

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 A 股股票并在创业板上市
之
发行保荐工作报告

保荐机构（主承销商）



中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

二〇二〇年十月

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 A 股股票并在创业板上市之发行保荐工作报告

深圳证券交易所：

作为深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”、“发行人”、“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次发行”）的保荐机构，国泰君安证券股份有限公司（以下简称“本保荐机构”、“国泰君安证券”）及指派参与本次发行保荐工作的保荐代表人根据《公司法》、《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上市公司证券发行上市审核规则》（以下简称“《审核规则》”）等有关法律、法规和中国证监会的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐工作报告，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

本发行保荐工作报告中如无特别说明，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。

目 录

第一节 项目运作流程	9
一、本保荐机构内部项目审核流程简介.....	9
二、本次证券发行的初次立项评审的主要过程.....	11
三、本次证券发行项目执行的主要过程.....	12
四、本次证券发行的内核的主要过程.....	17
第二节 项目存在的问题及解决情况	17
一、初次立项评审委员会意见及评审情况说明.....	18
二、尽职调查工作中发现的主要问题及解决情况.....	19
三、保荐承销立项评审委员会关注的问题、评审意见及落实情况.....	30
四、内核委员会会议讨论的主要问题、审核意见及落实情况.....	34
五、证券服务机构专业意见核查情况说明.....	47
六、关于发行人利润分配政策的核查意见.....	48
七、关于本次发行摊薄即期回报以及相关填补回报措施的核查意见.....	51
八、关于本次发行中有偿聘请第三方机构和个人相关情况的核查意见.....	52
第三节 关于发行人涉及创业板发行上市审核关注要点事项的核查意见	54
一、有关改制行为是否经有权机关批准、法律依据是否充分、履行的程序是否合法以及对发行人的影响等；改制行为是否造成国有或集体资产流失，相关瑕疵是否已得到弥补，是否会构成发行人首发的法律障碍。.....	54
二、发起人是否合法拥有用于出资财产的产权，产权关系是否清晰；以知识产权出资的，是否存在职务发明创造的情形；以高新技术成果出资入股的，是否有相关管理部门出具的高新技术成果认定书；发起人出资是否存在设置抵押、质押等财产担保权益或者其他第三方权益，是否存在被司法冻结等权	

利转移或者行使受到限制的情形，出资财产是否存在重大权属瑕疵或者重大法律风险；是否履行了出资财产的评估作价程序，出资财产的权属转移手续是否已经办理完毕。设立时是否存在发行人股东以国有资产或者集体财产出资，出资行为是否依法履行国有资产管理或者集体财产管理的相关程序。	55
三、发行人设立以来股权变动行为是否依法履行国有资产管理或者集体财产管理的相关程序。发行人设立以来历次股权变动过程是否曾经存在瑕疵或者纠纷，如存在，发行人是否已采取整改或者补救措施，相关瑕疵是否已得到弥补；瑕疵事项的影响，发行人或者相关股东是否因此受到过行政处罚、是否构成重大违法行为；是否仍存在纠纷或者被处罚风险；是否会构成发行人首发的法律障碍。	56
四、发行人的董事、高级管理人员最近 2 年是否发生重大不利变化。	57
五、员工持股计划的合法合规性、相关权益定价的公允性、具体人员构成、员工减持承诺情况、规范运行情况及备案情况。	57
六、发行人报告期内是否存在应缴未缴社会保险和住房公积金的情形，如存在，相关事项是否属于重大违法行为。	58
七、发行人（包括合并报表范围各级子公司）及其控股股东、实际控制人报告期内是否发生涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的安全事故或受到行政处罚，如存在，相关事项发生原因、经过等具体情况，整改措施及整改后是否符合有关规定，是否仍存在重大法律风险，发行人是否构成重大违法行为及发行上市的法律障碍。	59
八、发行人是否披露发行人及其合并报表范围各级子公司从事生产经营活动所必需的全部行政许可、备案、注册或者认证等，发行人及其合并报表范围各级子公司是否取得从事生产经营活动所必需的行政许可、备案、注册或者认证等；已经取得的上述行政许可、备案、注册或者认证等，是否存在被吊销、撤销、注销、撤回的重大法律风险或者存在到期无法延续的风险；如存在，是否会对发行人持续经营造成重大不利影响。	61

九、报告期内新制定或修订、预计近期将出台的与发行人生产经营密切相关的主要法律法规、行业政策的具体变化情况，相关趋势和变化对发行人的具体影响。发行人是否按照要求披露行业主要法律法规政策对发行人的经营发展的影响。.....	62
十、发行人同行业可比公司的选取标准是否客观，是否按照披露的选取标准全面、客观、公正地选取可比公司。.....	63
十一、主要客户（如前五大）的注册情况，是否正常经营，发行人、发行人控股股东实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员是否与相关客户存在关联关系；是否存在前五大客户及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形；相关客户的市场需求、是否具有稳定的客户基础、是否依赖某一客户等。客户和供应商重叠的相关交易情况，交易原因，交易的合理性和必要性.....	64
十二、发行人、发行人控股股东实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员是否与相关供应商存在关联关系；是否存在前五大供应商或其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形；供应商的市场需求、是否具有稳定的供应商基础、是否依赖某一供应商等。新增供应商情况，该供应商新增交易的原因，与该供应商订单的连续性和持续性。.....	65
十三、发行人取得和使用上述土地是否符合《土地管理法》等法律法规的规定、是否依法办理了必要的审批或租赁备案手续、有关房产是否为合法建筑、是否可能被行政处罚、是否构成重大违法行为。如存在不规范且短期内无法整改，应结合该土地或房产的面积占发行人全部土地或房产面积的比例、使用上述土地或房产产生的收入、毛利、利润情况，评估其对于发行人的重要性；如发行人生产经营用的主要房产系租赁上述土地所建房产的，应核查其是否对发行人持续经营构成重大影响，被处罚或进行搬迁的风险及应对措施。.....	67
十四、发行人取得上市公司资产的背景、所履行的决策程序、审批程序与信	

息披露情况，是否符合法律法规、交易双方公司章程以及证监会和证券交易所有关上市公司监管和信息披露要求，资产转让是否存在诉讼、争议或潜在纠纷。发行人及其关联方的董事、监事和高级管理人员在上市公司及其关联方的历史任职情况及合法合规性，是否存在违反竞业禁止义务的情形，与上市公司及其董事、监事和高级管理人员是否存在亲属及其他密切关系，如存在，在相关决策程序履行过程中，相关人员是否回避表决或采取保护非关联股东利益的有效措施。发行人及其关联方的董事、监事、高级管理人员以及上市公司在转让上述资产时是否存在损害上市公司及其中小投资者合法权益的情形。发行人来自于上市公司的资产置入发行人的时间，在发行人资产中的占比情况，对发行人生产经营的作用。..... 68

十五、相关违法行为是否构成重大违法行为，是否对发行人的持续经营产生重大不利影响，发行人是否已采取整改或者补救措施，是否会构成发行人首发的法律障碍。..... 70

十六、是否与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业存在同业竞争；同业竞争是否会导致发行人与竞争方之间的不公平竞争，是否会导致发行人与竞争方之间存在利益输送、是否会导致发行人与竞争方之间相互或者单方让渡商业机会情形，对未来发展的潜在影响等方面，对是否对发行人构成重大不利影响的同业竞争，是否构成发行人首发的障碍..... 71

十七、关联交易的内容、交易金额、交易背景及相关交易与发行人主营业务之间的关系，同时结合可比市场公允价格、第三方市场价格、关联方与其他交易方的价格等，说明并摘要披露关联交易的公允性，是否存在对发行人或关联方的利益输送，以及关联交易履行的内部决策程序等..... 73

十八、报告期内是否存在关联方成为非关联方后仍继续交易的情形；在招股说明书中披露相关资产、人员去向，并比照关联交易要求，披露后续交易情况，是否存在为发行人承担成本、费用或输送利益等情形..... 76

十九、发行人报告期内是否发生同一控制下企业合并，按照《创业板股票首次公开发行上市审核问答》问题 26 的要求，在招股说明书中对合并事项予以重点说明。..... 76

二十、发行人招股说明书披露的收入确认政策是否准确、有针对性；如是，发行人应在招股说明书中结合主要产品的销售模式、交货时点、验收程序、质量缺陷赔偿责任（如有）、退货政策、款项结算条款等因素，具体披露各类产品的收入确认政策；如发行人收入确认政策与同行业相比差异较大的，还应披露差异原因及对发行人的具体影响.....	77
二十一、报告期内发行人销售回款是否存在第三方回款；如是，发行人应在招股说明书中披露存在第三方回款的原因、是否符合行业经营特点、相关方是否为关联方，列表披露报告期各期第三方回款金额、占当期营业收入比例（存在《创业板股票首次公开发行上市审核问答》问题 25 所列示的正常经营活动中存在的第三方回款情形的，应列示相关情形的金额及占当期营业收入比例）.....	78
二十二、报告期内发行人是否存在现金交易；如是，发行人应按照《首发业务若干问题解答（二）》问题 17 的相关规定，在招股说明书中披露存在现金交易的原因、必要性与合理性、是否符合行业经营特点、相关方是否为关联方，相关收入确认及成本核算的原则与依据等八个方面的内容，并列表披露报告期各期现金交易金额、占当期销售金额（如为现金销售）或采购总额的（如为现金采购）比例.....	79
二十三、报告期各期发行人主要产品的单位成本同比变动是否较大；如是，发行人应在招股说明书中结合主要产品的产量、原材料价格变化情况，披露发行人主要产品单位成本发生较大变化的原因。.....	80
二十四、是否披露报告期各期发行人主要产品与可比公司相同或类似产品的毛利率；如是，发行人应在招股说明书中披露并列表分析发行人主要产品与可比公司相同或类似产品的毛利率及毛利率变化趋势是否存在较大差异，披露并分析发行人主要产品的毛利率是否合理.....	81
二十五、报告期内发行人是否存在股份支付；如是，发行人应按照《首发业务若干问题解答（二）》问题 1 的相关规定，在招股说明书中披露股份支付的形成原因、具体对象、股份数量、确认股份支付金额的计算过程、会计处理方式（如一次性确认还是分期确认、计入经常性损益还是非经常性损益	

等)。	81
二十六、报告期内发行人是否存在应收账款周转率下降的情形；如是，发行人应在招股说明书中披露应收账款周转率下降的原因，报告期内信用政策及执行情况是否发生变化，如通过放宽信用政策增加销售，披露放宽信用政策对于公司经营和财务状况的影响。	82
二十七、经营活动产生的现金流量净额是否波动较大或者与当期净利润存在较大差异；如是，发行人应在招股说明书中披露与同行业可比公司进行比较情况，相关情形是否与行业惯例一致，是否与销售政策、采购政策、信用政策变化情况相匹配，结合利润表和资产负债表相关科目的勾稽关系说明原因及合理性。	83
二十八、募投项目是否与发行人的现有主营业务、生产经营规模、财务状况、技术条件、管理能力、发展目标等相匹配，对发行人生产、经营模式的改变及风险，对发行人未来期间财务状况的影响，并结合发行人产能消化能力、资金需求、资金投向等情况说明募投项目的必要性、合理性和可行性，发行人是否建立募集资金专项存储制度，是否存放于董事会决定的专项账户，募投项目是否符合国家产业政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定，募投项目实施后是否不新增同业竞争，不对发行人的独立性产生不利影响。募投用地是否符合土地政策、城市规划、募投用地落实的风险。	84
二十九、重大合同形式和内容是否合法，是否履行了内部决策程序，是否存在无效、可撤销、效力待定的情形，是否办理了批准登记手续，合同的履行情况和履行可能性，是否存在重大法律风险，因不能履约、违约等事项对发行人产生或可能产生的影响。	85

第一节 项目运作流程

一、本保荐机构内部项目审核流程简介

根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定以及《证券公司投资银行类业务内部控制指引》的要求，国泰君安制定并完善了《投资银行类业务内部控制管理办法》、《投资银行类业务立项评审管理办法》、《投资银行类业务内核管理办法》、《投资银行类业务尽职调查管理办法》、《投资银行类业务项目管理办法》等证券发行上市的尽职调查、内部控制、内部核查制度，建立健全了项目立项、尽职调查、内核的内部审核制度，并遵照规定的流程进行项目审核。

（一）立项审核

国泰君安证券投行事业部（原投行业务委员会）设立了项目立项评审委员会，通过项目立项评审会议方式对证券发行保荐项目进行立项评审。

立项委员由来自投行质控部（原质量控制组）审核人员、业务部门、资本市场部资深业务骨干组成，投行事业部负责人为项目立项评审委员会主任。

根据各类业务风险特性不同及投资银行业务总体规模等，全部立项委员分为若干小组，分别侧重于股权类业务、债权类业务和非上市公司业务的立项评审工作。每个立项小组至少由 5 名委员组成，其中来自投行内控部门人员不少于三分之一。

立项评审会议结果分为立项通过、暂缓立项、不予通过。立项通过决议应当至少经三分之二以上参与投票立项委员表决通过。

根据项目类型、所处的阶段及保荐风险程度的不同，各项目所需立项次数也不同。首次公开发行股票项目、挂牌项目分为两次立项；发行股份购买资产项目根据项目复杂情况，由投行质控部决定是否需要两次立项；其他类型项目为一次立项。

立项评审会按照以下程序进行：

立项评审会由主审员主持，同一组别的投行质控部人员应参加会议。

首先，由项目组介绍项目基本情况及尽职调查中发现的主要问题、风险以及解决方案，并详细介绍尽职调查过程、采取的尽职调查方法及取得的工作底稿，解决方案的论证过程等；

其次，由投行质控部主审员向会议报告投行质控部评审意见；

再次，根据立项申请材料、项目组介绍和主审员报告情况，参加会议的立项委员逐一发表评审意见；

然后，参加会议的委员、投行质控部人员进行讨论、质询；

最后，项目组针对委员和投行质控部评审意见、质询先进行口头答复，再于会后提交书面答复意见。委员根据立项会讨论及项目组答复情况，进行投票表决。

未经立项通过的项目，不得与发行人签订正式业务合同；需经承销立项的项目，未经承销立项通过，不得申请内核评审。

（二）内部审核

国泰君安证券设立了内核委员会作为投资银行类业务非常设内核机构，内核风控部（原风险管理二部，下同）作为投资银行类业务常设内核机构，履行对投资银行类业务的内核审议决策职责，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见。

内核风控部通过公司层面审核的形式对投资银行类项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或者披露材料和文件的审核决策职责。内核委员会通过内核会议方式履行职责，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见，决定是否向证券监管部门提交、报送和出具证券发行上市申请文件。

根据国泰君安《投资银行类业务内核管理办法》规定，公司内核委员会由内核风控部、投行质控部、法律合规部等部门资深人员以及外聘专家（主要针对股权类项目）组成。参与内核会议审议的内核委员不得少于7人，内核委员独立行使表决权，同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经2/3 以

上的参会内核委员表决通过。此外，内核会议的表决结果有效期为6个月。

国泰君安内核程序如下：

(1) 内核申请：项目组通过公司内核系统提出项目内核申请，并同时提交经投行质控部审核的相关申报材料和问核文件；

(2) 提交质量控制报告：投行质控部主审员提交质量控制报告；

(3) 内核受理：内核风控部专人对内核申请材料进行初审，满足受理条件的，安排内核会议和内核委员；

(4) 召开内核会议：各内核委员在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告，重点关注审议项目和信息披露内容是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，并独立发表审核意见；

(5) 落实内核审议意见：内核风控部汇总内核委员意见，并跟踪项目组落实、回复和补充尽调情况；

(6) 投票表决：根据内核会议审议、讨论情况和投行质控部质量控制过程以及项目组对内核审议意见的回复、落实情况，内核委员独立进行投票表决。

二、本次证券发行的初次立项评审的主要过程

(一) 初次立项

2018年10月10日，保荐机构项目组向立项评审委员会提交《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行A股并在创业板上市初次立项申请报告》等初次立项申请文件，申请本项目初次立项。

2018年10月15日，保荐机构立项评审委员会召开会议，审议深圳市特发服务股份有限公司的首次公开发行股票并在创业板上市初次立项申请。会议上项目组成员对项目具体情况进行了介绍，与会人员对项目存在的主要问题进行咨询并发表了意见。会后，项目组成员根据立项评审决策成员的意见对主要问题作了书面回答。参会的7位委员中，7位委员予以通过，0位委员反对，项目初次立项评审获得通过。

（二）承销立项

2019年5月21日，项目组向立项评审委员会提交有关文件，提出保荐承销立项申请。

2019年5月28日，保荐机构立项评审委员会召开会议，审议深圳市特发服务股份有限公司的首次公开发行股票并在创业板上市保荐承销立项申请。项目组介绍了项目及发行人基本情况，包括发行人本次发行方案、主要历史沿革、财务状况、募集资金运用，并对投行质控部、立项委员的问题进行了逐一回复。本项目保荐承销立项评审获得通过。

三、本次证券发行项目执行的主要过程

（一）项目执行人员构成

保荐代表人	许磊、周聪
项目协办人	曹子建
项目组成员	张力、赵宗辉、银波

（二）项目组进场工作时间

在本项目执行过程中，项目组各阶段进场工作时间如下：

阶段	时间
初步尽职调查及改制阶段	2018年3月至2018年10月
全面尽职调查及辅导阶段	2018年10月至2019年5月
申报文件制作阶段	首次申报材料制作：2019年2月至2019年5月
财务自查阶段	2018年10月至2019年5月
内部核查阶段	初次立项：2018年10月
	承销立项：2019年5月
	申报内核：2019年6月

（三）尽职调查的主要过程

国泰君安证券受发行人聘请，担任本次首次公开发行股票并在创业板上市工作的保荐机构。在本次保荐工作中，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《保荐人尽职调查工作准则》、《证券发行上市保荐业务工作底稿指引》等相关法

规的要求，对发行人做了审慎、独立的调查工作。项目组于 2018 年 3 月正式进入特发服务现场工作和全面尽职调查。项目组对发行人的尽职调查工作主要经历以下过程：

1、2018 年 3 月至 2018 年 10 月，初步尽职调查及改制设立

2018 年 3 月正式进入项目现场以后，项目组成员制定并向发行人发送了详尽的《尽职调查清单》。通过调阅发行人及有关企业的工商登记文件、财务报表、历次验资报告、审计报告、资产评估报告、业务与技术等文件资料，实地察看发行人的办公、经营场所，访谈发行人及主要股东、董事、监事、高级管理人员及其他员工，咨询中介机构等方法，项目组完成对特发服务的初步尽职调查工作，对其基本情况、业务与技术、财务状况等方面有了一定了解，并发现了发行人存在的主要问题。

2018 年 10 月，发行人在各中介机构的协助下顺利完成发行人前身深圳市特发物业管理有限公司整体变更设立股份有限公司的各项工作，股份公司正式设立。

2、2018 年 10 月至 2019 年 5 月，全面尽职调查及辅导验收

项目组通过“向发行人提交尽职调查清单→审核发行人反馈信息→发现新问题→进一步提交补充问题清单”进行书面资料的调查，同时通过深入物业管理处，访谈各部门主要负责人，走访主要供应商和主要客户，走访当地工商、税务、社保、公积金中心等政府机构的方式对发行人的基本情况、业务与技术、同业竞争与关联交易、组织结构与内部控制、财务与会计、业务发展目标、募集资金运用、风险因素和其他重要事项等进行了调查了解。此外，项目组与发行人和其他中介机构多次召开协调会议，充分讨论尽职调查过程中发现的问题及解决方法，并组织落实相关问题的解决。

