



明喆集团股份有限公司

Mingzhe Group Co., Ltd.

(深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号

万象华府润弘大厦 T2 第 7 层-10 层)



明喆服务 成就你我

首次公开发行股票并在主板上市

招股说明书

(申报稿)

本公司的发行申请尚需经深圳证券交易所及中国证监会履行相应的程序。
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全文作为作出投资决定的依据。

保荐人(主承销商)



长江证券承销保荐有限公司
CHANGJIANG FINANCING SERVICES CO., LIMITED

中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

发行人声明

中国证监会、交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也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保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》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。

发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	不超过6,000万股，占发行后总股本的比例不低于25%。本次发行全部为新股发行，原股东不公开发售股份
每股面值	人民币1.00元
每股发行价格	人民币【】元/股
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所和板块	深圳证券交易所主板
发行后总股本	不超过24,000万股
保荐人（主承销商）	长江证券承销保荐有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

目 录

发行人声明	1
发行概况	2
目 录.....	3
第一节 释义	7
一、普通释义.....	7
二、专业释义.....	8
第二节 概览	10
一、重大事项提示.....	10
二、发行人及本次发行的中介机构基本情况.....	12
三、本次发行概况.....	12
四、发行人主营业务经营情况.....	13
五、发行人符合主板定位.....	15
六、发行人报告期主要财务数据和财务指标.....	16
七、发行人财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况.....	17
八、发行人选择的具体上市标准.....	17
九、发行人公司治理特殊安排等重要事项.....	18
十、募集资金运用与未来发展规划.....	18
十一、其他对发行人有重大影响的事项.....	18
第三节 风险因素	20
一、与发行人相关的风险.....	20
二、与行业相关的风险.....	21
三、其他风险.....	22
第四节 发行人基本情况	24
一、发行人基本情况.....	24
二、发行人设立情况和报告期内股本、股东变化情况.....	24
三、发行人的股权结构.....	32
四、发行人的分公司、子公司及参股公司情况.....	33
五、持有发行人 5%以上股份或表决权的主要股东及实际控制人基本情况.....	38

六、特别表决权股份或类似安排的情况.....	40
七、协议控制架构的情况.....	40
八、控股股东、实际控制人报告期内是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，是否存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为.....	40
九、发行人股本情况.....	41
十、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员.....	50
十一、发行人股权激励及其他制度安排和执行情况.....	64
十二、发行人员工及社会保障情况.....	65
第五节 业务与技术	68
一、发行人主营业务、主要产品或服务的基本情况.....	68
二、发行人所处行业的基本情况和竞争状况.....	85
三、发行人销售情况和主要客户	128
四、发行人采购情况和主要供应商.....	130
五、发行人主要固定资产及无形资产情况.....	132
六、发行人的核心技术和研发情况.....	155
七、生产经营涉及的主要环境污染物、主要处理设施及处理能力.....	160
八、发行人的境外经营与境外资产情况.....	161
第六节 财务会计信息与管理层分析	162
一、财务报表.....	162
二、审计意见和关键审计事项.....	166
三、合并财务报表的编制基础、合并范围及变化情况.....	167
四、主要会计政策和会计估计	172
五、非经常性损益情况.....	206
六、适用的主要税种、税率及享受的税收优惠政策.....	207
七、报告期内主要财务指标.....	211
八、经营成果分析.....	213
九、资产质量分析.....	233
十、偿债能力、流动性与持续经营能力分析.....	250

十一、报告期内重大投资或资本性支出、重大资产业务重组或股权收购合并等事项.....	260
十二、资产负债表日后事项、或有事项、其他重要事项以及重大担保、诉讼等事项：	261
第七节 募集资金运用与未来发展规划	264
一、募集资金运用概况.....	264
二、未来发展规划.....	276
第八节 公司治理与独立性	280
一、报告期内发行人公司治理存在的缺陷及改进情况.....	280
二、发行人内部控制情况.....	280
三、报告期内发行人违法违规情况.....	280
四、报告期内发行人资金占用和对外担保情况.....	287
五、直接面向市场独立持续经营能力.....	287
六、同业竞争情况.....	288
七、关联方、关联关系及关联交易.....	289
第九节 投资者保护	301
一、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.....	301
二、发行人的股利分配政策.....	301
三、发行人关于特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排及尚未盈利或存在累计未弥补亏损的情况.....	302
第十节 其他重要事项	303
一、重大合同.....	303
二、对外担保情况.....	308
三、对发行人产生较大影响的诉讼或仲裁事项.....	308
四、控股股东、实际控制人、子公司，董事、监事、高级管理人员作为一方当事人可能对发行人产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项.....	311
第十一节 声明	312
一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明.....	312
二、发行人控股股东、实际控制人声明.....	314
三、保荐人（主承销商）声明.....	315

四、发行人律师声明.....	317
五、会计师事务所声明.....	318
六、资产评估机构声明.....	319
七、验资机构声明.....	320
八、验资复核机构声明.....	321
第十二节 附件	322
一、备查文件.....	322
二、查询地址及时间.....	322
三、落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况.....	323
四、与投资者保护相关的承诺、发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项.....	325
五、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况说明.....	354
六、审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明.....	365
七、募集资金具体运用情况.....	366

第一节 释义

在本招股说明书中，除非另有说明，以下名称、简称或术语具有如下含义：

一、普通释义

发行人/公司/本公司/ 明喆集团/股份公司	指	明喆集团股份有限公司
明喆有限/有限公司	指	明喆集团有限公司，曾用名“深圳市明喆物业管理有限公司”，系发行人前身
深圳永赢	指	深圳永赢企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳鸿瑞	指	深圳鸿瑞企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳瑞吉	指	深圳瑞吉企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳鸿瑞一号	指	深圳鸿瑞一号企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳鸿瑞二号	指	深圳鸿瑞二号企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳永赢一号	指	深圳永赢一号企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳永赢二号	指	深圳永赢二号企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳永赢三号	指	深圳永赢三号企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳永赢四号	指	深圳永赢四号企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳永赢五号	指	深圳永赢五号企业管理中心（有限合伙），系发行人现有股东，为发行人员工持股平台
深圳弘瑞二号	指	深圳弘瑞二号投资合伙企业（有限合伙），系发行人现有股东
明智科创	指	明智科创（深圳）有限公司，曾用名为明智信息技术（深圳）有限公司、明智信息技术（深圳）有限责任公司，系发行人子公司
天津明喆餐饮	指	天津市明喆餐饮管理有限公司，系发行人子公司
天津明喆产业	指	天津明喆产业发展有限公司，系发行人子公司
深圳明喆楼宇	指	深圳市明喆楼宇科技有限公司，系发行人子公司
天津明喆保安	指	天津明喆保安服务有限公司，系发行人子公司
深圳明喆电梯	指	深圳市明喆电梯工程有限公司，系发行人子公司
内蒙古瑞吉电梯	指	内蒙古瑞吉电梯有限公司，系发行人子公司
沈阳明喆保安	指	沈阳明喆保安服务有限公司，系发行人子公司
内蒙古明喆餐饮	指	内蒙古明喆餐饮服务有限公司，系发行人子公司
河南明喆实业	指	河南省明喆建投实业有限公司，系发行人子公司
深圳明峰管理	指	深圳市明峰企业管理有限公司，系发行人子公司

招商积余	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司，A 股上市物业公司，股票代码 001914，系发行人可比公司
新大正	指	新大正物业集团股份有限公司，A 股上市物业公司，股票代码 002968，系发行人可比公司
特发服务	指	深圳市特发服务股份有限公司，A 股上市物业公司，股票代码 300917，系发行人可比公司
南都物业	指	南都物业服务集团股份有限公司，A 股上市物业公司，股票代码 603506，系发行人可比公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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	除特别注明外，根据上下文意所需，指发行人当时或现行有效的《明喆集团股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》		发行人为本次发行上市制定的《明喆集团股份有限公司章程（草案）》（经 2023 年 5 月 8 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过并自发行人在深圳证券交易所上市之日起实施）
本次发行	指	公司本次向社会公众公开发行境内上市人民币普通股（A 股）的行为
保荐人（主承销商）/ 长江保荐	指	长江证券承销保荐有限公司
申报会计师/中汇会计师/会计师	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/金杜律师/律师	指	北京市金杜律师事务所
报告期	指	2020 年度、2021 年度和 2022 年度
报告期各期末	指	2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月 31 日
元/万元	指	人民币元、万元
股东大会	指	明喆集团股份有限公司股东大会
董事会	指	明喆集团股份有限公司董事会
监事会	指	明喆集团股份有限公司监事会
社会公众股	指	明喆集团股份有限公司本次向社会公众公开发行的人民币普通股
承销/保荐协议	指	本公司与主承销商（保荐人）签订的关于本次股票发行的承销/保荐协议
城乡居民社会保险	指	城乡居民基本医疗保险和城乡居民基本养老保险

二、专业释义

物业	指	已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的共用部位、共用设施设备
业主	指	物业的所有权人
物业管理	指	通过选聘物业服务企业，由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，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序

		的活动
包干制	指	业主向物业服务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计费方式
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
增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内的业主提供的个性化专项服务，如会务服务、接待服务等
在管面积/管理面积	指	物业服务企业按委托合同进行管理服务的各类房屋及其与之相配套的共用部位的总建筑面积之和
克而瑞物管	指	易居（中国）控股有限公司旗下大物业领域的专业研究平台
中物研协	指	一个致力于提供专业研究内容，打造行业权威平台的第三方研究机构
中指研究院	指	中指控股有限公司的下属研究机构，建立了 CREIS 中指数数据库，涵盖土地、住宅及商用物业、企业、宏观经济等数据
CC3	指	Customer Centric Three，即公司新的营销体系，核心是以客户群为中心的铁三角工作小组
COE	指	Center of Expert，即专家支持中心
5G	指	5th-Generation，即第五代移动通信技术的简称
物联网、IoT	指	The Internet of Things，是一个基于互联网、传统电信网等的信息承载体，它让所有能够被独立寻址的普通物理对象形成互联互通的网络
AI	指	Artificial Intelligence，即人工智能，是计算机科学的一个分支领域，通过模拟、延展人类和自然智能的功能，拓展机器的能力边界，使其能部分或全面实现类人的感知、认知功能

除特别说明外，本招股说明书所有数值均保留两位小数，若出现总数与各项数值之和尾数不符的情况，系因计算过程中的四舍五入造成。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、重大事项提示

本公司提醒广大投资者注意以下重大事项：

（一）重大风险提示

本公司特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本招股说明书“第三节 风险因素”章节的全部内容，并特别关注以下事项：

1. 劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，报告期各期人工成本（包含劳务派遣和劳务外包成本）占主营业务成本的比例分别为：82.36%、85.52%和87.25%。随着国民经济的持续增长、生活水平的不断提高，各地工资水平不断上升，公司人力成本逐年上升。若未来公司服务收费标准不能提升，或者不能提高管理效率，存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的风险。

2. 应收账款不能及时收回导致的坏账风险

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 54,995.77 万元、68,609.11 万元和 87,814.15 万元，应收账款坏账准备余额分别为 3,391.46 万元、4,463.21 万元和 6,772.46 万元，应收账款周转率分别为 5.67 次、5.38 次和 4.60 次。报告期内公司应收账款余额增长较快，应收账款周转率逐年降低。随着公司经营规模的扩大，应收账款余额可能持续增加。若客户的经营情况持续发生不利变化，或其他原因导致应收账款不能及时回收，可能导致应收账款出现坏账。

3. 未为部分员工缴纳社会保险和住房公积金而可能造成的补缴风险

报告期内公司及其子公司未为部分员工缴纳社会保险和住房公积金。截至 2022 年 12 月 31 日，公司及其子公司员工人数为 46,248 人，扣除退休返聘人员 14,549 人、非全日制用工 111 人后，应缴社会保险和住房公积金人数为 31,588 人。

社会保险方面，城镇社会保险缴纳人数 26,906 人，城乡居民保险缴纳人数 1,643 人，社保覆盖率为 90.38%。应缴而未缴的主要原因系部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险。公司存在未为部分员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险。报告期各期，公司未缴纳社保金额占当期扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润的比例分别为 8.89%、9.17%和 5.20%。

住房公积金方面，已缴住房公积金的人数为 8,364 人，应缴住房公积金但未缴的主要原因系部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳住房公积金。公司存在未为部分员工缴纳住房公积金而可能造成的补缴风险。报告期各期，公司未缴纳公积金金额占当期扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润的比例分别为 8.39%、9.43%和 6.71%。

（二）本次发行相关的重要承诺说明

本公司提示投资者认真阅读本次发行相关主体作出的重要承诺以及未能履行承诺的约束措施，具体承诺事项请详见招股说明书“第十二节 附件”之“四、与投资者保护相关的承诺”的相关内容。

（三）滚存利润分配和发行上市后的股利分配政策

1.本次发行前滚存利润安排

根据公司 2023 年第二次临时股东大会决议：公司本次首次公开发行股票前的滚存未分配利润由本次发行后公司新老股东按其持股比例共享。

2.本次发行上市后的股利分配政策

据《公司章程（草案）》规定，公司有关股利分配的主要政策如下：

公司采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，并优先考虑采取现金方式分配利润；在满足公司日常经营资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

符合现金分红条件的情况下，公司每年应当至少以现金方式分配利润一次，现金分红在当次利润分配中所占最低比例为百分之二十。

关于公司股利分配政策的详细内容，请参见“第九节 投资者保护”之“二、发行人的股利分配政策”。

二、发行人及本次发行的中介机构基本情况

(一) 发行人基本情况			
发行人名称	明喆集团股份有限公司	成立日期	2000年10月31日
注册资本	18,000.00万元	法定代表人	高海清
注册地址	深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路75号万象华府润弘大厦T2第7层-10层	主要生产经营地址	深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路75号万象华府润弘大厦T2第7层-10层
控股股东	高海清	实际控制人	高海清、张国玲、高艺菲
行业分类	K7020物业管理	在其他交易场所（申请）挂牌或上市的情况	无
(二) 本次发行的有关中介机构			
保荐人	长江证券承销保荐有限公司	主承销商	长江证券承销保荐有限公司
发行人律师	北京市金杜律师事务所	其他承销机构	无
审计机构	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	评估机构（如有）	中和资产评估有限公司
发行人与本次发行有关的保荐人、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系或其他利益关系		无	
(三) 本次发行其他有关机构			
股票登记机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	收款银行	中国农业银行上海市浦东分行营业部
其他与本次发行有关的机构		无	

三、本次发行概况

(一) 本次发行的基本情况			
股票种类	人民币普通股（A股）		
每股面值	1.00元		
发行股数	不超过6,000.00万股	占发行后总股本比例	不低于25%
其中：发行新股数量	不超过6,000.00万股	占发行后总股本比例	不低于25%
股东公开发售股份数量	-	占发行后总股本比例	-
发行后总股本	不超过24,000.00万股		
每股发行价格	【】		
发行市盈率	【】（按每股发行价格除以发行后每股收益计算）		
发行前每股净资产	【】	发行前每股收益	【】

发行后每股净资产	【】	发行后每股收益	【】
发行市净率	【】（按每股发行价格除以发行前每股净资产计算）		
预测净利润	不适用		
发行方式	采用网下向投资者询价配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或者中国证监会认可的其他发行方式		
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开立A股股票账户的符合条件的境内自然人、法人等其他投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和中国证监会、深圳证券交易所认可的其他发行对象		
承销方式	余额包销		
募集资金总额	【】万元		
募集资金净额	【】万元		
募集资金投资项目	营销网络及品牌建设项目		
	信息化建设与升级项目		
	人力资源建设项目		
	城市服务业务拓展和能力建设项目		
	补充流动资金		
发行费用概算	【】万元		
高级管理人员、员工拟参与战略配售情况（如有）	【】		
保荐人相关子公司拟参与战略配售情况（如有）	【】		
拟公开发售股份股东名称、持股数量及拟公开发售股份数量、发行费用的分摊原则（如有）	【】		
（二）本次发行上市的重要日期			
刊登发行公告日期	【】		
开始询价推介日期	【】		
刊登定价公告日期	【】		
申购日期和缴款日期	【】		
股票上市日期	【】		

四、发行人主营业务经营情况

（一）主要业务

公司主要从事物业管理相关业务。报告期内，公司主营业务收入主要来源于综合物业服务，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，综合物业服务收入金额分别为 266,538.42 万元、302,152.58 万元和 333,398.31 万元，占主营业务收入的比例分别为 88.72%、90.48%和 92.31%，收入规模和比重持续上升。

（二）采购情况和重要供应商

公司提供的服务主要为物业管理相关服务，采购对象以物业服务过程中所需综合服务与物资为主。服务采购包含劳务派遣、保洁外包、保安外包、绿化外包、电梯维保、消防维保、空调保养等。物资采购以物业服务过程中所需保洁用品、绿化用品、安保用品、客服用品、工程耗材及配套提供的单位食堂所需的物资为主。公司上游供应商竞争激烈，供应充足。公司报告期内重要供应商详见本招股说明书“第五节 业务与技术”之“四、发行人采购情况和主要供应商”之“（二）发行人的主要供应商”。

（三）主要服务模式

公司作为综合性物业服务提供商，根据不同客户的需求，与客户签订定制化的物业服务合同，提供基础物业管理与后勤保障一体化服务。公司面向多数客户提供秩序维护、设施设备运行及维护保养、保洁服务、绿化服务等基础物业管理服务。针对不同业态的特征与客户的需求，提供差异化的特色服务，比如：医疗机构的医辅运送、医疗垃圾收集；教育机构的学生公寓管理、教室及场地管理等；办公楼的会务服务及驾驶服务等。

（四）销售方式和渠道及重要客户

公司主要采取直销的模式，主要通过招投标获取客户。公司通过市场开发团队，在公共媒介上获得公开招标信息。获得招标信息后，公司市场团队组织业务运营、专业技术和财务团队等方面的人员对招标物业进行实地考察和评估分析，对投标活动进行策划，制定相应的投标策略和风险控制措施。

确定参加投标后，公司按照采购人的要求，以满足采购人服务需求和公司自身发展为目标编制投标文件。市场团队组织人员参加开标会议，进行现场答辩。公司收到中标通知后，按标书内容拟订《物业管理服务合同》，并与客户进行沟通和洽谈。双方达成一致后，签订《物业管理服务合同》，公司随即按照合同内容计划开展服务工作。公司报告期内重要客户详见本招股说明书“第五节 业务与技术”之“三、发行人销售情况和主要客户”之“（二）发行人的主要客户”。

（五）行业竞争情况及发行人在行业中的竞争地位

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，分布较为分散。

根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，公司综合实力排名 15，在非房地产背景的独立第三方物业管理服务企业中的排名第 2。

五、发行人符合主板定位

根据《深圳证券交易所股票发行上市审核规则》第三条，发行人申请首次公开发行股票并上市，应当符合相关板块定位。主板突出“大盘蓝筹”特色，重点支持业务模式成熟、经营业绩稳定、规模较大、具有行业代表性的优质企业。

（一）公司业务模式成熟

公司成立于 2000 年 10 月，自成立以来一直专注于从事物业服务。通过 20 多年的持续发展，发行人已建立起成熟的业务模式。

1.公司销售模式稳定

公司的销售模式主要为通过招投标的方式获取项目。发行人凭借优质的服务，积累了众多知名客户，并与其建立了稳定的合作关系。公司销售模式稳定，与优质客户的合作紧密，业务规模逐年扩大，呈现出良好的发展态势。

2.公司采购模式稳定

公司的采购主要分为物资采购和综合服务采购，鉴于上游供应体系成熟，可选的供应商较多，供应商议价能力相对较弱，公司经历了多年发展过程，已建立起成熟的《供应商管理规范》《物资采购管理规范》及《综合服务采购管理规范》等制度，对供应商选择、采购过程审批及定标等采购环节进行全过程的严格管理。公司采购模式稳定，保障了采购的质量和供应的及时性。

3.公司服务模式稳定

公司自成立以来，始终作为综合性物业服务提供商，为客户提供基础物业管理与后勤保障一体化服务，服务模式稳定。公司根据不同客户的需求，与客户签订定制化的物业服务合同，面向多数客户提供秩序维护、设施设备运行及维护保养、保洁服务、绿化服务等基础物业管理服务。

（二）公司经营业绩稳定、经营规模较大

报告期各期，公司收入分别为 300,722.20 万元、334,222.64 万元和 361,650.53 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为 27,581.89 万元、24,822.66 万元和 27,788.62 万元，收入及利润规模在 A 股上市物业公司中仅次于招商积余。

（三）公司具有行业代表性

公司是第一批获得中国物业管理一级资质的企业之一，自成立以来，聚焦在非住宅物业管理服务领域。根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，公司综合实力排名 15，在非房地产背景的独立第三方物业管理服务企业中排名第 2，在细分业态内，公司荣获“2022 医院物业服务力 TOP10 企业”“2022 学校物业服务力 TOP10 企业”。根据 2022 年 5 月政府采购大数据研究院和政府采购大数据网联合发布的《全国政府采购物业管理服务质量 500 强榜单》，公司排名第 1。此外，公司连续十余年于深圳市物业服务综合排名位列前十。连续十二年被评为广东省“守合同重信用”企业。

综上所述，发行人符合主板定位要求，符合《深圳证券交易所股票发行上市审核规则》等规章制度的规定。

六、发行人报告期主要财务数据和财务指标

项目	2022-12-31 /2022年度	2021-12-31 /2021年度	2020-12-31 /2020年度
资产总额（万元）	203,959.61	168,450.42	121,014.10
归属于母公司所有者权益（万元）	93,466.34	79,887.00	54,445.65
资产负债率（母公司）（%）	53.72	52.20	54.31

项目	2022-12-31 /2022年度	2021-12-31 /2021年度	2020-12-31 /2020年度
营业收入（万元）	361,650.53	334,222.64	300,722.20
净利润（万元）	28,974.49	16,699.52	17,911.09
归属于母公司所有者的净利润（万元）	28,876.10	16,533.85	17,831.31
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	27,788.62	24,822.66	27,581.89
基本每股收益（元）	1.67	不适用	不适用
稀释每股收益（元）	1.67	不适用	不适用
加权平均净资产收益率（%）	32.84	26.30	35.09
经营活动产生的现金流量净额（万元）	16,919.13	13,544.58	39,848.29
现金分红（万元）	34,500.00	11,860.00	38,000.00
研发投入占营业收入的比例（%）	0.42	0.42	0.34

七、发行人财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况

公司财务报告审计截止日是 2022 年 12 月 31 日。财务审计报告截止日后，公司经营状况较为稳定，未发生重大变化。公司的经营模式、主要服务价格和主要客户构成、主要采购价格和主要供应商构成、税收政策以及其他可能影响投资者作出判断的重大事项未发生重大不利变化。

八、发行人选择的具体上市标准

发行人选择的上市标准为《深圳证券交易所股票上市规则》第三章 3.1.2 中规定的第（一）条：最近三年净利润均为正，且最近三年净利润累计不低于 1.5 亿元，最近一年净利润不低于 6,000 万元，最近三年经营活动产生的现金流量净额累计不低于 1 亿元或者营业收入累计不低于 10 亿元。

2020 年度、2021 年度和 2022 年度，公司归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据）分别为 17,831.31 万元、16,533.85 万元和 27,788.62 万元，累计超过 1.5 亿元，最近一年净利润超过 6000 万元。2020 年度、2021 年度和 2022 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 39,848.29 万元、13,544.58 万元和 16,919.13 万元，累计超过 1 亿元。2020 年度、2021 年度和 2022 年度营业收入分别为 300,722.20 万元、334,222.64 万元和 361,650.53 万元，累计超过 10 亿元。符合《深圳证券交易所股票上市规则》第三章 3.1.2 中第（一）条的规定。

九、发行人公司治理特殊安排等重要事项

截至本招股说明书签署日，公司治理结构方面不存在特殊安排。

十、募集资金运用与未来发展规划

（一）募集资金运用

公司本次发行募集资金扣除发行费用后投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资规模	拟使用募集资金投资额
1	营销网络及品牌建设项目	35,983.45	35,983.45
2	信息化建设与升级项目	30,806.83	30,806.83
3	人力资源建设项目	32,150.00	32,150.00
4	城市服务业务拓展和能力建设项目	23,056.81	23,056.81
5	补充流动资金项目	19,000.00	19,000.00
合计		140,997.09	140,997.09

（二）未来发展规划

公司的战略规划是：以客户为中心，以百年品牌为目标，精致服务，精确管理，精细经营。坚持有质量稳增长，持续奋斗，成为广受客户信赖，员工爱戴，社会尊重的服务产业领军者。

公司计划采取以下措施实现战略规划：1.加速市场布局、提高城市业务浓度；2.同步发展综合物业服务业务、专业服务业务和创新业务，并进行数字赋能；3.完善人才保障机制；4.择优进行谨慎投资并购，巩固细分赛道行业龙头地位。

关于公司未来发展规划的详细情况参见本招股说明书“第七节 募集资金运用与未来发展规划”之“二、未来发展规划”。

十一、其他对发行人有重大影响的事项

截至本招股说明书签署日，发行人及其子公司、分公司单笔争议标的金额（本金）50 万元以上的尚未了结的诉讼、仲裁案件共 6 宗，具体参见“第十节 其他重要事项”之“三、重大诉讼、仲裁及其他情况”之“（一）发行人的重

大诉讼、仲裁情况”。

第三节 风险因素

投资本公司的股票会涉及一系列风险，因此，投资者在购买本公司股票前，敬请将下列风险因素连同本招股说明书中其他资料一并考虑。下列风险因素是根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小分类排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。敬请投资者在购买本公司股票前逐项仔细阅读。

一、与发行人相关的风险

（一）劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，报告期各期人工成本（包含劳务派遣和劳务外包成本）占主营业务成本的比例分别为：82.36%、85.52%和87.25%。随着国民经济的持续增长、生活水平的不断提高，各地工资水平不断上升，公司人力成本逐年上升。若未来公司服务收费标准不能提升，或者不能提高管理效率，存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的风险。

（二）应收账款不能及时收回导致的坏账风险

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 54,995.77 万元、68,609.11 万元和 87,814.15 万元，应收账款坏账准备余额分别为 3,391.46 万元、4,463.21 万元和 6,772.46 万元，应收账款周转率分别为 5.67 次、5.38 次和 4.60 次。报告期内公司应收账款余额增长较快，应收账款周转率逐年降低，随着公司经营规模的扩大，应收账款余额可能持续增加。若客户的经营情况持续发生不利变化，或其他原因导致应收账款不能及时回收，可能导致应收账款出现坏账。

（三）未为部分员工缴纳社会保险和住房公积金而可能造成的补缴风险

报告期内，公司及其子公司未为部分员工缴纳社会保险和住房公积金。截至 2022 年 12 月 31 日，公司及其子公司员工人数为 46,248 人，扣除退休返聘人员 14,549 人、非全日制用工 111 人后，应缴社会保险和住房公积金人数为 31,588 人。

社会保险方面，城镇社会保险缴纳人数 26,906 人，城乡居民社会保险缴纳人数 1,643 人，社保覆盖率为 90.38%。应缴而未缴的主要原因系部分员工基于

个人原因自愿放弃缴纳社会保险。公司存在未为部分员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险。报告期各期末，公司未缴纳社保金额占当期扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润的比例分别为 8.89%、9.17%和 5.20%。

住房公积金方面，已缴住房公积金的人数为 8,364 人，应缴住房公积金但未缴的主要原因系部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳住房公积金。公司存在未为部分员工缴纳住房公积金而可能造成的补缴风险。报告期各期末，公司未缴纳公积金金额占当期扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润的比例分别为 8.39%、9.43%和 6.71%。

（四）规模持续扩大带来的管理风险

报告期内，公司业务规模不断扩大，截至本招股说明书签署日，公司拥有 10 家全资子公司，1 家控股子公司，99 家分公司及 4 家全资子公司的分公司，随着公司战略规划的推进和募集资金投资项目的陆续实施，公司规模将会进一步扩大。如果公司的治理结构和管理水平不能适应公司规模扩张的需求，则可能出现项目管理质量下滑、管理成本增加等管理风险。

（五）实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人为高海清、张国玲、高艺菲，本次发行前合计持有公司 91.71%的表决权，如果实际控制人利用其控制地位，通过行使表决权等方式对发行人的人事任免、经营决策等进行不当控制，则可能存在实际控制人利用其控制权损害公司利益、侵害其他股东利益的风险。

二、与行业相关的风险

（一）物业收费结算模式风险

公司目前在管的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，合同期内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。若未来公司服务收费标准降低、服务成本持续增加，所服务的项目存在盈利下滑风险，从而对盈利能力、经营业绩造成不利影响。

（二）核心业务人员流失风险

物业管理属于重管理的轻资产行业，核心业务人员对于公司管理、经营尤为重要，因此保持核心业务人员的稳定性是保证公司核心竞争力的关键。公司物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等。若相关核心业务人员出现大幅流动，会降低项目的服务质量，使客户的满意度降低，可能对后续业绩表现带来负面影响。

（三）市场竞争风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，分布较为分散。随着市场的竞争越发激烈，客户对于物业服务的要求将日趋专业化、标准化。若公司的服务品质与管理能力无法达到客户的要求，将可能存在公司在未来激烈的市场竞争中业务开拓不利的风险。

（四）项目合同期满后无法续期的风险

发行人主营业务为综合物业服务及其配套的单位食堂服务，大部分客户需履行招投标程序。合同期满后，客户重新履行招投标程序时，公司存在无法中标的风险，若公司与客户的合同不能续期，将对公司的经营业绩产生不利影响。

三、其他风险

（一）发行失败风险

发行人本次拟公开发行不超过 6,000.00 万股，占发行后总股本的比例不低于 25%，发行方式采取网下向询价对象询价配售与网上向符合条件的社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会及深圳证券交易所认可的其他发行方式。若本次发行出现相关法律法规中规定的中止发行或终止发行的情形，可能导致本次发行失败的风险。

（二）募集资金投资项目风险

公司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。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。

（三）净资产收益率和每股收益被摊薄的风险

本次募集资金到位后，公司的净资产和股本规模将在短时间内大幅增加，而募集资金投资项目需要一定的建设期。如果本次发行后公司的净利润无法与净资产和股本同步增长，公司面临净资产收益率和每股收益被摊薄的风险。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	明喆集团股份有限公司
注册名称（英文）	Mingzhe Group Co., Ltd.
注册资本	18,000.00 万元
法定代表人	高海清
成立日期	2000 年 10 月 31 日
住所	深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号万象华府润弘大厦 T2 第 7 层-10 层
邮政编码	518000
电话号码	0755-83738088
传真号码	0755-83856335
互联网网址	http://www.mingzhegroup.com
电子信箱	MZJT@mingzhegroup.com
负责信息披露和投资者关系的部门	董事会办公室
负责信息披露和投资者关系的部门负责人	严国涛
负责信息披露和投资者关系的部门联系方式	0755-83738088

二、发行人设立情况和报告期内股本、股东变化情况

（一）有限公司设立情况、股份公司设立情况和报告期内股本、股东变化情况

序号	时间	事件	简介
1	2000 年 10 月	有限责任公司设立	注册资本 200.00 万元，高海清以货币出资 160.00 万元，张国玲以货币出资 40.00 万元
2	2020 年 1 月 1 日	报告期初股权结构情况	注册资本 10,582.00 万元，高海清持股 68.81%，张国玲持股 31.19%
3	2020 年 11 月	股权转让	高海清将其持有的明喆有限 28.82% 的股权（对应明喆有限注册资本 3,050.00 万元）以 1.00 元总价转让给高艺菲
4	2020 年 12 月	增加注册资本	注册资本由 10,582.00 万元增加至 11,860.00 万元，新增注册资本 1,278.00 万元由新增股东罗延微、高海峰、张国民、深圳永赢、深圳鸿瑞、深圳瑞吉以 10.00 元/注册资本的价格合计投资 12,780.00 万元认缴
5	2021 年 11 月	增加注册资本	注册资本由 11,860.00 万元增加至 12,533.00 万元，新增注册资本 673.00 万元由股东深圳永赢、深圳鸿瑞、深圳瑞吉以 10.00 元/注册资本的价格合计投资 6,730.00 万元认缴
6	2022 年 5 月	增加注册资本	注册资本由 12,533.00 万元增加至 12,833.80 万元，新增注册资本 300.80 万元由新增股东深圳弘瑞二号以 23.9362 元/注册资本的价格

序号	时间	事件	简介
			投资 7,200.00 万元认缴
7	2022 年 7 月	增加注册资本	注册资本由 12,833.80 万元增加至 13,100.00 万元，新增注册资本 266.20 万元由新增股东深圳永赢一号、深圳永赢二号、深圳永赢三号、深圳永赢四号、深圳永赢五号、深圳鸿瑞一号、深圳鸿瑞二号以 24.00 元/注册资本的价格投资 6,388.80 万元认缴
8	2022 年 11 月	整体变更为股份有限公司	以经审计的截至 2022 年 7 月 31 日的账面净资产值 82,908.75 万元，折为整体变更后的股份公司的普通股 18,000.00 万股，每股面值为 1.00 元，差额部分计入资本公积

1.2000 年 10 月，明喆有限设立

根据明喆有限股东高海清、张国玲签署的《公司章程》，明喆有限设立时的注册资本为 200.00 万元，其中高海清认缴出资 160.00 万元，张国玲认缴出资 40.00 万元，出资方式均为货币资金。

2000 年 8 月 16 日，深圳业信会计师事务所出具《验资报告》（业信验字[2000]第 349 号），经审验，截至 2000 年 8 月 16 日，明喆有限已收到高海清和张国玲缴纳的出资合计 200.00 万元。

2000 年 10 月 31 日，明喆有限在深圳市工商行政管理局完成工商注册登记，并领取营业执照（注册号：4403012054944）。明喆有限设立时股权结构如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资	持股比例
1	高海清	160.00	80.00%
2	张国玲	40.00	20.00%
合计		200.00	100.00%

2.2020 年 11 月，股权转让

2020 年 11 月 24 日，明喆有限召开股东会，同意高海清将其持有的明喆有限 28.82%的股权（对应明喆有限注册资本 3,050.00 万元）以 1.00 元总价转让给高艺菲。同日，高海清、张国玲、高艺菲就上述变更事宜签署了新的公司章程。

2020 年 11 月 24 日，高海清与高艺菲签署了《股权转让协议书》，约定高海清将其持有的明喆有限 28.82%的股权（对应明喆有限注册资本 3,050.00 万元）以 1.00 元总价转让给高艺菲。

2020年11月24日，明喆有限就上述股权转让事宜在深圳市市场监督管理局办理完毕工商变更登记。本次股权转让完成后，明喆有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资	持股比例
1	高海清	4,232.00	39.99%
2	张国玲	3,300.00	31.19%
3	高艺菲	3,050.00	28.82%
合计		10,582.00	100.00%

3.2020年12月，增加注册资本

2020年12月11日，明喆有限召开股东会，同意明喆有限的注册资本由10,582.00万元增加至11,860.00万元，由新增股东罗延微、高海峰、张国民、深圳永赢、深圳鸿瑞、深圳瑞吉认缴。同日，明喆有限全体股东就上述变更事宜签署了新的《公司章程》。

2020年12月11日，罗延微、高海峰、张国民、深圳永赢、深圳鸿瑞、深圳瑞吉与明喆有限签署了《增资协议》，约定公司拟新增注册资本1,278.00万元，由新增股东罗延微、高海峰、张国民、深圳永赢、深圳鸿瑞、深圳瑞吉以12,780.00万元认缴，其中，罗延微以货币出资3,300.00万元，认缴新增注册资本330.00万元，其余2,970.00万元计入资本公积；高海峰以货币出资2,550.00万元，认缴新增注册资本255.00万元，其余2,295.00万元计入资本公积；张国民以货币出资2,000.00万元，认缴新增注册资本200.00万元，其余1,800.00万元计入资本公积；深圳永赢以货币出资3,130.00万元，认缴新增注册资本313.00万元，其余2,817.00万元计入资本公积；深圳鸿瑞以货币出资1,000.00万元，认缴新增注册资本100.00万元，其余900.00万元计入资本公积；深圳瑞吉以货币出资800.00万元，认缴新增注册资本80.00万元，其余720.00万元计入资本公积。

2020年12月14日，明喆有限就上述增资事宜在深圳市市场监督管理局办理完毕工商变更登记。本次增资完成后，明喆有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资	持股比例
1	高海清	4,232.00	35.69%

序号	股东名称/姓名	认缴出资	持股比例
2	张国玲	3,300.00	27.82%
3	高艺菲	3,050.00	25.72%
4	罗延微	330.00	2.78%
5	高海峰	255.00	2.15%
6	张国民	200.00	1.69%
7	深圳永赢	313.00	2.64%
8	深圳鸿瑞	100.00	0.84%
9	深圳瑞吉	80.00	0.67%
合计		11,860.00	100.00%

2021年7月9日，鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（鹏盛验字[2021]第047号），经审验，截至2021年7月6日，明喆有限已收到高海峰、罗延微、张国民、深圳永赢、深圳鸿瑞、深圳瑞吉以货币出资合计12,780.00万元，其中，1,278.00万元计入实收资本，其余11,502.00万元计入资本公积。

4.2021年11月，增加注册资本

2021年11月2日，明喆有限召开股东会，同意明喆有限的注册资本由11,860.00万元增加至12,533.00万元，新增注册资本673.00万元，由股东深圳永赢、深圳鸿瑞、深圳瑞吉认缴。

2021年11月9日，明喆有限全体股东就上述变更事宜签署了新的《公司章程》。

2021年11月9日，深圳永赢、深圳鸿瑞、深圳瑞吉与明喆有限签署了《增资协议》，约定深圳永赢以货币出资4,840.00万元，认缴新增注册资本484.00万元，其余4,356.00万元计入资本公积；深圳鸿瑞以货币出资1,330.00万元，认缴新增注册资本133.00万元，其余1,197.00万元计入资本公积；深圳瑞吉以货币出资560.00万元，认缴新增注册资本56.00万元，其余504.00万元计入资本公积。2021年11月9日，明喆有限全体股东就上述变更事宜签署了新的《公司章程》。

2021年11月12日，明喆有限就上述增资事宜在深圳市市场监督管理局办理完毕工商变更登记。本次增资完成后，明喆有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资	持股比例
1	高海清	4,232.00	33.76%
2	张国玲	3,300.00	26.33%
3	高艺菲	3,050.00	24.34%
4	罗延微	330.00	2.63%
5	高海峰	255.00	2.03%
6	张国民	200.00	1.60%
7	深圳永赢	797.00	6.36%
8	深圳鸿瑞	233.00	1.86%
9	深圳瑞吉	136.00	1.09%
合计		12,533.00	100.00%

2022 年 8 月 23 日，鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）已对本次增资进行验资，具体情况详见本节之“二、发行人设立情况和报告期内股本、股东变化情况”之“（一）有限公司设立情况、股份公司设立情况和报告期内股本、股东变化情况”之“6.2022 年 7 月，增加注册资本”部分。

5.2022 年 5 月，增加注册资本

2022 年 5 月 20 日，深圳弘瑞二号与明喆有限等签署了《明喆集团有限公司增资协议》，约定深圳弘瑞二号以 7,200.00 万元认购公司新增注册资本 300.80 万元，其余 6,899.20 万元计入资本公积。

2022 年 5 月 20 日，明喆有限召开股东会，同意明喆有限的注册资本由 12,533.00 万元增加至 12,833.80 万元，由新股东深圳弘瑞二号认缴。2022 年 5 月 24 日，明喆有限全体股东就上述变更事宜签署了新的《公司章程》。

2022 年 5 月 24 日，明喆有限就上述增资事宜在深圳市市场监督管理局办理完毕工商变更登记。本次增资完成后，明喆有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资	持股比例
1	高海清	4,232.00	32.97%
2	张国玲	3,300.00	25.71%
3	高艺菲	3,050.00	23.77%
4	罗延微	330.00	2.57%
5	高海峰	255.00	1.99%
6	张国民	200.00	1.56%

序号	股东名称/姓名	认缴出资	持股比例
7	深圳永赢	797.00	6.21%
8	深圳鸿瑞	233.00	1.82%
9	深圳瑞吉	136.00	1.06%
10	深圳弘瑞二号	300.80	2.34%
合计		12,833.80	100.00%

2022 年 8 月 23 日，鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）已对本次增资进行验资，具体情况详见本节之“二、发行人设立情况和报告期内股本、股东变化情况”之“（一）有限公司设立情况、股份公司设立情况和报告期内股本、股东变化情况”之“6.2022 年 7 月，增加注册资本”部分。

6.2022 年 7 月，增加注册资本

2022 年 7 月 20 日，明喆有限召开股东会，同意明喆有限的注册资本由 12,833.80 万元增加至 13,100.00 万元，新增注册资本 266.20 万元由新增股东深圳永赢一号、深圳永赢二号、深圳永赢三号、深圳永赢四号、深圳永赢五号、深圳鸿瑞一号、深圳鸿瑞二号认缴。

2022 年 7 月 22 日，明喆有限全体股东就上述变更事宜签署了新的《公司章程》。

2022 年 7 月 22 日，深圳永赢一号、深圳永赢二号、深圳永赢三号、深圳永赢四号、深圳永赢五号、深圳鸿瑞一号、深圳鸿瑞二号与明喆有限签署了《增资协议》，约定：深圳永赢一号以货币出资 654.00 万元，认缴新增注册资本 27.25 万元，其余 626.75 万元计入资本公积；深圳永赢二号以货币出资 919.20 万元，认缴新增注册资本 38.30 万元，其余 880.90 万元计入资本公积；深圳永赢三号以货币出资 1,298.40 万元，认缴新增注册资本 54.10 万元，其余 1,244.30 万元计入资本公积；深圳永赢四号以货币出资 584.40 万元，认缴新增注册资本 24.35 万元，其余 560.05 万元计入资本公积；深圳永赢五号以货币出资 702.00 万元，认缴新增注册资本 29.25 万元，其余 672.75 万元计入资本公积；深圳鸿瑞一号以货币出资 504.00 万元，认缴新增注册资本 21.00 万元，其余 483.00 万元计入资本公积；深圳鸿瑞二号以货币出资 1,726.80 万元，认缴新增注册资本 71.95 万元，其余 1,654.85 万元计入资本公积。

2022 年 7 月 25 日，明喆有限就上述增资事宜在深圳市市场监督管理局办

理完毕工商变更登记。本次增资完成后，明喆有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资	持股比例
1	高海清	4,232.00	32.3053%
2	张国玲	3,300.00	25.1908%
3	高艺菲	3,050.00	23.2824%
4	罗延微	330.00	2.5191%
5	高海峰	255.00	1.9466%
6	张国民	200.00	1.5267%
7	深圳永赢	797.00	6.0840%
8	深圳鸿瑞	233.00	1.7786%
9	深圳瑞吉	136.00	1.0382%
10	深圳弘瑞二号	300.80	2.2962%
11	深圳永赢一号	27.25	0.2080%
12	深圳永赢二号	38.30	0.2924%
13	深圳永赢三号	54.10	0.4130%
14	深圳永赢四号	24.35	0.1859%
15	深圳永赢五号	29.25	0.2233%
16	深圳鸿瑞一号	21.00	0.1603%
17	深圳鸿瑞二号	71.95	0.5492%
合计		13,100.00	100%

2022年8月23日，鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（鹏盛验字[2022]第00024号），经审验，截至2022年7月28日，明喆有限已收到深圳永赢、深圳鸿瑞、深圳瑞吉、深圳弘瑞二号、深圳永赢一号、深圳永赢二号、深圳永赢三号、深圳永赢四号、深圳永赢五号、深圳鸿瑞一号、深圳鸿瑞二号货币出资合计20,318.80万元，其中，1,240.00万元计入实收资本，其余19,078.80万元计入资本公积。

7.2022年11月，股份公司设立

2022年9月1日，明喆有限召开股东会并作出决议，同意明喆有限启动整体变更为股份有限公司的工作，整体变更的审计基准日和评估基准日为2022年7月31日。

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健”）于2022年9月30日出具的《股改审计报告》（天健粤审〔2022〕1587号），截至2022年

7月31日，明喆有限的净资产为82,908.75万元。

根据中和资产评估有限公司于2022年9月30日出具的《明喆集团股份有限公司拟以审计后的账面净资产折股整体变更股份有限公司涉及的明喆集团有限公司账面净资产评估项目资产评估报告》（中和评报字（2022）第SZV1023号），截至2022年7月31日，明喆有限经审计的净资产评估价值为89,563.07万元。

2022年10月5日，明喆有限召开股东会并作出决议，同意明喆有限以经审计的截至2022年7月31日的账面净资产值82,908.75万元，折为整体变更后的股份公司的普通股18,000.00万股，每股面值为1.00元，差额部分计入资本公积。

2022年10月5日，明喆有限全体股东共同签署了《发起人协议》，约定以经审计的截至2022年7月31日的净资产值折合为整体变更后的发行人的股份总额18,000.00万股，并对发起人、公司设立、公司经营范围、各发起人认购的股份数额、发起人的权利和义务等重要事项进行了约定。

2022年10月20日，发行人召开创立大会暨2022年第一次临时股东大会，审议通过了明喆有限整体变更为股份有限公司的相关议案、《公司章程》等，选举产生了第一届董事会董事、第一届监事会非由职工代表担任的监事，并于当日召开了第一届董事会第一次会议和第一届监事会第一次会议。

根据天健于2022年10月28日出具的《验资报告》（天健验〔2022〕7-104号），截至2022年10月27日，发行人已收到全体发起人以其拥有的明喆有限经审计的净资产折合的实收资本18,000.00万元。

2022年11月1日，深圳市市场监督管理局向发行人核发了变更为股份有限公司后的营业执照（统一社会信用代码：914403007247273793）。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

单位：万股

序号	发起人姓名或名称	持股数	持股比例（%）
1	高海清	5,814.96	32.31%
2	张国玲	4,534.35	25.19%
3	高艺菲	4,190.84	23.28%

序号	发起人姓名或名称	持股数	持股比例（%）
4	深圳永赢	1,095.11	6.08%
5	罗延微	453.44	2.52%
6	深圳弘瑞二号	413.31	2.30%
7	高海峰	350.38	1.95%
8	深圳鸿瑞	320.15	1.78%
9	张国民	274.81	1.53%
10	深圳瑞吉	186.87	1.04%
11	深圳鸿瑞二号	98.86	0.55%
12	深圳永赢三号	74.34	0.41%
13	深圳永赢二号	52.63	0.29%
14	深圳永赢五号	40.19	0.22%
15	深圳永赢一号	37.44	0.21%
16	深圳永赢四号	33.46	0.19%
17	深圳鸿瑞一号	28.86	0.16%
合计		18,000.00	100.00%

（二）发行人成立以来重大资产重组情况

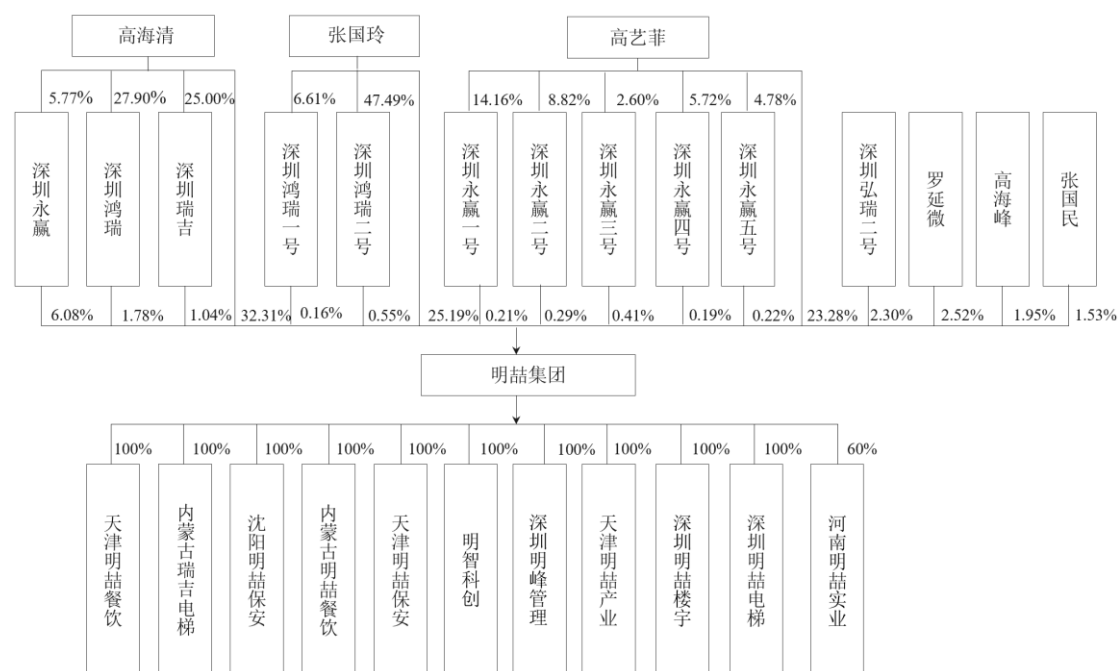
发行人自有限公司成立以来不存在重大资产重组情况。

（三）发行人在其他证券市场的上市/挂牌情况

发行人自有限公司成立以来未在其他证券市场的上市/挂牌情况。

三、发行人的股权结构

截至本招股说明书签署日，发行人股权结构图如下：



四、发行人的分公司、子公司及参股公司情况

（一）发行人的子公司

截至本招股说明书签署日，发行人共有 11 家子公司，具体情况如下：

单位：万元

序号	公司	股权结构	出资金额	入股时间	主营业务情况
1	天津明喆餐饮	发行人 100%持股	1,000.00	2005-06-01	单位食堂服务
2	内蒙古瑞吉电梯	发行人 100%持股	300.00	2012-11-27	电梯维保
3	沈阳明喆保安	发行人 100%持股	200.00	2013-01-21	保安服务
4	内蒙古明喆餐饮	发行人 100%持股	50.00	2017-10-18	单位食堂服务
5	天津明喆保安	发行人 100%持股	500.00	2018-06-11	保安服务
6	明智科创	发行人 100%持股	2,000.00	2019-04-11	物业管理信息系统的开发、销售、运维
7	河南明喆实业	发行人持股 60% 并控股；郑州市建设投资集团有限公司持股 40%	360.00	2020-05-14	物业管理
8	天津明喆产业	发行人 100%持股	100.00	2021-02-03	物业管理
9	深圳明喆楼宇	发行人 100%持股	1,000.00	2021-07-08	维修工程服务
10	深圳明喆电梯	发行人 100%持股	500.00	2021-07-09	电梯维保
11	深圳明峰管理	发行人 100%持股	-	2023-01-04	股权投资

公司重要子公司的判断标准为：最近一年总资产、净资产、营业收入、净利润占合并报表任一项相关指标的比例超过 5%的，或子公司经营业务、未来发

展战略、持有资质或证照对发行人有重要影响的。

根据子公司财务指标情况，发行人不存在财务指标影响重大的子公司。根据发行人经营业务、未来发展战略等，明智科创是发行人的重要子公司，具体情况如下：

公司名称	明智科创（深圳）有限公司	
注册资本	2,000 万元	
实收资本	2,000 万元	
注册地	深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号万象华府润弘大厦 T2 第 7 层	
主要生产经营地	深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号万象华府润弘大厦 T2 第 7 层	
主营业务情况	物业管理信息系统的开发、销售、运维	
在发行人业务板块中定位	为公司物业服务提供管理平台、提高运维管理效率	
股东构成及控制情况	发行人 100%持股	
2022 年/2022 年 12 月 31 日主要财务数据 (经中汇会计师审计)	总资产（万元）	1,966.72
	净资产（万元）	1,294.46
	营业收入（万元）	2,024.60
	净利润（万元）	-440.84

报告期初至本招股说明书签署日，发行人共注销或转让 8 家子公司，具体如下：

序号	公司名称	注销/转让	入股时间	注销/转让日期
1	天津市日昇达物业服务有限公司	注销	2017-04-13	2020-02-25
2	深圳市明喆环保节能产品有限公司	注销	2012-05-16	2020-05-20
3	天津市明喆科技发展有限公司	注销	2019-03-28	2020-05-22
4	深圳市明喆投资发展有限公司	注销	2010-03-11	2020-06-29
5	内蒙古瑞吉餐饮有限公司	注销	2015-10-20	2021-04-27
6	乌兰察布市明喆城投服务有限公司	转让	2020-01-19	2022-01-07
7	阜阳市明喆物业管理有限公司	注销	2020-08-07	2022-11-21
8	天津自贸试验区明喆物业有限公司	注销	2016-07-19	2022-12-29

上述报告期内子公司注销和转让的具体情况详见本招股说明书“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“三、合并财务报表的编制基础、合并范围及变化情况”之“2.报告期内财务报表合并范围的变化情况”的相关内容。

（二）发行人的分公司

截至本招股说明书签署日，发行人拥有 99 家分公司及 4 家全资子公司的分

公司，具体如下：

序号	分公司名称	设立时间
1	明喆集团股份有限公司珠海分公司	2003-01-27
2	明喆集团股份有限公司天津滨海新区分公司	2004-10-10
3	明喆集团股份有限公司鄂尔多斯分公司	2006-03-17
4	明喆集团股份有限公司包头分公司	2007-03-16
5	明喆集团股份有限公司乌海分公司	2008-11-27
6	明喆集团股份有限公司浑南分公司	2009-01-22
7	明喆集团股份有限公司榆林分公司	2009-03-23
8	明喆集团股份有限公司昆明分公司	2009-11-25
9	明喆集团股份有限公司康巴什分公司	2010-04-06
10	明喆集团股份有限公司汕头分公司	2010-10-25
11	明喆集团股份有限公司和平分公司	2010-11-05
12	明喆集团股份有限公司营口分公司	2011-05-20
13	明喆集团股份有限公司北京分公司	2011-08-03
14	明喆集团股份有限公司哈尔滨分公司	2011-09-16
15	明喆集团股份有限公司银川分公司	2011-11-01
16	明喆集团股份有限公司通辽分公司	2012-04-13
17	明喆集团股份有限公司成都分公司	2012-07-04
18	明喆集团股份有限公司阜新分公司	2012-08-31
19	明喆集团股份有限公司烟台分公司	2013-03-11
20	明喆集团股份有限公司安宁分公司	2013-07-29
21	明喆集团股份有限公司青岛分公司	2013-10-16
22	明喆集团股份有限公司临汾分公司	2013-10-17
23	明喆集团股份有限公司抚顺分公司	2013-12-04
24	明喆集团股份有限公司上海分公司	2014-01-10
25	明喆集团股份有限公司中新天津生态城分公司	2014-01-16
26	明喆集团股份有限公司天津津南分公司	2014-01-24
27	明喆集团股份有限公司乌鲁木齐分公司	2014-05-14
28	明喆集团股份有限公司呼和浩特分公司	2014-06-20
29	明喆集团股份有限公司福州分公司	2014-06-25
30	明喆集团股份有限公司泰安分公司	2014-06-26
31	明喆集团股份有限公司准格尔旗分公司	2014-07-23
32	明喆集团股份有限公司长春分公司	2014-09-17
33	明喆集团股份有限公司万州分公司	2014-10-28
34	明喆集团股份有限公司吴忠分公司	2014-11-20
35	明喆集团股份有限公司郑州分公司	2015-03-03
36	明喆集团股份有限公司大连分公司	2015-07-22
37	明喆集团股份有限公司九原分公司	2015-10-28

序号	分公司名称	设立时间
38	明喆集团股份有限公司承德分公司	2015-11-24
39	明喆集团股份有限公司天津自贸区分公司	2015-12-25
40	明喆集团股份有限公司兰州分公司	2016-01-21
41	明喆集团股份有限公司天津武清分公司	2016-05-19
42	明喆集团股份有限公司阜阳分公司	2016-05-20
43	明喆集团股份有限公司阿拉善盟分公司	2016-05-23
44	明喆集团股份有限公司天津西青分公司	2016-05-24
45	明喆集团股份有限公司韩城分公司	2016-10-08
46	明喆集团股份有限公司合肥分公司	2016-10-21
47	明喆集团股份有限公司太原分公司	2017-04-07
48	明喆集团股份有限公司重庆分公司	2017-05-24
49	明喆集团股份有限公司鞍山分公司	2017-06-28
50	明喆集团股份有限公司西安分公司	2018-01-17
51	明喆集团股份有限公司丽江分公司	2018-01-24
52	明喆集团股份有限公司晋中分公司	2018-01-30
53	明喆集团股份有限公司文山分公司	2018-03-22
54	明喆集团股份有限公司塔城分公司	2018-04-11
55	明喆集团股份有限公司厦门分公司	2018-04-23
56	明喆集团股份有限公司天津高新区分公司	2018-04-27
57	明喆集团股份有限公司乌兰察布分公司	2018-08-29
58	明喆集团股份有限公司本溪分公司	2018-10-08
59	明喆集团股份有限公司二连浩特分公司	2018-11-06
60	明喆集团股份有限公司天津河西分公司	2018-11-13
61	明喆集团股份有限公司天津北辰分公司	2019-01-02
62	明喆集团股份有限公司河津分公司	2019-05-27
63	明喆集团股份有限公司贵阳分公司	2019-07-09
64	明喆集团股份有限公司石家庄分公司	2019-11-11
65	明喆集团股份有限公司巴彦淖尔分公司	2019-12-18
66	明喆集团股份有限公司赤峰分公司	2020-01-07
67	明喆集团股份有限公司鄂托克前旗分公司	2020-03-04
68	明喆集团股份有限公司三亚分公司	2020-05-11
69	明喆集团股份有限公司坪山服务公司	2020-08-04
70	明喆集团股份有限公司西藏分公司	2020-08-11
71	明喆集团股份有限公司丹东分公司	2020-08-13
72	明喆集团股份有限公司盘山分公司	2020-09-28
73	明喆集团股份有限公司天津河东分公司	2020-12-30
74	明喆集团股份有限公司济南分公司	2021-02-05
75	明喆集团股份有限公司稀土高新分公司	2021-03-01

序号	分公司名称	设立时间
76	明喆集团股份有限公司海口分公司	2021-03-15
77	明喆集团股份有限公司淄博分公司	2021-03-30
78	明喆集团股份有限公司大连高新园区分公司	2021-04-15
79	明喆集团股份有限公司徐州分公司	2021-05-08
80	明喆集团股份有限公司青海分公司	2021-05-13
81	明喆集团股份有限公司新民分公司	2021-10-08
82	明喆集团股份有限公司张家港分公司	2022-02-14
83	明喆集团股份有限公司龙岗分公司	2022-03-09
84	明喆集团股份有限公司齐齐哈尔分公司	2022-06-01
85	明喆集团股份有限公司滨州分公司	2022-06-16
86	明喆集团股份有限公司沈河分公司	2022-06-23
87	明喆集团股份有限公司上海第二分公司	2022-08-08
88	明喆集团股份有限公司武汉分公司	2022-09-26
89	明喆集团股份有限公司东西湖分公司	2022-11-16
90	明喆集团股份有限公司赣州分公司	2022-11-28
91	明喆集团股份有限公司珠海金湾分公司	2022-12-29
92	明喆集团股份有限公司怒江分公司	2023-01-04
93	明喆集团股份有限公司南昌分公司	2023-01-12
94	明喆集团股份有限公司福清分公司	2023-03-03
95	明喆集团股份有限公司哈密分公司	2023-03-17
96	明喆集团股份有限公司长沙分公司	2023-03-23
97	明喆集团股份有限公司德宏分公司	2023-04-21
98	明喆集团股份有限公司凉山分公司	2023-05-17
99	明喆集团股份有限公司阳春分公司	2023-06-01
100	天津市明喆餐饮管理有限公司自贸试验区第三分公司	2019-04-26
101	深圳市明喆楼宇科技有限公司天津滨海新区分公司	2022-01-19
102	内蒙古明喆餐饮服务有限公司康巴什分公司	2022-05-13
103	深圳市明喆电梯工程有限公司天津分公司	2023-04-04

报告期初至本招股说明书签署日，发行人注销 28 家分公司，具体如下：

序号	分公司名称	设立时间	注销时间
1	深圳市明喆物业管理有限公司坪山分公司	2017-11-24	2020-01-15
2	深圳市明喆物业管理有限公司龙城分公司	2012-08-01	2020-03-26
3	深圳市明喆物业管理有限公司光明分公司	2018-08-31	2020-03-27
4	深圳市明喆物业管理有限公司深圳市康宁医院停车场	2014-10-09	2020-04-27
5	深圳市明喆物业管理有限公司孙逸仙心血管医院停车场	2005-06-29	2020-05-15
6	深圳市明喆物业管理有限公司红河分公司	2018-07-17	2020-08-03
7	深圳市明喆物业管理有限公司海南分公司	2015-11-19	2020-10-12

序号	分公司名称	设立时间	注销时间
8	深圳市明喆物业管理有限公司天津分公司	2003-05-28	2020-11-03
9	深圳市明喆物业管理有限公司龙岗区中医院停车场	2017-03-08	2020-11-24
10	深圳市明喆物业管理有限公司妇保院停车场	2011-10-08	2020-12-04
11	深圳市明喆物业管理有限公司第三人民医院停车场	2011-11-14	2020-12-23
12	深圳市明喆物业管理有限公司深圳市眼科医院停车场	2011-05-26	2020-12-25
13	深圳市明喆物业管理有限公司惠州分公司	2015-10-28	2021-05-21
14	深圳市明喆物业管理有限公司潮州分公司	2017-11-13	2021-09-07
15	明喆集团有限公司保定分公司	2019-01-25	2022-01-05
16	深圳市明喆楼宇科技有限公司天津分公司	2021-09-29	2022-01-21
17	明喆集团有限公司东明分公司	2016-09-26	2022-10-31
18	明喆集团股份有限公司邢台分公司	2021-06-30	2023-04-21
19	天津市滨海新区塘沽明喆餐饮服务有限公司自贸试验区第二分公司	2018-02-09	2020-01-07
20	内蒙古瑞吉电梯有限公司深圳分公司	2016-07-12	2020-03-18
21	天津市滨海新区塘沽明喆餐饮服务有限公司自贸试验区第一分公司	2018-02-06	2020-05-13
22	天津市滨海新区塘沽明喆餐饮服务有限公司厦门路分公司	2018-11-21	2020-05-19
23	内蒙古瑞吉电梯有限公司天津分公司	2019-06-24	2020-06-23
24	天津市滨海新区塘沽明喆餐饮服务有限公司渤海路分公司	2019-09-24	2020-10-10
25	天津市滨海新区塘沽明喆餐饮服务有限公司旭升路分公司	2017-09-11	2021-04-23
26	天津市滨海新区塘沽明喆餐饮服务有限公司跃进路分公司	2016-10-26	2021-05-20
27	天津自贸试验区明喆物业有限公司新开路分公司	2018-06-21	2021-05-31
28	天津市明喆餐饮管理有限公司水线路分公司	2018-02-07	2022-07-07

（三）发行人的参股公司

截至本招股说明书签署日，发行人无参股公司。

五、持有发行人 5%以上股份或表决权的主要股东及实际控制人基本情况

（一）控股股东、实际控制人的基本情况

发行人的控股股东为高海清，发行人的共同实际控制人为高海清、张国玲、高艺菲。高海清与张国玲是夫妻关系，与高艺菲是父女关系。三人合计直接持有公司股份 80.7786%，合计控制公司 91.7115%的表决权。其基本情况如下：

高海清先生，1966 年 10 月出生，身份证号码 150102196610****，中国国籍，拥有新加坡永久居留权，计划统计专业，本科学历，中级统计师。1988

年 8 月至 1994 年 2 月，就职于内蒙古通辽市统计局，任科员；1994 年 2 月至 1997 年 4 月，就职于深圳市东山开发有限公司，任企管部长；1997 年 5 月至 2000 年 9 月，就职于深圳市新东升物业管理有限公司，历任项目经理、分公司经理、副总经理；2000 年 3 月至 2003 年 6 月，任深圳市新东升物业管理有限公司董事；2000 年 12 月至 2002 年 3 月，就职于深圳山亿食品有限公司，任董事、总经理；2000 年 10 月至今，就职于明喆集团，历任执行董事、总经理、监事、董事长。

张国玲女士，1967 年 6 月出生，身份证号码 150102196706****，中国国籍，拥有新加坡永久居留权，计划统计专业，本科学历，硕士学位，中级统计师。1988 年 8 月至 1994 年 6 月，就职于内蒙古通辽市计划局，任科员；1994 年 7 月至 2000 年 9 月，就职于深圳市东山开发有限公司，任科员；2000 年 10 月至今，就职于明喆集团，历任监事、执行董事，总经理、董事。

高艺菲女士，1993 年 4 月出生，身份证号码 440301199304****，中国国籍，拥有新加坡和英国永久居留权，金融与经济双学位，研究生学历。2014 年 7 月至今，就职于明喆集团，历任监事、集团办公室行政文员、集团办公室行政主管、集团办公室主任助理、人力资源部总经理助理、企划部企划专员、财务部会计、采购管理部总经理助理、董事会办公室主任助理。

截至本招股说明书签署日，高海清、张国玲和高艺菲直接或间接持有发行人的股份不存在被质押、冻结或发生诉讼纠纷等情形。

（二）其他持有发行人 5%以上股份或表决权的主要股东的基本情况

其他持有发行人 5%以上股份或表决权的主要股东为深圳永赢，其基本情况如下：

名称	深圳永赢企业管理中心（有限合伙）				
成立时间	2020 年 10 月 22 日				
认缴出资额	7,970.00 万元				
实缴出资额	7,970.00 万元				
注册地	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1801				
主要生产经营地	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1801				
合伙人信息	序号	合伙人姓名	合伙人类型	认缴出资额 (万元)	出资比例

	1	高海清	普通合伙人	460.00	5.7716%
	2	高海峰	有限合伙人	1,690.00	21.2045%
	3	张国民	有限合伙人	1,300.00	16.3112%
	4	罗延微	有限合伙人	1,000.00	12.5471%
	5	徐德水	有限合伙人	800.00	10.0376%
	6	廖小静	有限合伙人	250.00	3.1368%
	7	钟逸炜	有限合伙人	250.00	3.1368%
	8	柯晓昂	有限合伙人	300.00	3.7641%
	9	张春风	有限合伙人	300.00	3.7641%
	10	王晓红	有限合伙人	300.00	3.7641%
	11	王海春	有限合伙人	250.00	3.1368%
	12	樊峰	有限合伙人	250.00	3.1368%
	13	陈平	有限合伙人	250.00	3.1368%
	14	王世星	有限合伙人	220.00	2.7604%
	15	崔毅	有限合伙人	150.00	1.8821%
	16	傅静峰	有限合伙人	140.00	1.7566%
	17	高琄	有限合伙人	60.00	0.7528%
合计				7,970.00	100.0000%

六、特别表决权股份或类似安排的情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在特别表决权股份或类似安排的情况。

七、协议控制架构的情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在协议控制架构安排。

八、控股股东、实际控制人报告期内是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，是否存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为

报告期内，控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

九、发行人股本情况

（一）本次发行前的总股本、本次发行的股份，以及本次发行的股份占发行后总股本的比例

发行人本次发行前总股本为 18,000.00 万股，本次拟公开发行新股不超过 6,000.00 万股，且占发行后公司股份总数不低于 25%。

（二）本次发行前的前十名股东、前十名自然人股东及其担任发行人职务情况

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例	自然人股东在发行人处担任的职务
1	高海清	58,149,618	32.3053%	董事长
2	张国玲	45,343,511	25.1908%	董事、总经理
3	高艺菲	41,908,397	23.2824%	董事会办公室主任助理
4	深圳永赢	10,951,145	6.0840%	不适用
5	罗延微	4,534,351	2.5191%	董事、副总经理
6	深圳弘瑞二号	4,133,130	2.2962%	不适用
7	高海峰	3,503,817	1.9466%	董事、副总经理
8	深圳鸿瑞	3,201,527	1.7786%	不适用
9	张国民	2,748,092	1.5267%	董事、副总经理
10	深圳瑞吉	1,868,702	1.0382%	不适用
合计		176,342,290	97.9679%	

注：本次发行前发行人的自然人股东共 6 名，已全部列示

（三）发行人申报前十二个月新增股东

截至本招股说明书签署日，公司申报前十二个月新增股东及其入股情况如下：

序号	股东名称	执行事务合伙人	产生原因	取得时间	取得注册资本（万元）	价格（元/股）	定价依据
1	深圳鸿瑞一号	张国玲	增资	2022 年 7 月	21.00	24.00	参考 2022 年 5 月公司引入外部投资者时的每股价格
2	深圳鸿瑞二号	张国玲	增资	2022 年 7 月	71.95	24.00	
3	深圳永赢一号	高艺菲	增资	2022 年 7 月	27.25	24.00	
4	深圳永赢二号	高艺菲	增资	2022 年 7 月	38.30	24.00	
5	深圳永赢三号	高艺菲	增资	2022 年 7 月	54.10	24.00	
6	深圳永赢四号	高艺菲	增资	2022 年 7 月	24.35	24.00	
7	深圳永赢五号	高艺菲	增资	2022 年 7 月	29.25	24.00	
合计					266.20		

上述新增股东均为员工持股平台。其中，深圳鸿瑞一号、深圳鸿瑞二号的执行事务合伙人张国玲为公司股东、董事、总经理；深圳永赢一号、深圳永赢二号、深圳永赢三号、深圳永赢四号和深圳永赢五号的执行事务合伙人高艺菲系公司股东。除此以外，上述新增股东与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员以及本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间均不存在关联关系，亦不存在股份代持情形。

上述新增股东具体情况如下：

1.深圳鸿瑞一号

截至本招股说明书签署日，深圳鸿瑞一号的基本情况如下：

名称	深圳鸿瑞一号企业管理中心（有限合伙）
统一社会信用代码	91440300MA5HE9YY7Q
经营场所	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1805
执行事务合伙人	张国玲
类型	有限合伙企业
经营范围	企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）
成立日期	2022 年 7 月 18 日
营业期限	2022 年 7 月 18 日至无固定期限
企业状态	存续

截至本招股说明书签署日，深圳鸿瑞一号的合伙人及其出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
1	张国玲	普通合伙人	董事、总经理	34.00	6.6148%
2	王志会	有限合伙人	发行人员工	60.00	11.6732%
3	张大鹏	有限合伙人	分公司员工	48.00	9.3385%
4	孙建梅	有限合伙人	分公司员工	36.00	7.0039%
5	诸培军	有限合伙人	分公司员工	30.00	5.8366%
6	邓建福	有限合伙人	发行人员工	30.00	5.8366%
7	张丽楠	有限合伙人	发行人员工	30.00	5.8366%
8	孙丽丽	有限合伙人	分公司员工	30.00	5.8366%
9	肖炆	有限合伙人	监事	24.00	4.6693%
10	秦建庭	有限合伙人	发行人员工	19.20	3.7354%
11	刘晓亮	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.7354%

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
12	姚鹏	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.7354%
13	宋强	有限合伙人	发行人员工	19.20	3.7354%
14	闫海波	有限合伙人	发行人员工	19.20	3.7354%
15	刘剑青	有限合伙人	发行人员工	19.20	3.7354%
16	郭二鹏	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.7354%
17	王强	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.7354%
18	张向帅	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.7354%
19	池博鑫	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.7354%
合计				514.00	100.0000%

2.深圳鸿瑞二号

截至本招股说明书签署日，深圳鸿瑞二号的基本情况如下：

名称	深圳鸿瑞二号企业管理中心（有限合伙）
统一社会信用代码	91440300MA5HEA0996
经营场所	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1805
执行事务合伙人	张国玲
类型	有限合伙企业
经营范围	企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）
成立日期	2022 年 7 月 18 日
营业期限	2022 年 7 月 18 日至无固定期限
企业状态	存续

截至本招股说明书签署日，深圳鸿瑞二号的合伙人及其出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
1	张国玲	普通合伙人	董事、总经理	824.80	47.4896%
2	葛修坤	有限合伙人	发行人员工	144.00	8.2911%
3	张昆林	有限合伙人	子公司员工	144.00	8.2911%
4	彭绍军	有限合伙人	发行人员工	78.00	4.4910%
5	赵弄潮	有限合伙人	子公司员工	78.00	4.4910%
6	霍成志	有限合伙人	子公司员工	78.00	4.4910%
7	曾强	有限合伙人	子公司员工	72.00	4.1456%
8	李开兵	有限合伙人	子公司员工	72.00	4.1456%
9	胥盈	有限合伙人	发行人员工	72.00	4.1456%
10	谭汀	有限合伙人	发行人员工	72.00	4.1456%
11	贺荣荣	有限合伙人	发行人员工	48.00	2.7637%

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
12	贾晓斌	有限合伙人	发行人员工	30.00	1.7273%
13	古美霞	有限合伙人	发行人员工	24.00	1.3819%
合计				1,736.80	100.0000%

3.深圳永赢一号

截至本招股说明书签署日，深圳永赢一号的基本情况如下：

名称	深圳永赢一号企业管理中心（有限合伙）
统一社会信用代码	91440300MA5HD39LX8
经营场所	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1801
执行事务合伙人	高艺菲
类型	有限合伙企业
经营范围	企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）。
成立日期	2022 年 6 月 22 日
营业期限	2022 年 6 月 22 日至无固定期限
企业状态	存续

截至本招股说明书签署日，深圳永赢一号的合伙人及其出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
1	高艺菲	普通合伙人	发行人员工	94.00	14.1566%
2	蒋军伟	有限合伙人	子公司员工	78.00	11.7470%
3	程刚	有限合伙人	子公司员工	78.00	11.7470%
4	张质凡	有限合伙人	分公司员工	78.00	11.7470%
5	马慧芳	有限合伙人	发行人员工	48.00	7.2289%
6	杨阳	有限合伙人	分公司员工	24.00	3.6145%
7	王丽霞	有限合伙人	分公司员工	24.00	3.6145%
8	谢伟萍	有限合伙人	分公司员工	24.00	3.6145%
9	溪树军	有限合伙人	分公司员工	24.00	3.6145%
10	孙岩岩	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%
11	折金兰	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%
12	刘俊	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%
13	曹雯秀	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%
14	高良明	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%
15	王宝琪	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%
16	张莉	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%
17	王艳霞	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
18	许隆成	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%
19	杨兵	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.8916%
合计				664.00	100.0000%

4.深圳永赢二号

截至本招股说明书签署日，深圳永赢二号的基本情况如下：

名称	深圳永赢二号企业管理中心（有限合伙）
统一社会信用代码	91440300MA5HD74R8W
经营场所	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1801
执行事务合伙人	高艺菲
类型	有限合伙企业
经营范围	一般经营项目是：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）。
成立日期	2022 年 6 月 24 日
营业期限	2022 年 6 月 24 日
企业状态	存续

截至本招股说明书签署日，深圳永赢二号的合伙人及其出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
1	高艺菲	普通合伙人	发行人员工	82.00	8.8248%
2	刘伟	有限合伙人	分公司员工	78.00	8.3943%
3	汤有强	有限合伙人	分公司员工	60.00	6.4572%
4	金美岐	有限合伙人	分公司员工	60.00	6.4572%
5	张海利	有限合伙人	分公司员工	60.00	6.4572%
6	杨玉超	有限合伙人	分公司员工	60.00	6.4572%
7	束小朋	有限合伙人	分公司员工	60.00	6.4572%
8	张茜	有限合伙人	分公司员工	48.00	5.1657%
9	曹立志	有限合伙人	子公司员工	48.00	5.1657%
10	许翠柳	有限合伙人	分公司员工	48.00	5.1657%
11	张佩娟	有限合伙人	分公司员工	48.00	5.1657%
12	陈青波	有限合伙人	分公司员工	48.00	5.1657%
13	李美蓉	有限合伙人	分公司员工	48.00	5.1657%
14	白江昆	有限合伙人	分公司员工	36.00	3.8743%
15	齐茸	有限合伙人	分公司员工	36.00	3.8743%
16	张吉祥	有限合伙人	分公司员工	36.00	3.8743%
17	江伟	有限合伙人	分公司员工	30.00	3.2286%

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
18	陈光辉	有限合伙人	分公司员工	24.00	2.5829%
19	付丽丽	有限合伙人	分公司员工	19.20	2.0663%
合计		-	-	929.20	100.0000%

5.深圳永赢三号

截至本招股说明书签署日，深圳永赢三号的基本情况如下：

名称	深圳永赢三号企业管理中心（有限合伙）
统一社会信用代码	91440300MA5HD7829Y
经营场所	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1801
执行事务合伙人	高艺菲
类型	有限合伙企业
经营范围	企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）企业信用管理咨询服务。（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）。
成立日期	2022 年 6 月 24 日
营业期限	2022 年 6 月 24 日至无固定期限
企业状态	存续

截至本招股说明书签署日，深圳永赢三号的合伙人及其出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
1	高艺菲	普通合伙人	发行人员工	34.00	2.5986%
2	周顺	有限合伙人	分公司员工	78.00	5.9615%
3	刘冠	有限合伙人	分公司员工	78.00	5.9615%
4	田贵紫	有限合伙人	分公司员工	78.00	5.9615%
5	王艳辉	有限合伙人	分公司员工	78.00	5.9615%
6	李东苗	有限合伙人	分公司员工	78.00	5.9615%
7	高源	有限合伙人	分公司员工	78.00	5.9615%
8	聂云	有限合伙人	分公司员工	78.00	5.9615%
9	陈志龙	有限合伙人	分公司员工	78.00	5.9615%
10	石献梅	有限合伙人	分公司员工	78.00	5.9615%
11	高天虹	有限合伙人	分公司员工	60.00	4.5858%
12	晏伟	有限合伙人	分公司员工	60.00	4.5858%
13	刘玉军	有限合伙人	分公司员工	48.00	3.6686%
14	刘久会	有限合伙人	分公司员工	48.00	3.6686%
15	李扬洋	有限合伙人	分公司员工	48.00	3.6686%

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
16	石献义	有限合伙人	分公司员工	48.00	3.6686%
17	石鹏飞	有限合伙人	分公司员工	30.00	2.2929%
18	龙瑞	有限合伙人	发行人员工	19.20	1.4674%
19	李明维	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
20	张祥甫	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
21	赵景武	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
22	田军	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
23	于淼	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
24	张景楠	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
25	王志宏	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
26	张志航	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
27	湛海金	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
28	徐冰野	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
29	魏帅	有限合伙人	分公司员工	19.20	1.4674%
合计				1,308.40	100.0000%

6.深圳永赢四号

截至本招股说明书签署日，深圳永赢四号的基本情况如下：

名称	深圳永赢四号企业管理中心（有限合伙）
统一社会信用代码	91440300MA5HDQFC7M
经营场所	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1801
执行事务合伙人	高艺菲
类型	有限合伙企业
经营范围	企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）
成立日期	2022 年 7 月 6 日
营业期限	2022 年 7 月 6 日至无固定期限
企业状态	存续

截至本招股说明书签署日，深圳永赢四号的合伙人及其出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
1	高艺菲	普通合伙人	发行人员工	34.00	5.7201%
2	高跃洋	有限合伙人	分公司员工	78.00	13.1225%
3	白璐	有限合伙人	发行人员工	78.00	13.1225%
4	吴志平	有限合伙人	分公司员工	36.00	6.0565%
5	张大虎	有限合伙人	分公司员工	30.00	5.0471%

