

克拉玛依市城投鹏基物业股份有限  
公司

股票定向发行说明书

住所：新疆维吾尔自治区克拉玛依市昆仑街道友  
谊路 36 号

主办券商

申万宏源承销保荐

（新疆乌鲁木齐市高新区(新市区)北京南路 358 号大成国际  
大厦 20 楼 2004 室）

2023 年 5 月 11 日

## 声明

本公司及控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员承诺定向发行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、完整性承担相应的法律责任。

本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定向发行说明书中财务会计资料真实、准确、完整。

中国证监会或全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本公司股票定向发行所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或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，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

## 目录

一、	基本信息.....	5
二、	发行计划.....	10
三、	非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况.....	19
四、	本次定向发行对申请人的影响.....	20
五、	其他重要事项（如有）.....	26
六、	本次发行相关协议的内容摘要.....	26
七、	中介机构信息.....	28
八、	有关声明.....	30
九、	备查文件.....	36

## 释义

在本定向发行说明书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

释义项目		释义
公司、股份公司、本公司、城投鹏基	指	克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司
控股股东、母公司、城投公司	指	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司
实际控制人、市国资委	指	克拉玛依市国有资产监督管理委员会
国投公司	指	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
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》
公司章程	指	克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司章程
报告期	指	2021 年度、2022 年度
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则》
《股票定向发行规则》	指	《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》
《股票定向发行指南》	指	《全国中小企业股份转让系统股票定向发行业务指南》
《信息披露规则》	指	《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、申万宏源承销保荐	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
会计师	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
律师	指	新疆元正盛业律师事务所
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本股票定向发行说明书中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致。

## 一、基本信息

### (一) 公司概况

公司名称	克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司
证券简称	城投鹏基
证券代码	832925
所属层次	基础层
上市公司行业分类	房地产业（K）房地产业（K70）
挂牌公司行业分类	房地产业（K）房地产业（K70）物业管理（K702） 物业管理（K7020）
主营业务	物业及相关服务
发行前总股本（股）	16,580,517
主办券商	申万宏源承销保荐
董事会秘书或信息披露负责人	王晓霞
注册地址	新疆维吾尔自治区克拉玛依市昆仑路街道友谊路 36 号
联系方式	0990-6969915

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为 K70 房地产业。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业属于 K7020 物业管理。主营业务为物业及相关服务。公司自成立以来致力于打造行业高端物业。公司经过十七年努力，奉行以科学管理为导向，以健康安全为追求，以顾客满意为标准，创建示范和谐物业。公司主营业务除在克拉玛依外，在塔城、乌鲁木齐、青岛、北京都设有分子公司，为公司多种经营和发展打下基础。

公司提供物业及相关服务、会展服务、家政及清洗等服务项目。

#### 1、采购模式

公司采购分为物资采购和服务采购，物资采购即为日常经营所需物资进行的采购，服务采购即公司向专业服务供应商采购保洁、安保等劳务服务。公司根据物资、服务需求量，一般在年初对合格供应方的进行入围采购。对金额较小的物资或服务采取自行采购的方式，对金额较大的物资或服务采取委托第三方进行采购的方式。公司制定了完善的物资采购和服务供应管理体系，对采购产品、服务供应的质量进行有效的控制和跟踪。

#### 2、盈利模式

公司根据与业主或业主委员会订立的物业管理服务合同收费条款向合同相对方收取费用，形成公司主营业务收入，超出公司物资采购成本、人工成本以及外包服务成本以外的部分形成公司的盈利。

#### 3、销售模式

公司主要为政府行政办公楼、公益性场馆和住宅小区等提供物业管理服务及相关配套服务，公司订单主要通过商业谈判、公开招投标取得，目前公司的主要市场拓展方式是通过市场招标直接服务于终端物业服务消费者，进而为其提供专业的物业管理服务，获取物业费用收入。

公司通过物业服务项目委托方的招标邀请或公开招标信息等方式获取项目信息，并对项目进行全方位调研、考察及评估，形成项目可行性分析报告后提交公司内部审核立项。公司对具有合作意向的项目进一步研判，针对客户不同的需求制定个性化服务方案。通过竞争性谈判或公开投标等方式获取物业服务项目。

## （二）公司及相关主体是否存在下列情形：

1	公司不符合《非上市公众公司监督管理办法》关于合法规范经营、公司治理、信息披露、发行对象等方面的规定。	是
2	公司存在违规对外担保、资金占用或者其他权益被控股股东、实际控制人严重损害的情形，且尚未解除或者消除影响的。	否
3	董事会审议通过本定向发行说明书时，公司存在尚未完成的普通股、优先股发行、可转换公司债券发行、重大资产重组和股份回购事宜。	否
4	公司处于收购过渡期内。	否
5	公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司为失信联合惩戒对象。	否

公司挂牌后，公司控股股东城投公司控制的范围内新增了与城投鹏基从事相同或相似业务的公司。新增同业公司包括：克拉玛依融汇物业服务有限责任公司、克拉玛依市西部绿洲物业服务有限责任公司、克拉玛依广合盛物业管理有限公司、克拉玛依诺克元物业管理有限公司、克拉玛依市独山子区康景物业服务有限责任公司、克拉玛依市独山子区至信物业服务有限责任公司。上述公司与城投鹏基构成同业竞争原因系国资委统一将股权无偿划转至城投公司。公司应在股转系统网站及时披露相关信息但未及时披露，存在被股转系统处罚的风险。除上述情况外，公司及相关主体不存在上述表格其他情形。

## （三）发行概况

拟发行数量（股）/拟发行数量上限（股）	4,919,483
拟发行价格（元）/拟发行价格区间（元）	3.10
拟募集金额（元）/拟募集金额区间（元）	15,250,397.30
发行后股东人数是否超 200 人	否
是否存在非现金资产认购	全部现金认购

是否导致公司控制权发生变动	否
是否存在特殊投资条款	否
是否属于授权发行情形	否

#### (四) 公司近两年主要财务数据和指标

项目	2021年12月31日	2022年12月31日
资产总计(元)	59,651,401.57	111,104,339.56
其中:应收账款(元)	38,160,607.80	79,770,074.06
预付账款(元)	30,066.31	254,665.17
存货(元)	22,164.64	-
负债总计(元)	23,605,668.54	59,892,064.27
其中:应付账款(元)	4,407,037.51	10,280,727.53
归属于母公司所有者的净资产(元)	35,809,063.62	51,212,275.29
归属于母公司所有者的每股净资产(元/股)	6.48	3.09
资产负债率	39.57%	53.91%
流动比率	2.18	1.72
速动比率	2.16	1.71

