

**关于深圳市特发服务股份有限公司  
2025 年度募集资金存放与实际使用情况  
鉴证报告**

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

## 目 录

关于深圳市特发服务股份有限公司 2025 年度募集资金 存放与实际使用情况鉴证报告	1-2
深圳市特发服务股份有限公司 2025 年度募集资金 存放与实际使用情况的专项报告	1-7

## 关于深圳市特发服务股份有限公司 2025 年度募集资金存放与实际使用情况 鉴证报告

致同专字（2026）第 441A009166 号

深圳市特发服务股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的深圳市特发服务股份有限公司（以下简称 特发服务公司）《2025 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》（以下简称“专项报告”）执行了合理保证的鉴证业务。

按照《上市公司募集资金监管规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号-创业板上市公司规范运作》的要求编制 2025 年度专项报告，保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是特发服务公司董事会的责任，我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对特发服务公司董事会编制的 2025 年度专项报告提出鉴证结论。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定计划和实施鉴证工作，以对 2025 年度专项报告是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证工作中，我们结合 特发服务公司实际情况，实施了包括了解、询问、抽查、核对等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为提出鉴证结论提供了合理的基础。

经审核，我们认为，特发服务公司董事会编制的 2025 年度专项报告符合《上市公司募集资金监管规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号-创业板上市公司规范运作》有关规定及相关格式指引的规定，并在所有重大方面如实反映了特发服务公司 2025 年度募集资金的存放和实际使用情况。

本鉴证报告仅供 特发服务公司披露年度报告时使用，不得用作任何其他用途。

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二六年四月十七日

# 深圳市特发服务股份有限公司

## 2025年度募集资金存放与实际使用情况的 专项报告

根据《上市公司募集资金监管规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号-创业板上市公司规范运作》有关规定，现将本公司2025年度募集资金存放与使用情况说明如下：

### 一、募集资金基本情况

#### （一）实际募集资金金额、资金到位时间

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2020]2930号）同意注册，公司于2020年12月向社会公开发行人民币普通股（A股）2,500万股，每股发行价为18.78元，募集资金总额为人民币46,950.00万元，扣除承销及保荐费用2,603.77万元后的募集资金为44,346.23万元，已由主承销商国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”或“保荐机构”）于2020年12月汇入公司。另扣除已实际发生律师费、审计费、法定信息披露等其他发行费用1,089.59万元后，实际募集资金金额为43,256.63万元。上述资金到账情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健验（2020）3-141号《验资报告》验证。公司对募集资金采取了专户存储管理。

#### （二）以前年度已使用金额、本年度使用金额及当前余额。

##### 1、以前年度已使用金额

截至2024年12月31日，本公司募集资金累计投入募投项目16,210.07万元，尚未使用的金额为20,895.24万元。

##### 2、本年度使用金额及当前余额（单位：人民币万元）

项目	金额
募集资金净额	43,256.63
减：以前年度已使用金额	24,946.93
本年度使用金额	1,421.12
购买结构性存款未到期金额	14,500.00
销户利息转出	451.40
加：利息、理财收入净额	3,441.76
截至2025年12月31日募集资金专户余额	5,378.94

2025年度，本公司以募集资金直接投入募投项目1,421.12万元。截至2025年12月31日，本公司募集资金累计直接投入募投项目17,631.19万元。

## 二、募集资金存放和管理情况

### （一）募集资金的管理情况

为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者权益，本公司依照《上市公司募集资金监管规则（2025年修订）》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号-创业板上市公司规范运作》等文件的规定，结合本公司实际情况，制定了《深圳市特发服务股份有限公司募集资金管理制度》（以下简称管理制度）。该管理制度于2019年01月03日经本公司第一届董事会第二次会议审议通过，并业经本公司2019年第一次临时股东大会表决通过，并于2022年04月26日召开的第二届董事会第七次会议以及2022年05月26日召开的2021年年度股东大会、2025年08月18日召开的第二届董事会第三十二次会议以及2025年09月04日召开的2025年度第三次临时股东大会对其进行修订。

根据管理制度并结合经营需要，2020年11月25日，本公司在中国银行股份有限公司深圳中心区支行（以下简称“中心区支行”）下属支行福华支行开设募集资金专项账户（账号分别为：773174320153、758874314861、760174316607）。2020年12月16日，公司与中心区支行和国泰海通签署《募集资金三方监管协议》。2020年12月16日，公司与中信银行股份有限公司深圳分行（以下简称“深圳分行”）和国泰君安证券签署《募集资金三方监管协议》，在中信银行深圳分行开设募集资金专项账户（账号分别为：8110301012500557685、8110301013700557790）。截至2025年12月31日，本公司均严格按照该《募集资金三方监管协议》的规定，存放和使用募集资金。