2018 年 12 月 21 日，国泰君安证券向中国证监会深圳监管局报送特发服务辅导备案申请材料，正式启动对特发服务的辅导工作。此后，项目组通过集中授课与考试、个别答疑、中介机构协调会、督促整改等途径，分阶段、有步骤地对发行人董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东（或其法定代表人）

等人员进行了辅导。2019年6月6日，公司正式向深圳证监局提交辅导总结报告；深圳证监局于2019年6月11日对发行人进行辅导验收现场走访。经过调查和评估，深圳证监局确认公司上市辅导工作顺利完成。

在全面尽职调查过程中，项目组按照相关制度的要求规整和完善工作底稿，在真实、准确、完整的原则下编制申报材料，对其他中介机构出具的各项文件亦进行仔细核对，协助发行人做好制作公开发行证券申请文件的准备工作。

（四）保荐代表人参与尽职调查的工作时间以及主要过程

自2018年3月起，国泰君安证券指定的保荐代表人即进场开展尽职调查工作，通过查阅资料、询问访谈、会议讨论、列席三会、走访调查、咨询其他中介机构等工作办法调查企业相关情况，指导项目组其他成员搜集相关工作底稿，并组织项目组编写发行申请文件，具体工作过程如下：

1、对发行人基本情况及发起人出资情况进行调查

保荐代表人查询了发行人历次工商登记资料、历年业务经营情况等，指导项目组其他成员核查公司股东历次出资的资产权属是否存在纠纷或潜在纠纷，有关发起人投入资产的计量属性、出资是否及时到位、出资方式是否符合当时法律、法规的要求等情况。

2、对发行人改制工作的相关内容进行调查

保荐代表人与发行人相关负责人访谈，调查发行人改制时业务、资产、债务等情况，分析判断是否符合法律、法规及证券监管等相关规定。指导项目组其他成员向发行人取得上述相关资料，并进行核实。

3、对发行人重大股权变动情况进行调查

保荐代表人查阅与发行人重大股权变动相关的三会文件、转让协议及工商变更登记等文件，对有关当事人进行访谈。同时，分析股权变动对发行人业务及控制权、财务状况和经营业绩等方面的影响，判断是否会导致发行人控制权和主营业务发生实质变更。

4、对发行人业务与技术进行调查

保荐代表人对发行人行业情况及竞争状况、采购与销售情况进行了调查，与发行人各业务部门主要人员进行了交流，分析了发行人所处行业的特点、发行人在行业中所处的竞争地位及变动情况、行业的发展趋势等情况，对发行人供应商和客户进行走访和调查，并对同行业其他公司情况进行了分析。

5、对发行人财务会计进行调查

保荐代表人对发行人财务负责人及相关财务人员等进行访谈，查阅发行人历年原始财务报表、年度审计报告、财务内部控制制度，与发行人会计师进行现场沟通，核查发行人的财务状况、财务控制情况，分析发行人现金流量是否充沛、坏账准备是否计提充分、报告期内毛利率变动是否合理等。

6、对发行人募集资金运用进行调查

保荐代表人列席了发行人关于本次募集资金投资项目决策的董事会、股东大会，查阅了关于募集资金投资项目的决策文件、项目可行性研究报告，核查了监管部门关于本次发行募集资金用途的备案文件及募投项目符合环保要求的证明文件。重点分析了发行人本次募集资金项目实施的必要性、可行性及项目实施后对发行人未来在效益等方面所带来的影响。

7、对发行人独立性进行调查

保荐代表人对发行人是否具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及独立的采购、销售系统进行了调查，分析是否存在影响发行人独立性的重大或频繁的关联交易，判断其业务独立性。

调查发行人是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；核查资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷；调查发行人是否存在资产被控股股东或实际控制人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。

调查发行人高级管理人员是否在控股股东、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；调查发行人财务人员是否在控股股东、实

际控制人及其控制的其他企业中兼职，调查发行人员工的劳动、人事、薪酬以及相应的社会保障是否独立管理，判断其人员独立性。

8、对发行人商业信用情况进行调查

保荐代表人走访了当地工商、开户银行、税务、社保等外部机构，获取了外部机构对发行人信用情况的调查反馈意见。

9、对发行人进行上市辅导

保荐代表人按照有关要求对发行人进行了上市辅导，并安排了书面考试，使发行人董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东（或其法定代表人）了解了与股票发行上市有关的法律法规，知悉了上市公司及董事、监事和高级管理人员、持有 5%以上股份的股东（或其法定代表人）的法定义务和责任；依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书和专门委员会制度、投资者关系管理办法、关联交易决策制度等。

（五）项目协办人及其他项目组成员的主要工作内容

保荐机构	项目协办人及其他项目组成员	主要工作内容
国泰君安 证券	曹子建	协助保荐代表人参与项目有关问题的讨论，配合保荐代表人完成部分申报材料的编制和撰写工作，总体审阅尽职调查材料，综合分析发行人业务经营情况及财务状况，关注发行人的重大风险事项。参加发行人内部人员访谈等形式，对该募投项目的前景、风险、实施条件和项目进展开展尽职调查。
	张力	协助发行人及保荐代表人参与本次发行方案的制定，针对发行人及项目存在的问题提出解决思路及方案，通过审阅和整理发行人财务、税收、财政补贴等资料，核查会计底稿、参与了发行人财务与会计工作、纳税及税收优惠情况、财政补贴情况等方面的尽职调查工作，并根据调查结果撰写申报材料相关内容。
	赵宗辉	通过查阅发行人业务资料、行业研究报告、发行人的采购生产及销售合同、发行人工商底档、营业执照、公司章程、三会文件、对发行人内部人员访谈等方式，参与了发行人历史沿革、股权变动及重组、对外投资、业务与技术、业务发展目标、募投项目等方面的尽职调查工作，并根据调查结果撰写申报材料相关内容。
	银波	通过查阅和整理发行人控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，以及董事、监事、高级管理人员的相关资料，参与

保荐机构	项目协办人及其他项目组成员	主要工作内容
		了发行人同业竞争和关联交易、公司治理等方面的尽职调查工作，并根据调查结果撰写申报材料相关内容

四、本次证券发行的内核的主要过程

（一）内核委员会审核

按照相关法律、法规和规范性文件规定以及保荐机构《投资银行类业务内核管理办法》的要求，保荐机构内核委员会依照规定程序对发行人本次证券发行上市申请进行了审核。

2019年6月6日，国泰君安证券以通讯方式召开本项目的内核会议。各内核委员在对项目申报文件和材料进行仔细研判的基础上，结合投行质控部出具的质量控制报告，重点关注审议项目和信息披露内容是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，并对质控报告列示需关注的风险、存疑的问题进行了充分讨论和评判，在充分审议的基础上，各内核委员独立、充分发表了审核意见并于会后独立投票表决。

（二）内核委员会构成

参加本次会议的内核委员包括合规管理人员 1 人，内核风控部成员 5 人，投行质控部成员 1 人，外聘专家委员 2 人，其中来自内部控制部门的委员人数不低于参会委员总人数的 1/3。

（三）内核意见

根据内核委员投票表决结果，保荐机构认为特发服务首次公开发行 A 股股票并在创业板上市符合《公司法》、《证券法》、《创业板上市公司证券发行注册管理办法（试行）》、《保荐业务管理办法》等法律、法规和规范性文件中有关股票发行并上市的法定条件。保荐机构内核委员会同意将特发服务首次公开发行股票并上市申请文件上报深圳交易所审核。

第二节 项目存在的问题及解决情况

一、初次立项评审委员会意见及评审情况说明

(一) 初次立项评审委员会评审意见

本保荐机构立项评审委员会于2018年10月15日对本项目的初次立项申请进行了评审，评审委员会提出的问题主要如下：

1、特发物业主营业务之一为信息化建设服务，服务内容为提供信息化产品和信息化运营与维护服务。请说明特发物业是否具有相关业务资质，与关联方是否存在同业竞争；

2、2017年底，特发物业自上市公司特力A收购特发特力物业有限公司，以评估值为定价基准，价格为1,415万元。请说明本次收购的目的、定价是否公允、对特发物业财务及经营影响、收购以来特力物业经营情况。如2016年以来有其他重组情况，请说明详细情况；

3、华为是公司主要客户，请说明过往及新增业务取得方式、合作稳定性；

4、公司主要以竞标方式取得业务，请说明公司主要竞争优势、未来业务开拓计划、争取业务过程中是否存在不正当竞争情况、客户稳定性；

5、公司2016年以来是否受到行政处罚？如有，请说明详细情况；

6、公司应收账款持续增加，请说明与营业收入变动是否匹配、信用政策是否稳定、是否存在回款恶化情况、是否足额计提坏账准备？最近一期末应收账款中，住宅业主（小业主）欠款金额及比例。

项目组成员对上述问题现场作了口头回答，并在会后提交了书面材料。

(二) 立项评审委员会评审意见

本保荐机构对本项目初次立项申请的评审结论为予以通过，同意立项。

二、尽职调查工作中发现的主要问题及解决情况

项目执行成员在尽职调查过程中，发现和关注了如下问题，并对其进行了研究、分析及处理，并最终得到解决。

（一）公共收益权属问题

公司特发小区等住宅小区存在未经业主许可利用公共区域进行经营等相关行为。根据《物业管理条例》第十一条、第五十四条的规定，利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。公司在未履行上述法定程序的情况下将上述公共收益作为公司收入存在法律瑕疵。

解决方案：

公司对特发小区、贝丽花园、特力大厦三个小区启动书面征求业主意见的程序，明确自特发服务（或特力物业）为小区提供服务以来及未来提供服务期间，特发服务（或特力物业）利用公共部位、公共设施进行经营产生的收益归特发服务（或特力物业）所有。

以上三个小区最终投票结果户数及面积均超过半数，可确认公司利用共用部位、共用设施设备进行经营的收益归公司所有。

（二）商标使用权问题

公司目前使用的商标均由控股股东特发集团持有且授权公司使用。根据双方签订的《商标使用许可合同》，相关注册商标的使用许可为无偿的普通使用许可，期限为所授权注册商标有效期（含未来通过续展延续的期限）内持续有效，即在相关注册商标的有效期内，公司具有无固定期限使用权利，直至双方协商一致终止。同时，公司已向国家工商行政管理总局商标局提交与本公司主营业务相关的75项商标转让申请，并已完成部分商标的转让。如果未来特发集团无法将与公司主营业务相关的所有注册商标转让给发行人，可能会对公司业务发展产生一定影响。

解决方案：

1、许可使用商标

报告期内，发行人无偿使用特发集团拥有的“特发物业”“特发政务”“特发楼宇”等商标。2019年3月26日，发行人与特发集团签署《商标使用许可协议》，约定特发集团同意在完成将75项商标转让给发行人之前，许可发行人无偿使用前述商标，并对发行人在本合同签署之前无偿使用行为予以认可。

2、商标转让


2019年1月28日，特发集团出具《关于转让部分商标的决定》（深特发企[2019]14号），同意特发集团通过协议转让共75项商标给发行人。











2019年1月29日，深圳市中衡信资产评估有限公司出具《深圳市特发集团有限公司拟转让所涉及的75件商标价值的资产评估报告》（深衡评[2018]097号），以2018年12月31日为评估基准日，特发集团拟转让所涉及的75件商标评估价值为15.03万元，其中31件商标（其中22件注册商标、9件尚未取得注册证书的商标）评估值为4.03万元，44件注册商标评估值为11万元。














2019年3月20日，特发集团在《国有资产评估项目备案表》上签章确认，转让涉及的商标评估价值净资产为15.03万元。














2019年3月26日，发行人召开2018年度股东大会，决议同意公司以15.03万元的价格受让特发集团持有的75项商标专用权/申请权。

2019年3月26日，发行人与特发集团签署《注册商标转让协议》，约定特发集团将其拥有的75个商标专用权/申请权以15.03万元的价格转让给发行人。转让商标明细详见下表所示：
















序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
1	特发集团	发行人	41	33959180		2018.10.10

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
2	特发集团	发行人	37	33953377		2018.10.10
3	特发集团	发行人	45	33952558		2018.10.10
4	特发集团	发行人	42	33952538		2018.10.10
5	特发集团	发行人	38	33950117		2018.10.10
6	特发集团	发行人	36	33950072		2018.10.10
7	特发集团	发行人	43	33944901		2018.10.10
8	特发集团	发行人	39	33943231		2018.10.10
9	特发集团	发行人	35	33937107		2018.10.10
10	特发集团	发行人	39	24411117		2018.6.7
11	特发集团	发行人	41	21751905	特发政务	2017.12.14
12	特发集团	发行人	19	19907069		2017.6.28
13	特发集团	发行人	19	19904719		2017.6.28
14	特发集团	发行人	6	19905636		2017.6.28

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
15	特发集团	发行人	7	19905104	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
16	特发集团	发行人	7	19907516	 特发物业 SDPM	2017.6.28
17	特发集团	发行人	11	19904883	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
18	特发集团	发行人	11	19907366	 特发物业 SDPM	2017.6.28
19	特发集团	发行人	35	19904569	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
20	特发集团	发行人	35	19906958	 特发物业 SDPM	2017.6.28
21	特发集团	发行人	36	19906868	 特发物业 SDPM	2017.6.28
22	特发集团	发行人	37	19904475	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
23	特发集团	发行人	37	19906807	 特发物业 SDPM	2017.6.28
24	特发集团	发行人	39	19904328	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
25	特发集团	发行人	39	19906683	 特发物业 SDPM	2017.6.28
26	特发集团	发行人	40	19903895	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
27	特发集团	发行人	41	19906479	 特发物业 SDPM	2017.6.28

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
28	特发集团	发行人	41	19903769	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
29	特发集团	发行人	42	19906415	 特发物业 SDPM	2017.6.28
30	特发集团	发行人	42	19903921	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
31	特发集团	发行人	45	19906240	 特发物业 SDPM	2017.6.28
32	特发集团	发行人	45	19903745	 特发楼宇 SDBT	2017.6.28
33	特发集团	发行人	41	18281682	 SDGS 特发政务	2017.3.7
34	特发集团	发行人	35	18281383	 SDGS 特发政务	2016.12.14
35	特发集团	发行人	36	18282129	 SDGS 特发政务	2016.12.14
36	特发集团	发行人	37	18281853	 SDGS 特发政务	2016.12.14
37	特发集团	发行人	39	18282071	 SDGS 特发政务	2016.12.14
38	特发集团	发行人	42	18281461	 SDGS 特发政务	2016.12.14
39	特发集团	发行人	41	7369051	 SDG	2011.6.7
40	特发集团	发行人	35	7369055	 SDG	2011.1.7

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
41	特发集团	发行人	39	7369047		2010.12.7
42	特发集团	发行人	39	7369052		2010.12.7
43	特发集团	发行人	41	7369046		2010.12.7
44	特发集团	发行人	36	7369054		2010.11.21
45	特发集团	发行人	37	7369053		2010.11.21
46	特发集团	发行人	35	7369050		2010.10.21
47	特发集团	发行人	36	7369049		2010.10.21
48	特发集团	发行人	37	7369048		2010.10.21
49	特发集团	发行人	43	7369207		2010.10.21
50	特发集团	发行人	35	1197903		1998.8.7
51	特发集团	发行人	6	1171724		1998.4.28
52	特发集团	发行人	41	1163705		1998.3.28
53	特发集团	发行人	7	1161006		1998.3.21
54	特发集团	发行人	7	1161007		1998.3.21
55	特发集团	发行人	11	1161055		1998.3.21

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
56	特发集团	发行人	11	1161054		1998.3.21
57	特发集团	发行人	6	1157237		1998.3.7
58	特发集团	发行人	36	1155936		1998.2.28
59	特发集团	发行人	37	1153815		1998.2.21
60	特发集团	发行人	43	1153789		1998.2.21
61	特发集团	发行人	41	1151887		1998.2.14
62	特发集团	发行人	36	1149838		1998.2.7
63	特发集团	发行人	39	1149843		1998.2.7
64	特发集团	发行人	39	1147982		1998.1.28
65	特发集团	发行人	42	1147722		1998.1.28
66	特发集团	发行人	43	1147722		1998.1.28
67	特发集团	发行人	37	1145917		1998.1.21
68	特发集团	发行人	35	1143997		1998.1.14
69	特发集团	发行人	35	1135917		1997.12.14
70	特发集团	发行人	41	1135884		1997.12.14

序号	转让方	受让方	商标类别	注册/申请号	注册/申请商标	注册/申请日期
71	特发集团	发行人	36	1133744		1997.12.7
72	特发集团	发行人	37	1133862		1997.12.7
73	特发集团	发行人	40	1133887		1997.12.7
74	特发集团	发行人	39	1131985		1997.11.28
75	特发集团	发行人	42	1131713		1997.11.28

注：上表中第 12、13 项商标已于 2018 年 12 月过户至特发物业名下。

（三）同业竞争问题

特发集团控制的其他企业的经营范围包括物业管理业务，与特发服务构成同业竞争。

解决方案：

1、发行人与控股股东及其控制的其他企业不存在同业竞争

自成立以来，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。

公司控股股东特发集团经营范围包括：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资兴办旅游产业；房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务。特发集团控制的除本公司外其他主要企业情况参见招股说明书“第五节发行人基本情况”之

“六、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（三）控股股东控制的其他企业”，其中涉及物业管理的企业如下表所示：

