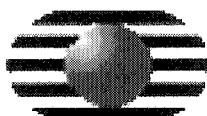


本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。



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
(申报稿)

本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书(申报稿)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

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	深圳证券交易所
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

发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

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。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、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，将先行赔偿投资者损失。

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，给他人造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

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。

中国证监会对本次发行所作的任何决定或意见，均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者保证。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。

重大事项提示

本公司特别提请投资者注意下列重大事项：

一、本次发行相关的重要承诺和说明

(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) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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数总数的 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数总数的 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) 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。”

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) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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) 关于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、及时，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，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

(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）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有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，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不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（2）若公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，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。”

（五）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，

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，将先行赔付投资者损失。”

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。”

(六) 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。”

二、利润分配政策的承诺

（一）公司关于利润分配政策的安排及承诺

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数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。

5、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。

（二）公司董事、高级管理人员承诺

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。”

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，若公司首次公开发行股票并在创业板上市方案经中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所核准并得以实施，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、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

(一) 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。

（二）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。”

(三) 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。”

五、对公司持续盈利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盈利能力的核查意见

对公司持续盈利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。

鉴于公司未来持续盈利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，报告期内发行人财务状况和盈利能力良好，发行人的经营模式、服务品种结构未发生重大不利变化；发行人的行业地位及所处行业的经营环境未发生重大变化；发行人在用的重要资产或者技术的取得或者使用不存在重大不利变化；发行人最近一年的营业收入或净利润对关联方或者有重大不确定性的客户不存在重大依赖；发行人最近一年的净利润不是主要来自合并财务报表范围以外的投资收益。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，发行人具有持续盈利能力，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盈利能力产生重大不利影响的因素。

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。

目 录

本次发行概况	1
发行人声明	2
重大事项提示	3
一、本次发行相关的重要承诺和说明	3
二、利润分配政策的承诺	21
三、本次发行前滚存利润的分配安排	25
四、填补被摊薄即期回报的措施及承诺	25
五、对公司持续盈利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盈利能力的核查意见	27
六、发行人提醒投资者特别关注风险因素	28
目录	29
第一节 释义	33
一、普通术语	33
二、专业术语	35
第二节 概览	36
一、公司简介	36
二、发行人控股股东与实际控制人	37
三、发行人主要财务数据及财务指标	38
四、募集资金主要用途	39
第三节 本次发行概况	41
一、本次发行的基本情况	41
二、本次发行有关机构	42
三、发行人与有关中介机构的股权关系或其他权益关系	44
四、与本次发行上市有关的重要日期	44
第四节 风险因素	45
一、市场风险	45
二、经营风险	45
三、财务风险	47

四、管理风险	49
五、募投项目实施风险	51
第五节 发行人基本情况	52
一、发行人的基本情况	52
二、发行人设立情况	52
三、发行人设立以来的重大资产重组情况	60
四、发行人的股权结构和组织结构	60
五、公司控股子公司、参股公司的基本情况	63
六、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	76
七、发行人股本情况	92
八、发行人正在执行的股权激励及其他制度安排和执行情况	93
九、员工情况	94
十、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及其他证券服务机构作出的重要承诺及履行情况	96
第六节 业务和技术	98
一、发行人主营业务、主要产品或服务的情况	98
二、发行人所处行业基本情况	106
三、发行人的销售情况和主要客户	129
四、发行人采购情况和主要供应商	132
五、发行人与业务相关的主要固定资产及无形资产	134
六、拥有的特许经营权的情况	150
七、发行人技术情况	150
八、发行人境外生产经营情况	153
九、发行人未来三年的发展规划	153
第七节 同业竞争与关联交易	157
一、发行人独立经营情况	157
二、同业竞争情况	159
三、关联方及关联关系	163

四、关联交易情况	173
五、报告期内关联交易制度的执行情况及独立董事意见	182
六、关于减少并规范关联交易的承诺	184
第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理	186
一、董事、监事、高级管理人员简历	186
二、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	191
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	192
四、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员薪酬情况	194
五、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员兼职情况	195
六、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	199
七、公司董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况	200
八、公司有关内部控制机构设置及履职情况	201
九、发行人内部控制情况	205
十、公司的违法违规情况	206
十一、公司报告期资金占用及违规担保情况	207
十二、公司资金管理、对外投资、担保事项的政策及制度安排	207
十三、投资者权益保护的情况	209
第九节 财务会计信息与管理层分析	212
一、发行人最近三年的财务报表	212
二、注册会计师审计意见	220
三、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	220
四、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	223
五、重要会计政策及会计估计	223
六、发行人报告期内执行的税收政策	241
七、财务报表分部信息	242
八、非经常性损益情况	243

九、报告期内公司主要财务指标	244
十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	247
十一、盈利能力分析	247
十二、财务状况分析	273
十三、现金流量及重大资本支出分析	295
十四、报告期的利润分配情况以及发行后的利润分配政策	298
十五、本次发行对每股收益影响及填补被摊薄即期回报的措施	302
第十节 募集资金运用	307
一、募集资金运用概况	307
二、募集资金投资项目的具体情况	308
三、募集资金运用对公司经营和财务状况的影响	326
第十一节 其他重要事项	328
一、重大合同	328
二、对外担保情况	329
三、重大诉讼或仲裁情况	329
四、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员涉及刑事诉讼的情况 ..	329
第十二节 有关声明	331
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明	331
二、保荐机构（主承销商）声明	332
保荐机构董事长、总经理声明	333
三、律师声明	334
四、审计机构声明	335
五、资产评估机构声明	336
六、验资机构声明	337
七、验资复核机构声明	338
第十三节 备查文件	339
一、备查文件	339
二、查阅时间及地点	339

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
长城资管	指	中国长城资产管理股份有限公司，系特发集团的股东
东方资管	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	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	2016年度、2017年度、2018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
刚果金公司	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
特发华	指	天津市特发华政务服务有限公司，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
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
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）
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：8870776）
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、公司简介

(一) 简要情况

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
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
统一社会信用代码	914403001922285356
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；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。

(二) 发行人的主营业务

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物业服务品牌供应商。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。

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。报告期内，

公司多次受到核心客户及行业协会等相关部门的嘉奖，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

二、发行人控股股东与实际控制人

(一) 控股股东

截至本招股说明书签署之日，公司第一大股东特发集团直接持有公司 47,775,000 股股份，通过特发投资间接持有公司 975,000 股股份，合计占公司股本总额的 65.00%，为公司控股股东。

特发集团基本情况如下：

1、注册名称：深圳市特发集团有限公司

2、法定代表人：张俊林

3、注册资本：358,282 万元

4、成立日期：1982 年 06 月 20 日

5、统一社会信用代码：91440300192194195C

6、注册地址：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

7、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。

（二）实际控制人

深圳市国资委直接和间接持有特发集团 62.79% 的股权，为本公司实际控制人。深圳市国资委的主要职能是根据深圳市政府授权及相关规定履行出资人职责。

三、发行人主要财务数据及财务指标

（一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产合计	36,565.98	28,254.41	27,680.90
负债合计	17,475.95	15,214.96	17,190.93
所有者权益合计	19,090.03	13,039.45	10,489.97

（二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	69,901.50	50,759.60	36,993.96
营业利润	7,520.37	5,287.68	4,040.91
利润总额	7,509.69	5,021.25	4,065.94
净利润	5,527.08	3,667.38	3,014.68
归属于母公司所有者的净利润	5,179.95	3,478.12	2,975.48

（三）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	5,032.40	6,384.36	2,358.21
投资活动产生的现金流量净额	-1,072.97	-834.72	-3,194.00
筹资活动产生的现金流量净额	-517.69	-3,471.26	2,247.83
现金及现金等价物净增加额	3,442.02	2,078.66	1,412.04

(四) 主要财务指标

财务指标	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率(倍)	1.69	1.36	1.17
速动比率(倍)	1.67	1.34	1.16
资产负债率(母公司)(%)	51.08	57.28	63.74
归属于母公司股东的每股净资产(元)	2.43	1.68	1.37
无形资产(扣除土地使用权)占净资产比率(%)	-	-	-
财务指标	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率(次/年)	5.40	4.67	3.84
存货周转率(次/年)	236.93	163.96	88.94
息税折旧摊销前利润(万元)	8,039.97	5,554.30	4,347.41
归属于发行人股东的净利润(万元)	5,179.95	3,478.12	2,975.48
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润(万元)	5,575.35	3,996.01	2,665.58
利息保障倍数(倍)	-	90.25	87.02
每股净现金流量(元)	0.46	0.28	0.19
每股经营活动产生的现金流量(元)	0.67	0.85	0.31

注：计算每股净资产、每股经营活动现金流量、每股净现金流量等指标时，分母为当期发行在外的普通股加权平均数。公司 2018 年 11 月整体变更为股份公司，当年的期初股本数及 2016 年、2017 年期初、期末股本数按折股时股本 75,000,000 股计算。

四、募集资金主要用途

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。
发行费用分摊	本次发行的承销费用、保荐费用、审计费用、律师费用和其他费用由公司承担。
每股发行价格	通过向询价对象询价的方式，并结合市场情况确定发行价格，或中国证监会核准的其他方式确认发行价格。
发行市盈率	【】倍（按发行后每股收益为基础计算）
发行后每股收益	【】元（按发行前一会计年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以发行后总股本计算）
发行前每股净资产	2.43 元（按发行前一会计年度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（按本次发行后净资产除以发行后总股本计算）
发行市净率	【】倍（按发行后每股净资产为基础计算）
发行方式	采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会要求或认可的其他方式（如相关法律法规、规范性文件对相关发行方式有所调整，亦随之调整）
发行对象	符合资格的询价对象和符合《创业板市场投资者适当性管理暂行规定》条件的在深圳证券交易所开户的符合资格的创业板市场投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），或中国证监会等监管部门另有规定的其他对象。
承销方式	余额包销
预计募集资金	本次发行预计募集资金总额【】万元，扣除发行费用后预计募集资金净额【】万元
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) 发行人

名称:	深圳市特发服务股份有限公司
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
联系人:	杨杨
电话:	0755-83075915
传真:	0755-83540646

(二) 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:	杨德红
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

(三) 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

(四) 审计机构

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、李鑫

(五) 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

(六) 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

(七) 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

(八) 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

(九) 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

初步询价时间	【】年【】月【】日
定价公告刊登日期	【】年【】月【】日
网上、网下申购日期	【】年【】月【】日
网上、网下缴款日期	【】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，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司人工成本占当期主营业务成本的比例分别为 63.96%、66.61% 和 65.19%。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，2016年度、2017年度及2018年度，公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为24.88%、23.24%和25.58%。

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服务声誉带来不利影响，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68.56%、62.30%和55.78%。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45.96%、38.81%和30.81%。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，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）未拥有全部独立商标的风险

公司目前使用的商标均由控股股东特发集团持有且授权公司使用。根据双方签订的《商标使用许可合同》，相关注册商标的使用许可为无偿的普通使用许可，期限为商标完成过户至公司之前。同时，公司已向国家工商行政管理总局商标局提交与本公司主营业务相关的 75 项商标转让申请，并已完成部分商标的转让。如果未来特发集团无法将与公司主营业务相关的所有注册商标转让给发行人，可能会对公司业务发展产生一定影响。

（六）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。

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 11,024.39 万元、10,708.83 万元和 15,168.83 万元，占总资产的比例分别为 39.83%、37.90% 和 41.48%，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 11,024.39 万元、10,708.83 万元、15,104.64 万元，占比分别为 100.00%、100.00%、99.58%，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 6.69%、4.80% 和 1.56%，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。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司综合毛利率分别为 23.98%、21.96% 和 21.05%；综合物业管理服务毛利率分别为 18.82%、17.52% 和 16.54%。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 2018 年末，公司对武汉紫光特发商务服务有限公司和河南特发物业服务有限公司分别投资 245 万元和 175 万元，分别持有前述两家公司 49% 和 35% 的股权。公司在 2018 年度对前述两家公司的权益投资分别确认投资损失 30.91 万元和 4.28 万元。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。

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，所提供的物业管理服务、政务服务的项目数量、合同面积、收入均呈现显著增长趋势。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司综合物业管理服务收入分别为 31,226.24 万元、41,110.71 万元和 54,370.06 万元；公司政务服务收入分别为 2,196.31 万元、5,183.09 万元和 8,319.01 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，公司拥有子公司 11 家，公司及子公司合计拥有分公司 43 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 2018 年 12 月 31 日，公司及子公司员工人数为 5,588 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 8.58%，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 33.37%。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 2018 年末，公司为员工提供宿舍床位数量达 1,081 个。

针对上述情况，公司控股股东特发集团出具书面承诺如下：

“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。

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，第一次股权转让

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，特发物业公司于 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：万元

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 元与核实用资金额 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，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。

(二) 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

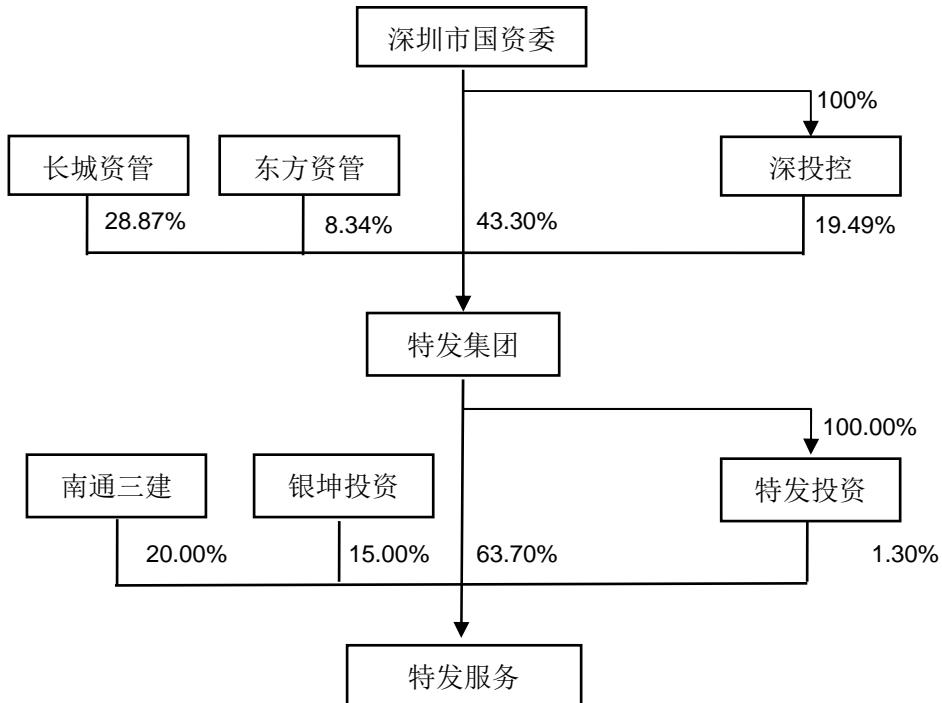
三、发行人设立以来的重大资产重组情况

公司自设立以来，未发生重大资产重组情况。报告期内，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 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（二）偶发性关联交易事项”。

四、发行人的股权结构和组织结构

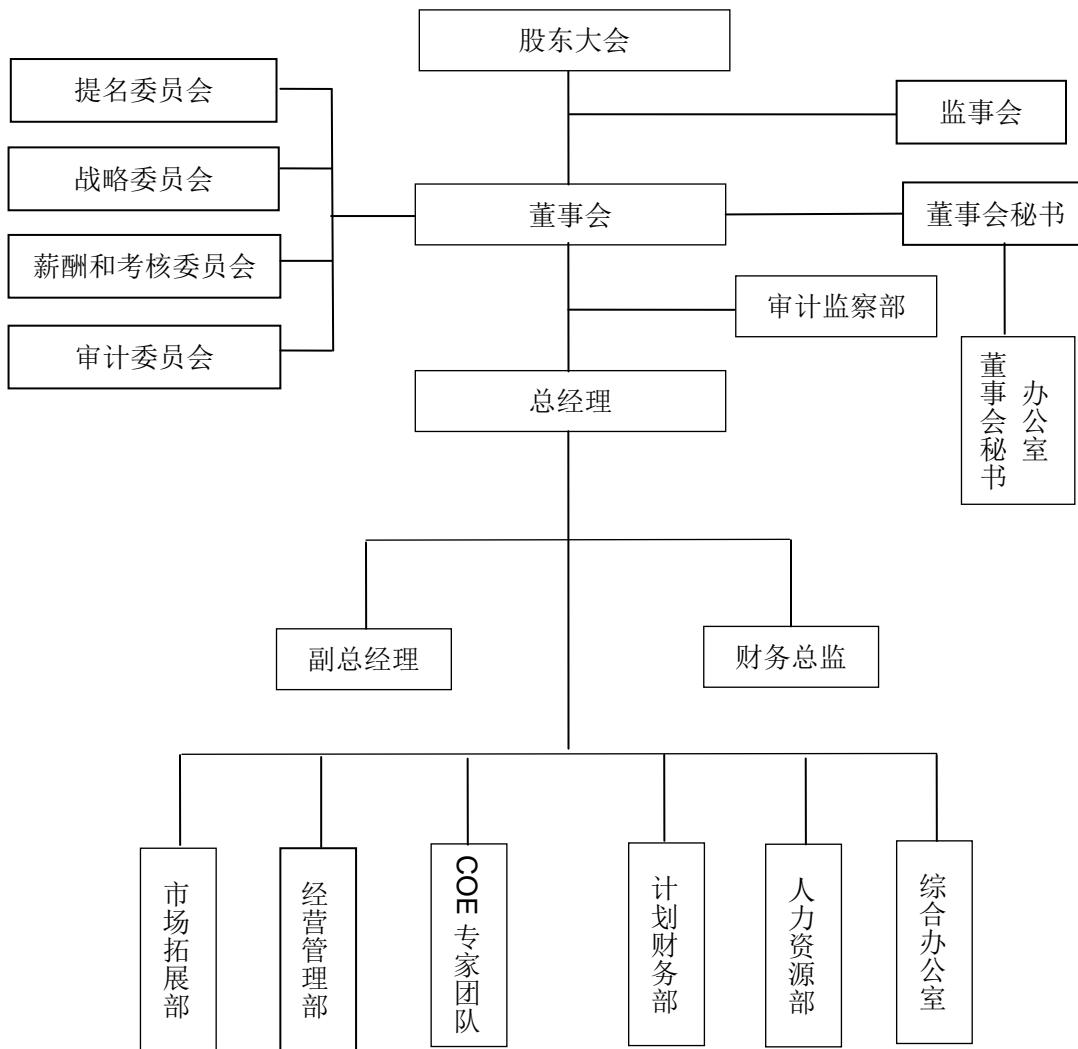
(一) 发行人的股权结构

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。
审计监察部	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。

五、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 11 家子公司，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	高琨
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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	2,731.79
	净资产	1,482.56
	净利润	390.96
	审计情况	经天健会计师审计

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。(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)	
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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	7,472.05
	净资产	1,554.87
	净利润	473.13
	审计情况	经天健会计师审计

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	2018年12月31日/2018年度	
	总资产	0.61	
	净资产	-0.39	
	净利润	-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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	2,592.69
	净资产	687.43
	净利润	164.29
	审计情况	经天健会计师审计

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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	1,025.09

	净资产	554.88
	净利润	-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贡贝区伊西罗大道6072号	
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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	242.57
	净资产	23.36
	净利润	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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	4,875.41
	净资产	1,649.28
	净利润	742.89
	审计情况	经天健会计师审计

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	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；

	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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	81.22
	净资产	72.68
	净利润	-27.32
	审计情况	经天健会计师审计

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	截至2018年末，公司未对其出资且其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	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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	-
	净资产	-
	净利润	-
	审计情况	-

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	周初新	
注册地址和 主要生产经营地	山东省东营市东营区南一路290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；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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	56.72
	净资产	48.34
	净利润	-1.66
	审计情况	经天健会计师审计

11、天津市特发华政务服务有限公司

公司名称	天津市特发华政务服务有限公司	
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	周初新	
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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	2.49
	净资产	-5.47
	净利润	-5.47
	审计情况	经天健会计师审计

（二）参股公司情况

截至本招股说明书签署之日，公司拥有 2 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	章睿
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	2018年12月31日/2018年度
	总资产	1,093.00
	净资产	436.93
	净利润	-63.07
	审计情况	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	孟勇健	
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%
	项目	2018年12月31日/2018年度
	总资产	523.28
	净资产	490.05
	净利润	-12.24
主要财务数据（万元）	审计情况	经大信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计

