

北京兴业源科技服务集团股份有限公司
股票定向发行说明书

住所：北京市朝阳区安苑路 20 号世纪兴源大厦

302 室

主办券商



南京证券

（南京市建邺区江东中路 389 号）

2025 年 2 月 28 日

声明

本公司及控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员承诺定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证定向发行说明书中财务会计资料真实、准确、完整。

中国证监会或全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本公司股票定向发行所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

目录

释义	3
一、基本信息	4
二、发行计划	12
三、非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况	20
四、本次定向发行对申请人的影响	20
五、其他重要事项（如有）	22
六、本次发行相关协议的内容摘要	22
七、中介机构信息	24
八、有关声明	26
九、备查文件	32

释义

在本定向发行说明书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

释义项目		释义
公司、发行人、兴业源	指	北京兴业源科技服务集团股份有限公司
兴源控股	指	北京兴源控股集团有限公司
股东大会	指	北京兴业源科技服务集团股份有限公司股东大会
董事会	指	北京兴业源科技服务集团股份有限公司董事会
监事会	指	北京兴业源科技服务集团股份有限公司监事会
高级管理人员	指	北京兴业源科技服务集团股份有限公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
基金业协会	指	中国证券投资基金业协会
《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》
《公众公司办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》
《定向发行规则》	指	《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》
《定向发行指南》	指	《全国中小企业股份转让系统股票定向发行业务指南》
《挂牌公司治理规则》	指	《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》
《公司章程》	指	《北京兴业源科技服务集团股份有限公司章程》
主办券商、南京证券	指	南京证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2022年、2023年、2024年1-9月

一、基本信息

（一）公司概况

公司名称	北京兴业源科技服务集团股份有限公司
证券简称	兴业源
证券代码	833925
所属层次	创新层
挂牌公司行业分类	房地产业（K）房地产业（K70）物业管理（K702） 物业管理（K7020）
主营业务	城市服务及企事业单位后勤服务、居民生活服务
发行前总股本（股）	82,000,000
主办券商	南京证券
董事会秘书或信息披露负责人	贾晓猛
注册地址	北京市密云区冯家峪镇冯家峪村 268 号（1）
联系方式	010-84897176

1.公司主营业务情况

公司是一家全方位的城市综合物业服务提供商，服务业态涵盖住宅服务、商业服务、园区营地服务、医院服务、公建写字楼服务、校区服务等。公司的服务体系全面覆盖客户需求，提供从设计、规划到实施的全生命周期服务响应。公司通过融入先进管理理念，精心打造温馨、舒适的服务场景，并时刻关注客户的幸福感，不断拓展餐饮、美居、新零售等多元化服务领域。

当前，公司由传统物业服务向城市综合服务转型，聚焦城市服务、企事业单位后勤及居民生活服务，具体服务内容如下：

（1）城市服务及企事业单位后勤服务：主要为政府机关、公建写字楼、医院、学校、交通设施、文旅场馆、建筑营地、产业园区等城市设施及企事业单位提供维保、绿化、卫生、安保、会务、餐饮等综合后勤管理服务。

（2）居民生活服务：主要为居民及住宅小区提供物业服务以及食堂餐饮、美居、新零售等服务，满足居民日益增长的生活需求。

2.公司所属行业基本情况

物业管理行业在中国近年来经历了快速的发展和变革。随着城市化进程的加速和居民生活水平的提高，物业管理行业市场规模不断扩大，服务范围也从住宅扩展到商业、办公、产业园区等多个领域。

2023年物业管理行业管理规模达298.1亿平方米，预计到2025年，物业管理行业管理规模将达到315亿平方米，结合平均物业费实际情况，基础服务收入规模将接近万亿元。行业整体管理规模实现稳步增长，显示出其在国民经济中的重要地位。

城市化进程的持续推进是推动物业管理行业发展的关键因素之一。《2023年国民经济和社会发展统计公报》表明，2023年末，我国城镇常住人口达到93267万人，相较2022年增加了1196万人，常住人口城镇化率为66.16%，比2022年提高了0.94个百分点。随着城镇化水平的不断提升，未来我国城市服务业的市场规模还将进一步拓展。

物业管理行业的发展得益于多方面因素的推动。国家政策的支持和法规的完善为行业发展提供了规范和可行的发展路径。仅在2023年，便出台了一系列有利于物业管理行业发展的政策，内容涵盖城市更新、城市改造、社区养老、保障性住房、收费标准与规范安全生产等多个维度，为行业开拓了全新的业务空间与发展机遇。与此同时，科技的飞速进步，尤其是信息化和智能化技术在物业管理领域的深度应用，正深刻地改变着行业的发展格局。这些新兴技术的应用，正逐步推动物业管理行业朝着社区智慧化、数据化方向迈进，为行业发展注入了新的活力与机遇。

展望未来，物业管理企业将更加聚焦于服务品质的提升以及多元化业务的拓展，以契合市场需求的动态变化。科技赋能、社区增值服务、第三方市场拓展等举措，将成为物业管理企业提升运营效率、增强市场竞争力的重要手段。

