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

之

发行保荐书

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.

二〇二〇年十月

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之发行保荐书

深圳证券交易所：

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”、“保荐机构”或“本保荐机构”）接受深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”、“发行人”或“公司”）的委托，担任其首次公开发行 A 股股票并在创业板上市（以下简称“本次发行”）的保荐机构。国泰君安及其保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《注册办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“《保荐管理办法》”）、《深圳证券交易所创业板上市公司证券发行上市审核规则》（以下简称“《审核规则》”）等法律法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、深圳证券交易所（以下简称“深交所”）的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制定的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐书，并保证本发行保荐书的真实性、准确性、完整性。

本发行保荐书中如无特别说明，相关用语具有与《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书（申报稿）》中相同的含义。

第一节　本次证券发行基本情况

一、本保荐机构负责本次发行的项目组成员情况

（一）本次证券发行的保荐代表人的基本情况

国泰君安指定许磊、周聪作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市项目的保荐代表人。

许磊：国泰君安证券投资银行部执行董事，保荐代表人；曾主导和参与珈伟股份、欧派集团、深南电路、嘉必优等 IPO 项目；亿纬锂能非公开发行、海南橡胶非公开发行、亿纬控股可交换债、格林美公司债、深南电路可转债等再融资项目；广州药业重大资产重组、珈伟股份重大资产重组等财务顾问项目。

周聪：国泰君安证券投资银行部业务董事，保荐代表人，经济学硕士。曾负责和参与了万兴科技、华智融、深南电路、锐科激光、嘉必优等 IPO 项目；莎普爱思、海南橡胶等非公开发行项目。

（二）负责本次发行的项目协办人

曹子建：国泰君安证券投资银行部助理董事，会计学学士，注册会计师协会非执业会员、特许公认会计师公会（ACCA）会员；先后参与新乡化纤非公开发行、波斯科技 IPO、国泰君安公司债发行等项目。

（三）其他项目组成员基本情况

其他参与本次特发服务首次公开发行股票保荐工作的项目组成员还包括：张力、赵宗辉、银波。

二、本次发行基本情况

（一）发行人概况

中文名称	深圳市特发服务股份有限公司
英文名称	Shenzhen SDG Service Co., Ltd.
成立时间	1993 年 5 月 31 日
法定代表人	陈宝杰

注册资本	7,500 万元
实收资本	7,500 万元
注册地	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼
邮编	518029
电话	0755-83075915
传真	0755-83540646
网址	www.tefafuwu.com
电子信箱	sdgs@ tefafuwu.com
经营范围	物业管理；水电工程；国内贸易；经济信息咨询；房地产经纪；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；园林绿化服务；绿化养护服务；花卉租摆；清洁服务；从事物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒业务；建筑工程；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营电子商务。游泳池经营；停车场经营；劳务派遣；餐饮服务；人力资源输出；人力资源开发与管理咨询；人才资源培训服务；企业人才的交流咨询；人力资源服务外包；人力资源管理软件；垃圾清运；道路清扫；园林设计；市政工程管理；“四害”防治；白蚁防治；环境消杀服务。

本次发行前发行人股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	特发集团（SS）	47,775,000	63.70%
2	南通三建	15,000,000	20.00%
3	银坤投资	11,250,000	15.00%
4	特发投资（SS）	975,000	1.30%
总计		**75,000,000**	**100.00%**

（二）发行人主营业务

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。

三、保荐机构与发行人存在的关联关系

（一）截至本发行保荐书出具日，深圳市国资委直接持有发行人控股股东特发集团43.30%股权，同时通过本保荐机构的关联法人深圳市投资控股有限公司持有特发集团19.49%的股权；深圳市投资控股有限公司非特发集团的控股股东，该事项对本保荐机构及本次证券发行上市保荐代表人公正履行保荐职责不存在实质性影响。

除上述情况外，本保荐机构或本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有发行人或者发行人的控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

（二）发行人实际控制人深圳市国资委持有本保荐机构的关联法人深圳市投资控股有限公司 2,764,900 万股股份，占深圳市投资控股有限公司总股本的100.00%；发行人实际控制人深圳市国资委持有本保荐机构的关联法人深圳能源集团股份有限公司227,520.09万股股份，占深圳能源集团股份有限公司总股本的47.82%。深圳市国资委的主要职能为代表国家履行出资人职责，深圳市投资控股有限公司为深圳市国有资本投资公司，上述持股事项对本保荐机构及本次证券发行上市保荐代表人公正履行保荐职责不存在实质性影响。