项目	2021年度	2022年度
营业收入(元)	114,999,023.35	132,632,879.39
归属于母公司所有者的净利润(元)	11,456,487.46	15,301,187.02
毛利率	16.09%	18.46%
每股收益(元/股)	0.69	0.92
加权平均净资产收益率(依据归属于母公司所有者的净利润计算)	37.08%	35.21%
加权平均净资产收益率(依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算)	32.45%	30.27%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-15,553,717.24	11,132,975.89
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-2.81	0.67
应收账款周转率	4.95	2.16
存货周转率	4,927.66	9,759.06

#### (五) 报告期内主要财务数据和指标变动分析说明

## 1、主要资产负债表项目对比分析

### (1) 资产总额

2021 年末和 2022 年末公司总资产分别为 5,965.14 万元和 11,110.43 万元，2022 年末资产总额较 2021 年末增加 5,145.29 万元，增长率为 86.26%。主要系①货币资金较上年末增加 1,031.45 万元，增幅 81.25%，系公司收回部分 2021 年物业费；②应收账款增加，系公司客户资金紧张，未及时支付 2022 年物业费。

### (2) 应收账款

2021 年末和 2022 年末，公司应收账款账面价值分别为 3,816.06 万元和 7,977.01 万元，增长 4,160.95 万元，增长率为 109.04%。报告期内应收账款大幅增长主要系 2022 年客户资金较为紧张，未及时支付物业费。

### (3) 预付账款

2021 年末和 2022 年末，公司预付账款分别为 3.01 万元和 25.47 万元，增长 22.46 万元，涨幅 741.01%，主要系公司 2022 年预存中石油新疆销售有限公司克拉玛依分公司燃油卡及预存国网克拉玛依供电有限公司电费。

### (4) 负债总额

2021 年末和 2022 年末，公司负债总额分别为 2,360.57 万元和 5,989.21 万元，增长 3,628.64 万元，增长率为 153.72%。增加原因主要系①应付账款增加，增加原因详见（5）应付账款；②其他应付款增加，系应付公司控股股东城投公司补充流动资金款。

主要系公司控股股东城投公司为支持公司正常运营，提供经营性的往来款向公司补充流动资金 3,050.00 万元（无明确还款期限及利率），其他应付款增加所致。

### (5) 应付账款

2021 年末和 2022 年末，公司应付账款余额分别为 440.70 万元和 1,028.07 万元，增长 587.37 万元，增幅 133.28%，公司的应付账款主要为采购物料及应付弱电维护费、消防检测及维保费、电梯维保费等，因 2022 年公司客户资金紧张无法足额支付物业费，导致公司现金流紧张，延迟支付部分维保费用。

### (6) 归属于母公司所有者的净资产和归属于母公司所有者的每股净资产

2021 年末和 2022 年末，公司归属于母公司所有者的净资产分别为 3,580.91 万元和 5,121.23 万元，2022 年末较 2021 年末归属于母公司所有者的净资产增加了 1,540.32 万元，增加了 43.01%，主要系公司 2022 年度实现的净利润，归属于母公司的净利润为 1,530.12 万元。

2021 年末和 2022 年末，归属于母公司所有者的每股净资产分别为 6.48 元和 3.09 元，减少 3.39 元。上述变动主要系：①2022 年度净利润导致归属于母公司所有者的净

资产增加；②2022年实施权益分派导致公司的股本增加。

## 2、主要利润表项目对比分析

### (1) 营业收入

公司收入主要为物业及相关服务收入。2021年度和2022年度公司营业收入分别为11,499.90万元和13,263.28万元。2022年度公司营业收入较2021年度增长1,763.38万元,增幅15.33%。营业收入波动主要系2022年公司积极进行市场拓展,通过招投标等方式顺利取得克拉玛依市委员会政法委员会、克拉玛依市克拉玛依区教育局等物业服务项目。

### (2) 归属母公司所有者的净利润

2021年度和2022年度公司归属母公司所有者的净利润分别为1,145.65万元和1,530.12万元,2022年归属于母公司所有者的净利润较上年同期增加384.47万元,增加了33.56%。主要系营业收入2022年较2021年增长1,763.38万元,增幅15.33%,报告期内的毛利率变动不大,具体营业收入的增长原因详见营业收入的分析。

## 3、主要财务指标分析

### (1) 盈利能力分析

2021年度和2022年度公司毛利率分别为16.09%和18.46%。2022年毛利率较2021年增加,增加了2.37%,增加幅度不大,主要系营业收入2022年较2021年增长1,763.38万元,增幅15.33%;营业成本2022年较2021年增长1,165.21万元,增幅12.07%,营业成本增幅小于营业收入增长幅度。主要系2022年公司承接了四所中学物业项目、克拉玛依市农业农村局等物业项目,公司为了更快速的服务新项目,将原有老项目中部分物业管理经验丰富的人员调配至新项目,同时招聘部分新员工到新项目,以老员工带新员工模式服务新客户,在提高工作效率、提升客户体验感的同时降低物业项目成本,从而增强公司盈利能力。

2021年度和2022年度,加权平均净资产收益率(依据归属于母公司所有者的净利润计算)分别为37.08%和35.21%;加权平均净资产收益率(依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算)分别为32.45%、30.27%;基本每股收益分别为0.69元、0.92元。公司加权平均净资产收益率、扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率、每股收益的变动原因主要为净利润增长及股本增加所致。

### (2) 偿债能力分析

2021年末公司资产负债率、流动比率和速动比率分别为39.57%、2.18和2.16,2022年末公司资产负债率、流动比率和速动比率分别为53.91%、1.72和1.71。2022年末公司各项偿债能力指标均有所下降,主要原因是公司因流动资金紧张,为满足日常经营需要,

控股股东城投公司支持公司正常运营，提供经营性的往来款，导致流动负债增加，进而导致公司 2022 年资产负债率上升，流动比率和速动比率均下降。

### **(3) 现金流量分析**

2021 年末和 2022 年末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,555.37 万元和 1,113.29 万元，2022 年经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加了 2,668.66 万元，经营活动现金流量净额增加的主要原因系 2022 年 1 月、2 月、4 月和 6 月，控股股东城投公司通过借款形式向公司补充流动资金所致。

## **二、发行计划**

### **(一) 发行目的**

本次股票发行拟由发行对象以现金方式认购，主要用于补充流动资金，促进公司长期、稳健、持续的发展，保障公司经营目标和未来发展战略的实现。

### **(二) 优先认购安排**

#### **1、《公司章程》对优先认购安排的规定**

《公司章程》未对现有股东优先认购安排做出规定。

#### **2、本次发行优先认购安排**

本次股票发行现有股东无优先认购安排。

《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》第十二条规定：“发行人应当按照《公众公司办法》的规定，在股东大会决议中明确现有股东优先认购安排。”根据《非上市公众公司监督管理办法》第四十五条第三款规定：“股东大会就股票发行作出的决议，至少应当包括下列事项：（二）发行对象或范围、现有股东优先认购安排”。