序号	公司名称	经营范围
1	深圳市特发信息股份有限公司	光纤、光缆、光纤预制棒、电子元器件、通讯设备、光器件、配线产品、宽带多媒体设备、光网络单元、高低压配电产品、开关电源、智能监控产品、智能终端产品、数据中心系列产品、综合布线产品、电力电缆、电力通信光缆、金具及附件的生产（生产项目另办执照）；通信设备系统工程的设计、安装、维护、调试，咨询，计算机软硬技术及软件工程的开发、销售、服务；计算机网络系统集成、通信信息服务（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；电子产品技术开发与销售；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；自动化设备应用技术的开发；自有物业租赁，物业管理。机动车辆停放服务。
2	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	设计、开发和销售光通信产品（光缆、光器件、光网络配线产品、光接入用配线产品）、数据中心解决方案的配套产品、电力电子产品、嵌入式软件、低压配电系统、中高压配电系统、户外通信机房、户外通信机柜、智能建筑自动化监控系统（综合布线、通信、网络子系统集成）、动力与环境监控系统及配件、钣金制品、五金制品；无线通信系统中的天线、射频模块、射频（子）系统、移动基站各种配套产品、通信器件、无线网络覆盖产品；从事各种精密仪器、系统和设备的集成、维修、安装、维护、调试以及相关技术咨询、技术服务及其系统的软件部件和软件产品的研究、技术开发；相关工程设计、施工；技术服务；进出口贸易；自有物业租赁、物业管理。生产光通讯产品（光缆、光器件、光接入用配线产品、FTTH系列产品）、电力电子产品、嵌入式软件、低压配电系统、中高压配电系统、户外通信机房、户外通信机柜、智能建筑自动化监控系统（综合布线、通信、网络子系统集成）、动力与环境监控系统及配件、钣金制品、五金制品、无线通信系统中的天线、射频模块、射频（子）系统、移动基站各种配套产品、通信器件、无线网络覆盖产品
3	重庆特发信息光缆有限公司	生产光缆；光纤光缆的技术开发，技术咨询，技术服务（不含限制项目）；货物进出口、技术进出口业务、进出口贸易业务；自有物业租赁，物业管理（凭资质证书执业）。
4	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	生产机动车检测设备、生产用机械程设备（生产场地营业执照另行申报）；销售国产汽车、国产小轿车（具体按国家工商局工商市字（1997）第 31 号文办）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；摩托车汽车修理测试；汽车、摩托车维修技术培训（具体范围按深劳培[1994]186 号文办）；兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理（须取得物业资质证书后方可经营）；房屋租赁。
5	深圳市中天实业有限公司	兴办实业（具体项目另行申报）；电子原料、电子器材、五金交电、五金工具、建筑材料的购销；自有物业的管理；自有物业租赁；全球卫星定位系统（GPS）业务。
6	深圳市特发小梅沙投资发展	投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业（具体项目另行申报）；旅游信息咨询（以上不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；物业管理。加工、生产旅游用品、首饰、工艺品（以上不含限制项目）

序号	公司名称	经营范围
	有限公司	
7	深圳香蜜湖度假村有限公司	经营房地产（含物业管理）、旅游（中国娱乐城）、体育、商业（含彩色冲印）、交通等行业；从事香蜜湖度假村停车场管理业务；利用自有媒介、场地设计、制作、发布国内广告业务；兴办实业（具体项目另行申报）。
8	深圳市特力创盈科技有限公司	珠宝技术开发、技术咨询、技术转让；珠宝设计；珠宝新材料、新工艺研发；物业管理；自有物业租赁；代理记账；企业登记代理服务；信息咨询、企业管理咨询（不含限制项目），会务策划，展览展示策划，文化活动策划。
9	深圳市汇元经济发展有限公司	自有物业管理；自有房屋租赁
10	深圳市特发城市更新投资有限公司	在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；城市更新产业信息咨询；城市更新项目规划与策划；城市更新工程咨询；城市更新项目建设管理；投资兴办实业；投资地产项目；投资咨询、经济信息咨询、财务咨询（均不含限制项目）；开发工业区、兴办内联外引和自身工业项目，自有工业区物业管理。开发工业区，兴办内联外引和自身工业项目，自有工业区物业管理。
11	深圳市香蜜湖物业管理有限公司	物业管理（凭资质证书经营）；物业租赁；园林绿化（凭资质证书经营）；清洁服务；楼宇机电设备维护（不含限制项目）；家电维修；房地产经纪和咨询；兴办实业；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；从事停车场管理服务。
12	深圳市特发工程管理有限责任公司	承担一般工业与民用建筑工程、高耸构筑物工程和住宅小区工程的建设监理业务，上述建筑工程的楼层、跨度、高度和建筑面积不受限制；物业管理，建设工程咨询；工程招标代理；物业租赁；房地产信息咨询、房地产经纪；汽车租赁（不包括带操作人员的汽车出租）；停车场、洗车场服务。
13	深圳市特发房地产开发有限公司	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理。
14	深圳市汽车工业贸易有限公司	汽车（含小轿车）及其配件；装备汽车工业生产所需的机电、油漆、测试的配套设备，原辅材料、五金工具，摩托车及其零部件；物业管理、建筑材料；自有物业租赁，经营进出口业务。
15	武汉市特发科技有限公司	产业园区建设和运营管理；专用配套设施、厂房、写字楼的开发；物业管理；停车场服务；房屋租赁；房地产信息咨询；创业加速器、孵化器及商业运营管理；对新材料项目、新能源及节能环保项目、生物医药项目、文化创意项目、电子信息项目、先进制造项目的投资（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）。（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）
16	深圳市特发小梅沙	物业管理。旅游服务；开办旅馆（凭《卫生许可证》有效期内经营）、中餐制售（不含凉菜、生吃海产品、糕点、裱花蛋糕制作）（凭《食品卫生许可证》

序号	公司名称	经营范围
	旅游发展有限公司	有效期内经营）、娱乐、零售商业及海水养殖企业；停车场经营（凭《深圳市经营性停车场许可证》有效期内经营）。
17	深圳经济特区发展中心有限公司	自有物业租赁；自有物业管理；经营停车场。
18	深圳特发华日汽车企业有限公司	汽车零配件批发（不含限制项目）；自有物业管理；自有物业租赁。一类汽车整车维修；汽车常规检验；机动车辆保险代理；汽车维修技术培训。
19	广东特发信息光缆有限公司	生产光缆；光纤光缆的技术开发、技术咨询、技术服务（不含限制项目）；自用物业租赁、物业管理（凭有效资质证经营）；货物进出口、技术进出口业务
20	深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	高尔夫球场及其他体育项目场所的经营管理；高尔夫及其他体育赛事的承办，餐饮管理；物业管理。经营中西餐。

上表所述企业的经营范围中包括“物业管理”字样，但其只从事自有物业管理业务，未对外经营或未实际开展物业管理业务，因此，上述企业实际从事的业务与公司不存在同业竞争。

公司与控股股东及其控制的其他企业经营范围不同，亦不存在从事相同或相似业务的情况，不构成同业竞争。

2、控股股东为避免同业竞争而出具的承诺

为避免未来可能发生的同业竞争，控股股东特发集团作出以下承诺：

“1）本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业目前未从事任何与特发服务及特发服务控制的企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动；本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业未来将不会从事任何与特发服务及特发服务控制的企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动。

2）如因国家法律修改、政策变动或其他不可避免的原因使本公司及/或本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业与特发服务构成或可能构成同业

竞争时，本公司将停止存在同业竞争的业务及活动，或就该等构成同业竞争之业务的受托管理、承包经营或收购等，特发服务在同等条件下享有优先权。

3) 若特发服务将来开拓新的业务领域，特发服务享有优先权，本公司以及本公司控制、与他人共同控制、具有重大影响的其他企业或经济组织（不含特发服务及其子公司）将不再发展同类业务。

前述承诺自签署之日起正式生效，在本公司作为特发服务控股股东期间，持续有效且不可撤销。如因本公司及本公司控制的其他企业违反前述承诺，本公司将承担特发服务、特发服务其他股东或利益相关方因此所受到的相关损失。”

三、保荐承销立项评审委员会关注的问题、评审意见及落实情况

（一）保荐承销立项评审会议讨论的主要问题

1、公司提供服务的部分园区类项目为前期介入项目，该类项目是否已签订正式服务协议，所在物业进入完全商业化运营阶段时是否仍需通过招标选择物业管理服务供应商。

2、请将特发集团及其控制的其他企业作为整体统计与公司交易金额并调整前五大客户。

3、变更为股份公司后，发行人是否对历史上延续下来的关联交易按照其《公司章程》、《关联交易决策制度》予以规范？若尚未规范，建议在申报前由董事会、股东大会予以确认并补充披露。

4、请量化分析以募集资金补充流动资金的必要性。

（二）项目组对主要问题的落实情况及回复

针对立项评审委员提出的问题，项目组进行了逐项落实及回复：

1、公司提供服务的部分园区类项目为前期介入项目，该类项目是否已签订正式服务协议，所在物业进入完全商业化运营阶段时是否仍需通过招标选择物业管理服务供应商？

回复：

上述项目已签订正式服务协议，所在物业进入完全商业化运营阶段时仍需通过招标选择物业管理服务供应商。该类合同的特点一般为合同管理面积较大，但合同金额较小。报告期内，公司承接的园区物业项目绝大多数为成熟物业项目截至 2018 年末，在管项目中仅 2 个为场地维护项目。在此使用“前期介入”表达有歧义，为保证上下文分析一致，已修改为“场地维护”。

2、请将特发集团及其控制的其他企业作为整体统计与公司交易金额并调整前五大客户。

回复：

项目组对特发集团及其控制的其他企业与公司之间的交易金额予以合并后，2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司对特发集团及其下属企业的服务收入合计分别为 1,668.07 万元、1,564.65 万元和 2,580.48 万元，占各期营业收入的比例分别为 4.51%、3.08%和 3.69%。按照该口径调整后的各年度前五大客户情况如下：

单位：万元，%

2018 年度		
客户名称	金额	占比
华为系	21,539.06	30.81
阿里系	10,310.47	14.75
特发集团	2,580.48	3.69
武汉东湖新技术开发区政务服务局	2,396.70	3.43
中国移动	2,163.25	3.09
合计	38,989.96	55.78
2017 年度		
客户名称	金额	占比
华为系	19,697.30	38.81
阿里系	7,082.40	13.95
中国移动	1,789.00	3.52
特发集团	1,564.65	3.08
武汉东湖新技术开发区政务服务局	1,489.25	2.93

合计	31,622.60	62.30
2016 年度		
客户名称	金额	占比
华为系	17,001.12	45.96
阿里系	3,687.08	9.97
特发集团	1,668.07	4.51
中国移动	1,624.30	4.39
武汉东湖新技术开发区政务服务局	1,382.09	3.74
合计	25,362.67	68.56

3、变更为股份公司后，发行人是否对历史上延续下来的关联交易按照其《公司章程》、《关联交易决策制度》予以规范？若尚未规范，建议在申报前由董事会、股东大会予以确认并补充披露。

回复：

2019年5月16日、2019年5月31日，公司分别召开第一届董事会第五次会议和2019年第三次临时股东大会，审议通过《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》，确认公司与关联方之间发生上述关联交易为公司正常经营所需，由交易双方在平等自愿的基础上经协商一致达成，遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，价格公允，不存在损害公司及股东利益的情况。

4、请量化分析以募集资金补充流动资金的必要性。

回复：

流动资金估算是以估算企业的营业收入及营业成本为基础，综合考虑企业各项资产和负债的周转率等因素的影响，对构成企业日常生产经营所需流动资金的主要经营性流动资产和流动负债分别进行估算，进而预测企业未来期间生产经营对流动资金的需求。

公司本次补充流动资金需求规模测算公式如下：

预测期流动资产=应收票据+应收账款+预付账款+存货

预测期流动负债=应付账款+应付票据+预收账款+应付职工薪酬+应交税费

预测期流动资金占用=预测期流动资产-预测期流动负债

预测期流动资金缺口=预测期流动资金占用-基期流动资金

流动资金需求测算的基本假设如下：

(1) 销售收入增长预测

2016-2018 年，公司销售收入分别为 36,993.96 万元、50,759.60 万元和 69,901.50 万元，最近三年平均增长率为 37.46%，年复合增长率为 37.46%。为谨慎起见，假设预计销售收入年增长率为最近三年的年复合增长率 30%，基期为 2018 年。该假设仅用于计算公司的流动资金需求，并不代表公司对 2019 年度、2020 年度、2021 年度经营情况及趋势的判断，亦不构成公司盈利预测。

本次流动资金需求测算主要考虑公司营业收入变动导致的资金需求变动，不考虑公司建设厂房、生产线、购买机器设备等投资行为的资金需求。

(2) 流动资金需求测算的基本假设

假设公司经营性流动资产（应收账款、应收票据、预付账款、存货）和经营性流动负债（应付账款、应付票据、预收账款、应付职工薪酬、应交税费）与公司的销售收入呈一定比例，即经营性流动资产销售百分比和经营性流动负债销售百分比一定，且未来三年保持不变。

2016-2018 年，公司经营性流动资产和经营性流动负债占销售收入的百分比如下：

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	均值
应收票据、应收账款销售百分比	21.70%	21.10%	29.80%	24.20%
预付款项销售百分比	0.38%	0.30%	1.38%	0.69%
存货销售百分比	0.33%	0.46%	0.67%	0.49%
应付票据、应付账款销售百分比	6.65%	5.82%	9.81%	7.43%
预收款项销售百分比	0.93%	0.23%	0.16%	0.44%
应付职工薪酬销售百分比	10.07%	10.50%	10.24%	10.27%
应交税费销售百分比	2.45%	3.45%	4.48%	3.46%

为谨慎起见，选择公司 2016-2018 年经营性流动资产和经营性流动负债占销售收入的百分比的均值作为预测销售百分比。

(3) 流动资金需求测算的过程及结果

根据上述营业收入预测及基本假设，未来三年新增流动资金需求的测算如下：

单位：万元

项目	预测销售百分比	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入		69,901.50	90,871.95	118,133.53	153,573.59
应收票据、应收账款	24.20%	15,168.83	21,990.39	28,587.50	37,163.75
预付款项	0.69%	267.82	626.11	813.95	1,058.13
存货	0.49%	232.39	444.47	577.81	751.16
经营性流动资产合计		15,669.03	23,060.97	29,979.26	38,973.04
应付票据、应付账款	7.43%	4,649.03	6,748.34	8,772.84	11,404.69
预收款项	0.44%	652.57	401.47	521.92	678.49
应付职工薪酬	10.27%	7,036.76	9,331.76	12,131.29	15,770.68
应交税费	3.46%	1,714.32	3,144.35	4,087.66	5,313.95
经营性流动负债合计		14,052.68	19,625.92	25,513.70	33,167.81
净营运资金需求量		1,616.36	3,435.05	4,465.56	5,805.23

(4) 流动资金缺口

未来三年，公司净营运资金需求量为 5,805.23 万元，2018 年末公司净营运资金需求量为 1,616.36 万元，预测期流动资金缺口=预测期流动资金占用-基期流动资金=5,805.23-1,616.36=4,188.87（万元）。本次募投项目之一拟使用募集资金 1,950.00 万元用于补充流动资金，小于公司未来三年流动资金缺口。

四、内核委员会会议讨论的主要问题、审核意见及落实情况

(一) 内核委员会会议讨论的主要问题和主要问题的落实情况

1、公司出资存在使用房产、固定资产、债权出资的情形：（一）请说明出资是否符合当时法律法规、规范性文件关于出资等的相关规定，是否构成出资

不实或虚假出资；是否存在纠纷或潜在纠纷；（二）涉及非现金出资的，相关出资资产是否经过评估，评估具体情况和增资价格的公允性。

回复：

（1）出资情况的说明

1) 非现金出资的具体情况

发行人历史沿革中存在股东以房产、固定资产、债券出资的情形，具体如下：

①1995年5月10日，深圳经济特区发展公司出具《关于特发华城资产管理处合并处理意见》，载明截至1995年4月30日，华城资产管理处应付深圳经济特区发展公司2,708,699.05元及华城资产管理处净资产186,759.58元，合计2,895,458.62元作为对特发物业公司出资。

②1995年12月7日，深圳经济特区发展公司计划财务部出具《关于对物业公司购工作用车的处理意见》，将深圳经济特区发展公司拥有的四辆车，分别为美国雪佛兰小轿车一辆、丰田8座面包车一辆、日产0.75吨的士头人货车一辆、丰田1.5吨人货车一辆，合计378,780.20元作为对特发物业公司出资。

③1996年2月16日，特区发展公司计划财务部核发《转账通知》将特区发展公司拥有的价值150,000.00元的捷达轿车一辆（车号47662）作为对特发物业公司出资。

④1996年5月15日，深圳经济特区发展公司计划财务部出具《通知》，将特发小区（即特发小区物业管理处）现有货币资金132,022.60元转作投资，将特发小区固定资产269,661.50元，低值易耗品15,624.60元，合计417,308.70元转作对特发物业公司出资。

⑤1997年9月24日，深圳经济特区发展（集团）公司向深圳市特发房地产开发有限公司出具《关于补足特发物业管理公司注册资本金的批复》（深特发复[1997]9号），同意将三处房产作为实物投资补足对特发物业的注册资本，分别为新华城大鹏阁一楼104B（权证号为深房地字第0219427号，建筑面积96.51平方米，建筑价格1,254,630.00港元）、新华城大鹏阁1栋地下10号（权证号

为深房地字第 0219428 号, 建筑面积 64.79 平方米, 建筑价格 521,153.00 港元)、新华城月明楼 5 栋 301 号(权证号为深房地字第 0219430 号, 建筑面积 137.31 平方米, 建筑价格 1,373,000.00 港元), 以上三处房产价值合计 3,148,783.00 港元, 折合人民币 3,369,197.81 元(汇率 1:1.07) 作为对特发物业的投资, 计入实收资本 3,158,452.47 元, 资本公积 210,745.34 元。

以上出资行为在出资时点均未履行资产评估程序。

2) 出资时点适用的法律文件

① 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号, 1991 年 11 月 16 日施行)

第三条 国有资产占有单位(以下简称占有单位)有下列情形之一的, 应当进行资产评估:(一) 资产拍卖、转让.....

② 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号)

第三条 《办法》所说的国有资产是指国家依据法律取得的, 国家以各种形式的投资和投资收益形成的或接受捐赠而取得的固定资产、流动资产、无形资产和其它形态的资产。

③ 《中华人民共和国企业法人登记管理条例》(国务院令 第 1 号, 1988 年 7 月 1 日起施行)

第三十条 企业法人有下列情形之一的, 登记主管机关可以根据情况分别给予警告、罚款、没收违法所得、停业整顿、扣缴、吊销《企业法人营业执照》的处罚: (五) 抽逃、转移资金, 隐匿财产逃避债务的.....