（二）公司及相关主体是否存在下列情形：

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

公司及相关主体不存在上述情形。

（三）发行概况

拟发行数量（股）/拟发行数量上限（股）	20,000,000
拟发行价格（元）/拟发行价格区间（元）	3.00
拟募集资金（元）/拟募集资金区间（元）	60,000,000.00
发行后股东人数是否超 200 人	否
是否存在非现金资产认购	全部现金认购
是否导致公司控制权发生变动	否
是否存在特殊投资条款	否
是否属于授权发行情形	否

（四）公司近两年及一期主要财务数据和指标

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 9 月 30 日
资产总计（元）	355,355,621.34	481,451,468.16	519,696,692.03
其中：应收账款（元）	157,473,754.86	212,790,682.75	266,116,988.05
预付账款（元）	6,399,018.61	12,899,916.95	25,090,474.58
存货（元）	2,508,271.87	1,455,464.34	2,279,213.19
负债总计（元）	178,337,886.26	282,991,920.90	309,472,093.69
其中：应付账款（元）	52,019,129.03	64,284,104.98	69,612,494.90
归属于母公司所有者的净资产（元）	164,252,378.92	185,026,850.87	194,976,023.02
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	2.32	2.62	2.51
资产负债率	46.71%	51.16%	52.82%
流动比率	1.27	1.15	1.18
速动比率	1.21	1.10	1.09

项目	2022年度	2023年度	2024年1月—9月
营业收入（元）	472,175,687.60	508,375,252.18	417,946,881.61
归属于母公司所有者的净利润（元）	29,009,926.12	27,849,471.95	14,349,641.04
毛利率	19.01%	18.69%	16.38%
每股收益（元/股）	0.41	0.39	0.20
加权平均净资产收益率 （依据归属于母公司所有者的净利润计算）	20.04%	15.89%	7.47%
加权平均净资产收益率 （依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后	17.05%	14.55%	7.65%

的净利润计算)			
经营活动产生的现金流量净额(元)	12,858,795.41	10,584,223.46	-23,325,790.34
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.18	0.15	-0.33
应收账款周转率	3.81	2.56	1.62
存货周转率	161.02	208.57	187.16

注：

1、公司 2022 年度、2023 年度财务数据分别经北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）、天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告编号分别为：京国审字（2024）第 01010030 号和天健审（2024）1-451 号。公司 2024 年 1-9 月财务数据未经审计。

2、公司 2022 年的财务数据按照 2023 年年度报告调整后的期初数列示，原因系公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

（五）报告期内主要财务数据和指标变动分析说明**1.与资产负债表相关的主要财务数据分析****（1）总资产、总负债、归属于母公司所有者的净资产**

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司资产总额分别为 355,355,621.34 元、481,451,468.16 元和 519,696,692.03 元。2023 年末资产总额较上年上升 35.48%，增加的金额为 126,095,846.82 元。2023 年度新增资产主要包括如下方面：公司分别与北京翠微大厦股份有限公司、中国福马机械集团有限公司签订房屋租赁协议，增加使用权资产 11,165,823.53 元；公司收购杭州越华物业管理有限公司 70% 的股权，新增商誉 26,543,984.47 元；另外，公司应收账款增加 55,316,927.89 元。2024 年 9 月末的资产总额较 2023 年末增加 38,245,223.87 元，增长 7.94%，主要系本期应收款项增加较多所致。

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司负债总额分别为 178,337,886.26 元、282,991,920.90 元和 309,472,093.69 元，呈上升趋势。2023 年末负债总额较上年末上升 58.68%，新增负债 104,654,034.64 元。其中，因经营需要短期借款增加 50,827,144.33 元，业务规模扩大导致经营性负债（应付账款、预收账款等）增加 39,804,301.15 元。公司 2024 年 9 月末负债总额较 2023 年末增长 9.36%，增长金额为 26,480,172.79 元，主要是短期借

款和应付款项增加较多。

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司归属于母公司所有者的净资产分别为 164,252,378.92 元、185,026,850.87 元和 194,976,023.02 元。2023 年末公司归属于母公司所有者的净资产较上期增长 12.65%，增长金额为 20,774,471.95 元，主要系 2023 年净利润形成的留存收益增长所致。2024 年 9 月末公司归属于母公司所有者的净资产较 2023 年末增长 5.38%，增长金额为 9,949,172.15 元，主要系本期净利润增加所致。

(2) 应收账款

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司的应收账款账面价值分别为 157,473,754.86 元、212,790,682.75 元和 266,116,988.05 元，占总资产比重分别为 44.31%，44.20%及 51.21%，公司应收账款金额较大，且逐期增加。

1) 公司应收账款金额增长较快且占比较大的原因及合理性

公司主营业务为城市服务及企事业单位后勤服务、居民生活服务。居民生活服务项目分布在全国各地，信用政策的确定需要结合项目具体情况，与业主委员会或者开发商进行协商确定，基本上是年度服务周期内交纳物业费。城市服务及企事业单位后勤服务项目，主要通过市场公开招标或商务洽谈的方式获取。其中，公开招标项目严格遵循业主招标文件的要求，项目款项结算以月度和季度结算为主；商务洽谈项目综合考虑项目的收入规模、利润水平、客户资质以及过往合作情况等因素确定回款周期，通常在 3 至 12 个月之间。

