

深圳市特发服务股份有限公司

2022 年度董事会工作报告

2022 年度，深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》《董事会议事规则》等相关规定，本着恪尽职守、勤勉尽责的工作态度，积极推动公司各项业务的发展，认真履行公司股东赋予的各项职责，执行股东大会各项决议，积极推进董事会各项决议实施，有效地保障了公司的良好运作和可持续发展。现将 2022 年度董事会工作情况详细汇报如下：

一、2022 年度公司经营情况

2022 年是公司实施“十四五”战略规划的关键之年，董事会作为决策机构，依法对公司重大事项做出决议，面对复杂严峻的宏观环境和房地产行业周期性下行等因素影响，始终坚持以“深耕主业与多元开拓并行”的战略布局，强化战略引领，聚焦提效指导，确保实施期稳步开局，实现了经营业绩的稳步增长和战略发展的进一步扩张。

报告期内，面对市场竞争加剧、减免房产租金等带来的经营压力，公司通过扩大市场化发展规模，深化业务协同，加强品质管控，聚焦精益管理，落实降本增效，实现了全年利润的平稳增长。公司实现营业收入 200,558.83 万元，较上年同期增长 18.60%；实现利润总额为 16,134.63 万元，较上年同期增长 3.64%；实现净利润为 12,153.79 万元，较上年同期增长 3.66%。

二、报告期内董事会运作情况

（一）报告期内董事会重要事项

1. 提议 2021 年年度利润分配方案

公司重视股东合理投资回报，充分听取中小股东和独立董事的意见，根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》以及《公司章程》等相关规定，董事会提议 2021 年度利润分配方案为：以 2021 年 12 月 31 日公司总股本 130,000,000 股

为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税），合计派发现金红利 32,500,000.00 元（含税）。同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司总股本将增加至 169,000,000 股。2021 年度利润分配方案已经实施完毕。

2. 提议关于补选董事及聘任董事会秘书事宜

董事会严格遵循监管要求和公司法人治理程序，综合董事会多元化建设需要及公司发展情况，先后完成董事会提名委员会提名、董事会审议、股东大会投票等决策流程，顺利完成了第二届董事会董事补选及董事会秘书聘任工作，保障了董事会的合规有效运行。

（二）报告期内董事会会议情况

2022 年度，公司董事会共召开了 8 次会议，讨论并审议通过了定期报告、利润分配、关联交易、对外投资等 50 项议案，并将利润分配、关联交易等 20 项议案提交股东大会审议，保证了公司日常经营及重大决策事项的合法合规。2022 年，公司全部董事均出席或委托出席了董事会会议，认真审阅各项议案，并就重大事项审议决策，客观、公正发表意见。公司所有会议召集、召开及表决程序等事宜，均符合《公司法》《证券法》等法律法规和《公司章程》《董事会议事规则》的有关规定，作出的会议决议均合法有效，符合股东利益和公司长远发展。会议具体情况如下：

序号	会议时间	会议届次	审议的议案
1	2022 年 01 月 21 日	第二届董事会第五次会议	1. 《关于补选公司第二届董事会非独立董事的议案》 2. 《关于调整公司组织架构的议案》 3. 《关于提请召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》
2	2022 年 02 月 14 日	第二届董事会第六次会议	1. 《关于向控股子公司提供借款的议案》
3	2022 年 04 月 22 日	第二届董事会第七次会议	1. 《关于〈2021 年年度报告〉及其摘要的议案》 2. 《关于〈2021 年度董事会工作报告〉的议案》 3. 《关于〈2021 年度总经理工作报告〉的议案》 4. 《关于〈2021 年财务决算报告〉的议案》 5. 《关于 2021 年度利润分配预案的议案》

			<ul style="list-style-type: none"> 6. 《关于〈2022 年财务预算报告〉的议案》 7. 《关于〈2021 年度募集资金存放与使用情况专项报告〉的议案》 8. 《关于〈非经营性资金占用及其他关联资金往来情况说明〉的议案》 9. 《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》 10. 《关于公司申请 2022 年度银行授信额度的议案》 11. 《关于〈2021 年度内部控制自我评价报告〉的议案》 12. 《关于公司〈“十四五”战略规划〉的议案》 13. 《关于修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的议案》 14. 《关于修订〈股东大会议事规则〉等公司相关治理制度的议案》 15. 《关于修订暨制定〈董事会战略委员会实施细则〉等公司相关治理制度的议案》 16. 《关于部分募集资金投资项目延期的议案》 17. 《关于购买公司及董监高责任保险的议案》 18. 《关于提请召开公司 2021 年年度股东大会的议案》
4	2022 年 04 月 27 日	第二届董事会第八次会议	<ul style="list-style-type: none"> 1. 《关于〈2022 年第一季度报告〉的议案》 2. 《关于〈2021 年度企业内控体系工作报告〉的议案》 3. 《关于〈2022 年度重大风险评估报告〉的议案》
5	2022 年 08 月 26 日	第二届董事会第九次会议	<ul style="list-style-type: none"> 1. 《关于〈2022 年半年度报告〉及其摘要的议案》 2. 《关于〈2022 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告〉的议案》 3. 《关于聘任公司董事会秘书的议案》 4. 《关于变更公司注册资本、修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的议案》 5. 《关于制定公司领导班子薪酬绩效管理制度的议案》 6. 《关于公司部分董事 2021 年考核结果及奖金事宜的议案》 7. 《关于公司高管 2021 年考核结果及奖金事宜的议案》 8. 《关于公司部分董事 2022 年度考核指标事宜的议案》 9. 《关于公司高管 2022 年度考核指标事宜的议案》 10. 《关于提请召开 2022 年第二次临时股东大会的通知的议案》