对企业法人按照上述规定进行处罚时, 应当根据违法行为的情节, 追究法定代表人的行政责任、经济责任; 触犯刑律的, 由司法机关依法追究刑事责任。

根据以上规定, 特发集团以非现金资产出资未履行评估程序, 导致未有充分适当的证据判断其价值, 存货、固定资产(不包括房产)交接时无清点记录且接收方按大类入账, 难以判断接收时存货、固定资产(不包括房产)的数量和状况, 且部分房产始终未办理产权变更登记, 出资程序存在瑕疵。

公司自 1993 年成立至 2015 年实施混改前, 均为特发集团全资下属公司,

上述出资瑕疵问题不存在纠纷或潜在纠纷。2015 年公司实施混改后，新引入的股东南通三建、银坤投资均未对历史沿革中的出资瑕疵问题提出异议，发行人于 2019 年 4 月 8 日召开 2018 年度股东大会，全体股东同意特发集团以现金方式缴付 2,409,479.94 元用以补足对发行人的瑕疵出资，并对发行人历次增资及股权变动予以确认，不存在纠纷及潜在纠纷。

(2) 非现金出资的评估情况

发行人历史沿革中存在的股东以房产、固定资产、债权出资行为在出资时点均未履行资产评估程序。

根据北京亚超资产评估有限公司于 2019 年 3 月 8 日出具《深圳市特发集团有限公司拟补办注册资本投资手续涉及其拥有的位于深圳市罗湖区解放路大鹏阁 1 栋 104B、1 栋地下 10 号、月明楼 5 栋 301 资产评估报告》（北京亚超评报字（2019）第 01068 号），以 1997 年 9 月 30 日为评估基准日，采用市场法和收益法，深圳市罗湖区解放路大鹏阁 1 栋 104B、大鹏阁 1 栋地下 10 号、月明楼 5 栋 301 的资产评估价值为 7,326,133 元，高于作价出资金额。特发集团用于出资的上述房产已依法进行了追溯评估，定价公允。

2、公司的现金收款主要是住宅小区的物业管理费及停车费收入，现金收款金额占营业收入比例分别为 6.69%、4.80%和 1.56%（1）现金交易的必要性和合理性，是否与发行人业务情况或行业惯例相符，与同行业或类似公司的比较情况；（2）现金交易的客户或供应商情况，是否为发行人的关联方；（3）与现金交易相关的内部控制制度的完备性、合理性与执行有效性，是否与经营模式相匹配；（4）发行人为减少现金交易所采取的改进措施及进展情况。

回复：

（1）现金交易的必要性和合理性，是否与发行人业务情况或行业惯例相符，与同行业或类似公司的比较情况

由于物业管理服务行业特点，部分业主采用现金支付方式缴纳物业服务费用。报告期内，公司现金收款情况如下：

单位：万元，%

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
现金收款金额合计	1,088.65	2,434.60	2,475.97
营业收入	69,901.50	50,759.60	36,993.96
现金收款占营业收入比重	1.56%	4.80%	6.69%

报告期内，公司的现金收款主要是住宅小区的物业管理费及停车费收入，现金收款金额占营业收入比例分别为 6.69%、4.80%和 1.56%，占比较低且逐年下降。

申报期内各期，同行业已上市或拟上市企业现金收款情况如下：

单位：万元

公司	项目	报告期第三年	报告期第二年	报告期第一年
碧桂园	现金方式收款金额	2,767.75	2,988.14	1,876.94
	现金方式收款占营业收入比例	1.17%	1.79%	1.55%
新城悦	现金方式收款金额	8,943.37	7,396.69	7,105.76
	现金方式收款占营业收入比例	15.60%	18.48%	26.65%
新大正	现金方式收款金额	6,086.07	7,065.88	8,540.20
	现金方式收款占营业收入比例	6.87%	9.21%	13.75%
南都物业	现金方式收款金额	5,771.44	5,355.68	4,731.57
	现金方式收款占营业收入比例	9.99%	11.38%	12.11%

报告期内各期，公司现金方式收款金额远低于与同行业已上市或拟上市企业，现金收款占营业收入比例处于行业较低水平。

(2) 现金交易的客户或供应商情况，是否为发行人的关联方

由于物业管理服务行业特点，现金交易主要为部分业主采用现金支付方式缴纳的住宅小区的物业管理费及停车费收入。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，关联自然人缴纳的物业管理费分别为 2.88 万元、3.16 万元和 3.21 万元，不存在用现金缴纳的情况。

(3) 与现金交易相关的内部控制制度的完备性、合理性与执行有效性，是否与经营模式相匹配

针对现金收款，公司已制定严格的管理制度：

①收款员对住户应缴费用在物业管理系统内进行核对，核对无误后进行收费，录入收费系统，开出收费凭证；

②各物业管理处出纳每日复核收款员收据与收款金额，并将所收现金直接存入银行，保证现金余额不超过 2,000 元。核对无误后签字交接留档；

③月底月结日，出纳对物业管理系统进行月结，核对月结金额与银行存款单金额是否一致；统计收入明细并制表，将收入统计表及原始收据凭证整理好交给核算会计记账；

④深圳区域住宅项目的会计，每月应到项目管理现场，对项目收费、出纳现金收支进行全面盘点并编制现金盘点表，会计和出纳签字确认；外地住宅项目，每月由项目经理，对项目收费、出纳现金收支进行全面盘点并编制现金盘点表，项目经理和出纳签字确认，每月和核算凭据一起邮寄给总部核算会计。

(4) 发行人为减少现金交易所采取的改进措施及进展情况

为减少现金交易，发行人在管理的主要住宅小区安装机器人收费系统，同时要求住宅小区业主通过银行卡转账、支付宝支付、微信支付等方式缴纳物业管理费。

报告期内，现金收款金额占营业收入比例分别为 6.69%、4.80%和 1.56%，占比较低且逐年下降。

3、公司目前使用的商标均由控股股东特发集团持有且授权公司使用，请说明集团是否存在授予其他第三方使用的情形，授予普通使用许可而非排他许可或独占许可的原因；请说明 75 项商标转让申请的转让进度，是否能够保证公司商标的齐备性和避免纠纷。

回复：

(1) 特发集团许可发行人使用商标的情况

根据《商标法》第四十二条第二款的规定，转让注册商标的，商标注册人对其在同一种商品上注册的近似的商标，或者在类似商品上注册的相同或者近似的商标，应当一并转让。

本次拟转让的 75 项商标可分为两类，其中 37 件商标由发行人实际维护使用，商标注册名称包括“特发物业”、“特发政务”、“特发楼宇”、“特发商务”等；38 件商标由特发集团实际维护管理，商标没有投入具体输出或服务输出。

对于特发服务实际维护使用的 37 件商标，均包含“特发物业”、“特发政务”、“特发商务”、“特发楼宇”等字样，特发集团未授予其他第三方使用。

发行人受让第二类 38 件商标的原因系为完成实际使用的 37 件商标的转让，而授权许可协议包含了全部 75 件商标，特发集团无法完全核实是否有集团内企业已使用了上述 38 件商标，出于实际可操作性考虑，未选择排他性许可或独占许可。

(2) 商标转让进度和齐备性的说明

根据商标代理机构的反馈，商标局要求转让双方更新工商登记信息，目前商标转让处于补正材料阶段。

经过发行人、特发集团和商标代理机构三方的多次梳理，选定本次转让的 75 件商标，已涵盖发行人报告期内曾使用或正在使用的全部商标。本次商标转让完成后，发行人将成为其实际使用的商标的权利人。

根据特发集团印发的《深圳市特发集团有限公司商标管理办法》，集团办公室是集团公司商标管理部门，负责集团公司所有商标的设计、注册申请、授权许可、监督使用和维护管理。报告期内，上述商标的申请、授权和使用不存在纠纷或潜在纠纷。对于附带转让的 38 件商标，存在被集团内其他单位使用的可能，特发集团将在本次转让完成后，将指导集团内单位梳理商标使用情况，对于实际使用上述全部或部分商标的单位，由发行人与其签订授权使用协议，确保商标权属清晰，使用规范。

4、银坤投资为公司的管理层和核心骨干设立持股平台，请说明出资是否已实际缴纳，资金来源是否合法合规，公司或实际控制人及其关联方是否提供了财务资助，是否存在代持，员工持股是否有相应的限制性或约束性条件（如是否签署有对赌协议及股权转让限制、回购等协议涉）；相关股权转让是否构成股份支付，如构成，股份支付对应的相关权益工具公允价值的确定依据及其公允性，相关股份支付金额的测算过程，相关会计处理是否符合《企业会计准则—股份支付》规定。

回复：

(1) 银坤投资出资情况

银坤有限成立于 2015 年 12 月 10 日，根据公司章程规定，注册资本为人民币 100 万元，由股东在银坤有限设立后于 2016 年 12 月 15 日前一次性缴足。根据深圳轩华会计师事务所出具的深轩验字[2016]第 004 号《验资报告》，截至 2016 年 5 月 10 日止，银坤有限已收到股东高天亮等 45 人投入的注册资本（实收资本）合计人民币 100 万元，全部为货币出资。高天亮等 45 人具体出资情况如下：

序号	持股人姓名	持股比例（%）	出资额（元）
1	高天亮	10.40	104,000
2	郭晓东	6.20	62,000
3	王海林	6.20	62,000
4	马志雄	6.20	62,000
5	崔平	6.20	62,000
6	王隽	6.20	62,000
7	周初新	6.20	62,000
8	余平	1.81	18,100
9	姜海忠	1.81	18,100
10	解小维	1.81	18,100
11	胡伟利	1.81	18,100
12	谢鹏程	1.81	18,100
13	杨杨	1.81	18,100
14	宋正祥	1.81	18,100
15	王立涛	1.81	18,100

序号	持股人姓名	持股比例 (%)	出资额 (元)
16	刘春根	1.81	18,100
17	李 林	1.81	18,100
18	张华林	1.81	18,100
19	尹玉刚	1.81	18,100
20	郭丰荣	1.81	18,100
21	杨 福	1.81	18,100
22	张志侠	1.81	18,100
23	王大军	1.81	18,100
24	钟广平	1.81	18,100
25	刘兆清	1.03	10,300
26	张锐佳	1.03	10,300
27	向心琪	1.03	10,300
28	杨晓宁	1.03	10,300
29	陶建雄	1.03	10,300
30	刘军军	1.03	10,300
31	何能文	1.03	10,300
32	周 欣	1.03	10,300
33	李泽辉	1.03	10,300
34	钟儒伟	1.03	10,300
35	古福齐	1.03	10,300
36	郭孟红	1.03	10,300
37	彭志峰	1.03	10,300
38	陈洁敏	1.03	10,300
39	马晓珣	1.03	10,300
40	雷 迎	1.03	10,300
41	贺岳华	1.03	10,300
42	邱沙洁	1.03	10,300
43	刘文彬	1.03	10,300
44	张咏琪	1.03	10,300
45	帅 飞	1.03	10,300
合计		100.00	1,000,000

除上述股东投入实收资本外，各股东根据持股比例向银坤投资提供借款，股

东借款于实收资本资金合计用于向特发物业出资。项目组查阅了银坤投资账户流水、会计师验资报告、持股方案及审批文件，访谈了银坤投资股东，确认上述出资已实际缴纳；资金来源为自有或自筹资金；不存在发行人或发行人实际控制人及其关联方提供财务资助的情形；不存在股权代持；除依据深圳市国资委《关于积极稳妥推进市属国有企业管理层和核心持股时点的通知》在持股方案及公司章程中对入股价格、股份流转及后续管理进行一定的约束外，不存在签署有对赌协议及股权转让限制、回购等协议的情形。

2017年8月，经银坤投资股东会决议通过，银坤投资注册资本变更为1000万元，分别由高天亮等57人按照各自持股比例合计增资900万元。根据深圳轩华会计师事务所出具的深轩验字[2018]第001号《验资报告》，截至2017年8月31日止，银坤投资已收到股东高天亮等57人投入的注册资本（实收资本）合计人民币900万元，银坤投资新增实收资本900万元，全部以货币出资。高天亮等57人具体出资情况如下：

序号	持股人姓名	持股比例（%）	出资额（元）
1	高天亮	8.6866	868,660
2	郭晓东	5.2117	521,170
3	王海林	5.2117	521,170
4	马志雄	2.6059	260,590
5	崔平	6.9490	694,900
6	王隽	5.2117	521,170
7	周初新	5.2117	521,170
8	余平	1.5201	152,010
9	姜海忠	1.5201	152,010
10	解小维	1.5201	152,010
11	胡伟利	0.8686	86,860
12	谢鹏程	1.5201	152,010
13	杨杨	1.5201	152,010
14	宋正祥	1.5201	152,010
15	王立涛	1.5201	152,010
16	刘春根	1.5201	152,010
17	李林	5.2117	521,170

序号	持股人姓名	持股比例 (%)	出资额 (元)
18	张华林	1.6356	86,860
19	尹玉刚	1.5201	152,010
20	郭丰荣	1.5201	152,010
21	杨 福	1.5201	152,010
22	张志侠	0.7600	76,000
23	王大军	1.5201	152,010
24	钟广平	1.5201	152,010
25	刘兆清	1.5201	152,010
26	张锐佳	1.5201	152,010
27	向心琪	0.8686	86,860
28	杨晓宁	0.8686	86,860
29	陶建雄	1.5201	152,010
30	刘军军	1.5201	152,010
31	何能文	1.5201	152,010
32	周 欣	0.4343	43,430
33	李泽辉	0.7531	152,010
34	钟儒伟	0.8686	86,860
35	古福齐	0.8686	86,860
36	郭孟红	0.8686	86,860
37	彭志峰	0.8686	86,860
38	陈洁敏	0.8686	86,860
39	马晓珣	0.8686	86,860
40	雷 迎	1.5201	152,010
41	贺岳华	0.8686	86,860
42	邱沙洁	0.8686	86,860
43	刘文彬	0.8686	86,860
44	张咏琪	0.8686	86,860
45	帅 飞	1.5201	152,010
46	谢绍文	0.8686	86,860
47	许寒冰	0.8686	86,860
48	洪 毅	0.8686	86,860
49	裴景军	0.8686	86,860

序号	持股人姓名	持股比例 (%)	出资额 (元)
50	陈绍龙	0.8686	86,860
51	李应娇	0.8686	86,860
52	王 华	0.8686	86,860
53	李 智	0.8686	86,860
54	林淑燕	0.8686	86,860
55	严佩诗	0.8686	86,860
56	鲜 锐	0.8686	86,860
57	余丽娟	0.8686	86,860
合计		100.0000	10,000,000

(二) 银坤投资转让构成股份支付

银坤公司自 2015 年设立后，共发生 3 次股份转让，具体情况如下：

序号	变动时间	变动原因	入股/转让价格 (元/股)	股东人数 (人)
1	2015 年 12 月	公司设立	1	45
2	2016 年 1 月	股份转让	1	48
3	2017 年 1 月	股份转让 (公司改制)	1.36	57
4	2018 年 1 月	股份转让	2.01	66

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》股份支付，是指企业为获取职工和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。判断是否构成股份支付，应把握以下两个条件：

1、发行人是否换取了职工和其他方提供的服务。包括向员工、特定供应商等低价发行股份以换取服务的；

2、是否存在与公允价值之间的差额。

对照企业会计准则关于股份支付的定义，银坤公司历次股权转让，受让方均为公司新晋管理层和核心骨干，公司授予其股份为换取其提供的服务，且转让价格与公允价值存在差异，应确认为一项新的股份支付。

（三）股份支付费用的测算

股权激励费用为银坤投资内的员工股东获得股权份额所产生的费用。2016年度、2017年度和2018年度，公司发生的股权激励费用分别为0、321.37万元和449.72万元。

2015年10月22日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具《深圳市特发物业管理有限公司拟引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股所涉及的股东全部权益资产评估报告》（国众联评报字（2015）第2-467号），以2014年12月31日为评估基准日，经评估后公司净资产值为4,045.31万元。

2015年12月10日，特发物业的45名中高层管理人员及核心业务人员共同出资设立银坤有限，出资价格为1元/股。2015年12月22日，特发集团、特发投资、南通三建及银坤有限签订《增资扩股协议》，约定南通三建通过在深圳联合产权交易所公开交易方式竞得以每股4.05元的价格向特发物业增资；银坤有限同样以每股4.05元的价格向特发物业增资230.77万元，持有增资后15%的股权，增资金额为934.62万元。对照2014年度特发物业实现的净利润，此次增资价格对应的PE倍数约为7.79倍。由于特发物业股权激励对象通过银坤有限对公司增资价格与无关联战略投资者增资价格一致，且经过专业评估机构评估和深圳联合产权交易所公开竞价确定，按照股份支付处理原则，此次银坤有限增资产生股权激励费用为0。

根据银坤投资的员工持股方案，2016年1月、2017年1月和2018年1月，由于员工晋升、离职、退休等原因，银坤投资内分别有3.07%、14.54%和20.78%的股权发生转让，受让对象仍为公司内部员工。其中，2016年1月转让价格参考2015年末的增资价格确定，价格公允；2017年1月和2018年1月转让价格均参考前一年末发行人的账面净资产值确定，分别为1.36元/股和2.01元/股；参考2015年12月增资价格对应前一年度净利润的PE倍数，假设以8倍PE倍数计算，按照2016年度、2017年度经审计净利润对应的公允价格分别为3.57元/股和4.17元/股，转让价格明显较低。根据以上情况，公司分别于2017年度和2018年度确认股权激励费用321.37万元和449.72万元。

综上，发行人相关会计处理符合《企业会计准则—股份支付》规定。

（二）内核委员会会议的审核意见

国泰君安证券就特发服务首次公开发行 A 股股票并在创业板上市项目于 2019 年 6 月 6 日召开内核会议，国泰君安证券内核委员会对特发服务首次公开发行 A 股股票并在创业板上市项目进行了审核，投票表决结果：9 票同意，0 票反对，投票结果为通过，同意推荐发行人本次发行上市。

五、证券服务机构专业意见核查情况说明

（一）对发行人会计师专业意见的核查情况

本保荐机构项目组成员多次与天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健会计师”）的注册会计师和企业的财务人员进行当面、电话等形式的沟通，对资产进行实地考察，并结合业务与交易，审慎核查了天健会计师出具的下列报告或意见，与本保荐机构的判断不存在差异。

- 1、《审计报告》
- 2、《内部控制鉴证报告》
- 3、《最近三年及一期非经常性损益的鉴证报告》
- 4、《最近三年及一期主要税种纳税情况的鉴证报告》
- 5、《申报财务报表与原始财务报表差异的鉴证报告》

（二）对发行人律师专业意见的核查情况

本保荐机构查阅了发行人历年营业执照、公司章程、工商登记档案等文件，以及历年股东大会、董事会、监事会会议记录、年度财务报告等资料，并走访了工商、税务等相关政府部门，审慎核查了国浩律师事务所出具的下列法律意见书和法律工作报告，与本保荐机构的判断不存在差异。

- 1、《法律意见书》
- 2、《律师工作报告》
- 3、《补充法律意见书（一）》

- 4、《补充法律意见书（二）》
- 5、《补充法律意见书（三）》
- 6、《补充法律意见书（四）》
- 7、《补充法律意见书（五）》

（三）对发行人资产评估机构专业意见的核查情况

本保荐机构查阅了国众联资产评估土地房地产估价有限公司对发行人整体变更设立股份公司时出具的资产评估报告，以及 2017 年 5 月发行人收购特力物业的股权时，国众联资产评估土地房地产评估有限公司对特发集团所持特力物业 100% 股权出具的资产评估报告，核对了所选用的评估方法和主要评估参数。

经核查，资产评估机构出具的专业意见与本保荐机构的判断无重大差异。

（四）对历次验资机构出具的验资报告核查情况

本保荐机构查阅了自发行人设立以来各验资机构出具的历次验资报告和验资复核报告，核对了银行进账凭证。

本保荐机构和发行人会计师详细核实了出资人的出资情况，并在招股说明书“第五节 发行人基本情况”一节进行详细披露。

经核查，验资机构出具的验资报告以及验资复核报告与本保荐机构的判断无重大差异。

六、关于发行人利润分配政策的核查意见

公司 2019 年第三次临时股东大会和 2020 年第一次临时股东大会审议通过上市后适用的公司章程，对公司发行上市后的股利分配政策进行了规定，同时还通过了《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》，按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（以下简称“《现金分红通知》”）、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的要求，对发行后的现金分红政策和利润分配规划作出进一步规定。

（一）利润分配政策的基本原则

公司实行同股同利的股利分配政策，股东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。公司实施持续稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司可以采取现金或者股票等方式分配利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投资者的意见。