2023 年末，公司应收账款增长幅度较大，主要有两方面原因：第一，公司 2023 年度收购了杭州越华物业管理有限公司 70%的股权，并将其纳入财务报表合并范围，该控股子公司应收账款余额较大；第二，2023 年度企事业后勤综合服务类业务增长较快，该类业务部分项目按季度回款，导致年末应收账款增加。

截至 2024 年 9 月末，公司应收账款较 2023 年末增长 25.06%，增长金额为 53,326,305.30 元，应收账款比上年末增长较快，主要原因系企事业后勤综合服务类应收账款增长所致。

2) 报告期内，兴业源对应收账款按账龄组合计提坏账准备，公司按账龄计提坏账的比例与可比企业相比较，具体情况如下：

账龄	南都物业 (603506)	深物业 A (000011)	新大正 (002968)	兴业源 (833925)
0-3 月	5.00%	3.00%	1.00%	5.00%

3-6 月	5.00%	3.00%	3.00%	5.00%
7-12 月	5.00%	3.00%	5.00%	5.00%
1-2 年	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2-3 年	30.00%	30.00%	20.00%	20.00%
3-4 年	50.00%	50.00%	50.00%	30.00%
4-5 年	80.00%	80.00%	80.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，兴业源 2 年以内账龄的应收账款占比分别为 97.63%、95.66%和 93.78%，该账龄阶段应收账款的坏账准备计提比例不低于同行业可比公司，且一年以内账龄应收账款的计提比例较可比公司深物业和新大正更为谨慎；2-5 年应收账款计提比例虽较可比公司低，但该部分应收账款占比不高，且无明显坏账迹象。公司过往通过诉讼等法律手段能较好解决账龄较长的应收账款回收问题，故计提政策符合行业惯例和公司经营情况。

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，兴业源应收账款余额账龄分布情况如下：

账龄	2024 年 9 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	应收账款账面余额（元）	占比	应收账款账面余额（元）	占比	应收账款账面余额（元）	占比
1 年以内	212,186,748.92	73.85%	201,482,477.46	87.89%	146,750,597.82	87.75%
1-2 年	57,259,229.20	19.93%	17,818,058.75	7.77%	16,523,773.25	9.88%
2-3 年	16,611,036.25	5.78%	6,823,099.25	2.98%	3,942,790.85	2.36%
3-4 年	1,261,129.46	0.44%	3,105,318.62	1.35%	10,856.41	0.01%
4-5 年	0.00	-	12,724.20	0.01%	5,452.00	0.003%
5 年以上	9,742.39	0.003%	6,074.60	0.003%	-	-
合计	287,327,886.22	100.00%	229,247,752.88	100.00%	167,233,470.33	100.00%

2022 年末、2023 年末及 2024 年 9 月末，1 年以内应收账款占比分别为 87.75%、87.89%、73.85%，为公司应收账款的主要构成部分，符合公司经营情况。2024 年 9 月末 2-3 年的应收账款有所增加，主要是因为一般年底为回款高峰期，另外，对于账期较长且难以收回的款项，公司计划采取法律手段收回该类款项。

（3）预付账款

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司预付账款余额分别为 6,399,018.61 元、12,899,916.95 元和 25,090,474.58 元。报告期内，公司预付账款增长较快，主要系预付服务采购款增加所致。

（4）存货

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司存货余额分别为 2,508,271.87 元、1,455,464.34 元和 2,279,213.19 元。2023 年末存货余额较 2022 年末减少 1,052,807.53 元，降幅为 41.97%，主要原因系食材和低值易耗品库存减少所致。2024 年 9 月末公司存货余额较 2023 年末增长 823,748.85 元，增幅为 56.60%，主要是地铁维保业务中的备件库存增加 345,062.82 元，食材库存增加 322,835.39 元所致。

（5）应付账款

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司应付账款余额分别为 52,019,129.03 元、64,284,104.98 元和 69,612,494.90 元，公司应付账款呈增长趋势。公司的应付账款主要构成包括购货款、购置资产款和应付股权转让款。2023 年末，公司应付账款余额较 2022 年末增长 23.58%，增加金额为 12,264,975.95 元，主要原因是当期应付股权转让款增加 9,240,000.00 元所致。2024 年 9 月末，公司应付账款的余额较 2023 年末增长 8.29%，增加金额为 5,328,389.92 元，主要原因系公司采购业务未结算所致。

2.主要利润表项目分析

（1）营业收入

2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月，公司营业收入分别为 472,175,687.60 元、508,375,252.18 元和 417,946,881.61 元。2023 年度营业收入较 2022 年度增长了 7.67%，这一增长主要是由于 2023 年城市服务及事业单位后勤服务类型的业务增长较快；2024 年 1-9 月的营业收入较上年同期（2023 年 1-9 月）增长了 12.57%，这主要是由于公司收购的杭州越华物业管理有限公司的营业收入释放所致。

（2）归属于母公司所有者的净利润

2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 29,009,962.12 元、27,849,471.95 元和 14,349,641.04 元，每股收益分别为 0.41 元、0.39 元和 0.20 元。公司 2023 年度归属于母公司所有者的净利润较上年度下降 4.00%，主要因公司规模扩大导致管理费用、财务费用等期间费用上升。2024 年 1-9 月该净利润较上年同期下降 43.91%，主要因营业成本和期间费用增加较多。