（三）分公司情况

截至本招股说明书签署之日，公司拥有 43 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
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	深圳市特发物业管理有限公司临沂分公司	山东省临沂市临港经济开发区坪上镇新坪涛路与岚济路交汇处东北角	2017-12-19
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	深圳市特发物业管理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

序号	名称	经营场所	成立日期
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	深圳市特发物业管理有限公司和平里花园管理处	深圳市龙华新区大浪街道和平路和平里花园管理处	2014-01-03
20	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
21	深圳市特发物业管理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
22	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	2012-06-12
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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 号楼一层	2008-07-16
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未来酒店分公司	浙江省杭州市余杭区仓前街道仓兴路1 号1 号楼35 幢102-6 室	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	2017-03-20
31	深圳市特发政务服务有限公司汕头分公司	汕头市金平区鮀济南路106 号202 房之A45	2019-01-24
32	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

序号	名称	经营场所	成立日期
33	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
34	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
35	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
36	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	2015-10-15
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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

2016 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

六、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) 持有发行人5%以上股份的主要股东

截至本招股说明书签署之日，持有公司 5%以上股份的主要股东为：

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

各主要股东的基本情况如下：

1、特发集团

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	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	
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%

	长城资管	28.87%
	深投控	19.49%
	东方资管	8.34%
	合计	100.00%
主要财务数据（万元）	项目	2018年12月31日/2018年度
	总资产	1,943,101.47
	净资产	1,098,817.08
	净利润	98,417.76
	审计情况	经天健会计师审计

2、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。（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%
	项目	2018年12月31日 /2018年度
主要财务数据（万元）	总资产	3,034,369.14
	净资产	932,897.06
	净利润	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

3、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	
主要财务数据（万元）	项目	2018年12月31日/2018年度
	总资产	3,041.43
	净资产	3,041.43
	净利润	775.89
	审计情况	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》中关于股权调整的条款将不再适用。

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	退休
4	王隽	42.8954	4.28954	公司财务负责人
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	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	福田分公司总经理
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	特发小区管理处副主任
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	公司审计监察部副经理
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	退休
70	张志侠	6.2556	0.62556	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	退休
合计		1,000.0000	100.00	-

（二）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。

（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	29,728.16	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；旅游信息咨询；	深圳市

				国内贸易；物业管理	
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	10,964.46	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；从事货物、技术进出口业务	深圳市
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

	司				
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	13,719.07	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	深圳市特发信息光电技术有限公司	2009-10-23	2,000.00	软件工程的研发、销售、技术服务；计算机网络系统集成；国内贸易，经营进出口业务	深圳市
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	深圳市
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	深圳市

				服务；软件开发、销售与维护	
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司	2001-05-15	5,380.00	计算机软硬件、电子设备、电子元器件、通信设备、手机、测控产品的开发、生产、销售、维修和技术服务	成都市
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	深圳市

				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	
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、生产用工程机械设备；销售国产汽车、国产小轿车；国内商业、物资供销业	深圳市
27	深圳市东昌永通机动车辆检测有限公司	2005-06-06	150.00	从事机动车辆检测	深圳市
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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；	深圳市

				自有物业的管理；自有物业租赁；全球卫星定位系统（GPS）业务	
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	深圳福斯特数控机床有限公司	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
43	深圳市黎明锰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
44	深圳市长龙铁路电子工程有限公司	1985-02-04	8,000.00	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；销售电子产品、电子工艺品	深圳市

45	深圳市特发城市更新投资有限公司	1988-09-23	402.00	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	深圳市特发小额贷款有限公司	2015-04-14	30,000.00	专营小额贷款业务	深圳市
53	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
54	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
55	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

56	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
57	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
58	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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	深圳特发通成实业有限公司	1987-11-30	8,000.00	开发、生产经营变压器、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	深圳市
64	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
65	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
66	深圳市特发海	1995-09-29	680.00	国内商业、物资供销业；	深圳市

	外贸易有限公司			经营出口业务；经济信息咨询	
67	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
68	美国长城国际投资有限公司	1987-10-01	USD10.00	物业租赁	美国
69	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
70	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
71	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
72	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
73	深圳市麦捷微电子科技股份有限公司	2001-03-14	69,520.00	电子产品生产加工和销售	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	2018年末/2018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	755,308.44	276,096.07	31,318.24
2	深圳市特力（集团）股份有限公司	165,829.55	109,928.22	8,614.00
3	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	32,372.26	30,481.78	177.19
4	深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	6,817.60	2,776.12	1,183.07

5	深圳香蜜湖度假村有限公司	165,506.32	154,391.01	16,622.77
6	深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	31,697.99	19,397.53	2,668.62
7	深圳市海洋世界有限公司	29,279.45	2,876.49	5.85
8	深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	13,150.25	3,907.81	98.72
9	深圳市特发地产有限公司	296,287.87	125,712.72	-4,239.69
10	深圳市特发石油贸易有限公司	3,424.03	2,639.29	1,139.29
11	深圳市特发投资有限公司	20,866.48	17,294.52	958.41
12	汉国三和有限公司	3,614.19	-1,219.33	96.61
13	深圳经济特区发展中心有限公司	8,506.75	7,825.15	242.68
14	深圳市特发保淳投资有限公司	182.04	168.06	-119.87
15	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	79,493.31	28,161.03	1,789.58
16	深圳市特发信息光电技术有限公司	9,820.58	4,734.74	125.49
17	广东特发信息光缆有限公司	8,302.79	3,444.67	-3.96
18	深圳市特发泰科通信科技有限公司	38,346.08	8,881.43	1,752.89
19	重庆特发信息光缆有限公司	11,066.71	7,569.54	610.69
20	深圳特发信息光纤有限公司	71,053.70	49,023.08	3,658.92
21	常州特发华银电线电缆有限公司	18,834.24	5,840.60	-277.44
22	山东特发光源光通信有限公司	14,586.76	10,538.90	61.03
23	成都傅立叶电子科技有限公司	37,499.41	17,382.30	3,463.92
24	成都傅立叶信息技术有限公司	3,599.05	469.49	86.26
25	深圳特发东智科技有限公司	266,329.15	66,057.89	8,642.95
26	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	9,191.39	6,565.98	149.96
27	深圳市东昌永通机动车辆检测有限公司	-	-353.86	-
28	深圳市宝安石泉实业有限公司	220.98	220.86	-0.03
29	深圳市特发特力房地产有限公司	2,961.50	1,094.47	-41.89
30	深圳市特力创盈科技有限公司	257.07	244.36	-0.29
31	深圳市新永通机动车检测设备有限公司	1091.70	571.88	165.32
32	深圳市汽车工业贸易有限公司	38,428.72	34,669.82	7,180.61
33	深圳市汽车工业供销公司	56.36	-1,103.26	-
34	深圳特发华日汽车企业有限公司	5,034.26	1,976.22	-223.71
35	深圳市华日安信汽车检测有限公司	229.98	106.80	-51.16
36	深圳市中天实业有限公司	58,505.87	36,739.60	1,258.52
37	深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	2,497.63	-911.67	161.81

38	安徽特力星光珠宝投资有限公司	1,160.77	978.61	-1.42
39	安徽特力星光金尊珠宝有限公司	1,334.45	270.63	-563.81
40	四川特力珠宝科技有限公司	13,640.94	13,545.94	462.17
41	深圳市汇元经济发展有限公司	88.44	1.93	19.02
42	深圳福斯特数控机床有限公司	400.32	197.19	99.15
43	深圳市黎明镒清图像技术有限公司	1,251.66	-822.49	-367.26
44	深圳市长龙铁路电子工程有限公司	19,325.08	11,850.09	2,545.24
45	深圳市特发城市更新投资有限公司	211,574.84	7,007.88	-414.12
46	岳阳县鹏瑞房地产开发有限公司	1,121.45	1,015.33	4.67
47	深圳市特发工程管理有限责任公司	4,957.69	3,268.36	396.21
48	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	215,042.63	14,626.77	-177.92
49	深圳市特发盛合房地产开发有限公司	5,418.05	903.95	-80.42
50	深圳市特发元兴地产有限公司	2,685.29	-13.63	-10.48
51	深圳市特发坪兴地产有限公司	2,004.53	-12.71	-9.76
52	深圳市特发小额贷款有限公司	81,704.35	34,605.73	101.20
53	深圳市香蜜湖物业管理有限公司	6,880.48	4,915.46	568.82
54	深圳市香蜜湖旅游汽车运输有限公司	198.28	198.28	-0.21
55	深圳新星索光纤光缆通讯有限公司	7,695.68	7,694.43	-1.25
56	深圳市特发华辉石油有限公司	2,930.79	778.77	398.03
57	荆州市特发置地有限公司	57,311.86	988.15	-11.85
58	深圳市特发新邦置业发展有限公司	391.79	391.22	-0.78
59	深圳市特发衡兴房地产投资发展有限公司	2,299.85	799.45	-0.55
60	湖北小梅沙文化旅游发展有限公司	6,313.68	5,844.65	1.65
61	武汉市特发科技有限公司	2,974.76	2,970.16	-29.84
62	北京神州飞航科技有限责任公司	14,026.30	8,417.55	3,463.25
63	深圳特发通成实业有限公司	93.63	-6,226.57	0.70
64	深圳市特发房地产开发有限公司	4,147.95	-379.15	-
65	深圳市特发进出口公司	1,950.01	-7,554.33	-4,808.90
66	深圳市特发海外贸易有限公司	60,158.42	8,805.18	-0.53
67	深圳市特耀投资发展有限公司	2,001.20	1,997.87	-0.06
68	美国长城国际投资有限公司	USD147.18	USD140.95	USD4.90
69	深圳市特发图新投资有限公司	-	-	-
70	深圳市进丰商务服务有限公司	-	-	-

71	深圳市特发信息数据科技有限公司	-	-	-
72	深圳特发小梅沙度假村有限公司	4,262.32	3,608.99	-417.71
73	深圳市麦捷微电子科技股份有限公司	315,483.42	207,763.45	14,225.83

注：以上公司 2018 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且特发集团未对其实际出资。

（四）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。

七、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 (股)	持股比例	持股数量 (股)	持股比例
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。

（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“重大事项提示”之“一、本次发行相关的重要承诺和说明”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。

八、发行人正在执行的股权激励及其他制度安排和执行情况

截至本招股说明书签署之日，公司不存在正在执行的对公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励及其他制度安排。

九、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	2018年末	2017年末	2016年末
员工人数(人)	5,588	4,409	3,117

2、员工专业结构

截至 2018 年 12 月 31 日，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
管理人员	141	2.52%
客户服务人员	370	6.62%
工程维护人员	642	11.49%
安全维护人员	1,922	34.40%
环境绿化人员	322	5.76%
政务服务人员	2,191	39.21%
合计	5,588	100.00%

3、员工受教育程度

截至 2018 年 12 月 31 日，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	60	1.07%
本科	910	16.28%
大专	1,367	24.46%
中专及以下	3,251	58.18%
合计	5,588	100.00%

4、员工年龄分布

截至 2018 年 12 月 31 日，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	3,111	55.67%
30 岁-40 岁	1,419	25.39%
40 岁-50 岁	694	12.42%
50 岁以上	364	6.51%
合计	5,588	100.00%

(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	
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
2016 年末	3,117	60	3,057	2,686	79	113	179	1,660

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 2018 年末，公司为员工提供宿舍床位数量达 1,081 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。

公司控股股东特发集团出具书面承诺如下：

“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。”

十、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及其他证券服务机构作出的重要承诺及履行情况

（一）本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限以及相关股东持股及减持意向等承诺

关于本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限以及相关股东持股及减持意向等承诺详见本招股说明书“重大事项提示”。

（二）稳定股价的承诺

关于稳定股价的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”。

（三）股份回购的承诺、依法承担赔偿或者补偿责任的承诺

关于股份回购、依法承担赔偿或者补偿责任的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”。

（四）填补被摊薄即期回报的措施及承诺

关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺详见本招股说明书“重大事项提示”。

（五）利润分配政策的承诺

公司已根据相关规定制定了本次首次公开发行股票并在创业板上市后生效

的《公司章程（草案）》、上市后股东未来分红回报规划，其中对利润分配政策进行了详细约定，具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”。

（六）其他承诺事项

有关避免同业竞争的承诺，详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争情况”之“（二）控股股东为避免同业竞争而出具的承诺”。有关规范和减少关联交易的承诺，详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“六、关于减少并规范关联交易的承诺”。

有关发行人、主要股东、董事、监事、高级管理人员等责任主体未能履行承诺时的约束措施详见本招股说明书“重大事项提示”。

有关社保、公积金事项，发行人控股股东特发集团出具承诺详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、员工情况”之“（二）发行人社会保险、住房公积金的缴纳情况”之“2、监管机构出具的相关证明及控股股东承诺”。

截至本招股说明书签署之日，发行人、发行人的股东、发行人的董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等未发生任何违反上述承诺的事项。

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物业服务品牌供应商。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。



(二) 公司的主要产品或服务情况

公司依托高新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。

<p>阿里巴巴全球总部物业服务项目</p>		
<p>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。</p>		

(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。

(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。报告期内，公司商业物业代表性项目包括阿里巴巴“菲住布渴”酒店物业管理项目等。

(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。



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。

(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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业管理服务收入	54,370.06	78.21%	41,110.71	81.31%	31,226.24	84.41%
政务服务收入	8,319.01	11.97%	5,183.09	10.25%	2,196.31	5.94%
增值服务收入	6,829.78	9.82%	4,275.67	8.44%	3,571.42	9.65%
合计	69,518.85	100.00%	50,569.47	100.00%	36,993.96	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	2018 年度		2017 年度		2016 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	54,155.94	99.61%	40,914.50	99.52%	31,037.52	99.40%
酬金制综合物业管理服务	214.12	0.39%	196.21	0.48%	188.71	0.60%
合计	54,370.06	100.00%	41,110.71	100.00%	31,226.24	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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区物业	45,048.55	83.18%	37,338.94	91.26%	28,658.90	92.34%
公共物业	2,099.92	3.88%	771.78	1.89%	-	-
商业物业	3,747.36	6.92%	402.43	0.98%	131.83	0.42%

住宅物业	3,260.10	6.02%	2,401.35	5.87%	2,246.80	7.24%
合计	54,155.94	100.00%	40,914.50	100.00%	31,037.52	100.00%

2、主营业务收入区域分布情况

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南	25,815.86	37.14%	17,694.43	34.99%	14,866.68	40.19%
华北	5,210.59	7.50%	4,356.61	8.62%	3,900.45	10.54%
华中	16,170.93	23.26%	10,217.12	20.20%	6,349.58	17.16%
华东	15,065.36	21.67%	12,127.82	23.98%	6,836.41	18.48%
西南	6,755.43	9.72%	5,969.74	11.81%	5,040.85	13.63%
境内地区小计	69,018.17	99.28%	50,365.71	99.60%	36,993.96	100.00%
境外地区小计	500.68	0.72%	203.75	0.40%	-	-
合计	69,518.85	100.00%	50,569.47	100.00%	36,993.96	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。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。

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

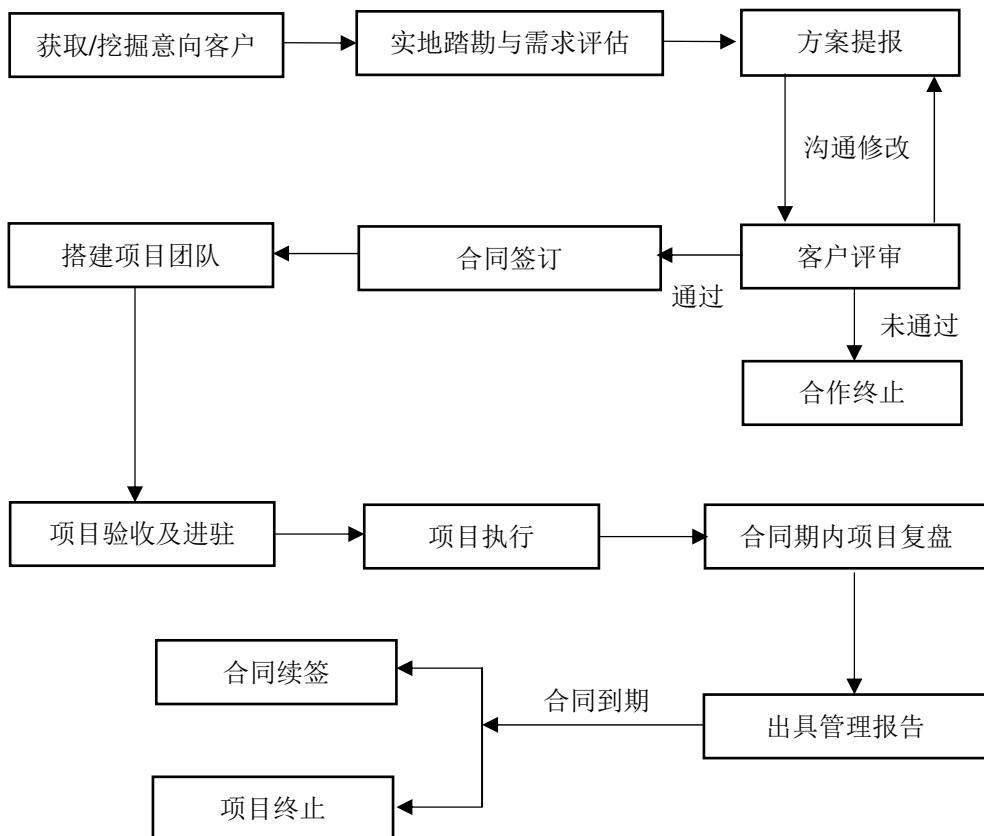
公司一般采用成本加成的定价方式，即根据客户提出的服务需求测算相应的项目成本，结合项目成本及预期利润，提出项目服务报价，经招投标流程或与客户协商确定最终收费水平。

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，主管部门为中华人民共和国建设部。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。

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，大力发展战略社区物业服务，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	深圳市第四届人民代表大会常务委员会公告第57号	2008年1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

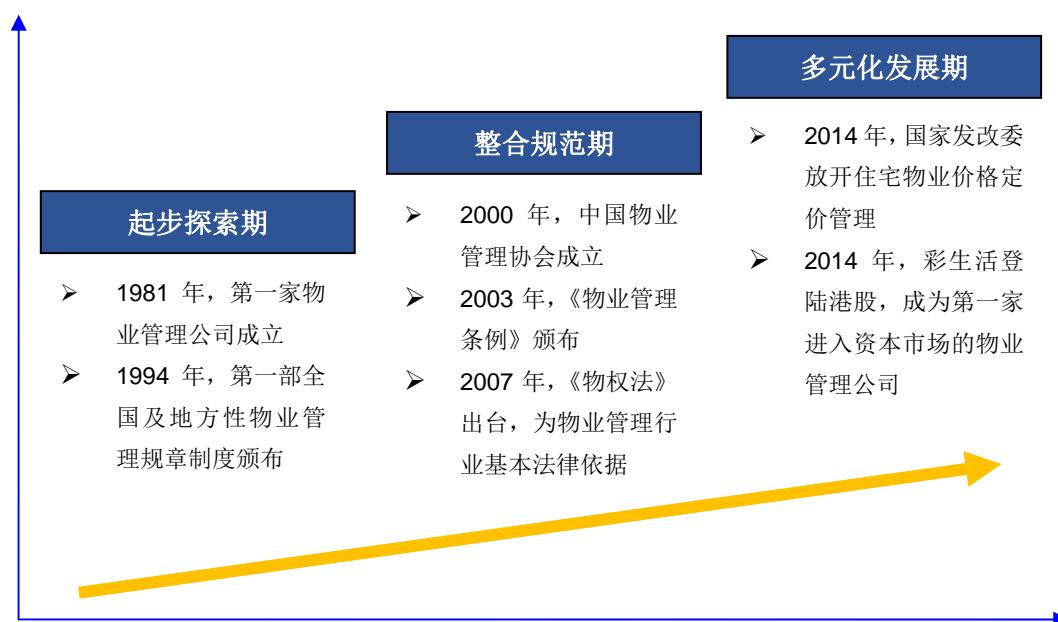
1、物业管理行业发展历程

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。

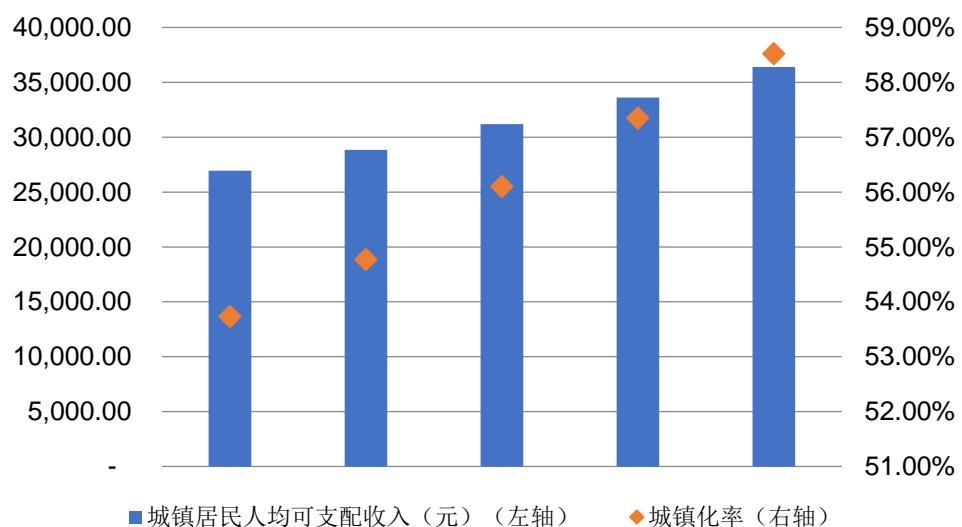
2、我国物业管理行业现状

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 2017 年的 58.52%，预期 2020 年我国常住人口城镇化率达到 60%。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，2013-2017 年的城镇居民人均可支配收入年复合增长率达到 7.80%。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。