（二）公司采取现金、股票或者现金与股票相结合方式分配利润

公司采取现金、股票或二者相结合的方式分配股利，现金分红方式优先于股票股利的分配方式。

1、现金分红的条件

公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司未来十二个月内无重大投资计划或重大现金支出，当年度无其他特殊事项发生。

上述重大投资计划或重大现金支出或其他特殊事项指以下情形之一：

（1）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 20%，且超过 5,000 万元（募集资金投资项目除外）。

（2）审计机构对公司当年度财务报告出具非标准无保留意见的；

（3）分红年度资产负债率超过 70%或者经营净现金流量为负数；

（4）公司股东大会审议通过确认的其他特殊情况。

2、现金分红的比例及时间

满足现金分红条件时，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%。公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章

程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

3、股票股利分配的条件

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出股票股利分配预案。

4、利润分配的期间间隔

公司原则上进行年度分红，在每年年度股东大会审议通过后实施分红。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

（三）利润分配政策方案的决策机制

1、董事会应就制定或修改利润分配政策做出预案，该预案应经全体董事过半数表决通过并经二分之一以上独立董事表决通过，独立董事应对利润分配政策的制订或修改发表独立意见。对于修改利润分配政策的，董事会还应在相关提案中详细论证和说明原因。

2、公司监事会应当对董事会制订和修改的利润分配政策进行审议，并且经半数以上监事表决通过。

3、股东大会审议制定或修改利润分配政策时，须经出席股东大会会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上表决通过，但如股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案，须经出席股东大会的股东（包括股

东代理人)所持表决权的 2/3 以上通过。同时,就该等议案公司必须根据证券交易所的有关规定提供网络或其他方式为公众投资者参加股东大会提供便利。

(四) 公司利润分配政策的变更

公司应当严格执行本章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。公司至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要,或者外部经营环境发生变化,确有必要需调整或变更利润分配政策(包括股东回报规划)的,应经详细论证,调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。有关调整利润分配政策的议案,应由独立董事、监事会发表意见并应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。公司董事会审议调整利润分配政策的议案后提交公司股东大会审议,并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。审议利润分配政策的议案时,公司为股东提供网络投票方式。

(五) 核查结论

经核查,保荐机构认为,发行人《公司章程(草案)》关于利润分配的决策机制符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发〔2012〕37号)、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关要求,注重给予投资者稳定的投资回报,有利于保护投资者的合法权益;发行人的《公司章程(草案)》及《招股说明书》对利润分配事项的规定和信息披露符合有关法律、法规、规范性文件的规定;发行人的股利分配决策机制健全、有效,有利于保护社会公众股东的合法权益。

七、关于本次发行摊薄即期回报以及相关填补回报措施的核查意见

根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》(证监会公告[2015]31号)的要求,保荐机构对本次发行摊薄即期回报以及相关填补回报措施进行了核查。

经核查,保荐机构认为,发行人所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补

即期回报措施以及发行人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员所作出的相关承诺事项，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）中关于保护中小投资者合法权益的精神，以及中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的相关规定。

八、关于本次发行中有偿聘请第三方机构和个人相关情况的核查意见

保荐机构对照《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕年22号）的要求，对本项目中是否聘请第三方及相关聘请行为的合法合规性，进行了充分必要的核查：

（一）保荐机构有偿聘请第三方等相关行为的核查

保荐机构在本项目中不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为。

（二）发行人除依法需聘请的中介机构外直接或间接有偿聘请其他第三方的行为

1、特发服务聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次发行的保荐机构和主承销商。

2、特发服务聘请国浩律师（深圳）事务所作为本次发行的发行人律师。

3、特发服务聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）作为本次发行的会计师事务所。

4、特发服务聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为本次发行的评估机构。

上述中介机构均为首次公开发行股票并在创业板上市项目依法需聘请的证券服务机构。此外，特发服务还聘请了深圳大禾投资咨询有限公司作为咨询机构对本次发行的募集资金投资项目提供咨询服务，特发服务已与上述中介机构签订了有偿聘请协议，上述中介机构根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第29号——首次公开发行股票并在创业板上市申请文件（2014年修订）》

等规定对本次发行出具了专业意见或报告，本次聘请行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕年 22 号）的相关规定。

经本保荐机构核查，并根据发行人出具的声明，发行人及其控股股东、实际控制人、重要关联方与上述第三方机构不存在关联关系。

除上述聘请行为外，特发服务本次发行不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人行为。

第三节 关于发行人涉及创业板发行上市审核关注要点事项的核查意见

本保荐机构对发行人是否涉及创业板发行上市审核关注要点事项进行了逐项对照，对发行人涉及的相关事项进行了详细核查，并在《招股说明书》中进行了相应的披露，现将核查情况说明如下：

一、有关改制行为是否经有权机关批准、法律依据是否充分、履行的程序是否合法以及对发行人的影响等；改制行为是否造成国有或集体资产流失，相关瑕疵是否已得到弥补，是否会构成发行人首发的法律障碍。

（一）混合所有制改制的过程

发行人混合所有制改制过程详见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“二、发行人设立情况”之“（二）混合所有制改制情况”。

（二）核查方式

1、查阅发行人的工商登记档案，查阅发行人股东的营业执照及其公司章程，登录国家企业信用信息公示系统查询发行人股东的工商公示信息；

2、查阅发行人增资涉及的增资协议、审计报告及资产评估报告及其备案凭证、股权转让款支付凭证及增资入股凭证，全体持股员工对银坤投资的投资款支付凭证，对发行人全体持股员工进行访谈，并取得其出具的声明及填写的调查表；

3、查阅深圳市国资委出具的《关于深圳市特发物业管理有限公司混合所有制改革总体方案的批复》，深圳股权深圳联合产权交易所股份有限公司出具《成交鉴证书》，深圳轩华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》，北京市大成（深圳）律师事务所出具《关于深圳市特发物业管理有限公司混合所有制改革引进战略投资者、实施管理层和核心骨干持股及整体改革过程的法律意见书》。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人混合所有制改制已经有权机关批准、法律依据充分、履行的程序合法有效，改制行为未造成国有资产流失。

二、发起人是否合法拥有用于出资财产的产权，产权关系是否清晰；以知识产权出资的，是否存在职务发明创造的情形；以高新技术成果出资入股的，是否有相关管理部门出具的高新技术成果认定书；发起人出资是否存在设置抵押、质押等财产担保权益或者其他第三方权益，是否存在被司法冻结等权利转移或者行使受到限制的情形，出资财产是否存在重大权属瑕疵或者重大法律风险；是否履行了出资财产的评估作价程序，出资财产的权属转移手续是否已经办理完毕。设立时是否存在发行人股东以国有资产或者集体财产出资，出资行为是否依法履行国有资产管理或者集体财产管理的相关程序。

（一）设立时股东非货币性资产出资情况

设立时股东非货币性资产出资情况详见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“二、发行人设立情况”之“（三）股份公司设立情况”。

（二）核查方式

- 1、查阅《发起人协议》，发行人第一次股东大会的会议文件，特发集团出具的《关于深圳市特发物业管理有限公司整体变更设立股份有限公司的批复》；
- 2、查阅发行人股改《审计报告》、《评估报告》和《验资报告》。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人系按原账面净资产值折股整体变更的股份有限公司，其中特发集团及特发投资系国有股东，该等发起人股东的出资行为已依法履行国有资产管理的相关程序。

三、发行人设立以来股权变动行为是否依法履行国有资产管理或者集体财产管理的相关程序。发行人设立以来历次股权变动过程是否曾经存在瑕疵或者纠纷，如存在，发行人是否已采取整改或者补救措施，相关瑕疵是否已得到弥补；瑕疵事项的影响，发行人或者相关股东是否因此受到过行政处罚、是否构成重大违法行为；是否仍存在纠纷或者被处罚风险；是否会构成发行人首发的法律障碍。

（一）历次股权变动情况

发行人历次股权变动情况过程详见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“二、发行人设立情况”。

（二）核查方式

1、查阅发行人的工商登记档案，对发行人控股股东特发集团及原股东深圳市特发房地产开发有限公司、深圳市特发工程建设监理有限公司、深圳市特发发展中心物业管理有限公司（现更名为深圳市特发物业资产经营有限公司）进行了访谈；

2、查阅特发集团的工商登记档案，了解其历史股权变动和所有制属性的变化情况；

3、查阅发行人股权转让及增资涉及的增资协议和股权转让协议、审计报告及资产评估报告及其备案凭证、股权转让款支付凭证及增资入股凭证，全体持股员工对银坤投资的投资款支付凭证，对发行人全体持股员工进行访谈，并取得其出具的声明及填写的调查表；

4、查阅发行人股东的营业执照及其公司章程，取得其报告期内的审计报告或财务报表，登录国家企业信用信息公示系统查询发行人股东的工商公示信息。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人历次股权变动已经履行了必要的国有资产管理

理程序并办理了相应的工商登记手续，符合当时的法律、法规及规范性文件的规定、合法、合规、真实、有效。

发行人设立时其股东特发集团部分非货币出资未履行资产评估及备案程序，存在出资瑕疵。就上述出资瑕疵发行人及特发集团已采取有效的整改规范措施，相关瑕疵已经得到弥补。截至本保荐工作报告签署之日，发行人及特发集团未因此而受到有关主管部门的行政处罚，不存在纠纷或潜在纠纷，对本次发行上市不构成实质性法律障碍。

四、发行人的董事、高级管理人员最近 2 年是否发生重大不利变化。

（一）发行人董监高变动情况

发行人董监高变动情况详见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十二、公司董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况”。

（二）核查方式

1、查阅董监高调查表、股东（大）会、董事会及监事会会议文件，对发行人报告期内离任的董事、监事进行了访谈；

2、查阅发行人的企业登记档案、股东大会及董事会会议文件，对发行人董事和高级管理人员进行了访谈。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：最近两年内，发行人董事及高级管理人员的变动不构成重大变化，没有对发行人的持续经营能力造成重大不利影响。

五、员工持股计划的合法合规性、相关权益定价的公允性、具体人员构成、员工减持承诺情况、规范运行情况及备案情况。

（一）发行人已实施的管理层和核心骨干持股计划

发行人已实施的管理层和核心骨干持股计划详见招股说明书“第五节 发

行人基本情况”之“二、发行人设立情况”之“（二）混合所有制改制情况”和“第五节 发行人基本情况”之“十六、发行人申报前已经制定或实施的股权激励及相关安排”。

（二）核查方式

1、查阅发行人及银坤投资的企业登记档案、发行人实施员工持股的相关董事会及股东会会议文件、特发集团及深圳市国资委核发的相关实施员工持股的批复文件、评估报告及其备案文件；

2、查阅发行人实施员工持股的首次持股人员名单及人员名单的公示照片，对全体发行人持股人员进行了访谈，并取得全体持股人员出具的声明文件；

3、查阅持股人员在 2016 年至 2018 年期间的述职报告及发行人下发的相关员工职位调整的通知文件，持股人员的持股数根据发行人的相关业绩/绩效考核制度进行管理；

4、查阅银坤投资的公司章程及《深圳市特发服务股份有限公司管理层和核心骨干持股方案》。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人实施员工持股计划合法合规性，银坤投资入股发行人与外部投资者同股同价，价格公允。

六、发行人报告期内是否存在应缴未缴社会保险和住房公积金的情形，如存在，相关事项是否属于重大违法行为。

（一）报告期内发行人社保和公积金缴纳情况

报告期内，发行人及其子公司存在应缴未缴社会保险和住房公积金的情形，具体情况详见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十七、员工情况”之“（二）发行人社会保险、住房公积金的缴纳情况”。

（二）核查方式

1、对发行人的人力资源部负责人进行了访谈，查阅发行人报告期内社会保

险与住房公积金缴费明细及相关凭证；

2、查阅发行人的审计报告、退休返聘合同，取得发行人及其子公司住所地劳动主管部门出具的无违规证明等文件，检索发行人及其子公司住所地的劳动主管部门的官方网站、社会保险及住房公积金主管部门的官方网站等网站；

3、对发行人财务负责人进行访谈，取得发行人可能补缴社会保险及住房公积金的测算方案；

4、对部分自愿放弃缴纳社会保险和住房公积金的员工进行了访谈，取得发行人员工签署的自愿放弃缴纳社会保险和住房公积金的声明与承诺及发行人全体股东出具的声明与承诺。

（三） 核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人报告期内存在未足额缴纳社会保险和住房公积金的情况，发行人全体股东已出具承诺并取得发行人及子公司当地社会保险及住房公积金主管部门出具的无违规证明，发行人报告期内不存在因违反社会保险和住房公积金管理方面的法律法规而受到重大违法违规处罚的情形，发行人报告期内存在未足额缴纳社会保险和住房公积金事项不构成本次发行上市的实质性障碍。

七、发行人（包括合并报表范围各级子公司）及其控股股东、实际控制人报告期内是否发生涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的安全事故或受到行政处罚，如存在，相关事项发生原因、经过等具体情况，整改措施及整改后是否符合有关规定，是否仍存在重大法律风险，发行人是否构成重大违法行为及发行上市的法律障碍。

（一） 报告期内公司行政处罚情况

报告期内，发行人及其子公司曾受到有关部门的行政处罚，具体情况详见招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“三、公司的违法违规情况”。

（二） 核查方式

1、查阅特力物业的行政处罚决定书及其罚款缴纳转账凭证；取得有权行政主管部门开具的上述违法违规行为不属于重大违法行为的证明，就相关行政处罚发生的原因及整改情况对发行人相关经办人员进行了访谈，查阅发行人相关内部制度文件及整改记录，取得发行人出具的说明文件；

2、查阅发行人报告期内的《审计报告》和《纳税鉴证报告》，取得发行人安全生产、税务、市场监督（含食品安全监管）等主管部门出具的无违规证明，检索了广东省生态环境厅公众网、深圳市生态环境局官网、深圳市应急管理局官网、国家税务总局网站“重大税收违法案件信息公布栏”、国家税务总局深圳市税务局、深圳市市场监督管理局、信用中国、深圳信用网、中国裁判文书网、中国执行信息公开网等公开网站，取得发行人出具的声明文件。

（三） 核查意见

经核查，保荐机构认为：由于特力物业相关工作人员对安全生产意识不强，疏忽大意未能在部分园区化粪池井盖口设置相关安全警示标志，不存在故意违反安全生产规定的情形。特力物业已采取了相应的整改措施并完成了对违法行为的规范整改，不存在重大法律风险，特力物业的上述违法行为不属于重大违法行为，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

报告期内，除特力物业安监部门行政处罚和两家分公司经营游泳池相关行政处罚外，发行人不存在涉及生产安全、环境保护、食品安全等公众健康安全领域的违法违规行为。

八、发行人是否披露发行人及其合并报表范围各级子公司从事生产经营活动所必需的全部行政许可、备案、注册或者认证等，发行人及其合并报表范围各级子公司是否取得从事生产经营活动所必需的行政许可、备案、注册或者认证等；已经取得的上述行政许可、备案、注册或者认证等，是否存在被吊销、撤销、注销、撤回的重大法律风险或者存在到期无法延续的风险；如存在，是否会对发行人持续经营造成重大不利影响。

（一）发行人所取得的经营资质情况

报告期内，发行人及其子公司拥有的相关资质证书情况详见招股说明书“第六节 业务与技术”之“五、发行人与业务相关的主要固定资产及无形资产”之“（五）发行人所取得的业务资质”。

（二）核查方式

- 1、查阅了发行人及其子公司、分公司从事主要业务的重大合同；
- 2、查阅本次发行上市的发行人审计报告，了解发行人的主营业务情况；
- 3、查阅发行人及其子公司、分公司持有的《劳务派遣经营许可证》《食品经营许可证》《特种设备安装改造维修许可证》《高危险性体育项目经营活动许可证》《卫生许可证》《深圳市经营性停车场许可证》《卫生许可证》《人力资源服务机构备案凭证》《深圳市房地产经纪机构备案证书》《保安从业单位备案书》等资质许可、备案文件；
- 4、查阅发行人及其子公司、分公司相关工作人员持有的保安从业人员的资格证书或备案凭证、特种设备作业人员证等相关资质或备案文件；
- 5、查阅了发行人及其子公司、分公司取得相关业务资质或备案的申请材料文件；
- 6、对发行人申请取得相关业务资质或备案文件的经办人员进行了访谈；

7、查阅在相关主管部门出具的报告期内发行人及其子公司、分公司的无违规证明；

8、取得发行人出具的其取得相关许可、备案过程合法合规的声明文件；

9、查阅有关资质续期涉及的相关法律法规及规范性文件，并登陆广东政务服务网（<http://www.gdzwfw.gov.cn>）等网站，了解资质续期应当履行的条件、程序，对发行人相关工作人员进行了访谈，取得发行人出具的声明文件。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人及其子公司、分公司及相关工作人员已经取得了从事相关业务所必需的资质、许可或备案；发行人及其子公司、分公司已取得的相关资质、许可或备案文件尚在有效期内或无有效期，对于临近有效期的资质已提前部署资质续期工作，截至本保荐工作报告签署之日，在法律法规及规范性文件、公司主体资格等条件不发生重大变化的前提下，除发行人主动放弃续期有关资质外，尚不存在可预见的资质到期后无法续期的重大风险。

九、报告期内新制定或修订、预计近期将出台的与发行人生产经营密切相关的主要法律法规、行业政策的具体变化情况，相关趋势和变化对发行人的具体影响。发行人是否按照要求披露行业主要法律法规政策对发行人的经营发展的影响。

（一）行业主要法律法规及产业政策

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司属于“K70房地产业”。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”。行业主要法律法规及产业政策情况详见招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人所处行业的基本情况”之“（一）行业监管体制、主要法律法规及产业政策”。

（二）核查方式

1、对发行人高级管理人员和业务部门人员进行了访谈，了解行业政策及其

对发行人的影响；

2、查阅同行业上市公司信息披露文件，了解同业监管体系和相关政策法规；

3、查阅发行人《审计报告》，分析相关政策发布前后发行人经营业绩的变动情况。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：近年来出台的物业管理行业政策以健全物业服务市场机制，完善价格机制，改进税收政策，优化物业服务标准为主，多集中于住宅物业领域，行业政策的变化未对发行人的经营发展产生重大不利影响。

十、发行人同行业可比公司的选取标准是否客观，是否按照披露的选取标准全面、客观、公正地选取可比公司。

（一）发行人与同行业可比公司的比较情况

发行人与同行业可比公司的比较情况详见招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人所处行业的基本情况”之“（六）发行人与同行业可比公司的比较情况”和“第八节 财务会计信息与管理层分析”。

（二）核查方式

1、对发行人高级管理人员和业务部门人员进行了访谈，了解公司竞争对手和同行业可比公司情况；

2、查阅同行业可比上市公司官方网站和信息披露文件。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人已在招股说明披露同行业可比公司情况，同行业可比公司的选取标准全面、客观、公正。

十一、主要客户（如前五大）的注册情况，是否正常经营，发行人、发行人控股股东实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员是否与相关客户存在关联关系；是否存在前五大客户及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形；相关客户的市场需求、是否具有稳定的客户基础、是否依赖某一客户等。客户和供应商重叠的相关交易情况，交易原因，交易的合理性和必要性