公司第三届董事会第十二次会议、第三届监事会第九次会议，审议通过了《关于公司在册股东无本次发行股份的优先认购安排》议案，明确本次定向发行对现有股东不作优先认购安排，现有股东不享有优先认购权。本议案尚需提交 2023 年第四次临时股东大会审议。

#### **3、本次发行优先认购安排的合法合规性**

公司现有股东对本次发行不享有优先认购权，符合《公司章程》《股票定向发行规则》等规范性要求，本次发行优先认购安排合法合规。

### **(三) 发行对象**

本次发行属于发行对象确定的发行。

本次发行属于发行对象确定的发行，本次股票发行对象共计 2 名。本次发行对象为符合《投资者适当性管理办法》和《监督管理办法》规定的合格投资者。

认购信息：

序号	发行对象	发行对象类型			认购数量 (股)	认购金额(元)	认购方式
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	在册 股东	非自 然人 投资 者	控股股东、 实际控制人 及其一致行 动人	3,584,335.00	11,111,438.50	现金
2	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司	在册 股东	非自 然人 投资 者	控股股东、 实际控制人 及其一致行 动人	1,335,148.00	4,138,958.80	现金
合计	-	-			4,919,483.00	15,250,397.30	-

### 1、发行对象基本情况

(1) 克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司（简称“城投公司”）

企业名称	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司
统一社会信用代码	91650200731837365U
企业类型	有限责任公司(国有独资)
住所	新疆克拉玛依市友谊路 36 号
成立时间	2001 年 12 月 26 日
法定代表人	石勇
注册资本	300,000 万元人民币
经营范围	城市建设项目投资、城市建设投资；土地开发；房屋设备租赁；工程咨询服务；房地产开发经营；建材、机械设备及电子产品、日用品销售。（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）
证券账户及交易权限	证券账户：0800259273 交易权限：已开通全国股转系统一类合格投资者权限

(2) 克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司（简称“国投公司”）

企业名称	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司
统一社会信用代码	91650200712998200T
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	新疆克拉玛依市友谊路 36 号

<b>成立时间</b>	1999年5月26日
<b>法定代表人</b>	刘海军
<b>注册资本</b>	22,598.0086万元人民币
<b>经营范围</b>	国有资产的产权经营,国有资产的投资、租赁、服务、管理,国有资产管理,社会经济咨询,市政设施管理,绿化管理,其他企业管理,机械设备租赁。(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)
<b>证券账户及交易权限</b>	证券账户:0800259261; 交易权限:已开通全国股转系统一类合格投资者权限

## 2、发行对象与公司、公司董事、监事、高级管理人员、主要股东的关联关系

本次发行对象均为公司在册股东。城投公司为公司的控股股东,国投公司为公司持股5%以上的股东,国投公司是城投公司的全资子公司;公司董事刘海军兼任城投公司和国投公司的董事,同时担任国投公司法定代表人;公司监事韩淑芳兼任国投公司的监事。除上述情况外,发行对象与公司以及公司现任其他董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。

## 3、发行对象适当性

本次发行对象共2名,均符合证监会《非上市公众公司监督管理办法》第四十三条相关规定,符合《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》的规定。本次股票发行对象均已开通全国股份转让系统一类交易权限。

## 4、发行对象是否属于失信联合惩戒对象

经检索中国执行信息、中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国等网站,截至本定向发行说明书签署日,城投公司和国投公司均不属于失信联合惩戒对象。

## 5、发行对象是否为持股平台、是否存在股权代持

本次发行对象均不属于《监管规则适用指引——非上市公众公司类第1号》所定义的持股平台。本次发行对象不存在委托持股、信托持股或其他代持股等情形。

## 6、发行对象的认购资金来源

发行对象用于认购股份的资金来源为自有资金,认购资金来源合法合规。

## (四) 发行价格

本次发行股票的价格为3.10元/股。

### 1、每股净资产和每股收益情况

根据中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见《审计报告》(中审

亚太审字（2023）000003号），截至2022年12月31日，归属于公司股东的净资产为5,121.23万元，归属于公司股东的每股净资产为3.09元，2022年度的每股收益为0.92元。

## 2、股票二级市场交易情况

公司股票交易方式为集合竞价。自挂牌以来，公司股票二级市场无交易。因此，公司股票二级市场交易价格无法参考。

## 3、前次发行价格

公司自挂牌以来，未曾发行过股票，不存在前次发行价格。

## 4、权益分派情况

公司挂牌以来共进行6次权益分派，情况如下：

2016年6月16日，以公司现有总股本5,526,839股为基数，向全体股东每10股派2.000021元人民币现金（个人股东、投资基金适用股息红利差别化个人所得税政策（财税【2015】101号文）；QFII实际每10股派1.800019元，对于QFII之外的其他非居民企业，公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。）。

2017年7月4日，以公司现有总股本5,526,839股为基数，向全体股东每10股派2.000000元人民币现金（个人股东、投资基金适用股息红利差别化个人所得税政策（财税【2015】101号文）；QFII实际每10股派1.800000元，对于QFII之外的其他非居民企业，公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。）。

2018年5月21日，以公司现有总股本5,526,839股为基数，向全体股东每10股派2.000000元人民币现金（个人股东、投资基金适用股息红利差别化个人所得税政策（财税【2015】101号文）；QFII（如有）实际每10股派1.800000元，对于QFII之外的其他非居民企业，公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。）。

2019年6月5日，以公司现有总股本5,526,839股为基数，向全体股东每10股送红股0股，每10股派2.000000元人民币现金（个人股东、投资基金适用股息红利差别化个人所得税政策（财税【2015】101号文）；QFII实际每10股派1.800000元，对于QFII之外的其他非居民企业，公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。）。

2020年7月20日，以公司现有总股本5,526,839股为基数，向全体股东每10股派人民币现金2.000000元。

2022年11月15日，以公司现有总股本5,526,839股为基数，向全体股东每10股送红股10股，每10股转增10股，（其中以股票发行溢价形成的资本公积金每10股转增10股，不需要纳税；以其他资本公积每10股转增0股，需要纳税）。分红前本公司总股本为5,526,839股，分红后总股本增至16,580,517股，分红后归属于公司股东的每股净资产为2.06元。

## 5、同行业可比公司情况

公司及与公司具有相同或相似业务的挂牌公司近期发行价格情况如下：

证券代码	证券简称	市净率 (截至 2022年12 月31日)	1年内最 近一次定 向发行价 格	主营业务
832925.NQ	城投鹏基	1	3.10	物业管理
430516.NQ	文达通	2.15	8.50	住区智能化硬件产品的研发、设计、制造，提供智能硬件及物联网解决方案，物业服务及社区增值服务，并将已有的传统物业服务项目升级，通过打造智慧社区平台建设及运营，推动数字城市的建设。
835800.NQ	万联城服	1.04	5.00	物业管理
873784.NQ	银中物业	-	3.00	物业管理

