

国泰海通证券股份有限公司

关于深圳市特发服务股份有限公司

部分募集资金投资项目延期的核查意见

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”或“保荐机构”）作为深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”、“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》及《上市公司募集资金监管规则》等相关法律、法规及规范性文件的规定，对特发服务部分募集资金投资项目延期的事项进行了审慎核查，具体情况如下：

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2020]2930 号）同意注册，公司于 2020 年 12 月向社会公开发行人民币普通股（A 股）2,500 万股，每股发行价为 18.78 元，募集资金总额为人民币 46,950.00 万元，扣除承销及保荐费用 2,603.77 万元后的募集资金为 44,346.23 万元，已由主承销商国泰海通于 2020 年 12 月汇入公司。另扣除已实际发生律师费、审计费、法定信息披露等其他发行费用 1,089.59 万元后，实际募集资金金额为 43,256.63 万元。上述资金到账情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健验〔2020〕3-141 号《验资报告》验证。公司对募集资金进行专户储存管理，并与专户银行、保荐机构签订募集资金三方监管协议。

二、募集资金使用情况

截至 2025 年 12 月 31 日，公司首次公开发行股票募集资金投资项目及募集资金使用计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	承诺投资总额	变更后投资总额	截至 2025 年 12 月 31 日累计投入金额	原计划达到预定可使用状态日期
1	物业管理市场拓展项目	19,323.79	19,323.79	8,465.06	2027 年 5 月 15 日
2	信息化建设项目	5,008.50	5,008.50	2,268.25	2026 年 5 月 15 日
3	人力资源建设项目	4,548.00	4,548.00	1,043.57	2027 年 5 月 15 日
4	物业管理智能化升级和节能改造项目	3,689.48	97.42	97.42	2024 年 5 月 15 日
5	补充流动资金	1,950.00	1,950.00	1,950.00	不适用
6	四川大金源天鼎物业管理有限公司 51% 股权增资项目	-	3,806.89	3,806.89	不适用
合计		34,519.77	34,734.60	17,631.19	-

注：“四川大金源天鼎物业管理有限公司 51% 股权增资项目”调整后投资总额 3,806.89 万元包含原“物业管理智能化升级和节能改造”项目尚未使用的专户利息、理财收益。

三、部分募投项目延期的原因及具体情况

本项目建设内容是对公司信息化管理系统以及配套机房进行优化更新，推进公司内部管控流程和业务系统的梳理，加强公司的大数据处理能力。该项目目前已完成管理系统、智慧物业平台的更新，并进入应用项目试点测试。

近年来，国家在信息化、数字化及智能化领域的政策要求持续趋严，相关标准不断升级，对行业系统的数据治理能力、系统安全合规性及技术前瞻性提出了更高要求。随着新一代信息技术的快速演进，公司需对原有技术架构进行更为审慎的适配与优化，确保系统能够充分满足业务发展及长期稳定运行的需求。

为确保建设项目与公司实际业务的高效融合，保障市场竞争力，公司结合业务实际对项目方案进行必要的优化调整。经审慎研究，为充分发挥募集资金的使用价值，公司决定适度减缓项目实施进度，稳步推进后续工作，并将本项目期限延长至 2028 年 5 月 15 日。

（二）部分募投项目延期的具体情况

公司基于审慎性原则，结合目前募投项目的实际进展情况，在项目的实施主体、实施方式均未发生变更的情况下，经过谨慎研究，决定将“信息化建设项目”进行延期。上述募投项目延期的具体情况如下：

项目名称	原项目达到预定可使用状态日期	调整后项目达到预定可使用状态日期
信息化建设项目	2026年5月15日	2028年5月15日

四、本次延期的募集资金投资项目重新论证情况

尽管受行业技术迭代速度、市场需求调整等因素影响，公司信息化建设项目投入进度有所延迟，但加大信息化建设方面的投入，对于公司的可持续发展而言，依旧具有不可忽视的重要意义。