除上述情况外，发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有本保荐机构或本保荐机构控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况；

（三）本保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员不存在拥有发行人权益、在发行人任职等情况；

（四）本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在相互提供担保或者融资等情况；

（五）本保荐机构与发行人之间不存在其他关联关系。

保荐机构合规部门经过利益冲突审查，未发现特发服务首次公开发行股票并在创业板上市项目存在投资银行类业务利益冲突的情形。

四、保荐机构内部审核程序和内核意见

根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定以及《证券公司投资银行类业务内部控制指引》的要求，国泰君安制定并完善了《投资银行类业务内部控制管理办法》、《投资银行类业务立项评审管理办法》、《投资银行类业务内核管理办法》、《投资银行类业务尽职调查管理办法》、《投资银行类业务项目管理办法》等证券发行上市的尽职调查、内部控制、内部核查制度，建立健全了项目立项、尽职调查、内核的内部审核制度，并遵照规定的流程进行项目审核。

（一）内部审核程序

国泰君安设立了内核委员会作为投资银行类业务非常设内核机构以及内核风控部（原风险管理二部，下同）作为投资银行类业务常设内核机构，履行对投资银行类业务的内核审议决策职责，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见。

内核风控部通过公司层面审核的形式对投资银行类项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或者披露材料和文件的审核决策职责。内核委员会通过内核会议方式履行职责，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见，决定是否向证券监管部门提交、报送和出具证券发行上市申请文件。

根据国泰君安《投资银行类业务内核管理办法》规定，公司内核委员会由内核风控部、投行质控部、法律合规部等部门资深人员以及外聘专家（主要针对股权类项目）组成。参与内核会议审议的内核委员不得少于 7 人，内核委员独立行使表决权，同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以上的参会内核委员表决通过。此外，内核会议的表决结果有效期为 6 个月。

国泰君安内核程序如下：

（1）内核申请：项目组通过公司内核系统提出项目内核申请，并同时提交经投行质控部审核的相关申报材料和问核文件；

（2）提交质量控制报告：投行质控部提交质量控制报告；

（3）内核受理：内核风控部专人对内核申请材料进行初审，满足受理条件的，安排内核会议和内核委员；

（4）召开内核会议：各内核委员在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告，重点关注审议项目和信息披露内容是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，并独立发表审核意见；

（5）落实内核审议意见：内核风控部汇总内核委员意见，并跟踪项目组落实、回复和补充尽调情况；

（6）投票表决：根据内核会议审议、讨论情况和投行质控部质量控制过程以及项目组对内核审议意见的回复、落实情况，内核委员独立进行投票表决。

（二）内核意见

国泰君安证券就特发服务首次公开发行 A 股股票并在创业板上市项目于 2019 年 6 月 6 日召开内核会议，国泰君安证券内核委员会对特发服务首次公开发行 A 股股票并在创业板上市项目进行了审核，投票表决结果：9 票同意，0 票反对，投票结果为通过，同意推荐发行人本次发行上市。

第二节　保荐机构承诺事项

一、保荐机构对本次发行保荐的一般承诺

本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，保荐机构组织编制了本次发行申请文件，同意推荐发行人本次公开发行及上市，并据此出具本发行保荐书。

二、保荐机构对本次发行保荐的逐项承诺

保荐机构已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查，根据《保荐管理办法》第二十六条的规定，作出如下承诺：

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、保证所指定的保荐代表人及保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证发行保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《保荐管理办法》采取的监管措施。

三、保荐机构及保荐代表人特别承诺

（一）保荐机构与发行人之间不存在其他需披露的关联关系；

（二）保荐机构及负责本次证券发行保荐工作的保荐代表人未通过本次证券发行保荐业务谋取任何不正当利益；

（三）负责本次证券发行保荐工作的保荐代表人及其配偶未以任何名义或者方式持有发行人的股份。

第三节　保荐机构对本次证券发行上市的保荐结论

一、保荐机构对本次发行的推荐结论

国泰君安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，按照《公司法》、《证券法》和中国证监会《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》、《保荐管理办法》、《注册办法》、《审核规则》等法律法规的规定，对发行人进行了尽职调查、审慎核查。