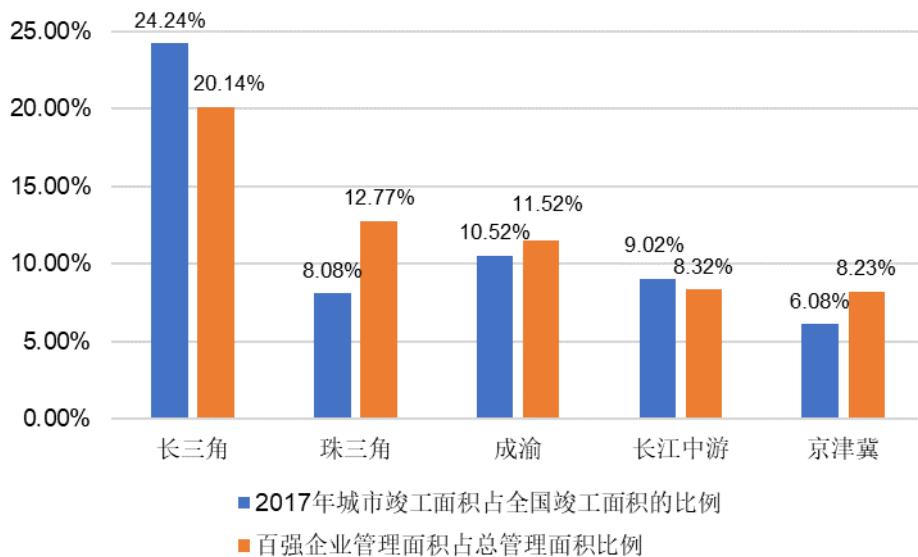
（3）经营成本持续上涨

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《2018 中国物业服务百强企业研究》，2017 年度，百强企业经营成本均值为 56,507.08 万元，同比增长 14.26%；从成本构成来看，人员费用占比 55.84%，同比增加 2.41 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《2018 中国物业服务百强企业研究》，2017 年度，物业服务百强企业超过 60% 的在管面积集中于五大城市群，具体分布情况

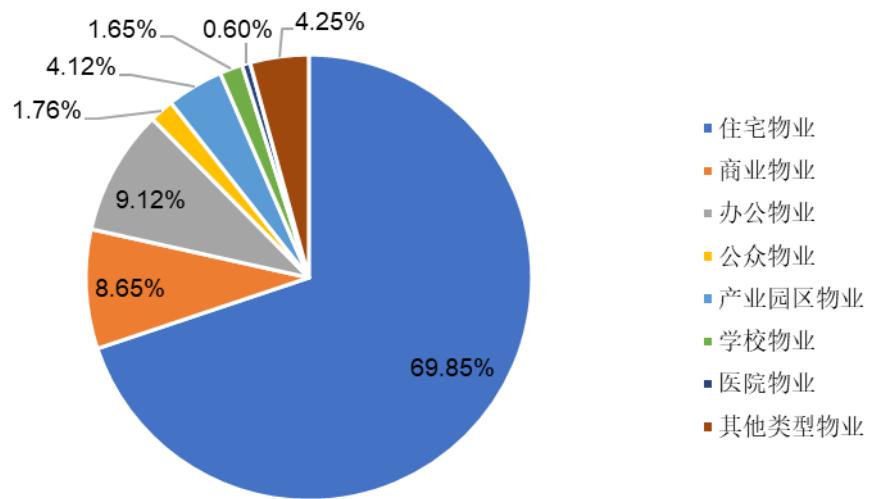
如下：



数据来源：《2018 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。2017 年度，办公物业服务费最高，可达 7.88 元/m²/月；其次是商业物业服务费，为 7.02 元/m²/月；住

物业服务费最低，为 2.30 元/m²/月；住宅物业和商业物业收缴率均值分别为 91.97% 及 93.16%；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 97.46%、98.32%、97.53%、98.21% 和 98.68%，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。

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)	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)	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

资料来源：上市公司公告

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

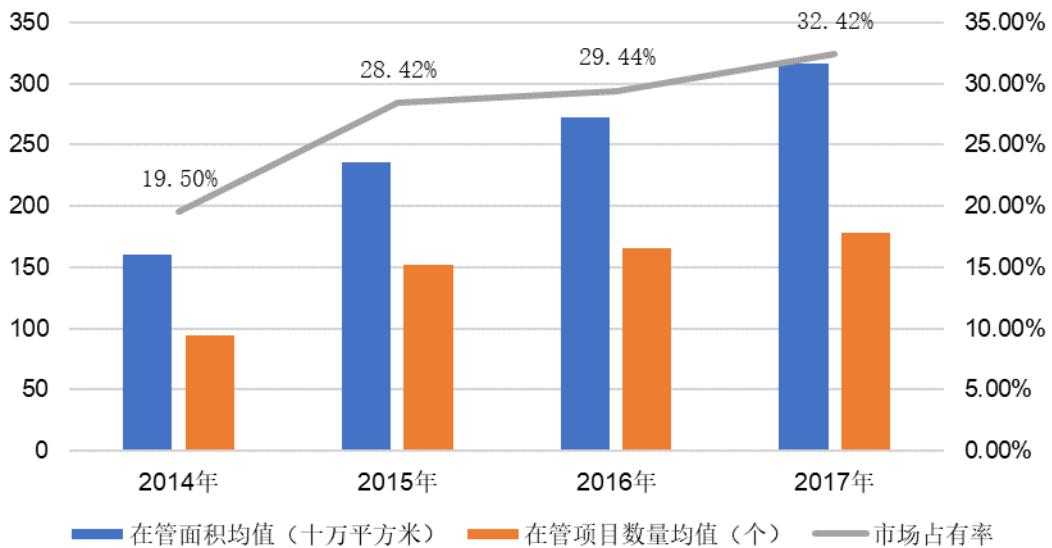
对物业管理服务企业来说，将基础业务外包是利用专业服务公司提供的优质服务，实现专业化、集约化管理。通过基础服务业务外包，物业管理服务企业能够发掘并培育优质服务供应商，降低自聘员工的数量，在降低人工成本的同时提升专业服务水平。

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情况如下：



数据来源：《2018 中国物业服务百强企业研究》

如上图所示，2014 年至 2017 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，市场占有不断提升。截至 2017 年末，物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

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。

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、智能化系统选型建议、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。

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。

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。

（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。

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

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) 优质的品牌形象及客户资源

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。

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、宁德时代、大疆科技等国内顶尖、全球领先的企业客户资源。众多客户在各自行业均已有较高的市场地位和知名度。知名企业客户形成的示范效应有助于公司进行市场拓展，同时，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。

(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。

4、公司竞争优势

（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。

（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 70 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 48,000 名专业员工，在大中华区共拥有 20 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。2018 年前三季度，其亚太地区物业管理、设施管理、项目管理收入合计达 8.70 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，2018 年度，其亚太区物业及设施管理业务营业收入 21.58 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。2018 年度，其国际业务（美国区域以外）营业收入 36.56 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。2018 年度，索迪斯亚太区物业及设施管理业务营业收入 21.58 亿美元。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 2018 年末，万科物业已布局中国 83 个大中城市，合同项目共计 2,482 个，其中住宅项目 1,971 个，商企项目 511 个，合同面积突破 5.3 亿平方米，服务 480 万户家庭，超 1,584 万人口，在职员工人数超 8 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）招商物业

招商局物业管理有限公司成立于 1998 年，公司注册资金 2,500 万元。招商物业员工规模 16,000 余人，在管物业逾 500 个，服务面积超 7,500 万平米，服务客户人数超百万。招商物业服务范围覆盖居民生活（高端别墅、精品住宅、特色商业、健康养老等）、企业机构（写字楼、主题园区、产园综合体、教育机构、医疗机构等）、城市公共（体育场馆、会展中心、规划展示馆、邮轮母港、文化空间等）共三大类、二十多种业态。招商物业代表性项目包括京东集团总部、深圳邮轮母港等。

（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 1500 万平米，物业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

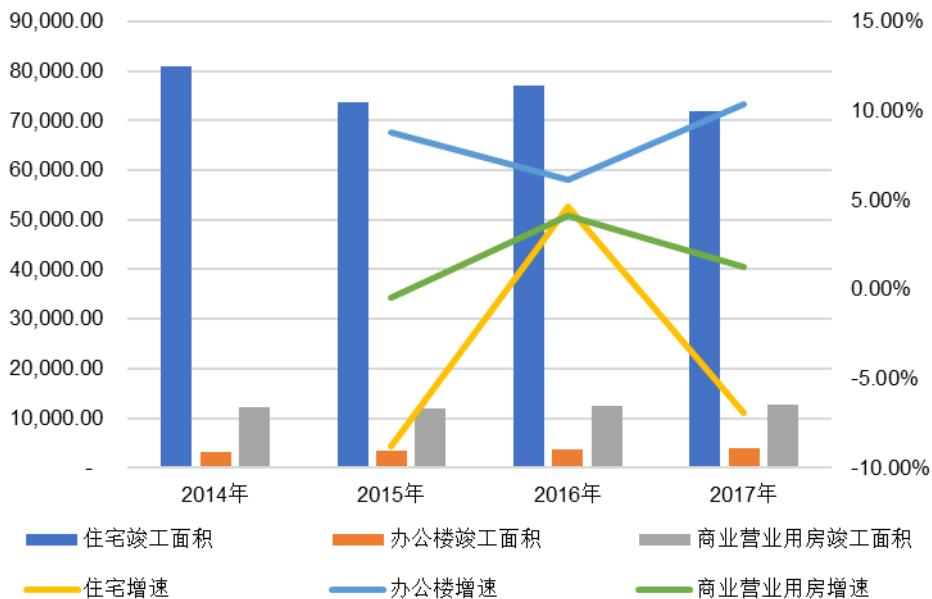
现阶段，在国家不断加强对住宅地产调控，着力发展先进制造等新兴产业的政策背景下，众多传统住宅房地产开发商开始进入产业园区开发领域，工业园区、科技园区、高科技孵化器、文化创意园区、商务园区、物流园区以及产业新城、科技新城等不断涌现。

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。《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》明确我国城镇化发展目标，即 2020 年的常住人口城镇化率达到 60% 左右，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 2017 年房屋竣工面积年均复合增速约为 -1.89%，其中，住宅类的房屋竣工面积年均复合增速为 -3.88%；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 8.41% 和 1.59%，均高于住宅类。



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、手机充值、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。

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、主要产品或服务的变化情况”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

报告期各期末，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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	数量(个)	面积	数量(个)	面积	数量(个)	面积
园区物业	99	1,880.01	60	1,462.34	40	1,352.61
其中：场地维护	2	1,195.93	1	1,012.40	1	1,012.40
公共物业	6	14.39	2	1.92	-	-
商业物业	4	5.82	1	1.32	1	1.32
住宅物业	12	151.82	8	100.50	5	79.55
合计	121	2,052.04	71	1,566.09	46	1,433.48

报告期各年末，公司在管项目数量分别为 46 个、71 个和 121 个，在管项目面积分别为 1,433.48 万平方米、1,566.09 万平方米和 2,052.04 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。

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 15 个、37 个和 90 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。

(二) 报告期内主要客户情况

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 (%)
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
2016 年度	1	华为系	17,001.12	45.96
	2	阿里系	3,687.08	9.97
	3	特发集团	1,668.07	4.51
	4	中国移动	1,624.30	4.39
	5	武汉东湖新技术开发区政务服务局	1,382.09	3.74
	合计		25,362.67	68.56

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 45.96%、38.81% 和 30.81%，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。

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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保洁消杀服务	7,845.64	41.14%	4,971.69	37.95%	3,841.95	37.66%
物料采购	1,789.14	9.38%	1,633.22	12.47%	982.70	9.63%
设备设施维保服务	1,779.89	9.33%	1,122.34	8.57%	611.02	5.99%
小型工程服务	2,069.09	10.85%	544.11	4.15%	364.05	3.57%
绿化服务	1,228.91	6.44%	1,049.61	8.01%	1,127.69	11.05%
安保消防服务	786.61	4.12%	1,036.55	7.91%	1,135.85	11.13%
租赁费	843.27	4.42%	663.66	5.07%	466.31	4.57%
水电费	667.65	3.50%	611.81	4.67%	614.60	6.02%
办公及劳动保障	668.09	3.50%	626.39	4.78%	435.84	4.27%
信息化服务	408.26	2.14%	550.83	4.20%	0.00	0.00%
其他	983.12	5.16%	291.93	2.23%	621.42	6.09%
合计	19,069.67	100.00%	13,102.14	100.00%	10,201.43	100.00%

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
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	采购金额	占主营业务成本比例
2018 年	1	深圳市玉皇清洁服务有限公司	1,672.21	3.04%
	2	四川新威保洁服务股份有限公司	647.81	1.18%
	3	武汉精美花园物业管理有限公司	591.11	1.08%
	4	恩施州恒大实业有限公司	521.34	0.95%
	5	北京锦峰建设工程有限公司	360.14	0.66%

	合计		3,792.61	6.90%
2017 年	1	深圳市玉皇清洁服务有限公司	1,090.62	2.76%
	2	四川新威保洁服务股份有限公司	513.49	1.30%
	3	武汉丽岛	491.61	1.25%
	4	北京首卫保安服务有限公司	431.63	1.09%
	5	四川芳心草园艺有限责任公司	212.90	0.54%
	合计		2,740.25	6.94%
2016 年	1	武汉丽岛	713.10	2.54%
	2	深圳市玉皇清洁服务有限公司	508.46	1.81%
	3	四川新威保洁服务股份有限公司	467.50	1.66%
	4	北京首卫保安服务有限公司	315.01	1.12%
	5	北京欣中基清洁服务有限公司	161.98	0.58%
	合计		2,166.06	7.70%

注：“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。

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。

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2018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	27.78	168.32	85.83%
运输工具	492.67	286.79	205.88	41.79%
办公及其他设备	801.03	389.98	411.05	51.32%
合计	1,489.79	704.54	785.25	52.71%

注：成新率=固定资产净值/原值。

(二) 主要无形资产

截至 2018 年 12 月 31 日，公司无形资产账面价值为 0 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 2 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 2027-06-27	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。

(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。

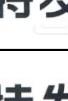
2019年4月8日，发行人召开2018年度股东大会，决议同意公司以15.03万元的价格受让特发集团持有的75项商标专用权/申请权。

转让商标情况如下：

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
1	特发集团	发行人	41	33959180	 特发商务 SDBS	2018.10.10
2	特发集团	发行人	37	33953377	 特发商务 SDBS	2018.10.10
3	特发集团	发行人	45	33952558	 特发商务 SDBS	2018.10.10
4	特发集团	发行人	42	33952538	 特发商务 SDBS	2018.10.10
5	特发集团	发行人	38	33950117	 特发商务 SDBS	2018.10.10
6	特发集团	发行人	36	33950072	 特发商务 SDBS	2018.10.10
7	特发集团	发行人	43	33944901	 特发商务 SDBS	2018.10.10
8	特发集团	发行人	39	33943231	 特发商务 SDBS	2018.10.10
9	特发集团	发行人	35	33937107	 特发商务 SDBS	2018.10.10

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
10	特发集团	发行人	39	24411117		2018.6.7
11	特发集团	发行人	41	21751905		2017.12.14
12	特发集团	发行人	19	19907069		2017.6.28
13	特发集团	发行人	19	19904719		2017.6.28
14	特发集团	发行人	6	19905636		2017.6.28
15	特发集团	发行人	7	19905104		2017.6.28
16	特发集团	发行人	7	19907516		2017.6.28
17	特发集团	发行人	11	19904883		2017.6.28
18	特发集团	发行人	11	19907366		2017.6.28
19	特发集团	发行人	35	19904569		2017.6.28
20	特发集团	发行人	35	19906958		2017.6.28
21	特发集团	发行人	36	19906868		2017.6.28
22	特发集团	发行人	37	19904475		2017.6.28

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
23	特发集团	发行人	37	19906807	 特发物业 SDPM	2017.6.28
24	特发集团	发行人	39	19904328	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
25	特发集团	发行人	39	19906683	 特发物业 SDPM	2017.6.28
26	特发集团	发行人	40	19903895	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
27	特发集团	发行人	41	19906479	 特发物业 SDPM	2017.6.28
28	特发集团	发行人	41	19903769	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
29	特发集团	发行人	42	19906415	 特发物业 SDPM	2017.6.28
30	特发集团	发行人	42	19903921	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
31	特发集团	发行人	45	19906240	 特发物业 SDPM	2017.6.28
32	特发集团	发行人	45	19903745	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
33	特发集团	发行人	41	18281682	 特发政务 SDGS	2017.3.7
34	特发集团	发行人	35	18281383	 特发政务 SDGS	2016.12.14
35	特发集团	发行人	36	18282129	 特发政务 SDGS	2016.12.14

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
36	特发集团	发行人	37	18281853		2016.12.14
37	特发集团	发行人	39	18282071		2016.12.14
38	特发集团	发行人	42	18281461		2016.12.14
39	特发集团	发行人	41	7369051		2011.6.7
40	特发集团	发行人	35	7369055		2011.1.7
41	特发集团	发行人	39	7369047		2010.12.7
42	特发集团	发行人	39	7369052		2010.12.7
43	特发集团	发行人	41	7369046		2010.12.7
44	特发集团	发行人	36	7369054		2010.11.21
45	特发集团	发行人	37	7369053		2010.11.21
46	特发集团	发行人	35	7369050		2010.10.21
47	特发集团	发行人	36	7369049		2010.10.21
48	特发集团	发行人	37	7369048		2010.10.21
49	特发集团	发行人	43	7369207		2010.10.21
50	特发集团	发行人	35	1197903		1998.8.7

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
51	特发集团	发行人	6	1171724		1998.4.28
52	特发集团	发行人	41	1163705		1998.3.28
53	特发集团	发行人	7	1161006		1998.3.21
54	特发集团	发行人	7	1161007		1998.3.21
55	特发集团	发行人	11	1161055		1998.3.21
56	特发集团	发行人	11	1161054		1998.3.21
57	特发集团	发行人	6	1157237		1998.3.7
58	特发集团	发行人	36	1155936		1998.2.28
59	特发集团	发行人	37	1153815		1998.2.21
60	特发集团	发行人	43	1153789		1998.2.21
61	特发集团	发行人	41	1151887		1998.2.14
62	特发集团	发行人	36	1149838		1998.2.7
63	特发集团	发行人	39	1149843		1998.2.7
64	特发集团	发行人	39	1147982		1998.1.28
65	特发集团	发行人	42	1147722		1998.1.28

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
66	特发集团	发行人	43	1147722		1998.1.28
67	特发集团	发行人	37	1145917		1998.1.21
68	特发集团	发行人	35	1143997		1998.1.14
69	特发集团	发行人	35	1135917		1997.12.14
70	特发集团	发行人	41	1135884		1997.12.14
71	特发集团	发行人	36	1133744		1997.12.7
72	特发集团	发行人	37	1133862		1997.12.7
73	特发集团	发行人	40	1133887		1997.12.7
74	特发集团	发行人	39	1131985		1997.11.28
75	特发集团	发行人	42	1131713		1997.11.28

注：上表中第 12、13 项商标已于 2018 年 12 月过户至发行人名下。

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 15 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 V1.0	2017SR193952	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得
2	特发政务	特发政务 OA 系统	2017SR193946	全部权利	未发表	2017-05-22	原始取得

