

证券代码：300917

证券简称：特发服务

深圳市特发服务股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2021-001

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	通过“中国证券网”参与公司2020年度网上业绩说明会的投资者
时间	2021年5月17日下午15:30-16:30
地点	中国证券网（ <a href="https://roadshow.cnstock.com/">https://roadshow.cnstock.com/</a> ）
上市公司接待人员姓名	董事长、董事会秘书陈宝杰先生，总经理崔平先生，独立董事廖森林先生，财务总监王隽先生，副总经理李林先生，国泰君安证券股份有限公司保荐代表人许磊先生
投资者关系活动主要内容介绍	<p>公司于2021年5月17日下午15:30-16:30在中国证券网举行2020年度网上业绩说明会，本次说明会采用网络互动的方式召开，就投资者关注的主要问题进行了答复：</p> <p>1. 散户对贵公司的关注度很低，是因为股价的原因。几时会送转？</p> <p>答：公司刚上市，前期对公司关注比较多的是机构投资者，随着时间推移，散户对公司的关注度可能会增加。公司在2020年年报中已经披露了相关现金分红和转增股本的方案。感谢关</p>

注。

2. 近期住建部等十部委联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，包括支持物业服务企业兼并重组、完善价格调整机制、建设智慧平台、延伸生活服务等方面的 21 项措施。请问公司关于上述几个方面是否已经落实，或者计划如何落实加强？

答：尊敬的投资者，您好，公司将认真学习通知有关内容，如有相关措施达到信息披露的标准或要求，公司将严格按照相关规定履行信息披露义务，感谢您对公司的关注！

3. 公司是 a 股唯一物业股吧？

答：尊敬的投资者，您好，公司不是 A 股唯一物业股。感谢您对公司的关注！

4. 陈总，你好，公司未来三年有无收购兼并规划，如有可否简单介绍下

答：尊敬的投资者，您好，公司目前尚无具体收购事项，未来若发生相关事项，公司将会严格按照相关规定的要求，及时履行信息披露义务。感谢您对公司的关注！

5. 陈总，你好！公司在财报中提到，特发的盈利模式是成本+定价，这是一种被动的定价模式。公司当前有没有定价能力？如果没有，未来如何提升定价能力？谢谢！

答：尊敬的投资者，您好。公司所管理的物业类型包括高新科技园区、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、阿里巴巴等知名企业及机关单位、学校等，致力于为客户提供高品质的服务。公司提供服务的定价方式是

成本加成方式，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意向性价格。公司一般会综合考虑项目类型和自身业务需求等因素，通过招投标程序或协商方式确定最终服务价格。公司与主要客户已保持多年良好的合作关系，具备合理议价的能力。感谢您对公司的关注。

6. 看业务和利润增长率，看好贵公司的发展，今年 100 亿市值，能实现吗？

答：尊敬的投资者，您好，股票价格受证券市场环境等众多因素的影响，请投资者理性投资，公司将在合规的范围内，向投资者完整、清晰、全面的介绍公司经营、发展战略等情况，提高公司在资本市场的知名度和认可度，维护上市公司在资本市场的良好品牌形象，更好地回报投资者。感谢您对公司的关注！

7. 陈总，你好！公司的销售费用增长才 3.9%，增长太慢，根本无法匹配公司的规模的高速增长，请问公司对这块是如何考虑？

答：尊敬的投资者，您好，公司在 2020 年度发力政府公共物业管理服务，在市场和同行中形成良好的口碑，具有一定品牌溢价能力，公司上市后进一步强化公司市场影响力。此外，公司业务多通过公开招投标取得，业务增长并不会导致销售费用同比例增加。感谢您对公司的关注。

8. 募集资金未来什么使用计划？

答：尊敬的投资者，您好，截止目前，公司募集资金使用计划未发生变化，募集资金投资项目请以公司已公告信息为

准，后续如有变化，将严格按照上市公司相关规定的要求，履行信息披露义务。感谢您对公司的关注。

9. 请问贵公司，深圳香蜜湖度假村地块是贵公司的吗？目前正在进展的旧改是贵公司房地产项目吗？

答：尊敬的投资者，您好，深圳香蜜湖度假村地块不是公司所有，公司业务目前没有涉及房地产项目。感谢您对公司的关注！

10. 公司刚发布公告设立新的子公司，公告里说本次投资设立口岸管养业务全资子公司是为响应市委和市政府关于口岸管养体制综合改革号召，通过新设公司全面承接口岸运营业务。作为普通投资者对口岸业务并不了解，请贵公司详细说明下口岸运营业务具体包括哪些业务，未来发展前景如何？

答：尊敬的投资者，您好，该子公司可承接的口岸运营业务包括综合物业管理等服务，有利于推进公司相关业务的发展，将对公司的长远发展和效益提升产生积极影响。感谢您对公司的关注！

