

股票简称：中天服务

股票代码：002188



中天服务股份有限公司

(住所：浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道  
东升路 18 号 410 室)

## 向特定对象发行 A 股股票募集说明书

(申报稿)

保荐机构（主承销商）



(南昌市新建区子实路 1589 号)

二〇二三年十一月

## 声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其他信息披露资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责。投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担证券依法发行后因发行人经营与收益变化或者证券价格变动引致的投资风险。

## 重大事项提示

本部分所述词语或简称与本募集说明书“释义”所述词语或简称具有相同的含义。

1、本次发行相关事项已经 2021 年 12 月 20 日召开的第五届董事会第十四次会议、2022 年 1 月 5 日召开的 2022 年第一次临时股东大会、2022 年 12 月 12 日召开的第五届董事会第二十次会议、2022 年 12 月 28 日召开的 2022 年第四次临时股东大会审议通过；公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告议案、关于提请股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行股票有关事宜的议案已经 2023 年 3 月 1 日召开的第五届董事会第二十二次会议、2023 年 4 月 7 日召开的 2022 年度股东大会审议通过；**关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案、关于调整公司向特定对象发行股票方案的议案已经 2023 年 10 月 27 日召开的第六届董事会第二次会议、2023 年 11 月 13 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过。**根据有关法律法规规定，本次发行相关事宜尚需深圳证券交易所审核并经中国证监会注册。获得中国证监会注册后，公司将向深交所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理股票发行、登记和上市事宜，履行本次向特定对象发行股票的相关程序。

2、本次向特定对象发行股票的发行对象为公司控股股东天纪投资，天纪投资以现金方式认购本次发行的股票。

3、本次向特定对象发行股票采用锁价发行，定价基准日为第五届董事会第十四次会议决议公告日。本次向特定对象发行股票的发行价格为**4.84元/股**，股票发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%（定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量）。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整。

4、本次向特定对象发行股票数量不超过**34,565,289股**，不超过本次向特定对象发行股票前公司总股本的30%，全部由天纪投资认购。若公司股票在本次向

特定对象发行股票的董事会决议日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行数量上限将进行相应调整。

最终发行数量将在本次发行获得深圳证券交易所审核通过并经中国证监会注册后，由董事会根据股东大会的授权与保荐机构（主承销商）协商确定最终的发行数量。

5、本次发行完成后，天纪投资认购的本次发行的股票自本次发行结束之日起36个月内不得转让。天纪投资本次发行前持有的上市公司股份，在本次发行结束之日起18个月内不交易或转让，但向实际控制人控制的其他主体转让上市公司股份的情形除外。天纪投资将按照相关法律、法规和中国证监会深交所的相关规定和上市公司的要求就本次发行认购的股票办理相关股票锁定事宜。

发行对象基于本次向特定对象发行股票所取得的股份因公司送红股、资本公积金转增股本等形式所衍生取得的股份亦应遵守上述股份锁定安排。限售期结束后，发行对象将按照中国证监会及深交所的有关规定执行。相关监管机构对于本次发行对象所认购股票锁定期另有要求的，从其规定。

6、本次向特定对象发行股票拟募集资金总额不超过 16,729.60 万元，扣除发行费用后，募集资金净额拟全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划利用 募集资金额	项目备案情况
1	物业管理市场拓展项目	7,237.60	6,180.00	不适用
2	信息化与智能化升级项目	8,054.60	5,249.60	不适用
3	人力资源建设项目	1,200.00	300.00	不适用
4	补充流动资金	5,000.00	5,000.00	不适用
合计		<b>21,492.20</b>	<b>16,729.60</b>	-

若本次向特定对象发行股票实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金金额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资额，募集资金不足部分由公司自有资金或通过其他融资方式解决。

在本次向特定对象发行股票的募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际需要以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

7、本次向特定对象发行股票的对象天纪投资为公司的控股股东，因此本次向特定对象发行股票的发行对象天纪投资为公司关联方，其认购公司本次向特定对象发行的股票构成关联交易。公司董事会在审议本次向特定对象发行股票事项时，关联董事对相关议案回避表决。公司股东大会在审议本次向特定对象发行股票事项时，关联股东对相关议案回避表决。本次发行完成后，按照本次向特定对象发行股票的上限**34,565,289股**测算，不考虑其他变动因素，天纪投资将持有公司**94,578,291股**股份，占公司总股本的**28.91%**，**不超过公司届时已发行股份数量的30%，本次发行不会触发《上市公司收购管理办法》第四十七条第二款的相关规定要约收购义务。**

8、本次发行前，天纪投资直接持有公司 20.51%的股份，为公司控股股东。按照本次向特定对象发行股票方案，假设公司本次向特定对象发行 A 股股票数量为 **34,565,289 股**（即发行前总股本的 **11.82%**），全部由天纪投资认购，则本次发行完成后，天纪投资直接持有公司的股份比例将增加至 **28.91%**，仍为公司控股股东，楼永良仍为公司实际控制人。因此，本次发行不会导致公司控制权发生变化，亦不会导致公司股权分布不具备上市条件。

9、本次发行募集资金投资项目实施后，公司总资产、净资产规模将增加，但募集资金投资项目产生效益需要一定的周期。因此，在募集资金投资项目的产业化效益尚未完全产生之前，公司在短期内将因资产规模扩大导致每股收益和净资产收益率被摊薄，特此提醒投资者关注。同时，公司在本次发行对即期回报的摊薄影响过程中的假设分析并非公司的盈利预测，为应对即期回报被摊薄风险而制定的填补回报具体措施不等于对公司未来利润作出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

10、与本次发行相关的风险因素请参见本募集说明书“第六节 与本次发行相关的风险因素”。其中，特别提醒投资者应注意以下风险：

### （1）募投项目效益不达预期的风险

截至**2023年9月30日**，公司物业管理及配套服务在管项目大部分来源于关联方开发、建设的项目，公司独立拓展的项目占比较低。公司在确定募投项目之前进行了谨慎论证，但在项目实施过程中，可能出现因公司独立拓展项目能力有限导致募投项目效益不达预期的风险，同时亦可能出现宏观政策和市场环境发生不利变动、行业竞争加剧等不可预见因素，从而导致募投项目无法产生预期收益的风险。

### （2）物业收费结算模式的风险

公司管理项目主要采用包干制的物业收费结算模式。由于包干制是业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或承担的收费方式，若公司收取的物业管理费金额不足以弥补开支，公司无权向业主收取有关不足额部分。虽然公司通过不断完善服务水平和提高服务效率来有效控制成本，并积极开展增值服务增加收入，但公司经营项目仍然存在亏损风险，从而可能对经营业绩造成不利影响。

### （3）应收款项回收风险

截至**2023年9月30日**，发行人应收账款账面余额为**9,398.55**万元，账面价值为**8,871.49**万元。**2023年1-9月**受发行人收到回款速度减慢等影响，最近一期经营活动现金流量净额为**-680.30**万元。发行人主要客户均为房地产开发商、写字楼租户和物业业主，若下游行业政策或者下游客户经营情况发生重大不利变化，则存在因部分应收款项无法收回而发生坏账损失的风险，并可能因资金周转困难影响正常的生产经营。

### （4）重大资产重组业绩承诺补偿的兑现风险

2015年，公司通过发行股份及现金支付的方式购买巴士科技100%的股权，交易对手约定2015年、2016年和2017年巴士在线科技有限公司实现经审计的归属于母公司股东的净利润不低于承诺数，否则应按照《盈利承诺及补偿协议》的约定对公司予以补偿。截至本募集说明书签署日，补偿义务人邓长春尚未履行其股

份回购补偿义务，中麦控股有限公司及王献蜀尚未履行其股份回购补偿义务或现金支付义务，公司存在重大资产重组业绩承诺补偿的兑现风险。

(5) 投资者诉讼风险

公司因 2017 年第一季度报告、半年度报告、第三季度报告存在虚假记载行为于 2020 年 4 月受到中国证券监督管理委员会浙江监管局的行政处罚。若后续投资者以虚假记载为由起诉公司，公司则可能面临赔偿。

(6) 业务来源于关联方开发、建设的项目的风险

物业管理公司为关联地产公司提供标准化、专业化的物业管理及配套服务，系物业管理服务行业的经营特点。目前公司物业管理服务业务主要来源于关联地产公司开发、建设的项目，如果关联地产公司的经营发生重大变化，可能对公司持续盈利能力造成不利影响。

## 目 录

声 明 .....	2
重大事项提示 .....	3
释 义 .....	11
一、普通术语.....	11
二、专业术语.....	12
<b>第一节 发行人基本情况 .....</b>	<b>14</b>
一、公司股权结构、控股股东及实际控制人情况.....	14
二、公司所处行业的主要特点及行业竞争情况.....	19
三、公司主要业务模式、产品或服务的主要内容.....	38
四、现有业务发展安排及未来发展战略.....	42
五、截至最近一期末，不存在金额较大的财务性投资的基本情况.....	44
<b>第二节 本次证券发行概要 .....</b>	<b>46</b>
一、本次发行的背景和目的.....	46
二、发行对象及发行人的关系.....	50
三、本次发行方案概要.....	50
四、募集资金金额及投向.....	51
五、本次发行是否构成关联交易.....	52
六、本次发行是否将导致公司控制权发生变化.....	52
七、本次发行方案取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序..	53
八、本次发行符合国家产业政策和板块定位.....	54
<b>第三节 发行对象基本情况及相关认购协议摘要 .....</b>	<b>56</b>
一、发行对象基本情况.....	56
二、相关认购协议摘要.....	57
<b>第四节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 .....</b>	<b>63</b>

一、本次募集资金投资项目的的基本情况.....	63
二、项目情况介绍.....	63
三、本次发行对公司经营业务、财务状况等的影响.....	89
四、本次募集资金投资项目的备案及环评情况.....	91
五、本次募集资金投资项目与现有业务及发展战略的关系.....	92
六、前次募集资金使用情况.....	92
<b>第五节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析 .....</b>	<b>93</b>
一、本次发行对公司业务及资产整合、公司章程、股东结构、高管人员结构、业务结构的影响.....	93
二、本次发行后，公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况.....	94
三、本次发行后公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况.....	95
四、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形.....	95
<b>第六节 与本次发行相关的风险因素 .....</b>	<b>96</b>
一、对公司核心竞争力、经营稳定性及未来发展可能产生重大不利影响的因素.....	96
二、可能导致本次发行失败或募集资金不足的因素.....	99
三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素..	99
<b>第七节 与本次发行相关的声明 .....</b>	<b>102</b>
一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	102
二、发行人控股股东、实际控制人声明.....	103
三、保荐机构（主承销商）声明.....	104
四、保荐机构（主承销商）董事长、总经理声明.....	105
五、发行人律师声明.....	106
六、会计师事务所声明.....	107

七、发行人董事会声明.....108

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下涵义：

### 一、普通术语

中天服务、巴士在线、股份公司、公司、发行人	指	本次发行主体中天服务股份有限公司，曾用名巴士在线股份有限公司
本次发行、本次向特定对象发行股票	指	中天服务股份有限公司向特定对象发行 A 股股票
定价基准日	指	第五届董事会第十四次会议决议公告日
保荐机构、国盛证券	指	国盛证券有限责任公司
德恒律师、发行人律师	指	北京德恒律师事务所
会计师	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
中天控股、中天控股集团	指	中天控股集团有限公司
天纪投资、公司控股股东	指	上海天纪投资有限公司
实际控制人	指	楼永良
中天美好服务	指	中天美好生活服务集团有限公司
中天美好集团	指	中天美好集团有限公司
联每户	指	杭州联每户网络科技有限公司，系发行人控股子公司
巴士科技	指	巴士在线科技有限公司
全国人大	指	中华人民共和国全国人民代表大会
中央政法委	指	中国共产党中央委员会政法委员会
工信部	指	中华人民共和国工业和信息化部
商务部	指	中华人民共和国商务部
国务院办公厅	指	中华人民共和国国务院办公厅
民政部	指	中华人民共和国民政部
建设部	指	原中华人民共和国建设部，2008 年其职责划入住建部
住建部、住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委、发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证监局、浙江证监局	指	中国证券监督管理委员会浙江监管局

交易所、深交所	指	深圳证券交易所
股东大会	指	中天服务股份有限公司股东大会
董事会	指	中天服务股份有限公司董事会
监事会	指	中天服务股份有限公司监事会
章程、公司章程	指	《中天服务股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《适用意见第18号》	指	《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第18号》
本合同、本协议	指	《巴士在线股份有限公司与上海天纪投资有限公司之非公开发行股份认购协议》
报告期、最近三年	指	2020年度、2021年度、2022年度和 <b>2023年1-9月</b>
报告期各期末	指	2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和 <b>2023年9月30日</b>
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 二、专业术语

物业	指	已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的共用部位、共用设施设备
业主	指	物业的所有权人
物业管理	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
包干制	指	客户向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式
酬金制	指	在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由客户享有或者承担的物业服务计费方式
案场服务	指	为售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务
增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内的住户提供的个性化专项服务，如家政服务、社区商业、室内维修服务等
在管面积/管理面积	指	物业服务企业按委托合同进行管理服务的各类房屋及其

		与之相配套的共用部位的总建筑面积之和
开发商	指	以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业
社区 O2O	指	通过线上到线下资源的整合，以社区生活场景为中心，以线下服务为基础，构建用户与商家、上门服务提供者之间连接的平台
APP	指	Application，即手机软件
SaaS	指	Software as a Service 的简写，即通过网络提供的软件服务，专为网络交付而设计，可便于用户通过互联网托管、部署以接入信息服务
道闸	指	又称挡车器，是专门用于道路上限制机动车行驶的通道出入口管理设备，现广泛应用于公路收费站、停车场系统管理车辆通道，用于管理车辆的出入

如无特别说明，本募集说明书中所列示的相关财务数据为合并报表口径数据。由于 2021 年 6 月公司关联方中天美好集团将其合法持有的中天美好服务 100% 股权无偿赠与公司，形成同一控制下企业合并，为使相关财务数据具备可比性，本募集说明书中 2020 年的相关财务数据为模拟合并报表数据，即假定报告期期初即已经合并了中天美好服务。本募集说明书中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上的差异系由四舍五入造成。

## 第一节 发行人基本情况

### 一、公司股权结构、控股股东及实际控制人情况

#### (一) 发行人基本情况

中文名称：中天服务股份有限公司

英文名称：ZHONGTIAN SERVICE CO., LTD.

股票上市地：深交所

股票简称：中天服务

股票代码：002188

注册资本：29,253.8575 万元

法定代表人：操维江

董事会秘书：徐振春

注册地址：浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 410 室

办公地址：浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室

电话：0571-86038115

传真：0571-86038115

公司网址：<http://zhongtianservice.com/>

公司邮箱：[stock002188@vip.163.com](mailto:stock002188@vip.163.com)

经营范围：企业总部管理；信息技术咨询服务；软件开发；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；物业管理；家政服务；人工智能硬件销售；销售代理；知识产权服务（专利代理服务除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

#### (二) 最新股权结构和前十名股东

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人总股本为 292,538,575 股，发行人股本结构如下：

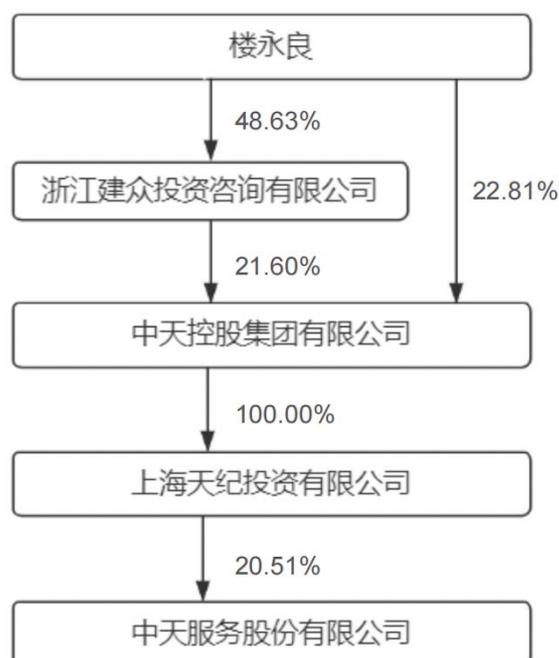
股份类型	股数（股）	占总股本比例（%）
有限售条件的流通股	51,655,318.00	17.66
其中：高管锁定股	0.00	0
无限售条件的流通股	240,883,257.00	82.34
<b>股份总数</b>	<b>292,538,575.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人前十名股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量 （股）	股权比例 （%）	股份性质
1	上海天纪投资有限公司	60,013,002	20.51	无限售流通股
2	周旭辉	16,390,777	5.60	限售股
3	蒋健	8,260,685	2.82	限售股
4	武汉睿福德投资管理中心 （有限合伙）	8,086,591	2.76	无限售流通股
5	深圳市盛世景投资有限公司-深圳前海盛世轩金投资企业（有限合伙）	7,500,000	2.56	限售股
6	浙江海洋力合资本管理有限公司	6,000,000	2.05	限售股
7	中麦控股有限公司	5,306,115	1.81	限售股
8	上海瑞点投资管理有限公司	4,560,000	1.56	无限售流通股
9	葛伟	4,126,666	1.41	无限售流通股
10	胡兴航	3,700,000	1.26	限售股
	<b>合计</b>	<b>123,943,836</b>	<b>42.34</b>	-

### （三）上市公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

截至本募集说明书签署日，发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系图如下：



#### (四) 控股股东、实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，天纪投资持有公司 60,013,002 股股份，占公司总股本的 20.51%，为公司控股股东。

控股股东天纪投资基本情况如下：

公司名称	上海天纪投资有限公司
成立时间	2006 年 3 月 23 日
注册资本	3,000 万元人民币
统一社会信用代码	91310115787215899P
公司类型	有限责任公司
法定代表人	赵斌
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 210 号 505 室
经营范围	实业投资，资产管理（除金融业务），投资管理，企业购并，附设分支机构。

截至本募集说明书签署日，楼永良直接持有中天控股 22.81% 股份，通过浙江建众投资咨询有限公司间接控制中天控股 21.60% 股份，直接和间接合计控制

中天控股 44.41%的股份，系中天控股的控股股东及实际控制人。发行人控股股东天纪投资为中天控股的全资子公司，中天控股通过天纪投资控制发行人 20.51%股份，楼永良通过中天控股间接控制发行人 20.51%股份，为发行人的实际控制人。报告期内，发行人的实际控制人未发生变化。

实际控制人楼永良的基本情况如下：楼永良先生，1954年1月出生，EMBA硕士，高级工程师，中国籍，无境外永久居留权。1983年1月至1987年9月，任浙江省东阳市第二建筑工程有限公司经营科长；1987年10月至1993年5月，任东阳市建筑安装工程有限公司副总经理兼上海工区主任；1993年6月至1996年11月，任东阳市建筑安装工程有限公司总经理、党委书记；1996年12月至2000年12月，任中天建设集团有限公司董事长、总经理；2001年1月至2006年11月，任中天建设集团有限公司董事长、总裁；2006年11月至2019年5月，任中天控股集团有限公司及中天建设集团有限公司董事长；2019年5月至今，任中天控股集团有限公司董事长、CEO。

## （五）控股股东、实际控制人控制的其他企业

### 1、控股股东和实际控制人直接控制的企业

截至本募集说明书签署日，除本公司外，公司控股股东和实际控制人直接控制的主要其他一级企业基本情况如下：

#### （1）中天控股

公司全称	中天控股集团有限公司
统一社会信用代码	91330000795585494G
法定代表人	楼永良
成立日期	2006年11月20日
注册资本	24,333.6748 万元人民币
住所	浙江省杭州市城星路 69 号中天国开大厦 15、17-19 楼
经营范围	实业投资，投资管理，企业管理咨询，房地产开发经营，健康管理（不含诊疗服务），养老产业投资。（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)
关联关系	楼永良直接持有中天控股 22.81% 股份，通过浙江建众投资咨询有限公司间接控制中天控股 21.60% 股份，直接和间接合计控制中天控股 44.41% 的股份，且楼永良担任董事长、CEO，系控股股东及实际控制人

## (2) 浙江东阳启程企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

公司全称	浙江东阳启程企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
统一社会信用代码	91330783MA2ED80A8L
执行事务合伙人	楼永良
成立日期	2019 年 10 月 22 日
注册资本	18,986.34 万元人民币
住所	浙江省金华市东阳市吴宁街道吴宁东路 65 号 8 楼 808 室（自主申报）
经营范围	企业管理咨询服务
关联关系	楼永良直接持股 13.87%，为第一大股东，且楼永良担任执行事务合伙人

## (3) 浙江建众投资咨询有限公司

公司全称	浙江建众投资咨询有限公司
统一社会信用代码	913307836938737519
法定代表人	楼永良
成立日期	2009 年 9 月 15 日
注册资本	3,814.95 万元人民币
住所	浙江省东阳市吴宁东路 65 号 6 楼
经营范围	投资咨询、项目投资、资产管理（以上范围未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。（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）
关联关系	楼永良直接持股 48.63%，且楼永良担任执行董事兼总经理