3.经营活动产生的现金流量净额

2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为

12,858,795.41 元、10,584,223.46 元元和-23,325,790.34 元，公司经营活动产生的现金流量净额呈下降趋势。2023 年度公司经营活动产生的现金流量净额相较 2022 年度减少 2,274,571.95 元，降幅为 17.69%，主要原因系公司应收账款占款较多，导致现金流入减少。2024 年 1-9 月，公司经营活动现金流量净额下降，除应收账款进一步增加的因素外，采购及人工支出较大导致了现金流出增加。

4.主要财务指标对比分析

(1) 盈利能力分析

2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月，公司的毛利率分别为 19.01%、18.69%和 16.38%。2024 年 1-9 月的毛利率有所下降，这主要是由人工成本上升所致。

2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月，公司的加权平均净资产收益率分别为 20.04%、15.89%和 7.47%，扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率则分别为 17.05%、14.55%和 7.65%。这两个指标在报告期内均呈现出下降趋势，主要原因为人工成本和期间费用上升导致公司净利润下降。

(2) 偿债能力分析

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司资产负债率（母公司）分别为 46.71%、51.16%和 52.82%，呈现出上升趋势，主要原因是公司短期借款和因采购形成的应付账款增加；公司的流动比率分别为 1.27、1.15 和 1.18，速动比率分别为 1.21、1.10 和 1.09，这些指标均保持在适当水平，且并未出现较大波动，表明公司的短期偿债风险相对较小。

(3) 营运能力分析

2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月，公司的应收账款周转率分别为 3.81、2.56 和 1.62，呈现出下降趋势，主要原因是公司企事业后勤综合服务业务增加，该类业务部分项目按季度结算，导致期末应收账款余额增加，另外，部分子公司或客户应收账款占营业收入的比例较大。

2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月，公司的存货周转率分别为 161.02、208.57 和 187.16，呈现出一定的波动性。2023 年存货周转率上升的主要原因是存货中的食材和低值易耗品库存减少，2024 年 1-9 月相较于上年同期下降，则主要原因是地铁维保业务的备件库存增加。

二、发行计划

（一）发行目的

本次股票发行由发行对象以现金认购股份的方式进行，目前公司为加快主营业务发展，增强综合竞争力，提升市场影响力，保障公司经营目标和未来发展战略的实施，公司经审慎讨论拟通过定向发行股票募集资金，本次发行所募集资金用于补充流动资金。

（二）优先认购安排

1. 《公司章程》对优先认购安排的规定

兴业源《公司章程》中未对现有股东优先认购安排做出规定。

2. 本次发行优先认购安排

公司于 2025 年 2 月 28 日召开第四届董事会第十一次会议、第四届监事会第七次会议，均审议通过《关于公司在册股东对本次股票定向发行无优先认购权的议案》，议案明确本次定向发行对现有股东不做优先认购安排，即现有股东不享有优先认购权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

（三）发行对象

本次发行属于发行对象不确定的发行。

1. 发行对象的范围

根据《非上市公众公司监督管理办法》，本次定向发行对象的范围为：

- ① 公司股东（本次定向发行的股东大会通知公告中规定的股权登记日的在册股东）；
- ② 公司的董事、监事、高级管理人员、核心员工；
- ③ 符合投资者适当性管理规定的自然人投资者、法人投资者及其他非法人组织。

截至定向发行说明书签署日，公司现有股东 92 名，本次发行后，公司股东人数预计不会超过 200 人。

2. 发行对象的确定方法

公司将结合自身发展规划，以优先选择了解公司业务及行业未来发展趋势、与公司战略规划匹配度较高、认同公司未来的战略规划、愿意与公司共同成长的投资者为原则，由公司董事会与潜在投资者沟通确定具体发行对象及其认购数量。

发行人本次股票发行不采取聘请第三方或者公开路演、询价等方式确定发行对象。

（四）发行价格

本次发行股票的价格为3.00元/股。

1.定价方法及定价合理性

本次股票定向发行价格综合考虑了公司每股净资产及每股收益、前次股票发行情况、公司历史业绩和未来成长性、可比公司估值情况等多种因素综合确定。

（1）每股净资产及每股收益

根据公司2023年度经审计的财务数据，2023年12月31日，归属于挂牌公司股东的净资产为185,026,850.87元，归属于挂牌公司股东的每股净资产为2.62元；2023年度归属于挂牌公司股东的净利润为27,849,471.95元，基本每股收益为0.39元；2024年9月30日，归属于挂牌公司股东的净资产为194,976,023.02元，归属于挂牌公司股东的每股净资产为2.51元；2024年1-9月归属于挂牌公司股东的净利润为14,349,641.04元，每股收益0.20元。

公司于2024年9月13日召开2024年第六次临时股东大会，审议通过2024年半年度权益分派议案，向全体股东每10股转增1股并派0.5元人民币现金，共计转增7,075,000股，派发现金红利3,537,500.00元，本次分派权益登记日为2024年9月26日，除权除息日为2024年9月27日，本次权益分派完成后，公司总股本增至77,825,000股，2024年9月30日，归属于挂牌公司股东的每股净资产为2.51元。