数据来源：iFinD

公司市净率水平和同行业公司接近，定增价格低于创新层同行业公司文达通、万联城服，和基础层同行业公司银中物业持平。

## 6、行业状况

我国的物业管理行业于上个世纪80年代开始，经历了四十余年的发展，物业管理行业的发展方式从粗放型发展开始向精细化发展深入，目前处于快速发展的黄金时期。当下，物业管理实现从房地产开发企业的业务保障部门，转变为全社会的民生行业。此外，随着物联网、云计算、移动互联网、大数据、人工智能等新科技发展步伐逐渐加快，智慧物业建设对于物业公司降本提效、提升竞争力等方面提出更高要求。

## 7、公司经营环境

在物业行业市场化、规范化、集中化的趋势下，公司聚焦克拉玛依市工建、商务办公楼宇等物业项目，不断拓展新的物业市场，同时布局物业延伸服务。目前公司业务稳定发展，具有持续增长潜力。同时，公司自2022年以来在稳定克拉玛依在管物业项目的基础上进行“走出去”战略、依托克拉玛依城投公司驻外资产提供配套的物业服务、现有青岛子公司作为试点。

综上所述，本次股票的发行定价综合考虑了公司每股收益、每股净资产、权益分派情况、公司所处行业及成长性等多种因素，并与发行对象沟通协商后最终确定，具有公允性和合理性。

## 8、是否适用股份支付及原因

公司本次定向发行对象为全体在册股东，不涉及公司换取职工服务以及股权激励的情形，不存在业绩承诺等其他涉及股份支付的履约条件，且本次股票发行的价格综合考

虑了每股收益、每股净资产、权益分派情况、同行业可比公司等多种因素，并与发行对象进行沟通后最终确定，本次发行价格公允，因此不适用股份支付准则进行会计处理。

#### 9、董事会决议日至新增股票登记日期间预计是否将发生权益分派，是否会导致发行数量和发行价格做相应调整

董事会决议日至新增股票登记日期间预计不会发生权益分派，不会导致发行数量和发行价格做相应调整。

#### （五）发行股票数量及预计募集资金总额

本次发行股票的种类为人民币普通股。本次发行股票不超过 4,919,483 股，预计募集资金总额不超过 15,250,397.30 元。

本次最终发行的股份数量和募集金额以实际认购结果为准。

#### （六）限售情况

序号	名称	认购数量 (股)	限售数量 (股)	法定限售数量 (股)	自愿锁定数量 (股)
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	3,584,335.00	0	0	0
2	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司	1,335,148.00	0	0	0
合计	-	4,919,483.00	0	0	0

##### 1、法定限售情况

本次股票发行对象不属于公司的董事、监事、高级管理人员，不涉及法定限售情况。

##### 2、自愿限售情况

本次发行对象对本次认购的股票无限售安排或自愿锁定承诺，在获得全国中小企业股份转让系统有限责任公司自律审查通过，并完成股票发行后，新增股份可以一次性进入全国中小企业股份转让系统进行公开转让。

#### （七）报告期内的募集资金使用情况

公司报告期内未发生发行股票募集资金的情形。

**(八) 本次募集资金用途及募集资金的必要性、合理性、可行性**

募集资金用途	拟投入金额（元）
补充流动资金	15,250,397.30
偿还借款/银行贷款	0.00
项目建设	0.00
购买资产	0.00
其他用途	0.00
<b>合计</b>	<b>15,250,397.30</b>

本次募集资金的使用主体为挂牌公司，使用用途为补充流动资金，用于支付职工薪酬。本次募集资金不涉及用于持有交易性金融资产、其他权益工具投资、其他债权投资或借予他人、委托理财等财务性投资，不涉及直接或间接投资于以买卖有价证券为主营业务的公司，不涉及用于股票及其他衍生品种、可转换公司债券等的交易，具体使用时将不涉及通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途。本次募集资金的使用主体及使用形式符合国家产业政策和全国股转系统定位。

**1. 募集资金用于补充流动资金**

本次发行募集资金中有 15,250,397.30 元拟用于补充流动资金。

序号	预计明细用途	拟投入金额（元）
1	职工薪酬	15,250,397.30
<b>合计</b>	-	<b>15,250,397.30</b>

由于公司近年来业务发展较快，员工队伍持续壮大，公司日常资金使用需求不断增加。为帮助公司进一步扩大市场规模，缓解资金压力，公司拟将本次定向发行募集资金用于补充流动资金，支付员工工资、社保、工资等职工薪酬。

**2. 请结合募集资金用途，披露本次发行募集资金的必要性、合理性、可行性**

近年来公司业务规模不断扩大，公司日常经营资金需求也不断增加，用工成本持续上升，聘请员工报酬也逐步增加。根据公司披露的《2021 年年度报告》和《2022 年度报告》，2021 年和 2022 年公司实际支付给职工以及为职工支付的现金分别为 8,351.42 万元和 9,713.10 万元。公司本次定向发行股票募集资金将全部用于补充流动资金，公司营运资金需求将在一定程度上得到缓解，为公司进一步拓展业务提供了支撑，因此本次定向发行募集资金用于支付职工薪酬具有一定的必要性及合理性。

本次股票定向发行募集资金不涉及用于持有交易性金融资产、其他权益工具投资、其他债权投资或借予他人、委托理财等财务性投资，不涉及直接或者间接投资于以买卖有价

证券为主营业务的公司，不涉及用于股票及其他衍生品种、可转换公司债券等的交易，不涉及通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途，不涉及投向房地产理财产品、购买住宅类房产或从事住宅房地产开发业务、进行房地产投资、购置工业楼宇或办公用房、宗教投资的情形。

#### （九）本次发行募集资金专项账户的设立情况以及保证募集资金合理使用的措施

2023年5月10日，公司第三届董事会第十二次会议、第三届监事会第九次会议审议通过了《关于设立募集资金专项账户并签署募集资金三方监管协议》议案，尚需公司2023年第四次临时股东大会审议。公司将严格按照全国中小企业股份转让系统相关规定及公司《募集资金管理制度》的规定，设立专项账户，并将该专户作为认购账户，该专户仅用于存放与使用募集资金，不得存放非募集资金或用于其他用途，公司将与主办券商、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议。

2023年5月10日，公司第三届董事会第十二次会议、第三届监事会第九次会议审议通过了《关于制定克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司募集资金管理制度》议案，尚需2023年第四次临时股东大会审议。公司已经按照《全国中小企业股份转让系统定向发行规则》等的规定建立募集资金存储、使用、监管和报告内部控制制度，明确募集资金使用的分级审批、决策程序、风险控制措施及信息披露要求。