### （二）募集资金专户存储情况

截至2025年12月31日，募集资金具体存放情况（单位：人民币元）如下：

开户银行	银行账号	账户类别	存储余额
中国银行福华支行	773174320153	专用账户	7,022,392.71
中国银行福华支行	758874314861	专用账户	1,108,961.96
中国银行福华支行	760174316607	专用账户	已注销
中信银行深圳分行	8110301012500557685	专用账户	已注销
中信银行深圳分行	8110301013700557790	专用账户	45,658,063.91
合计			53,789,418.58

注：1.中国银行福华支行系中国银行股份有限公司深圳中心区支行的下属二级支行。

2.已注销的募集资金账户情况详见公司2024年12月5日于巨潮资讯网上披露的《关于注销部分已使用完毕募集资金专户的公告》（公告编号：2024-050）

### 三、本年度募集资金的实际使用情况

(一) 本年度募集资金实际使用情况详见附件1：募集资金使用情况对照表。

(二) 募集资金投资项目调整内部投资结构情况

公司于2025年04月17日召开第二届董事会第二十九次会议及第二届监事会第二十四次会议、2025年05月13日召开2024年年度股东会，审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期及调整内部投资结构的议案》，同意将募投项目“物业管理市场拓展项目”与“人力资源建设项目”达到预定可使用状态的日期延期至2027年05月15日。并同意在不改变募投项目的实施主体、投资总金额的情况下，调整物业管理市场拓展项目的内部投资结构。具体情况详见公司2025年04月21日于巨潮资讯网上披露的《关于部分募集资金投资项目延期并调整内部投资结构的公告》（公告编号：2025-016）

(三) 截至2025年12月31日,使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理（单位:人民币万元）如下：

开户银行	银行账号	产品期限	认购余额
中国银行深圳福华支行	743280323631	2025/9/10-2026/2/12	3000.00
中国银行深圳福华支行	762780316512	2025/9/10-2026/2/12	3000.00
中信银行深圳笋岗支行	8110301113300828103	2025/10/14-2026/1/13	2000.00
中信银行深圳笋岗支行	8110301112500841024	2025/12/11-2026/1/9	3500.00
中信银行深圳笋岗支行	8110301112000841250	2025/12/12-2026/2/12	3000.00
合 计			14,500.00

注：暂时闲置募集资金现金管理到期后将及时归还至募集资金专户。

### 四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

2025年，公司募投项目未发生变更。

### 五、前次募集资金投资项目已对外转让或置换情况

2025年，公司募投项目未发生对外转让或置换。

### 六、募集资金使用及披露中存在的问题

公司已根据《上市公司募集资金监管规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号-创业板上市公司规范运作》有关规定及时、真实、准确、完整披露募集资金的存放与使用情况。

附件：

1、募集资金使用情况对照表

深圳市特发服务股份有限公司董事会

2026年04月17日

附表1:

## 2025年度募集资金使用情况对照表

截至2025年12月31日

编制单位: 深圳市特发服务股份有限公司

单位: 人民币万元

募集资金总额		43,256.63		本年度投入募集资金总额				1,421.12			
报告期内改变用途的募集资金总额		-		已累计投入募集资金总额				26,368.05			
累计改变用途的募集资金总额		3,592.06									
累计改变用途的募集资金总额比例		8.30%									
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目 (含部分改变)	募集资金承诺 投资总额	调整后投资总 额 (1)	本年度投入金 额	截至期末累计 投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预 定可使用状 态日期	本年度实现 的效益	是否达到预 计效益	项目可行性是否发生重大变 化	
承诺投资项目								不适用	不适用		
1.物业管理市场拓展	否	19,323.79	19,323.79	923.91	8,465.06	43.81%	2027/5/15				否
2.信息化建设	否	5,008.50	5,008.50	332.70	2,268.25	45.29%	2026/5/15				否
3.人力资源建设	否	4,548.00	4,548.00	164.51	1,043.57	22.95%	2027/5/15				否
4.物业管理智能化升级和节能改造	是	3,689.48	97.42	-	97.42	100.00%	2024/5/15				否
5.补充流动资金	否	1,950.00	1,950.00		1,950.00	100.00%	不适用				否
6.四川大金源天鼎物业管理有限公司51%股权增资	是	-	3,806.89	-	3,806.89	100.00%	2024/7/31		否		
承诺投资项目小计		34,519.77	34,734.60	1,421.12	17,631.19						
超募资金投向											
1.暂未确定投向		8,736.86					不适用	不适用	不适用	否	
2.补充流动资金			8,736.86	-	8,736.86	100%	不适用	不适用	不适用	否	
超募资金投向小计		8,736.86	8,736.86		8,736.86						
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>43,256.63</b>	<b>43,471.46</b>	<b>1,421.12</b>	<b>26,368.05</b>	<b>—</b>	<b>—</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	

