



关于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 发行注册环节反馈意见落实函的回复

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

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所：

深圳证券交易所于2020年9月9日转发的《发行注册环节反馈意见落实函》（审核函〔2020〕010447号，以下简称“落实函”）已收悉。深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”、“公司”或“发行人”）与国泰君安证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”或“保荐人”）本着勤勉尽责、诚实守信的原则，对落实函所提问题进行了逐项核查，具体问题回复如下。

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

本问询函回复中的字体代表以下含义：

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

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

问题 1 请发行人说明并补充披露向特发集团、南通三建、特力吉盟提供综合物业管理服务的收入构成情况，以表格形式列示主要项目的项目名称、物业位置、计费面积、单价、报告期各期收入确认金额、毛利率，并与本公司同区域非关联方同类项目、同行业可比公司同区域同类别（或同行业，如珠宝大厦）项目相比较，说明价格的公允性，说明向关联方提供综合物业管理服务的毛利率高于非关联方同类业务毛利率的合理性。

回复：

一、公司说明

（一）向特发集团、南通三建、特力吉盟提供综合物业管理服务的收入构成情况

报告期内，公司向特发集团、南通三建、深圳特力吉盟投资有限公司提供综合物业管理服务的收入构成情况如下：

单位：万元

名称	项目名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发集团系	深圳市中天实业有限公司	582.34	1,120.51	609.76	111.02
	特发信息	354.81	860.78	860.92	798.22
	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	113.12	70.58	-	-
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	104.84	188.58	67.12	-
	特发工程管理	104.03	204.76	203.50	18.49
	深圳特发华日汽车企业有限公司	76.49	183.02	91.59	-
	广东特发信息光缆有限公司	75.90	-	-	-
	荆州市特发置地有限公司	71.70	87.86	-	-
	深圳市汽车工业贸易有限公司	29.83	69.93	9.66	-
	特力集团	10.31	13.04	-	-
	特发集团	10.25	113.12	64.67	33.92
	深圳市特发信息光	7.54	14.85	13.49	13.36

名称	项目名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	电技术有限公司				
	深圳经济特区发展中心有限公司	3.16	4.30	1.21	-
	深圳市特发华辉石油有限公司	-	4.40	23.79	-
	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	-
	特发地产	-	-	26.80	74.97
	深圳市特发小额贷款有限公司	-	-	6.05	-
	小计	1,544.32	2,940.63	1,978.94	1,049.98
南通三建系	青岛涌泰置业有限公司	69.07	303.24	112.34	107.49
	南通三建	117.79	235.35	193.63	-
	海门市拓鸿实业有限公司	-	12.23	27.36	12.52
	港通科技城发展（南通）有限公司	278.27	9.46	-	-
	南通三建控股有限公司	-	-	1.89	-
	小计	465.13	560.28	335.22	120.01
深圳特力吉盟投资有限公司	深圳特力吉盟投资有限公司	368.32	817.68	752.56	744.94

（二）公司向特发集团、南通三建、特力吉盟提供综合物业管理服务与本公司同区域非关联方同类别项目、同行业可比公司同区域同类别（或同行业，如珠宝大厦）项目比较情况

1、向关联方提供综合物业管理服务的主要项目情况

报告期内，公司向特发集团、南通三建、深圳特力吉盟投资有限公司提供综合物业管理服务的主要项目情况如下表所示：

关联方	合同主体	项目名称	位置	计费面积 (m²)	单价 (元/平方米·月)	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
						收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率
特发集团	深圳市中天实业有限公司	特力珠宝大厦（一期）	深圳市罗湖区贝丽北路	74,500.00	10.83~11.93	582.34	26.93%	1,120.51	24.38%	609.76	27.06%	111.02	27.29%
	特发信息	特发信息产业园区	深圳市南山区科技园	139,689.05	4.43	354.81	13.44%	860.78	10.81%	860.92	12.73%	798.22	14.21%
	特发工程管理	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	104.03	44.48%	204.76	41.12%	203.5	45.80%	18.49	40.25%
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	光网大厦	深圳市光明新区科杰 2 路	37,000.00	5.39~ 5.94	104.84	9.54%	188.58	7.10%	67.12	7.47%	-	-
	深圳特发华日汽车企业有限公司	八卦岭 421 号	深圳市福田区八卦岭工业区八卦三路和八卦五街交汇处	13,646.75	3.64	76.49	13.69%	183.02	11.49%	91.59	8.43%	-	-