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
6	欧阳国华	有限合伙人	分公司员工	30.00	5.0471%
7	汪学东	有限合伙人	分公司员工	30.00	5.0471%
8	张丽娜	有限合伙人	分公司员工	24.00	4.0377%
9	张岩	有限合伙人	分公司员工	24.00	4.0377%
10	张绪军	有限合伙人	分公司员工	24.00	4.0377%
11	董文凤	有限合伙人	分公司员工	24.00	4.0377%
12	王成	有限合伙人	分公司员工	24.00	4.0377%
13	宋秋彤	有限合伙人	分公司员工	24.00	4.0377%
14	赵飞	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.2301%
15	于艳苹	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.2301%
16	丁峰	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.2301%
17	高虹	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.2301%
18	赵明伟	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.2301%
19	岳桂阳	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.2301%
20	吴平	有限合伙人	分公司员工	19.20	3.2301%
合计				594.40	100.0000%

7.深圳永赢五号

截至本招股说明书签署日，深圳永赢五号的基本情况如下：

名称	深圳永赢五号企业管理中心（有限合伙）
统一社会信用代码	91440300MA5HDQGG6C
经营场所	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1801
执行事务合伙人	高艺菲
类型	有限合伙企业
经营范围	企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）
成立日期	2022 年 7 月 6 日
营业期限	2022 年 7 月 6 日至无固定期限
企业状态	存续

截至本招股说明书签署日，深圳永赢五号的合伙人及其出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
1	高艺菲	普通合伙人	发行人员工	34.00	4.7753%
2	郑明杰	有限合伙人	分公司员工	78.00	10.9551%
3	张佳宝	有限合伙人	分公司员工	60.00	8.4270%
4	李泽铃	有限合伙人	分公司员工	48.00	6.7416%

序号	合伙人名称	合伙人类型	任职岗位	认缴出资额	出资比例
5	黎汉勇	有限合伙人	分公司员工	36.00	5.0562%
6	杨鑫鑫	有限合伙人	分公司员工	36.00	5.0562%
7	张国鑫	有限合伙人	发行人员工	30.00	4.2135%
8	王汝涛	有限合伙人	子公司员工	30.00	4.2135%
9	张勇超	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
10	隋海东	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
11	李彩霞	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
12	方建军	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
13	张兵	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
14	李继	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
15	李锤	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
16	姜涛	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
17	郭亚楠	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
18	张海邦	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
19	马云飞	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
20	黄雪	有限合伙人	分公司员工	30.00	4.2135%
合计				712.00	100.0000%

（四）本次发行前各股东间的关联关系、一致行动关系及关联股东各自持股比例

截至本招股说明书签署日，各股东的关联关系及持股比例如下：

序号	股东姓名	与其他股东的关联关系	持股比例
1	高海清	张国玲的丈夫、高艺菲的父亲、高海峰的兄长	32.3053%
2	张国玲	高海清的妻子、高艺菲的母亲、张国民的姐姐	25.1908%
3	高艺菲	高海清和张国玲的女儿	23.2824%
4	高海峰	高海清的弟弟	1.9466%
5	张国民	张国玲的弟弟	1.5267%
6	深圳永赢	高海清控制的企业	6.0840%
7	深圳鸿瑞	高海清控制的企业	1.7786%
8	深圳瑞吉	高海清控制的企业	1.0382%
9	深圳鸿瑞一号	张国玲控制的企业	0.1603%
10	深圳鸿瑞二号	张国玲控制的企业	0.5492%
11	深圳永赢一号	高艺菲控制的企业	0.2080%
12	深圳永赢二号	高艺菲控制的企业	0.2924%
13	深圳永赢三号	高艺菲控制的企业	0.4130%
14	深圳永赢四号	高艺菲控制的企业	0.1859%
15	深圳永赢五号	高艺菲控制的企业	0.2233%

序号	股东姓名	与其他股东的关联关系	持股比例
合计			95.1847%

除上述关联关系外，公司各股东之间不存在其他关联关系。

截至本招股说明书签署日，高海清、张国玲、高艺菲为一致行动人。

（五）发行人股东公开发售股份对发行人的控制权、治理结构及生产经营的影响

本次发行全部为新股发行，不涉及原股东公开发售股份。

（六）发行人股东私募基金备案情况

截至本招股说明书签署日，公司的股东深圳弘瑞二号属于私募投资基金。深圳弘瑞二号已于 2022 年 5 月 27 日完成私募投资基金备案，并取得证券业协会出具的《私募投资基金备案证明》（备案编码：SVG771），深圳弘瑞二号的执行事务合伙人深圳市前海弘富瑞盈基金管理有限公司亦为已办理相应备案手续的基金管理人（编号：P1065875）。

十、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员

截至本招股说明书签署日，发行人除董事、监事、高级管理人员外，不存在其他核心人员，发行人的董事、监事、高级管理人员情况如下：

（一）董事、监事、高级管理人员简要情况

1. 董事会成员

截至本招股说明书签署日，发行人董事会成员如下：

序号	姓名	公司职务	提名人	任期	
				起始日期	终止日期
1	高海清	董事长	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19
2	张国玲	董事、总经理	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19
3	罗延微	董事、副总经理	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19
4	高海峰	董事、副总经理	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19
5	张国民	董事、副总经理	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19
6	韩梅	董事	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19
7	曹阳	独立董事	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19

序号	姓名	公司职务	提名人	任期	
				起始日期	终止日期
8	卢旭蕾	独立董事	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19
9	罗洋	独立董事	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19

(1) 高海清（董事长）

详见本招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“五、持有发行人 5%以上股份或表决权的主要股东及实际控制人基本情况”之“（一）控股股东、实际控制人的基本情况”。

(2) 张国玲（董事、总经理）

详见本招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“五、持有发行人 5%以上股份或表决权的主要股东及实际控制人基本情况”之“（一）控股股东、实际控制人的基本情况”。

(3) 罗延微（董事、副总经理）

罗延微先生，1965 年 11 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，会计专业，本科学历，硕士学位，中级经济师。1986 年 10 月至 2004 年 9 月，就职于中国工商银行内蒙古通辽市分行，历任会计科科长、核算中心主任、支行行长；2004 年 9 月至今，就职于明喆集团，历任天津塘沽分公司经理、集团副总经理并负责华中区域；2022 年 10 月至今，任明喆集团董事。

(4) 高海峰（董事、副总经理）

高海峰先生，1971 年 11 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，信息管理专业，研究生学历。1992 年 9 月至 1997 年 1 月，就职于奈曼旗物资管理局，任科员；1997 年 2 月至 2001 年 11 月，就职于深圳市新东升物业管理有限公司，任保安经理；2001 年 12 月至今，就职于明喆集团，历任东湖医院项目经理、集团副总经理并负责东北区域；2022 年 10 月至今，任明喆集团董事。

(5) 张国民（董事、副总经理）

张国民先生，1972 年 7 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，物业管理专业，大专学历，助理工程师。1994 年 9 月至 2001 年 4 月，就职于松洲建筑工程公司，任技术经理；2001 年 8 月至今，就职于明喆集团，历任项目经理、

珠海分公司经理、珠海区域经理、集团副总经理并负责西北区域和西南区域；2022年10月至今，任明喆集团董事。

(6) 韩梅（董事）

韩梅女士，1964年1月出生，中国国籍，拥有加拿大永久居留权，金融保险专业，研究生学历，保险经济师。1988年7月至1991年3月，就职于天津化工采购供应站化工商品技术研究所，任科研人员；1991年4月至1994年12月，就职于天津国际大厦有限公司，任总经理办公室主任；1995年1月至1998年7月，就职于中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司，任办公室秘书科科长；1998年8月至2003年2月，就职于中国太平洋人寿保险股份有限公司深圳分公司，历任银行保险部经理、直属营业部经理；2003年2月至2005年5月，就职于太平人寿保险有限公司深圳分公司，任人事行政部经理；2005年5月至2010年8月，就职于深圳市扬名广告有限公司，任法定代表人、总经理；2013年3月至2017年1月，就职于济南舶来鲜食品贸易有限责任公司，任副总经理；2017年2月至今，就职于深圳市前海弘富瑞盈基金管理有限公司，任法定代表人、执行董事及总经理；2022年10月至今，任明喆集团董事。

(7) 曹阳（独立董事）

曹阳先生，1955年6月出生，中国国籍，无永久境外居留权，管理学专业，大专学历，管理学副研究员。1969年12月至1976年3月，就职于八一二二四部队，任卫生员；1976年7月至1989年12月，就职于西安医科大学及第二附属医院，任人事科副科长、科长；1990年1月至1992年1月，就职于西安医科大学二附院皮肤病专科医院，任副院长、副研究员；1992年2月至1995年6月，就职于深圳市大信物业经营管理公司，任助理总经理；1995年7月至2002年12月，就职于深圳市福田物业经营有限公司，历任副总经理、副董事长及总经理；2002年12月至2003年12月，就职于深圳房地产和物业管理进修学院有限公司，担任教研室主任、教务部部长；2004年1月至2005年4月，就职于深圳物业管理研究所，任所长；2005年5月至2015年1月，就职于深圳市物业管理协会，任常务副会长兼秘书长；2014年7月至今，就职于深圳中深南方物业管理研究院有限公司，任院长；2015年1月至今，就职于深圳市物业管理行业协会，任会长；2022年10月至今，任明喆集团独立董事。

(8) 卢旭蕾（独立董事）

卢旭蕾女士，1964 年 5 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，财务会计专业，本科学历，注册会计师。1986 年 7 月至 1993 年 1 月，就职于安徽大学会计系，任教师；1993 年 1 月至 2000 年 12 月，就职于深圳中审会计师事务所，历任审计员、合伙人；2001 年 1 月至 2002 年 6 月，就职于安达信·华强会计师事务所深圳分所，任合伙人，2002 年 7 月至 2022 年 11 月，就职于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所，历任高级经理、审计总监、政府事务部总监、顾问；2022 年 12 月至今，就职于鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙），任合伙人；2022 年 10 月至今，任明喆集团独立董事。

(9) 罗洋（独立董事）

罗洋先生，1977 年 1 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，法律专业，硕士研究生学历。1999 年 3 月至 2011 年 5 月，就职于深圳市莲花物业管理有限公司，历任总经理秘书、办公室主任、人力资源部经理、市场部经理等；2011 年 5 月至 2013 年 3 月，就职于深圳市卓越物业管理有限公司，历任市场总监、总经理助理；2013 年 3 月至 2022 年 7 月，就职于广东诚公律师事务所，任高级合伙人兼管委会委员；2022 年 7 月至今，就职于广东谱天格律师事务所，任创始合伙人兼主任；2022 年 10 月至今，任明喆集团独立董事。

2.监事会成员

截至本招股说明书签署日，发行人监事会成员如下：

序号	姓名	公司职务	提名人	任期	
				起始日期	终止日期
1	杨雪松	监事会主席	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19
2	崔毅	监事	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19
3	肖炀	职工代表监事	全体发起人	2022-10-20	2025-10-19

(1) 杨雪松（监事会主席）

杨雪松先生，1981 年 11 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，注册会计师专门化专业，大专学历。2003 年 9 月至 2005 年 11 月，就职于深圳正风利富会计师事务所，任审计专员；2005 年 11 月至 2008 年 7 月，就职于深圳天健信德会计师事务所有限责任公司，任审计部项目经理；2008 年 7 月至 2009 年

12 月，就职于深圳信立泰药业股份有限公司，任财务主管；2009 年 12 月至 2011 年 4 月，就职于深圳市天长地久文化产业股份有限公司，任财务经理；2011 年 5 月至 2020 年 9 月，就职于天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所，任审计部经理；2020 年 10 月至今，就职于明喆集团，任审计风控部总经理；2020 年 12 月至今，就职于明喆集团，任明喆集团监事。

（2）崔毅（监事）

崔毅先生，1983 年 7 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，旅游管理专业，本科学历。2006 年 7 月至 2009 年 8 月，就职于四川悦华置地物业管理有限公司，任人力行政综合主管；2009 年 8 月至今，就职于明喆集团，任集团办公室主任、采购管理部总经理；2022 年 10 月至今，任明喆集团监事。

（3）肖炆（职工代表监事）

肖炆女士，1986 年 8 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，工商管理专业，硕士研究生学历。2009 年 3 月至 2011 年 4 月，就职于深圳市网商网科技有限公司，任董事长秘书；2011 年 5 月至 2021 年 6 月，就职于深圳市金地物业管理有限公司，任高级人力资源经理；2021 年 6 月至 2021 年 11 月，就职于深圳市宝能通讯技术有限公司，任组织发展专业副总监；2021 年 11 月至 2022 年 4 月，就职于深圳市易顺成基金管理有限公司，任人力资源专业副总监；2022 年 4 月至今，就职于明喆集团，任人力资源部副总经理；2022 年 10 月至今，任明喆集团职工代表监事。

3.高级管理人员

截至本招股说明书签署日，发行人高级管理人员如下：

序号	姓名	公司职务	提名人	任期	
				起始日期	终止日期
1	张国玲	董事、总经理	董事长	2022-10-20	2025-10-19
2	罗延微	董事、副总经理	总经理	2022-10-20	2025-10-19
3	高海峰	董事、副总经理	总经理	2022-10-20	2025-10-19
4	张国民	董事、副总经理	总经理	2022-10-20	2025-10-19
5	徐德水	副总经理	总经理	2022-10-20	2025-10-19
6	柯晓昂	副总经理	总经理	2022-10-20	2025-10-19
7	王晓红	副总经理	总经理	2022-10-20	2025-10-19

序号	姓名	公司职务	提名人	任期	
				起始日期	终止日期
8	许志平	副总经理	总经理	2022-10-20	2025-10-19
9	严国涛	副总经理、董事会秘书	总经理	2022-10-20	2025-10-19
10	王世星	副总经理	总经理	2022-10-20	2025-10-19
11	陈平	副总经理	总经理	2023-01-19	2025-10-19
12	张春风	财务总监	总经理	2022-10-20	2025-10-19

(1) 张国玲（董事、总经理）

详见本招股说明书“第四节 发行人的基本情况”之“五、持有发行人 5% 以上股份或表决权的主要股东及实际控制人基本情况”之“（一）控股股东、实际控制人的基本情况”。

(2) 罗延微（董事、副总经理）

详见董事会成员简要情况。

(3) 高海峰（董事、副总经理）

详见董事会成员简要情况。

(4) 张国民（董事、副总经理）

详见董事会成员简要情况。

(5) 徐德水（副总经理）

徐德水先生，1980 年 8 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，法学专业，本科学历，物业管理师、高级工程师。2003 年 7 月至今，就职于明喆集团，历任华北区域项目经理、办公室经理、集团副总经理并负责华北区域。

(6) 柯晓昂（副总经理）

柯晓昂先生，1966 年 12 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，企业管理专业，本科学历，高级经济师、物业管理师。1990 年 7 月至 1993 年 12 月，就职于中国太阳油公司，任财务部职员；1994 年 1 月至 1995 年 10 月，就职于深圳香蜜湖渡假村有限公司，任经营部职员；1995 年 11 月至 1998 年 12 月，就职于深圳华润超级市场有限公司，任采购部经理；1999 年 1 月至 2000 年 12 月，就职于深圳和味龙食品有限公司，任经营部经理；2000 年 1 月至 2002 年 2

月，就职于深圳山亿食品有限公司，任副总经理；2002年3月至2005年1月，就职于深圳市科冷源商用设备有限公司，任总经理；2005年1月至2007年3月，就职于深圳市威龙环保设备有限公司，任执行董事、总经理；2005年4月至今，就职于明喆集团，历任集团总经理助理、集团副总经理并负责东南区域。

（7）王晓红（副总经理）

王晓红女士，1980年4月出生，中国国籍，无永久境外居留权，电气化工程专业，大专学历，物业管理师。2001年12月至今，就职于明喆集团，历任东湖医院管理处文员、培训部职员、行政部职员、发展部职员、发展部经理、发展部总经理、集团总经理助理、集团副总经理并负责市场规划部。

（8）许志平（副总经理）

许志平先生，1976年9月出生，中国国籍，无永久境外居留权，工商管理专业，研究生学历，全国物业管理企业经理、二级注册建造师（机电工程）、研究员级高级工程师。1998年7月至2020年12月，就职于中航物业管理有限公司，历任技术工程师、分公司副总经理兼总工程师、技术部经理、子公司总经理、总工程师兼副总经理；2017年1月至今，就职于中国物业管理协会设施设备技术委员会，任副主任；2018年10月至2021年5月，就职于航电建筑科技（深圳）有限公司，任董事、总经理；2020年12月至2021年6月，就职于招商积余科技与创新中心，任总经理；2021年6月至今，就职于明喆集团，历任信息技术部总经理、集团副总经理并负责安全技术部和专家支持部。

（9）严国涛（副总经理、董事会秘书）

严国涛先生，1988年2月出生，中国国籍，无永久境外居留权，微电子专业，本科学历。2012年6月至2016年5月，就职于华为技术有限公司，任服务销售经理、客户群负责人；2016年5月至2022年2月，就职于深圳市卓越物业管理有限责任公司，任市场总监；2022年2月至今，就职于明喆集团，任集团副总经理、董事会秘书并负责战略发展部。

（10）王世星（副总经理）

王世星先生，1974年4月出生，中国国籍，无永久境外居留权，市场营销专业，本科学历，物业管理师。1992年8月至1999年7月，就职于武汉国际

会议中心有限公司亚洲大酒店，历任管家部员工、领班、主管；1999年7月至2003年6月，就职于清远清新温矿泉旅游度假区有限公司，历任品质督导部经理、房务部经理；2003年6月至今，就职于明喆集团，历任项目经理、内蒙古区域总经理、集团办公室主任、北京区域总经理、集团品质部总经理、集团总经理助理、集团副总经理并负责数字管理部。

（11）陈平（副总经理）

陈平女士，1981年2月出生，中国国籍，无永久境外居留权，公共事业管理专业，本科学历。2006年5月至今，就职于明喆集团，历任主管、项目经理、集团人力资源部总经理、西南区域副总经理、华中区域副总经理、华中区域总经理、集团副总经理并负责人力资源部、喆学苑和华南区域。

（12）张春风（财务总监）

张春风女士，1973年4月出生，中国国籍，无永久境外居留权，会计学专业，本科学历，中级会计师、中级经济师。1995年5月至2005年3月，就职于深圳超能电路板有限公司，历任出纳、会计及财务经理；2005年4月至2007年3月，就职于深圳市麦捷微电子科技有限公司，任财务经理；2007年4月至今，就职于明喆集团，历任会计、财务部经理、财务总监。

（二）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至报告期末，公司董事、监事、高级管理人员在公司合并报表范围之外的其他单位兼职情况如下：

序号	姓名	职务	兼职单位	兼职职务	与发行人的关系
1	高海清	董事长	深圳永赢	执行事务合伙人	关联方
			深圳鸿瑞	执行事务合伙人	关联方
			深圳瑞吉	执行事务合伙人	关联方
2	张国玲	董事、总经理	深圳鸿瑞一号	执行事务合伙人	关联方
			深圳鸿瑞二号	执行事务合伙人	关联方
			UNISALT PTE. LTD.	董事	关联方

序号	姓名	职务	兼职单位	兼职职务	与发行人的关系
3	韩梅	董事	深圳市前海弘富瑞盈基金管理有限公司	执行董事总经理	关联方
			深圳市知行智驱技术有限公司	监事	无关联关系
			华智生物技术有限公司	董事	关联方
4	曹阳	独立董事	深圳市特发服务股份有限公司	独立董事	无关联关系
			长城物业集团股份有限公司	独立董事	无关联关系
			深圳中深南方物业管理研究院有限公司	执行董事, 总经理,	关联方
			深圳市新一佳彩福商场有限公司	董事	关联方
5	卢旭蕾	独立董事	深圳开源创智咨询有限公司	监事	无关联关系
			轩竹生物科技股份有限公司	独立董事	无关联关系
			云基智慧工程股份有限公司	独立董事	无关联关系
6	罗洋	独立董事	元恒和（深圳）投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	关联方
			启元方至（深圳）品牌运营有限公司	监事	无关联关系

（三）董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系

截至报告期末，发行人董事、监事、高级管理人员中，高海清与张国玲为夫妻关系、与高海峰为兄弟关系，张国玲与张国民为姐弟关系，除此以外，相互之间不存在其他亲属关系。

（四）董事、监事、高级管理人员最近三年涉及行政处罚、监督管理措施、纪律处分或自律监管措施、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查情况

截至报告期末，公司董事、监事、高级管理人员最近三年不存在涉及行政处罚、监督管理措施、纪律处分或自律监管措施、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查的情况。

（五）董事、监事、高级管理人员签订的对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的协议情况

截至报告期末，除劳动合同、聘任协议、股权激励协议、保密合同、竞业禁止协议外，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的协议。上述协议履行正常，不存在违约情形。

（六）董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的情况

截至报告期末，发行人董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的情况如下：

序号	姓名	职务/身份	直接持股比例	间接持股比例	合计持股比例
1	高海清	董事长	32.3053%	1.1069%	33.4122%
2	张国玲	董事、总经理	25.1908%	0.7838%	25.7184%
3	罗延微	董事、副总经理	2.5191%	0.7634%	3.2824%
4	高海峰	董事、副总经理	1.9466%	1.2901%	3.2366%
5	张国民	董事、副总经理	1.5267%	0.9924%	2.5191%
6	韩梅	董事	-	0.1611%	0.1611%
7	曹阳	独立董事	-	-	-
8	卢旭蕾	独立董事	-	-	-
9	罗洋	独立董事	-	-	-
10	杨雪松	监事会主席	-	0.0534%	0.0534%
11	崔毅	监事	-	0.1145%	0.1145%
12	肖炆	监事	-	0.0075%	0.0075%
13	徐德水	副总经理	-	0.6107%	0.6107%
14	柯晓昂	副总经理	-	0.2290%	0.2290%
15	王晓红	副总经理	-	0.2290%	0.2290%
16	许志平	副总经理	-	0.2290%	0.2290%
17	严国涛	副总经理、董事会秘书	-	0.1908%	0.1908%
18	王世星	副总经理	-	0.1679%	0.1679%
19	陈平	副总经理	-	0.1908%	0.1908%
20	张春风	财务总监	-	0.2290%	0.2290%
21	高艺菲	高海清、张国玲的女儿	23.2824%	0.0534%	23.3358%
22	高琀	高海峰的儿子	-	0.0458%	0.0458%
23	石献梅	高海峰的配偶	-	0.0246%	0.0246%
24	张质凡	张国民的儿子	-	0.0244%	0.0244%
25	石献义	高海峰配偶的哥哥	-	0.0152%	0.0152%
26	俞采智	韩梅配偶的母亲	-	0.0013%	0.0013%
合计			86.7709%	7.5139%	94.2849%

注：间接持股系通过作为员工持股平台的合伙人而持有发行人的股份

上述股份不存在被质押、冻结或发生诉讼纠纷的情况。

(七) 董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况

1. 董事会成员的变动情况

期间	构成	变动情况、原因及影响
2020-01 至 2022-10	执行董事：高海清	不适用
2022-10 至报告期末	①董事：高海清、张国玲、罗延微、高海峰、张国民、韩梅； ②独立董事：曹阳、卢旭蕾、罗洋	2022 年 10 月，明喆有限整体变更为股份公司，组建董事会，选举高海清、张国玲、罗延微、高海峰、张国民、韩梅为董事，曹阳、卢旭蕾、罗洋为独立董事。 本次董事变动，系发行人为优化治理结构，组建董事会，并引入 1 位外部董事和 3 位独立董事，对发行人的持续经营管理及本次发行上市不存在重大不利影响。

2. 监事会成员的变动情况

期间	构成	变动情况、原因及影响
2020-01 至 2020-12	监事：高艺菲	不适用
2020-12 至 2022-12	监事：杨雪松	为完善公司治理，引进会计专业背景杨雪松为监事。未发生重大不利变化
2022-12 至报告期末	①监事会主席：杨雪松； ②监事：崔毅； ③职工代表监事：肖炀	2022 年 10 月，明喆有限整体变更为股份公司，为完善公司治理，组建监事会，新增崔毅、肖炀为监事。未发生重大不利变化

3. 高级管理人员的变动情况

期间	构成	变动情况、原因及影响
2020-01 至 2021-06	①总经理：张国玲； ②副总经理：罗延微、高海峰、张国民、钟健、徐德水、王晓红、柯晓昂 ③财务总监：张春风	不适用
2021-06 至 2022-02	①总经理：张国玲； ②副总经理：罗延微、高海峰、张国民、钟健、徐德水、许志平、王晓红、柯晓昂 ③财务总监：张春风	2021 年 6 月，引入许志平为副总经理，未发生重大不利变化
2022-02 至 2022-10	①总经理：张国玲； ②副总经理：罗延微、高海峰、张国民、钟健、徐德水、许志平、王晓红、柯晓昂、严国涛 ③财务总监：张春风	2022 年 2 月，引入严国涛为副总经理，未发生重大不利变化
2022-10 至报告期末	①总经理：张国玲； ②副总经理：罗延微、高海峰、张国民、钟健、徐	2022 年 10 月，明喆有限整体变更为股份公司，为完善公司治理，新增副总经理王世星、任命严国涛为董事会秘书，未发生重大不利变化

期间	构成	变动情况、原因及影响
	德水、许志平、王晓红、柯晓昂、王世星； ③副总经理、董事会秘书：严国涛； ④财务总监：张春风	

注：2023 年 1 月，公司原副总经理钟健因病去世，增补陈平为副总经理，未发生重大不利变化

（八）董事、监事、高级管理人员对外投资情况

截至报告期末，除持有公司股权外，公司董事、监事、高级管理人员对外直接投资情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	被投资公司	投资金额	持股比例
1	高海清	董事长	深圳鸿瑞	650.00	27.90%
			深圳瑞吉	340.00	25.00%
			深圳永赢	460.00	5.77%
2	张国玲	董事、总经理	惠东诚远三期投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	95.24%
			深圳鸿瑞二号	1,634.80	94.13%
			UNISALT PTE. LTD.	SGD 4.00	40.00%
			苏州格瑞通股权投资合伙企业（有限合伙）	306.00	13.37%
			深圳鸿瑞一号	34.00	6.61%
3	高海峰	董事、副总经理	深圳永赢	1,690.00	21.20%
4	张国民	董事、副总经理	深圳永赢	1,300.00	16.31%
5	罗延微	董事、副总经理	深圳永赢	1,000.00	12.55%
6	韩梅	董事	深圳市前海弘富瑞盈基金管理有限公司	980.00	98.00%
			长沙合盛达投资合伙企业（有限合伙）	2,900.00	96.67%
			长沙弘盈一号投资合伙企业（有限合伙）	2,900.00	96.67%
			深圳弘瑞五号投资合伙企业（有限合伙）	400.00	80.00%
			深圳弘瑞六号投资合伙企业（有限合伙）	400.00	80.00%
			深圳弘富八号投资合伙企业（有限合伙）	200.00	9.99%
			深圳弘富三号投资合伙企业（有限合伙）	199.00	8.84%
			珠海展博世源一号股权投资合伙企业（有限合伙）	100.00	7.14%
			深圳弘富七号投资合伙企业（有限合伙）	209.00	6.94%
			深圳弘富十号投资合伙企业（有限合伙）	101.04	6.30%
			深圳弘富九号投资合伙企业（有限合伙）	450.00	19.90%
			深圳弘瑞二号	300.00	4.16%

序号	姓名	职务	被投资公司	投资金额	持股比例
			深圳市和泰成长创业投资有限责任公司	11.76	2.35%
			天津海银股权投资基金合伙企业（有限合伙）	300.00	1.74%
			深圳前海弘富投资合伙企业（有限合伙）	49.00	0.92%
			深圳市知行智驱技术有限公司	50.00	0.56%
7	卢旭蕾	独立董事	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）	25.00	0.50%
8	罗洋	独立董事	元恒和（深圳）投资合伙企业	4.50	45.00%
			启元方至（深圳）品牌运营有限公司	185.00	37.00%
			林仕（深圳）餐饮管理有限公司	20.00	20.00%
9	杨雪松	监事会主席	深圳瑞吉	70.00	5.15%
10	崔毅	监事	深圳永赢	150.00	1.88%
11	肖炆	监事	深圳鸿瑞一号	24.00	4.67%
12	徐德水	副总经理	深圳永赢	800.00	10.04%
13	柯晓昂	副总经理	深圳永赢	300.00	3.76%
14	王晓红	副总经理	深圳永赢	300.00	3.76%
15	许志平	副总经理	深圳鸿瑞	300.00	12.88%
16	严国涛	副总经理、董事会秘书	深圳瑞吉	250.00	18.38%
17	王世星	副总经理	深圳永赢	220.00	2.76%
18	陈平	副总经理	深圳永赢	250.00	3.14%
19	张春风	财务总监	深圳永赢	300.00	3.76%

上述人员与其投资的企业未签署可能与公司产生利益冲突情形的有关承诺和协议。除上述已披露的对外投资外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外投资的情形。

（九）董事、监事、高级管理人员薪酬情况

1.薪酬组成、确定依据及所履行的程序

在公司任职并领取薪酬的非独立董事、监事、高级管理人员的薪酬包括固定工资、奖金、社会保险、住房公积金和其他福利等。公司依据岗位职责和绩效评定结果支付薪酬。公司独立董事领取固定津贴。

公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责制定公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案，审查公司董事及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评，提交董事会审议。公司董事、监事、高级管理人员的薪酬方案均按照公司治理制度履行了相应的审议程序。

2.报告期内薪酬总额占发行人各期利润总额的比例

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员薪酬总额及其占公司利润总额的比例如下：

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
薪酬总额	2,112.48	1,912.57	1,696.96
利润总额	38,500.79	25,014.66	29,509.39
占比	5.49%	7.65%	5.75%

3.最近一年从发行人及其关联企业获得收入情况

单位：万元

序号	姓名	职务	2022 年从发行人获得收入	2022 年是否从发行人的关联企业获得收入
1	高海清	董事长	163.20	否
2	张国玲	董事、总经理	163.20	否
3	罗延微	董事、副总经理	163.20	否
4	高海峰	董事、副总经理	163.20	否
5	张国民	董事、副总经理	163.20	否
6	韩梅	董事	-	是
7	曹阳	独立董事	1.59	否
8	卢旭蕾	独立董事	1.59	否
9	罗洋	独立董事	1.59	是
10	杨雪松	监事会主席	55.09	否
11	崔毅	监事	74.37	否
12	肖炆	监事	35.52	否
13	徐德水	副总经理	163.41	否
14	柯晓昂	副总经理	117.00	否
15	王晓红	副总经理	117.69	否
16	许志平	副总经理	163.22	否
17	严国涛	副总经理、董事会秘书	107.52	否
18	王世星	副总经理	97.52	否
19	陈平	副总经理	107.35	否
20	张春风	财务总监	117.02	否
合计			1,976.47	

注 1：上述收入不包括分红收入

注 2：2022 年，公司董事、监事、高级管理人员薪酬总额为 2,112.48 万元，含公司原副总经理钟健当年的薪酬 136.01 万元

注 3：2022 年，公司董事韩梅从其担任执行董事、总经理且持有 98%股权的企业深圳市前海弘富瑞盈基金管理有限公司领取薪酬；公司独立董事罗洋从其独立董事罗洋担任负责人

的律师事务所广东谱天格律师事务所领取薪酬

注 4：最近一年公司董事、监事、高级管理人员未在实际控制人控制的其他企业领薪

十一、发行人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日，发行人共实施了 5 次股权激励，不存在正在实施和已制定、上市后实施的股权激励及其他制度安排。已实施完毕的股权激励如下：

（一）基本情况

1.2020 年 11 月第 1 次股权激励

2020 年 11 月，公司以增资的方式，通过直接持股和员工持股平台授予 33 个激励对象共计 1,103.00 万股公司股票，折算每股认购价格 10.00 元。其中，罗延微、高海峰、张国民 3 人直接持有 785.00 万股公司股票，通过深圳永赢、深圳鸿瑞和深圳瑞吉 3 个持股平台间接持有 150.00 万股公司股票；其他 30 个激励对象通过深圳永赢、深圳鸿瑞和深圳瑞吉 3 个持股平台持股间接持有 168.00 万股公司股票。

2.2021 年 11 月第 2 次股权激励

2021 年 11 月，公司以增资的方式，通过深圳永赢、深圳鸿瑞和深圳瑞吉 3 个员工持股平台授予 39 个激励对象 671.00 万股公司股票，折算每股认购价格 10.00 元。

3.2022 年 6 月第 3 次股权激励

2022 年 6 月，公司以合伙份额转让的方式，通过员工持股平台深圳瑞吉授予 3 个激励对象共计 32.00 万股公司股票，折算每股认购价格 10.00 元。

4.2022 年 7 月第 4 次股权激励

2022 年 7 月，公司以增资的方式，通过深圳鸿瑞一号、深圳鸿瑞二号、深圳永赢一号、深圳永赢二号、深圳永赢三号、深圳永赢四号、深圳永赢五号 7 个员工持股平台授予 124 个激励对象 185.65 万股公司股票，折算每股认购价格 24.00 元。

5.2023 年 3 月第 5 次股权激励

2023 年 3 月，公司以合伙份额转让的方式，通过员工持股平台深圳鸿瑞二号授予 10 个激励对象 46.11 万股公司股票，折算每股认购价格 17.47 元。（考虑到公司注册资本由 2022 年 11 月股改前的 13,100.00 万元整体变更为股改后的 18,000.00 万元，该次股权激励的授予股份数和每股认购价格折算到股改前为 33.56 万股和 24.00 元。）

（二）相关安排

上述股权激励锁定期均为授予日起至发行人股票上市之日起满 3 年，在锁定期内的约定为：

1.针对第 1 次股权激励全体激励对象、第 2 次股权激励 32 个激励对象

锁定期内如被激励对象发生职务变更、劳动合同解除或终止或退休、因公丧失劳动能力的情形，被激励对象可继续享有持有份额；如被激励对象死亡，其持有份额由其继承人继承。

2.针对第 2 次股权激励 7 个激励对象，第 3 次、第 4 次和第 5 次股权激励全体激励对象

锁定期内如被激励对象因公发生职务变更、因公丧失劳动能力的情形，被激励对象可继续享有持有份额；如被激励对象劳动合同解除或终止，被激励对象死亡，则按照约定的计算金额转让给指定对象或由持股平台直接全额减除被激励对象的持有份额，并返还约定的计算金额。

（三）对经营状况、财务状况、控制权变化等方面的影响

根据上述安排，报告期各期发行人确认的股份支付金额分别为 18,243.62 万元、9,296.32 万元和 230.44 万元。

上述股权激励，增强了公司管理团队和核心员工的凝聚力，对公司的长期发展起到了积极影响，实施前后公司控制权未发生变化。

十二、发行人员工及社会保障情况

报告期各期末，公司员工人数分别为 41,164 人、42,351 人和 46,248 人。

（一）员工专业结构

截至 2022 年末，公司员工专业结构如下：

单位：人

员工类别	人数	占员工总数的比例（%）
环境绿化人员	16,253	35.14%
客户服务人员	14,303	30.93%
秩序维护人员	8,298	17.94%
工程人员	4,116	8.90%
职能人员	3,193	6.90%
研发人员	85	0.18%
合计	46,248	100.00%

（二）社会保险和住房公积金缴纳情况

报告期各期末，公司为员工缴纳社会保险的人数情况如下：

单位：人

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
员工总人数	46,248	42,351	41,164
退休返聘人数	14,549	11,372	10,174
非全日制用工	111	39	-
应缴纳社保人数	31,588	30,940	30,990
已缴纳社保人数	26,906	25,052	22,775
未缴纳社保人数	4,682	5,888	8,215
购买城乡居民社会保险人数	1,643	92	281

报告期各期末，公司为员工缴纳住房公积金的人数情况如下：

单位：人

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
员工总人数	46,248	42,351	41,164
退休返聘人数	14,549	11,372	10,174
非全日制用工	111	39	-
应缴纳公积金人数	31,588	30,940	30,990
已缴纳公积金人数	8,364	6,279	5,016
未缴纳公积金人数	23,224	24,661	25,974

报告期内，发行人未为部分员工缴纳社会保险和住房公积金，主要原因有：

- （1）新员工当月入职，尚未办理完毕社会保险及住房公积金登记或转移手续；
- （2）退休返聘的人员无需再缴纳社会保险及住房公积金；
- （3）农村户籍员工对

当期实际取得的收入更为重视，缴纳意愿较低，该等员工已购买城乡居民社会保险，而自愿放弃缴纳社会保险及住房公积金等。

报告期内发行人不存在因未为部分员工缴纳社会保险和住房公积金被相关主管部门给予行政处罚的情形。

发行人控股股东、实际控制人已出具书面承诺：“如因发行人及其子公司在首次公开发行股票并上市日前劳动用工不规范、未及时、足额为全体员工缴纳各项社会保险及住房公积金，导致发行人及其子公司受到处罚的，本人将以现金支付的方式全额补偿给公司。如本人未履行上述承诺，发行人有权扣减本人从发行人所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。”

第五节 业务与技术

一、发行人主营业务、主要产品或服务的基本情况

（一）主营业务基本情况

明喆集团股份有限公司成立于 2000 年 10 月 31 日，主营业务为综合物业服务及其配套的单位食堂服务。

综合物业服务主要为机构客户提供一体化后勤服务，主要客户类型包括医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构、其他物业。报告期各期，发行人综合物业服务收入分别为 266,538.42 万元、302,152.58 万元和 333,398.31 万元。占主营业务收入的比重分别为 88.72%、90.48%和 92.31%。

单位食堂服务主要为综合物业服务中的部分机构客户提供配套的食堂服务。报告期各期，发行人单位食堂服务收入分别为 33,886.46 万元、31,786.06 万元和 27,764.95 万元，占主营业务收入的比重分别为 11.28%、9.52%和 7.69%。

（二）主要服务基本情况

明喆集团一直秉承“感动客户、成就员工、回报社会”的企业使命，恪守“勤奋善思，合作守信，诚实感恩，创新坚韧”的核心价值观，专致于为医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等提供高品质一体化后勤服务，致力于成为广受客户信赖，员工爱戴，社会尊重的服务产业领军者。公司业务遍布 27 个省、直辖市、自治区，覆盖 70 余座大中型城市，服务项目近 600 个。针对不同业态的特征与客户的需求，提供差异化的特色服务，成为国内一体化后勤智慧服务卓越提供商之一。公司在主营业务专业化分工的基础上，设立了明智科创、深圳明喆楼宇、深圳明喆电梯等全资专业子公司，一方面为主营业务提供专业技术支持，另一方面也积极对外承接业务。其中明智科创自成立以来，一直致力于探索机构类物业管理数字化转型，以互联网为抓手，借助大数据、5G、IoT、AI 等主流科技手段，实现平台赋能，持续提升客户服务体验，为客户提供高效优质的后勤一体化服务管理平台。截至 2022 年 12 月 31 日，公司及其子公司已获得共 11 项专利、2 项集成电路布图设计专有权和 39 项软件著作权。公司荣获了“2022 中国物业服务企业综合实力 15 强”“2022 中国高端

智慧后勤服务领军者”等殊荣。

1.综合物业服务

公司通过向客户提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护和房屋维修保养等综合性的基础服务以及其他后勤服务，来获取物业服务费的收入。

公司拥有多项软件著作权证书，自主开发了“明智优点”管理系统。明喆集团全资子公司明智科创通过“明智优点”管理系统，将各项工作标准嵌入到系统中，不仅确保了巡检作业、设施设备管理、出入管理、医辅运送管理、仓库管理等的有效执行，更使各项应急报修任务得到及时处理，并对超时、遗漏等异常任务自动升级至各级监管人员，提高现场管理与作业效率，提升客户服务体验。

（1）医疗机构

公司为医疗机构提供一体化后勤管理与服务，是医疗机构日常后勤管理活动的主要组成部分。公司医疗机构业态的主要服务内容如下：

序号	服务内容
1	秩序维护
2	卫生服务（环境清洁、消毒隔离、医疗垃圾收集）
3	运送服务（病员送检，标本、工具、单据传递）
4	医疗辅助服务（导医、导诊等）
5	绿化养护及租摆
6	设施设备运行及维护保养
7	其他后勤保障服务

（2）行政事业办公

公司为政府机关及事业单位提供一体化后勤管理与服务，是政府机关及事业单位日常后勤管理活动的主要组成部分。公司行政事业办公业态的主要服务内容如下：

序号	服务内容
1	秩序维护
2	卫生服务（环境清洁、消毒消杀）
3	设施设备运行及维护保养
4	会务服务
5	绿化养护及租摆

序号	服务内容
6	驾驶服务

（3）企业办公

公司为企业提供一体化后勤管理与服务，是企业日常后勤管理活动的主要组成部分。公司企业办公业态的主要服务内容如下：

序号	服务内容
1	秩序维护
2	卫生服务（环境清洁、消毒消杀）
3	设施设备运行及维护保养
4	会务服务
5	绿化养护及租摆
6	驾驶服务
7	商业策划和大型活动服务

（4）教育机构

公司为教育机构提供一体化后勤管理与服务，是教育机构日常后勤管理活动的主要组成部分。公司教育机构业态的主要服务内容如下：

序号	服务内容
1	秩序维护
2	卫生服务（环境清洁、消毒消杀）
3	绿化养护及租摆
4	设施设备运行及维护保养
5	会务服务
6	学生公寓管理
7	教室管理
8	体育场馆（地）管理

（5）其他物业

其他物业主要指为大型文体项目及市政设施，如体育馆、博物馆、剧院、交通枢纽以及市政道路等提供基础物业管理和后勤保障一体化服务。主要服务内容如下：

序号	服务内容
1	秩序维护
2	卫生服务（环境清洁、消毒消杀）
3	绿化养护及租摆

序号	服务内容
4	设施设备运行及维护保养
5	接待及会务服务
6	导览及讲解服务
7	大型文体活动保障服务
8	场地搭建及保障服务

2.单位食堂

公司以及全资子公司天津明喆餐饮、内蒙古明喆餐饮具备相关资质，从事专业的单位食堂服务，为所承接的行政事业单位和企业等提供配套的食堂服务。

（三）主营业务收入的主要构成及特征

报告期内，公司主营业务收入按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业服务	333,398.31	92.31%	302,152.58	90.48%	266,538.42	88.72%
单位食堂	27,764.95	7.69%	31,786.06	9.52%	33,886.46	11.28%
合计	361,163.26	100.00%	333,938.64	100.00%	300,424.88	100.00%

公司主营业务收入包括综合物业服务和单位食堂。

综合物业服务是公司主营业务收入的最主要来源，主要涉及公司对医疗机构、行政事业办公、企业办公和教育机构等多业态提供清洁绿化、秩序维护、会议服务、导医导诊、设施设备运行及维护保养等一体化服务。

单位食堂主要系公司在综合物业服务外，为所承接的行政事业单位和企业等提供配套的食堂服务。

（四）主要经营模式及原因、关键影响因素及变化趋势

1.主要经营模式

（1）采购模式

公司提供的服务主要为物业管理相关服务，采购内容以物业服务过程中所需物资与综合服务为主。为规范采购业务，公司制定了《物资采购管理规范》及《综合服务采购管理规范》，采购管理部和人力资源部根据实际采购需求，参

照对应的制度规范进行采购。采购模式主要为集中采购，有效地降低采购成本。

(2) 服务模式

公司作为综合性物业服务提供商，根据不同客户的需求，与客户签订定制化的物业服务合同，提供基础物业管理与后勤保障一体化服务。公司面向多数客户提供秩序维护、设施设备运行及维护保养、保洁服务、绿化服务等基础物业管理服务。针对不同业态的特征与客户的需求，提供差异化的特色服务，比如：医疗机构的医辅运送、医疗垃圾收集；教育机构的学生公寓管理、教室及场地管理等；办公楼的会务服务及驾驶服务等。

(3) 销售模式

公司主要采取直销的模式，主要通过招投标获取客户。公司通过市场开发团队，在公共媒介上获得公开招标信息。获得招标信息后，公司市场团队组织业务运营、专业技术和财务团队等方面的人员对招标物业进行实地考察和评估分析，对投标活动进行策划，制定相应的投标策略和风险控制措施。

确定参加投标后，公司按照采购人的要求，以满足采购人服务需求和公司自身发展为目标编制投标文件。市场团队组织人员参加开标会议，进行现场答辩。公司收到中标通知后，按标书内容拟订《物业管理服务合同》，并与客户进行沟通和洽谈。双方达成一致后，签订《物业管理服务合同》，公司随即按照合同内容计划开展服务工作。

(4) 盈利模式

公司根据客户的招标需求及最终签订的物业服务合同的内容，向客户提供相应的服务，并按合同的约定收取物业服务费，形成公司的主营业务收入。在服务的过程中，针对客户的需求提供满足客户合同服务内容以外的补充服务，增加公司的收入。公司获取的以上收入中，扣除人工成本支出、物资采购支出等各项支出后形成公司的盈利。

(5) 管理模式

公司深耕非住宅物业领域 20 余年，核心管理团队人员稳定，具有丰富的管理经验及对行业深刻的理解和认知，保障了公司的良好运营。公司设立“总部

—区域—项目”的垂直管理架构，各区域配置完整的市场、采购、人资、品质、财务职能部门，项目日常工作汇报、审批根据制度规定向区域或总部汇报，既可以更紧密地贴近市场、快速响应客户需求，又保障了总部对重要事项的管控。

公司还建立了完善的信息系统管理制度，所有项目均接入统一的信息系统，覆盖物资采购、员工管理、合同管理、财务管理等业务环节，实现全范围的统一管理。

2.采用目前经营模式的原因、关键影响因素及变化趋势

（1）采用目前经营模式的原因

公司目前的经营模式是在遵循国家产业政策的前提下和相关法律法规的基础上，以及在相关主管部门制定的业务规范的指导下，依据行业惯例、客户需求、多年来业务经验等制定和执行的，符合公司业务发展的需要。

（2）影响经营模式的关键因素

公司主要从事物业管理相关服务，影响经营模式的关键因素包括宏观经济环境、下游客户需求和上游供应情况、行业政策及竞争格局、公司发展战略和资源要素等。

（3）经营模式和影响因素在报告期内的变化情况及未来变化趋势

报告期内，公司的经营模式和影响因素均未发生重大变化。同时在可预见的将来，公司预计经营模式和影响因素亦不会发生重大变化。

（五）成立以来主营业务、主要产品或服务、主要经营模式的演变情况

公司自 2000 年 10 月成立以来，始终致力于物业管理相关服务，主营业务、主要产品或服务、主要经营模式未发生重大变化。

（六）主要业务经营情况和核心技术产业化情况

1.主要业务经营情况

公司主要从事物业管理相关业务。报告期内，公司主营业务收入主要来源于综合物业服务，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，综合物业服务收入金额分别为 266,538.42 万元、302,152.58 万元和 333,398.31 万元，占主营业务收入

的比例分别为 88.72%、90.48%和 92.31%，收入规模和比重持续上升。

2.核心技术产业化情况

公司服务的业态丰富，涵盖医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构、其他物业等多种业态，同时，涉及的区域广泛，合计 70 余个城市，具有综合性。

公司综合物业服务的关键在于项目运营，其技术主要体现在业务技术和信息技术两个方面。

（1）业务技术

在业务流程技术方面，公司的技术优势体现为对于后勤一体化众多环节的全面整合与协调能力。通过优化各业务流程，提高业务的生产率和效率，尤其是在品质管控上，采用卓越绩效管理模式和“八合一”国际标准化管理体系，依照体系标准实现全流程的过程管控，让客户信息得到精准化管理，提供更加细致、有效的服务，从而提高客户满意度。主要体现在以下方面：

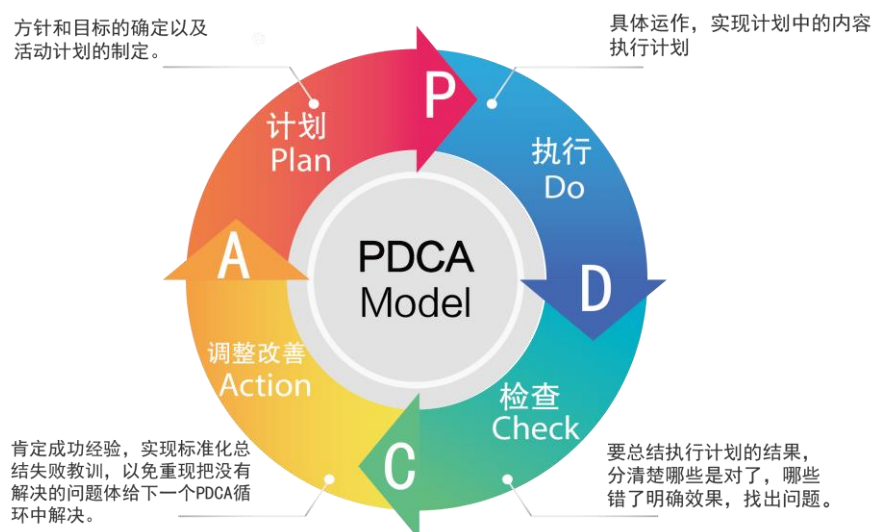
①完善的各级标准流程

依据项目运营系统架构及岗位设计，制定完善的部门作业指导书，阐述各个部门、各个阶段的工作职责、关键控制点以及精细化管控所需要的流程、制度、质量记录表格。涵盖多种业态专业级管理标准，如医疗辅助部、食堂经营部、会议服务部等，以此为各级管理人员提供操作指南和工作标准。目前公司已建立《质量管理体系》《环境管理体系》《职业健康安全管理体系》《食品安全管理体系》《能源管理体系》《信息安全管理体系》等二十多个管理体系，并通过了第三方认证机构认证审核，取得国家认证注册资格。

②全面质量管理 PDCA 循环

全面了解客户的服务需求及对我们服务过程中的意见与建议，建立定期回访及客户满意度调查机制。严格按照 PDCA 循环，建立客户回访计划，组织开展线上线下满意度调查、收集整理客户投诉及需求、获取改进的信息和机会、督促部门制定相应的改善对策和措施，完善和改进相关服务质量，实现完整的整改闭环，让服务过程更能体现以客户需求为导向，不断提高服务质量、更好

地满足客户需求。



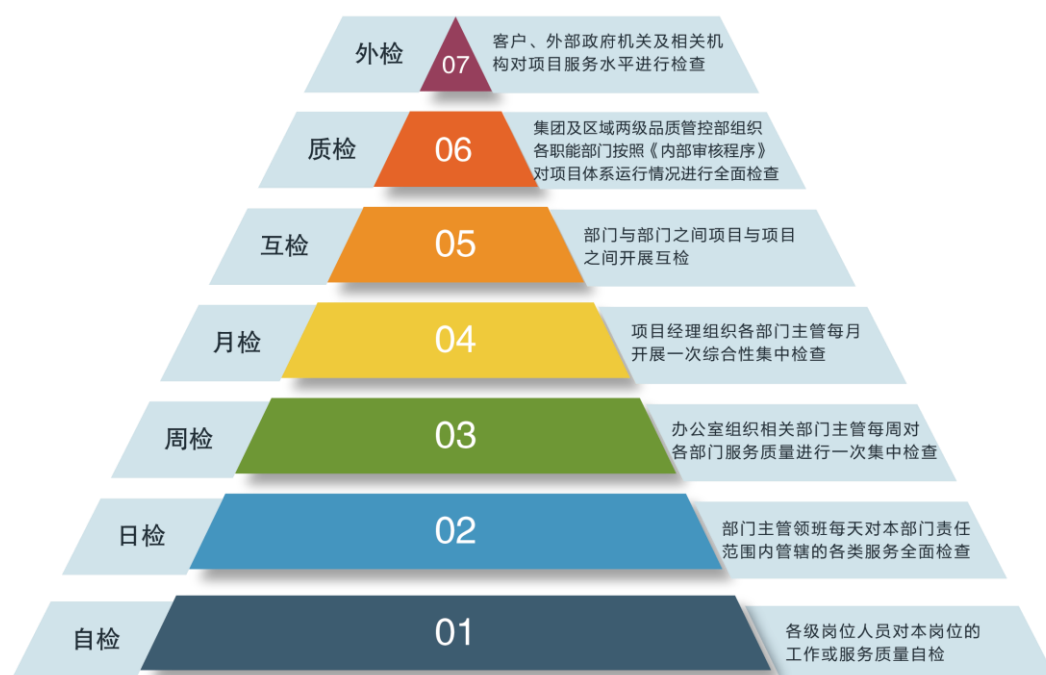
③无障碍式沟通总结机制

为提升项目一线人员的效能和水平，不断提高一线管理人员的总结能力及业务水平，多措并举强化落实解决实际问题，根据日常计划性工作、临时性工作建立无障碍式沟通。包含如班前班后会，提振士气、统一思想、明确任务、改进提升，每日由各部门分组组织，由部门主管或领班在员工班前十分钟、班后十分钟组织召开；日例会，便于项目经理全面了解情况，培养工作习惯，增进沟通交流。由项目办公室组织，每天下午固定时间组织开展，各部门主管按照既定的内容进行汇报，汇报内容包含日检不合格及业绩考评情况、其他部门存在的问题点、各项交办事务的处理结果、需配合事项或改善建议、资源需求、客户反馈信息、日检不合格的处理结果等。此外还有周例会、月度会议、季度员工大会、半年度总结会议、年度工作总结会议等。让员工、主管、项目经理、区域等各层级实现无障碍式沟通，在沟通过程中实现总结能力螺旋式的提升。

④七级质量管控

为规范对服务过程及服务结果的验证作业，使服务验证的各个环节均得到有效控制，公司建立有七级内部质量验证体系，一是各级岗位人员对本岗位的工作或服务质量的自检，二是部门主管或领班每天对本部门或责任范围内管辖的各类服务全面检查的日检，三是办公室组织相关部门主管每周对各部门的服务质量进行一次集中检查的周检，四是项目经理组织各部门主管每月开展一次

综合性集中检查的月检，五是部门与部门之间项目与项目之间开展的互检，六是区域品管部组织各职能部门按照《内部审核程序》对项目体系运行情况进行全面检查的质检，七是客户、外部政府机关及相关机构对项目服务水平进行检查的外部验证。七级服务验证环环相扣，为服务过程全方位保驾护航。



(2) 信息技术

在信息技术方面，公司高度重视信息化建设与业务发展的深度融合，将信息技术应用于各个业务关键运营环节。公司设立全资子公司明智科创，并组建研发及业务团队。得益于公司 20 余年的一体化物业服务经验，明智科创针对物业管理行业的数字化、智慧化系统进行研发的相关产品，相比一般软件开发公司的产品更契合物业管理行业的实际业务需求。公司目前已拥有多项软件著作权证书。核心产品“明智优点”管理系统一方面提高公司自身的经营能力与业务能力，实现平台赋能，另一方面持续提升客户服务体验，为客户提供高效优质的后勤一体化服务，并较好地为公司提供了区别于同行的差异化服务，增强公司市场竞争优势。

公司借助大数据、5G、IoT、AI 等核心技术手段，融入 20 余年后勤服务行业经验，形成了一套完善的智慧后勤服务解决方案，全场景覆盖主业，实现线上线下一体化管理。通过数字化平台赋能，持续提升客户体验。

后勤平台整体架构图



在业务应用方面，公司数字化平台赋能所覆盖的业务具体分为基础服务和专项服务。

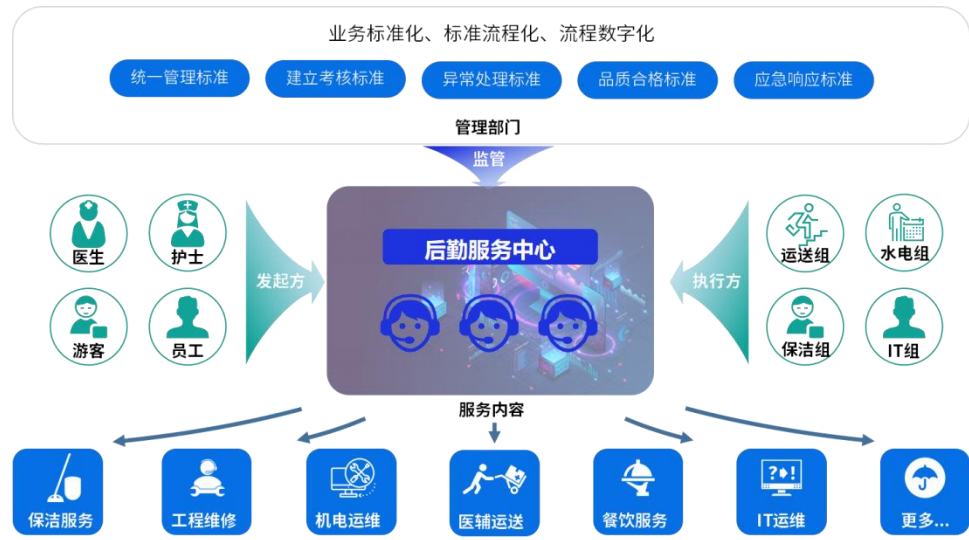
①基础服务

基础服务包括一站式服务、综合工单、综合巡检、设施设备管理、出入管理等。通过信息化工具优化业务流程、提高工作效率、建立管理制度，将后勤基础服务的标准规范嵌入到流程中，流程固化到信息化平台中，形成了一套完善的后勤管理体系。部分基础服务内容如下：

A.一站式服务

一站式服务涵盖服务请求接收、服务标准嵌入、服务规则下发等，实现全流程各节点的管控、督办、回访等，不仅能够集中整合项目的后勤资源，统筹后勤服务，还能够有效监督考核，同时便于收集反馈建议，持续改善后勤管理。一站式服务全面整合线下不同服务类型，实现后勤统一监管、统一调度、统一标准，进一步做到优化服务流程、提升服务效率、改善服务体验。

一站式服务中心示意图



一站式服务中心数据可视化示意图



B.综合工单管理

客户可通过电话、小程序、手机 APP 等方式进行报修，报修后即产生一张工单，服务中心受理工单并进行派工，同时支持抢单和按既定规则自动分配两种模式，班组人员接单后，并去现场执行维修、保洁等服务。维修结束后，报修人员可以对维修工作进行满意度等评价，持续改进和完善服务。

综合工单业务流程示意图



C.综合巡检管理

后勤管理服务平台建立统一的项目巡检标准库，由一站式服务中心下发统一的巡检作业标准纲领，为一线作业人员提供操作指导。针对巡检点管理，可直接在巡检点位下创建关联的巡检标准，明确每个点位的巡检要求，包括检查要素、检查标准、检查方法等。巡检人员在执行巡检任务时，系统会自动显示该点位下的巡检标准，巡检人员按标准进行作业。

综合巡检业务流程示意图



D.设施设备管理

通过设施设备管理模块，为客户的后勤设施设备建立数字化管理台账，设定年度保养及日常巡查计划，通过自动派单模式，打通线下业务链条，有效形成线上线下业务联动，提升设备资产管理水平，规范业务流程，提高作业管理效率，进一步完善设备资产监控及维修机制，及时处理异常设备故障，降低设

备故障对日常工作的影响。

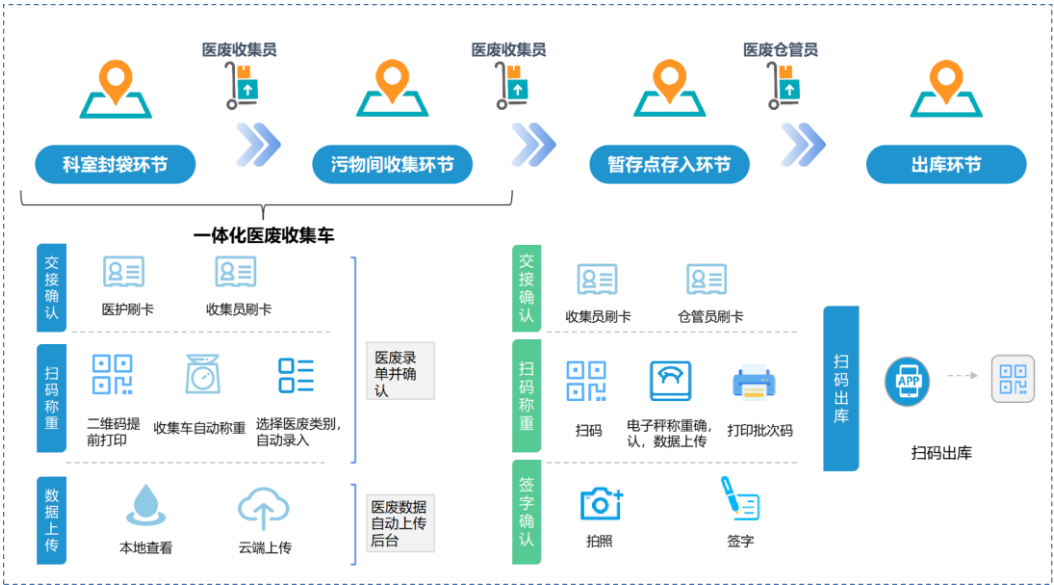
②专项服务

专项服务支持医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等不同业态的后勤数字化建设，满足不同业态的精细化管理需求。部分专项服务内容如下：

A.医疗废弃物管理

系统通过医疗废弃物管理系统实现对各医院项目医疗废弃物的收集、交接、运送、暂存、外运等全流程管控，并实现在线多级监督管理、数据统计分析、医废预警、路径留痕等功能，防范医疗废物丢失、非法处置等风险，助力医疗废弃物监管部门对医疗废弃物的标准化管理。

医废收运业务流程示意图



B.医辅运送管理

医辅运送可应用于医院各科室之间的医疗辅助运送服务，包括标本、制剂、文件、病人陪检等服务。运送服务管理工作分为调度指定、抢单、循环运送、预约运送、驻科运送多种服务模式，确保医辅运送的准确性和及时性。公司通过信息化手段，合理分配服务人员，控制医院运营成本。通过标准化流程梳理，提升服务质量，提高工作效率。

医辅运送业务流程示意图

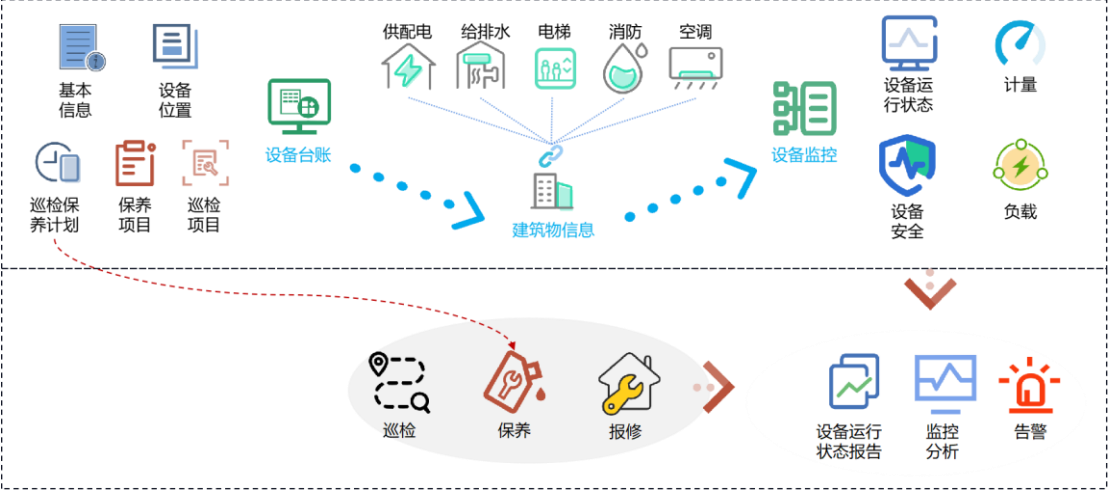


C.设施设备安全运行监控

通过物联网传感器对配电、水泵、空调、电梯、消防等状态进行实时监测，主动预警，便于相关运维人员快速响应，保障设备正常运行，有效补充周期性人工巡检机制导致的不足。

针对异常情况，系统自动产生报警工单，快速定位故障点，由平台自动派发任务，并跟踪任务工单，形成闭环管理。

设施设备监控示意图

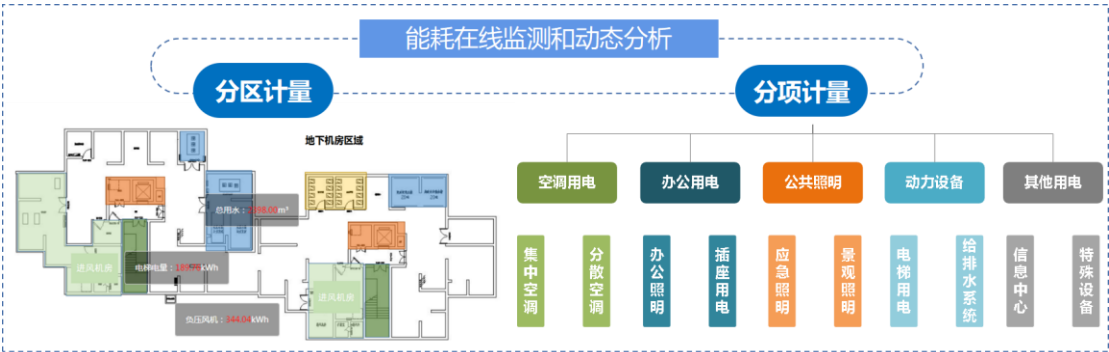


D.能耗管理

通过设备对能耗数据远程采集和对接，对后勤能耗（电、水、气）按建筑物+楼层+区域+部门四个层级进行划分，实现能耗分区计量和管理，为后勤的节能降耗、水电成本管控及效益考核提供数据支撑，提供各建筑物同比、环比分析功能，可逐日、逐月、逐年进行数据分析，多维度展示区域的能耗状况。通过对用水、用电等各种能耗的在线监测和动态分析，深入细致挖掘能耗规律，

为节能诊断和改造提供量化的数据支撑，助力实现节能减排和可持续发展目标。

能耗在线监测示意图



总体而言，“明智优点”管理系统以平台连接场景、场景连接用户，围绕线下业务和线上管控实现互联互通，给客户提供便捷、高效、智能的数字化服务体验。基于一站式智慧后勤服务平台的打造，拉通关键数据、摒弃数据孤岛、通过多维度数据指标赋能后勤精细化管理，其优势具体体现为以下三方面：

第一、全场景覆盖，一站式服务平台。一站式智慧后勤服务平台全面支撑医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等多个业态，全面覆盖后勤基础服务、专项服务等多种场景的数字化应用，全面支撑和赋能公司的业务管理要求。

第二、优化服务流程，提高服务效率。全面优化服务流程，由传统的“人找事”，通过平台建设，实现系统自动触发代办事务，以“事找人”的方式，提高服务效率。通过三级督办、事后评价等机制，加大相关服务的监管和考核评价，提升服务监管力度。

第三、品质过程管控，提升服务体验。一站式服务中心实现有求必应，从根本上解决传统管控方式中的漏单、事后无跟踪等弊端，相关服务请求上到平台后，现场服务人员接单处理，任务到人、责任到人，服务及监管全流程可视，流程可追溯，服务可评价。



公司以“明智优点”管理系统为抓手进行相关业务的数字化改造，并在数字化变革的过程中，梳理业务流程，规范执行标准。通过科学的管理方案和先进的信息技术，由传统后勤向智慧后勤转变，逐步实现以下业务价值：

服务标准化：通过把管理要求和服务标准植入到平台，联接业务场景，实现后勤相关管理服务的数据化和标准化管理。

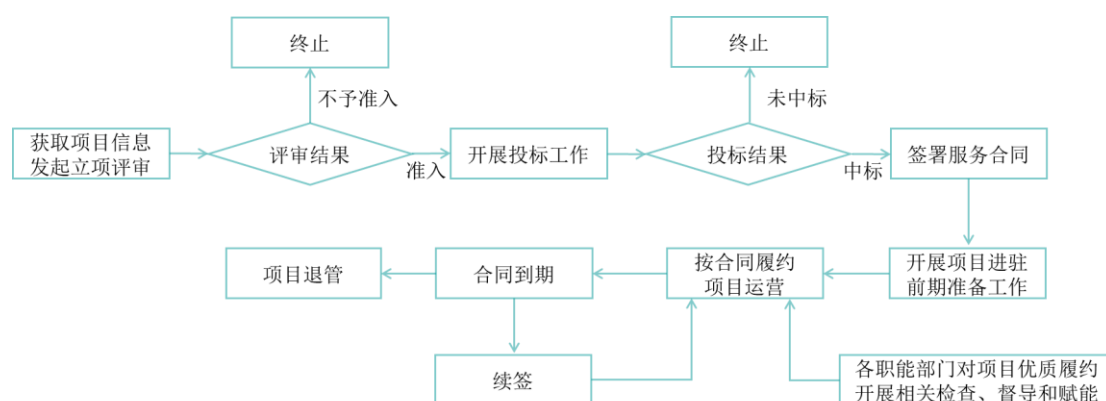
流程可视化：实现任务流转、业务监测、辅助决策等一体化服务管理，使整个服务形成闭环管理。

管理集约化：通过统一的平台，管理人员可随时随地进行指挥、调度、考核等，使后勤服务由“人找事”转变成“事找人”，提高工作的质量和效率，助力管理组织的扁平化和集约化。

信息云端化：实现物业管理服务前端数据与后台运营数据的全面云端化，建设全面贯通的服务系统，通过数据驱动管理决策。

（七）主要服务的流程图

公司提供的主要服务为综合物业服务，涉及的主要业务环节一般包括项目信息获取、内部评审、投标工作、项目运营等。具体的主要流程图如下：



公司的信息化系统以及公司深耕非住宅物业领域 20 余年所形成的项目运营经验与主要流程图中的各关键节点深度融合，确保了后勤一体化众多环节的全面整合与协调，持续提升客户服务体验，为社会稳定地提供高效优质的后勤一体化服务。

（八）报告期各期具有代表性的业务指标变动情况及原因

公司作为物业管理服务企业，具有代表性的主要业务指标为服务项目的在管项目数量、在管面积及平均单价情况。报告期内，公司的主要业务指标及变动情况参见本节“三、发行人销售情况和主要客户”之“（一）发行人的销售情况”之“2.主要产品或服务的主要客户群体、销售价格的总体变动情况”。

（九）主要产品和业务符合产业政策和国家经济发展战略的情况

从近期发布的政策来看，无论是从中央还是地方层面，均鼓励物业管理行业的发展。政策内容主要分布在鼓励多元生活服务、城市环卫相关服务标准修订、鼓励智慧化发展、引导行业市场化等。政策意图在于优化市场运行及竞争环境，整体来看有利于行业中长期健康可持续发展。

物业管理行业在我国《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中，属于鼓励类第四十二项“其他服务业”下的“物业服务”。随着物业管理行业的快速发展，物业管理在社会管理、经济发展、吸纳就业，以及满足人民日益增长的物质文化美好生活需求方面的独特价值和作用日益显现。同时，我国各部门制定了一系列的法律法规来规范其发展，也推出了大量的产业政策为其中长期发展提供有利的环境和广阔的空间。

根据全国人民代表大会 2021 年 3 月发布的《中华人民共和国国民经济和社

会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（简称“十四五”规划纲要），要加快生活性服务业品质化发展。以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。其中，包括加快发展物业服务业。同时，“十四五”规划纲要还明确“加快数字社会建设步伐”，鼓励“适应数字技术全面融入社会交往和日常生活新趋势，促进公共服务和社会运行方式创新”。物业管理服务企业的数字化、智慧化转型一直是其重要的发展趋势，有利于物业管理企业顺应时代的发展，充分发挥其在社会、经济中的作用。

二、发行人所处行业的基本情况和竞争状况

（一）所属行业及确定所属行业的依据

公司的主要业务为物业管理，主要为非住宅类机构客户提供一体化后勤服务，主要客户类型为医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构、其他物业。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”。

（二）行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规政策及对发行人的主要影响

1.行业主管部门和行业监管体制

目前，我国物业管理行业实行的是政府监管与行业自律相结合的监管体制。

（1）政府主管部门

政府主管部门主要有住房和城乡建设部、县级以上人民政府房地产行政主管部门、县级以上人民政府价格主管部门、国家发展和改革委员会、财政部。

其中，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；国家发展和改革委员会与住房和城乡建设部共同负责全国物业服务收费的监督管理工作；县级以上人民政府价格主管部门与同级房地产行政主管部门共同对物业服务收费行为进行监督；财政部与住房和城乡建设部共同制定专项维修资金收取、使用、管理的办法。

（2）行业自律组织

物业管理行业的自律性组织有中国物业管理协会和各地区物业管理协会等。

中国物业管理协会是以物业服务企业为主体，相关企业参加，按照有关法律、法规自愿组成的全国行业性的自律组织，具有国家一级社团法人资格，其主管部门为住房和城乡建设部。中国物业管理协会的主要职能包括：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；组织开展对物业服务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等工作；促进国内、国际行业交流和合作。

2.行业主要法律法规政策

随着物业管理行业的快速发展，物业管理在社会管理、经济发展、吸纳就业，以及满足人民日益增长的物质文化美好生活需求方面的独特价值和作用日益显现。同时，我国各部门制定了一系列的法律法规来规范其发展，也推出了大量的产业政策为其中长期发展提供有利的环境和广阔的空间。具体如下：

物业管理行业主要法律法规及产业政策

序号	政策及法规名称	实施时间	发布机构	主要内容
1	《国务院办公厅转发教育部等部门关于进一步加快高等学校后勤社会化改革意见的通知》	2000 年	教育部等六部委	尽快在全国绝大多数地区基本完成高等学校后勤社会化改革
2	《关于城镇医药卫生体制改革的指导意见》	2000 年	国务院等八部委	明确提出了医院后勤服务社会化的概念
3	《物业管理条例》	2003 年	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
4	《前期物业管理	2003 年	建设部	规范前期物业管理招标投标活动，保

序号	政策及法规名称	实施时间	发布机构	主要内容
	《招标投标管理暂行办法》			护招标投标当事人的合法权益
5	《物业服务收费管理办法》	2004 年	国家发改委、建设部	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
6	《物业服务收费明码标价规定》	2004 年	国家发改委、建设部	物业管理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	建设部关于印发《前期物业服务合同（示范文本）》的通知	2004 年	建设部	推动建立业主自我管理、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
8	《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》	2007 年	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境
9	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	2007 年	国家发改委、建设部	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
10	《业主大会和业主委员会指导规则》	2010 年	住房和城乡建设部	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》	2011 年	住房和城乡建设部	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
12	《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》	2013 年	国务院办公厅	明确要求在公共服务领域更多利用社会力量，加大政府购买服务力度
13	《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	2014 年	国家发改委	加强对有关服务市场价格行为的监管，坚决依法查处串通涨价、价格欺诈等不正当价格行为，维护正常市场价格秩序，保持价格水平基本稳定，保障市场主体合法权益
14	《国务院办公厅关于城市公立医院综合改革试点的指导意见》	2015 年	国务院办公厅	推进公立医院后勤服务社会化
15	《国务院关于修改部分行政法规的决定》中华人民共和国国务院第 666 号令	2016 年	国务院	删去《物业管理条例》中第三十三条、第六十一条
16	国务院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）	2017 年	国务院	取消物业服务企业二级及以下资质认定。取消审批后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管
17	国务院关于取消一批行政许可事	2017 年	国务院	取消物业服务企业一级资质核定。取消审批后，住房城乡建设部通过以下

序号	政策及法规名称	实施时间	发布机构	主要内容
	项的决定（国发〔2017〕46号）			措施加强事中事后监管：1.加快完善物业服务标准和规范。2.充分发挥物业服务行业组织自律作用。3.指导地方加强对物业服务企业的监管,畅通投诉举报渠道，推行“双随机、一公开”抽查，及时查处违法违规行为。4.建立物业服务企业“黑名单”制度，推动对失信者实行联合惩戒。5.推动与相关政府部门的信息共享，加强企业信息备案管理
18	国务院关于修改和废止部分行政法规的决定（国务院令 第698号）	2018年	国务院	删去《物业管理条例》中关于资质的规定，增加行业诚信管理条款
19	《深化政府采购制度改革方案》	2018年	中央全面深化改革委员会	深化政府采购制度改革要坚持问题导向，强化采购人主体责任，建立集中采购机构竞争机制，改进政府采购代理和评审机制，健全科学高效的采购交易机制，强化政府采购政策功能措施，健全政府采购监督管理机制，加快形成采购主体职责清晰、交易规则科学高效、监管机制健全、政策功能完备、法律制度完善、技术支撑先进的现代政府采购制度
20	《关于开展建立健全现代医院管理制度试点的通知》	2018年	卫生健康委等六部门	健全完善后勤管理，探索医院“后勤一站式”服务模式，推进后勤服务社会化
21	《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》	2020年	住建部等六部门	推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务
22	《关于印发医疗机构废弃物综合治理工作方案的通知》	2020年	卫健委等十部委	通过规范分类和清晰流程，各医疗机构内形成分类投放、分类收集、分类贮存、分类交接、分类转运的废弃物管理系统。充分利用电子标签、二维码等信息化技术手段，对药品和医用耗材购入、使用和处置等环节进行精细化全程跟踪管理
23	《高等学校物业服务规范》	2021年	中国物业管理协会与中国教育后勤协会	以客户为中心，识别客户感知的服务特性要求，引入服务设计、服务补救等先进服务理念，对物业服务提供对应的管理要求提出成熟度评价要求，并提出创新管理、全面融入高校后勤“服务育人”理念，以适应高校后勤社会化改革及物业行业发展趋势
24	《医院智慧管理分级评估标准体	2021年	国家卫健委	为指导各地、各医院加强智慧医院建设的顶层设计，充分利用智慧管理工

序号	政策及法规名称	实施时间	发布机构	主要内容
	系（试行）》			具，提升医院管理精细化、智能化水平，特制定医院智慧管理分级评估标准体系。体系中包括运行保障管理，涵盖后勤服务管理、安全保卫管理、医疗废弃物管理、楼宇管控、信息系统保障管理五个方面
25	《城乡社区环卫清洁服务要求》	2022 年	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	城乡社区环卫清洁服务范围包括但不限于道路清洁、室内公共区域清洁、室外公共场所清洁、农贸市场清洁、公厕清洁、水域清洁、垃圾收集、垃圾运输、应急作业等方面。并对各个方面做出详细的要求和标准

3.报告期初以来新制定或修订、预期近期出台的与发行人生产经营密切相关的法律法规、行业政策对发行人经营资质、准入门槛、运营模式、行业竞争格局等方面的主要影响

2021 年国家卫健委发布《医院智慧管理分级评估标准体系（试行）》，指导各地、各医院加强智慧医院建设的顶层设计，充分利用智慧管理工具，提升医院管理精细化、智能化水平，特制定医院智慧管理分级评估标准体系。体系中包括运行保障管理，涵盖后勤服务管理、安全保卫管理、医疗废弃物管理、楼宇管控、信息系统保障管理五个方面。对于相关物业管理服务企业的信息化、智慧化要求更加严格，医院物业管理行业的准入门槛进一步提高，信息化、智慧化水平不高的物业管理服务企业的进入难度将进一步增加，有利于发行人进一步扩大医院物业管理的市场份额，行业集中度有望进一步提升。

2021 年 3 月，“十四五”规划纲要提出要加快生活性服务业品质化发展。以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。其中，包括加快发展物业服务业。

综上所述，以上政策的发布将进一步营造更加透明的竞争环境，为独立第三方物业管理服务企业的业务开展提供了有利条件，有利于行业的健康发展。同时，部分业态的准入门槛将进一步提高，增大信息化水平不高、管理效率低下的物业管理服务企业的进入难度，有利于发行人进一步提升市场份额。