#### （十）是否存在新增股票完成登记前不得使用募集资金的情形

1	公司未在规定期限或者预计不能在规定期限内披露最近一期定期报告。	否
2	最近12个月内，公司或其控股股东、实际控制人被中国证监会采取行政监管措施、行政处罚，被全国股转公司采取书面形式自律监管措施、纪律处分，被中国证监会立案调查，或者因违法行为被司法机关立案侦查等。	否

公司不存在新增股份登记前不得使用募集资金的情形。

#### （十一）本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次定向发行前滚存未分配利润由本次发行后股东按所持股份比例共同享有。

#### （十二）本次发行是否需要经中国证监会注册

公司现有在册股东2名，本次股票发行对象均为在册股东。本次股票发行完成后，公

司股东人数累计不超过 200 人，根据《非上市公众公司监督管理办法》第四十九条“股票公开转让的公众公司向特定对象发行股票后股东累计超过二百人的，应当持申请文件向全国股转系统申报，中国证监会基于全国股转系统的审核意见依法履行注册程序。股票公开转让的公众公司向特定对象发行股票后股东累计不超过二百人的，中国证监会豁免注册，由全国股转系统自律管理。”

截至本定向发行说明书披露日，公司股东为 2 名，本次定向发行完成后，预计股东数量为 2 名，股东人数累计不超过 200 人，符合《非上市公众公司监督管理办法》中关于豁免向中国证监会申请注册定向发行的条件。因此，本次股票发行由全国股份转让系统自律审查，豁免中国证监会注册。

### （十三）本次定向发行需要履行的国资、外资等相关主管部门的审批、核准或备案的情况

公司控股股东为克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司，实际控制人为克拉玛依市国有资产监督管理委员会，公司属于国有企业。

2022 年 11 月 15 日，克拉玛依市国有资产监督管理委员会印发《克拉玛依市国资委监管企业投资监督管理办法（修订）》《克拉玛依市国资委监管企业投资项目负面清单（修订）》（克国资发〔2022〕49 号）。根据《克拉玛依市国资委监管企业投资监督管理办法（修订）》中的第九条规定：“……负面清单之外的投资项目，由监管企业按照本企业发展战略和规划自主决策，并按本办法第十九条规定报告国资委。……”；第十四条规定：“监管企业应当于每年 1 月 15 日前将经董事会审议通过的年度投资计划报送国资委。……”；第十九条规定：“未列入监管企业投资项目负面清单的出资额 5,000 万元以上（含 5000 万元）的投资项目，监管企业应在履行完内部决策程序后向国资委报告，报送以下材料备案：（一）开展项目投资的报告；（二）企业有关决策文件；（三）投资项目可研报告；（四）尽职调查报告（并购、合资的股权投资项目）；（五）投资项目风险防控报告；（六）其他必要的材料。国资委依据相关法律、法规和国有资产监管规定，可视项目具体情况进行风险提示，对存在重大的缺陷和风险的项目可予以否决。”

根据《克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司章程》（以下简称《城投公司章程》）约定的“第三章履行出资人职责的机构”之“第十三条”，具体：“公司由市国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）出资并履行出资人职责，享有出资人权益。”；《城投公司章程》约定的“第三章履行出资人职责的机构”之“第十四条”，具体：“公司不设股东会，市国资委依法对公司行使下列职权：……”；《城投公司章程》约定的“第三章履行出资人职责的机构”之“第十五条”，具体：“市国资委依照法律、行政法规和本章程规定行使出资人权利，维护公司依法享有的经营自主权。市国资委可以

依照有关规定授权董事会行使出资人的部分职权，决定公司的重大事项。”；《城投公司章程》约定的“第五章董事会”之“第二十四条”，具体：“董事会对市国资委负责，行使下列职权：……（十九）决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案……”。

2023年1月17日，城投公司印发《市城投公司2023年度投资计划》（克城投字〔2023〕4号），并于2023年1月29日向市国资委上报。该投资计划报告于2023年1月16日经城投公司党委会、总经理办公会会议审议通过，于2023年1月17日经市城投公司第六届董事会第七次会议审议通过。该计划之“四、股权投资类”之“4克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司增资”列示：“城投公司出资1,113.60万元，国投公司出资414.81万元。”

2023年4月26日，城投公司召开第六届董事会第十四次会议，审议通过了《关于调整鹏基物业公司的定向发行相关事项的议案》的事项，同意鹏基物业公司的定向发行价格及股数调整，定向增发的价格调整为3.10元/股（实际价格按发行日计算为准），向原股东定向增发股本调整为4,919,483股，其中城投公司认购3,584,335股，国投公司认购1,335,148股，增发后鹏基物业公司股本增加至2,150万股。

城投鹏基不属于《克拉玛依市国资委监管企业投资项目负面清单（修订）》所列示企业，城投公司向市国资委报送了2023年度投资计划，该计划已经城投公司董事会审议通过，且本次定向发行募集资金总额为15,250,397.30元，未超过5,000万元上限。因此，本次定向发行事项应由城投公司自主决策，无需向国资委报告。

综上，根据相关法律、法规、制度等规定，本次定向发行已履行国资相关程序，且本次定向发行的发行对象不涉及外资等相关主管部门的审批、核准或备案程序。因此，上述程序合法合规。

#### （十四）挂牌公司股权质押、冻结情况

持有公司5%以上股份的股东不存在股权质押、冻结情况。

### 三、非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况

本次发行不涉及非现金资产认购，不涉及募集资金用于购买资产。

#### （一）董事会关于资产交易价格合理性的说明

本次发行不涉及非现金资产认购，不涉及募集资金用于购买资产，董事会无需针对资

产交易价格合理进行说明。

## （二）其他说明

本次发行认购对象涉及公司关联方；因本次交易不涉及非现金资产认购，不涉及募集资金用于购买资产，不构成重大资产重组。

本次定向发行预计不会导致新增关联交易或同业竞争及后续安排。

## （三）结论性意见

本次发行不涉及非现金资产认购，不涉及募集资金用于购买资产。

## 四、本次定向发行对申请人的影响

### （一）本次定向发行对公司经营管理的影响

#### 1、对公司业务的影响

本次发行股票募集资金主要用于补充公司流动资金。本次发行完成后，公司的主营业务未发生变化。募集资金到位后，公司的资本实力将进一步增强，公司竞争力和盈利能力有望得到进一步提升，为公司持续发展提供保证。

#### 2、对高级管理人员结构的影响

截至本《定向发行说明书》签署之日，公司尚无对高级管理人员结构进行调整的计划。本次发行完成后，不会对高级管理人员结构造成重大影响。

### （二）本次定向发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次定向发行完成后，公司的资本结构得到优化，现金流更加充裕，运营资金压力有所缓解。公司股本规模、总资产、净资产、每股净资产等财务指标有一定程度的提高，资产负债率进一步下降，资金实力进一步提升，财务风险下降，偿债能力增强。

