率，并达到公司吸引人才、留住人才、促进公司健康发展的目的。

公司通过企业文化建设为员工提供一个较为良好的组织环境，满足员工的精神需要，调动员工的精神力量，使员工产生归属感、自尊感和成就感，降低优质人才的流失率，同时激励员工发挥潜力，提高工作效率。在品牌形象方面，公司逐渐发展成为中国高端综合服务运营商。通过较好品牌形象的建立，公司能够在竞争激烈的物业管理行业人力资源市场上吸引优质人才，为企业经营发展提供保障。

综上所述，公司具备了较为优良的企业文化和较好的品牌形象，不仅为公司进行人力资源项目建设提供精神文化支持，为公司发展吸引优质人才加入，而且调动了项目建设和运营管理人员的工作积极性，提升公司职员的稳定性，保障项目的顺利实施。

（2）公司现行的招聘体系已运行多年且不断完善

经过多年的发展与完善，公司已经制定了相应的员工聘用管理办法、形成了一个较为标准的招聘体系，明确了从人力资源规划、招聘需求、招聘渠道、招聘流程、录用跟踪到离职程序的整个人力资源聘用管理体系。在人力资源规划方面，公司按照管理人员和基层服务人员分别进行人力资源供需分析和预算分析。在招聘需求方面，公司针对不同部门管理人员、不同工种基层服务人员制定相应的岗位职责，明确招聘要求。在招聘渠道方面，公司采取与智联招聘、前程无忧等招聘网站合作、线下校园招聘、专场招聘等人才引进方案。在招聘流程方面，采取

职位发布、简历收集、简历筛选、初试、复试五项流程，确保应聘人员符合公司要求。在录用跟踪方面，公司针对不同员工的学历背景、专业技能等方面与员工协商确定薪酬，对所有入职员工都进行背景调查和入职跟踪，建立员工档案库。此外，公司还制定了包括辞职、辞退、退休和系统内调动在内的员工离职程序。

综上所述，公司现行的人力资源招聘体系为人力资源项目的建设构建了一个人才引进及储备的框架，并提供了良好的运行基础，使募投项目能够顺利进行。

（3）公司制定了较为详细的人力资源培养规划

公司始终秉承“全员职业化，成就美好生活”的职员文化和“实践中求是，自省中求进”的学习理念，重视培养具有优良职业素养的专业人才。目前公司已建立了较为详细、规范的员工管理办法：其一，建立起包括员工入职培训、员工岗位培训、管理干部培训、新项目管理团队培训、梯队人才培训的横向培训体系和包括公司级和部门级的纵向培训体系；其二，从企业文化通用类、物业专业知识和技能类、管理类（包含职业素养）三个方面构建公司的课程体系；其三，采取内外讲师培训的培训方式；其四，设计针对普通员工和管理干部两层级的个性化培训内容。

4、项目实施方案

本项目总投资额为 4,548 万元，其中，人员培训费用 3,332 万元，占比 73.26%；品牌建设费用 196 万元，占比 4.31%；人才引进及储备费用 1,020 万元，占比 22.43%，具体费用如下表：

序号	费用明细	投资额（万元）	占总投资比例
一	**培训费**	**3,332.00**	**73.26%**
1	高层培训计划	108.00	2.37%
2	中高培训计划	270.00	5.94%
3	基层培训计划	2,954.00	64.95%
3.1	基层服务类人员（安全生产、工程、客服、环境等）	2,634.00	57.92%
3.2	储备人才	180.00	3.96%
3.3	公开课学习课程培训	140.00	3.08%

二	**品牌建设**	**196.00**	**4.31%**
1	招聘网站投放广告	96.00	2.11%
2	校园活动支持	100.00	2.20%
三	**人才引进及储备**	**1,020.00**	**22.43%**
1	校园招聘	200.00	4.40%
2	网站招聘	120.00	2.64%
3	个别岗位猎头招聘	500.00	10.99%
4	专场招聘	200.00	4.40%
四	**项目总投资**	**4,548.00**	**100.00%**

本项目具体建设内容包括：

（1）人才培养体系

通过项目的实施，在完善人才培养体系方面，公司将多样化的物业服务业务和岗位需求建立针对公司高层、中层和基层的个性化培训方案，提高公司员工的职业技能、专业知识和综合素养，为公司快速发展提供人才保障。

（2）品牌建设

通过项目实施，公司将提升特发服务品牌在现有员工和潜在雇员心中的形象，提高公司在人力资源市场上的声誉，增强公司对于优秀人才的吸引力并提升公司的知名度。针对潜在外部应聘人员，公司通过在招聘网站上投放广告，宣传公司成功项目案例、传播用人理念和企业文化，吸引优秀人才加盟；针对应届毕业生，公司通过校园宣讲会、实习生计划、特发夏令营等校园活动增加学生对特发服务品牌的了解；针对公司内部员工，则通过福利改善、职业晋升道路改善、公司文化建设、团队建设等方式，提高公司现有员工的满意度，改善公司口碑，建立起良好的特发服务雇主形象。

（3）人才招募计划

通过本项目，公司将完善人才招聘流程，扩大招募渠道，制定完善的人才甄选规则。在招募渠道上，公司有效利用网站招聘、校园招聘、校企合作、专场招聘、个别岗位使用猎头招聘等方式发布职位人才招聘信息；在人才甄选时，公司依托信息化的人力资源管理平台，建立员工管理的人力资源储备库和现有员工档

案库，完善公司招聘体系，对公司进行人才招募和管理内部员工提供支持，建立有效的人才招募架构。

5、项目经济效益分析

人力资源建设项目不直接产生经济效益，但人才培训和人才招聘能够充实公司人才队伍，为公司快速发展奠定基础。

6、项目选址情况

本项目的实施场所主要位于公司现有办公场所，无须新增建设用地和购置房产。

7、项目环保情况

本项目为人力资源建设，不产生环境污染。

（四）物业管理智能化升级和节能改造项目

1、项目概况

本项目总投资额 3,689.48 万元，通过社区智能化升级硬件投入和照明、电梯、供水及中央空调系统节能改造，加强公司在管物业项目的智能化水平，降低公司运营成本、提高服务质量和客户满意度。其中，场地投入 82 万元，设备购置投入 3,607.48 万元。本项目建设期为 3 年。

2、项目实施的必要性

（1）提高业主服务体验，增强业主粘性

当前物业管理行业竞争加剧，而业主对自身物业消费权益的重视程度不断提高，打造卓越的业主服务体验及增强业主粘性成为物业管理企业提高竞争力的关键。随着移动互联网、物联网、人工智能的高速发展，新技术不断地向生活的各个细节探索，也逐步改变着人们的生活方式和思维观念，使得业主对于智能化、数字化、信息化的现代物业管理服务需求激增。

公司坚持以业主为中心，以提升业主满意度为服务目标，不断提高物业管理服务能力，致力于为业主提供高质量的物业管理服务。通过本项目的建设，公司

对在管项目的车场系统、人脸识别进出系统、安防监控系统等进行智能化升级改造，加强物业管理业务的运营效率和信息的及时处理，为业主提供快捷、优质、高效的服务，同时建设物联网平台监控中心、能耗监控平台、消防检测平台、公告屏并升级安防监控系统，以强化治安安全、环境安全、消防安全，为业主创造安全、舒适、方便的居住环境，从而增强公司与业主之间的联系，维护公司现有业务的稳定性。