本保荐机构对发行人是否符合证券发行上市条件及其他有关规定进行了判断、对发行人存在的主要问题和风险进行了提示、对发行人发展前景进行了评价、对发行人本次公开发行股票履行了内部审核程序并出具了内核意见。

经过审慎核查，本保荐机构内核委员会及保荐代表人认为本次推荐的发行人首次公开发行股票符合《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》等法律、法规、政策规定的有关拟上市公司首次公开发行股票并在创业板上市的发行条件。因此，本保荐机构同意推荐特发服务首次公开发行股票并在创业板上市。

二、本次发行的决策程序合法

（一）本次发行已履行的决策程序

经查验发行人提供的董事会会议资料及股东大会会议资料，发行人就首次公开发行股票并在创业板上市事宜履行了以下决策程序：

1、第一届董事会第五次会议及董事会决议

2019 年 5 月 16 日，发行人召开第一届董事会第五次会议，发行人应出席会议董事共 9 名，实际出席董事 9 名。发行人第一届董事会第五次会议审议通过了如下关于本次发行与上市的议案，形成《董事会决议》，并决议将相关议案提交股东大会审议：

（1）《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》；

（2）《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》；

（3）《关于公司出具首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》；

（4）《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》；

（5）《关于聘任公司首次发行股票并在创业板上市审计机构的议案》；

（6）《关于报出公司 2016 年度、2017 年度及 2018 年度财务报表的议案》；

（7）《关于公司首次公开发行股票前滚存利润分配政策的议案》；

（8）《关于<公司上市后三年内稳定股价的预案>的议案》；

（9）《关于填补被摊薄即期回报的措施及相关承诺的议案》；

（10）《关于首次公开发行人民币普通股（A 股）股票募集资金投资项目可行性研究报告的议案》；

（11）《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》；

（12）《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》；

（13）《关于<深圳市特发服务股份有限公司内部控制有效性的自我评价报告>的议案》；

（14）《关于提请召开 2019 年第三次临时股东大会的议案》。

2、2019 年第三次临时股东大会会议关于本次发行与上市的批准与授权

2019 年 5 月 31 日，发行人召开 2019 年第三次临时股东大会，发行人应出席该次股东大会的股东共 4 名，实际出席情况为：出席会议的股东代表共 4 名，出席会议股东代表的发行人股份占股份总数的 100%。

与会股东审议通过了如下关于本次发行与上市的议案：

（1）《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》；

（2）《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》；

（3）《关于公司出具首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》；

（4）《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》；

（5）《关于聘任公司首次发行股票并在创业板上市审计机构的议案》；

（6）《关于公司首次公开发行股票前滚存利润分配政策的议案》；

（7）《关于<公司上市后三年内稳定股价的预案>的议案》；

（8）《关于填补被摊薄即期回报的措施及相关承诺的议案》；

（9）《关于首次公开发行人民币普通股（A 股）股票募集资金投资项目可行性研究报告的议案》；

（10）《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》；

（11）《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》。

3、第一届董事会第十一次会议及董事会决议

2020 年 6 月 13 日，发行人召开第一届董事会第十一次会议，发行人应出席会议董事共 9 名，实际出席董事 9 名。发行人第一届董事会第十一次会议审议通过了如下关于本次发行与上市的议案，形成《董事会决议》，并决议将相关议案提交股东大会审议：

（1）《关于修改公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》；

（2）《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通

股（A 股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》；

（3）《关于修改公司首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》；

（4）《关于修改<深圳市特发服务股份有限公司章程>及公司首次公开发行股票并上市后适用之<深圳市特发服务股份有限公司公司章程（草案）>的议案》；

（5）《关于提请召开 2020 年第一次临时股东大会的议案》。

4、2020 年第一次临时股东大会会议关于本次发行与上市的批准与授权

2020 年 6 月 15 日，发行人召开 2020 年第一次临时股东大会，发行人应出席该次股东大会的股东共 4 名，实际出席情况为：出席会议的股东代表共 4 名，出席会议股东代表的发行人股份占股份总数的 100%。