### （三）公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

#### 1、业务关系

公司自主经营，业务结构完整，有独立的业务经营模式与体系。

#### 2、管理关系

本次股票定向发行前，公司已按照《公司法》《证券法》《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》及其他有关法律法规的要求，建立并逐步完善法人治理结构，规范公司运作，同时加强信息披露工作。公司先后制订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《信息披露管理制度》等。

本次股票定向发行完成后，公司的主营业务未发生变化，公司将在维持现有制度持续性和稳定性的基础上，进一步规范、完善公司法人治理结构，推进公司内部控制制度的进一步完善。

本次股票发行完成后，公司仍具有完善的法人治理结构。

### 3、关联交易

本次股票定向发行完成后，公司实际控制人未发生变化，除已公开披露的关联交易外，公司与关联方之间不会增加新的关联交易。

### 4、同业竞争

#### （1）背景

本次股票定向发行前，与城投鹏基存在同业竞争的集团内部其他公司有：克拉玛依融汇物业服务有限责任公司、克拉玛依市西部绿洲物业服务有限责任公司、克拉玛依广合盛物业管理有限公司、克拉玛依诺克元物业管理有限公司、克拉玛依市独山子区康景物业服务有限责任公司、克拉玛依市独山子区至信物业服务有限责任公司。上述公司与城投鹏基产生同业竞争原因系国资委统一股权划转。

#### ①克拉玛依融汇物业服务有限责任公司

克拉玛依融汇物业服务有限责任公司成立于2008年9月，经营范围为智能输配电及控制设备销售、充电桩销售、输配电及控制设备制造、新能源汽车生产测试设备销售、机动车充电销售、小微型客车租赁经营服务、物业管理、专业保洁、清洗、消毒服务、家政服务、五金产品批发、承接总公司工程建设业务、建筑装饰材料销售、非居住房地产租赁、机械设备销售、机械设备租赁、家具安装和维修服务、集贸市场管理服务、会议及展览服务、广告制作、停车场服务、园林绿化工程施工、居民日常生活服务、热力生产和供应、餐饮管理、殡葬设施经营、殡仪用品销售、殡葬服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）住宅室内装饰装修、文件、资料等其他印刷品印刷、印刷品装订服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）实际经营业务为克拉玛依市克拉玛依区住宅小区物业服务、园林绿化工程施工。克拉玛依融汇物业服务有限责任公司系克拉玛依融汇投

资集团有限公司（原克拉玛依融汇城市建设投资开发有限责任公司）子公司，克拉玛依融汇投资集团有限公司原系克拉玛依市国有资产监督管理委员会监管的国有独资公司。2021年6月30日，克拉玛依市国有资产监督管理委员会印发《关于克拉玛依融汇城市建设投资开发有限责任公司国有股权无偿划转至市城市建设投资发展有限责任公司的通知》（克区国资发〔2021〕3号），同意自2021年起，将克拉玛依融汇城市建设投资开发有限责任公司100%国有股权无偿划转至克拉玛依市城投城市建设开发有限责任公司（以下简称：“城投公司”）。

### ②克拉玛依市西部绿洲物业服务有限责任公司

克拉玛依市西部绿洲物业服务有限责任公司成立于2007年10月，经营范围为餐厨垃圾处理、城市生活垃圾经营性服务、城市建筑垃圾处置（清运）、住宿服务、道路货物运输（不含危险货物）、建筑物拆除作业（爆破作业除外）、特种设备安装改造修理、劳务派遣服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）物业管理、住房租赁、非居住房地产租赁、城市绿化管理、热力生产和供应、市政设施管理、城乡市容管理、环境卫生公共设施安装服务、广告发布、广告制作、品牌管理、机动车修理和维护、会议及展览服务、服装服饰零售、劳动保护用品销售、特种劳动防护用品销售、五金产品零售、护理机构服务（不含医疗服务）、健康咨询服务（不含诊疗服务）、组织体育表演活动、机械设备销售、机械设备租赁、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广、企业管理咨询、停车场服务、专用设备修理、建筑物清洁服务、专业保洁、清洗、消毒服务、家居用品销售、电子产品销售、家用电器修理、通用设备修理、露营地服务、酒店管理、母婴生活护理（不含医疗服务）、病人陪护服务；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），实际经营业务为克拉玛依市克拉玛依区的住宅小区、学校物业服务工作。克拉玛依市西部绿洲物业服务有限责任公司系新疆西部绿洲生态发展有限责任公司控股子公司，原系克拉玛依市国有资产监督管理委员会监管的国有独资公司。2017年11月22日，克拉玛依市国有资产监督管理委员会出具《关于股权变更的通知》，将新疆西部绿洲生态发展有限责任公司出资人变更为城投公司，并进行股权划转。

### ③克拉玛依广合盛物业管理有限公司

克拉玛依广合盛物业管理有限公司成立于2019年8月，系天鼎投资集团公司子公司，

经营范围为物业管理、绿化管理。该公司自成立以来并未实际开展业务。天鼎投资集团有限责任公司原系克拉玛依市国有资产监督管理委员会监管的国有独资公司。

2021年12月13日，克拉玛依市国有资产监督管理委员会印发《关于无偿划转独山子区4家国有企业股权至市城投公司的批复》（克国资发〔2021〕26号），将天鼎投资集团有限责任公司无偿划转至城投公司。

#### ④克拉玛依诺克元物业管理有限公司

克拉玛依诺克元物业管理有限公司成立于2019年4月，系天鼎投资集团公司子公司，经营范围为物业管理、绿化管理、园林绿化工程施工、规划设计管理、建筑物清洁服务、其他清洁服务、其他人力资源服务、房地产租赁经营、公路工程建筑、其他道路运输辅助活动、公共建筑装饰和装修、工程管理与工程设计服务、其他专业咨询、装卸搬运和仓储业、道路货物运输、其他运输代理业。该公司自成立以来并未实际开展业务。

2021年12月13日，克拉玛依市国有资产监督管理委员会印发《关于无偿划转独山子区4家国有企业股权至市城投公司的批复》（克国资发〔2021〕26号），将天鼎投资集团有限责任公司无偿划转至城投公司。

