

国泰君安证券股份有限公司
关于
深圳市特发服务股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市
之
上市保荐书

保荐机构（主承销商）



二〇二〇年十二月

国泰君安证券股份有限公司
关于深圳市特发服务股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市之上市保荐书

深圳证券交易所：

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”、“保荐机构”或“本保荐机构”）接受深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”、“发行人”或“公司”）的委托，担任其首次公开发行 A 股股票并在创业板上市（以下简称“本次发行”）的保荐机构。国泰君安及其保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《注册办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“《保荐管理办法》”）、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）等法律法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、深圳证券交易所（以下简称“深交所”）的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制定的业务规则和行业自律规范出具本上市保荐书，并保证本上市保荐书的真实、准确、完整。

本上市保荐书中如无特别说明，相关用语具有与《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书（申报稿）》中相同的含义。

一、发行人基本情况

(一) 基本信息

中文名称	深圳市特发服务股份有限公司
英文名称	Shenzhen SDG Service Co., Ltd.
成立时间	1993年5月31日
法定代表人	陈宝杰
注册资本	7,500万元
实收资本	7,500万元
注册地	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路1010号特发文创广场五楼
邮编	518029
电话	0755-83075915
传真	0755-83540646
网址	www.tefafuwu.com
电子信箱	sdgs@tefafuwu.com
经营范围	物业管理；水电工程；国内贸易；经济信息咨询；房地产经纪；为酒店提供管理服务；汽车零配件及汽车饰品的购销；自有物业租赁；园林绿化服务；绿化养护服务；花卉租摆；清洁服务；从事物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒业务；建筑工程；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营电子商务。游泳池经营；停车场经营；劳务派遣；餐饮服务；人力资源输出；人力资源开发与管理咨询；人才资源培训服务；企业人才的交流咨询；人力资源服务外包；人力资源管理软件；垃圾清运；道路清扫；园林设计；市政工程管理；“四害”防治；白蚁防治；环境消杀服务。

本次发行前发行人股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	特发集团（SS）	47,775,000	63.70%
2	南通三建	15,000,000	20.00%
3	银坤投资	11,250,000	15.00%
4	特发投资（SS）	975,000	1.30%
	总计	75,000,000	100.00%

（二）发行人主营业务

特发服务一直以综合设施管理服务为核心业务，致力于成为中国高端物业服务品牌供应商。公司所从事的服务内容包括综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理、高端接待、会议服务等，管理的项目涵盖高新科技园区、商业综合体、政府机关、学校、住宅等多种类型，主要客户包括华为、阿里巴巴、中国移动、国家电网等知名企业。公司相关业务已从珠三角经济圈辐射至国内的环渤海经济圈、长三角经济圈、西南经济圈、华中城市经济圈及海外的非洲等地。

近年来，公司在提供物业管理服务的同时，还陆续拓展了政务服务、资产经营等业务，设立了特发楼宇、特发政务、特发商务、特发资产经营等子公司。凭借优质的服务质量，公司与主要客户建立了长期、稳定的服务关系。

作为公司从事政务服务业务的子公司，特发政务是国内首批专业化政务服务公司。依托内部高效的管理运作模式和优质的客户资源，在嫁接丰富的项目管理经验的基础上，公司逐步进入政务服务市场。

公司提供的政务服务主要包括：工商行政管理与质量监督、社保、税务、不动产登记、公安出入境等相关配套政务服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务；软件开发、系统建设与管理等政务服务支撑、配套的信息化产品服务；党委、政府职能部门的档案管理、大型会务接待等个性化服务。

（三）发行人竞争地位

特发服务是国内第一批获得国家一级物业管理企业资质企业之一的企业之一，在行业中较早推行 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、OHSAS18001 职业健康安全管理体系，并获评“深圳知名品牌”。2014 年度、2015 年度和 2017 年度均荣登“中国物业服务百强企业”榜，2017 年度荣获“中国产业园区物业管理优秀企业”、“深圳市物业管理行业协会优秀企业”称号。