与会股东审议通过了如下关于本次发行与上市的议案：

（1）《关于修改公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》；

（2）《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》；

（3）《关于修改公司首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》；

（4）《关于修改<深圳市特发服务股份有限公司章程>及公司首次公开发行股票并上市后适用之<深圳市特发服务股份有限公司公司章程（草案）>的议案》。

（二）保荐机构核查意见

经保荐机构核查，发行人已依照《公司法》、《证券法》及《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》、《注册办法》、《审核规则》等法律法规的有关规定，就本次证券发行召开了董事会与股东大会；发行人首次公开发行股票并在创业板上市的相关议案已经公司董事会、股东大会审议通过；相关董事会、股东大会决策程序合法合规，决议内容合法有效。本次发行尚待中国证监会同意注册，本次发行股票的上市交易尚须经深圳证券交易所同意。

三、本次发行符合《证券法》规定的发行条件

本保荐机构对发行人本次发行是否符合《证券法》规定的发行条件进行了尽职调查和审慎核查，核查结论如下：

1、经核查发行人历次股东大会、董事会与监事会会议资料，发行人的公司架构及组织结构，发行人董事、监事与高级管理人员个人简历、天健会计师出具的发行人《内部控制鉴证报告》等资料：发行人已建立了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构，选举了独立董事，并聘请了总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，具备健全且运行良好的组织机构，已符合《证券法》第十二条第一款第（一）项的规定。

2、经核查天健会计师出具的发行人最近三年审计报告等财务资料，发行人主营业务最近三年经营情况等业务资料：发行人具有持续经营能力，已符合《证券法》第十二条第一款第（二）项的规定。

3、根据天健会计师出具的《审计报告》：发行人最近三年财务会计报告被出具无保留意见审计报告，已符合《证券法》第十二条第一款第（三）项的规定。

4、根据发行人最近三年违法违规情况的核查及发行人控股股东、实际控制人出具的相关承诺：发行人及其控股股东、实际控制人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，符合《证券法》第十二条第一款第（四）项的规定。

5、发行人符合经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的其他条件。

四、本次发行符合《注册办法》规定的发行条件

本保荐机构对发行人本次发行是否符合《注册办法》规定的发行条件进行了尽职调查和审慎核查，核查结论如下：

（一）经核查，发行人申请首次公开发行股票符合《注册办法》第十条的规定

经查验发行人工商档案，查验发行人改制设立有关文件，特发物业成立于

1993 年 5 月，发行人系特发物业经 2018 年 10 月 26 日召开创立大会，以特发物业全体股东特发集团、南通三建、银坤投资、特发投资作为发起人，并以特发物业截至 2018 年 2 月 28 日经审计的净资产 109,989,103.40 元，按 1：0.68188572942 的比例折合为 7,500 万股整体变更为特发服务；2018 年 11 月 20 日，发行人在深圳市市场监督管理局完成工商注册登记；发行人现行《公司章程》表明发行人为永久存续的股份有限公司；发行人现行财务状况表明发行人不存在被人民法院依照《公司法》第一百八十二条的规定予以解散的情形。发行人持续经营时间已超过三年，符合《注册办法》第十条的规定。

（二）经核查，发行人申请首次公开发行股票符合《注册办法》第十一条的规定

本保荐机构查阅了发行人相关财务管理制度，确认发行人会计基础工作规范。根据天健会计师出具的天健审〔2020〕**3-523 号**《审计报告》并经本保荐机构核查，发行人财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由天健会计师出具了标准无保留意见的审计报告，符合《注册办法》第十一条第一款的规定。

本保荐机构查阅了发行人内部控制制度，访谈了发行人董事、监事、高级管理人员，并与会计师进行了沟通，确认发行人内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证公司财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果，并由天健会计师出具了天健审〔2020〕**3-524 号**《内部控制鉴证报告》，符合《注册办法》第十一条第二款的规定。

（三）经核查，发行人申请首次公开发行股票符合《注册办法》第十二条的规定

1、资产完整，业务及人员、财务、机构独立

本保荐机构深入了解发行人的商业模式，查阅了发行人主要合同，实地走访了主要客户及供应商，与发行人主要职能部门、高级管理人员进行了访谈，了解了发行人的组织结构、业务流程和实际经营情况。确认发行人具有完整的业务体