6	2022 年 09 月 15 日	第二届董事会第十次会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 《关于公司部分董事 2019-2021 年任期考核结果的议案》 2. 《关于公司高管 2019-2021 年任期考核结果的议案》 3. 《关于设立境外全资子公司的议案》
7	2022 年 10 月 24 日	第二届董事会第十一次会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 《关于〈2022 年第三季度报告〉的议案》 2. 《关于制定公司〈货币资金管理暂行办法〉的议案》 3. 《关于制定公司〈借款管理办法〉的议案》 4. 《关于增加 2022 年度日常关联交易预计的议案》 5. 《关于提请召开 2022 年第三次临时股东大会的议案》
8	2022 年 12 月 12 日	第二届董事会第十二次会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 《关于续聘会计师事务所的议案》 2. 《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》 3. 《关于使用部分闲置募集资金和闲置自有资金进行现金管理的议案》 4. 《关于制定公司〈内部控制制度〉的议案》 5. 《关于制定公司〈反舞弊管理制度〉的议案》 6. 《关于增加公司经营范围及修订〈公司章程〉并办理工商变更的议案》 7. 《关于提请召开 2022 年第四次临时股东大会的议案》

（三）股东大会会议召开情况

本届董事会本着对全体股东认真负责的态度，积极贯彻执行股东大会的有关决议，并及时向股东大会汇报工作。报告期内，按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等有关要求，公司董事会组织召开了 5 次股东大会，认真执行股东大会决议和股东大会的授权事项。具体情况如下：

序号	会议时间	会议届次	审议的议案
1	2022 年 02 月 10 日	2022 年第一次临时股东大会	1. 《关于补选公司第二届董事会非独立董事的议案》
2	2022 年 05 月 26 日	2021 年年度股东大会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 《关于〈2021 年年度报告〉及摘要的议案》 2. 《关于〈2021 年度董事会工作报告〉的议案》 3. 《关于〈2021 年度监事会工作报告〉的议案》 4. 《关于〈2021 年财务决算报告〉的议案》 5. 《关于 2021 年度利润分配预案的议案》

			6. 《关于〈2022 年财务预算报告〉的议案》 7. 《关于修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的议案》 8. 《关于修订〈股东大会议事规则〉等公司相关治理制度的议案》 9. 《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》 10. 《关于购买公司及董监高责任保险的议案》 11. 《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》
3	2022 年 09 月 26 日	2022 年第二次临时股东大会	1. 《关于变更公司注册资本、修订〈公司章程〉并办理工商变更登记的议案》 2. 《关于公司部分董事 2021 年考核结果及奖金事宜的议案》 3. 《关于公司部分董事 2022 年度考核指标事宜的议案》 4. 《关于公司部分董事 2019-2021 年任期考核结果的议案》 5. 《关于设立境外全资子公司的议案》
4	2022 年 11 月 11 日	2022 年第三次临时股东大会	1. 《关于增加 2022 年度日常关联交易预计的议案》
5	2022 年 12 月 28 日	2022 年第四次临时股东大会	1. 《关于续聘会计师事务所的议案》 2. 《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》 3. 《关于使用部分闲置募集资金和闲置自有资金进行现金管理的议案》 4. 《关于增加公司经营范围及修订〈公司章程〉并办理工商变更的议案》

（四）董事会下设专门委员会运行情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会四个专门委员会共计召开 9 次会议。报告期内，董事会各专门委员会认真履行职责，充分发挥专业优势和职能作用，为董事会的相关决策提供有效支持，提高了公司董事会的决策效率。其中：

1. 战略委员会

2022 年，公司董事会下设战略委员会按照《公司章程》《董事会战略委员会实施细则》等有关规定召开会议共计 2 次，积极履行职责，定期向管理层了解公司内部经营状况，并时刻关注公司所处行业的整体发展趋势及宏观政策和市场变化等外部因素对公司经营造成的潜在影响，向公司提出切实可行的发展意见和建议，推动公司持续健康稳定