（2）提升智能化管理水平和加强节能改造，降低运营成本

一方面，物业管理企业通过对基础设施设备等硬件的机械化、智能化、物联网等的升级改造，有效实现对这些基础设施设备的实时监管和及时维护修理，从而减少设备能耗、延长使用寿命，达到降本增效的目的。另一方面，智能化管控平台等软件的建立和完善，也有利于物业管理企业构造标准化的服务体系和管理系统，提升其管控效率。同时，机械化、智能化等高科技手段在日常生活中的运用，能够将复杂的业务和重复性作业变得扁平化、智能化、集约化和标准化，降低物业管理企业的人工数量和劳动强度，从而大幅提高服务效率、降低人力成本。目前，公司在业务范围快速增长的过程中，已投入使用部分智能化和机械化设备，运用标准化管理措施，加强运营成本控制。公司对在管物业项目实施智能化和节能化改造，有利于减少人员投入和节约能耗，降低综合运营成本。

通过本项目的建设，公司将对部分在管项目实施智能化升级和节能改造，一方面，加强智能化设备设施投入，逐步对车场系统、人脸识别进出系统、安防监控系统进行智能化升级，建设能耗监测平台、消防检测平台等，并引进智能巡逻车等智能化、机械化设备，实现社区管理的机械化和智能化升级，减少人员投入，提升服务效率和质量。项目完成后，预计每个项目可实现减少秩序维护人员 2 人、工程人员 1 人，每个项目每年可节约人工成本大约 22.2 万元。另一方面，通过对部分在管项目进行照明系统、电梯设备、供水设施和中央空调的节能改造，实现设备的优化升级并降低能耗成本，项目完成后，预计每年可节约照明、电梯、供水、空调的用电量分别为 181.74 万度、81.65 万度、178.20 万度、152.46 万度，每年将实现能耗节约 349.90 万元。

（3）加强设备管理和数据归集分析，提升公司管理决策效率

本项目的实施将建设智能化集控中心，形成物联网监控系统，并依托供配电系统、给排水系统、空调系统、环境监测系统、电梯系统、通排风系统、数据通讯系统等设施设备的传感器数据回传，有效提升智能硬件的实时监控和信息收集，加强对智能管理终端的优化和管控。依托物联网监控系统，公司能够实时监控智能设备的运转情况，加快异常情况处理速度，简化管理流程，同时实时记录监控系统数据，保障安全管控。综上所述，通过本项目建设，公司利用集控中心的综合数据监控和处理，提高业务运营数据的真实性和实时性，为公司管理层对业务快速处理、战略的科学布局提供有力保障。

3、项目实施的可行性

（1）子公司特发楼宇专业从事设备设施维保服务

2015 年，子公司特发楼宇成立，主要从事楼宇对讲系统、门禁控制系统、监控系统、防盗报警系统等技术的开发和机电设备等的安装、维修和保养，为公司进行智能化建设提供了可靠的技术和设备支持。

（2）完善的管理体系为项目实施提供制度保障

公司深耕物业管理行业 20 余年，在多年的项目运营管理中，公司不断完善其管理体系和质量控制体系，建立了有效的运营服务标准体系、以及客户投诉管理体系等。目前，公司具有国家一级物业服务企业资质，并通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系及 OHSAS18001 职业健康安全管理体系三体系认证，有效保障了公司物业服务品质，为项目建设提供了良好的基础。同时，公司在项目运营管理、财务管理、人力管理等方面都形成了较为成熟的制度和规范，确保项目运营和管理人员能够严格把控工作流程和工作标准。

（3）丰富的物业改造经验为项目实施提供实施参考

为了满足业主对于物业服务便捷性、高效性的要求，在竞争日益激烈的物业管理市场实现物业服务的降本增效、保持竞争优势，在募投项目实施前，公司已经对部分在管物业采用了部分的机械化、自动化和智能化管控设施。部分设备、设施的升级改造为公司进行全面的物业管理服务提供了一定实践经验。一方面，公司通过前期实施的物业改造聚集了一批了解智能化软硬件设备安装维修人才、

了解了公司智能化物业建设项目的工作流程并且积累了一定的项目管理经验；另一方面，公司在采购智能化设备、设施、购置智能化系统的过程中逐步与上游智能化软、硬件设备供应商建立了良好的合作关系，保障项目的顺利实施。

未来公司将制定清晰的战略目标，通过各物业管理服务分支机构间的配合协作，逐步展开公司所有在管项目的机械化、自动化和智能化升级改造，进一步提高物业管理服务水平和服务效率、降低公司运营管理成本。

4、项目实施方案

本项目总投资为 3,689.48 万元，其中，场地投入 82 万元，占比 2.22%，设备购置费 3,607.48 万元，占比 97.78%。

本项目将在公司 21 个在管项目进行物业服务智能化升级和节能改造，具体投资建设内容如下：

序号	投资内容	投资额（万元）	占总投资比例
一	**工程费用**	**3,689.48**	**100.00%**
1	场地投入	82.00	2.22%
2	设备购置费	3,607.48	97.78%
二	**项目总投资**	**3,689.48**	**100.00%**

本项目建成后，公司将加强车场系统、监控系统、人脸识别系统、公告屏等智能化改造，改善社区和商业写字楼的服务安全保障，减少人员投入，提升智能化和便捷化的物业服务水平；针对能耗较大的照明系统、电梯系统、供水系统和中央空调系统实行节能改造工作，优化系统设备设施，降低公司运营成本、提高服务质量和客户满意度，增强公司盈利空间；增加供配电系统、给排水系统、空调、环境检测、电梯、通排风系统、数据通讯系统等传感器配备，借助传感器的智能化数据传输，加强社区设备的集中监控和维护，优化物业服务模式；建设集物联网监控系统和数据分析于一体的智能化集控中心，对社区智能硬件实时监控和信息收集，简化管理流程，加快异常情况处理速度，同时，借助实时数据处理，构建客户行为画像，提升业务运营效率和服务的精准度。

5、项目经济效益分析

本项目总投资额 3,689.48 万元，项目实施后，公司将借助智能化设施提升、传感器应用和集控中心的完善，实现现有物业管理项目的人员投入减少，预计每个项目可实现减少秩序维护人员 2 人、工程人员 1 人；通过项目实施，公司将对能耗较大的照明、电梯系统、供水系统和中央空调系统实行节能改造，优化系统设备，节约社区运营能耗成本。以项目节约的成本作为项目收入进行测算，本项目税后静态回收期是 5.58 年，税后动态投资回收期是 6.92 年。

6、项目选址情况

本项目的实施场所主要位于公司在管物业，无须新增建设用地和购置房产。

7、项目环保情况

本项目在建设和运营过程中涉及部分硬件设施的安装与维护，会产生极少量的噪音及固体废弃物。不会对周围环境产生重大不良影响。本项目设备安装费中包含用于固体废弃物的清理费用。

（五）补充流动资金

1、项目概况

公司拟使用 1,950.00 万元募集资金补充流动资金，以满足公司业务和规模的持续增长所带来的营运资金需求。

2、项目实施的必要性

面对愈发激烈的市场竞争和行业技术水平的快速发展，公司在提升科技水平、吸引高端人才等方面需投入大量的资金，自有资金已无法满足公司未来快速发展的需求，亟需拓展融资渠道。

报告期内，公司营业收入分别为 50,759.60 万元、69,901.50 万元和 89,121.99 万元，业务规模的快速增长意味着更大的采购量和更多的营运资金占用。同时，随着募集资金投资项目的实施，公司未来对营运资金的要求也将随之扩大。

三、募集资金运用对公司经营和财务状况的影响

（一）对公司经营情况的影响

公司本次募集资金投资项目是在现有主营业务的基础上，结合未来市场发展趋势和公司的战略规划对现有业务进行的优化升级。一方面，可以提高公司的市场占有率和高端物业管理服务品牌知名度；另一方面，可以提升公司人才储备基础和现代化管理水平，更好应对行业发展的挑战。