公司本次股票定向发行价格3.00元/股，不低于2024年三季度权益分派后的每股净资产。

（2）公司前次股票发行情况

公司前次定向发行股票于2024年11月12日收到全国股转公司出具的《关于同意北京兴业源科技服务集团股份有限公司股票定向发行的函》（股转函〔2024〕2983号），于2025年1月14日已完成登记，发行股数4,175,000股，发行价格为人民币2.50元/股，募集资金总额为人民币10,437,500.00元，发行对象为公司前十名股东、董事、监事、高级管理人员及核心员工。本次发行价格高于前次发行价格，具备合理性。

（3）公司近12个月内二级市场交易情况

目前公司股票采用集合竞价转让方式进行转让，在二级市场存在一定成交量。截至本

报告签署之日，本次定向发行前12个月内发生交易的具体情况如下：

成交日期	成交量（股）	成交额（元）	成交均价（元/股）
2024年1月	16,000	49,049.00	3.07
2024年4月	3,600	11,110.00	3.09
2024年6月	23,500	59,697.00	2.54
合计	43,100	119,856.00	2.78

公司本次定向发行的价格与二级市场交易价格相差不大。但鉴于公司股票并未在二级市场形成连续性的交易，交易欠活跃，因此二级市场交易价格不具有较高的参考性。

（4）同行业可比公司情况

公司同行业可比上市公司包括南都物业（603506.SH）、深物业A（000011.SZ）、新大正（002968.SZ）和招商积余（001914.SZ），根据公司本次发行价格，公司与同行业可比上市公司相关数据对比情况如下：

证券代码	证券简称	每股收益（元）	每股净资产（元）	静态市盈率	市净率
603506	南都物业	0.99	6.02	8.39	1.38
000011	深物业A	0.78	7.52	11.21	1.16
002968	新大正	0.71	5.43	12.82	1.68
001914	招商积余	0.69	9.63	15.32	1.10
平均值		-	-	11.93	1.33
833925	兴业源	0.39	2.62	7.69	1.15

注：同行业可比上市公司的每股收益为2023年度数据，每股净资产为截至2024年9月30日数据，市盈率、市净率为截至2024年12月31日收盘数据；兴业源的市盈率和市净率系根据2023年年度报告数据计算的市盈率和市净率。

本次公司股票发行定价为3.00元/股，基于2023年度经审计的财务数据计算，市盈率与市净率分别为7.69倍和1.15倍，数值低于同行业可比上市公司的平均水平。鉴于公司目前位于新三板创新层，相较于同行业已上市的较大规模企业，本公司规模较小且股票市场流动性相对较低，本次股票发行价格所对应的每股净资产价值、市盈率及市净率倍数低于行业可比上市公司的平均水平，具备合理性。

综上所述，本次股票发行的价格在综合考虑了公司所处行业前景、成长性、每股净资产、每股收益、股票二级市场交易价格、同行业可比上市公司等多种因素的基础上，与目前潜在的或具备认购意向的投资者初步协商沟通的前提下，确定本次股票发行价格为3.00

元/股，本次发行价格公允，不会侵害其他股东和公司权益。

2.本次发行不适用股份支付

根据《企业会计准则第11号——股份支付》规定，股份支付是指企业为获取职工和其他方提供服务或商品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。

本次定向发行不涉及公司换取职工服务以及股权激励的情形，不存在业绩承诺等其他涉及股份支付的履约条件，发行价格充分考虑了宏观经济环境、资本市场环境、公司所处行业、成长性、每股净资产等多种因素，不存在明显低于公允价值的情形，因此不适用股份支付。

3.董事会决议日至新增股份认购股权登记日期间的除权、除息事项

董事会决议日至新增股份认购股权登记日期间预计不会发生除权、除息事项，不会导致发行数量和发行价格作相应调整。

（五）发行股票数量及预计募集资金总额

本次发行股票的种类为人民币普通股。本次发行股票不超过 20,000,000 股，预计募集资金总额不超过 60,000,000.00 元。

本次发行股份数量及募集资金总额以认购结果为准。

参与本次股票发行的认购人需以现金方式认购本次股票发行的全部股份。

（六）限售情况

序号	名称	认购数量 (股)	限售数量 (股)	法定限售数量 (股)	自愿锁定数量 (股)
1	-	0	0	0	0
合计	-	0	0	0	0

本次股票发行的新增股份登记在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司。本次股票发行将根据《公司法》《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等相关法规及《公司章程》等的规定办理股份限售。如有自愿锁定承诺由认购方与公司另行协商确定，除此以外的新增股份可以一次性进入全国股转系统公开转让。

（七）报告期内的募集资金使用情况

报告期内，公司共完成 1 次股票定向发行，具体情况如下：

公司于 2024 年 9 月 27 日召开第四届董事会第七次会议和第四届监事会第五次会议、于 2024 年 10 月 16 日召开 2024 年第七次临时股东大会，均审议通过了《关于公司〈股票定向发行说明书（自办发行）〉的议案》《关于公司与发行对象签署附生效条件的〈股票认购协议〉的议案》《关于公司在册股东对本次股票定向发行无优先认购权的议案》等议案，拟发行股票不超过 4,675,000 股（含 4,675,000 股），每股价格为人民币 2.50 元，募集资金金额不超过人民币 11,687,500.00 元（含 11,687,500.00 元），用途为“补充流动资金”。2024 年 11 月 12 日，公司收到全国中小企业股份转让公司出具的《关于同意北京兴业源科技服务集团股份有限公司股票定向发行的函》（股转函〔2024〕983 号）。