## 2、控股股东和实际控制人控制的其他上市公司

截至本募集说明书签署日，除本公司外，公司控股股东和实际控制人控制的上市公司为湖北华嵘控股股份有限公司，具体情况如下：

公司全称	湖北华嵘控股股份有限公司
股票简称和代码	华嵘控股（600421）
统一社会信用代码	914200007146087391
法定代表人	周梁辉
成立日期	1997 年 11 月 20 日
注册资本	19,560.00 万元人民币
住所	武汉市东湖新技术开发区关山大道 355 号光谷新世界中心 A 座 2909 室
经营范围	企业投资开发
关联关系	楼永良通过中天控股集团合计控制 31.96% 股份，系实际控制人

## （六）控股股东股份质押及冻结情况

### 1、股份质押情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人股份不存在质押情形。

### 2、股份冻结情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人股份不存在司法冻结情形。

## 二、公司所处行业的主要特点及行业竞争情况

### （一）公司主营业务

公司的经营范围为：企业总部管理；信息技术咨询服务；软件开发；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；物业管理；家政服务；人工智能硬件销售；销售代理；知识产权服务（专利代理服务除外）；技术服务、技术开发、技

技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

报告期内，公司主营业务发生了变化，公司处置了原有微电声业务，2021年6月公司关联方中天美好集团将其合法持有的中天美好服务100%股权无偿赠与公司，中天美好服务的主营业务为物业管理服务。本次赠与完成后，公司的主营业务变更为物业管理服务。

公司提供的主要服务分为物业管理及配套增值服务和案场服务。

## （二）公司主要服务的概况

目前公司提供的主要服务按业务类型可分为物业管理及配套增值服务、案场服务两大类，具体介绍如下：

### 1、物业管理及配套增值服务

公司为住宅类和非住宅类的客户提供相关物业管理服务，服务内容包括传统物业管理和专业化配套的增值服务，传统物业管理服务主要为秩序维护、环境保洁、停车管理、绿化养护等；专业化配套的增值服务主要为综合管理、工程维护、社区商业、社区文化、家政服务、车位经纪等依托传统物业管理开展的配套业务。

目前公司服务对象主要包括住宅、商业写字楼等，业务区域以长江三角洲地区为主，辐射新疆、陕西、长沙等地，适时向全国拓展。

### 2、案场服务

公司为房地产开发商在其售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务。

公司案场服务的主要对象为房地产销售中心、样板房、大型活动等。案场服务项目合同时长通常为一年，按月结算，定期进行考核。

公司在案场服务方面建立了自身的服务标准体系，客户可以根据项目规模、定位、费用预算选择合适标准搭配。

### （三）公司所处行业的主要特点

公司的主营业务为物业管理服务，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”。

#### 1、行业主管部门和行业监管体制

根据国务院公布的《物业管理条例》，中华人民共和国住房和城乡建设部负责全国物业管理活动的监督管理工作；县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作；县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门对物业服务收费进行监督。

根据《物业服务收费管理办法》，国家发展和改革委员会会同中华人民共和国住房和城乡建设部负责全国物业服务收费的监督管理工作。

物业管理行业的自律性组织包括中国物业管理协会（CPMI）及各地区物业管理协会等。作为行业内最重要的自律性组织，中国物业管理协会成立于 2000 年，为具有社团法人资格的全国性社会团体，成员以物业服务企业为主，允许其他相关企业参加，主管部门为中华人民共和国住房和城乡建设部。其业务范围包括：经政府有关部门批准或委托，参与物业管理行业法律、法规、行业标准，以及宏观调控、产业政策、行业发展规划、行业准入条件等研究制定，开展诚信管理和从业人员水平评价。积极向政府部门反映行业和会员诉求，提出行业发展和立法等方面的意见和建议等。

#### 2、行业主要政策及法律、法规

##### （1）主要产业政策

主要产业政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《关于推进基本养老服务体系建设意见》	中共中央、国务院	2023 年 5 月	鼓励社会力量参与提供基本养老服务，支持物业服务企业因地制宜提供居家社区养老服务。

《关于深入推进智慧社区建设的意见》	民政部、中央政法委等九部门	2022 年 5 月	到 2025 年，基本构建起网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的智慧社区服务平台，初步打造成智慧共享、和睦共治的新型数字社区，社区治理和服务智能化水平显著提高，更好感知社会态势、畅通沟通渠道、辅助决策施政、方便群众办事。
《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》	发改委	2022 年 3 月	鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售、美容美发等生活性服务业；推动社区物业设备设施、安防等智能化改造升级。集约建设智慧社区信息系统，开发智慧社区移动应用服务，加速线上线下融合。
《国务院办公厅转发国家发展改革委关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质若干意见的通知》	国务院	2021 年 11 月	30 项具体举措推动生活性服务业补短板、上水平。
《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》	商务部办公厅等 12 部门	2021 年 5 月	鼓励有条件的物业服务企业向养老、托育、家政、邮政快递、前置仓等领域延伸，推动“物业服务+生活服务”，提升消费便利化、品质化水平
《关于加快发展数字家庭提高居住品质的指导意见》	住房和城乡建设部等	2021 年 4 月	推进数字家庭系统基础平台与智慧物业管理等平台的对接，完善标准体系建设。
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	全国人大	2021 年 3 月	以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给
《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》	住房和城乡建设部、中央政法委、中央文明办等 10 部委	2020 年 12 月	明确物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务，可依规申请相应优惠扶持政策
《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》	住建部、工信部等	2020 年 12 月	推动物业服务线上线下一体化

《关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》	住建部、发改委等	2020 年 12 月	鼓励物业服务企业参与社区养老服务
《关于印发新能源汽车产业发展规划（2021—2035 年）的通知》	民政部、发改委等	2020 年 11 月	鼓励物业服务企业参与智能汽车充电桩分布调度
《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》	国务院	2020 年 7 月	支持物业服务企业拓展老化改造业务
《关于深入推进电子商务与快递物流协同发展工作的通知》	商务部	2020 年 4 月	鼓励电商、快递同小区物业合作
《关于促进建设行业民营经济发展的若干意见》	浙江省住房和城乡建设厅	2019 年 1 月	鼓励支持房地产企业与养老、医疗、教育、旅游等产业渗透融合，推进住房租赁规模化专业化，鼓励和引导民营企业向生活服务全产业链综合服务转型。

## （2）主要法律法规及规范性文件

### ① 国家级法律法规及规范性文件

主要法规政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《物业管理条例》中华人民共和国国务院第 379 号令（2018 年 3 月修订）	国务院	2003 年 9 月	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。
《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	2003 年 9 月	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益；规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益。
《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	2004 年 1 月	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益。
《普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）》	中国物业管理协会	2004 年 1 月	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准。
《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	2004 年 10 月	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。
《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	2007 年 10 月	政府价格主管部门制定或者调整实施政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审。

《住宅专项维修资金管理 办法》	建设部、财政部	2008 年 2 月	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共享部位、共享设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。
《业主大会和业主委员会 指导规则》	住房和城乡建设部	2010 年 1 月	规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益。
《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	2011 年 1 月	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督。
《国家发展改革委关于放 开部分服务价格意见的通 知》	国家发改委	2014 年 12 月	放开非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务价格。
《国务院关于修改部分行 政法规的决定》中华人民共 和国国务院第 666 号令	国务院	2016 年 2 月	删去《物业管理条例》中关于物业管理职业资质的第三十三条、第六十一条。
《国务院关于第三批取消 中央指定地方实施行政许 可事项的决定》（国发 〔2017〕7 号）	国务院	2017 年 1 月	取消物业服务企业二级及以下资质认定取消审批后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管。
《国务院关于取消一批行 政许可事项的决定》（国发 〔2017〕46 号）	国务院	2017 年 9 月	取消物业服务企业一级资质核定取消审批后，住房城乡建设部通过以下措施加强事中事后监管：1. 加快完善物业服务标准和规范。2. 充分发挥物业服务行业组织自律作用。3. 指导地方加强对物业服务企业的监管，畅通投诉举报渠道，推行“双随机、一公开”抽查，及时查处违法违规行为。4. 建立物业服务企业“黑名单”制度，推动对失信者实行联合惩戒。5. 推动与相关政府部门的信息共享，加强企业信息备案管理。
《关于做好取消物业服务 企业资质核定相关工作的 通知》	住房和城乡建设部	2017 年 12 月	各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。加强物业服务行业事中事后监管。
《国务院关于修改和废止 部分行政法规的决定》（国 务院令第 698 号）	国务院	2018 年 3 月	删去《物业管理条例》中关于资质的规定，增加行业诚信管理条款。

《中华人民共和国民法典》	全国人大	2021 年 1 月	规范民事活动的权利、义务及纠纷处理等
--------------	------	------------	--------------------

②省级法律法规及规范性文件

主要法规政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《浙江省物业服务收费管理实施办法（试行）》	浙江省物价局	2005 年 5 月	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益。
《浙江省物业管理条例》	浙江省人大常委	2006 年 10 月	结合浙江省实际，规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。
《浙江省物业专项维修资金管理实施办法》	浙江省人民政府	2007 年 4 月	加强物业专项维修资金的管理，保障物业共有部分、共有设施设备正常使用。
《浙江省住宅物业保修金管理办法》	浙江省人民政府	2007 年 4 月	物业保修金的管理，保障物业正常维修和使用。
《浙江省物业区域相关共有设施设备管理办法》	浙江省人民政府	2007 年 4 月	保物业区域内相关共有设施设备的正常运转。
《浙江省物业项目承接验收管理实施办法（试行）》	浙江省住房和城乡建设厅	2009 年 11 月	规范物业项目承接验收行为，维护业主、建设单位和物业服务企业的合法权益。
《浙江省物业项目服务退出管理实施办法（试行）》	浙江省住房和城乡建设厅	2010 年 3 月	加强物业项目服务退出管理，规范物业服务企业退出行为。
《浙江省物业服务企业信用信息管理办法》	浙江省住房和城乡建设厅	2018 年 11 月	对依法设立、在本省行政区域内从事物业服务活动的企业实施信用信息管理。
《关于促进建设行业民营经济发展的若干意见》	浙江省住房和城乡建设厅	2019 年 1 月	鼓励支持房地产企业与养老、医疗、教育、旅游等产业渗透融合，推进住房租赁规模化专业化，鼓励和引导民营物业企业向生活服务全产业链综合服务转型。

③市级法律法规及规范性文件

主要法规政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《杭州市物业管理条例》（2021 年 6 月修订）	杭州市人大	2003 年 11 月	规范物业管理行为，维护业主、非业主使用人和物业服务企业的合法权益。
《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》（2012 年 5 月修订）	杭州市人民政府	2004 年 11 月	规范物业维修基金的缴纳、使用和管理以及物业管理用房的配置、使用和管理。
《杭州市物业服务收费管理实施办法（试行）》	杭州市物价局、杭州市房产管理局	2006 年 1 月	规范物业服务收费行为。

主要法规政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《杭州市物业服务收费管理实施办法》	杭州市物价局、杭州市房产管理局	2009 年 5 月	为进一步规范我市物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，促进物业管理行业健康发展。
《杭州市物业服务企业退出项目管理暂行办法》	杭州市物业管理改善工程领导小组	2010 年 2 月	规范物业服务企业退出项目管理的活动，维护当事人的合法权益，做好项目管理的衔接工作，保持业主正常生活秩序。
《杭州市专项维修资金使用管理的补充规定》	杭州市房产管理局	2010 年 5 月	规范专项维修资金的使用和管理，充分发挥专项维修资金的作用，切实解决房屋维修难问题。

### 3、行业发展状况与趋势

#### (1) 行业发展历程

物业管理，是指通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

物业管理行业已有超过 150 年的发展历史，但在中国依然属于新兴行业。20 世纪 80 年代初，随着我国改革开放的国策实施，物业管理由香港引入深圳。1981 年 3 月 10 日，深圳市第一家涉外商品房管理的专业公司——深圳物业管理公司正式成立，开始对深圳经济特区的涉外商品房实行统一的物业管理，标志着国内物业管理行业的诞生。

从深圳成立第一家物业管理公司开始，我国物业管理行业大致经历了三个发展阶段，分别是起步探索阶段（1981-1999 年）、整合规范阶段（2000-2013 年）以及从 2014 年至今的多元化发展阶段，行业步入快速化、全产业化发展阶段。历经 40 余年的发展，我国物业管理行业正努力摆脱市场发展无序、缺乏配套性法规和规范性文件辅助行业发展的局面。近年来，全国各地相继出台相应的法律规范，协助物业管理行业走向良性发展的道路。

#### (2) 行业发展现状及趋势

经过 40 余年的探索和快速发展，我国的物业管理行业规模不断扩大，行业

集中度逐渐提高，管理水平显著提升。近年来，伴随着国民经济的高速增长和互联网、智能化等科技技术在服务业领域的众多创新和运用，物业管理行业也得到了长足的发展。

### ①国家产业政策扶持

物业管理行业是房地产业综合开发的延续和完善，是现代化城市管理的重要组成部分，且与人民生活息息相关，因此受到国家产业政策的鼓励和支持。近年来，国家陆续出台了一系列产业政策为物业管理行业提供了良好的政策环境。

2020年12月5日，住房和城乡建设部、中央政法委、中央文明办等10部委联合发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，明确物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务，可依规申请相应优惠扶持政策。2021年3月发布的政府工作报告及《“十四五”规划纲要》将包含物业在内的服务业作为加快生活性服务业品质化发展重要方向，进一步将物业管理作为城市治理、社会治理的重要组成部分。2021年5月，商务部办公厅等12部门发布《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托育、家政、邮政快递、前置仓等领域延伸，推动“物业服务+生活服务”，提升消费便利化、品质化水平。在相关政策性文件指导下，物业服务的内涵有望逐步拓展，有利于物业管理行业向着多业态、多元化服务发展的现代服务业转型升级。

2021年3月，全国人大会议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，提出以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。

国家产业政策的支持为物业管理行业的发展指明了方向、促进了物业管理行业向高品质持续发展，给物业管理行业创造了产业发展的良好机遇。

### ②物业管理行业市场规模持续增长

中国指数研究院数据显示，过去十五年（2007-2021年），我国城镇化率由

45.89% 稳步提升至 64.72%，城镇化进程的快速推进及城市空间的急速扩大，带动了住宅、办公、商业等各种现代化物业数量和面积的急剧增加，亦使得规范化物业管理的需求随之扩大。

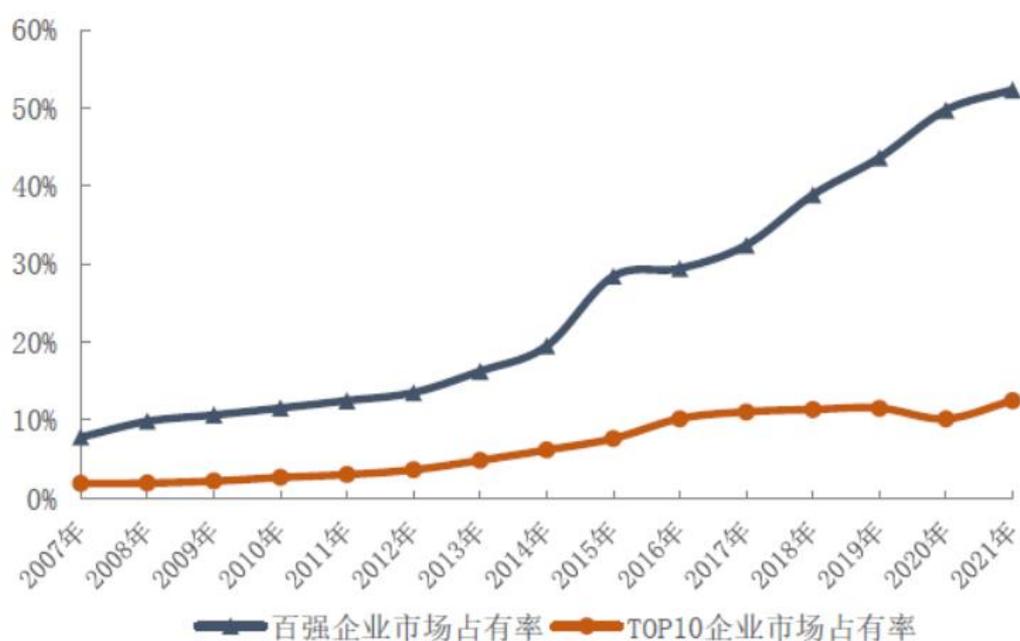
此外，人均可支配收入的增加亦推动物业管理行业的快速发展。从国际经验来看，人均 GDP 超过 3,000 美元时，居民消费结构将发生转变，服务性消费占比提升，耐用消费品需求增速放缓。根据中华人民共和国国家统计局数据，2022 年我国城镇居民人均可支配收入为 49,283 元，较上年增长 1.90%。随着我国迈入消费升级时代，居民消费和企业消费将更加注重品质和服务体验。结合各类型物业所提供工作、活动场所的功能，使用者关注的空间品质不仅反映在面积上，也同时包括功能实现及服务水平。在此背景下，高品质的物业管理服务受到越来越多客户的青睐。

根据中国物业管理协会、中金公司数据，2019 年末行业整体基础物业管理面积约 300 亿平方米，至 2030 年行业整体基础物业管理面积有望达到 560 亿平方米；2019 年行业整体收入规模约 1 万亿元，至 2030 年有望达到 2.5 万亿元。物业管理行业市场规模仍处于持续增长过程中。

### ③行业集中度提升

中国指数研究院数据显示，在管理规模加速扩张的带动下，百强物业服务企业的市场占有率持续提高。2007 年百强企业市场份额约为 7.83%，2021 年百强企业市场份额首次超过 50%，达到 52.31%，较 2007 年增长超过 44 个百分点。虽然物业服务企业数量仍有增加，但物业管理行业的集中度仍逐年提升，市场份额逐渐向优质企业集中，行业集中度明显提升。

### 2007-2021 年百强企业市场占有率及变化情况



数据来源：中国指数研究院

#### ④物业行业的价值和作用日益显现

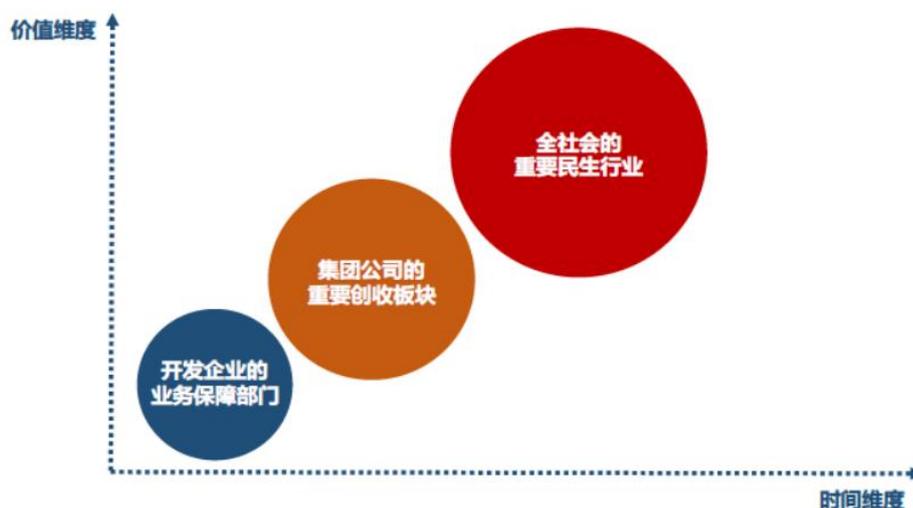
党的十九大报告指出，“支持传统产业优化升级，加快发展现代服务业”。在利好政策、技术进步、消费升级等有利因素的影响下，物业管理行业加速向现代服务业转型升级，物业服务企业顺势而为，在完成传统物业服务的基础上，使物业管理向城市社会管理、公众资产管理的方向延伸，满足社会公众对美好生活的需要。

近年来，在整个物业行业的共同努力下，基础服务水平持续提升。首先是服务理念的正端，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”活动，宣传并实践“固本”、“守正”的经营理念，以诚信服务为基石，认真做好物业管理本职工作。其次是服务技能的提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培养提升和先进设备体系的引入。

物业服务已经从开发企业的业务保障部门成长为独立的行业板块，目前已经成为全社会重要的民生行业，关系到人民群众美好生活愿望的实现，行业价值达

到了新高度。

### 物业管理行业价值成长示意



同时，物业企业从服务社区到参与社会治理，承担起越来越多的社会公共服务职能，比如通过社区服务平台，为业主提供蔬菜生鲜配送等日常生活物资配送服务。

#### ⑤科技的应用日益普及、商业模式持续创新

物业服务企业一直积极借助科技进步及应用的普及来提高管理能力、提升服务品质、降低管理成本，并成功取得新进展。例如，通过积极引入智能科技设备，实现基础服务自动化，显著提升管理效率及服务质量，同时有效抑制成本上升。通过深入推进自动化、标准化、集约化管理体系建设，以数据集成管控平台为中心进行可视化监控，通过管理支撑平台合理配置资源，提升运营管理效率等。

物业服务企业天然具备贴近居民生活的属性，在科技进步和服务理念提升的引领下，物业服务企业开始更多地参与居民生活的方方面面，形成创新商业模式，如社区传媒、社区电商、社区零售、家政服务、房屋租赁、房屋装修、组织业主旅游、社区养老、社区托幼服务等。这些创新业务拓展了物业服务的边界，给物业服务企业带来了增值服务收入。