		V1.0					
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	特发政务服务助手-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

(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 (m ²)	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/m ²	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	办公	2017-08-01 至 2027-07-31

序号	承租方	出租方	座落	租赁面积/m ²	用途	租赁期限
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	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	办公	2019-05-05 至 2021-11-04
4	北京分公司	伦海霞	北京市昌平区回龙观村旧村改造 1818-007 号住宅及商业金融用地商业办公 16 层 1607	100.48	办公	2019-03-01 至 2020-02-28
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 1-3 单元	2,475.00	员工宿舍	2018-01-01 至 2019-12-31
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九号	-	员工宿舍	2018-08-01 至 2019-08-01
7	特发服务	唐俊华	深圳市龙岗区布吉街道水经社区细靓南 13 巷 10 号	550.00	员工宿舍	2017-06-01 至 2019-06-30
8	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	员工宿舍	2016-09-26 至 2021-09-30
9	杭州分公司	京崎科技(杭州)有限公司	杭州市滨江区长河街道滨安路 650 号 3 栋一层 109 室	200.00	办公	2019-04-22 至 2022-04-21
10	杭州分公司	王金华	杭州市西湖区西溪路王家坞 25 号	-	员工宿舍	2018-05-20 至 2020-05-20
11	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	110.00	员工宿舍	2018-08-01 至 2020-07-31
12	杭州分公司	姜爱娟	杭州市西湖区老东岳 17 号	-	员工宿舍	2018-12-04 至 2019-12-03
13	杭州分公司	文娟	杭州市余杭区闲林街道天和华丰苑 96 幢	-	员工宿舍	2018-11-12 至 2020-11-11

序号	承租方	出租方	座落	租赁面积/m ²	用途	租赁期限
14	发展中心分公司	特发集团	深圳市罗湖区东门北路 2081 号竹园居 19 栋 201、301、503、601、603	335.45	员工宿舍	2018-6-1 至 2019-5-31
15	发展中心分公司	深圳市特发工程管理有限责任公司	深圳市罗湖区人民南路 2010 号发展中心 1 栋 1501、1502A 室	347.19	办公	2017-6-1 至 2020.5.31
16	特发鑫润	特发集团	深圳市龙岗区龙岗中心城清林西路留学生公寓 3 栋	3,480.00	住宅	-
17	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	员工宿舍	2019-5-25 至 2022-5-24
18	东莞分公司	黄春才	东莞市大朗镇犀牛陂村瓦窑二区 35 号	-	员工宿舍	2019-4-1 至 2022-3-31

2、自有房产出租

序号	出租方	承租方	座落	租赁面积/m ²	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。

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。

控股股东特发集团出具承诺，“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、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	JY344030 30161736	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	JY244030 70502782	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

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	TS3344X 02-2022	载货电梯、自动人行道、液	维修	B	广东省质	2018-01-08	2018-01-08 至

			压电梯、乘客 电梯、自动扶 梯、杂物电梯			量技 术监 督局		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
2	深圳市特发物业管理有限公司东莞分公司	441900(松山湖)20141	体育	游泳	东莞市体育局	2014 年 9 月 2 日	2014 年 9 月 2 日至 2019 年 9 月 2 日

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)	深圳市宝安区卫生和计划生育局	2017-06-27	2017-06-27 至 2021-06-26
3	深圳市特发物业管理有限公司东莞分公司	粤卫公证字 [2013] 第 1933E00017 号	游泳池	东莞市卫生和计划生育局	2018-09-20	2016-7-25 至 2020-07-24

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 2019-11-18
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 2019-11-18

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 0207024 号	自行招用保安员单位	深圳市公安局	2013-04-09

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

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	2018-12 至 2019-12
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	2018-07-23 至 2019-07-23
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	2018-09-20 至 2019-09-20
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	2019-02 至 2020-06
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	深公交停管许	住宅类	雍怡阁服务	深圳市公安局交	2018-07-24 至

	物业	字 B01336 号		中心停车场	通警察局	2019-07-24
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	2019-01 至 2020-01
13	特力物业	深公交停管许字 B00048 号	住宅类	特力物管公司停车场	深圳市公安局交通警察局	2019-01-01 至 2020-01-01
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 2019-10

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

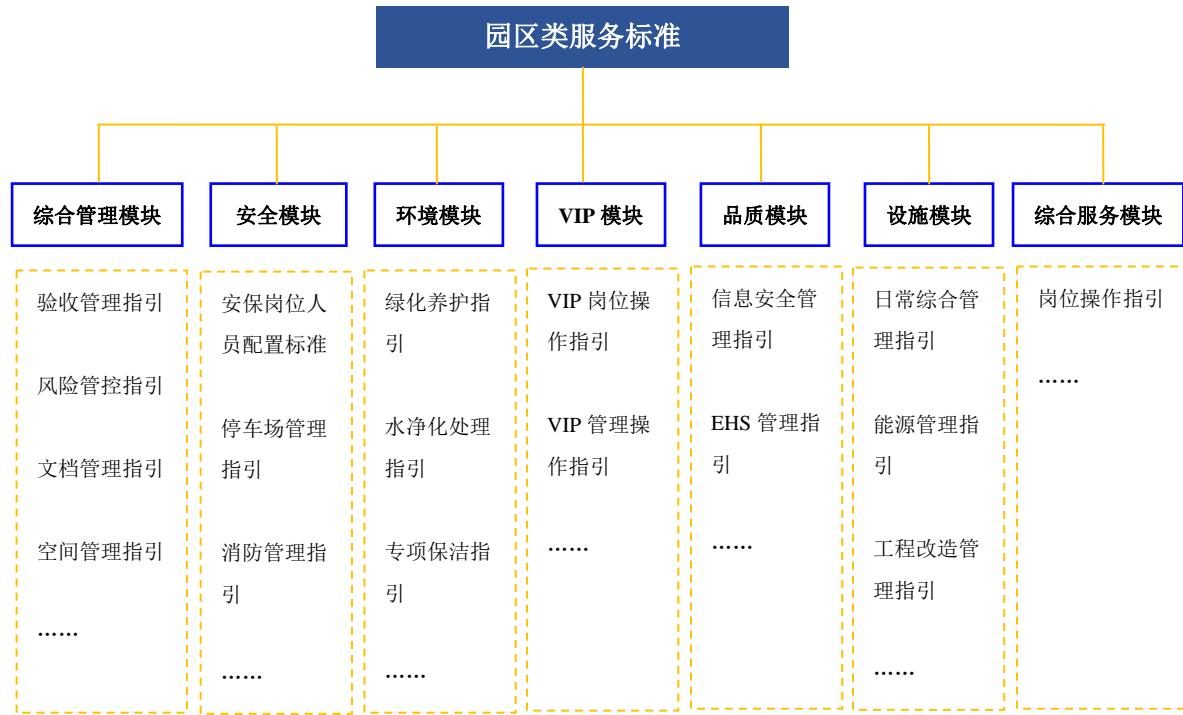
(一) 公司的技术情况

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

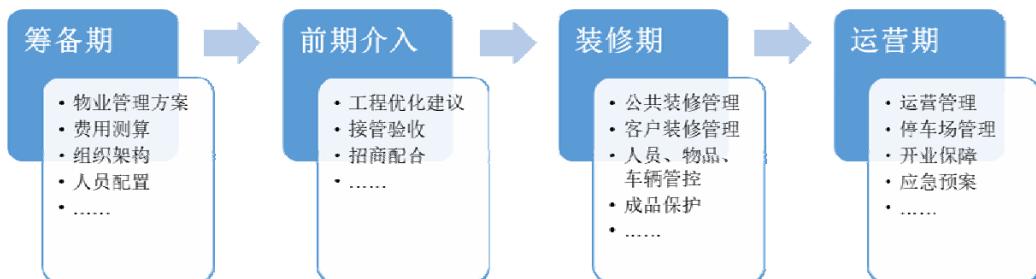
依托服务华为基地多年积累的经验与思考，公司积累了丰富的高新区服务经验，输出一套可操作可复制的、具有特发特色的标准化管理体系。统一的服务标准，统一的管理体系，既利于公司拉通全国在管项目的服务水平，也为未来高新区项目实施提供参考借鉴，从而提升特发服务整体的竞争力。

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

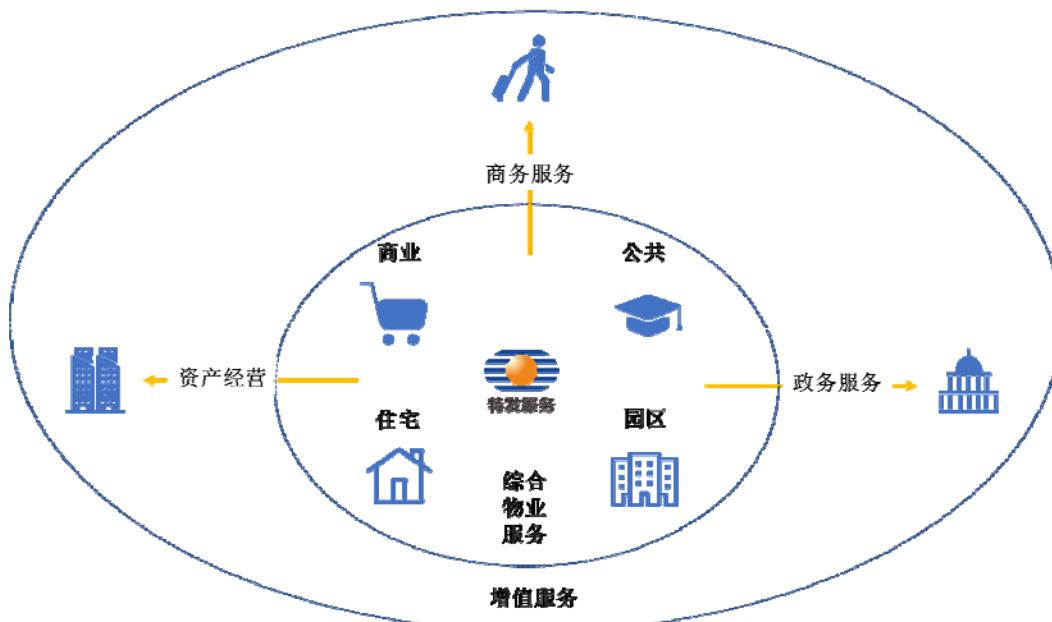
公司住宅类服务标准根据住宅类物业项目周期时间顺序进行编制，包括前期介入、案场管理、接管验收、业主入伙、装修管理、客户服务、环境管理、设备维护和秩序维护等9大模块，共计79项一级标准。此外，公司针对住宅类物业服务人员的特点，将上述服务标准制作成可视化工作手册，方便员工快速学习。

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）公司业务模式创新情况

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、可强化企业的品牌价值，其协同效应可助力企业进行市场拓展。

公司的愿景是成为中国高端物业服务品牌供应商。公司通过多元经营，完善服务生态圈，满足客户全周期服务需求。报告期内，公司在综合物业管理服务的基础上，凭借对市场发展动态和客户需求的把握，迅速切入政务服务、资产经营和商务服务领域。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，政务服务业务和资产经营等业务已成为公司新的利润增长点。

（三）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。刚果金公司基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、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”。

（二）公司境外经营的合法合规性

刚果金公司于 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。刚果金公司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。

刚果金公司自成立以来，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，刚果金公司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；刚果金公司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刚果金公司的任何性质的诉讼、刑罚或行政处罚。

九、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物业服务品牌供应商。

（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。

第七节 同业竞争与关联交易

一、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。截至招股说明书签署日，有 73 项商标专用权/申请权的转让手续仍在办理，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”。

未转让完成的商标所有权人或申请人为特发集团，特发集团已获取了相应的商标所有权或申请文件，其所有权或申请权不存在争议和瑕疵。公司与特发集团签订了相关商标的使用协议。因此，前述商标所有权和申请权的过户手续虽未办理完成，但本公司使用上述商标不存在障碍。

综上所述，目前部分商标专用权/申请权正在办理过户的情形不会对本公司的资产完整性产生重大影响。

(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物业服务品牌供应商。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) 保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为发行人在资产、人员、财务、机构、业务等各方面符合监管机构对公司独立性的基本要求，发行人披露的关于公司独立性方面的表述真实、准确、完整。

二、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物业服务品牌供应商。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。

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“六、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；自有物业的管理；自有物业租赁；全球卫星定位系统（GPS）业务。
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）；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；自有物业租赁；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。
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）；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）；自有物业租赁、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。
----	------------------	----------------------------------------------------

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）为避免同业竞争而出具的承诺

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。

三、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》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
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	深圳市黎明锰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	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
76	深圳市兴龙机械模具有限公司	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
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	江苏江州建设发展有限公司	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	珠海中铁辰邦建融基金投资合伙企业(有限合伙)	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
29	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
30	南通建赫新能源有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
31	南充市青胤山房地产开发有限责任公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
32	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
33	河南青旅教育信息咨询有限公司	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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

41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	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
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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
73	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
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	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
82	江苏江洲建设发展有限公司	发行人董事施晖及监事王卫冲共同控制的企业
83	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

84	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
85	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
86	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
87	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
88	五河县正启和城市建设有限公司	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）
89	安徽省路网交通建设集团股份有限公司	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）
90	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
91	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
92	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
93	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
94	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
95	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
96	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
97	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
98	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
99	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
100	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
101	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
102	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
103	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
104	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
105	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
106	深圳市莲花物业管理有限公司	发行人十二个月内离职的独立董事饶建平担任副总经理的企业
107	北京莲花物业管理有限责任公司	发行人十二个月内离职的独立董事饶建平担任董事长的企业

108	天津金海岸物业管理有限公司	发行人十二个月内离职的独立董事饶建平担任董事的企业
109	深圳市劳特思机电工程有限公司	发行人十二个月内离职的独立董事饶建平担任董事的企业
110	深圳市海王生物工程股份有限公司	发行人十二个月内离职的独立董事谷杨担任独立董事的企业
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、副董事长朱红卫担任党委书记、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、副董事长朱红卫担任董事、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董事雷鸿章担任董事长、董事及法人代表的企业
4	长融金诺（北京）投资有限公司	发行人控股股东特发集团董事雷鸿章担任董事长、法人代表的企业
5	西部中大建设集团股份有限公司	发行人控股股东特发集团董事雷鸿章担任董事的企业
6	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
7	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
8	深圳市京鹏酒店	发行人控股股东特发集团监事黄金凤担任董事的企业
9	深圳市国有免税商品（集团）有限公司	发行人控股股东特发集团副总经理富春龙担任监事的企业
10	深圳市赛格集团有限公司	发行人控股股东特发集团董事张豫旺担任董事的企业
11	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
12	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
13	深圳市特发海外贸易公司	发行人控股股东特发集团副总经理李明俊担任董事长的企业
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	谷杨	12个月内离职的独立董事
18	饶建平	12个月内离职的独立董事
19	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	朱红卫	特发集团董事、副董事长
3	陈阳升	特发集团董事、财务总监
4	安源	特发集团董事
5	张豫旺	特发集团董事
6	雷鸿章	特发集团董事
7	童庆火	特发集团职工董事
8	彭庆伟	特发集团董事
9	俞磊	特发集团副总经理、董事会秘书
10	张瞰	特发集团监事会主席
11	叶培茂	特发集团监事
12	黄金凤	特发集团监事
13	宋爱平	特发集团监事
14	张保军	特发集团职工监事
15	高天亮	特发集团董事、总经理
16	富春龙	特发集团副总经理

17	李明俊	特发集团副总经理
18	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		

四、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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经常性关联交易	综合物业管理服务	3,116.89	1,966.47	1,651.69
	资产受托管理服务	601.55	514.67	585.91
	向关联方租赁物业	173.70	133.78	91.61
	向关键管理人员支付薪酬	594.57	543.52	392.55
	合计	4,486.71	3,158.44	2,721.74
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	0.40	-	-
	合计	0.40	1,715.00	-

(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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
特发信息	综合物业管理服务	860.92	798.22	756.26
深圳特力吉盟投资有限公司		752.56	744.94	484.59
深圳市中天实业有限公司		609.76	111.02	44.44
特发工程管理		203.50	18.49	-
南通三建		193.63	-	-

青岛涌泰置业有限公司		112.34	107.49	82.04
深圳特发华日汽车企业有限公司		91.59	-	-
深圳市特发信息光网科技股份有限公司		80.61	13.36	-
特发集团		64.67	33.92	179.38
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	-
海门市拓鸿实业有限公司		27.36	12.52	-
深圳市特发华辉石油有限公司		23.79	-	-
深圳市汽车工业贸易有限公司		9.66	-	101.89
深圳市特发小额贷款有限公司		6.05	-	-
关联自然人		3.21	3.16	2.88
深圳市兴龙机械模具有限公司		3.19	10.64	-
南通三建控股有限公司		1.89	-	-
深圳经济特区发展中心有限公司		1.21	-	-
深圳市特发进出口公司		0.38	-	0.22
小计		3,116.89	1,966.47	1,651.69
特发集团	资产受托管理服务	540.43	454.17	517.58
深圳经济特区发展中心有限公司		55.87	51.85	56.27
深圳市特发进出口公司		5.25	8.65	12.05
小计		601.55	514.67	585.90
合计		3,718.44	2,481.14	2,237.59

(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

特发信息、深圳市中天实业有限公司、特发工程管理、深圳特发华日汽车企业有限公司、深圳市特发信息光网科技股份有限公司、特发地产、深圳市特发华辉石油有限公司、深圳市汽车工业贸易有限公司、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；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 1,651.69 万元、1,966.47 万元与 3,116.89 万元，占同期综合物业管理服务收入比例为 5.29%、4.78%与 5.73%，占比较低。

2) 公司向关联方提供综合物业管理服务的定价公允性

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。

报告期内，公司向关联方提供综合物业管理服务的毛利率情况如下：

名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
特发集团	19.71%	17.49%	18.33%
南通三建	42.44%	31.71%	31.00%
深圳特力吉盟投资有限公司	26.22%	17.63%	13.06%
关联方综合物业管理服务毛利率	23.54%	18.85%	17.56%
非关联方综合物业管理服务毛利率	16.11%	17.50%	18.88%
公司综合物业管理服务毛利率	16.54%	17.52%	18.82%

注 1：特发集团：主要包括特发信息、特力集团、特发地产等。

注 2：南通三建：包括青岛涌泰置业有限公司、海门市拓鸿实业有限公司等。

2016 年度、2017 年度及 2018 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 17.56%、18.85%与 23.54%，公司向非关联方提供综合物业管理服务毛利率 18.88%、17.50%与 16.11%，2016 年度和 2017 年度的整体差异

较小。2018 年度，公司向关联方提供综合物业管理服务的毛利率比同类业务毛利率高 7.43 个百分点，主要原因：2018 年度，公司承接的特发文创广场物业管理项目和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。

（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

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。

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%，各期实现的佣金收入分别为 451.02 万元、364.29 万元和 448.49 万元，具体情况如下：

单位：万元

名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
特发集团	387.37	303.79	382.7
深圳经济特区发展中心有限公司	55.87	51.85	56.27
深圳市特发进出口公司	5.25	8.65	12.05
合计	448.49	364.29	451.02

另外，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。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 134.88 万元、150.38 万元和 153.06 万元。

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 16.41%、12.04% 和 8.81%，对公司收入影响不大。

2、向关联方租赁物业

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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
特发工程管理	总部办公场所	85.95	35.12	-
特发集团	总部办公场所	-	12.80	23.05
特发信息	员工宿舍	21.83	24.06	6.76
特发地产	住宅小区地下停车场	65.92	61.80	61.80
合计		173.70	133.78	91.61

如上表所示，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。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。

2016年度、2017年度及2018年度，公司向关联方支付的租金等相关费用分别为91.61万元、133.78万元与173.70万元，占当期营业成本的比例分别为0.33%、0.34%与0.31%，对公司营业成本和经营业绩影响较小。

3、向关键管理人员支付薪酬

2016年度、2017年度及2018年度，公司向关键管理人员支付报酬金额分别为392.55万元、543.52万元和594.57万元，具体内容详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“四、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公司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%，2016 年度、2017 年度及 2018 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 88.97 万元、165.63 万元和 281.53 万元。

（二）偶发性关联交易事项

1、向关联方收购股权

为实现经营战略上的共赢，同时消除公司与控股股东之间的同业竞争，2017 年度，公司对特发集团内部主营业务为物业管理的主体进行整合。

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。

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》。

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。

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。

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商标专用权/申请权以15.03万元的价格转让给发行人。截至本招股说明书签署之日，已完成注册号为19907069和19904719两项商标专用权的转让，转让价格为0.40万元。