该次发行，公司实际发行股票 4,175,000 股，实际募集资金 10,437,500.00 元，募集资金存放于公司在中国民生银行股份有限公司北京林萃路支行设立的募集资金专项账户，账号为：648229968。

2024 年 12 月 4 日，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）就本次股票发行认购出资情况予以审验并出具了《验资报告》（中兴华验字〔2024〕010104 号），确认实际认购股数 4,175,000 股，收到认购款 10,437,500.00 元。

该次定向发行新增股份于 2025 年 1 月 14 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司本次募集资金使用情况及余额如下：

项目	金额（元）
募集资金总额	10,437,500.00
加：累计收到的利息收入扣减手续费净额	654.27
减：累计使用金额	6,467,170.80
其中：补充流动资金	6,467,170.80
2024年12月31日募集资金专户余额	3,970,983.47

该次股票发行过程中，公司不存在违规提前使用募集资金情况，不存在改变募集资金用途的情况，不存在控股股东、实际控制人或其他关联方占用或转移本次发行募集资金的情形。公司按照《公司法》《证券法》《定向发行规则》等相关规定使用募集资金，并及时、真实、准确、完整地披露相关信息。

(八) 本次募集资金用途及募集资金的必要性、合理性、可行性

募集资金用途	拟投入金额（元）
补充流动资金	60,000,000.00
偿还借款/银行贷款	
项目建设	
购买资产	
其他用途	
合计	60,000,000.00

本次募集资金使用主体为兴业源。公司本次募集资金将用于补充流动资金，募集资金投向符合国家产业政策和全国股转系统定位。

1. 募集资金用于补充流动资金

本次发行募集资金中有 60,000,000.00 元拟用于补充流动资金。

序号	预计明细用途	拟投入金额（元）
1	支付服务采购款	40,000,000.00
2	支付员工薪酬	20,000,000.00
合计	-	60,000,000.00

根据兴业源披露的《2022 年年度报告》《2023 年年度报告》《2024 年 1-9 月财务报表》，公司 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-9 月购买商品、接受劳务支付的现金分别为 214,276,452.79 元、258,499,215.62 元、259,940,124.52 元；支付给职工以及为职工支付的现金分别为 199,655,785.77 元、208,330,980.82 元、177,965,497.74 元。公司随着业务规模的不断扩大，2024 年度和 2025 年度预计销售收入仍将持续增长，因此，公司支付员工薪酬、支付采购款的资金需求较大，公司需要补充流动资金以缓解公司经营过程中带来的资金压力。

2. 请结合募集资金用途，披露本次发行募集资金的必要性、合理性、可行性**(1) 募集资金的必要性**

2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，公司资产负债率分别为 46.71%、51.16%和 52.82%，比率较高且呈上升趋势，导致公司在通过银行等金融机构进行融资时成本上升，因此，公司通过权益资本融资，调节资本结构，有效降低资产负债率，从而降低公司经营的成本费用。

（2）募集资金的合理性

随着公司经营规模持续发展壮大，公司对营运资金的需求也随之增长。综合考虑公司现有的资金状况和未来发展需要，补充流动资金可以改善公司的现金流和财务结构，加快公司业务发展，提升公司盈利能力和抗风险能力，增强公司综合竞争力，保障公司经营的持续发展，有利于公司未来的持续稳定经营，具有合理性。

（3）募集资金的可行性

本次募集资金可以提高公司整体的经营能力，优化公司的财务结构，适当缓解公司发展过程中对流动资金的需求压力，有利于公司平稳经营，把握市场机遇，提升公司市场竞争力和盈利能力。因此，本次募集资金具有可行性。

（九）本次发行募集资金专项账户的设立情况以及保证募集资金合理使用的措施

1.募集资金内控制度、管理制度的建立情况

公司已按照相关规定，建立了《募集资金管理制度》，规定了公司募集资金贮备、使用、用途变更、管理与监督等的内部控制，明确了募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露要求。

2.募集资金专项账户的开立情况

2025年2月28日，公司召开第四届董事会第十一次会议和第四届监事会第七次会议，均审议通过《关于设立募集资金专户及签署三方监管协议的议案》，该议案尚需提交2025年第一次临时股东大会审议。公司将严格按照全国股转公司相关规定及公司的募集资金管理制度的规定，设立募集资金专项账户，并将该专户作为认购账户，该专户仅用于存放与使用募集资金，不得存放非募集资金或用于其他用途。

3.签订募集资金三方监管协议的相关安排

2025年2月28日，公司召开第四届董事会第十一次会议和第四届监事会第七次会议，均审议通过《关于设立募集资金专户及签署三方监管协议的议案》，该议案尚需提交2025年第一次临时股东大会审议。在本次发行认购结束后，公司将与主办券商、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，对本次发行的募集资金进行专户管理，切实履行相应决策监督程序、风险控制措施及信息披露义务，保证专款专用。

因此，采取上述防范措施可以有效保证本次募集资金按计划合理使用。

(十) 是否存在新增股票完成登记前不得使用募集资金的情形

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

公司及公司控股股东、实际控制人不存在上述情形。

(十一) 本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次定向发行完成后，公司新老股东共享本次发行前公司滚存利润。