## 4、进入本行业的主要障碍

### （1）企业品牌壁垒

随着生活水平的不断提升，人们对于物业管理服务的质量也提出了更高的要求，具有品牌优势的物业服务企业往往是业主的优先选择，品牌已成为物业管理行业的重要壁垒。优质品牌价值的物业服务企业往往是在不断高标准、高质量满足客户各方面需求的基础上积累起良好的口碑，获得客户的认可，同时强大的品牌影响力亦可为企业带来较强的市场拓展能力和较高的物业服务费及续约率。因此，具有品牌影响力和服务质量高的物业服务企业具备更强的市场竞争力，这就使得品牌成为了物业服务企业坚实的壁垒，有力的保障了企业自身市场占有率的稳定及业务拓展能力的逐步提升。

### （2）经营和管理壁垒

物业服务企业在经营和运作上模式较多，特点鲜明，在物业管理内容、信息系统管理、财务管理、员工组织和制度标准实施等方面对企业的经营管理能力提出了挑战。对于新进入者而言，很难在短时间内顺畅地组织和实施高效率的经营和管理，并有效控制运营成本。

### （3）服务专业化壁垒

现代物业管理行业正在向专业化转型，业主对物业服务企业的服务需求逐步提升，不同物业服务企业提供的专业服务不同，如写字楼物业、商业物业、住宅物业、高校、医院物业等，能为下游行业提供有针对性的专业化物业服务已经成为物业服务企业发展的重点，也成为物业管理行业壁垒之一。

## 5、影响行业发展的有利因素和不利因素

### （1）有利因素

#### ①国家产业政策的支持

物业管理行业在我国《产业结构调整指导目录》（2019年）中，归属于鼓励类第四十二项“其他服务业”。随着我国城镇化进程的加快和房地产行业的快速

发展，物业管理在社会管理、经济发展、吸纳就业，以及满足人民日益增长的物质文化美好生活的需求方面的独特价值和作用日益显现。近年来，国家对物业管理行业出台了一系列鼓励产业发展的有力政策，为我国物业管理行业的发展营造了良好的发展环境。

2020年12月5日，住房和城乡建设部、中央政法委、中央文明办等10部委联合发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，明确物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务，可依规申请相应优惠扶持政策。2021年3月发布的政府工作报告及《“十四五”规划纲要》将包含物业在内的服务业作为加快生活性服务业品质化发展重要方向，进一步将物业管理作为城市治理、社会治理的重要组成部分。2021年5月，商务部办公厅等12部门发布《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托育、家政、邮政快递、前置仓等领域延伸，推动“物业服务+生活服务”，提升消费便利化、品质化水平。在相关政策性文件指导下，物业服务的内涵有望逐步拓展，有利于物业管理行业向着多业态、多元化服务发展的现代服务业转型升级。

2021年3月，全国人大会议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，提出以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。

根据国务院出台的《关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 第698号）及住建部下发的《关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》，各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。取消物业服务企业资质，改行政审批为事中、事后的行业自律监管，这将进一步助推市场的灵活发展。

## ②城镇化的快速发展

城镇化快速发展是物业行业发展的重要推动力。“十四五”时期，我国仍将

处于城市化进程发展较快的阶段。我国的城镇化率已从 1980 年的 19.40% 提高到 2021 年的 64.72%。2022 年 7 月，国家发展改革委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》，明确我国仍处于城镇化快速发展期，城镇化动力依然较强。

城镇化水平的提高使得住宅及其他房产项目需求增加，对物业管理的需求也随着物业数量增多而日益增加。我国房地产行业及物业管理行业将随着城镇化水平提高而继续发展。

### ③互联网及智能化技术的发展催生多元业务

互联网及智能化技术的不断提升与发展，其应用不仅能使得物业管理效率大幅度提升，同时还能促使物业服务企业在商业模式上进行创新，促进物业服务的转型升级，使得服务范围得到拓展，还能获得产业附加值，延伸物业生态圈。借助互联网及智能化技术，物业服务企业逐渐向住户增添增值服务，如在线水电煤缴费、手机充值、生活信息查询及在线预约下单等，提高居民生活便捷性的同时也发展了新的盈利点。多元业务发展首先在百强物业企业初见成效，中国指数研究院数据显示，2017-2021 年，百强物业企业多种经营收入贡献度从 18.20% 提升至 23.77%，且呈现逐年上升的态势。

## （2）不利因素

### ①上游行业的宏观政策变动

房地产业是物业管理的上游行业，物业管理行业的发展与上游行业联系紧密。房地产业对于推动居民消费升级、改善民生具有重要作用，政府历来十分重视房地产业的监管和调控，针对房地产市场周期波动而采取相应政策以稳定市场。因此，房地产相关行业受宏观政策影响较大。房地产业的政策制定主体复杂，政策手段丰富多样，而且由于我国房地产业发展迅速，法规及监管体系需要完善之处较多，因此，政策推出的节奏也较为频繁。上游行业的政策变动将会给物业管理行业带来一定的经营风险。

### ②企业服务成本上升

物业管理行业作为劳动密集型行业，人力成本在主营业务成本中的占比较

大。近年来，随着职工工资标准和社保福利的刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此，成本上涨已成为影响物业服务企业发展的重要因素之一。

### ③专业人才相对稀缺

人力资源是物业服务提供商的核心资产，优秀的人才及团队已构成企业的核心竞争力。近年来，由于物业管理规模迅速扩大，从业人员工作强度高、压力大，加之整个行业的工资待遇普遍不高，人员流动性较大，专业人才供求失衡。同时，随着业主对工作、生活环境质量要求的提高，整个物业管理行业对懂技术、善管理、具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才相对匮乏已成为制约行业发展的突出问题。

## 6、行业的周期性、区域性和季节性特征

### （1）行业的周期性特点

物业管理行业属于房地产开发行业的下游，物业服务的增量需求与新建居民住宅、办公用房规模密切相关。但是对于具有一定规模的物业服务企业而言，存量业务能够给企业提供稳定、持续的营业收入，因此，物业管理服务行业整体上周期性较弱。

### （2）行业的区域性特点

受我国区域经济发展不平衡和城镇化水平参差不齐的影响，物业管理行业发展地域差异较明显。东部的企业数量、在管面积、经营收入等指标领先于中部、西部和东北部地区。由于服务与一般商品相比具有即时性和结合性的特点，提供物业管理服务的企业应该距离客户群体较近，才能更加准确地把握业主的需求，进而提供更加优质的物业服务。

因此，物业管理行业具有一定的区域性。但是随着行业的发展，具有品牌优势的物业服务企业已经逐步突破区域的限制，增加覆盖地区范围。

### （3）行业的季节性特点

物业管理行业不存在明显的季节性。

#### **（四）公司行业竞争情况**

##### **1、发行人市场地位**

公司系长三角地区具有国家一级资质的专业物业服务供应商，致力于为客户提供优质的基础物业管理服务和多元化的增值服务。公司业务以杭州地区为基点，精耕长江三角洲地区，业务辐射新疆、陕西、长沙等地，适时向全国拓展。

公司始终致力于打造高品质的物业服务品牌，公司是杭州市物业管理协会理事单位，2015年进入中国物业服务企业品牌价值50强，2016年荣获亿翰智库颁发的中国社区服务商TOP100荣誉称号。

报告期内，公司分别实现营业收入16,829.05万元、27,394.74万元、30,631.50万元和**24,938.30万元**。截至**2023年9月末**，公司在管面积**1,090.82**万平方米，其中住宅项目面积**998.67**万平方米，占比**91.55%**，非住宅项目面积**92.15**万平方米，占比**8.45%**。

公司目前在管项目以住宅、商业写字楼等为主体，未来业务重心将逐步向高端住宅、商业物业发展。同时公司将结合自身管理能力和业主需求，建立差异化服务体系；适时推进智能化进程、智慧社区的方案落地，提供高附加值的物业增值服务。未来随着公司多元化业态布局和高附加值增值服务的成功实施，公司业绩有望实现持续增长，市场竞争力有望持续增强。

##### **2、发行人主要竞争对手**

公司的竞争对手主要为在全国范围内拥有一定知名度和市场影响力的物业服务企业，主要竞争对手基本情况如下：

###### **（1）绿城物业服务集团有限公司**

绿城物业服务集团有限公司（以下简称“绿城服务”）于1998年10月在浙江省杭州市成立，2016年7月于香港联交所主板挂牌上市。

## **(2) 滨江服务集团有限公司**

滨江服务集团有限公司（以下简称“滨江服务”）于 2017 年 7 月成立，主要办公地在浙江省杭州市，2019 年 3 月于香港联交所主板上市。根据其 2023 年中期报告，滨江服务业务主要集中在长江三角洲地区，已在浙江省、上海市、江苏省、江西省、海南省拥有 158 个附属公司及分支机构，项目分布在中国 18 个城市。

## **(3) 佳源服务控股有限公司**

佳源服务控股有限公司（以下简称“佳源服务”）于 2020 年 3 月设立，主要办公地在浙江省嘉兴市，于 2020 年 12 月在香港联交所主板上市。佳源服务业务主要集中在长江三角洲地区。

## **(4) 德信服务集团有限公司**

德信服务集团有限公司（以下简称“德信服务集团”）于 2020 年 10 月设立，主要办公地在浙江省杭州市，于 2021 年 7 月在香港联交所主板上市。德信服务集团业务主要集中在长江三角洲地区。

## **(5) 宋都服务集团有限公司**

宋都服务集团有限公司（以下简称“宋都服务”）于 2017 年 5 月设立，主要办公地在浙江省杭州市，宋都服务业务主要集中在长江三角洲地区。

## **(6) 南都物业服务集团股份有限公司**

南都物业服务集团股份有限公司是一家 A 股上市公司（证券简称：南都物业、证券代码：603506.SH），于 1994 年 4 月在浙江省杭州市成立。南都物业是浙江省第一批注册成立的独立第三方物业服务企业，业务范围包括：物业基础服务、物业增值服务、资产管理服务和非业主增值服务；服务场景包括：住宅类、商写类、城市服务类等多业态；业务主要集中在浙江、江苏、上海、河南等地区。

### **3、发行人核心竞争优势**

#### **(1) 管理机制优势**

公司专注于标准化、专业化的管理体系，制定了物业业务管理、采购管理、财务管理、行政后勤管理、质量环境管理等涵盖公司物业管理各个环节和流程的制度及文件，能够根据客户的需求实施标准有效的流程操作，保证服务质量和提高工作效率。

同时，公司拥有十余年的市场化运营经验，具备独立、灵活的决策机制。公司的管理机制优势使公司在市场上动力充足，增强竞争力。独立、灵活的决策机制使得公司的管理层能够发挥最大能动性，使得公司的战略规划能够得到贯彻与延续。

## **(2) 人员与组织优势**

公司拥有年轻化的管理团队，高级管理人员主要集中在 70-80 后年龄段，具有充足的活力与动力，具备良好的创新精神与奋斗精神。公司重视组织架构的作用，持续进行组织架构的调整与优化，对吸引和保留人才、提高员工积极性、提高沟通效率等方面都起到了较大的作用。

同时，公司在人才的储备、培养、管理等方面亦形成了较为健全的体系。在人才管理方面，人力资源中心通过“内部人才库”对公司员工统筹管理，聚焦项目经理、项目管家、管培生等关键队伍能力建设及梯队培养。公司的人才管理体系为优化员工结构，提升员工效能，保证公司的团队优势作出了较大的贡献。

## **(3) 项目资源优势**

公司自 2008 年成立至今，通过提供不断更新与优化的服务，积累了较多优质且稳定的客户资源。公司拥有专业的案场服务团队，能够提供市场化、专业化的高标准案场服务，并成功打造“白手套服务”和“一站式引领”微笑服务，赢得了客户的认可，在该业务类型项目上深耕积累管理经验。

公司在运营各类型物业项目的同时，与相关客户保持了良好的合作关系，凭借良好的服务品质以及优秀的管理能力，在业内积累了良好的口碑，增强了公司知名度，为公司未来项目的稳定性与拓展性打下了坚实的基础。

## **4、发行人竞争劣势**

### （1）规模劣势

目前公司在业务规模上与同行业中大型物业服务企业存在较大的差距。公司需要尽快做大业务规模，从而提高公司的行业地位，增强抗风险能力和市场竞争力。

### （2）资金劣势

公司通过十余年的发展，积累了一定的资金，但公司业务的拓展需要进行大规模的营销推广并在全中国范围内进行业务布局，因而需要大量的资金投入。公司的账面资金主要是物业费预收款项，以及收取的押金、保证金、代收款项等，虽然能够满足日常经营的资金需求，但不宜作为投资资金。因此，公司亟需通过股权融资等方式，补充公司业务发展所必须的资金。

## 三、公司主要业务模式、产品或服务的主要内容

### （一）主要业务模式

#### 1、采购模式

##### （1）采购内容

公司提供的服务主要为物业管理服务，按照采购对象的种类，可以将公司采购分为业务采购与物资采购。业务采购包括项目保洁、秩序管理等业务。物资采购包括能源、维护设备、服装及配件、办公用品等。

##### （2）公司部门及负责内容

公司各职能部门分别负责确定供应商、采购预算、后期反馈等问题，具体如下：

部门名称	负责内容
综合管理部（采购）	负责供应商资源的统筹管理；负责合格供应商名录的编制、更新及优化；负责主导采购合作模式的开展，并根据实际情况进行动态调整；收集质量反馈及协调处理质量问题，协助完成采购实施。
财务管理部	负责公司的采购预算审核，并严格按年度预算控制费用支出。

采购物资的部门	负责制订月度采购计划并提报；负责对采购物资及服务供应商的实际完成工作量和结算金额进行核实；负责到货验收及质量反馈。
---------	---

### （3）资质要求及招标过程

对于供应商的选择，公司优先考虑资质齐全的专业服务公司，综合考虑对方的资质等级、信誉情况、报价和质量承诺、近两年的相关业绩等情况。

若公司采取招标的方式选择供应商，在招标的过程中，由专业职能部门组织项目负责人、综合管理部（采购）负责人、财务管理部负责人、分公司负责人等相关人员对投标文件进行现场拆封，综合管理部（采购）负责对开标会议准备及开标数据统计，其他参加开标人员对投标单位进行评价打分，并当场宣布投标单位报价，记录投标报价，并填写《供应商评估记录表》。通过打分的方式，对投标人的方案、标书及答辩过程进行评估，结合项目的具体要求，考虑供应商报价及服务质量后，确定最终的供应商。

## 2、服务模式

公司为客户提供标准化、专业化的物业管理服务，同时也提供多类型的增值配套服务，确保满足客户在基础物业服务外多样化的需求。

公司面向多数客户提供秩序管理、保洁服务、绿化服务等基础物业管理服务，以及综合管理、社区商业、社区文化、家政服务、车位经纪等依托传统物业管理开展的配套业务。

公司为房地产开发商在其售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等案场服务。

## 3、销售模式

公司目前主要通过公开招投标、商业谈判、客户直接委托、业内推介等途径获取项目。对于在管项目，公司通过与甲方进行商务谈判的方式进行续签。公司制定了《投拓营销制度》，成立了投资拓展中心，负责市场调研分析和项目拓展工作。

公司物业管理服务项目主要通过投资拓展中心在公共媒介上获得公开招标信息，或通过原有客户推荐获得招标邀请。获得招标信息及明确意向性目标后，由拓展经理或专业经理组织竞标小组相关人员对招标物业进行实地考察和评估分析，根据拟承接的项目管理服务范围、类型、档次、标准进行初步分析，对招标活动进行策划并形成分析报告，报经投资拓展中心经理、总经理、董事长审核后确定是否立项，经批准立项的项目，由拓展经理开展后续工作。

确定参加投标后，公司按照潜在客户的要求，以满足客户服务需求和公司自身发展为目标设计服务方案并编制物业管理投标书参加投标。公司收到中标通知后，按服务方案内容拟订物业服务协议，并与客户进行沟通和洽谈。双方达成一致后，签订物业服务协议，公司随即按照合同内容计划开展服务工作。

#### **4、收费及定价模式**

##### **(1) 收费模式**

基础物业服务按收费方式细分，可分为包干制物业管理服务与酬金制物业管理服务。公司基础物业服务均采用包干制。

##### **①包干制物业管理服务**

包干制是指由客户向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担。该种收费方式促使企业树立成本意识，提高自身服务效率。

##### **②酬金制物业管理服务**

酬金制物业管理服务的内容及对象与包干制大致相同，但是在收费方式上截然不同。酬金制指在预收的物业服务资金中，按约定比例或者约定数额，提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由客户享有或者承担。该种收费方式保证了客户的知情权，有利于财务透明。

##### **(2) 定价模式**

物业服务的定价模式与物业项目的类型或房屋的性质相关，对此，各地政府

部门做出了详细的规定。一般来说，普通住宅的前期物业服务收费实行政府指导价，有定价权限的政府价格主管部门会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布。除此以外的其他物业项目，如别墅、商铺、办公楼、以及非前期的普通住宅物业服务等，实行市场调节价，由物业服务企业与客户基于市场价格共同商定。

公司严格执行在管项目所在地政府制定的《物业服务收费管理办法》，依据项目类型、服务需求、所在地等因素对所提供的物业服务进行定价。具体收费标准按照政府的基准价和浮动幅度，由公司与开发商或客户在物业服务合同中约定。

目前公司案场服务的定价模式为：案场服务费在案场管理实际成本费用的基础上加计一定利润报价。

## **5、盈利模式**

公司根据客户或服务需求及最终签订的物业服务合同，向客户提供相应的服务，并按合同约定收取服务费，成为公司的主营业务收入。在服务的过程中，针对客户的需求提供满足客户合同服务内容以外的增值服务，增加公司的收入。公司获取的以上收入中，超过人工成本支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的利润。

### **(二) 公司产品或服务的主要内容**

目前公司提供的主要服务按业务类型可分为物业管理及配套增值服务、案场服务两大类，具体介绍如下：

#### **1、物业管理及配套增值服务**

公司为住宅类和非住宅类的客户提供相关物业管理服务，服务内容包括传统物业管理和专业化配套的增值服务，传统物业管理服务主要为秩序维护、环境保洁、停车管理、绿化养护等；专业化配套的增值服务主要为综合管理、工程维护、社区商业、社区文化、家政服务、车位经纪等依托传统物业管理开展的配套业务。

目前公司服务对象主要包括住宅、商业写字楼等，业务区域以长江三角洲地区为主，辐射新疆、陕西、长沙等地，适时向全国拓展。

## **2、案场服务**

公司为房地产开发商在其售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务。

公司案场服务的主要对象为房地产销售中心、样板房、大型活动等。案场服务项目合同时长通常为一年，按月结算，定期进行考核。

公司在案场服务方面建立了自身的服务标准体系，客户可以根据项目规模、定位、费用预算选择合适标准搭配。

## **四、现有业务发展安排及未来发展战略**

### **（一）发行人的发展战略**

公司将努力做好营销网络拓展，在稳定存量项目的前提下，积极拓宽外部渠道，加快第三方项目开拓节奏，向外获取更多的项目，稳步扩大公司的业务规模；通过整合公司优势资源，持续提升服务品质，为客户提供更多的高附加值服务，实施多种经营；借助互联网与资本市场的力量，力争将公司打造成具有核心竞争力和品牌影响力的卓越服务企业。

### **（二）公司的主要战略举措和业务发展规划**

#### **1、经营理念**

公司始终以“真心缔造美好生活”为企业使命，以“真善美好”为核心价值观，坚持“真心服务每一天”的服务理念，打造极具综合实力的物业服务运营商。

#### **2、具体业务发展规划**

为实现公司的战略和未来业务发展目标，公司制定了以下业务发展规划，以落实发展战略：

### **(1) 业务区域拓展计划：增加市场开发投入，加快业务全国化布局，快速扩大管理规模**

目前行业集中度逐渐提升，不论是传统的基础业务还是基于互联网和物联网的创新业务，对管理规模的要求都很高。公司未来相当长的时期都要把规模的增长作为重要战略任务。

公司计划在巩固现有客户的基础上，加大市场拓展力度，逐步引入新增客户，不断优化客户结构。加速全国业务布局，深入调研新市场进入机会，做好营销网络拓展，根据不同城市特点设置针对性的营销团队，向外获取更多的项目。

在开拓新市场的同时，积累销售渠道，尝试合作模式创新，提升服务品质，从而提高客户满意度，增强品牌宣传效应，将公司品牌传递至更多领域，使公司由一个区域性的传统物业公司快速发展为全国性的综合物业公司。

### **(2) 利用信息化、智能化手段提升核心竞争力**

近年来，信息技术在物业管理行业得到广泛的应用，传统的物业管理行业与现代的互联网深度融合，一些实力雄厚的开发商物业，基于移动互联网技术和社区商业，构建 O2O 电子商务平台，创新物业管理商业模式，引领行业的转型升级。

公司将根据自身的业务结构与特征，主要围绕技术升级与硬件智能改造两方面进行转型升级，具体内容如下：1) 建设数字化、智能化的管理平台，进一步升级职能信息化系统，以实现管理系统集约化、一体化，从而提升公司管理效率，降低管理成本；2) 建设物业 SaaS 系统，实现物业管理智能化；3) 建设社区 O2O 电商平台，实现物业商业服务功能；4) 对现有物业硬件设施进行智能化改造，加强在管物业项目的智能化水平，降低公司运营成本，提高服务质量和客户满意度；5) 完成云交付系统建设，实现交房无纸化，提升案场服务质量；6) 逐步完成部分项目智能家居试点建设，探索全新户内智能体验，为未来多元化发展奠定基础。