关联方	合同主体	项目名称	位置	计费面积 (m²)	单价 (元/平方米·月)	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
						收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率
南通 三建	青岛涌泰置业有限公司	青岛锦绣江山旅游城 (场地维护项目)	山东省青岛莱西市姜山镇	10,124,000.00	0.01	37.83	9.66%	112.63	25.03%	112.47	31.79%	80.93	29.00%
	南通三建	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	117.79	40.48%	235.35	35.39%	193.63	47.00%	-	-
	港通科技城市发展 (南通) 有限公司	寥公湖科创中心项目	江苏省南通市海门市香港路 588 号	117,558.00	3.32	278.27	43.39%	9.46	51.53%	-	-	-	-
特力吉盟	深圳特力吉盟投资有限公司	水贝金座	深圳市罗湖区贝丽北路	57,000.00	10.85~11.85	368.32	19.95%	817.68	17.04%	752.56	26.22%	744.94	17.63%

2、向同区域非关联方提供综合物业管理服务的主要项目情况

报告期内，公司向同区域非关联方同类别项目提供综合物业管理服务的情况如下表所示：

关联方项目名称	本公司同区域非关联方同类别项目												
	客户名称	项目名称	位置	计费面积 (m²)	单价 (元/平方米·月)	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
						收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率
特力珠宝大厦（一期）	深圳市港得龙实业有限公司	水贝银座	深圳市罗湖区贝丽北路	37,651.00	12.31~13.46	275.14	28.55%	488.47	25.57%	249.06	26.05%	101.60	27.93%
水贝金座													
特发信息产业园区项目	腾讯	腾讯科兴大厦	深圳市南山区科技园	66,000.00	15.96~17.79	1,057.95	31.03%	1,019.51	29.50%	-	-	-	-
光网大厦项目													
特发文创广场	深圳置锦物业发展有限公司	景田银座	深圳市福田区景田北五街48号	13,243.53	16.18	118.45	45.36%	229.40	43.99%	300.37	49.14%	315.23	46.49%

关联方项目名称	本公司同区域非关联方同类别项目												
	客户名称	项目名称	位置	计费面积 (m²)	单价 (元/平方米·月)	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
						收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率	收入金额 (万元)	毛利率
南通三建行政总部	国网浙江省电力公司电力科学研究中心	国网浙江省电力公司电力科学研究中心余杭基地	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	1,188.13	42.37%	2,359.15	37.91%	2,115.39	33.64%	1,488.14	27.07%
赛公湖科创中心项目													

注：由于公司未向青岛锦绣江山旅游城（场地维护项目）同区域非关联方提供同类别服务，故未进行比较。

3、向关联方提供物业管理服务项目与同区域向非关联方同类物业服务项目比较情况

报告期内，公司向关联方提供物业管理服务的价格、毛利率与同区域向非关联方同类物业服务的价格、毛利率比较情况如下：

（1）特力珠宝大厦（一期）项目、水贝金座项目单价和水贝银座项目比较情况

客户名称	项目名称	单价(元/平方米·月)	毛利率			
			2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
深圳市中天实业有限公司	特力珠宝大厦（一期）	10.83~11.93	26.93%	24.38%	27.06%	27.29%
深圳特力吉盟投资有限公司	水贝金座	10.85~11.85	19.95%	17.04%	26.22%	17.63%
深圳市港得龙实业有限公司	水贝银座	12.31~13.46	28.55%	25.57%	26.05%	27.93%

特力珠宝大厦（一期）项目的单价、毛利率与水贝银座项目的单价、毛利率接近；水贝金座项目单价与水贝银座项目单价接近，但毛利率低于水贝银座项目，主要系深圳特力吉盟投资有限公司对安保要求较高，公司为其配备的安保人员较其他项目较多导致。

（2）特发信息产业园区项目、光网大厦项目和腾讯科兴大厦项目比较情况

客户名称	项目名称	单价（元/平方米·月）	毛利率			
			2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发信息	特发信息产业园区	4.43	13.44%	12.73%	12.73%	12.73%
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	光网大厦	5.39~ 5.94	9.54%	7.47%	7.47%	7.47%
腾讯	腾讯科兴大厦	15.96~17.79	31.03%	29.50%	-	-

特发信息产业园区项目、光网大厦项目单价低于腾讯科兴大厦项目，主要系公司主要为以上项目提供保洁、安保服务，收费较低。公司为腾讯科兴大厦提供的园区物业管理服务内容丰富，包括客服、会务、运作支持、安保、保洁、绿化

等多种类型服务，且服务标准要求较高导致计费单价和毛利率较高。

(3) 特发文创广场与景田银座项目比较情况

客户名称	名称	单价（元/平方米·月）	毛利率			
			2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发工程管理	特发文创广场	10.68	44.48%	41.12%	45.80%	40.25%
深圳置锦物业发展有限公司	景田银座	16.18	45.36%	43.99%	49.14%	46.49%