（三）所属细分行业技术水平及特点、进入本行业主要壁垒、行业发展态势、面临机遇与风险、行业周期性特征，在产业链中的地位和作用，以及与上、下游行业之间的关联性

1.行业技术水平及特点

传统的物业管理行业被公认为劳动密集型行业，物业管理服务企业需要在专业的经营管理团队运营下，依托专业的中层管理队伍和适应业务需要的特定专业技术人员，配合具备熟练劳动技能、吃苦耐劳的一线工作人员的辛勤劳动，为客户提供优质的物业管理服务。随着我国信息技术的发展，物业管理服务企业在市场的倒逼与主动创新中积极进行转型升级，诸如互联网、物联网、人工智能、大数据、区块链等技术被越来越多地运用在物业管理之中，具备广阔的科技赋能空间。

以医院类项目为例，利用科技手段对医院物业实施多功能全方位的统一管理，为医院提供可靠、高效、周到的服务，使物业管理服务发挥最大的使用价值和经济价值。同时，可以通过搭建一站式服务中心，实现后勤服务（保洁管理、医辅运送、维修保养、被服管理、物资仓储）、医疗垃圾收集（医废转运、工单管理、过程监管、统计分析）、安全保卫（医患报警、探视管理、安全巡检、应急预案、门禁管理）、楼宇管控（空间管理、能耗管理、电梯服务、房屋使用分配、设备设施监控）等功能。

2.进入本行业主要壁垒

（1）品牌与经验壁垒

品牌声誉与项目经验对物业管理服务公司而言至关重要。多数业主及客户在选择物业管理服务企业时倾向于选择知名度更高的物业管理服务公司，并且要求提供以往项目经验作参考。因此，知名度不高的物业管理服务企业或者刚刚进入市场的物业管理服务企业并未形成一定的声誉或者积累相应地项目经验，往往难以让业主或者客户信服。此外，品牌声誉和项目经验需要长时间的积累，刚进入行业的企业往往难以坚持下来。因此，品牌与经验壁垒是物业管理行业的重要壁垒。

（2）经营和管理壁垒

物业管理服务企业在日常经营活动中需要管理与技术兼备的人才结合以往丰富的物业管理经验才能为客户提供优质的服务，尤其是在当前同质化竞争较为严重的情况下，要求物业管理服务企业在某些业态具有差异化优势，具备独到的经营和管理方法。而这些需要物业管理服务企业在长期的经营管理中不断积累，因此对于行业新加入者来说，形成了较大的壁垒。

（3）技术壁垒

随着我国信息技术的发展，物业管理服务企业在市场的倒逼与主动创新中积极进行转型升级，诸如互联网、物联网、人工智能、大数据、区块链等技术被越来越多地运用在物业管理之中。在劳动力成本不断上升的背景下，物业管理服务企业通过运用上述技术可以解放劳动力，充分降低运营成本、提升服务效率。行业新进入者若不具备上述技术手段，难以在成本和效率方面具备竞争力。因此，技术壁垒也是一个重要壁垒。

3.行业发展态势

（1）所属行业概况

所属行业概况将围绕物业管理行业整体概况以及各主要细分业态行业概况，即医疗机构物业管理行业概况、政府机关及商业办公物业管理行业概况、教育机构物业管理行业概况进行阐述。

1) 物业管理行业概况

本概况将围绕物业管理行业起源、物业管理行业概述、物业管理整体现状以及细分的非住宅物业管理行业现状进行阐述。

①物业管理行业起源

在国外，物业管理已经有一百多年的历史，近代意义上的物业管理起源于19世纪60年代的英国。英国当时的工业革命使得大量的农村人口涌入城市，这引发巨量的住房需求。为了满足这些需求，一些房地产开发商建造了一批简易住宅以低廉价格租给工人居住。但由于住宅条件简陋、设施不全、缺乏管理等因素，导致居住环境日趋恶化、承租人拖欠租金、开发商投资效益无法保障

等各种问题出现。英国人奥克维娅·希尔（Octavia Hill）女士是公认的近代“物业管理”的创始人，她在 1880 年至 1886 年间为其名下出租房屋制定了一套房屋管理办法，引导并要求租户严格遵守。这套管理办法在实施后效果良好，引发当地业主纷纷效仿。这种“早期的物业管理活动”改善了居住的条件，为业主和承租人双方带来了好处，在一定程度上解决了房屋的维护和居住的环境管理等种种问题。

19 世纪早期，英国的工业革命在西欧和北美传播，进而使得物业管理在这些地区也逐渐有了社会基础。1908 年，由美国芝加哥大楼的所有者和管理者乔治·A·霍尔特组织的芝加哥建筑物管理人员组织（CBMO—Chicago Building Managers Organization）召开了第一次全国性会议，宣告了全世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。

在我国，1949 年新中国成立后，城市房屋归入国家计划，房屋脱离了商品的属性。国家拥有房屋的所有权，将其作为福利分配给职工和市民；职工和市民拥有房屋的使用权，而房屋由政府和企业事业单位设立的管理机构统一管理。由于没有实现市场化的“物业管理”，政府和各个经济组织单位要承担一笔巨大的房屋维护管理的资金。

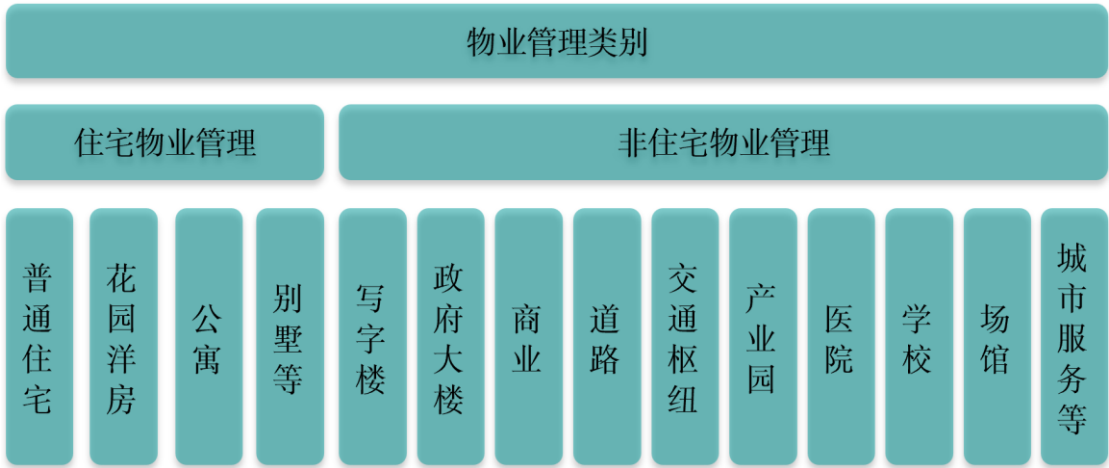
我国物业管理起源于改革开放之后，20 世纪 80 年代初，近代意义上的物业管理由我国香港引入，深圳是公认的我国内地物业管理的发源地，是我国物业管理的先行者。

②物业管理行业概述

物业管理是物业管理机构受物业所有人或使用人的委托，依照合同和国家相关法律，对已经竣工验收并投入使用的各类房屋建筑和附属配套设施及场地，运用现代管理科学和先进技术，以经济手段对物业实施多功能全方位的统一管理，并为物业所有人和使用人提供高效、周到的服务，使物业发挥最大的使用价值和经济价值。

根据物业类型的不同，可以将物业管理分为住宅物业管理和非住宅物业管理。所谓住宅物业是指居民赖以生存的空间和必要的条件，即住宅以及附属的设备设施和环境，主要包括普通住宅、花园洋房、公寓、别墅等；非住宅物业

是指住宅物业以外的物业类型，主要包含商业物业、写字楼、产业园、多功能综合楼、政府大楼、医院、学校及其他公共设施等。具体如下图所示：



住宅物业管理的重点包括物质环境和社会环境要求两个方面。物质环境管理要求做好小区治安、消防、卫生、交通、文体、娱乐等公共设施配套建设和环境的整洁美化工作。社会环境管理要求建立健全专业管理与业主自治管理机制，充分发挥业主委员会的作用，协调理顺内、外部各方关系。

非住宅物业管理突出治安、消防管理，同时重视清洁卫生和环境管理。强调建筑物、设备设施的日常维修及养护，及各类设备、设施的正常运行。学校、医院等特种物业的管理针对各类不同物业的不同特点，分别实施有效的管理和

服务。

相对于住宅物业，非住宅物业有如下特点：

首先，服务对象的多元性。住宅物业管理面向的是相对稳定的多业主居民群体，此类群体相对固定，但是居民数量往往较多，且较为分散。非住宅物业管理面向的更多是单业主的企业或机构，此类客户对物业服务的需求和感知更加多元，除具有与住宅类客户一样的基本需求外，还具有公众属性、社会影响力等特点。

其次，服务需求和要求不同。住宅物业对环境管理的要求主要在于小区公共区域的干净舒适和绿化美观，而对于非住宅物业，不同业态之间有较大的差异。

例如，学校是集师生教育、学习、休闲、娱乐、就餐、运动等多种功能于

一体的综合性场所，因此，学校物业管理较住宅物业管理更为复杂多元化，服务范围涵盖了教学楼、办公室、体育文化场馆、学生公寓、食堂等多种类型场所。不同类型的场所就会延伸出不同的服务需求，如图书管理、教室管理、体育场地管理。随着服务内容不断规范化、标准化，物业管理的内容已经由对校内建筑及其附属设施设备的维护管理延伸至为师生提供一体化后勤的全过程服务。总体来看，目前学校物业管理服务的内容主要分为基础物业服务以及多元化专项服务两大类，具体服务内容基于学校和服务企业的不同而各具特色。

此外，医院物业管理最基本的要求在于保持安全、舒适的医院环境，以满足患者、家属和医疗工作者的多方面需求，且对安防、能源保障、院感、及各类应急预案等有更专业的属性。比如，医院每天会产生大量的医疗废物，服务过程中须严格防止交叉感染，因此医疗废物清运人员必须按照规定做好消毒和防护措施。正是因医院自身的特殊性，形成了对应物业服务市场一定的专业壁垒，且具有较强的业务粘性，对物业服务企业的要求也相对较高。医院物业服务已逐渐从传统的“四保一服”物业服务延伸至非临床一体化后勤服务，包括中央运送、导医、导诊等，为医院体系的运行提供重要支撑。

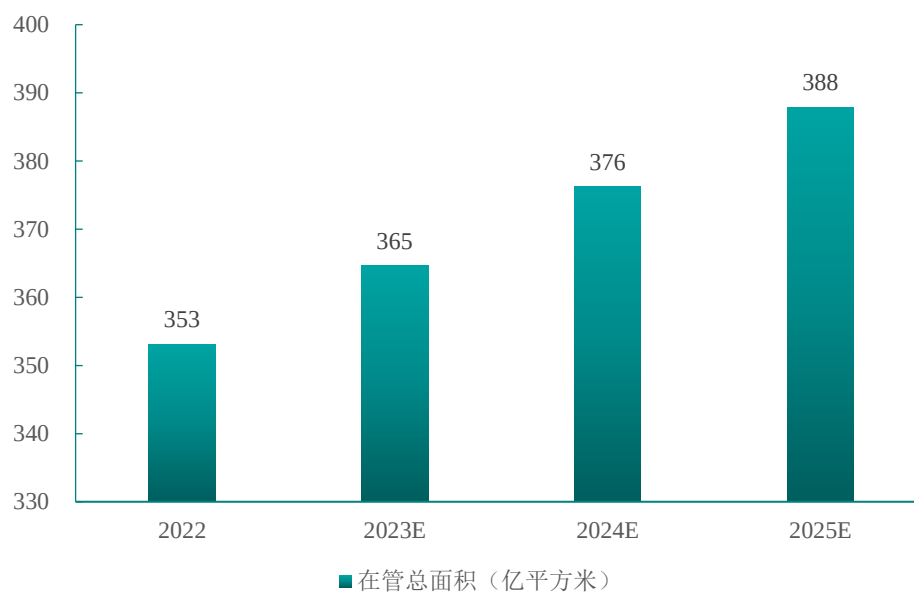
因此，无论是从服务对象、服务要求，还是对于设备管理要求、安全消防管理等，非住宅物业的专业门槛更高，不同业态的行业壁垒也更深。

③物业管理及非住宅物业管理行业现状

A.物业管理市场规模持续增长，非住宅业态市场规模增长迅速

在管建筑面积指业主私人拥有或住户占用的独立单位总建筑面积及公用区域的总建筑面积。根据克而瑞物管、中物研协的数据，2022 年我国物业管理行业保持了快速的发展态势，行业总规模达到 353 亿平方米。预计 2025 年物业管理行业总规模有望实现 388 亿平方米，2021-2025 年的年复合增长率 3.2%。

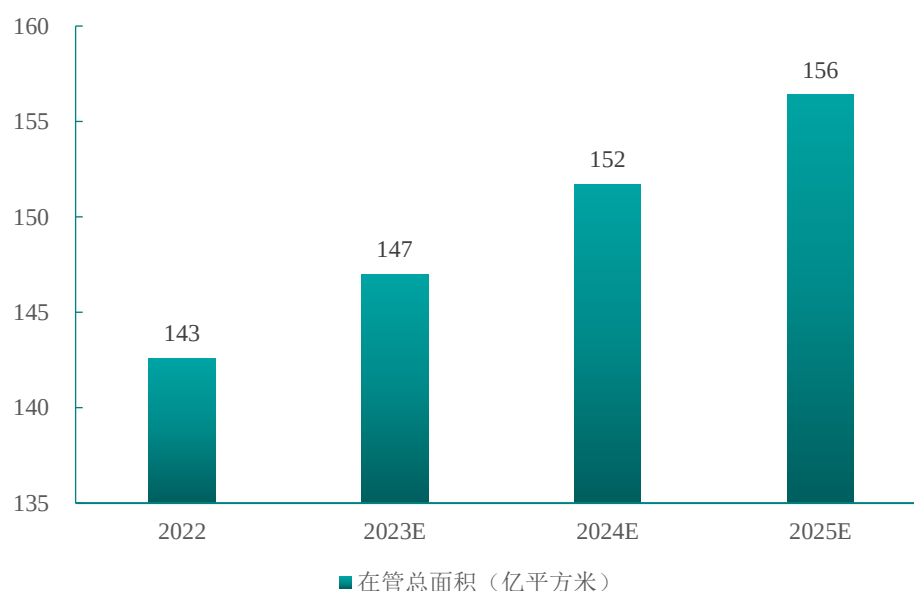
2022-2025 年（预估）全国物业管理行业管理规模



数据来源：克而瑞物管、中物研协

根据克而瑞物管、中物研协的数据，随着机关及事业单位后勤服务社会化改革不断推进，非住业态规模快速增长，2022 年非住业态物业管理总规模 143 亿平方米，预计 2025 年非住宅物业管理行业总规模有望实现 156 亿平方米。

2022-2025 年（预估）全国物业管理行业非住业态管理规模

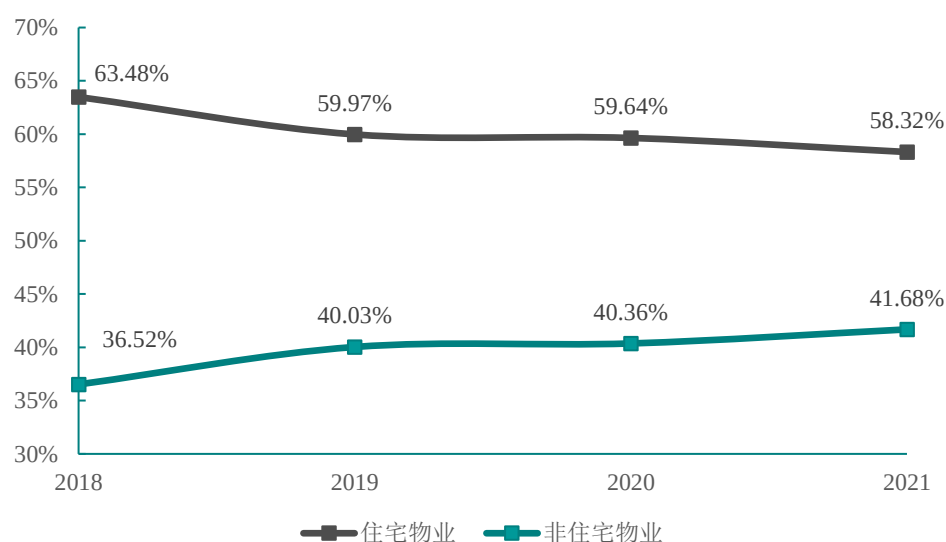


数据来源：克而瑞物管、中物研协

同时，根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综

合实力研究报告》，非住宅物业规模增速超过物业的整体增速，具体表现在 500 强企业非住宅物业管理面积占比持续增加。500 强企业非住宅物业管理面积占比由 2018 年的 36.52% 提升至 2021 年的 41.68%。具体如下图所示：

2018-2021 年 500 强企业住宅物业和非住宅物业管理面积占比分布

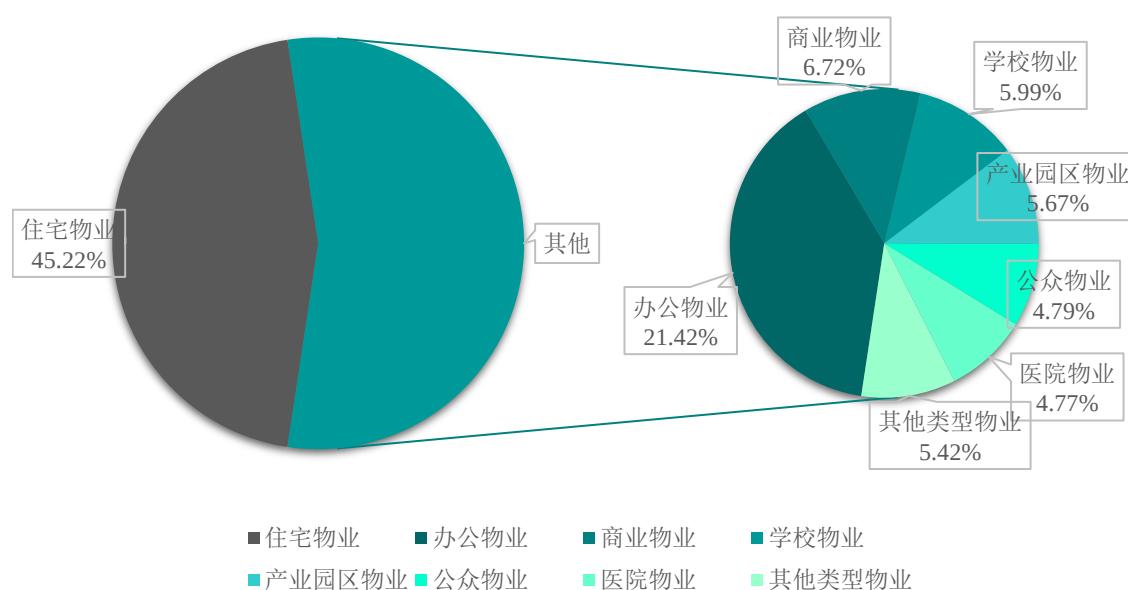


数据来源：克而瑞物管、中物研协

B. 非住宅物业服务收入过半，较高收费水平是其主要驱动因素

根据物业类型的不同，可以将物业管理分为住宅物业管理和非住宅物业管理。在住宅物业发展放缓逐渐进入存量竞争的背景下，非住宅业态诸如商业、办公、学校、医院、交通、政府公建、城市服务等领域物业服务收入增长迅速。根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，2021 年 500 强企业中，非住宅业态服务收入占比已达 54.78%。在非住宅业态中，办公物业、商业物业及学校物业服务收入占比名列前三位，分别占 500 强企业服务收入的 21.42%、6.72%及 5.99%。具体如下图所示：

2021 年 500 强企业住宅物业及非住宅物业服务收入占比

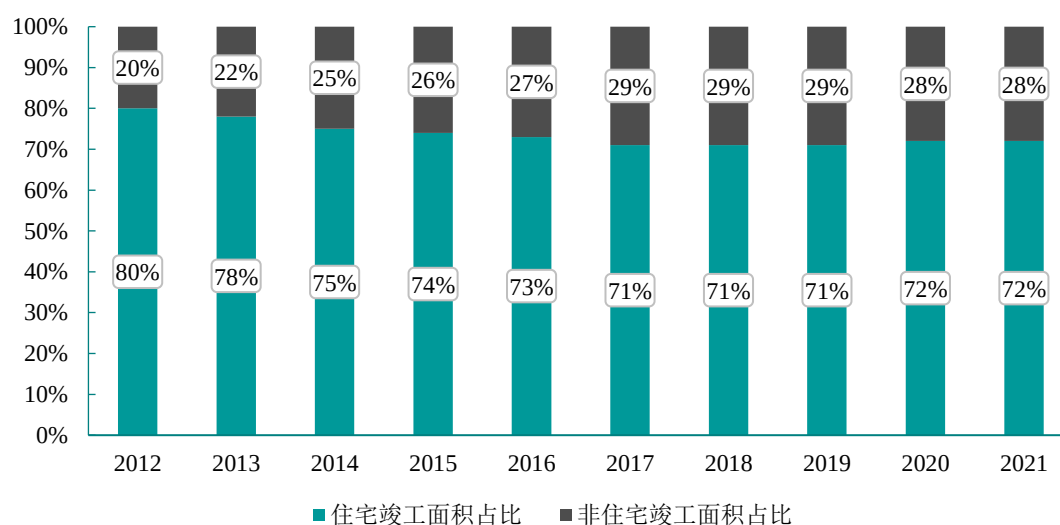


数据来源：克而瑞物管、中物研协

这主要得益于以下两方面的原因：

其一，非住宅业态的存量及增量市场空间广阔。根据中指研究院披露的数据，2000-2021 年，全国厂房及仓库用房、商业营业用房、科研及教育用房、办公楼、医疗用房、文化与体育用房的累计竣工总面积突破 100 亿平方米，分别为 40.53 亿平方米、28.76 亿平方米、22.18 亿平方米、6.24 亿平方米、6.18 亿平方米及 6.14 亿平方米，存量市场空间广阔。除此之外，根据 Wind 的数据，2021 年非住宅竣工面积占比达到 28%，相比 2012 年的 20%提升了 8 个百分点，未来有望继续增长。

全国房屋竣工面积中住宅与非住宅占比情况



数据来源：Wind

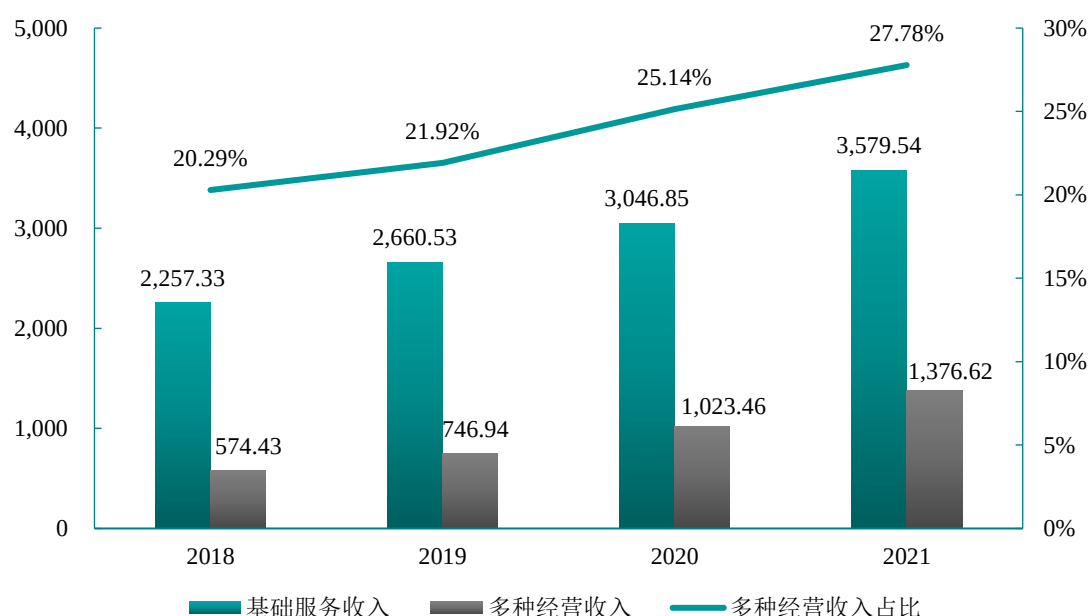
其二，非住宅物业的收费相对较高。非住宅物业与住宅物业相比具有品质要求高、高附加值、更加市场化等特点，物业费收入通常高于住宅物业服务。根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，2021 年 500 强企业住宅物业费水平为 2.25 元/（平方米·月），非住宅物业业态的物业费水平 5.19 元/（平方米·月），大幅高于住宅物业。具体来看，办公物业、医院物业和商业物业三个业态物业费均超过 6 元/（平方米·月），分别为 6.85 元/（平方米·月）、6.38 元/（平方米·月）和 6.12 元/（平方米·月），处于较高的水平。较高的收费水平驱使物业服务公司积极向非住宅业态扩张。

C. 物业服务边界逐渐突破，多种经营收入增长迅速

随着居民的收入水平越来越高，越来越多的业主愿意为更加优质和多样的服务买单。同时，在传统物业收入增长放缓的情况下，物业管理服务公司也在积极探索和挖掘新的盈利增长点。由此，传统的物业服务边界逐渐突破，非住宅物业管理服务企业可向环保与绿色建筑、智能化与数字化、各项增值服务等延伸业务范围。如：非住宅物业管理服务企业可以提供环保解决方案，帮助客户实现节能减排目标；随着智能科技的不断发展，非住宅物业管理服务企业可以提供数字化服务和智能化解决方案；非住宅物业管理服务企业可以提供增值服务，例如会议室预定、商务服务、接待服务等，以提高客户满意度和竞争力。

根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，2021 年 500 强企业基础物业服务收入达 3,579.54 亿元，同比增长 17.48%，较上年增加 2.64 个百分点。多种经营服务收入 1,376.62 亿元，同比增长 34.51%，持续保持 30%以上的增速，远超基础物业服务收入增速。具体如下图所示：

2018-2021 年 500 强企业营业收入构成及占比（亿元）



数据来源：克而瑞物管、中物研协

2) 医疗机构物业管理行业概况

医疗机构物业管理是指物业经营者运用现代科学管理手段和专业技术，融管理、服务、经营于一体，对医疗机构的后勤系统实施全方位、多功能的统一管理的活动，其特点是为医疗机构的使用人提供全面、高效、节约、有偿的服务。服务对象是人，基本要求是统一、规范、科学、高效、安全和协调。医院物业管理属于特殊业态物业管理，涵盖了非临床服务的各方面，与传统物业管理相比其有以下几个特点：

其一，大规模的人员流动。医疗机构需要满足广泛的患者需求，每天都有大量的患者前来就诊。因此物业管理服务需要应对大规模的人员流动，确保医疗机构的整洁、安全和秩序。

其二，设备运行具有连续性。医院不同于写字楼或住宅小区，医院的部分

设备需要 24 小时不间断地运行，几乎无法利用停水、停电的方式进行设备维修。这给医院的物业管理工作带来了相当大的难度，无形之中增加了物业管理费用的支出。医院设备的维修养护必须做到科学合理，对于不能间断运行的设备必须保证备用设备的良好使用性，一旦出现故障，立即将备用设备投入使用。

其三，保洁工作专业性强。医院每天都会有大量的医疗废弃物产生，这些废弃物携带有致病菌和有害物质，必须按照严格的规定进行分类处理和清运。从事医院保洁工作的人员必须执行严格的消毒、隔离和防护制度，防止出现交叉感染的情况。同时，保洁人员要具备一定的防护常识，能够在工作中做好自身的防护。医院作为病人治疗疾病、恢复健康的场所，需要有一个温馨、安静的环境。医院的保洁工作既要保证医院内的干净整洁，又要考虑医院环境的这种特殊要求。大面积作业时，应注意防止机器设备使用时产生很大的噪音和对场地环境的污染。

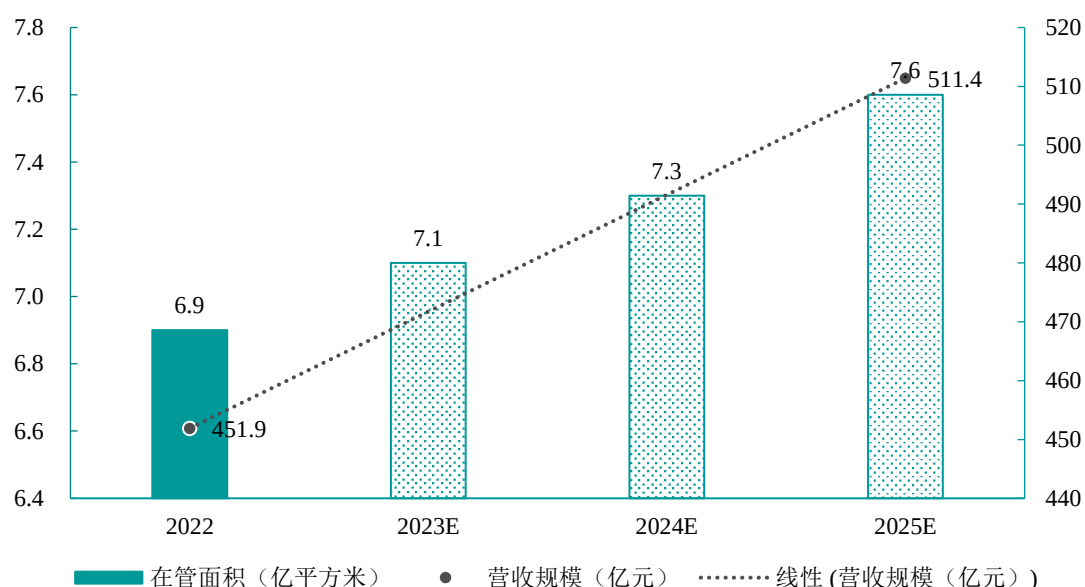
其四，安全保卫工作具有特殊性。医院的特殊部位，如手术室、药房、化验室、太平间、库房、财务室等地方，应采取严密的警戒措施，重点加以防范，并建立处理突发事件的应急方案。一旦遇到突发事件，要能够确保病人的安全等。在医院的物业管理工作中，还要特别注意人身健康安全的保护。楼道、病房等各类场所要经常开窗通风，以降低细菌的密度，医院的分区标记应醒目。

其五，高度的信息化需求。随着信息技术的不断发展，医疗机构物业管理服务需要满足高度的信息化需求，例如物业维修保养的管理、物业设备的监控和维护、安全管理的监控等，需要借助信息化技术来提高物业管理效率和服务质量。

服务内容方面，医院物业管理涵盖了医院非临床服务的各个领域，细分项目繁多，包含传统物业服务 and 多项特色服务以及增值服务等。医院后勤物业服务主要职能包括：①根据医院整体运行情况和发展规划，定制房屋设施改造等长短期规划，并负责落实；②为医院提供保障服务，包括物资保障和水、电、气等能源保障，确保设施安全、正常、高效运行；③为医院提供环境服务，包括卫生保洁、餐饮、被服供应、洗涤、绿化养护、消防、安全保卫等；④为医院提供医疗辅助性服务，包括门诊挂号、病人运送、护工、医疗便民服务等；⑤组织对院内突发应急事件的处置等。根据克而瑞物管、中物研协的数据，随

随着我国医院数量的与日俱增，2022 年我国医院物业管理规模达到 6.9 亿平方米，市场规模达到 451.9 亿元，预计 2025 年达到 7.6 亿平方米，市场规模达到 511.4 亿元。具体如下图所示：

2022-2025（预估）医院物业市场规模在管面积及营收规模



数据来源：克而瑞物管、中物研协

3）政府机关及商业办公物业管理行业概况

办公物业的项目场所是指用于办公的建筑物，通常是指政府机关、企事业单位用于办理行政事务或从事业务活动的建筑物，其使用者包括营利性的经济实体和非营利性的管理机构。为了使写字楼得以正常使用和保值增值，办公物业管理应运而生，物业产权人委托具有资质的物业机构对楼宇及其附带设施、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，包括政府机关办公物业管理和商业写字楼物业管理。

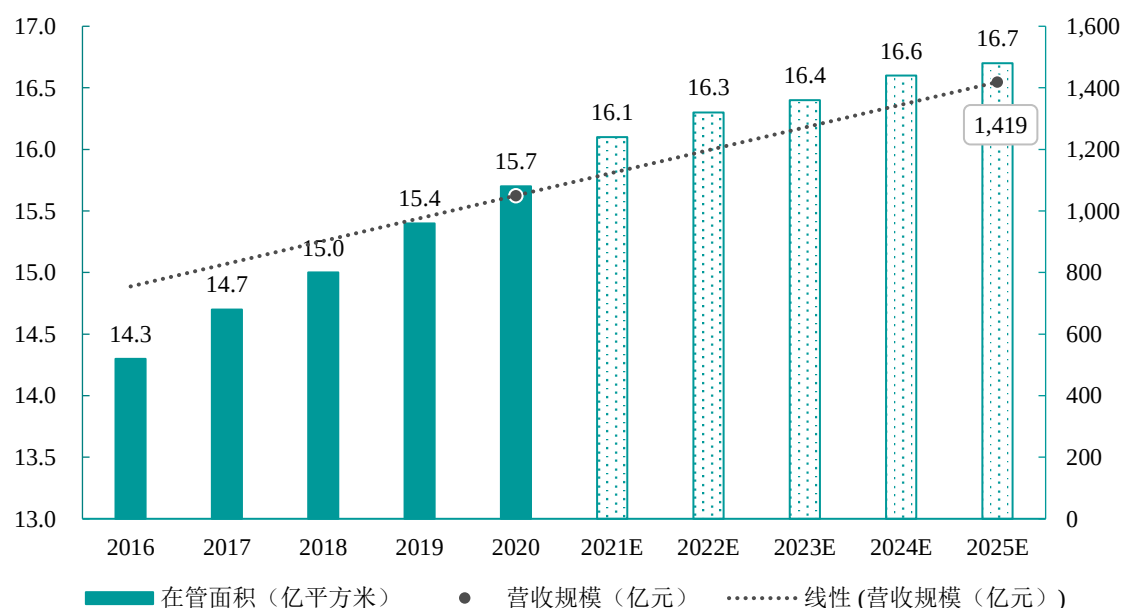
政府机关办公物业管理和商业办公物业管理有其各自的特点，具体如下：

政府机关办公物业管理需要为公职人员以及公众提供良好的工作环境和服务。同时，物业管理服务企业需要遵循法规制度和行政程序，通过规范化管理和制定管理制度，保障政府机关的工作环境和服务质量。此外，政府机关的工作涉及到政策制定、机密文件处理等重要内容，因此物业管理需要保持一定的保密性。

商业办公物业管理市场竞争激烈，需要通过提供优质的服务、升级设施等手段来吸引租户。同时，商业办公物业管理需要根据市场变化和租户需求的变化，灵活地调整物业管理策略。此外，商业办公物业管理注重客户服务，通过提供多样化的服务、积极回应租户需求等方式来提高客户满意度。因此，商业办公物业管理更加偏重市场敏锐度。

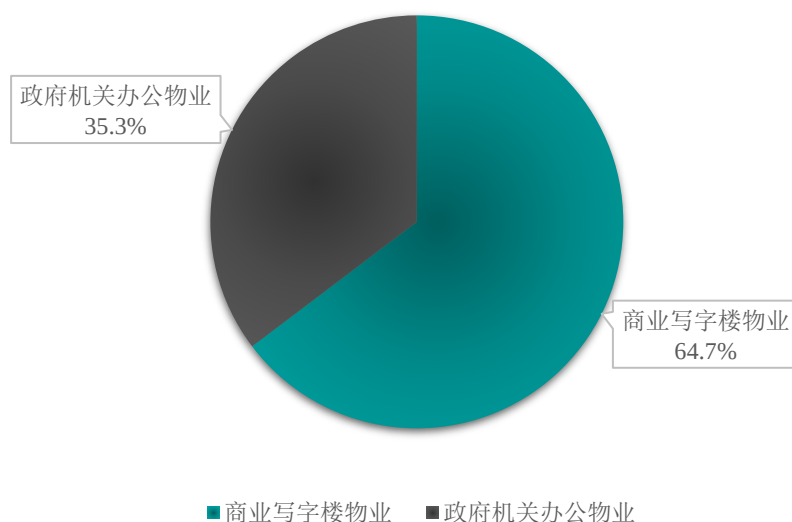
我国办公物业服务起步稍晚，但随着众多物业管理服务企业积极拓展非住宅业态，现阶段已经出现不少优质的办公物业服务商。根据克而瑞物管所披露的数据，2020 年我国整体办公物业存量面积为 15.7 亿平方米，市场规模超过千亿，预计 2025 年办公物业管理面积将达到 16.7 亿平方米，行业营收规模达到 1,419 亿元。其中，根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，2021 年 500 强物业管理企业商业写字楼物业服务费收入占办公物业服务费收入 64.7%，政府机关办公物业服务费收入占比 35.3%。具体如下图所示：

2016-2025（预估）办公物业市场规模在管面积及营收规模



数据来源：克而瑞物管

2021 年 500 强企业办公物业服务收入结构



数据来源：克而瑞物管、中物研协

4）教育机构物业管理行业概况

教育机构物业管理是指专门管理机构接受学校的委托，依照国家有关法律、法规、管理标准及委托合同，利用科学的管理和先进技术，以经济手段对学校物业实施统一的专业化管理，为学校教学、科研、广大师生提供保障性的全方位、多层次的综合服务，构建和谐、健康的校园文化环境。学校物业管理属于特殊业态物业管理，与传统物业管理相比其有以下几个特点：

其一，多元化的服务需求。学校作为一个综合性的组织，需要提供多种服务，包括教学、研究、生活、文化娱乐等方面。因此，学校物业管理服务需要满足这些不同领域的服务需求，例如教室、实验室、图书馆、食堂、宿舍、体育场馆等。

其二，大规模的人员流动。学校是一个充满生机和活力的场所，每年有大量的学生、教职员工和游客进出校园，因此物业管理服务需要应对大规模的人员流动，确保校园的整洁、安全和秩序。

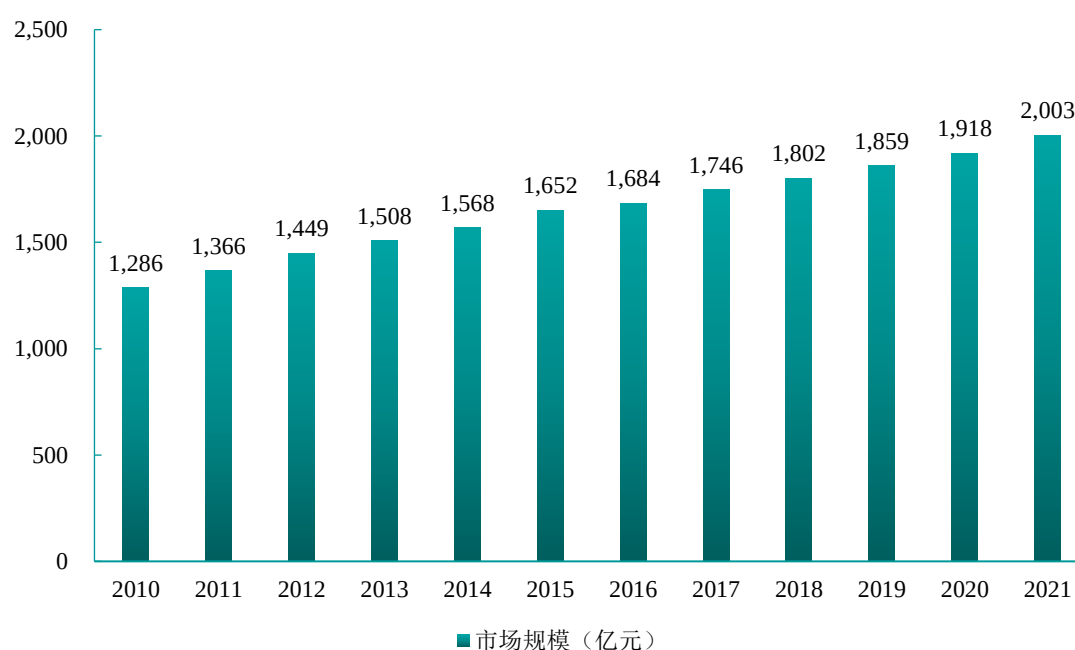
其三，高度的公共性和社会责任感。学校作为一个教育机构，具有高度的公共性和社会责任感，其物业管理服务不仅仅是为了满足内部需求，也是为了服务社会和贡献社会。因此，物业管理服务需要兼顾内部需求和社会责任，确

保校园的安全、健康、绿化、文化和环保等方面的服务。

其四，高度的信息化需求。随着信息技术的不断发展，学校物业管理服务需要满足高度的信息化需求，例如物业维修保养的管理、物业设备的监控和维护、安全管理的监控等，需要借助信息化技术来提高物业管理效率和服务质量。

在我国学校数量不断增长与我国学校后勤社会化改革不断深入的驱动下，学校物业管理行业的市场空间增长迅速。根据中物研协披露的数据，我国 2021 年高校后勤市场规模突破 2,000 亿元。具体如下图所示：

2010-2021 年中国高校后勤市场规模



数据来源：中物研协

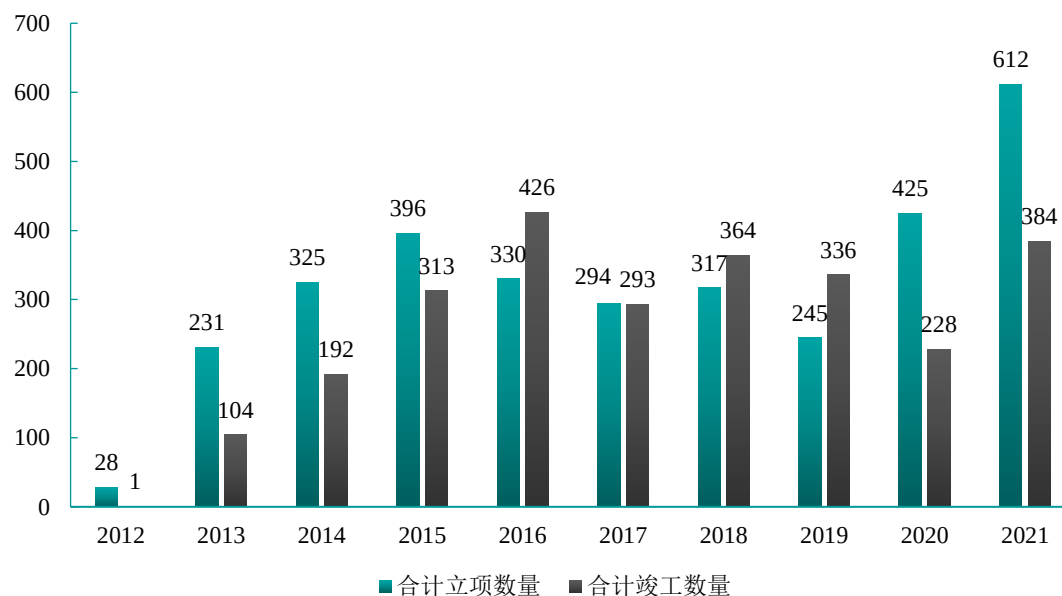
5) 行业供需状况

物业管理行业呈现供需两旺的态势，且供给与需求的质量也在不断提升。具体体现在各业态的数量以及服务规模都在不断增长且服务质量不断提升。

需求方面，从医院业态来看，根据《2021 年我国卫生健康事业发展统计公报》，2021 年末，我国三级医院 3,275 个（其中，三级甲等医院 1,651 个），二级医院 10,848 个，一级医院 12,649 个，未定级医院 9,798 个。根据中国在建医院信息工程网的数据，2021 年我国医院立项和竣工数量分别为 612 个、384 个，分别同比增长 44%、68%。而 2012 年我国医院立项和竣工数量仅为 28 个、1

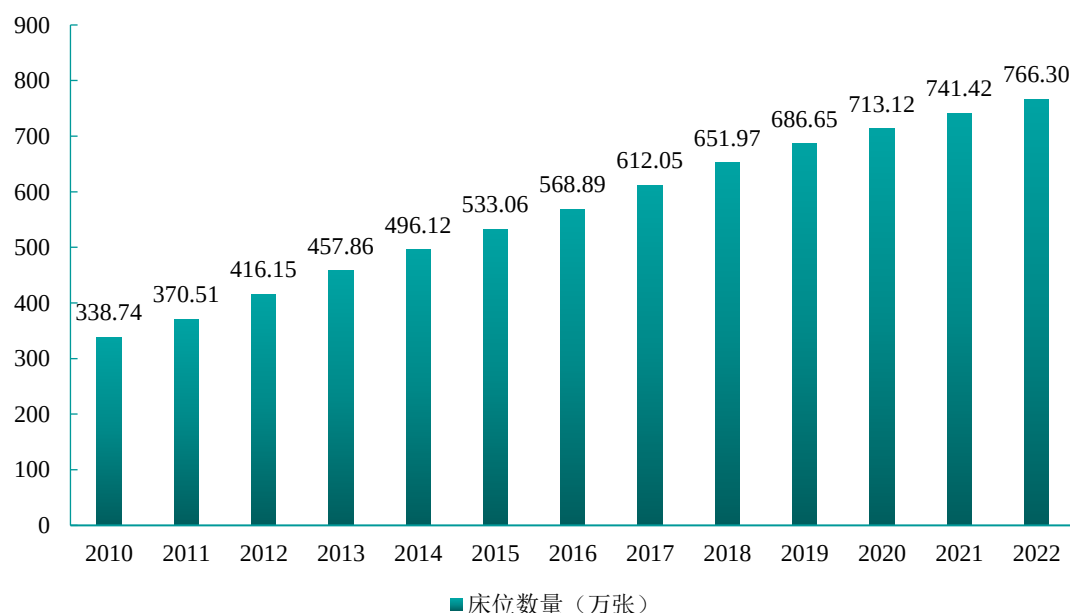
个。同时，根据国家统计局的数据，2022 年我国医院床位数达到了 766.30 万张，自 2010 年以来的年复合增长率超过 7%。具体如下图所示：

2012-2021 年我国医院立项及竣工数量统计（个）



数据来源：中国在建医院信息工程网

我国医院床位数量统计

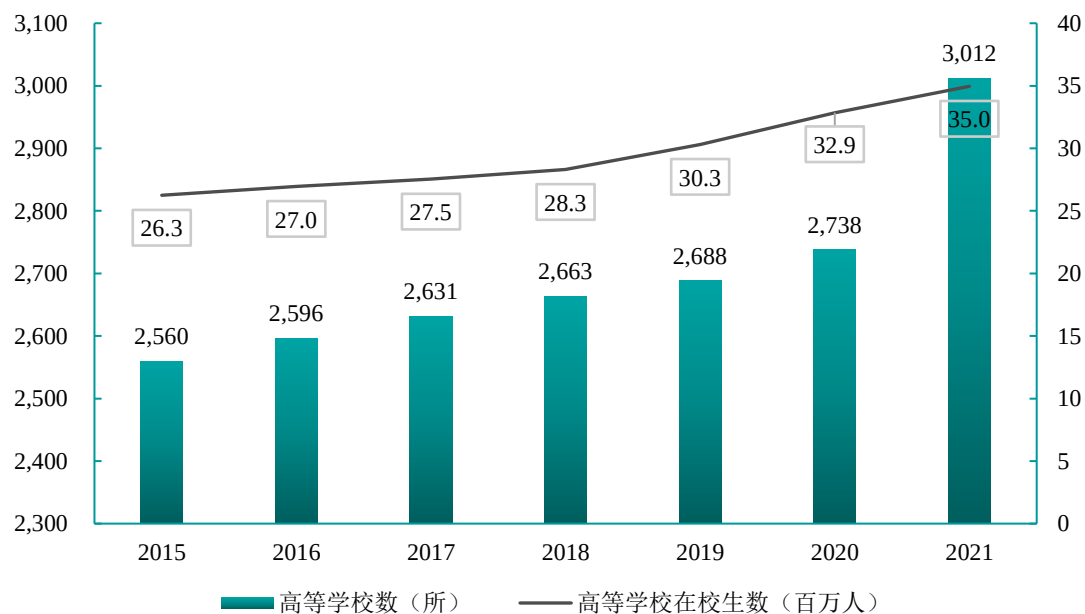


数据来源：国家统计局

从学校业态来看，根据教育部的数据，2021 年我国各级各类学校数量为 52.93 万所，在校生 2.91 亿人。其中，高等学校数量从 2015 年的 2,560 所增加

到 2021 年的 3,012 所；高校在校生由 2015 年的 2,630 万人上升到 2021 年的 3,500 万人。具体如下图所示：

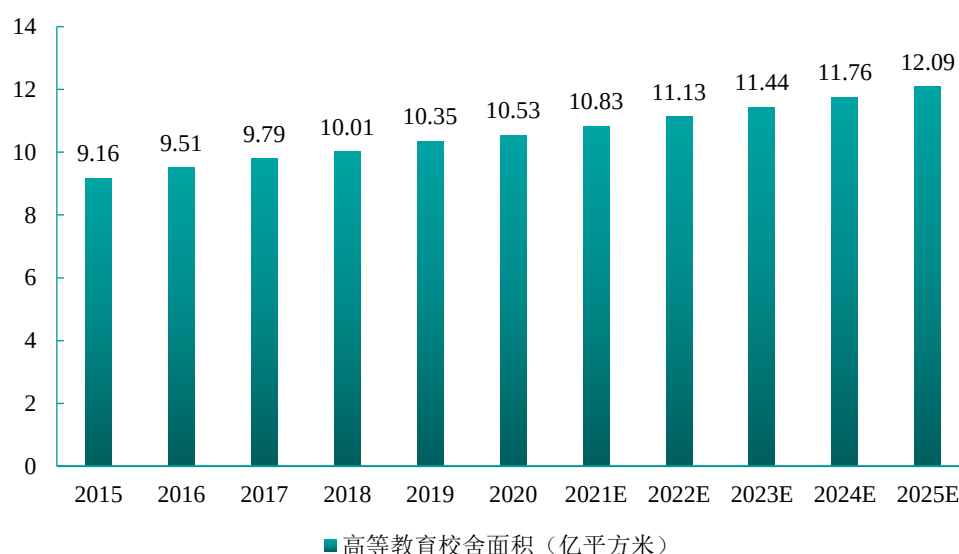
我国普通高等学校数量及在校生数



数据来源：全国教育事业统计公报

2020 年，我国普通高等教育校舍面积约为 10.53 亿平方米，同比增加 1.77%，较 2015 年的 9.16 亿平方米，复合增长率约为 2.82%。若按照每年 2.82% 的增长率进行估算，预计 2025 年，我国高等教育校舍面积将达到 12.09 亿平方米。具体如下图所示：

2015-2025（预估）我国普通高等教育校舍面积



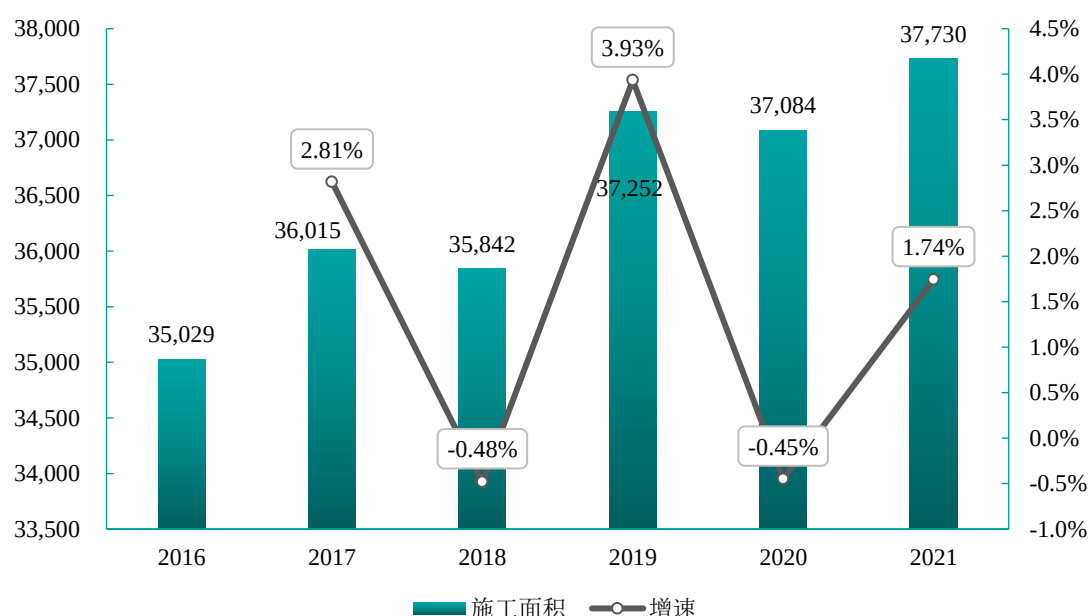
数据来源：克而瑞物管

随着我国教育后勤社会化改革不断发展，越来越多的高校逐渐意识到自管物业的弊端，逐渐开始放开部分自管项目，向专业的物业管理服务企业购买服务，还未向社会放开的高校后勤自管项目部分将成为学校物业管理服务的潜在需求。同时，经过不断地发展，我国学校物业管理行业取得了长足进步，传统的维修、保洁、绿化、停车场、消防、治安等服务内容逐渐不能满足广大师生的需求，学校物业管理的服务边界具有广阔的拓展空间，如基于校园场景的各项增值服务等。

物业企业除了布局高校物业管理服务之外，还涉足中小学后勤服务。中小学后勤改革工作是伴随高校后勤社会化改革的进程而逐步推动，随着中小学后勤市场化机制不断完善，学校物业管理的市场容量会进一步扩充。根据克而瑞物管的数据，2020 年我国中小学校舍建筑面积约为 21.65 亿平方米，相较 2015 年的 16.95 亿平方米，复合增长率为 5.01%；若按照每年 5.01% 的增长率进行估算，预计 2025 年，我国中小学校舍面积将达到 27.65 亿平方米。

从办公业态来看，根据国家统计局的数据，2021 年全国办公楼施工面积 37,730 万平方米，较上年增加 646 万平方米，同比增长 1.74%，呈现缓慢上升的趋势。具体如下图所示：

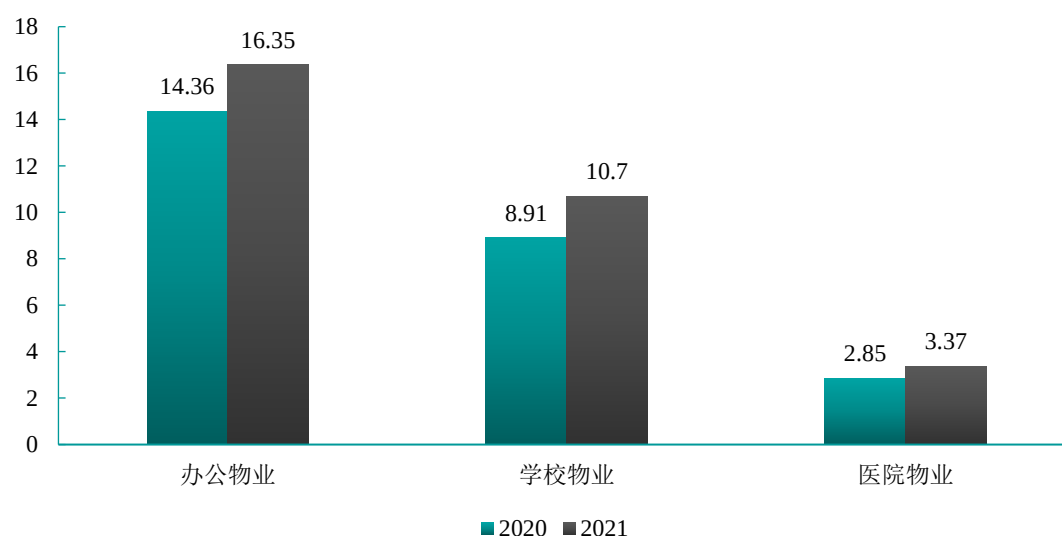
2016-2021 年全国办公楼施工面积及增速（万平方米）



数据来源：国家统计局

供给方面，我国的物业管理供给主体呈现多样化特征。其中物业管理服务企业为主要的供给主体，具有较强的专业化和规模化优势。同时，我国物业管理服务企业的服务范围也在不断扩张，服务业态与边界逐步增加。此外，虽然我国当前的物业管理服务企业的服务质量参差不齐，但头部企业服务质量较高，有望带领行业提高整体服务质量。从量上看，非住宅物业管理领域广阔的市场容量以及较高的毛利与收费吸引着众多物业管理服务企业，特别是行业内头部企业，将业务向该领域延伸。物业管理服务企业的非住宅管理面积不断扩大，物业管理供给主体逐渐增多。根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，2021 年，500 强企业非住宅物业在管面积达 67.20 亿平方米，净增加 8.25 亿平方米，同比增长 13.99%。其中办公物业是非住宅物业中企业布局最多的业态，在管面积达 16.35 亿平方米，较上年增加 13.82%；学校物业在管面积超过 10 亿平方米，增速达到 20.12%；医院物业稳步增长至 3.37 亿平方米，增速达 18.43%。具体如下图所示：

2020-2021 年 500 强企业各细分领域业态管理面积（亿平方米）



资料来源：克而瑞物管、中物研协

由此可见，物业管理行业呈现供需两旺的局面，预计未来继续保持这种发展态势。且在物业管理服务“量”不断增长的同时，“质”也在不断提升。在对美好生活服务需求的提升以及高质量增长的需求驱使下，业主端和企业端均表现出对物业服务品质的高度重视。物业管理行业逐步由规模为王的竞争转向理性竞争，物业服务品质将成为企业竞争的关键能力。

（2）行业发展趋势

1）后勤社会化改革逐步深化，市场空间逐渐释放

后勤社会化改革主要指政府将非核心的后勤服务外包给社会力量，实现政府与社会力量的分工合作，提高整理效率，包括医院后勤社会化改革、学校后勤社会化改革、机关后勤社会化改革等方面。这个趋势已经在我国得到了广泛的推广和实施，对于物业管理服务企业来说，也带来了一系列的机遇与挑战。

首先，后勤社会化改革让政府和企业的分工更加明确。政府将非核心的后勤服务外包给社会力量，可以更加专注于核心业务，提高行政效率。同时，物业管理服务企业可以通过竞争获得政府外包的机会，增加了行业的市场空间及利润。

其次，后勤社会化改革通过引入市场化机制提高了管理效率及质量。外包服务提供商需要严格遵守合同约定，保证服务质量。物业管理服务企业需要适

应这种竞争环境，提高自身服务水平和管理能力，以获得更多的政府外包机会。

最后，后勤社会化改革促进了物业管理服务企业的多元化发展。政府外包的服务内容呈现多元化特征，物业管理服务企业可以通过扩大服务范围，拓展业务领域，实现多元化经营，提高企业的经济效益和社会效益。

2) 逐渐融入城市治理，“城市管家”模式大势所趋

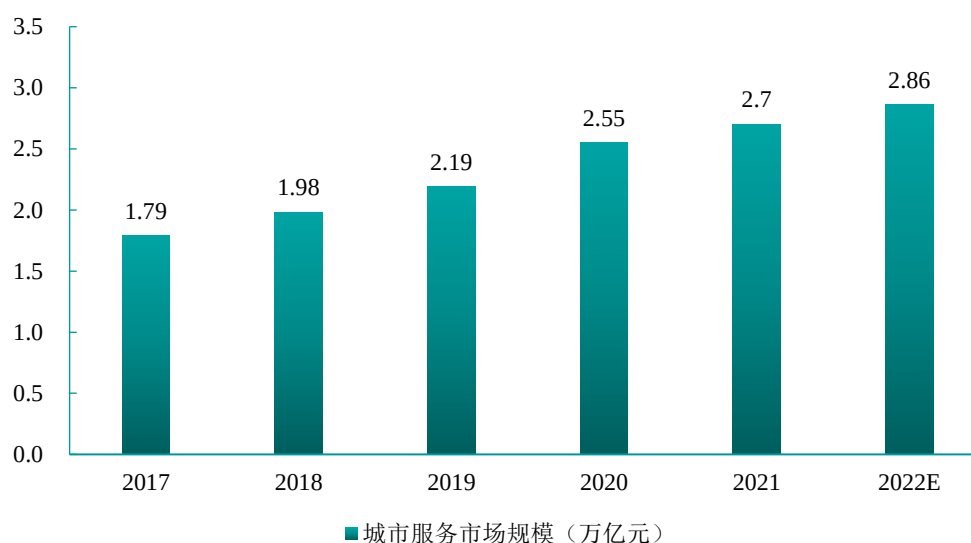
所谓“城市管家”，指的是物业管理服务企业通过“专业服务+智慧平台+行政力量”相融合的方式，以专业化的监管体系，辅助城市管理部门实现对模块化的服务划分，通过精细化的治理手段，对城市公共空间与公共资源、公共项目进行全流程协同治理，达到降低政府人力资源投入、提升政务服务质量、强化城市管理质量、精准化专业化治理城市的理想效果，解决政府、基层压力大等问题。

随着我国的城镇化进程，越来越多的人口涌向城市，完善城市治理体系和加强城市治理能力日趋迫切。单纯依靠政府的进行城市治理存在诸多弊端，随着城市治理公共服务市场不断开放，这为引入物业管理服务企业参与城市治理创造了机会。

在此背景下，全国各大物业管理服务企业如万物云空间科技服务股份有限公司、龙湖物业服务集团有限公司、保利物业服务股份有限公司、招商积余等纷纷制定了各自的物业城市发展战略，并在深圳、广州、重庆、成都、厦门、武汉等全国多地落地了“数字化运营+城市管家”的新模式。由此，物业管理服务企业开启了从“物业管家”升格为“城市管家”的浪潮，这也将成为今后较长时间物业管理行业的重要发展趋势。

城市服务市场空间巨大，催生万亿蓝海市场。根据中指院的数据，预估到2022年底，城市服务市场规模将达到2.86万亿元，2017年到2022年的复合年增长率达到9.8%。此规模包括市政园林、城乡环卫、市政设施管护、国土巡查、治安巡查、生态巡查与治理、突发状况处理及后勤服务等。城市服务市场规模如下图所示：

城市服务市场规模（万亿元）



数据来源：中指研究院

3）人力成本逐渐提高，智能化物业管理是重要趋势

传统的物业管理行业一直被视为劳动密集型行业。由于物业服务主要通过人力完成，因此人力成本一直是物业服务企业的经营管理中的重要问题。随着我国人口老龄化程度的加深，人口红利的逐渐消退，人力成本逐渐上升，导致物业服务企业的运营成本上升。

在此背景下，物业管理行业在不断的转型升级，逐渐通过智能化转型来解放劳动力。同时，除了降低劳动成本，物业管理智能化可以提升管理效率、增强用户体验，因此，智能化物业管理成为重要发展趋势。

所谓智能化物业管理，是指将信息技术及高新技术应用于物业管理工作中，辅助处理日常事务，全面提供信息服务并参与辅助科学决策，从而达到充分利用各种资源，提高管理效率和管理质量的目的。

由于智能物业采用了高度自动化的装备、智能化的互联网管控平台以及先进的信息通信技术，可以全面获取管辖区域的环境、人流、业务及设备运行状况等信息，并可以在平台上集中显示、统一处理，极大地降低了运营成本、提升了管理效率。智能化物业管理相对于传统物业管理的优势主要体现在以下几个方面：

其一，智能化物业管理可以对各种智能化设备进行远程监控与管理。相对于传统物业管理，智能化物业管理可以在互联网管控平台上直观地看到各种设备的运行状况，对各种设备进行远程调控以及统一调度人员进行管理。若检测到故障或其他异常状况，可以迅速启用备用设备线路并及时调度人员进行抢修，这极大地提高了设备的管理维护效率，确保物业的各种设施与秩序正常运行。

其二，智能化物业管理可以实现保安、消防、停车管理高度自动化运行。智能化物业管理所使用的红外探测系统、电子巡更系统、视频监控系统、门禁系统等可以实现保安、消防自动监控。消防全套探测报警设备可以自动探测火情、发现火情可以自动报警，管理人员可以在平台上进行实时监控并果断处理。

其三，物业管理服务可以实现网络化、信息化。物业管理服务企业与业主可以通过互联网平台进行交互，比如物业管理服务企业可以网上发布通知、公告，催交费用，催办有关事项，征集管理意见、建议，组织网上文娱活动等；也可以在平台查询、记录用户的服务要求与投诉，及时给予答复。这改变了传统的管理服务方式，促进服务效率的提高。

其四，智能化物业管理可以实现三表自动计费，统一缴费。通过物联网水表、电表、气表对每个楼栋每个企业，进行能耗监测，实时监测耗能状态，实现远程抄表，对于异常情况平台实时预警，自动生成巡查工单，同时用户只需在网上统一缴费。

4.行业面临的机遇与风险

（1）行业面临的机遇

1) 政策引导行业健康发展

近年来，无论是中央还是地方均鼓励物业管理行业的发展。政策内容主要分布在城市环卫相关服务标准修订、鼓励智慧化发展、引导行业市场化等。政策意图在于优化市场运行及竞争环境，整体来看有利于行业中长期健康可持续发展。

根据全国人民代表大会 2021 年 3 月发布的“十四五”规划纲要，要加快生活性服务业品质化发展。以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。其中，包括加快发展物业服务业。同时，“十四

五”规划纲要还明确“加快数字社会建设步伐”，鼓励“适应数字技术全面融入社会交往和日常生活新趋势，促进公共服务和社会运行方式创新”。物业管理服务企业的数字化、智慧化转型一直是其重要的发展趋势，有利于物业管理企业顺应时代的发展，充分发挥其在社会、经济中的作用。

2021 年国家卫健委发布的《医院智慧管理分级评估标准体系（试行）》为指导各地、各医院加强智慧医院建设的顶层设计，充分利用智慧管理工具，提升医院管理精细化、智能化水平，特制定医院智慧管理分级评估标准体系。体系中包括运行保障管理，涵盖后勤服务管理、安全保卫管理、医疗废弃物管理、楼宇管控、信息系统保障管理五个方面；2021 年中国物业管理协会与中国教育后勤协会发布的《高等学校物业服务规范》中指出以客户为中心，识别客户感知的服务特性要求，引入服务设计、服务补救等先进服务理念，对物业服务提供对应的管理要求，提出成熟度评价要求，并提出创新管理、全面融入高校后勤“服务育人”理念，以适应高校后勤社会化改革及物业行业发展趋势。

2) 市场规模逐步扩大

随着经济的发展和城市化进程的加快，非住宅物业管理市场规模呈现出不断增长的趋势。同时，随着后勤社会化改革的深化，非住宅物业管理的市场空间进一步释放。根据克而瑞物管、中物研协的数据，随着机关及事业单位后勤服务社会化改革不断推进，非住业态规模快速增长，2022 年非住业态物业管理总规模 143 亿平方米，预计 2025 年非住物业管理行业总规模有望实现 156 亿平方米。

3) 业务范围不断延伸

随着居民的收入水平越来越高，越来越多的业主愿意为更加优质和多样的服务买单。同时，在传统物业收入增长放缓的情况下，物业管理服务公司也在积极探索和挖掘新的盈利增长点。由此，传统的物业服务边界逐渐突破，非住宅物业管理服务企业可向环保与绿色建筑、智能化与数字化、各项增值服务等延伸业务范围。例如，非住宅物业管理服务企业可以提供环保解决方案，帮助客户实现节能减排；随着智能科技的不断发展，非住宅物业管理服务企业可以提供数字化服务和智能化解决方案；非住宅物业管理服务企业可以提供增值服

务，例如会议室预定、商务服务、接待服务等，以提高客户满意度和竞争力。

4) 科技助力行业降本增效

传统的物业管理行业为劳动密集型行业。由于物业服务主要通过人力完成，因此人力成本一直是物业服务企业经营管理中的重要问题。

在此背景下，物业管理服务企业通过科技解放劳动力是降低营业成本、提升服务效率的重要手段。物业管理服务企业通过互联网管控平台来管理绿化、保洁、保安和维修等基础物业服务。借助大数据、5G、IoT、AI 等主流科技手段，实现平台赋能，可以做到省时、省工、降本、增效，同时扩大管理半径、提升管理效率，在一定程度上实现了对人员的替代，在人力成本上升的背景下形成对冲效应。

(2) 行业面临的风险

1) 人力成本逐年上升

传统的物业管理行业一直被视为劳动密集型行业。由于物业服务主要通过人力完成。随着我国老龄化进程加深，人口红利逐渐消退，最低工资上调，导致物业服务企业的运营成本逐年上升。

2) 市场竞争风险

近年来，随着我国物业管理行业的转型升级，行业集中度稳步提升，但现阶段行业集中度仍比较低。物业服务企业数量较多、规模相对偏小，根据中指研究院的数据，2021 年 TOP10 物业管理服务企业的管理面积占比仅为 12.84%，市场竞争较为激烈。

3) 服务质量有待提高

除了一些规模较大的百强企业外，绝大多数物业服务企业提供的物业服务较为单一且缺乏自身特色，企业提供的保安、保洁、绿化、维修等服务水平参差不齐，专业化和标准化程度较低，同质化竞争严重。亟需物业服务企业及中国物业管理协会等行业自律组织不断加强行业标准化建设，制定行业规范标准，促使物业管理服务行业健康发展。

4) 高素质人才需求难以满足

高素质人才是企业长期高质量发展的核心驱动力，也是维持企业核心竞争力的重要因素。近年来，随着物业管理企业不断科技转型与扩张，对于人才的质量与数量有了更高的要求，人才需求被许多物业管理服务企业纳入企业战略当中。引进高端人才，可以助于物业管理服务企业更好投入智慧物业建设和发展多元增值服务。而行业从业人员普遍存在工资待遇低、工作压力大、工作强度高问题，物业管理行业难以吸引高层次人才。因此，高素质人才供需失衡已成为影响行业发展的突出问题。

5.行业周期性、区域性和季节性特征

(1) 周期性

本行业并无明显周期性特征。

(2) 区域性

物业管理服务企业只有距离客户群体较近，才能更加准确地把握客户的需要，进而提供更加优质的物业服务，因此物业管理行业的发展水平与当地的经济水平以及城镇化水平密切相关。又因为全国范围内的经济水平以及城镇化水平参差不齐，于是导致物业管理行业的发展水平呈现一定的区域性特征。在经济水平与城镇化水平高的东部，其企业数量、在管面积、经营收入等指标领先于中部、西部和东北部地区。

(3) 季节性

本行业并无明显季节性特征。

6.行业在产业链中的地位和作用，以及与上、下游行业之间的关联性

发行人专注于非住宅物业管理，处在物业管理产业链的中游，本行业的上游主要分为两类，一类为医院、学校、园区、办公楼等非住宅房地产开发业，另一类是人力资源、绿化、办公用品及专用机器批发等相关行业。

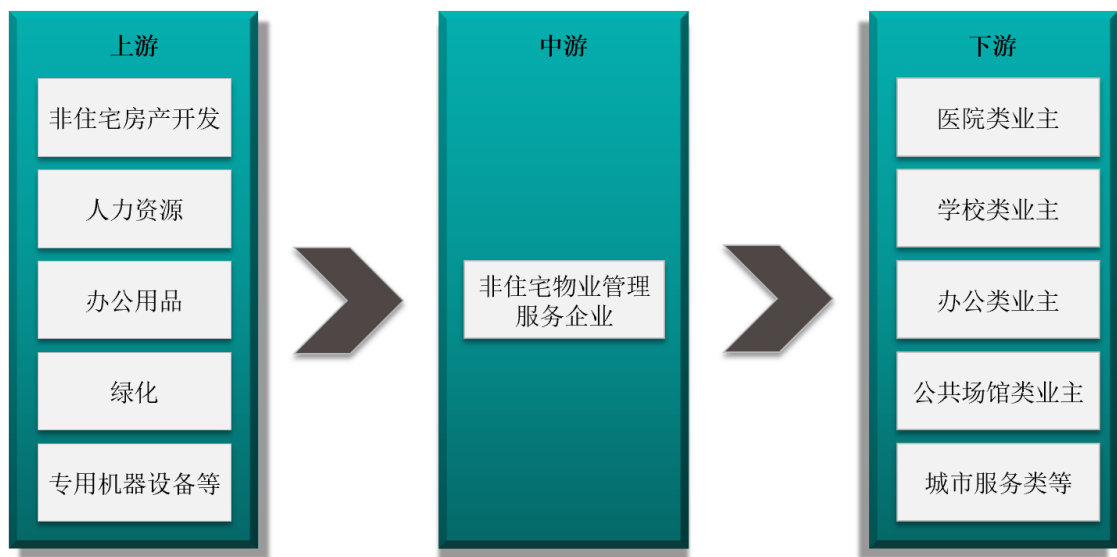
我国房地产行业经过了长足的发展已经进入成熟的阶段，随着近年来经济增速的减缓、人口老龄化的加深，我国房地产行业增速放缓，但是非住宅竣工面积占比呈现总体上升的趋势，这在一定程度上有利于非住宅物业管理服务企业

业的经营发展。

绿化、办公用品及专用机器批发等上游相关行业已经进入了发展的成熟期，行业内厂商较多，市场供应较为充足。因此，物业管理企业对于这类上游行业的供应商选择面较广，相关产品供应充足、价格波动小，为物业管理服务企业提供了较好的物质保障。人力资源方面，近年来物业管理行业的人才供应质量不断提高，为物业管理服务企业进行科技转型、不断提高服务质量提供了根本上的支撑。但同时，人力成本也在不断上升，这可能会对物业管理服务企业造成一定的成本压力。

非住宅类物业管理行业主要向医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等各类机构提供物业服务。随着经济的发展和信息技术的普及，相关业主对物业管理服务的要求不断提高。在市场的倒逼下，物业管理服务企业需要不断进行科技转型、不断提高服务质量以顺应下游市场需求的变化。同时，需要根据不同类型的终端业主特征提供差异化的物业管理服务，这对于物业管理服务企业的管理服务经验和水平提出了较高的要求。

行业产业链



（四）所属细分行业竞争格局、行业内主要企业，发行人产品或服务的市场地位、竞争优势与劣势，发行人与同行业可比公司的比较情况

1.行业竞争格局

根据中物研协发布的《2023 年 5 月全国物业管理行业月度报告》，截至 2023 年 5 月 31 日，我国物业管理行业上市企业总数 63 家。我国物业管理服务企业大部分在港股上市，A 股上市的物业管理服务企业有招商积余、新大正、特发服务及南都物业。

物业管理服务行业市场集中度低，参与者众多。根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，其中选取的综合实力最强三十家企业如下表所示：

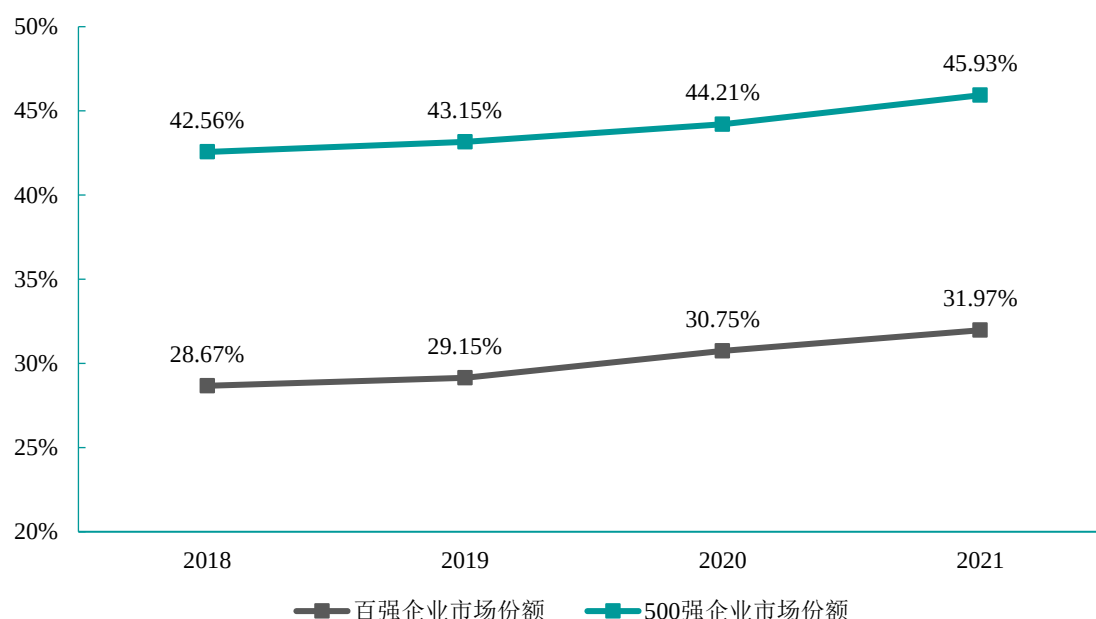
TOP30 企业名单

排名	企业名称	排名	企业名称
1	碧桂园生活服务集团股份有限公司	16	深圳市卓越物业管理有限责任公司
2	绿城物业服务集团有限公司	17	北京首开城市运营服务集团有限公司
3	保利物业服务股份有限公司	18	时代邻里控股有限公司
4	招商局积余产业运营服务股份有限公司	19	爱玛客服务产业（中国）有限公司
5	龙湖智创生活	20	荣万家生活服务股份有限公司
6	华润万象生活有限公司	21	南都物业服务集团股份有限公司
7	世茂服务控股有限公司	22	新大正物业集团股份有限公司
8	融创服务控股有限公司	23	美置服务集团
9	金科智慧服务集团股份有限公司	24	江苏银河物业管理有限公司
10	旭辉永升服务集团有限公司	25	天骄智慧服务集团股份有限公司
11	新城悦服务集团有限公司	26	龙城城市运营服务集团有限公司
12	诚信行物业管理集团有限公司	27	山东明德物业管理集团有限公司
13	合景悠活集团控股有限公司	28	宝石花物业管理有限公司
14	河南建业新生活服务有限公司	29	新力物业集团有限公司
15	明喆集团有限公司	30	弘阳服务集团有限公司

资料来源：克而瑞物管、中物研协

市场份额方面，根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，2021 年 100 强的市场占有率为 31.97%，500 强市场占有率也仅为 45.93%，因此市场集中度较低。但对比近几年的市场占有率变化可以发现马太效应逐渐显现，预计未来市场集中度将进一步提高。

百强企业与 500 强企业市场份额变化



数据来源：克而瑞物管、中物研协

在医院业态中，现阶段从事医院物业服务的物业管理服务企业相对其他业态较少，领域内较为知名的有爱玛客服务产业（中国）有限公司、明喆集团股份有限公司、上海益中亘泰（集团）股份有限公司、上海上房物业服务股份有限公司等。一流的医院后勤服务供应商的服务素质和运营管理实力是通过长期运营而得到客户认可的，专业公司在医院后勤服务市场建立起稳定的客户群。医院也更倾向于品牌知名度高的医院专业后勤服务供应商，新进入公司难以在短期内塑造品牌声誉，打造对抗一流医院后勤服务供应商的竞争力。

在办公业态中，政府机关办公物业管理的行业门槛相对较高，不仅要提供高水平的常规服务，还要提供相关的配套服务及专项服务，通常有会议服务、接待和引导服务、食堂服务、文体设施及其它商务性项目服务等，代表企业包括招商局积余产业运营服务股份有限公司、卓越商企服务集团有限公司、明喆集团股份有限公司、保利物业服务股份有限公司、华润万象生活有限公司等。同时，政府机关办公物业来自外拓第三方的占比显著高于写字楼物业，物业管理服务企业对于政府机关办公物业的市场化拓展力度更大。