报告期内，公司多次受到核心客户及行业协会等相关单位的嘉奖，具体情况如下：

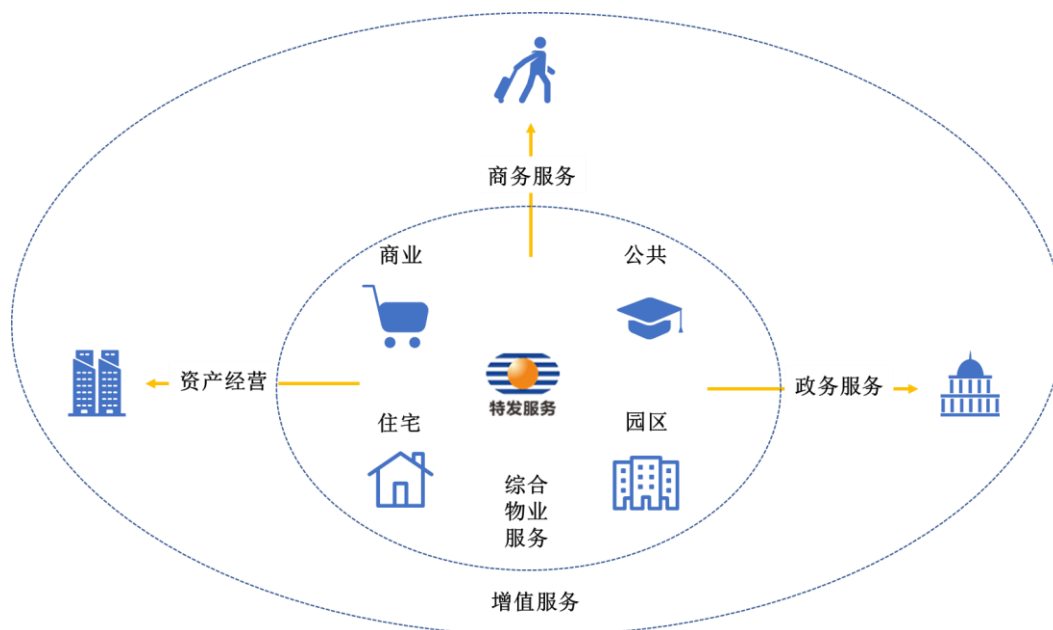
序号	获奖主体	奖项名称	授予单位
1	特发服务	2018年度深圳市物业管理行业协会优秀企业	深圳市物业管理行业协会
2	特发服务	2017年物业服务百强企业	中国指数研究院
3	特发服务	中国企业信用评价 AAA	中国企业评价协会
4	特发服务	2016年度优秀供应商	华为
5	特发服务	2017华为行政服务专项奖—最佳物业服务体验	华为
6	特发服务	2018年度华为行政服务鼎立协作奖	华为
7	特发刚果金	2018年最佳合作团队	华为
8	阿里巴巴访客中心项目	中国金钥匙组织杭州地区2017年度优秀服务企业奖	中国金钥匙组织杭州地区执委会
9	阿里巴巴9号馆项目	2018年年度极致服务团队	阿里巴巴
10	湖畔大学项目	2018年匠心团队奖项	湖畔大学
11	特发和平里花园项目	2017年度深圳市物业管理优秀项目	深圳市物业管理行业协会
12	特发和平里花园项目	2018年广东省物业管理示范住宅小区	广东省物业管理行业协会
13	特发信息港项目	2018年度深圳市物业管理优秀项目	深圳市物业管理行业协会
14	特发服务	武汉基地战役嘉奖令（物资保障团队、环境消毒保障团队）	华为
15	特发服务	成都基地“战疫”嘉奖令	华为

（四）发行人自身的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

1、服务业态和服务内容的多元化创新

物业服务企业因其贴近客户的业务特性，天然具有“最后一公里”的入口优势和距离优势。物业服务企业在基础物业服务的基础上开展多元经营已成为行业发展趋势。多元经营战略可强化企业的品牌价值，其带来的协同效应将为企业带来更大的发展机遇。

公司的愿景是成为中国高端综合服务运营商。公司通过多元经营，完善服务生态圈，满足客户全周期的服务需求。报告期内，公司在综合物业管理服务的基础上，凭借对市场和行业的发展趋势，以及对客户需求的精准把握，迅速切入政务服务、商务服务和资产经营等领域。公司的整体服务生态如下：



如上图所示，公司在原有综合物业管理服务的基础上，衍生出多种服务内容，除满足公司原有客户的新增需求外，亦使公司接触到更多的潜在客户，各项服务彼此之间具有较好协同效应。报告期内，政务服务业务已成为公司新的利润增长点。

2、传统业务与新技术的融合创新

将信息化、智能化等新技术应用在物业管理服务中，能够有效提高服务质量与服务效率。以公司园区物业管理为例，公司在部分项目试点引入“智能机器人巡检系统”，填补了夜间人防、技防管控手段的盲区，该机器人融合多种导航技术和热成像技术，能够对周围环境进行实时感知，并将检测相关信息上传数据后台，实现了智慧、精准、高效的智能化安保服务。此外，公司作为综合设施管理服务提供商，通过引入成熟设施管理软件和合作开发相结合的方式，将设备设施进行数据化管理，实时监测设备状态和效益，为客户提供覆盖设备设施全生命周期管理的解决方案。

（五）发行人报告期主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2020年6月末 /2020年1-6月	2019年末/2019 年度	2018年末/2018 年度	2017年末 /2017年度
资产总额	55,079.95	48,461.17	36,565.98	28,254.41

项目	2020年6月末 /2020年1-6月	2019年末/2019 年度	2018年末/2018 年度	2017年末 /2017年度
归属于母公司所有者权益	29,861.25	25,452.70	18,227.71	12,597.77
资产负债率（母 公司）（%）	43.97	46.10	51.08	57.28
营业收入	48,806.87	89,121.99	69,901.50	50,759.60
净利润	4,722.25	6,761.33	5,527.08	3,667.38
归属于母公司所 有者的净利润	4,407.13	6,532.87	5,179.95	3,478.12
扣除非经常性损 益后归属于母公 司所有者的净利 润（万元）	4,211.55	6,605.52	5,575.35	3,996.01
基本每股收益 （元）	0.59	0.87	0.69	0.46
稀释每股收益 （元）	0.59	0.87	0.69	0.46
加权平均净资产 收益率（%）	15.93%	29.86	33.61	30.78
经营活动产生的 现金流量净额 （万元）	2,503.72	5,742.86	5,019.66	6,384.36
现金分红（万元）	-	-	-	-
研发投入占营业 收入的比例（%）	-	-	-	-