### **(三) 公司业务发展计划与现有业务的关系**

公司未来发展战略及具体的业务发展计划，是基于公司现有的业务结构、管理能力、人才准备等多种内在因素；基于物业管理行业自身的发展规律，转型升级的总体趋势；基于国家大力发展服务业以满足人民日益增长的对美好生活的需求之政策导向；根据公司所处行业、领域的内外经营环境，经深入慎重调查研究并充分论证制定。公司的发展战略及发展计划，符合公司现有的发展基础、行业未来发展趋势和国家产业发展政策。

公司现有业务所取得的经营成果是实现上述业务发展计划的重要基础，公司积累的客户资源、品牌声誉、品质管理等方面的优势为上述业务发展计划的成功实施提供了保障。同时，上述业务发展计划是围绕公司主营业务制定，其成功实施将有效扩大公司经营规模、优化公司业务结构、提升公司盈利水平、增强公司核心竞争力。

#### **（四）本次募集资金对上述业务发展目标的作用**

本次向特定对象发行股票扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于物业管理市场拓展项目、信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目和补充流动资金。本次募集资金投资项目的顺利实施，有利于提高公司的整体综合实力，提升公司的品牌形象，扩大公司的业务规模和进入新的市场，促进公司未来业务的快速发展，为公司实现成为具有核心竞争力和品牌影响力的卓越服务企业的未来愿景打下坚实的基础。

### **五、截至最近一期末，不存在金额较大的财务性投资的基本情况**

#### **（一）财务性投资及类金融业务的定义**

##### **1、财务性投资**

根据《适用意见第 18 号》，财务性投资包括但不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资或投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

## **2、类金融业务**

根据中国证监会《监管规则适用指引——发行类第 7 号》的规定：除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务。

### **（二）截至最近一期末发行人不存在财务性投资及类金融业务**

截至 2023 年 9 月末，公司财务性投资占比为零，不存在持有金额较大的财务性投资及类金融业务的情形。

## 第二节 本次证券发行概要

### 一、本次发行的背景和目的

#### （一）本次发行的背景

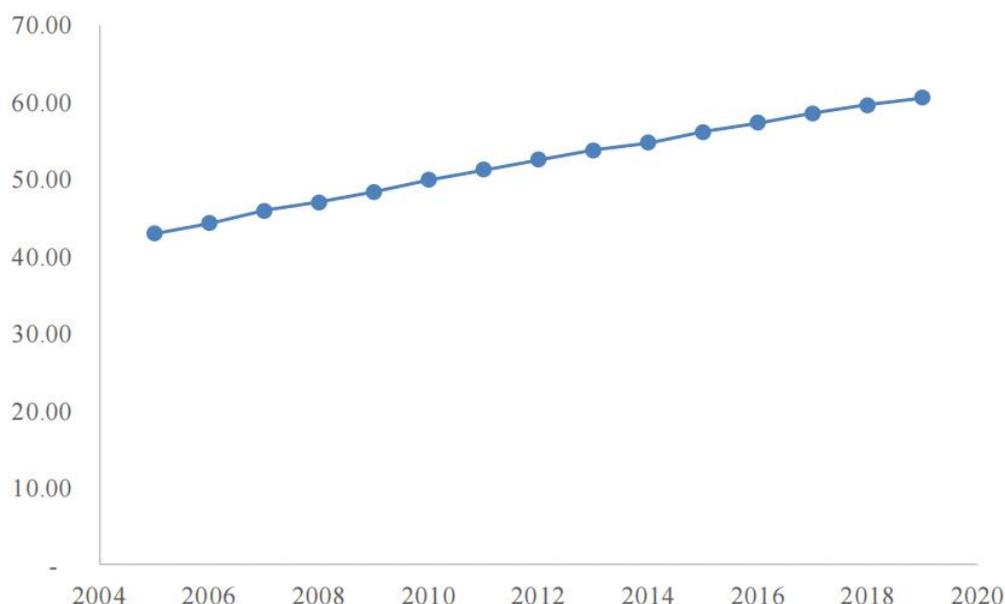
##### 1、行业规模持续增长，未来成长空间广阔

依托国民经济和行业市场规模的增长，以 TOP100 物业企业为代表的物业企业营业收入水平持续增长。根据《2021 全国物业管理行业发展报告》，2020 年 TOP100 物业企业营业收入均值为 117,339.37 万元，而 2017 年仅为 74,209.92 万元，2017 年至 2020 年营业收入增长达 58.12%，呈快速上升趋势。一方面，物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面，物业服务企业在互联时代拓展多元经营渠道，行业经营总收入出现了上涨。由于上游行业房地产开发仍将持续，加上近年来政府行政类物业服务采购量的增加，根据中国物业管理协会预测，2023 年全国物业费收入规模将超过 2 万亿元。

##### 2、城镇化率大幅提升，推动物业管理行业快速发展

自改革开放以来，我国大力推进城镇化建设，城镇化率不断提升，根据国家统计局数据，我国城镇化率提升从 1980 年的 19.40% 提升至 2019 年的 60.60%，最新公布的 2020 年我国城镇化率为 63.95%，但与国外发达国家相比，未来我国城镇化率仍具提升空间。城镇化率的提高能带动住宅以及其他房产项目需求增长，从而推动物业管理行业持续发展。根据中指研究院公开资料，2020 年我国物业管理行业总在管建筑面积达 259 亿平方米，较 2016 年的 185 亿平方米提升明显，2016-2020 年期间物业管理行业总在管建筑面积复合增长率为 8.78%。在城镇化率不断提升的背景下，未来物业管理行业将持续发展。

#### 2005-2019 年我国城镇化率情况（单位：%）



数据来源：国家统计局

### 3、企业信息化建设迅速发展，推动物业管理行业智能化升级

企业信息化是指以现代通信、网络、数据库技术为基础，控制和集成化管理企业生产经营活动中的各种信息，实现企业内外部信息的共享和有效利用，以提升企业运营效率并且降低成本，从而提高企业的经济效益和市场竞争力。随着国家大力推进信息化进程，越来越多传统企业着手布局信息化，我国企业信息化市场规模也呈现逐年向上增长趋势，未来我国企业信息化将进入快速发展阶段。

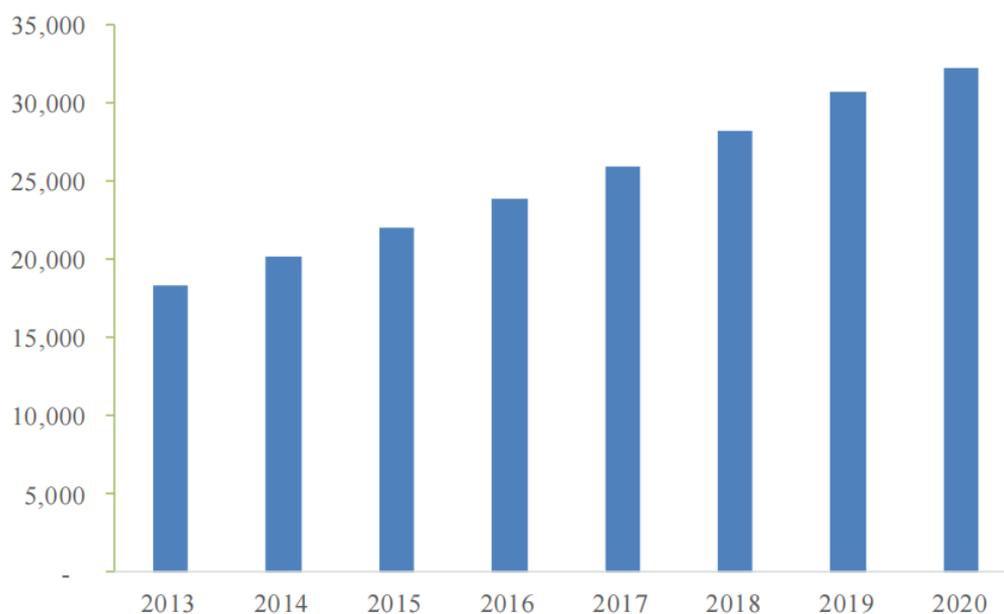
智能化是信息化发展的高级阶段，是在信息化的基础之上，结合互联网、大数据、云计算、人工智能等新一代信息技术，在各种场景中，以人类的需求为中心，通过数据的处理和反馈，对随机性的外部环境做出决策并付诸行动。随着信息技术蓬勃发展，智能化技术不断升级以及与物业、健康、养老、教育、司法、公安、教育、金融等行业融合发展，未来智能化技术将会应用到更多的行业领域。当前，智能化技术已经被广泛应用于物业管理行业中，一方面，物业管理公司运用智能化技术能有效地降低物业管理的人力成本；另一方面，物业管理公司可以运用微信、手机 APP 等手段搭建综合社区平台，有效整合以及分配资源，将服务延伸至公共管理空间、社区金融、房产中介、电子商务、家政、社区长者照顾等领域，从而实现多元化的增值服务，创造新的利润来源。因此，越来越多的物

业管理公司利用信息化、数字化以及智能化优势，深化业务融合，推动行业智能化升级。

#### 4、物业行业消费升级，人才储备逐渐成为物业公司竞争的关键所在

随着经济的快速发展，居民可支配收入逐年递增，从国际经验来看，人均 GDP 达到 3,000 美元后，居民消费结构将发生变化，服务性消费占比提升。根据国家统计局数据，2013 年我国城镇居民人均可支配收入仅 26,955 元，2020 年我国城镇居民人均可支配收入为 43,834 元，2013-2020 年期间的城镇居民人均可支配收入年均复合增长率达到 6.27%。此外，随着互联网技术不断成熟，电子商务兴起，科技创新不断涌现，新兴消费业态迅猛发展，且受过高等教育、追求个性化需求的人口逐渐成为消费主力，居民消费结构不断升级，对物业管理等服务型消费的需求将相应提升。同时，随着业主对工作、生活环境质量要求的提高，整个物业管理行业对懂技术、善管理、具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，要求行业内企业制定高层次的人才战略，建立一支专业化、高水平的员工队伍，从而使公司人力资源建设与业务发展的需要相匹配，增强竞争优势。

2013-2020 年我国城镇居民人均可支配收入情况（单位：元）



数据来源：国家统计局

#### 5、国家产业政策支持为物业管理行业提供良好环境

物业管理行业是房地产业综合开发的延续和完善，是现代化城市管理的重要组成部分，且与人民生活息息相关，是国家大力支持的朝阳行业。近年来，国家陆续出台了一系列产业政策为物业管理行业提供了良好的政策环境。2021 年 3 月，全国人大会议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，提出以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。在产业政策的不断支持下，物业管理行业将迎来产业发展的机遇。

## **（二）本次发行的目的**

### **1、扩大经营规模，提升服务质量，进一步提升行业地位**

公司的主营业务为物业管理。近些年来，城镇化率不断提高以及居民可支配收入的增加，为我国物业管理行业发展提供了广阔的市场空间并推动我国物业管理行业增长。公司本次向特定对象发行股票募集资金将用于物业管理市场拓展项目、信息化及智能化升级项目及人力资源建设项目，公司将通过合理的区域布局加速外延扩张、提高区域内项目的布局密度，同时通过科技赋能传统物业服务，打造信息化服务、管理平台，并促进公司进行有效的协同管理，从而使得公司达到降本增效的作用，助力公司整体效益的高速增长，增进整体竞争优势。

### **2、缓解公司经营资金压力，优化财务结构**

公司的主营业务为物业管理。考虑到公司日常经营资金状况以及未来业务发展战略，公司需要补充与业务发展状况相匹配的流动资金，以有效缓解公司经营资金压力，满足公司业务持续扩张发展对流动资金的需求。

在满足主营业务发展需要的同时，流动资产的增加能够优化公司资本结构，增强偿债能力，降低公司资金流动性风险，增强公司抗风险能力，提升公司可持续发展能力，为公司的健康、稳定发展奠定基础。

### **3、巩固控股股东的控制地位，保证公司长期持续稳定发展**

本次发行前,天纪投资持有公司 60,013,002 股股份,占公司总股本的 20.51%,为公司的控股股东。本次向特定对象发行股票中公司控股股东天纪投资参与认购,控股股东控制的公司股权比例将进一步增加,从而保持公司控制权和股权结构的相对稳定,表明了控股股东对公司未来发展的充足信心,有利于公司的长期持续稳定发展。

## 二、发行对象及发行人的关系

本次发行为面向特定对象发行A股股票,发行对象为公司控股股东天纪投资,符合《注册管理办法》第三条、第五十五条和第五十八条的规定。

## 三、本次发行方案概要

### (一) 发行价格与定价方式

本次向特定对象发行股票采用锁价发行,定价基准日为第五届董事会第十四次会议决议公告日。本次向特定对象发行股票的发行价格为**4.84元/股**,股票发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%(定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量)。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行价格将作相应调整。调整公式如下:

派发现金股利:  $P1=P0-D$

送红股或转增股本:  $P1=P0/(1+N)$

两项同时进行:  $P1=(P0-D)/(1+N)$

其中,P1为调整后发行价格,P0为调整前发行价格,每股派发现金股利D,每股送红股或转增股本数为N。

### (二) 发行数量

本次向特定对象发行股票数量不超过**34,565,289股**,不超过本次向特定对象

发行股票前公司总股本的30%，全部由天纪投资认购。若公司股票在本次向特定对象发行股票的董事会决议日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行数量上限将进行相应调整。

最终发行数量将在本次发行获得深圳证券交易所审核通过并经中国证监会注册后，由董事会根据股东大会的授权与保荐机构（主承销商）协商确定最终的发行数量。

### （三）限售期

本次发行完成后，天纪投资认购的本次发行的股票自本次发行结束之日起36个月内不得转让。天纪投资本次发行前持有的上市公司股份，在本次发行结束之日起18个月内不交易或转让，但向实际控制人控制的其他主体转让上市公司股份的情形除外。天纪投资将按照相关法律、法规和中国证监会深交所的相关规定和上市公司的要求就本次发行认购的股票办理相关股票锁定事宜。

发行对象基于本次向特定对象发行股票所取得的股份因公司送红股、资本公积金转增股本等形式所衍生取得的股份亦应遵守上述股份锁定安排。限售期结束后，发行对象将按照中国证监会及深交所的有关规定执行。相关监管机构对于本次发行对象所认购股票锁定期另有要求的，从其规定。

## 四、募集资金金额及投向

公司本次向特定对象发行股票拟募集资金总额不超过 16,729.60 万元，扣除发行费用后，募集资金净额拟全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划利用募集资金金额	项目备案情况
1	物业管理市场拓展项目	7,237.60	6,180.00	不适用
2	信息化与智能化升级项目	8,054.60	5,249.60	不适用
3	人力资源建设项目	1,200.00	300.00	不适用
4	补充流动资金	5,000.00	5,000.00	不适用
合计		<b>21,492.20</b>	<b>16,729.60</b>	-

若本次向特定对象发行股票实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金金额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资额，募集资金不足部分由公司自有资金或通过其他融资方式解决。

在本次向特定对象发行股票的募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际需要以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

## 五、本次发行是否构成关联交易

截至本募集说明书签署日，本次向特定对象发行股票的对象天纪投资直接持有公司20.51%的股份，为公司的控股股东，因此本次向特定对象发行股票的发行对象天纪投资为公司关联方，其认购公司本次向特定对象发行的股票构成关联交易。

公司董事会在审议本次向特定对象发行股票事项时，关联董事对相关议案回避表决。公司股东大会在审议本次向特定对象发行股票事项时，关联股东对相关议案回避表决。

本次发行完成后，按照本次向特定对象发行股票的上限**34,565,289股**测算，不考虑其他变动因素，天纪投资将持有公司**94,578,291股**股份，占公司总股本的**28.91%**，不超过公司届时已发行股份数量的**30%**，本次发行不会触发《上市公司收购管理办法》第四十七条第二款的相关规定要约收购义务。

## 六、本次发行是否将导致公司控制权发生变化

本次发行前，天纪投资直接持有公司 20.51%的股份，为公司控股股东。按照本次向特定对象发行股票方案，假设公司本次向特定对象发行 A 股股票数量为 **34,565,289 股**（即发行前总股本的 **11.82%**），全部由天纪投资认购，则本次发行完成后，天纪投资直接持有公司的股份比例将增加至 **28.91%**，仍为公司控股股东，楼永良仍为公司实际控制人。因此，本次发行不会导致公司控制权发生变化。

因此，本次向特定对象发行股票不会导致公司控制权发生变化，不存在《注册管理办法》第八十七条所述情形。

## **七、本次发行方案取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序**

2021 年 12 月 20 日，中天服务召开第五届董事会第十四次会议，审议通过了关于本次发行的相关议案。

2022 年 1 月 5 日，中天服务召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过本次发行的相关议案。

2022 年 12 月 12 日，中天服务召开第五届董事会第二十次会议，审议通过延长本次发行股东大会决议有效期和提请股东大会延长授权董事会及其授权人士全权办理本次发行有关事宜有效期等相关议案。

2022 年 12 月 28 日，中天服务召开 2022 年第四次临时股东大会，审议通过延长本次发行股东大会决议有效期和提请股东大会延长授权董事会及其授权人士全权办理本次发行有关事宜有效期等相关议案。

2023 年 3 月 1 日，中天服务召开第五届董事会第二十二次会议，审议通过了公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告等相关议案。

2023 年 4 月 7 日，中天服务召开 2022 年度股东大会，审议通过了公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告等相关议案。

2023 年 10 月 27 日，中天服务召开第六届董事会第二次会议，审议通过了关于公司符合向特定对象发行股票条件和关于调整公司向特定对象发行股票方案等相关议案。

2023 年 11 月 13 日，中天服务召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了关于公司符合向特定对象发行股票条件和关于调整公司向特定对象发行股票方案等相关议案。

保荐机构认为，发行人本次发行主要事项已经发行人董事会、股东大会审议通过，决策程序合法，本次向特定对象发行股票尚需深圳证券交易所审核并经中国证监会注册。

获得中国证监会注册后，公司将向深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理股票发行、登记和上市事宜，履行本次向特定对象发行股票的相关程序。

## 八、本次发行符合国家产业政策和板块定位

本次发行满足《注册管理办法》第三十条关于符合国家产业政策和板块定位（募集资金主要投向主业）的规定。

**（一）发行人所属行业为物业管理，主营业务为物业管理服务，本次募集资金投向物业管理服务，符合国家产业政策要求，不存在需要取得主管部门意见的情形**

根据发改委于2022年3月发布的《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》，鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售、美容美发等生活性服务业；推动社区物业设备设施、安防等智能化改造升级。集约建设智慧社区信息系统，开发智慧社区移动应用服务，加速线上线下融合。根据民政部、中央政法委等九部门于2022年5月发布的《关于深入推进智慧社区建设的意见》，到2025年，基本构建起网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的智慧社区服务平台，初步打造成智慧共享、和睦共治的新型数字社区，社区治理和服务智能化水平显著提高，更好感知社会态势、畅通沟通渠道、辅助决策施政、方便群众办事。

发行人本次募集资金拟全部用于物业管理市场拓展项目、信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目、补充流动资金四个项目。本次募集资金投资项目围绕公司主营业务展开，符合国家相关的产业政策。

### **（二）关于募集资金投向与主业的关系**

本次募集资金主要投向主业，具体分析如下：

项目	物业管理市场拓展项目	信息化与智能化升级项目	人力资源建设项目	补充流动资金
1 是否属于对现有业务（包括产品、服务、技术等，下同）的扩产	是。该项目用于完善发行人现有营销网络体系，提升发行人现有业务的市场规模	是。该项目用于发行人现有物业管理服务业务的技术升级与硬件智能改造	是。该项目用于发行人现有物业管理服务业务中的人力资源体系，并通过信息化、数字化建设，提高人力资源工作效率	是。该项目用于公司流动资金需求，缓解经营性资金压力，并提高公司的抗风险能力和可持续发展能力
2 是否属于对现有业务的升级				
3 是否属于基于现有业务在其他应用领域的拓展	否	否	否	否
4 是否属于对产业链上下游的（横向/纵向）延伸	否	否	否	否
5 是否属于跨主业投资	否	否	否	否
6 其他	无	无	无	无

### 第三节 发行对象基本情况及相关认购协议摘要

#### 一、发行对象基本情况

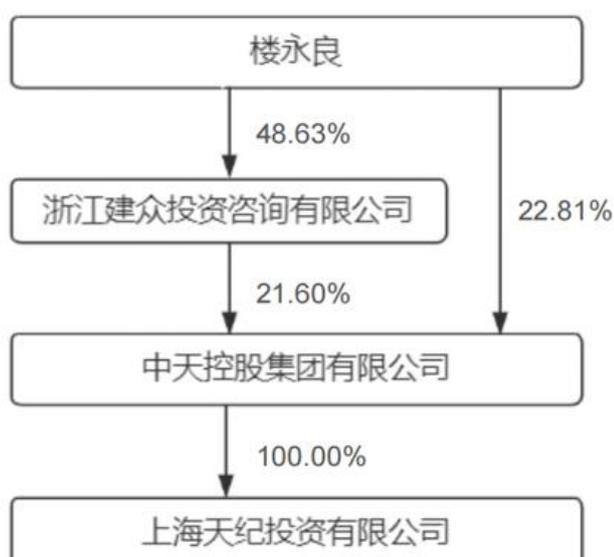
##### (一) 天纪投资概况

本次发行对象为公司控股股东天纪投资，天纪投资基本情况如下：

公司名称	上海天纪投资有限公司
成立时间	2006 年 3 月 23 日
注册资本	3,000 万元人民币
统一社会信用代码	91310115787215899P
公司类型	有限责任公司
法定代表人	赵斌
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 210 号 505 室
经营范围	实业投资，资产管理（除金融业务），投资管理，企业购并，附设分支机构。