在学校业态中，学校物业管理的行业门槛同样较高且专业性较强。领域内较为知名的有山东明德物业管理集团有限公司、东吴服务产业集团（江苏）有

限公司等。高校后勤社会化改革中入局的物业管理服务企业主要通过公开招投标获取高校服务项目，凭借优质的服务以及运营能力，在招投标中具有较强的竞争力。

2.行业内主要企业

公司作为以非住宅物业为主的独立第三方物业服务企业，其竞争对手主要为以非住宅物业为主的国内上市及非上市的独立第三方物业服务企业，具体情况如下：

（1）招商积余（001914）

招商积余是招商局集团旗下从事物业资产管理与服务的平台企业，控股股东为招商局蛇口工业区控股股份有限公司。招商积余在深圳证券交易所主板上市，总部位于深圳，股票代码 001914。招商积余的重要子公司中航物业管理有限公司主要从事办公、商业、园区、政府、学校等业态的非住宅类物业管理服务。2022 年招商积余实现营业收入 130.24 亿元，实现净利润 5.69 亿元；物业管理收入占比 96.01%。

（2）新大正（002968）

新大正成立于 1998 年，于 2019 年 12 月在深圳证券交易所主板上市，新大正的主营业务为智慧城市公共建筑与设施的运营和管理。新大正的主要产品和服务有公共物业、学校物业、住宅物业、商业物业、园区服务、专业保洁服务、设施管理服务、专业保安服务、餐饮服务。2022 年新大正实现营业收入 25.98 亿元，实现净利润 1.86 亿元；基础物业营收占比 92.56%，创新服务营收占比 3.83%，城市服务营收占比 3.56%。

（3）特发服务（300917）

特发服务成立于 1993 年，于 2020 年在深圳证券交易所创业板上市。特发服务主要从事的业务为：综合物业管理服务、政务服务、增值服务，从事的服务内容为综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理等。特发服务在 2022 年实现营业收入 20.06 亿元，实现净利润 1.22 亿元；综合物业管理服务营收占比 82.26%，政务服务占比 11.54%，增值服务占比 6.07%。

（4）南都物业（603506）

南都物业成立于 1994 年，于 2018 年在上海证券交易所主板上市。南都物业一直从事物业管理相关服务，提供的主要服务分为物业管理服务、城市服务、案场服务、顾问咨询服务。2022 年，南都物业实现营业收入 18.47 亿元，实现净利润 1.55 亿元；物业基础服务占比 86.09%，物业增值服务占比 9.50%。

（5）上房服务

上海上房物业服务股份有限公司成立于 2001 年，主营业务是为不同领域的客户提供以物业管理为基础，包括商业地产物业服务、医疗机构支援服务、教育机构支援服务、文化体育支援服务、其他机构物业服务等产业物业服务，以及停车场经营管理和餐饮团膳服务。

（6）国天物业

北京国天健宇物业管理发展有限公司成立于 2009 年，以医院物业服务为主业，各种类型物业包括医院、普通住宅、公务员住宅、部级干部住宅、大厦（写字楼）、公寓、别墅、学院等。

（7）益中亘泰

上海益中亘泰（集团）股份有限公司成立于 2002 年，是国内市场化运作、跨区域经营、集团化管理的大型专业医疗机构非临床服务供应商，20 年来专业从事医院环境管理、中央运送、工程管理、餐饮服务、秩序维护、电梯驾驶、绿化养护、导医服务、棉织品收发、停车管理、商业服务等后勤支持管理服务。

3.发行人市场地位

公司是第一批获得中国物业管理一级资质的企业之一，根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，公司综合实力排名 15，在非房地产背景的独立第三方物业管理服务企业中排名第 2。根据 2022 年 5 月政府采购大数据研究院和政府采购大数据网联合发布的《全国政府采购物业管理服务质量 500 强榜单》，公司排名第 1。在细分业态内，公司荣获“2022 医院物业服务力 TOP10 企业”“2022 学校物业服务力 TOP10 企业”。此外，公司连续十余年于深圳市物业服务综合排名位列前十。连续十二年获评

为广东省“守合同重信用”企业。

4.发行人获得的主要荣誉

公司已经具有较强的市场竞争力，在行业内也获得多项荣誉。公司在行业内获得的主要荣誉如下：

序号	荣誉名称	颁发机构	颁发时间
1	公司企业信用等级 AAA	全联征信有限公司	2023 年 4 月
2	2022 中国物业服务企业综合实力 20 强	克而瑞物管、中物研协	2022 年 11 月
3	2022 中国物业服务品牌特色企业-中国高端智慧后勤服务领军者	克而瑞物管、中物研协	2022 年 11 月
4	2022 中国医院物业服务领先企业	克而瑞物管、中物研协	2022 年 11 月
5	2022 物业服务力百强企业	上海易居房地产研究院、克而瑞物管	2022 年 7 月
6	2022 学校物业服务力 TOP10 企业	上海易居房地产研究院、克而瑞物管	2022 年 7 月
7	2022 医院物业服务力 TOP10 企业	上海易居房地产研究院、克而瑞物管	2022 年 7 月
8	第十届中国医院建设十佳运营服务供应商	第二十三届全国医院建设大会组委会	2022 年 7 月
9	2022 年全国政府采购物业管理服务质量第一名供应商	政府采购大数据网	2022 年 5 月
10	公益慈善突出贡献爱心企业	深圳市物业管理行业协会	2022 年 5 月
11	深圳工匠培育示范单位	深圳工业总会	2022 年 1 月
12	2021 年深圳 500 强企业	深圳市企业联合会	2021 年 12 月
13	2021 大湾区医院物业服务力 TOP5 企业	上海易居房地产研究院	2021 年 12 月
14	2021 物业服务力大湾区 TOP100 企业	上海易居房地产研究院	2021 年 12 月
15	辽宁省 2020-2021 年度党建引领物业服务先进企业	辽宁省房地产行业协会	2021 年 12 月
16	2020-2021 中国物业企业数字力 TOP20	上海易居房地产研究院	2021 年 11 月
17	广东省物业管理行业发展 40 周年优秀企业	广东省物业管理行业协会	2021 年 10 月
18	2021 年深圳市物业服务企业综合发展百强企业	深圳市物业管理行业协会	2021 年 9 月
19	2021 中国物业服务市场化运营领先品牌企业	北京中指信息技术研究院	2021 年 9 月
20	2021 中国医院物业服务优秀品牌	北京中指信息技术研究院	2021 年 9 月
21	连续十二年（2009 年度至 2020 年度）广东省“守合同重信用”企业	广东省市场监督管理局	2021 年 6 月
22	红色物业优秀企业	沈阳市物业管理协会	2021 年 6 月
23	物业管理服务绿色创建示范单位	深圳市绿色产业促进会	2021 年 3 月

序号	荣誉名称	颁发机构	颁发时间
24	最佳服务供应商	天津市市场监督管理委员会后勤服务处	2021 年 1 月
25	2020 年全国学校物业服务企业 50 强	中国教育后勤协会	2020 年 12 月
26	广东省物业管理行业协会成立 20 周年先进企业	广东省物业管理行业协会	2020 年 8 月
27	特殊贡献优秀企业	深圳市物业管理行业协会	2020 年 1 月

5.发行人的竞争优势与劣势

(1) 竞争优势

①高效决策机制优势

公司成立于 2000 年 10 月，20 余年以来一直专注于机构物业后勤一体化服务领域。公司成立初期便率先实现了市场化运作，拥有二十余年的市场化运营经验。公司的机制优势使公司在市场上竞争能力较强，高效的决策机制使得公司的管理层能够发挥最大的能动性，及时响应市场需求。

②人员与组织优势

公司拥有完整的梯队化管理团队且高度稳定，大部分中高级管理人员主要集中在 70-80 后年龄段，具有丰富的管理和行业经验，具备良好的创新精神与奋斗精神。公司引入了股权激励，激发了骨干成员的积极性，增强了管理团队的凝聚力和归属感。公司二十年来骨干成员保持稳定，对公司的发展和战略规划延续起到了至关重要的作用。公司项目服务人员以自有员工为主，大幅提升了管理效率，保障了服务品质和客户满意度。

公司历来重视组织架构的作用，持续进行组织架构的调整与优化。围绕公司的战略目标，为提高管理效率，建立适合公司发展的简洁明晰的三层次管理架构，并在此基础上形成了公司的组织架构。在职位设置与管理上，坚持“以事定岗、以岗定人”的原则，明确了各层次的职责、任职资格、工作权限及工作关系，促进了公司的授权与合作。具体如下表所示：

管理层次	职能描述
决策层（股东大会及董事会）	作为公司的决策层，规划公司战略目标和经营方针，塑造公司的发展愿景和价值观，明确组织的整体绩效目标。
执行层（管理团队）	在决策层的授权下，根据公司战略目标完成部门的工作任务和绩效目标，通过行使他们在工作安排、岗位设置、人力资源配置、相关制度订立等方

管理层次	职能描述
	面的权力，促进部属的工作积极性，提高部门的工作绩效。
操作层	为落实部门的工作任务和目标而组建的工作团队，以完成部门的各项工作目标，促进部门绩效的提升。

公司建立了完善的培训体系，于 2022 年新设“喆学苑”，拥有储备项目经理培养机制，为员工创造职后再教育的机会，鼓励员工自学提升学历和取得各类证书。公司的各项制度与员工关怀举措，都为优化员工结构，提升员工效能，保持公司团队优势提供了有力的保障。

公司设立全国九大区域，业务覆盖 27 个省、直辖市、自治区，合计 70 余个城市，基本实现全国化布局。

③专业化管理优势

公司专注于非住宅物业管理，逐渐形成了以医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等以机构类物业为主的业务领域。同时，为满足日益变化和拓宽的机构后勤服务范畴，成立明智科创、深圳明喆楼宇、深圳明喆电梯、天津明喆保安、天津明喆餐饮等专业子公司，在服务产品细分领域做出更加深入的研究和保障。

公司作为具有国家一级资质的专业化物业管理企业，已通过多项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验，公司依靠长期积累的项目管理经验，建立了一套行之有效的服务标准。集团通过二十余项标准化体系认证，各体系又按医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等业态的不同，制定不同业态的作业标准。品质管控部定期对项目进行督导，并与客户进行沟通，同时安排专人对区域内项目进行巡查，搜集各类服务信息，发现问题及时处理，变被动服务为主动服务，降低客户投诉的概率。

④品牌及企业文化优势

明喆集团是第一批获得中国物业管理一级资质的企业之一，并于近三年（2020 年、2021 年和 2022 年）连续获得中国物业管理综合实力百强企业荣誉。在细分业态内，公司荣获“2022 医院物业服务力 TOP10 企业”“2022 学校物业服务力 TOP10 企业”。此外，公司连续十余年于深圳市物业服务综合排名位列前十。连续十二年被评为广东省“守合同重信用”企业。在大湾区、京津冀和

东北、西北区域，形成了良好的口碑效应，具有较强的品牌影响力。公司获2021 中国物业服务市场化运营领先品牌企业及中国医院物业服务优秀品牌，连续多年获评广东省著名商标及深圳知名品牌。公司注重文化充实品牌建设的内涵，企业内部有《为了明喆的明天》《明喆人》《明喆文化手册》等刊物，保持核心价值观及重要理念的统一和团队凝聚力。

明喆集团党委秉承“业务发展到哪里，党组织就建到哪里”的战略思想，各区域因地制宜，多方联动，共同努力，扎实、稳步地推进党的组织覆盖和党的工作覆盖，为集团主业的发展注入“红色动能”。集团党委书记高海清同志获评深圳市优秀共产党员称号，明喆集团被评为深圳市非公经济党建百企示范企业。

⑤先进的物业服务信息系统优势

公司拥有多项软件著作权证书，自主开发了“明智优点”管理系统。各业态基于多年大量的物业实践，为系统的研发提供更多的操作场景，可以有效实现线下、线上融合，特别是机构类物业明显有别于传统的住宅、商写物业管理，从市场上购买使用的标准版物业系统很难完全与业务匹配。

“明智优点”系统基于物业管理流程，围绕着人的服务、物的管理和空间的运营，囊括了包含设施设备管理子系统、服务工单子系统、巡查巡检子系统、中央运送子系统、医废管理子系统等，深度贴合不同业态的管理需求和服务场景。在公司内部，通过“明智优点”的深入应用，一方面确保了设施设备保养计划的有效执行，更使各项应急报修任务得到及时处置，并对超时、遗漏等异常任务自动升级至各级监管人员，形成了标准化、可视化、闭环化管理。另一方面，也能实时获知员工的工作饱和程度、单一工单的完成情况、服务质量反馈统计等各类信息，有效实现了数据驱动决策。在赋能基础物业管理，支撑公司数字化转型升级的同时，还围绕机构类客户在数字化后勤管理方面的需求，研发了一系列的一站式智慧后勤管理平台，构建了线上线下相结合的运营模式，持续提升客户服务体验，助力客户的智慧后勤管理体系高效运行与创新升级。

此外，针对不同的业态持续开发优化不同的功能模版，如医院业态，通过中央调度子系统实现院内标本、病人陪检等业务场景的统一调度和无纸化办公，

提高工作效率的同时降低差错率；医废子系统可对全院医废垃圾的收集、存放、转运实现全流程管控。学校业态的宿舍管理、场地教室管理子系统等也可以大大减少人工统计、管理，从而提高工作效率和质量。

（2）竞争劣势

①规模增长劣势

近年来，上市物业管理服务企业通过有关联关系的房地产开发商支持、收并购等方式取得了较快的规模增长。公司作为完全市场化运营的独立第三方物业服务企业，缺乏来自关联方的新增项目交付支持，以及资本的助力，难以避免地承受一定的市场压力，增加了项目承接的难度和成本。

②资金劣势

公司通过二十多年的发展，积累了一定的资金和抗风险能力，但公司业务的拓展需要在全国范围内进行网点布局、建设与升级信息化系统以及进一步完善人力资源建设等，因此需要大规模的资金投入。公司亟需通过进入资本市场实施股权融资等方式，补充公司业务发展所必须的资金。

6.发行人与同行业可比公司在经营情况、市场地位、技术实力、衡量核心竞争力的关键业务数据、指标等方面的比较情况

A 股上市的物业公司较少，综合考虑业务相关性及数据可得性后，公司选取了四家 A 股上市的物业公司，即招商积余（001914）、新大正（002968）、特发服务（300917）和南都物业（603506）作为可比公司。上述四家公司均为以物业管理服务为主营业务的 A 股上市公司，上述企业与发行人具有较高的可比性。

发行人及同行业可比公司的主要经营业务信息如下：

公司名称	资本市场	主营业务
发行人	/	综合物业服务、单位食堂
招商积余	主板	物业管理、资产管理
新大正	主板	基础物业、城市服务、创新服务
特发服务	创业板	综合物业管理服务、政务服务、增值服务
南都物业	主板	物业基础服务、非业主增值服务、物业增值服务、资产管理服务

(1) 经营情况对比

公司名称	主营业务	主要经营数据
招商积余	招商积余为客户提供全业态、全价值链、全场景的综合解决方案。招商积余的主要业务包括物业管理和资产管理。	2022 年，招商积余实现营业收入 130.24 亿元；实现净利润 5.69 亿元。
新大正	新大正以基础物业为主、城市服务和创新服务协同发展。新大正的基础物业包括航空物业、学校物业、公共物业、办公物业、商住物业等细分业态，城市服务包括城市更新、资产管理、市政环卫、社区治理等服务产品，创新服务包括平台运营、增值服务、数据业务、线上经营等细分产品。	2022 年，新大正实现营业收入 25.98 亿元；实现净利润 1.86 亿元。
特发服务	特发服务以综合物业管理服务为核心业务，主要从事的业务为：综合物业管理服务、政务服务、增值服务，从事的服务内容为综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理等。	2022 年，特发服务实现营业收入 20.06 亿元；实现净利润 1.22 亿元。
南都物业	南都物业服务集团股份有限公司一直从事物业管理相关服务。南都物业提供的主要服务分为物业基础服务、非业主增值服务、物业增值服务、资产管理服务。	2022 年，南都物业实现营业收入 18.47 亿元；实现净利润 1.55 亿元。
发行人	明喆集团专注于为医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构、其他物业等提供高品质一体化后勤服务。	2022 年，发行人实现营业收入 36.17 亿元；实现净利润 2.90 亿元。

数据来源：可比公司年报

(2) 市场地位对比

公司名称	市场地位
招商积余	根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，招商积余综合实力排名 4。
新大正	根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，新大正综合实力排名 22。
特发服务	根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，特发服务综合实力排名 32。
南都物业	根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，南都物业综合实力排名 21。
发行人	根据克而瑞物管、中物研协联合发布的《2022 中国物业服务企业综合实力研究报告》，发行人综合实力排名 15。

数据来源：克而瑞物管、中物研协

(3) 技术实力对比

公司名称	技术实力
招商积余	招商积余 2022 年研发费用 4,825.91 万元，研发人员 186 人，2022 年研发费用占比 0.37%。加大数字化投入，完成基础“标配”功能建设，深入开展创新业务，数字化运营效果显著。2022 年，荣获“上市公司数字化转型典型案例”。

公司名称	技术实力
	例”“毕马威中国领先地产科技企业 50”等奖项，新增软著专利 18 项（累计超过 200 项），拥有 4 家国家高新技术企业。
新大正	新大正加快推进数字化建设，以满足公司快速发展需求，支撑创新业务与增值服务发展。在 2022 年实现慧链云业务数字化平台的研发及上线运行，基本实现符合条件的管理项目全部上线慧链云系统，在企业降本增效、提升服务品质等方面为业务赋能。
特发服务	特发服务 2022 年研发费用 539.90 万元，研发人员 62 人，2022 年研发费用占比 0.27%。紧跟市场经济节奏和产业趋势变化，主动求新求变，积极探索传统物业服务的科技转型升级之路，一是完成智慧物业总体规划与顶层设计，启动智慧物业应用系统及平台建设，开展深国交、水贝国际项目智能化运营项目试点，以创新驱动引领各项业务高质量发展。二是结合实际业务需要，运用信息化优势，完成自有财务共享平台及人力资源管理系统全面应用，根据实际运用增补功能模块，以信息化赋能推动内部管理提质增效，对公司项目的日常管理起到了积极作用。
南都物业	南都物业 2022 年研发费用 309.61 万元，研发人员 20 人，2022 年研发费用占比 0.17%。根据战略规划和长远发展，采用外部合作和自主开发建立了可根据特色的应用场景设计数据的大数据平台，并通过智能设施设备引入、移动互联网应用打造以实现多种生态设计理念和各类场景应用的智慧服务平台，通过智慧车管、远程监控等技术手段提高项目管理效率与经济效益。此外，公司组建了以光纤为主干的企业局域网，不断完善和改良各种设施设备传感设备可以全天候地对设施设备的运行情况进行监管，同时不断引入各种新型设备和无人机械优化提升服务效率。
发行人	发行人 2022 年研发费用 1,518.39 万元，研发人员 85 人，2022 年研发费用占比 0.42%。公司拥有多项软件著作权证书，自主开发了“明智优点”管理系统。各业态基于多年大量的物业实践，为系统的研发提供更多的操作场景，可以有效地实现线下、线上融合，特别是机构类物业明显有别于传统的住宅、商写物业管理，从市场上购买使用的标准版物业系统很难完全业务匹配。“明智优点”系统基于物业管理业务，围绕着人的服务和物的管理，囊括了包含设施设备管理子系统、服务工单子系统、巡查巡检子系统、中央运送子系统、医废管理子系统等，深度贴合不同业态的管理需求和服务场景。

数据来源：可比公司年报

（4）业务数据对比

发行人相关核心业务数据及指标包括毛利率、期间费用等，具体参见本招股说明书“第六节 财务会计信息与管理层分析”中的相关内容。

7.第三方数据是否专门为本次发行准备以及发行人是否为此支付费用或提供帮助

本招股说明书中引用的数据主要来源于国家统计局、行业研究机构、证券公司研究机构或国家权威机构等的统计信息或公开的研究报告。以上数据不存在专门为本次发行准备的情形，亦不存在发行人为相关第三方报告专门支付费用或提供帮助的情形。招股说明书中引用的数据具有权威性、客观性，依据充分。

三、发行人销售情况和主要客户

（一）发行人的销售情况

1.主要产品或服务的规模、销售收入

报告期内，公司主营业务收入按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业服务	333,398.31	92.31%	302,152.58	90.48%	266,538.42	88.72%
单位食堂	27,764.95	7.69%	31,786.06	9.52%	33,886.46	11.28%
合计	361,163.26	100.00%	333,938.64	100.00%	300,424.88	100.00%

其中，综合物业服务按业态分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
医疗机构	125,176.01	37.55%	114,949.17	38.04%	102,900.26	38.61%
行政事业办公	70,257.99	21.07%	64,833.64	21.46%	58,128.87	21.81%
企业办公	60,832.96	18.25%	55,460.12	18.36%	51,484.40	19.32%
教育机构	55,340.69	16.60%	45,346.47	15.01%	34,404.96	12.91%
其他物业	21,790.66	6.54%	21,563.18	7.14%	19,619.94	7.36%
合计	333,398.31	100.00%	302,152.58	100.00%	266,538.42	100.00%

2.主要产品或服务的主要客户群体、销售价格的总体变动情况

报告期各期末，公司综合物业服务的主要客户群体所对应的在管项目数量、在管面积及平均单价情况如下表所示：

项目类型		2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
		在管项目 (个)	在管面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)	在管项目 (个)	在管面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)	在管项目 (个)	在管面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)
综合 物业 项目	医疗机构	99	1,118.00	10.57	96	1,063.20	10.39	94	927.67	10.03
	行政事业办公	157	804.84	9.61	162	756.24	9.32	149	688.61	8.92
	企业办公	133	652.93	9.96	113	600.94	9.42	97	541.81	9.34
	教育机构	139	1,092.46	4.96	118	942.56	4.70	91	752.23	4.53
	其他物业	55	423.26	/	56	446.61	/	48	427.38	/

项目类型	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	在管项目 (个)	在管面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)	在管项目 (个)	在管面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)	在管项目 (个)	在管面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)
合计	583	4,091.49	/	545	3,809.55	/	479	3,337.69	/

注：其他物业的在管面积不包括公园、绿道、市政环卫和水库项目的面积

报告期内，公司签约的项目数量及面积总额逐年增长，与营业收入的变化一致。其中 2021 年的签约面积增长较快，是由于当年度新签约的医疗机构物业项目和教育机构物业项目面积增多所致。各物业服务板块的单价由于人力成本上升及物业服务范围的不断拓展，聚焦优质客户，每平方米的月平均单价整体呈现逐年上升态势。

（二）发行人的主要客户

1. 报告期各期向前五名客户的销售情况

报告期内，发行人前五大客户的名称、销售金额及占比情况如下表所示：

单位：万元

年份	排名	客户名称	销售金额 (万元)	占当期营业收入的比例
2022 年	1	国家电网有限公司	25,036.30	6.92%
	2	国家电力投资集团有限公司	12,680.19	3.51%
	3	中国医科大学附属盛京医院	10,446.79	2.89%
	4	天津市公安局	9,142.27	2.53%
	5	深圳技术大学	8,446.18	2.34%
合计			65,751.73	18.18%
2021 年	1	国家电网有限公司	24,684.18	7.39%
	2	中国医科大学附属盛京医院	11,708.13	3.50%
	3	国家电力投资集团有限公司	11,424.50	3.42%
	4	天津市公安局	8,983.91	2.69%
	5	天津市儿童医院	5,500.11	1.65%
合计			62,300.83	18.64%
2020 年	1	国家电网有限公司	23,550.75	7.83%
	2	国家电力投资集团有限公司	13,592.70	4.52%
	3	中国医科大学附属盛京医院	11,430.19	3.80%
	4	天津市公安局	7,709.05	2.56%
	5	天津市儿童医院	5,172.58	1.72%
合计			61,455.27	20.44%

注 1：北京谷新投资管理有限公司、国网吉林省电力有限公司、国家电网公司东北分部、国网黑龙江省电力有限公司、国网天津市电力公司、国网内蒙古东部电力有限公司等均系国家电网有限公司实际控制，因此交易金额合并统计

注 2：中国联合重型燃气轮机技术有限公司、上海能源科技发展有限公司、国家电投集团东北电力有限公司、内蒙古电投能源股份有限公司、国家电投集团新疆能源化工有限责任公司等均系国家电力投资集团有限公司实际控制，因此交易金额合并统计

注 3：中国医科大学附属盛京医院大连医院、沈阳盛京医院管理咨询有限公司本溪分公司 2 家单位均系中国医科大学附属盛京医院实际控制，因此交易金额合并统计

注 4：天津市公安局警务保障部、天津市滨海新区公安局、天津市公安局北辰分局等均系天津市公安局实际控制，因此交易金额合并统计

2.发行人与主要客户的关联关系情况

发行人不存在向单个客户的销售占比超过百分之五十、严重依赖少数客户的情况。发行人与前五名客户之间不存在关联关系，发行人董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东均未在上述客户中拥有权益。

四、发行人采购情况和主要供应商

（一）发行人的采购情况

1.主要原材料和接受服务的情况

公司提供的服务主要为物业管理相关服务，采购对象以物业服务过程中所需物资与综合服务为主。物资采购以物业服务过程中所需保洁用品、绿化用品、安保用品、工程耗材及配套提供的单位食堂所需的物资为主。服务采购包含劳务派遣、保洁外包、秩序外包、绿化外包、电梯维保、消防维保、空调保养等服务。公司在保障物业服务品质的基础上，为了提高管理水平，因此将部分单项业务外包给专业、高效的服务供应商。整个市场完全竞争，供应充足。

2.相关采购价格变动趋势

物业管理行业的主要生产成本为人工成本。随着近年来最低工资标准的提升与在岗职工平均工资水平的上涨，导致公司的人工成本有所增加。我国城镇私营单位月平均工资及变动水平如下表所述：

单位：元

项目	2019 年	2020 年	2021 年

项目	2019 年	2020 年	2021 年
城镇私营单位月平均工资	4,467	4,811	5,240
年增长率	8.13%	7.69%	8.93%

注：上表数据来源于国家统计局官网及统计年鉴

（二）发行人的主要供应商

1.报告期各期向前五名供应商的采购情况

报告期内，发行人前五大供应商的名称、采购金额及占比情况如下表所示：

单位：万元

年份	排名	供应商名称	采购金额	占当期营业成本的比例
2022 年	1	马鞍山翰博劳务服务有限公司	14,252.16	4.79%
	2	天津磊瑞科技发展有限公司	1,526.21	0.51%
	3	海禾川（天津）新能源科技发展有限公司	1,316.35	0.44%
	4	中盛（深圳）保安服务有限公司	1,044.83	0.35%
	5	鄂尔多斯市新金诺餐饮有限公司	1,042.01	0.35%
	合计		19,181.56	6.45%
2021 年	1	马鞍山翰博劳务服务有限公司	10,959.03	3.93%
	2	上海喔趣信息科技有限公司	5,351.96	1.92%
	3	天津恒佳企业管理服务有限公司	2,735.60	0.98%
	4	安徽诺荣服务外包有限公司	1,547.82	0.55%
	5	麦秋（沈阳）食品有限公司	1,476.88	0.53%
	合计		22,071.29	7.91%
2020 年	1	上海喔趣信息科技有限公司	12,689.23	5.38%
	2	天津恒佳企业管理服务有限公司	7,365.47	3.12%
	3	龙城城市运营服务集团有限公司	1,642.75	0.70%
	4	天津市意和强食品有限公司	1,420.39	0.60%
	5	沈阳清风和鑫商贸有限公司	1,196.26	0.51%
	合计		24,314.10	10.31%

注 1：马鞍山翰博劳务服务有限公司、蚌埠海润企业服务有限公司、徐州海佳企业服务有限公司 3 家单位均系广州市浩洋人力资源有限公司实际控制，因此交易金额合并统计

注 2：萍乡润集科技有限公司、萍乡智慧同创企业管理有限公司、上海薪荣企业管理服务有限公司、嘉兴新起点人力资源有限公司、上海喔趣企业管理有限公司、上海铭深信息科技有限公司、上海灵起市场营销服务有限公司、上海喔趣信息科技有限公司 8 家单位的实际控制人或部分高级管理人员为上海喔趣信息科技有限公司员工及其亲属，且与明喆集团股份有限公司发生业务往来均由上海喔趣信息科技有限公司介绍，因此交易金额合并统计

注 3：山东恒佳企业管理服务有限公司、昆山中劳企业管理有限公司、天津天胜达劳务服务有限公司、天津佳兴人力资源服务有限公司 4 家单位均系天津恒佳企业管理服务有限公司实际控制，因此交易金额合并统计

注 4：麦秋（沈阳）食品有限公司、沈阳市于洪区禾丰食品商行、沈阳市于洪区福金达副食品配送中心 3 家单位均系同一控制人陈宇实际控制，因此交易金额合并统计

注 5：天津市意和强食品有限公司、天津市东丽区梦鲜里果蔬批发经营部 2 家单位均系同一控制人刘意实际控制，因此交易金额合并统计

注 6：鄂尔多斯市新金诺餐饮有限公司、鄂尔多斯市欣金诺餐饮有限公司 2 家单位均系同一控制人黄军实际控制，因此交易金额合并统计

2.发行人与主要供应商的关联关系情况

发行人不存在向单个供应商的采购占比超过百分之五十、严重依赖少数供应商的情况。发行人与前五名供应商之间不存在关联关系，本公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东均未在上述供应商中拥有权益。

五、发行人主要固定资产及无形资产情况

（一）主要固定资产

1.主要固定资产的构成及价值

公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备和其他设备。截至报告期末，公司固定资产的具体情况如下：

单位：万元

项目	资产原值	累计折旧	资产净值
房屋及建筑物	6,763.05	2,077.22	4,685.83
机器设备	1,954.82	504.48	1,450.34
运输工具	3,023.42	2,042.59	980.83
电子设备	516.83	211.53	305.30
其他设备	4,005.28	2,348.21	1,657.07
合计	16,263.40	7,184.02	9,079.37

2.公司主要房屋及建筑物情况

（1）自有房屋及建筑物

截至本招股说明书签署日，发行人及其子公司共拥有 71 处房屋，具体情况如下：

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (平方米)	权利 性质	用途	使用期限	他项权利
1	发行人	粤（2023）深	深圳市福田区滨	268.29	出让/商	商业、办公、	2042-07-28	已抵押

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (平方米)	权利 性质	用途	使用期限	他项权利
		圳市不动产权第 0046487 号	河路与彩田路交汇处联合广场 A 栋塔楼 A1808		品房	酒店/办公		(注 1)
2	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第 0046505 号	深圳市福田区滨河路与彩田路交汇处联合广场 A 栋塔楼 A1809	215.79	出让/商品房	商业、办公、酒店/办公	2042-07-28	已抵押 (注 1)
3	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第 0046499 号	深圳市福田区彩田路紫光名苑塔楼 30G	107.85	出让/商品房	综合楼/住宅	2062-12-07	已抵押 (注 1)
4	发行人	津(2022)和平区不动产权第 1663790 号	天津市和平区多伦道新福方里 5-1-502	137.13	出让/商品房	城镇住宅用地/居住	2074-10-28	无
5	发行人	津(2022)和平区不动产权第 1663773 号	天津市和平区多伦道新福方里 5-1-602	137.13	出让/商品房	城镇住宅用地/居住	2074-10-28	无
6	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第 1650575 号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦 2 号楼-1120	42.64	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
7	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第 1648846 号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦 2 号楼-1121	42.84	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
8	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第 1650524 号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦 2 号楼-1123	45.13	出让/其他	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
9	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第 1650562 号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦 2 号楼-1128	44.95	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
10	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第 1650522 号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦 2 号楼-1129	47.24	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
11	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第 1650535 号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦 2 号楼-1132	47.03	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
12	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第 1648778 号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦 2 号楼-1139	88.29	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
13	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第 1650530 号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦 2 号楼-1140	55.21	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (平方米)	权利 性质	用途	使用期限	他项权利
14	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第1648790号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦2号楼-1141	52.03	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
15	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第1650551号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦2号楼-1147	46.86	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
16	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第1648756号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦2号楼-1152	94.24	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
17	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第1650545号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦2号楼-1153	46.88	出让/商品房	城镇住宅用地/非居住	2049-12-06	无
18	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第1650572号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦2号楼-1154	46.88	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
19	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第1648815号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦2号楼-1155	46.88	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
20	发行人	津(2022)滨海新区中心商务区不动产权第1648743号	天津市滨海新区中心商务区国泰大厦2号楼-1157	46.88	出让/商品房	商务金融用地/非居住	2049-12-06	无
21	发行人	津(2022)滨海新区塘沽不动产权第1651636号	天津市滨海新区塘沽新城家园1-1-2801	129.24	出让/其他	城镇住宅用地/居住	2078-07-09	无
22	发行人	津(2022)滨海新区塘沽不动产权第1653407号	天津市滨海新区塘沽新城家园1-1-2803	129.24	出让/其他	城镇住宅用地/居住	2078-07-09	无
23	发行人	津(2022)开发区不动产权第1651377号	天津市开发区隆泰广场1-1,5-1702	905.3	出让/商品房	其它商服用地/非居住	2048-09-04	无
24	发行人	蒙(2023)呼和浩特市不动产权第0003342号	呼和浩特市赛罕区机场高速内蒙古低碳经济总部大厦综合楼9层901	1,326.48	出让/市场化商品房	商务金融用地/办公	2051-06-09	无
25	发行人	蒙(2022)鄂尔多斯市不动产权第0047993号	东胜区伊克召大街24号玫瑰家园二期3号楼-108	73.12	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/零售商业用地/库房	城镇住宅用地: 2078-9-25 零售商业用	无

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (平方米)	权利 性质	用途	使用期限	他项权利
							地：2049-8-16	
26	发行人	辽（2022）沈阳市不动产权第 0473402 号	沈阳市浑南新区天赐街 5-1 号（301）	252.28	出让/市场化商品房	商业用地/商业	2048-05-25	无
27	发行人	辽（2022）沈阳市不动产权第 0473586 号	浑南新区天赐街 5-1 号（901）	219.86	出让/市场化商品房	商业用地/商业	2048-05-25	无
28	发行人	辽（2022）沈阳市不动产权第 0473551 号	浑南新区天赐街 5-1 号（902）	110.34	出让/市场化商品房	商业用地/商业	2048-05-25	无
29	发行人	辽（2023）沈阳市不动产权第 0248123 号	浑南新区天赐街 5-1 号（905）	156.14	市场化商品房	商业	/	无
30	发行人	辽（2022）沈阳市不动产权第 0473629 号	浑南新区天赐街 5-1 号（907）	98.15	出让/市场化商品房	商业用地/商业	2048-05-25	无
31	发行人	辽（2022）沈阳市不动产权第 0473639 号	浑南新区天赐街 5-1 号（908）	204.48	出让/市场化商品房	商业用地/商业	2048-05-25	无
32	发行人	粤（2022）汕头市不动产权第 0103241 号	汕头市金平区金砂路 65 号 803 号	260.72	出让/商品房	商务金融用地/办公	2042-01-10	无
33	发行人	粤（2023）汕头市不动产权第 01018415 号	汕头市金平区金砂路 67 号金新花园 6，7 幢 6 幢 103 号房	139.3	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	2070-05-27	无
34	发行人	云（2022）呈贡区不动产权第 0612474 号	昆明市呈贡区吴家营街道春融街 888 号财务公寓 1 号楼 23 层 2301 号	472.9	出让/商品房	商务金融用地/办公	2048-03-07	无
35	内蒙古瑞吉电梯	鄂房权证康巴什新区字第 109021406306 号	鄂尔多斯市康巴什新区西纬八路以北警泰园 6 号楼-3 单元-606	163.34	出让	住宅	/	无
36	发行人	粤（2023）深圳市不动产权第 0406151 号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心 07-01 地块东区（T2 栋）701	282.66	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押（注 2）
37	发行人	粤（2023）深圳市不动产权第 0405634 号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心 07-01 地块东区（T2 栋）702	183.09	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押（注 2）
38	发行人	粤（2023）深圳市不动产权第 0405643 号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心 07-01 地块东区（T2 栋）703	277.24	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押（注 2）

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (平方米)	权利 性质	用途	使用期限	他项权利
39	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405681号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)704	219.27	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
40	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405686号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)705	300.68	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
41	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405695号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)706	183.09	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
42	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405701号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)707	282.66	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
43	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405716号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)708	112.2	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
44	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405767号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)709	112.2	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
45	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405774号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)801	277.34	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
46	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405610号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)802	179.65	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
47	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405792号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)803	272.03	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
48	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405798号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)804	136.99	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
49	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405796号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)805	136.99	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
50	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405816号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)806	272.03	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (平方米)	权利 性质	用途	使用期限	他项权利
51	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405825号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)807	179.65	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
52	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405830号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)808	277.34	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
53	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405843号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)809	110.08	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
54	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405852号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)810	110.08	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
55	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405851号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)901	277.34	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
56	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405885号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)902	179.65	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
57	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405898号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)903	272.03	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
58	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405903号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)904	136.99	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
59	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405909号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)905	136.99	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
60	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405916号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)906	272.03	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
61	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405934号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)907	179.65	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
62	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405931号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)908	387.42	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (平方米)	权利 性质	用途	使用期限	他项权利
63	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405948号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)909	110.08	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
64	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405956号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)1001	286.81	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
65	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0405968号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)1002	185.78	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
66	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0406001号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)1003	281.32	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
67	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0406015号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)1004	141.67	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
68	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0406024号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)1005	141.67	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
69	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0406037号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)1006	281.32	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
70	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0406041号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)1007	195.46	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)
71	发行人	粤(2023)深圳市不动产权第0406052号	罗湖区宝安北路华润置地笋岗中心07-01地块东区(T2栋)1008	113.85	出让/商品房	物流用地,商业用地/办公	2047-12-17	已抵押(注2)

注1:发行人与宁波银行股份有限公司深圳分行于2023年2月23日签署了《最高额抵押合同》(07300DY22BLALM4),抵押物为序号1-3房屋,担保金额为60,000万元,担保期限为2022年7月1日至2027年7月1日

注2:发行人与招商银行股份有限公司深圳分行于2021年9月13日签署了《法人购房借款及抵押合同》(编号:755HT2021175990),将序号36-71房屋抵押给招商银行股份有限公司深圳分行,作为偿还该等房屋购房贷款本息及其他一切相关费用的担保

(2) 租赁房屋及建筑物

截至本招股说明书签署日,发行人及其子公司向第三方支付租金承租,主要用于办公的物业情况如下:

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积 (平方米) / 房间数	租赁期限	用途
1	发行人	黑龙江省人民政府驻深圳办事处	深圳市福田区福田街道滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1708、1709、1710 单元	611.46	2021-03-20 至 2026-03-19	办公
2	发行人	广州珠创商业投资有限公司	广州市天河区区华夏路 16 号 2011 房单元	176.74	2022-11-09 至 2025-11-08	办公
3	发行人	深圳市龙华创客资产管理有限公司	深圳市龙华区富联一区 OTO 创客 610	55.00	2023-03-15 至 2023-09-30	办公
4	发行人	深圳市龙华创客资产管理有限公司	深圳市龙华区龙华街道三联社区富联一区 OTO 创客 406A	55.00	2022-10-01 至 2023-09-30	办公
5	发行人	广西宝立方投资管理有限公司	南宁市青秀区中新路 9 号广西九洲国际第 39 层 3907 号房	193.27	2023-01-10 至 2024-01-09	办公
6	发行人	巫振强	深圳市龙岗区龙岗大道（龙岗段）6079 号	60.00	2023-04-15 至 2024-04-14	办公
7	明喆集团股份有限公司河西分公司	天津市广电物业管理有限公司	天津市河西区梅江道 20 号	563.16	2021-06-01 至 2024-05-31	办公、餐厅、住宿
8	明喆集团股份有限公司天津滨海新区塘沽分公司	山西省投资集团（天津）国际贸易有限公司	天津经济技术开发区泰达 MSD-G 区 G1 座 1703-2 单元	184.20	2021-01-01 至 2025-12-31	办公
9	明喆集团股份有限公司天津河东分公司	天津金耀企业管理咨询有限公司	天津市河东区新开路南横街 27 号 9-202	195.00	2021-12-16 至 2024-12-15	办公
10	天津明喆产业发展有限公司	天津金耀企业管理咨询有限公司	天津市河东区新开路南横街 27 号 9-203	60.00	2021-12-16 至 2024-12-15	办公
11	明喆集团股份有限公司天津河东分公司	天津金耀企业管理咨询有限公司	天津市河东区新开路南横街 27 号 5-101	63.70	2022-01-01 至 2024-12-31	办公
12	明喆集团股份有限公司天津河东分公司	天津法利莱集成房屋有限公司	天津市南开医院	1 间	2022-09-06 至 2023-09-05	临时办公、住宿
13	明喆集团股份有限公司天津北辰分公司	谭文丽	天津市北辰区果园新村街东升里 18 号楼 2 门 604 号	41.86	2023-04-10 至 2023-12-31	办公
14	明喆集团股份有限公司浑南分公司	于海洋、孙晓明	沈阳市浑南新区天赐街 5-1 号（国际贸易中心）（A）座（7）层（705）号写字间	156.14	2021-03-01 至 2024-02-29	办公

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积 (平方米) / 房间数	租赁期限	用途
15	明喆集团股份有限公司和平分公司	辽宁省机关事务管理局	沈阳市和平区北五经街26号	2,783.00	2022-09-01 至 2027-08-31	办公
16	明喆集团股份有限公司北京分公司	中国核工业二三建设有限公司	北京市顺义区顺康路58号院	6间	2023-01-01 至 2025-12-31	办公、 宿舍
17	明喆集团股份有限公司北京分公司	蔡恩琪	西宁市城西区胜利路25号1号楼11019号房	48.24	2022-08-18 至 2023-08-17	办公
18	明喆集团股份有限公司厦门分公司	厦门祝兆企业管理有限公司	厦门市湖里区万华金融中心2号楼16层1616单元、1617单元	106.11	2022-12-15 至 2023-12-14	办公
19	明喆集团股份有限公司泰安分公司	刘桦	泰安市泰山区岱宗大街66号综合楼东部分四楼405室	25.00	2022-08-07 至 2023-08-06	办公
20	明喆集团股份有限公司上海分公司	上海合砚房地产有限公司	上海市闵行区剑川路1000弄102室1006A单元	458.04	2023-04-01 至 2026-03-31	办公
21	明喆集团股份有限公司重庆分公司	重庆云才企业孵化器有限公司	重庆市两江新区黄山大道中段杨柳路3号2幢12层05号	150.00	2023-03-16 至 2024-03-15	办公
22	明喆集团股份有限公司康巴什分公司	鄂尔多斯市东方弱电管网有限公司	内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区康巴什区信息大厦A座506、508、512、509、511	440.00	2023-06-15 至 2024-06-14	办公
23	内蒙古瑞吉电梯有限公司	鄂尔多斯市东方弱电管网有限公司	内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区康巴什区信息大厦A座510	70.00	2023-06-15 至 2024-06-14	办公
24	明喆集团股份有限公司珠海分公司	刘牧辛	珠海市香洲区凤凰北路2099号805、806	203.11	2023-05-12 至 2026-05-20	办公
25	明喆集团股份有限公司武汉分公司	武汉滴水智能科技有限公司	武汉市汉阳区四新大道28号西塔武汉光明中心9楼R6室	82.00	2022-10-01 至 2025-08-31	办公

(二) 主要无形资产

1. 不动产

截至本招股说明书签署日，公司无土地使用权。公司拥有的不动产情况详见本节“五、发行人主要固定资产及无形资产情况”之“（一）主要固定资产”之“2. 公司主要房屋及建筑物情况”之“（1）自有房屋及建筑物”。

2.商标

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及其子公司共拥有 70 项注册商标，具体如下：

序号	商标 权人	商标标识	注册号	类别	注册日期	权利期限	取得 方式	他项 权利
1	发行人	明喆	37893387	17	2020-01-07	2030-01-06	原始 取得	无
2	发行人	明喆	37881420	7	2020-01-14	2030-01-13	原始 取得	无
3	发行人		37891843	25	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
4	发行人	明智优点	38544346	43	2020-04-14	2030-04-13	原始 取得	无
5	发行人	明智优点	38561908	45	2020-01-28	2030-01-27	原始 取得	无
6	发行人		37886115	5	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
7	发行人	明喆	37890366	27	2019-12-28	2029-12-27	原始 取得	无
8	发行人		33697842	10	2019-06-14	2029-06-13	原始 取得	无
9	发行人	明喆	37884845	6	2020-02-07	2030-02-06	原始 取得	无
10	发行人	明喆	37896466	24	2019-12-21	2029-12-20	原始 取得	无
11	发行人		37891834	24	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
12	发行人		37881409	7	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
13	发行人		37900079	21	2020-03-14	2030-03-13	原始 取得	无

序号	商标 权人	商标标识	注册号	类别	注册日期	权利期限	取得 方式	他项 权利
14	发行人	明喆	37875332	8	2020-02-21	2030-02-20	原始 取得	无
15	发行人	明喆	37893397	18	2019-12-21	2029-12-20	原始 取得	无
16	发行人	明喆	37901606	9	2020-03-28	2030-03-27	原始 取得	无
17	发行人	明智优点	38544148	35	2020-01-28	2030-01-27	原始 取得	无
18	发行人	明喆	37888899	4	2019-12-21	2029-12-20	原始 取得	无
19	发行人		33700900	44	2019-06-14	2029-06-13	原始 取得	无
20	发行人		8339746	45	2011-07-07	2031-07-06	原始 取得	无
21	发行人		37886546	31	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
22	发行人		37893385	17	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
23	发行人		37900750	6	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
24	发行人		37899532	22	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
25	发行人		37892991	20	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
26	发行人		37894578	30	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无

序号	商标 权人	商标标识	注册号	类别	注册日期	权利期限	取得 方式	他项 权利
27	发行人	明喆	37884986	23	2019-12-28	2029-12-27	原始 取得	无
28	发行人	明智优点	38555644	40	2020-01-28	2030-01-27	原始 取得	无
29	发行人	明智优点	38554997	42	2020-01-21	2030-01-20	原始 取得	无
30	发行人		37874423	41	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
31	发行人		33710401	40	2019-06-14	2029-06-13	原始 取得	无
32	发行人		37877223	4	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
33	发行人		37872539	2	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
34	发行人		37873631	27	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
35	发行人		37896308	9	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
36	发行人		8339748	37	2011-09-21	2031-09-20	原始 取得	无
37	发行人		37884965	19	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
38	发行人		37896324	11	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
39	发行人		8795455	36	2012-02-14	2032-02-13	原始 取得	无
40	发行人		37877125	32	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无

序号	商标权人	商标标识	注册号	类别	注册日期	权利期限	取得方式	他项权利
41	发行人		33712023	33	2019-06-14	2029-06-13	原始取得	无
42	发行人	明喆	37899200	2	2020-01-14	2030-01-13	原始取得	无
43	发行人		37895911	15	2020-02-14	2030-02-13	原始取得	无
44	发行人		37896021	26	2020-02-14	2030-02-13	原始取得	无
45	发行人		37881894	39	2020-02-28	2030-02-27	原始取得	无
46	发行人	明智优点	38549629	39	2020-01-28	2030-01-27	原始取得	无
47	发行人		33704682	39	2019-08-28	2029-08-27	原始取得	无
48	发行人	明智优点	38567735	44	2020-01-28	2030-01-27	原始取得	无
49	发行人		3498706	36	2005-04-28	2025-04-27	原始取得	无
50	发行人		8339747	43	2011-07-07	2031-07-06	原始取得	无
51	发行人	明喆	37891845	25	2019-12-28	2029-12-27	原始取得	无
52	发行人		37896997	35	2020-02-14	2030-02-13	原始取得	无
53	发行人		8313351	36	2012-01-14	2032-01-13	原始取得	无
54	发行人	明智优点	38565155	38	2020-01-28	2030-01-27	原始取得	无

序号	商标 权人	商标标识	注册号	类别	注册日期	权利期限	取得 方式	他项 权利
55	发行人		37896402	12	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
56	发行人		33710502	1	2019-06-14	2029-06-13	原始 取得	无
57	发行人		37892921	3	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
58	发行人		37887911	14	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
59	发行人		33718341	42	2019-06-14	2029-06-13	原始 取得	无
60	发行人		37892975	18	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
61	发行人		37895974	34	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
62	发行人		37878625	16	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
63	发行人		37873916	23	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
64	发行人		37899490	13	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
65	发行人		37900132	29	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
66	发行人		37884896	8	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
67	发行人		37875453	28	2020-02-14	2030-02-13	原始 取得	无
68	发行人		33697870	38	2019-06-14	2029-06-13	原始 取得	无
69	发行人	明智优点	38567699	37	2020-01-28	2030-01-27	原始 取得	无
70	发行人	明智优点	38544215	36	2020-01-28	2030-01-27	原始 取得	无

3.软件著作权

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及其子公司共拥有 39 项软件著作权，具体如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	权利期限	取得方式	权利范围	他项权利
1	发行人	明智优点—智慧物业服务集成平台	2019SR1400672	2019-06-01	50 年	原始取得	全部权利	无
2	发行人	明智优点-智慧物业服务平台工单管理子系统	2019SR1036637	2019-09-01	50 年	原始取得	全部权利	无
3	发行人	明智优点-智慧物业服务平台巡检管理子系统	2019SR1036644	2019-09-01	50 年	原始取得	全部权利	无
4	发行人	明智优点-智慧物业服务平台医废管理子系统	2019SR1036709	2019-09-01	50 年	原始取得	全部权利	无
5	发行人	明智优点—智慧物业服务平台医辅运送子系统	2019SR0554096	2019-05-05	50 年	原始取得	全部权利	无
6	发行人	明喆中央运送平台应用软件	2019SR0308953	2018-11-15	50 年	原始取得	全部权利	无
7	发行人	明喆智服平台应用软件	2018SR1015368	2018-11-15	50 年	原始取得	全部权利	无
8	发行人	明智优点-智慧物业服务平台订餐服务管理子系统	2022SR1495119	2022-06-28	50 年	原始取得	全部权利	无
9	发行人	明智优点-智慧物业服务平台环境保洁管理子系统	2022SR1495120	2022-06-28	50 年	原始取得	全部权利	无
10	发行人	明智优点-智慧物业服务平台手术室清洁消毒管理子系统	2022SR0349265	2022-02-16	50 年	原始取得	全部权利	无
11	发行人	明智优点—智慧城市物业管理集成	2022SR0910445	2022-01-31	50 年	原始取得	全部权利	无

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	权利期限	取得方式	权利范围	他项权利
		平台						
12	发行人	明智优点—智慧城市物业管理集成平台可视化管理子系统	2022SR0910443	2022-01-12	50 年	原始取得	全部权利	无
13	发行人	明智优点—智慧城市物业管理集成平台智能精细化管理子系统	2022SR0910444	2022-01-24	50 年	原始取得	全部权利	无
14	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台	2019SR0949538	2019-06-01	50 年	原始取得	全部权利	无
15	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台设备设施管理子系统	2019SR1300735	2019-09-01	50 年	原始取得	全部权利	无
16	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台资源预约子系统	2020SR0045553	2019-12-12	50 年	原始取得	全部权利	无
17	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台优点码子系统	2020SR0044454	2019-10-30	50 年	原始取得	全部权利	无
18	明智科创	明智优点—智慧物业服务小程序	2020SR0301059	2019-09-03	50 年	原始取得	全部权利	无
19	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台设施设备保养子系统	2020SR0444574	2020-04-01	50 年	原始取得	全部权利	无
20	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台物资运送子系统	2020SR0444568	2020-04-01	50 年	原始取得	全部权利	无
21	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台品质管理子系统	2020SR0446133	2020-04-01	50 年	原始取得	全部权利	无
22	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台任务	2020SR0444841	2020-04-01	50 年	原始取得	全部权利	无

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	权利期限	取得方式	权利范围	他项权利
		管理子系统						
23	明智科创	明智优点—智慧物业服务APP	2020SR0301056	2019-06-03	50 年	原始取得	全部权利	无
24	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台医废管理子系统	2020SR1551895	2019-12-15	50 年	原始取得	全部权利	无
25	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台物联网管理子系统	2020SR1551931	2020-08-18	50 年	原始取得	全部权利	无
26	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台施工管理子系统	2020SR1551889	2020-07-20	50 年	原始取得	全部权利	无
27	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台客户服务管理子系统	2020SR1551894	2020-09-22	50 年	原始取得	全部权利	无
28	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台公告管理子系统	2020SR1551890	2020-09-22	50 年	原始取得	全部权利	无
29	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台出入管理子系统	2021SR1288953	2020-08-18	50 年	原始取得	全部权利	无
30	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台仓储管理子系统	2021SR1288954	2021-06-30	50 年	原始取得	全部权利	无
31	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台综合工单管理子系统	2021SR1288911	2020-08-18	50 年	原始取得	全部权利	无
32	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台综合巡检管理子系统	2021SR1288910	2020-08-18	50 年	原始取得	全部权利	无
33	明智科创	明智优点-智慧物业服务管理平台智慧	2021SR1288912	2021-04-08	50 年	原始取得	全部权利	无

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	权利期限	取得方式	权利范围	他项权利
		住宿管理子系统						
34	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台失物招领管理子系统	2021SR1288913	2020-08-18	50 年	原始取得	全部权利	无
35	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台车辆管理子系统	2022SR1157944	2021-08-05	50 年	原始取得	全部权利	无
36	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台环卫作业子系统	2022SR1231623	2022-04-12	50 年	原始取得	全部权利	无
37	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台保洁管理子系统	2022SR1231622	2021-08-15	50 年	原始取得	全部权利	无
38	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台智慧党建管理子系统	2022SR1231613	2022-01-18	50 年	原始取得	全部权利	无
39	明智科创	明智优点-智慧物业服务平台应急演练子系统	2022SR1231608	2021-10-28	50 年	原始取得	全部权利	无

4.作品著作权

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人拥有 10 项作品著作权，具体如下：

序号	著作权人	作品名称	登记号	登记类别	创作完成时间	登记日期	取得方式	他项权利
1	发行人	《明喆服务 4.0》培训课件	国作登字-2019-L-00827550	其他	2017 年 10 月 1 日	2019 年 9 月 12 日	原始取得	无
2	发行人	《明喆管理 4.0》培训课件	国作登字-2019-L-00827549	其他	2018 年 9 月 1 日	2019 年 9 月 12 日	原始取得	无
3	发行人	为了明喆的明天——梦想启航	国作登字-2019-L-00681315	其他	2014 年 12 月 1 日	2019 年 5 月 14 日	原始取得	无
4	发行人	为了明喆的明天——同心筑梦	国作登字-2019-L-00681316	其他	2018 年 12 月 1 日	2019 年 5 月 14 日	原始取得	无
5	发行人	为了明喆的明天	国作登字-2018-L-00646152	其他	2014 年 12 月 1 日	2018 年 11 月 21 日	原始取得	无
6	发行人	明喆图形	国作登字-2018-F-00541894	美术	2001 年 12 月 1 日	2018 年 11 月 9 日	原始取得	无
7	发行人	明喆人之歌	国作登字-2018-	音乐	2010 年	2018 年 11	原始	无

序号	著作权人	作品名称	登记号	登记类别	创作完成时间	登记日期	取得方式	他项权利
			B-00541893		10月1日	月9日	取得	
8	发行人	明喆文化核心	国作登字-2018-A-00541892	文字	2015年1月1日	2018年11月9日	原始取得	无
9	发行人	明喆	国作登字-2018-I-00541920	电影和类似摄制电影方法创作的作品	2017年12月1日	2018年11月9日	原始取得	无
10	发行人	王者风范，大众福音	国作登字-2018-I-00541919	电影和类似摄制电影方法创作的作品	2015年12月1日	2018年11月9日	原始取得	无

5.集成电路

截至2022年12月31日，发行人的子公司拥有2项集成电路布图设计专有权，具体如下：

序号	专有权人	设计名称	登记号	申请日	有效期限	取得方式	他项权利
1	明智科创	医废管理数据信号采集分析控制电路	BS.205524907	2020-04-24	10年	原始取得	无
2	明智科创	设施设备管理数据采集控制电路	BS.205524893	2020-04-24	10年	原始取得	无

6.专利

截至2022年12月31日，发行人及其子公司共拥有11项专利，具体如下：

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	申请日	授权公告日	权利期限	取得方式	他项权利
1	发行人	一种排污泵监控系统	发明专利	2019101470986	2019-02-27	2021-03-02	20年	原始取得	无
2	发行人	一种实验室排污系统	实用新型	2019201013789	2019-01-21	2019-10-18	10年	原始取得	无
3	发行人	一种自动扶梯清洁刷	实用新型	2019201004421	2019-01-21	2019-09-06	10年	原始取得	无
4	发行人	一种机房溢水报警监控系统	实用新型	2019201101578	2019-01-21	2019-08-23	10年	原始取得	无
5	发行人	一种扶梯围挡玻璃的清洁工具	实用新型	2019201008526	2019-01-21	2020-02-07	10年	原始取得	无
6	发行人	一种方便安装的新型垃圾桶	实用新型	2021204417724	2021-03-01	2022-03-04	10年	受让取得	无
7	发行人	一种防臭的厨余垃圾处理设备	实用新型	2020224703917	2020-10-30	2021-08-31	10年	受让取得	无
8	发行人	一种稳定防堵转的固体垃圾粉碎装置	实用新型	2020222448726	2020-10-11	2021-09-03	10年	受让取得	无

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	申请日	授权公告日	权利期限	取得方式	他项权利
9	发行人	一种多功能的垃圾桶	实用新型	2020221896693	2020-09-29	2021-11-09	10 年	受让取得	无
10	发行人	一种基于垃圾处理用运输装置	实用新型	2020215934486	2020-08-04	2021-07-06	10 年	受让取得	无
11	发行人	一种便于更换的环保污水处理用过滤箱	实用新型	2019222438990	2019-12-16	2020-10-27	10 年	受让取得	无

7.主要业务资质及许可证书

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。

截至本招股说明书签署日，发行人及其子公司拥有的现行有效的与主营业务相关的主要业务资质及许可证书情况如下：

（1）食品经营许可证

发行人报告期内主营业务含综合物业服务配套的单位食堂服务。根据法规要求，单位食堂服务项目需持有食品经营许可证。发行人及其子公司需取得的食品经营许可证情况如下：

序号	持证主体	证书名称	发证单位	证书编号	许可/备案内容/经营项目	发证日期	到期日期
1	发行人	食品经营许可证	深圳市市场监督管理局罗湖监管局	JY24403032755230	热食类食品制售	2023-05-18	2028-05-17
2	天津明喆餐饮	食品经营许可证	天津市滨海新区市场监督管理局	JY21200160386195	热食类食品制售；冷食类食品制售（不含冷荤菜）	2021-05-08	2026-05-07
3	天津市明喆餐饮自贸试验区第三分公司	食品经营许可证	天津市滨海新区市场监督管理局	JY21200160189597	热食类食品制售	2021-05-14	2023-10-14
4	内蒙古明喆餐饮	食品经营许可证	呼和浩特市赛罕区市场监督管理局	JY21501055137661	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品），散装食品销售（含冷藏冷冻食品），热食类食品制售，冷食类食品制售，生食类食品制售，糕点类食品制售	2021-04-20	2026-03-18
5	明喆集团股份有限公司坪山服务公司	食品经营许可证	深圳市市场监督管理局坪山监管局	JY24403100192425	热食类食品制售	2023-01-17	2026-11-22
6	明喆集团有限公司汕头分公司	食品经营许可证	汕头市金平区市场监督管理局	JY24405110236977	食品经营管理	2021-04-15	2025-09-29
7	明喆集团股份有限公司文山分公司	食品经营许可证	文山市市场监督管理局	JY35326010070513	热食类食品制售	2022-11-25	2027-08-15
8	明喆集团有限公司浑南分公司	食品经营许可证	沈阳市浑南区市场监督管理局	JY32101000015959	热食类食品制售,冷食类食品制售,糕点类食品制售（不含裱花蛋糕），自制饮品制售	2021-04-22	2026-04-21
9	明喆集团股份有限公司太原分公司	食品经营许可证	太原市杏花岭区行政审批服务管理局	JY31401070006643	预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售，热食类食品制售，冷食类食品制售，	2023-04-12	2023-08-23

序号	持证主体	证书名称	发证单位	证书编号	许可/备案内容/经营项目	发证日期	到期日期
					糕点类食品制售		
10	明喆集团有限公司鞍山分公司	食品经营许可证	鞍山市市场监督管理局高新技术产业开发区分局	JY12103040039330	预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售	2021-03-17	2026-03-16
11	明喆集团有限公司上海第二分公司	食品经营许可证	上海市闵行区市场监督管理局	JY33101120033519	单位食堂：热食类食品制售	2022-08-22	2027-08-21
12	内蒙古明喆餐饮服务有限公司康巴什分公司	食品经营许可证	鄂尔多斯市康巴什区市场监督管理局	JY21506030000362	热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷荤制品、蔬果拼盘）；糕点类食品制售（不含裱花蛋糕）；自制饮品制售	2022-05-16	2027-05-15
13	明喆集团股份有限公司沈阳分公司	食品经营许可证	沈阳市沈河区市场监督管理局	JY22101030110244	热食类食品制售，冷食类食品制售，自制饮品制售	2023-02-01	2027-10-17

（2）保安服务许可及自行招用保安单位备案

发行人报告期内从事业务包括为综合物业服务配套的保安服务。基于此，发行人及其子公司需取得保安服务许可及自行招用保安单位备案，具体如下：

序号	持证主体	证书名称	发证单位	证书编号	有效期/发证（备案）期
1	发行人	自行招用保安员单位备案回执	深圳市公安局	44030320220014	2022-12-20
2	天津明喆保安	保安服务许可证	天津市公安局	津公治保服20210001号	2021-09-18
		河北省保安服务公司跨区域提供保安服务备案证	承德市公安局	冀公保服备（域）13082022000001号	2022年至2025年
3	沈阳明喆保安	保安服务许可证	辽宁省公安厅	辽公保服20120045号	2012-12-31
4	明喆集团股份有限公司昆明分公司	云南省自行招用保安员单位备案证	昆明市公安局盘龙分局栗树头派出所	53010320180043	注1
5	明喆集团股份有限公司昆明分公司	云南省自行招用保安员单位备案证	昆明市公安局盘龙分局栗树头派出所	530103470002	注1
6	明喆集团股份有限公司昆明分公司	云南省自行招用保安员单位备案证	禄劝彝族苗族自治县公安局治安大队	注2	注1
7	明喆集团有限公司昆明分公司	云南省自行招用保安员单位备案证	昆明市公安局西山分局	N滇012021D008	2021-09-09
8	明喆集团股份有限公司昆明分公司	云南省自行招用保安员单位备案证	昆明市公安局呈贡分局石龙湖派出所	N滇0120221201	注1
9	明喆集团股份有限公司昆明分公司	云南省自行招用保安员单位备案证	昆明市公安局官渡分局矣六派出所	滇012019C012	2023-01-16
10	明喆集团有限公司安宁	云南省自行招用保安员单位备案证	安宁市公安局	云自招备53018120220001号	2022-02-15

序号	持证主体	证书名称	发证单位	证书编号	有效期/发证（备案）期
	分公司				
11	明喆集团有限公司郑州分公司	自行招用保安员单位备案证明	郑州市公安局郑东新区分局治安管理大队	20191001	2019-10-08
12	河南明喆实业	自行招用保安员单位备案证明	郑州市公安局郑东分局治安管理服务大队	20200802	2020-08-28
13	明喆集团有限公司赤峰分公司	自行招用保安员单位备案登记	赤峰市公安局	20210001	2021-06-10
14	深圳市明喆物业管理有限公司西安分公司	西安市自行招用保安员单位备案证	西安市公安局	YL040	2018-03-26
15	明喆集团有限公司乌海分公司	乌海市自行招用保安员单位备案登记证	乌海市公安局	第 001 号	2022-06-18 至 2023-06-17
16	明喆集团股份有限公司银川分公司	自行招用保安员单位备案登记证	银川市公安局	银公保（备 E）字金凤第 202300001 号	2023-02-13 至 2024-02-12
17	明喆集团有限公司临汾分公司	自行招用保安员单位备案登记表	临汾市尧都区公安局刘村派出所	注 2	2021-08-27
18	明喆集团有限公司兰州分公司	自行招用保安员单位备案登记表	兰州市公安局城关分局铁路东村派出所	注 2	2022-02-14
19	明喆集团有限公司韩城分公司	自行招用保安员单位备案登记表	韩城市公安局乔南派出所	注 2	2022-05-06
20	明喆集团有限公司西安分公司	保安从业单位备案登记证	西安市公安局	西公网保备字 20220020 号	2022-03-17
21	明喆集团有限公司北京分公司	保安从业单位备案登记证	北京市公安局顺义分局	北公网保备字 20210065 号	2021-06-01
22	明喆集团有限公司吴忠分公司	自行招用保安员的单位登记备案表	吴忠市公安局	注 2	2022-12-13
23	深圳市明喆物业管理有限公司晋中分公司	山西省自行招用保安员单位备案登记表	晋中市公安局	注 2	2019-03-14
24	明喆集团股份有限公司烟台分公司	物业服务公司跨区域提供保安服务备案证明	烟台市公安局高新技术产业开发区分局治安管理大队	烟高公物服跨备 0211201 号	2023-06-10 至 2024-06-09
25	明喆集团有限公司万州	自行招用保安员单位备案证	重庆市万州区公安局	BAZ5001010056	2022-07-29

序号	持证主体	证书名称	发证单位	证书编号	有效期/发证（备案）期
	分公司				
26	明喆集团有限公司合肥分公司	自招保安单位备案回执	合肥市公安局经济技术开发区分局莲花派出所	注 2	2021-12-03
27	明喆集团有限公司乌兰察布分公司	跨省级行政区域经营保安服务备案回执	乌兰察布市公安局	乌公 2021 第 003 号	2021-12-22 至 2023-12-22
28	明喆集团股份有限公司阜阳分公司	自行招用保安员单位备案登记表	阜阳市公安局颍州分局治安警察大队	注 2	2023-06-14

注 1：该等证照中未列示发证（备案）日期或有效期

注 2：该等证照中未列示备案证编号

（3）其他资质

发行人的其他资质具体如下：

序号	持证主体	证书名称	发证单位	证书编号	发证日期	到期日期
1	发行人（或其前身） （注）	人力资源服务机构备案凭证	深圳市罗湖区人力资源局人力资源服务机构	440304000385	2018-12-18	2023-12-17
		劳务派遣经营许可证	深圳市福田区人力资源局	440304170043	2020-09-12	2023-09-11
		道路运输经营许可证	深圳市交通运输局	粤交运管许可深字 440300615567 号	2022-07-29	2026-07-28
		广东省安全技术防范系统设计、施工、维修资格证四级	深圳市公安局	粤 GB254 号	2023-04-19	2025-04-18
		有害生物防治企业资质证书	深圳市白蚁防治行业协会	TPTA141-C	2017-05-27	2023-12-31
		高空清洗悬吊作业企业安全生产证书	中国职业安全健康协会高空服务业分会	DA44-00013	2020-07-23	2023-07-22
2	天津明喆保安	劳务派遣经营许可证	天津市滨海新区行政审批局	12011217	2021-09-15	2024-09-14
3	深圳明喆楼宇	承装（修、试）电力设施许可证	国家能源局南方监管局	6-1-00446-2022	2022-09-02	2028-09-01
		广东省安全技术防范系统设计、施工、维修资格证四级	深圳市公安局	粤 GB823 号	2023-02-14	2025-02-13
4	深圳明喆电梯	特种设备生产许可证	广东省市场监督管理局	TS3344Z13-2026	2022-08-26	2026-08-25
5	内蒙古瑞吉电梯	特种设备生产许可证	内蒙古自治区市场监督管理局	TS3315370-2025	2021-03-12	2025-03-11
6	明喆集团股份有限公司安宁分公司	云南省道路运输相关业务经营备案证	安宁市交通运输局	滇字安宁 530181000156 号	2022-11-23	2025-11-23
7	明喆集团有限公司大	劳务派遣分支	大连市人力资源和	[2021]备 003	2021-06-07	2023-09-11

序号	持证主体	证书名称	发证单位	证书编号	发证日期	到期日期
	连高新园区分公司	机构备案表	社会保障局			
8	沈阳明喆保安服务有限公司	劳务派遣经营许可证	沈阳市人力资源和社会保障和社会保障局	辽 A20231699 号	2023-03-06	2026-03-05
9	明喆集团股份有限公司和平分公司	沈阳市经营性公共停车场备案通知书	沈阳市公安局	20220490	2022-12-09	2023-06-18
10	明喆集团有限公司营口分公司	关于市中心医院停车场收费标准继续执行的批复	大石桥市发展和改革局	大发改发[2021]42号	2021-12-16	2023-12-16
11	明喆集团有限公司哈尔滨分公司	机动车停车场备案证	哈尔滨市公安交通管理局	09-026-SW-465	2022-08-18	2023-08-31
12	深圳市明喆物业管理有限公司天津津南分公司	天津市对社会开放的机动车停车场、道路停车泊位书面报送回执	天津市公安交通管理局津南支队	津南区（报送）2016 年 003 号	2016-05-16	该回执未标注有效期限
13	明喆集团有限公司郑州分公司	郑州市经营性停车场备案证明	郑东新区停车场建设管理中心	0680028	2022-10-10	2023-10-09
14	明喆集团股份有限公司天津河西分公司	天津市河西区经营性机动车停车场报送材料情况告知书	天津市河西区城市管理委员会停车管理办公室	2023 年第 019 号	2023-05-16	该告知书未标注有效期限
15	深圳市明喆物业管理有限公司汕头分公司	劳务派遣单位分支机构备案证明	汕头市人力资源和社会保障和社会保障局	汕劳派备[2020]2 号	2020-10-09	2023-09-11

注：《人力资源服务机构备案凭证》《高空清洗悬吊作业企业安全生产证书》的机构名称为明喆有限

（三）主要资源要素与所提供产品或服务的内在联系

公司目前所拥有的固定资产、无形资产等资源要素，是公司进行日常经营、提供产品或服务的必要基础。前述固定资产、无形资产不存在权利瑕疵、权属纠纷和重大法律风险，亦不存在对公司持续经营存在重大不利影响的情形。

六、发行人的核心技术和研发情况

（一）主要产品或服务的核心技术情况

1. 核心技术及技术来源

公司在生产经营过程中形成了以下核心技术并广泛运用于主营业务：

（1）项目经验技术

公司深耕物业管理服务行业 20 余年，在医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等多种业态中沉淀了多年的项目经验，在行业中取得客户信赖，

形成良好的品牌声誉，既是公司重要的业务护城河，也是业务拓展的利器。

（2）物业服务信息系统技术

公司拥有多项软件著作权证书，自主开发了“明智优点”管理系统。各业态基于多年大量的物业实践，为系统的研发提供更多的操作场景，可以有效实现线下、线上融合，持续提升客户服务体验，助力客户的智慧后勤管理体系高效运行与创新升级，相关具体信息技术介绍参见本节“一、发行人主营业务、主要产品或服务的基本情况”之“（六）主要业务经营情况和核心技术产业化情况”之“2.核心技术产业化情况”之“（2）信息技术”。

（3）专业化管理技术

公司作为具有国家一级资质的专业化物业管理企业，已通过多项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验，公司依靠长期积累的项目管理经验，建立了一套行之有效的服务标准。集团通过二十余项标准化体系认证，各体系又按医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等业态的不同，制定不同业态的作业标准。品质管控部定期对项目进行督导，并与客户进行沟通，同时安排专人对区域内项目进行巡查，搜集各类服务信息，发现问题及时处理，变被动服务为主动服务，降低客户投诉的概率。

2.核心技术保护措施情况

为防止核心技术泄露，发行人采取了一系列的保护措施：（1）发行人与主要研发人员均签订了保密协议，约定了相关技术保密义务和违约追责条款，以防人员流动造成的泄密；（2）发行人根据技术研发流程和技术关键控制点安排不同人员负责，以控制掌握完整技术人员的范围；（3）发行人积极申请并取得多项技术软件著作权，以保护发行人取得的技术研发成果；（4）对于主要技术人员，发行人通过股权激励等形式使得其间接持有发行人股份，以吸引和留住优秀专业人才。

（二）重点在研项目及进展情况

截至本招股说明书签署日，发行人正在从事的研发项目如下：

单位：万元

序号	研发项目	所处阶段	经费预算	拟达到的目标
1	明智优点平台优化	研究中期	460.00	适应市场拓展的产品架构调整，进一步通过产品体系优化，推进明智优点小型化、标准化、模板化。在自定义品牌、个性化配置、定制化大屏、数据快速导入等方面重点突破，增强体验。在技术体系优化方面，将不断演进自身的“小型化能力”，不断压缩所需的机器数量，灵活匹配客户的场景，形成多云环境的持续集成和交付解决方案，以降低项目的交付运维成本，提高市场竞争力。构筑数字技术创新体系，进一步与信创厂商（数据库、中间件、操作系统等相关的国产化供应商）兼容集成，进行国产化替代改造。
2	IoT 平台优化	研究中期	320.00	完善基于“端-边-平台-应用”物联网（IoT）平台的架构，持续打磨北向 IOC 应用系统，包含安全预警、能源能耗管理（节能降耗）和运营分析等标准模块，提升平台开放能力，例如更多的业务系统集成。重点提升 2D/3D 可视化的集成和研发能力，例如 IoC 大屏、BIM，设备拓扑图。构建自有 IoT 网关，解决近场通信设备的接入诉求。
3	数据平台优化	研究中期	180.00	完善大数据平台技术底座，进一步提高存算能力，覆盖集团各职能和业务板块。优化数仓，提取更多的业务特征，优化数据建模，反哺业务。
4	车辆管理系统	即将验收	100.00	车辆管理系统通过车辆台账、维修保养记录，加油/充电记录管理，实现车辆全生命周期信息化管理。用车审批包含申请用车、派车，审批，用车记录清晰明了。 实时定位监控包括车辆启停、车辆行驶情况以及车辆违规报警等，通过对车辆实时有效监控，避免公车私用，提供用车报表（行驶里程，历史轨迹，违规报警等）协助考核管理。班车管理系统对班车的站点、路线、班次计划进行合理规划，帮助企业解决班车管理难点。同时帮助车队解决车辆管理问题，车辆资源有效利用，最大化满足员工需求。
5	营销系统优化	研究中期	80.00	集团营销系统包含营销子系统、客户关系管理子系统、项目管理子系统、合同管理子系统。拟整合所有项目信息，统一信息化管理，识别项目状态，区分项目类型和阶段，提高市场规划部人员工作效率，帮助管理者第一时间了解每个项目进度。通过大数据统计系统中商机、项目、市场指标等核心数据，通过可视化大屏一图展示汇总指标，方便管理者直观了解集团各区域的业务指标达成情况。
6	资产管理系统	研究中期	80.00	资产管理系统主要通过对资产的价值信息、实物信息、变动信息、报修报废信息以及盘点信

序号	研发项目	所处阶段	经费预算	拟达到的目标
				息的管理，实现对资产全生命周期的有效管控，以达到提升资产的利用率、降低单位资产运营维护成本的目标。通过将资产与存放位置、资产归属以及使用部门/人等关键信息进行关联，对资产实物的使用情况进行全面跟踪和管控，为单位提供准确、及时、全面跟踪资产在整个生命周期使用过程中的状态变化，做到账实相符，另外，通过 FRID 和 IoT 技术，与第三方 FRID 标签或物联网设备进行绑定，实现资产的快速定位及盘点，满足客户现场对于资产管理的智能化要求。
7	集团安全技术部-数字化产品	即将验收	73.00	施工管理系统：实现危险作业施工全流程数字化管理，规范施工人员的作业行为，对项目施工进行的计划、组织、监督、控制、协调等全过程、全面的管理。
				隐患排查管理系统：为开展安全隐患排查政治工作提供统一的协同平台，实现对不同等级的危险源、安全隐患信息的登记、审查、整改、核实、评估。实现以安全隐患排查争执业务为主线，处理流程简洁清晰、快速灵活。对隐患信息及时有效地进行跟踪和整改，并将统计数据及时上报。
				课室服务管理系统：为实验室、实训室等具有课程排课与教室分配需求的场景提供数字化解决方案，实现可视化排课管理，自动检测排课冲突，并自动为随课值班人员进行值班工时统计，替代线下计算工时，提升管理效率。
8	集团品质管理系统	即将验收	57.20	品质日检：为加强对各项目日检工作的过程管控，督促项目各级管理人员进行日检落地，通过软件降低一线人员的管理成本和学习成本，减少人工核算导致的数据错误，对项目问题开展分项统计分析。
				客户满意度调查：根据项目业态灵活选择符合项目业态的调查内容，做到精准调查，到期自动生成客户满意度调查码。客户使用微信扫一扫调查码即可自动进入满意度调查表单进行评价，评价页面简洁、美观、符合客户的操作习惯。客户汇报专属码：由项目办公室创建汇报内容，如月度项目报告、节前检查汇报等，汇报内容可自定义布局和样式，创建完自动推送汇报内容给到项目上的客户领导，通过微信小程序即可查看汇报内容并给出评价意见，使用微信扫一扫客户汇报专属码，可快速查看往期汇报内容。
9	三甲医院评测系统	即将验收	60.00	按要求采集数据，充分运用信息化手段加强医院各项指标监测，满足院内三甲评审的持续性跟踪分析要求。同时，为了进一步规范医疗服务，更好地维护人民群众健康权益，构建全院

序号	研发项目	所处阶段	经费预算	拟达到的目标
				级不良事件管理系统，有效促进不良事件及时上报，降低漏报率；支持各级管理角色监督，有效促进不良事件的及时处理，降低安全风险。
10	智慧办公系统	研究中期	50.00	智慧通行：通过优化访客流程，减少访客登记及寻找路线的时间，实现安全通行的同时，提升访客体验，提升访客相关的数字化管理水平。
				会议室管理：通过对会议室可视化、精细化的管理，提升会议室的使用效率、改善会议室使用体验。
				智慧卫生间：通过对卫生间的使用情况、空气质量等信息监测，对异常情况自动告警，提升卫生间的使用体验和使用安全。
				能源管理：通过对用电安全监测、能耗分区管理、照明以及空调的远程控制，在保障用电安全的同时，提升设备使用寿命，并为节能降耗决策提供数据支撑。
合计			1,460.20	

（三）研发投入情况

报告期内，公司研发费用占营业收入的比例情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
研发费用	1,518.39	1,398.74	1,016.51
营业收入	361,650.53	334,222.64	300,722.20
占比	0.42%	0.42%	0.34%

（四）保持技术持续创新的机制、技术储备及创新安排

1.创新机制和安排

（1）组织机构设置

公司高度重视研发和技术创新工作，设立了数字管理部和明智科创专业公司，全面负责技术研发工作。

（2）激励与考核机制

公司重视人才的培养与选拔工作，促进优秀员工晋升与发展；注重企业文化建设，培养合规、廉洁、正直的作风，使员工形成良好的行为习惯；为员工提供具有市场竞争力的薪酬待遇；建立了市场化的项目激励与考核机制。通过

上述激励举措，充分调动员工的积极性、创造性，鼓励自主知识产权成果的产出和转化，为公司持续技术创新注入动力。

（3）加强技术交流

公司进一步加强技术交流，积极派遣研发人员参加相关技术博览会、技术论坛，派遣代表参加培训、学习，汲取最新技术动态。在致力于提高企业内在技术水平的同时，与上下游企业保持良好的技术合作关系，实现产业链合作共进。