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，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”。

（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	2018年末	2017年末	2016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	294.32	14.72	377.36	18.87	344.27	17.21
	特发信息	191.42	9.57	130.65	6.53	118.83	5.94
	深圳市中天实业有限公司	161.34	8.07	45.21	2.26	-	-
	青岛涌泰置业有限公司	49.92	2.50	28.75	1.44	28.36	1.42
	深圳市特发华日汽车企业有限公司	14.61	0.73	-	-	-	-
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	11.00	0.55	-	-	-	-
	深圳市汽车工业贸易有限公司	10.24	0.51	-	-	-	-
	深圳市特发进出口有限公司	5.96	0.30	9.17	0.46	7.74	0.39
	深圳市兴龙机械模具有限公司	3.38	0.17	-	-	-	-
	深圳市特发信息光电技术有限公司	2.58	0.13	1.12	0.06	-	-
	深圳经济特区发展中心有限公司	1.28	0.06	54.96	2.75	42.39	2.12
	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	1.06	0.05	2.18	0.11	-	-
	深圳特力吉盟投资有限公司	-	-	140.86	7.04	202.30	10.12
	五河县正启和城市建设有限公司	-	-	40.00	2.00	-	-
合计		747.14	37.36	830.26	41.51	743.90	37.19
其他应收款	特发信息	30.00	1.50	40.00	2.00	20.00	1.00
	特发集团	5.53	0.28	18.03	0.90	197.85	9.89
	特力集团	1.71	0.09	1.31	0.07	836.35	41.82
	河南特发物业服务有限公司	0.94	0.05	4.90	0.25	-	-
	深圳市特发进出口有限公司	0.54	0.03	6.53	0.33	0.67	0.03
	深圳市特发投资有限公司	-	-	43.00	2.15	43.00	2.15
	深圳市特发华辉石油有限公司	-	-	100.00	5.00	-	-
	深圳经济特区发展中心有限公司	-	-	0.03	0.00	-	-
	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	-	-	-	-	331.15	16.56
	深圳市中天实业有限公司	-	-	-	-	196.65	9.83

	合计	38.72	1.94	213.80	10.69	1,625.67	81.28
预付账款	深圳市特发工程管理有限责任公司	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。

2016 年末及 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。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。

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	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付账款	特发集团	0.40	-	-
预收款项	特发地产	-	24.97	-
	特发集团	5.00	-	7.08
	合计	5.00	24.97	7.08
其他应付款	特发集团	55.28	192.36	203.39
	特发地产	37.32	45.63	88.97
	深圳市特发进出口有限公司	4.69	20.23	29.08
	特发工程管理	2.68	158.48	158.48
	深圳经济特区发展中心有限公司	-	400.00	400.00
	深圳市特力创盈科技有限公司	-	-	45.02
	深圳市特发特力房地产公司	-	-	205.67
	特力集团	-	0.04	-
	合计	99.97	816.74	1,130.61

如上表所示，2016 年末及 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。

（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。

五、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》，确认公司与关联方之间发生上述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。

六、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 董事、监事、高级管理人员与公司治理

一、董事、监事、高级管理人员简历

(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：

陈宝杰先生，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。

崔平先生，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。

周初新先生，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。

施晖先生，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、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。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。

王捷先生，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，现任特发投资监事，2018年10月至今任发行人董事。

张建军先生，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。

廖森林先生，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。

曹阳先生, 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、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:

徐德勇先生, 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, 特发物业公司监事会主席, 2018 年 10 月至今任发行人监事会主席。

王卫冲先生, 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。

马晓珣女士, 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：

陈宝杰先生，现担任特发服务董事会秘书，简历见本节之“一、董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）董事会成员”之陈宝杰先生简历。

崔平先生，现担任特发服务总经理，简历详见本节之“一、董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）董事会成员”之崔平先生简历。

李林先生，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。

王立涛先生，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。

尹玉刚先生，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。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

王隽先生，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负责人。

（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，聘任王隽为财务负责人。

（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。

二、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“六 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“（一）持有发行人5%以上股份的主要股东”。

截至本招股说明书签署之日，公司董事施晖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，施晖持有南通三建控股有限公司9.85%的股权，南通三建控股有限公司持有南通三建90.53%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，具体持股情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六 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“（一）持有发行人5%以上股份的主要股东”。

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。

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%
	海门江洲汽车配件厂	10.00	100%
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其他对外投资，亦无与公司存在利益冲突的投资。

四、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2018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 2018 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	40.50	否
崔平	董事、总经理	92.10	否
施晖	董事	-	是
周初新	职工董事	70.45	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	31.21	否
李林	副总经理	69.56	否
王立涛	副总经理	50.81	否
尹玉刚	副总经理	68.84	否
王隽	财务总监	69.18	否

2016 年度、2017 年度和 2018 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 9.65%、10.82% 和 7.92%。

(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，不存在其他退休金计划。

五、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
周初新	董事	山东省特发商务服务有限公司	董事、总经理	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
		深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	控股子公司
		天津市特发华政务服务有限公司	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
		深圳市特发华辉石油有限公司	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、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
		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
	海门筑集采国际贸易有限公司	监事	南通三建参股的企业
	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	无其他关联关系

			人	
		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
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

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其他企业任职的情况。

六、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主要包括：

1、持股锁定承诺，具体请参阅“第五节 发行人基本情况”之“十、持发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及其他证券服务机构作出的重要承诺及履行情况”。

2、避免同业竞争的承诺，具体请参阅“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争情况”之“（二）为避免同业竞争而出具的承诺”。

七、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。

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。

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。

(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。

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。

（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。

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，不构成发行人董事和高级管理人员的重大变化，没有对发行人的持续经营能力造成不利影响。

八、公司有关内部控制机构设置及履职情况

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5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

（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《董事大会议事规则》。公司董事会严格按照《公司章程》和《董事大会议事规则》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5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

（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3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

（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 同业竞争与关联交易”之“五、报告期内关联交易制度的执行情况及独立董事意见”。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起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。

九、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〔2019〕3-293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2018年12月31日在所有重大方面保持了有效的内部控制。

十、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。

2016 年以来，公司存在 2 项罚款金额超过 2,000 元的行政处罚，具体情况如下：

（一）郑州高新技术产业开发区国家税务局罚款3,100元

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。

特发物业郑州分公司被税务机关处以罚款的原因为工作人员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。2018 年 7 月 26 日，特发物业郑州分公司足额缴纳了上述罚款。

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。

（二）深圳市罗湖区安全生产监督管理局罚款48,000元

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。

特力物业被安监机关处以罚款的原因为工作人员未按照操作规范及时摆放安全警示标志，安监机关检查后特力物业立即进行了整改。2019 年 3 月 5 日，

特力物业足额缴纳了上述罚款。

根据深圳市罗湖区安全生产监督管理局于 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。

十一、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。

十二、公司资金管理、对外投资、担保事项的政策及制度安排

公司已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规的规定制订了《财务管理制度》、《资金管理制度》、《对外投资管理制度》和《对外担保管理制度》，并经相关股东大会或董事会审议通过。

(一) 公司资金管理、对外投资、担保事项的政策及制度安排

1、资金管理制度

公司通过了《财务管理制度》、《资金管理制度》以及《对外投资管理制度》等制度，对资金管理范围、资金审批权限、预算管理、对外投资管理等进行规范，完善了公司的资金管理，有利于提高公司资金管理效率。

2、对外投资制度

《对外投资管理制度》规定公司发生的对外投资事项达到下列标准之一的，应经董事会审议通过后提交股东大会审议：

- (1) 主业范围以外的投资项目；**

(2) 投资涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占公司最近一期经审计总资产的 50%以上；

(3) 投资的成交金额（含承担的债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过人民币 3,000 万元；

(4) 投资产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过人民币 300 万元；

(5) 投资标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过人民币 3,000 万元；

(6) 投资标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过人民币 300 万元。

(7) 交易标的为“购买或出售资产”时，应以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准，并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算，经累计计算达到公司最近一期经审计总资产 30%的事项，应提交股东大会审议，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。已经按照本款规定履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

(8) 在境外及香港、澳门特别行政区、台湾地区投资的项目；

(9) 公司资产负债率在 70%以上的直接投资项目或下属企业为投资主体且下属企业资产负债率在 70%以上的投资项目；

(10) 与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国企、央企、其他地方国企）没有实际控制权的项目。

上述指标涉及的数据如为负值，取绝对值计算。

3、对外担保制度

《对外担保管理制度》规定应由股东大会审批的对外担保，必须经董事会审议通过后，方可提交股东大会审批。须经股东大会审批的对外担保，包括但不限于下列情形：

- (1) 公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；
- (2) 公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；
- (3) 为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；
- (4) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；
- (5) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%；
- (6) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过 3,000 万元；
- (7) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；
- (8) 证券交易所或者《公司章程》规定的其他担保。

对于董事会权限范围内的担保事项，应当经出席董事会会议的三分之二以上董事同意并做出决议并经全体独立董事三分之二以上同意。

股东大会在审议上述第（7）款规定的为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

股东大会在审议上述第（5）款的担保事项时，应当由出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

（二）公司资金管理、对外投资、担保事项的政策及制度执行情况

报告期内，公司资金管理、对外投资、担保事项严格遵守了《公司章程》、《财务管理制度》、《资金管理制度》、《对外投资管理制度》等相关制度。

十三、投资者权益保护的情况

（一）保障公司投资者知情权

《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) 保障公司投资者享有资产收益

公司在《公司章程（草案）》规定：公司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；公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配。

公司根据中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》相关规定，完善了公司上市后适用的《公司章程（草案）》中规定的公司的利润分配政策、公司利润分配方案的决策程序和实施、公司利润分配政策的制定和调整、公司的股东分红回报规划等条款，以保障投资者收益分配权，具体见“第九节 财务会计信息与管理层分析”之“十四、报告期的利润分配情况以及发行后的利润分配政策”。

(三) 保障公司投资者参与重大决策的权利

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。

(四) 保障投资者选择管理者的权利

《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。

《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；股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。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。董事候选人中得票多者且拥有出席股东所持表决权的半数以上者当选。

第九节 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 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2018 年度、2017 年度和 2016 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（2019）3-292 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	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	118,238,393.00	83,818,198.76	63,031,583.29
应收票据及应收账款	151,688,292.44	107,088,259.35	110,243,851.75
预付款项	2,678,192.67	1,537,395.73	5,108,858.39
其他应收款	7,937,359.64	10,243,183.68	18,949,097.24
存货	2,323,863.35	2,334,644.88	2,496,966.30
其他流动资产	5,785,290.56	1,349,252.60	1,696,766.39
流动资产合计	288,651,391.66	206,370,935.00	201,527,123.36
非流动资产：			
长期股权投资	3,856,128.41	1,758,034.65	-
投资性房地产	60,549,761.05	63,029,166.01	65,508,574.20
固定资产	7,852,453.70	6,452,345.64	5,648,024.37

长期待摊费用	2,765,394.92	3,591,224.97	860,365.43
递延所得税资产	1,984,693.68	1,342,435.30	1,450,577.01
其他非流动资产	-	-	1,814,353.06
非流动资产合计	77,008,431.76	76,173,206.57	75,281,894.07
资产总计	365,659,823.42	282,544,141.57	276,809,017.43
流动负债:			
短期借款	-	-	20,000,000.00
应付票据及应付账款	46,490,259.40	29,533,314.31	36,289,304.73
预收款项	6,525,680.49	1,191,801.36	581,021.70
应付职工薪酬	70,367,635.27	53,308,221.81	37,876,701.48
应交税费	17,143,220.91	17,490,342.83	16,582,145.56
其他应付款	29,389,922.45	50,625,934.56	60,580,149.28
一年内到期的非流动负债	1,037,735.85	-	-
流动负债合计	170,954,454.37	152,149,614.87	171,909,322.75
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	3,805,031.45	-	-
非流动负债合计	3,805,031.45	-	-
负债合计	174,759,485.82	152,149,614.87	171,909,322.75
股东权益:			
股本	75,000,000.00	15,384,615.00	15,384,615.00
资本公积	45,141,153.29	13,374,532.52	24,310,879.85
其他综合收益	5,501.16	2,772.81	-
盈余公积	4,112,504.83	7,305,380.35	4,283,169.35
未分配利润	58,017,949.19	89,910,380.54	58,396,814.34
归属于母公司股东权益合计	182,277,108.47	125,977,681.22	102,375,478.54
少数股东权益	8,623,229.13	4,416,845.48	2,524,216.14
股东权益合计	190,900,337.60	130,394,526.70	104,899,694.68
负债和股东权益总计	365,659,823.42	282,544,141.57	276,809,017.43

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	60,066,414.36	57,084,486.81	45,564,594.90
应收票据及应收账款	119,404,508.44	97,684,511.62	107,180,822.84
预付款项	2,042,518.75	1,310,076.31	5,037,637.15
其他应收款	89,929,957.59	80,957,644.59	63,092,056.42
存货	2,323,863.35	2,334,644.88	2,496,110.63
其他流动资产	5,064,327.19	-	-
流动资产合计	278,831,589.68	239,371,364.21	223,371,221.94
非流动资产：			
长期股权投资	28,705,190.66	15,992,096.90	6,112,000.00
固定资产	5,638,005.60	4,915,100.57	4,611,186.17
长期待摊费用	2,281,087.36	3,001,483.39	576,797.23
递延所得税资产	1,549,882.61	1,274,608.21	1,410,273.99
非流动资产合计	38,174,166.23	25,183,289.07	12,710,257.39
资产总计	317,005,755.91	264,554,653.28	236,081,479.33
流动负债：			
短期借款	-	-	20,000,000.00
应付票据及应付账款	65,334,347.72	46,730,603.09	36,698,814.67
预收款项	3,766,877.93	349,715.23	550,962.46
应付职工薪酬	48,337,819.23	43,826,629.34	32,396,194.74
应交税费	12,031,261.80	13,733,051.04	13,950,564.96
其他应付款	27,618,788.58	46,901,918.74	46,873,234.43
一年内到期的非流动负债	1,037,735.85	-	-
流动负债合计	158,126,831.11	151,541,917.44	150,469,771.26
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	3,805,031.45	-	-
非流动负债合计	3,805,031.45	-	-
负债合计	161,931,862.56	151,541,917.44	150,469,771.26

股东权益:			
股本	75,000,000.00	15,384,615.00	15,384,615.00
资本公积	45,368,723.59	13,602,102.82	16,423,185.00
盈余公积	3,020,792.35	6,213,667.87	3,191,456.87
未分配利润	31,684,377.41	77,812,350.15	50,612,451.20
股东权益合计	155,073,893.35	113,012,735.84	85,611,708.07
负债和股东权益总计	317,005,755.91	264,554,653.28	236,081,479.33

(二) 利润表

1、合并利润表

单位: 元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	699,014,994.91	507,595,986.63	369,939,604.69
减: 营业成本	551,870,615.79	396,106,929.02	281,233,803.27
税金及附加	4,931,631.70	4,247,868.71	7,136,430.49
销售费用	6,901,953.28	5,643,446.73	3,895,888.00
管理费用	58,150,126.03	49,644,711.47	36,976,778.91
财务费用	176,733.87	706,517.40	486,858.33
其中: 利息费用	-	562,600.00	472,700.00
利息收入	214,968.25	156,636.68	190,751.44
资产减值损失	2,272,969.35	-638,101.64	1,054,747.58
加: 其他收益	661,264.14	852,475.32	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-163,335.02	50,663.42	1,253,958.07
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-351,906.24	8,034.65	-
资产处置收益	-5,229.67	89,051.46	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	75,203,664.34	52,876,805.14	40,409,056.18
加: 营业外收入	33,556.07	9,982.64	275,315.43
减: 营业外支出	140,300.08	2,674,259.61	24,956.06
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	75,096,920.33	50,212,528.17	40,659,415.55
减: 所得税费用	19,826,084.06	13,538,735.23	10,512,571.87
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	55,270,836.27	36,673,792.94	30,146,843.68

按持续经营性分类			
持续经营净利润	55,270,836.27	36,673,792.94	30,146,843.68
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	51,799,452.62	34,781,163.60	29,754,832.69
少数股东损益	3,471,383.65	1,892,629.34	392,010.99
五、其他综合收益的税后净额	2,728.35	2,772.81	-
六、综合收益总额	55,273,564.62	36,676,565.75	30,146,843.68
归属于母公司股东的综合收益总额	51,802,180.97	34,783,936.41	29,754,832.69
归属于少数股东的综合收益总额	3,471,383.65	1,892,629.34	392,010.99

2、母公司利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	547,186,797.17	434,405,001.21	336,336,866.66
减：营业成本	437,927,536.63	347,413,121.23	261,612,681.02
税金及附加	3,837,039.74	3,246,127.83	6,204,105.78
销售费用	5,579,808.55	4,309,010.65	3,327,117.31
管理费用	47,078,072.84	38,135,494.61	28,038,459.18
财务费用	193,004.94	700,068.74	510,054.46
其中：利息费用	-	562,600.00	472,700.00
利息收入	129,393.92	108,664.79	137,524.08
资产减值损失	1,022,322.74	-316,861.50	1,182,585.82
加：其他收益	584,530.81	790,706.96	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-163,335.02	50,663.42	599,694.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-351,906.24	8,034.65	-
资产处置收益	-5,229.67	89,051.46	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,964,977.85	41,848,461.49	36,061,557.49
加：营业外收入	29,888.73	9,433.13	219,652.67
减：营业外支出	91,956.55	209,703.19	11,662.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,902,910.03	41,648,191.43	36,269,548.05
减：所得税费用	14,338,998.80	11,426,081.48	9,195,538.64

四、净利润(净亏损以"-"号填列)	37,563,911.23	30,222,109.95	27,074,009.41
按持续经营性分类			
持续经营净利润	37,563,911.23	30,222,109.95	27,074,009.41
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	37,563,911.23	30,222,109.95	27,074,009.41

(三) 现金流量表

1、合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	718,613,871.93	548,467,024.19	370,662,392.76
收到的税费返还	913.86	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	21,393,249.04	18,245,371.24	14,830,726.91
经营活动现金流入小计	740,008,034.83	566,712,395.43	385,493,119.67
购买商品、接受劳务支付的现金	197,891,981.02	148,250,327.55	120,020,577.94
支付给职工以及为职工支付的现金	382,656,613.39	281,609,931.71	190,313,147.13
支付的各项税费	59,631,974.56	42,138,783.97	31,343,981.85
支付其他与经营活动有关的现金	49,503,472.63	30,869,758.77	20,233,327.31
经营活动现金流出小计	689,684,041.60	502,868,802.00	361,911,034.23
经营活动产生的现金流量净额	50,323,993.23	63,843,593.43	23,582,085.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	49,430,000.00	8,000,000.00	132,000,000.00
取得投资收益收到的现金	61,202.49	196,396.33	618,607.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	54,806.75	177,855.33	114,367.28
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	49,546,009.24	8,374,251.66	132,732,974.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,825,671.57	6,817,634.87	72,672,980.05
投资支付的现金	56,450,000.00	9,903,767.56	92,000,000.00

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	60,275,671.57	16,721,402.43	164,672,980.05
投资活动产生的现金流量净额	-10,729,662.33	-8,347,150.77	-31,940,005.25
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	735,000.00	-	2,950,986.88
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	735,000.00	-	2,950,986.88
取得借款收到的现金	-	20,000,000.00	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	735,000.00	20,000,000.00	22,950,986.88
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	472,700.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,558,000.00	14,150,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	5,911,865.01	54,712,600.00	472,700.00
筹资活动产生的现金流量净额	-5,176,865.01	-34,712,600.00	22,478,286.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,728.35	2,772.81	-
五、现金及现金等价物净增加额	34,420,194.24	20,786,615.47	14,120,367.07
加：期初现金及现金等价物余额	83,818,198.76	63,031,583.29	48,911,216.22
六、期末现金及现金等价物余额	118,238,393.00	83,818,198.76	63,031,583.29

2、母公司现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	579,577,264.81	474,285,367.26	334,111,538.06
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,379,458.95	8,860,536.72	13,048,155.81
经营活动现金流入小计	593,956,723.76	483,145,903.98	347,159,693.87
购买商品、接受劳务支付的现金	181,338,651.06	126,343,748.65	120,917,464.17
支付给职工以及为职工支付的现金	284,468,337.74	231,754,169.52	163,411,307.98
支付的各项税费	46,033,521.00	35,744,545.56	28,081,964.75