募投项目的实施将进一步巩固公司在物业服务细分市场的领先优势，覆盖更广泛的目标市场，有助于提升公司的竞争力，推动公司业绩的快速增长。预计募集资金的投入将带来公司营业收入的大幅增加和盈利能力的迅速增强。募集资金投资项目的顺利实施将进一步提高公司的综合竞争力，对公司的长远发展产生积极影响。

（二）对公司财务状况的影响

本次募集资金投资项目实施后，公司的资产规模将大幅增加，资产负债率和财务风险将大幅降低，偿债能力将显著提升。

本次募投项目的总投资金额合计 34,519.77 万元，主要为设备采购、房屋租赁、实施费用等，募投项目最高每年将产生折旧摊销费用合计 2,381.68 万元。本次募投项目将导致公司未来折旧摊销费用增加。因此，公司本次发行后净资产收益率在短期内会相应下降，但随着募投项目的陆续达产，未来公司的营业收入和利润水平将大幅增长，净资产收益率也将随之提高。

四、发行人未来三年的发展规划

（一）公司未来的发展战略

公司将通过体制机制改革、提升管理效率、整合优势资源、调整业务结构和发展物业经营，持续提升服务品质，实施多种经营，推动公司由粗放型、劳动密集型向集约型、技术密集型转变，向高附加值物业综合服务集成商转型，致力于打造成为中国高端综合服务运营商。

（二）公司未来三年具体发展计划

1、扩大在管项目规模，优化客户结构

对于综合物业管理服务，公司对部分核心客户营业收入占比较高，客户较为集中可能给公司经营带来一定风险。公司计划在巩固现有客户的基础上，加大市场拓展力度，逐步引入新增客户，不断优化客户结构。

对于政务服务，公司将推进政务平台信息化建设，深度融入政务服务价值链，增强核心竞争力，快速提升市场占有率，打造“特发政务服务”品牌。抓住天津市场、深圳市场机会，力争政务服务业务能够在武汉区域外开拓更多市场。

2、完善物业管理服务标准流程，实现管理复制和输出

梳理公司各层级权责，充分授权与强化监督并重，实现管理优化，建立适合公司规模大、点多面广现状的管理制度和流程，为进一步拓展打下制度基础。

2018 年 11 月，公司发布园区类、商写类、住宅类服务标准。三大服务标准作为今后公司业务运营的指引和方向，为公司的快速复制和规模扩张提供有力的制度保障。

针对上述服务标准，公司将进一步做好以下工作：

（1）统筹做好三大服务标准的落地工作；

（2）在应用过程中不断修订优化服务标准体系；

（3）利用信息化手段，助推服务标准的高效落地。

打造具有特发服务特色、有核心竞争力的服务标准体系，为公司的市场拓展和快速扩张奠定基础。公司后续将进一步建立和完善政务、资产经营等业务的服务标准。

3、利用信息化、智能化手段提升核心竞争力

提高信息化水平，引进科技手段，促进管理提升，用科技化、信息化的手段打造核心竞争力，正在打造特慧通智能 APP，实现电梯业务信息化管理，运用科技手段，减少人工成本，提高运营效益，实现科技创效、管理增效的目的。

4、探索创新业务模式

人工智能、5G、物联网等技术的发展，使得公司构建智慧运营生态体系成为可能。通过嫁接高科技客户优势资源，在前期市场调研的基础上，公司计划建立创新智慧公园运营管理中心，整合智慧园区、平安城市等领域资源，打造智慧城市综合服务业务。

（三）拟定上述规划所依据的假设条件

1、本次募集资金能及时到位，募集资金投资项目能顺利如期完成；

2、国家宏观经济发展稳定，与公司及公司所处行业相关法律、法规、政策及标准无重大不利变化；

3、公司所处行业持续稳定发展，未出现重大市场变化情况；

4、公司现有高级管理人员、核心业务人员保持稳定，未发生重大流失现象；

5、不存在对公司经营和发展产生重大不利影响的其他不可预见因素。

（四）实施上述规划将面临的主要困难和解决措施

1、实施上述规划面临的主要困难

（1）资金方面

报告期内，公司物业管理规模稳步发展，现金流稳定。公司虽拥有一定的现金储备，但信息化、智能化、市场拓展、人力资源建设等需投入的资金量较大，公司自有资金已无法完全满足公司未来快速发展的需求，亟需拓展融资渠道。

（2）高端人才方面

物业行业高精专技术人才缺乏，社会招聘人才需要较长的适应和学习过程，可能会导致人员流动性以及服务质量的短暂不稳定。

（3）劳务成本方面

物业管理行业属于劳动密集型行业。近年来，我国各地平均工资水平不断上涨，同时公司的员工人数持续增加，公司面临的劳务成本上涨压力较大。公司维

持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于在业务扩张的同时有效地控制劳务成本增加的措施。

（4）内控管理方面

随着经营规模的逐步扩大，公司在战略规划、组织设计、资源整合、市场开拓、服务质量管理、财务管理、内部控制等方面将面临更大的挑战，公司需进一步加强内控制度建设。

2、实施上述规划拟采用的方法、途径

（1）充分发挥募集资金的作用

本次股票发行将为上述经营目标的实现提供资金支持。发行完成后，公司将认真组织募集资金投资项目的实施，进一步增强公司的核心竞争力，公司上市后也将进一步提升公司的品牌知名度，促进公司未来发展目标的实现。

（2）加强人才队伍建设

公司将制定人才引进、培养、考核、激励完善计划，加快对高端人才特别是具备复合型、创新型人才的引进和培养，进一步提高公司的管理能力和创新能力，保障公司管理层和核心人员的稳定性，以确保公司总体经营目标的实现。

（3）加强企业自身建设，提高服务质量

公司将加快全国化业务布局，同时持续提升物业服务质量和效率，建立品牌优势，提高物业管理能力。在保证规范运作和诚信经营的前提下，获得业主的认可和满意。

（五）公告发展规划实施情况的声明

公司首次公开发行股票并在创业板上市后，将通过定期报告公告发展规划的实施情况。

第十节 投资者保护

一、投资者关系的主要安排

（一）信息披露制度和流程

《公司章程（草案）》规定：公司股东享有查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会记录、董事会决议、监事会决议、财务会计报告的权利。

《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》对公司信息披露的原则、内容、程序、管理等作出了详尽的规定，以保证信息披露的真实、准确、完整、及时，保障所有股东都能以快捷、经济的方式获取公司信息。

（二）投资者沟通渠道的建立情况

公司设置董事会秘书办公室，负责信息披露和投资者关系管理，联系方式如下：

负责人：杨杨

电话：0755-83075915

传真：0755-83540646

电子信箱：sdgs@ tefafuwu.com

（三）未来开展投资者关系管理的规划

公司将按照《信息披露管理办法》及相关法律法规中的规定，积极开展投资者关系管理工作，规范公司运营和提高公司治理水平。

二、发行后的股利分配政策

（一）利润分配政策的基本原则

公司实行同股同利的股利分配政策，股东依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配。公司实施持续稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司可以采取现金或者股票等方式分配

利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投资者的意见。

（二）公司采取现金、股票或者现金与股票相结合方式分配利润

公司采取现金、股票或二者相结合的方式分配股利，现金分红方式优先于股票股利的分配方式。

1、现金分红的条件

公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司未来十二个月内无重大投资计划或重大现金支出，当年度无其他特殊事项发生。

上述重大投资计划或重大现金支出或其他特殊事项指以下情形之一：

（1）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 20%，且超过 5,000 万元（募集资金投资项目除外）。