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。

(4) 南通三建行政总部与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比较情况

客户名称	名称	单价（元/平方米·月）	毛利率			
			2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
南通三建	南通三建行政总部	8.68	40.48%	35.39%	47.00%	-
港通科技城发展（南通）有限公司	寥公湖科创中心项目	3.32	43.39%	51.53%	-	-
国网浙江省电力公司电力科学研究计量中心	国网浙江省电力公司电力科学研究计量中心余杭基地	11.67~16.51	42.37%	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

由于不同客户对公司提供的综合物业管理服务的内容和标准要求有一定差异，公司通常通过公开招标或议标的方式取得项目，因此，不同项目的单价有所

区别且无公开市场价格予以参考。

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；**寥公湖科创中心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，主要系该项目处于前期运营阶段，公司主要为其提供园区正式运营前的保洁、安保服务，服务内容较单一，收费标准较低。**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，同时参考周边省份同类业务项目的毛利率，进而确定最终价格。

（5）八卦岭 421 号

八卦岭 421 号项目位于深圳市福田区八卦岭区域，该物业为老旧物业，主要用于办公，物业功能单一，公司主要为其提供安保、保洁服务，因此收费单价和毛利率均较低。该项目同区域无非关联方同类别项目，因此未进行比较。

综上，公司部分关联方物业项目的价格与同区域非关联方同类别项目的价格有所差异的原因具有合理性，交易价格公允。

4、向关联方提供物业管理服务项目与同行业可比公司同类别项目单价、毛利率比较

公司向关联方提供物业管理服务主要项目与同行业可比公司同类别项目平均单价、毛利率比较进行比较情况如下：

物业类型	公司名称	单价（元/平方米·月）	毛利率			
			报告期最近一期	报告期第三年	报告期第二年	报告期第一年
园区物业	南都物业	4.71~5.57	26.78%	26.90%	30.44%	25.41%
	新大正	1.99~1.50	26.07%	28.83%	31.79%	31.70%
	特发服务	7.78~6.93	18.99%	16.25%	17.37%	18.52%
	特发服务（向关联方提供）	7.22~7.69	21.30%	19.16%	23.14%	17.21%

商业 物业	南都物业	4.62~4.44	33.83%	30.10%	34.95%	31.47%
	新大正	4.27~3.54	14.06%	13.01%	13.50%	14.73%
	特发服务	16.18~39.40	10.41%	9.57%	15.12%	44.05%
	特发服务 (向关联方提供)	10.68	44.48%	41.12%	45.80%	40.25%

注 1：南都物业招股说明书中披露的物业类型中无园区物业，此处用办公物业进行比较；

注 2：由于场地维护项目单价异常偏低，在比较单价时剔除该项目影响；

注 3：单价为报告期第一年单价至报告期第三年单价。

（1）公司园区物业和商业物业与同行业上市公司同类别项目比较

公司园区物业和商业物业项目单价高于同行业可比公司同类别项目单价，主要系公司物业管理服务项目主要位于华南、华中、华东等地区，而新大正主要项目位于西南区域，南都物业主要项目位于浙江省，受区域经济发展水平、物价消费水平、人均收入水平和客户服务需求差异影响较大。

公司园区物业项目毛利率低于同行业公司，主要系公司项目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，进而导致园区物业项目毛利率相对较低。

2017 年度，公司商业物业毛利率高于南都物业和新大正的原因为，公司商业物业项目主要位于深圳区域，服务质量要求较高，收费单价相对较高。2018 年度和 2019 年度，公司商业物业项目毛利率大幅下降，主要系 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，为加强和阿里巴巴的合作，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。2020 年 1-6 月，主要系由于新冠疫情影响，酒店和商场等商业物业的运营受到冲击，公司为其提供的服务内容有所减少，其未来酒店项目毛利率持续降低，公司在 2020 年 4 月该项目合同到期后未续约。

（2）公司向关联方提供物业管理服务项目与同行业上市公司同类别项目比较

公司向关联方提供物业管理服务项目（不含场地维护项目）单价高于同行业可比公司同类项目单价，主要系公司向关联方提供物业管理服务项目集中于深圳，而新大正主要项目位于西南区域，南都物业主要项目位于浙江省，受区域经济发展水平、物价消费水平、人均收入水平和客户服务需求差异影响较大。