系和直接面向市场独立经营的能力，发行人资产完整、人员、财务、机构及业务独立，与控股股东及其控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易，符合《注册办法》第十二条第（一）项的规定。

2、发行人主营业务、控制权和管理团队稳定

本保荐机构查阅了发行人《公司章程》、历次股东大会、董事会决议和记录、发行人主要股东的股东会及董事会决议文件，查阅了发行人的工商档案，查阅了发行人财务报告，访谈了发行人董事、高级管理人员，确认发行人最近两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，符合《注册办法》第十二条第（二）项的规定。

3、发行人不存在对持续经营有重大不利影响的事项

本保荐机构查阅了发行人主要资产的权属文件，访谈了发行人高级管理人员，核查了发行人的征信报告并函证了主要银行；结合网络查询以及对当事人的访谈，核查是否存在诉讼、仲裁等或有事项；研究了发行人所处行业的发展情况，确认发行人不存在主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或者将要发生重大变化等对持续经营有重大不利影响的事项，符合《注册办法》第十二条第（三）项的规定。

（四）经核查，发行人申请首次公开发行股票符合《注册办法》第十三条的规定

本保荐机构查阅了发行人《公司章程》，查阅了所属行业相关法律法规和国家产业政策，访谈了发行人高级管理人员，确认发行人主要从事物业管理综合设施服务。发行人的生产经营活动符合法律、行政法规和《公司章程》的规定，符合国家产业政策及环境保护政策，符合《注册办法》第十三条第一款的规定。

本保荐机构查阅了中国证监会、交易所的公告，对发行人控股股东进行了访谈，取得了发行人关于违法违规情况的说明，取得了相关部门出具的证明文件，

并进行了网络检索，确认最近三年内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为，符合《注册办法》第十三条第二款的规定。

保荐机构查阅了中国证监会、交易所的公告，对发行人董事、监事和高级管理人员进行了访谈，取得了相关人员的调查问卷，并进行了网络检索，确认发行人董事、监事和高级管理人员不存在最近三年内受到中国证监会行政处罚，或者因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见等情形，符合《注册办法》第十三条第三款的规定。

五、发行人已达到发行监管对公司独立性的基本要求

（一）资产完整

经过对发行人各项资产权属资料的核查，保荐机构认为发行人的资产完整。

发行人系由特发物业整体变更设立，原特发物业的资产全部进入发行人，整体变更后，发行人依法办理相关资产和产权的变更登记，资产独立完整、权属清晰。发行人拥有与生产经营有关的生产系统、辅助生产系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、机械设备以及商标、非专利技术的所有权或使用权，具有独立的原料采购和服务销售系统，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用、支配发行人资金、资产或其它资源的情况。

（二）人员独立

经过对发行人股东大会、董事会、监事会资料的核查，并结合对发行人高管人员的访谈，保荐机构认为发行人的人员独立。

发行人董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定选举或聘任，不存在股东超越发行人董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。发行人总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员、其他核心人员及财务人员均在发行人工作并领取薪酬，未在发行人主要股东

及其控制的其他企业兼职或领薪。

发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与发行人员工签订了劳动合同，并建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

（三）财务独立

经过对发行人财务会计资料、开户凭证、税务登记资料等文件的核查，保荐机构认为发行人的财务独立。

发行人设立了独立的财务部门，配备专职财务人员并进行了适当的分工授权，建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，独立进行财务决策。

发行人拥有独立的银行账户，不存在与股东及其他任何单位或个人共用银行账户的情况。发行人作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

发行人不存在货币资金或其他资产被股东或其他关联方占用的情况，也不存在为股东及其下属单位、其他关联企业提供担保的情况。

（四）机构独立

经过对发行人机构设置情况的核查，并结合对相关高管人员的访谈，本保荐机构认为发行人的机构独立。

发行人依照《公司法》和《公司章程》的要求，设置股东大会作为最高权力机构、设置董事会为决策机构、设置监事会为监督机构，已建立了独立、完备的法人治理结构。发行人根据自身发展需要和市场竞争需要设有相应的办公机构和经营部门，各职能部门分工协作，形成有机的独立运营主体，不受控股股东的干预。