（六）发行人存在的主要风险

本保荐机构对发行人的本次发行进行了尽职调查，在调查中发现发行人在业务发展中面临一定的风险。针对该等风险，保荐机构已敦促并会同发行人在其招股说明书中进行了详尽披露。发行人主要面临以下风险：

1、市场风险

根据中国物业管理协会于2018年10月发布的《2018全国物业管理行业发展报告》，截至2017年末全国物业管理总面积约246.65亿平方米，比2015年末增加71.10亿平方米；物业管理服务企业数量已达11.8万家。

近年来，国内物业管理企业陆续登陆资本市场，既吸引了广泛的社会关注，又获得了越来越多的资本支持，快速提升专业能力和服务质量，积极布局业务整合和并购重组，加大市场拓展力度，从而加剧市场竞争。

现阶段，我国物业管理行业在管物业面积巨大，市场规模空前，但行业进入门槛不高，从业企业数量众多，市场集中度不高且竞争日趋激烈。同时，在国内产业、消费升级的趋势下，各类业主对专业化、标准化物业管理服务的需求日益提升。公司需要进一步提高自身的服务与管理能力，在优势领域内扩大品牌影响力并加快实现服务内容多元化，提升物业管理规模的同时控制人力成本，以应对未来激烈的市场竞争。

此外，受宏观经济波动影响，若公司所服务的客户自身的发展速度放缓或出现下滑，则可能对本公司经营业绩造成不利影响。

2、经营风险

（1）人力成本上涨风险

公司主营业务成本以人工成本为主，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，公司人工成本占当期主营业务成本的比例分别为 66.61%、65.19%、67.41%和 68.33%。近年来，随着业务规模不断扩大，员工人数持续增加，主要服务项目所在的珠三角、长三角等区域工资水平亦显著上升，公司面临较大的用工成本上涨压力。

公司维持及提高盈利水平即需要在业务扩张的同时有效控制人力成本的增加。虽然公司大力推进服务标准化、信息化及智能化以应对人力成本上涨的压力，但无法保证能持续有效地控制或降低人力成本。若公司无法持续地应对人力成本上升的风险，不断提高盈利能力，公司的业务发展及经营业绩将受到不利影响。

（2）业务外包风险

报告期内，为适应客户需求，提高服务效率，合理控制成本，公司选择性地将保洁、保安、绿化等部分物业管理服务委托给相关领域内专业的第三方服务提供商，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 23.24%、25.58%、23.84%和 22.77%。

公司在选择第三方服务提供商时，通过招投标程序严格审查其规模、声誉和服务质量等；在合同中对服务质量标准和管理规范等相关条款进行严格规定；在业务执行过程中对外包服务提供商进行严格监管。但若第三方服务提供商未严格

按照合同约定提供相关服务，或在服务过程中未严格执行公司的质量标准和管理规范，将会对公司的服务质量和品牌声誉带来不利影响，进而影响公司经营业绩。

（3）客户集中度较高风险

报告期内，公司前五大客户的服务收入占营业收入的比重分别为 62.30%、55.78%、54.68%和 53.57%。其中，第一大客户均为华为，公司为华为在深圳、东莞、成都、武汉、廊坊等地的多个基地提供物业管理服务，对华为的服务收入占营业收入的比重分别为 38.81%、30.81%、28.66%和 28.77%。公司对第一大客户华为及前五大客户服务收入占比均呈下降趋势，但客户集中度仍相对较高。

如果华为及其他主要客户与公司的合作关系或其所处行业、自身运营情况发生重大不利变化，主要客户项目终止或项目到期后公司未能成功续约，公司的重要客户和收入来源将相应受到影响。若发行人在市场竞争中又无法持续获取新的客户或服务项目，公司业务发展与盈利能力将受到不利影响。

（4）安全事故的风险

在物业管理服务中，公司员工或聘请的第三方服务提供商会对电梯、消防设备、弱电设施、安防设备等设备进行维修及保养。同时，业主在使用该等设备的过程中可能因为使用不当或设备故障等原因而发生意外，造成业主财产损失，甚至人身伤害。如出现上述意外情况，即使公司严格根据相关合同提供各项服务，仍可能会被相关方提起诉讼，面临赔偿的风险，另外，还可能因监管部门调查或推行安全措施而影响业务的开展。如发生上述负面情况，可能会损害公司的品牌形象，公司的业务开展、经营业绩及财务状况也将受到不利影响。

（5）住宅物业管理服务费难以上调的风险

我国住宅物业服务费长期受到较高程度的价格控制。2014年12月，国家发改委出台《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755号），要求各省级价格主管部门废除保障性住房及前期物业服务合同的住宅外的物业服务费价格控制或指导政策，但保障性住房、房改房、老旧小区和前期物业管理服务收费仍由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况实行政府指导价。虽然政策层面已放开价格限制，但在实际经营过程中，缺