（2）审计机构对公司当年度财务报告出具非标准无保留意见的；

（3）分红年度资产负债率超过 70%或者经营净现金流量为负数；

（4）公司股东大会审议通过确认的其他特殊情况。

2、现金分红的比例及时间

满足现金分红条件时，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%。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。

3、股票股利分配的条件

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出股票股利分配预案。

4、利润分配的期间间隔

公司原则上进行年度分红，在每年年度股东大会审议通过后实施分红。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

（三）利润分配政策方案的决策机制

1、董事会应就制定或修改利润分配政策做出预案，该预案应经全体董事过半数表决通过并经二分之一以上独立董事表决通过，独立董事应对利润分配政策的制订或修改发表独立意见。对于修改利润分配政策的，董事会还应在相关提案中详细论证和说明原因。

2、公司监事会应当对董事会制订和修改的利润分配政策进行审议，并且经半数以上监事表决通过。

3、股东大会审议制定或修改利润分配政策时，须经出席股东大会会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上表决通过，但如股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案的，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。同时，就该等议案公司必须根据证券交易所的有关规定提供网络或其他方式为公众投资者参加股东大会提供便利。

（四）公司利润分配政策的变更

公司应当严格执行本章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现

金分红具体方案。公司至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确有必要需调整或变更利润分配政策（包括股东回报规划）的，应经详细论证，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。有关调整利润分配政策的议案，应由独立董事、监事会发表意见并应充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司董事会审议调整利润分配政策的议案后提交公司股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。审议利润分配政策的议案时，公司为股东提供网络投票方式。

（五）股东未来分红回报规划

公司于 2019 年 5 月 31 日召开的 2019 年第三次临时股东大会审议通过了公开发行上市后前三年适用的《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并上市后股东分红回报规划》，公司着眼于长远和可持续发展，在综合分析企业经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、本次发行融资、银行信贷等情况，对利润分配作出制度性安排，从而建立对投资者持续、稳定、科学的分红回报机制，保持利润分配政策的连续性和稳定性。

公司 2019 年-2022 年股东分红回报规划为：

原则上公司每年实施一次利润分配，且优先采取现金方式分配股利，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%。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，按照《公司章程》及分红规划规定的程序，提出差异化的现金分红政策。若公司经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东利益时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出股票股利分配预案。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分配。

分红回报规划的制定和修改应当经董事会全体董事过半数审议通过，并经独

立董事发表独立意见之后，提交股东大会审议。公司召开股东大会进行审议时，除现场会议外，还应当向股东提供网络形式的投票平台。

（六）本次发行前后股利分配政策的差异情况

本次公司发行前，公司利润分配政策为：公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项；公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红。公司的利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

三、本次发行前滚存利润的分配安排

根据发行人于 2019 年 5 月 31 日召开的 2019 年第三次临时股东大会决议，公司首次公开发行股票并上市前滚存的未分配利润在公司首次公开发行股票并在创业板上市后由公司首次公开发行股票后的新老股东按照持股比例共同享有。

四、股东投票机制的建立情况

公司在《公司章程（草案）》中完善了股东大会制度，充分保障投资者享有的参与决策和选择管理者的权利。

《公司章程（草案）》规定：公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司百分之三以上股份的股东，有权向公司提出提案；单独或者合计持有公司百分之三以上股份的股东，可以在股东大会召开十日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后二日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。

《公司章程（草案）》、《股东大会议事规则》、《投资者关系管理制度》对股东参与选举管理者提供多种方式和途径，包括提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段；实行累积投票制度，更好地保障中小股东选择权。

（一）累积投票制

《公司章程（草案）》规定：董事会及单独或者合并持有公司百分之三以上

股份的股东，有权提名董事候选人；监事会及单独或者合并持有公司百分之三以上股份的股东，有权提名非职工代表监事候选人；公司董事会、监事会、单独或者合并持有公司股份百分之一以上的股东可以提名独立董事候选人；股东大会选举两名及以上董事、监事时采用累积投票制。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。董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。

（二）中小投资者单独计票机制

公司召开股东大会应当平等对待全体股东，不得以利益输送、利益交换等方式影响股东的表决，操纵表决结果，损害其他股东的合法权益。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。

（三）股东大会网络投票方式

公司应当以网络投票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，视为出席。股东以网络方式参加股东大会时，由股东大会的网络方式提供机构验证出席股东的身份。

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，优先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。

（四）征集投票权

董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。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。

第十一节 其他重要事项

一、重大合同

截至本招股说明书签署之日，公司正在履行的对公司生产经营活动、未来发展或财务状况有重要影响的合同如下：

（一）销售合同

截至本招股说明书签署之日，公司正在履行的合同标的超过 3,000 万元的重大销售合同情况如下：

序号	合同名称	客户名称	合同期限
1	华为深圳坂田标段一综合设施服务（IFM）合同	华为技术有限公司	2016-01-01 至 2020-12-31
2	坂田 K 区	华为技术有限公司	2018-06-01 至 2020-12-31
3	廊坊基地物业服务合同	华为技术有限公司	2018-06-01 至 2022-12-31
4	特力珠宝大厦（一期）物业管理服务合同	深圳市中天实业有限公司	2018-02-01 至 2021-01-31
5	支付宝办公楼内综合物业采购框架补充协议	支付宝（中国）网络技术有限公司	2017-09-01 至 2020-12-31
6	松山湖南方公寓物业服务项目框架合同及三方协议	深圳慧通商务有限公司	2019-09-01 至 2024-08-31
7	华为成都基地综合设施管理（IFM）服务协议	华为技术有限公司	2018-03-01 至 2023-02-28
8	华为武汉新基地一期园区综合设施管理（IFM）服务协议	华为技术有限公司	2017-11-01 至 2022-10-31
9	省公司 2020-2021 年（框架）物业管理合同	中国移动通信集团湖北有限公司	2020-01-01 至 2021-12-31
10	腾讯深圳科兴 D 栋大厦物业管理服务合同	腾讯	2019-04-01 至 2022-03-31
11	华为上海租赁区域综合设施服务采购项目	华为技术有限公司	2018-01-01 至 2020-08-25
12	阿里巴巴西溪园区楼外物业项目合同	淘宝（中国）软件有限公司	2019-07-01 至 2022-06-30
13	GR 接待中心项目合同	淘宝（中国）软件有限公司	2019-07-15 至 2022-07-14
14	阿里巴巴西溪园区访客中心项目合同	淘宝（中国）软件有限公司	2019-07-15 至 2022-07-14

15	华为东莞溪流背坡村 2#地块综合设施管理（IFM）服务协议安保标的	华为技术有限公司	2019-07-01 至 2024-06-30
16	**华为云数据中心综合设施服务合同（特发）**	**华为技术有限公司**	**2020-07-01 至 2023-06-30**

注：公司已与华为技术有限公司续签华为上海租赁区域综合设施服务采购项目合同，合同期限为 2020 年 8 月 26 日至 2024 年 12 月 14 日。

（二）采购合同

截至本招股说明书签署之日，公司无正在履行的合同标的超过 3,000 万元的重大采购合同。

（三）其他重大合同

截至本招股说明书签署之日，公司无正在履行的其他重大合同。

二、对外担保情况

截至本招股说明书签署之日，公司不存在对外担保的情况。

三、重大诉讼或仲裁情况

截至本招股说明书签署之日，公司控股股东无正在进行或即将进行的与发行人有关的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；公司全体董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均无涉及作为一方当事人的重大诉讼或重大仲裁事项。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员不存在行政处罚、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查的情况。

四、控股股东、实际控制人报告期内重大违法情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人不存在重大违法行为。