（一）发行人主要客户的基本情况

发行人主要客户的基本情况详见招股说明书“第六节 业务与技术”之“三、发行人的销售情况和主要客户”。

（二）核查方式

1、获取发行人与主要客户签订的合同，查询国家企业信用信息公示系统及公开信息，了解合同主体基本情况、合同关键条款；

2、实地走访发行人主要客户，了解其选聘供应商的情况、定价依据、合作情况，获取客户关于与发行人是否存在关联关系和是否存在利益输送情况的声明，查阅报告期内发行人与客户签署的合同金额在 100 万以上的业务合同及相应的中标通知书，登录中国政府采购网检索报告期内发行人相关项目履行招投标的情况，对发行人的主要客户进行了实地走访，就相关招投标情况对主要客户进行了访谈，取得发行人当地财政主管部门出具的无违规证明；

3、获取不同服务内容下前十大客户清单，查询客户国家企业信用信息公示系统及公开信息，了解其基本情况，分析发行人与主要客户服务金额及占比变动情况，并与为特发集团提供的同类服务进行对比，对发行人有关业务负责人进行了访谈；

4、查阅了发行人的销售相关内部控制制度，了解发行人的销售基本工作流

程和审批权限控制情况；

5、对发行人销售负责人和财务负责人进行了访谈，了解发行人的销售管理以及销售费用相关的内部控制流程管理及运行情况。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内，华为为公司各年度的第一大客户，各年度对华为服务收入占营业收入比重分别为 38.81%、30.81%和 28.66%，占比较高，但呈逐年下降趋势。报告期内，公司不存在向单个客户的销售比例超过同期营业收入总额 50%的情形。除发行人报告期内前五大客户特发集团与发行人系同一实际控制人外，不存在其他前五大客户及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人控股股东、实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

发行人存在既是客户又是供应商的情况，主要原因为：发行人开展物业服务的区域在客户所在地，部分项目存在租赁客户房屋作为员工宿舍、办公场所或租赁停车场和缴纳通讯费的情况，交易具有必要性。

十二、发行人、发行人控股股东实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员是否与相关供应商存在关联关系；是否存在前五大供应商或其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形；供应商的市场需求、是否具有稳定的供应商基础、是否依赖某一供应商等。新增供应商情况，该供应商新增交易的原因，与该供应商订单的连续性和持续性。

（一）发行人主要供应商的基本情况

发行人主要供应商的基本情况详见招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人采购情况和主要供应商”。

（二）核查方式

1、获取公司前十大物料采购、服务采购、工程采购供应商清单，查询供应商国家企业信用信息公示系统及公开信息，分析其与公司业务规模变动的匹配性；

2、访谈发行人高管，了解发行人选聘供应商的制度和流程，以及发行人与主要供应商的业务合作情况；

3、实地走访主要供应商，了解供应商与发行人关联方是否存在业务往来，获取供应商关于与发行人是否存在关联关系和是否存在利益输送情况的声明；

4、查阅发行人《深圳市特发服务股份有限公司供应商管理规定》《工程实施和采购管理规定》，获取并查阅了发行人与其报告期前十大供应商签订的合同；

5、获取并查阅发行人出具的说明，获取并查阅了《审计报告》，获取并查阅了招投标主管部门开具的合规证明，获取并查阅了发行人部分招标公告、中标通知书。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内，公司前五大供应商的采购金额占主营业务成本的比例均低于 10%，不存在对单个供应商严重依赖少数供应商的情形；发行人、发行人的控股股东、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与发行人报告期内的前五大供应商不存在关联关系；不存在与上述前五大供应商及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人控股股东的关系密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

报告期内，发行人主要供应商合作关系稳定。但因各个物业管理项目安排本地化采购、招标、发行人考核等因素，导致报告期内主要供应商有所变动。

十三、发行人取得和使用上述土地是否符合《土地管理法》等法律法规的规定、是否依法办理了必要的审批或租赁备案手续、有关房产是否为合法建筑、是否可能被行政处罚、是否构成重大违法行为。如存在不规范且短期内无法整改，应结合该土地或房产的面积占发行人全部土地或房产面积的比例、使用上述土地或房产产生的收入、毛利、利润情况，评估其对于发行人的重要性；如发行人生产经营用的主要房产系租赁上述土地所建房产的，应核查其是否对发行人持续经营构成重大影响，被处罚或进行搬迁的风险及应对措施。

（一）发行人租赁物业情况

发行人租赁物业情况详见招股说明书“第六节 业务与技术”之“五、发行人与业务相关的主要固定资产及无形资产”之“（四）租赁房屋的情况”。

（二）核查方式

1、查阅发行人的相关租赁合同、租赁备案凭证、房屋权属证书，对发行人的相关出租方进行访谈，并取得了其出具的声明文件，取得发行人及其控股股东、董监高出具的声明文件；

2、检索中国裁判文书网、深圳法院网上诉讼服务平台、人民法院公告网、中国执行信息公开网、中国审判流程信息公开网等网站，走访了发行人及特发集团所在地的法院及仲裁院；

3、对上述出租方进行了访谈，取得其出具的声明文件；查询了链家、58同城、赶集网等房地产租赁的公开网站，就地段、楼层、装修相近的房屋租赁价格进行了对比，查阅了出租方提供的其与其他同地段承租方签署的租赁合同；

4、取得发行人相关瑕疵租赁房产的主要设备明细清单，对发行人的财务负责人进行了访谈，取得了发行人制定的搬迁方案及搬迁费用测算数据；

5、查阅发行人自有房产对外出租的房屋租赁合同及房产证，取得承租方出

具的声明文件。

(三) 核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人及其子公司或分公司租赁该等物业主要用于办公或员工宿舍，对房屋没有特殊要求，房屋可替代性较强，且发行人租赁的瑕疵房产不涉及主要经营办公场所，搬迁成本较低；且发行人全体股东已出具承诺，愿意按其在特发服务的持股比例承担因发行人租赁上述集体建设用地上的瑕疵房产而可能给特发服务造成的全部损失。发行人租赁的上述相关瑕疵房产不会对发行人的正常业务经营造成重大不利影响，不构成本次发行上市的实质性法律障碍。

报告期内，发行人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，发行人租赁上述房产作为员工宿舍使用符合规划用途，不存在用于非农建设的情形，发行人租赁集体建设用地上的房产用途符合《土地管理法》等法律法规的规定。虽然发行人租赁的部分集体建设用地上房产的程序存在一定的瑕疵，但不因此而存在被有关主管部门行政处罚的风险，上述瑕疵租赁行为不属于重大违法行为。

十四、发行人取得上市公司资产的背景、所履行的决策程序、审批程序与信息披露情况，是否符合法律法规、交易双方公司章程以及证监会和证券交易所有关上市公司监管和信息披露要求，资产转让是否存在诉讼、争议或潜在纠纷。发行人及其关联方的董事、监事和高级管理人员在上市公司及其关联方的历史任职情况及合法合规性，是否存在违反竞业禁止义务的情形，与上市公司及其董事、监事和高级管理人员是否存在亲属及其他密切关系，如存在，在相关决策程序履行过程中，相关人员是否回避表决或采取保护非关联股东利益的有效措施。发行人及其关联方的董事、监事、高级管理人员以及上市公司在转让上述资产时是否存在损害上市公司及其中小投资者合法权益

的情形。发行人来自于上市公司的资产置入发行人的时间，在发行人资产中的占比情况，对发行人生产经营的作用。

（一） 报告期内发行人收购特力物业的情况

报告期内，发行人收购的子公司特力物业来源于上市公司深圳市特力(集团)股份有限公司，具体情况详见招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“八、关联交易情况”之“（二）偶发性关联交易事项”之“1、向关联方收购股权”。

（二） 核查方式

1、查阅特力物业的企业登记档案、发行人的当时有效的公司章程及收购特力物业 100%股权的董事会决议、上市公司特力集团转让特力物业 100%股权涉及的特发集团的批复文件、董事会决议、独立董事意见等资料以及相关公告文件；

2、检索中国裁判文书网、深圳法院网上诉讼服务平台、人民法院公告网、中国执行信息公开网、中国审判流程信息公开网等网站，走访了发行人及特力物业所在地的法院及仲裁委员会；

3、查阅上市公司特力集团关于其董事、监事及高级管理人员任职的相关公告文件，查阅发行人及其控股子公司的现任董事、监事及高级管理人员填写的调查表，对特发集团、特力集团及发行人的现任董事、监事及高级管理人员进行了访谈，取得发行人及其董事吴锐楷出具的声明文件；

4、对发行人及特力集团有关负责人进行了访谈，取得其出具的书面声明。

（三） 核查意见

经核查，保荐机构认为：就特发服务收购特力物业 100%的股权事项，特发服务和特力集团均已履行必要的决策程序、审批程序及信息披露义务，符合法律法规、交易双方公司章程以及证监会和深圳证券交易所有关上市公司监管和信息披露要求，不存在与上述股权转让相关的任何争议或潜在纠纷。

发行人及其控股子公司现任董事、监事和高级管理人员中，除董事吴锐楷曾在上市公司特力集团任职外，发行人及其控股子公司其他现任董事、监事及高级管理人员未在上市公司特力集团及其目前控制的企业任职或曾经任职。吴锐楷

在发行人担任董事职位，系由特发集团审批同意并提名，经发行人股东大会选举产生，并与发行人签署了董事聘任合同，其在特发集团、特力集团及发行人处任职或曾经任职未违反法律、法规及规范性文件的相关规定，不存在违反竞业禁止义务的情形。

在特力集团董事会审议决策过程中，关联人员已进行了回避表决，其董事会表决程序符合法律、法规的相关规定及特力集团公司章程的约定。

截至本反馈意见回复签署之日，公司及特力物业与上市公司特力集团之间不存在与上述股权转让相关的纠纷或诉讼。

上市公司特力集团转让特力物业 100%股权，不存在与上述股权转让相关的争议及纠纷，也未曾因该次股权转让事项而受到证监会和深圳证券交易所的行政处罚或监管措施，不存在损害上市公司及其中小投资者合法权益的情形。

十五、相关违法行为是否构成重大违法行为，是否对发行人的持续经营产生重大不利影响，发行人是否已采取整改或者补救措施，是否会构成发行人首发的法律障碍。

（一）报告期内违法违规和处罚情况

报告期内，发行人及其子公司曾受到有关部门的行政处罚，具体情况详见招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“三、公司的违法违规情况”。

（二）核查方式

1、查阅特发物业郑州分公司及特力物业的行政处罚决定书及其罚款缴纳转账凭证；取得有权行政主管部门开具的上述违法违规行为不属于重大违法行为的证明，就相关行政处罚发生的原因及整改情况对发行人相关经办人员进行了访谈，查阅发行人相关内部制度文件及整改记录，取得发行人出具的说明文件；

2、查阅发行人报告期内的《审计报告》和《纳税鉴证报告》，取得发行人安全生产、税务、市场监督（含食品安全监管）等主管部门出具的无违规证明，检索了广东省生态环境厅公众网、深圳市生态环境局官网、深圳市应急管理局官网、国家税务总局网站“重大税收违法案件信息公布栏”、国家税务总局深圳市税务

局、深圳市市场监督管理局、信用中国、深圳信用网、中国裁判文书网、中国执行信息公开网等公开网站，取得发行人出具的声明文件。

（三） 核查意见

经核查，保荐机构认为：相关违法行为不属于重大违法行为，违规公司的持续经营产生重大不利影响，发行人已采取整改措施，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

十六、是否与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业存在同业竞争；同业竞争是否会导致发行人与竞争方之间的非公平竞争，是否会导致发行人与竞争方之间存在利益输送、是否会导致发行人与竞争方之间相互或者单方让渡商业机会情形，对未来发展的潜在影响等方面，对是否对发行人构成重大不利影响的同业竞争，是否构成发行人首发的障碍

（一） 发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业同业竞争的情况

发行人已披露报告期内与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争的情况，具体情况详见招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“六、同业竞争情况”。

（二） 核查方式

1、对控股股东特发集团控制的从事自有物业管理的下属企业的有关负责人进行访谈，并实地考察其经营场所，对上述企业自成立以来及发行人报告期内的主要客户、供应商名单进行了比对，取得控股股东及其控制的从事自有物业管理的下属企业关于同业竞争的承诺函，取得上述企业的营业执照、员工花名册、主要资产清单、业务合同清单等资料，查阅了发行人历次股东大会、董事会及监事会的会议文件及内部管理制度；

2、查阅了特发集团 2019 年发行债券的募集说明书及其三年一期审计报告

或财务报表，了解其业务板块及其控制企业的业务开展情况，登录国家企业信用信息公示系统查询特发集团控制的相关企业的经营范围；

3、对发行人控股股东特发集团及其控制的相关企业进行了访谈，了解相关企业的主营业务、历史沿革、主要资产、人员等事项与发行人相关方面的关系；

4、查阅发行人与控股股东及其关联方签订的业务合同，了解项目获取方式、服务内容、服务对象等信息。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人与特发集团控制的从事自有物业管理的下属企业在人员、资产、业务和财务上相互独立，上述相关企业与发行人的历史沿革股权清晰，资产、人员均独立于发行人；除部分企业从事自有物业管理外，未对外从事物业管理业务，上述企业与发行人的主营业务不具有替代性、竞争性、不具有利益冲突，也不构成同业竞争。

发行人为控股股东及其关联方提供综合物业管理服务的服务内容、服务对象，发行人独立经营能力等方面与从事自有物业管理的关联企业均存在显著差异，两者业务之间无替代性、竞争性，无利益冲突，在发行人为控股股东及其关联方提供综合物业管理服务的情况下，认定关联企业从事自有物业管理业务不构成同业竞争具有合理性。

特发集团控制的部分下属企业经营范围中包含“物业管理”主要系因为该等公司存在自有物业租赁业务，或同时从事自有物业管理业务，相关经营范围中需包含“物业管理”或“自有物业管理”字样；此外，部分企业经营范围中包含“物业管理”字样系由于该等公司成立之初拟从事自有物业管理业务，后因经营战略方针的调整，未实际从事自有物业管理业务。

控股股东及控制的相关企业已采取有效措施或承诺采取有效措施避免未来与发行人产生同业竞争的情形。

十七、关联交易的内容、交易金额、交易背景及相关交易与发行人主营业务之间的关系，同时结合可比市场公允价格、第三方市场价格、关联方与其他交易方的价格等，说明并摘要披露关联交易的公允性，是否存在对发行人或关联方的利益输送，以及关联交易履行的内部决策程序等

（一）关联交易占比和价格情况

报告期内，发行人关联交易占比和价格具体情况详见招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“八、关联交易情况”之“（一）经常性关联交易事项”之。

（二）核查方式

1、对公司报告期内向关联方提供综合物业管理服务的毛利率与同类业务毛利率进行分析比较；

2 对公司报告期内向关联方提供综合物业管理服务的毛利率和单价与向非关联方提供物业管理服务的毛利率、单价进行比较，对毛利率、单价明显偏高的项目向公司管理层和财务人员进行访谈，了解毛利率、单价明显偏高的原因，并结合具体项目情况分析是否合理；

3、取得公司报告期内的受托出租物业明细表，了解受托出租物业承租方、出租面积、价格等情况，检查佣金计提比例和佣金收入计算是否准确，检查是否存在租赁方为关联方的情形；

4、向公司管理层和财务人员访谈，了解受托出租物业佣金计提比例的确定方式，了解租赁方为关联方的原因，了解受托出租物业结算周期以及佣金收入确认方式；

5、向公司管理层和财务人员访谈，了解受托管理油站的相关背景、业务模式、结算模式、结算依据以及佣金收入确认方式；

6、取得受托管理油站相关的合同及委托经营协议书，了解公司提供的服务内容及委托经营管理费的计算方式；

7、取得 2017 至 2019 年度特发石油和华辉石油的审计报告，检查特发石油和华辉石油实际完成净利润是否经过审计；重新计算报告期内确认的佣金收入是否准确；

8、对公司报告期内受托出租物业佣金收入和受托管理佣金收入实施截止测试，检查是否存在收入跨期情况；

9、取得公司报告期内向关联方租赁的租赁合同，将租赁价格与同区域物业租赁价格进行比较，并对公司管理层进行访谈，了解租赁价格与同区域物业租赁价格存在差异的原因；

10、向公司管理层和财务人员进行访谈，了解公司报告期内停车场总收益的计算方法、确认依据及财务处理方式；

11、取得停车场经营相关的合同及协议，了解停车场总收益的分成比例；

12、抽查公司确认停车场经营收入凭证，检查会计处理是否正确，将当月停车场经营报表收入金额与停车场收费系统金额进行核对；

13、查阅《企业会计准则第 14 号——收入》及其应用指南和讲解，结合停车场经营相关的合同及协议中对公司权利和义务的约定，判断停车场经营收入确认方法；

14、检查公司对收购特力物业 100%股权的财务处理，判断是否合会计准则的规定；取得特发物业公司合并特力物业前后的财务报表，分析收购行为对各科目的财务影响；

15、取得公司报告期各期末其他应收款和其他应付款明细表，了解应付关联方款项 50 万以上的具体内容及形成原因；

16、获取公司股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员填写的关联方调查表；

17、取得公司关联方清单，通过国家企业信用信息公示系统等公开信息渠道对公司报告期内主要客户和供应商进行背景查询，并与公司关联方清单进行匹配查询；

18、取得公司股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员关于与公司客户、供应商关联关系及交易情况的承诺函；

19、对公司报告期内主要的客户和供应商进行走访，了解是否与关联方清单中的公司或个人存在关联关系，了解对方在报告期内是否与公司关联方存在业务交易或资金往来；

20、获取并检查报告期内公司大额资金流水，关注其中交易对手方是否存在关联方的情况；获取并检查公司董事长、总经理、以及其他董事、监事、高级管理人员的报告期内银行流水，检查是否存在为公司代垫费用的情况，是否存在控股股东或其他关联方代公司支付薪酬等情况；

21、对关联方主要业务负责人进行访谈，了解公司与关联方交易的背景、未来合作意向等内容。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人已严格按照《企业会计准则》《上市公司信息披露管理办法》及证券交易所颁布的业务规则中有关规定在招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”中完整、准确的披露关联方关系及交易，关联交易已履行了相应决策程序。

发行人向特发集团提供综合物业管理服务的毛利率、单价与向非关联方提供物业管理服务的毛利率、单价相近；公司为关联方提供的资产受托管理服务佣金计提比例公允；报告期内，发行人与关联方发生的采购、销售交易具有公允性、必要性、合理性。

发行人经常性关联交易占发行人营业收入、成本的比重较低，不存在通过关联交易调节收入利润或成本费用的情形，不存在利益输送的情形，不影响发行人的经营独立性。

随着管理面积增长，未来年度，公司为特发集团提供的综合物业管理服务收入将保持增长趋势。

十八、报告期内是否存在关联方成为非关联方后仍继续交易的情形；在招股说明书中披露相关资产、人员去向，并比照关联交易要求，披露后续交易情况，是否存在为发行人承担成本、费用或输送利益等情形

（一）关联方成为非关联方后仍继续交易的情况

报告期内，发行人存在关联方成为非关联方后仍继续交易的情况，具体情况详见招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“八、关联交易情况”之“（一）经常性关联交易事项”之“1、向关联方提供服务”。