（4）技术体系创新

研发团队将不断演进自身的“小型化能力”，不断压缩所需的服务器资源数量，灵活匹配客户的场景，形成支持私有云、公有云、混合云、本地部署等持续集成和交付解决方案，降低项目的部署、交付运维成本，提高市场竞争力。

2.技术储备

公司积极进行技术创新，重视研发投入。截至 2022 年 12 月 31 日，公司及其子公司已获得共 11 项专利、2 项集成电路布图设计专有权和 39 项软件著作权。同时发行人紧跟物业行业数字化发展趋势，紧贴客户需求，持续开发、储备新技术。

七、生产经营涉及的主要环境污染物、主要处理设施及处理能力

公司为非生产型企业，主要从事物业服务业务，不属于重污染行业。

公司取得了由第三方认证机构颁发的环境管理体系认证证书，相关业务符合环境管理体系的标准，具体情况如下：

证书名称	标准	证书编号	证书所有者	有效期
环境管理体系认证证书	ISO14001:2015	016SZ21E30016R3M	明喆集团	2022-12-01 至 2024-3-18

根据《上市公司环保核查行业分类管理名录》（环办函〔2008〕373 号），公司所处行业不属于列表所列的重污染行业，公司在提供物业相关服务的过程中产生的主要排放污染物为少量生活污水，经汇集后排入市政污水管网，其排污处理方式与排污情况相匹配，公司无需设立专项环保投入资金。

八、发行人的境外经营与境外资产情况

截至本招股说明书签署日，公司未在境外进行生产经营，亦不拥有境外资产。

第六节 财务会计信息与管理层分析

本节的财务会计数据及有关的分析反映了发行人最近三年经审计的财务状况、经营成果及现金流量，引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经审计的合并财务报告。

公司财务会计信息相关的重要事项判断标准为：根据公司所处的行业特性及发展阶段特点，需要首先判断项目性质的重要性，主要考虑的因素为该项目在性质上是否属于公司的日常经营活动、是否会显著影响公司的财务状况、经营成果和现金流量。综合考虑，报告期各期的重要性水平为当期公司扣除非经常性损益后税前利润的 5%，或金额虽未达到前述标准但公司认为较为重要的相关事项。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果、现金流量和会计政策进行详细的了解，除阅读本节所披露的财务会计信息外，还应关注财务报告和审计报告全文，以获取完全的财务资料和相关信息。

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
货币资金	70,814.97	53,227.76	51,855.02
交易性金融资产	-	99.31	1,010.82
应收票据	316.95	863.67	60.72
应收账款	81,041.69	64,145.90	51,604.31
应收款项融资	31.40	167.43	-
预付款项	1,017.08	917.27	809.54
其他应收款	6,091.66	5,829.37	4,486.65
存货	1,463.43	1,723.24	1,192.87
合同资产	426.89	399.43	269.43
其他流动资产	191.00	55.67	107.69
流动资产合计	161,395.07	127,429.03	111,397.04
固定资产	9,079.37	7,671.06	7,031.99
在建工程	28,578.95	-	-
投资性房地产	-	753.81	800.52

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
使用权资产	1,202.05	1,286.66	-
无形资产	377.72	292.82	167.46
长期待摊费用	648.18	431.88	145.73
递延所得税资产	2,667.42	1,926.05	1,397.51
其他非流动资产	10.84	28,659.12	73.86
非流动资产合计	42,564.53	41,021.38	9,617.06
资产总计	203,959.61	168,450.42	121,014.10
短期借款	35,637.31	28,836.59	21,878.84
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	94.42
应付账款	12,236.95	13,673.19	12,652.65
预收款项	-	-	20.70
合同负债	3,346.77	4,225.79	3,885.78
应付职工薪酬	24,640.61	20,668.35	19,587.88
应交税费	4,338.24	4,130.98	4,422.54
其他应付款	16,501.49	2,097.34	2,578.28
一年内到期的非流动负债	1,686.38	1,731.06	-
其他流动负债	61.90	52.23	54.07
流动负债合计：	98,449.66	75,415.53	65,175.16
长期借款	9,300.00	10,500.00	-
租赁负债	670.48	709.43	-
预计负债	1,359.87	1,229.70	1,104.93
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	263.41	257.43	2.70
非流动负债合计	11,593.76	12,696.56	1,107.63
负债合计：	110,043.42	88,112.09	66,282.79
实收资本（股本）	18,000.00	11,994.60	10,837.60
资本公积	65,024.99	40,254.00	20,544.68
盈余公积	2,942.47	6,266.50	5,930.00
未分配利润	7,498.87	21,371.90	17,133.37
归属于母公司所有者权益合计	93,466.34	79,887.00	54,445.65
少数股东权益	449.85	451.33	285.66
所有者权益合计	93,916.19	80,338.33	54,731.31
负债和所有者权益总计	203,959.61	168,450.42	121,014.10

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2022年	2021年	2020年
一、营业收入	361,650.53	334,222.64	300,722.20
减：营业成本	297,558.38	278,902.67	235,831.63
税金及附加	2,171.73	1,995.55	1,877.47
销售费用	3,667.82	2,791.52	2,821.16
管理费用	15,310.69	23,372.44	29,801.97
研发费用	1,518.39	1,398.74	1,016.51
财务费用	1,715.05	1,397.54	856.68
其中：利息费用	2,053.87	1,545.56	886.83
利息收入	419.97	259.30	101.03
加：其他收益	2,258.69	2,050.49	1,822.27
投资收益	-32.70	208.33	439.71
公允价值变动收益	-	0.31	10.82
信用减值损失	-2,842.21	-1,102.24	-457.92
资产减值损失	-2.63	-9.89	-14.18
资产处置收益	78.30	99.91	14.92
二、营业利润	39,167.92	25,611.10	30,332.38
加：营业外收入	6.93	38.95	33.03
减：营业外支出	674.06	635.40	856.02
三、利润总额	38,500.79	25,014.66	29,509.39
减：所得税费用	9,526.30	8,315.13	11,598.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,974.49	16,699.52	17,911.09
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润	28,974.49	16,699.52	17,911.09
2.终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润	28,876.10	16,533.85	17,831.31
2.少数股东损益	98.38	165.67	79.78
五、综合收益总额	28,974.49	16,699.52	17,911.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,876.10	16,533.85	17,831.31
归属于少数股东的综合收益总额	98.38	165.67	79.78
六、每股收益（单位：元）			
（一）基本每股收益	1.67	不适用	不适用
（二）稀释每股收益	1.67	不适用	不适用

(三) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年	2021年	2020年
销售商品、提供劳务收到的现金	364,217.47	340,627.20	315,548.47
收到的税费返还	5.13	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,509.54	13,010.21	12,013.62
经营活动现金流入小计	378,732.14	353,637.41	327,562.09
购买商品、接受劳务支付的现金	48,718.91	51,324.04	49,202.82
支付给职工以及为职工支付的现金	265,121.45	244,576.51	191,874.92
支付的各项税费	29,435.17	25,505.23	31,130.42
支付其他与经营活动有关的现金	18,537.49	18,687.05	15,505.63
经营活动现金流出小计	361,813.02	340,092.82	287,713.79
经营活动产生的现金流量净额	16,919.13	13,544.58	39,848.29
收回投资收到的现金	99.00	194,700.10	271,550.00
取得投资收益收到的现金	2.44	219.14	439.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	286.53	32.08	115.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	104.76	-	-
投资活动现金流入小计	492.73	194,951.32	272,105.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,882.22	30,800.85	1,278.41
投资支付的现金	-	193,799.10	272,550.00
投资活动现金流出小计	2,882.22	224,599.95	273,828.41
投资活动产生的现金流量净额	-2,389.48	-29,648.63	-1,723.10
吸收投资收到的现金	18,972.80	11,570.00	2,836.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	280.00
取得借款收到的现金	41,000.00	41,000.00	31,000.00
筹资活动现金流入小计	59,972.80	52,570.00	33,836.00
偿还债务支付的现金	35,400.00	22,350.00	19,550.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,028.10	13,301.00	38,876.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	28.00	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	633.21	803.66	962.60
筹资活动现金流出小计	58,061.32	36,454.65	59,388.88
筹资活动产生的现金流量净额	1,911.48	16,115.35	-25,552.88
现金及现金等价物净增加额	16,441.13	11.30	12,572.31
加：期初现金及现金等价物余额	51,750.19	51,738.89	39,166.58
期末现金及现金等价物余额	68,191.32	51,750.19	51,738.89

二、审计意见和关键审计事项

（一）审计意见

中汇会计师对公司报告期内的财务报表及其附注进行了审计，出具了标准无保留意见的《审计报告》（中汇会审[2023]5090号），其审计意见如下：

“我们审计了明喆集团股份有限公司（以下简称明喆集团）财务报表，包括2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度、2021年度、2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了明喆集团公司2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度、2021年度、2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

（二）重要性水平的判断标准

公司根据自身业务特点并结合财务报告使用者的需求，从定性及定量两个方面考虑财务会计信息的重要性水平。从定性角度上看，公司主要评估事项是否属于日常经营性业务、是否显著影响报告期及未来公司的财务状况、经营成果及现金流量等因素；从定量角度上看，为当期公司扣除非经常性损益后税前利润的5%作为确定标准。

（三）关键审计事项

关键审计事项	在审计中如何应对关键审计事项
收入确认	
明喆集团公司2020年度、2021年度及2022年度分别实现营业收入300,722.20万元，334,222.64万元和361,650.53万元。收入金额重大且为关键业绩指标,根据会计政策,可能存在收入确认的相关风险。因此,申报会计师将收入确认作为关键审计事项。	（1）向明喆集团公司管理层（以下简称管理层）、明喆集团公司治理层（以下简称治理层）进行询问，评价管理层诚信及舞弊风险； （2）抽样检查物业服务合同，了解和评价明喆集团公司的收入确认政策； （3）了解并测试明喆集团公司与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； （4）分析主要客户的变动情况，对主要客户进行实地走访，了解并核实交易背景，判断主要客户的采购规模是否与其自身的经营规模相匹配；

关键审计事项	在审计中如何应对关键审计事项
	(5) 对主要客户的交易金额实施函证程序； (6) 抽样检查收入结算单、销售发票、银行收款记录等原始证据； (7) 针对资产负债表日前后的销售收入执行截止测试，检查服务收入是否在恰当的会计期间确认。
应收账款减值	
2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日，明喆集团公司应收账款余额分别为54,995.77万元、68,609.11万元和87,814.15万元，坏账准备余额分别为3,391.46万元、4,463.21万元和6,772.46万元。由于应收账款和坏账准备的余额较高，对财务报表影响较为重大，对于按信用风险组合计提预期信用减值损失的应收账款，由于在评估预期信用损失时，涉及管理层的专业判断，因此申报会计师将应收账款的预期信用损失确定为关键审计事项。	(1) 了解并测试明喆集团公司与销售收款相关的关键内部控制的设计和运行有效性； (2) 抽查物业服务合同，了解明喆集团公司应收账款结算周期； (3) 检查重要客户的应收账款确认和回款情况，实施函证程序，关注应收账款是否存在逾期等异常情况； (4) 复核管理层进行应收账款可收回性评估的理由和证据，了解重要客户资信情况； (5) 复核管理层应收账款减值测试情况及按信用风险特征组合计提坏账准备的准确性； (6) 检查重要客户的期后回款情况。

三、合并财务报表的编制基础、合并范围及变化情况

(一) 合并财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

(二) 合并财务报表范围及变化情况

1. 报告期内合并财务报表的范围

报告期内，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称	是否纳入合并范围		
	2022 年度	2021 年度	2020 年度
天津市明喆餐饮管理有限公司	是	是	是
天津自贸试验区明喆物业有限公司	是	是	是
内蒙古明喆餐饮服务有限公司	是	是	是
内蒙古瑞吉电梯有限公司	是	是	是
明智科创（深圳）有限公司	是	是	是
天津明喆保安服务有限公司	是	是	是
沈阳明喆保安服务有限公司	是	是	是
乌兰察布市明喆城投服务有限公司	是	是	是
阜阳市明喆物业管理有限公司	是	是	是
河南省明喆建投实业有限公司	是	是	是
天津明喆产业发展有限公司	是	是	否
深圳市明喆楼宇科技有限公司	是	是	否
深圳市明喆电梯工程有限公司	是	是	否
内蒙古瑞吉餐饮有限公司	否	是	是
天津市明喆科技发展有限公司	否	否	是
深圳市明喆投资发展有限公司	否	否	是
深圳市明喆环保节能产品有限公司	否	否	是
天津市日昇达物业服务有限公司	否	否	是

2.报告期内财务报表合并范围的变化情况

（1）处置子公司

①2022 年度

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
乌兰察布市明喆城投服务有限公司	110.93	60.00	转让	2022年1月7日	注1

续上表：

子公司名称	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	丧失控制权之日剩余股权的公允价值
乌兰察布市明喆城投服务有限公司	注2	-	-	-

续上表：

子公司名称	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
乌兰察布市明喆城投服务有限公司	-	-	-

注 1：因乌兰察布市明喆城投服务有限公司于 2022 年 1 月 7 日办妥了工商变更登记手续，且股权转让款于当月全额收到。为便于核算，根据重要性原则，确定出售日为 2022 年 1 月 1 日

注 2：根据公司与乌兰察布市集宁区城建投资开发（集团）有限责任公司于 2021 年 12 月 24 日签订的《股权转让协议》，公司将持有乌兰察布市明喆城投服务有限公司 60%的股权以 110.93 万元的价格转让给乌兰察布市集宁区城建投资开发（集团）有限责任公司，与按所处置股权比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额 129.75 万元之间的差额-18.81 万元，计入投资收益

出售股权而减少子公司的情况说明：

根据公司与乌兰察布市集宁区城建投资开发（集团）有限责任公司于 2021 年 12 月 24 日签订的《股权转让协议》，股权转让基准日为 2022 年 1 月 1 日。公司已于 2022 年 1 月 24 日收到该股权转让款 110.93 万元。乌兰察布市明喆城投服务有限公司自 2022 年 1 月起，不再纳入合并财务报表范围。

②2021 年度

本期未发生处置子公司情况。

③2020 年度

本期未发生处置子公司情况。

（2）其他原因引起的合并范围的变动

①2022 年度

A.以直接设立或投资等方式增加的子公司（指通过新设、派生分立等非合并收购方式增加的子公司）。

本期未发生直接设立或投资等方式增加的子公司的情况。

B.因其他原因减少子公司的情况（指因破产、歇业、到期解散等原因而注销减少的子公司）

阜阳市明喆物业管理有限公司由于公司经营战略调整，公司已于 2022 年

11 月 21 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

天津自贸试验区明喆物业有限公司由于公司经营战略调整，公司已于 2022 年 12 月 29 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

②2021 年度

A.以直接设立或投资等方式增加的子公司（指通过新设、派生分立等非合并收购方式增加的子公司）。

2021 年 2 月，本公司设立天津明喆产业发展有限公司。该公司于 2021 年 2 月 3 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，全部由本公司认缴，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2021 年 12 月 31 日，天津明喆产业发展有限公司的净资产为 114.93 万元，成立日至当年年末的净利润为 14.93 万元。

2021 年 7 月，本公司设立深圳市明喆楼宇科技有限公司。该公司于 2021 年 7 月 8 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，全部由本公司认缴，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2021 年 12 月 31 日，深圳市明喆楼宇科技有限公司的净资产为 200.56 万元，成立日至当年年末的净利润为 0.56 万元。

2021 年 7 月，本公司设立深圳市明喆电梯工程有限公司。该公司于 2021 年 7 月 9 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 500 万元，全部由本公司认缴，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2021 年 12 月 31 日，深圳市明喆电梯工程有限公司的净资产为 185.21 万元，成立日至当年年末的净利润为-14.79 万元。

B.因其他原因减少子公司的情况（指因破产、歇业、到期解散等原因而注销减少的子公司）

内蒙古瑞吉餐饮有限公司由于公司经营战略调整，公司已于 2021 年 4 月 27 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

③2020 年度

A.以直接设立或投资等方式增加的子公司（指通过新设、派生分立等非合并收购方式增加的子公司）

2020 年 1 月，本公司与乌兰察布市集宁区城建投资开发（集团）有限责任公司共同出资设立乌兰察布市明喆城投服务有限公司。该公司于 2020 年 1 月 19 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 500 万元，其中由本公司认缴人民币 300 万元，占其注册资本的 60%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2020 年 12 月 31 日，乌兰察布市明喆城投服务有限公司的净资产为 153.15 万元，成立日至当年年末的净利润为 31.20 万元。

2020 年 5 月，本公司与郑州市建设投资集团有限公司共同出资设立河南省明喆建投实业有限公司。该公司于 2020 年 5 月 14 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 600 万元，其中由本公司认缴人民币 360 万元，占其注册资本的 60%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2020 年 12 月 31 日，河南省明喆建投实业有限公司的净资产为 582.95 万元，成立日至当年年末的净利润为-17.05 万元。

2020 年 8 月，本公司设立阜阳市明喆物业管理有限公司。该公司于 2020 年 8 月 7 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 500 万元，全部由本公司认缴，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2020 年 12 月 31 日，阜阳市明喆物业管理有限公司的净资产为 0.00 万元，成立日至当年年末的净利润为 0.00 万元。

B.因其他原因减少子公司的情况（指因破产、歇业、到期解散等原因而注销减少的子公司）。

天津市日昇达物业服务有限公司由于公司经营战略调整，公司已于 2020 年 2 月 25 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

深圳市明喆环保节能产品有限公司由于公司经营战略调整，公司已于 2020 年 5 月 20 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表

范围。

天津市明喆科技发展有限公司由于公司经营战略调整，公司已于 2020 年 5 月 22 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

深圳市明喆投资发展有限公司由于公司经营战略调整，公司已于 2020 年 6 月 29 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

四、主要会计政策和会计估计

公司根据重要性原则，结合公司经营活动特点及关键审计事项等，列示对公司财务状况和经营成果有重大影响的会计政策和会计估计，其他一般性会计政策及会计估计请投资者阅读财务报告及审计报告（含附注）。

报告期内，公司采用的主要会计政策和会计估计如下：

（一）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，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。公司取得的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。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损

益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，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。

2.非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

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；对于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。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计

处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将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，在合并财务报表中，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或留存收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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.企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（二）合并财务报表的编制方法

1.合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

2.合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

报告期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3.购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4.丧失控制权的处置子公司股权

报告期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩

余股权投资，本公司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开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（三）金融工具”。

5.分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（三）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1.金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

本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。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。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，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（十一）收入”的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：A.本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；B.该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：A.扣除已偿还的本金；B.加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；C.扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或

利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：A.对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。B.对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：A.本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。B.该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得或损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其

他综合收益中转出，计入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述①、②情形外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地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。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融负债的衍生工具）和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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（三）金融工具”的会计政策确定的方法进行计量。

③财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述①或②情形的财务担保合同，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：A.按照“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（三）金融工具”的减值方法确定的损失准备金额；B.初始确认金额扣除按照本“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（十一）收入”收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

以摊余成本计量的金融负债

除上述①、②、③情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

（4）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

①金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产（或其现金流量）让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金

融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本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，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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）被转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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。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）终止确认部分在终止确认日的账面价值；（2）终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收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。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

②金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价

（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

③金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（三）金融工具”。

④金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（三）金融工具”所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资

产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

⑤金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（四）应收账款减值

本公司按照“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（三）金融工具”描述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
关联方组合	应收本公司合并范围内关联方账款

（五）其他应收款减值

本公司按照“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（三）金融工具”所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项

（六）固定资产

1.固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；（2）使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2.固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3.固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计

提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	0-5	3.17-5.00
机器设备	年限平均法	10	0-5	9.50-10.00
运输工具	年限平均法	4-10	0-5	9.50-25.00
电子设备	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33
其他设备	年限平均法	5	0-5	19.00-20.00

说明：

(1) 符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2) 已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3) 公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(1) 融资租入固定资产的认定依据和计价方法（适用于 2020 年度）

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付

款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（2）其他说明

①因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

②若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

③固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

④本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（七）无形资产

1.无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其

他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2.无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命依据	期限（年）
软件	预计受益期限	5

对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

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。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3.内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（八）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种

形式的报酬或补偿。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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1.短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2.离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度（补充养老保险）或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3.辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本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。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4.其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

（九）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：1.该义务是承担的现时义务；2.该义务的履行很可能导致经济利益流出；3.该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分以下情况处理：所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值：即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十）股份支付

1.股份支付的种类

本公司的股份支付是为了获取职工（或其他方）提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2.权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

4.股份支付的会计处理

（1）以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，授予后立即可行权的，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，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，在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若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；其他方服务的公允价

值不能可靠计量但权益工具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

以现金结算的股份支付换取职工服务的，授予后立即可行权的，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。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（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。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额（将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积）。职工或者其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予权益工具用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对被授予的替代权益工具进行处理。

涉及本公司合并范围内各企业之间、本公司与本公司实际控制人或其他股东之间或者本公司与本公司所在集团内其他企业之间的股份支付交易，按照《企业会计准则解释第4号》第七条集团内股份支付相关规定处理。

（十一）收入

1.收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建的商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期

将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2.本公司主要收入的具体确认原则

业务类别	收入确认时点
物业服务	公司提供的劳务服务,有合同服务周期约定时,在履约义务履行的期间内按月确认收入；无合同服务周期约定时，在服务完成时确认收入
食堂服务	顾客就餐完成后，本公司按预期有权收取的对价金额确认收入

（十二）政府补助

1.政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

（1）政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

（2）根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或

已发生的费用或损失的，划分为与收益相关的政府补助。

（3）若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2.政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

（1）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

（2）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

3.政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；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，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常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；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（十三）租赁

（以下与租赁有关的会计政策适用于 2020 年度）

1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见“第六节、财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（六）固定资产”的说明。

2. 经营租赁的会计处理

（1）出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。

未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（以下与租赁有关的会计政策自 2021 年 1 月 1 日起适用）

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

（1）承租人

①使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额）；发生的初始直接费用；为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

②租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相

关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司采用租赁内含利率作为折现率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；根据担保余值预计的应付金额发生变动；用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

④租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司

重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

（2）出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

①经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“四、主要会计政策和会计估计”之“（三）金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（十四）重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础

础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1.租赁的分类

2020 年度，本公司根据原租赁准则的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

自 2021 年 1 月 1 日起，本公司作为出租人时，根据《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 修订）》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

2.金融资产的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

3.存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值

是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4.金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

5.非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

6.折旧和摊销

本公司对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑

其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

7.递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

8.所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

9.预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

10.公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或

负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。

（十五）重要会计政策和会计估计变更说明

1.重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 修订）》（财会[2018]35 号，以下简称“新租赁准则”），本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。	注 1
财政部于 2021 年 1 月 26 日发布《企业会计准则解释第 14 号》（财会[2021]1 号，以下简称“解释 14 号”），本公司自 2021 年 1 月 26 日起执行。	注 2
财政部于 2021 年 12 月 30 日发布《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释 15 号”），本公司自 2021 年 12 月 30 日起执行其中的“关于资金集中管理相关列报”规定；自 2022 年 1 月 1 日起执行其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”及“关于亏损合同的判断”的规定。	注 3
财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“解释 16 号”），本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行其中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定。	注 4

注 1：新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日）前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，执行新租赁准则对于财务报表的影响，参见本节“3.首次执行新企业会计准则或准则解释调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况”

注 2：本公司按照规定自 2021 年 1 月 26 日起执行解释 14 号，若有新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。对于政府和社会资本合作（PPP）项目合同，解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。对于基准利率改革，解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。执行此项政策变更对变更当期及以后期间财务数据无影响

注 3：本公司按规定自 2021 年 12 月 30 日起执行解释 15 号中的“关于资金集中管理相关列报”。关于资金集中管理相关列报，解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进列报与披露作出了明确规定。该规定自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。关于试运行销售的会计处理，解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施

行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。对于关于亏损合同的判断，解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行此项政策变更对变更当期及以后期间财务数据无影响

注 4：本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行解释 16 号中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定，对 2022 年 1 月 1 日至该解释施行日之间新增的上述交易根据该解释进行调整；对 2022 年 1 月 1 日之前发生的上述交易进行追溯调整，并将累计影响数调整 2022 年年初留存收益及财务报表其他相关项目。执行此项政策变更对变更当期及以后期间财务数据无影响

2.会计估计变更说明

报告期公司无会计估计变更事项。

3.首次执行新企业会计准则或准则解释调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

（1）合并资产负债表

执行新租赁准则

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预付款项	809.54	680.00	-129.54
使用权资产	不适用	1,830.92	1,830.92
递延所得税资产	1,397.51	1,743.20	345.70
租赁负债	不适用	1,793.74	1,793.74
应付账款	12,652.65	12,649.22	-3.43
递延所得税负债	2.70	358.30	355.60
未分配利润	17,133.37	17,034.54	-98.83

除对本表列示的合并资产负债表项目进行调整外，首次执行新租赁准则未对其他合并资产负债表项目的首次执行当年年初账面价值产生影响。

（2）母公司资产负债表

执行新租赁准则

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预付款项	801.08	678.27	-122.81
使用权资产	不适用	1,422.38	1,422.38
递延所得税资产	1,317.79	1,663.48	345.70
租赁负债	不适用	1,382.79	1,382.79
递延所得税负债	2.70	358.30	355.60
未分配利润	17,455.04	17,361.92	-93.12

除对本表列示的合并资产负债表项目进行调整外，首次执行新租赁准则未对其他合并资产负债表项目的首次执行当年年初账面价值产生影响。

五、非经常性损益情况

申报会计师对公司报告期内的非经常性损益进行了审核，并出具了《明喆集团股份有限公司非经常性损益明细表审核报告》（中汇会鉴[2023]5094 号），申报会计师认为：明喆集团股份有限公司管理层编制的 2022 年度、2021 年度和 2020 年度非经常性损益明细表符合中国证券监督管理委员会发布的《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。

报告期内，公司非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
非流动资产处置损益	49.75	52.63	-14.87
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,487.80	856.80	908.60
债务重组损益	-9.09	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2.13	208.64	450.52
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	65.00	15.00	20.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-657.39	-549.18	-793.20
其他符合非经常性损益定义的损益项目	506.74	-8,546.16	-7,486.11
小计	1,444.93	-7,962.27	-6,915.06
减：所得税影响数（所得税费用减少以“—”表示）	356.44	326.46	2,835.53
非经常性损益净额	1,088.49	-8,288.73	-9,750.58
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	1,087.48	-8,288.80	-9,750.59
归属于少数股东的非经常性损益	1.01	0.08	0.00

六、适用的主要税种、税率及享受的税收优惠政策

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	按3%、5%、6%、9%、13%等税率计缴。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除20%-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%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
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	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25% ^注

注：不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率		
	2022 年度	2021 年度	2020 年度
明喆集团股份有限公司鄂尔多斯分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司康巴什分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司包头分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司乌海分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司银川分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司榆林分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司乌鲁木齐分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司呼和浩特分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司准格尔旗分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司吴忠分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司九原分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司兰州分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司阿拉善盟分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司韩城分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司西安分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司塔城分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司乌兰察布分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司二连浩特分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司巴彦淖尔分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司鄂托克前旗分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司稀土高新分公司	15%	15%	-
明喆集团股份有限公司通辽分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司赤峰分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司青海分公司	15%	15%	15%

纳税主体名称	所得税税率		
	2022 年度	2021 年度	2020 年度
明喆集团股份有限公司昆明分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司安宁分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司丽江分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司文山分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司成都分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司万州分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司重庆分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司贵阳分公司	15%	15%	15%
明喆集团股份有限公司西藏分公司	15%	15%	15%
深圳市明喆物业管理有限公司红河分公司	-	-	15%
明智科创（深圳）有限公司	15%	15%	15%
深圳市明喆楼宇科技有限公司	20%	20%	-
深圳市明喆电梯工程有限公司	20%	20%	-
天津市明喆餐饮管理有限公司	20%	20%	20%
天津明喆保安服务有限公司	25%	20%	20%
沈阳明喆保安服务有限公司	20%	20%	20%
天津自贸试验区明喆物业有限公司	20%	20%	20%
天津明喆产业发展有限公司	20%	20%	-
河南省明喆建投实业有限公司	25%	25%	20%
乌兰察布市明喆城投服务有限公司	20%	20%	20%
阜阳市明喆物业管理有限公司	20%	20%	20%
内蒙古瑞吉电梯有限公司	20%	20%	20%
内蒙古明喆餐饮服务有限公司	20%	20%	20%
内蒙古瑞吉餐饮有限公司	-	20%	20%
深圳市明喆环保节能产品有限公司	-	-	20%
深圳市明喆投资发展有限公司	-	-	20%
天津市明喆科技发展有限公司	-	-	20%
天津市日昇达物业服务有限公司	-	-	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%	25%	25%

（二）享受的税收优惠政策

根据《财政部税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部税务总局公告 2020 年第 8 号）、《财政部税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 7 号），自 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，对纳税人提供生活服务取得的收入，免征增值税。生活服务的具体范围，按照《销售服务、无形资产、不

动产注释》（财税〔2016〕36号印发）规定执行。公司取得的单位食堂收入属于生活服务收入，免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于继续执行高校学生公寓和食堂有关税收政策的通知》（财税〔2016〕82号），对按照国家规定的收费标准向学生收取的高校学生公寓住宿费收入，自2016年5月1日起，在营改增试点期间免征增值税。自2020年1月1日至2022年12月31日公司高校食堂收入享受此优惠。

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）、《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第11号）、《财政部税务总局关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》（2022年第15号）等政策之规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；自2021年4月1日至2022年12月31日，对月销售额15万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；自2022年4月1日至2022年12月31日，增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。公司满足上述条件的小规模纳税人在相应期间享受该政策优惠。

根据《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2020年第13号）、《财政部税务总局关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告2020年第24号）、《财政部税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第7号）之规定，自2020年3月1日至2021年12月31日，对除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税。公司46家分子公司小规模纳税人在上述期间享受该政策优惠。

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年39号）以及《财政部税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第11号）之规定，自2019年4月1日至2022年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

公司满足上述条件的一般纳税人享受该政策优惠。

根据《财政部税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 87 号）以及《财政部税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 11 号）之规定，自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。公司一般纳税人的食堂服务享受该政策优惠。

根据《财政部税务总局退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21 号）、《财政部税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 4 号）之规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。公司招用退伍军人的分子公司享受该政策优惠。

根据《财政部税务总局人力资源社会保障部国务院扶贫办关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕22 号）、《财政部税务总局人力资源社会保障部国家乡村振兴局关于延长部分扶贫税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局人力资源社会保障部国家乡村振兴局公告 2021 年第 18 号）之规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，企业招用建档立卡贫困人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 30%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。公司招用上述人员的分子公司享受该政策优惠。

根据《财政部国家税务总局海关总署关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58）号及《财政部税务总局国家发展改革委

关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）之规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。明喆集团有限公司昆明分公司等 34 家设在西部地区的分公司在报告期内享受相关优惠，企业所得税税率为 15%。

明智科创（深圳）有限公司于 2020 年 12 月 11 日取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局颁发的高新技术企业证书，证书编号：GR202044205419，有效期为 3 年，在报告期各年享受相关优惠，企业所得税税率为 15%。

根据《财政部和税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25.00% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率基础上再减半征收企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20.00% 的税率缴纳企业所得税。然后自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 12 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在依据上述（财税〔2019〕13 号）政策优惠的基础上再减半征收企业所得税，以及《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022 年第 13 号）政策之规定对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。有效期自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。子公司天津市明喆餐饮管理有限公司等 17 家子公司享受该税收优惠政策。

七、报告期内主要财务指标

（一）基本指标

项目	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
流动比率（倍）	1.64	1.69	1.71
速动比率（倍）	1.61	1.65	1.67

项目	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度	2020年12月31日 /2020年度
资产负债率（母公司）	53.72%	52.20%	54.31%
资产负债率（合并）	53.95%	52.31%	54.77%
利息保障倍数（倍）	19.75	17.18	34.28
应收账款周转率（次）	4.60	5.38	5.67
存货周转率（次）	186.75	191.28	185.41
息税折旧摊销前利润（万元）	43,009.60	28,739.79	31,751.08
归属于发行人股东净利润（万元）	28,876.10	16,533.85	17,831.31
归属于发行人股东扣除非经常性损益后净利润（万元）	27,788.62	24,822.66	27,581.89
研发投入占营业收入比例	0.42%	0.42%	0.34%
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.94	1.13	3.68
每股净现金流量（元）	0.91	0.00	1.16
归属于发行人股东的每股净资产（元）	5.19	6.66	5.02

注：上述指标的计算公式如下：

- 1.流动比率=流动资产/流动负债；
- 2.速动比率=（流动资产-存货-预付款项-合同资产-其他流动资产）/流动负债；
- 3.资产负债率=期末总负债/期末总资产；
- 4.利息保障倍数=（税前利润+利息支出）/利息支出；
- 5.应收账款周转率=营业收入÷[（期初应收账款及合同资产余额+期末应收账款及合同资产余额）÷2]；
- 6.存货周转率=营业成本÷[（期初存货余额+期末存货余额）÷2]；
- 7.息税折旧摊销前利润=税前利润+利息支出+折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销；
- 8.研发投入占营业收入的比例=研发费用/营业收入；
- 9.每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；
- 10.每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额；
- 11.归属于发行人股东的每股净资产=（期末净资产-少数股东权益）/期末股本总额。

（二）净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司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）的规定，本公司加权平均净资产收益率及每股收益计算如下：

报告期净利润	期间	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	2022年度	32.84%	1.67	1.67
	2021年度	26.30%	-	-
	2020年度	35.09%	-	-
扣除非经常性损益后归属于母公司	2022年度	31.60%	1.61	1.61

报告期净利润	期间	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
			基本每股收益	稀释每股收益
普通股股东的净利润	2021 年度	39.49%	-	-
	2020 年度	54.28%	-	-

注 1：加权平均净资产收益率的计算公式如下：

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

其中：P₀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；E₀为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i为报告期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；M₀为报告期月份数；M_i为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；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次月起至报告期期末的累计月数

注 2：基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S, S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀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；S₀为期初股份总数；S₁为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；M₀报告期月份数；M_i为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少股份次月起至报告期期末的累计月数

注 3：稀释每股收益的计算公式如下：

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

其中，P₁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P₁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。由于公司不存在稀释性潜在普通股，故稀释性每股收益的计算与基本每股收益的计算结果相同

八、经营成果分析

报告期内，公司销售收入及经营业绩持续增长，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度
	金额	变动率	金额	变动率	金额
营业收入	361,650.53	8.21%	334,222.64	11.14%	300,722.20
营业毛利	64,092.15	15.86%	55,319.97	-14.75%	64,890.57
营业利润	39,167.92	52.93%	25,611.10	-15.57%	30,332.38
利润总额	38,500.79	53.91%	25,014.66	-15.23%	29,509.39
净利润	28,974.49	73.50%	16,699.52	-6.76%	17,911.09

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度
	金额	变动率	金额	变动率	金额
归属于母公司股东的净利润	28,876.10	74.65%	16,533.85	-7.28%	17,831.31
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	27,788.62	11.95%	24,822.66	-10.00%	27,581.89

（一）营业收入结构分析

报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	361,163.26	99.87%	333,938.64	99.92%	300,424.88	99.90%
其他业务收入	487.27	0.13%	284.00	0.08%	297.32	0.10%
营业收入合计	361,650.53	100.00%	334,222.64	100.00%	300,722.20	100.00%

报告期内，公司主营业务收入金额分别为 300,424.88 万元、333,938.64 万元和 361,163.26 万元，占营业收入总额的比例分别为 99.90%、99.92%和 99.87%，公司主营业务突出。报告期内公司主营业务收入持续增长，主要系公司在管项目数量持续上升。

其他业务收入主要是公司信息技术收入、自有房产的对外租赁收入等，其中信息技术收入主要系子公司明智科创对外提供信息类服务产生的收入。

1.主营业务收入按业务类型分析

报告期内，公司主营业务收入按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业服务	333,398.31	92.31%	302,152.58	90.48%	266,538.42	88.72%
单位食堂	27,764.95	7.69%	31,786.06	9.52%	33,886.46	11.28%
合计	361,163.26	100.00%	333,938.64	100.00%	300,424.88	100.00%

公司主营业务收入包括综合物业服务 and 单位食堂，其中综合物业服务主要为公司对医疗机构、行政事业办公、企业办公和教育机构等业态项目提供清洁绿化、秩序维保、会议服务、导医导诊、医疗辅助、设施维护保养等一体化服务。

单位食堂主要系公司在综合物业服务外，为所承接的行政事业单位和企业

等提供配套的食堂服务。

报告期内，公司主营业务收入主要来源于综合物业服务，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，该项收入金额分别为 266,538.42 万元、302,152.58 万元和 333,398.31 万元，占主营业务收入比例分别为 88.72%、90.48%和 92.31%，收入规模和比重持续上升。单位食堂收入分别为 33,886.46 万元、31,786.06 万元和 27,764.95 万元，占主营业务收入比例分别为 11.28%、9.52%和 7.69%。单位食堂收入逐年下降的原因是公司主动放弃部分亏损运营的食堂项目所致。

（1）综合物业服务收入按业务类型分析

报告期内，公司综合物业服务收入按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
医疗机构	125,176.01	37.55%	114,949.17	38.04%	102,900.26	38.61%
行政事业办公	70,257.99	21.07%	64,833.64	21.46%	58,128.87	21.81%
企业办公	60,832.96	18.25%	55,460.12	18.36%	51,484.40	19.32%
教育机构	55,340.69	16.60%	45,346.47	15.01%	34,404.96	12.91%
其他物业	21,790.66	6.54%	21,563.18	7.14%	19,619.94	7.36%
合计	333,398.31	100.00%	302,152.58	100.00%	266,538.42	100.00%

医疗机构服务包括公司为各类综合性、专科医院等提供一体化后勤管理与服务；行政事业办公服务包括公司为政府机关及事业单位办公楼提供物业服务；企业办公服务包括公司为企业办公楼等提供一体化后勤管理与服务；教育机构服务包括公司为各类高校和中学等提供基础物业管理及公寓管理、教室及场地管理等服务；其他物业包括公司为大型文体项目及市政设施，如体育馆、博物馆、剧院、交通枢纽以及市政道路等提供基础物业管理服务。

报告期内公司综合物业服务收入持续增加，主要以医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构四种业态的收入增长为主。报告期各期，医疗机构收入占全部综合物业服务收入的 38.61%、38.04%和 37.55%，占比波动较小，收入的增加主要系公司持续承接新项目，在管项目数量逐年上升。行政事业办公收入占全部综合物业服务收入的 21.81%、21.46%和 21.07%，占比波动较小，收入的增加主要系在管项目数量逐年上升。企业办公收入占全部综合物业服务收入

的 19.32%、18.36%、18.25%，占比略微下降，公司企业办公类项目主要系企业办公楼，收入规模保持稳定，增速低于其他业态。教育机构收入占全部综合物业收入的 12.91%、15.01%和 16.60%，占比逐年上升，主要系报告期内随着在管项目服务范围扩大以及新承接项目，公司在管数量不断增加。

（2）主营业务收入地区结构分析

报告期内，公司主营业务收入按地区分类情况如下：

单位：万元

地区	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华北地区	109,688.65	30.37%	111,739.47	33.46%	109,824.96	36.56%
华南地区	96,213.62	26.64%	79,902.19	23.93%	61,252.29	20.39%
东北地区	57,171.52	15.83%	52,801.72	15.81%	50,142.99	16.69%
西北地区	50,838.12	14.08%	48,273.51	14.46%	46,714.53	15.55%
华东地区	26,096.84	7.23%	21,452.80	6.42%	16,559.67	5.51%
西南地区	15,355.55	4.25%	15,124.99	4.53%	12,058.20	4.01%
华中地区	5,798.96	1.61%	4,643.96	1.39%	3,872.24	1.29%
合计	361,163.26	100.00%	333,938.64	100.00%	300,424.88	100.00%

公司主营业务覆盖全国 27 个行政大区，其中相对集中的为华北、华南、东北、西北四大地区。报告期内，公司四大区域的收入占全部主营业务收入的比例分别为 89.19%、87.66%和 86.92%，收入占比逐年下降，符合公司布局全国，夯实和扩展营销网络的发展战略。

（3）主要服务的项目数量与价格变化分析

报告期内，公司主要服务的项目数量和价格变化情况参见“三、发行人销售情况和主要客户”之“（一）发行人的销售情况”之“2.主要产品或服务的主要客户群体、销售价格的总体变动情况”。

（4）主营业务收入季度结构分析

单位：万元

季度	2022 年度	2021 年度	2020 年度
第一季度	85,547.59	78,466.93	70,613.07
第二季度	90,459.51	80,938.04	74,174.84
第三季度	92,447.39	85,024.93	76,345.55
第四季度	91,690.60	89,508.75	79,291.43

季度	2022 年度	2021 年度	2020 年度
合计	361,163.26	333,938.64	300,424.88

报告期内，公司的主营业务收入受季节变化影响较小，物业项目服务费收入比较稳定，各季度收入变化主要是由于公司营业规模逐渐增大所致。

(5) 主营业务收入中现金收款分析

报告期内，公司在营业过程中存在以现金方式收取停车管理费和多业主物业服务费等综合物业服务费和单位食堂餐费的情况，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
单位食堂	199.62	453.60	2,957.53
综合物业服务	230.06	309.94	347.43
合计	429.68	763.54	3,304.96
主营业务收入	361,163.26	333,938.64	300,424.88
现金收款占主营业务收入比重	0.12%	0.23%	1.10%

①现金收款变动分析

报告期内公司的现金收款主要包括两种类型，A、单位食堂现金收款，主要是公司在经营单位食堂业务时存在客户高频，低额现金充值用于消费的情况。B、综合物业服务现金收款，主要是停车管理费和多业主物业服务费，因客户消费习惯、收款金额小、频次高等因素导致部分物业服务收费采用现金形式。

报告期内，公司现金收款金额规模逐年下降，相对于主营业务收入增长，现金收款金额占主营业务收入的比重也呈现逐年下降的趋势，主要是因为公司加强了现金收费和日常现金支出管理，制定了《现金管理办法》，在单位食堂、停车场等主要现金交易发生场所设置微信、支付宝、POS 机刷卡等第三方便捷支付，尽量避免现金交易，不断降低现金交易规模。

截至 2022 年，公司现金收款金额占当期主营业务收入的比重已降低至 0.12%，公司将继续在前述消费场景设置微信、支付宝、POS 机刷卡等第三方便捷支付，引导顾客使用非现金方式结算，进一步降低现金收款比例。

②现金收款管理制度

针对现金收款，公司已制定严格的管理制度：

A.收到现金收入应及时将款项存入公司银行账户，不得坐支。同时交会计人员填制凭证入账，不得私设“小金库”和“账外账”，严禁收款不入账；

B.出纳应建立、健全现金日记账目，逐笔记载各项现金收付，按日盘点，定期核对，做到日清月结，账款相符；

C.公司本单位财务经理（财务负责人）或其他稽查人员应不定期地对库存现金进行抽查盘点，并做好盘点记录；

D.现金应做到妥善保管，安全防范，认真落实安全责任制度：

a.现金提送五万元以上，需安排不少于两人负责完成；

b.大额现金不得在办公地点存放过夜，小额现金存放必须使用留有密码的保险箱，保险柜密码由出纳员自己保管，并严格保密，不得向他人泄露，以防为他人利用；

c.出纳员岗位变动涉及保险柜钥匙的交接时，须办理交接手续，新出纳员应及时更换使用新的密码。

E、区域财务的现金管理应同时接受公司财务部的监督和稽核。

（二）营业成本分析

1.营业成本构成分析

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	297,172.02	99.87%	278,717.45	99.93%	235,703.97	99.95%
其他业务成本	386.36	0.13%	185.22	0.07%	127.65	0.05%
合计	297,558.38	100.00%	278,902.67	100.00%	235,831.63	100.00%

报告期内，公司营业成本分别为 235,831.63 万元、278,902.67 万元、297,558.38 万元，其中主营业务成本占营业成本的比重分别 99.95%、99.93%、99.87%。与营业收入变动趋势及构成情况基本匹配。

其他业务成本主要是子公司明智科创对外提供服务采购的配件、人工成本以及发行人对外出租房产的成本，占比较低，对营业成本影响较小。

2.主营业务成本构成分析

(1) 主营业务成本按性质类型构成分析

报告期内，公司主营业务成本按性质类型构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	259,271.46	87.25%	238,366.06	85.52%	194,118.78	82.36%
其中：劳务派遣	17,670.91	5.95%	24,665.00	8.85%	22,471.54	9.53%
劳务外包	6,394.41	2.15%	7,074.29	2.54%	7,021.09	2.98%
食材成本	16,119.33	5.42%	18,982.19	6.81%	21,995.48	9.33%
清洁绿化费用	8,969.32	3.02%	9,359.62	3.36%	8,243.81	3.50%
维修维保费	5,012.36	1.69%	4,555.16	1.63%	4,502.17	1.91%
办公费	2,831.65	0.95%	2,505.90	0.90%	2,354.07	1.00%
劳保费	1,507.02	0.51%	1,478.75	0.53%	1,448.85	0.61%
垃圾清运费	1,060.26	0.36%	1,021.17	0.37%	859.04	0.36%
低值易耗品	606.77	0.20%	975.37	0.35%	632.69	0.27%
折旧摊销费	892.80	0.30%	742.78	0.27%	618.98	0.26%
设备费用	187.74	0.06%	108.75	0.04%	148.79	0.06%
场地使用费	169.68	0.06%	208.52	0.07%	216.96	0.09%
其他	543.63	0.18%	413.19	0.15%	564.36	0.24%
合计	297,172.02	100.00%	278,717.45	100.00%	235,703.97	100.00%

公司主营业务成本主要由人工成本、食材成本、清洁绿化费用、维修维保费、办公费等费用构成。

人工成本主要系公司自有员工薪酬成本和劳务派遣、劳务外包用工的劳务成本。职工薪酬成本主要是物业项目上的服务人员薪酬支出，包括环境绿化人员、秩序维护人员、客户服务人员、工程人员等。报告期内，公司员工人数随着项目数量增加，人员也相应增加，人工成本逐步上升。

食材成本主要系公司单位食堂业务采购的食材成本，成本逐年下降，主要系公司主动放弃部分亏损运营的食堂项目所致，同时通过信息化建设，加强了精细化管理，提高了管理效率和成本管控水平。

清洁绿化费用主要系公司日常进行清洁绿化服务时发生的支出，包括清洁绿化工具、耗材、苗木、外墙清洗等。

维修维保费主要是物业项目中电梯、中央空调、消防设备、蓄水池、锅炉等设备设施的维修、养护费和维修材料。报告期内，公司维修维保费成本随着业务规模的扩大和项目数量的增加也呈现上升趋势。

办公费用主要是物业项目消耗的办公用笔、纸、墨、打印、复印材料、开票单据、收据，门禁卡、车辆使用、差旅、邮寄等办公支出。

（2）主营业务成本按业务类型分析

报告期内，公司主营业务成本按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业服务	272,237.82	91.61%	249,591.22	89.55%	203,654.72	86.40%
单位食堂	24,934.20	8.39%	29,126.23	10.45%	32,049.25	13.60%
合计	297,172.02	100.00%	278,717.45	100.00%	235,703.97	100.00%

公司主营业务成本中，以综合物业服务成本为主。报告期各期，综合物业服务成本占主营业务成本的比例分别为 86.40%、89.55%和 91.61%，与主营业务收入构成相匹配且变动趋势保持一致。

报告期内，公司综合物业服务项目成本按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
医疗机构	108,838.74	39.98%	101,085.89	40.50%	84,033.55	41.26%
行政事业办公	55,830.89	20.51%	52,121.82	20.88%	43,008.44	21.12%
企业办公	46,112.33	16.94%	41,691.18	16.70%	35,838.19	17.60%
教育机构	44,158.33	16.22%	37,642.73	15.08%	26,855.12	13.19%
其他物业	17,297.54	6.35%	17,049.60	6.83%	13,919.42	6.83%
合计	272,237.82	100.00%	249,591.22	100.00%	203,654.72	100.00%

报告期各期，医疗机构成本占全部综合物业服务成本的比例分别为 41.26%、40.50%和 39.98%，行政事业办公成本占全部综合物业服务成本的比例分别为 21.12%、20.88%和 20.51%，企业办公成本占全部综合物业服务成本的比例分别为 17.60%、16.70%和 16.94%，教育机构成本合计占全部综合物业服务成本的比例分别为 13.19%、15.08%和 16.22%，四种业态占全部综合物业服务成本的

比例约为 93%-94%，相对稳定，综合物业服务成本与综合物业服务收入的变动趋势一致。

（三）毛利构成和毛利率分析

1.营业毛利构成分析

报告期内，公司营业毛利构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	63,991.24	99.84%	55,221.19	99.82%	64,720.91	99.74%
其他业务毛利	100.91	0.16%	98.78	0.18%	169.67	0.26%
营业毛利合计	64,092.15	100.00%	55,319.97	100.00%	64,890.57	100.00%

报告期各期，公司实现营业毛利的金额分别为 64,890.57 万元、55,319.97 万元和 64,092.15 万元，其中主要是主营业务毛利。报告期各期，主营业务毛利占营业毛利的比例分别为 99.74%、99.82%和 99.84%。营业毛利的增长，主要是主营业务毛利持续增长所致。

2.主营业务毛利构成分析

（1）主营业务毛利类型分析

报告期内，公司主营业务毛利按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2020 年度剔除社保减免影响后	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业服务	61,160.49	95.58%	52,561.36	95.18%	62,883.70	97.16%	53,239.08	96.90%
单位食堂	2,830.76	4.42%	2,659.83	4.82%	1,837.21	2.84%	1,700.96	3.10%
合计	63,991.25	100.00%	55,221.19	100.00%	64,720.91	100.00%	54,940.04	100.00%

报告期各期，主营业务毛利分别为 64,720.91 万元、55,221.19 万元和 63,991.24 万元，主营业务毛利波动主要是综合物业服务毛利波动所致。

报告期各期，综合物业服务毛利分别为 62,883.70 万元、52,561.36 万元和 61,160.49 万元，占主营业务毛利的比例分别为 97.16%、95.18%和 95.58%。2020 年公司综合物业服务毛利较高，主要系 2020 年公司享受社保减免政策，

以及因受外部不利因素影响员工无法正常到岗，用工成本下降，剔除社保减免因素影响，报告期内公司综合物业服务毛利分别为 53,239.08 万元，52,561.36 万元，61,160.49 万元，2021 年综合物业服务毛利略低于 2020 年，主要系 2021 年外部不利因素影响减弱，人工成本有所恢复。2022 年综合物业服务毛利高于 2021 年，主要系收入持续增加，带动了毛利的不断增长。

报告期内，单位食堂毛利持续增加，主要系公司主动放弃部分亏损食堂项目所致。单位食堂毛利占总主营业务毛利三年均低于 5%，影响较小。

(2) 综合物业服务毛利业务类型分析

报告期内，公司综合物业服务毛利按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2020 年度剔除社保减免影响后	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
医疗机构	16,337.27	26.71%	13,863.28	26.38%	18,866.71	30.00%	15,123.27	28.41%
行政事业办公	14,427.10	23.59%	12,711.82	24.18%	15,120.42	24.05%	12,565.83	23.60%
企业办公	14,720.63	24.07%	13,768.93	26.20%	15,646.21	24.88%	14,020.93	26.34%
教育机构	11,182.36	18.28%	7,703.74	14.66%	7,549.84	12.01%	6,544.04	12.29%
其他物业	4,493.12	7.35%	4,513.58	8.59%	5,700.52	9.07%	4,985.01	9.36%
合计	61,160.48	100.00%	52,561.35	100.00%	62,883.70	100.00%	53,239.08	100.00%

报告期各期，医疗机构毛利占综合物业服务毛利的比例分别为 30.00%、26.38%和 26.71%，行政事业办公毛利占综合物业服务毛利的比例分别为 24.05%、24.18%和 23.59%，企业办公毛利占综合物业服务毛利的比例分别为 24.88%、26.20%和 24.07%，教育机构毛利占综合物业服务毛利的比例分别为 12.01%、14.66%和 18.28%。医疗机构、行政事业办公、企业办公和教育机构毛利合计占综合物业服务毛利的比例分别为 90.93%、91.41%和 92.65%，相对稳定，综合物业服务毛利与综合物业服务收入的变动趋势基本一致。

3. 主营业务毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利率构成情况如下：

(1) 主营业务毛利率类型分析

报告期内，公司主营业务毛利率按业务类型分类情况如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2020 年度剔除社保减免影响后
综合物业服务	18.34%	17.40%	23.59%	19.97%
单位食堂	10.20%	8.37%	5.42%	5.02%
主营业务毛利率	17.72%	16.54%	21.54%	18.29%

报告期各期，公司主营业务毛利率分别为 21.54%、16.54%和 17.72%，主营业务盈利能力稳定。

2020 年根据人社部会同财政部、税务总局研究制定的《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》，公司综合物业服务成本减免约 9,644.62 万元。剔除上述影响后，报告期内公司综合物业服务毛利率分别为 19.97%、17.40%和 18.34%。2020 年综合物业服务毛利率相对较高，主要系受外部不利因素影响员工无法正常到岗，用工成本下降；2021 年综合物业服务毛利率较 2020 年下降 2.57%，主要系：①2021 年外部不利因素影响减弱，员工出勤恢复正常，用工成本有所回升；②员工工资上涨，人工成本增加；2022 年综合物业服务毛利率较 2021 年增加 0.94%，主要系：①2022 年受外部不利因素影响，员工无法正常到岗，用工成本下降；②部分项目因为最低工资标准上调后物业费有所上涨，此外，部分项目服务范围增加后规模效应进一步显现。

单位食堂服务毛利率报告期内保持上升趋势，主要系：①公司根据实际经营情况，主动放弃部分亏损食堂项目；②公司通过信息化建设、持续完善内部控制等方式加强单位食堂服务中食材、物料等存货的管理，加强成本管控，逐步提高了毛利率。

（2）主营业务毛利率按业务类型分析

报告期内，公司综合物业服务毛利率按业态分类情况如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2020 年度剔除社保减免影响后
医疗机构	13.05%	12.06%	18.33%	14.70%
行政事业办公	20.53%	19.61%	26.01%	21.62%
企业办公	24.20%	24.83%	30.39%	27.23%
教育机构	20.21%	16.99%	21.94%	19.02%
其他物业	20.62%	20.93%	29.05%	25.41%
综合物业服务毛利率	18.34%	17.40%	23.59%	19.97%

2020 年因为存在社保减免政策，各业态的毛利率均保持相对较高水平，剔

除社保减免政策的影响后，2020 年度的毛利率与其他年度更具可比性。因此本节后续分析中 2020 年各业态毛利率均按照剔除社保减免影响的数据进行比较分析。

医疗机构的毛利率低于其他业态，主要系医疗类业务相比其他业态的专业化要求高，加班较多，人工成本较高。医疗机构 2021 年毛利率较 2020 年下降 2.64%，主要是公司人工工资上涨导致成本上升；2022 年毛利率较 2021 年增加 0.99%，主要系部分项目因为最低工资标准上调后物业费有所上涨，此外，部分项目服务范围增加后规模效应进一步显现。

行政事业办公 2020 年毛利率较高，主要系 2020 年因外部不利因素影响，部分员工无法正常到岗，公司人工成本降低。2021 年毛利率较 2020 年下降 2.01%，主要系：①外部不利因素减弱后员工正常出勤；②人工工资上涨后成本上升；③2021 年部分新入驻项目前期投入较大，拉低了毛利率；2022 年毛利率较 2021 年增加 0.92%，主要系：①2022 年由于外部不利因素影响，部分员工无法正常到岗，用工成本下降；②部分项目因为最低工资标准上调后物业费有所上涨，此外，部分项目服务范围增加后规模效应进一步显现。

报告期内，企业办公业态毛利率逐年下降，主要系公司员工工资上涨导致成本上升。公司企业办公业态项目主要集中在沈阳市、天津市和北京市，上述区域 2022 年受外部不利因素影响较小。

教育机构 2021 年毛利率较 2020 年减少 2.03%，主要系：①2021 年外部不利因素影响减弱，员工正常出勤；②员工工资上涨，人工成本上升；③2021 年部分项目前期投入较大，拉低了毛利率；2022 年毛利率较 2021 年增加 3.22%，主要系：①公司教育机构类项目主要收入所在地区 2022 年受外部不利因素影响，员工较长时间无法正常到岗，项目人流量减少后物业服务需求减少，缩减人工支出；②部分项目因为最低工资标准上调后物业费有所上涨，此外，部分项目服务范围增加后规模效应进一步显现。

其他物业项目主要系为公园绿道、博物馆提供物业服务以及市政服务，报告期内毛利率分别为 25.41%、20.93%、20.62%。其他物业 2021 年毛利率较 2020 年下降 4.48%，主要系：①2021 年新进驻部分毛利率较低的公园类项目，

拉低了该业态整体毛利率；②2021 年外部不利因素影响有所减弱，公园、博物馆等公共项目人流量增多，物业服务需求变大，员工成本上升；2022 年毛利率较 2021 年下降 0.31%，变化较小。

（3）物业单价变动敏感性分析

公司物业平均单价的变动会导致毛利的变动。报告期内，公司签约的物业项目数量不断增加，在不同的地区、不同类型的物业项目单价有所不同。报告期内，物业单价变动的敏感性分析如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
物业单价变动率	10.00%	10.00%	10.00%
综合物业服务毛利变动率	54.51%	57.49%	42.39%
综合物业服务毛利对物业单价的敏感性系数	5.45	5.75	4.24
主营业务毛利变动率	56.44%	60.47%	46.42%
主营业务毛利对物业单价的敏感性系数	5.64	6.05	4.64

分析可见，综合物业服务单价上升或下降 10.00%，公司综合物业服务毛利将上升或下降 42.39%~57.49%，主营业务毛利将上升或下降 46.42%~60.47%，主营业务毛利变动与综合物业服务毛利变动稍有差异，主要是由于单位食堂业务不受物业单价变动的影响。综合物业服务单价变动，将对公司综合物业服务毛利和主营业务毛利产生较大影响。

（4）人工成本变动敏感性分析

报告期各期，公司主营业务成本主要由人工费用、材料费用、维修维保费、保洁绿化费构成，其中人工费用占主营业务成本的比例分别为 82.36%、85.52% 和 87.25%。报告期内，人工成本变动的敏感性分析如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
人工成本变动率	10.00%	10.00%	10.00%
主营业务毛利变动率	-40.52%	-43.17%	-29.99%
主营业务毛利对人工成本的敏感性系数	-4.05	-4.32	-3.00

分析可见，人工成本上升或下降 10.00%，公司主营业务毛利将下降或上升 29.99%~43.17%，人工成本变动，将对公司主营业务成本和主营业务毛利产生较大影响。

4.同行业公司毛利率比较分析

报告期内，公司与同行业可比公司同类业务毛利率对比情况如下：

公司	同类业务毛利率 ^注		
	2022 年度	2021 年度	2020 年度
招商积余	10.58%	11.43%	10.96%
新大正	16.14%	18.65%	21.42%
特发服务	13.60%	17.06%	20.65%
南都物业	19.92%	23.73%	22.47%
可比公司平均	15.06%	17.72%	18.88%
明喆集团	17.72%	16.54%	21.54%
与可比公司平均值差异	2.66%	-1.18%	2.66%

注：明喆集团主营业务为综合物业服务 and 单位食堂服务，可比公司选取的是同类业务，分别是：招商积余选取物业管理服务；新大正选取基础物业、创新服务和城市服务；特发服务选取综合物业管理服务和增值服务；南都物业选取物业基础服务和物业增值服务

如上表所示，报告期内公司主营业务毛利率分别为 21.54%、16.54%和 17.72%，与同行业可比公司平均值的差异分别为 2.66%、-1.18%和 2.66%。由于公司自有员工比例较高，2020 年社保减免政策对公司的影响程度更大。若剔除社保减免政策的影响，报告期内公司主营业务毛利率与同行业可比公司平均值的差异分别为-1.10%、-1.18%和 2.66%。

报告期内，公司主营业务毛利率与招商积余的差异分别为 10.57%、5.11%和 7.14%。招商积余人工成本较高，因此其同业业务毛利率低于本公司及其他同行业公司。报告期内，招商积余同业业务毛利率整体较为稳定，随着新业务的不断拓展，毛利率略有下降。

报告期内，公司主营业务毛利率与新大正的差异分别为 0.12%、-2.11%和 1.58%，差异较小。报告期内，新大正大力拓展重庆以外地区的业务，新业务的毛利率较低，导致其整体毛利率持续下降。

报告期内，公司主营业务毛利率与特发服务的差异分别为 0.89%、-0.52%和 4.12%，差异较小。报告期内，特发服务同类业务毛利率不断下降，主要系其大力拓展新业务，随着新业务的不断拓展，毛利率有所下降。此外，特发服务还向新的领域拓展业务，例如医院服务领域，该类型项目的毛利率低于其原有业务类型的毛利率，导致其整体毛利率下降。

报告期内，公司主营业务毛利率与南都物业的差异分别为-0.93%、-7.19%和-2.20%。南都物业同类业务毛利率较高，主要系服务的项目中住宅、商写类多业主项目较多，在提供基础物业服务外，还提供较多的增值服务。增值服务毛利率较高，拉高了南都物业整体的毛利率水平。2022 年南都物业的毛利率下降较大，主要系：①大力拓展新业务，新业务的毛利率较低，拉低了整体毛利率；②南都物业客户中存在较多房地产开发商客户，房地产开发商的经营情况对南都物业的营业收入产生一定影响。

（四）期间费用分析

报告期内，公司期间费用包括销售费用、管理费用、研发费用和财务费用，具体情况详见下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	3,667.82	1.01%	2,791.52	0.84%	2,821.16	0.94%
管理费用	15,310.69	4.23%	23,372.44	6.99%	29,801.97	9.91%
研发费用	1,518.39	0.42%	1,398.74	0.42%	1,016.51	0.34%
财务费用	1,715.05	0.47%	1,397.54	0.42%	856.68	0.28%
合计	22,211.95	6.14%	28,960.23	8.66%	34,496.33	11.47%

1.销售费用分析

报告期内，公司销售费用明细详见下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,805.74	49.23%	1,187.50	42.54%	1,184.58	41.99%
投标费	942.33	25.69%	712.34	25.52%	833.02	29.53%
业务招待费	507.29	13.83%	652.18	23.36%	571.70	20.26%
办公及会务费	216.25	5.90%	131.06	4.70%	159.95	5.67%
广告宣传费	77.53	2.11%	27.68	0.99%	17.36	0.62%
差旅费	43.12	1.18%	24.49	0.88%	13.96	0.49%
职工福利费	35.52	0.97%	27.92	1.00%	23.62	0.84%
折旧费与摊销	30.40	0.83%	22.29	0.80%	7.38	0.26%
车辆使用费	9.63	0.26%	6.07	0.22%	9.59	0.34%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	3,667.82	100.00%	2,791.52	100.00%	2,821.16	100.00%

公司的销售费用主要由职工薪酬、投标费、业务招待费、办公及会务费构成。报告期内公司销售费用分别为 2,821.16 万元、2,791.52 万元和 3,667.82 万元，占当期收入的比例分别为 0.94%、0.84%和 1.01%。2022 年公司销售费用率上升，主要系 2022 年上半年公司开始着手组建 CC3 营销体系，并招聘相应专职营销人员，导致销售费用中的职工薪酬较 2021 年有较大的增幅。

报告期内，公司与同行业可比公司销售费用率对比情况如下

公司	2022 年度	2021 年度	2020 年度
招商积余	0.55%	0.82%	0.74%
新大正	1.35%	1.68%	1.75%
特发服务	0.95%	0.89%	0.90%
南都物业	1.72%	2.05%	2.06%
可比公司平均	1.14%	1.36%	1.36%
明喆集团	1.01%	0.84%	0.94%
与可比公司平均值差异	-0.13%	-0.52%	-0.42%

如上表所示，报告期内，公司的销售费用率与同行业可比公司平均值的差异分别为-0.42%、-0.52%和-0.13%。可比公司均为上市公司，因信息披露等方面的要求，导致广告宣传费用率较高，发行人报告期内未进行大规模的广告宣传，报告期内广告宣传费低于可比公司。若剔除掉广告费的影响，公司销售费用率与同行业可比公司平均值的差异分别为-0.30%、-0.44%和-0.07%，差异较小。

2.管理费用分析

报告期内，公司管理费用明细详见下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	11,325.24	73.97%	9,840.33	42.10%	7,789.24	26.14%
股份支付	230.44	1.51%	9,296.32	39.77%	18,243.62	61.22%
办公费及会务费	885.57	5.78%	1,175.69	5.03%	1,607.20	5.39%
折旧费与摊销费	1,088.35	7.11%	1,180.72	5.05%	616.97	2.07%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
中介服务费	663.68	4.33%	655.76	2.81%	361.17	1.21%
职工福利费	690.79	4.51%	692.50	2.96%	658.57	2.21%
差旅费	154.51	1.01%	235.18	1.01%	168.97	0.57%
车辆使用费	252.12	1.65%	283.88	1.21%	279.27	0.94%
其他	20.00	0.13%	12.06	0.05%	76.95	0.26%
合计	15,310.69	100.00%	23,372.44	100.00%	29,801.97	100.00%

公司的管理费用主要由职工薪酬、股份支付、办公费及会务费、折旧费与摊销费、中介服务等费用构成。报告期内，公司管理费用金额分别为 29,801.97 万元、23,372.44 万元和 15,310.69 万元，占当期营业收入的比例分别为 9.91%、6.99%和 4.23%。管理费用的下降主要系公司计入管理费用的股份支付金额减少所致。报告期内剔除股份支付的影响，管理费用占当期营业收入比例分别为 3.84%、4.21%和 4.17%，较为稳定。

报告期内，公司与同行业可比公司管理费用率对比情况如下：

公司	2022 年度	2021 年度	2020 年度
招商积余	3.60%	3.65%	4.03%
新大正	7.34%	7.81%	9.09%
特发服务	5.89%	6.72%	7.41%
南都物业	6.84%	7.29%	7.51%
可比公司平均	5.92%	6.37%	7.01%
明喆集团	4.23%	6.99%	9.91%
与可比公司平均值差异	-1.69%	0.62%	2.90%

如上表所示，报告期内公司管理费用率分别为 9.91%、6.99%和 4.23%，与可比公司平均值差异分别为 2.90%、0.62%和-1.69%。公司在报告期内分别确认了股份支付费用 18,243.62 万元、9,296.32 万元和 230.44 万元，扣除股份支付费用后，公司的管理费用率分别为 3.84%、4.21%和 4.17%，与可比公司平均值差异分别为-3.17%、-2.16%和-1.75%。差异主要系由于公司的营业收入规模较大，规模效应明显。除招商积余外，公司营业收入远高于其他可比公司。招商积余的营业收入规模大于公司，规模效应同样导致招商积余的管理费用率低于公司。其他可比公司随着业务规模不断扩大，规模效应的作用逐渐显现，其管理费用率呈现出不断下降的趋势。

3.研发费用分析

报告期内，公司研发费用明细详见下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,395.08	91.88%	1,290.73	92.28%	998.14	98.19%
IT 费用	81.33	5.36%	72.49	5.18%	6.84	0.67%
办公费	28.95	1.91%	19.69	1.41%	-	0.00%
折旧费与摊销	11.38	0.75%	15.83	1.13%	11.54	1.14%
差旅费	1.64	0.11%	-	0.00%	-	0.00%
合计	1,518.39	100.00%	1,398.74	100.00%	1,016.51	100.00%

公司的研发费用主要由职工薪酬、IT 费用、办公费等费用构成，其中职工薪酬在报告期均占比 90%以上。报告期内，公司研发费用金额分别为 1,016.51 万元、1,398.74 万元和 1,518.39 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.34%、0.42%和 0.42%。研发费用的增加主要系发行人子公司明智科创加大研发投入，扩大了研发队伍。报告期内研发费用率占比较低，保持稳定。

报告期内，公司与同行业可比公司研发费用率对比情况如下

公司	2022 年度	2021 年度	2020 年度
招商积余	0.37%	0.35%	0.23%
新大正	0.00%	0.00%	0.00%
特发服务	0.27%	0.00%	0.00%
南都物业	0.17%	0.11%	0.07%
可比公司平均	0.20%	0.12%	0.07%
明喆集团	0.42%	0.42%	0.34%
与可比公司平均值差异	0.22%	0.30%	0.26%

如上表所示，报告期内公司研发费用率分别为 0.34%、0.42%和 0.42%，与可比公司平均值差异分别为 0.26%、0.30%和 0.22%。公司的研发费用率高于同行业可比公司，主要系公司对研发业务非常重视，明智科创作为公司全资子公司，研发明智优点等产品，推动公司智能化转型，数字化转型，实现平台赋能，全面支撑公司线上线下各业务板块。以创新的信息化工具提升已有业务作业效率，以智能化服务体验提升客户满意度及粘性，是公司服务的突出特色之一。关于明智优点在业务中的应用情况，详见本招股说明书“第五节 业务与技术”

之“（六）主要业务经营情况和核心技术产业化情况”之“2.核心技术产业化情况”。

4.财务费用分析

报告期内，公司财务费用明细详见下表：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利息费用	2,053.87	1,545.56	886.83
减：利息收入	419.97	259.30	101.03
手续费支出	81.15	111.27	70.89
合计	1,715.05	1,397.54	856.68

报告期各期，公司财务费用金额分别为 856.68 万元、1,397.54 万元和 1,715.05 万元，主要由利息费用构成。

利息费用主要包括银行借款产生的利息费用、租赁负债利息费用等。报告期内，公司利息费用分别为 886.83 万元、1,545.56 万元和 2,053.87 万元，2021 年和 2022 年利息费用上升，主要系公司借入的借款金额增长。

（五）利润表的其他项目分析

1.其他收益

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
与收益相关的政府补助	1,487.80	856.80	908.60
增值税加计抵减	499.83	483.06	369.66
税费减免	185.76	567.15	329.52
代扣个人所得税手续费返还	85.29	143.48	214.48
合计	2,258.69	2,050.49	1,822.27
占当期利润总额的比例	5.87%	8.20%	6.18%

报告期各期，发行人其他收益主要有政府补助、增值税加计抵减、税费减免、代扣个人所得税手续费返还，占利润总额的比例分别为 6.18%、8.20%和 5.87%，未对发行人经营成果及盈利能力稳定性构成重大影响。

与收益相关的政府补助明细如下：

单位：万元

补助项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
稳岗补贴	639.11	472.92	514.60
一次性留工培训补助	207.29	-	-
扶持奖励款	177.96	-	-
产业发展资金	100.00	-	-
经济发展办资金奖励	87.67	-	-
和平区产业扶持政策	60.00	-	-
钉钉直播课程补助费	55.50	33.90	-
一次性吸纳就业补贴	46.19	80.54	109.16
一次性扩岗补贴	30.10	-	-
产业转型升级专项资金	30.00	-	-
高新技术企业培育资助资金	20.00	-	-
以工代训补贴	10.21	14.80	13.05
吸纳脱贫人员补助	6.10	1.00	-
社保补贴	5.50	35.04	-
吸纳西青户籍人员就业补贴	2.52	22.42	-
涉农居民企业岗位开发补助	1.50	1.20	-
上海市残疾人就业服务中心安置残疾人超比例奖	1.06	-	-
培训补贴	-	53.99	-
上海紫竹高新技术产业开发管理委员会扶持款	-	47.00	-
一次性稳定就业补贴	-	26.51	-
天津港保税区管理委员会公寓考评奖励补贴	-	25.52	-
贫困劳动力一次性补贴	-	17.00	-
职业技能提升专项资金	-	7.65	-
高新技术企业认定资助	-	5.00	-
顺义区仁和镇人民政府奖励款	-	5.00	-
一次性创业补贴	-	3.00	4.40
残疾人服务中心奖励	-	1.16	-
企业帮扶资金	-	-	160.00
吸纳贫困人员补贴	-	-	63.03
招工补贴	-	-	10.90
福田企业发展中心补助	-	-	10.32
岗位补贴	-	-	9.74
复工复产补贴	-	-	3.45
上海残疾人服务中心奖励	-	-	1.17
津南区失业管理所职业技能培训费	-	-	1.14
其他政府补助	7.08	3.16	7.65
合计	1,487.80	856.80	908.60

2.非经常性损益项目

报告期内，公司非经常性损益主要为收到政府补助产生的收益、一次性确认为当期损益的股份支付和社保减免，具体情况请参阅本招股说明书“第六节财务会计信息与管理层分析”之“五、非经常性损益情况”的内容。

3.合并报表范围以外的投资收益

报告期内，公司无合并报表范围以外的投资收益。

4.少数股东损益对公司经营成果的影响

报告期内，少数股东损益对公司经营成果的影响见下表：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
少数股东损益	98.38	165.67	79.78
净利润	28,974.49	16,699.52	17,911.09
占比	0.34%	0.99%	0.45%

报告期内，公司少数股东损益占当期净利润的比例分别为 0.45%、0.99%和 0.34%，比例较低，影响较小。

（六）纳税情况

公司主要缴纳税种为企业所得税、增值税等。报告期各期，公司主要税种的纳税情况如下：

单位：万元

税项	项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
增值税	本期应交数	17,052.27	15,408.50	13,777.33
	本期实缴数	17,023.29	15,459.18	15,693.04
企业所得税	本期应交数	10,261.69	8,598.85	11,755.87
	本期实缴数	10,294.47	8,092.46	13,384.74

报告期内，公司适用的税收政策未发生重大变化，未发生因税收政策重大变化而对公司生产经营造成重大影响的情况。

九、资产质量分析

报告期各期末公司资产构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31 日		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	161,395.07	79.13%	127,429.03	75.65%	111,397.04	92.05%
非流动资产	42,564.53	20.87%	41,021.38	24.35%	9,617.06	7.95%
其中：固定资产	9,079.37	4.45%	7,671.06	4.55%	7,031.99	5.81%
总计	203,959.61	100.00%	168,450.42	100.00%	121,014.10	100.00%

报告期各期末，公司流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、合同资产和其他流动资产构成。非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产构成。

报告期各期末，公司流动资产保持稳步上涨趋势，主要系三年来公司经营业绩的积累。公司 2021 年非流动资产上升较大，主要系 2021 年公司购买的用于办公的房屋及建筑物，2021 年暂未交房，计入其他非流动资产核算，2022 年已经交房，截至报告期末正在装修中，因此 2022 年转入在建工程核算，已于 2023 年 5 月转入固定资产核算。

（一）流动资产构成分析

报告期各期末，公司流动资产构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	70,814.97	43.88%	53,227.76	41.77%	51,855.02	46.55%
交易性金融资产	-	0.00%	99.31	0.08%	1,010.82	0.91%
应收票据	316.95	0.20%	863.67	0.68%	60.72	0.05%
应收账款	81,041.69	50.21%	64,145.90	50.34%	51,604.31	46.32%
应收款项融资	31.40	0.02%	167.43	0.13%	-	0.00%
预付款项	1,017.08	0.63%	917.27	0.72%	809.54	0.73%
其他应收款	6,091.66	3.77%	5,829.37	4.57%	4,486.65	4.03%
存货	1,463.43	0.91%	1,723.24	1.35%	1,192.87	1.07%
合同资产	426.89	0.26%	399.43	0.31%	269.43	0.24%
其他流动资产	191.00	0.12%	55.67	0.04%	107.69	0.10%
流动资产总计	161,395.07	100.00%	127,429.03	100.00%	111,397.04	100.00%

报告期各期末，公司主要流动资产变动情况分析如下：

1.货币资金

(1) 基本情况

报告期各期末，公司货币资金占流动资产比例情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
货币资金	70,814.97	53,227.76	51,855.02
占流动资产比例	43.88%	41.77%	46.55%

报告期各期末，公司货币资金明细情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	1.41	0.00%	1.28	0.00%	4.60	0.01%
银行存款	68,098.45	96.16%	51,682.61	97.10%	51,635.96	99.58%
其他货币资金	2,715.11	3.83%	1,543.87	2.90%	214.45	0.41%
合计	70,814.97	100.00%	53,227.76	100.00%	51,855.02	100.00%

报告期各期末，公司货币资金由库存现金、银行存款、其他货币资金构成，以银行存款为主。库存现金科目主要核算物业和食堂项目的现金方式收费、银行账户存现和取现等现金收支活动。银行存款科目主要核算通过公司银行账户收支的物业项目收费、保证金收支款项、支付采购款、支付工资薪酬、支付费用报销等收支活动。其他货币资金科目主要核算保函保证金款项。

报告期各期末，现金科目余额分别为 4.60 万元、1.28 万元、1.41 万元，占货币资金的比例分别为 0.01%、0.00%、0.00%。公司致力于加强项目现金收费和日常现金支出管理，现金收支规模持续下降，报告期各期末余额较低。

报告期各期末，银行存款余额分别为 51,635.96 万元、51,682.61 万元、68,098.45 万元，占货币资金的比例分别为 99.58%、97.10%、96.16%。报告期各期末，银行存款余额逐年增长，主要是公司业务规模持续扩大，现金流持续为正所致。

报告期各期末，其他货币资金余额分别为 214.45 万元、1,543.87 万元、2,715.11 万元，占货币资金的比例分别为 0.41%、2.90%、3.83%。其他货币资金的增加主要系发行人因业务发展需要，向客户开具的履约保函产生的保函保

证金。报告期各期末占比较低。

(2) 现金科目的规模及变动情况

现金科目的规模和变动情况参见“八、经营成果分析”之“（一）主营业务收入构成分析”之“1、主营业务收入按业务类型分析”。

2.交易性金融资产

报告期各期末，公司交易性金融资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	99.31	1,010.82
其中：理财产品	-	99.31	1,010.82
合计	-	99.31	1,010.82
占流动资产比例	-	0.08%	0.91%

报告期各期末，公司的交易性金融资产为非保本浮动收益型理财产品，其账面价值分别为 1,010.82 万元、99.31 万元、0.00 万元，占流动资产的比例分别为 0.91%、0.08%、0.00%。

报告期各期末公司交易性金融资产的金额逐年减少，主要系公司逐步赎回了理财产品。报告期内，公司购买非保本浮动收益型理财产品取得的投资收益分别为 439.71 万元、208.33 万元、2.13 万元，占净利润的比例分别为 2.45%、1.25%、0.01%，对公司净利润的贡献程度逐步减少。公司购买银行理财产品主要是为了提高资金使用效率，不影响公司主营业务经营。

3.应收账款

(1) 应收账款余额分析

报告期各期末，公司应收账款余额、坏账准备、应收账款账面价值总体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31/2022 年度	2021-12-31/2021 年度	2020-12-31/2020 年度
应收账款余额	87,814.15	68,609.11	54,995.77
应收账款-坏账准备	6,772.46	4,463.21	3,391.46
应收账款净值	81,041.69	64,145.90	51,604.31

项目	2022-12-31/2022 年度	2021-12-31/2021 年度	2020-12-31/2020 年度
流动资产	161,395.07	127,429.03	111,397.04
应收账款净额占流动资产比例	50.21%	50.34%	46.32%
营业收入	361,650.53	334,222.64	300,722.20
应收账款净额占营业收入比例	22.41%	19.19%	17.16%