乏价格调节机制，物业管理服务费难以上调。

近年来，物价和人力成本刚性上涨，若公司不能通过调整收费价格或多元化经营提高收入，则公司的财务状况和经营业绩将受到不利影响。

（6）部分租赁物业存在瑕疵的风险

报告期内，公司存在租赁位于集体建设用地上的房产的情况，该集体建设用地上房产的规划用途为住宅，公司租赁上述房产作为员工宿舍使用符合规划用途。截至本上市保荐书签署之日，发行人租赁的集体建设用地上的房产面积占发行人全部租赁房产面积的比例为 43.05%。如因土地问题，政府主管部门依法处罚的责任承担主体是出租方。但若未来发生因房产瑕疵导致房屋搬迁、拆除，导致公司不能持续租赁上述集体房产，则因搬迁形成的费用和新租赁房产价格上升将对公司的盈利能力造成不利影响。

（7）新型冠状病毒疫情风险

2020 年初以来，我国发生了新型冠状病毒肺炎疫情。疫情期间，众多物业企业参与到疫情防控一线，社会认可度得到进一步提高。但疫情期间，物业企业也耗费了高额人力、物力成本。物业管理服务项目拓展减速、成本增加、基层员工流失、服务品质波动为经营带来风险。此外，公司政务服务业务和华中地区的综合物业管理服务项目主要集中于受疫情影响较大的湖北省武汉市，疫情造成的延期复工导致服务收费和新业务拓展都受到较大影响。若后续疫情持续发生不利变化及出现相关行业传导等情况，可能对公司现有及潜在客户的物业管理服务需求造成影响；同时，受疫情影响部分客户回款延迟，若由于疫情对客户生产经营造成较大影响，可能导致公司应收账款坏账增加，进而影响公司未来的经营业绩。

3、财务风险

（1）物业收费结算模式风险

公司目前在管的综合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，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。物业管理企业节省的开支可能成为其利润来源，推动物业管理企业不断完善服务体系并提高服务效率，从而有效控制

成本,同时积极扩展服务内容来增加收入来源。但若未来公司服务收费标准过低、服务成本难以被覆盖,所服务的项目仍然存在亏损风险,从而对盈利能力、经营业绩造成不利影响。

(2) 应收账款金额较大的风险

报告期各期末,公司的应收账款账面价值分别为 10,708.83 万元、15,168.83 万元、20,544.06 万元和 24,714.36 万元,占总资产的比例分别为 37.90%、41.48%、42.39%和 44.87%,主要为期末应收的物业管理费、政务服务费等。报告期内,公司账龄在一年以内的应收账款账面价值分别为 10,708.83 万元、15,104.64 万元、20,408.32 万元和 24,259.32 万元,占比分别为 100.00%、99.58%、99.34%和 98.16%,应收账款账龄绝大部分在一年以内。

报告期内,公司主要客户商业信誉良好且与公司合作关系稳定,应收账款账龄绝大部分在一年以内,公司已按照会计政策足额计提了坏账准备。随着业务规模不断扩大,公司未来应收账款余额预计将进一步增加。公司应收账款账面价值相对较大,若出现客户违约或公司内部控制未有效执行的情形,将发生应收账款坏账准备计提比例提高的风险,对公司的现金流和财务状况将产生不利影响。

(3) 现金收款风险

报告期内,公司存在部分住宅物业客户或停车车主以现金缴纳物业服务费、停车费等费用的情况,现金收款占营业收入的比例分别为 4.80%、1.56%、0.65%和 0.41%,占比较低且呈逐年下降趋势。公司已制定严格的现金收款管理制度及库存现金管理制度,严格规范日常业务中的现金收付行为,并与银行等机构合作在住宅小区、停车场推广安装 POS 机和“扫码支付”设备,鼓励业主、车主使用 POS 刷卡、微信、支付宝等电子支付方式,不断降低现金收款在主营业务收入中的占比。但仍存在部分业主、车主难以改变支付习惯,以现金缴款的情况。若公司针对现金收款的管理措施执行不到位,仍可能存在一定的资金管理风险。

(4) 毛利率下滑的风险

公司目前的主营业务包括综合物业管理服务、政务服务、增值服务等,其中综合物业管理服务为公司最主要的业务,也是其他各类业务发展的基础。2017

年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，公司综合毛利率分别为 21.96%、21.05%、18.65%和 20.53%；综合物业管理服务毛利率分别为 17.52%、16.54%、15.17%和 17.78%。报告期内，综合物业管理业务的收入、毛利占比较高，系影响公司综合毛利率的主要因素。公司综合物业管理业务毛利率水平主要与物业服务项目的收费标准、业态构成、成本管控，以及各项目收入来源等因素相关。未来，随着物业管理行业竞争进一步加剧及人力成本等主要成本的上升，公司可能面临毛利率下降的风险。

（5）参股公司未能如期实现盈利的风险

截至 2019 年末，公司分别持有武汉紫光、河南特发和特发建设 49%、35% 和 45%的股权。公司在 2018 年度对武汉紫光、河南特发的权益投资分别确认投资损失 30.91 万元和 4.28 万元。2019 年度，武汉紫光扭亏为盈，但河南特发持续小额亏损，特发建设尚未形成规模化运作。如果公司投资的参股公司未能通过开展相关业务实现盈利，公司将需要确认投资损失，对公司的盈利能力和财务状况将产生不利影响。