支付其他与经营活动有关的现金	52,938,885.48	36,939,315.85	83,080,240.67
经营活动现金流出小计	564,779,395.28	430,781,779.58	395,490,977.57
经营活动产生的现金流量净额	29,177,328.48	52,364,124.40	-48,331,283.70
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	49,000,000.00	8,000,000.00	132,000,000.00
取得投资收益收到的现金	124,244.03	189,599.23	599,694.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70,436.09	177,855.33	91,550.10
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	49,194,680.12	8,367,454.56	132,691,244.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,413,216.04	4,595,319.49	2,461,480.25
投资支付的现金	68,623,000.00	24,053,767.56	93,000,000.00
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	71,036,216.04	28,649,087.05	95,461,480.25
投资活动产生的现金流量净额	-21,841,535.92	-20,281,632.49	37,229,764.25
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	-	-	-
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	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	-	20,000,000.00	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	4,353,865.01	562,600.00	472,700.00
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		-	-
筹资活动现金流出小计	4,353,865.01	40,562,600.00	472,700.00
筹资活动产生的现金流量净额	-4,353,865.01	-20,562,600.00	19,527,300.00
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	2,981,927.55	11,519,891.91	8,425,780.55
加：期初现金及现金等价物余额	57,084,486.81	45,564,594.90	37,138,814.35
六、期末现金及现金等价物余额	60,066,414.36	57,084,486.81	45,564,594.90

二、注册会计师审计意见

天健会计师对公司 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表，2018 年度、2017 年度和 2016 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（2019）3-292 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 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况，2018 年度、2017 年度和 2016 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

三、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物业服务品牌供应商。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。**2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司人工成本占主营业务成本的比例分别为 63.96%、66.61% 和 65.19%。**

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。**2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 24.88%、23.24% 和 25.58%，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

扩大而相应增长，物业经营费用占比分别为 7.19%、6.06% 和 5.98%。

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。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司的营业收入分别为 36,993.96 万元、50,759.60 万元和 69,901.50 万元，其中，2017 年度和 2018 年度分别同比增长 37.21% 和 37.71%。关于公司营业收入的变动原因详见本节“十一、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 23.98%、21.96% 和 21.05%，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“十一、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，具体请参见本节“三、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或非财务指标分析”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”。

四、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

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变化，整体经营情况良好。

五、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 2016 年 1 月 1 日起至 2018 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、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。

(十一) 应收款项

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。

(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

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照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，确认为金融资产，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，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。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。

(二十三) 政府补助

1、2017 年度和 2018 年度

(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，计入当期损益和冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本。

(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。

2、2016 年度

(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，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（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。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（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。

六、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%、11%、10%、6%、5%、3%

营业税	应纳税营业额	5%
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	1.5%、2%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%、30%、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	2018 年	2017 年	2016 年
特发技术刚果有限公司	30%、1%	30%、1%	-
深圳市特发楼宇科技有限公司	25%	20%	-
深圳特发商务服务有限公司	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

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，深圳市特发楼宇科技有限公司、深圳特发商务服务有限公司符合小微企业认定，2017年企业所得减按50%计入应纳税所得额后按20%的税率计缴。

七、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、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

2、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

3、2016 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	31,226.24	2,196.31	3,571.42	-	36,993.96
主营业务成本	25,350.47	1,875.24	897.67	-	28,123.38

八、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（2019）3-295 号），报告期内公司的非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动性资产处置损益	-5.41	-1.34	2.28
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	61.81	83.60	8.60

委托他人投资或管理资产的损益	18.86	4.26	59.97
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	245.52
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5.78	-255.60	13.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-445.40	-319.72	-
小计	-375.94	-497.68	330.04
减：所得税费用	19.44	20.22	20.13
少数股东权益影响额（税后）	0.03	-	-
归属于母公司股东的非经常性损益净额	-395.40	-517.90	309.91

九、报告期内公司主要财务指标

(一) 基本财务指标

财务指标	2018年末 /2018年度	2017年末 /2017年度	2016年末 /2016年度
流动比率(倍)	1.69	1.36	1.17
速动比率(倍)	1.67	1.34	1.16
资产负债率(合并)	47.79%	53.85%	62.10%
资产负债率(母公司)	51.08%	57.28%	63.74%
应收账款周转率(次/年)	5.40	4.67	3.84
存货周转率(次/年)	236.93	163.96	88.94
息税折旧摊销前利润(万元)	8,039.97	5,554.30	4,347.41
利息保障倍数(倍)	-	90.25	87.02
归属于发行人股东的净利润(万元)	5,179.95	3,478.12	2,975.48
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润(万元)	5,575.35	3,996.01	2,665.58
每股经营活动产生的现金流量(元)	0.67	0.85	0.31
每股净现金流量(元)	0.46	0.28	0.19
归属于发行人股东的每股净资产(元)	2.43	1.68	1.37
无形资产(扣除土地使用权)占净资产比率(%)	-	-	-

注 1：计算每股净资产、每股经营活动现金流量、每股净现金流量等指标时，分母为当期发行在外的普通股加权平均数。公司 2018 年 11 月整体变更为股份公司，当年的期初股本数及 2016 年、2017 年期初、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
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

2016 年度	归属于公司普通股股东的净利润	31.11%	0.40	0.40
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	31.91%	0.36	0.36

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

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

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 为报告期内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 为报告期内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 为报告期内月份数； M_i 为新增净资产下一月份起至报告期末的月份数； M_j 为减少净资产下一月份起至报告期末的月份数； 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末的月份数。

2) 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

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 为报告期内因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期内因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期内因回购等减少股份数； S_k 为报告期内缩股数； M_0 为报告期内月份数； M_i 为增加股份下一份月份至报告期末的月份数； M_j 为减少股份下一月份起至报告期末的月份数。

3) 稀释每股收益

稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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、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

截至本招股说明书签署之日，公司不存在其他需披露的资产负债表日后事项。

(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。

十一、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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	69,901.50	50,759.60	36,993.96
减：营业成本	55,187.06	39,610.69	28,123.38
税金及附加	493.16	424.79	713.64
销售费用	690.20	564.34	389.59
管理费用	5,815.01	4,964.47	3,697.68
财务费用	17.67	70.65	48.69
其中：利息费用	-	56.26	47.27
利息收入	21.50	15.66	19.08
资产减值损失	227.30	-63.81	105.47

加：其他收益	66.13	85.25	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-16.33	5.07	125.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-35.19	0.80	-
资产处置收益	-0.52	8.91	-
二、营业利润	7,520.37	5,287.68	4,040.91
加：营业外收入	3.36	1.00	27.53
减：营业外支出	14.03	267.43	2.50
三、利润总额	7,509.69	5,021.25	4,065.94
减：所得税费用	1,982.61	1,353.87	1,051.26
四、净利润	5,527.08	3,667.38	3,014.68
归属于母公司股东的净利润	5,179.95	3,478.12	2,975.48
少数股东损益	347.14	189.26	39.20

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。2016 年至 2018 年，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 37.46% 和 31.94%。

（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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	69,518.85	99.45%	50,569.47	99.63%	36,993.96	100.00%
其他业务收入	382.65	0.55%	190.13	0.37%	-	-
合计	69,901.50	100.00%	50,759.60	100.00%	36,993.96	100.00%

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司营业收入分别 36,993.96 万元、50,759.60 万元和 69,901.50 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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业管理服务收入	54,370.06	78.21%	41,110.71	81.31%	31,226.24	84.41%
政务服务收入	8,319.01	11.97%	5,183.09	10.25%	2,196.31	5.94%
增值服务收入	6,829.78	9.82%	4,275.67	8.44%	3,571.42	9.65%
合计	69,518.85	100.00%	50,569.47	100.00%	36,993.96	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，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，该项服务收入金额分别为 31,226.24 万元、41,110.71 万元和 54,370.06 万元，占主营业务收入比例分别为 84.41%、81.31% 与 78.21%。报告期内，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 31.95% 和 38.29%，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。

(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	2018 年度		2017 年度		2016 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	54,155.94	99.61%	40,914.50	99.52%	31,037.52	99.40%
酬金制综合物业管理服务	214.12	0.39%	196.21	0.48%	188.71	0.60%
合计	54,370.06	100.00%	41,110.71	100.00%	31,226.24	100.00%

如上表所示，2016 年度、2017 年度和 2018 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 31,037.52 万元、40,914.50 万元和 54,155.94 万元，占综合物业管理服务收入的比例分别为 99.40%、99.52% 与 99.61%。

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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区物业	45,048.55	83.18%	37,338.94	91.26%	28,658.90	92.34%
公共物业	2,099.92	3.88%	771.78	1.89%	-	-
商业物业	3,747.36	6.92%	402.43	0.98%	131.83	0.42%
住宅物业	3,260.10	6.02%	2,401.35	5.87%	2,246.80	7.24%
合计	54,155.94	100.00%	40,914.50	100.00%	31,037.52	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 99 个，在管项目面积由 1,352.61 万平方米增加至 1,880.01 万平方米。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，该类型物业管理服务收入金额分别为 28,658.90 万元、37,338.94 万元和 45,048.55 万元，年复合增长率为 25.37%；其占包干制综合物业管理服务收入的比例分别为 92.34%、91.26% 和 83.18%，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。

2016 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，公共物业项目数量由 2 个增加至 6 个，在管项目面积由 1.92 万平方米增加至 14.39 万平方米；商业物业项目数量由 1 个增加至 4 个，在管面积由 1.32 万平方米增加至 5.82 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相对较少。

（2）政务服务收入分析

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司的政务服务收入分别为 2,196.31 万元、5,183.09 万元和 8,319.01 万元，其中，2017 年度和 2018 年度分别同比增长 135.99% 和 60.50%；政务服务收入占主营业务收入的比例分别为 5.94%、10.25% 和 11.97%，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 15 个增加到 90 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、占比的快速提升。

（3）增值服务收入分析

报告期内，公司增值服务收入情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
小型整改	3,429.14	50.21%	1,664.69	38.93%	1,187.26	33.24%
泊位费	1,614.74	23.64%	1,400.11	32.75%	1,122.24	31.42%
专项维修维护	618.06	9.05%	165.42	3.87%	174.61	4.89%
资产受托管理	601.55	8.81%	514.67	12.04%	585.90	16.41%
公共收益	555.63	8.14%	530.45	12.41%	501.25	14.04%
其他	10.66	0.16%	0.33	0.01%	0.16	0.00%
合计	6,829.78	100.00%	4,275.67	100.00%	3,571.42	100.00%

增值服务收入主要包括公司针对小型整改工程、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。小型整改工程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；专项维修维护系公司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。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、场地及其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。

报告期内，公司的小型整改工程服务收入、专项维修维护收入随着所管理产业园区物业项目数量、管理面积的增加而提升，这两类收入合计金额的复合增长率为 72.39%；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。

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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南	25,815.86	37.14%	17,694.43	34.99%	14,866.68	40.19%
华北	5,210.59	7.50%	4,356.61	8.62%	3,900.45	10.54%
华中	16,170.93	23.26%	10,217.12	20.20%	6,349.58	17.16%
华东	15,065.36	21.67%	12,127.82	23.98%	6,836.41	18.48%
西南	6,755.43	9.72%	5,969.74	11.81%	5,040.85	13.63%
境内地区小计	69,018.17	99.28%	50,365.71	99.60%	36,993.96	100.00%
境外地区小计	500.68	0.72%	203.75	0.40%	-	-
合计	69,518.85	100.00%	50,569.47	100.00%	36,993.96	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，2016 年度、2017

年度及 2018 年度，以上地区营业收入占主营业务收入比例分别为 75.83%、79.18% 及 82.07%，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。

(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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	54,939.12	99.55%	39,486.72	99.69%	28,123.38	100.00%
其他业务成本	247.94	0.45%	123.97	0.31%	-	-
合计	55,187.06	100.00%	39,610.69	100.00%	28,123.38	100.00%

如上表所示，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司营业成本分别为 28,123.38 万元、39,610.69 万元和 55,187.06 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，其金额和占比都很低，对营业成本影响很小。2017 年度和 2018 年度，主营业务成本分别同比增长 40.41% 和 39.13%，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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业管理服务成本	45,378.58	82.60%	33,906.31	85.87%	25,350.47	90.14%
政务服务成本	6,767.26	12.32%	4,291.26	10.87%	1,875.24	6.67%
增值服务成本	2,793.28	5.08%	1,289.15	3.26%	897.67	3.19%
合计	54,939.12	100.00%	39,486.72	100.00%	28,123.38	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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	35,813.58	65.19%	26,300.25	66.61%	17,986.79	63.96%
业务外包成本	14,051.39	25.58%	9,178.56	23.24%	6,997.40	24.88%
物业经营费用	3,286.09	5.98%	2,390.94	6.06%	2,023.48	7.19%
材料成本	1,788.06	3.25%	1,616.99	4.10%	1,115.71	3.97%
合计	54,939.12	100.00%	39,486.72	100.00%	28,123.38	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。

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，公司员工人数分别为 3,117 人、4,409 人和 5,588 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。

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；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配套费用支出，如员工宿舍租赁费用、水电费、固定资产折旧等；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，公司的人工成本、业务外包成本、物业经营费用和材料成本均随着管理面积、服务项目数量和主营业务收入的增加而提高，且各类成本构成比例

相对稳定。

(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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	14,579.73	99.08%	11,082.74	99.41%	8,870.58	100.00%
其他业务毛利	134.71	0.92%	66.16	0.59%	-	-
合计	14,714.44	100.00%	11,148.91	100.00%	8,870.58	100.00%

如上表所示，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司的营业毛利分别为 8,870.58 万元、11,148.91 万元和 14,714.44 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 100.00%、99.41% 和 99.08%，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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业管理服务毛利	8,991.48	61.67%	7,204.40	65.01%	5,875.76	66.24%
政务服务毛利	1,551.75	10.64%	891.82	8.05%	321.07	3.62%
增值服务毛利	4,036.50	27.69%	2,986.52	26.95%	2,673.75	30.14%
合计	14,579.73	100.00%	11,082.74	100.00%	8,870.58	100.00%

如上表所示，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司综合物业管理服务毛利分别为 5,875.76 万元、7,204.40 万元和 8,991.48 万元，占主营业务毛利的比例分别为 66.24%、65.01% 和 61.67%，是主营业务毛利的主要构成部分；政务服务毛利分别为 321.07 万元、891.82 万元和 1,551.75 万元，占主营业务毛

利的比例分别为 3.62%、8.05% 和 10.64%。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。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司增值服务毛利分别为 2,673.75 万元、2,986.52 万元和 4,036.50 万元，占主营业务毛利的比例分别为 30.14%、26.95% 和 27.69%。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，在各个服务项目中的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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
包干制物业毛利	8,777.36	97.62%	7,008.19	97.28%	5,687.05	96.79%
酬金制物业毛利	214.12	2.38%	196.21	2.72%	188.71	3.21%
合计	8,991.48	100.00%	7,204.40	100.00%	5,875.76	100.00%

如上表所示，2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司酬金制物业毛利分别为 188.71 万元、196.21 万元和 214.12 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 5,687.05 万元、7,008.19 万元和 8,777.36 万元，占综合物业管理服务毛利总额的比例分别为 96.79%、97.28% 和 97.62%，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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区物业	7,823.90	89.14%	6,916.79	98.70%	5,661.44	99.55%
公共物业	316.36	3.60%	-51.77	-0.74%	-	0.00%
商业物业	566.48	6.45%	177.25	2.53%	31.70	0.56%
住宅物业	70.62	0.80%	-34.09	-0.49%	-6.09	-0.11%

合计	8,777.36	100.00%	7,008.19	100.00%	5,687.05	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 99.55%、98.70% 和 89.14%，在公共物业、商业物业等类型物业管理的毛利逐步增加的情况下，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。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公共物业毛利占包干制物业毛利的比例分别为 0%、-0.74% 和 3.60%，商业物业毛利占包干制物业毛利的比例分别为 0.56%、2.53% 和 6.45%；公司逐步开拓公共、商业服务等类型物业的管理服务项目，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。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，住宅物业占包干制物业毛利的比例分别为 -0.11%、-0.49% 和 0.80%；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 321.07 万元、891.82 万元和 1,551.75 万元，占主营业务毛利的比例分别为 3.62%、8.05% 和 10.64%，金额和占比均实现快速增长，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快速增长。

(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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
小型整改	917.59	22.73%	756.95	25.35%	520.35	19.46%
泊位费	1,460.44	36.18%	1,239.37	41.50%	1,014.91	37.96%

维修维护	551.04	13.65%	68.84	2.31%	91.45	3.42%
资产受托管理	541.14	13.41%	390.57	13.08%	545.63	20.41%
公共收益	555.63	13.77%	530.45	17.76%	501.25	18.75%
其他	10.66	0.26%	0.33	0.01%	0.16	0.01%
合计	4,036.50	100.00%	2,986.52	100.00%	2,673.75	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，在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的情况下，增值服务毛利也呈现增长趋势。

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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
综合物业管理服务	16.54%	17.52%	18.82%
政务服务	18.65%	17.21%	14.62%
增值服务	59.10%	69.85%	74.87%
主营业务毛利率	20.97%	21.92%	23.98%

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司主营业务毛利率分别为 23.98%、21.92% 和 20.97%，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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
包干制物业	16.21%	17.13%	18.32%
酬金制物业	100.00%	100.00%	100.00%
综合物业管理服务毛利率	16.54%	17.52%	18.82%

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，包干制物业毛利率分别为 18.32%、17.13% 和 16.21%，其中，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) 包干制物业服务毛利率分析

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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
园区物业	17.37%	18.52%	19.75%
公共物业	15.07%	-6.71%	-
商业物业	15.12%	44.05%	24.05%
住宅物业	2.17%	-1.42%	-0.27%
包干制物业服务毛利率	16.21%	17.13%	18.32%

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

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，园区物业服务毛利率分别为 19.75%、18.52% 和 17.37%，2017 年度和 2018 年度分别同比下降 1.23 和 1.15 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

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公共物业服务毛利率分别为 0%、-6.71% 和 15.07%，逐步提升，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

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，商业物业服务毛利率分别为 24.05%、44.05% 和 15.12%，波动较大，主要原因为：报告期内，公司承接的商业物业管理服务项目数量较少，2016 年度仅有一个商场项目，2017 年度新增一个酒店项目，2018 年度新增一个商场项目、一个儿童乐园项目且酒店项目逐步实现正常运营管理。因此，报告期内，在商业物业管理服务收入大幅增加的基础上毛利率波动较大。

④ 住宅物业服务毛利率变动情况

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，住宅物业毛利率分别为 -0.27%、-1.42% 和 2.17%，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。2016 年度，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。

（2）政务服务毛利率分析

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司政务服务毛利率分别为 14.62%、17.21% 和 18.65%，保持稳定增长趋势，主要原因为：报告期内，公司积极拓展

政务服务业务，服务项目数量从 15 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，毛利率稳步提升。

（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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
小型整改	26.76%	45.47%	43.83%
泊位费	90.44%	88.52%	90.44%
维修维护服务	89.16%	41.62%	52.38%
资产受托管理	89.96%	75.89%	93.13%
公共收益	100.00%	100.00%	100.00%
其他	100.00%	100.00%	100.00%
增值服务毛利率	59.10%	69.85%	74.87%

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司增值服务毛利率分别为 74.87%、69.85% 和 59.10%，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。

报告期内，公司的增值服务收入由 2016 年度的 3,571.42 万元增加至 6,829.78 万元，但毛利率由 74.87% 下降至 59.10%，主要原因：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 2016 年度的 33.24% 上升到 2018 年度的 50.21%，带动增值服务毛利率呈下降趋势。

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。

2018 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
相关营业收入显著增加且毛利率较高。

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。

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	全国中小企业股份转让系统	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

报告期内，本公司与同行业上市公司综合毛利率比较如下：

单位：万元

公司名称	2018年度	2017年度	2016年度
绿城服务	17.85%	18.41%	19.24%
南都物业	22.10%	24.40%	27.18%
中海物业	20.40%	23.90%	24.82%
盛全服务	-	20.09%	23.04%
开元物业	-	22.49%	23.13%
新大正	21.24%	21.42%	23.21%
平均值	20.40%	21.79%	23.44%

特发服务	21.05%	21.96%	23.98%
------	--------	--------	--------

注：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 2016 年度和 2017 年度数据；

开元物业拟公开发行股票并在创业板上市，其披露的招股说明书中报告期为 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月，因此上表只列示 2016 年度和 2017 年度数据。