（二）核查方式

1、取得公司报告期内向公司与深圳市兴龙机械模具有限公司签订的合同，相关收入确认凭证等资料；

2、向公司管理层和财务人员访谈，了解为深圳市兴龙机械模具有限公司提供物业管理服务的的相关背景、业务模式、结算模式、结算依据以及收入确认方式。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：公司与曾经的关联方持续发生的交易具有实质性，不存在为发行人调节收入或成本费用、存在利益输送等情况。

十九、发行人报告期内是否发生同一控制下企业合并，按照《创业板股票首次公开发行上市审核问答》问题 26 的要求，在招股说明书中对合并事项予以重点说明。

（一）同一控制下企业合并情况

报告期内，发行人存在同一控制下企业合并情况，具体情况详见招股说明书“第七节 公司治理和独立性”之“八、关联交易情况”之“（二）偶发性关联交易事项”之“1、向关联方收购股权”。

（二）核查方式

1、查阅了特力物业的营业执照、其企业登记档案、审计报告或财务报表，查阅上述子公司的主要业务合同，并对发行人高管进行了访谈，了解其主营业务情况；

2、对特力物业总经理及特力集团有关负责人进行了访谈；

9、查阅特力物业的企业登记档案、《清产核资专项审计报告》（瑞华深圳专审字[2017]48330002号）、特力集团转让特力物业股权的相关公告文件，查阅了特力物业被收购前的组织结构图、主要业务合同、房屋租赁合同、当时在管的物业清单、主要固定资产清单及房产证、员工花名册、劳动合同、工资发放明细、财务会计制度、银行开户清单、增值税及企业所得税纳税申报表等资料；

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人遵守了相关会计准则规定，并在招股说明书中对合并事项予以重点说明。

二十、发行人招股说明书披露的收入确认政策是否准确、有针对性；如是，发行人应在招股说明书中结合主要产品的销售模式、交货时点、验收程序、质量缺陷赔偿责任（如有）、退货政策、款项结算条款等因素，具体披露各类产品的收入确认政策；如发行人收入确认政策与同行业相比差异较大的，还应披露差异原因及对发行人的具体影响

（一）收入确认政策的准确、针对性说明

报告期内，发行人收入确认政策具有准确、针对性，具体情况详见招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“六、重要会计政策及会计估计”之“（二十二）收入”。

（二）核查方式

1、 向公司管理层和财务人员访谈，了解不同业务类别收入确认方法、时点、具体依据，并判断是否符合《企业会计准则》规定；

2、 取得报告期内公司各业务类别主要客户的服务合同，了解主要合同条款，检查各业务类别收入确认方法、时点、具体依据是否与合同条款一致，是否恰当；

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内公司不同业务类别的收入确认方法、时点、具体依据符合《企业会计准则》规定，收入确认政策与发行人实际经营情况，与主要销售合同条款及实际情况一致，收入确认政策具有准确性、针对性。

二十一、报告期内发行人销售回款是否存在第三方回款；如是，发行人应在招股说明书中披露存在第三方回款的原因、是否符合行业经营特点、相关方是否为关联方，列表披露报告期各期第三方回款金额、占当期营业收入比例（存在《创业板股票首次公开发行上市审核问答》问题 25 所列示的正常经营活动中存在的第三方回款情形的，应列示相关情形的金额及占当期营业收入比例）

（一）第三方回款情况说明

报告期内，发行人存在第三方回款情况，具体情况详见招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、财务状况分析”之“（一）资产的构成及变动情况分析”之“2、流动资产结构及变动分析”之“（2）应收账款”。

（二）核查方式

1、 对公司管理层、财务人员进行访谈，了解公司报告期内第三方回款情况及第三方回款的原因及合理性；

2、 对报告期内主要客户进行走访，了解报告期内是否存在由第三方付款给公司的情况；

3、对报告期内境内和境外应收账款回款情况进行抽查，检查银行水单上的回款方与合同中的客户名称是否一致；

4、查阅报告期内的诉讼纠纷法律文件，查询中国裁判文书网等公开渠道，了解是否存在因第三方回款导致的货款归属纠纷；

5、取得主要客户的合同、协议，检查合同是否存在约定由第三方回款的情况。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：公司在报告期内部分政务服务客户因签订合同的政府及事业单位无付款权限，由相应的财政部门付款，部分综合物业服务客户合同由集团签订，公司为客户集团下属公司提供物业服务并由下属子公司付款，此外，公司不存在回款方与签订合同方不一致的情形；公司不存在第三方回款的情况。

二十二、报告期内发行人是否存在现金交易；如是，发行人应按照《首发业务若干问题解答（二）》问题 17 的相关规定，在招股说明书中披露存在现金交易的原因、必要性与合理性、是否符合行业经营特点、相关方是否为关联方，相关收入确认及成本核算的原则与依据等八个方面的内容，并列表披露报告期各期现金交易金额、占当期销售金额（如为现金销售）或采购总额的（如为现金采购）比例

（一）现金交易情况分析

报告期内，发行人存在现金交易情况，具体情况详见招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、财务状况分析”之“（一）资产的构成及变动情况分析”之“2、流动资产结构及变动分析”之“（1）货币资金”。

（二）核查方式

- 1、查阅《首发业务若干问题解答》，了解与现金交易相关的要求；
- 2、取得并查阅公司报告期内制定的与现金交易相关的内部控制制度，评价

相关内部控制制度的完备性；

3、执行穿行测试，了解报告期内与公司现金交易相关的内部控制设计的合理性以及执行情况，并执行控制测试，了解执行是否有效。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人现金交易情形符合物业行业经营特点，现金交易客户主要是所管理的住宅小区的业主。

二十三、报告期各期发行人主要产品的单位成本同比变动是否较大；如是，发行人应在招股说明书中结合主要产品的产量、原材料价格变化情况，披露发行人主要产品单位成本发生较大变化的原因。

（一）人工成本情况

报告期内，发行人人工成本呈上升趋势，具体情况详见招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、盈利能力分析”之“（三）营业成本构成及变动分析”之“3、按成本类型列示主营业务成本分析”。

（二）核查方式

1、取得报告期内公司成本明细表，检查各业务类别成本构成，并对成本变动实施分析程序；

2、取得报告期内公司员工名册及工资表，检查职工薪酬成本费用归集是否正确，并对报告期内的人工成本、人均工资变动实施分析程序；

3、取得公司主要项目所在地区最低工资标准、在岗职工平均工资等。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：公司人工成本变动具有合理性。

二十四、是否披露报告期各期发行人主要产品与可比公司相同或类似产品的毛利率；如是，发行人应在招股说明书中披露并列表分析发行人主要产品与可比公司相同或类似产品的毛利率及毛利率变化趋势是否存在较大差异，披露并分析发行人主要产品的毛利率是否合理

（一）毛利率于同行业公司对比情况

报告期内，发行人毛利率具体情况详见招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、盈利能力分析”之“（四）毛利构成及毛利率分析”之“4、与同行业公司毛利率指标的比较情况”。

（二）核查方式

查阅可比公司年报、招股说明书等公开披露信息，分析可比公司各类物业项目毛利率与公司相比是否存在差异，了解物业行业发展趋势；分析可比公司各细分业务毛利率与公司相比差异情况。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人与同行业公司的主营业务均为物业管理服务，但各家公司主要管理的物业类型存在差异，同时除物业管理服务外均增值服务等业务，导致综合毛利率存在一定差异。

二十五、报告期内发行人是否存在股份支付；如是，发行人应按照《首发业务若干问题解答（二）》问题 1 的相关规定，在招股说明书中披露股份支付的形成原因、具体对象、股份数量、确认股份支付金额的计算过程、会计处理方式（如一次性确认还是分期确认、计入经常性损益还是非经常性损益等）。

（一）股份支付情况

报告期内，发行人毛利率具体情况详见招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、盈利能力分析”之“（五）期间费用及利润表其他项目分析”之“3、管理费用构成及变化情况分析”。

（二）核查方式

1、访谈了公司主要负责人，了解公司历次股权变更的历史背景、定价方式、股份数量调配方式、退休人员持有股权的原因等；

2、对银坤股东进行了访谈，了解银坤投资历年股权变动情况；

3、获取并查阅了《管理层和核心骨干员工持股方案》、银坤投资公司章程等文件，获取了银坤投资历次股权转让表，检查股权转让价格的确认方法及相关计算过程，复核股权激励费用计算是否正确；

4、对照《企业会计准则》相关规定，检查银坤投资的主要条款，判断股权激励是否属于立即可行权股份支付。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：股份支付相关权益工具公允价值的计量方法及结果合理，与同期可比公司估值不存在重大差异，股份支付会计处理符合《企业会计准则》相关规定。

二十六、报告期内发行人是否存在应收账款周转率下降的情形；如是，发行人应在招股说明书中披露应收账款周转率下降的原因，报告期内信用政策及执行情况是否发生变化，如通过放宽信用政策增加销售，披露放宽信用政策对于公司经营和财务状况的影响。

（一）应收账款周转率下降情况

报告期内，发行人毛利率具体情况详见招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、财务状况分析”之“（五）资产周转能力分析”之“1、资产周转能力指标”。

(二) 核查方式

1、与公司管理层和财务人员进行访谈，了解报告期内公司对主要客户的信用政策；

2、获取公司报告期各期收入明细表、应收账款明细表，核查应收账款周转率变动。

(三) 核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内信用政策及执行情况未发生变化。

二十七、经营活动产生的现金流量净额是否波动较大或者与当期净利润存在较大差异；如是，发行人应在招股说明书中披露与同行业可比公司进行比较情况，相关情形是否与行业惯例一致，是否与销售政策、采购政策、信用政策变化情况相匹配，结合利润表和资产负债表相关科目的勾稽关系说明原因及合理性

(一) 经营活动产生的现金流量

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量具体情况详见招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十四、现金流量及重大资本支出分析”之“（二）经营活动产生的现金流量”。

(二) 核查方式

1、取得公司编制现金流量表、利润表、资产负债表及其基础资料，了解净利润调整为经营活动产生的现金流量净额调整项目；

2、对报告期各期现金流量表、利润表、资产负债表进行勾稽分析。

(三) 核查意见

经核查，保荐机构认为，报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额与利润表和资产负债表相关科目具有勾稽关系，变动具有合理性。

二十八、募投项目是否与发行人的现有主营业务、生产经营规模、财务状况、技术条件、管理能力、发展目标等相匹配，对发行人生产、经营模式的改变及风险，对发行人未来期间财务状况的影响，并结合发行人产能消化能力、资金需求、资金投向等情况说明募投项目的必要性、合理性和可行性，发行人是否建立募集资金专项存储制度，是否存放于董事会决定的专项账户，募投项目是否符合国家产业政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定，募投项目实施后是否不新增同业竞争，不对发行人的独立性产生不利影响。募投用地是否符合土地政策、城市规划、募投用地落实的风险。

（一）募投项目的基本情况

本次发行募集资金投资项目详见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”。

（二）核查方式

- 1、查阅本次募投项目可行性研究报告，了解本次募投项目的具体投向、房屋和用地情况；
- 2、查阅募投项目备案证和发行人《募集资金管理制度》
- 3、查阅国家相关产业政策、环境保护等法律、法规和规章。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：查募投项目与发行人的现有主营业务、生产经营规模、财务状况、管理能力、发展目标等相匹配，募集资金将为发行人主营业务发展奠定基础，募投项目的实施将对发行人业务创新提供支持。

发行人已制定《募集资金管理制度》，募集资金将存放于董事会决定的专项账户；募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定；募投项目实施后未新增同业竞争，未对发行人的独立性产生不利影响。

二十九、重大合同形式和内容是否合法，是否履行了内部决策程序，是否存在无效、可撤销、效力待定的情形，是否办理了批准登记手续，合同的履行情况和履行可能性，是否存在重大法律风险，因不能履约、违约等事项对发行人产生或可能产生的影响。

（一）发行人重大合同情况

本次发行募集资金投资项目详见本招股说明书“第十一节 其他重大事项”之“一、重大合同”。

（二）核查方式

1、获取发行人与主要客户/供应商签订的合同，了解合同主体基本情况、合同关键条款；

2、实地走访发行人主要客户/供应商，了解双方的合作情况，查阅报告期内发行人与客户签署的合同金额在 100 万以上的业务合同及相应的中标通知书，登录中国政府采购网检索报告期内发行人相关项目履行招投标的情况；

3、获取不同服务内容下前十大客户清单，查询客户国家企业信用信息公示系统及公开信息，了解其基本情况，分析发行人与主要客户服务金额及占比变动情况；

4、查阅了发行人的销售相关内部控制制度，了解发行人的销售、采购基本工作流程和审批权限控制情况；

5、向主要客户、供应商发送合同询证函，确认双方合同履行情况。

（三）核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人重大合同形式和内容合法，关联交易已履行了内部决策程序，不存在无效、可撤销、效力待定的情形，不存在重大法律风险。

第四节 保荐机构关于审计截止日后主要经营状况的 核查情况

保荐机构根据《关于首次公开发行股票并上市公司招股说明书财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况信息披露指引》（2020年修订）等文件要求对发行人招股说明书中审计截止日后的主要财务信息及经营状况进行了核查。

经核查，发行人所面临的产业政策未发生重大调整，发行人不存在进出口业务，税收政策未发生重大变化，所处行业未发生周期性变化，业务模式及竞争趋势未发生重大变化，主要服务的采购规模及采购价格或主要服务的销售规模及销售价格未出现大幅变化，未新增对未来经营可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项，主要客户或供应商未出现重大变化，重大合同条款或实际执行情况未发生重大变化，未发生重大安全事故，以及不存在其他可能影响投资者判断的重大事项。特发服务审计截止日后主要财务信息及经营状况已经在本次申报材料中充分披露。

1、发行人所面临的产业政策核查

保荐机构查阅了发行人所面临的产业政策，对发行人高管及相关部门主管人员进行了访谈。经核查，发行人所面临的产业政策在审计截止日后未发生重大变化。

2、发行人的进出口业务核查

保荐机构查阅了公司销售采购明细表，对发行人高管及相关部门主管人员进行了访谈。经核查，发行人不存在进出口业务。

3、发行人税收政策核查

保荐机构查阅了发行人审计截止日后增值税纳税申报表，核对了发行人纳税凭证。经核查，发行人审计截止日后税收政策未发生变化。

4、发行人所处行业周期核查

保荐机构查阅了发行人所面临的行业政策，对发行人高管及相关部门主管人员进行了访谈。经核查，发行人审计截止日后所处行业未发生周期性变化。

5、发行人的业务模式及竞争趋势核查

保荐机构实地查看了发行人主要经营场所，对发行人高管及相关部门主管人员进行了访谈。经核查，发行人审计截止日后业务模式及竞争趋势未发生重大变化。

6、发行人主要服务的采购规模及采购价格核查

保荐机构核对了发行人主要服务供应商的采购情况，抽样复核了发行人主要服务历年的采购价格，并通过比对公开报价等方式了解各主要服务的市场价格。经核查，发行人主要服务的采购规模及采购价格在审计截止日后未发生重大变化。

7、发行人主要服务的销售规模及销售价格核查

保荐机构实地查看了发行人服务提供情况，并对相关人员进行访谈，了解销售规模；查阅了发行人销售合同、销量纪录等，经核查，发行人主要服务的销售规模及销售价格在审计截止日后未发生重大变化。

8、发行人主要客户构成核查

保荐机构查阅了发行人审计截止日后营业收入明细，并与以前年度进行对比，经核查，发行人主要客户构成在审计截止日后未发生重大变化。

9、发行人主要供应商构成核查

保荐机构查阅了发行人审计截止日后向主要服务供应商的采购明细，并与以前年度进行对比。经核查，发行人供应商的构成在审计截止日后未发生重大变化。

10、发行人诉讼或仲裁事项核查

保荐机构查阅了发行人审计截止日后营业外支出明细，检索了法院、检察院等相关部门的信息，对发行人高管及相关部门主管人员进行了访谈。经核查，发行人在审计截止日后未新增对未来经营可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

11、发行人重大合同条款或实际执行情况核查

保荐机构查阅了发行人重大合同条款或实际执行情况，对发行人高管及相关部门主管人员进行了访谈。经核查，发行人在审计截止日后重大合同条款或实际执行情况未发生重大变化。

12、发行人重大安全事故核查

保荐机构查阅了发行人审计截止日后营业外支出明细，检索了公安、法院、

检察院等相关部门的信息，对发行人高管及相关部门主管人员进行了访谈。经核查，发行人在审计截止日后未发生重大安全事故。

（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A股股票并在创业板上市之发行保荐工作报告》之签章页)

项目经办人员签字: 张 力 赵宗辉 银 波
张 力 赵宗辉 银 波

项目协办人员签字: 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

保荐业务部门负责人签字: 朱 毅
朱 毅

保荐业务负责人签字: 谢乐斌
谢乐斌

保荐机构总经理(总裁): 王 彬

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10月12日

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重要事项尽职调查情况问核表

发行人		深圳市特发服务股份有限公司					
保荐机构		国泰君安证券股份有限公司		保荐代表人		许磊	周聪
序号	核查事项	是否核查（请在□中打“√”）		核查实施手段（请在□中打“√”）		核查结果（请在□中打“√”）	备注
一	尽职调查需重点核查事项						
1	发行人生产经营和本次募集资金项目情况	是否全面核查发行人生产经营与本次募集资金投资项目符合国家产业政策要求	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人生产经营和本次募集资金投资项目符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 国家产业政策要求	
2	发行人行业排名和行业数据	是否核查招股说明书引用行业排名和行业数据符合权威性、客观性和公正性要求	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	招股说明书引用行业排名和行业数据符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 权威性、客观性和公正性要求	
3	发行人主要供应商、经销商情况	是否全面核查发行人与主要供应商、经销商的关联关系	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人提供的与主要供应商、经销商的关联关系情况具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 真实性	
4	发行人环保情	是否取得相应的环保批文，是否	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/>	发行人环保支出及环保设施	不适用

	况	实地走访发行人主要经营所在地核查生产过程中的污染情况，了解发行人环保支出及环保设施的运转情况			3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	运转相关信息 <u>真实</u> <input type="checkbox"/> / <u>不真实</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> ，环保符合 <input type="checkbox"/> / <u>不符合</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 国家有关法律法规要求	发行人从事物业管理服务，不涉及环境污染
5	发行人拥有或使用专利情况	是否走访国家知识产权局并取得专利登记簿副本	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>合法</u> <input type="checkbox"/> / <u>不合法</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 拥有或使用专利，存续状况符合 <input type="checkbox"/> / <u>不符合</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 国家有关法律法规要求	不适用 无专利
6	发行人拥有或使用商标情况	是否走访国家工商行政管理总局商标局并取得相关证明文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>合法</u> <input checked="" type="checkbox"/> / <u>不合法</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 拥有或使用商标，存续状况符合 <input checked="" type="checkbox"/> / <u>不符合</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 国家有关法律法规要求	
7	发行人拥有或使用计算机软件著作权情况	是否走访国家版权局并取得相关证明文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>合法</u> <input checked="" type="checkbox"/> / <u>不合法</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 拥有或使用计算机软件著作权，存续状况符合 <input checked="" type="checkbox"/> / <u>不符合</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 国家有关法律法规要求	
8	发行人拥有或使用集成电路布图设计专有权情况	是否走访国家知识产权局并取得相关证明文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>合法</u> <input type="checkbox"/> / <u>不合法</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 拥有或使用集成电路布图设计专有权，存续状况符合 <input type="checkbox"/> / <u>不符合</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 国家有关法律法规要求	不适用 发行人无集成电路布图设计专有权
9	发行人拥有采矿权和探矿权情况	是否核查发行人取得的省级以上国土资源主管部门核发的采矿许可证、勘查许可证	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 3-1-4-90	发行人 <u>合法</u> <input type="checkbox"/> / <u>不合法</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 拥有或使用采矿权和探矿权，存续状况符合 <input type="checkbox"/> / <u>不符合</u> <input type="checkbox"/> / <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 国家有关法律法规要求	不适用 发行人无采矿权和探矿权