(十二) 本次发行是否需要经中国证监会注册

截至本次审议定向发行事项的股东大会的股权登记日，公司本次发行前股东为 92 名，本次发行后，公司股东人数预计不会超过 200 人。根据《公众公司办法》第四十九条：“股票公开转让的公众公司向特定对象发行股票后股东累计不超过二百人的，中国证监会豁免注册，由全国股转系统自律管理。”

本次股票发行由全国股转公司自律审查，中国证监会豁免注册。

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

1. 公司需要履行的主管部门的审批、核准或备案程序

公司不属于国有及国有控股、国有实际控制企业、外资企业，公司本次股票发行不需要履行国资、外资等相关主管部门的审批、核准或备案程序。

2. 发行对象需要履行的主管部门的审批、核准或备案程序

本次为不确定对象的股票发行，如果最终确定的发行对象涉及国资、外资等相关主管部门的审批、核准或备案等程序，公司将要求投资者严格按照相关要求执行。

(十四) 挂牌公司股权质押、冻结情况

公司控股股东兴源控股于 2021 年 11 月 3 日质押其持有的公司股份 45,142,375 股，

占公司总股本 63.81%，质押期限为 2021 年 11 月 3 日至 2025 年 9 月 10 日止。兴源控股质押股份用于为兴源控股控制的其他子公司鲁山县兴源高级中学有限公司的银行授信贷款提供担保，授信金额为 9,700.00 万元，质押权人为平顶山银行股份有限公司。

除此之外，截至本定向发行说明书披露之日，公司股权不存在其他股权质押情形，不存在冻结情形。

三、非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况

本次发行不涉及非现金资产认购，不涉及募集资金用于购买资产。

四、本次定向发行对申请人的影响

（一）本次定向发行对公司经营管理的影响

本次定向发行前后，公司主营业务不会发生变化，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均不会发生变动，股权结构及公司治理结构不会发生显著变化，不会给公司经营管理带来不利影响。

本次定向发行后将增加公司流动资金，公司的经营管理状况将会得到进一步改善，财务结构进一步优化，公司抵御财务风险的能力得到提高，有利于公司长期稳定发展。

（二）本次定向发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次定向发行完成后，公司的总资产和净资产将有所增加，资产负债率将有所下降，资产负债结构更趋于稳健，有利于公司降低财务风险，增强盈利能力。本次定向发行完成后，公司资本实力有所增强，整体财务状况进一步改善，公司流动资金获得补充，将会对公司的盈利能力和经营活动产生积极影响。同时，将有利于推动公司进一步实现战略发展目标，进行规模扩张和业务拓展，提升公司的市场竞争力以及盈利能力，促进营业收入和利润的稳健增长，未来经营活动产生的现金流入也将进一步改善。

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

本次股票发行完成后，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联

交易及同业竞争等不会发生变化。

（四）发行对象以资产认购公司股票的，是否导致增加本公司债务或者或有负债

本次发行不涉及发行对象以资产认购公司股票的情形。

（五）本次定向发行前后公司控制权变动情况

本次定向发行前后公司控制权不会发生变动。

类型	名称	本次发行前		本次发行 认购数量 (股)	本次发行后（预计）	
		持股数量 (股)	持股比例		持股数量 (股)	持股比例
实际控制人	陈永杰	4,218,500	5.14%	0	4,218,500	4.14%
第一大股东	北京兴源 控股集团 有限公司	49,656,612	60.56%	0	49,656,612	48.68%

请根据股权结构合并计算实际控制人直接、间接持股数量及持股比例。

本次发行前，兴源控股持有公司 60.56%的股份，系公司的控股股东。陈永杰直接持有兴源控股 34.7222%的股权，并通过兴源控股第三大股东北京黄河龙源投资管理有限公司（陈永杰持有其股权比例为 80%）间接支配兴源控股 15.10%的表决权，合计支配兴源控股 49.83%的表决权，同时任兴源控股的董事长，是兴源控股的实际控制人。陈永杰直接持有公司 5.14%股份，并通过控制兴源控股间接支配公司 60.56%的表决权，合计支配公司 65.70%的表决权，为公司的实际控制人。

本次拟定向发行不超过 20,000,000 股，按认购股数上限 20,000,000 股测算，本次发行后，兴源控股将持有公司 48.68%的股份，陈永杰持有兴源控股股权比例不变，并通过北京黄河龙源投资管理有限公司间接支配兴源控股表决权比例不变，合计支配兴源控股表决权比例不变，仍是兴源控股的实际控制人。本次发行后，陈永杰直接持有公司股份比例变为 4.14%，同时通过控制兴源控股间接支配公司表决权比例变为 48.68%，合计支配公司 52.82%的表决权，仍为公司的实际控制人。

本次发行不会导致公司实际控制人控制权发生变化。

（六）本次定向发行对其他股东权益的影响

本次募集资金将用于补充流动资金，有利于保障公司经营的正常发展，从而提高公司整体经营能力，增强公司的综合竞争力。本次发行定价公允合理，对其他股东的权益将产生积极影响，不会损害其他股东利益。