发行人拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与控股股东混合经营、合署办公的情况。

（五）业务独立

经过对发行人董事会工作报告、经营资料等文件的审阅，并结合对发行人生产经营状况的实际核查，保荐机构认为发行人具有完整的业务体系和直接面向市

场独立经营的能力。

发行人主要从事物业管理综合设施服务。发行人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之间不存在同业竞争或显失公平的关联交易。发行人拥有完整的采购、服务和营销体系，在业务经营的各个环节上均保持独立，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，不存在需要依赖主要股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

（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。

综上所述，经核查，保荐机构认为：发行人资产完整，人员、财务、机构及业务独立，已达到发行监管对公司独立性的基本要求；且发行人已在招股说明书之“第七节 公司治理和独立性”之“五、发行人独立经营情况”中对独立性进行信息披露，相关信息披露内容真实、准确、完整。

六、发行人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

（一）发行人募投项目备案情况

本次募集资金投资项目已取得所在地发展改革部门的备案。发行人已取得《深圳市社会投资项目备案证》，登记备案项目编码为深福田发改备案[2019]0160 号，确认同意发行人物业管理市场拓展项目的备案；发行人已取得《深圳市社会投资项目备案证》，登记备案项目编码为深福田发改备案[2019]0152 号，确

认同意发行人信息化建设项目的备案；发行人已取得《深圳市社会投资项目备案证》，登记备案项目编码为深福田发改备案[2019]0157 号，确认同意发行人物业管理智能化升级和节能改造项目的备案。

（二）保荐机构的核查过程

项目组查阅了发行人募集资金投资项目涉及的行业资料、研究报告、相关产业政策、法律法规以及关于募集资金投资项目的可行性研究报告等资料，将募投项目与相关法律法规、行业政策进行了对比；同时，项目组取得了发行人募集资金投资项目的备案通知书。

综上所述，经保荐机构核查，发行人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。

七、关于投资银行类业务聘请第三方行为的核查意见

保荐机构对照《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕年 22 号）的要求，对本项目中是否聘请第三方及相关聘请行为的合法合规性，进行了充分必要的核查：

（一）保荐机构有偿聘请第三方等相关行为的核查

保荐机构在本项目中不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为。

（二）发行人除依法需聘请的中介机构外直接或间接有偿聘请其他第三方的行为

1、特发服务聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次发行的保荐机构和主承销商。

2、特发服务聘请国浩律师（深圳）事务所作为本次发行的发行人律师。

3、特发服务聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）作为本次发行的会计师事务所。

4、特发服务聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为本次发行的评估机构。

上述中介机构均为首次公开发行股票并在创业板上市项目依法需聘请的证

券服务机构。此外，特发服务还聘请了深圳大禾投资咨询有限公司作为咨询机构对本次发行的募集资金投资项目提供咨询服务，特发服务已与上述中介机构签订了有偿聘请协议，上述中介机构根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 29 号——首次公开发行股票并在创业板上市申请文件（2014 年修订）》等规定对本次发行出具了专业意见或报告，本次聘请行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

经本保荐机构核查，并根据发行人出具的声明，发行人及其控股股东、实际控制人、重要关联方与上述第三方机构不存在关联关系。

除上述聘请行为外，特发服务本次发行不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人行为。

八、审计截止日后主要财务信息及经营情况

保荐机构对照《关于首次公开发行股票并上市公司招股说明书财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况信息披露指引（2020 年修订）》（证监会公告[2020]43 号）的要求，重点关注了发行人在财务报告审计截止日后生产经营的内外部环境是否发生或将要发生重大变化，包括但不限于：产业政策重大调整，进出口业务受到重大限制，税收政策出现重大变化，行业周期性变化，业务模式及竞争趋势发生重大变化，主要原材料的采购规模及采购价格或主要产品的生产、销售规模及销售价格出现大幅变化，新增对未来经营可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项，主要客户或供应商出现重大变化，重大合同条款或实际执行情况发生重大变化，重大安全事故，以及其他可能影响投资者判断的重大事项等。

公司最近一期审计报告的审计截止日为2020年6月30日，公司截至2020年9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】3-537号），公司2020年1-9月营业收入为76,911.35万元，相较上年同期上升21.53%；归属母公司股东净利润为7,284.12万元，相较上年同期上升52.58%。