第十二节 有关声明

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

全体董事签名：

陈宝杰　　崔　平　　周初新

施　晖　　吴锐楷　　王　捷

张建军　　廖森林　　曹　阳

全体监事签名：

徐德勇　　王卫冲　　马晓珣

其他高级管理人员签名：

王　隽　　李　林　　尹玉刚

王立涛

深圳市特发服务股份有限公司

2020年8月28日

二、控股股东声明

本公司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。

深圳市特发集团有限公司

法定代表人：

张俊林

2020年8月28日

三、保荐机构（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。

项目协办人：

曹子建

保荐代表人：

许　磊　　周　聪

法定代表人：

贺　青

国泰君安证券股份有限公司

2020年 8月 28日

保荐机构董事长、总经理声明

本人已认真阅读深圳市特发服务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、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

保荐机构总经理（总裁）：

王　松

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28日

四、律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书，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：

幸黄华　　祁丽

律师事务所负责人：

马卓檀

国浩律师（深圳）事务所

2020年 8月 28日

天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本所出具的《审计报告》（天健审〔2020〕3-271 号）、《内部控制鉴证报告》（天健审〔2020〕3-272 号）及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对深圳市特发服务股份有限公司在招股说明书中引用的上述审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无异议，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。

签字注册会计师：

金顺兴　　李　鑫

天健会计师事务所负责人：

张希文

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年八月二十八日

六、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：

蓝道庆　　庚江力

资产评估机构负责人：

黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2020 年 8 月 28 日

PAN-CHINA 天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

验资机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本所出具的《验资报告》（天健验〔2018〕3-67 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对深圳市特发服务股份有限公司在招股说明书中引用的上述报告的内容无异议，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。

签字注册会计师：

金顺兴　　刘　洁

天健会计师事务所负责人：

张希文

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年　八月　二十八日

PAN-CHINA 天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

验资复核机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本所出具的《实收资本复核报告》（天健验〔2019〕3-23 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对深圳市特发服务股份有限公司在招股说明书中引用的上述报告的内容无异议，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。

签字注册会计师：

金顺兴　　李　鑫

天健会计师事务所负责人：

张希文

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年八月二十八日

第十三节 附件

一、附件

（一）发行保荐书；

（二）上市保荐书；

（三）法律意见书；

（四）财务报表及审计报告；

（五）公司章程（草案）；

（六）与投资者保护相关的承诺（详见本节“二、相关承诺事项”）；

（七）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（详见本节“二、相关承诺事项”）；

（八）内部控制鉴证报告；

（九）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

（十）中国证监会同意发行人本次公开发行注册的文件；

（十一）其他与本次发行有关的重要文件。

二、相关承诺事项

（一）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定的承诺

1、公司控股股东特发集团、股东特发投资承诺如下：

“（1）自特发服务首次公开发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份。

（2）所直接或间接持有的特发服务股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）

不低于特发服务首次公开发行 A 股股票的发行价。

（3）特发服务首次公开发行股票上市后六个月内，若特发服务股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）均低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，或者上市后六个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，本公司直接或间接持有的特发服务股票的锁定期限自动延长六个月。

（4）具有下列情形之一的，本公司不减持公司股份：

1）特发服务或本公司因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；

2）本公司因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；

3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其他情形；

4）中国证监会规定的其他情形。

（5）特发服务存在下列情形之一，自相关决定作出之日起至公司股票终止上市或者恢复上市前，本公司不减持公司股份：

1)特发服务因欺诈发行或者因重大信息披露违法受到中国证监会行政处罚；

2）特发服务因涉嫌欺诈发行罪或者因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被依法移送公安机关。

（6）特发服务触及深交所规定的重大违法强制退市标准的，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，本公司不减持公司股

份。

（7）本公司计划通过证券交易所集中竞价交易减持股份的，将在首次卖出的十五个交易日前预先披露减持计划，且在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之一。采取大宗交易方式减持股份的，在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之二。采取协议转让方式，本公司减持后不再具有大股东（即持股 5%以上）身份后六个月内，本公司采取集中竞价交易方式继续减持的，在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之一。

（8）本公司在限售期满后减持首发前股份的，将明确并披露公司的控制权安排，保证特发服务持续稳定经营；将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露特发服务是否存在重大负面事项、重大风险、本公司认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。

（9）本公司将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本公司将承担公司、公司其他股东或利益相关方因此所受到的任何损失，违规减持公司股票的收益将归公司所有。

（10）若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对股票减持以及本公司因违反上述承诺而应承担的相关责任有不同规定，本公司自愿无条件地遵从该等规定。”

2、公司股东南通三建、银坤投资承诺如下：

“（1）自特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本公司持有的特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份。

（2）具有下列情形之一的，本公司不减持公司股份：

1）特发服务或本公司因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；

2）本公司因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；

3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其他情形；

4）中国证监会规定的其他情形。

（3）本公司计划通过证券交易所集中竞价交易减持股份的，将在首次卖出的十五个交易日前预先披露减持计划，且在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之一。采取大宗交易方式减持股份的，在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之二。采取协议转让方式，本公司减持后不再具有大股东（即持股 5%以上）身份后六个月内，本公司采取集中竞价交易方式继续减持的，在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之一。

（4）本公司在限售期满后减持首发前股份的，将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露特发服务是否存在重大负面事项、重大风险、本公司认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。

（5）本公司将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本公司将承担公司、公司其他股东或利益相关方因此所受到的任何损失，违规减持公司股票的收益将归公司所有。

（6）若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对股票减持以及本公司因违反上述承诺而应承担的相关责任有不同规定，本公司自愿无条件地遵从该等规定。”

3、间接持有公司股份的董事、高级管理人员陈宝杰、崔平、周初新、王隽、李林、王立涛、尹玉刚承诺如下：

“（1）自特发服务首次公开发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份；

（2）本人在担任特发服务董事及/或高级管理人员期间，每年转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 25%；在特发服务首次公开发行股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起半年内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；自特发服务首次公开发行股票上市之日起四十八个月内，本人转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 50%。

（3）所持特发服务股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于特发服务首次公开发行 A 股股票的发行价（本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理）。

（4）特发服务首次公开发行股票上市后六个月内，若特发服务股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）均低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，或者上市后六个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，本人持有的特发服务股票的锁定期限自动延长六个月。上述承诺不因职务变更或离职等原因而终止履行。

（5）特发服务存在下列情形之一，自相关决定作出之日起至公司股票终止上市或者恢复上市前，本人不减持公司股份：

1）特发服务因欺诈发行或者因重大信息披露违法受到中国证监会行政处罚；

2）特发服务因涉嫌欺诈发行罪或者因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被依法移送公安机关。

（6）具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：

1）公司或本人因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；

2）本人因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；

3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其他情形；

4）中国证监会规定的其他情形。

（7）特发服务触及深交所规定的重大违法强制退市标准的，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，本人不减持公司股份。

（8）本人在限售期满后减持首发前股份的，将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露上市公司是否存在重大负面事项、重大风险、本人认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。

（9）本人将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本人将承担公司、公司其他股东或利益相关方因此所受到的任何损失，违规减持公司股票的收益将归公司所有。

（10）若本人离职或职务变更的，不影响本承诺函的效力，本人仍将继续履行上述承诺。

（11）若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对股票减持以及本人因违反上述承诺而应承担的相关责任有不同规定，本人自愿无条件地遵从该等规定。”

4、间接持有公司股份的监事马晓珣承诺如下：

“（1）自特发服务首次公开发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份；

（2）本人在担任特发服务监事期间，每年转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 25%；在特发服务首次公开发行股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起半年内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；自特发服务首次公开发行股票上市之日起四十八个月内，本人转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 50%。