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 51,604.31 万元、64,145.90 万元和 81,041.69 万元，呈逐年上升的趋势，占营业收入的比例分别为 17.16%、19.19%和 22.41%。报告期内，根据业务发生特点及行业惯例，公司与客户在合同中约定收款方式，一般约定为按期结算收款或按期预收款。公司的主要客户为医疗机构、行政事业单位、教育机构等事业单位和国有企业，报告期内公司应收账款账面价值逐年上升，主要系：1）公司的营业规模不断上升，2）外部不利因素影响，部分行政事业类的客户的财政拨付资金放缓、结算速度下降，回款变慢。

总体来看，公司应收账款占营业收入的比例处于合理水平，公司的主要客户为医疗机构、行政事业单位、教育机构等事业单位和国有企业，信誉良好，应收账款的坏账风险较低。

（2）应收账款账龄分析

报告期各期末，公司应收账款账龄结构详见下表：

单位：万元

账龄	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	79,247.32	90.24%	63,593.00	92.69%	48,881.93	88.88%
1-2 年	6,263.81	7.13%	2,749.18	4.01%	4,832.77	8.79%
2-3 年	1,010.96	1.15%	1,247.52	1.82%	1,004.79	1.83%
3-4 年	464.55	0.53%	775.03	1.13%	202.27	0.37%
4-5 年	634.80	0.72%	172.38	0.25%	62.51	0.11%
5 年以上	192.71	0.22%	72.00	0.10%	11.51	0.02%
账面余额小计	87,814.15	100.00%	68,609.11	100.00%	54,995.77	100.00%
减：坏账准备	6,772.46	7.71%	4,463.21	6.51%	3,391.46	6.17%
账面价值合计	81,041.69	92.29%	64,145.90	93.49%	51,604.31	93.83%

报告期各期末，公司账龄在 1 年以内的应收账款占比均保持在 88.88%~92.69%，公司应收账款的整体账龄较短，应收账款管理良好，物业费

款项能够及时收回，坏账风险较小。

(3) 应收账款计提坏账准备计提情况

报告期各期末，公司应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

种类	2022-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	1,185.97	1.35%	1,185.97	100.00%	-
按组合计提坏账准备	86,628.18	98.65%	5,586.49	6.45%	81,041.69
合计	87,814.15	100.00%	6,772.46	7.71%	81,041.69
种类	2021-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	76.07	0.11%	71.00	93.33%	5.07
按组合计提坏账准备	68,533.04	99.89%	4,392.21	6.41%	64,140.83
合计	68,609.11	100.00%	4,463.21	6.51%	64,145.90
种类	2020-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	54,995.77	100.00%	3,391.46	6.17%	51,604.31
合计	54,995.77	100.00%	3,391.46	6.17%	51,604.31

报告期各期末，按照账龄计提坏账准备的应收账款整体坏账计提比例较为稳定，公司按照账龄组合法计提坏账的明细如下：

单位：万元

账龄	2022-12-31		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	78,971.03	3,948.55	5.00%
1-2 年	5,791.81	579.18	10.00%
2-3 年	725.56	217.67	30.00%
3-4 年	347.60	173.80	50.00%
4-5 年	624.46	499.57	80.00%
5 年以上	167.72	167.72	100.00%
小计	86,628.18	5,586.49	6.45%
账龄	2021-12-31		
	账面余额	坏账准备	计提比例

1 年以内	63,593.00	3,179.65	5.00%
1-2 年	2,717.78	271.78	10.00%
2-3 年	1,238.18	371.45	30.00%
3-4 年	764.69	382.34	50.00%
4-5 年	162.04	129.63	80.00%
5 年以上	57.36	57.36	100.00%
小计	68,533.04	4,392.21	6.41%
账龄	2020-12-31		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	48,881.93	2,444.10	5.00%
1-2 年	4,832.77	483.28	10.00%
2-3 年	1,004.79	301.44	30.00%
3-4 年	202.27	101.13	50.00%
4-5 年	62.51	50.01	80.00%
5 年以上	11.51	11.51	100.00%
小计	54,995.77	3,391.46	6.17%

2022 年末，公司按照单项计提坏账准备的明细如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
天津滨海新城建设发展有限公司	728.70	728.70	100.00%	已被列为失信被执行人、存在限制高消费等行为，预计无法收回，导致信用减值风险
云南小象攀云体育产业发展有限公司	384.20	384.20	100.00%	存在限制高消费等行为，导致信用减值风险，已提起法律诉讼
鄂尔多斯市融诚物业管理服务有限公司	50.70	50.70	100.00%	已提起法律诉讼，法院已判决，但对方无资产可以强制执行
天津金鸿房地产开发有限责任公司	22.37	22.37	100.00%	已被列为失信被执行人，导致信用减值风险
小计	1,185.97	1,185.97	100.00%	

2021 年末，公司按照单项计提坏账准备的明细如下：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
鄂尔多斯市融诚物业管理服务有限公司	50.70	50.70	100.00%	已提起法律诉讼，法院已判决，但对方无资产可以强制执行
天津金鸿房地产开发有限责任公司	25.37	20.30	80.00%	已被列为失信被执行人，导致信用减值风险
小计	76.07	71.00	93.33%	

(4) 应收账款坏账计提比例与可比公司的比较情况

账龄	招商积余	新大正	特发服务	南都物业	明喆集团
0-3 月	0.00%-5.00%	1.00%	5.00%	5.00%	5.00%
3-6 月	0.00%-5.00%	3.00%	5.00%	5.00%	5.00%
6-12 月	0.00%-5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
1-2 年	10.00%~30.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2-3 年	40.00%~60.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
3-4 年	100.00%	50.00%	100.00%	50.00%	50.00%
4-5 年	100.00%	80.00%	100.00%	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

公司坏账计提政策与可比公司无明显异常。

(5) 应收账款前五名客户情况

报告期各期末，公司应收账款余额前五名情况如下：

2022 年 12 月 31 日：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款 余额比例	账龄
天津市儿童医院	5,830.56	6.64%	1 年以内、1-2 年、2-3 年
天津市公安局 ^{注 1}	4,342.32	4.94%	1 年以内
天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司 ^{注 2}	3,879.71	4.42%	1 年以内、1-2 年、2-3 年
沈阳市浑南区综合事务信息服务中心	3,002.57	3.42%	1 年以内
国家电网有限公司 ^{注 3}	2,756.48	3.14%	1 年以内
合计	19,811.64	22.56%	

注 1：天津市公安局北辰分局、天津市滨海新区公安局等均系天津市公安局最终控制，因此应收账款余额合并统计

注 2：中滨文投（天津）文化艺术有限公司、中滨文投（天津）科技有限公司等均系天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司最终控制，因此应收账款余额合并统计

注 3：北京谷新投资管理有限公司、国网黑龙江省电力有限公司物业管理分公司等均系国家电网有限公司实际控制，因此应收账款余额合并统计

2021 年 12 月 31 日：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款 余额比例	账龄
天津市儿童医院	2,701.48	3.94%	1 年以内、1-2 年
天津市滨海新区文化中心投资管理	2,565.59	3.74%	1 年以内、1-2 年

单位名称	金额	占应收账款 余额比例	账龄
有限公司 ^{注1}			
天津市滨海新区机关事务管理局	2,304.23	3.36%	1 年以内
天津市公安局 ^{注2}	2,169.35	3.16%	1 年以内
国家电网有限公司 ^{注3}	1,795.52	2.62%	1 年以内、1-2 年
合计	11,536.17	16.81%	

注 1：中滨文投（天津）科技有限公司、中滨文投（天津）文化艺术有限公司均系天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司最终控制，因此应收账款余额合并统计

注 2：天津市滨海新区公安局、天津市公安局北辰分局等均系天津市公安局最终控制，因此应收账款余额合并统计

注 3：北京谷新投资管理有限公司、国网内蒙古东部电力有限公司综合服务分公司等均系国家电网有限公司实际控制，因此应收账款余额合并统计

2020 年 12 月 31 日：

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款 余额比例	账龄
天津市儿童医院	2,717.96	4.94%	1 年以内、1-2 年
天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司	2,290.23	4.16%	1 年以内
中国人民解放军西部战区总医院	1,882.42	3.42%	1-2 年
国家电网有限公司 ^注	1,751.65	3.19%	1 年以内、1-2 年
天津临港产业园发展有限公司	1,343.09	2.44%	1 年以内、1-2 年
合计	9,985.36	18.16%	

注：国网吉林省电力有限公司超高压公司、北京谷新投资管理有限公司等均系国家电网有限公司实际控制，因此应收账款余额合并统计

（6）期后回款情况

截至 2023 年 5 月 31 日，2020 年末和 2021 年末公司应收账款的期后回款比例均超过了 90%，2022 年末应收账款期后回款超过 60%。公司的主要客户为医疗机构、行政事业单位、教育机构等事业单位和国有企业，信誉良好，应收账款的坏账风险较低。报告期各期末，公司应收账款的回款情况较好。

4.其他应收款

（1）其他应收款按性质分类的分析

报告期各期末，公司其他应收款按性质分类情况详见下表：

单位：万元

款项性质	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
履约保证金	2,771.75	36.44%	2,618.14	38.79%	2,299.70	42.83%
垫付款	2,082.02	27.37%	1,749.69	25.92%	1,312.53	24.44%
社保及公积金	1,188.02	15.62%	1,111.88	16.47%	643.06	11.98%
投标保证金	932.66	12.26%	692.40	10.26%	597.03	11.12%
其他押金保证金	449.21	5.91%	467.76	6.93%	336.78	6.27%
备用金	85.34	1.12%	55.30	0.82%	69.00	1.28%
其他	97.24	1.28%	54.12	0.80%	111.78	2.08%
账面余额小计	7,606.24	100.00%	6,749.27	100.00%	5,369.88	100.00%
减：坏账准备	1,514.58	19.91%	919.91	13.63%	883.23	16.45%
账面价值小计	6,091.66	80.09%	5,829.37	86.37%	4,486.65	83.55%

履约保证金为公司在管物业项目按照合同约定支付的用于确保正常履约的保证金。报告期内，随着公司在管物业项目数量和规模的持续增长，支付的履约保证金规模也呈现逐年上升趋势。

垫付款主要系酬金制项目代付的款项，以及合同约定的其他代付的水电费、维修费等。报告期内逐渐增加，主要系因为外部不利因素导致客户资金压力较大，结算进度减缓。

社保及公积金主要系公司代个人缴纳的社保、公积金，该款项产生的原因系发行人当月计提当月工资，下月发放，但社保、公积金需要当月缴纳，因此存在发行人替公司员工代缴个人部分社保、公积金，从而形成其他应收款的情况，该款项一般在下月足额收回。

投标保证金为公司在参与投标项目时预先支付的保证金。2022 年投标保证金有较大增加，主要系 2022 年参与招投标的项目数量增加，因此投标保证金也呈现逐步上升的趋势。

其他押金保证金主要系房屋租赁押金，报告期各期末变动较小。

备用金主要是员工为满足日常职能工作所需和项目日常经营所需而预支的资金。报告期各期末，员工备用金较小。

其他主要是公司日常经营过程中的零散应收款项。

(2) 账龄及坏账计提情况

报告期各期末，公司其他应收款项余额账龄结构及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

账龄	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	4,600.83	60.49%	4,432.13	65.67%	3,065.72	57.09%
1-2 年	1,490.01	19.59%	931.70	13.80%	1,203.13	22.41%
2-3 年	637.63	8.38%	844.93	12.52%	609.80	11.36%
3-4 年	640.34	8.42%	372.27	5.52%	35.73	0.67%
4-5 年	171.46	2.25%	13.66	0.20%	233.40	4.35%
5 年以上	65.97	0.87%	154.60	2.29%	222.10	4.14%
账面余额小计	7,606.24	100.00%	6,749.27	100.00%	5,369.88	100.00%
减：坏账准备	1,514.58	19.91%	919.91	13.63%	883.23	16.45%
账面价值合计	6,091.66	80.09%	5,829.37	86.37%	4,486.65	83.55%

报告期内，公司账龄在 1 年以内的其他应收款占比 55%以上，账龄在 1 年以内和 1-2 年的其他应收款占比为 75%以上，大部分款项账龄期间较短。部分款项账龄期间较长，主要是由于发行人根据合同对天津滨海新城建设发展有限公司垫付的维修款和其他垫付款，客户因为资金问题一直未结算，2022 年已经全额计提减值。

公司按照账龄组合法计提坏账的明细如下：

单位：万元

账龄	2022-12-31		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	4,581.87	229.09	5.00%
1-2 年	1,436.91	143.69	10.00%
2-3 年	471.99	141.60	30.00%
3-4 年	170.22	85.11	50.00%
4-5 年	150.82	120.66	80.00%
5 年以上	65.97	65.97	100.00%
小计	6,877.78	786.12	11.43%
账龄	2021-12-31		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	4,432.13	221.61	5.00%
1-2 年	931.70	93.17	10.00%
2-3 年	844.93	253.48	30.00%

3-4 年	372.27	186.13	50.00%
4-5 年	13.66	10.92	80.00%
5 年以上	154.60	154.60	100.00%
小计	6,749.27	919.91	13.63%
账龄	2020-12-31		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,065.72	153.29	5.00%
1-2 年	1,203.13	120.31	10.00%
2-3 年	609.80	182.94	30.00%
3-4 年	35.73	17.86	50.00%
4-5 年	233.40	186.72	80.00%
5 年以上	222.10	222.10	100.00%
小计	5,369.88	883.23	16.45%

2022 年末，公司按照单项计提坏账准备的明细如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
天津滨海新城建设发展有限公司	718.46	718.46	100.00%	已被列为失信被执行人、存在限制高消费等行为，预计无法收回，导致信用减值风险
云南小象攀云体育产业发展有限公司	10.00	10.00	100.00%	存在限制高消费等行为，导致信用减值风险，已提起法律诉讼
小计	728.46	728.46	100.00%	

5.存货

报告期各期末，公司存货明细情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
存货	1,463.43	1,723.24	1,192.87
占流动资产比例	0.91%	1.35%	1.07%

报告期各期末，公司存货余额分别为 1,192.87 万元、1,723.24 万元、1,463.43 万元，占流动资产的比例分别为 1.07%、1.35%、0.91%。

报告期各期末，公司存货的明细情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
低值易耗品	913.86	62.45%	1,310.65	76.06%	900.98	75.53%
原材料	178.51	12.20%	226.01	13.12%	197.30	16.54%

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同履约成本	254.48	17.39%	105.93	6.15%	-	0.00%
库存商品	116.59	7.97%	80.65	4.68%	94.59	7.93%
合计	1,463.43	100.00%	1,723.24	100.00%	1,192.87	100.00%
存货跌价准备	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
存货净值	1,463.43	100.00%	1,723.24	100.00%	1,192.87	100.00%

报告期各期末，公司存货主要是日常物业服务需要使用的低值易耗品，例如保洁用品、安保用品等。原材料主要系公司单位食堂业务需要的食材和配料等；合同履约成本主要系明智科创尚未完成项目验收的材料设备和人工费用构成。库存商品主要系单位食堂项目的零售商品。报告期内公司存货占流动资产比例均在 1.50%以下，占比较低，无异常波动。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，公司存货的周转率分别为 185.41 次、191.28 次和 186.75 次，存货周转速度较快，不存在减值迹象。报告期内，公司未对存货计提减值准备。

（二）非流动资产构成分析

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	-	0.00%	753.81	1.84%	800.52	8.32%
固定资产	9,079.37	21.33%	7,671.06	18.70%	7,031.99	73.12%
在建工程	28,578.95	67.14%	-	0.00%	-	0.00%
使用权资产	1,202.05	2.82%	1,286.66	3.14%	-	0.00%
无形资产	377.72	0.89%	292.82	0.71%	167.46	1.74%
长期待摊费用	648.18	1.52%	431.88	1.05%	145.73	1.52%
递延所得税资产	2,667.42	6.27%	1,926.05	4.70%	1,397.51	14.53%
其他非流动资产	10.84	0.03%	28,659.12	69.86%	73.86	0.77%
非流动资产总计	42,564.53	100.00%	41,021.38	100.00%	9,617.06	100.00%

公司非流动资产主要是投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等。

1. 固定资产

(1) 基本情况

报告期各期末，公司固定资产的情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31				
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值	占比
房屋及建筑物	6,763.05	2,077.22	-	4,685.83	51.61%
运输工具	3,023.42	2,042.59	-	980.83	10.80%
机器设备	1,954.82	504.48	-	1,450.34	15.97%
电子设备	516.83	211.53	-	305.30	3.36%
其他设备	4,005.28	2,348.21	-	1,657.07	18.25%
合计	16,263.40	7,184.02	-	9,079.37	100.00%
项目	2021-12-31				
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值	占比
房屋及建筑物	5,888.12	1,597.96	-	4,290.16	55.93%
运输工具	3,035.31	1,900.95	-	1,134.36	14.79%
机器设备	899.50	394.99	-	504.50	6.58%
电子设备	346.87	150.91	-	195.96	2.55%
其他设备	3,439.28	1,893.20	-	1,546.08	20.15%
合计	13,609.07	5,938.01	-	7,671.06	100.00%
项目	2020-12-31				
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值	占比
房屋及建筑物	5,386.83	1,324.19	-	4,062.63	57.77%
运输工具	2,776.85	1,662.04	-	1,114.81	15.85%
机器设备	923.02	387.84	-	535.18	7.61%
电子设备	258.00	99.77	-	158.23	2.25%
其他设备	2,663.62	1,502.49	-	1,161.14	16.51%
合计	12,008.32	4,976.33	-	7,031.99	100.00%

公司固定资产主要分为房屋及建筑物、运输工具、机器设备、电子设备和
其他设备五类。报告期各期末，公司固定资产净额分别为 7,031.99 万元、
7,671.06 万元和 9,079.37 万元，占非流动资产的比例分别为 73.12%、18.70%和
21.33%。公司固定资产变动主要是报告期内因日常经营需要购买运输工具、根
据房屋的实际用途从投资性房地产转入固定资产核算以及账面资产计提折旧所
致，不存在长期未使用、面临大规模淘汰更新的情况，不存在重大减值迹象。
2021 年和 2022 年固定资产占非流动资产的比例远低于 2020 年，主要系 2021

年其他非流动资产存在 28,578.95 万元的资产购置款，为公司新购置的办公楼，2021 年在其他非流动资产核算，2022 年验收交房后转入在建工程核算，导致固定资产的占比大幅下降。

（2）固定资产折旧分析

报告期各期末，公司的固定资产折旧方法为年限平均法，各类固定资产折旧年限和同行业可比公司的对比情况如下：

单位：年

公司名称	房屋及建筑物		机器设备		电子设备		运输工具		其它设备	
	折旧年限	残值率	折旧年限	残值率	折旧年限	残值率	折旧年限	残值率	折旧年限	残值率
明喆集团	20~30	0~5%	10	0~5%	3~5	0~5%	4~10	0~5%	5	0~5%
招商积余	10~50	0~10%	3~20	0~10%	3~20	0~10%	3~25	0~10%	3~20	0~10%
新大正	30	0%、3%、5%	3~15	0%、3%、5%	不适用	不适用	3~20	0%、3%、5%	3~10	0%、3%、5%
特发服务	20~30	5%	不适用	不适用	不适用	不适用	3~5	5%	3~5	5%
南都物业	20、17	5%	不适用	不适用	不适用	不适用	3~5	5%	3~5	5%

由上表可知，公司固定资产折旧年限与同行业可比公司折旧年限无明显差异，具有合理性。

2.使用权资产

报告期各期末，公司使用权资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31				
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值	占比
房屋及建筑物	2,093.39	896.23	-	1,197.16	99.59%
运输工具	-	-	-	-	0.00%
机器设备	6.07	1.18	-	4.89	0.41%
合计	2,099.46	897.41	-	1,202.05	100.00%
项目	2021-12-31				
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值	占比
房屋及建筑物	1,815.09	531.65	-	1,283.44	99.75%
运输工具	38.64	35.42	-	3.22	0.25%
机器设备	-	-	-	-	0.00%
合计	1,853.73	567.08	-	1,286.66	100.00%
项目	2020-12-31				

	原值	累计折旧	减值准备	账面价值	占比
合计	-	-	-	-	-

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，2021 年和 2022 年末，发行人使用权资产账面价值分别为 1,286.66 万元和 1,202.05 万元，占非流动资产的比例较低。

3.无形资产

报告期各期末，公司无形资产情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31				
	原值	累计摊销	减值准备	账面价值	占比
软件	661.61	283.89	-	377.72	100.00%
合计	661.61	283.89	-	377.72	100.00%
项目	2021-12-31				
	原值	累计摊销	减值准备	账面价值	占比
软件	492.01	199.19	-	292.82	100.00%
合计	492.01	199.19	-	292.82	100.00%
项目	2020-12-31				
	原值	累计摊销	减值准备	账面价值	占比
软件	327.45	159.99	-	167.46	100.00%
合计	327.45	159.99	-	167.46	100.00%

报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为 167.46 万元、292.82 万元和 377.72 万元，逐渐增加的原因主要系公司为了日常规范办公，加大了信息化办公软件的投入。报告期各期末无形资产不存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

4.在建工程

报告期各期末，公司在建工程的情况如下：

单位：万元

工程名称	2022-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值
润弘大厦 7-10 层办公楼	28,578.95	-	28,578.95
小计	28,578.95	-	28,578.95
工程名称	2021-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值

工程名称	2022-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值
小计	-	-	-
工程名称	2020-12-31		
	账面余额	减值准备	账面余额
小计	-	-	-

润弘大厦 7-10 层办公楼于 2022 年年底验收交房并开始装修，由其他非流动资产转入在建工程核算，截止 2022 年 12 月 31 日，该办公楼未正式投入使用。2023 年 5 月转入固定资产核算。该办公楼用于借款抵押，报告期内不存在重大减值迹象。

5.递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备	8,168.58	2,042.14	5,275.19	1,318.80	4,166.22	1,041.55
内部交易未实现利润	152.51	38.13	235.69	58.92	318.88	79.72
预计负债	1,359.87	339.97	1,229.70	307.43	1,104.93	276.23
租赁负债	988.71	247.18	963.60	240.90	-	-
合计	10,669.67	2,667.42	7,704.19	1,926.05	5,590.03	1,397.51

报告期各期，公司递延所得税资产主要系减值准备、预计负债和内部未实现损益形成的可抵扣暂时性差异。报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 1,397.51 万元、1,926.05 万元和 2,667.42 万元，占非流动资产比例分别为 14.53%、4.70%和 6.27%，占比较低。

6.其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31			2021-12-31			2020-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期资产购置款	10.84	-	10.84	28,622.90	-	28,622.90	73.86	-	73.86

项目	2022-12-31			2021-12-31			2020-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
到期日一年以上的合同资产	-	-	-	38.12	1.91	36.21	-	-	-
合计	10.84	-	10.84	28,661.02	1.91	28,659.12	73.86	-	73.86

报告期各期末，除 2021 年外，公司其他非流动资产余额较小。2021 年公司非流动资产有较大增幅，主要系公司资产购置款中有 28,578.95 万元为明喆集团股份有限公司于 2021 年购买的用于公司办公室所需，具体位置为润弘大厦 7-10 层办公楼，2021 年 12 月 31 日该办公楼暂未验收交房，计入其他非流动资产核算。2022 年该办公楼已经交房并正在装修，因此转入在建工程核算，2023 年 5 月转入固定资产核算。

十、偿债能力、流动性与持续经营能力分析

报告期各期末公司负债构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	98,449.66	89.46%	75,415.53	85.59%	65,175.16	98.33%
非流动负债	11,593.76	10.54%	12,696.56	14.41%	1,107.63	1.67%
负债总计	110,043.42	100.00%	88,112.09	100.00%	66,282.79	100.00%

报告期各期末，公司负债规模稳定。报告期各期末流动负债增加主要系短期借款和其他应付款增加，2022 年流动负债增加较多主要系截止 2022 年期末尚有 14,500 万元应付股利未支付。2021 年非流动负债比例增加，主要系公司长期借款增加。

（一）流动负债构成分析

公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等项目。报告期各期末，公司流动负债构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	35,637.31	36.20%	28,836.59	38.24%	21,878.84	33.57%
应付票据	-	0.00%	-	0.00%	94.42	0.14%
应付账款	12,236.95	12.43%	13,673.19	18.13%	12,652.65	19.41%
预收款项	-	0.00%	-	0.00%	20.70	0.03%
合同负债	3,346.77	3.40%	4,225.79	5.60%	3,885.78	5.96%
应付职工薪酬	24,640.61	25.03%	20,668.35	27.41%	19,587.88	30.05%
应交税费	4,338.24	4.41%	4,130.98	5.48%	4,422.54	6.79%
其他应付款	16,501.49	16.76%	2,097.34	2.78%	2,578.28	3.96%
一年内到期的非流动负债	1,686.38	1.71%	1,731.06	2.30%	-	0.00%
其他流动负债	61.90	0.06%	52.23	0.07%	54.07	0.08%
流动负债总计	98,449.66	100.00%	75,415.53	100.00%	65,175.16	100.00%

报告期各期末，公司主要流动负债变动情况分析如下：

1.短期借款

报告期各期末，公司短期借款明细如下：

单位：万元

借款类别	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
保证、抵押借款	35,600.00	28,800.00	21,850.00
未到期应付利息	37.31	36.59	28.84
合计	35,637.31	28,836.59	21,878.84

报告期各期末，公司短期借款余额分别为 21,878.84 万元、28,836.59 万元和 35,637.31 万元，占流动负债的比例分别为 33.57%、38.24%和 36.20%，主要系抵押借款和保证借款。报告期内，公司根据日常经营资金周转需要合理调整短期借款规模，不存在逾期未偿还的短期借款，不存在借款费用资本化情况。公司最近一期末短期借款的明细如下：

单位：万元

贷款银行	借款期限		年/月利率	期末余额
	借款日	约定还款日		
宁波银行龙华支行	2022/1/6	2023/1/6	3.30%	5,000.00
工商银行深圳国财支行	2022/2/17	2023/2/10	3.20%	2,900.00
工商银行深圳国财支行	2022/2/18	2023/1/20	3.20%	2,900.00
招商银行深圳皇岗支行	2022/3/16	2023/3/16	3.90%	3,000.00
工商银行深圳国财支行	2022/4/28	2023/4/25	3.20%	2,900.00

贷款银行	借款期限		年/月利率	期末余额
	借款日	约定还款日		
工商银行深圳国财支行	2022/5/31	2023/5/19	3.20%	2,900.00
交通银行深圳分行营业部	2022/6/7	2023/6/6	3.90%	8,000.00
招商银行深圳皇岗支行	2022/11/22	2023/11/22	3.20%	5,000.00
工商银行深圳国财支行	2022/12/5	2023/11/30	3.20%	3,000.00
总计				35,600.00

未来十二个月内，公司需要偿还的负债金额及利息金额如下：

单位：万元

项目	金额	备注
2022 年 12 月 31 日可支配的现金及票据	68,100.22	库存现金、可随时用于支付的银行存款
2023 年应还短期借款本金	36,800.00	
2023 年应还短期借款利息	516.69	默认不存在提前还款的前提下最高应还利息总额
2023 年应还的长期借款本金	1,200.00	
2023 年应还的长期借款利息（含 1 年）	522.38	

公司现有的可随时用于支付的银行存款金额远大于未来 12 个月内公司需要支付的全部借款本金和利息，无重大逾期风险，公司偿债能力分析详见“第六节财务会计信息与管理层分析”之“十、偿债能力、流动性与持续经营能力分析”之“（三）偿债能力分析”。

2.应付账款

公司应付账款主要是食材采购款、服务采购款和其他货款，报告期各期末，应付账款的账龄明细如下：

单位：万元

账龄	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	12,099.37	98.88%	13,541.12	99.03%	12,581.40	99.44%
1-2 年	101.16	0.83%	114.40	0.84%	62.29	0.49%
2-3 年	27.87	0.23%	9.45	0.07%	4.21	0.03%
3 年以上	8.54	0.07%	8.21	0.06%	4.76	0.04%
合计	12,236.95	100.00%	13,673.19	100.00%	12,652.65	100.00%

报告期各期末，公司应付账款一年以内的金额占比均超过 98%，无大额长期未付款项。

3.合同负债

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
服务费和餐费	3,346.77	4,225.79	3,885.78
合计	3,346.77	4,225.79	3,885.78

报告期各期末，公司的合同负债主要为预收的物业服务费和食堂餐费。报告期各期末，公司合同负债的余额分别为 3,885.78 万元、4,225.79 万元和 3,346.77 万元，占流动负债比例分别为 5.96%、5.60%和 3.40%，占比较低。

4.应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬余额分别为 19,587.88 万元、20,668.35 万元和 24,640.61 万元，占流动负债的比例分别为 30.05%、27.41%和 25.03%。公司每月工资于当月计提，次月发放。

5.应交税费

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
企业所得税	2,762.91	2,796.44	2,289.55
增值税	1,243.68	1,064.96	1,184.26
城市维护建设税	87.89	84.72	88.68
房产税	0.70	0.67	0.56
印花税	19.90	1.65	6.65
土地使用税	0.03	0.02	0.00
教育费附加	38.21	36.94	38.12
地方教育附加	25.71	24.63	25.32
水利建设专项资金	2.48	5.00	4.97
代扣代缴个人所得税	155.41	113.91	784.17
残疾人保障金	1.33	2.03	0.24
合计	4,338.24	4,130.98	4,422.54

报告期各期末，公司应交税费余额分别为 4,422.54 万元，4,130.98 万元和 4,338.24 万元，占流动负债的比例分别为 6.79%、5.48%和 4.41%。应交税费的余额主要为应交企业所得税和应交增值税。

6.其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应付股利	14,500.00	-	-
其他应付款	2,001.49	2,097.34	2,578.28
合计	16,501.49	2,097.34	2,578.28

(1) 报告期内股利分配的具体实施情况

公司于2020年5月17日、2020年7月3日、2020年9月21日、2020年11月19日和2020年12月1日召开股东会会议，对利润分配进行表决，会议决定利润分配金额依次为9,000.00万元、9,000.00万元、9,000.00万元、8,000.00万元和3,000.00万元。共计38,000.00万元。截至2020年12月31日已经全部支付。

公司于2021年6月8日召开股东会会议，对利润分配进行表决，会议决定利润分配金额为11,860.00万元，并于当月支付完毕。

公司于2022年6月6日和2022年7月31日召开股东会会议，对利润分配进行表决，会议决定利润分配金额分别为20,000.00万元和14,500.00万元。截至2022年12月31日，尚有14,500万元应付股利未支付。2023年5月，公司已经发放剩余14,500万元应付股利。

(2) 其他应付款按性质分类

单位：万元

款项性质	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	1,186.47	59.28%	1,237.75	59.02%	1,199.10	46.51%
代收代付款	293.51	14.66%	693.46	33.06%	784.23	30.42%
保险赔付款	75.39	3.77%	38.01	1.81%	104.96	4.07%
员工报销款	73.94	3.69%	36.55	1.74%	38.35	1.49%
其他	372.18	18.60%	91.57	4.37%	451.64	17.52%
总计	2,001.49	100.00%	2,097.34	100.00%	2,578.28	100.00%

押金保证金主要系公司管理项目收取的施工、装修押金，宿舍押金和供应商履约保证金等，报告期内金额无大额波动。代收代付款项主要是公司管理的酬金制项目代收物业服务费扣除物业公司酬金和代支物业服务成本后的管理收支结余，以及向业主或租户代收的能耗费、停车场经营管理项目代收停车费、

单位食堂项目中代收超市消费款等各类款项。2022 年末，代收代付款项余额下降较大，主要系：①部分单位食堂项目已退管，对应的代收代付款 2021 年年末未结清，2022 年末该款项已全部结清；②2022 年公司加快与部分停车场业务结算代收停车费，导致 2022 年末代收代付款余额下降。其他主要系公司应付给员工的报销款、工伤保险款等。

7.一年内到期的非流动负债

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
一年内到期的长期借款	1,214.29	1,217.06	-
一年内到期的租赁负债	472.09	514.00	-
合计	1,686.38	1,731.06	-

公司一年内到期的长期借款主要是向招商银行申请的长期借款一年内到期的部分，该笔借款用于购买集团总部办公楼。一年内到期的租赁负债主要系公司租赁的总部、华南区域办公楼。

（二）非流动负债构成分析

公司非流动负债包括长期借款、租赁负债、预计负债和递延所得税负债。报告期各期末，公司非流动负债构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	9,300.00	80.22%	10,500.00	82.70%	-	0.00%
租赁负债	670.48	5.78%	709.43	5.59%	-	0.00%
预计负债	1,359.87	11.73%	1,229.70	9.69%	1,104.93	99.76%
递延所得税负债	263.41	2.27%	257.43	2.03%	2.70	0.24%
非流动负债总计	11,593.76	100.00%	12,696.56	100.00%	1,107.63	100.00%

公司主要非流动负债变动情况分析如下：

1.长期借款

报告期各期末，公司长期借款明细如下：

单位：万元

借款类别	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
保证、抵押借款	9,300.00	10,500.00	-
合计	9,300.00	10,500.00	-

报告期各期末，公司长期借款余额分别为 0.00 万元、10,500.00 万元和 9,300.00 万元，2021 年新增的长期借款主要用于公司购买集团总部办公楼润弘大厦 7-10 层，协议约定公司每月 21 日归还本金 100.00 万元及相应利息，最后一笔约定还款日为 2031 年 9 月 22 日。

2. 租赁负债

公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，在租赁期开始日，公司作为承租人对租赁确认使用权资产与租赁负债，报告期各期末租赁负债均为房屋建筑物，明细如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
房屋建筑物	670.48	709.43	-
合计	670.48	709.43	-

3. 预计负债

报告期各期末，公司预计负债分别为 1,104.93 万元、1,229.70 万元和 1,359.87 万元，构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
西部战区总医院关于 停车场停车费纠纷	1,077.34	1,042.17	1,005.40
陆菊珍案件	99.53	99.53	99.53
张魁维案件	88.01	88.01	-
贺枝贵案件	95.00	-	-
合计	1,359.87	1,229.70	1,104.93

预计负债各项目具体情况，请详见“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、资产负债表日后事项、或有事项、其他重要事项以及重大担保、诉讼等事项”之“2.或有事项”。

（三）偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下表所示：

财务指标	2022-12-31/2022 年度	2021-12-31/2021 年度	2020-12-31/2020 年度
流动比率（倍）	1.64	1.69	1.71
速动比率（倍）	1.61	1.65	1.67
资产负债率（母公司）	53.72%	52.20%	54.31%
资产负债率（合并）	53.95%	52.31%	54.77%
息税折旧摊销前利润（万元）	43,009.60	28,739.79	31,751.08
利息保障倍数（倍）	19.75	17.18	34.28

1.流动比率、速动比率、资产负债率分析

报告期内，公司流动比率与速动比率均大于 1.00，短期偿债能力较强。报告期内略微下降，主要系公司报告期内短期借款金额上升，流动负债增长幅度超过流动资产和速动资产增长幅度。公司短期借款主要满足日常经营需求，报告期内不存在逾期未还本息的情形。

报告期各期末，母公司资产负债率分别为 54.31%、52.20%、53.72%，合并资产负债率为 54.77%、52.31%、53.95%，报告期内保持稳定。

2.息税折旧摊销前利润和利息保障倍数分析

报告期各期，公司息税折旧摊销前利润分别为 31,751.08 万元、28,739.79 万元、43,009.60 万元。因公司业务持续增长，盈利能力不断增强，报告期内公司息税折旧摊销前利润保持在较高水平，偿债能力较强。报告期内，公司计入费用的股份支付金额分别为 18,243.62 万元、9,296.32 和 230.44 万元。2020 年公司息税折旧摊销前利润较高，主要系 2020 年存在社保减免政策和外部不利因素影响，导致人工成本下降。2021 年社保减免政策等情况不再持续，外部不利因素影响减弱，人工成本恢复，同时 2021 年股份支付计入费用金额小于 2020 年，两个因素共同导致公司息税折旧摊销前利润有所下降。2022 年公司息税折旧摊销前利润高于 2021 年，主要系公司收入规模的增长导致。

2020 年、2021 年及 2022 年公司利息保障倍数分别为 34.28、17.18 及 19.75 倍，公司利息保障倍数远大于 1.00，偿债能力较强。

（四）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	16,919.13	13,544.58	39,848.29
投资活动产生的现金流量净额	-2,389.48	-29,648.63	-1,723.10
筹资活动产生的现金流量净额	1,911.48	16,115.35	-25,552.88
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	16,441.13	11.30	12,572.31
期初现金及现金等价物余额	51,750.19	51,738.89	39,166.58
期末现金及现金等价物余额	68,191.32	51,750.19	51,738.89

1.经营活动产生的现金流量

报告期内，公司经营活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	364,217.47	340,627.20	315,548.47
收到的税费返还	5.13	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,509.54	13,010.21	12,013.62
经营活动现金流入小计	378,732.14	353,637.41	327,562.09
购买商品、接受劳务支付的现金	48,718.91	51,324.04	49,202.82
支付给职工以及为职工支付的现金	265,121.45	244,576.51	191,874.92
支付的各项税费	29,435.17	25,505.23	31,130.42
支付其他与经营活动有关的现金	18,537.49	18,687.05	15,505.63
经营活动现金流出小计	361,813.02	340,092.82	287,713.79
经营活动产生的现金流量净额	16,919.13	13,544.58	39,848.29

报告期各期公司经营活动现金流量净额和当期净利润对比情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
（1）将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	28,974.49	16,699.52	17,911.09
加：资产减值准备	2.63	9.89	14.18
信用减值损失	2,842.21	1,102.24	457.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,619.58	1,256.07	1,134.09
使用权资产折旧	581.46	677.72	-
无形资产摊销	84.70	79.32	52.54

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
长期待摊费用摊销	169.19	166.46	168.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-78.30	-99.91	-14.92
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	9.74	47.27	29.79
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-0.31	-10.82
财务费用（收益以“－”号填列）	2,053.87	1,545.56	886.83
投资损失（收益以“－”号填列）	32.70	-208.33	-439.71
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-741.37	-182.84	-157.73
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	5.98	-100.87	2.70
存货的减少（增加以“－”号填列）	256.46	-530.37	158.21
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-21,312.21	-18,540.80	-4,786.42
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,187.55	2,327.64	6,198.68
其他	230.44	9,296.32	18,243.62
经营活动产生的现金流量净额	16,919.13	13,544.58	39,848.29

报告期各期，公司经营活动现金流量净额分别为 39,848.29 万元、13,544.58 万元和 16,919.13 万元，占当期净利润的比例为 224.48%、81.11%和 58.39%，经营活动产生的现金流量净额与当期净利润存在较大差异，主要系：①2020 年公司一次性计入费用的股份支付金额为 18,243.62 万元，2021 年一次性计入费用的股份支付金额为 9,296.32 万元，未形成经营性流出；②报告期内由于外部不利因素影响，公司与客户的结算速度放缓，回款变慢。在上述因素综合影响下，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润存在一定差异，具有合理性。

2.投资活动产生的现金流量

报告期内，公司投资活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
收回投资收到的现金	99.00	194,700.10	271,550.00
取得投资收益收到的现金	2.44	219.14	439.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	286.53	32.08	115.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	104.76	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	492.73	194,951.32	272,105.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,882.22	30,800.85	1,278.41
投资支付的现金	-	193,799.10	272,550.00
质押贷款净增加额	-	-	-

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
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	2,882.22	224,599.95	273,828.41
投资活动产生的现金流量净额	-2,389.48	-29,648.63	-1,723.10

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为-1,723.10 万元、-29,648.63 万元和-2,389.48 万元，主要系公司为持续发展采购的长期资产。2021 年投资活动产生的现金流量流出较大，主要系公司 2021 年购买办公楼，导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增长较大。

3.筹资活动产生的现金流量

报告期内，公司筹资活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
吸收投资收到的现金	18,972.80	11,570.00	2,836.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	280.00
取得借款收到的现金	41,000.00	41,000.00	31,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	59,972.80	52,570.00	33,836.00
偿还债务支付的现金	35,400.00	22,350.00	19,550.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,028.10	13,301.00	38,876.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	28.00	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	633.21	803.66	962.60
筹资活动现金流出小计	58,061.32	36,454.65	59,388.88
筹资活动产生的现金流量净额	1,911.48	16,115.35	-25,552.88

报告期各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-25,552.88 万元、16,115.35 万元和 1,911.48 万元，其变动主要是由于公司吸收投资、取得借款和分配股利所致。

十一、报告期内重大投资或资本性支出、重大资产业务重组或股权收购合并等事项

（一）重大投资

公司报告期内不存在重大投资事项。

（二）重大资本性支出

1.最近三年的重大资本性支出情况

报告期内，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 1,278.41 万元、30,800.85 万元和 2,882.22 万元。上述资本性支出主要为购买办公楼、购买机器设备、办公软件等，上述资本性支出主要围绕公司日常办公运营，有利于促进公司业务发展和日常管理效率提高。报告期内，公司不存在跨行业投资的情况。

2.未来可预见的重大资本性支出情况

截至报告期末，公司未来可预见的重大资本性支出主要为本次募集资金拟投资项目的支出，具体情况参见本招股书“第七节 募集资金运用与未来发展规划”。

（三）重大资产业务重组或股权收购合并

报告期内，发行人不存在重大资产业务重组或股权收购合并事项。

十二、资产负债表日后事项、或有事项、其他重要事项以及重大担保、诉讼等事项

（一）资产负债表日后事项

2023 年 1 月 4 日，公司设立全资子公司深圳市明峰企业管理有限公司。

截至招股说明书签署日，公司新增保证、抵押借款短期借款32,900.00万元，归还短期借款27,700.00万元、归还长期借款500.00万元。

（二）或有事项

1.未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

（1）西部战区总医院关于停车场收费纠纷

2019 年中国人民解放军西部战区总医院（以下简称“西部战区总医院”）就与本公司物业服务合同存在的纠纷向成都市金牛区人民法院提起诉讼，要求公司返还服务期内停车场收取的停车费，该项目已于 2019 年 11 月退管。金牛

区人民法院于 2020 年 7 月 30 日和 2021 年 12 月 29 日分别作出了一审判决和一审再审判决，判决公司返还服务期内停车场收取的停车费。公司向成都市中级人民法院提出上诉，截至招股书签署日，二审结果尚在审理中。公司已基于谨慎性原则，于 2019 年相应计提了预计负债，截至 2022 年 12 月 31 日，该事项计提预计负债金额为 1,077.34 万元。

（2）陆菊珍案件

员工陆菊珍于 2020 年 1 月 22 日下班因交通意外死亡。陆菊珍家属基于此提起诉讼，劳动仲裁及一审均认定公司赔偿一次性工亡补助金人民币 94.82 万元。本公司上诉，2023 年 5 月 29 日，云南省昆明市中级人民法院作出判决，维持原判。公司已于 2020 年相应计提预计负债，共计 99.53 万元。2023 年 6 月公司已经支付赔偿款，共计 99.53 万元。

（3）张魁维案件

员工张魁维于 2020 年 12 月 22 日上班途中发生交通事故身亡。呼和浩特市人力资源和社会保障局于 2021 年 12 月 28 日作出呼人社工伤认字[2021]第 1485 号《认定工伤决定书》，对张魁维受到的事故伤害予以认定为工伤。家属以索要工亡赔偿为由提起劳动仲裁。2022 年 5 月 17 日，呼和浩特市劳动人事争议仲裁委员会作出呼劳人仲字[2022]第 423 号仲裁裁决书，裁决公司赔偿员工家属工亡补助金、丧葬补助金等。公司向呼和浩特罕赛区人民法院提出上诉，2022 年 11 月 9 日，呼和浩特罕赛区人民法院判决公司败诉，需赔偿员工家属工亡补助金、丧葬补助金等。公司已于 2021 年相应计提预计负债，共计 88.01 万元，2023 年赔偿款已支付，共计赔偿 88.82 万元。

（4）贺枝贵案件

2022 年 6 月 5 日，鄂尔多斯职业中等专业学校洗碗工贺枝贵休班期间在人防地库坠落死亡，鄂尔多斯市康巴什区人力资源和社会保障局于 2022 年 9 月 20 日作出康人社工伤认字〔2022〕第 79 号《认定工伤决定书》，认定为工亡。本公司提起了《行政复议申请书》，行政复议机关召开听证会维护了原工伤认定。为此，本公司提起行政诉讼，要求撤销该具体行政行为，目前该案仍在进行中，公司已于 2022 年相应计提预计负债，共计 95.00 万元。

（三）重要承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，合并范围内不存在公司之间的财产抵押、质押担保情况，公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况如下：

单位：万元

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
发行人	宁波银行股份有限公司深圳龙华支行	土地及房屋及建筑物	709.00	252.10	5,000.00	2023/1/6
发行人	招商银行股份有限公司深圳皇岗支行	在建工程	28,578.95	28,578.95	10,500.00	2031/9/22 注
合计			29,287.95	28,831.05	15,500.00	

注：该长期借款系分期还款，每月 21 日归还本金 100 万元及相应利息，最后一笔约定还款日为 2031 年 9 月 22 日

第七节 募集资金运用与未来发展规划

一、募集资金运用概况

(一) 募集资金投资项目概况

1. 募集资金拟投资项目及履行的审批、核准或备案情况

经公司 2023 年 5 月 8 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过，公司本次拟公开发行新股 6,000 万股，所募集资金在扣除发行费用后拟投入以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资额	拟使用募集资金投资额	项目审批情况
1	营销网络及品牌建设项目	35,983.45	35,983.45	备案证项目编号： 2304-440303-04-01-429826
2	信息化建设与升级项目	30,806.83	30,806.83	备案证项目编号： 2304-440303-04-04-438421
				备案证项目编号： 2304-440303-04-04-927929
3	人力资源建设项目	32,150.00	32,150.00	备案证项目编号： 2304-440303-04-01-817457
4	城市服务业务拓展和能力建设项目	23,056.81	23,056.81	备案证项目编号： 2304-440303-04-01-362427
5	补充流动资金项目	19,000.00	19,000.00	-
合计		140,997.09	140,997.09	-

在上述募集资金投资项目中，除“信息化建设与升级项目（明智科创）”（备案证项目编号：2304-440303-04-04-927929）实施主体为发行人全资子公司明智科创之外，其他项目均由发行人实施。

2. 实际募集资金与项目投入所需资金存在差异的安排

若本次募集资金到位时间与项目实施时间不一致，公司将根据实际情况以自有资金、银行贷款等方式先行投入，待募集资金到位后再予以置换。本次募集资金到位后，若实际募集资金净额少于上述募投项目所需资金总额，由董事会根据上述项目的重要性和紧迫性安排募集资金的具体使用，不足部分由公司通过自有资金、银行贷款等方式解决；若实际募集资金净额超过上述募投项目所需资金总额，将根据中国证监会及深圳证券交易所的有关规定，履行相关审

议程序后用于公司主营业务或补充流动资金。

3.募集资金使用管理制度

公司已制定募集资金管理制度，对募集资金的管理与使用进行了明确规定。公司将严格按照中国证监会、深圳证券交易所以及公司募集资金管理制度的相关规定，对募集资金采用专户存储制度、对募集资金使用实行严格的审批制度，确保专款专用。

4.募集资金对发行人主营业务发展的贡献、未来经营战略的影响

公司是一家专业从事非住宅物业服务企业，已初步进行了全国化布局。经过多年的经营发展，公司在第三方非住宅物业服务领域积累了充足的经验。

公司经营状况良好，具有持续盈利能力，能够支撑本次募集资金投资项目的实施及后续运营。随着本次募集资金到位，公司资产结构将进一步优化，资本实力增强，盈利能力及抵御风险能力也将得到提升。

本次募集资金投资项目均围绕公司主营业务开展，结合国家产业政策导向，依托现有经营管理能力实施，将有效提高公司业务拓展能力，提高公司研发实力，巩固公司市场地位，显著提升公司在行业内的综合竞争力。

公司董事会经分析后认为，公司本次募集资金数额和投资项目与公司现有经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，有利于进一步完善业务布局，巩固市场地位，投资项目具备较高的可行性和必要性，符合公司经营战略发展方向。

5.募集资金投资项目的确定依据

本次募集资金投资项目系公司综合考虑公司发展战略、国家产业政策、行业发展情况、市场竞争情况、下游市场需求等因素综合确定，系对公司主营业务的进一步发展和深化，符合国家产业政策与公司发展战略要求，项目的实施将有助于增强公司的竞争力，保持市场领先地位，促进公司各项业务的快速发展。公司董事会对本次募集资金投资项目进行了可行性分析，募集资金投资项目的实施具有可行性。

6.募集资金投资项目对发行人同业竞争和独立性的影响

本次募集资金投资项目的实施不会导致公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产生同业竞争，亦不会对公司的独立性产生不利影响。

（二）募集资金投资项目的具体情况

1.营销网络及品牌建设项目

（1）项目概况

公司在综合考虑行业发展现状、趋势及公司未来发展规划的基础上，公司拟进行本次“营销网络及品牌建设项目”。项目建成后能够全面升级营销模式，响应公司业务发展的需要，同时完善现有市场布局，从而进一步提高公司市场占有率，助力公司持续发展。

（2）项目投资概算

本项目总投资为 35,983.45 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	建筑工程费	709.36
2	设备及软件购置费	551.70
3	营销网点人员费用	20,111.00
4	营销项目推广费	5,910.45
5	办事处其他营销费用	4,334.40
6	建设期租赁费	2,632.02
7	前期工作费	50.00
8	预备费	65.55
9	铺底流动资金	1,618.97
合计		35,983.45

（3）项目可行性

①项目建设符合民生保障要求

物业管理行业作为与民生密切相关的产业，行业的发展不断受到国家层面的重视和支持。作为人民日常生活中的重要组成部分，物业服务业在维护客户权益、优化居住环境、增强生活便捷度、提升市容市貌、智慧安防维保等方面不断付出努力，有效提升了人们工作和生活的便利性。本项目的建设能够依托

公司现有的高质量物业管理服务，持续提升公司物业服务能力和水平，在项目实施后保证公司业务覆盖范围内医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等业态的业务持续提升和发展，增强客户满意度。同时，公司将借助营销办事处的建设和营销推广费用投入，使得优质的物业服务不断铺开，实现物业服务网络建设向规模化、智能化转型升级，有利于保障民生，增强人民幸福感。

②丰富的服务和管理经验保障项目顺利实施

公司自成立以来，长期深耕于物业管理服务行业，积累了一定的服务经验和实力。公司作为第一批获得中国物业管理一级资质的企业，已经通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系及 ISO45001 职业与安全管理 体系等 20 余项管理体系认证，并获得多项行业荣誉。

在技术层面，公司全资子公司明智科创借助大数据、5G、IoT、AI 等主流科技手段，实现平台赋能，为客户提供高效优质的后勤一体化服务，助力客户服务体验升级；在团队成员层面，公司现已拥有经验技术成熟的专业实施团队和管理团队，其中大部分中高级管理人员主要集中在 70-80 后年龄段，具有丰富的管理和行业经验。与此同时，公司已着力培养出一批既精通管理又熟于业务的复合型人才，确保公司服务项目在顺利开展的同时保持高水平的服务质量。综上，丰富的服务和管理经验能够有效保证本项目的高效实施和达到预定的成果。

③优秀的营销团队和管理模式给予项目建设有效保障

经过超 20 年的发展，公司的销售网络已具有一定基础，拥有了丰富的客户资源，并在行业内树立了良好的品牌形象，具有一定的市场影响力，已组成了一支专业的营销团队，目前全国在管项目已进驻 70 余个城市，并与诸多单位和客户建立了长期的合作关系。目前，公司营销人员由集团市场部统筹培训、考核和激励，各区域对应具体网点进行统一日常业务管理，确保各项工作的顺利开展。与此同时，公司在经营过程中一贯重视人才培养，在不断完善公司的管理制度的基础上，管理层通过定期组织内部培训、交流等途径使各部门销售人员下沉至市场前线，及时掌握和反馈客户需求，对应调整营销策略并提供有效市场信息。总体而言，公司现有的营销人才为本项目定员的培养和管理奠定

了基础，成熟的营销团队管理模式为未来项目的顺利实施和稳定运行提供了有效保障。

（4）项目与发行人主要业务、核心技术之间的关系

本项目旨在为公司的业务核心板块——物业服务提供营销网络的进一步建设和优化以全面增强公司的业务拓展能力。公司需要建立起专业的营销团队，基于深入的市场调研，通过营销办事处布局、渠道拓展、宣传推广等途径锁定优质客户及资源，有效提升公司主营业务规模。项目建设完成后将在保证现有全国主要目标市场区域内的业务覆盖量的同时，抢占市场，实现公司主营业务市场占有率的提升。

2.信息化建设与升级项目

（1）项目概况

公司基于企业运营现状、长远发展和行业趋势考虑，拟利用人工智能、大数据等新一代信息技术对公司信息化系统进行改造和升级。为公司业务运行、经营管理提供必要的技术支持。

本项目分为信息化建设与升级项目（明喆集团）以及信息化建设与升级项目（明智科创）两个子项目。

①信息化建设与升级项目（明喆集团）：改造和升级内部管理的信息化系统。

②信息化建设与升级项目（明智科创）：通过扩充公司全资子公司明智科创的业务团队，进一步针对物业管理行业的数字化、智慧化系统进行研发；此外，公司将基于部分客户建立定制化、一体化的信息化系统解决方案样板点。不仅能提高公司自身的经营能力与业务能力、提升公司信息化项目宣传力度，而且能为公司的长远发展提供重要的技术实力和新的潜在盈利点。

（2）项目投资概算

①信息化建设与升级项目（明喆集团）

本项目总投资为 9,841.20 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	明喆信息化 IDC 设备	1,910.00

序号	项目	投资额（万元）
2	软件购置	4,080.00
3	软件使用费	2,150.00
4	前期工作费	17.86
5	建设期人员工资	750.00
6	职工培训费	1.40
7	办公及生活家具购置费	1.40
8	一次性投入费	630.00
9	预备费	300.53
合计		9,841.20

②信息化建设与升级项目（明智科创）

本项目总投资为 20,965.63 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	明智科创设备	208.50
2	样板点设备	2,112.00
3	软件购置	1,750.00
4	软件使用费	2,934.00
5	前期工作费	12.14
6	建设期人员工资	11,960.00
7	职工培训费	36.60
8	办公及生活家具购置费	36.60
9	一次性投入费	1,708.00
10	预备费	207.79
合计		20,965.63

（3）项目可行性

①国家相关政策为项目建设提供良好的政策环境

新一代的信息和通讯技术正在逐渐影响着各个行业的发展格局，信息化系统的建设可以通过优化信息获取途径、数据储存和运用方式等方面优化企业的业务开展和运营方式。在物业管理行业中，信息化系统也起着改善人力物力资源调配与统筹、提高服务响应速度、优化物业设施设备管理方式等正面作用，为物业服务行业提供了重要的业务优化渠道与方式。因此，我国多个部门先后发布了一系列相关的政策，加快推动物业管理行业数字化、信息化转型的进程。

本项目的实施将会对企业内部的管理系统进行数字化、信息化的建设和升

级，同时也会在开发和应用新一代的信息技术到物业管理的业务中。2020 年 11 月 2 日，国家发改委等十个部门印发《近期扩内需促消费的工作方案》指出，要推动物业服务线上线下融合发展，搭建智慧物业平台，推动物业服务企业对接各类商品服务，构建线上线下生活服务圈，满足居民多样化生活服务需求，鼓励物业服务行业利用信息化平台优化服务内容，提升物业服务对象的服务体验；2021 年 7 月 4 日，工业和信息化部发布的《新型数据中心发展三年行动计划（2021-2023 年）》鼓励相关企业加快建设数字化信息平台，推动企业深度上云用云，为物业管理企业使用数字化平台、云平台提供了政策支持；2021 年 7 月 6 日，广东省人民政府发布的《广东省人民政府关于加快数字化发展的意见》中提出，建设网络强国、数字中国、智慧社会的战略部署，全面推进经济社会各领域数字化转型发展，加快建设数字广东，着力提升数字化生产力，构建广东发展新优势，实现企业数字化转型国家相关政策法规的指导意见，为物业管理企业进行业务数字化转型提供了指导方向。本项目建设与国家、地方政府鼓励政策方向一致，具有良好的政策支持。

②公司丰富的项目经验为募投项目的顺利建设提供保障

明喆集团自成立以来一直专注于机构物业定制化、一体化服务领域，在客户口碑和品牌力影响下，积累了医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等多种业态的客户，深度挖掘了多种不同行业物业的管理需求，了解物业服务过程中各种难点、痛点问题。明智科创作为明喆集团的全资子公司，得益于明喆集团在物业管理业务的丰富经验，明智科创利用新一代的信息和通讯技术与明喆集团多年积累的行业经验进行有机结合，针对性地对物业管理过程中的关键节点进行信息化、数字化升级，并且通过自身技术实力，开发、设计物业管理行业过程中的信息化系统，推动物业管理行业的智能化、智慧化发展。明智科创拥有多项软件著作权证书，并自主开发了“明智优点”管理系统。通过“明智优点”的任务管理模块，在公司内部，不仅确保了设施设备保养计划的有效执行，更使各项应急报修任务得到及时处置，并对超时、遗漏等异常任务自动升级至各级监管人员。相比于一般的软件开发公司，具有医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等细分业态行业经验的明智科创开发的物业管理信息化产品更能贴合物业客户的实际应用需求，在为客户提供物业智慧化、

智能化方案的业务中具有更强的竞争力。目前，公司已经为深圳大学附属华南医院、天津泰达国际心血管病医院、天津市数字电视大厦、深圳北理莫斯科大学等多个不同业态的物业项目进行定制化、一体化的信息化升级，树立了智慧物业服务的行业标杆，体现了公司在物业管理行业信息化建设业务上的丰富经验。

明喆集团丰富的物业管理行业经验能为明智科创有效开发信息化、智慧化物业管理信息系统提供重要的经验支持，为公司在利用新一代的信息和通讯技术对整个物业管理行业信息化赋能的过程提供了较高的可行性。

③公司拥有优秀的团队为项目提供技术支持

明智科创自成立以来致力于探索机构类物业管理数字化转型，准确把握了物业管理信息化的趋势，不断探索和创新物业管理信息化赋能，已经具备了一支经验丰富的研发团队，拥有多名来自国内领先物业管理公司、互联网公司、科技企业的先进技术人才、管理人才。公司已经根据多个业态的物业情况，前后开发了医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等物业解决方案，得到了客户对公司信息化系统研发能力的充分肯定。不仅如此，优秀的研发和管理团队为明智科创获取了 2 项集成电路布图设计专有权与多项软件著作权，同时使明智科创获批质量管理体系、信息安全管理体系、信息安全等级保护（三级）、国家高新技术企业称号等认证或资质，充分地体现了公司研发团队的技术实力。

明智科创优秀的研发团队和明喆集团优秀的管理团队具备较好的系统开发和物业管理能力，为本次募投项目的实施提供了重要的技术支持。

（4）项目与发行人主要业务、核心技术之间的关系

本项目是为提高主营业务的服务质量、增强公司整体业务承接能力而确定的。项目将依托公司行业经验的积累，并结合现有新一代的云计算、人工智能、物联网、大数据等技术手段，分别对公司内部运营和公司业务服务两大板块进行信息化升级，对公司现有业务内容的关键节点进行数字化改造，并优化公司运营效率与服务质量。本项目的实施将进一步提高公司的主营业务竞争能力，为公司长期持续经营与发展提供重要的技术保障。

3.人力资源建设项目

(1) 项目概况

本项目拟通过搭建校企合作平台、完善培训体系及资源、储备人才、组建专家支持团队、优化组织和人才体系等方式提升公司员工的整体质量、提高组织效能，实现公司可持续发展的战略目标。

(2) 项目投资概算

本项目总投资为 32,150.00 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	喆学苑费用	5,175.00
2	战略规划费用	600.00
3	人员费用	26,375.00
3.1	COE 专家	1,705.00
3.2	储备项目经理	10,000.00
3.3	储备片区总经理	2,520.00
3.4	储备城市总经理	2,250.00
3.5	管培生	9,900.00
合计		32,150.00

(3) 项目可行性

①国家及行业相关政策为项目实施提供保障

物业管理事关群众生活品质、城市安全运行和社会和谐稳定，对做好“六稳”工作、落实“六保”任务意义重大。2021 年 11 月，国家发改委发布的《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质的若干意见》中“四、强化高质量人才资源支撑”的“（九）完善产教融合人才培养模式”中提出支持生活性服务业企业深化产教融合，联合高等学校和职业学校共同开发课程标准、共建共享实习实训基地、联合开展师资培训，并逐年扩大生活性服务业职业技能培训规模；2021 年 12 月，发改委等 21 个部门联合发布的《“十四五”公共服务规划》第六章提出要“系统提升公共服务效能”。一系列政策文件的陆续发布进一步为物业管理行业的人力资源建设项目的发展提供了政策保障。

本项目建设符合国家政策导向，良好的政策环境为项目实施提供了坚实的保障。

②公司具有优秀的企业文化和品牌形象

企业文化是企业在长期经营服务实践过程中形成的价值观、企业精神、企业文化制度和企业形象等的总和，并为本企业员工自愿遵守和奉行。公司高度重视企业文化建设，对员工进行围绕价值观的企业意识教育，内部发行了《明喆人》报纸，帮助各级管理人员积极践行明喆理念及价值观，并定期开展素质拓展活动，增强员工的归属感。“先行先进”的明喆文化已经成为公司推动稳健发展的重要力量。在物业管理企业竞争日益激烈的现状下，优秀的文化定向和驱动力为公司奠定了文化自信，为本项目的顺利实施注入了强心剂。优秀的品牌形象能更好地吸引人才和资源，提升各方合作的成功率，有利于项目的推动和实施。

③公司拥有丰富的业务资源和广阔的发展空间

公司自成立以来，历经二十多年的运营，已具备较完善的后勤一体化服务体系和自主研发的信息化平台，业务资源丰富，发展空间广阔。公司业务已覆盖 70 余座城市，涉及医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等多个领域，涵盖保洁、绿化、秩序、工程、会服、食堂、医疗辅助服务等方面，为员工的实践提供了多元平台。公司还设有纵向晋升路径和重点人才培养项目，如抗大项目（“抗大”二字取自“中国人民抗日军事政治大学”，由于当时的抗大培养出了很多优秀的干部，公司向其精神看齐，故取名“抗大”项目）等，并有现成的课件课程等知识储量，为公司搭建优质人才队伍提供了现成经验。

公司在服务产品规模上已取得一定成绩，拥有进一步发展的基础和优势，丰富的业务资源和现有项目经验的积累能为公司的人力资源建设提供良好的成长空间，为本项目的实施奠定了坚实的基础。

（4）项目与发行人主要业务、核心技术之间的关系

本项目基于公司目前的人力资源现状，并围绕公司的主营业务相关人才需求进行人力资源建设，通过优化培训体系及资源、丰富人才储备通道、组建专家支持团队，培养并储备管理型和服务型人才，以不断增强公司业务运营过程中的服务专业度。本项目的人才培养方向与公司现有业务所需人才综合素质具有一致性，符合公司内需和行业需求。

4.城市服务业务拓展和能力建设项目

（1）项目概况

为满足国内公共事业领域不断增长的城市管理服务需求，凸显公司在物业服务领域专业化、信息化的竞争优势，公司拟通过本项目加强在城市服务领域拓展公司业务布局，提高公司利润水平及行业竞争力。

（2）项目投资概算

本项目总投资为 23,056.81 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	项目主要设备	20,257.50
2	其他辅助设备	1,032.00
3	场地租赁费	70.20
4	前期工作费	50.00
5	预备费	1,066.98
6	铺底流动资金	580.13
合计		23,056.81

（3）项目可行性

①项目建设符合国家产业政策的导向

早在 2017 年，中央提出“城市管理应该像绣花一样精细。”2020 年政府工作报告提出“大力提升县城公共设施和服务能力。”2021 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出要不断提升城市治理科学化精细化智能化水平，推进市域社会治理现代化；2021 年 10 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，意见提出“下沉公共服务和社会管理资源，按照有关规定探索适宜城乡社区治理的项目招投标、奖励等机制，解决群众身边、房前屋后的实事小事。以城镇老旧小区改造、历史文化街区保护与利用、美丽乡村建设、生活垃圾分类等为抓手和载体，构建社区生活圈，广泛发动组织群众参与城乡社区治理，共同建设美好家园。”

本项目为公司向城市管理行业进行业务布局，与国家鼓励政策方向一致，行业政策为项目建设运营提供了良好的政策环境。

②公司丰富的管理经验和人才团队为项目实施提供保障

公司自成立以来长期深耕于政府机关、医院及公共场所等业态，业务范围遍布全国，拥有丰富的服务管理经验。经多年发展，公司建立了一套成熟的项目运营管理模式，拥有一支业务能力突出、管理经验丰富的人才团队，能针对不同地理环境、不同业态客户的需求实现针对性的、可定制化的运营管理服务。此外，近年来公司持续加码科技创新，坚持科技赋能与数字化转型，现已借助大数据、云计算等前沿信息技术构建了以 AIOps（Artificial Intelligence for IT Operations）数字化智能运维系统为底座的智慧后勤数字化平台，用户体验得以提升，管理运营更加高效。

丰富的管理经验是公司核心竞争优势之一，能保障公司新项目的顺利开展，为项目后续稳健运营奠定基础。

③不断增长的市场空间为项目实施提供保障

目前，我国已推出多项举措鼓励社会资本参与公共管理服务，在政府主导下的公共服务行业加大市场化的趋势下，地方政府向社会购买环卫服务已经成为普遍选择，庞大的市场需求被释放。根据 Wind 终端数据显示，2010 年，全国的城乡社区环境卫生公共财政支出为 654.40 亿元，2021 年已增长至 2,520.72 亿元，年均复合增长率达到 13.04%，未来伴随城乡居民生活水平的不断提高及行业市场化发展，政府对公共服务的购买规模将进一步扩大，行业市场规模仍将保持较高的增速。另一方面，公司目前已经中标张家港等城市管理服务项目，后续在公司拓宽营销网络及对客户的深度挖掘下，有望持续签订更多的合同订单。

国内不断增长的行业市场空间为本项目提供了良好的市场环境，同时为项目实施提供了基础保障。

（4）项目与发行人主要业务、核心技术之间的关系

公司目前主营业务核心板块为物业服务板块，公司成立时间较早，经过二十余年发展，在行政事业办公领域积累了大量的优质客户。目前，随着公司在行业内品牌影响力的提高和行政事业单位服务经验的积累，公司可根据客户需求着重点的不同，充分发挥自身优势，为客户市政一体化及城市公共空间管理

服务需求提供定制化、专业化、差异化的解决方案。

5.补充流动资金项目

(1) 项目概况

本次公司拟投入 19,000.00 万元募集资金用于补充流动资金，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) 补充流动资金项目的合理性和必要性

公司属于劳动密集型企业，在支付项目运营所需的人员薪酬方面有较大的资金需求。公司业务规模的不断扩大，意味着日常运营对营运资金要求更高。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。

作为轻资产行业的公司，可作为抵押物的资产较少，因而银行贷款等间接融资较难实现。在股份制改造完成前，公司属于有限责任公司，缺少直接融资途径。随着公司业务规模的不断扩大，仅靠目前有限的融资渠道和企业自有资金积累难以满足公司快速发展的需求。补充流动资金，有利于提高经营安全性和资产流动性，提高公司的流动比率及速动比率，有利于公司发挥资金效率，及时把握行业发展契机，进一步提高公司的盈利能力，增强公司的核心竞争力。

二、未来发展规划

(一) 公司战略规划

公司的战略规划是：以客户为中心，以百年品牌为目标，精致服务，精确管理，精细经营。坚持有质量稳增长，持续奋斗，成为广受客户信赖，员工爱戴，社会尊重的服务产业领军者。

(二) 发行人确保实现发展规划采用的方法及措施

1.加速市场布局，提高城市业务浓度

公司目前基本实现了全国化布局，为稳步实现管理规模有质量地提升，公司对全国核心城市业务布局及历史发展逐一复盘，并结合自身在医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等领域的标杆效应和服务优势，针对全国主

要省会城市和其他已有业务布局的城市，制定并实施“一城一策”计划。通过城市营销网络建设与集团品牌推广相结合的方式，依托现有广泛的业务布局基础，增加市场开发投入，提升业务薄弱城市业务浓度，填补空白城市业务布局，实现有质量稳步扩大管理规模。

2.综合物业服务业务发展

公司经过二十余年的发展与积累，已建立医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等高端后勤服务产品体系。公司基于发展规划，在继续夯实优势业态服务的基础上，尝试布局新业态。

（1）医疗机构：医疗机构后勤管理具有明显的专业性和特殊性，竞争壁垒高。医疗机构作为公司核心优势业态，公司已在此领域深耕二十余年，已建立成熟的、完善的医疗后勤服务体系及标准，拥有大量的相关专业服务人才，形成了一定的品牌效应。后续公司将继续优化服务体系，扩大医疗类在管项目数量，进一步强化公司在此类型业态的竞争优势地位，与其他头部物业公司形成差异化的竞争优势。此外，公司将在保障客户满意度的基础上，依托医疗类项目服务经验及广泛的客户资源，积极挖掘延伸和增值服务机会，布局上下游业务发展，提高整体盈利能力。

（2）行政事业办公：随着政府职能的转变，政府机关及事业单位后勤服务社会化将成趋势，市场需求进一步增大。公司依托丰富的服务经验和标杆项目影响力，积极开拓政府机关及事业单位办公楼一体化后勤管理与服务。

（3）企业办公：企业办公拥有广泛的市场空间，包括国企及私营企业总部和分支机构办公楼，商业写字楼，产业园区等。公司聚焦于国企办公楼、头部金融和科技企业办公楼，有选择地承接优质商业写字楼项目，为该类客户提供高端一体化后勤管理与服务。

（4）教育机构：在我国学校数量不断增长与学校后勤社会化改革不断深入的驱动下，学校物业管理行业的市场空间增长迅速。学校物业管理属于特殊业态物业管理，与传统物业管理相比，肩负着“管理育人、服务育人”的责任和义务。公司立足于以规范化、标准化、专业化的服务品质，树立教育物业的标杆，竭诚为师生员工营造良好、安全的教学环境。后续公司将强化学校业态布

局，进一步提升公司在此类型业态的竞争优势。

（5）城市服务：随着我国城镇化水平进程加快、城市规模逐步扩大、城市功能的增强及现代化水平的提高，居民对生活环境质量的要求也越来越高，在地方政府简政放权、转变职能的背景下，越来越多的政府单位选择与社会资本合作引入各种市场主体参与城市管理工作。物业公司开展城市服务业务，是把城市公共空间与公共资源整体作为一个“大物业”，统筹整个城市的专业化、精细化、智慧化管理。用先进的科技手段对城市治理问题及时发现、梳理和汇总，做到精准管理。公司结合自身在行政事业办公的服务经验，不断提升城市管家信息化平台的开发和运营能力，从单一项目服务向城市服务延伸。

3.专业服务业务发展

公司主要通过全资子公司深圳明喆楼宇和深圳明喆电梯的专业化技术团队，为物业项目提供设施设备全生命周期服务。子公司依靠明喆集团背景和服务经验，以“服务领先市场、专业缔造品牌”为服务理念，以立体化的专业承包、标准化的运营为业务核心，专注于楼宇机电和电梯的诊断咨询、安装、运维与维保、改造更新等。

4.数字赋能业务发展

公司主要通过旗下全资子公司明智科创，为客户提供信息化建设解决方案和智慧后勤管理一体化平台。明智科创在赋能基础物业管理的同时，围绕不同业态客户在数字化后勤管理方面的需求，构建线上线下相结合的运营模式，持续提升客户服务体验，助力客户的智慧后勤管理体系高效运行与创新升级。

5.人才保障机制

公司将原有的培训组织升级成集团一级部门：喆学苑。喆学苑专职负责集团人才发展、任职资格管理、人才梯队建设和日常培训等。公司将在招聘渠道、培训体系、专业人才储备等方面加强建设，为公司业务规模的稳步增长提供可靠、高质量、有效的支持。公司将完善人力资源信息化建设，全面提升人力资源管理效率，帮助公司高效选拔合适人才，实现人岗匹配，打造内部人才成长生态链，从而为长期可持续发展提供人力资源保障。

6.投资并购发展计划

未来公司将根据自身发展需要，为巩固细分赛道行业龙头地位，加速上下游生态业务布局，择优进行谨慎投资并购。

（三）拟定上述计划所依据的假设条件

- 1.国家宏观政治、经济和社会环境处于正常的发展状态，没有对公司发展产生重大影响的不可抗力事件发生；
- 2.公司经营所遵循的现行法律、法规及国家有关行业政策无重大变化；
- 3.公司所处行业处于正常的发展状态，未出现重大市场突变情况；
- 4.募集资金投资项目能按计划组织实施并如期完成；
- 5.公司现有高级管理人员保持稳定，未发生重大流失现象。

（四）发展规划与现有业务的关系

公司未来发展计划是基于公司现有的发展状况、行业现有的发展态势以及国家产业政策规划作出的合理发展计划。公司通过上述发展计划的顺利实施，将进一步提升公司的品牌影响力、新技术融合能力以及人才储备能力，全面提升公司的核心竞争力。

第八节 公司治理与独立性

一、报告期内发行人公司治理存在的缺陷及改进情况

公司股东大会、董事会、监事会及相关职能部门按照国家法律法规和公司章程的规定，履行各自的权利和义务，能够切实保护中小股东的利益。报告期内，公司未出现重大违法违规行为，公司治理情况良好，不存在公司治理缺陷。

二、发行人内部控制情况

（一）公司管理层对内部控制完整性、合理性及有效性的自我评价

为了有效地开展经营活动，控制公司经营风险，保护公司及投资者的合法权益，公司按照《公司法》《证券法》《企业内部控制基本规范》以及其它相关法律法规的要求，结合自身的经营管理特点和实际情况，建立了较为健全的内部控制制度，形成了完整的内部控制体系，公司根据经营发展和经济环境变化不断加以完善。

公司董事会认为：公司建立了较为完善的法人治理结构，现有内部控制体系较为健全，符合国家有关法律法规规定，在公司经营管理各个环节以及关联交易、对外担保、重大投资等方面发挥了较好的管理控制作用，能够对公司各项业务的健康运行及经营风险的控制提供保证，因此，公司的内部控制是有效的。

（二）注册会计师对公司内部控制的鉴证意见

中汇会计师对公司的内部控制制度进行了审核，出具了《内部控制的鉴证报告》（中汇会鉴[2023]5091 号），中汇会计师认为：明喆集团按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2022 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

三、报告期内发行人违法违规情况

报告期内，发行人及其子公司、分公司受到的行政处罚情况如下：

单位：万元

序号	被处罚人名称	处罚文件	处罚部门	处罚原因	处罚依据	处罚金额	处罚日期
(一) 工商处罚							
1	内蒙古瑞吉电梯	津市监滨罚(2020)4348号	天津市滨海新区市场监督管理局	未按安全技术规范要求 进行电梯维护保养	中华人民共和国特种设备安全法	2.00	2020-07-20
(二) 消防处罚							
1	深圳市明喆物业管理有限公司天津分公司	津港应急(消)行罚决字(2020)0029号	天津市滨海新区应急管理局	未做到保持消防设施、器材完好有效	中华人民共和国消防法	1.50	2020-08-24
2	深圳市明喆物业管理有限公司天津分公司	津港应急(消)行罚决字(2020)0028号	天津市滨海新区应急管理局	擅自停用消防设施、器材	中华人民共和国消防法	1.50	2020-08-24
3	明喆集团股份有限公司重庆分公司	渝北(消)行罚决字(2021)0361号	重庆市渝北区消防救援支队	火灾时消防室仅1人值班	重庆市火灾高危单位消防安全管理规定	0.50	2021-08-07
4	明喆集团股份有限公司昆明分公司	昆西(消)行罚决字(2021)第0180号	昆明市西山区消防救援大队	存在消防设施未保持完好有效的情形	中华人民共和国消防法	0.90	2021-10-15
(三) 公安处罚							
1	明喆集团	(深罗公(东湖)行罚决字(2020)34876号)	深圳市公安局罗湖分局	招用不符合条件的人员担任保安员	保安服务管理条例	警告,并责令改正	2020-08-07
2	明喆集团	深罗公(东湖)行罚决字(2020)35170号	深圳市公安局罗湖分局	招用不符合条件的人员担任保安员	保安服务管理条例	1.00	2020-08-25
3	明喆集团	深光公(光明)行罚决字(2020)35283号	深圳市公安局光明分局	违反规定招用保安员	保安服务管理条例	1.00	2020-10-23
4	明喆集团	深南公(桃源)行政处罚决字(2021)35651号	深圳市公安局南山分局	招用不符合条件的人员担任保安员	保安服务管理条例	警告	2021-07-21
5	明喆集团	深坪公(坑梓)行罚决字(2021)35214号	深圳市公安局坪山分局	招用不符合条件的人员担任保安员	保安服务管理条例	警告,并责令改正	2021-11-12
6	明喆集团股份有限公司合肥分公司	合公新(三)行罚决字(2021)11560号	合肥市公安局新站分局	招用不符合条件的人员担任保安员	保安服务管理条例	1.00	2021-12-02
7	明喆集团	深龙华公(上塘)行罚决字(2023)36179号	深圳市公安局龙华分局	招用不符合条件的人员担任保安员	保安服务管理条例	警告、责令限期整改	2023-04-11
(四) 税收处罚							
1	明喆集团股份有限公司淄博分公司	周村一分局税简罚(2021)773号	国家税务总局淄博市周村区税务局第一税务分局	未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料	中华人民共和国税收征收管理法(2015修正)	0.01	2021-09-08
2	明喆集团股份有限公司济南分公司	天桥一所税简罚(2022)344号	国家税务总局济南市天桥区税务局第一税务所	个人所得税(工资薪金所得)未按期进行申报	中华人民共和国税收征收管理法(2015修正)	0.01	2022-01-27
3	明喆集团股份有限公司天津河东分公司	津东税大直简罚(2022)14号	国家税务总局天津市河东区税务局大直沽税务所	个人所得税(工资薪金所得)未按期进行申报	中华人民共和国税收征收管理法(2015修正)	0.02	2022-02-10
4	明喆集团股份有限公司三亚分公司	三亚吉阳税一局简罚(2022)1112号	国家税务总局三亚市吉阳区税务局第一税务分局	个人所得税(工资薪金所得)未按期进行申报	中华人民共和国税收征收管理法(2015修正)	0.01	2022-09-30

序号	被处罚人名称	处罚文件	处罚部门	处罚原因	处罚依据	处罚金额	处罚日期
			务分局	行申报	正)		
5	明喆集团股份有限公司海口分公司	海口琼山税一局简罚(2022) 2254 号	国家税务总局海口市琼山区税务局第一税务分局	个人所得税逾期未申报	中华人民共和国税收征收管理法(2015 修正)	0.03	2022-10-09
合计						9.48	

上述处罚具体情况如下:

(一) 工商处罚

根据天津市滨海新区市场监督管理局于 2020 年 7 月 20 日作出的《行政处罚决定书》(津市监滨罚〔2020〕4348 号), 内蒙古瑞吉电梯未按安全技术规范要求要求进行电梯维护保养, 违反了《中华人民共和国特种设备安全法》第四十五条第二款的规定。但在案件调查期间, 内蒙古瑞吉电梯能够积极主动配合调查工作, 如实提供证据, 积极进行整改, 决定对内蒙古瑞吉电梯予以从轻处罚。依据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十八条之规定, 依法对内蒙古瑞吉电梯处以罚款 20,000 元。内蒙古瑞吉电梯已于 2020 年 7 月 20 日缴纳了罚款。