由上表可见，报告期内，公司的毛利率水平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。

（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	2018 年度		2017 年度		2016 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	690.20	0.99%	564.34	1.11%	389.59	1.05%
管理费用	5,815.01	8.32%	4,964.47	9.78%	3,697.68	10.00%
财务费用	17.67	0.03%	70.65	0.14%	48.69	0.13%
合计	6,522.88	9.33%	5,599.47	11.03%	4,135.95	11.18%

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司期间费用合计分别为 4,135.95 万元、5,599.47 万元和 6,522.88 万元，占营业收入比重分别为 11.18%、11.03% 和 9.33%，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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

职工薪酬	395.41	57.29%	305.15	54.07%	210.82	54.11%
差旅费	87.18	12.63%	79.25	14.04%	75.69	19.43%
招待费	46.20	6.69%	52.85	9.36%	47.47	12.18%
办公及会务费	87.37	12.66%	62.50	11.08%	29.32	7.53%
交通及汽车费	28.73	4.16%	24.22	4.29%	17.04	4.37%
其他	45.31	6.56%	40.37	7.15%	9.25	2.37%
合计	690.20	100.00%	564.34	100.00%	389.59	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。2016年度、2017年度及2018年度，公司销售费用占当期营业收入的比例均在1%左右，占比较低。

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，公司市场推广人员数量增加，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，本公司与同行业可比公司的销售费用率如下：

公司名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
绿城服务	0.88%	0.44%	0.26%
南都物业	2.67%	2.76%	2.39%
中海物业	-	-	-
盛全服务	-	-	-
开元物业	-	1.09%	0.99%
新大正	1.51%	1.15%	0.85%
平均值	1.69%	1.36%	1.12%
公司	0.99%	1.11%	1.05%

数据来源：Wind。

注：中海物业为香港联合交易所上市公司，其年报未披露销售费用，因此上表未列示销售费用率。

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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	3,760.52	64.67%	3,101.72	62.48%	2,448.37	66.21%
股权激励费用	449.72	7.73%	321.37	6.47%	-	-
办公及会务费	356.08	6.12%	292.65	5.89%	232.88	6.30%
通讯费	37.31	0.64%	36.82	0.74%	20.64	0.56%
差旅费	149.99	2.58%	108.66	2.19%	107.75	2.91%
招待费	136.15	2.34%	138.32	2.79%	131.39	3.55%
保险费	14.44	0.25%	9.30	0.19%	7.75	0.21%
租赁与装修费	198.25	3.41%	149.52	3.01%	76.89	2.08%
交通费	88.67	1.52%	99.64	2.01%	95.79	2.59%
折旧与摊销	178.68	3.07%	268.22	5.40%	163.88	4.43%
中介机构服务费	262.39	4.51%	113.25	2.28%	45.39	1.23%
其他	182.80	3.14%	325.01	6.55%	366.95	9.92%
合计	5,815.01	100.00%	4,964.47	100.00%	3,697.68	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 10.00%、9.78% 和 8.32%，略有下降。

(1) 管理人员职工薪酬

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司管理人员职工薪酬费用分别为

2,448.37 万元、3,101.72 万元和 3,760.52 万元，占当期管理费用总额的比例分别为 66.21%、62.48% 和 64.67%。报告期内，公司管理人员职工薪酬持续增加的主要原因包括：由于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；根据公司对管理层员工的绩效考核要求，在公司业务规模、经营业绩快速增长的情况下，管理层员工的平均薪酬有所增长。

（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。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司发生的股权激励费用分别为 0.00 万元、321.37 万元和 449.72 万元。

2015 年 10 月 22 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 月和 2018 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% 和 20.78% 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 月和 2018 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/股和 2.01 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 年度经审计净利润对应的公允价格分别为 3.57 元/股和 4.17 元/股，转让价格明显较低。根据以上情况，公司分别于 2017 年度和 2018 年度确认股权激励费用 321.37 万元和 449.72 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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
绿城服务	8.90%	8.09%	7.38%
南都物业	9.03%	9.61%	9.17%
中海物业	8.11%	12.49%	12.87%
盛全服务	-	11.38%	13.29%
开元物业	-	9.23%	9.72%
新大正	7.73%	8.52%	9.97%
平均值	8.44%	9.89%	10.40%
公司	8.32%	9.78%	10.00%

数据来源：Wind。

如上表所示，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。

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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	-	56.26	47.27
减：利息收入	21.50	15.66	19.08
利息净支出	-21.50	40.60	28.19
汇兑损益	-3.94	2.19	-0.06

手续费及其他	43.11	27.86	20.55
合计	17.67	70.65	48.69

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司财务费用分别为 48.69 万元、70.65 万元和 17.67 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.13%、0.14% 和 0.03%，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营业税、城市维护建设税、教育费附加构成，各年度的税金及附加金额分别为 713.64 万元、424.79 万元和 493.16 万元，占当期营业收入的 1.93%、0.84% 和 0.71%，占比较小。2017 年度，公司税金及附加大幅下降，主要系国家营改增的税收政策调整，原征收营业税的收入改征增值税所致。

6、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。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司资产减值损失金额分别为 105.47 万元、-63.81 万元和 227.30 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.29%、-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。

7、其他收益

报告期内，公司其他收益构成如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
与收益相关的政府补助	61.81	83.60	-
个税手续费返还	4.32	1.64	-
合计	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	2018 年度	2017 年度	2016 年度	依据性文件
党建活动经费	0.8	-	-	中共成都高新技术产业开发区西园街道工委出具的《说明》
稳岗补贴	33.91	75.00	-	《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	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》
合计	61.81	83.60	-	-

8、投资收益

报告期内, 投资收益情况如下:

单位: 万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
理财收益	18.86	4.26	59.97
权益法核算的长期股权投资收益	-35.19	0.80	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	65.43
合计	-16.33	5.07	125.40

报告期内各期, 公司投资收益分别为 125.40 万元、5.07 万元和-16.33 万元, 其中, 2016 年度, 投资收益为购买理财产品收益和特力物业处置深圳市宝安石泉实业有限公司产生的收益; 2018 年度, 因联营企业亏损导致投资收益为负。

9、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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
罚没收入	2.32	0.22	-
政府补助	-	-	8.60
非流动资产毁损报废利得	-	-	3.27
无法支付的款项	-	-	2.03
个税手续费返还	-	-	7.68
其他	1.03	0.78	5.96
合计	3.36	1.00	27.53

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	2018 年度	2017 年度	2016 年度	依据性文件
开发扶持资金	-	-	8.60	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》
合计	-	-	8.60	-

2017 年度和 2018 年度，公司营业外收入中的政府补助较少，主要原因根据《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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
伤残就业补助金	8.00	-	-
非流动资产毁损报废损失	4.89	248.19	1.11
罚款支出	0.40	2.48	0.12

其他	0.74	16.76	1.26
合计	14.03	267.43	2.50

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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	69,901.50	50,759.60	36,993.96
营业利润	7,520.37	5,287.68	4,040.91
利润总额	7,509.69	5,021.25	4,065.94
净利润	5,527.08	3,667.38	3,014.68
净利润率	7.91%	7.22%	8.15%

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 年度的营业外支出影响外，利润总额与营业利润较为接近。2017 年度和 2018 年度，公司净利润分别同比增长 21.65% 和 50.71%，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“八、非经常性损益情况”。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司归属于母公司股东非经常性损益分别为 309.91 万元、-517.90 万元和-395.40 万元，占同期归属于母公司股东净利润比例分别为 10.42%、-14.89% 和 -7.63%。

（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	2018 年度	2017 年度	2016 年度

所得税费用	当期所得税费用	2,046.83	1,343.06	1,087.81
	递延所得税费用	-64.23	10.81	-36.55
	合计	1,982.61	1,353.87	1,051.26

2、所得税费用与会计利润的关系

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润总额	7,509.69	5,021.25	4,065.94
按母公司税率计算的所得税费用	1,877.42	1,255.31	1,016.49
子公司适用不同税率的影响	-6.22	1.85	-
非应税收入的影响	8.80	-0.20	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	131.73	104.74	18.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-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	4.78	3.51	16.61
税率变动对期初递延所得税的影响	-0.33	-5.31	-
小微企业税收优惠	-	-6.03	-
所得税费用	1,982.61	1,353.87	1,051.26

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 25.86%、26.96% 和 26.40%，与公司适用的所得税税率基本一致。

（九）影响公司持续盈利能力产生重大不利影响的因素及保荐机构对公司持续盈利能力的核查结论意见

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物业服务品牌供应商。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。报告期内，公司的经营模式未发生重大变化，在可预期的将来也不存在将要发生重大变化的情况。

公司主营业务收入以综合物业管理服务为主，业务结构基本稳定。本次发行

所募集资金用于募投项目建设，与主营业务直接相关。因此，公司业务结构将不会发生重大变化。

公司的行业地位和经营环境未发生重大变化。公司所处行业属于物业管理行业，服务应用领域广泛，公司的行业地位和经营环境预计不会发生重大变化。

截至报告期末，公司使用的商标不存在权利受限或争议的情况，该等无形资产的取得和使用不存在重大不利变化。

公司最近一年的营业收入或净利润对关联方或者有重大不确定性的客户不存在重大依赖。报告期内，公司的主要客户为华为、阿里巴巴等知名企业，该等客户不存在重大不确定性。

公司最近一年的净利润主要来自主营业务，不存在主要来自财务报表范围以外的投资收益的情形。

除上述因素外，公司目前不存在其他对持续盈利能力造成重大影响的不利因素。此外，可能对公司持续盈利能力产生不利影响的因素已在本招股说明书“第四节 风险因素”中披露。

经保荐机构核查，公司的经营模式、产品和服务品种结构未发生重大变化，行业地位和经营环境未发生重大变化，正在使用的商标等重要资产的权属清晰，其取得和使用不存在重大不利变化。公司不存在最近一年的营业收入或净利润对关联方或重大不确定性客户的重大依赖，不存在最近一年的净利润主要来自于财务报表范围以外的投资收益，不存在其他可能对持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

保荐机构认为，报告期内，公司运营情况良好，收入增长稳定，盈利能力具备可持续性。

十二、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	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	28,865.14	78.94%	20,637.09	73.04%	20,152.71	72.80%
非流动资产合计	7,700.84	21.06%	7,617.32	26.96%	7,528.19	27.20%
资产总计	36,565.98	100.00%	28,254.41	100.00%	27,680.90	100.00%

报告期各期末，公司总资产分别为 27,680.90 万元、28,254.41 万元和 36,565.98 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 72.80%、73.04% 和 78.94%，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	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,823.84	40.96%	8,381.82	40.62%	6,303.16	31.28%
应收票据及应收账款	15,168.83	52.55%	10,708.83	51.89%	11,024.39	54.70%
预付款项	267.82	0.93%	153.74	0.74%	510.89	2.54%
其他应收款	793.74	2.75%	1,024.32	4.96%	1,894.91	9.40%
存货	232.39	0.81%	233.46	1.13%	249.70	1.24%
其他流动资产	578.53	2.00%	134.93	0.65%	169.68	0.84%
流动资产合计	28,865.14	100.00%	20,637.09	100.00%	20,152.71	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	2018 年末	2017 年末	2016 年末
现金	49.91	24.86	16.20
银行存款	11,589.44	8,155.09	6,064.77
其他货币资金	184.49	201.87	222.19
合计	11,823.84	8,381.82	6,303.16

报告期各期末，公司货币资金分别为 6,303.16 万元、8,381.82 万元和 11,823.84 万元，占流动资产的比例分别为 31.28%、40.62% 和 40.96%，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结存金额。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) 2017 年末，公司货币资金余额较 2016 年末增加 2,078.66 万元，其中，2017 年度公司实现经营活动现金流量净额 6,384.36 万元，偿还债务支付现金 4,000 万元。

2) 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 5,032.40 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。

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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
现金收款金额合计	1,088.65	2,434.60	2,475.97
营业收入	69,901.50	50,759.60	36,993.96
现金收款占营业收入比重	1.56%	4.80%	6.69%

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 6.69%、4.80% 和 1.56%，占比较低且逐年下降。

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）应收票据及应收账款

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	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度	2016 年末/ 2016 年度
应收账款余额	15,970.94	11,272.45	11,604.62
坏账准备	802.11	563.62	580.23
应收账款净额	15,168.83	10,708.83	11,024.39
总资产	36,565.98	28,254.41	27,680.90
应收账款净额占总资产比例	41.48%	37.90%	39.83%
营业收入	69,901.50	50,759.60	36,993.96
应收账款净额占营业收入比例	21.70%	21.10%	29.80%

报告期各期末，公司应收账款净额为分别为 11,024.39 万元、10,708.83 万元和 15,168.83 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	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
类别	2016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	11,604.62	100.00%	580.23	5.00%	11,024.39
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-
合计	11,604.62	100.00%	580.23	5.00%	11,024.39

2) 应收账款账龄分析

报告期各期末，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

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
	2-3 年（含 3 年）	-	-	-	-
	3 年以上	-	-	-	-
	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）	-	-	-	-
	2-3 年（含 3 年）	-	-	-	-
	3 年以上	-	-	-	-
	合计	11,272.45	5.00%	563.62	10,708.83
2016 年末	1 年以内（含 1 年）	11,604.62	5.00%	580.23	11,024.39
	1-2 年（含 2 年）	-	-	-	-
	2-3 年（含 3 年）	-	-	-	-
	3 年以上	-	-	-	-
	合计	11,604.62	5.00%	580.23	11,024.39

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%、100.00% 和 99.58%，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 580.23 万元、563.62 万元和 802.11 万元，占当期应收账款余额的 5.00%、5.00% 和 5.02%。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
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%
2016年末	1	华为系	7,776.25	67.01%
	2	阿里系	1,436.95	12.38%
	3	特发集团	513.24	4.42%
	4	中国移动通信集团	327.03	2.82%
	5	国网浙江省电力公司电力科学研究院	217.54	1.87%
	合计		10,271.01	88.51%

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。

报告期各期末，公司前五名客户应收账款余额占比分别为 88.51%、82.38% 和 71.67%。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。

（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、燃气费用等，报告期各期末，公司预付款项分别为 510.89 万元、153.74 万元和 267.82 万元，账龄全

部在1年以内。

(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	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	460.71	53.15%	478.22	43.15%	193.26	9.54%
应收暂付款	228.88	26.40%	194.90	17.58%	76.16	3.76%
往来款	15.95	1.84%	238.08	21.48%	1,541.48	76.08%
员工备用金	6.54	0.75%	55.44	5.00%	123.03	6.07%
股权转让款	-	-	43.00	3.88%	43.00	2.12%
其他	154.79	17.86%	98.73	8.91%	49.33	2.43%
合计	866.87	100.00%	1,108.36	100.00%	2,026.26	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	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
2016 年末					
类别	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	2,019.95	99.69%	125.04	6.19%	1,894.91
单项金额不重大但 单独计提坏账	6.31	0.31%	6.31	100.00%	-
合计	2,026.26	100.00%	131.35	6.48%	1,894.91

2) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

报告期各期末，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
2016 年末				
账龄	金额	占比	坏账准备	账面净额
1 年以内	315.77	80.09%	15.79	299.98
1-2 年	15.11	3.83%	1.51	13.60
2-3 年	52.07	13.21%	15.62	36.45
3-4 年	1.00	0.25%	0.50	0.50
4-5 年	-	-	-	-
5 年以上	10.34	2.62%	10.34	-
合计	394.28	100.00%	43.76	350.53

报告期各期末，公司账龄在 1 年以内的其他应收款占比分别为 80.09%、93.72% 和 85.32%，整体质量较好，回收风险较小。

3) 按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

报告期各期末，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			2016 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	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%	1,625.67	81.28	5.00%
合计	38.72	1.94	5.00%	213.80	10.69	5.00%	1,625.67	81.28	5.00%

(5) 存货

报告期各期末，公司存货金额分别为 249.70 万元、233.46 万元和 232.39 万元，占流动资产比重分别为 1.24%、1.13% 及 0.81%，主要为提供物业管理服务所需的原材料。

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	2018年末		2017年末		2016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	77.49	13.39%	134.93	100.00%	169.68	100.00%
预缴企业所得税	1.04	0.18%	-	-	-	-
合计	578.53	100.00%	134.93	100.00%	169.68	100.00%

报告期各期末，公司其他流动资产分别为 169.68 万元、134.93 万元和 578.53 万元，占流动资产的比例分别为 0.84%、0.65% 和 2.00%，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	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	385.61	5.01%	175.80	2.31%	-	-
投资性房地产	6,054.98	78.63%	6,302.92	82.74%	6,550.86	87.02%
固定资产	785.25	10.20%	645.23	8.47%	564.80	7.50%
长期待摊费用	276.54	3.59%	359.12	4.71%	86.04	1.14%
递延所得税资产	198.47	2.58%	134.24	1.76%	145.06	1.93%
其他非流动资产	-	-	-	-	181.44	2.41%
非流动资产合计	7,700.84	100.00%	7,617.32	100.00%	7,528.19	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 94.52%、93.52% 和 93.83%。

(1) 长期股权投资

公司的长期股权投资系对河南特发物业服务有限公司和武汉紫光特发商务服务有限公司两家参股公司的投资，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“五、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	2017年末	本期投资	按权益法调整的净损益	2018年末
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
项目	2016年末	本期投资	按权益法调整的净损益	2017年末
河南特发物业服务有限公司	-	175.00	0.80	175.80
武汉紫光特发商务服务有限公司	-	-	-	-
合计	-	175.00	0.80	175.80

(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 6,550.86 万元、6,302.92 万元与 6,054.98 万元，占非流动资产的比例分别为 87.02%、82.74% 与 78.63%。

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	2018年末	2017年末	2016年末
账面原值	6,633.50	6,633.50	6,633.50
累计折旧	578.53	330.59	82.65
减值准备	-	-	-
账面价值	6,054.98	6,302.92	6,550.86

(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	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	金额	占比	金额
账面原值						
房屋及建筑物	196.10	13.16%	196.10	15.13%	196.10	15.28%
运输工具	492.67	33.07%	461.39	35.59%	413.21	32.21%
办公及其他设备	801.03	53.77%	638.87	49.28%	673.69	52.51%
合计	1,489.79	100.00%	1,296.36	100.00%	1,283.00	100.00%
累计折旧						
房屋及建筑物	27.78	3.94%	21.24	3.26%	14.71	2.05%
运输工具	286.79	40.71%	225.89	34.69%	206.66	28.77%
办公及其他设备	389.98	55.35%	403.99	62.04%	496.83	69.18%
合计	704.54	100.00%	651.13	100.00%	718.19	100.00%
账面价值						
房屋及建筑物	168.32	21.43%	174.85	27.10%	181.39	32.12%
运输工具	205.88	26.22%	235.50	36.50%	206.55	36.57%
办公及其他设备	411.05	52.35%	234.88	36.40%	176.86	31.31%
合计	785.25	100.00%	645.23	100.00%	564.80	100.00%

报告期各期末，公司固定资产账面价值分别为 564.80 万元、645.23 万元和 785.25 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 7.50%、8.47% 和 10.20%。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。

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 86.04 万元、359.12 万元、276.54 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 1.14%、

4.71%及 3.59%。

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。

(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 145.06 万元、134.24 万元和 198.47 万元，主要来源于坏账准备形成的可抵扣暂时性差异。

(6) 其他非流动资产

2016 年末，公司其他非流动资产金额为 181.44 万元，为预付投资性房地产装修费。

(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	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	17,095.45	97.82%	15,214.96	100.00%	17,190.93	100.00%
非流动负债	380.50	2.18%	-	-	-	-
负债总额	17,475.95	100.00%	15,214.96	100.00%	17,190.93	100.00%

报告期各期末，公司负债总额分别为 17,190.93 万元、15,214.96 万元和 17,475.95 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	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	2,000.00	11.63%

应付票据及应付账款	4,649.03	27.19%	2,953.33	19.41%	3,628.93	21.11%
预收款项	652.57	3.82%	119.18	0.78%	58.10	0.34%
应付职工薪酬	7,036.76	41.16%	5,330.82	35.04%	3,787.67	22.03%
应交税费	1,714.32	10.03%	1,749.03	11.50%	1,658.21	9.65%
其他应付款	2,938.99	17.19%	5,062.59	33.27%	6,058.01	35.24%
一年内到期的非流动负债	103.77	0.61%	-	-	-	-
流动负债合计	17,095.45	100.00%	15,214.96	100.00%	17,190.93	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、应付票据及应付账款和其他应付款，合计占流动负债的比例分别为 78.38%、87.72%和 83.55%。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。其中，2017 年末，公司流动负债较 2016 年末略有下降，主要原因因为公司于 2017 年 7 月向中国银行股份有限公司深圳中心区支行偿还流动资金借款 2,000 万元。报告期各期末，关于公司流动负债的具体分析如下：