#### ⑤克拉玛依市独山子区康景物业服务有限责任公司

克拉玛依市独山子区康景物业服务有限责任公司成立于2010年7月，系克拉玛依市独山子金盾保安服务有限公司子公司，经营范围为市场、物业管理、摊位、房屋租赁、清洁服务、园林绿化、消毒杀菌服务、人力资源、其他专业技术服务、电影放映、场租服务、博物馆服务、图书馆与档案馆服务、群众文化活动管理服务、会议及展览服务、广告服务、排水设施管理服务、电梯安装工程服务、中餐制售、住宿，餐饮服务、卷烟零售，百货零售（限分支机构经营）、家庭服务、计算机维修，其他计算机维修、办公设备维修，其他办公设备维修、锅炉及辅助设备管理与维护、美容美发、车辆租赁、环境卫生管理、修理非家用制冷、空调设备，空调修理服务、五金产品零售、建筑材料销售、日用家电零售、电气设备销售、灯具销售、消防器材销售、日用品批发、日用品销售、建筑装饰材料销售，实际经营情况为独山子区开展物业服务。

2021年12月13日，克拉玛依市国有资产监督管理委员会印发《关于无偿划转独山子区4家国有企业股权至市城投公司的批复》（克国资发〔2021〕26号），将金盾保安服务有限公司无偿划转至城投公司。

### ⑥克拉玛依市独山子区至信物业服务有限责任公司

克拉玛依市独山子区至信物业服务有限责任公司成立于 2007 年 3 月，系克拉玛依市独山子金盾保安服务有限公司子公司，经营范围为物业管理、市场管理、家政服务、房屋租赁、五金、建材、日用品销售、餐饮服务、电梯安装、维护及保养服务、环境卫生管理、绿化管理、食品销售（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），实际经营情况为独山子区的商业楼、商铺物业服务工作。

2021 年 12 月 13 日，克拉玛依市国有资产监督管理委员会印发《关于无偿划转独山子区 4 家国有企业股权至市城投公司的批复》（克国资发〔2021〕26 号），将金盾保安服务有限公司无偿划转至城投公司。

#### （2）公司是否与上述公司存在同业竞争

综上，根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第七十三条，控股股东、实际控制人及其控制的企业不得在挂牌公司挂牌后新增同业竞争。根据上述规定，城投鹏基与上述公司存在经营范围及实际经营业务重合情况，不符合第七十三条规定。

#### （3）结论及后续整改措施

综上，公司因公司实际控制人克拉玛依市国有资产监督管理委员会统一股权划转，与上述公司构成同业竞争。上述公司及城投鹏基各自独立经营，公司控股股东城投公司并未主导上述股权划转，为被动接受上级主管部门决定。

为解决目前同业竞争问题，2023 年 4 月 25 日，城投公司出具《关于城投鹏基同业竞争的解决方案》（以下简称“解决方案”）。解决方案中明确了以城投鹏基物业公司为主体改组成为置业集团，按照盈利优先、先易后难、分步实施的原则，通过股权划转和业务归集合并的方式，先期整合市城投公司内部置业资源，其次整合市国资委下属置业类国有企业，最后根据前期置业资源整合实施情况，进行各区置业资源的整合。根据实际情况，解决方案计划于 2026 年逐步完成城投公司内部置业资源整合工作，于 2027 年逐步完成推进市级置业资源整合工作，根据市属置业类国有企业实施整合情况及市城投公司转型国有资本投资运营公司的推进情况，分步实施开展各区置业类国有企业的划转整合工作，于 2028 年逐步完成。实施方案经市国资委批复以及完善各项工作机制后，正式实施整合工作，由市国资委统筹监督指导，市城投公司置业集团工作领导小组组织方案落地执行。

本次定向发行前，存在上述同业竞争情况；本次股票定向发行是以现金方式由在册股东同比例进行认购，本次股票定向发行完成后，公司实际控制人未发生变化，不会新增新

的同业竞争。城投公司已出具具体的解决方案，推动消除城投鹏基同业竞争问题。

#### （四）发行对象以资产认购公司股票的，是否导致增加本公司债务或者或有负债

发行对象不存在以资产认购公司股票的情形。

#### （五）本次定向发行前后公司控制权变动情况

本次定向发行前后，公司控制权未发生变化。

类型	名称	本次发行前		本次发行 认购数量 (股)	本次发行后（预计）	
		持股数量 (股)	持股比例		持股数量 (股)	持股比例
第一大股东	城投公司	12,080,517	72.86%	3,584,335	15,664,852	72.86%
实际控制人	克拉玛依市国资委	16,580,517	100.00%	0	21,500,000	100.00%

请根据股权结构合并计算实际控制人直接、间接持股数量及持股比例。

本次发行前公司控股股东为城投公司，直接持有城投鹏基 72.86% 股份，实际控制人为克拉玛依市国资委，通过城投公司、国投公司间接持有城投鹏基 100% 股份。按照本次发行上限 4,919,483 股计算，本次发行完成后，公司总股本 21,500,000 股，控股股东持股比例未发生变更，发行后公司控股股东、实际控制人未发生变更。

因此，本次股票发行完成后，公司实际控制人、控股股东不会发生变化，不会导致公司控制权发生变动。

#### （六）本次定向发行对其他股东权益的影响

截止本定向发行说明书签署之日，公司在册股东共 2 名，均为本次发行对象。本次定向发行募集资金到位后，有利于增强公司的整体资金实力，缓解公司经营资金压力，改善公司现金流，公司的总资产及净资产规模均有一定程度的提高，有利于公司扩大经营规模，提高公司的经营效率，优化资本结构，保障公司快速、持续、稳定发展，提升公司的盈利能力和抗风险能力，增强公司综合竞争力，符合全体股东的利益。

#### （七）本次定向发行相关特有风险的披露

投资者在评价公司本次定向发行时，除本定向发行说明书提供的其他资料外，应特别

认真考虑下述各项风险因素：

### 1、公司治理和内控管理的风险

公司是西部地区企业，《国家税务总局关于深入实施西部开发战略有关企业所得税问题的公告》国家税务总局公告 2012 年 12 号公告，公司符合《产业结构调整指导目录《产业结构调整指导目录(2011 年本)(2013 修正)》》第一类鼓励第三十二项“商务服务业”第八款“就业和创业指导、网络招聘、培训、人员派遣、高级人才访聘、人员测评、人力资源管理咨询、人力资源服务外包等人力资源服务业”，第三十七项第 2 条“物业服务”，公司可享受所得税税收优惠政策。截止 2022 年，此项政策仍适用西部地区企业，如果此项优惠政策取消，公司将提高 10%的所得税税率。

### 2、应收账款风险

截止 2022 年 12 月 31 日，公司应收帐款期末余额为 79,770,074.06 元，如果应收账款不能及时收回，将对公司资产质量和财务状况产生不利影响。

## 五、其他重要事项

1、发行人符合《非上市公众公司监督管理办法》关于合法规范经营、公司治理及信息披露等方面的规定；

2、公司现任董事、监事、高级管理人员不存在最近二十四个月内受到过中国证监会行政处罚或者最近十二个月内受到过全国股份转让系统公司公开谴责、通报批评、认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。