<p>未达到计划进度或预计收益的情况和原因</p>	<p>(1)信息化建设项目          本项目主要对公司信息化管理系统及配套机房进行优化升级，旨在提升内部管控流程与业务系统效率，增强大数据处理能力。为最大化项目效益，公司在整体规划与资金使用上采取了审慎策略，目前已顺利完成管理系统第一阶段优化更新及测试工作。鉴于成本控制与效益提升的原则，为确保系统与公司需求深度融合、保障运行稳定并维持市场竞争力，公司持续对需求方案、项目蓝图及实施路径进行精细化调整与优化，致使项目进度较原计划有所延迟。</p> <p>(2)物业管理市场拓展项目：          本项目依据公司“深耕主业与多元并行”的战略部署，结合自身业务特点推进全国化市场拓展布局。近年来，受外部环境因素影响，市场拓展面临诸多挑战，公司在项目规划与资金投入方面保持审慎态度，导致实际投资进度滞后于原定计划。后续公司将加强对项目进度的跟踪与管理，推动项目按计划落实，以提升募集资金使用效益。</p> <p>(3)人力资源建设项目          本项目主要通过拓宽人才引进渠道与加强内部专业技能培训，建设雇主品牌形象，满足公司业务发展对人才的需求。近年来，受外部不利因素持续影响，公司在高端人才引进、新项目人员入驻以及组织培训开展等方面均受到一定制约，导致项目推进有所延迟。未来，公司将持续加大关键人才引进力度，完善人才梯队与培训体系，积极推进本项目实施。</p>
<p>项目可行性发生重大变化的情况说明</p>	<p>不适用</p>
<p>超募资金的金额、用途及使用进展情况</p>	<p>公司首次公开发行股票的超募资金总额为人民币 8,736.86 万元。公司超募资金的用途等情况将严格按照《上市公司募集资金监管规则》等法律法规的要求履行审批程序及信息披露义务。</p> <p>公司于 2021 年 1 月 25 日召开第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2021 年 12 月 31 日，本次永久补充流动资金事项已经完成。</p> <p>公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2022 年 12 月 31 日，上述永久补充流动资金事项已经完成。</p> <p>公司于 2023 年 4 月 20 日召开第二届董事会第十四次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2023 年 12 月 31 日，上述永久补充流动资金事项已经完成。</p> <p>公司于 2024 年 4 月 18 日召开第二届董事会第二十一次会议和第二届监事会第十七次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用剩余的全部超募资金人民币 936.86 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 10.72%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。</p> <p>截至 2024 年 12 月 31 日，本次永久补充流动资金事项已经完成。超募资金已经全部使用完毕。</p>
<p>募集资金投资项目实施地点变更情况</p>	<p>不适用</p>
<p>募集资金投资项目实施方式调整情况</p>	<p>不适用</p>

募集资金投资项目先期投入及置换情况	公司于2021年04月27日召开第一届董事会第十七次会议和第一届监事会第十次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换先期投入募投项目和已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换先期投入募投项目的自筹资金1,175.73万元及已支付发行费用的自筹资金73.87万元，共计1,249.60万元。公司独立董事和保荐机构均发表了同意意见，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的鉴证报告》（容诚专字[2021]518Z0248号），上述置换事项已完成。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
用闲置募集资金进行现金管理情况	公司于2024年12月03日召开第二届董事会第二十七次会议、第二届监事会第二十二次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金和闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司在不影响募集资金投资项目建设、不影响公司正常运营及确保资金安全的情况下，使用不超过人民币25,000万元（含本数）的暂时闲置募集资金和不超过人民币110,000万元（含本数）的暂时闲置自有资金进行现金管理，使用期限为2025年02月22日至2026年02月21日。在上述额度和期限范围内，资金可循环滚动使用。
项目实施出现募集资金节余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2025年12月31日，公司募集资金余额为19,878.94万元，存放于专户的募集资金5,378.94万元（含募集资金利息收入扣减手续费净额3,441.76万元），使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理14,500.00万元。公司将按项目计划推进项目进度，结合公司实际情况经营需要，将上述募集资金用于募集资金投资项目后续支出。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用