##### (二) 天纪投资股权控制关系

天纪投资为中天控股的全资子公司，楼永良系中天控股的控股股东及实际控制人。天纪投资的股权控制结构图如下：



### （三）本募集说明书披露前十二个月内，发行对象及其控股股东、实际控制人与上市公司之间的重大交易情况

本募集说明书披露前十二个月内，发行对象天纪投资及其控股股东、实际控制人及其关联企业与上市公司之间的重大关联交易情况如下：

#### 1、销售商品/提供劳务情况

2023 年 1-9 月，中天服务及其合并范围内的子公司向天纪投资及其控股股东（包括其控制的企业）、实际控制人及其关联企业的销售情况如下：

单位：万元

主要业务内容	2023 年 1-9 月
物业管理服务、商品销售、服务费	6,526.24

注：上述关联交易不包含代收代付水电费。

2022 年，中天服务及其合并范围内的子公司向天纪投资及其控股股东（包括其控制的企业）、实际控制人及其关联企业的销售情况如下：

单位：万元

主要业务内容	2022 年度
物业管理服务、商品销售、充电服务费、策划服务	10,171.49

注：上述关联交易不包含代收代付水电费。

#### 2、资金拆借情况

2022 年 9 月 20 日，上市公司提前归还天纪投资的借款本金 3,990 万元及利息，截至 2022 年年末和 2023 年 9 月末，上市公司与天纪投资的借款金额为零。

除上述事项外，2022 年及 2023 年 1-9 月，天纪投资及其控股股东、实际控制人与上市公司之间未发生其他合计金额超过 3,000 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值超过 5%的重大关联交易。

## 二、《股份认购协议》摘要

公司于 2021 年 12 月 20 日与天纪投资签订了附条件生效的《非公开发行股份认购协议》。《非公开发行股份认购协议》主要内容摘要如下：

### （一）协议主体及签订时间

甲方：巴士在线股份有限公司

乙方：上海天纪投资有限公司

签订时间：2021 年 12 月 20 日

经公司 2022 年 7 月 15 日第五届董事会第十七次会议及 2022 年 8 月 1 日 2022 年第二次临时股东大会审议，公司名由巴士在线股份有限公司变更为中天服务股份有限公司。

## （二）合同的主要内容

### 1、股票的发行和认购数量

甲方本次发行将通过向乙方非公开发行的方式进行，在获得中国证监会关于本次非公开发行核准文件的有效期内择机发行。

本次发行中，乙方以现金认购甲方向其发行的不超过 62,657,677 股股份。若甲方股票在本次发行的董事会决议日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行数量上限将进行相应调整。最终发行数量在甲方取得中国证监会关于本次发行的核准批文后，由甲方董事会根据股东大会的授权，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

### 2、认购价格

本次非公开发行价格为 2.67 元/股。本次发行的定价基准日为公司第五届董事会第十四次会议决议公告日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整。调整公式如下：

派发现金股利： $P1=P0-D$

送红股或转增股本： $P1=P0/(1+N)$

两项同时进行： $P1=(P0-D)/(1+N)$

其中, P1 为调整后发行价格, P0 为调整前发行价格, 每股派发现金股利 D, 每股送红股或转增股本数为 N。

### 3、认购价款的缴纳

在本协议约定的全部生效条件均满足后, 甲方应尽快实施本次发行, 乙方同意将在收到甲方或甲方聘请的主承销商发出缴款通知后按照缴款通知的要求以现金方式一次性将全部认购价款划入主承销商为本次发行专门开立的账户。验资完毕后, 甲方聘请的主承销商扣除相关费用后再划入甲方募集资金专项存储账户。

在乙方支付认购价款后, 甲方应尽快向深交所和证券登记结算机构申请办理乙方认购的股票登记手续, 以使乙方成为该等股票的合法持有人。同时, 甲方应尽快办理工商变更登记及该等股票的上市手续。

如本次发行最终未能实施, 甲方应在有权证券监管部门发出该类书面通知或意见后的 10 个工作日内将乙方所缴纳的现金认购价款退回给乙方。

### 4、股票锁定期

乙方本次认购的股票自本次发行结束后 36 个月内不得转让。

自本次发行结束之日起至股份锁定期届满之日止, 乙方就其所认购的本次发行的 A 股股票, 由于甲方分配股票股利、资本公积转增股本等形式所衍生取得的股份亦应遵守上述约定。

### 5、协议的生效、修改和终止

本协议经双方盖章及其法定代表人或授权代表签字后成立。本协议为附条件生效的协议, 须在甲、乙双方签署且以下先决条件全部满足之日起生效: (1) 甲方董事会、股东大会分别审议批准与本次发行有关的所有事宜; (2) 中国证监会核准本次发行。

双方应共同负责办理本次发行所需的报批和备案手续。在本协议成立后, 双方应尽最大努力, 为本协议生效的先决条件的满足和成就创造条件, 采取一切必要措施确保本次发行能够按本协议之约定全面实施。因任何一方违反本协议的约

定导致本协议不能生效的，应赔偿另一方的损失；非因双方的原因致使本协议不能生效的，双方均不需要承担责任。

本协议成立后，对本协议的任何修改均应由双方以书面形式作出；本协议未尽事宜，由双方另行协商，双方可通过签订书面补充协议作为本协议附件等方式进行约定。任何对本协议的修改和补充均是本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等法律效力。

如中国法律法规对上市公司非公开发行的有关规定作出修改而导致依法需要对本协议进行调整，双方应根据该等新规定进行善意协商，并对本协议做出必要修改。

发生下列情况之一时，本协议终止：（1）本协议约定的协议生效条件未能成就，致使本协议无法生效且不能得以履行；（2）甲方根据其实际情况及相关法律法规规定，认为本次发行已不能达到发行目的，而在履行决策程序后主动向中国证监会撤回申请材料或终止发行；（3）本协议的履行过程中出现本协议第 8.1 条约定的不可抗力事件，任何一方根据本协议第 8.3 条决定终止本协议的；（4）双方协商一致同意终止本协议；（5）根据有关法律法规规定应终止本协议的其他情形。

如本协议终止，双方的声明、保证和承诺将自动失效；但如因一方保证、声明或承诺有虚假不实情形并造成对方实际损失的，责任方应当承担另一方因此受到的实际经济损失。

## 6、违约责任

除不可抗力因素外，本协议任何一方存在虚假不实陈述的情形及/或违反其声明、承诺、保证，不履行其在本协议项下的任何责任与义务，即构成违约。违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任。违约方应在守约方向其送达要求纠正的通知之日起 10 日内纠正其违约行为；如该等期限届满后，违约方仍未纠正其违约行为，则守约方有权单方解除本协议，并要求违约方赔偿守约方因违约方的违约行为而遭受的所有损失（包括为避免损失而支出的合理费用）。

乙方未按照本协议约定及中国证监会核准的发行方案履行认购义务的（包括

但不限于本次非公开发行股票事宜获得发行核准后拒不履行本协议项下之认购义务；或不按本协议约定如期参与认购；或认购的金额未达到本协议所约定的金额等），则构成对于本协议的根本违约。

如因受法律法规的限制，或因甲方股东大会未能审议通过，或因国家有权部门未能批准/核准等原因，导致本次发行方案全部或部分不能实施，不视为任何一方违约。

### 三、《股份认购协议之补充协议》摘要

公司于 2023 年 10 月 27 日与天纪投资签订了附条件生效的《股份认购协议之补充协议》。《股份认购协议之补充协议》主要内容摘要如下：

#### （一）协议主体及签订时间

甲方：中天服务股份有限公司

乙方：上海天纪投资有限公司

签订时间：2023 年 10 月 27 日

#### （二）对本次发行方案调整、补充如下：

《股份认购协议》第 2.2 条修改为：

“本次发行中，乙方以现金认购甲方向其发行的不超过 34,565,289 股股份，若甲方股票在本次发行的董事会决议日至发行日期间发生派息、送红股资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行数量上限将进行相应调整。最终发行数量在甲方取得中国证监会关于本次发行的注册批文后，由甲方董事会根据股东大会的授权，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。”

《股份认购协议》第 2.4 条修改为：

“本次向特定对象发行股票的发行价格为 4.84 元/股。本次发行的定价基准日为公司第五届董事会第十四次会议决议公告日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票

交易总量)。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整。调整公式如下：

派发现金股利： $P1=P0-D$

送红股或转增股本： $P1=P0/(1+N)$

两项同时进行： $P1=(P0-D)/(1+N)$

其中，P1 为调整后发行价格，P0 为调整前发行价格，每股派发现金股利 D，每股送红股或转增股本数为 N。”

## 第四节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

### 一、本次募集资金投资项目的的基本情况

公司本次向特定对象发行股票拟募集资金总额不超过 16,729.60 万元，扣除发行费用后，净额拟全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划利用 募集资金额	项目备案情况
1	物业管理市场拓展项目	7,237.60	6,180.00	不适用
2	信息化与智能化升级项目	8,054.60	5,249.60	不适用
3	人力资源建设项目	1,200.00	300.00	不适用
4	补充流动资金	5,000.00	5,000.00	不适用
合计		<b>21,492.20</b>	<b>16,729.60</b>	-

若本次向特定对象发行股票实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金金额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资额，募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。

在本次向特定对象发行股票的募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际需要以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

若本次发行募集资金总额因监管政策变化或根据发行注册批复文件的要求予以调整的，则届时亦将相应调整。若实际募集资金数额（扣除发行费用后）少于上述金额，以实际募集资金数额为准。

### 二、项目情况介绍

#### （一）物业管理市场拓展项目

##### 1、项目概况

本项目计划设立 3 个集协同化、多元化、数字化、智能化为一体的高标准先行示范展示点，以传播专业的品牌形象，从而提升公司的品牌影响力；另外，公司将在现有营销网络基础之上，在杭州、南京、金华、长沙等 10 个城市设立营销网点，并在各个相对应城市配备专业的市场拓展人员以及办公设备，以完善现有营销网络体系，扩大业务覆盖范围，从而进一步提升市场规模，增强盈利能力。

## **2、项目必要性分析**

### **(1) 加强主营业务发展，提升盈利能力**

公司的主营业务为物业管理。近些年来，我国居民可支配收入的不断增长以及城镇化率的不断提高，为物业管理行业发展提供了广阔的市场空间。此外，在物业管理行业中，鉴于部分固定成本不随业务收入的增长而增加，扩大业务规模将有助于公司降低单位成本，促进协同管理，从而提高区域内项目的布局密度，实现规模化效应，达到降本增效的效果。

基于以上两个方面，公司有必要顺势抓住行业发展的红利，加大对物业管理业务的投入建设力度，快速提升业务规模，以发挥规模优势，有效降低成本，从而全面提高公司盈利能力，成为具有综合实力的物业管理服务运营商。

### **(2) 提升外拓能力，加速全国业务布局**

外拓能力是企业市场竞争力的核心表现，决定了企业的可持续发展，强大的外拓能力是物业服务企业快速扩大业务规模、增加营业收入的关键，同时也是开展全国业务布局的基础要素。具有强大外拓能力的企业一般具有良好的服务品质、专业的品牌与标准化的管理体系等。

公司子公司虽已着手全国业务布局，但是物业收入仍主要来自浙江省内，主要原因是外拓能力相对不强，抑制了全国市场拓展的速度。因此，公司亟需提升外拓能力，从而加速全国业务布局，提升子公司在全国范围内的竞争力和影响力。通过本次项目的实施，子公司将整合有效资源，利用科学的评估标准、严谨的投资决策评判机制，完善并形成更具标准化和体系化的外拓机制，逐步加大对全国

的业务布局，加强对目标城市市场的深耕。因此，通过本项目实施能够有效提升公司外拓能力，加速全国业务布局。

### **(3) 增强品牌宣传效应，提升品牌影响力**

对于物业服务企业而言，品牌声誉为业务开展的重要影响因素。在选择物业管理服务运营商时，消费者会优先考虑拥有多年良好管理运营经验、强大品牌声誉及公认服务质量的企业。在日趋激烈的市场竞争中，树立企业形象、打造物业管理品牌是物业服务企业求得生存发展的必要选择。当前中天美好服务品牌影响力覆盖范围尚局限于浙江省内，品牌影响力建设力度相对不足，迫切需要加强对品牌影响力的建设力度，增强品牌宣传效应，从而提升品牌影响力。本项目基于子公司成熟的物业管理模式，计划打造 3 个集多元化、协同化、数字化、智能化为一体的高标准先行示范展示点，以传播专业的品牌形象，通过发挥标杆作用，以点带面全面提升中天美好服务品牌影响力；同时，本项目还将在全国 10 个城市设立营销网点，在全国范围内进行业务拓展，让客户近距离深入了解子公司的发展现状及成就，感受子公司服务特色，从而进一步扩大品牌效应。因此，本项目的实施有助于公司增强品牌宣传效应，提升品牌影响力。

## **3、项目实施的可行性**

### **(1) 广阔的市场前景，为本项目的实施提供了最基本的保障**

物业管理，特别是住宅物业，主要的服务对象为城镇化社区，故城镇化为推动物业管理行业发展的长期驱动力。根据国家统计局数据，2020 年度我国城镇化水平为 63.89%，根据美、日等发达国家的经验，城镇化率在达到 70% 前为快速城镇化阶段，因此在现有发展速度下，我国未来仍将处于快速城镇化阶段，这将为物业管理行业在万亿存量市场空间的基础上带来增量需求。根据中国物业管理协会、中金公司数据，2019 年末行业整体基础物业管理面积约 300 亿平米，至 2030 年行业整体基础物业管理面积有望达到 560 亿平米；2019 年行业整体收入规模约 1 万亿元，至 2030 年有望达到 2.5 万亿元，物业管理市场前景广阔。

房地产开发是物业管理行业上游和基础，中国房地产行业已由快速发展

期进入成熟期，近些年来，房地产行业增速有所放缓，但随着城镇化率进一步的提升以及旧房改造的推进，房地产行业仍有一定的增长空间，可为物业管理行业市场规模的持续增长奠定基础。

## （2）丰富的项目拓展经验以及良好的品牌优势，为项目实施管理提供了良好的保障

中天美好服务致力于以“服务”为核心，凭借高标准的社区运营以及多元化的服务场景，成为极具综合实力的物业管理服务运营商。截至 2023 年 9 月末，公司在管面积 1,090.82 万平方米，公司业务以杭州地区为基点，精耕长江三角洲地区，业务辐射新疆、陕西、长沙等地，涵盖多层小区、高层大厦、别墅、写字楼、社区商业等多种物业类型。同时中天美好服务已在全国多地设立了多个具有独立业务拓展能力的分公司/办事处，形成了一套成熟的项目拓展体系，培养了一大批优秀的项目拓展人才，为后续全国业务拓展打下基础。

自成立以来，中天美好服务致力于打造高品质的物业服务品牌，2015 年进入中国物业服务企业品牌价值 50 强、2016 年荣获亿翰智库颁发的中国社区服务商 TOP100 荣誉称号、2021 年被中共上海市委政法委员会评为上海市平安示范单位。具有品牌影响力的物业管理公司不仅占据高端市场和高市场利润空间，同时更能够从未来激烈的竞争中脱颖而出，持续不断地扩张规模。中天美好服务在长期的发展过程中，凭借良好的服务品质以及优秀的管理能力，在业界积累了良好的口碑，为项目实施管理打下坚实的品牌基础。

## 4、项目投资概算

物业管理市场拓展项目计划投资总额 7,237.60 万元，其中 6,180.00 万元以募集资金投入，其余所需资金通过自有或自筹资金方式解决。

### （1）具体投资数额安排明细

单位：万元

序号	项目	投资总额	计划使用募集资金投入金额	是否属于资本性支出
1	场地租赁投资	228.60	-	否

2	场地装修投资	250.00	250.00	是
3	设备投资	5,930.00	5,930.00	是
4	预备费	309.00	-	否
5	市场拓展及营销费用	520.00	-	否
总投资金额		<b>7,237.60</b>	<b>6,180.00</b>	

## (2) 投资数额测算依据和过程

### 1) 场地租赁投资

场地租赁主要指各城市公司营销网点的办公场地。公司计划通过租赁场地方式在 10 个城市设立营销网点，租赁办公场地面积合计约为 1,400 平方米，场地租金按照当地市场价格水平确定，具体明细如下：

序号	实施地点	租赁面积（平方米）	租赁单价（元/平方米·月）	租金合计（万元）
1	长沙	100	30	10.80
2	西安	200	30	21.60
3	嘉兴	100	35	12.60
4	苏州	100	50	18.00
5	杭州	200	75	54.00
6	金华	200	25	18.00
7	徐州	100	30	10.80
8	台州	100	30	10.80
9	绍兴	100	50	18.00
10	南京	200	75	54.00
合计				<b>228.60</b>

场地租赁投资为非资本性支出，全部以公司自筹资金投入，不使用本次募集资金投入。

### 2) 场地装修投资

场地装修投资主要是租赁办公场地的装修投入，计划装修预算在 1500-2000 元/平方米，具体装修投入根据租赁面积及当地市场价格水平确定。具体明细如下：

序号	实施地点	租赁面积（平米）	装修单价（元/平米）	总价（万元）
1	长沙	100.00	1,500	15.00

2	西安	200.00	2,000	40.00
3	嘉兴	100.00	1,500	15.00
4	苏州	100.00	1,500	15.00
5	杭州	200.00	2,000	40.00
6	金华	200.00	2,000	40.00
7	徐州	100.00	1,500	15.00
8	台州	100.00	1,500	15.00
9	绍兴	100.00	1,500	15.00
10	南京	200.00	2,000	40.00
合计		<b>1,400.00</b>		<b>250.00</b>

### 3) 设备投资

公司选择项目设备的依据：设备根据设计的项目规模和参数要求进行选择，设备能力要达到服务面积的能力，并留有一定的冗余能力供日后服务能力的扩大；在保证服务规模和质量的前提下，为节约项目投资，选用进口设备与国产设备相结合；设备应性能先进、自动化程度高，以减少人力消耗，提高生产安全性，适合现代化服务要求；设备便于操作、检修，节能环保、噪音低。具体投资明细如下：

序号	设备名称	数量（台/套）	单价（万元）	总价（万元）
<b>一、智慧展示区</b>				
1	人行道闸系统	3	40.00	120.00
2	车辆道闸系统	3	54.00	162.00
3	天眼监控系统	3	5.60	16.80
4	电动车识别系统	3	102.00	306.00
5	执法记录系统	3	12.40	37.20
6	高空抛物监测系统	3	107.00	321.00
7	监控系统	3	250.00	750.00
8	智能门禁系统	3	130.00	390.00
9	智能充电桩系统	3	49.00	147.00
小计				<b>2,250.00</b>
<b>二、营销网点</b>				
1	电脑及办公设备	20	2.00	40.00
2	功能性机器人:清洁	30	22.00	660.00
3	功能性机器人:巡逻	20	30.00	600.00
4	功能性机器人:运送	10	16.00	160.00
5	门市体温检测仪	10	12.00	120.00

6	远程监控	20	8.00	160.00
7	高空摄像头	10	55.00	550.00
8	门禁	10	25.00	250.00
9	智能家控	10	14.00	140.00
10	智能楼宇	10	25.00	250.00
11	智能生活相关	10	16.00	160.00
12	智能化安防系统	10	14.00	140.00
13	智能物联网配套	10	13.00	130.00
14	服务视频记录仪	20	1.00	20.00
15	巡查打点记录系统	10	1.00	10.00
16	智能排查设备	10	7.00	70.00
17	小型化保洁设备	20	6.00	120.00
18	小型安保智能设备	20	5.00	100.00
小计				<b>3,680.00</b>
合计				<b>5,930.00</b>

#### 4) 预备费用

预备费根据公司以往项目经验按建设投资、设备投资合计金额的 5% 测算，主要为解决在项目实施过程中，因国家政策性调整以及为解决意外事件而采取措施所增加的不可预见的费用。预备费为非资本性支出，全部以公司自筹资金投入，不使用本次募集资金投入。

#### 5) 市场拓展及营销费用

市场拓展人员费用主要是指市场拓展人员薪酬支出；营销费用主要包括差旅费、业务招待费、日常运行费等，根据各城市公司的经济水平，结合当地行情确定。市场拓展及营销费用主要发生在项目建设期，具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	城市合伙人总薪酬	195.00
2	城市拓展专员总薪酬	130.00
3	营销费用	195.00
合计		<b>520.00</b>