					7、查询□ 8、其他□_____	其他□国家有关法律法规要求	
10	发行人拥有特许经营权情况	是否走访特许经营权颁发部门并取得其出具的证书或证明文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验□ 2、查验、核对原始凭证□ 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告□ 7、查询□ 8、其他□_____	发行人合法□/不合法□/其他□ 拥有或使用特许经营权，存续状况符合□/不符合□/其他□ 国家有关法律法规要求	不适用 发行人无 特许经营权
11	发行人拥有与生产经营相关资质情况（如生产许可证、安全生产许可证、卫生许可证等）	是否走访相关资质审批部门并取得其出具的相关证书或证明文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告□ 7、查询□ 8、其他□_____	发行人拥有 <input checked="" type="checkbox"/> /不拥有□/其他□ 与生产经营相关资质，资质存续状况符合 <input checked="" type="checkbox"/> /不符合□/其他□ 国家有关法律法规要求	
12	发行人资产完整性情况	实际核验是否存在租赁或使用关联方拥有的与发行人生产经营相关的土地使用权、房产、生产设施、商标和技术等的情形	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈□ 6、核对专项报告□ 7、查询□ 8、其他□_____	发行人存在 <input checked="" type="checkbox"/> /不存在□/其他□ 租赁或使用关联方拥有的与发行人生产经营相关的土地使用权、房产、生产设施、商标和技术等的情形，发行人资产具备 <input checked="" type="checkbox"/> /不具备□/其他□ 完整性	
13	发行人、控股股东、实际控制人违法违规事项	是否走访工商、税收、土地、环保、海关等有关部门进行核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验□ 2、查验、核对原始凭证□ 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告□ 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他□_____	发行人、控股股东、实际控制人存在□/不存在 <input checked="" type="checkbox"/> /其他□ 前述违法违规事项	
14	发行人关联方披露情况	是否通过走访有关工商、公安等机关或对有关人员进行访谈等	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验□ 2、查验、核对原始凭证□ 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/>	发行人对关联方的披露情况符合 <input checked="" type="checkbox"/> /不符合□/其他□ 相关法	

3-1-4-91

		方式进行全面核查			5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	法律法规要求（全面性、真实性、准确性）	
15	发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高管、经办人员存在股权或权益关系情况	是否由发行人、发行人主要股东、有关中介机构及其负责人、高管、经办人等出具承诺等方式全面核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高管、经办人员存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 股权或权益关系情况	
16	发行人控股股东、实际控制人直接或间接持有发行人股权质押或争议情况	是否走访工商登记机关并取得其出具的证明文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人控股股东、实际控制人直接或间接持有发行人股权存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 质押或争议情况	
17	发行人重要合同情况	是否以向主要合同方函证方式进行核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人重要合同均具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 真实性、公允性、合理性	
18	发行人其他合同情况	是否核查异常、偶发或交易标的不具备实物形态等交易的公允性、合理性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人存在 <input checked="" type="checkbox"/> 不存在 <input type="checkbox"/> 偶发或交易标的不具备实物形态等交易，相关交易均具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 真实性、公允性、合理性	
19	发行人对外担	是否通过走访相关银行等方式	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/>	发行人存在（已解除 <input type="checkbox"/> 未解除	

	保情况	进行核查,是否查验内部决策程序			3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告□ 7、查询□ 8、其他□_____	□) /不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 对外担保情况,相关担保符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合□/其他□法律法规和发行人内部决策程序
20	发行人曾发行内部职工股情况	是否以与相关当事人当面访谈的方式进行核查,是否核验内部职工股发行、托管等相关资料	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验□ 2、查验、核对原始凭证□ 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告□ 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他□_____	发行人存在□/不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 发行内部职工股情况,若曾发行内部职工股,符合□/不符合□/其他□当时法律法规要求,其目前状况符合□/不符合□/其他□现时法律法规要求
21	发行人曾存在工会、信托、委托持股情况	是否以与相关当事人当面访谈的方式进行核查,是否核验相关资料	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验□ 2、查验、核对原始凭证□ 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告□ 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他□_____	发行人存在□/不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 工会、信托、委托持股情况,若存在,符合□/不符合□/其他□当时法律法规要求,其目前状况符合□/不符合□/其他□现时法律法规要求
22	发行人涉及诉讼、仲裁情况	是否走访发行人注册地和主要经营所在地相关法院、仲裁机构	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证□ 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告□ 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他□_____	发行人无 <input checked="" type="checkbox"/> 已解决□/未解决□/其他□重大诉讼、仲裁情况
23	发行人实际控制人、董事、监事、高管、核心技术人员涉及诉讼、仲裁情况	是否走访有关人员户口所在地、经常居住地相关法院、仲裁机构	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证□ 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告□ 7、查询□ <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他□_____	发行人实际控制人、董事、监事、高管、核心技术人员无 <input checked="" type="checkbox"/> 已解决□/未解决□/其他□诉讼、仲裁情况
24	发行人董事、监	是否以与相关当事人当面访谈、	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验□ 2、查验、核对原始凭证□ 3-1-4-93	发行人董事、监事、高管任

	事、高管任职资格情况	登陆有关主管机关网站或互联网搜索、查询相关法规的方式进行核查			3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	任职资格符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 国家法律法规相关要求	
25	发行人董事、监事、高管遭受行政处罚、交易所公开谴责、被立案侦查或调查情况	是否以与相关当事人当面访谈、登陆监管机构网站或互联网搜索方式进行核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人董事、监事、高管存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 遭受行政处罚、交易所公开谴责、被立案侦查或调查的情况	
26	发行人技术纠纷情况	是否以与相关当事人当面访谈、互联网搜索等方式进行核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 技术纠纷情况，主要与生产经营相关技术具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 独立性、完整性	
27	发行人律师、会计师出具的专业意见	是否履行核查和验证程序	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人律师、会计师出具的专项意见存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 虚假陈述、重大遗漏等问题	
28	发行人会计政策和会计估计	如发行人报告期内存在会计政策或会计估计变更，是否核查变更内容、理由和对发行人财务状况、经营成果的影响	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人报告期内存在 <input checked="" type="checkbox"/> 不存在 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 会计政策或会计估计变更的情况，该变更对发行人财务状况、经营成果造成 <input type="checkbox"/> 未造成 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 重大影响	
29	发行人财务内	是否核查财务会计核算体系，财	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/>	发行人财务部门人员从业资	

	部控制制度	务部门人员从业资质及工作经验,各关键岗位执行不相容职务分离的情况			3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	质及工作经验符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 相关规定,各关键岗位执行 <input checked="" type="checkbox"/> 未执行 <input type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 不相容职务分离原则	
		是否查阅采购申请、采购合同、采购通知、验收证明、入库凭证、商业票据、款项支付等记录,核查会计记录、采购记录和仓储记录的一致性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人会计记录、采购记录和仓储记录具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 一致性	
		是否查阅订货单、销售合同、出库单、发票、物流单据、回款记录等凭证,核查会计记录、销售记录和仓储记录的一致性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人会计记录、销售记录和仓储记录具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 一致性	
		是否核查资金授权、批准、审验、责任追究等资金活动相关管理制度	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人资金授权、批准等符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 内部管理制度规定,发行人存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 与控股股东或实际控制人互相占用资金、利用员工账户或其他个人账户进行货款收支或其他与公司业务相关的款项往来等情况	
30	发行人销售收入情况	是否走访重要客户、主要新增客户、销售金额变化较大客户等,并核查发行人对客户销售金额、销售量的真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人对客户销售金额、销售量具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 真实性	

	是否核查主要产品销售价格与市场价格对比情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人主要产品销售价格存在 <input type="checkbox"/> /不存在 <input checked="" type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 较市场同类产品价格差异较大的情况	
	是否查阅发行人银行对账单、往来款支付、采购、销售发票、物流单据等，核查销售收入真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人存在 <input type="checkbox"/> /不存在 <input checked="" type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 通过自我交易的方式实现收入、利润的虚假增长的情况	
	是否走访关联方、主要客户及供应商，并查阅其与发行人之间收发存单据、销售往来发票、退换货凭证、控股股东银行对账单等，核查发行人与其利益交换情况、盈利增长真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人或关联方与其客户或供应商存在 <input type="checkbox"/> /不存在 <input checked="" type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 以私下利益交换等方法进行恶意串通以实现收入、盈利的虚假增长的情况	
	是否核查互联网或移动互联网客户与发行人发生交易的真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人存在 <input type="checkbox"/> /不存在 <input type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 采用技术手段或其他方法指使关联方或其他法人、自然人冒充互联网或移动互联网客户与发行人进行交易以实现收入、盈利的虚假增长等的情况	不适用 不存在 互联网 客户
	是否核查营业收入和净利润在申报期内出现较大幅度波动或申报期内营业毛利或净利润的增长幅度明显高于营业收入的	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/>	发行人营业收入和净利润在报告期内存在 <input type="checkbox"/> /不存在 <input checked="" type="checkbox"/> /其他 <input type="checkbox"/> 异常波动的情况，若存在异常波动，具备 <input type="checkbox"/> /不具备 <input type="checkbox"/> /	

		增长幅度的原因			7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	其他 <input type="checkbox"/> 合理的原因	
31	发行人销售成本情况	是否走访重要供应商、新增供应商和采购金额变化较大供应商等，并核查发行人当期采购金额和采购量的完整性和真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人当期采购金额和采购量具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 完整性和真实性	
		是否核查重要原材料采购价格与市场价格对比情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人重要原材料采购价格存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 较市场价格差异较大的情况	
		是否核查成本、费用、存货、在建工程等资产项目归集的准确性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 将本应计入当期成本、费用的支出混入存货、在建工程等资产项目，以达到少计当期成本费用的目的的情况	
		是否查阅控股股东银行对账单、原材料采购发票、入库记录、货款支付凭证等，核查支付货款，原材料采购数量及金额的真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 利用体外资金支付货款，少计原材料采购数量及金额，虚减当期成本，虚构利润的情况	不适用 公司未与控股股东发生采购原料
32	发行人毛利率情况	是否通过分析行业及市场变化趋势、产品销售价格和产品成本，核查报告期内毛利率变动的合理性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人报告期内毛利率变动具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 合理性	

33	发行人期间费用情况	是否查阅发行人各项期间费用明细表,并核查期间费用的完整性、合理性,以及存在异常的费用项目	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人期间费用 <u>具备</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>不具备</u> <input type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 完整性、合理性, <u>存在</u> <input type="checkbox"/> <u>不存在</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 异常费用项目
		是否对比同行业员工薪酬,核查发行人员工薪酬水平的合理性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>存在</u> <input type="checkbox"/> <u>不存在</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 通过压低员工薪金,阶段性降低人工成本粉饰业绩的情况
		是否查阅日常管理费用、销售费用明细,核查经营管理费用开支情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>存在</u> <input type="checkbox"/> <u>不存在</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 推迟正常经营管理所需费用开支,通过延迟成本费用发生期间,增加利润,粉饰报表的情况
34	发行人货币资金情况	是否核查大额银行存款账户的真实性,是否查阅发行人银行账户资料、向银行函证等	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人大额银行存款账户均 <u>具备</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>不具备</u> <input type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 真实性
		是否抽查货币资金明细账,是否核查大额货币资金流出和流入的业务背景	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>存在</u> <input type="checkbox"/> <u>不存在</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 无真实业务背景的大额货币资金流出和流入的情况
		是否核查收银系统,及现金交易凭证或记录的完整性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 3-1-4-98	发行人 <u>存在</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>不存在</u> <input type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 现金收付交易情况,该情况

					5、走访、访谈□ 6、核对专项报告□ 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他□_____	对发行人会计核算基础产生 □/未产生 <input checked="" type="checkbox"/> 其他□不利影响
35	发行人应收账款情况	是否核查大额应收款项的真实性，并查阅主要债务人名单，了解债务人状况和还款计划	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验□ 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈□ 6、核对专项报告□ 7、查询□ 8、其他□_____	发行人大额应收款项均具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备□/其他□真实性，主要债务人具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备□/其他□还款能力
		是否核查应收款项的收回情况，回款资金汇款方与客户的一致性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验□ 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈□ 6、核对专项报告□ 7、查询□ 8、其他□_____	发行人应收款项的回款资金汇款方与客户均具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备□/其他□一致性
36	发行人存货情况	是否核查存货的真实性，并查阅发行人存货明细表，实地抽盘大额存货	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈□ 6、核对专项报告□ 7、查询□ 8、其他□_____	发行人存货均具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备□/其他□真实性
37	发行人资产减值情况	是否核查期末应收账款、存货、无形资产、固定资产等各类资产减值的准确性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验□ 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告□ 7、查询□ 8、其他□_____	发行人存在□/不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他□ 期末对欠款坏账、存货跌价等资产减值可能估计不足的情况
38	发行人固定资产情况	是否观察主要固定资产运行情况，并核查当期新增固定资产的真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否□	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证□ 4、取得证明、声明、承诺函□ 5、走访、访谈□ 6、核对专项报告□ 7、查询□ 8、其他□_____	发行人主要固定资产资产具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备□/其他□良好运行能力，新增固定资产具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备□/其他□真实性

		是否核查在建工程转固时间及固定资产计提折旧的合理性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人固定资产折旧计提具 备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 合理性， 存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 推迟在 建工程转固时间或外购固定 资产达到预定使用状态时间 等，以达到延迟固定资产开 始计提折旧时间的情况	
39	发行人银行借 款情况	是否走访发行人主要借款银行， 核查借款情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人提供的借款信息具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 真实性	
		是否查阅银行借款资料，是否核 查发行人在主要借款银行的资 信评级情况，存在逾期借款及原 因	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 逾期借款的情况，具备 <input type="checkbox"/> 不具 备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 合理原因	
40	发行人应付票 据情况	是否核查与应付票据相关的合 同及合同执行情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人应付票据会计记录符 合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 相关合同 及执行情况	不适用 无使用票 据情况
41	发行人税收缴 纳情况	是否走访发行人主管税务机关， 核查发行人纳税合法性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人纳税行为和所执行税 率具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 合法 性	

42	关联方、关联交易及定价公允性情况	是否通过查阅书面资料,实地走访,核对工商、税务、银行等部门提供的资料的方式,核查与客户、供应商、重要子公司少数股东之间的关联关系	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人提供的有关关联方、关联关系 <u>具备</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>不具备</u> <input type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 真实性、完整性	
		是否走访主要关联方,核查重大关联交易金额真实性和定价公允性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>存在</u> <input type="checkbox"/> <u>不存在</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 关联方或其他利益相关方代发行人支付成本、费用或者采用无偿或不公允的交易价格向发行人提供经济资源的情况,关联交易金额 <u>具备</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>不具备</u> <input type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 真实性	
		是否走访或询证 PE 投资机构及其关联方、PE 投资机构的股东或实际控制人控制或投资的其他企业,并查阅其与发行人之间的交易凭证,核查在申报期内最后一年与发行人发生大额交易真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>存在</u> <input type="checkbox"/> <u>不存在</u> <input type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 前述机构及关联方在申报期内最后一年与发行人发生大额交易从而导致发行人在申报期内最后一年收入、利润出现较大幅度增长的情况	不适用 股与无PE 机构
		是否通过查验工商资料、股权转让或注销凭证,核实关联股权转让价格的公允性,访谈当事人等方式,核查发行人关联交易非关联化的情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input checked="" type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/> _____	发行人 <u>存在</u> <input type="checkbox"/> <u>不存在</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 关联交易非关联化的情况	
43	其他财务信息情况	是否核查其他可能影响业绩真实性的重要财务信息	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、现场查验 <input checked="" type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/>	发行人 <u>存在</u> <input type="checkbox"/> <u>不存在</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>其他</u> <input type="checkbox"/> 其他可能导致公司财务信息	

					5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	披露失真、粉饰业绩或财务造假的情况	
44	发行人从事境外经营或拥有境外资产情况	是否通过实地走访相关监管机构及境外经营场地，核查发行人境外经营或拥有境外资产情况	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input checked="" type="checkbox"/> 3、函证 <input checked="" type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input checked="" type="checkbox"/> 7、查询 <input type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人存在 <input checked="" type="checkbox"/> 不存在 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 从事境外经营或拥有境外资产情况，境外资产具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 真实性，境外经营具备 <input checked="" type="checkbox"/> 不具备 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 合法性	
45	发行人控股股东、实际控制人为境外企业或居民	是否通过查验工商资料、走访相关监管部门，核查发行人控股股东、实际控制人境外身份的真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		1、现场查验 <input type="checkbox"/> 2、查验、核对原始凭证 <input type="checkbox"/> 3、函证 <input type="checkbox"/> 4、取得证明、声明、承诺函 <input type="checkbox"/> 5、走访、访谈 <input type="checkbox"/> 6、核对专项报告 <input type="checkbox"/> 7、查询 <input checked="" type="checkbox"/> 8、其他 <input type="checkbox"/>	发行人控股股东、实际控制人存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 为境外企业或居民的情况	不适用 控股股东为持股集团，实际控制人为国资委
二	项目情况简介						
1							
2	公司所属行业	K70 房地产业-K7020 物业管理			是否符合科创板行业定位	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	
3							
三	其他事项						
48			是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>				
49			是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>				

填写说明：

1、保荐代表人应当根据《保荐人尽职调查工作准则》的有关规定对核查事项进行独立核查。保荐代表人可以采取走访、访谈、查阅有关资料等方式进行核查，如果独立走访存在困难的，可以在发行人或其他中介机构的配合下进行核查，但应当独立出具核查意见，并将核查过程资料存入尽职调查工作底稿。

2、走访是保荐代表人尽职调查的一种方式，保荐代表人可以在进行走访核查的同时，采取要求当事人承诺或声明、由有权机关出具确认或证明文件、进行互联网搜索、查阅发行人

贷款卡等有关资料、咨询专家意见、通过央行企业征信系统查询等有效、合理和谨慎的核查方式。

3、表中核查事项对发行人不适用的，可以在备注中说明。

保荐代表人承诺：我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。（两名保荐代表人分别誊写并签名）

保荐代表人承诺：我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。
汗磊

保荐代表人承诺：我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。
周晓

保荐机构保荐业务（部门）负责人/内核负责人签名：

周晓

职务：保荐业务部门负责人