经核查，保荐机构认为：发行人财务报告审计截止日后的经营状况不存在重

大不利变化。

第四节　发行人存在的主要风险

本保荐机构对发行人的本次发行进行了尽职调查，在调查中发现发行人在业务发展中面临一定的风险。针对该等风险，保荐机构已敦促并会同发行人在其招股说明书中进行了详尽披露。发行人主要面临以下风险：

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、2019 年度和 2020 年 1-6 月，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%、67.41%和 68.33%。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、2019 年度**和 2020 年 1-6 月**，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%、23.84%**和 22.77%**。

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%、54.68%**和 53.57%**。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%、28.66%**和 28.77%**。公司对第一大客户华为及前五大客户服务收入占比均呈下降趋势，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。截至本发行保荐书签署之日，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 **43.05%**。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、20,544.06 万元和 24,714.36 万元，占总资产的比例分别为 37.90%、41.48%、42.39%和 44.87%，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、20,408.32 万元和 24,259.32 万元，占比分别为 100.00%、99.58%、99.34%和 98.16%，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%、0.65%和 0.41%，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、2019 年度和 2020 年 1-6 月，公司综合毛利率分别为 21.96%、21.05%、18.65%和 20.53%；综合物业管理服务毛利率分别为 17.52%、16.54%、15.17%和 17.78%。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、801.26 万元和 387.97 万元，占公司营业收入比例分别为 1.31%、1.14%、0.90%和 0.79%；泊位费毛利分别为 607.95 万元、736.15 万元、740.76 万元和 351.79 万元，占公司营业毛利的比例分别为 5.45%、5.00%、4.46%和 3.51%，占公司净利润的比例分别为 16.58%、13.32%、10.96%和 7.45%，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、2019 年度和 2020 年 1-6 月，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、71,603.13 万元和 39,801.02 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 万元和 6,979.48 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。截至本发行保荐书出具之日，公司拥有各级子公司 12 家，公司及子公司合计拥有分公司 **53 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 2020 年 6 月末**，公司及子公司员工人数为 **7,466 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 **7.80%**，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 **20.53%**。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。