3、本次发行需提交股东大会批准和授权的相关事项如下：

- (1) 《关于〈克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司股票定向发行说明书〉的议案》；
- (2) 《关于公司在册股东无本次发行股份的优先认购安排》议案；
- (3) 《关于公司与认购对象签署附生效条件的股份认购合同》议案；
- (4) 《关于制定克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司募集资金管理制度》议案；
- (5) 《关于设立募集资金专项账户并签署募集资金三方监管协议》议案；
- (6) 《关于拟修改克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司章程》议案；
- (7) 《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜》议案。

## 六、本次发行相关协议的内容摘要

### (一) 附生效条件的股票认购合同的内容摘要

### 1. 合同主体、签订时间

甲方（发行人）：克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司  
乙方1（认购人）：克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司  
乙方2（认购人）：克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司  
签订时间：2023年4月26日

### 2. 认购方式、支付方式

乙方以现金认购甲方本次发行的股份，通过银行转账方式支付认购款。乙方应在本协议生效后按照甲方在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露的股份发行认购公告的要求，将上述认购款一次性足额汇入甲方为本次定向发行专门开立的账户。

### 3. 合同的生效条件和生效时间

本协议经甲、乙双方签字、盖章之日起成立，并在满足下列全部条件后生效：（1）本协议经甲方董事会审议通过；（2）本协议经甲方股东大会审议通过；（3）本次发行取得全国股转系统关于同意本次股票定向发行的函。如上述任何一项条件未获得满足，则本协议自动终止履行且自始不生效。

### 4. 合同附带的任何保留条款、前置条件

无。

### 5. 相关股票限售安排

无自愿限售安排。

### 6. 特殊投资条款

无。

### 7. 发行终止后的退款及补偿安排

如有关政府主管部门、司法机关对本协议的内容和履行提出异议而导致本协议的重要原则条件无法得以履行以致严重影响任何一方签署本协议时的商业目的，则经双方书面协商一致后本协议可以解除。

任何一方违反本协议约定的，应承担协议中约定的违约责任。本协议中未约定的，应赔偿守约方全部损失。

本协议中约定的违约金或违约责任不足以赔偿守约方全部损失的，应赔偿守约方全

部损失。

守约方全部损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。

## 8. 风险揭示条款

甲方系在新三板挂牌的股份有限公司。新三板的制度规则与上海、深圳证券交易所的制度规则存在较大差别。中国证监会和全国股份转让系统公司不对挂牌公司的投资价值及投资者的收益作出实质性判断或者保证。除全国股份转让系统公司规定的情形外，不符合股份公开转让准入标准的投资者只能买卖其持有的挂牌公司股份，不得委托买卖其他挂牌公司的股份。在认购甲方股份之前，乙方应认真阅读《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等有关业务规则、细则、指引和通知，并密切关注相关制度调整。挂牌公司股份价格可能因多种原因发生波动，乙方应充分关注投资风险。除股份投资的共有风险外，乙方还应特别关注甲方业务收入波动等方面的公司风险、股权相对集中的流动性风险、挂牌公司信息披露要求和标准低于上市公司等风险。

## 9. 违约责任条款及纠纷解决机制

任何一方严重违反本协议，在守约方向违约方送达书面通知，要求违约方对此违反行为立即采取补救措施之日起 30 日内，此等违约行为没有获得补救，守约方有权单方以书面通知方式解除本协议。

任何一方违反本协议约定的，应承担协议中约定的违约责任。本协议中未约定的，应赔偿守约方全部损失。

本协议中约定的违约金或违约责任不足以赔偿守约方全部损失的，应赔偿守约方全部损失。

守约方全部损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。

如本次发行未经甲方股东大会审议通过或者未经中国证监会注册，不视为任何一方违约，无需承担任何民事赔偿责任。

## 七、中介机构信息

### （一）主办券商

名称	申万宏源承销保荐
住所	新疆乌鲁木齐市高新区(新市区)北京南路358号大成国际大厦20楼2004室
法定代表人	张剑
项目负责人	李涛
项目组成员(经办人)	马君涛、曹钢
联系电话	021-33389888
传真	021-33388835

## (二) 律师事务所

名称	新疆元正盛业律师事务所
住所	新疆乌鲁木齐维泰南路燕山街88号银河财智中心AC座19-20层
单位负责人	关勇
经办律师	段文文、吕谷鑫
联系电话	0991-6290280
传真	0990-2625777

## (三) 会计师事务所

名称	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
住所	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206
执行事务合伙人	王增明
经办注册会计师	吕淮海、胡家连
联系电话	0551-66558663
传真	0551-66558663

## (四) 股票登记机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
住所	北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层
法定代表人	周宁
经办人员姓名	-
联系电话	4008058058
传真	010-50939716

## 八、有关声明

### (一) 申请人全体董事、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定向发行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、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

\_\_\_\_\_  
章磊磊

\_\_\_\_\_  
刘海军

\_\_\_\_\_  
史晓鹏

\_\_\_\_\_  
陈玲

\_\_\_\_\_  
杨红

全体监事签名：

\_\_\_\_\_  
韩淑芳

\_\_\_\_\_  
杨晓雪

\_\_\_\_\_  
庄静静

全体高级管理人员签名：

\_\_\_\_\_  
韩虎梅

\_\_\_\_\_  
苏琼

\_\_\_\_\_  
梁向东

\_\_\_\_\_  
赵泽金

\_\_\_\_\_  
王晓霞

克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司（盖章）

2023年5月11日

## （二）申请人控股股东声明

本公司或本人承诺本定向发行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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

控股股东：克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司（盖章）

2023年5月11日

### （三）申请人实际控制人声明

根据国家有关法律法规、《克拉玛依市国资委监管企业投资监督管理办法（暂行）》《克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司章程》，本次克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司和克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司以现金认购城投鹏基定向发行的股份需经克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司董事会决议通过，并向城投鹏基实际控制人克拉玛依市国有资产监督管理委员会报告。上述程序均已履行且合法合规。

克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司

2023年5月11日

#### (四) 主办券商声明

本公司已对定向发行说明书进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）签字：\_\_\_\_\_

王昭凭

项目负责人（签字）：\_\_\_\_\_

李 涛

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2023年5月11日



### （六）会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读定向发行说明书，确认定向发行说明书与本机构出具的审计报告（中审亚太审字（2022）000001号、中审亚太审字（2023）000003号）无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对申请人在定向发行说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认定向发行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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办会计师签字：\_\_\_\_\_

吕淮海

\_\_\_\_\_

胡家连

会计师事务所负责人签字：\_\_\_\_\_

王增明

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年5月11日

## 九、备查文件

- (一) 第三届董事会第十二次会议决议；
- (二) 第三届监事会第九次会议决议；
- (三) 其他与本次定向发行有关的重要文件。