（6）部分停车场免于支付租金条款可能发生变化的风险

报告期内，公司为部分物业项目提供综合物业管理过程中同时受托管理物业配套停车场，并向停车的车主收取泊位费。公司收取泊位费所涉及停车场中部分业主方为关联方且未向公司收取停车场租金，包括特发信息港/特发信息大厦停车场、特力大厦停车场、汽车大厦停车场等。根据公司签订的物业管理合同，以上停车场作为所属物业的构成部分交由公司进行统一管理，公司管理上述停车场未向业主方支付租金。报告期内，这些未支付租金的停车场所涉及泊位费收入分别为 665.53 万元、796.92 万元、801.26 万元和 387.97 万元，占公司营业收入比例分别为 1.31%、1.14%、0.90%和 0.79%；泊位费毛利分别为 607.95 万元、736.15 万元、740.76 万元和 351.79 万元，占公司营业毛利的比例分别为 5.45%、5.00%、4.46%和 3.51%，占公司净利润的比例分别为 16.58%、13.32%、10.96%和 7.45%，占比较低，对公司主营业务和经营业绩影响有限。但未来若公司与业主方签订的物业管理合同到期，存在部分停车场免于支付租金条款可能发生变化的风险。

4、管理风险

（1）成长性风险

报告期内，公司不断扩大物业管理规模，所提供物业管理服务、政务服务的项目数量、合同面积、收入均呈现显著增长趋势。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月，公司综合物业管理服务收入分别为41,110.71万元、54,370.06万元、71,603.13万元和39,801.02万元；公司政务服务收入分别为5,183.09万元、8,319.01万元、11,406.55万元和6,979.48万元。

公司所管理物业规模的不断扩大和服务内容的扩展对公司的经营管理、资源配置、运营管理、组织协调和内部控制能力均提出了更高要求。但如果公司管理水平、组织模式、规范制度、内部控制不能随着经营规模的扩大而及时调整和完善，将对公司经营业绩造成不利影响。

（2）分支机构管理风险

公司采用物业服务行业惯常的管理模式，在全国各服务区域设立分、子公司等分支机构提供综合物业管理服务和政务服务。截至本上市保荐书签署之日，公司拥有各级子公司11家，公司及子公司合计拥有分公司52家，分支机构数量较多。根据战略规划，公司将持续在全国范围内拓展业务，预计未来几年仍可能₁在其他区域设立新的分支机构。

鉴于分支机构分散于全国各个区域，公司面临着管理风险增高和管理效率降低的风险。为了更好地应对风险，公司已制定一系列管理制度和措施并大力加强各分、子公司的规范运作和统一管理。但如果公司的管理体系、服务标准不能适应管理分支机构的需要，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，公司的业务发展和盈利能力将受到不利影响。

（3）核心人员流失的风险

物业管理属于劳动密集型的轻资产行业，提供服务的人员学历背景、年龄结构差异较大，而核心业务人员对于公司经营、管理尤为重要，是公司提供高水平及高质量服务的保障，维持核心业务人员的稳定也是保证公司核心竞争力的关键。随着公司经营规模的不断发展，公司对于核心人才的需求也会不断增加。

物业管理服务是以项目管理人员和物业服务人员为核心开展的，公司已建立有效的员工薪酬和激励机制以增强员工的积极性和凝聚力。但若公司的核心业务人员频繁流失，或项目管理人员无法满足行业发展需要，均会降低公司的服务质量、客户满意度和品牌声誉，进而对公司的业务发展和经营业绩造成不利影响。

（4）未为部分员工缴纳社会保险或住房公积金而可能造成补缴的风险

报告期内，公司未为部分员工缴纳社会保险或住房公积金，存在被主管部门要求补缴的风险。截至 2020 年 6 月末，公司及子公司员工人数为 7,466 人，其中公司应缴社保但未缴的员工占员工总人数的比例为 7.80%，公司应缴住房公积金但未缴的员工占员工总人数的比例为 20.53%。报告期内，公司存在应缴社保、住房公积金但未缴员工的主要原因系：部分新招员工的社会保险、住房公积金手续正在办理中；社会保险和住房公积金个人承担部分将减少其实际可支配收入，部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险、住房公积金。

针对上述情况，公司全体股东出具书面承诺如下：

“本公司将督促特发服务及其下属子公司全面执行法律、法规及规章所规定的住房公积金、生育、养老、失业、工伤、医疗保险（以下简称“五险一金”）有关制度，为特发服务全体在册员工建立账户并缴存“五险一金”；在特发服务公开发行股票并上市之前，若特发服务及其下属子公司被要求为其员工补缴未缴纳或者未足额缴纳的“五险一金”，或因“五险一金”缴纳问题受到有关政府部门的处罚，本公司将按照在特发服务的持股比例承担该部分补缴款项或因被处罚造成的一切直接和间接损失，并督促其他股东履行相关承诺，保证特发服务及其下属子公司不因此遭受任何损失。”

5、募投项目实施风险

除补充公司流动资金外，本次募集资金拟投资于物业管理市场拓展项目、信息化建设项目、人力资源建设项目和物业管理智能化升级改造项目。本次募集资金投资项目的顺利实施将进一步提升公司的发展潜力、品牌影响力和核心竞争力，提高公司的服务水平、运营效率和盈利能力。本次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。尽管公司已对本次募集资金投资项目的必要性、可行性进行了审慎论证和充分调查，但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。