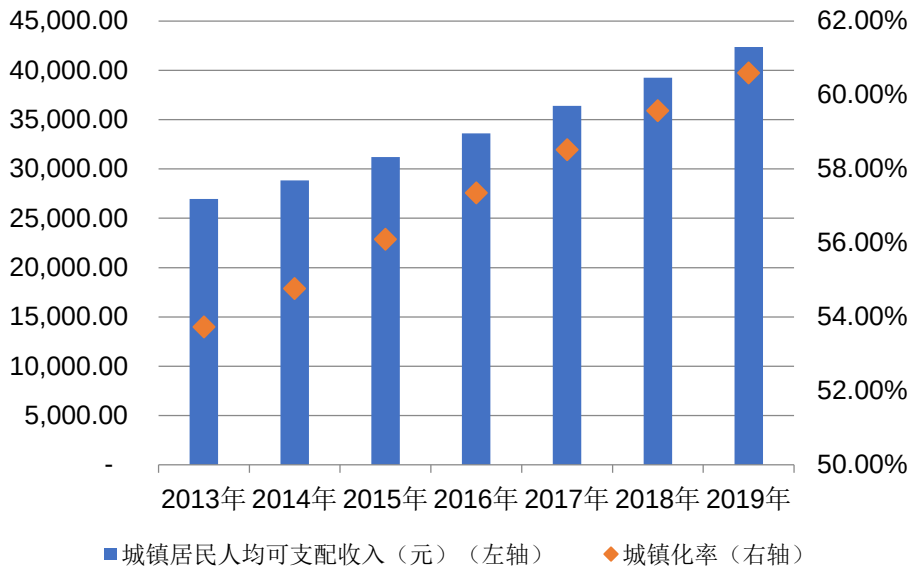
第五节　对发行人发展前景的简要评价

一、发行人所在行业发展前景

（一）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。



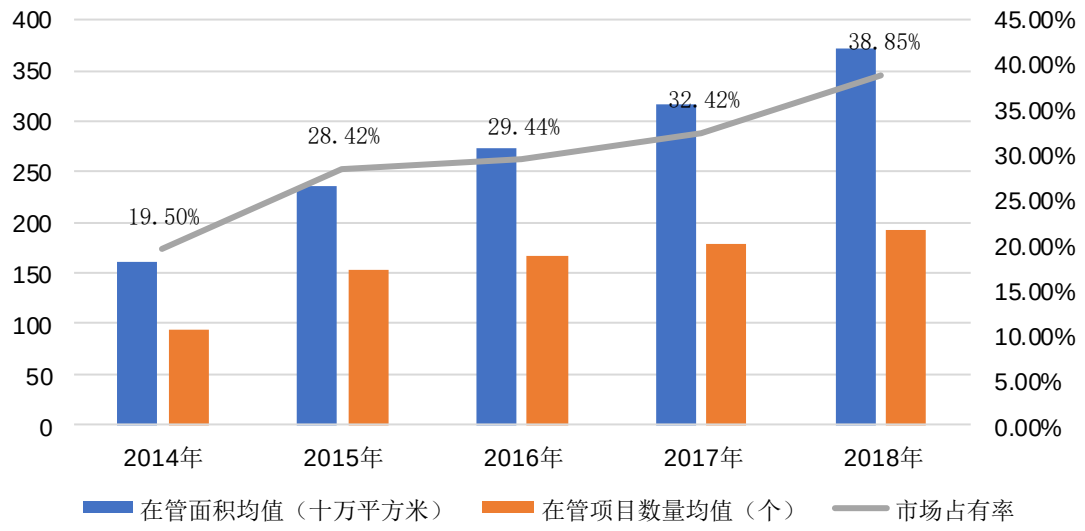
数据来源：国家统计局

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%。

（二）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。

（三）园区物业服务成为物业服务探索转型和升级的先行者

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

地区	高新区数量（家）	地区	高新区数量（家）
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。

二、发行人的竞争优势

（一）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。

（二）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。

（三）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。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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

三、保荐机构对发行人发展前景的简要评价

本保荐机构认为，发行人主营业务突出，盈利能力较强，在物业服务行业细分领域具有竞争优势。发行人本次募集资金投资项目实施后，公司的主营业务规模将进一步扩大，经营效率得到提升。据此，保荐机构认为，在宏观经济趋势向好且行业政策不发生重大不利变化的情况下，发行人发展前景良好。

（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之发行保荐书》之签字盖章页）

项目协办人签字：

曹子建

保荐代表人签字：

许　磊　　周　聪

内核负责人签字：

刘益勇

保荐业务部门负责人签字：

朱　毅

保荐业务负责人签字：

谢乐斌

保荐机构总经理（总裁）：

王　松

保荐机构董事长、
法定代表人签字：

贺　青

国泰君安证券股份有限公司

2020年 10月 30日

保荐代表人专项授权书

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“本保荐机构”）已与深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“发行人”）签订《深圳市特发服务股份有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于首次公开发行股票之保荐承销协议》（以下简称“《保荐承销协议》”），为尽职推荐发行人首次公开发行股票（以下简称“本次发行”），持续督导发行人履行规范运作、信守承诺、信息披露等相关义务，本保荐机构指定保荐代表人许磊（身份证号 410901198508190510）、周聪（身份证号 500234198602145514）具体负责保荐工作，具体授权范围包括：

1、协助发行人进行本次保荐方案的策划，会同发行人编制与本次保荐有关的申请材料。同时，保荐机构根据发行人的委托，组织编制申请文件并出具推荐文件。

2、保荐代表人应当对发行人本次发行申请文件中有关中介机构及其签名人员出具专业意见的内容进行审慎核查，其所作的判断与中介机构的专业意见存在重大差异的，应当对有关事项进行调查、复核，并有权聘请其他中介机构提供专业服务，相关费用由发行人承担。

3、协调发行人与中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司深圳分公司的联系，并在必要时根据该等主管机构的要求，就本次保荐事宜作出适当说明。

4、保荐代表人的其他权利应符合《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定和双方签订的《保荐协议》的约定。

保荐代表人（签字）

许磊

许　磊

保荐代表人（签字）

周聪

周　聪

法定代表人（签字）

贺　青

授权机构：国泰君安证券股份有限公司

2020年10月30日