一是信息化水平提升是物业服务企业转型升级的核心驱动力。随着移动互联网、人工智能、物联网、大数据、云计算等新技术与行业的深度融合，物业行业正加速从传统劳动密集型向智慧化、精细化方向转型。通过打造内部信息化管理平台，实现组织内部信息的及时共享及外部市场信息的快速反馈，有助于巩固并扩大公司在高端园区、政务后勤等细分领域的服务优势，提升跨部门协作能力与组织效能。

二是强化信息化建设是提升企业管理水平、保障战略落地的关键。随着公司项目数量与覆盖城市持续增加，管理层级趋于复杂，总部指令逐级下达难以实现业务全流程的管控、监督与反馈。通过信息化系统建设，实现公司内部各管理系统之间的互联互通，横向打通各职能系统间的信息壁垒，纵向穿透公司各层级业务数据，使管理人员能够在权限范围内实现决策的上传下达与动态化管理，有效保障公司政策执行的力度与时效性，为全国化布局及新业务拓展提供稳定的管理支撑。

三是信息化建设有助于降低运营成本与人工成本，直接关乎公司的盈利能力和品牌声誉。当前基础物业服务利润空间收窄，人工成本占营业总成本比重较高，单纯依靠上调物业费或调整员工工资难以实现降本增效。通过搭建集成化数据中心，利用云计算、大数据处理等先进技术，加强对物业资产、设备运行及一线工作人员的精细化管控，提升公司对日常项目的数据处理与分析能力，从而有效降低项目管理成本与人工成本，扩大管理半径，在激烈的市场竞争中形成可持续的成本优势。

综上，经审慎研究，加快推进信息化建设刻不容缓。公司将优化实施路径，

加强过程督导，确保募集资金合规、高效投入使用，为公司可持续发展筑牢信息化根基。

五、本次募投项目延期对公司的影响

本次募投项目延期系公司根据项目实际进展情况作出的审慎决定，且项目实施主体、募集资金用途及投资规模未发生改变，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情形，不会对募投项目的实施及公司当前生产经营造成重大影响。后期公司将加强对项目进度的监督，使项目按计划有序建设，以提高募集资金的使用效益。

六、履行的相关审议程序

（一）董事会意见

公司第二届董事会第三十六次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，董事会认为：公司本次延长“信息化建设项目”的预定可使用状态时间，是在综合考虑公司实际经营发展战略需求及募投项目建设进度、具体实施情况等因素作出的审慎决定，不涉及调整募投项目的实施主体、资金用途和投资总额，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形。

（二）独立董事专门会议意见

经核查，公司独立董事认为：公司部分募投项目延期的事项未改变公司募集资金的用途和投向，募投项目建设内容未发生变化，不会对公司正常的生产经营活动产生不利影响。上述事项履行了必要的审批程序，符合《公司法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》等法律法规、规范性文件的规定。因此，独立董事一致同意本次公司募集资金投资项目延期的事项，并同意提交公司股东会审议。

七、保荐机构意见

保荐机构查阅了公司关于募集资金使用情况的说明以及使用的具体明细表；检查募集资金专户对账单；查阅募集资金使用情况的相关公告；核查了解募集资金项目实施情况等。

经核查，保荐机构认为：公司本次部分募投项目延期的事项已经由公司董事会、独立董事专门会议审议通过，履行了必要的审批程序，符合《上市公司募集资金监管规则》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等相关规定及公司募集资金管理制度。本次部分募投项目延期的事项不会对公司生产经营产生重大不利影响，不存在改变或变相改变募集资金投向和其他损害股东利益的情形。综上，保荐机构对公司部分募投项目延期的事项无异议。

（本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于深圳市特发服务股份有限公司部分募集资金投资项目延期的核查意见》之签章页）

保荐代表人：

许 磊

周 聪

国泰海通证券股份有限公司

年 月 日