本次募投项目的总投资金额为 34,519.77 万元，募投项目最高每年将产生折旧摊销费用合计 2,381.68 万元。募集资金到位后，公司净资产规模将得到大幅提升。如募投项目完成后，预期收益不能顺利实现，将会对于公司的整体经营业绩产生一定影响，存在净资产收益率下降的风险。

二、发行人本次发行情况

发行股票种类	境内上市人民币普通股（A 股）股票
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数	不低于发行后公司股份总数的 25%，公开发行人股票不超过 2,500 万股。在上述范围内，由董事会根据股东大会的授权以及发行情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。公司现有股东在本次发行中不转让老股
每股发行价格	【】元/股
发行人高管、员工拟参与战略配售情况	公司高级管理人员及核心员工拟参与战略配售，配售数量不超过本次公开发行人股票的 10%。资产管理计划获配股票的限售期为 12 个月，限售期自本次公开发行人股票在深交所创业板上市之日起开始计算
保荐人相关子公司拟参与战略配售情况	如本次发行价格超过剔除最高报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数以及剔除最高报价后公募基金、社保基金、养老金、企业年金基金和保险资金报价中位数、加权平均数孰低值，保荐机构相关子公司将按照相关规定参与本次发行的战略配售
发行市盈率	【】倍（按发行价格除以发行后每股收益计算）
发行后每股收益	【】元（按【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）
发行前每股净资产	3.98 元（按 2020 年 6 月 30 日经审计的归属母公司股东的净资产除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（按【】年【】月【】日经审计的归属于母公司股东的净资产与本次募集资金净额之和除以发行后总股本计算）
发行市净率	【】倍（按发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	采用网下向股票配售对象询价配售和网上向社会公众投资者资金申购定价发行相结合的方式，或采用证券监管部门认可的其他方式
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的创业板合格投资者，

	或中国证监会、深圳证券交易所等监管部门另有规定的其他对象（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	余额包销

三、本次证券发行上市的保荐代表人、项目协办人及其他项目组成员

（一）负责本次发行的保荐代表人

国泰君安指定许磊、周聪作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市项目的保荐代表人。

许磊：国泰君安证券投资银行部执行董事，保荐代表人；曾主导和参与珈伟股份、欧派集团、深南电路、嘉必优等 IPO 项目；亿纬锂能非公开发行、海南橡胶非公开发行、亿纬控股可交换债、格林美公司债、深南电路可转债等再融资项目；广州药业重大资产重组、珈伟股份重大资产重组等财务顾问项目。

周聪：国泰君安证券投资银行部业务董事，保荐代表人，经济学硕士。曾负责和参与了万兴科技、华智融、深南电路、锐科激光、嘉必优等 IPO 项目；莎普爱思、海南橡胶等非公开发行项目。

（二）负责本次发行的项目协办人

曹子建：国泰君安证券投资银行部助理董事，会计学学士，注册会计师协会非执业会员、特许公认会计师公会（ACCA）会员；先后参与新乡化纤非公开发行、波斯科技 IPO、国泰君安公司债发行等项目。

（三）其他项目组成员基本情况

其他参与本次特发服务首次公开发行股票保荐工作的项目组成员还包括：张力、赵宗辉、银波。

四、保荐机构与发行人存在的关联关系

（一）截至本上市保荐书出具日，深圳市国资委直接持有发行人控股股东特发集团 43.30% 股权，同时通过本保荐机构的关联法人深圳市投资控股有限公司

持有特发集团 19.49%的股权；深圳市投资控股有限公司非特发集团的控股股东，该事项对本保荐机构及本次证券发行上市保荐代表人公正履行保荐职责不存在实质性影响。

除上述情况外，本保荐机构或本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有发行人或者发行人的控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

(二) 发行人实际控制人深圳市国资委持有本保荐机构的关联法人深圳市投资控股有限公司 2,764,900 万股股份，占深圳市投资控股有限公司总股本的 100.00%；发行人实际控制人深圳市国资委持有本保荐机构的关联法人深圳能源集团股份有限公司 227,520.09 万股股份，占深圳能源集团股份有限公司总股本的 47.82%。深圳市国资委的主要职能为代表国家履行出资人职责，深圳市投资控股有限公司为深圳市国有资本投资公司，上述持股事项对本保荐机构及本次证券发行上市保荐代表人公正履行保荐职责不存在实质性影响。

除上述情况外，发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有本保荐机构或本保荐机构控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况；

(三) 本保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方股份，以及在发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方任职的情况；

(四) 本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在相互提供担保或者融资等情况；

(五) 本保荐机构与发行人之间不存在其他关联关系。

保荐机构合规部门经过利益冲突审查，未发现特发服务首次公开发行股票并在创业板上市项目存在投资银行类业务利益冲突的情形。

五、保荐机构承诺事项

(一) 保荐机构对本次发行保荐的一般承诺

本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股

股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，保荐机构组织编制了本次发行申请文件，同意推荐发行人本次公开发行及上市，并据此出具本上市保荐书。

（二）保荐机构对本次发行保荐的逐项承诺

保荐机构已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查，根据《保荐管理办法》第二十六条的规定，作出如下承诺：