（3）所持特发服务股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于特发服务首次公开发行 A 股股票的发行价（本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理）。

（4）特发服务存在下列情形之一，自相关决定作出之日起至公司股票终止上市或者恢复上市前，本人不减持公司股份：

1）特发服务因欺诈发行或者因重大信息披露违法受到中国证监会行政处罚；

2）特发服务因涉嫌欺诈发行罪或者因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被依法移送公安机关。

（5）具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：

1）公司或本人因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；

2）本人因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；

3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其他情形；

4）中国证监会规定的其他情形。

（6）特发服务触及深交所规定的重大违法强制退市标准的，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，本人不减持公司股份。

（7）本人在限售期满后减持首发前股份的，将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露上市公司是否存在重大负面事项、重大风险、本人认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。

（8）本人将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本人将承担公司、公司其他股东或利益相关方因此所受到的任何损失，违规减持公司股票的收益将归公司所有。

（9）若本人离职或职务变更的，不影响本承诺函的效力，本人仍将继续履行上述承诺。

（10）若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对股票减持以及本人因违反上述承诺而应承担的相关责任有不同规定，本人自愿无条件地遵从该等规定。”

（二）公司控股股东及持股 5%以上股东持股意向及减持意向的承诺

1、本次发行前，特发集团直接并间接通过特发投资持有本公司的股份，就其持股意向及减持意向，特发集团、特发投资承诺如下：

“（1）本公司将按照特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书以及本公司出具的各项承诺载明的限售期限要求，并严格遵守法律法规、规范性文件的相关规定，在限售期限内不减持特发服务股票。

（2）本公司拟长期持有特发服务的股份。在股份锁定期满后两年内，本公司无减持所持有的特发服务股票的计划。但若出现法律法规、政策变化、不可抗力等客观原因，本公司可决定在锁定期满后两年内减持，且每年减持股票数量不超过首次公开发行前持有特发服务股份的 5%。

（3）减持股份的价格

将不低于首次公开发行股票时的发行价；上述两年期限届满后减持特发服务股票时，将按市价且不低于特发服务最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权除息处理）的价格

进行减持。

（4）减持方式

将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式减持公司股票。

（5）信息披露

所持股票在锁定期满后两年内减持的，将提前五个交易日通知特发服务，并由特发服务在减持前三个交易日予以公告。其减持特发服务股票时，将严格依照《公司法》《证券法》、中国证监会和证券交易所的相关规定执行。

若本公司因未履行上述承诺而获得（超额）收入的，所得收入归特发服务所有，并将在获得收入的五日内将前述收入支付给特发服务指定账户。如果因本公司未履行上述承诺事项给特发服务或其他投资者造成损失的，本公司将向特发服务或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

2、本次发行前，南通三建持有本公司的股份，就其持股意向及减持意向，南通三建承诺如下：

“（1）本公司将按照特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书以及本公司出具的各项承诺载明的限售期限要求，并严格遵守法律法规、规范性文件的相关规定，在限售期限内不减持特发服务股票。

（2）本公司将在不违反相关法律、法规和规范性文件之规定并满足上述限售条件下，本公司将综合考虑证券市场情况以及本公司的财务状况、资金需求等因素后作出减持股份的决定。

（3）减持股份的价格

将不低于首次公开发行股票时的发行价；若发行人股票发生除权、除息事项的，上述发行价格及相应股份数量将进行相应调整。

（4）减持方式

将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许

的其他转让方式减持公司股票。

（5）信息披露

所持股票在锁定期满后减持的，将提前五个交易日通知发行人，并由发行人在减持前三个交易日予以公告。其减持发行人股票时，将严格依照《公司法》《证券法》、中国证监会和证券交易所的相关规定执行。

若本公司因未履行上述承诺而获得（超额）收入的，所得收入归特发服务所有，并将在获得收入的五日内将前述收入支付给特发服务制定账户。如果因本公司未履行上述承诺事项给特发服务或其他投资者造成损失的，本公司将向特发服务或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

3、本次发行前，银坤投资持有本公司的股份，就其持股意向及减持意向，银坤投资承诺如下：

“（1）本公司将按照特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书以及本公司出具的各项承诺载明的限售期限要求，并严格遵守法律法规、规范性文件的相关规定，在限售期限内不减持特发服务股票。

（2）本公司拟长期持有发行人的股份。在股份锁定期满后两年内，本公司无减持所持有的发行人股票的计划。但若出现法律法规、政策变化、不可抗力等客观原因，本公司可决定在锁定期满后两年内减持，且每年减持股票数量不超过首次公开发行前持有发行人股份的 5%。

（3）减持股份的价格

将不低于首次公开发行股票时的发行价；上述两年期限届满后减持发行人股票时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权除息处理）的价格进行减持。

（4）减持方式

将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式减持公司股票。

（5）信息披露

所持股票在锁定期满后两年内减持的，将提前五个交易日通知发行人，并由发行人在减持前三个交易日予以公告。其减持发行人股票时，将严格依照《公司法》、《证券法》、中国证监会和证券交易所的相关规定执行。

若本公司因未履行上述承诺而获得（超额）收入的，所得收入归特发服务所有，并将在获得收入的五日内将前述收入支付给特发服务指定账户。如果因本公司未履行上述承诺事项给特发服务或其他投资者造成损失的，本公司将向特发服务或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

（三）公司股票上市后三年内稳定公司股价的预案

为保护投资者利益，进一步明确公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价的措施，按照中国证监会《关于进一步推进新股发行体制改革的意见》的相关要求，公司特制订《上市后三年内稳定公司股价的预案》，具体如下：

“公司上市后三年内，若公司股价持续低于每股净资产（指公司上一年度经审计的每股净资产，如果公司因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则相关的计算对比方法按照有关规定作除权除息处理，下同），公司将依次通过回购公司股票、控股股东增持公司股票、董事（不含独立董事，下同）及高级管理人员增持公司股票的方式启动股价稳定措施。

1、公司稳定股价的措施

（1）启动股价稳定措施的具体条件

1）启动条件

当公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于每股净资产时，在回购股票符合相关法律、行政法规和规范性文件的规定，且不会导致公司股权分布不符合上市条件或触发控股股东的要约收购义务的情况下，公司将启动稳定股价预案，并提前公告具体实施方案。

2）停止条件

如稳定股价具体方案已启动但尚未实施且仍在实施期内，当公司股票连续 5 个交易日的收盘价高于每股净资产时，则本次稳定股价方案停止实施。稳定股价具体方案实施完毕或停止实施后，如再触发上述启动条件，则再次启动稳定股价措施。

（2）股价稳定措施的实施

1）稳定措施的具体方式

股价稳定措施包括：公司回购股票，控股股东增持公司股票，以及董事、高级管理人员增持公司股票等方式。

选用前述方式时应考虑：不能导致公司不满足法定上市条件；不能迫使控股股东履行要约收购义务。

股价稳定措施的实施方式的选择顺序如下：

①第一顺序为公司回购股票。

②第二顺序为控股股东增持公司股票。在满足下列情形之一时启动控股股东稳定股价预案：I 公司无法实施回购股票，且控股股东增持公司股票不会导致公司不满足法定上市条件或触发控股股东的要约收购义务；II 公司虽已实施股票回购预案但仍未满足公司股票连续 5 个交易日的收盘价高于每股净资产的要求。

③第三顺序为董事、高级管理人员增持公司股票。在满足下列情形时启动董事、高级管理人员稳定股价预案：在控股股东增持公司股票预案实施完成后，仍未满足公司股票连续 5 个交易日的收盘价高于每股净资产的要求，并且董事、高级管理人员增持公司股票不会导致公司不满足法定上市条件或触发控股股东的要约收购义务。