公司向关联方提供园区物业管理服务项目毛利率低于南都物业和新大正的原因，向关联方提供物业管理服务项目集中于深圳，公司人工等各项成本投入相对较高，进而导致园区物业毛利率相对较低。公司向关联方提供商业物业管理服务项目毛利率高于南都物业和新大正的原因，公司仅在深圳区域有一个商业物业项目，该项目服务质量要求较高，收费单价相对较高。

（3）公司向关联方提供物业管理服务项目与向非关联方提供同类业务单价比较

公司向关联方提供园区物业管理服务项目（不含场地维护项目）单价与向非关联方提供同类业务项目单价接近；公司向关联方提供商业物业管理服务项目单价远低于向非关联方提供同类业务项目单价，主要系 2018 年度，非关联方的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，定价标准高于关联方的特发文创广场项目。

（三）说明向关联方提供综合物业管理服务的毛利率高于非关联方同类业务毛利率的合理性

报告期内，公司向主要关联方提供综合物业管理服务与向非关联方提供同类业务比较情况如下：

名称	2020 年 1-6 月		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	收入 (万元)	毛利率
特发集团系	1,544.33	21.17%	2,940.63	17.89%	1,978.94	19.71%	1,049.98	17.49%
南通三建系	465.13	37.99%	560.28	37.52%	335.22	42.44%	120.01	31.71%
深圳特力吉盟投资有限公司	368.32	19.95%	817.68	17.04%	752.56	26.22%	744.94	17.63%
关联方综合物业管理服务	2,622.48	25.09%	4,568.45	20.81%	3,116.89	23.54%	1,966.47	18.85%
非关联方综合	37,178.55	17.26%	67,034.69	14.78%	51,253.17	16.11%	39,144.24	17.50%

物业管理服务								
公司综合物业管理服务	39,801.02	17.78%	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。

公司在服务定价时采取成本导向原则和差异化定价原则。其中，根据差异化定价原则，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。针对特发集团等关联方，由于服务内容较为基础，项目规模较小，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，毛利率相对较高。

报告期内，公司向特发集团提供综合物业管理服务的毛利率分别为 17.49%、19.71%、17.89%和 21.17%，公司向非关联方提供综合物业管理服务毛利率 17.50%、16.11%、14.78%和 17.26%，2017 年度的整体差异较小，2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，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，主要原因为：（1）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、占比较大但毛利率相对较低，导致非关联方服务毛利率相对偏低；（2）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，相关收入金额不大但毛利率高于整体毛利率水平。

公司向南通三建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，主要系南通三建项目所在的江苏省和山东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。

公司向特力吉盟提供综合物业管理服务的单价和毛利率高于向非关联方提供综合物业管理服务的单价和毛利率，主要系为特力吉盟提供的物业为水贝金座大厦，该物业位于深圳罗湖区贝丽北路珠宝产业园区内，该物业租户主要从事珠宝加工行业，对安保、保洁要求较高，物业管理具有一定难度，公司物业管理成本较高，使得该项目单价相对较高；2018 年度，水贝金座大厦项目毛利率有所

上升，主要原因为租户集中进场装修期间，物业管理服务人员投入相对较少，但物业管理费仍照常收取；2019 年度，该物业集中装修完工，物业管理人员需求增加，人工成本上升导致毛利率下降。

（四）向特发集团、南通三建、特力吉盟提供综合物业管理服务对公司经营的影响

报告期内，公司营业收入分别为 50,759.60 万元、69,901.50 万元、89,121.99 万元和 48,806.87 万元，营业毛利分别 11,148.91 万元、14,714.44 万元、16,619.30 万元和 10,020.86 万元。公司向特发集团、南通三建、特力吉盟提供综合物业管理服务收入占公司营业收入的比例分别为 3.77%、4.39%、4.85%和 4.87%，毛利占公司营业毛利的比例分别为 3.17%、4.96%、5.27%和 5.76%，占比较低，对公司营业收入和毛利的影响不大。

二、补充披露说明

公司已在招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“八、关联交易情况”之“（一）经常性关联交易事项”中补充披露了向特发集团、南通三建、深圳特力吉盟投资有限公司提供综合物业管理服务的收入构成情况。

（本页无正文，为《关于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发行注册环节反馈意见落实函的回复》之签章页）

深圳市特发服务股份有限公司

2020 年 10 月 21 日



（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司《关于深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市发行注册环节反馈意见落实函的回复》之签章页）

保荐代表人：

许磊

许磊

周聪

周聪



国泰君安证券股份有限公司

2020年 10月 21日

保荐机构董事长声明

本人已认真阅读深圳市特发服务股份有限公司本次意见落实函回复的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本次意见落实函回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构董事长：


贺 青

国泰君安证券股份有限公司

2020 年 10 月 21 日