11. 崔总，特发有养老产业的概念吗？

答：尊敬的投资者，公司将会严格按照相关规定的要求，及时履行信息披露义务，感谢您对公司的关注！

12. 贵公司是否有社保基金、养老基金进入？

答：尊敬的投资者，请关注我司的定期报告中的股东情况，感谢您对公司的关注。

13. 公司的物业服务主要针对商业物业，有没有考虑进军住宅物业，贵公司和南都物业的业务重合吗？

答：尊敬的投资者，您好，公司目前已有在管的住宅物业。关于南都物业的具体情况，您可参考该公司披露的相关公告。感谢您对公司的关注！

14. 贵公司是归属服务类企业还是房地产行业？贵公司公开网站展示的经营项目都是 19 年以前的，是否有必要更新？贵公司上市以后给人感觉在与投资者沟通欠缺？作为创业板唯一一家国资委注册制企业，更应该给投资者更多公开透明的信息，但是在这方面上，你们好像欠缺？

答：尊敬的投资者，您好，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”，感谢提醒，公司将尽快更新官网的相关内容。公司一直很重视与投资者的沟通，亦严格按照上市公司相关规定的要求，履行信息披露义务。感谢您对公司的关注！

15. 请问：①去年底已经到期的国网杭州项目是否续签？②已到期支付宝办公楼综合物业采购框架协议，是否续签？③新签的深圳口岸管养服务协议，年费用 39879 万元，扣除水电费 10015.81 万元后，是否就是公司的营业收入？如果不是，此合同带来的具体收入是多少？谢谢！

答：尊敬的投资者，您好，项目续签事宜，公司将严格按照上市公司相关规定的要求，履行信息披露义务。口岸业务的具体会计处理需以审计机构年度审计确认后的结果为准。感谢您对公司的关注！

16. 贵公司成立的口岸公司会涉足免税产品销售吗？

答：尊敬的投资者，您好，深圳市特发口岸服务有限公司

不涉及免税产品的销售，感谢您对公司的关注！

17. 你好，公司物业服务质量如何？如何推广？怎么维护业主客户？

答：尊敬的投资者，您好，在服务质量方面，公司在行业有着优秀的口碑。在推广方面，公司将加大市场拓展力度，逐步引入新增客户，不断优化客户结构。通过提升自身服务价值及客户体验，更好的服务业主客户。感谢您对公司的关注！

18. 作为深圳国资委唯一一家注册制企业，未来深圳国资委对贵司有没有什么目标或者收购兼并计划？

答：尊敬的投资者，您好，截止目前没有具体文件下达，未来若发生相关事项，公司将会严格按照相关规定的要求，及时履行信息披露义务。感谢您对公司的关注！

19. 贵司上市后，目前有 7 亿多现金，目前深圳有很多物业管理公司，很多标的资质不错，未来有没有收购计划？

答：尊敬的投资者，您好，公司目前尚无具体收购事项，未来若发生相关事项，公司将会严格按照相关规定的要求，及时履行信息披露义务。感谢您对公司的关注！

20. 市政服务是贵司一块主要业务，公司这几年也已经做出品牌，未来计划如何？在全国各地有何拓展计划？

答：尊敬的投资者，您好，公司目前尚无具体收购事项，未来若发生相关事项，公司将会严格按照相关规定的要求，及时履行信息披露义务。感谢您对公司的关注！

21. 深圳很多医院和学校物业管理项目都不错，贵司有没有计划进军医院、学校项目？

答：尊敬的投资者，您好，公司目前正在积极拓展医院项目，学校项目目前在管项目有深圳国际交流学院等。感谢您对公司的关注！

22. 我从公开信息看到深圳市南山区创智云城高新科技园和公寓小区物业管理都被贵司中标公示，为何上市公司没有公告披露？具体合同金额是多少？

答：尊敬的投资者，您好，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》相关规定，中标事项和金额未达到公司信息披露的标准，无需进行公告。感谢您对公司的关注！

23. 我有留意贵司官网和微信公众号，除了招股说明书了解贵司的资讯外，贵司官网和微信公众号也缺乏对贵司项目和新项目的介绍，希望贵司在对外宣传方面更加透明一些！

答：尊敬的投资者，您好，公司一直很重视与投资者的沟通，亦严格按照上市公司相关规定的要求，履行信息披露义务，公司在努力做好经营工作的同时也会不断加强对外宣传工作。感谢您对公司的关注！

24. 公司现在市值只有 40 亿左右，未来有没有市值管理目标，5 年内市值能否超百亿以上？

答：尊敬的投资者，您好，股票价格受证券市场环境等众多因素的影响，请投资者理性投资，公司将在合规的范围内，向投资者完整、清晰、全面的介绍公司经营、发展战略等情况，提高公司在资本市场的知名度和认可度，维护上市公司在资本市场的良好品牌形象，更好地回报投资者。感谢您对公司的关注！

	<p>25. 公司第一季度报表看到有公募基金投资贵司的股票，我们想进一步了解机构对贵司的调研情况，目前机构和基金有没有到贵司进行投研活动？</p> <p>答：尊敬的投资者，您好，目前暂无机构和基金到我司进行投研活动。感谢您对公司的关注！</p>
附件清单(如有)	无
日期	2021年5月17日