2）公司回购股票的资金来源

公司回购股票的资金来源可以是自有资金，也可以是发行优先股、债券等方式募集所得资金，回购股票的价格不超过每股净资产，回购股票的方式为集中竞价交易方式或证券监督管理部门认可的其他方式。但如果股票回购方案实施前公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施条件的，公司将终止实施该方案。

3）多次采取稳定措施

若某一会计年度内公司股价触发上述需采取股价稳定措施的条件后又继续触发，公司将继续按照本预案的规定采取稳定股价的措施，但应遵循以下原则：

①单次用于回购股份的资金金额不高于上一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 5%；

②单一会计年度内用以稳定股价的回购资金合计不超过上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 20%。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如果下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，公司将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

（3）采取股价稳定措施的程序

公司在符合《证券法》《公司法》《关于支持上市公司回购股份的意见》《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规和规范性文件的要求，且不会导致公司股权分布不符合法定上市条件或触发控股股东要约收购义务的前提下，在启动稳定股价预案的条件成就之日起 15 个交易日内召开董事会讨论决定公司向社会公众股东回购股份的方案，并提交股东大会审议（公司章程规定或股东大会授权由董事会决定的除外，以下同）。公司回购股票的具体实施方案将在公司依法召开董事会、股东大会作出股份回购决议后公告，并办理通知债权人、向证券监督管理部门和证券交易所等主管部门报送相关材料及办理有关审批或备案手续。

（4）法律责任

若非因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等原因，公司未遵守上述承诺的，公司将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；同时按照中国证监会及其他有关机关认定的实际损失向投资者进行赔偿，尽可能保护投资者的权益。

若公司新聘任董事、高级管理人员，公司将要求新聘任的董事、高级管理人

员履行公司上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺要求。

2、控股股东稳定股价的措施

（1）在公司因稳定股价目的审议股票回购方案时，控股股东承诺将以所控制的全部表决票数在董事会和股东大会上赞成票。

（2）启动稳定股价预案的条件

在满足下列情形之一时控股股东将启动稳定股价预案：1）公司无法实施回购股票，且控股股东增持公司股票不会导致公司不满足法定上市条件或触发控股股东的要约收购义务；2）公司虽已实施股票回购预案但仍未满足公司股票连续5个交易日的收盘价高于每股净资产的要求。

（3）启动稳定股价预案的程序

控股股东承诺将在有关股价稳定措施启动条件成就后的15个交易日内通知公司董事会增持公司股票的计划，并通过公司发布增持公告。且控股股东将在增持公告发布的次日起开始增持公司股票，并在履行相关法定手续后的30个交易日内实施完毕。

（4）增持股票的方式为集中竞价交易方式或证券监督管理部门认可的其他方式。

（5）若某一会计年度内公司股价触发上述需要采取股价稳定措施条件后又继续触发，控股股东将继续按照本预案的要求采取稳定股价措施，但应遵循以下原则：

1）单次用于增持股票的资金金额不低于上一会计年度自公司领取薪酬总和（税后）的30%与上一会计年度获得的公司分红金额（税后）的20%之中的高者；

2）同一会计年度内累计增持股票的金额不超过上一会计年度自公司领取薪酬总和（税后）的60%与上一会计年度获得的公司分红金额（税后）的40%之中的高者。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如果下一年

度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，控股股东将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

（6）如未履行上述承诺，控股股东将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；并将在上述事项发生之日起停止从公司处领取股东分红，同时控股股东持有的公司股份将不得转让，直至采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。

3、董事、高级管理人员稳定股价的措施

（1）启动稳定股价预案的条件

董事、高级管理人员在满足下列情形时将启动稳定股价预案：在控股股东增持公司股票预案实施完成后，仍未满足公司股票连续 5 个交易日的收盘价高于每股净资产的要求，并且董事、高级管理人员增持公司股票不会导致公司不满足法定上市条件或触发控股股东的要约收购义务。

（2）启动稳定股价预案的程序

董事、高级管理人员承诺将在有关股价稳定措施启动条件成就后的 15 个交易日内将增持公司股票的计划通知公司董事会，并通过公司发布增持公告。且董事、高级管理人员将在增持公告发布的次日起开始增持公司股票，并在履行相关法定手续后的 30 个交易日内实施完毕。

（3）增持股票的方式为集中竞价交易方式或证券监督管理部门认可的其他方式。

（4）若某一会计年度内公司股价触发上述需要董事、高级管理人员采取股价稳定措施条件后又继续触发，董事、高级管理人员将继续按照预案的规定采取稳定股价的措施，但应遵循以下原则：

1）单次用于增持股票的资金金额不低于董事、高级管理人员在担任公司董事/高级管理人员期间上一会计年度自公司领取薪酬总和（税后）的 30%；

2）单一会计年度内累计增持股票的金额不超过董事、高级管理人员在担任公司董事/高级管理人员期间上一会计年度自公司领取薪酬总和（税后）的 60%。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如果下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，董事、高级管理人员将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

（5）如未履行上述承诺，董事、高级管理人员将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；并将在上述事项发生之日起停止从公司处领取薪酬及股东分红，同时董事、高级管理人员持有的公司股份将不得转让，直至采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。

（6）若公司新聘任董事、高级管理人员，新聘任的董事、高级管理人员将履行公司上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺要求。”

（四）股份回购和股份买回的措施和承诺

股份回购和股份买回的措施和承诺具体内容详见本节之“二、相关承诺事项”之“（三）公司股票上市后三年内稳定公司股价的预案”及“（五）欺诈发行上市的股份买回承诺”。

（五）欺诈发行上市的股份买回承诺

1、公司控股股东特发集团承诺如下：

“（1）本公司保证特发服务本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

（2）如特发服务不符合发行上市条件，以欺诈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，购回特发服务本次公开发行的全部新股。”

2、发行人承诺如下：

“（1）本公司保证本公司本次公开发行股票并在创业板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，以欺诈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，购回本公司本次公开发行的全部新股。”

3、发行人董事、监事、高级管理人员承诺如下：

“1、本人保证特发服务首次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

2、若特发服务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，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

3、若本人违反上述承诺，本人将在特发服务股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，并在违反上述承诺发生之日起5个工作日内，停止在特发服务处领取薪酬或津贴、股东分红，同时本人持有的特发服务股份将不得转让，直至本人按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。”

（六）招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺

1、公司控股股东特发集团承诺如下：

“（1）特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书与其相关的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在指示特发服务违反规定披露信息，或者指使特发服务披露有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的信息的情形，并承担相应的法律责任。

（2）若因特发服务招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。因特发服务招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断特发服务是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决的，本公司利用特发服务控股股东地位，促使特发服务依法回购首次公开发行的全部新股，同时本公司将按照二级市场的价格依法购回已转让的原限售股份。本公司购回股票时将依照《公司法》《证券法》、中国证监会和深圳证券交易所的相关规定以及《公司章程》执行。”

2、发行人承诺如下：

“（1）特发服务首次公开发行股票并在创业板上市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。

（2）若本公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格不低于公司首次公开发行股份的发行价，期间公司如有派发股利、送股、转增股本等除权除息事项，上述价格相应调整，并在有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决之日起启动回购决策程序，在公司股东大会决议做出之日起次日 30 个交易日内实施完毕。

（2）若本公司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，本公司将依法赔偿投资者损失。”

3、发行人董事、监事、高级管理人员承诺如下：

“（1）公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

（2）若公司招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

（3）如果本人未能履行上述承诺，将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉，并在违反上述承诺之日起停止在公司处领取薪酬、津贴及股东分红，同时本人直接或间接所持有的公司股份将不得转让，直至本人按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。”