市场拓展及营销费用为非资本性支出，全部以公司自筹资金投入，不使用本次募集资金投入。

## 5、项目效益测算

物业管理市场拓展项目达产后，运营期内年均营业收入为 17,520.00 万元，投资回收期（税后）为 5.93 年。达产率 100%的情况下，预计收益指标如下：

单位：万元

序号	项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
1	营业收入	1,752.00	7,008.00	13,140.00	14,892.00	17,520.00
2	营业成本	1,582.68	6,115.70	11,232.49	12,668.84	14,702.59
3	税金及附加	-	63.57	181.21	225.35	265.11
4	销售费用	116.20	236.20	396.20	360.00	400.00
5	管理费用	140.16	560.64	1,051.20	1,191.36	1,401.60
6	利润总额	-87.04	31.89	278.90	446.45	750.70
7	所得税	-	-	55.94	111.61	187.68
8	净利润	-87.04	31.89	222.96	334.84	563.03

（续上表）

单位：万元

序号	项目	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	营业收入	17,520.00	17,520.00	17,520.00	17,520.00	17,520.00
2	营业成本	14,498.38	14,120.54	13,837.16	13,742.70	13,742.70
3	税金及附加	265.11	265.11	265.11	265.11	265.11
4	销售费用	200.00	170.00	170.00	170.00	170.00
5	管理费用	1,401.60	1,401.60	1,401.60	1,401.60	1,401.60
6	利润总额	1,154.91	1,562.75	1,846.13	1,940.59	1,940.59
7	所得税	288.73	390.69	461.53	485.15	485.15
8	净利润	866.18	1,172.06	1,384.60	1,455.44	1,455.44

### （1）营业收入测算

物业管理市场拓展项目营业收入的测算过程如下：

项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5 至 T+10
管理面积(万平方米)	47.00	188.00	352.50	399.50	470.00
单价（元/平方米·月）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
住宅物业管理收入(万元)	1,410.00	5,640.00	10,575.00	11,985.00	14,100.00
管理面积(万平方米)	3.00	12.00	22.50	25.50	30.00
单价（元/平方米·月）	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
非住宅物业管理收入(万元)	342.00	1,368.00	2,565.00	2,907.00	3,420.00
总营业收入(万元)	1,752.00	7,008.00	13,140.00	14,892.00	17,520.00

物业管理市场拓展项目预计在3个城市建立标杆示范区，同时设立10个营销网络点，计划通过5年时间累计拓展管理面积500万平方米，其中住宅类项目470万平方米，非住宅类项目30万平方米。

截至2023年9月末，公司在管面积1,090.82万平方米，其中住宅项目面积998.67万平方米，占比91.55%，非住宅项目面积92.15万平方米，占比8.45%。2023年9月末公司在管面积较上年末增加241.43万平方米，其中住宅项目在管面积增加216.36万平方米，非住宅项目在管面积增加25.07万平方米。因此公司计划拓展的住宅及非住宅类物业管理面积系结合自身的发展情况及现有的资源情况制定，具有合理性和谨慎性。

公司收入测算使用的物业管理收费单价系参考公司正在管理的住宅及非住宅物业价格情况并结合市场收费水平确定。公司现有住宅类项目收费单价主要根据住宅类型、区域、服务内容等因素综合确定，根据中指研究院出具的《2022年中国物业服务价格指数研究报告》，北京、上海等二十个代表性城市的物业服务均价为2.52元/月/平方米；根据公司与现有主要非住宅类客户签订的合同，物业服务收费单价在8元/月/平方米至12.8元/月/平方米之间。因此公司收入测算使用的物业管理收费单价具有合理性和谨慎性。

## (2) 营业成本测算

物业管理市场拓展项目营业成本主要包括人工成本、折旧与摊销、运营维护费及公共能耗费用等，具体测算过程如下：

单位：万元

项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
人工成本	1,090.50	4,366.50	8,203.50	9,288.00	10,939.50
折旧与摊销	211.86	627.92	926.59	998.12	959.89
运营维护费	227.76	911.04	1,708.20	1,935.96	2,277.60
公共能耗费	52.56	210.24	394.20	446.76	525.60
营业成本	1,582.68	6,115.70	11,232.49	12,668.84	14,702.59

(续上表)

单位：万元

项目	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
----	-----	-----	-----	-----	------

人工成本	10,939.50	10,939.50	10,939.50	10,939.50	10,939.50
折旧与摊销	755.68	377.84	94.46	-	-
运营维护费	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60
公共能耗费	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
营业成本	14,498.38	14,120.54	13,837.16	13,742.70	13,742.70

### 1) 人工成本

人员根据运营需要配置，其中人员数量及薪酬参考公司历史数据及未来项目规划进行测算。

### 2) 折旧与摊销

固定资产折旧与场地装修摊销计算中，机器设备按 5 年折旧，残值率 10%；场地租赁按照 3 年进行摊销。

### 3) 运营维护费及公共能耗费用

运营维护费按照项目每年预计收入的 13% 进行测算，公共能耗费按照项目每年预计收入的 3% 进行测算，主要参考公司历史数据以及同行业可比公司情况。

## (3) 毛利率测算

物业管理市场拓展项目测算的毛利率水平如下：

单位：万元

序号	项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
1	营业收入	1,752.00	7,008.00	13,140.00	14,892.00	17,520.00
2	营业成本	1,582.68	6,115.70	11,232.49	12,668.84	14,702.59
3	毛利率	9.66%	12.73%	14.52%	14.93%	16.08%

(续上表)

单位：万元

序号	项目	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	营业收入	17,520.00	17,520.00	17,520.00	17,520.00	17,520.00
2	营业成本	14,498.38	14,120.54	13,837.16	13,742.70	13,742.70
3	毛利率	17.25%	19.40%	21.02%	21.56%	21.56%

最近三年一期公司物业管理及配套服务的毛利率情况如下：

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
物业管理及配套服务	27.10%	27.08%	26.75%	16.90%

公司 2020 年度毛利率水平较低的主要原因为中天美好服务在纳入上市公司体系前，收费标准低于市场化运行的物业公司，因此本项目测算的毛利率整体上高于公司 2020 年度物业管理及配套服务的毛利率具有合理性。

2021 年 6 月中天美好服务被赠与进入上市公司体系后，为保护上市公司股东利益、满足上市公司的规范要求、进一步做大做强主营业务，中天美好服务与关联方协商向行业正常水平上调物业相关费用执行标准，因此 2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-9 月毛利率提升。本项目测算的毛利率整体上低于 2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-9 月公司物业管理及配套服务的毛利率，毛利率测算较为谨慎。

#### (4) 项目税金测算

物业管理市场拓展项目增值税率按照 13% 进行测算，计算过程为应纳税销售额乘以适用税率、扣除当期允许抵扣的进项税余额；城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 7% 计缴，教育费附加（含地方教育税附加）按实际缴纳流转税额的 5% 计缴；企业所得税率按 25% 计算。

#### (5) 期间费用测算

物业管理市场拓展项目期间费用主要为销售费用及管理费用。销售费用主要考虑项目实际情况，结合场地租金、销售人员薪酬、市场拓展及营销费用等方面的计划投入进行测算。管理费用率为项目营业收入的 8%，系参考 A 股同行业可比上市公司平均水平并结合公司实际情况确定。

#### (6) 现金流量、内部收益率、投资回报期的测算

本项目现金流量测算如下：

单位：万元

序号	项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
1	现金流入	1,752.00	7,008.00	13,140.00	14,892.00	17,520.00

2	现金流出	4,034.12	8,759.02	13,326.45	13,611.59	16,082.88
3	净现金流量(税后)	-2,282.12	-1,751.02	-186.45	1,280.41	1,437.12

(续上表)

单位：万元

序号	项目	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	现金流入	17,520.00	17,520.00	17,520.00	17,520.00	18,606.10
2	现金流出	15,909.91	15,991.89	16,057.28	16,070.00	16,064.56
3	净现金流量(税后)	1,610.09	1,528.11	1,462.72	1,450.00	2,541.54

综上所述，本项目达产后运营期内年均营业收入为 17,520.00 万元，税后内部收益率为 19.76%，投资回收期(税后)为 5.93 年，项目预期效益良好。同时，该项目效益的测算具备谨慎性。

## 6、项目进展及预计资金使用进度

物业管理市场拓展项目已完成可行性分析论证，已于 2023 年开始实施。

物业管理市场拓展项目计划建设期 3 年，建设期分如下四个阶段工作实施：

项目	T+1				T+2				T+3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
场地租赁及装修												
设备采购及安装												
人员招聘及培训												
项目接管及运营												

物业管理市场拓展项目预计资金使用进度如下：

单位：万元

序号	项目	T+1	T+2	T+3	合计
1	场地租赁投资	76.20	76.20	76.20	228.60
2	场地装修投资	150.00	50.00	50.00	250.00
3	设备投资	2,372.00	2,372.00	1,186.00	5,930.00
4	预备费	126.10	121.10	61.80	309.00
5	市场拓展及营销费用	40.00	160.00	320.00	520.00
总投资金额		<b>2,764.30</b>	<b>2,779.30</b>	<b>1,694.00</b>	<b>7,237.60</b>

## (二) 信息化与智能化升级项目

## 1、项目概况

本项目实施主要围绕技术升级与硬件智能改造两方面进行，具体内容如下：（1）建设数字化、智能化的管理平台，进一步升级职能信息化系统，以实现管理系统集约化、一体化，从而提升公司管理效率，降低管理成本；（2）建设物业 SaaS 系统，实现物业管理智能化；（3）建设社区 O2O 电商平台，实现物业商业服务功能；（4）对现有物业硬件设施进行智能化改造，加强在管物业项目的智能化水平，降低公司运营成本，提高服务质量和客户满意度；（5）完成云交付系统建设，实现交房无纸化，提升案场服务质量；（6）逐步完成部分项目智能家居试点建设，探索全新户内智能体验，为未来多元化发展奠定基础。

## 2、项目必要性分析

### （1）建设信息化、数字化的管理平台，提高管理效率，降低成本

虽然公司在人力资源系统、财务核算系统、费用报销系统和部分基础性的业务系统有一定的信息化技术积累，但由于物业项目类型众多、地域分布广泛，并且随着子公司物业管理规模的不断扩大，公司现有的信息化系统已经无法应对现有业务的发展要求。目前公司各系统缺乏标准化、整体管理的运作体系，难以实现业务和信息的跨部门流转，导致公司各部门之间协调效率较差。基于以上几个方面，公司亟需加强对现有信息化管理系统的建设，通过运用信息化、数字化技术打通业务循环和管理循环，从而提升管理效率。

本项目将建设成一个数字化、智能化的管理平台，进一步升级财务管理系统、预算管理报销系统、人力资源管理系统、采购管理系统等，以实现管理平台与各系统集成，打通业务循环和管理循环，从而实现管理系统集约化、一体化。通过本项目的实施，公司在管理方面能够实现透明化、数字化、一体化，在业务方面能够通过基础物业管理的技术进一步改造和升级实现物业智能化管理，从而提升管理效率，降低运营成本。

### （2）通过智能化改造，提升业主满意度与运营效率

目前，很多国内大型物业服务企业通过对物业硬件设施、物业 SaaS 系统平台进行智能化、数字化改造，提供高质量的物业管理服务，以满足业主日益多元化、精细化、智能化的服务需求，从而提升业主满意度，增强公司与业主之间的粘性；同时实现对物业设施及设备监控、员工出勤监督、人车出入智能化管控，从而提升管控效率，降低物业运营成本。经过多年的发展，公司已经投入了部分自动化、智能化设备，对现有的一些物业项目进行了智能化改造。但公司目前的智能化水平离国内大型物业服务企业仍存在一定差距，同时公司自身尚余大量的物业项目需要进行智能化改造，因此公司还需进一步加大对物业智能化改造的投入，以全面提升物业的智能化水平。

通过本项目的实施，公司将对现有待改造物业项目的停车场道闸系统、车辆出入管理系统进行智能化升级改造，提升业主出入安全管理的智能化水平及运营效率，同时将为现有待改造的物业项目安装天眼监控系统、高空抛物系统、人脸门禁系统以及重点岗位执法记录系统，从而提升业主满意度及运营效率。

### **(3) 延伸多元增值服务，提升盈利空间**

在智能化技术与物业管理行业融合发展的趋势下，越来越多的物业服务企业利用移动互联、信息化、数字化以及智能化优势，深化业务融合，发展多元化增值服务。物业服务企业可以运用微信、手机 APP 等手段搭建综合社区平台，通过有效整合以及分配资源，将服务延伸至公共管理空间、社区金融、电子商务、家政、社区长者照顾等领域，从而实现多元化的增值服务，创造新的利润来源。目前公司主要以物业基础业务为主，增值服务业务收入较少，存在收入结构过于集中的风险，因此公司有必要加大对增值服务业务的建设力度，为未来的多元化发展打下基础。

本项目通过运用云计算、大数据、人工智能、物联网等新兴科技与现有业务深度融合，构建社区 O2O 电商平台，实现物业基础服务的同时提供社区商业服务功能；另外公司将通过整合优质服务资源，积极探索云交房系统并提升案场服务能力，同时逐步进入智能家居系统等领域，实现多元化的增值服务发

展，增强综合盈利能力。

### 3、项目可行性分析

#### (1) 广阔的市场前景，为项目实施提供基本保障

为了促进物业管理行业健康快速地发展，国家出台了一系列鼓励政策，同时也给物业管理行业指明了发展方向，多元化、信息化、数字化、智能化、智慧化是未来物业管理行业的发展趋势。2020年12月，住房和城乡建设部、中央政法委、中央文明办等10部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，明确指出要“鼓励物业服务企业运用物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，提升物业智慧管理服务水平。”2020年10月，多部门发布《近期扩内需促消费的工作方案》，特别提出“推动物业服务线上线下融合发展。搭建智慧物业平台，推动物业服务企业对接各类商业服务，构建线上线下生活服务圈，满足居民多样化生活服务需求。”这为物业服务企业加强智慧物业服务能力建设以提升智能化管理水平指明了实施方向。

#### (2) 深厚的技术积累，为项目实施提供技术支持

随着互联网技术及通信技术的不断发展，信息化技术被广泛应用于各个行业中。在物业行业信息化技术与服务日益成熟的大背景下，中天美好服务经过多年的发展在信息化技术方面有了一定的积累，现阶段已经实现了对人力资源系统、财务核算系统、费用报销系统和物业管理系统的初步信息化建设，为公司整体的信息化升级奠定了基础。

公司现有的信息化系统分级架构为信息化平台的建设以及职能信息化系统升级提供了参考，同时现有的信息化技术团队也具有一定的技术经验，这为信息化、数字化管理平台的建设以及职能信息化升级降低了难度。另外，孙公司杭州联每户网络科技有限公司在SaaS物业系统、社区O2O电商平台有非常丰富的平台开发经验，现已研发出“联每户”物业管理APP，可以为社区提供优选商城、精致服务、甄选旅游等品质生活服务。

### (3) 丰富的物业智能改造经验为项目实施提供实践基础

为满足业主日益精细化、便捷化需求，提升业主满意度，子公司已经在部分物业项目中采用了机械化、自动化、智能化设施及设备，并对现有部分物业项目的设施及设备进行了智能化改造，并且取得了良好的效果。子公司在物业智能化硬件改造方面的成功经验，为进一步进行智能化硬件改造提供了良好的实施保障。一方面，公司通过前期的智能改造项目集聚了在方案设计、现场实施、过程管控、采购管理、财务预算等智能化改造方面具备经验的专业人才并且积累了一定的智能化改造项目管理经验；另一方面，子公司在采购智能化设备与购置智能化软件系统的过程中，逐渐与上游智能设备生产厂家及软件供应商建立了紧密的合作关系，为本项目的顺利实施奠定了实践基础。

## 4、项目投资概算

信息化与智能化升级项目计划投资总额8,054.60万元，其中5,249.60万元以募集资金投入，其余所需资金通过自有或自筹资金方式解决。

### (1) 具体投资数额安排明细

单位：万元

序号	项目	投资总额	计划使用募集资金投入金额	是否属于资本性支出
1	设备投资	2,287.40	2,287.40	是
2	软件投资	2,962.20	2,962.20	是
3	运营维护费	2,805.00	-	否
总计		<b>8,054.60</b>	<b>5,249.60</b>	

### (2) 投资数额测算依据和过程

#### 1) 设备投资

本项目设备投资主要包括数字化服务平台、智能硬件改造及智能家居类设备投入，具体投资明细如下：

序号	设备名称	数量（台/套）	单价（万元）	总价（万元）
一、数字化服务平台				
1	硬件网络平台	1.00	200.00	200.00

2	应用服务器	12.00	10.00	120.00
3	数据库服务器	15.00	10.00	150.00
4	文件服务器	5.00	10.00	50.00
小计				<b>520.00</b>
<b>二、智能硬件改造</b>				
住宅区				
1	门禁设备	20	6.60	132.00
2	道闸设备	20	5.00	100.00
3	天眼设备	20	2.30	46.00
4	高空抛物设备	20	7.00	140.00
5	电动车识别设备	20	9.00	180.00
6	执法记录仪设备	20	3.70	74.00
商业区				
1	门禁设备	5	3.10	15.50
2	道闸设备	5	9.40	47.00
3	天眼设备	5	2.30	11.50
4	执法记录仪设备	5	3.60	18.00
5	智能水电表	5	60.70	303.50
小计				<b>1,067.50</b>
<b>三、智能家居</b>				
1	智能照明开关	1,000	0.1942	194.20
2	智能遮阳设备	1,000	0.1732	173.20
3	舒适家居控制系统	1,000	0.1474	147.40
4	集控系统	1,000	0.1318	131.80
5	传感器系统	1,000	0.0158	15.80
6	交互系统	1,000	0.0375	37.50
小计				<b>699.90</b>
合计				<b>2,287.40</b>

## 2) 软件投资

本项目软件投资主要包括公司职能信息化、物业 SAAS 系统、O2O 平台、云交房系统等方面的投入，具体投资明细如下：

序号	设备名称	数量（台/套）	单价（万元）	总价（万元）
<b>一、公司职能信息化</b>				
1	财务管理系统	1	166	166.00
2	预算管理系统	1	150	150.00
3	OA 协同管理系统	1	150	150.00

4	集采管理系统	1	200	200.00
5	主数据管理系统	1	300	300.00
6	BI 平台	1	100	100.00
小计				<b>1,066.00</b>
二、物业 SAAS 系统				
1	线上云服务器	9	7	63.00
2	监控和 BI 云服务器	13	2.47	32.11
3	开发云服务器	16	0.26	4.16
4	测试云服务器	16	0.26	4.16
5	云盾证书服务	24	1.11	26.64
6	对象存储 OSS 资源包	6	2	12.00
7	日志服务预付计划 2.0	18	8.3	149.40
8	云数据库 RDS	12	1.33	15.96
9	云数据库 MongoDB 版副本集	9	5.22	46.98
10	时序数据库 TSDB 版	9	1.18	10.62
11	QuickBIQuickBI 数据可视化分析平台	9	10.2	91.80
12	DDoS 高防（新 BGP）防护带宽	10	21.21	212.10
13	办公电脑操作系统	35	0.1	3.50
14	办公电脑 office 系统	35	0.18	6.30
15	服务器操作系统	35	0.5	17.50
16	sketch	35	0.07	2.45
17	adobe	35	1.14	39.90
18	OmniGraffle	35	0.09	3.15
19	OmniPlan	35	0.13	4.55
20	Charles	35	0.16	5.60
21	蓝湖企业版	35	0.02	0.70
22	基础数据系统	1	111.40	111.40
23	物业 web 后台系统	1	126.00	126.00
24	物业 app 端系统	1	84.00	84.00
25	业主 app 系统	1	63.00	63.00
26	SaaS 收费系统	1	105.00	105.00
小计				<b>1,241.98</b>
三、O2O 平台				
1	时序数据库 TSDB 版	15	1.18	17.70
2	线上云服务器	6	7.00	42.00
3	监控和 BI 云服务器	9	2.47	22.23
4	开发云服务器	9	0.26	2.34
5	测试云服务器	9	0.26	2.34
6	DDoS 高防（新 BGP）防护带宽	4	21.21	84.84

7	QuickBIQuickBI 数据可视化分析平台	7	10.20	71.40
8	日志服务预付计划 2.0	17	8.30	141.10
小计				<b>383.95</b>
<b>四、云交房系统</b>				
1	时序数据库 TSDB 版	15	1.18	17.70
2	线上云服务器	6	7.00	42.00
3	监控和 BI 云服务器	9	2.47	22.23
4	开发云服务器	9	0.26	2.34
5	测试云服务器	9	0.26	2.34
6	DDoS 高防（新 BGP）防护带宽	4	21.21	84.84
7	时序数据库 TSDB 版	12	1.18	14.16
8	数据库备份 DBS	12	0.83	9.96
9	日志服务预付计划 2.0	9	8.30	74.70
小计				<b>270.27</b>
合计				<b>2,962.20</b>

### 3) 运营维护费

运营维护费用主要考虑本项目实施所需配置的软件工程师、硬件工程师、运营专员及产品经理的人数，并参考市场薪酬水平等确定，具体投资明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	开发运维费	720.00
2	系统运维人员费用	2,085.00
合计		<b>2,805.00</b>