运行。

2. 审计委员会

2022 年，公司董事会下设审计委员会按照《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》等有关规定召开会议共计 4 次，对公司 2022 年的定期报告、会计师事务所选聘、利润分配方案等进行全面、严格审视，保证事项的合规性和报告真实、准确、完整，同时指导公司建立完善系统化的内控、审计体系，有效控制经营风险，切实履行了审计委员会的相关工作职责。

3. 薪酬与考核委员会

2022 年，公司董事会下设薪酬与考核委员会按照《公司章程》《董事会薪酬与考核委员会实施细则》等有关规定召开会议 1 次，对公司 2022 年独立董事津贴的调整、高级管理人员绩效考核情况与年度绩效奖金等事项进行审议，并对薪酬与考核机制提出有效建议。

4. 提名委员会

2022 年，公司董事会下设提名委员会按照《公司章程》《董事会提名委员会实施细则》等有关规定关规定召开会议 2 次，积极履行职责，确保在任的公司董事、高级管理人员具备履行职责所需的经验和能力，并时刻关注公司董事、高级管理人员的履职情况，设法解决其在履职过程中所遇到的各类问题，切实履行了提名委员会的相关工作职责。

（五）独立董事履职情况

公司独立董事按照《公司法》、《公司章程》的相关要求，对于需要董事会及董事会专业委员会决策的事项，均提前发布会议通知，提供充分的材料，并接受独立董事的专业意见；公司三位独立董事分别在财务、法律、合规及行业研究等领域具有专业资质和丰富的工作经验，秉持独立、专业、客观的判断，认真审阅各项议案，就重点关注事项深入探讨，对需要独立董事发表事前认可意见或独立意见的事项均发表了相关专业意见，充分发挥了独立董事作用。

（六）信息披露工作履行情况

2022 年，公司董事会严格遵守信息披露的有关规定，按照中国证监会和深圳证券交易所信息披露格式指引及其他信息披露的相关规定按时完成了信息披露工作，并根据公司实际情况，真实、准确、完整、及时发布会议决议等临时公告，忠实履行信息披露义务，确保投资者能够及时和公平的了解公司重大事项，最大程度地保护投资者利益。

三、2023 年董事会主要工作

2023 年度，公司董事会将继续秉持对全体股东负责的原则，勤勉尽责，科学高效决策重大事项，以良好的业绩回报社会、回报股东。公司董事会围绕 2023 年的总体工作要求和目标，将重点做好以下的工作：

（一）多元开拓，拥抱新型机遇挑战

公司将充分结合市场发展趋势，深挖客户需求，持续为客户提供优质服务以彰显企业价值，并在持续做大物业管理业务规模的基础上，坚持多元化发展，战略性切入高利润新赛道，扩大在政务服务、医院后勤、城市物业等业务领域的布局。同时，公司将积极以收并购为抓手，谨慎寻求优质收并购标的，通过有序推进物业管理企业收并购，扩大市场规模，搭建业务协同体系，为未来业务的稳健增长形成有力支撑。

（二）科技赋能，驱动公司高质量发展

公司紧跟市场经济节奏和产业趋势变化，主动求新求变，积极探索传统物业服务的科技转型升级之路，将逐步完成智慧物业总体规划与顶层设计，启动智慧物业应用系统及平台建设；并贴合公司业务实际需要，运用信息化手段，实现自有财务共享平台及人力资源管理系统全面应用。此外，将加强科技创新的业务研讨及论证，充分做好有关科技创新与现有业务深度融合的分析调研，以增质提效为目标完善数字化管理能力，实现科技赋能管理。探索物联网、大数据、人工智能、机器人等新兴技术在医院、政务等传统业态场景的创新应用，用科技力量和智慧手段实现高效响应、精准服务，以创新赋能品牌价值跃升，加快推动向科技型服务企业转型升级。

（三） 人才培养，完善公司激励机制

公司秉承人才是企业核心资源的发展理念，高度重视人力资源建设和干部队伍培养。一是在人才引进方面，积极拓宽招聘渠道，借助网络招聘活动及公众号平台等多元途径，吸引并网罗各地人才；二是薪酬与考核方面，将进一步完善激励机制，构筑市场化理念，配套多种薪酬与绩效考核机制，将短期激励与中长期激励相结合，建立具有市场竞争力的薪酬体系，力求激活员工的创造力，高效激发员工的积极性，以此吸引、激励和保留人才。

（四） 加强投资者关系管理，塑造公司企业形象

公司将加强投资者关系管理，通过积极参与和支持投资者关系管理工作，包括：定期开展业绩说明会、投资者交流会等，向资本市场传递准确的企业经营与发展的资讯，逐步提升在物业管理行业中的品牌影响力，增强在复杂市场环境里的品牌竞争力，通过专业资讯引导、优质投关问题回复、正向的企业文化传递等方式吸引潜在投资者；同时注重传播方式与流媒体渠道运用，通过多种媒介，多元方式探索投资者关系管理新媒体化转型，塑造出深度、立体的企业形象，达成投资者影响力向投资影响力的有效转化。

深圳市特发服务股份有限公司董事会

2023 年 4 月 20 日