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、保证所指定的保荐代表人及保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证上市保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《保荐管理办法》采取的监管措施以及深圳证券交易所的自律监管。

六、本次证券发行上市履行的决策程序

（一）本次发行已履行的决策程序

经查验发行人提供的董事会会议资料及股东大会会议资料，发行人就首次公

开发股票并在创业板上市事宜履行了以下决策程序：

1、第一届董事会第五次会议及董事会决议

2019年5月16日，发行人召开第一届董事会第五次会议，发行人应出席会议董事共9名，实际出席董事9名。发行人第一届董事会第五次会议审议通过了如下关于本次发行与上市的议案，形成《董事会决议》，并决议将相关议案提交股东大会审议：

(1)《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市议案》；

(2)《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》；

(3)《关于公司出具首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》；

(4)《关于确认公司近三年（2016年度、2017年度及2018年度）关联交易公允性及合法性的议案》；

(5)《关于聘任公司首次公开发行股票并在创业板上市审计机构的议案》；

(6)《关于报出公司2016年度、2017年度及2018年度财务报表的议案》；

(7)《关于公司首次公开发行股票前滚存利润分配政策的议案》；

(8)《关于<公司上市后三年内稳定股价的预案>的议案》；

(9)《关于填补被摊薄即期回报的措施及相关承诺的议案》；

(10)《关于首次公开发行人民币普通股（A股）股票募集资金投资项目可行性研究报告的议案》；

(11)《关于<深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并上市后股东分红回报规划>的议案》；

(12)《关于公司首次公开发行股票并上市后适用之<深圳市特发服务股份有限公司公司章程（草案）>的议案》；

(13)《关于<深圳市特发服务股份有限公司内部控制有效性的自我评价报

告>的议案》;

(14)《关于提请召开 2019 年第三次临时股东大会的议案》。

2、2019 年第三次临时股东大会会议关于本次发行与上市的批准与授权

2019 年 5 月 31 日, 发行人召开 2019 年第三次临时股东大会, 发行人应出席该次股东大会的股东共 4 名, 实际出席情况为: 出席会议的股东代表共 4 名, 出席会议股东代表的发行人股份占股份总数的 100%。

与会股东审议通过了如下关于本次发行与上市的议案:

(1)《关于公司申请首次公开发行人民币普通股 (A 股) 股票并在创业板上市议案》;

(2)《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股 (A 股) 股票并在创业板上市相关事宜的议案》;

(3)《关于公司出具首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》;

(4)《关于确认公司近三年 (2016 年度、2017 年度及 2018 年度) 关联交易公允性及合法性的议案》;

(5)《关于聘任公司首次发行股票并在创业板上市审计机构的议案》;

(6)《关于公司首次公开发行股票前滚存利润分配政策的议案》;

(7)《关于<公司上市后三年内稳定股价的预案>的议案》;

(8)《关于填补被摊薄即期回报的措施及相关承诺的议案》;

(9)《关于首次公开发行人民币普通股 (A 股) 股票募集资金投资项目可行性研究报告的议案》;

(10)《关于<深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并上市后股东分红回报规划>的议案》;

(11)《关于公司首次公开发行股票并上市后适用之<深圳市特发服务股份有限公司公司章程 (草案) >的议案》。

3、第一届董事会第十一次会议及董事会决议

2020年6月13日，发行人召开第一届董事会第十一次会议，发行人应出席会议董事共9名，实际出席董事9名。发行人第一届董事会第十一次会议审议通过了如下关于本次发行与上市的议案，形成《董事会决议》，并决议将相关议案提交股东大会审议：

(1)《关于修改公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市的议案》；

(2)《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》；

(3)《关于修改公司首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》；

(4)《关于修改<深圳市特发服务股份有限公司章程>及公司首次公开发行股票并上市后适用之<深圳市特发服务股份有限公司公司章程（草案）>的议案》；

(5)《关于提请召开2020年第一次临时股东大会的议案》。

4、2020年第一次临时股东大会会议关于本次发行与上市的批准与授权

2020年6月15日，发行人召开2020年第一次临时股东大会，发行人应出席该次股东大会的股东共4名，实际出席情况为：出席会议的股东代表共4名，出席会议股东代表的发行人股份占股份总数的100%。

与会股东审议通过了如下关于本次发行与上市的议案：

(1)《关于修改公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市的议案》；

(2)《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》；

(3)《关于修改公司首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》；

(4)《关于修改<深圳市特发服务股份有限公司章程>及公司首次公开发行股票并上市后适用之<深圳市特发服务股份有限公司公司章程（草案）>的议案》。

（二）保荐机构核查意见

经保荐机构核查，发行人已依照《公司法》、《证券法》及《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》、《注册办法》、《审核规则》等法律法规的有关规定，就本次证券发行召开了董事会与股东大会；发行人首次公开发行股票并在创业板上市的相关议案已经公司董事会、股东大会审议通过；相关董事会、股东大会决策程序合法合规，决议内容合法有效。