（1）应付票据及应付账款

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 3,628.93 万元、2,953.33 万元和 4,649.03 万元，占流动负债的比例分别为 21.11%、19.41% 和 27.19%，全部为应付服务采购款。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。报告期各期末，公司应付账款账龄均在 1 年以内。

（2）预收款项

报告期各期末，公司的预收账款金额分别为 58.10 万元、119.18 万元和 652.57 万元，均为住宅物业业主预缴的物业管理费用，占流动负债的比例分别为 0.34%、0.78% 和 3.82%，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。

（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	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期薪酬	6,912.48	98.23%	5,232.45	98.15%	3,710.81	97.97%
离职后福利 —设定提存计划	124.28	1.77%	98.37	1.85%	76.86	2.03%
合计	7,036.76	100.00%	5,330.82	100.00%	3,787.67	100.00%

如上表所示，报告期各期末，公司应付职工薪酬占流动负债的比例分别为22.03%、35.04%和41.16%。公司应付职工薪酬呈逐年上涨趋势，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，总体薪酬金额有所提高。

(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	2018年末	2017年末	2016年末
增值税	522.10	367.02	437.61
企业所得税	1,111.76	1,307.53	1,175.98
代扣代缴个人所得税	27.39	23.04	6.47
城市维护建设税	30.58	22.07	13.46
教育费附加	13.09	9.43	6.06
地方教育附加	8.16	6.01	3.37
其他	1.25	13.93	15.28
合计	1,714.32	1,749.03	1,658.21

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。公司严格履行依法纳税义务，各期末应交税费余额中无逾期未缴纳税费。

(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	2018年末	2017年末	2016年末
应付股利	24.54	459.93	435.39
押金保证金	1,678.21	1,304.40	2,002.08
代收代付款	908.69	1,112.34	1,097.05
往来款	3.33	1,711.06	2,172.71
股权转让款	-	155.80	155.80
其他	324.23	319.06	194.99
合计	2,938.99	5,062.59	6,058.01

如上表所示，报告期各期末，其他应付款余额分别为 6,058.01 万元、5,062.59 万元和 2,938.99 万元，占流动负债的比例分别为 35.24%、33.27% 和 17.19%，主要系应付关联方往来款及押金保证金。2017 年末较 2016 年末下降 995.42 万元，主要系特力物业退还代管特力集团物业所收押金保证金所致；2018 年末较 2017 年末下降 2,123.60 万元，主要系公司归还应付关联方往来款所致。

3、非流动负债的结构及其变动分析

2018 年末，公司非流动负债全部为其他非流动负债，金额为 380.50 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 10,489.97 万元、13,039.45 万元及 19,090.03 万元，其中，归属于母公司股东权益分别为 10,237.55 万元、12,597.77 万元及 18,227.71 万元，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	7,500.00	39.29%	1,538.46	11.80%	1,538.46	14.67%
资本公积	4,514.12	23.65%	1,337.45	10.26%	2,431.09	23.18%
其他综合收益	0.55	0.00%	0.28	0.00%	0.00	0.00%
盈余公积	411.25	2.15%	730.54	5.60%	428.32	4.08%
未分配利润	5,801.79	30.39%	8,991.04	68.95%	5,839.68	55.67%
归属于母公司股东权益合计	18,227.71	95.48%	12,597.77	96.61%	10,237.55	97.59%

少数股东权益	862.32	4.52%	441.68	3.39%	252.42	2.41%
股东权益合计	19,090.03	100.00%	13,039.45	100.00%	10,489.97	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	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	股份	占比	股份	占比	股份	占比
特发集团	4,777.50	63.70%	980.00	63.70%	980.00	63.70%
南通三建	1,500.00	20.00%	307.69	20.00%	307.69	20.00%
银坤投资	1,125.00	15.00%	230.77	15.00%	230.77	15.00%
特发投资	97.50	1.30%	20.00	1.30%	20.00	1.30%
合计	7,500.00	100.00%	1,538.46	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	2018 年末	2017 年末	2016 年末
期初余额	1,337.45	2,431.09	2,144.52
本期增加	3,176.66	321.37	286.57
本期减少	-	1,415.00	-
期末余额	4,514.12	1,337.45	2,431.09

报告期各期末，公司资本公积分别为 2,431.09 万元、1,337.45 万元和 4,514.12 万元，均为股本溢价。2017 年末，公司资本公积较 2016 年末减少

1,093.64 万元，主要系公司向控股股东实际控制的特力集团购买其所持有的特力物业 100% 股权，购买成本调减公司“资本公积”所致。相关情况请见“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（二）偶发性关联交易事项”。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。

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	2018 年末	2017 年末	2016 年末
期初余额	730.54	428.32	157.58
本期增加	302.08	302.22	270.74
本期减少	621.37	-	-
期末余额	411.25	730.54	428.32

如上表所示，2017 年末，公司盈余公积较 2016 年末增长 302.22 万元，主要系公司按照税后净利润的 10% 计提法定盈余公积所致。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。

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	2018 年末	2017 年末	2016 年末
调整前上期末未分配利润	8,991.04	5,839.68	3,785.06
调整期初未分配利润合计数	-	-	443.49
调整后期初未分配利润	8,991.04	5,839.68	4,228.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,179.95	3,478.12	2,975.48
减：提取法定盈余公积	302.08	302.22	270.74
应付普通股股利	-	24.54	1,093.60
其他	8,067.11	-	-

期末未分配利润	5,801.79	8,991.04	5,839.68
---------	----------	----------	----------

2016 年末，调整期初未分配利润是由于 2017 年 5 月同一控制下合并特力物业影响期初未分配利润 443.49 万元。

（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	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率(倍)	1.69	1.36	1.17
速动比率(倍)	1.67	1.34	1.16
资产负债率(合并)(%)	47.79	53.85	62.10
资产负债率(母公司)(%)	51.08	57.28	63.74
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
息税折旧摊销前利润(万元)	8,039.97	5,554.30	4,347.41
利息保障倍数(倍)	-	90.25	87.02

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。

2016 年度至 2018 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 4,347.41 万元、5,554.30 万元和 8,039.97 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，公司利息保障能力较好。2016 年度和 2017 年度，公司利息保障倍数分别为 87.02 倍和 90.25 倍。2018 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	2018年末	2017年末	2016年末
绿城服务	流动比率	1.31	1.64	1.84
	速动比率	1.21	1.60	1.83
	资产负债率（合并）	55.00%	51.89%	47.46%
南都物业	流动比率	1.58	1.30	1.60
	速动比率	1.58	1.28	1.19
	资产负债率（合并）	51.86%	64.89%	58.72%
中海物业	流动比率	1.36	1.36	1.62
	速动比率	1.34	1.36	1.62
	资产负债率（合并）	68.26%	75.79%	71.66%
盛全服务	流动比率	-	1.78	1.86
	速动比率	-	1.59	1.85
	资产负债率（合并）	-	50.62%	51.15%
开元物业	流动比率	-	1.36	1.27
	速动比率	-	1.35	1.27
	资产负债率（合并）	-	64.21%	69.44%
新大正	流动比率	1.81	1.75	1.37
	速动比率	1.81	1.74	1.37
	资产负债率（合并）	45.96%	42.81%	58.62%
平均值	流动比率	1.52	1.51	1.61

	速动比率	1.49	1.50	1.50
	资产负债率（合并）	55.27%	58.85%	59.12%
公司	流动比率	1.69	1.36	1.17
	速动比率	1.67	1.34	1.16
	资产负债率（合并）	47.79%	53.85%	62.10%

数据来源：Wind。

2016 年末，公司流动比率、速动比率指标低于同行业可比公司平均水平，资产负债率略高于同行业可比公司平均值；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。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	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次/年）	5.40	4.67	3.84
存货周转率（次/年）	236.93	163.96	88.94
流动资产周转率（次/年）	2.82	2.49	1.84

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。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司应收账款周转率分别为 3.84、4.67 和 5.40，存货周转率分别为 88.94、163.96 和 236.93，流动资产周转率分别为 1.84、2.49 和 2.82，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。

2、与同行业可比公司的比较情况

公司名称	2018年末		2017年末		2016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	11.95	26.31	12.72	60.89	12.71	496.48
南都物业	5.99	1,184.04	6.84	1,131.67	7.67	1,260.70
中海物业	10.58	141.26	11.08	523.59	11.43	5,651.15
盛全服务	-	-	4.12	-	3.69	-
开元物业	-	-	7.67	186.53	8.18	218.86
新大正	13.14	1,516.01	13.51	1,549.00	16.03	1,890.69
平均值	10.42	716.90	9.32	690.34	9.95	1,903.58
公司	5.40	236.93	4.67	163.96	3.84	88.94

如上表所示，2016年度、2017年度及2018年度，公司的应收账款周转率、流动资产周转率低于同行业可比公司的平均水平。

十三、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	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	5,032.40	6,384.36	2,358.21
投资活动产生的现金流量净额	-1,072.97	-834.72	-3,194.00
筹资活动产生的现金流量净额	-517.69	-3,471.26	2,247.83
现金及现金等价物净增加额	3,442.02	2,078.66	1,412.04

(二) 经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
销售商品、提供劳务收到的现金	71,861.39	54,846.70	37,066.24
收到的税费返还	0.09	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,139.32	1,824.54	1,483.07
经营活动现金流入小计	74,000.80	56,671.24	38,549.31
购买商品、接受劳务支付的现金	19,789.20	14,825.03	12,002.06

支付给职工以及为职工支付的现金	38,265.66	28,160.99	19,031.31
支付的各项税费	5,963.20	4,213.88	3,134.40
支付其他与经营活动有关的现金	4,950.35	3,086.98	2,023.33
经营活动现金流出小计	68,968.40	50,286.88	36,191.10
经营活动产生的现金流量净额	5,032.40	6,384.36	2,358.21

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 2,358.21 万元、6,384.36 万元和 5,032.40 万元，大部分经营活动现金流入来自公司提供物业管理服务取得的收入。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额整体呈上升趋势，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。其中，2017 年度，经营活动产生的现金流量净额较上一年度大幅增长主要系公司在扣非后净利润显著增长的基础上加快服务款项回收所致；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服务项目应收服务费显著增加所致。

（三）投资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收回投资收到的现金	4,943.00	800.00	13,200.00
取得投资收益所收到的现金	6.12	19.64	61.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.48	17.79	11.44
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	4,954.60	837.43	13,273.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	382.57	681.76	7,267.30
投资支付的现金	5,645.00	990.38	9,200.00
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	6,027.57	1,672.14	16,467.30
投资活动产生的现金流量净额	-1,072.97	-834.72	-3,194.00

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-3,194.00 万元、-834.72 万元和-1,072.97 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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
吸收投资收到的现金	73.50	-	295.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	73.50	-	295.10
取得借款收到的现金	-	2,000.00	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	73.50	2,000.00	2,295.10
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	435.39	56.26	47.27
支付其他与筹资活动有关的现金	155.80	1,415.00	0.00
筹资活动现金流出小计	591.19	5,471.26	47.27
筹资活动产生的现金流量净额	-517.69	-3,471.26	2,247.83

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,247.83 万元、-3,471.26 万元和-517.69 万元，相关变动主要是由于公司于 2016 年 7 月、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主要系购买软件、运输工具、物业用设备、投资性房地产及装修改造等，其中重大资本性支出具体如下：

单位：万元

支出内容	对应现金流量表项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
购买投资性房地产	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	6,793.21
收购特力物业	支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,415.00	-

合计	-	1,415.00	6,793.21
----	---	----------	----------

(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“第十节 募集资金运用”。

十四、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。

十五、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 6 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) 2019 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 2018 年度持平、较 2018 年度增长 5%、较 2018 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核准发行的股份数量、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		
2018 年度	2019 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）	0.69	0.69	0.59
稀释每股收益（元/股）	0.69	0.69	0.59
加权平均净资产收益率	33.61%	24.88%	13.60%
假设情形一：2019 年度归属于母公司所有者的净利润较 2018 年度持平			
2018 年度	2019 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）	0.69	0.69	0.59
稀释每股收益（元/股）	0.69	0.69	0.59
加权平均净资产收益率	33.61%	24.88%	13.60%
假设情形二：2019 年度归属于母公司所有者的净利润较 2018 年度增长 5%			
2018 年度	2019 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）	0.69	0.73	0.62
稀释每股收益（元/股）	0.69	0.73	0.62
加权平均净资产收益率	33.61%	25.97%	14.24%
假设情形三：2019 年度归属于母公司所有者的净利润较 2018 年度增长 10%			
2018 年度	2019 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）	0.69	0.76	0.65
稀释每股收益（元/股）	0.69	0.76	0.65

加权平均净资产收益率	33.61%	27.03%	14.86%
------------	--------	--------	--------

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“第十节 募集资金运用”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“第十节 募集资金运用”。

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

为降低公司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，公司董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并作出如下承诺：

“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”。

(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。

第十节 募集资金运用

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核准发行数量为准），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 2019 年 5 月 16 日召开的第一届董事会第五次会议及 2019 年 5 月 31 日召开的 2019 年第三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

2019年5月31日,公司2019年第三次临时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。

二、募集资金投资项目的具体情况

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。

（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和同时，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》，目前百强物业服务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面积不足 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和稳定，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。

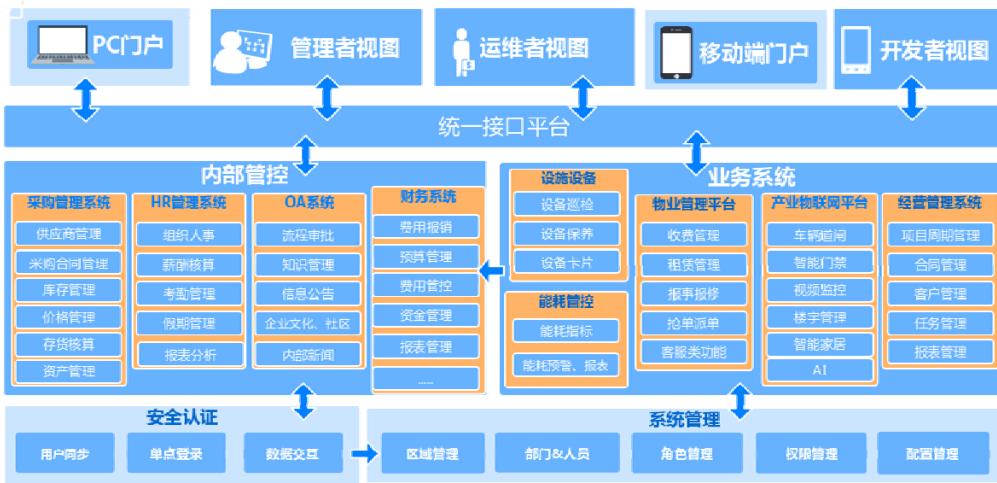
公司在信息系统一体化建设上具备一定的项目经验，积累了对业务流程和信息数据进行整合、梳理、重构的经验，为公司信息化平台的建设提供了支持。当前公司已经上线了“特惠通”智能 APP, SAMEX 设施管理系统、机器人停车场收费系统等。同时，公司与高科技企业联合开发新型技术，从而提高现有技术的兼容性，及时解决系统升级问题，如与深圳中智科创机器人公司合作，在华为坂田项目率先引入机器人巡逻，提高安保水平。

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 and 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物业服务品牌供应商。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 36,993.96 万元、50,759.60 万元和 69,901.50 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。

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	维保服务协议	宁德时代	2017-12-18 至 2021-12-18
7	南方公寓物业管理合同	华为技术有限公司	2014-05-01 至 2019-08-31
8	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
9	华为武汉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	2018-04-01 至 2022-10-31
10	湖北移动 2018-2019 年（框架）物业管理合同	中国移动通信集团湖北有限公司	2018-01-01 至 2019-12-31
11	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
12	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
13	阿里巴巴西溪园区楼外物业服务合同订单	阿里巴巴（中国）有限公司	2018-07-01 至 2019-06-30

(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，公司正在履行的其他重大合同主要情况如下：

1、授信合同

序号	债权人	债务人	授信金额(万元)	合同名称	授信期限
1	中国银行股份有限公司深圳中心区支行	特发服务	6,000	《授信额度协议》(编号：2018 深中银中额协字第 0000046 号)	2018 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 2 日

2、开立保函合同

序号	债权人	债务人	受益人	金额(元)	保函编号	合同有效期	保函种类
1	中国银行股份有限公司深圳市分行	特发服务	深圳市地铁集团有限公司	2,764,012.93	GC1783917001288	2019 年 6 月 30 日	履约保函

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。

四、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员涉及刑事诉讼的情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人

员不存在涉及刑事诉讼的情况。

第十二节 有关声明

一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

陈宝杰

崔平

周初新

陈宝杰

崔 平

周初新

施 晖

吴锐楷

王 捷

张建军

廖森林

曹 阳

张建军

廖森林

曹 阳

全体监事签名：

徐德勇

王卫冲

马晓珣

徐德勇

王卫冲

马晓珣

其他高级管理人员签名：

王 隽

李 林

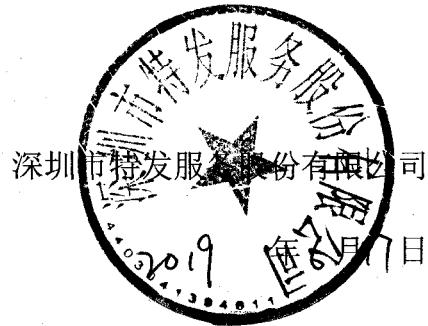
尹玉刚

王 隽

李 林

尹玉刚

王立涛



二、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，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

项目协办人：

曹子建

曹子建

保荐代表人：

许磊

许 磊

周聪

周 聪

法定代表人：

杨德红

杨德红



2019年 6月 17 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、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理（总裁）：

王松

王松

保荐机构董事长：

杨德红

杨德红



国泰君安证券股份有限公司

2019年6月17日

三、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和律师工作报告无矛盾之处。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和律师工作报告的内容无异议，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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

经办律师：

李嘉华
李嘉华

祁丽
祁丽

律师事务所负责人：

马卓檀
马卓檀





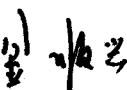
天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

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〔2019〕3-292号）、《内部控制鉴证报告》（天健审〔2019〕3-293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，并对引用的上述内容的真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


金顺兴  兴金顺

李 鑑 

天健会计师事务所负责人：


张希文  张希文印


天健会计师事务所（特殊普通合伙）
（特殊普通合伙） 日

五、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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字资产评估师：



蓝道庆



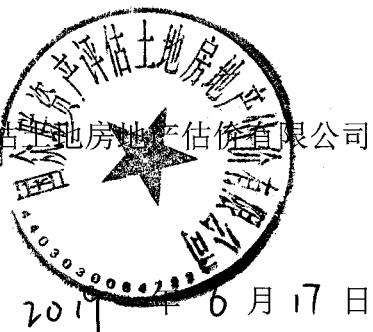
庾江力

资产评估机构负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to read "黄西勤".

黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司





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，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

金顺兴 刘洁

金顺兴

刘洁

天健会计师事务所负责人：

张希文

张希文

天健会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇一九年六月十七日



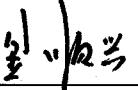
天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：(0571) 8821 6888
传真：(0571) 8821 6999

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，并对引用的上述内容的真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

 金顺兴
金顺兴

 李鑫 李鑫

天健会计师事务所负责人：

 张希文
张希文


天健会计师事务所(特殊普通合伙)
二〇一九年六月十七日

第十三节 备查文件

一、备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在指定网站上披露，具体如下：

(一) 发行保荐书（附：发行人成长性专项意见）及发行保荐工作报告；

(二) 发行人关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见；

(三) 发行人控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见；

(四) 财务报表及审计报告；

(五) 内部控制鉴证报告；

(六) 经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

(七) 法律意见书及律师工作报告；

(八) 公司章程（草案）；

(九) 中国证监会核准本次发行的文件；

(十) 其他与本次发行有关的重要文件。

上述文件同时刊载于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

二、查阅时间及地点

(一) 查阅地点

备查文件将陈放在本公司和保荐人（主承销商）的办公地点，投资者在公司股票发行的承销期内可到下述地点查阅：

1、发行人：深圳市特发服务股份有限公司

联系地址：深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼

联系人：杨杨

电话：0755-83075915

传真：0755-83540646

2、保荐机构（主承销商）：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 43 楼

联系人：许磊、周聪

电话：0755-23976200

传真：0755-23970200

（二）查阅时间

工作日上午 9:30-11:30，下午 13:00-15:00。