运营维护费为非资本性支出，全部以公司自筹资金投入，不使用本次募集资金投入。

## 5、项目效益测算

本项目不产生直接的经济效益，但符合行业发展趋势和公司发展战略规划，有利于提升信息化和智能化水平，并推动服务能力提升，实现公司战略升级。

## 6、项目进展及预计资金使用进度

信息化与智能化升级项目已完成可行性分析论证，已于 2023 年开始实施。

信息化与智能化升级项目计划建设期 3 年，建设期分如下四个阶段工作实施：

项目	T+1				T+2				T+3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
设备购买及安装												
软件购置及系统搭建												
人员招聘与培训												
各个功能调试及上线												

信息化与智能化升级项目预计资金使用进度如下：

单位：万元

序号	项目	T+1	T+2	T+3	合计
1	设备投资	1,056.96	796.96	433.48	2,287.40
2	软件投资	1,490.86	634.88	836.46	2,962.20
3	运营维护费	706.00	1,007.00	1,092.00	2,805.00
	<b>总计</b>	<b>3,253.82</b>	<b>2,438.84</b>	<b>2,361.94</b>	<b>8,054.60</b>

### （三）人力资源建设项目

#### 1、项目概况

本项目一方面将加强“选、育、用、留”各个环节人才队伍建设，建立并不断优化与企业可持续发展相匹配的人力资源体系，另一方面将通过信息化、数字化建设，提高人力资源工作效率，为公司规模扩张以及长期发展持续提供优质人才。本项目的实施将显著增加公司优质人才的数量，切实增强公司人员培训效果，提升公司人力资源管理效率及整体业务服务质量，进而提高公司的盈利能力，增强公司的整体实力。

#### 2、项目必要性分析

##### （1）项目实施符合公司对人才资源的需求，满足公司业务发展的需要

物业管理工作是以职工为核心开展，包括项目管理人员和基层物业服务人员，这一物业管理行业特点决定了人力资源管理对于公司业务拓展及公司整体

发展起着至关重要的作用。近几年来子公司业务范围不断拓展，业务规模不断扩大，从 2019 年在管面积 368.19 万平米，到 **2023 年 9 月末**在管面积 **1,090.82** 万平米。随着子公司新增物业项目不断增多，在管面积不断增加，子公司人力资源配置数量不足已成为制约其业务快速发展的重要障碍。

为此，一方面，公司将实行“核心人才引进”计划，针对核心梯队开展多渠道的人才招募，启动“管培生”计划，首先通过校招补充招聘有潜力的应届毕业生，经过培训、轮岗等方式将应届毕业生培养成为管理人才；其次通过加大与猎头合作，招募市场上成熟的项目经理团队，为即将交付的项目及总部进行人才储备。另一方面，公司将进一步改善“人才梯队建设”，通过加强对公司中高层、项目经理、管家、管培生等核心骨干团队成员的培养，改善公司目前项目经理、项目主任等关键岗位继任者培养不足及“师带徒”机制收效不佳等问题，并建立内部讲师体系，不断强化企业内部知识转化及人才进阶。通过本项目的实施，将有助于逐步改善公司人力资源配置数量不足的窘境，满足公司扩大发展规模及维护日常运营所需人才的需要，同时也有助于打造具有“美好服务”特色的人才梯队体系，从而提供更高水准、高品质的物业服务。

### **(2) 打造雇主品牌，提供业务扩张支持**

本项目拟通过加强雇主品牌形象的建设，积极向社会传递企业文化、用人理念，全面提升“美好服务”在人才市场的知名度与美誉度，吸引更加优异的人才积极加入。同时将逐步增加在各大招聘网站的招聘品牌建设投入，通过对高校组织以“美好服务”冠名对其各类文体活动进行赞助支持，增强与学校的合作，从而在学生群体层面提升公司品牌的声誉。此外，本项目将在内部开展更多的企业培训活动，提高员工的专业能力，同时坚定不移地推进各层级组织文化建设，增强员工在日常工作中企业文化熏陶，提高员工对于公司文化的认同感、归属感，从而有利于雇主品牌的建设和传播。

### **(3) 提高公司人力资源管理效率及市场竞争力**

在过去的十几年里，物业管理行业呈现高速发展的态势。物业行业是劳动密集型的服务业，工种比较复杂，员工人数多，员工流动性比较大，薪资计

算繁杂，对员工事务性工作的处理能力要求更高，也更加考验人事在薪酬管理方面的专业技能，对公司人力资源管理效率有着更高的要求。

通过本项目的实施，公司将升级人力资源信息化系统，包含员工基础信息管理、考勤管理、薪酬管理、绩效管理、培训管理和任职资格管理等模块。通过该人力资源信息化系统，公司将实现全员线上信息管理，覆盖从员工调离任信息管理、日常排班考勤，工资核算、报批流程、绩效评测考核到在线学习系统与线上模型构建的全过程。本项目实施后，一方面可以改变公司目前各运营项目的人事管理、招聘管理、考勤管理、合同管理、薪酬管理等模块无法互通的局面，另一面可实现在集团层面统筹各项目运营人员信息调配，在一个系统中完成人力资源所有操作并实现数据关联，减少繁琐的数据录入，从而提升人力资源管理效率，降低人力成本，提高公司市场竞争力。

### **3、项目可行性分析**

#### **(1) 丰富的项目拓展经验及良好的口碑，为项目实施管理奠定基础**

中天美好服务已在全国设立了多个具有独立业务拓展能力的分公司/办事处，培养了一大批优秀的项目拓展人才，为后续人才培养奠定了基础。2015 年中天美好服务进入中国物业管理企业品牌价值 50 强，2016 年中天美好服务荣获亿翰智库颁发的中国社区服务商 TOP100 荣誉称号，2021 年中天美好服务被中共上海市委政法委员会评为上海市平安示范单位。因此，基于良好的品牌形象，公司能够更好地吸引人才，而人才储备将为后续培训人才提供基础和保障。

#### **(2) 完善的培训制度，为项目实施提供制度保障**

中天美好服务以“真心缔造美好生活”为理念，坚持“以人为本”的人才战略，将培训的目标与企业的经营目标紧密结合，不断探索符合企业的创新培训形式。目前子公司已建有“管家学院”作为人才培养的专门（虚拟）机构，致力于不断提高全体员工整体素质和专业技术水平，为公司长期稳定发展持续输送、培养人才，实现公司与员工的共同发展。

在培训制度方面，公司已初步形成新员工培训、专业技术人员培训、项目经理培训、中高层管理人员培训、外派进修培训及考证培训等制度，并将培训后员工在反应层面、知识层面、行为层面等维度的考核结果作为评估及优化培训项目的依据，从而显著拓展了培训的深度和内涵，有效提高了公司人才队伍的整体素质。因此，公司现有的较为完善的培训制度，可有效解决本项目实施后的制度梳理问题，为本项目的实施提供了基本的制度保障。

#### 4、项目投资概算

人力资源建设项目计划投资总额 1,200.00 万元，其中 300.00 万元以募集资金投入，其余所需资金通过自有或自筹资金方式解决。

##### (1) 具体投资数额安排明细

单位：万元

序号	项目	投资总额	计划使用募集资金投入金额	是否属于资本性支出
1	核心人才引进	420.00	-	否
2	雇主品牌打造	60.00	-	否
3	人才梯队建设	320.00	-	否
4	人力资源信息化系统	300.00	300.00	是
5	管理咨询	100.00	-	否
合计		<b>1,200.00</b>	<b>300.00</b>	

##### (2) 投资数额测算依据和过程

###### 1) 核心人才引进

公司计划针对核心梯队开展多渠道的人才招募，启动“管培生”计划，通过社招及校招补充招聘有潜力的应届毕业生，经过培训、轮岗等方式将应届毕业生培养成为管理人才；通过加大与猎头合作，招募市场上成熟项目经理团队，为即将交付的项目及总部进行人才储备。具体投资明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	项目经理	180.00
2	管培生	240.00

合计	420.00
----	--------

核心人才引进为非资本性支出，全部以公司自筹资金投入，不使用本次募集资金投入。

## 2) 雇主品牌打造

公司一方面通过增加在各大招聘网站的招募品牌建设投入，以提升公司知名度；另一方面通过在高校组织以“美好服务”冠名的活动建设，增加学生对中天美好服务品牌的了解以及增加学校的合作度，加强中天服务文化的传播，增强雇主品牌校园传播影响力。公司预计通过网站广告形式投入金额 60 万元，该项投入为非资本性支出，全部以公司自筹资金投入，不使用本次募集资金投入。

## 3) 人才梯队建设

公司计划进一步加强对中高层、项目经理、管家、管培生等核心骨干团队成员的培训培养，完善公司人才梯队建设，并建立内部讲师体系，不断强化企业内部知识转化及人才进阶。同时公司在原有培训场景基础上，建设实训基地，提供应届生及新员工实际场地模拟环境，提高实操上岗水平，具体投资明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	EMBA 商学院计划	60.00
2	中层远航计划	120.00
3	金牌管家培养计划	90.00
4	内部讲师培养计划	30.00
5	培训基地设备购置	20.00
合计		320.00

人才梯队建设为非资本性支出，全部以公司自筹资金投入，不使用本次募集资金投入。

## 4) 人力资源信息化系统

公司计划通过人力资源信息化系统建设提升人力资源管理效率，进而实现

人力资源工作对业务扩张的有力支撑。具体投资明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	员工基础信息管理系统	42.00
2	考勤管理系统	36.00
3	薪酬管理系统	54.00
4	绩效管理系统	33.00
5	培训管理系统	69.00
6	任职资格管理系统	66.00
合计		300.00

### 5) 管理咨询

公司将聘请外部专业公司分阶段分专业协助人力资源部门进行相关体系的建设，计划投入总金额 100 万元。管理咨询为非资本性支出，全部以公司自筹资金投入，不使用本次募集资金投入。

### 5、项目效益测算

本项目不产生直接的经济效益，但符合公司发展战略规划，有利于公司提升人才质量、扩充人才储备，并推动公司服务能力的提升，为后续业务拓展奠定基础。

### 6、项目进展及预计资金使用进度

截至本募集说明书签署日，人力资源建设项目已完成可行性分析论证，已于 2023 年开始实施。

人力资源建设项目计划建设期 3 年，建设期分如下三个阶段工作实施：

项目	T+1				T+2				T+3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
调研、准备阶段												
采购、安装及测试												
人员招聘及培训												

人力资源建设项目预计资金使用计划如下：

单位：万元

序号	项目	T+1	T+2	T+3	合计
1	核心人才引进	140.00	140.00	140.00	420.00
2	雇主品牌打造	20.00	20.00	20.00	60.00
3	人才梯队建设	110.00	105.00	105.00	320.00
4	人力资源信息化系统	176.00	69.00	55.00	300.00
5	管理咨询	80.00	0.00	20.00	100.00
合计		<b>526.00</b>	<b>334.00</b>	<b>340.00</b>	<b>1,200.00</b>

#### (四) 补充流动资金

##### 1、项目概况

公司计划将本次募集资金中的 5,000.00 万元用于补充流动资金，以满足公司流动资金需求，缓解经营性资金压力，并提高公司的抗风险能力和可持续发展能力。

本次拟使用募集资金补充流动资金金额占本次募集资金总额的比例为 29.89%，符合中国证监会《适用意见第 18 号》的相关规定。

2023 年 9 月末公司和 A 股同行业可比上市公司的资产负债率对比如下：

代码	可比公司	资产负债率
001914.SZ	招商积余	47.21%
002968.SZ	新大正	37.76%
300917.SZ	特发服务	39.21%
603506.SH	南都物业	55.51%
可比公司平均		44.92%
002188.SZ	中天服务	53.78%

2023 年 9 月末，公司的资产负债率为 53.78%，高于同行业可比上市公司平均资产负债率，亟需优化资本结构，降低财务风险。

##### 2、补充流动资金的必要性

###### (1) 缓解经营性资金压力，满足主营业务发展需求

随着公司主营业务物业管理的稳步发展，公司经营性资金需求不断增加。公司扩大经营规模、提升服务水平需要相匹配的流动资金作为支撑。考虑到公司日常经营资金状况以及未来业务发展战略，公司需要补充与业务发展状况相

匹配的流动资金，以有效缓解公司经营资金压力，满足公司业务持续扩张发展对流动资金的需求。

### **(2) 优化公司资本结构，增强公司抗风险能力**

公司本次发行股票募集资金补充流动资金，在满足主营业务发展需要的同时，能够优化公司资本结构，降低公司资金流动性风险，增强公司偿债能力及抗风险能力，提升公司可持续发展能力，为公司的健康、稳定发展奠定基础。

### **3、补充流动资金的可行性**

本项目符合公司当前实际发展情况，有利于公司经济效益持续提升，增强公司的资本实力，满足公司经营的资金需求，实现公司发展战略。同时，本项目符合中国证监会《适用意见第 18 号》关于募集资金运用的相关规定，方案具备可行性。

## **三、本次发行对公司经营业务、财务状况等的影响**

### **(一) 对公司经营业务的影响**

本次募集资金投资项目围绕公司主营业务展开，符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展方向，有利于提升公司的综合实力，对公司的发展战略具有积极作用。本次募集资金投资项目有助于优化公司业务结构，提升公司经营管理能力，提高公司盈利水平，并进一步增强公司的核心竞争力和抵御风险的能力，实现公司的长期可持续发展，维护股东的长远利益。

### **(二) 对财务状况的影响**

本次发行完成后，公司资产总额与净资产额将同时增加，资金实力将大幅增强，资产负债率水平将有所降低，财务结构将更趋合理，有利于进一步优化资产结构，降低财务风险，增强未来的持续经营能力。同时，由于本次发行后总股本将有所增加，募集资金投资项目产生的经营效益在短期内无法迅速体现，因此公司的每股收益在短期内存在被摊薄的可能性。但是，本次募集资金投资项目将为公司后续发展提供有力支持，未来将会进一步增强公司的可持续

发展能力。

### **（三）本次募投项目新增产能规模合理性及新增产能消化措施**

物业管理行业主要成本为人员工资成本，相关服务的产能、产量无法采用统一的标准统计和计量。在物业管理行业领域，与销量概念类似的核心统计指标为在管面积/管理面积，公司通常根据在管面积的增长情况配置相应的项目人员，并随着经营管理能力的提升以及市场需求的变化不断进行优化调整。

本次募投项目中物业管理市场拓展项目将直接提升公司的产能及在管面积规模，信息化及智能化升级项目、人力资源建设项目不产生直接的经济效益，但有利于提升公司经营管理水平从而间接促进公司产能的增长。本次募投项目投资明细中，公司计划新增的人员数量与公司计划在管面积增长情况相匹配，符合物业管理行业市场增长情况，因此本次募投项目新增产能规模具有合理性。

为保证本募投项目能够顺利实施，达到预期效益，公司将采取以下措施：

#### **1、不断提升市场拓展能力**

首先，优先选择现有项目周边 10 公里以内的项目作为市场化拓展的重点，在此基础上考虑向周边县市拓展，积极实施城市一体化策略，重点拓展住宅、商业综合体、产业园区、公建场馆、企事业单位后期服务等物业项目，完善公司管理项目业态；其次，拟计划打造 3 个协同化、多元化、数字化、智能化为一体的高标准先行示范展示点，传播成熟和专业的品牌形象，从而提升公司外拓能力；另外公司在现有营销网络基础之上，在杭州、南京、金华、长沙等 10 个城市设立营销网点，提高公司业务覆盖范围，然后对业务覆盖范围进行深耕，从而进一步提升公司市场规模。

#### **2、加强人力资源建设**

公司将加快对各方面优秀人才的引进和培养，同时加大对人才的资金投入并建立有效的激励机制，确保公司发展规划和目标的实现。一方面，公司将继续加强员工培训，加快培育一批素质高、业务强的技术研发人才、营销人才和

管理人才；加快招聘行业内技术专家与人才，做好技术人才的培育工作，保障公司核心技术人才的竞争力，对营销人员进行沟通与营销技巧方面的培训，对管理人员进行现代企业管理方法的教育。另一方面，逐步建立、完善包括直接物质奖励、职业生涯规划、长期股权激励等多层次的激励机制，充分调动员工的积极性、创造性，提升员工对企业的忠诚度。

### 3、完善公司治理和内控体系建设

公司将严格按照《公司法》《证券法》等法律法规对上市公司的要求规范运作，持续完善公司的法人治理结构，建立适应现代企业制度要求的决策和用人机制，充分发挥董事会在重大决策、选择经理人员等方面的作用。

公司将进一步完善内部决策程序和内部控制制度，强化各项决策的科学性和透明度，保证财务运作合理、合法、有效。公司将根据客观条件和自身业务的变化，及时调整组织结构和促进公司的机制创新。

## 四、本次募集资金投资项目的备案及环评情况

公司本次集资金投资项目物业管理市场拓展项目、信息化及智能化升级项目、人力资源建设项目未列入投资项目核准目录，且不属于固定资产投资基本建设项目，无需办理固定资产投资项目核准或备案手续。因此，公司本次募集资金投资项目不属于固定资产投资项目，无需备案。杭州市上城区发展改革和经济信息化局于 2022 年 10 月 17 日出具了说明，对上述情况予以确认。

根据《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》及发行人说明，本次募集资金投资项目物业管理市场拓展项目、信息化及智能化升级项目、人力资源建设项目未列入《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》，不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理建设项目环境影响评价手续。

补充流动资金项目主要用于发行人日常经营开支，不属于固定资产投资基本建设项目，无需办理固定资产投资项目核准或备案手续；补充流动资金项目对环境不会产生影响，无需履行环评手续。

## 五、本次募集资金投资项目与现有业务及发展战略的关系

公司本次发行募集资金扣除相关发行费用后，将用于物业管理市场拓展项目、信息化与智能升级项目、人力资源建设项目及补充流动资金，有助于公司扩大经营规模，提升市场占有率，增强公司抗风险能力，从而进一步提升盈利水平和核心竞争力。本次发行后，公司的业务范围保持不变。

本次发行符合公司未来整体战略方向，有利于提升公司核心竞争力，为公司未来的发展奠定坚实基础，符合上市公司及全体股东的利益。

## 六、前次募集资金使用情况

根据中国证监会《监管规则适用指引——发行类第 7 号》的有关规定：“前次募集资金使用情况报告对前次募集资金到账时间距今未满五个会计年度的历次募集资金实际使用情况进行说明，一般以年度末作为报告出具基准日，如截止最近一期末募集资金使用发生实质性变化，发行人也可提供截止最近一期末经鉴证的前募报告。”

公司最近五个会计年度内不存在通过配股、增发、可转换公司债券等方式募集资金的情况。鉴于上述情况，公司本次发行股票无需编制前次募集资金使用情况的报告，且无需聘请会计师事务所出具前次募集资金使用情况鉴证报告。

## 第五节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

### 一、本次发行对公司业务及资产整合、公司章程、股东结构、高管人员结构、业务结构的影响

#### （一）本次发行对公司业务及业务结构的影响

本次发行不涉及对公司现有业务及资产的整合，不会导致公司主营业务发生变化。公司本次发行募集资金将用于物业管理市场拓展项目、信息化及智能化升级项目、人力资源建设项目及补充流动资金，公司将通过合理的区域布局加速外延扩张，同时提高区域内项目的布局密度，把握物业行业发展的信息化、智能化趋势，加强人才队伍的建设，促进公司进行有效的协同管理，提升客户满意度，助力企业整体效益的增长。

#### （二）本次发行对公司章程的影响

本次发行A股股票的数量不超过**34,565,289股**，不超过本次发行前公司总股本的30%。发行完成后，公司股本将相应增加，公司将根据实际发行结果和股本变化情况，对《公司章程》中与股本相关的条款进行调整，并办理工商变更登记手续。

#### （三）本次发行对股东结构的影响

截至本募集说明书签署日，天纪投资直接持有公司60,013,002股股份，持股比例为20.51%，为公司控股股东。楼永良为公司实际控制人。本次发行完成后，假设按照发行**34,565,289股**股份（即发行前总股本的**11.82%**）计算，天纪投资直接持有公司的股份比例将提高至**28.91%**，仍为公司控股股东。公司实际控制人仍为楼永良，不会导致公司实际控制人发生变化。

假设公司本次发行股票数量为**34,565,289股**股份，天纪投资认购本次发行的全部股份，则本次发行前后，公司股东结构变化具体如下：

股东名称	发行前持股		发行后持股	
	持有股数（股）	持股比例	持有股数（股）	持股比例
-				

天纪投资	60,013,002	20.51%	<b>94,578,291</b>	<b>28.91%</b>
其他股东	232,525,573	79.49%	232,525,573	<b>71.09%</b>
<b>总股本</b>	<b>292,538,575</b>	<b>100.00%</b>	<b>327,103,864</b>	<b>100.00%</b>

注：发行前数据截至2023年9月30日。

#### **（四）本次发行对高管人员结构的影响**

截至本募集说明书签署日，公司共有3名高级管理人员。截至本募集说明书签署日，公司暂无对高级管理人员结构进行调整的具体计划。本次发行完成后，公司高级管理人员不会发生除正常人事变动外的其他变化。未来若公司拟对高管人员结构进行调整，将根据有关规定履行必要的法律程序和信息披露义务。

## **二、本次发行后，公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况**

### **（一）对公司财务状况的影响**

本次发行募集资金到位后，公司资产总额与资产净额将会增加，资产负债率将会下降，资产结构将得到优化，有利于提高公司的偿债能力，降低公司的财务风险，为公司后续发展提供有力的保障。