七、保荐机构关于发行人本次证券发行符合上市条件的说明

本保荐机构对发行人本次发行是否符合《上市规则》规定的上市条件进行了尽职调查和审慎核查，核查结论如下：

（一）符合中国证监会规定的发行条件

根据《国泰君安证券股份有限公司关于深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之发行保荐书》第三节“保荐机构对本次证券发行上市的保荐结论”中“三、本次发行符合《证券法》规定的发行条件”和“四、本次发行符合《注册办法》规定的发行条件”，发行人符合《证券法》、《注册办法》规定的发行条件，符合中国证监会规定的发行条件，符合《上市规则》第 2.1.1 条第（一）项的规定。

（二）发行后股本总额不低于 3,000 万元

根据发行人现行有效的公司章程、《审计报告》及发行人 2019 年第三次临时股东大会、2020 年第一次临时股东大会作出的决议，发行人本次发行前股本总额为 7,500 万元，若发行人本次成功发行 2,500 万股股票，发行后股本总额为 10,000 万元，不少于 3,000 万元，符合《上市规则》第 2.1.1 条第（二）项的规定。

（三）公开发行的股份达到公司股份总数的 25%以上

根据发行人 2019 年第三次临时股东大会、2020 年第一次临时股东大会作出的决议，发行人本次申请公开发行不超过 2,500 万股股票，达到本次发行后公司股本总额的 25%，符合《上市规则》第 2.1.1 条第（三）项的规定。

(四) 市值及财务指标符合规定的标准

根据天健会计师事务所出具的天健审〔2020〕3-271号《审计报告》，发行人2018年和2019年净利润（以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据）分别为5,179.95万元和6,532.87万元。发行人最近两个会计年度净利润（以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据）均为正数，累计为11,712.82万元，符合《上市规则》第2.1.2条第(一)项最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于5,000万元，符合《上市规则》第2.1.1条第(四)项的规定。

八、保荐机构对发行人持续督导工作的安排

事项	安排
(一) 持续督导事项	在本次发行结束当年的剩余时间以及以后3个完整会计年度内对发行人进行持续督导。
1、督导发行人有效执行并完善防止大股东、实际控制人、其他关联方违规占用发行人资源的制度	与发行人建立经常性沟通机制，强化发行人严格执行中国证监会、深交所有关规定的意识，认识到占用发行人资源的严重后果，完善各项管理制度和发行人决策机制。
2、督导发行人有效执行并完善防止高管人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度	根据《公司法》、《上市公司治理准则》和《公司章程》的规定，协助发行人制定有关制度并实施。
3、督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见	(1) 督导发行人尽可能避免和减少关联交易，若关联交易为发行人日常经营所必须或者无法避免，督导发行人按照《公司章程》等规定执行，对重大的关联交易本保荐机构将按照公平、独立的原则发表意见； (2) 发行人因关联交易事项召开董事会、股东大会，应事先通知本保荐机构，本保荐机构可派保荐代表人参会并提出意见和建议。
4、督导发行人履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向中国证监会、证券交易所提交的其他文件	与发行人建立经常性信息沟通机制，督促发行人负责信息披露的人员学习有关信息披露的规定，适时审阅发行人信息披露文件。
5、持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项	建立与发行人信息沟通渠道、根据募集资金专用账户的管理协议落实监管措施、定期对项目进展情况进行跟踪和督促，并有权随时到募集资金账户开户银行查询发行人募集资金专用账户资料。
6、持续关注发行人为他人提供担保等事项，并	严格按照中国证监会、深交所有关文件的要求规范发行人担保行为的决策程序，要求发行人对重大担保行为与保荐机构进行事前沟

事项	安排
发表意见	通。
(二) 保荐协议对保荐机构的权利、履行持续督导职责的其他主要约定	(1) 提醒并督导发行人根据约定及时通报有关信息, 根据有关规定, 对发行人违法违规行为事项发表公开声明; (2) 保荐机构有权对有关部门关注的相关事宜进行核查, 必要时可聘请相关证券服务机构配合。
(三) 发行人和其他中介机构配合保荐机构履行保荐职责的相关约定	(1) 发行人应当积极配合保荐机构和保荐代表人的现场检查工作以及参加保荐机构组织的培训等, 不得无故阻挠正常的持续督导工作; (2) 会计师事务所、律师事务所持续对发行人进行关注, 并进行相关业务的持续培训。
(四) 其他安排	无。

九、保荐机构和相关保荐代表人的联系方式

保荐机构（主承销商）：国泰君安证券股份有限公司

保荐代表人：许磊、周聪

联系地址：深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 43 楼

电话：0755-23976200

传真：0755-23970200

十、保荐机构认为应当说明的其他事项

无其他应当说明的事项。

十一、保荐机构对本次股票上市的推荐结论

在充分尽职调查、审慎核查的基础上，保荐机构认为，特发服务首次公开发行股票并在创业板上市符合《公司法》、《证券法》、《注册办法》、《保荐管理办法》、《上市规则》等法律、法规和规范性文件中有关首次公开发行股票并在创业板上市的条件。同意推荐特发服务本次证券发行上市。

（以下无正文）

(本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之上市保荐书》之签字盖章页)

项目协办人签字： 曹子建
曹子建

保荐代表人签字： 许磊 周聪
许磊 周聪

内核负责人签字： 刘益勇
刘益勇

保荐业务负责人签字： 谢乐斌
谢乐斌

保荐机构董事长、
法定代表人签字： 贺青
贺青



国泰君安证券股份有限公司

2020年12月2日