（七）本次定向发行相关特有风险的披露

本次发行事项尚需经股东大会审议通过以及经全国股转公司完成自律审查后方可实施。本次定向发行能否取得全国股转公司出具的无异议函存在不确定性。

除上述风险外，本次股票发行不存在其他特有风险。

五、其他重要事项

（一）公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司、董事、监事、高级管理人员均未被纳入失信联合惩戒对象名单，不是失信被执行人。

（二）公司在本次发行前不存在特别表决权股份。

（三）公司符合《非上市公众公司监督管理办法》关于合法规范经营、公司治理及信息披露、发行对象等方面的规定。

（四）公司不存在资金占用或者其他权益被控股股东、实际控制人及其关联方严重损害且尚未消除影响的情形。

（五）公司不存在违规对外提供担保且尚未解除的情形。

（六）公司现任董事、监事、高级管理人员不存在最近二十四个月内受到中国证监会行政处罚或者最近十二个月内受到过全国中小企业股份转让有限责任公司公开谴责、通报批评、认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。

（七）公司不存在其他损害投资者合法权益或者社会公共利益的情形。

六、本次发行相关协议的内容摘要

（一）附生效条件的股票认购合同的内容摘要

1. 合同主体、签订时间

截至本定向发行说明书签署日，本次发行尚未确定发行对象，尚未签署相关协议。待

本次定向发行的发行对象确认后，公司将与确定的股票认购对象签署定向发行认购协议。

2. 认购方式、支付方式

不适用。

3. 合同的生效条件和生效时间

不适用。

4. 合同附带的任何保留条款、前置条件

不适用。

5. 相关股票限售安排

不适用。

6. 特殊投资条款

不适用。

7. 发行终止后的退款及补偿安排

不适用。

8. 风险揭示条款

不适用。

9. 违约责任条款及纠纷解决机制

不适用。

七、中介机构信息

（一）主办券商

名称	南京证券
住所	南京市建邺区江东中路 389 号
法定代表人	李剑锋
项目负责人	李晓强
项目组成员（经办人）	阮小青、彭立伟
联系电话	010-87820539
传真	010-87820550

（二）律师事务所

名称	北京海润天睿律师事务所
住所	北京市朝阳区建外大街甲 14 号广播大厦 5/9/10/13/17 层
单位负责人	颜克兵
经办律师	赵世良、关彭元
联系电话	010-65219696
传真	010-88381869

（三）会计师事务所

名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
住所	浙江省杭州市上城区钱江路 1366 号
执行事务合伙人	钟建国
经办注册会计师	高高平、周咪咪
联系电话	010-62167760
传真	010-62156158

名称	北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）
住所	北京市通州区滨惠北一街 3 号院 1 号楼 1 层 1-8-379
执行事务合伙人	申利超
经办注册会计师	张鑫、霍浩波
联系电话	010-64790905
传真	010-64790905

（四）股票登记机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦五层
法定代表人	于文强
经办人员姓名	-
联系电话	4008058058
传真	010-50939716

八、有关声明

（一）申请人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

赵亚东

程鹏

庞宏垣

郑宏斌

徐妍

全体监事签名：

王罡

张艳宇

温东艳

全体高级管理人员签名：

赵亚东

徐妍

陈烁宇

赵建芳

贾晓猛

北京兴业源科技服务集团股份有限公司

（加盖公章）

2025年2月28日

（二）申请人控股股东、实际控制人声明

本公司或本人承诺本定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

实际控制人签名：陈永杰

2025年2月28日

控股股东盖章：北京兴源控股集团有限公司

2025年2月28日

（三）主办券商声明

本公司已对定向发行说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签名：

李剑锋

项目负责人签名：

李晓强

南京证券股份有限公司

（加盖公章）

2025年2月28日

（四）律师事务所声明

本机构及经办人员（经办律师）已阅读定向发行说明书，确认定向发行说明书与本机构出具的专业报告（法律意见书）无矛盾之处。本机构及经办人员对申请人在定向发行说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认定向发行说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办人员签名： 赵世良 关彭元

机构负责人签名： 颜克兵

北京海润天睿律师事务所

（加盖公章）

2025年2月28日

（五）审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《北京兴业源科技服务集团股份有限公司股票定向发行说明书》（以下简称定向发行说明书），确认定向发行说明书与本所出具的审计报告（天健审（2024）1-451号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对北京兴业源科技服务集团股份有限公司在定向发行说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认定向发行说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办人员签名： 高高平 周咪咪

机构负责人签名： 金敬玉

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
（加盖公章）

（六）审计机构声明

本所及经办人员（签字注册会计师）已阅读《北京兴业源科技服务集团股份有限公司股票定向发行说明书》，确认定向发行说明书引用的北京兴业源科技服务集团股份有限公司2022年度审计报告（报告文号为：京国审字（2024）第01010030号）与本所出具的审计报告的内容不存在矛盾。本机构及经办人员对申请人在定向发行说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认定向发行说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办人员签名： 张鑫 霍浩波

机构负责人签名： 申利超

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）

（加盖公章）

九、备查文件

- （一）北京兴业源科技服务集团股份有限公司第四届董事会第十一次会议决议；
- （二）北京兴业源科技服务集团股份有限公司第四届监事会第七次会议决议；
- （三）其他与本次定向发行有关的重要文件。