针对上述行政处罚, 天津市滨海新区市场监督管理局已于 2020 年 7 月 31 日出具《专项证明》, 确认内蒙古瑞吉电梯未按安全技术规范要求要求进行电梯维护保养的行为已整改完毕, 不属于重大违法违规行为。

(二) 消防处罚

①明喆集团股份有限公司昆明分公司消防行政处罚 9,000 元

根据昆明市西山区消防救援大队于 2021 年 10 月 15 日作出的《行政处罚决定书》(昆西(消)行罚决字〔2021〕第 0180 号), 认为明喆集团股份有限公司昆明分公司管理的云南省农村信用社联合社存在消防设施未保持完好有效的情形, 但能够积极整改火灾隐患, 依法予以从轻处罚。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项的规定, 决定给予明喆集团股份有限公司昆明分公司 9,000 元整的处罚。明喆集团股份有限公司昆明分公司已于 2021 年 10 月 18 日缴纳了罚款。

②明喆集团股份有限公司重庆分公司消防行政处罚 5,000 元

根据重庆市渝北区消防救援支队于 2021 年 8 月 7 日作出的《行政处罚决定书》（渝北（消）行罚决字〔2021〕0361 号），2021 年 6 月 13 日，明喆集团股份有限公司重庆分公司负责物业管理的渝北区人民医院门诊部因电器线路故障引燃电缆线护套引发小范围火灾，无人员伤亡。在火灾发生时，明喆集团股份有限公司重庆分公司消防控制室仅 1 人值班，违反了《重庆市火灾高危单位消防安全管理规定》第十三条。根据《重庆市火灾高危单位消防安全管理规定》第二十八条之规定，重庆市渝北区消防救援支队决定给予明喆集团股份有限公司重庆分公司 5,000 元整的行政处罚。明喆集团股份有限公司重庆分公司已于 2021 年 8 月 30 日缴纳了罚款。

③深圳市明喆管理有限公司天津分公司消防行政处罚 15,000 元

根据天津市滨海新区应急管理局于 2020 年 8 月 24 日作出的《行政处罚决定书》（津港应急（消）行罚决字〔2020〕0028 号），深圳市明喆管理有限公司天津分公司擅自停用消防设施、器材，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条之规定，依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第二项之规定，依法对深圳市明喆管理有限公司天津分公司处以罚款 15,000 元。深圳市明喆管理有限公司天津分公司已于 2020 年 8 月 31 日缴纳了罚款。

④根据天津市滨海新区应急管理局于 2020 年 8 月 24 日作出的《行政处罚决定书》（津港应急（消）行罚决字〔2020〕0029 号），深圳市明喆管理有限公司天津分公司未做到保持消防设施、器材完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，依法对深圳市明喆管理有限公司天津分公司处以罚款 15,000 元。深圳市明喆管理有限公司天津分公司已于 2020 年 8 月 31 日缴纳了罚款。

针对上述处罚情形，发行人积极整改，并缴纳罚款。其中：

第①项行政处罚的 9,000 元罚款属于《中华人民共和国消防法》第六十条规定的罚款区间内较低档次的罚款金额，且根据《云南省消防行政处罚裁量基准（试行）》第八条的规定，处于较轻的罚款处罚标准区间。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。

第②项行政处罚的 5,000 元不属于当时有效的《重庆市公安机关消防行政处罚裁量基准》第十二条涉及的重大或复杂事项，且不存在第七条规定的应从重处罚的情节。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。

第③项和第④项处罚未造成人员或财产的实际损害，不存在相关规定或处罚决定认定其属于情节严重的情形。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款规定：有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：

（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；根据公安部消防局颁布的《消防行政处罚裁量导则》第九条规定：根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用性质，可将罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次，同时，将法定罚款幅度按照 0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次。深圳市明喆管理有限公司天津分公司所受第①、②项行政处罚的金额未达到较重标准。

基于上述，发行人及其子公司、分公司报告期内所受消防处罚所涉事项不属于重大违法违规行为，该等处罚情形不会构成本次发行上市的实质性法律障碍。

（三）公安处罚

①根据深圳市公安局罗湖分局于 2020 年 8 月 7 日作出的《行政处罚决定书》（深罗公（东湖）行罚决字〔2020〕34876 号），深圳市公安局罗湖分局在 2020 年 8 月 4 日检查时发现发行人存在两名保安员未持证上岗，违反《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项之规定，依法给予发行人责令限期改正并处警告的行政处罚。

②根据深圳市公安局罗湖分局于 2020 年 8 月 25 日作出的《行政处罚决定书》（深罗公（东湖）行罚决字〔2020〕35170 号），发行人招用不符合条件的人员担任保安员，违反了《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项之规定，依法给予发行人警告，责令整改并处罚款 10,000 元的行政处罚。

③根据深圳市公安局光明分局于 2020 年 9 月 22 日作出的《行政处罚决定

书》（深光公（光明）行罚决字〔2020〕35002 号），发行人存在违反规定条件招用保安员的行为，依据《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项之规定，决定给予发行人责令改正并处警告的行政处罚。

④根据深圳市公安局光明分局于 2020 年 10 月 23 日作出的《行政处罚决定书》（深光公（光明）行罚决字〔2020〕35283 号），发行人违反规定招用保安员，违反了《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项之规定，依法给予发行人警告，责令整改并处罚款 10,000 元的行政处罚。

⑤根据深圳市公安局南山分局于 2021 年 7 月 21 日作出的《行政处罚决定书》（深南公（桃源）行罚决字〔2021〕35651 号），发行人招用不符合条件的人员担任保安员，违反了《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项之规定，依法给予发行人警告的行政处罚。

⑥根据深圳市公安局坪山分局于 2021 年 11 月 12 日作出的《行政处罚决定书》（深坪公（坑梓）行罚决字〔2021〕35214 号），发行人招用不符合条件的人员担任保安员，违反了《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项之规定，依法给予发行人警告的行政处罚，并责令改正。

⑦根据合肥市公安局新站分局于 2021 年 12 月 2 日作出的《行政处罚决定书》（合公新（三）行罚决字〔2021〕11560 号），明喆集团股份有限公司合肥分公司招用不符合条件的人员担任保安员，违反了《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项之规定，依法责令整改，给予发行人警告并罚款 10,000 元。明喆集团股份有限公司合肥分公司已于 2021 年 12 月 15 日缴纳了罚款。

⑧根据深圳市公安局龙华分局于 2023 年 4 月 11 日作出的《行政处罚决定书》（深龙华公（上塘）行罚决字〔2023〕36179 号），发行人进行服务的红山中学存在两名未持证上岗的保安员，违反了《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项之规定，依法给予发行人警告，责令整改的行政处罚。

根据《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项规定，招用不符合条件的人员担任保安员的，责令限期改正，给予警告；情节严重的，并处 1 万元以上 5 万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。其中，第①、③、⑤、⑥、⑧项行政处罚，发行人被给予警告并责令改正，未被处以罚款，根据《保

安服务管理条例》第四十二条的规定，不属于情节严重的情形。

对于第②项行政处罚，深圳市公安局罗湖分局东湖派出所已于 2023 年 4 月 18 日出具《专项证明》，确认发行人已整改完毕，所涉行为不属于重大违法违规行为。

对于第④项行政处罚，深圳市公安局光明分局光明派出所已于 2022 年 3 月 27 日出具《证明》，确认发行人已整改完毕，所涉行为不属于重大违法违规行为。

对于第⑦项行政处罚，合肥市公安局新站分局三十头派出所已于 2021 年 12 月 8 日出具《专项证明》，确认明喆集团股份有限公司合肥分公司已对处罚事项（合公新（三）行罚决字〔2021〕11560 号）进行整改，所涉行为不属于重大违法违规行为。

综上，发行人及其分公司针对上述行政处罚情形，已完成整改，并及时缴纳罚款，该等公安机关的行政处罚所涉事项不属于重大违法违规行为，该等处罚情形不会构成本次发行上市的实质性法律障碍。

（四）税收处罚

报告期内，发行人及其子公司、分公司受到税务行政处罚的罚款金额合计为 800.00 元，上述主体已及时足额缴纳罚款。

根据《中华人民共和国税收征收管理法（2015 修正）》第六十二条规定，“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。”鉴于上述税务行政处罚单笔金额较小，上述行政处罚不属于重大行政处罚，不构成本次发行上市的实质性法律障碍。

根据发行人及其子公司所在地税务主管部门出具的证明，报告期内，发行人及其子公司、分公司不存在因违反税收法律法规而受到重大行政处罚的情形。

除上述情形外，根据发行人及其子公司、分公司相关主管政府部门出具的证明、发行人及其子公司的确认，并经查询相关主管政府部门网站、国家税务

总局重大税收违法案件信息公布栏、信用中国网、国家企业信用信息公示系统、中国市场监管行政处罚文书网，发行人及其子公司报告期内不存在其他行政处罚。

四、报告期内发行人资金占用和对外担保情况

报告期内，发行人资金占用情况详见本招股说明书“第八节 公司治理与独立性”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（二）关联交易”部分。发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情况，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况。

五、直接面向市场独立持续经营能力

（一）资产完整

公司独立拥有有形资产及无形资产的产权，公司的资产与股东的资产权属关系界定明确，公司对其所有资产具有控制支配权。公司没有以所属资产或权益为股东或其他关联企业提供担保的情况，公司对其所有资产拥有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情况。

（二）人员独立

公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均专职在公司或下属控股子公司工作并领取报酬，未在其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东、实际控制人越过公司股东大会、董事会、监事会而作出人事任免决定的情况；公司员工独立于股东单位及其关联方，并执行独立的劳动、人事及工资管理制度。

（三）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员。公司根据现行财务

会计制度及相关法规、条例，结合公司实际情况制定了内部财务会计管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，不存在与股东共用账号的情况。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

（四）机构独立

公司建立健全了股东大会、董事会、监事会及总经理负责的经理层等机构及相应的“三会”议事规则和总经理工作细则，形成了完善的法人治理结构；公司依据生产经营需要设置了相应的职能部门，各职能部门按规定的职责独立运作；公司与股东单位之间不存在混合经营、合署办公的情况；公司各职能部门与股东单位及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东单位干预公司组织机构设立与运作的情况。

（五）业务独立

公司主要从事综合物业服务及其配套的单位食堂服务，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及业务渠道，取得了各项独立的业务资质证书，能够对外独立开展业务，不依赖于股东和其他任何关联方，公司具有独立的主营业务和面向市场自主经营的能力。

（六）经营稳定性

发行人主营业务、控制权、管理团队稳定，最近三年内主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化；发行人的股份权属清晰，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷，最近三年实际控制人没有发生变更。

（七）对持续经营有重大影响的其他事项其他重要事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在主要资产、核心技术、商标有重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或将要发生重大变化等对持续经营有重大影响的事项。

六、同业竞争情况

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人及其配偶、夫妻双

方的父母、子女控制的其他企业情况如下：

序号	控股股东/实际控制人	控制的企业	该单位的主营业务
1	高海清	深圳永赢	股权投资（员工持股平台）
2	高海清	深圳鸿瑞	股权投资（员工持股平台）
3	高海清	深圳瑞吉	股权投资（员工持股平台）
4	张国玲	深圳鸿瑞二号	股权投资（员工持股平台）
5	张国玲	深圳鸿瑞一号	股权投资（员工持股平台）
6	高艺菲	深圳永赢一号	股权投资（员工持股平台）
7	高艺菲	深圳永赢二号	股权投资（员工持股平台）
8	高艺菲	深圳永赢三号	股权投资（员工持股平台）
9	高艺菲	深圳永赢四号	股权投资（员工持股平台）
10	高艺菲	深圳永赢五号	股权投资（员工持股平台）
11	高艺菲	UNISALT GLOBAL EDUCATION GROUP LIMITED	教育咨询服务
12	高艺菲	UNISALT PTE. LTD.	未实际经营

公司与上述企业间不存在实际从事相同、相似业务的情况，不存在同业竞争。

七、关联方、关联关系及关联交易

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的规定，截至报告期末，公司的主要关联方及关联关系如下：

序号	关联方名称	关联关系
一、控股股东及实际控制人		
1	高海清	共同实际控制人、董事长
2	张国玲	共同实际控制人、董事、总经理
3	高艺菲	共同实际控制人
二、其他持有公司 5%及以上股份的股东		
1.	深圳永赢	员工持股平台，直接持股 6.0804%；实际控制人高海清担任执行事务合伙人的企业
三、控股股东及实际控制人控制的其他企业		
1	深圳鸿瑞	实际控制人高海清担任执行事务合伙人的企业
2	深圳瑞吉	实际控制人高海清担任执行事务合伙人的企业
3	深圳鸿瑞一号	实际控制人张国玲担任执行事务合伙人的企业
4	深圳鸿瑞二号	实际控制人张国玲担任执行事务合伙人的企业

序号	关联方名称	关联关系
5	深圳永赢一号	实际控制人高艺菲担任执行事务合伙人的企业
6	深圳永赢二号	实际控制人高艺菲担任执行事务合伙人的企业
7	深圳永赢三号	实际控制人高艺菲担任执行事务合伙人的企业
8	深圳永赢四号	实际控制人高艺菲担任执行事务合伙人的企业
9	深圳永赢五号	实际控制人高艺菲担任执行事务合伙人的企业
10	深圳市明喆公益基金会	实际控制人高艺菲担任理事长的基金会
11	UNISALT GLOBAL EDUCATION GROUP LIMITED	实际控制人高艺菲控制的企业
12	UNISALT PTE. LTD.	实际控制人高艺菲控制的企业
四、公司的控股子公司		
1	天津明喆餐饮	控股子公司
2	内蒙古瑞吉电梯	控股子公司
3	沈阳明喆保安	控股子公司
4	内蒙古明喆餐饮	控股子公司
5	天津明喆保安	控股子公司
6	明智科创	控股子公司
7	河南明喆实业	控股子公司
8	天津明喆产业	控股子公司
9	深圳明喆楼宇	控股子公司
10	深圳明喆电梯	控股子公司
11	深圳明峰管理	控股子公司
五、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员 (包括董事、监事、高级管理人员的配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。)		
1	罗延微	董事、副总经理
2	高海峰	董事、副总经理
3	张国民	董事、副总经理
4	韩梅	董事
5	曹阳	独立董事
6	卢旭蕾	独立董事
7	罗洋	独立董事
8	杨雪松	监事
9	崔毅	监事
10	肖炆	监事
11	徐德水	副总经理
12	柯晓昂	副总经理
13	王晓红	副总经理
14	许志平	副总经理
15	严国涛	副总经理、董事会秘书
16	王世星	副总经理

序号	关联方名称	关联关系
17	陈平	副总经理
18	张春风	财务总监
六、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制、任职的企业		
1	深圳市泰裕贸易有限公司	董事、副总经理罗延微的近亲属担任执行董事、总经理的企业
2	深圳市成隆信息科技有限公司	董事、副总经理罗延微的近亲属担任总经理的企业
3	深圳市前海弘富瑞盈基金管理有限公司	董事韩梅担任执行董事、总经理的企业
4	深圳前海弘富投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
5	深圳弘富一号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
6	深圳弘富三号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
7	深圳弘富五号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
8	深圳弘富六号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
9	深圳弘富七号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
10	深圳弘富八号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
11	深圳弘富九号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
12	深圳弘富十号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
13	深圳弘瑞一号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
14	深圳弘瑞二号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
15	深圳弘瑞三号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
16	深圳弘瑞五号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
17	深圳弘瑞六号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
18	长沙合盛达投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
19	长沙弘盈一号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅担任执行事务合伙人委派代表的企业
20	华智生物技术有限公司	董事韩梅担任董事的企业
21	深圳市新一佳彩福商场有限公司	独立董事曹阳担任董事的企业
22	深圳市蓝凤凰实业发展有限公司	独立董事曹阳的近亲属担任董事长和法定代表人的企业
23	上海沃土环境技术有限公司	独立董事曹阳的近亲属担任执行董事、法定代表人的企业

序号	关联方名称	关联关系
24	深圳中深南方物业管理研究院有限公司	独立董事曹阳担任执行董事、总经理的企业
25	西安洪庆山旅游开发有限公司	独立董事曹阳的近亲属担任执行董事、总经理的企业
26	正大绿景城镇运营管理（深圳）有限公司	独立董事曹阳的近亲属控制并担任执行董事、总经理的企业
27	陕西正大天澄环境科技有限公司	独立董事曹阳的近亲属控制并担任执行董事、总经理的企业
28	西安洪庆山生态农业科技有限公司	独立董事曹阳的近亲属担任执行董事、总经理的企业
29	深圳鹏盛地产实业有限公司	独立董事曹阳的近亲属担任董事的企业
30	深圳开源创智咨询有限公司	独立董事卢旭蕾的近亲属控制的企业
31	广东谱天格律师事务所	独立董事罗洋担任负责人的律师事务所
32	元恒和（深圳）投资合伙企业（有限合伙）	独立董事罗洋担任执行事务合伙人的企业
33	前海结算商业保理（深圳）有限公司	独立董事罗洋的近亲属担任董事的企业
34	前海结算资产管理（深圳）有限公司	独立董事罗洋的近亲属担任董事、总经理的企业
35	鸿科汇科技（深圳）股份有限公司	独立董事罗洋的近亲属担任董事的企业
36	深圳市汇洋沃泽咨询服务有限公司	独立董事罗洋的近亲属担任执行董事的企业
37	武义县凌骏五金制品加工厂	副总经理许志平的近亲属控制的个体工商户
38	永康市壹加壹小吃店	副总经理许志平的近亲属控制的个体工商户
39	广东翌辰商务有限公司	副总经理、董事会秘书严国涛的近亲属控制并担任执行董事、总经理的企业
40	湖北燕山礼国际贸易有限公司	副总经理、董事会秘书严国涛的近亲属控制并担任执行董事、总经理的企业
41	双鸭山市尖山区张志国普通货物道路运输户	副总经理王晓红的近亲属控制的个体工商户
七、其他关联方		
1	张国辉	实际控制人张国玲的亲属
2	白亚君	实际控制人张国玲的亲属
3	郑州市建设投资集团有限公司	直接持有发行人子公司河南明喆实业 40%股权的股东
4	天津自贸试验区明喆物业有限公司	报告期内子公司，已注销
5	阜阳市明喆物业管理有限公司	报告期内子公司，已注销
6	内蒙古瑞吉餐饮有限公司	报告期内子公司，已注销
7	深圳市明喆投资发展有限公司	报告期内子公司，已注销
8	天津市明喆科技发展有限公司	报告期内子公司，已注销
9	深圳市明喆环保节能产品有限公司	报告期内子公司，已注销
10	天津市日昇达物业服务有限公司	报告期内子公司，已注销
11	乌兰察布市明喆城投服务有限公司	报告期内子公司，已转让
12	深圳市明喆资产管理有限公司	实际控制人高海清、张国玲、高艺菲曾控制的

序号	关联方名称	关联关系
		企业，已注销
13	深圳市明喆教育投资有限公司	实际控制人高海清、张国玲曾控制的企业，已注销
14	辽宁明喆节能科技有限责任公司	董事、副总经理高海峰曾控制并担任执行董事、总经理的企业，已注销
15	辽宁峰蕴企业管理有限公司	董事、副总经理高海峰曾控制并担任执行董事、总经理的企业，已注销
16	苏州韬略生物科技股份有限公司	董事韩梅曾担任董事的企业
17	深圳弘富二号投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅曾担任执行事务合伙人委派代表的企业，已注销
18	扬州至顺投资合伙企业（有限合伙）	董事韩梅曾担任执行事务合伙人委派代表的企业，已注销
19	华为投资控股有限公司	董事韩梅的近亲属曾担任董事的企业，已卸任
20	沈阳昊源国际物业管理有限公司	董事、副总经理高海峰及其近亲属曾控制的企业，已注销
21	沈阳市玥赢物业管理有限公司	董事、副总经理高海峰的近亲属曾控制并担任执行董事、总经理的企业，已注销
22	深圳同康择医药生物科技有限公司	副总经理柯晓昂的近亲属曾控制并担任执行董事、总经理的企业，已转让全部股权并卸任上述职务
23	泰心康护（天津）健康管理有限公司	副总经理徐德水曾经担任董事的企业
24	和鸣口腔门诊重庆有限公司	原副总经理钟健的近亲属控制并担任执行董事、总经理的企业
25	启元方至（深圳）品牌运营有限公司	独立董事罗洋曾控制的企业，已转让全部股权
26	乌兰察布市集宁区城建投资开发（集团）有限责任公司	发行人曾经的子公司乌兰察布市明喆城投服务有限公司少数股东

注：深圳明峰管理成立于 2023 年 1 月，报告期末不是发行人的关联方

（二）关联交易

根据相关交易的性质及金额大小，发行人将以下交易事项认定为重大关联交易：与关联法人之间发生的年度汇总交易金额在 300 万元以上且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易；或与关联自然人之间发生的年度累计交易金额在 30 万元以上的关联交易。

1.重大关联交易

（1）重大经常性关联交易

①关联方销售

报告期内，公司向关联方提供重大经常性的劳务情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
郑州市建设投资集团有限公司	物业服务	792.45	792.45	355.73

郑州市建设投资集团有限公司（以下简称“郑州建投”）是公司客户郑州美术馆、档案史志馆的投资建设方，并直接持有发行人子公司河南明喆实业 40% 股权。发行人子公司河南明喆实业通过公开招标方式获取该项目，交易价格根据市场价格定价，具备公允性。

②关联方租赁

报告期内，公司向关联方租赁房屋用作员工宿舍或办公，情况如下：

单位：万元

期间	出租方	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	备注
2022 年度	张国玲	90.69	8.03	根据新租赁准则
2021 年度	张国玲	110.69	13.46	
期间	出租方	本期确认的租赁费		备注
2020 年度	张国玲	98.25		根据旧租赁准则

上述关联租赁的价格参考市场价格协商确定，与同区域类似房产租赁价格接近，定价公允。

③关键管理人员薪酬

报告期内，公司向董事、监事及高级管理人员支付薪酬情况如下：

单位：人，万元

报告期间	2022 年度	2021 年度	2020 年度
关键管理人员人数	21	15	14
在本公司领取报酬人数	20	15	14
报酬总额	2,112.48	1,912.57	1,696.96

（2）重大偶发性关联交易

①关联方担保

报告期内，公司的关联方担保情况如下：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
1	高海清、张国玲、高艺菲	明喆集团	3,000.00	2019-05-20	2020-04-23	是

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
2	高艺菲、高海清、张国玲、白亚君	明喆集团	2,400.00	2019-09-11	2020-08-01	是
3	高艺菲、张国玲、高海清	明喆集团	3,000.00	2020-01-02	2020-10-12	是
4	高艺菲、张国玲、高海清	明喆集团	3,000.00	2020-04-03	2020-11-03	是
5	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	5,000.00	2019-11-29	2020-11-28	是
6	高艺菲、张国玲	明喆集团	3,000.00	2020-02-13	2021-02-13	是
7	高艺菲、张国玲、高海清	明喆集团	3,000.00	2020-09-30	2021-09-29	是
8	高艺菲、张国玲、高海清	明喆集团	3,000.00	2020-10-28	2021-10-27	是
9	高艺菲	明喆集团	3,000.00	2020-09-09	2021-09-09	是
10	高艺菲、张国玲、高海清	明喆集团	3,000.00	2020-11-11	2021-11-10	是
11	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	10,000.00	2020-11-13	2021-11-12	是
12	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	5,000.00	2021-03-31	2022-03-30	是
13	高海清、张国玲	明喆集团	3,700.00	2021-03-23	2022-03-23	是
14	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	3,000.00	2021-06-11	2022-04-11	是
15	高海清、张国玲	明喆集团	4,300.00	2021-08-23	2022-04-23	是
16	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	3,000.00	2021-06-07	2022-06-07	是
17	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	5,000.00	2021-11-15	2022-11-12	是
18	高海清、高艺菲	明喆集团	3,000.00	2021-09-10	2022-09-10	是
19	高海清、高艺菲	明喆集团	2,000.00	2021-11-12	2022-11-12	是
20	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	5,000.00	2022-03-14	2023-03-14	是
21	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	5,000.00	2022-01-06	2023-01-06	否
22	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	3,000.00	2022-02-18	2023-01-20	否
23	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	3,000.00	2022-02-17	2023-02-10	否
24	高海清、高艺菲	明喆集团	3,000.00	2022-03-16	2023-03-16	否
25	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	3,000.00	2022-04-28	2023-04-25	否
26	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	3,000.00	2022-05-31	2023-05-19	否
27	高海清、张国玲	明喆集团	8,000.00	2022-06-07	2023-06-06	否
28	高海清、高艺菲	明喆集团	5,000.00	2022-11-22	2023-11-22	否
29	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	3,000.00	2022-12-05	2023-11-30	否
30	高海清、高艺菲、张国玲	明喆集团	12,000.00	2021-09-02	2031-09-02	否

因日常经营流动资金需求，公司向商业银行申请授信额度或借款时，存在实际控制人提供保证担保的情形，该等情况符合商业惯例，具有合理性。

②关联方资金拆借情况

报告期内，公司关联方资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方	事项	年度	拆借金额	说明
张国辉	拆出	2020 年度	300.00	无息拆借

张国辉向发行人借款共计 300.00 万元，用于个人资金周转，2020 年 4 月已经全部结清，该笔借款为无息拆借，未向关联方收取利息。发行人已制定规范关联方资金拆借的规章制度并有效运行，报告期内除该笔资金拆借外，未发生向关联方拆出资金的行为。

2.一般关联交易

(1) 一般经常性关联交易

①关联方销售

报告期内，公司向关联方提供一般经常性的劳务情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
乌兰察布建投	物业服务	-	237.62	212.90

乌兰察布市集宁区城建投资开发（集团）有限责任公司（以下简称“乌兰察布建投”）是发行人客户乌兰察布科技馆、乌兰察布博物馆投资建设方，直接持有发行人原子公司乌兰察布市明喆城投服务有限公司（以下简称“乌兰察布明喆”）40%股权。乌兰察布明喆为上述场馆提供物业管理服务。该交易的价格通过双方协商确定，报告期内收入稳定，与发行人相似项目服务价格接近，定价具公允性。

2021 年 12 月 24 日发行人与乌兰察布建投签订《股权转让协议》，将所持有的乌兰察布明喆 60%股权全部转让给乌兰察布建投。转让后，乌兰察布明喆不再是发行人子公司。

②关联方租赁

报告期内，公司向关联方租赁房屋用作员工宿舍，情况如下：

单位：万元

期间	出租方	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	备注
2021 年度	高艺菲	10.00	-	根据新租赁准则
期间	出租方	本期确认的租赁费		备注

2020 年度	高艺菲	10.00	根据旧租赁准则
	罗延微	9.30	

上述关联租赁的价格参考市场价格协商确定，与同区域类似房产租赁价格接近，定价公允。

③关联方关联捐赠

报告期内，公司向关联方捐赠的情况如下：

单位：万元

关联方	2022 年度	2021 年度	2020 年度
深圳市明喆公益基金会	104.00	200.00	200.00

为践行社会责任，公司向深圳市明喆公益基金会捐赠，全部用于助学公益事业。

(2) 一般偶发性关联交易

①关联方采购

报告期内，公司向关联方采购货物的情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
深圳市成隆信息科技有限公司	采购货物	-	0.30	-

2021 年公司向关联方深圳市成隆信息科技有限公司采购雨棚，共计 0.30 万元，金额较小。

②关联方资产转让

报告期内，公司向关联方转让资产的情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
罗延微	资产转让	-	-	0.50

2020 年公司向关联方罗延微转让一台已经足额计提折旧的车辆，该车辆于 2015 年购买，主要用于罗延微日常工作出行、接待，足额计提折旧后转让给罗延微具有合理性。该车辆转让时行驶里程数较大，且经过多次维修，按照该资产的账面净值转让，未损害发行人利益。

③关联方股权转让

报告期内，公司向关联方转让股权的情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
乌兰察布市集宁区城建投资开发（集团）有限责任公司	股权转让	110.93	-	-

公司与乌兰察布市集宁区城建投资开发（集团）有限责任公司于 2021 年 12 月 24 日签订《股权转让协议》，约定公司将所持有的乌兰察布市明喆城投服务有限公司 60%股权以 110.93 万元转让给乌兰察布市集宁区城建投资开发（集团）有限责任公司，与按所处置股权比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额 129.75 万元之间的差额-18.81 万元，计入投资收益。交易价格根据内蒙古起达资产评估事务所出具的《乌兰察布市明喆城投服务有限公司拟股权转让所涉及的股东全部权益项目资产评估报告》（内起达资评报字（2021）第 124 号），该次转让的价格具有合理性和公允性。

3.关联交易余额

（1）应收关联方款项

报告期各期末，公司应收关联方款项余额如下：

单位：万元

关联方名称	项目名称	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
郑州建投	应收账款	210.00	10.50	210.00	10.50	140.00	7.00
	其他应收款	113.41	34.02	113.41	11.34	113.41	5.67
乌兰察布建投	应收账款	-	-	219.03	10.95	143.16	7.18

（2）应付关联方款项

报告期各期末，公司应付关联方款项余额如下：

单位：万元

项目	关联方	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应付账款	张国玲	-	16.65	9.20
	高艺菲	-	10.00	-
一年内到期的非流动负债	张国玲	86.42	82.66	-
租赁负债	张国玲	52.31	138.82	-
合计		138.73	221.48	9.20

4.报告期内关联方的变化情况

报告期内，公司的关联方变化情况参见本节之“（一）关联方及关联关系”之“七、其他关联方”。

5.报告期内关联交易所履行的程序

发行人已在《公司章程》《明喆集团股份有限公司股东大会议事规则》《明喆集团股份有限公司董事会议事规则》《明喆集团股份有限公司独立董事制度》等内部治理文件中规定了关联交易公允决策程序，且《明喆集团股份有限公司关联交易决策制度》对关联方的认定、关联交易的认定、关联交易的定价原则、关联交易的决策权限等内容进行了具体的规定。

发行人于 2023 年 4 月 16 日召开第一届董事会第四次会议，于 2023 年 5 月 8 日召开 2022 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于确认公司最近三年关联交易的议案》，对发行人在报告期内关联交易的公允性进行了确认和审议。

6.独立董事对报告期内的关联交易的意见

2023 年 4 月 16 日，发行人独立董事曹阳、卢旭蕾、罗洋出具《明喆集团股份有限公司独立董事关于第一届董事会第四次会议相关事宜的独立意见》，确认：“公司 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日与关联方发生的关联交易基本符合公司业务发展的需要，价格公允，符合交易当时法律法规的规定以及交易当时公司的相关制度且有利于公司的生产经营及长远发展，不存在损害公司及其他非关联方利益的情形。”

7.关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

公司具有独立的研发、采购、销售及服务体系，上述关联交易均为公司发展过程中正常经营所发生，报告期各期，关联销售占营业收入比例分别为 0.19%、0.31%、0.22%，占比较低，且相关交易的价格公允，不存在损害公司及其他非关联股东利益的情况，亦不存在利用关联交易转移利润的情形。上述关联交易对公司财务状况和经营成果未产生重大影响。

8.减少和规范关联交易的主要措施

为了减少和规范关联交易，发行人控股股东、实际控制人、持股 5%以上股

东以及发行人的董事、监事和高级管理人员就减少和规范关联交易做出了相关承诺，详见本招股说明书“第十二节 附件”之“四、与投资者保护相关的承诺、发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项”之“（九）关于规范和减少关联交易及不占用公司资金的承诺”

第九节 投资者保护

一、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

公司 2023 年第二次临时股东大会决议审议通过了《关于公司首次公开发行股票并上市前滚存利润分配方案的议案》，公司本次公开发行人民币普通股（A 股）股票并上市后，公司首次公开发行股票前的滚存未分配利润由股票发行后的新老股东按持股比例共享。

二、发行人的股利分配政策

（一）本次发行前后股利分配政策差异情况

本次发行前后，公司股利分配政策无差异。

（二）现金分红的股利分配政策、决策程序及监督机制

根据 2023 年第二次临时股东大会通过的上市后适用的《公司章程（草案）》，公司现金分红的股利分配政策、决策程序及监督机制如下：

“第一百四十七条公司的利润分配政策为：

（一）决策机制与程序：公司利润分配方案由董事会制定及审议通过后报由股东大会批准；董事会在制定利润分配方案时应充分考虑独立董事、监事会的意见。

（二）利润分配原则：公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司应注重现金分红。

（三）利润的分配形式：公司采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，并优先考虑采取现金方式分配利润；在满足公司日常经营资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

（四）现金分红的条件和比例：

1.实施现金分红的条件：

（1）公司上一会计年度盈利，累计可分配利润为正数，且不存在影响利润分配的重大投资计划或重大现金支出事项（募集资金项目除外）；

（2）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司现金流满足公司正常经营和长期发展的需要。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的百分之三十。

2.现金分红的比例：

满足上述条件后，公司每年应当至少以现金方式分配利润一次，现金分红在当次利润分配中所占最低比例为百分之二十。

公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的回购股份金额视同现金分红金额，纳入该年度现金分红的相关比例计算。”

“公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，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。

公司采取股票或者现金股票相结合的方式分配利润或调整利润分配政策时，需经公司股东大会以特别决议方式审议通过。”

三、发行人关于特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排及尚未盈利或存在累计未弥补亏损的情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排，不存在尚未盈利或累计未弥补亏损的情况。

第十节 其他重要事项

一、重大合同

（一）销售合同

截至 2022 年 12 月 31 日，对公司经营活动、财务状况或未来发展等具有重要影响的销售合同（合同金额 5,000 万元以上）情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	合同名称	合同金额	合同起始日	合同终止日	履行情况
1	沈阳市浑南区综合事务信息服务中心	浑南区机关及街道办事处后勤保障服务合同	12,127.13	2022-01-15	2025-01-14	正在履行
2	中国医科大学附属盛京医院	辽宁省政府采购项目采购合同	9,726.82	2022-09-01	2023-08-31	正在履行
3	深圳技术大学	深圳技术大学服务合同	9,129.29	2022-01-20	2023-01-19	正在履行
4	安徽医科大学第二附属医院	总务部 1-6 号楼物业管理服务项目合同	7,862.30	2021-10-08	2024-10-17	正在履行
5	张家港市杨舍镇人民政府	张家港市城西街道区域环卫保洁整体服务项目（张家港市政府采购合同）	7,266.50	2022-03-01	2025-02-28	正在履行
6	天津市环湖医院	天津市环湖医院物业服务合同	7,141.32	2021-07-01	2024-06-30	正在履行
7	天津市儿童医院	合同一般条款（注 1）	6,972.90	2022-06-15	2024-06-14	正在履行
8	鄂尔多斯市机关事务服务中心	国泰广场行政办公区物业管理服务合同	6,720.43	2021-07-01	2024-06-30	正在履行
9	承德医学院附属医院	承德医学院附属医院物业管理服务合同	6,579.11	2022-01-10	2025-01-09	正在履行
10	天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司	滨海文化中心 2022-2024 年物业服务合同	6,287.65	2022-06-01	2024-05-31	正在履行
11	深圳市妇幼保健院	深圳市妇幼保健院物业服务合同	5,969.72	2022-08-01	2023-07-31	正在履行
12	中国人民解放军北部战区总医院	中国人民解放军北部战区总医院营区生活保障社会化服务项目合同	5,761.38	2022-09-01	2023-08-31	正在履行
13	晋中市第一人民医院	晋中市第一人民医院物业服务合同	5,622.54	2021-09-01	2024-08-31	正在履行
14	天津市武清区机关事务管理局	天津市武清区行政中心物业服务合同	5,498.82	2021-07-14	2024-07-13	正在履行
15	天津医科大学总医院空港医院	天津医科大学总医院空港医院物业服务合同	5,325.28	2022-02-07	2025-02-06	正在履行
16	天津中医药大学第一附属医院	天津中医药大学第一附属医院南院区门、急诊楼及住院楼物业服务合同	5,146.10	2021-12-01	2024-11-30	正在履行
17	天津市儿童医院	合同一般条款（注 2）	5,119.87	2022-09-06	2024-09-05	正在履行
18	沈阳市浑南区综合事务信息服务中心	浑南区机关及街道办事处后勤服务保障服务合同	11,275.24	2018-12-01	2021-11-30	已履行
19	天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司	天津市滨海新区文化中心（一期）项目文化场馆部分物业服务合同	9,863.73	2017-06-01	2020-05-31	已履行

序号	客户名称	合同名称	合同金额	合同起始日	合同终止日	履行情况
20	中国医科大学附属盛京医院	辽宁省政府采购项目采购合同	9,450.37	2021-07-01	2022-06-30	已履行
21	中国医科大学附属盛京医院	辽宁省政府采购项目采购合同	9,340.67	2020-07-01	2021-06-30	已履行
22	中国医科大学附属盛京医院	辽宁省政府采购项目采购合同	9,251.98	2019-07-01	2020-06-30	已履行
23	天津市儿童医院	合同一般条款（注3）	8,766.27	2018-12-01	2021-11-30	已履行
24	天津市第一中心医院	天津市第一中心医院物业服务合同	8,454.50	2018-01-08	2021-01-07	已履行
25	鄂尔多斯市人民政府机关事务服务中心	国泰广场行政办公区物业服务合同	7,953.92	2015-03-01	2020-02-28	已履行
26	天津市环湖医院	天津市环湖医院物业服务合同	7,379.81	2018-04-01	2021-03-31	已履行
27	天津市第五中心医院	天津市第五中心医院物业服务合同	7,217.09	2019-08-01	2022-07-31	已履行
28	中国人民解放军南京军区福州总医院	福州总医院医疗区物业服务合同	7,023.21	2018-11-15	2020-11-14	已履行
29	包头市机关事务管理局	包头市党政机关办公楼物业服务合同	7,021.37	2015-09-01	2020-08-31	已履行
30	国家电力投资集团有限公司人才开发中心	国家电力投资集团有限公司人才开发中心物业管理服务合同	7,004.97	2020-01-01	2022-12-31	已履行
31	承德医学院附属医院	承德医学院附属医院南院区物业服务合同	6,548.34	2019-01-10	2022-01-09	已履行
32	天津市公安局北辰分局	天津市公安局北辰分局采购物业管理服务合同（第一包）	6,523.67	2020-01-01	2022-12-31	已履行
33	深圳市妇幼保健院	深圳市妇幼保健院物业服务合同	5,969.72	2021-08-01	2022-07-31	已履行
34	天津中医药大学第一附属医院	天津中医药大学第一附属医院物业服务合同	5,964.53	2018-12-01	2021-11-30	已履行
35	深圳技术大学	深圳技术大学服务合同	5,949.49	2021-01-27	2021-12-31	已履行
36	晋中市第一人民医院	晋中市第一人民医院新院物业服务合同	5,694.12	2018-07-01	2021-06-30	已履行
37	天津市武清区机关事务服务中心	天津市武清区行政中心物业服务合同	5,525.00	2018-07-14	2021-07-13	已履行
38	天津医科大学总医院空港医院	天津医科大学空港国际医院物业管理服务合同	5,275.28	2018-08-07	2021-08-06	已履行

注1：该合同系天津市儿童医院（龙岩院区）物业管理项目对应合同

注2：该合同系天津市儿童医院（马场院区）物业管理项目对应合同

注3：该合同系天津市儿童医院物业管理项目对应合同

（二）采购合同

截至2022年12月31日，对公司经营活动、财务状况或未来发展等具有重要影响的采购合同（合同金额3,000万元以上）情况如下：

序号	供应商名称	合同名称	合同金额	合同起始日	合同终止日	履行情况
1	马鞍山翰博劳务服务有限公司	劳务派遣服务合同	框架协议	2021-12-01	2023-11-30	正在履行

序号	供应商名称	合同名称	合同金额	合同起始日	合同终止日	履行情况
2	徐州海佳企业服务有限公司	劳务派遣框架合同	框架协议	2020-12-01	2022-11-30	已履行
3	蚌埠海润企业服务有限公司	劳务派遣框架合同	框架协议	2021-01-01	2022-12-31	已履行
4	萍乡润集科技有限公司	服务合同	框架协议	2020-01-02	2021-01-01	已履行
5	萍乡智慧同创企业管理有限公司	服务合同	框架协议	2020-03-20	2021-03-20	已履行
6	天津恒佳企业管理有限公司	服务外包合同	框架协议	2019-12-01	2020-11-30	已履行

（三）其他重大合同

1. 房地产买卖合同

2021年9月8日，发行人与深圳市笋岗华润置地发展有限公司签订《深圳市房地产买卖合同（预售）》（深（罗）网预买字（2021）第14985号等36个合同），发行人受让坐落于深圳市罗湖区宝安北路的华润置地笋岗中心07-01地块第T2栋的701号房等36号房的房产，房屋建筑面积合计7,485.32平方米，套内建筑面积合计5,020.97平方米，房产转让价款合计为28,578.95万元。截至2021年9月22日，发行人向深圳市笋岗华润置地发展有限公司付清全部房产转让价款。截至本招股说明书签署日，发行人已办理了房地产过户登记手续。

2. 授信协议及借款合同

（1）授信协议

截至2022年12月31日，对公司经营活动、财务状况或未来发展等具有重要影响的授信协议情况如下：

单位：万元

序号	合同名称	授信申请人	授信银行	授信额度	授信期限
1	《授信协议》 （755XY2022031117）	发行人	招商银行股份有限公司深圳分行	30,000.00	2022-09-13 至 2023-09-12
2	《总授信融资合同》 （0400000009-2022年 福田（授信）字 01108）	发行人	中国工商银行股份有限公司深圳福田支行	30,000.00	2022-09-14 至 2023-09-30
3	《授信协议》 （755XY2020021907）	发行人	招商银行股份有限公司深圳分行	10,000.00	2020-07-30 至 2021-07-29
4	《授信协议》	发行人	招商银行股份有限公司	10,000.00	2021-08-18 至

序号	合同名称	授信申请人	授信银行	授信额度	授信期限
	(755XY2021025413)		司深圳分行		2022-08-17
5	《综合授信合同》 (2019 深银福田综字第 0003 号)	发行人	中信银行股份有限公司深圳分行	5,000.00	2019-07-25 至 2020-02-01

(2) 借款合同

截至 2022 年 12 月 31 日，对公司经营活动、财务状况或未来发展等具有重要影响的借款合同（合同金额 2,000 万元以上）情况如下：

单位：万元

序号	合同名称	借款方	贷款银行	借款金额	借款期限	担保情况	履行情况
1	《法人购房借款及抵押合同》 (755HT2021175990)	发行人	招商银行股份有限公司深圳分行	12,000.00	2021-09-22 至 2031-09-22	保证、 抵押	正在履行
2	《流动资金借款合同》(交银深分 2022 明喆流字 01 号)	发行人	交通银行股份有限公司深圳分行	8,000.00	2022-06-07 至 2023-06-06	保证、 抵押	正在履行
3	《借款合同》 (IR2211180000119)	发行人	招商银行股份有限公司深圳分行	5,000.00	2022-11-22 至 2023-11-22	保证、 抵押	正在履行
4	《流动资金借款合同》 (0400000009-2021 年(福田)字 00878 号)	发行人	中国工商银行股份有限公司深圳福田支行	3,000.00	2022-02-17 至 2023-02-10	保证、 抵押	正在履行
5	《流动资金借款合同》 (0400000009-2022 年(福田)字 00091 号)	发行人	中国工商银行股份有限公司深圳福田支行	3,000.00	2022-02-18 至 2023-01-20	保证、 抵押	正在履行
6	《流动资金借款合同》 (0400000009-2022 年(福田)字 00280 号)	发行人	中国工商银行股份有限公司深圳福田支行	3,000.00	2022-04-28 至 2023-04-25	保证、 抵押	正在履行
7	《流动资金借款合同》 (0400000009-2022 年(福田)字 00439 号)	发行人	中国工商银行股份有限公司深圳福田支行	3,000.00	2022-05-31 至 2023-05-19	保证、 抵押	正在履行
8	《流动资金借款合同》 (0400000009-2022 年(福田)字 01329 号)	发行人	中国工商银行股份有限公司深圳福田支行	3,000.00	2022-12-05 至 2023-11-30	保证、 抵押	正在履行
9	《借款合同》 (IR2203160000002)	发行人	招商银行股份有限公司深圳分行	3,000.00	2022-03-16 至 2023-03-16	保证、 抵押	正在履行
10	《线上流动资金贷款总协议》 (07300LK209J221K) 项下发生的实际流动资金贷款	发行人	宁波银行股份有限公司深圳分行	5,000.00	2022-01-06 至 2023-01-06	保证、 抵押	正在履行
				10,000.00	2020-11-13 至 2021-11-12		已履行
				5,000.00	2022-03-14 至 2023-03-14		已履行 (注)
				5,000.00	2021-11-15 至 2022-11-12		已履行

序号	合同名称	借款方	贷款银行	借款金额	借款期限	担保情况	履行情况
				5,000.00	2021-03-31 至 2022-03-30		已履行
				3,000.00	2020-02/13 至 2021-02-13		已履行
11	《线上流动资金贷款总协议》 (07300LK199I76C4) 项下发生 的实际流动资金贷款	发行人	宁波银行股份 有限公司深圳 分行	5,000.00	2019-11-29 至 2020-11-28	保证、 抵押	已履行
12	《流动资金借款合同》(交银 深分营 2021 明喆流 01 号)	发行人	交通银行股份 有限公司深圳 分行	4,300.00	2021-08-23 至 2022-04-23	保证、 抵押	已履行
				3,700.00	2021-03-23 至 2022-03-22		
13	《流动资金借款合同》 (0400000009-2019 年(福 田)字 00101 号)	发行人	中国工商银 行股份有限公 司深圳福田支 行	3,000.00	2019-05-20 至 2020-04-23	保证、 抵押	已履行
14	《流动资金借款合同》 (0400000009-2019 年(福 田)字 00280 号)	发行人	中国工商银 行股份有限公 司深圳福田支 行	3,000.00	2020-01-02 至 2020-10-28	保证、 抵押	已履行
15	《流动资金借款合同》 (0400000009-2020 年(福 田)字 00049 号)	发行人	中国工商银 行股份有限公 司深圳福田支 行	3,000.00	2020-04-03 至 2020-11-03	保证、 抵押	已履行
16	《流动资金借款合同》 (0400000009-2020 年(福 田)字 00391 号)	发行人	中国工商银 行股份有限公 司深圳福田支 行	3,000.00	2020-09-30 至 2021-09-29	保证、 抵押	已履行
17	《流动资金借款合同》 (0400000009-2020 年(福 田)字 00409 号)	发行人	中国工商银 行股份有限公 司深圳福田支 行	3,000.00	2020-10-28 至 2021-10-27	保证、 抵押	已履行
18	《流动资金借款合同》 (0400000009-2020 年(福 田)字 00427 号)	发行人	中国工商银 行股份有限公 司深圳福田支 行	3,000.00	2020-11-11 至 2021-11-10	保证、 抵押	已履行
19	《借款合同》 (755HT2020137555)	发行人	招商银行股份 有限公司深圳 分行	3,000.00	2020-09-09 至 2021-09-09	保证、 抵押	已履行
20	《流动资金借款合同》 (0400000009-2021 年(福 田)字 00402 号)	发行人	中国工商银 行股份有限公 司深圳福田支 行	3,000.00	2021-06-07 至 2022-06-07	保证、 抵押	已履行
21	《流动资金借款合同》 (0400000009-2021 年(福 田)字 00423 号)	发行人	中国工商银 行股份有限公 司深圳福田支 行	3,000.00	2021-06-11 至 2022-04-11	保证、 抵押	已履行
22	《借款合同》 (IR2109080000006)	发行人	招商银行股份 有限公司深圳 分行	3,000.00	2021-09-10 至 2022-09-10	保证、 抵押	已履行
23	《人民币流动资金贷款合同》 (2019 深银福田贷字第 0068 号)	发行人	中信银行股份 有限公司深圳 分行	2,400.00	2019-09-11 至 2020-08-01	保证、 抵押	已履行
24	《借款合同》 (IR2111110000050)	发行人	招商银行股份 有限公司深圳 分行	2,000.00	2021-11-12 至 2022-11-12	保证、 抵押	已履行

注：截至 2022 年 12 月 31 日，该笔借款已清偿

二、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在对外担保的情形。

三、对发行人产生较大影响的诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，发行人及其子公司、分公司单笔争议标的金额（本金）50 万元以上的尚未了结的诉讼、仲裁案件共 6 宗，合计涉案金额（本金）占发行人最近一期净资产的 2.37%，不会对发行人生产经营产生重大不利影响。具体如下：

（一）与中国人民解放军西部战区总医院之间的物业服务合同纠纷

2019 年 11 月，中国人民解放军西部战区总医院向成都市金牛区人民法院起诉发行人，诉讼请求为要求发行人归还其代为收取的停车场停车费 1,151.45 万元，支付资金占用利息损失暂计 75.27 万元。成都市金牛区人民法院于 2020 年 7 月 30 日作出（2019）川 0106 民初 11663 号民事判决书，判决发行人向中国人民解放军西部战区总医院归还停车费 1,151.45 万元及利息（以 1,151.45 万元为计息基数，自 2019 年 9 月 11 日起计算至实际付清之日止）。

2020 年 9 月 13 日，发行人不服上述判决并提起上诉，成都市中级人民法院于 2021 年 6 月 10 日作出（2021）川 01 民终 9263 号民事裁定书，认为一审法院对案涉物业服务区域内停车场的管理服务、费用收取分配等基本事实未予查清，裁定撤销原判，发回重审。

2021 年 12 月 29 日，成都市金牛区人民法院作出（2021）川 0106 民初 13874 号民事判决书，判决发行人向中国人民解放军西部战区总医院归还停车服务费 955.91 万元及资金占用利息（以 955.91 万元为计息基数，自 2019 年 9 月 11 日起计算至实际付清之日止）。

2022 年 1 月 24 日，发行人不服上述（2021）川 0106 民初 13874 号民事判决并向成都市中级人民法院提起上诉，案号为（2022）川 01 民终 4842 号，请求撤销一审判决，改判驳回被上诉人全部诉讼请求。

截至本招股说明书签署之日，本案二审已开庭审理，成都市中级人民法院尚未就本案作出判决，发行人已就本案计提预计负债。

（二）与包头市第九中学分校（包头市第九中学外国语学校）之间的物业服务合同纠纷

2022 年 12 月，发行人向包头市九原区人民法院提起诉讼，诉讼请求为要求包头市第九中学分校（包头市第九中学外国语学校）支付拖欠的物业费本金 117.47 万元及拖欠物业费利息暂计 20.11 万元。本案审理过程中，双方当事人在法院主持下自愿达成调解协议，约定包头市第九中学分校（包头市第九中学外国语学校）应于 2023 年 6 月 14 日前向原告支付执行款共计 91.75 万元等，包头市九原区人民法院于 2023 年 4 月 14 日作出（2022）内 0207 民初 4617 号民事调解书，对上述调解内容予以确认。

截至本招股说明书签署之日，本案尚未执行完毕。

（三）与云南小象攀云体育产业发展有限公司之间的物业服务合同纠纷

2023 年 3 月，发行人向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼，诉讼请求为要求云南小象攀云体育产业发展有限公司支付物业服务费用、返还履约保证金合计 394.20 万元，及支付逾期付款的利息直至结清全部物业服务费和履约保证金。

2023 年 6 月 5 日，深圳市罗湖区人民法院已就本案进行开庭审理，截至本招股说明书签署之日，尚未作出判决。

（四）与北京爱育华妇儿医院有限公司之间的物业服务合同纠纷

2023 年 4 月 7 日，发行人向北京市大兴区人民法院提起诉讼，诉讼请求为要求北京爱育华妇儿医院有限公司支付物业服务费、逾期付款（服务费）违约金共计 591.93 万元。本案诉前调解程序中，双方当事人在法院主持下自愿达成调解协议，约定北京爱育华妇儿医院有限公司于 2023 年 6 月 30 日前向发行人支付物业费共计 634.03 万元等，北京市大兴区人民法院于 2023 年 6 月 6 日作出（2023）京 0115 诉前调确 1298 号民事裁定书，对双方达成的上述调解内容予以确认。

截至本招股说明书签署之日，本案尚未执行完毕。

（五）与张滨之间的劳动争议纠纷

2023 年 3 月 22 日，张滨向天津市滨海新区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁，仲裁请求为要求明喆集团有限公司滨海新区分公司支付加班工资、10 天未休工资、未休年假工资、防暑降温费、采暖费、解除劳动合同补偿金合计 54.09 万元。天津市滨海新区劳动人事争议仲裁委员会于 2023 年 3 月 27 日向被申请人出具应诉通知书。

2023 年 6 月 14 日，天津市滨海新区劳动人事争议仲裁委员会已就本案进行开庭审理，截至本招股说明书签署日，尚未作出裁决。

（六）与鄂尔多斯市康巴什区人力资源和社会保障局、鄂尔多斯市康巴什区人民政府等之间的系列行政纠纷

2022 年 6 月 5 日，鄂尔多斯职业中等专业学校洗碗工贺枝贵休班期间不慎跌入人防地库坠落死亡，鄂尔多斯市康巴什区人力资源和社会保障局于 2022 年 9 月 20 日作出《认定工伤决定书》，认定贺枝贵属于工伤认定范围，予以认定为工伤。明喆集团有限公司康巴什分公司不服上述认定结果并提起行政复议，经鄂尔多斯市康巴什区人民政府行政复议，对上述《工伤认定决定书》予以维持。

明喆集团有限公司康巴什分公司不服上述《工伤认定决定书》及其复议结果并向康巴什区人民法院提起行政诉讼，请求对上述决定予以撤销，鄂尔多斯市康巴什区人民法院于 2023 年 5 月 8 日作出（2023）内 0603 行初 23 号行政判决书，驳回明喆集团有限公司康巴什分公司诉讼请求。明喆集团有限公司康巴什分公司不服上述行政判决，并向鄂尔多斯市中级人民法院提起上诉，请求撤销（2023）内 0603 行初 23 号行政判决书，并依法判决贺枝贵不属于工伤。

根据发行人提供的资料及书面说明，截至本招股说明书签署之日，本案尚在审理过程中，鄂尔多斯市中级人民法院尚未就本案作出判决，发行人已于 2022 年就本案计提预计负债 95.00 万元。

四、控股股东、实际控制人、子公司，董事、监事、高级管理人员作为一方当事人可能对发行人产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司控股股东或实际控制人、子公司、董事、监事和高级管理人员，均不存在作为一方当事人的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

第十一节 声明

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事：



高海清



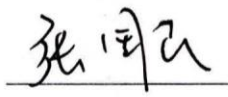
张国玲



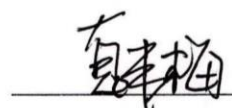
罗延微



高海峰



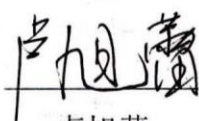
张国民



韩梅



曹阳

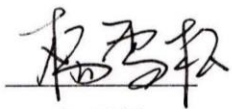


卢旭蕾

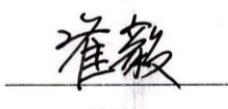


罗洋

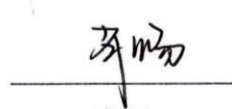
全体监事：



杨雪松



崔毅



肖炆



一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明（续）

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

除董事、监事外的其他高级管理人员：



徐德水



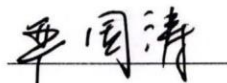
柯晓昂



王晓红



许志平



严国涛



王世星



陈平



张春风

明喆集团股份有限公司

2023年6月16日



二、发行人控股股东、实际控制人声明

本人承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

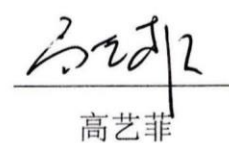
控股股东：


高海清

实际控制人：


高海清


张国玲


高艺菲

明喆集团股份有限公司

2023年6月16日



三、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行核查，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

项目协办人： 王文凯
王文凯

保荐代表人： 王珏
王珏

李光耀
李光耀

法定代表人： 王初
王初


长江证券承销保荐有限公司
2023 年 6 月 16 日

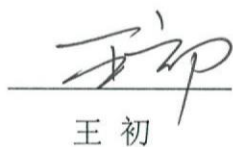
保荐人（主承销商）董事长和总经理声明

本人已认真阅读明喆集团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、及时性承担相应的法律责任。

董事长：


王承军

总经理：


王 初

长江证券承销保荐有限公司

2023年6月16日

四、发行人律师声明

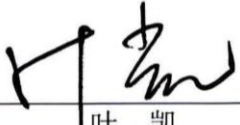
本所及经办律师已阅读《明喆集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市招股说明书（申报稿）》，确认招股说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

单位负责人：


王 玲

经办律师：


田维娜


叶 凯



五、会计师事务所声明

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）作为明喆集团股份有限公司本次发行承担审计业务的会计师事务所，声明如下：

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告（中汇会审[2023]5090号）、内部控制鉴证报告（中汇会鉴[2023]5091号）及经本所鉴证的非经常性损益明细表等无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表等的的内容无异议，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，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


中國註冊會計師
張雲鶴
440300310497
张云鹤


中國註冊會計師
劉嘉藝
330000010855
刘嘉艺

会计师事务所负责人：


余强

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年6月16日

六、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, 并承担相应的法律责任。

签字资产评估师:



袁秀莉



曾国强

资产评估机构负责人:



杨志明



中和资产评估有限公司

2023 年 6 月 16 日

七、验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书,确认招股说明书与本机构出具的验资报告(鹏盛验字[2021]第047号、鹏盛验字[2022]00024号)无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议,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,并承担相应的法律责任。

签字注册会计师:



刘春香



涂雪梅



蔡成铭

会计师事务所负责人:



杨步湘



鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)



2023年 6 月 16 日

八、验资复核机构声明

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）作为明喆集团股份有限公司本次发行承担验资复核业务的机构，声明如下：

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资复核报告（中汇会鉴[2023]7775号）无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资复核报告的内容无异议，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，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


中國注册會計師
張雲鶴
440300310497
张云鹤


中國注册會計師
劉嘉藝
330000010855
刘嘉艺

会计师事务所负责人：


余强

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年 6 月 16 日

第十二节 附件

一、备查文件

- (一) 发行保荐书；
- (二) 上市保荐书；
- (三) 法律意见书；
- (四) 财务报告及审计报告；
- (五) 公司章程（草案）；
- (六) 落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况；
- (七) 与投资者保护相关的承诺、发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项；
- (八) 内部控制鉴证报告；
- (九) 经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；
- (十) 股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况说明；
- (十一) 审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明；
- (十二) 募集资金具体运用情况；
- (十三) 子公司、参股公司简要情况（详见本招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的分公司、子公司及参股公司情况”的相关内容）；
- (十四) 其他与本次发行有关的重要文件。

二、查询地址及时间

(一) 查阅时间

工作日上午 9：30-11：30；下午 13：30-16：30。

（二）查阅地点及联系方式

1. 发行人：明喆集团股份有限公司

办公地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号万象华府润弘大厦 T2 第 7 层-10 层

电话：0755-83738088

联系人：严国涛

2. 保荐人（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

电话：021-61118978

联系人：王珏、李光耀

三、落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况

（一）投资者关系管理相关规定的安排

1. 信息披露制度和流程

为规范发行人的信息披露行为，确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，正确履行信息披露义务，切实保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《上市公司信息披露管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号-主板上市公司规范运作》等法律、法规、规范性文件以及《明喆集团股份有限公司章程》的规定，并结合公司实际，特制定《信息披露管理办法（草案）》，对信息披露的基本原则和一般规定、信息披露豁免与暂缓、信息披露事物管理以及信息披露相关责任等内容进行了明确规定。

2. 投资者沟通渠道的建立情况

为规范发行人投资者关系管理工作，加强公司与投资者之间的有效沟通，

促进公司完善治理，提高公司质量，切实保护投资者特别是中小投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司投资者关系管理工作指引》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号—主板上市公司规范运作》等有关法律法规和规章以及《明喆集团股份有限公司章程》的规定，并结合公司的实际情况，特制定《投资者关系管理办法（草案）》，对投资者关系如何组织与实施、投资者关系管理的内容与方式进行了明确规定，以保障公司与投资者之间的良好沟通，增加投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益。

根据该制度，投资者关系管理工作中，与投资者沟通的主要内容包括：（1）公司的发展战略；（2）法定信息披露内容；（3）公司的经营管理信息；（4）公司的环境、社会 and 治理信息；（5）公司的文化建设；（6）股东权力行使的方式、途径和程序等；（7）投资者诉求处理信息；（8）公司正在或者可能面临的风险和挑战；（9）公司的其他相关信息。

公司与投资者沟通的方式包括但不限于：公司官网、新媒体平台、电话、传真、电子邮箱、投资者教育基地等渠道，利用中国投资者网和证券交易所、证券登记结算机构等的网络基础设施平台，采取股东大会、投资者说明会、路演、分析师会议、接待来访、座谈交流等方式。

公司负责信息披露的相关人员的情况如下：

董事会秘书：	严国涛
联系电话：	0755-83738088
传真：	0755-83856335
电子邮箱：	MZJT@mingzhegroup.com

（二）股利分配决策程序

公司股利分配决策程序参见本招股说明书“第九节 投资者保护”之“二、发行人的股利分配政策”之“（二）现金分红的股利分配政策、决策程序及监督机制”。

（三）股东投票机制建立情况

根据《中华人民共和国公司法》《上市公司治理准则》等法律、法规及规范

性文件以及《明喆集团股份有限公司章程》的有关规定，发行人股东大会就选举董事、监事进行表决时，应当实行累积投票制。为了进一步健全治理制度，保障全体股东充分行使权力，维护中小股东利益，保证累积投票制的有效实施，特制定《累积投票制度实施细则（草案）》。

该制度中具体说明累积投票制，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。

该制度适用于公司董事（包括独立董事）及非职工代表监事的选举。职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生，不适用该制度的相关规定。公司在选举两名及以上董事或监事时，应当实行累积投票制。董事会应当在召开股东大会通知中，表明该次董事、监事选举采用累积投票制。公司应依照相关法律法规、规范性文件及《公司章程》规定的方式和程序确定董事、监事候选人，确保选举的公开、公平、公正。当全部提案所提候选人多于应选人数时，应当进行差额选举。

四、与投资者保护相关的承诺、发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项

（一）关于股份权属及股份锁定的承诺

1.高海清作为发行人控股股东、实际控制人、实际控制人张国玲、高艺菲之亲属、发行人董事的承诺

“1）本人真实直接持有以及通过深圳鸿瑞企业管理中心（有限合伙）、深圳瑞吉企业管理中心（有限合伙）、深圳永赢企业管理中心（有限合伙）持有发行人的股份，本人持有的发行人股份不存在以直接或间接方式委托持股、信托持股、代持的情形。

2）本人持有的发行人股份不存在任何第三方权利限制的情形（包括但不限于被质押、冻结、查封、保全或被采取其他限制性措施）。

3）本人用以投资发行人的资金来源合法，持有的发行人股份权属清晰，不存在任何纠纷或潜在纠纷。

4) 自发行人的股票在深圳证券交易所上市交易之日起三十六个月内和离职后半年内（以下简称“承诺期限”），本人不转让或者委托他人持有本次发行前本人已持有的发行人的股份，也不由发行人回购该部分股份。承诺期限届满后，在符合相关法律法规及本次发行申请、审核及上市交易过程中本人已正式签字做出其他承诺的条件下，上述股份可以上市流通和转让。

5) 承诺期限届满后，本人在发行人担任董事职务期间，本人将向发行人申报本人所持有的发行人的股份及变动情况。如符合转让条件，本人每年转让的发行人的股份将不会超过所持有发行人股份总数的 25%；本人在离职后 6 个月内不转让本人所持有的发行人股份。在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内，每年转让的股份不超过本人所持有发行人股份总数的 25%，且任期届满后 6 个月内不转让本人所持有的发行人股份。

6) 本人持有发行人股票的锁定期届满后 2 年内减持发行人股票，股票减持的价格不低于发行人首次公开发行股票的发行人价格（发行人上市后有资本公积转增股本、派送股票或现金红利、配股或缩股等事项的，以相应调整后的价格为基数，以下简称“发行价”）；若发行人上市后 6 个月内发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末股票收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期将自动延长 6 个月。

7) 本人将遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所股票上市规则》《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》的相关规定。若法律、法规及证监会、深圳证券交易所等机构的要求发生变动，则上述承诺根据变动后的有效规定相应调整。

8) 前述承诺符合本人真实意思表示，自作出之日生效。本人将来不会因职务发生变更、离职等原因而拒绝或放弃履行上述承诺。

9) 如本人违反前述有关股份锁定期的承诺转让所持有的公司股份的，则本人的违规转让所得归公司所有。如本人未将前述违规转让所得上交公司，则公司有权在应付本人当年薪酬时扣留与本人上交公司的违规转让所得金额相等的薪酬。若扣留的薪酬不足以弥补违规转让所得的，公司可以扣留下一年度应付本人薪酬，直至扣留金额补足差额。”

2.张国玲作为发行人实际控制人，实际控制人高海清、高艺菲之亲属、发行人董事、高级管理人员的承诺

“1）本人真实直接持有以及通过深圳鸿瑞一号企业管理中心（有限合伙）、深圳鸿瑞二号企业管理中心（有限合伙）持有发行人的股份，本人持有的发行人股份不存在以直接或间接方式委托持股、信托持股、代持的情形。

2）本人持有的发行人股份不存在任何第三方权利限制的情形（包括但不限于被质押、冻结、查封、保全或被采取其他限制性措施）。

3）本人用以投资发行人的资金来源合法，持有的发行人股份权属清晰，不存在任何纠纷或潜在纠纷。

4）自发行人的股票在深圳证券交易所上市交易之日起三十六个月内和离职后半年内（以下简称“承诺期限”），本人不转让或者委托他人持有本次发行前本人已持有的发行人的股份，也不由发行人回购该部分股份。承诺期限届满后，在符合相关法律法规及本次发行申请、审核及上市交易过程中本人已正式签字做出其他承诺的条件下，上述股份可以上市流通和转让。

5）承诺期限届满后，本人在发行人担任董事和/或高级管理人员职务期间，本人将向发行人申报本人所持有的发行人的股份及变动情况。如符合转让条件，本人每年转让的发行人的股份将不会超过所持有发行人股份总数的 25%；本人在离职后 6 个月内不转让本人所持有的发行人股份。在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内，每年转让的股份不超过本人所持有发行人股份总数的 25%，且任期届满后 6 个月内不转让本人所持有的发行人股份。

6）本人持有发行人股票的锁定期届满后 2 年内减持发行人股票，股票减持的价格不低于发行人首次公开发行股票的发行人价格（发行人上市后有资本公积转增股本、派送股票或现金红利、配股或缩股等事项的，以相应调整后的价格为基数，以下简称“发行价”）；若发行人上市后 6 个月内发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末股票收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期将自动延长 6 个月。

7）本人将遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所股票上市规则》《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》的相关规定。若法律、法规及证监会、深圳证券交易所等机构的要求发生变动，则上述承诺根据变动后的有效规定相应调整。

8) 前述承诺符合本人真实意思表示，自作出之日生效。本人将来不会因职务发生变更、离职等原因而拒绝或放弃履行上述承诺。

9) 如本人违反前述有关股份锁定期的承诺转让所持有的公司股份的，则本人的违规转让所得归公司所有。如本人未将前述违规转让所得上交公司，则公司有权在应付本人当年薪酬时扣留与本人上交公司的违规转让所得金额相等的薪酬。若扣留的薪酬不足以弥补违规转让所得的，公司可以扣留下一年度应付本人薪酬，直至扣留金额补足差额。”

3.高艺菲作为发行人实际控制人，实际控制人高海清、张国玲之亲属的承诺

“1) 本人真实直接持有以及通过深圳永赢一号企业管理中心（有限合伙）、深圳永赢二号企业管理中心（有限合伙）、深圳永赢三号企业管理中心（有限合伙）、深圳永赢四号企业管理中心（有限合伙）、深圳永赢五号企业管理中心（有限合伙）持有发行人的股份，本人持有的发行人股份不存在以直接或间接方式委托持股、信托持股、代持的情形。

2) 本人持有的发行人股份不存在任何第三方权利限制的情形（包括但不限于被质押、冻结、查封、保全或被采取其他限制性措施）。

3) 本人用以投资发行人的资金来源合法，持有的发行人股份权属清晰，不存在任何纠纷或潜在纠纷。

4) 自发行人的股票在深圳证券交易所上市交易之日起三十六个月内和离职后半年内（以下简称“承诺期限”），本人不转让或者委托他人持有本次发行前本人已持有的发行人的股份，也不由发行人回购该部分股份。承诺期限届满后，在符合相关法律法规及本次发行申请、审核及上市交易过程中本人已正式签字做出其他承诺的条件下，上述股份可以上市流通和转让。

5) 本人持有发行人股票的锁定期届满后 2 年内减持发行人股票，股票减持的价格不低于发行人首次公开发行股票的发行人价格（发行人上市后有资本公积转增股本、派送股票或现金红利、配股或缩股等事项的，以相应调整后的价格

为基数，以下简称“发行价”）；若发行人上市后 6 个月内发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末股票收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期限将自动延长 6 个月。

6) 本人将遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所股票上市规则》《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》的相关规定。若法律、法规及证监会、深圳证券交易所等机构的要求发生变动，则上述承诺根据变动后的有效规定相应调整。

7) 前述承诺符合本人真实意思表示，自作出之日生效。本人将来不会因职务发生变更、离职等原因而拒绝或放弃履行上述承诺。

8) 如本人违反前述有关股份锁定期的承诺转让所持有的公司股份的，则本人的违规转让所得归公司所有。如本人未将前述违规转让所得上交公司，则公司有权在应付本人当年薪酬时扣留与本人上交公司的违规转让所得金额相等的薪酬。若扣留的薪酬不足以弥补违规转让所得的，公司可以扣留下一年度应付本人薪酬，直至扣留金额补足差额。”

4.控股股东、实际控制人控制的企业的承诺

“1) 本企业真实持有发行人的股份，本企业持有的发行人股份不存在以直接或间接方式委托持股、信托持股、代持的情形。

2) 本企业持有的发行人股份不存在任何第三方权利限制的情形（包括但不限于被质押、冻结、查封、保全或被采取其他限制性措施）。

3) 本企业用以投资发行人的资金来源合法，持有的发行人股份权属清晰，不存在任何纠纷或潜在纠纷。

4) 自发行人的股票在深圳证券交易所上市交易之日起三十六个月内（以下简称“承诺期限”），本企业不转让或者委托他人持有本次发行前本企业已持有的发行人的股份，也不由发行人回购该部分股份。承诺期限届满后，在符合相关法律法规及本次发行申请、审核及上市交易过程中本企业已正式签字做出其他承诺的条件下，上述股份可以上市流通和转让。

5) 前述承诺符合本企业真实意思表示，自作出之日生效。

6) 如违反该承诺给发行人或相关各方造成损失的, 本企业愿承担相应的法律责任。”

5. 发行人本次发行上市申报前 12 个月内新增股东的企业的承诺

“1) 本企业真实持有发行人的股份, 本企业持有的发行人股份不存在以直接或间接方式委托持股、信托持股、代持的情形。

2) 本企业持有的发行人股份不存在任何第三方权利限制的情形(包括但不限于被质押、冻结、查封、保全或被采取其他限制性措施)。

3) 本企业用以投资发行人的资金来源合法, 持有的发行人股份权属清晰, 不存在任何纠纷或潜在纠纷。

4) 就本企业于发行人本次发行上市申报前 12 个月内进行增资扩股取得的发行人新增股份(“新增股份”), 自取得新增股份之日起 36 个月内, 本企业不转让或者委托他人管理本企业在发行人首次公开发行前持有的新增股份, 也不由发行人回购该部分股份。在上述承诺期限届满后, 本企业承诺届时将按照国家有关法律法规(包括但不限于中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定)规定减持发行人股份。

5) 除本承诺函第 4 条之外, 自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内, 本企业不转让或者委托他人管理本次发行前本企业已持有的发行人股份, 也不由发行人收购本企业在本次发行前已持有的发行人股份。在上述承诺期限届满后, 本企业承诺届时将按照国家有关法律法规(包括但不限于中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定)规定减持发行人股份。

6) 前述承诺符合本企业真实意思表示, 自作出之日生效。

7) 如违反该承诺给发行人或相关各方造成损失的, 本企业愿承担相应的法律责任。

8) 若监管规则发生变化, 则本企业在锁定或减持发行人股份时将执行届时适用的最新监管规则。”

6. 高海峰、罗延微和张国民作为发行人董事、高级管理人员的承诺

“1) 本人真实直接或间接持有发行人的股份, 本人持有的发行人股份不存

在以直接或间接方式委托持股、信托持股、代持的情形。

2) 本人持有的发行人股份不存在任何第三方权利限制的情形（包括但不限于被质押、冻结、查封、保全或被采取其他限制性措施）。

3) 本人用以投资发行人的资金来源合法，持有的发行人股份权属清晰，不存在任何纠纷或潜在纠纷。

4) 自发行人的股票在深圳证券交易所上市交易之日起三十六个月内和离职后半年内（以下简称“承诺期限”），本人不转让或者委托他人持有本次发行前本人已持有的发行人的股份，也不由发行人回购该部分股份。承诺期限届满后，在符合相关法律法规及本次发行申请、审核及上市交易过程中本人已正式签字做出其他承诺的条件下，上述股份可以上市流通和转让。

5) 承诺期限届满后，本人在担任发行人董事和/或高级管理人员期间，本人将向发行人申报本人所持有的发行人的股份及变动情况。如符合转让条件，本人每年转让的发行人的股份将不会超过所持有发行人股份总数的 25%；本人在离职后 6 个月内不转让本人所持有的发行人股份。在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内，每年转让的股份不超过本人所持有发行人股份总数的 25%，且任期届满后 6 个月内不转让本人所持有的发行人股份。

6) 本人持有发行人股票的锁定期届满后 2 年内减持发行人股票，股票减持的价格不低于发行人首次公开发行股票的发行人价格（发行人上市后有资本公积转增股本、派送股票或现金红利、配股或缩股等事项的，以相应调整后的价格为基数，以下简称“发行价”）；若发行人上市后 6 个月内发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末股票收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期将自动延长 6 个月。

7) 本人将遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所股票上市规则》《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》的相关规定。若法律、法规及证监会、深圳证券交易所等机构的要求发生变动，则上述承诺根据变动后的有效规定相应调整。

8) 前述承诺符合本人真实意思表示，自作出之日生效。本人将来不会因职务发生变更、离职等原因而拒绝或放弃履行上述承诺。

9) 如本人违反前述有关股份锁定期的承诺转让所持有的公司股份的, 则本人的违规转让所得归公司所有。如本人未将前述违规转让所得上交公司, 则公司有权在应付本人当年薪酬时扣留与本人上交公司的违规转让所得金额相等的薪酬。若扣留的薪酬不足以弥补违规转让所得的, 公司可以扣留下一年度应付本人薪酬, 直至扣留金额补足差额。”

7. 发行人间接持股的监事、高级管理人员的承诺

“1) 本人真实间接持有发行人的股份, 本人持有的发行人股份不存在以直接或间接方式委托持股、信托持股、代持的情形。

2) 本人持有的发行人股份不存在任何第三方权利限制的情形(包括但不限于被质押、冻结、查封、保全或被采取其他限制性措施)。

3) 本人用以投资发行人的资金来源合法, 持有的发行人股份权属清晰, 不存在任何纠纷或潜在纠纷。

4) 自发行人的股票在深圳证券交易所上市交易之日起三十六个月内和离职后半年内(以下简称“承诺期限”), 本人不转让或者委托他人持有本次发行前本人已持有的发行人的股份, 也不由发行人回购该部分股份。承诺期限届满后, 在符合相关法律法规及本次发行申请、审核及上市交易过程中本人已正式签字做出其他承诺的条件下, 上述股份可以上市流通和转让。

5) 承诺期限届满后, 本人在担任发行人监事/高级管理人员期间, 本人将向发行人申报本人所持有的发行人的股份及变动情况。如符合转让条件, 本人每年转让的发行人的股份将不会超过所持有发行人股份总数的 25%; 本人在离职后 6 个月内不转让本人所持有的发行人股份。在任期届满前离职的, 在本人就任时确定的任期内, 每年转让的股份不超过本人所持有发行人股份总数的 25%, 且任期届满后 6 个月内不转让本人所持有的发行人股份。

6) 本人将遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所股票上市规则》《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》的相关规定。若法律、法规及证监会、深圳证券交易所等机构的要求发生变动, 则上述承诺根据变动后的有效规定相应调整。

7) 前述承诺符合本人真实意思表示, 自作出之日生效。本人将来不会因职

务发生变更、离职等原因而拒绝或放弃履行上述承诺。

8) 如本人违反前述有关股份锁定期的承诺转让所持有的公司股份的, 则本人的违规转让所得归公司所有。如本人未将前述违规转让所得上交公司, 则公司有权在应付本人当年薪酬时扣留与本人上交公司的违规转让所得金额相等的薪酬。若扣留的薪酬不足以弥补违规转让所得的, 公司可以扣留下一年度应付本人薪酬, 直至扣留金额补足差额。”

(二) 关于公开发行上市后减持意向的承诺

1. 控股股东、实际控制人的承诺

“锁定期满后, 在遵守相关法律、法规、规章、规范性文件(下称“法律法规”)及证券交易所监管规则且不违背本人已做出的其他承诺的情况下, 本人将根据资金需求、投资安排等各方面因素确定是否减持所持公司股份, 减持方式包括但不限于交易所集中竞价交易、大宗交易、协议转让等方式。本次所持公司股份锁定期满后两年内减持的, 减持价格不低于发行价(指发行人首次公开发行股票的发行人价格, 若上述期间发行人发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为的, 则上述价格将进行相应调整)。

本人在任意连续九十个自然日内通过证券交易所集中竞价交易方式减持发行人股份的总数, 不超过发行人股份总数的 1%; 通过大宗交易方式减持的, 在任意连续九十个自然日内, 减持发行人股份的总数, 不超过发行人股份总数的 2%。

本人减持发行人股票时, 应提前 3 个交易日予以公告, 并按照深圳证券交易所的相关规则及时、准确地履行信息披露义务; 本人计划通过证券交易所集中竞价交易减持股份的, 应当在首次卖出的 15 个交易日前向证券交易所报告并预先披露减持计划; 本人持有发行人股份低于 5%以下时除外。

本人将严格遵守上述关于股份锁定及减持的相关承诺, 同时将严格按照中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》(中国证券监督管理委员会公告[2017]9 号)及深圳证券交易所《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》等关于股份减持的规定及要求执行。

若本人违反上述承诺，则：（1）在发行人股东大会及中国证监会指定媒体上公开说明未履行的具体原因并向公司其他股东和社会公众投资者道歉；（2）及时作出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护公司及投资者的权益，并提交公司股东大会审议；（3）如果因未履行承诺事项而获得收益的，所得收益归发行人所有；（4）如果因未履行承诺事项给发行人或者公司其他投资者造成损失的，本人将向发行人或者公司其他投资者依法承担赔偿责任。

若法律法规及深圳证券交易所规则等适用规定关于股份转让、减持的要求发生变动，则上述承诺根据变动后的有效规定相应调整。”

2.控股股东、实际控制人控制的企业的承诺

“锁定期满后，在遵守相关法律、法规、规章、规范性文件（下称“法律法规”）及证券交易所监管规则且不违背本企业已做出的其他承诺的情况下，本企业将根据资金需求、投资安排等各方面因素确定是否减持所持公司股份，减持方式包括但不限于交易所集中竞价交易、大宗交易、协议转让等方式。