（七）本次发行相关中介机构的承诺

1、保荐机构承诺

国泰君安证券作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，

作出如下承诺：

“若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。

若因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件存在虚假记载、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。”

2、律师承诺

国浩律师作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的律师，根据法律、法规及规范性文件的有关规定，作出如下承诺：

“如本所在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致国浩律师（深圳）事务所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，本所将本着积极协商、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，自行并督促发行人及其他过错方一并对投资者直接遭受的、可测算的经济损失，选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解或设立投资者赔偿基金等方式进行赔偿。

本所保证遵守以上承诺，勤勉尽责地开展业务，维护投资者合法权益，并对此承担相应的法律责任。”

3、会计师承诺

天健会计师作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的审计机构及验资机构，根据法律、法规及规范性文件的有关规定，作出如下承诺：“因本所为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，如能证明本所没有过错的除外。”

4、评估机构承诺

国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的资产评估机构，根据法律、法规及规范性文件的有关规定，作

出如下承诺：“若因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件存在虚假记载、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。”

（八）填补被摊薄即期回报的措施及承诺

1、公司关于填补被摊薄即期回报的承诺

公司首次公开发行股票的募集资金到位后，公司的净资产将大幅度增加，总股本亦有相应增加。虽然本次募集资金投资项目投产后，预计未来几年净利润仍将保持持续增长，但募集资金投资项目从投入到产生效益，需要一定的建设期，此期间股东回报主要是通过现有业务实现。如果在此期间公司的盈利能力没有大幅提高，则公司存在净资产收益率和每股收益下降的风险。

为降低公司首次公开发行股票摊薄公司即期回报的影响，公司承诺将采取如下措施实现业务可持续发展从而增厚未来收益并加强投资者回报，以填补被摊薄即期回报：

（1）加强募集资金管理

为规范募集资金的管理和使用，确保本次募集资金专款专用，公司已制定《募集资金管理制度》，明确公司对募集资金实行专户存储制度。募集资金存放于公司董事会决定的专项账户集中管理，做到专款专用，便于加强对募集资金的监管和使用，保证募集资金合法、合理地使用。

（2）积极实施募集资金投资项目，尽快获得预期投资收益

公司已对本次发行募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，该等项目的顺利实施有助于提升公司研发力量，将公司自主掌握的核心业务能力转化为较强的盈利能力。公司积极调配内部资源，已先行通过自筹资金实施部分募投项目；本次发行所募集的资金到位后，公司将加快推进募投项目的建设，提高募集资金使用效率，争取募投项目早日实现预期收益，提供股东回报，降低本次发行所导致的即期回报被摊薄的风险。

（3）加强公司运营效率

公司将加强企业的管理水平和治理水平，加强内部控制，提高运营效率。

（4）降低公司运营成本

公司积极推行成本管理，严控成本费用，提升公司利润率水平。即：根据公司整体经营目标，按各部门职能分担成本优化任务，明确成本管理的地位和作用，加大成本控制力度，提升公司盈利水平。

（5）强化投资者回报机制

为建立对投资者持续、稳定的利润分配机制和回报规划，公司已根据中国证监会的规定和监管要求，制定首次公开发行上市后适用的《公司章程（草案）》，对利润分配尤其是现金分红的条件、比例和股票股利的分配条件等作出了详细规定，完善了公司利润分配的决策程序及机制；同时，公司制定了《股东未来分红回报规划》，以制度的形式稳定公司对股东的中长期回报，维护公司股东享有的资产收益权利。

2、公司控股股东特发集团关于填补被摊薄即期回报的承诺

为保障特发服务填补被摊薄即期回报措施能够得到切实履行，特发服务的控股股东特发集团做出如下承诺：

“1、本公司在任何情况下不滥用控股股东地位，均不会越权干涉特发服务经营管理活动，不会侵占公司利益；

2、本公司承诺全面、完整、及时履行特发服务制定的有关填补摊薄即期回报的措施及本公司对此作出的任何有关填补摊薄即期回报的措施及承诺。若本公司违反该等规定，给特发服务或其他股东造成损失的，本公司愿意：

（1）在股东大会及中国证监会指定披露媒体作出公开解释并道歉；

（2）依法承担对特发服务和/或股东的补偿责任；

（3）无条件接受中国证监会和/或深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出的处罚或采取的相关措施。

3、若上述承诺适用的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要

求发生变化，则本公司愿意自动适用变更后的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。”

3、公司董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报的承诺

为降低发行人首次公开发行股票摊薄公司即期回报的影响，并使公司承诺的填补回报措施能够得到切实履行，发行人全体董事、高级管理人员根据中国证监会的相关规定，对发行人填补回报措施能够切实履行作出如下承诺：

“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

3、不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

如违反以上承诺，本人将承担相应的法律责任。”

（九）公司利润分配政策的承诺

1、公司关于利润分配政策的承诺

公司就首次公开发行股票并上市后的利润分配安排承诺详见“第十节 投资者保护”之“二、发行后的股利分配政策”。

2、公司董事、高级管理人员关于利润分配政策的承诺

公司董事、高级管理人员承诺如下：

“深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”）拟首次公开发行股票并在深圳证券交易所创业板上市，本人作为特发服务董事/高级管理人员，将依法履行职责，采取一切必要的合理措施，以协助并促使特发服务按照经特发服务股东大会审议通过的分红回报规划及特发服务上市后生效适用的《深圳市特

发服务股份有限公司章程（草案）》的相关规定，严格执行相应的利润分配政策和分红回报规划。

本人拟采取的措施包括但不限于：

1、根据《深圳市特发服务股份有限公司章程章程（草案）》中规定的利润分配政策及分红回报规划，制定特发服务利润分配预案；

2、在审议特发服务利润分配预案的董事会上，对符合特发服务利润分配政策和分红回报规划要求的利润分配预案投赞成票；

3、在特发服务董事会、股东大会审议通过有关利润分配方案后，严格予以执行。”

（十）未履行承诺的约束措施

1、公司控股股东特发集团关于未履行承诺的约束措施

“（1）如果本公司未履行招股说明书披露的承诺事项，将视情况通过特发服务股东大会、证券监督管理机构、交易所指定途径披露未履行的具体原因，并向特发服务投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

（2）如果因本公司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法向投资者赔偿相关损失。

（3）如果本公司未承担前述赔偿责任，则本公司持有的特发服务股份在本公司履行完毕前述赔偿责任之前不得转让，同时特发服务有权扣减本公司所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。

（4）本公司在作为特发服务控股股东期间，特发服务若未履行招股说明书披露的承诺事项，给投资者造成损失的，本公司承诺依法承担赔偿责任。”

2、公司关于未履行承诺的约束措施

“如果公司未履行招股说明书披露的承诺事项，将视情况通过公司股东大会、证券监督管理机构、交易所指定途径披露未履行的具体原因，并向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

如果因公司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将依法向投资者赔偿相关损失。在证券监督管理机构或其他有权部门认定公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏等事项后 10 日内，公司将启动赔偿投资者损失的相关工作。投资者损失根据与投资者协商确定的金额，或者依据证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定。”

3、公司董事、监事、高级管理人员关于未履行承诺的约束措施

“（1）本人若未能履行在特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书中披露的本人作出的公开承诺事项：

1）本人将在公司股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊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。

2）本人将在前述事项发生之日起 10 个交易日内，停止领取薪酬，同时本人直接或间接持有的公司股份（若有）不得转让，直至本人履行完成相关承诺事项。

（2）如果因本人未履行相关承诺事项，本人将向公司或者投资者依法承担赔偿责任。”