### **（二）对公司盈利能力的影响**

本次募集资金将用于物业管理市场拓展、信息化及智能化升级、人力资源建设以及补充流动资金。一方面，公司债务水平将相对下降，财务费用将相对减少；另一方面，随着募集资金的不断投入使用，市场拓展力度加大，人力资源体系进一步完善以及信息化、智能化水平提高，公司经营业务效益将不断提高，有利于增强公司的持续盈利能力。

### **（三）对公司现金流量的影响**

本次发行完成后，公司筹资活动产生的现金流入将显著增加。募集资金用于物业管理市场拓展、人力资源建设、信息化与智能化升级，将使得公司经营与投资活动产生的现金流出有所增加。随着公司未来物业管理收入增长、相关设备投入使用并产生效益，公司经营活动产生的现金流入将增加，增强公司的持续经营能力。

### **三、本次发行后公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况**

本次发行完成后，天纪投资仍为公司控股股东，楼永良仍为公司实际控制人，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等方面均不会发生实质变化。

### **四、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形**

公司的资金使用或对外担保严格按照法律法规和《公司章程》的有关规定履行相应授权审批程序并及时履行信息披露义务。截至本募集说明书签署日，不存在控股股东及其关联人违规占用公司资金、资产的情况，亦不存在公司为控股股东及其关联人违规提供担保的情形。公司不会因本次发行产生资金、资产被控股股东及其关联人违规占用或为控股股东及其关联人违规提供担保的情形。

## 第六节 与本次发行相关的风险因素

### 一、对公司核心竞争力、经营稳定性及未来发展可能产生重大不利影响的因索

#### （一）劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。虽然公司通过提升物业服务水平，加强管理，开展社区多种经营服务，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平，但未来仍存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的的可能。

#### （二）业务外包的风险

公司除自有服务人员外，还将部分秩序维护、保洁等业务委托给该领域的专业外包公司，以提高服务效率，灵活适应市场需求，合理降低人工成本。尽管公司在选择业务外包第三方公司时，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定的服务内容和质量标准为物业项目提供外包服务，或将影响公司业务的正常运转。

#### （三）业务地区集中度较高的风险

公司物业管理服务区域主要集中以浙江省为主的华东地区。报告期内，公司在华东地区营业收入分别为 14,900.20 万元、23,339.97 万元、26,436.51 万元和 21,908.26 万元，占相应期间营业收入的比例分别为 88.54%、85.20%和 86.30%和 87.85%。

公司虽近年来积极拓展全国市场，但物业管理服务区域仍主要集中在华东地区，一旦出现该地区竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司经营发展产生不利影响。

#### **（四）核心业务人员流失风险**

物业管理属于重管理的轻资产行业，核心业务人员对于公司管理、经营尤为重要，因此保持核心业务人员的稳定性是保证公司核心竞争力的关键。公司物业管理服务的工作是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等。公司通过建立有效的员工薪酬与激励机制增加员工的凝聚力与向心力。若相关核心业务人员出现流动，可能会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

#### **（五）公司人员管理风险**

物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此管理难度较大。公司已经制订了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提高服务质量，但是如果公司不能在服务过程中严格执行服务内容和标准，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

#### **（六）诉讼和纠纷风险**

公司营业收入的主要来源于物业管理及配套服务。物业管理相关的高服务质量是公司保持核心竞争力的关键要素。若公司在未来因服务质量下滑而面临重大诉讼和纠纷，将会对公司经营发展产生不利影响。

#### **（七）合规性风险**

报告期内公司因违规事项而受到证监局行政处罚、交易所自律监管以及消防部门处罚等。随着公司经营规模的不断扩大，公司内部组织结构和管理体系更趋复杂，对公司在运营管理、制度建设、人才引进等方面的治理提出了更高的要求。如果公司不能有效提高内部管理控制水平，严格遵循上市公司相关法律法规及公司相关规章制度，将会对公司经营产生不利影响。

#### **（八）投资者诉讼风险**

公司因 2017 年第一季度报告、半年度报告、第三季度报告存在虚假记载行

于 2020 年 4 月受到中国证券监督管理委员会浙江监管局的行政处罚。若后续投资者以虚假记载为由起诉公司，公司则可能面临赔偿。

### **（九）业务来源于关联方开发、建设的项目的风险**

物业管理公司为关联地产公司提供标准化、专业化的物业管理及配套服务，系物业管理服务行业的经营特点。目前公司物业管理服务业务主要来源于关联地产公司开发、建设的项目，如果关联地产公司的经营发生重大变化，可能对公司持续盈利能力造成不利影响。

### **（十）物业收费结算模式的风险**

公司管理项目主要采用包干制的物业收费结算模式。由于包干制是业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或承担的收费方式。若公司收取的物业管理费金额不足以弥补开支，公司无权向业主收取有关不足额部分。虽然公司通过不断完善服务水平和提高服务效率来有效控制成本，并积极开展增值服务增加收入，但公司经营项目仍然存在亏损风险，从而可能对经营业绩造成不利影响。

### **（十一）应收款项回收风险**

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人应收账款账面余额为 9,398.55 万元，账面价值为 8,871.49 万元。2023 年 1-9 月受发行人收到回款速度减慢等影响，最近一期经营活动现金流量净额为-680.30 万元。发行人主要客户均为房地产开发商、写字楼租户和物业业主，若下游行业政策或者下游客户经营情况发生重大不利变化，则存在因部分应收款项无法收回而发生坏账损失的风险，并可能因资金周转困难影响正常的生产经营。

### **（十二）重大资产重组业绩承诺补偿的兑现风险**

2015 年，公司通过发行股份及现金支付的方式购买巴士科技 100% 的股权，交易对手约定 2015 年、2016 年和 2017 年巴士在线科技有限公司实现经审计的归属于母公司股东的净利润不低于承诺数，否则应按照《盈利承诺及补偿协议》的约定对公司予以补偿。截至本募集说明书签署日，补偿义务人邓长春尚未履行

其股份回购补偿义务，中麦控股有限公司及王献蜀尚未履行其股份回购补偿义务或现金支付义务，公司存在重大资产重组业绩承诺补偿的兑现风险。

## 二、可能导致本次发行失败或募集资金不足的因素

### （一）股市波动风险

公司的股票在深圳证券交易所上市，本次向特定对象发行股票将对公司的生产经营和财务状况产生较大影响。股票价格不仅受公司经营环境、财务状况、经营业绩以及所处行业的发展前景等因素的影响而上下波动，同时还将受到国际国内政治、社会、经济、市场、投资者心理因素及其他不可预见因素的影响。投资者在考虑投资公司股票时，应预计到前述各类因素可能带来的投资风险，并做出审慎判断。

### （二）审批风险

本次发行方案已经公司第五届董事会第十四次会议、2022 年第一次临时股东大会、第五届董事会第二十次会议、2022 年第四次临时股东大会、第五届董事会第二十二次会议、2022 年度股东大会、**第六届董事会第二次会议和 2023 年第二次临时股东大会**审议通过，尚需通过深圳证券交易所审核并经中国证监会注册。本次发行能否取得相关监管部门批准及取得上述批准的时间等均存在不确定性。

### （三）本次向特定对象发行股票摊薄即期回报的风险

本次向特定对象发行股票完成后，公司净资产规模将有所增加，总股本亦相应增加，虽然本次向特定对象发行股票募集资金到位后，公司将合理有效地使用募集资金，但公司募集资金投资项目效益实现需一定过程和时间，如果未来公司业绩不能实现相应幅度的增长，公司的每股收益、加权平均净资产收益率等财务指标存在下降的风险，公司原股东即期回报存在被摊薄的风险。

## 三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素

## （一）募投项目效益不达预期的风险

截至 2023 年 9 月 30 日，公司物业管理及配套服务在管项目大部分来源于关联方开发、建设的项目，公司独立拓展的项目占比较低。公司在确定募投项目之前进行了谨慎论证，但在项目实施过程中，可能出现因公司独立拓展项目能力有限导致募投项目效益不达预期的风险，同时亦可能出现宏观政策和市场环境发生不利变动、行业竞争加剧等不可预见因素，从而导致募投项目无法产生预期收益的风险。

## （二）市场风险

### 1、房地产宏观调控政策风险

近年来，国家及各级政府针对房地产行业密集出台了一系列的政策和措施，以促进房地产行业持续健康发展。房地产行业政策的变化将影响物业管理服务市场的竞争格局和业务规模，有可能给公司带来经营风险。一方面，若房地产开发受宏观调控或信贷收紧政策影响而导致业务规模紧缩，将影响物业管理服务业务的市场开拓和业务规模的扩大；另一方面，部分房地产开发商如果出现资金紧张，将影响到相关物业管理服务业务款项的回收，产生款项回收周期加长或增加应收账款坏账的风险。

因此，房地产宏观调控政策及措施变化将对房地产市场运行产生重大影响，若相关政策导致房地产行业出现重大不利变化，将可能导致公司盈利能力下降，出现利润下滑乃至亏损的风险。

### 2、市场竞争风险

近几年，随着市场竞争愈加激烈，物业管理行业集中度明显加速提升，越来越多的物业服务企业上市或在新三板挂牌，许多房地产开发商旗下的物业公司将目光转向了存量项目。同时，物业业主对于物业服务的要求将日趋专业化、标准化。因此，物业服务企业追求规模化、品牌化将是行业发展趋势。中国指数研究院数据显示，2021 年的百强物业服务企业的市场占有率较 2007 年增长超过 44 个百分点，突破了 50%。虽然物业服务企业数量仍有增加，但物业管理行业的集

中度仍逐年提升，市场份额逐渐向优质企业集中，行业集中度明显提升。公司如果不能快速提升自身服务与管理能力，扩大品牌影响力，提升自身市场规模，将在未来激烈的市场竞争中处于不利地位。

## 第七节 与本次发行相关的声明

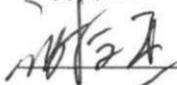
### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

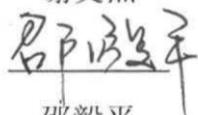
全体董事签名：



操维江



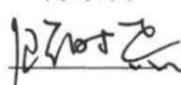
谢文杰



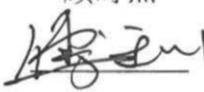
邵毅平



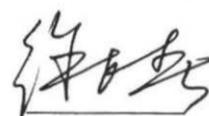
傅东良



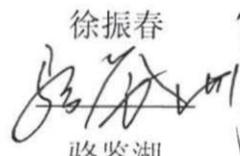
顾时杰



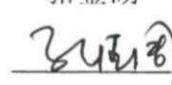
傅震刚



徐振春



骆鉴湖



孔德周

全体监事签名：



张晓艳

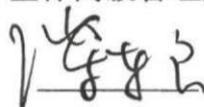


宋国磊

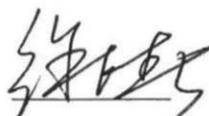


金冰琳

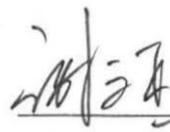
全体高级管理人员签名：



傅东良



徐振春



谢文杰



## 二、发行人控股股东、实际控制人声明

本公司或本人承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东（盖章）：上海天纪投资有限公司



法定代表人（签名）：

Handwritten signature of Zhao Yi in black ink.

赵 斌

实际控制人（签名）：

Handwritten signature of Lou Yongliang in black ink.

楼永良



### 三、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

项目协办人： 范路易  
范路易

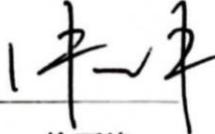
保荐代表人： 林朋      夏跃华  
林朋                      夏跃华

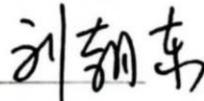
保荐机构法定代表人： 徐丽峰  
徐丽峰



#### 四、保荐机构（主承销商）董事长、总经理声明

本人已认真阅读中天服务股份有限公司向特定对象发行 A 股股票募集说明书的全部内容，确认募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理：   
徐丽峰

保荐机构董事长：   
刘朝东



## 五、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读募集说明书，确认募集说明书内容与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。



负责人：\_\_\_\_\_

王 丽

经办律师：\_\_\_\_\_

李珍慧

经办律师：\_\_\_\_\_

颜明康

2023 年 11 月 15 日

## 六、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书内容与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告、经本所鉴证的非经常性损益明细表、审阅报告等文件不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的审计报告（立信中联审字[2021]D-0012 号、立信中联审字[2022]D-0002 号、立信中联审字[2023]D-0270 号）、内部控制鉴证报告（立信中联专审字[2022]D-0011 号）、内部控制审计报告（立信中联专审字[2023]D-0271 号）、经本所鉴证的非经常性损益明细表（立信中联专审字[2022]D-0010 号、立信中联专审字[2023]D-0291 号）、审阅报告（立信中联专审字[2022]D-0501 号）等文件的内容无异议，确认募集说明书不因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：\_\_\_\_\_



李金才

签字注册会计师：\_\_\_\_\_



俞德昌

签字注册会计师：\_\_\_\_\_



陈凌燕

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年11月15日

## 七、发行人董事会声明

根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）、《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），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）等规定的要求，为保障中小投资者利益，公司就本次向特定对象发行股票对即期回报摊薄的影响进行了认真分析。具体的分析及采取的填补回报措施说明如下：

### 一、本次向特定对象发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

#### （一）测算的假设条件

相关假设如下：

1、假设本次发行于 2023 年 11 月末实施完毕，假设本次发行股票数量为 **34,565,289 股**（即发行前总股本的 **11.82%**）。此假设仅用于测算本次发行对公司每股收益的影响，不代表公司对于本次发行实际完成时间和发行股票数量的判断，最终应以经中国证监会注册并实际发行完成时间和发行股份数量为准；

2、假设宏观经济环境、物业管理服务行业情况没有发生重大不利变化，公司经营环境未发生重大不利变化；

3、根据公司 2022 年度报告，2022 年度公司归属于上市公司股东的净利润为 6,162.92 万元；2022 年度公司扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为 3,342.41 万元。根据公司经营的实际情况，假设 2023 年度扣非前及扣非后归属于上市公司股东的净利润较 2022 年度持平、增长 10%和增长 30%（该假设不代表公司对 2023 年的经营情况及趋势的判断，不构成对公司的盈利预测）；

4、未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况等（如营业收入、财务费用、投资收益等）的影响；

5、假设 2023 年不存在公积金转增股本、股票股利分配等其他对股份数有影响的事项。

**(二) 对公司每股收益影响**

在上述假设的前提下，本次发行对公司主要财务指标的影响测算如下：

项目	2022 年度/年末	2023 年度/年末	
	发行前	发行前	发行后
总股本（万股）	29,253.86	29,253.86	<b>32,710.39</b>
<b>假设情形 1：2023 年度净利润与 2022 年度持平</b>			
归属于上市公司股东的净利润（万元）	6,162.92	6,162.92	6,162.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	3,342.41	3,342.41	3,342.41
基本每股收益（元/股）	0.21	0.21	<b>0.19</b>
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.21	<b>0.19</b>
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.11	0.11	0.10
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.11	0.11	0.10
<b>假设情形 2：2023 年度净利润比 2022 年度增长 10%</b>			
归属于上市公司股东的净利润（万元）	6,162.92	6,779.21	6,779.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	3,342.41	3,676.65	3,676.65
基本每股收益（元/股）	0.21	0.23	<b>0.21</b>
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.23	<b>0.21</b>
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.11	0.13	0.11
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.11	0.13	0.11
<b>假设情形 3：2023 年度净利润比 2022 年度增长 30%</b>			
归属于上市公司股东的净利润（万元）	6,162.92	8,011.80	8,011.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	3,342.41	4,345.13	4,345.13
基本每股收益（元/股）	0.21	0.27	0.24
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.27	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.11	0.15	0.13
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.11	0.15	0.13

注 1：对基本每股收益和稀释每股收益的计算公式按照中国证券监督管理委员会制定的《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》中的要求，根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》中的规定进行计算；

注 2：基本每股收益=归属于公司普通股股东的当期净利润÷发行在外普通股加权平均数；发行在外普通股加权平均数=期初发行在外普通股股数+当期新发行普通股股数×已发行时间÷报告期时间-当期回购普通股股数×已回购时间÷报告期时间。

## 二、公司关于本次发行摊薄即期回报的风险提示

本次发行募集资金投资项目实施后，公司总资产、净资产规模将增加，但募集资金投资项目产生效益需要一定的周期。因此，在募集资金投资项目的产业化效益尚未完全产生之前，公司在短期内将因资产规模扩大导致每股收益和净资产收益率被摊薄，特此提醒投资者关注。

同时，公司在本次发行对即期回报的摊薄影响过程中的假设分析并非公司的盈利预测，为应对即期回报被摊薄风险而制定的填补回报具体措施不等于对公司未来利润作出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。提请广大投资者注意。

## 三、本次发行的必要性、合理性及募投项目与公司现有业务相关性的分析

### （一）本次发行的必要性与合理性分析

本次融资符合公司所处行业发展趋势和公司的未来发展规划，一方面可有效降低公司的资产负债率，从而优化公司财务结构，增强公司抗风险能力；另一方面，有利于满足公司的资金需求，符合公司及全体股东的利益。

### （二）募投项目与公司现有业务相关性的分析

公司本次发行募集资金扣除相关发行费用后，将用于物业管理市场拓展项目、信息化与智能升级项目、人力资源建设项目及补充流动资金，有助于公司扩大经营规模，提升市场占有率，增强公司抗风险能力，从而进一步提升盈利水平和核心竞争力。本次发行后，公司的业务范围保持不变。

### （三）公司实施募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

#### 1、人员储备

公司在物业管理行业拥有专业人才和优秀的管理团队，为公司的长远发展提供了良好的保障。同时，公司注重员工培养，建立了较为完善的培训制度，持续

为公司培养、输送优质人才。公司充足的人才储备可以保障募集资金投资项目的顺利开展。

## 2、技术储备

公司在人力资源系统、财务核算系统、费用报销系统和部分基础性的业务系统有一定的信息化技术积累，对现有的部分物业项目已经进行了初步自动化、智能化改造。研发和创新能力为本次募集资金投资项目实施和未来持续发展提供了充分的技术储备。

## 3、市场储备

近些年来，随着我国居民可支配收入的快速增长和城镇化率的不断提高，为我国物业管理行业发展提供了广阔的市场空间。中天美好服务致力于以“服务”为核心，凭借高标准的社区运营以及多元化的服务场景，成为极具综合实力的物业管理服务运营商。中天美好服务 2023 年 9 月末在管面积 1,090.82 万平方米，公司业务以杭州地区为基点，精耕长江三角洲地区，业务辐射新疆、陕西、长沙等地，广阔的市场规模为公司的可持续发展奠定坚实的基础。

## 四、本次发行摊薄即期回报的填补措施

为保护投资者利益，保证公司本次募集资金的有效使用，防范即期回报被摊薄的风险，提高对公司股东回报能力，公司拟通过加强募集资金管理，确保募集资金规范合理使用；积极推进公司发展战略，努力提升公司市场地位，提高市场占有率和竞争力；在符合利润分配条件的情况下，重视股东利益，采取积极回报股东等措施，提高公司未来的回报能力。公司采取的填补回报的具体措施如下：

### （一）提高管理水平，严格控制成本费用

公司将提升公司管理水平，提升经营效率和盈利能力，提高公司资产运营效率，降低成本、提升盈利水平。同时，公司将合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，节省公司的各项费用支出，全面有效地提升经营效率和盈利能力，提高公司股东回报。

## **（二）加强募集资金监管，保证募集资金合理合法使用**

为保障公司规范、有效使用募集资金，本次发行募集资金到位后，公司将严格按照《上市公司证券发行注册管理办法》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所股票上市规则》等法规的要求，对募集资金进行专项存储、保证募集资金合理规范使用、积极配合保荐机构（主承销商）和监管银行对募集资金使用的检查和监督、合理防范募集资金使用风险。

## **（三）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障**

公司将严格遵循《公司法》《证券法》及《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

## **（四）保持和优化利润分配制度，强化投资回报机制**

为完善本公司利润分配政策，有效维护投资者的合法权益，公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等法律法规的有关规定，结合公司实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定，建立了股东回报规划的决策、监督和调整机制。

未来，公司将继续保持和完善利润分配制度特别是现金分红政策，进一步强化投资者回报机制，使广大投资者共同分享公司快速发展的成果。同时，公司特别提醒投资者，制定填补回报措施不等于对公司未来利润作出保证，敬请投资者注意投资风险。

## **五、公司董事及高级管理人员对本次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺**

为保证公司本次向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报采取填补措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、本人承诺对职务消费行为进行约束。

3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、若公司后续推出股权激励计划，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

6、自本承诺出具日至公司本次发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

7、本人承诺切实履行本承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。”

## **六、公司控股股东、实际控制人对本次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺**

为保证公司本次向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报采取填补措施能够得到切实履行，公司控股股东上海天纪投资有限公司作出如下承诺：

“本公司将继续保证上市公司的独立性，不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。

本公司承诺切实履行本承诺，若违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

为保证公司本次向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报采取填补措施能

够得到切实履行，公司实际控制人楼永良作出如下承诺：

“本人将继续保证上市公司的独立性，不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。

本人承诺切实履行本承诺，若违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

（以下无正文）

(本页无正文, 为《中天服务股份有限公司向特定对象发行 A 股股票募集说明书》之“董事会声明”之盖章页)



2023年11月15日