本企业在任意连续九十个自然日内通过证券交易所集中竞价交易方式减持发行人股份的总数，不超过发行人股份总数的 1%；通过大宗交易方式减持的，在任意连续九十个自然日内，减持发行人股份的总数，不超过发行人股份总数的 2%。

本企业减持发行人股票时，应提前 3 个交易日予以公告，并按照深圳证券交易所的相关规则及时、准确地履行信息披露义务；本企业计划通过证券交易所集中竞价交易减持股份的，应当在首次卖出的 15 个交易日前向证券交易所报告并预先披露减持计划；本企业持有发行人股份低于 5%以下时除外。

本企业将严格遵守上述关于股份锁定及减持的相关承诺，同时将严格按照中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（中国证券监督管理委员会公告[2017]9 号）及深圳证券交易所《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》等关于股份减持的规定及要求执行。

若本企业违反上述承诺，则：（1）在发行人股东大会及中国证监会指定媒体上公开说明未履行的具体原因并向公司其他股东和社会公众投资者道歉；（2）

及时作出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护公司及投资者的权益，并提交公司股东大会审议；（3）如果因未履行承诺事项而获得收益的，所得收益归发行人所有；（4）如果因未履行承诺事项给发行人或者公司其他投资者造成损失的，本企业将向发行人或者公司其他投资者依法承担赔偿责任。

若法律法规及深圳证券交易所规则等适用规定关于股份转让、减持等要求发生变动，则上述承诺根据变动后的有效规定相应调整。”

（三）关于公司上市后三年内稳定股价的预案及承诺

为维护公众投资者的利益，根据中国证监会公布的《关于进一步推进新股发行体制改革的意见》的要求，发行人制定了《关于公司上市后三年内稳定股价的预案》，发行人及其控股股东、实际控制人、董事（指在发行人任职并领取薪酬的非独立董事，下同）及高级管理人员承诺按照以下预案执行：

1.稳定股价的预案

（1）启动/终止股价稳定措施的具体条件

“发行人上市后 36 个月内，如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因公司派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作相应调整，下同）均低于发行人最近一期经审计的每股净资产（最近一期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致发行人净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整，下同），在满足法律、法规和规范性文件以及监管机构关于增持或回购相关规定的情形下，发行人及相关主体将积极采取相关股价稳定措施。

（2）稳定股价的具体措施

当上述启动股价稳定措施的条件满足时，发行人、控股股东、实际控制人、董事和高级管理人员承诺将按以下顺序依次实施稳定股价措施：

①发行人回购股票的具体安排

A.当触发启动条件时，发行人及时履行相关法定程序后采取发行人回购股票措施稳定发行人股价的，应在符合届时有效的法律、法规、规范性文件的规定，且发行人回购股票不应导致发行人股权分布不符合上市条件的前提下，向

社会公众股东回购股票；

B.在不影响发行人正常生产经营情况下，经董事会、股东大会审议通过，发行人按照稳定股价的预案回购股票的，除应符合相关法律、法规、规范性文件要求外，发行人回购股票的价格不高于上一个会计年度经审计的每股净资产，发行人用于回购股票的资金总额不超过本次发行上市所募集资金的总额。

②控股股东、实际控制人增持发行人股票的具体安排

如发行人回购股票实施后，发行人股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于发行人上一个会计年度经审计的每股净资产时，或发行人无法实施股份回购时，发行人控股股东、实际控制人应通过二级市场以符合法律、法规、规范性文件规定的方式增持发行人股票：

A.控股股东、实际控制人应就其增持发行人股票的具体计划（应包括增持股票的价格或价格区间、定价原则，拟增持股票的种类、数量及占总股本的比例，增持股票的期限以及届时有效的法律、法规、规范性文件规定应包含的其他信息）书面通知发行人并由发行人公告。控股股东、实际控制人应在稳定股价方案公告后的 10 个交易日内启动稳定股价具体方案的实施；

B.控股股东、实际控制人增持股票的价格不高于上一个会计年度经审计的每股净资产，其用于增持股票的资金总额不低于上一年度从发行人所获得现金分红税后金额的 20%、连续 12 个月增持发行人股票数量不超过发行人总股本的 2%。

③在发行人任职并领取薪酬的非独立董事、高级管理人员增持发行人股票的具体安排

A.董事和高级管理人员应就其增持发行人股票的具体计划（应包括增持股票的价格或价格区间、定价原则，拟增持股票的种类、数量及占总股本的比例，增持股票的期限以及届时有效的法律、法规、规范性文件规定应包含的其他信息）书面通知发行人并由发行人进行公告。董事、高级管理人员应在稳定股价方案公告后的 10 个交易日内启动稳定股价具体方案的实施；

B.董事和高级管理人员承诺其用于增持股份的资金总额不少于该等董事、高级管理人员上年度从发行人获取的税后薪酬总和的 20%，但不超过税后薪酬

总和。

④不在发行人领取薪酬的非独立董事增持发行人股票的具体安排

A.董事应就其增持发行人股票的具体计划（应包括增持股票的价格或价格区间、定价原则，拟增持股票的种类、数量及占总股本的比例，增持股票的期限以及届时有效的法律、法规、规范性文件规定应包含的其他信息）书面通知发行人并由发行人进行公告。董事应在稳定股价方案公告后的 10 个交易日内启动稳定股价具体方案的实施；

B.董事承诺其增持股票的价格不高于上一个会计年度经审计的每股净资产，其用于增持股票的资金总额不低于上一年度从发行人所获得现金分红税后金额的 20%、连续 12 个月增持发行人股票数量不超过发行人总股本的 2%。

上述承诺对发行人上市 36 个月内新聘任的董事和高级管理人员具有同等约束力。发行人在未来聘任新的董事、高级管理人员前，将要求其签署承诺书，保证其履行发行人首次公开发行并在主板上市时董事、高级管理人员已作出的相关承诺。”

2.稳定股价的承诺

“就稳定股价相关事项的履行，发行人愿意接受有权主管机关的监督，并承担相应的法律责任。发行人、控股股东、实际控制人、有增持义务的董事、高级管理人员承诺接受以下约束措施：

发行人未履行股价稳定措施的，发行人应在未履行股价稳定措施的事实得到确认的 5 个交易日内公告相关情况，并在股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释，及时充分披露承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因，并向发行人股东和社会公众投资者道歉。除不可抗力外，如因发行人未履行承诺给投资者造成损失的，发行人应按照法律、法规及相关监管机构的要求向投资者依法赔偿损失并承担相应的责任。

发行人控股股东、实际控制人未履行股价稳定措施的，发行人应在事实得到确认的 5 个交易日内公告相关情况，并在股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释，及时充分披露承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因，并向发行人其他股东和社会公众投资者道歉。除不可抗力外，如因控股

股东、实际控制人未履行承诺给其他投资者造成损失的，控股股东、实际控制人应按照法律、法规及相关监管机构的要求向其他投资者依法赔偿损失并承担相应的责任，且发行人有权将其应用于增持股票的等额资金从应付其现金分红中予以扣除代其履行增持义务；

发行人非独立董事、高级管理人员负有增持股票义务，但未履行股价稳定措施的，发行人应在事实得到确认的 5 个交易日内公告相关情况，并在股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释，及时充分披露承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因，并向发行人股东和社会公众投资者道歉。除不可抗力外，如因负有增持股票义务的发行人董事、高级管理人员未履行承诺给发行人投资者造成损失的，上述董事、高级管理人员应按照法律、法规及相关监管机构的要求向发行人投资者依法赔偿损失并承担相应的责任，且自违反前述承诺之日起，发行人有权将其用于增持股票的等额资金从应付董事、高级管理人员的税后薪酬和津贴中予以扣除代为履行增持义务。同时限制上述董事、高级管理人员所持发行人股份（如有）不得转让，直至负有增持股票义务的发行人董事、高级管理人员按承诺采取相应的增持措施并实施完毕时为止。

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启动股价稳定措施的具体条件、采取的具体措施等有不同规定，或者对发行人和个人因违反上述承诺而应承担的相关责任及后果有不同规定的，发行人和个人自愿无条件地遵从该等规定。”

（四）关于本次发行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的承诺

1.发行人的承诺

“发行人首次公开发行股票招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且发行人对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

若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，本公司将根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所或其他有权机关的决定或裁决，依法赔偿投资者损失。

如届时中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所另有要求或制定了新的

规定的，本公司将按照该要求或新的规定承担相应的责任。”

2.发行人的董事、监事、高级管理人员的承诺

“发行人首次公开发行股票招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且发行人对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

若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，本人将根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所或其他有权机关的决定或裁决，依法赔偿投资者损失。

如届时中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所另有要求或制定了新的规定的，本人将按照该要求或新的规定承担相应的责任。”

（五）关于欺诈发行上市的股份购回承诺

1.发行人的承诺

“（1）包括《招股说明书》在内的本次发行上市申请文件所载之内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，亦不存在发行人不符合发行上市条件而以欺骗手段骗取发行注册及上市的情形。

（2）若证券监督管理部门或其他有权部门认定包括《招股说明书》在内的上市申请文件所载之内容存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之情形，且该等情形对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大且实质影响的，或存在以欺诈手段骗取发行注册的情形，则发行人承诺将按如下方式依法回购发行人首次公开发行的全部新股：

①若上述情形发生于发行人首次公开发行的新股已完成发行但未上市交易的阶段内，自上述情形发生之日起 5 个工作日内，发行人按照发行价并加算银行同期存款利息将募集资金返还已缴纳股票申购款的投资者；

②若上述情形发生于发行人首次公开发行的新股已完成上市交易之后，自上述情形发生之日起 5 个工作日内，发行人将制订股份回购方案并按照有关法律法规和公司章程的规定提交董事会、股东大会审议批准。回购价格不低于发行人股票发行价（指发行人首次公开发行 A 股股票的发行价格，如果发行人上市后因派发现金红利、配股、送股、缩股、股份拆分、转增股本、增发新股等

原因进行除权、除息的，则按照深圳证券交易所的有关规定作除权除息处理）加算股票发行后至回购时相关期间银行同期存款利息。

（3）若包括《招股说明书》在内的本次发行上市申请文件所载之内容被证券监督管理部门或其他有权部门认定存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，或存在以欺骗手段骗取发行注册的情形，而致使投资者在证券交易中遭受损失的，则发行人将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的直接损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等详细内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定。”

2.控股股东、实际控制人的承诺

“（1）包括《招股说明书》在内的本次发行上市申请文件所载之内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，亦不存在发行人不符合发行上市条件而以欺骗手段骗取发行注册及上市的情形。

（2）若证券监督管理部门或其他有权部门认定包括《招股说明书》在内的上市申请文件所载之内容存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之情形，且该等情形对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大且实质影响的，或存在以欺诈手段骗取发行注册的情形，则发行人承诺将按如下方式依法回购发行人首次公开发行的全部新股：

①若上述情形发生于发行人首次公开发行的新股已完成发行但未上市交易的阶段内，自上述情形发生之日起 5 个工作日内，发行人按照发行价并加算银行同期存款利息将募集资金返还已缴纳股票申购款的投资者；

②若上述情形发生于发行人首次公开发行的新股已完成上市交易之后，自上述情形发生之日起 5 个工作日内，发行人将制订股份回购方案并按照有关法律法规和公司章程的规定提交董事会、股东大会审议批准。回购价格不低于发行人股票发行价（指发行人首次公开发行 A 股股票的发行价格，如果发行人上市后因派发现金红利、配股、送股、缩股、股份拆分、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照深圳证券交易所的有关规定作除权除息处理）加算股票发行后至回购时相关期间银行同期存款利息。

（3）若包括《招股说明书》在内的本次发行上市申请文件所载之内容被证券监督管理部门或其他有权部门认定存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，或存在以欺骗手段骗取发行注册的情形，而致使投资者在证券交易中遭受损失的，则本人将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的直接损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等详细内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定。”

（六）关于摊薄即期回报及填补措施的承诺

1.发行人的承诺

“为保证本次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险和提高未来的回报能力，发行人拟通过严格执行募集资金管理制度，积极提高募集资金使用效率，加快发行人主营业务发展，提高发行人盈利能力，不断完善利润分配政策，强化投资者回报机制等措施，提升资产质量、增加营业收入、增厚未来收益、实现可持续发展，以填补回报。具体措施如下：

（1）大力开拓市场、扩大业务规模，提高公司竞争力和持续盈利能力

发行人将持续地改善和优化发行人的服务支撑体系和管理流程，稳步提升发行人的市场份额、品牌形象，同时积极开拓市场，努力实现销售规模的持续、快速增长。发行人将依托研发团队和管理层丰富的行业经验，紧紧把握时代脉搏和市场需求，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）加快募投项目投资建设，争取早日实现预期效益

发行人董事会已对本次上市募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，本次募投项目均围绕发行人主营业务展开，有利于发行人扩大品牌知名度、提高市场占有率和发行人整体竞争实力。本次发行上市的募集资金到位后，发行人将加快募投项目的投资进度，推进募投项目的完成进度，尽快产生效益回报股东。

（3）加强募集资金管理，防范募集资金使用风险

为规范募集资金的管理和使用，确保本次发行上市募集资金专款专用，发

行人已经根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律、法规的规定和要求，结合发行人实际情况，制定了《募集资金管理制度》，明确规定发行人对募集资金采用专户存储制度，以便于募集资金的管理和使用以及对其使用情况进行监督，保证专款专用，由保荐人、存管银行、发行人共同监管募集资金按照承诺用途和金额使用。本次发行上市募集资金到位后，发行人、保荐人将持续监督发行人的募集资金使用，以保证募集资金合理规范使用。

（4）不断完善利润分配政策，强化投资者回报机制

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关规定和要求，发行人制定了《明喆集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在主板上市后股东分红回报三年规划》。发行人将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合发行人经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

（5）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

发行人将严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善发行人治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职权、作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护发行人整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及发行人财务的监督权和检查权，为发行人发展提供制度保障。”

2.董事和高级管理人员的承诺

“（1）作为发行人董事/高级管理人员，本人承诺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发行人利益。

（2）本人承诺对本人作为发行人董事/高级管理人员的职务消费行为进行

约束。

(3) 本人承诺不动用发行人资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

(4) 本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与发行人填补被摊薄即期回报措施的执行情况相挂钩。

(5) 若公司后续推出股权激励政策，本人承诺拟公布的发行人股权激励的行权条件与发行人填补被摊薄即期回报措施的执行情况相挂钩。

(6) 本人同意，将根据未来中国证监会、深圳证券交易所等监管机构出台的规定，积极采取必要、合理措施，使发行人填补回报措施能够得到有效的实施。

如果本人未能履行上述承诺，将在股东大会及中国证监会指定媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会投资者道歉，违反承诺给发行人或股东造成损失的，依法承担赔偿责任。”

3.控股股东、实际控制人的承诺

“(1) 本人不越权干预发行人经营管理活动。

(2) 本人不侵占发行人利益。

(3) 本人不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采取其他方式损害发行人利益。

(4) 本承诺函出具日后至发行人本次发行上市实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报及填补措施及其承诺的其他新的监管规定的，本人上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

如果本人未能履行上述承诺，将在股东大会及中国证券监督管理委员会指定媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会投资者道歉，违反承诺给发行人或股东造成损失的，依法承担赔偿责任。”

4.控股股东、实际控制人控制的企业的承诺

“（1）本企业不越权干预发行人经营管理活动。

（2）本企业不侵占发行人利益。

（3）本企业不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采取其他方式损害发行人利益。

（4）本承诺函出具日后至发行人本次发行上市实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报及填补措施及其承诺的其他新的监管规定的，本企业上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本企业承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

如果本企业未能履行上述承诺，将在股东大会及中国证监会指定媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会投资者道歉，违反承诺给发行人或股东造成损失的，依法承担赔偿责任。”

（七）关于利润分配政策的承诺

1.发行人的承诺

“发行人承诺将严格执行 2023 年第二次临时股东大会审议通过的上市后适用的《明喆集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在主板上市后股东分红回报三年规划》《明喆集团股份有限公司章程（草案）》中关于股利分配政策的规定，积极实施利润分配政策，注重对股东的合理回报并兼顾发行人的可持续发展，保持发行人利润分配政策的连续性和稳定性。”

2.董事和高级管理人员的承诺

“本人作为发行人的董事及/或高级管理人员，承诺将严格执行 2023 年第二次临时股东大会审议通过的上市后适用的《明喆集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在主板上市后股东分红回报三年规划》《明喆集团股份有限公司章程（草案）》中关于股利分配政策的规定，积极实施利润分配政策，注重对股东的合理回报并兼顾发行人的可持续发展，保持发行人利润分配政策的连续性和稳定性。”

3.控股股东、实际控制人的承诺

“作为发行人的控股股东、实际控制人，本人承诺将严格执行 2023 年第二次临时股东大会审议通过的上市后适用的《明喆集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在主板上市后股东分红回报三年规划》《明喆集团股份有限公司章程（草案）》中关于股利分配政策的规定，积极实施利润分配政策，注重对股东的合理回报并兼顾发行人的可持续发展，保持发行人利润分配政策的连续性和稳定性。”

（八）控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺

“1.截至本承诺函出具之日，本人及本人配偶的直系亲属（包括配偶、父母、子女）控制的公司、企业在中国境内外未以任何方式经营任何与发行人及其下属子公司（以下合称为“公司集团”）主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务；也未以任何方式为与公司集团中的任何成员竞争的公司、企业或其他机构、组织提供任何资金、业务和管理等方面的帮助或提供任何技术信息、业务运营、销售渠道等商业秘密。

2.自本承诺函出具之日起，本人及本人配偶的直系亲属（包括配偶、父母、子女）控制的公司、企业不会在中国境内外以任何方式经营任何与公司集团中的任何成员主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务；不会以任何方式为与发行人竞争的公司、企业或其他机构、组织提供任何资金、业务和管理等方面的帮助或提供任何技术信息、业务运营、销售渠道等商业秘密；也不会新设或收购与公司集团中的任何成员从事相同或类似主营业务的企业、实体。如公司集团中的任何成员进一步拓展主营业务范围，本人及本人配偶的直系亲属（包括配偶、父母、子女）控制的公司、企业将不与公司集团中的任何成员拓展后的主营业务相竞争。

3.自本承诺函出具之日起，若本人及本人配偶的直系亲属（包括配偶、父母、子女）控制的公司、企业与公司集团中的任何成员的主营业务产生竞争，则本人及本人配偶的直系亲属（包括配偶、父母、子女）控制的公司、企业将以停止经营相竞争的业务、将相竞争的业务纳入到发行人经营或转让给无关联关系的第三方等对公司集团中的任何成员有利的合法方式避免同业竞争。

4.自本承诺函出具之日起，如本人及本人配偶的直系亲属（包括配偶、父母、子女）从任何第三方获得的商业机会与公司集团经营的业务构成竞争或可能构成竞争，本人将立即通知发行人，并应促成将该商业机会让予公司集团或采用任何其他可以被监管部门所认可的方案，以最终排除本人及本人配偶的直系亲属（包括配偶、父母、子女）对该等商业机会所涉及资产/股权/业务之实际管理、运营权，从而避免与公司集团形成同业竞争的情况。

5.如违反上述任何承诺，本人将依法赔偿发行人及发行人其他股东因此遭受的一切经济损失。本承诺函自本人签署之日起生效，直至本人不再为公司控股股东、实际控制人为止。”

（九）关于规范和减少关联交易及不占用公司资金的承诺

1.控股股东、实际控制人的承诺

“（1）本人已按照证券监管法律、法规、规章以及规范性文件的要求对关联方以及关联交易进行了完整、详尽披露。除已经披露的关联交易外，本人以及本人控制的其他企业与发行人之间现时不存在其他任何依照法律法规和中国证监会、证券交易所的有关规定应披露而未披露的关联交易。

（2）本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）将尽可能避免与公司集团中的任何成员发生关联交易，对于将来不可避免发生的关联交易事项，本人保证遵循市场交易的公平原则即正常的商业条款与公司集团中的任何成员发生交易。

（3）本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用公司集团中的任何成员资金和资产，也不要求公司集团中的任何成员为本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）提供违规担保。

（4）本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）将严格和善意地履行其与公司集团中的任何成员签订的各种关联交易协议。本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）将不会向公司集团中的任何成员谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

（5）如本人违反上述承诺给公司集团中的任何成员造成损失，本人将依法承担赔偿责任。

（6）在本人及本人关联方合并持有发行人 5%以上股份的股东期间，上述承诺对本人具有约束力。”

2.持股 5%以上股东（深圳永赢）的承诺

“（1）本企业已按照证券监管法律、法规、规章以及规范性文件的要求对关联方以及关联交易进行了完整、详尽披露。除已经披露的关联交易外，本企业以及本企业控制的其他企业与发行人之间现时不存在其他任何依照法律法规和中国证监会、证券交易所的有关规定应披露而未披露的关联交易。

（2）本企业及本企业拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）将尽可能避免与公司集团中的任何成员发生关联交易，对于将来不可避免发生的关联交易事项，本企业保证遵循市场交易的公平原则即正常的商业条款与公司集团中的任何成员发生交易。

（3）本企业及本企业拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用公司集团中的任何成员资金和资产，也不要求公司集团中的任何成员为本企业及本企业拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）提供违规担保。

（4）本企业及本企业拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）将严格和善意地履行其与公司集团中的任何成员签订的各种关联交易协议。本企业及本企业拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）将不会向公司集团中的任何成员谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

（5）如本企业违反上述承诺给公司集团中的任何成员造成损失，本企业将依法承担赔偿责任。

（6）在本企业及本企业关联方合并持有发行人 5%以上股份的股东期间，上述承诺对本企业具有约束力。”

3.董事、监事和高级管理人员的承诺

“（1）本人已按照证券监管法律、法规、规章以及规范性文件的要求对关

关联方以及关联交易进行了完整、详尽披露。除已经披露的关联交易外，本人以及本人控制的其他企业与发行人之间现时不存在其他任何依照法律法规和中国证监会、证券交易所的有关规定应披露而未披露的关联交易。

(2) 本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）将尽可能避免与公司集团中的任何成员发生关联交易，对于将来不可避免发生的关联交易事项，本人保证遵循市场交易的公平原则即正常的商业条款与公司集团中的任何成员发生交易。

(3) 本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用公司集团中的任何成员资金和资产，也不要求公司集团中的任何成员为本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）提供违规担保。

(4) 本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）将严格和善意地履行其与公司集团中的任何成员签订的各种关联交易协议。本人及本人拥有控制权的公司、企业（不包括公司集团中的任何成员）将不会向公司集团中的任何成员谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

(5) 如本人违反上述承诺给公司集团中的任何成员造成损失，本人将依法承担赔偿责任。

(6) 在本人及本人关联方合并持有发行人 5%以上股份的股东期间，上述承诺对本人具有约束力。”

（十）关于未履行公开承诺事项的约束措施的承诺

1.发行人的承诺

“（1）发行人将严格履行发行人在本次发行上市过程中所作出的全部公开承诺事项（以下简称“发行人承诺”）中的各项义务和责任。

（2）如发行人未能履行、确已无法履行或无法按期履行的（以下简称“未能履行”，因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等发行人无法控制的客观原因（以下简称“不可抗力”）导致的除外）发行人承诺中的各项义务和责任，发行人将采取以下措施：

①及时、充分披露发行人承诺未能履行具体原因，并向公司股东和公众投资者公开道歉；

②发行人将在有关监管机构要求的期限内予以纠正，或向发行人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；

③将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；

④如因发行人未能履行承诺，致使投资者在证券交易中遭受损失，已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出最终判决的，发行人将依法赔偿投资者损失。

（3）如发行人因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺，承诺接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

①在股东大会及中国证券监督委员会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因；

②尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护投资者利益。”

2.控股股东、实际控制人的承诺

“（1）本人将严格履行本人在本次发行上市过程中所作出的全部公开承诺事项（以下简称“本人承诺”）中的各项义务和责任。

（2）如本人未能履行、确已无法履行或无法按期履行（以下简称“未能履行”，因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等发行人无法控制的客观原因（以下简称“不可抗力”）导致的除外）本人承诺中的各项义务和责任，本人将采取以下措施：

①通过发行人及时、充分披露本人承诺未能履行的具体原因，并向发行人股东和公众投资者公开道歉；

②本人将在有关监管机构要求的期限内予以纠正，或向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益；

③将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；

④在完全消除因本人未履行相关承诺事项所导致的所有不利影响之前，本人将暂不收取发行人所分配之红利或派发之红股；

⑤本人违反本人承诺所得收益将归属于发行人所有。如因本人未能履行承诺，致使发行人或其投资者在证券交易中遭受损失，并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出最终判决的，本人将依法该等实际损失进行赔偿；如本人未承担前述赔偿责任，发行人有权扣减本人从发行人所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任，如当年度现金利润分配已经完成，则从下一年度应向本人分配的现金分红中扣减。

（3）如因不可抗力原因导致本人承诺未能履行的，本人将采取以下措施：

①通过发行人及时、充分披露本人承诺未能履行的具体原因；

②向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益。”

3.控股股东、实际控制人控制的企业的承诺

“（1）本企业将严格履行本人在本次发行上市过程中所作出的全部公开承诺事项（以下简称“本企业承诺”）中的各项义务和责任。

（2）如本企业未能履行、确已无法履行或无法按期履行（以下简称“未能履行”，因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等发行人无法控制的客观原因（以下简称“不可抗力”）导致的除外）本企业承诺中的各项义务和责任，本企业将采取以下措施：

①通过发行人及时、充分披露本企业承诺未能履行的具体原因，并向发行人股东和公众投资者公开道歉；

②本企业将在有关监管机构要求的期限内予以纠正，或向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益；

③将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；

④在完全消除因本企业未履行相关承诺事项所导致的所有不利影响之前，本企业将暂不收取发行人所分配之红利或派发之红股；

⑤本企业违反本企业承诺所得收益将归属于发行人所有。如因本企业未能

履行承诺，致使发行人或其投资者在证券交易中遭受损失，并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出最终判决的，本企业将依法该等实际损失进行赔偿；如本企业未承担前述赔偿责任，发行人有权扣减本企业从发行人所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任，如当年度现金利润分配已经完成，则从下一年度应向本人分配的现金分红中扣减。

（3）如因不可抗力原因导致本企业承诺未能履行的，本企业将采取以下措施：

①通过发行人及时、充分披露本企业承诺未能履行的具体原因；

②向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益。”

4.董事、监事和高级管理人员的承诺

“（1）本人将严格履行本人在本次发行上市过程中所作出的全部公开承诺事项（以下简称“本人承诺”）中的各项义务和责任。

（2）如本人未能履行、确已无法履行或无法按期履行（以下简称“未能履行”，因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等发行人无法控制的客观原因（以下简称“不可抗力”）导致的除外）本人承诺中的各项义务和责任，本人将采取以下措施：

①通过发行人及时、充分披露本人承诺未能履行的具体原因，并向发行人股东和公众投资者公开道歉；

②本人将在有关监管机构要求的期限内予以纠正，或向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益；

③将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；

④在完全消除因本人未履行相关承诺事项所导致的所有不利影响之前，本人将暂不收取发行人所分配之红利或派发之红股；

⑤本人违反本人承诺所得收益将归属于发行人所有。如因本人未能履行承诺，致使发行人或其投资者在证券交易中遭受损失，并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出最终判决的，本人将依法该等实际损失进行赔偿；如本人

未承担前述赔偿责任，发行人有权扣减本人从发行人所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任，如当年度现金利润分配已经完成,则从下一年度应向本人分配的现金分红中扣减。

(3) 如因不可抗力原因导致本人承诺未能履行的，本人将采取以下措施：

①通过发行人及时、充分披露本人承诺未能履行的具体原因；

②向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益。”

(十一) 发行人关于股东信息披露的承诺

“1.本公司的直接或间接股东均具有持有本公司股份的主体资格，不存在法律法规规定禁止持股的情形，不存在《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公务员法》《关于印发参照公务员法管理的党中央、国务院直属事业单位名单的通知》《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》《中国人民解放军内务条令》《关于“不准在领导干部管辖的业务范围内个人从事可能与公共利益发生冲突的经商办企业活动”的解释》或其他法律法规规定的禁止持股的主体，不存在现在或曾经为中国证监会及其派出机构、深圳证券交易所、上海证券交易所、北京证券交易所等证券监督管理机构相关工作人员的情况；

2.本公司本次申请首次公开发行股票并上市的中介机构长江证券承销保荐有限公司、北京市金杜律师事务所、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）、中和资产评估有限公司、鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）或其负责人、高级管理人员、项目经办人员不存在直接或间接持有本公司股份或权益的情形；

3.本公司及其全体股东、董事、监事、高级管理人员不存在以公司股份作为对价向本公司的客户、供应商、业务监管部门及证券监督管理机构相关人员进行不正当利益输送的情形；

4.本公司及本公司股东已及时向中介机构提供真实、准确、完整的资料，积极和全面配合中介机构开展尽职调查，依法在本次发行的申报文件中真实、准确、完整地披露了股东信息，履行了信息披露义务。”

（十二）依法承担赔偿责任的承诺

1. 发行人及其董事、监事和高级管理人员以及控股股东、实际控制人及其控制的企业承诺

上述主体出具的依法承担赔偿责任的承诺详见本招股说明书“第十二节 附件”之“四、与投资者保护相关的承诺、发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项”之“（四）关于本次发行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的承诺”和“（十）关于未履行公开承诺事项的约束措施的承诺”的相关内容。

2. 保荐人长江证券承销保荐有限公司出具的承诺

“如因本公司为明喆集团股份有限公司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，将依法赔偿投资者损失。”

3. 发行人会计师及验资复核机构中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的承诺

“若因本所为发行人本次公开发行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，将依法承担法律责任。”

4. 发行人律师北京市金杜律师事务所出具的承诺

“如因本所为明喆集团股份有限公司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，经司法机关生效判决认定后，本所将依法赔偿投资者因本所制作、出具的文件所载内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而遭受的损失。

有权获得赔偿的投资者资格、损失计算标准、赔偿主体之间的责任划分和免责事由等，按照《证券法》《最高人民法院关于审理证券市场虚假陈述侵权民事赔偿案件的若干规定》（法释[2022]2号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。

本所将严格履行生效司法文书确定的赔偿责任，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。”

5.发行人资产评估机构中和资产评估有限公司出具的承诺

“如因本机构为明喆集团股份有限公司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，将依法赔偿投资者损失。”

6.发行人验资机构鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的承诺

“因本所为明喆集团股份有限公司首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，但是能够证明本所没有过错的除外。”

五、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况说明

（一）股东大会制度的建立健全及运行情况

发行人制订了《股东大会议事规则》，股东大会规范运行。公司股东严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使自己的权利。

1.股东大会制度的建立健全情况

（1）股东的权利和义务

公司股东依法享有收益分配、参加股东大会并行使相应的表决权、对公司的经营进行监督等权利，并承担相应的义务。

根据《公司章程》规定，公司股东享有下列权利：（1）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；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（6）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；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

《公司章程》规定，公司股东承担下列义务：（1）遵守法律、行政法规和本章程；（2）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；（3）除法律、法规规定的情形外，不得退股；（4）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；（5）法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。

（2）股东大会的职权

《公司章程》规定，股东大会为公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改本章程；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准符合第三十九条规定的担保事项；
- （13）审议公司购买、出售资产交易，涉及资产总额或者成交金额连续十二个月内累计计算超过公司最近一期经审计总资产百分之三十；

（14）审议公司达到下列标准之一的交易事项（提供担保除外，交易事项包括但不限于：**a.购买或者出售资产，但不含购买原材料、燃料和动力，以及出售产品、商品等与日常经营相关的资产；b.对外投资（购买银行理财产品的除外）；c.转让或受让研发项目；d.签订许可使用协议；e.租入或者租出资产；f.委托或者受托管理资产和业务；g.赠与或者受赠资产；h.债权、债务重组；i.提供财务资助）：**

①交易涉及的资产总额（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百分之五十以上；

②交易标的（如股权）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百分之五十以上，且超过五千万元；

③交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的百分之五十以上，且超过五百万元；

④交易标的（如股权）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百分之五十以上，且超过五百万元。

（15）审议公司与关联人发生的交易（提供担保除外）金额在人民币三千万元以上，且占公司最近一期经审计总资产百分之十以上的关联交易；

（16）审议股权激励计划；

（17）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

公司单方面获得利益的交易，包括受赠现金资产、获得债务减免、接受担保和资助等，可免于按照本条第一款第（十四）项规定履行股东大会审议程序。

（3）股东大会议事规则

①会议召集

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。有下列情形之一的，公司在事实发生之日起二个月以内召开临时股东大会：①董事人数不足《公司法》规定的最低法定人数或者本章程所定人数的三分之二时；②公司未弥补的亏损达实收

股本总额三分之一时；③单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东请求时；④董事会认为必要时；⑤监事会提议召开时；⑥法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。

②股东大会的提案与通知

提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本章程的有关规定。

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。

除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

股东大会通知中未列明或不符合本章程第四十九条规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。

召集人将在年度股东大会召开二十日前以规定的方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开十五日前以规定的方式通知各股东。

③股东大会决议

股东大会决议分为普通决议和特别决议。

股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。

股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

下列事项由股东大会以普通决议通过：（1）董事会和监事会的工作报告；（2）董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；（3）董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；（4）公司年度预算方案、决算方案；（5）公司年度报告；（6）除法律、行政法规或者本章程规定应当以特别决议通过以外的其他

事项。

下列事项由股东大会以特别决议通过：（1）公司增加或者减少注册资本；（2）公司的分立、合并、解散、清算或变更公司形式；（3）本章程的修改；（4）公司购买、出售资产交易，涉及资产总额或者成交金额连续十二个月内累计计算超过公司最近一期经审计总资产百分之三十；（5）按照担保金额连续十二个月累计计算原则，超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的担保；（6）股权激励计划；（7）法律、行政法规或本章程规定的需要以特别决议通过的其他事项。

2.股东大会的运行情况

发行人设立股份公司以来，共召开了 4 次股东大会（含创立大会），对选举董事、监事、公司的有关内控制度、公司的利润分配以及本次发行上市等事项进行了审议并作出了决议。股东大会的召集、通知、召开方式、表决程序、决议内容及会议记录等各方面均严格按照《公司法》《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求规范运行。

（二）董事会制度的建立健全及运行情况

发行人制定了《董事会议事规则》，董事会规范运行。公司董事严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使自己的权利。

1.董事会制度的建立健全情况

（1）董事会的建立及构成

2022 年 10 月 20 日，公司召开创立大会，选举产生了公司第一届董事会。董事会对股东大会负责。董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。董事会设董事长 1 人，董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可以连选连任。

（2）董事会的职权

董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

- 2) 执行股东大会的决议;
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案;
- 7) 拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案;
- 8) 在股东大会授权范围内, 决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项;
- 9) 审议批准第三十九条规定之外的公司对外担保事项;
- 10) 审议公司达到下列标准之一的交易事项(提供担保除外, 交易事项包括但不限于: a.购买或者出售资产, 但不含购买原材料、燃料和动力, 以及出售产品、商品等与日常经营相关的资产; b.对外投资(购买银行理财产品的除外); c.转让或受让研发项目; d.签订许可使用协议; e.租入或者租出资产; f.委托或者受托管理资产和业务; g.赠与或者受赠资产; h.债权、债务重组; i.提供财务资助): ①交易涉及的资产总额(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百分之十以上、但低于百分之五十; ②交易标的(如股权)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百分之十以上、但低于百分之五十或低于五千万元; ③交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的百分之十以上、但低于百分之五十或低于五百万元; ④交易标的(如股权)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百分之十以上、但低于百分之五十或低于五百万元;
- 11) 审议公司与关联人发生的交易金额在人民币三百万元以上, 但低于人民币三千万元或低于公司最近一期经审计总资产百分之十的关联交易;
- 12) 决定公司内部管理机构的设置;
- 13) 根据董事长的提名, 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书, 根据总

经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定高级管理人员的报酬事项和奖惩事项；

14) 制订公司的基本管理制度；

15) 制订本章程的修改方案；

16) 管理公司信息披露事项；

17) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

18) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

19) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

(3) 董事会议事规则

① 一般规定

根据《公司章程》《董事会议事规则》的相关规定：董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年度各召开一次定期会议。

召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日和三日将会议通知通过专人送出、特快专递、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体董事和监事以及总经理。

董事会应在有下列情形之一时召开临时会议：①代表十分之一以上表决权的股东提议时；②三分之一以上董事联名提议时；③监事会提议时；④董事长认为必要时；⑤总经理提议时；⑥《公司章程》规定的其他情形。

② 会议召集与决议

董事会每年度至少召开两次会议，由董事长召集，于会议召开十日以前书面通知全体董事和监事。

代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上董事或者监事会，可以提议召开董事会临时会议。董事长应当自接到提议后十日内，召集和主持董事会会议。

董事会召开临时董事会会议，应当在会议召开三日之前以特快专递、传真、电子邮件等书面方式通知全体董事。但在紧急情况下，需要尽快召开临时董事

会会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式通知全体董事。董事会会议通知包括以下内容：会议日期和地点；会议期限；事由及议题；发出通知的日期。

董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

2.董事会的运行情况

发行人设立股份公司以来，公司共召开了 6 次董事会，历次会议的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录均按照《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》等相关法律法规及规定规范运作，公司董事严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利和履行义务。

（三）监事会制度的建立健全及运行情况

发行人制定了《监事会议事规则》，监事会规范运行。发行人监事严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使自己的权利。

1.监事会制度的建立健全情况

（1）监事会的构成

2022 年 10 月 20 日，公司召开创立大会，选举产生了公司第一届监事会。监事会由 3 名监事组成，其中一人为职工代表监事，两人为股东代表监事。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。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。董事、总经理和其他高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任。

（2）监事会职权

监事会行使下列职权：（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司财务；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东

大会；（6）向股东大会提出提案；（7）依照《公司法》的相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

（3）监事会议事规则

监事会每六个月至少召开一次会议，由监事会主席召集，于会议召开十日以前书面通知全体监事。

监事可以提议召开监事会临时会议。监事会临时会议应当于会议召开三日以前书面通知全体监事。情况紧急，需要尽快召开监事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。

出现下列情况之一的，监事会应当在十日内召开临时会议：（1）任何监事提议召开时；（2）股东大会通过了违反法律、法规、规范性文件、《公司章程》的规定的决议时；（3）董事会会议通过了违反法律、法规、规范性文件、《公司章程》的规定或者公司股东大会决议的决议时；（4）董事和高级管理人员的不当行为可能给公司造成重大损害或者在市场中造成恶劣影响时；（5）公司、董事、监事、高级管理人员被股东提起诉讼时；（6）监事会主席认为必要时；（7）《公司章程》规定的其他情形。

监事会决议应当经半数以上监事通过。

监事会临时会议在保障监事充分表达意见的前提下，可以用电话会议、视频会议、传真、数据电文、电子邮件等方式进行并作出决议，并由参会监事签字。

2.监事会的运行情况

发行人设立股份公司以来，公司共召开了 3 次监事会，公司监事按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定依法行使权利并履行相应的义务。

（四）独立董事制度的建立健全及运行情况

1. 独立董事制度的建立健全情况

（1）独立董事制度的建立以及构成与比例

2022 年 10 月 20 日，公司召开 2022 年第一次临时股东大会，聘任曹阳、卢旭蕾和罗洋为公司第一届独立董事，并审议通过了《独立董事工作制度》。

（2）独立董事发挥作用的制度安排

独立董事享有《公司法》等法律、法规与《公司章程》赋予董事的一般职权。除一般职权外，独立董事还拥有以下特别职权：

（1）重大关联交易（指上市公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于上市公司最近经审计净资产值的 5% 的关联交易）应由独立董事事前认可；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

（2）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

（3）向董事会提请召开临时股东大会；

（4）提议召开董事会；

（5）在股东大会召开前公开向股东征集投票权；

（6）独立聘请外部审计机构和咨询机构，对公司的具体事项进行审计和咨询；

独立董事应当对以下重大事项发表独立意见：

（1）提名、任免董事；

（2）聘任或解聘高级管理人员；

（3）公司董事、高级管理人员的薪酬；

（4）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于人民币 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；

(5) 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

(6) 法律、法规、其他规范性文件及《公司章程》规定的其他事项。

独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及其理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。

2.独立董事制度的运行情况

公司独立董事自受聘以来，以公司和股东的最大利益为行为准则，严格按照《公司章程》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》等规定，忠实履行自己的职责，对公司重大事项和关联交易事项的决策，对公司法人治理结构的完善起到了积极的作用。

（五）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

根据《公司法》、中国证监会、证券交易所和《公司章程》的相关规定，公司董事会聘任了董事会秘书，并制定了《董事会秘书工作细则》。董事会秘书是公司高级管理人员，对公司和董事会负责，自聘任以来严格依照相关规定认真履行自身职责。

1.董事会秘书职责

负责公司信息披露管理事务，包括：负责公司信息对外发布；制定并完善公司信息披露事务管理制度；督促公司相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定，协助相关各方及有关人员履行信息披露义务；负责公司未公开重大信息的保密工作；负责公司内幕知情人登记报备工作；关注媒体报道，主动向公司及相关信息披露义务人求证，督促董事会及时披露或澄清。

协助公司董事会加强公司治理机制建设，包括：组织筹备并列席公司董事会会议及其专门委员会会议、监事会会议和股东大会会议；建立健全公司内部控制制度；积极推动公司避免同业竞争，减少并规范关联交易事项；积极推动公司建立健全激励约束机制；积极推动公司承担社会责任。

负责公司投资者关系管理事务，完善公司投资者的沟通、接待和服务工作机制；协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、保荐人、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通。

负责公司股权管理事务，包括：保管公司股东持股资料；办理公司限售股相关事项；督促公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员遵守公司股份买卖相关规定。

2.董事会秘书履行职责情况

自公司董事会秘书任职以来，董事会秘书严格按照《公司法》《公司章程》和《董事会秘书工作细则》的有关规定，严格履行相关职责，配合董事会的工作，对公司董事会的规范运作起到了重要作用。

六、审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会等四个董事会专业委员会。专门委员会成员全部由董事组成，其中薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中担任召集人的独立董事是会计专业人士。

各专门委员会的人员构成如下：

委员会名称	召集人	委员
战略委员会	高海清	高海清、曹阳、张国玲
提名委员会	罗洋	罗洋、曹阳、张国玲
薪酬与考核委员会	曹阳	曹阳、卢旭蕾、张国玲
审计委员会	卢旭蕾	卢旭蕾、罗洋、张国玲

公司第一届董事会第四次会议审议通过了《关于制定公司董事会各专门委员会议事规则的议案》，具体包括《明喆集团股份有限公司董事会战略委员会议事规则》《明喆集团股份有限公司董事会提名委员会议事规则》《明喆集团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会议事规则》和《明喆集团股份有限公司董事会审计委员会议事规则》，对战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会的人员组成、职责权限、评审及工作程序、议事规则等作出了规定；公司第一届董事会第四次会议审议通过了《关于公司董事会专门委员会设置的议案》，各委员能切实履行职责，保障了公司的规范运行。

七、募集资金具体运用情况

（一）营销网络及品牌建设项目

1.项目概况

公司在综合考虑行业发展现状、趋势及公司未来发展规划的基础上，公司拟进行本次“营销网络及品牌建设项目”。项目建成后能够全面升级营销模式，响应公司业务发展的需要，同时完善现有市场布局，从而进一步提高公司市场占有率，助力公司持续发展。

2.项目建设的必要性

（1）完善营销网络布局，提高市场占有率

公司目前在全国范围内设立九大区域，基本实现全国化布局，但尚有部分城市未覆盖。随着我国二三线城市居民收入水平提升，城市消费力崛起、商业业态成熟及核心城市的产业转移，二三线城市物业市场增长潜力与增速相较于一线城市优势明显。行业内各企业皆积极布局全国市场，使市场资源不断朝着头部企业集中靠拢，公司需顺应行业发展趋势，积极进行战略布局，增设分支机构与物业服务网点。

线下网点的增设和业务辐射范围的拓展作为物业管理企业的首要发展基础，公司拟通过本营销网络及品牌建设项目拓展营销办事处以保证全国主要目标市场区域内的业务覆盖量，抢占市场，实现公司业务市场占有率的提升。

（2）综合服务能力升级，满足公司快速发展需求

一方面，在城镇化进程快速深化发展的背景下，公司近几年发展迅速，各个业务板块的业务量持续增加，业务种类不断增多，服务范围不断扩展，现代科技化成果显著，创新程度不断加深，公司迫切需要提升自身物业服务能力和业务覆盖范围以满足市场对现代化物业服务的需求。另一方面，公司市场开发人员除需要挖掘业务机会、获得公开招标信息、维护现有客户外，还需承担对招标业务的实地考察和评估分析、制定相应的投标策略和风险控制措施以及参加开标会议、答辩、中标后的业务沟通和洽谈等职能。公司亟需培养和引进了解医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等业态且具备较强市场开拓

能力的复合型人才，相应提高对于业务拓展所需的相关营销费用投入，以进一步提升公司综合营销能力的深度和广度。

(3) 品牌知名度提升，增强公司综合竞争实力

品牌知名度的传播和影响力随着社会信息化程度的不断提高而作用得越来越明显。总体而言，较高的品牌知名度和影响力能够助力企业获得更高的附加价值和市场占有率，为公司带来最为直接的利益。公司过往在营销费用投入方面的资金有限，一定程度上限制了公司参与异地展会、论坛和招商会等活动，未能充分利用推广渠道提升品牌知名度和影响力。公司为了长期稳定的发展，将加大对品牌推广和建设工作的投入，全方面提升公司品牌实力。

本项目建设拟通过媒体公关、品牌策划、渠道拓展、物料制作等途径，加大营销推广投入，提升公司品牌知名度和影响力，具体包括：制作公司文宣物料、拍摄企业宣传片、进行新媒体平台运营、参与全国各城市相关论坛和展会等，以此增强公司软实力，全方面推进公司品牌建设，助力公司综合竞争力的提升。

3.项目建设的可行性

(1) 项目建设符合民生保障要求

物业管理行业作为与民生密切相关的产业，行业的发展不断受到国家层面的重视和支持。作为人民日常生活中的重要组成部分，物业服务业在维护客户权益、优化居住环境、增强生活便捷度、提升市容市貌、智慧安防维保等方面不断付出努力，有效提升了人们工作和生活的便利性。本项目的建设能够依托公司现有的高质量物业管理服务，继续提升公司物业服务能力和水平，在项目实施后保证公司业务覆盖范围内医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等业态的业务持续提升和发展，增强客户满意度。同时，公司将借助营销办事处的建设和营销推广费用投入，使得优质的物业服务不断铺开，实现物业服务网络建设向规模化、智能化转型升级，有利于保障民生，增强人民幸福感。

(2) 丰富的服务和管理经验保障项目顺利实施

公司自成立以来，长期深耕于物业管理服务行业，积累了一定的服务经验和实力。公司作为第一批获得中国物业管理一级资质的企业，已经通过

ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系及 ISO45001 职业与安全管理 体系等 20 余项管理体系认证，并获得多项行业荣誉。

在技术层面，公司全资子公司明智科创借助大数据、5G、IoT、AI 等主流科技手段，实现平台赋能，为客户提供高效优质的后勤一体化服务，助力客户服务体验升级；在团队成员层面，公司现已拥有经验技术成熟的专业实施团队和管理团队，其中大部分中高级管理人员主要集中在 70-80 后年龄段，具有丰富的管理和行业经验。与此同时，公司已着力培养出一批既精通管理又熟于业务的复合型人才，确保公司服务项目在顺利开展的同时保持高水平的服务质量。综上，丰富的服务和管理经验能够有效保证本项目的高效实施和达到预定的成果。

(3) 优秀的营销团队和管理模式给予项目建设有效保障

经过超 20 年的发展，公司的销售网络已具有一定基础，拥有了丰富的客户资源，并在行业内树立了良好的品牌形象，具有一定的市场影响力，已组成了一支专业的营销团队，目前全国在管项目已进驻 70 余个城市，并与诸多单位和客户建立了长期的合作关系。目前，公司营销人员由集团市场部统筹培训、考核和激励，各区域对应具体网点进行统一日常业务管理，确保各项工作的顺利开展。与此同时，公司在经营过程中一贯重视人才培养，在不断完善公司的管理制度的基础上，管理层通过定期组织内部培训、交流等途径使各部门销售人员下沉至市场前线，及时掌握和反馈客户需求，对应调整营销策略并提供有效市场信息。总体而言，公司现有的营销人才为本项目定员的培养和管理奠定了基础，成熟的营销团队管理模式为未来项目的顺利实施和稳定运行提供了有效保障。

4.项目投资概算

本项目总投资为 35,983.45 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	建筑工程费	709.36
2	设备及软件购置费	551.70
3	营销网点人员费用	20,111.00
4	营销项目推广费	5,910.45

序号	项目	投资额（万元）
5	办事处其他营销费用	4,334.40
6	建设期租赁费	2,632.02
7	前期工作费	50.00
8	预备费	65.55
9	铺底流动资金	1,618.97
合计		35,983.45

5.募集资金投入的时间周期和进度

本项目建设期拟定为 5 年，拟新增营销办事处，单个办事处的建设周期预计为 12 个月。项目进度计划内容包括项目选址、场地租赁、装修施工、设备购置及安装调试、人员招聘及培训。具体年度建设计划和实施进度如下表所示：

年度建设计划表（单位：月）

名称	T+12	T+24	T+36	T+48	T+60
办事处	38	8	7	1	0

办事处实施进度表（单位：月）

序号	内容	月进度											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	项目选址	△	△										
2	装修施工		△	△	△								
3	设备购置及安装			△	△	△							
4	人员招聘及培训				△	△	△						
5	营销推广活动					△	△	△	△	△	△	△	△

6.项目选址

本项目涵盖的营销办事处的办公场地均采用租赁的方式解决，并进行相应的装修改造，以满足业务发展的需求。前期经过充分的市场调研后，本项目可通过正常的市场途径租赁到适应营销需求的办公用房。

7.项目备案情况

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20 号）、《政府核准的投资项目目录（2016 年本）》等相关规定，本项目已于 2023 年 5 月 8 日在深圳市罗湖区发展和改革局完成备案。

8.项目环评情况

本项目不涉及环保监管机构的审批、核准或备案情况。

9.项目经济效益分析

本项目建设期 5 年，所得税后静态投资回收期 7.70 年（含建设期），项目投资财务内部收益率所得税后为 21.07%。

（二）信息化建设与升级项目

1.项目概况

公司基于企业运营现状、长远发展和行业趋势考虑，拟利用人工智能、大数据等新一代信息技术对公司信息化系统进行改造和升级。为公司业务运行、经营管理提供必要的技术支持。

本项目分为信息化建设与升级项目（明喆集团）以及信息化建设与升级项目（明智科创）两个子项目。

①信息化建设与升级项目（明喆集团）：改造和升级内部管理的信息化系统。

②信息化建设与升级项目（明智科创）：通过扩充公司全资子公司明智科创的业务团队，进一步针对物业管理行业的数字化、智慧化系统进行研发；此外，公司将基于部分客户建立定制化、一体化的信息化系统解决方案样板点。不仅能提高公司自身的经营能力与业务能力、提升公司信息化项目宣传力度，而且能为公司的长远发展提供重要的技术实力和新的潜在盈利点。

2.项目建设的必要性

（1）信息化水平提升为物业管理行业提供科技赋能

公司将通过内部系统的信息化建设，提高公司物业管理业务的集成化程度与承接能力，为物业管理服务行业发展提供重要的科技赋能。物业管理公司可以利用新一代的信息技术对物业服务的流程进行“数字化”管控，对人力站岗、巡更、咨询、项目信息传递等关键环节进行数字化、智慧化升级，可以在提高物业资源的使用效率的同时为公司优化人力资源的统筹与使用方式提供决策依据。新一代物联网技术应用的爆发，为各个行业提供了信息化、数字化的便利，

在医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等场所的出入口通过应用物联网技术都逐渐从“人力站岗”转变为了“电子哨兵”，将解放出来的人员投入到保安巡查、设备维保等亟需人力资源的关键节点上；在医院应用物联网技术优化医废管理、工单管理、探视管理等流程，有效提高医院整体的运营效率；物业建筑中可以加装停车场管理系统，寻找空停车位、停车缴费、寻找车辆、监控安保等停车关键节点进行优化，从而提高停车场资源的使用效率和管理效率。由此可见，各种业态的物业管理服务过程都有必要利用云计算、大数据、物联网等先进技术进行信息化升级，应用互联网平台、智能设备根据企业运营特点对所管建筑进行智慧化改造，提高物业设施设备的便利性、安全性，同时为管理该物业的企业提供关键节点管控、监督和反馈，从而改善管理水平，提升物业建筑管理效率。

（2）信息化平台建设有效提高公司管理和决策水平

公司经营规模不断扩大，业务数量和种类都在随着市场的需求不停的扩张，公司服务的物业种类繁多，覆盖了医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等多种不同业态，内容较多且较为分散。由于物业管理企业需要大量的人力资源支撑其业务的进行，人力资源的统筹能力是衡量物业管理企业的业务能力的重要标准，为降低公司对高成本管理人才的依赖、提高公司对各个项目流程和状况的把控力，公司亟需及时地对各个项目的基本情况和物业设施设备运行情况在公司管理层面进行数据汇总和分析，从而落实操作规范化、服务专业化、管理精细化的物业管理目标。内部信息化系统的构建有利于加强公司对人力资源的管理能力，减少部门之间的信息壁垒，增加部门之间的协同能力，降低公司的运营成本。同时，信息化系统对项目信息进行采集后，可将项目数据与大数据进行对比分析，及时调整与优化公司的业务状态，提高公司的经营决策水平，降低公司经营风险。

本次募投项目的实施将会引进云管平台、统一门户系统、业财一体化平台、增值业务系统等管理系统，提升公司的运营效率和决策能力，同时辅以安全平台防御系统、防泄密系统等安全系统，为公司内部资料和客户资料提供良好的保密机制，为公司长期健康发展提供良好的管理运营基础。

(3) 响应下游行业的发展需求，提高公司核心竞争力

目前物业管理服务中还存在较多问题导致物业资源利用效率低下、物业设施设备安全性低、物业服务步骤多而繁琐等现象的出现，公司亟需面对客户物业建筑各自存在的痛点、难点问题进行优化解决。例如在医院管理方面，医院物业存在医废运送不及时、探视管理难、工单和医疗物资调配流程效率低下等问题，物业管理公司将信息技术应用在医疗机构中实现“医院智慧后勤”的管理方式，通过在医院建立后勤服务、医废处理、安全保卫、楼宇管控等信息化系统，优化患者与医务人员、医疗机构、医疗设备之间的互动过程，提升医院设施设备的安全性、人员与能源利用率，达到病房资源和医护资源的合理安排的效果。2022 年 11 月 9 日，国家卫生健康委、国家中医药局、国家疾控局联合发布的《“十四五”全民健康信息化规划》中提到，到 2025 年，我国将初步建设形成统一权威、互联互通的全民健康信息平台支撑保障体系，基本实现公立医疗卫生机构与全民健康信息平台联通全覆盖。国家先后出台多项政策推进了医疗智慧化的进程，医疗机构作为公司的核心业态，公司需要响应客户行业发展特点，对物业的管理方式进行信息化升级，提升公司的服务能力。在办公楼管理方面，办公楼物业经常遇到电梯排长队、物业设施设备修理不及时、停车场资源利用不合理等问题。物业管理公司通过物联网技术，针对办公楼的物业特性定制化地将智能安防、智能楼宇、智慧节能等集成应用，为物业提供更及时、更便捷、更安全、更节能的物业服务，满足客户定制化、多样化的物业管理需求。由此可见，公司需要借助新时代信息和通讯技术对多种业态的物业服务方式、内容进行定制化升级，研发适用于各种不同行业的信息化物业管理一体化、数字化系统，提升客户对物业服务满意度，才能把握行业的机遇，同时数字化产品也能为公司提供更多的潜在盈利方式，优化公司收入结构，进一步提升公司在物业管理行业的竞争力。

本次募投项目建设符合行业发展趋势，通过现代信息化技术对公司现有的医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等物业项目进行信息化系统的建设，有利于公司优化客户服务体验和把握行业的发展趋势，为公司创造更多潜在的盈利方式，提高公司在物业管理行业中的竞争力。

3.项目建设的可行性

(1) 国家相关政策为项目建设提供良好的政策环境

新一代的信息和通讯技术正在逐渐影响着各个行业的发展格局，信息化系统的建设可以通过优化信息获取途径、数据储存和运用方式等方面优化企业的业务开展和运营方式。在物业管理行业中，信息化系统也起着改善人力物力资源调配与统筹、提高服务响应速度、优化物业设施设备管理方式等正面作用，为物业服务行业提供了重要的业务优化渠道与方式。因此，我国多个部门先后发布了一系列相关的政策，加快推动物业管理行业数字化、信息化转型的进程。

本项目的实施将会对企业内部的管理系统进行数字化、信息化的建设和升级，同时也会在开发和应用新一代的信息技术到物业管理的业务中。2020年11月2日，国家发改委等十个部门印发《近期扩内需促消费的工作方案》指出，要推动物业服务线上线下融合发展，搭建智慧物业平台，推动物业服务企业对接各类商品服务，构建线上线下生活服务圈，满足居民多样化生活服务需求，鼓励物业服务行业利用信息化平台优化服务内容，提升物业服务对象的服务体验；2021年7月4日，工业和信息化部发布的《新型数据中心发展三年行动计划（2021-2023年）》鼓励相关企业加快建设数字化信息平台，推动企业深度上云用云，为物业管理企业使用数字化平台、云平台提供了政策支持；2021年7月6日，广东省人民政府发布的《广东省人民政府关于加快数字化发展的意见》中提出，建设网络强国、数字中国、智慧社会的战略部署，全面推进经济社会各领域数字化转型发展，加快建设数字广东，着力提升数字化生产力，构建广东发展新优势，实现企业数字化转型国家相关政策法规的指导意见，为物业管理企业进行业务数字化转型提供了指导方向。本项目建设与国家、地方政府鼓励政策方向一致，具有良好的政策支持。

(2) 公司丰富的项目经验为募投项目的顺利建设提供保障

明喆集团自成立以来一直专注于机构物业定制化、一体化服务领域，在客户口碑和品牌力影响下，积累了医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等多种业态的客户，深度挖掘了多种不同行业物业的管理需求，了解物业服务过程中各种难点、痛点问题。明智科创作为明喆集团的全资子公司，得益于

明喆集团在物业管理业务的丰富经验，明智科创利用新一代的信息和通讯技术与明喆集团多年积累的行业经验进行有机结合，针对性地对物业管理过程中的关键节点进行信息化、数字化升级，并且通过自身技术实力，开发、设计物业管理行业过程中的信息化系统，推动物业管理行业的智能化、智慧化发展。明智科创拥有多项软件著作权证书，并自主开发了“明智优点”管理系统。通过“明智优点”的任务管理模块，在公司内部，不仅确保了设施设备保养计划的有效执行，更使各项应急报修任务得到及时处置，并对超时、遗漏等异常任务自动升级至各级监管人员。相比于一般的软件开发公司，具有医院、学校、写字楼等细分业态行业经验的明智科创开发的物业管理信息化产品更能贴合物业客户的实际应用需求，在为客户提供物业智慧化、智能化方案的业务中具有更强的竞争力。目前，公司已经为深圳大学附属华南医院、天津泰达国际心血管病医院、天津市数字电视大厦、深圳北理莫斯科大学等多个不同业态的物业项目进行定制化、一体化的信息化升级，树立了智慧物业服务的行业标杆，体现了公司在物业管理行业信息化建设业务上的丰富经验。

明喆集团丰富的物业管理行业经验能为明智科创有效开发信息化、智慧化物业管理信息系统提供重要的经验支持，为公司在利用新一代的信息和通讯技术对整个物业管理行业信息化赋能的过程提供了较高的可行性。

（3）公司拥有优秀的团队为项目提供技术支持

明智科创自成立以来致力于探索机构类物业管理数字化转型，准确把握了物业管理信息化的趋势，不断探索和创新物业管理信息化赋能，已经具备了一支经验丰富的研发团队，拥有多名来自国内领先物业管理公司、互联网公司、科技企业的先进技术人才、管理人才。公司已经根据多个业态的物业情况，前后开发了园区、城市、医院、学校等物业解决方案，得到了客户对公司信息化系统研发能力的充分肯定。不仅如此，优秀的研发和管理团队为明智科创获取了 2 项集成电路布图设计专有权与多项软件著作权，同时使明智科创获批质量管理体系、信息安全管理体系统、信息安全等级保护（三级）、国家高新技术企业称号等认证或资质，充分地体现了公司研发团队的技术实力。

明智科创优秀的研发团队和明喆集团优秀的管理团队具备较好的系统开发和物业管理能力，为本次募投项目的实施提供了重要的技术支持。

4.项目投资概算

①信息化建设与升级项目（明喆集团）

本项目总投资为 9,841.20 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	明喆信息化 IDC 设备	1,910.00
2	软件购置	4,080.00
3	软件使用费	2,150.00
4	前期工作费	17.86
5	建设期人员工资	750.00
6	职工培训费	1.40
7	办公及生活家具购置费	1.40
8	一次性投入费	630.00
9	预备费	300.53
合计		9,841.20

②信息化建设与升级项目（明智科创）

本项目总投资为 20,965.63 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	明智科创设备	208.50
2	样板点设备	2,112.00
3	软件购置	1,750.00
4	软件使用费	2,934.00
5	前期工作费	12.14
6	建设期人员工资	11,960.00
7	职工培训费	36.60
8	办公及生活家具购置费	36.60
9	一次性投入费	1,708.00
10	预备费	207.79
合计		20,965.63

5.募集资金投入的时间周期和进度

本项目建设期拟定为 5 年。项目进度计划包括前期准备、设备与软件采购、设备安装与调试等，具体进度如下表所示：

项目实施进度表（单位：月）

序号	内容	月进度											
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
内部信息化建设													
1	前期准备	△	△										
2	设备与软件采购	△	△										
3	设备安装与调试		△	△									
4	人员招聘	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	
5	试运行		△	△									
明智科创建设													
1	前期准备	△	△										
2	设施与软件采购	△	△										
3	人员招聘与培训	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	
4	信息化系统研发	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
样板点建设													
1	前期准备与规划	△											
2	设备与软件采购	△	△										
3	设备安装		△										
4	试运行		△	△									

6.项目选址

本项目建设地位于深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号万象华府润弘大厦 T2 第 7 层。

7.项目备案情况

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20 号）、《政府核准的投资项目目录（2016 年本）》等相关规定，本项目已分别于 2023 年 4 月 28 日和 2023 年 5 月 8 日在深圳市罗湖区发展和改革局完成备案。

8.项目环评情况

本项目不涉及环保监管机构的审批、核准或备案情况。

9.项目经济效益分析

本项目建设的目的在于进一步针对物业管理行业相关的数字化、智慧化系统进行开发，为公司业务运行、经营管理提供必要的技术支持，能够有效地形成面向市场、充分调动内部资源、广泛利用外部资源的开放式内部运行体

系，并且能够形成合理的、规范的决策程序、立项程序以及管理程序。虽然本项目并不能直接产生经济效益，但是却可以带来间接的经济效益，主要体现在以下几个方面：

（1）完善的信息化管理系统，将极大地辅助并且提高公司员工的办公效率。高效的信息化管理系统将能够给员工提供全方位的工作辅助程序，简化工作流程，降低工作量，从而提高了员工的工作效率。与此同时，完善的信息化管理系统有效解决了公司各分支机构之间的距离障碍，提高沟通效率，降低公司运营成本。

（2）完善的信息化管理系统，将实现公司业务运转的自动化。内部管理系统的完善将全方位地对公司所有业务进行实时监控，在保障信息安全的同时，能够有效地纠正工作中的错误以及预防错误的发生，从而降低公司的运营成本。

（3）完善的信息化管理系统，将有助于公司销售业绩的提升。本项目的实施为公司建立了一个先进的信息化管理平台，业务流、资金流、信息流和价值流的同步统一为客户管理提供了更大的价值，利用完善的信息化管理系统，有效地挖掘客户信息，发现销售机会，从而提升公司业绩水平。

（三）人力资源建设项目

1.项目概况

本项目拟通过搭建校企合作平台、完善培训体系及资源、储备人才、组建专家支持团队、优化组织和人才体系等方式提升公司员工的整体质量、提高组织效能，实现公司可持续发展的战略目标。

2.项目建设的必要性

（1）建立高素质的员工队伍，满足公司和行业发展需要

物业管理行业作为一种与社会各方面均存在紧密联系的现代服务业，具有工种复杂、基层人员基数大、劳动密集的行业特点，物业管理企业的服务质量较大程度取决于企业人员的综合素质。因此，物业服务对人才的依赖程度较高。此外，由于物业行业的快速发展以及公司业务规模的逐年增长，企业需要扩充基层服务和中高层管理员工，提升团队整体素质以保持公司高水准的服务质量。

为此，企业亟需进一步完善人才引进和员工培养体系，为打造高素质的员工队伍和输出高品质的物业服务提供有力保障。

本项目将通过搭建校企合作平台，实现人才从学校到企业的无缝衔接。同时，通过建设喆学苑，搭建属于公司自己的培训基地，制定针对基层、中层和高层的培养计划，对不同层级的员工开展对应的培训，增强员工的专业素养。此外，公司还将通过定期储备中层和高层管理者，充实公司的高端人才队伍。本项目将建设有助于形成具有明喆特色的培训系统、人才招聘和人才培养，充实公司人才队伍，保障员工队伍的专业素质以满足长远发展需要。

（2）组建专家支持团队，提升公司核心竞争力

随着客户要求的提高与需求的多样化，物业工作的应用场景增多，市场对物业企业和员工的专业能力和创新能力的要求更高，物业管理行业对复合型人才的需求激增，企业除需具备专业服务能力的基层员工外，还需要高端人才进行科学管理和战略指导，以保障公司业务承揽和实施过程中的专业水平。因此，企业亟需储备人才和专家，建立专家支持团队，由专家支持部负责设计业务导向、流程和方案，保障业务全生命周期的运行水平。包括负责研究与引进业务领域的新产品、新服务、新技术，促进服务效果的提升；针对标杆项目、重大项目或问题、疑难等提供技术指导、方案咨询和设计，以及面向客户提供专业交流；协同各部门进行专业方案可行性评估和流程合规性等，以此提升公司服务的专业度和在行业中的竞争力。

本项目拟通过对外招募专职专家组建属于明喆的专家支持团队，项目建设能够保障公司的服务专业度以及产品技术可行性，从而提升公司的专业竞争力。

（3）优化组织结构和人才体系，促进公司可持续发展

为实现企业百年品牌的目标，企业必须建立完善的组织结构，协调不同职能与事业部的生产经营活动，为企业的健康长远发展打下坚实的架构基础。企业组织结构较大程度影响着企业的发展目标、政策及各类资源的合理配置。企业现有分、子公司较多，且随着公司业务规模的不断扩大，企业面临的组织结构和人员管理难度系数也不断增加。因此，企业优化组织结构和人才体系有利于人才的整合和管理的提升，提高组织绩效。

本项目拟优化组织结构、人才激励与约束体系，提高运营效率，增强员工的积极性和凝聚力，提升员工效能，促进公司的可持续发展。

3.项目建设的可行性

(1) 国家及行业相关政策为项目实施提供保障

物业管理事关群众生活品质、城市安全运行和社会和谐稳定，对做好“六稳”工作、落实“六保”任务意义重大。2021年11月，国家发改委发布的《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质的若干意见》中“四、强化高质量人才资源支撑”的“（九）完善产教融合人才培养模式”中提出支持生活性服务业企业深化产教融合，联合高等学校和职业学校共同开发课程标准、共建共享实习实训基地、联合开展师资培训，并逐年扩大生活性服务业职业技能培训规模；2021年12月，发改委等21个部门联合发布的《“十四五”公共服务规划》第六章提出要“系统提升公共服务效能”。一系列政策文件的陆续发布进一步为物业管理行业的人力资源建设项目的发展提供了政策保障。

本项目建设符合国家政策导向，良好的政策环境为项目实施提供了坚实的保障。

(2) 公司具有优秀的企业文化和品牌形象

企业文化是企业在长期经营服务实践过程中形成的价值观、企业精神、企业文化制度和企业形象等的总和，并为本企业员工自愿遵守和奉行。公司高度重视企业文化建设，对员工进行围绕价值观的企业意识教育，内部发行了《明喆人》报纸，帮助各级管理人员积极践行明喆理念及价值观，并定期开展素质拓展活动，增强员工的归属感。“先行先进”的明喆文化已经成为公司推动稳健发展的重要力量。在物业管理企业竞争日益激烈的现状下，优秀的文化定向和驱动力为公司奠定了文化自信，为本项目的顺利实施注入了强心剂。优秀的品牌形象能更好地吸引人才和资源，提升各方合作的成功率，有利于项目的推动和实施。

(3) 公司拥有丰富的业务资源和广阔的发展空间

公司自成立以来，历经二十多年的运营，已具备较完善的后勤一体化服务体系和自主研发的信息化平台，业务资源丰富，发展空间广阔。公司业务已覆

盖 70 余座大中型城市，涉及医疗机构、行政事业办公、企业办公、教育机构等多个领域，涵盖保洁、绿化、秩序、工程、会服、食堂、医疗辅助服务等方面，为员工的实践提供了多元平台。公司还设有纵向晋升路径和重点人才培养项目，如抗大项目等，并有现成的课件课程等知识储量，为公司搭建优质人才队伍提供了现成经验。

公司在服务产品规模上已取得一定成绩，拥有进一步发展的基础和优势，丰富的业务资源和现有项目经验的积累能为公司的人力资源建设提供良好的成长空间，为本项目的实施奠定了坚实的基础。

4.项目投资概算

本项目总投资为 32,150.00 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	喆学苑费用	5,175.00
2	战略规划费用	600.00
3	人员费用	26,375.00
3.1	COE 专家	1,705.00
3.2	储备项目经理	10,000.00
3.3	储备片区总经理	2,520.00
3.4	储备城市总经理	2,250.00
3.5	管培生	9,900.00
合计		32,150.00

5.募集资金投入的时间周期和进度

本项目建设期拟定为 5 年，项目进度计划内容包括项目前期准备、人员招聘、人员培训、专项咨询、课件开发等，拟实施建设计划如下：

项目实施进度表（单位：月）

序号	内容	月进度											
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
1	项目前期准备	△											
2	人员招聘	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	
3	人员培训	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
4	专项咨询		△		△		△		△		△		△
5	课件开发	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△

6.项目选址

本项目建设地位于深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号万象华府润弘大厦 T2 第 7 层。

7.项目备案情况

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20 号）、《政府核准的投资项目目录（2016 年本）》等相关规定，本项目已于 2023 年 5 月 8 日在深圳市罗湖区发展和改革局完成备案。

8.项目环评情况

本项目不涉及环保监管机构的审批、核准或备案情况。

9.项目经济效益分析

本项目建设内容虽然不直接产生经济效益，但通过本项目的建设，调整结构和优化体系可以提高运营效率，增强员工的积极性和凝聚力，提升员工效能，促进公司的可持续发展。

（四）城市服务业务拓展和能力建设项目

1.项目概况

为满足国内公共事业领域不断增长的城市管理服务需求，凸显公司在物业服务领域专业化、信息化的竞争优势，公司拟通过本项目加强在城市服务领域拓展公司业务布局，提高公司利润水平及行业竞争力。

2.项目建设的必要性

（1）抓住行业政策导向，把握行业发展机遇

城镇化率的提高、居民人口素质的提升使得居民环保意识不断增强，对生活质量的要求也越来越高，良好的居住环境成为衡量幸福指数的重要标准之一。然而，伴随着城镇化管理人口和行政区域面积的增加，政府逐渐暴露出在公共服务多头管理、既管又干、条块分割等诸多弊端，加剧财政负担的同时也带来了较大的管理职能压力。面对以上状况，我国在 2013 年十八届三中全会上提出了全面深化改革，确立了转变政府职能、城市公共服务市场化之路。自改革实

施以来，我国各级地方政府购买公共服务的需求不断增加，城市管理市场化成为不可扭转的趋势。未来，受益于国家政策的扶持以及行业市场化改革的持续推进，城市管理公共服务市场需求仍有较大的增长空间。

本项目建设立足于国家政策方针导向，把握城市管理市场化的发展机遇，能继续扩大公司对公共服务领域的业务覆盖，进一步提高公司的综合竞争实力。

(2) 拓宽公司业务布局，提升公司盈利水平

随着城市管理市场化进程加快，政府对公共服务的购买导致行业市场需求被进一步释放，越来越多的企业开始布局城市管理各个服务领域。公司专注于物业后勤一体化服务多年，与下游客户保持着密切的联系，能在服务第一线及时了解到下游客户对于公共服务多样化的需求，洞见到城市管理市场化发展的方向。面对公司下游客户新的业务需求，公司有必要着眼于新旧业务之间的联系，整合现有资源，继续深化与客户群体的合作，为公司带来新的利润增长点。

本项目通过与政府签订城市管理合同订单，为政府城市管理各种业态提供专业化定制化服务，项目建设有利于拓宽公司在公共服务领域的业务布局，丰富公司业务种类，为公司带来新的业务订单，进一步提升公司的盈利水平。

(3) 提升信息化服务能力，提高企业核心竞争力

传统的城市管理公共服务属于劳动密集型产业，需要大量的劳动力，而我国城市管理工人尤其是一线员工平均年龄较高、文化水平低，老龄化的趋势明显，行业新进入者较少导致招工难的问题长期存在。近年来，国内城市管理行业机械化、科技赋能趋势明显，各种新型的智能化装备作业效率高，且维护成本低，尤其是采用物联网、云计算、大数据、空间地理信息集成等新一代信息技术可以将智能设备及各个作业场景紧密联系起来，借助移动互联网以更加精细、智能的方式实现管理和决策智慧化，达到提升作业质量、降低运营成本的目的。

公司拟通过本项目建设，运用智能设备及新一代信息技术为传统公共服务业务赋能，利用公司信息化技术优势提升客户信息化服务体验，从而提高公司行业竞争力。

3.项目建设的可行性

(1) 项目建设符合国家产业政策的导向

早在 2017 年，中央提出“城市管理应该像绣花一样精细。”2020 年政府工作报告提出“大力提升县城公共设施和服务能力。”2021 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出要不断提升城市治理科学化精细化智能化水平，推进市域社会治理现代化；2021 年 10 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，意见提出“下沉公共服务和社会管理资源，按照有关规定探索适宜城乡社区治理的项目招投标、奖励等机制，解决群众身边、房前屋后的实事小事。以城镇老旧小区改造、历史文化街区保护与利用、美丽乡村建设、生活垃圾分类等为抓手和载体，构建社区生活圈，广泛发动组织群众参与城乡社区治理，共同建设美好家园。”

本项目为公司向城市管理行业进行业务布局，与国家鼓励政策方向一致，行业政策为项目建设运营提供了良好的政策环境。

(2) 公司丰富的管理经验和人才团队为项目实施提供保障

公司自成立以来长期深耕于政府机关、医院及公共场所等业态，业务范围遍布全国，拥有丰富的服务管理经验。经多年发展，公司建立了一套成熟的项目运营管理模式，拥有一支业务能力突出、管理经验丰富的人才团队，能针对不同地理环境、不同业态客户的需求实现针对性的、可定制化的运营管理服务。此外，近年来公司持续加码科技创新，坚持科技赋能与数字化转型，现已借助大数据、云计算等前沿信息技术构建了以 AIOps 数字化智能运维系统为底座的智慧后勤数字化平台，用户体验得以提升，管理运营更加高效。

丰富的管理经验是公司核心竞争优势之一，能保障公司新项目的顺利开展，为项目后续稳健运营奠定基础。

(3) 不断增长的市场空间为项目实施提供保障

目前，我国已推出多项举措鼓励社会资本参与公共管理服务，在政府主导下的公共服务行业加大市场化的趋势下，地方政府向社会购买环卫服务已经成为普遍选择，庞大的市场需求被释放。根据 Wind 终端数据显示，2010 年，全

国的城乡社区环境卫生公共财政支出为 654.40 亿元，2021 年已增长至 2,520.72 亿元，年均复合增长率达到 13.04%，未来伴随城乡居民生活水平的不断提高及行业市场化发展，政府对公共服务的购买规模将进一步扩大，行业市场规模仍将保持较高的增速。另一方面，公司目前已经中标张家港等城市管理服务项目，后续在公司拓宽营销网络及对客户的深度挖掘下，有望持续签订更多的合同订单。

国内不断增长的行业市场空间为本项目提供了良好的市场环境，同时为项目实施提供了基础保障。

4.项目投资概算

本项目总投资为 23,056.81 万元，其构成如下：

序号	项目	投资额（万元）
1	项目主要设备	20,257.50
2	其他辅助设备	1,032.00
3	场地租赁费	70.20
4	工程建设其他费用	50.00
5	预备费	1,066.98
6	铺底流动资金	580.13
合计		23,056.81

5.募集资金投入的时间周期和进度

本项目建设期拟定为 3 年，本项目建设实施进度取决于项目资金的落实、政府招投标、设备采购的进度。

项目进度计划内容包括收集项目信息、前期招标准备、发布中标信息、进场准备、办公用房选址与租赁、设备采购及安装调试、人员招聘与培训等。

项目实施进度表（单位：月）

序号	内容	月进度											
		3	6	9	12	15	18	20	24	27	30	33	36
1	收集项目信息	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
2	前期招标准备		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
3	发布中标信息			△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
4	进场准备				△	△	△	△	△	△	△	△	△
5	办公用房		△	△	△	△							

序号	内容	月进度											
		3	6	9	12	15	18	20	24	27	30	33	36
	选址与租赁												
6	设备安装与调试			△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
7	人员招聘与培训			△	△	△	△	△	△	△	△	△	△

6.项目选址

本项目运营网点的办公用房采用租赁方式解决，满足运维人员的办公需求。前期经过充分的实地考察、市场调研后，本项目完全可以通过正常的市场途径租赁到适应项目需求的运营用房。

7.项目备案情况

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20 号）、《政府核准的投资项目目录（2016 年本）》等相关规定，本项目已于 2023 年 5 月 8 日在深圳市罗湖区发展和改革局完成备案。

8.项目环评情况

本项目不涉及环保监管机构的审批、核准或备案情况。

9.项目经济效益分析

本项目建设期 3 年，所得税后静态投资回收期 6.18 年（含建设期），项目投资财务内部收益率所得税后为 17.52%。

（五）补充流动资金

本次公司拟投入 19,000.00 万元募集资金用于补充流动资金，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。

1.补充流动资金的必要性

公司属于劳动密集型企业，在支付项目运营所需的人员薪酬方面有较大的资金需求。公司业务规模的不断扩大，意味着日常运营对营运资金要求更高。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。

作为轻资产行业的公司，可作为抵押物的资产较少，因而银行贷款等间接

融资较难实现。在股份制改造完成前，公司属于有限责任公司，缺少直接融资途径。随着公司业务规模的不断扩大，仅靠目前有限的融资渠道和企业自有资金积累难以满足公司快速发展的需求。补充流动资金，有利于提高经营安全性和资产流动性，提高公司的流动比率及速动比率，有利于公司发挥资金效率，及时把握行业发展契机，进一步提高公司的盈利能力，增强公司的核心竞争力。

2.补充流动资金的管理运营安排

在补充流动资金的具体使用过程中，公司将紧紧围绕主营业务，严格按照《募集资金管理制度》，根据业务发展的需要使用该项资金，合理安排该部分资金投放的进度和金额。公司在具体的资金支付环节，将严格按照公司财务管理制度和资金审批权限进行资金使用，以保障募集资金的安全和高效使用，保护投资者利益。