

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并调整内部投资结构 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“本保荐机构”）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《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》等相关规定，对特发服务部分募投项目延期的事项进行了审慎核查，具体核查情况和核查意见如下：

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，已由主承销商国泰君安证券股份有限公司于 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 2024 年 12 月 31 日，公司募集资金具体使用情况如下：

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 2024 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	7,541.15	2025 年 5 月 15 日
2	信息化建设项目	5,008.50	5,008.50	1,935.55	2026 年 5 月 15 日
3	人力资源建设项目	4,548.00	4,548.00	879.06	2025 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	16,210.07	-

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、部分募投项目延期情况

（一）部分募投项目延期的具体情况

1. “物业管理市场拓展项目”延期的原因

本项目建设的内容是基于公司战略规划，结合自身的业务特点持续推进全国化的市场拓展布局。然而，在实施过程中，受到宏观经济波动、外部市场需求变化等因素的影响，公司在审慎考虑了所有相关因素后，决定适度控制投资节奏，导致投资进度较预期有所滞后，无法在计划的时间内完成。为确保公司募投项目稳步实施，经审慎研究，将继续推进本项目实施并延长项目期限。

2. “人力资源建设项目”延期的原因

本项目建设内容是通过品牌、人才引进储备及培训体系优化，全面深化公司人力资源管理，支撑公司未来业务发展对人才的需要。在实施过程中，受行业

发展、市场需求调整等因素影响，人才引进、校企合作及培训工作的推进进度较原计划有所延迟。经审慎研究，公司将继续推进本项目实施并延长项目期限。

（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“物业管理市场拓展项目”与“人力资源建设项目”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
物业管理市场拓展项目	2025年5月15日	2027年5月15日
人力资源建设项目	2025年5月15日	2027年5月15日

四、部分募投项目调整内部投资结构的原因及情况

（一）调整募投项目内部投资结构的原因

本次对募投项目“物业管理市场拓展项目”内部投资结构的调整，主要系公司综合外部市场环境、公司自身业务发展情况以及募投项目建设的实际需求而进行的调整。公司结合“物业管理市场拓展项目”已实施部分的实际需求以及自身业务发展情况，重新评估了项目场地、设施设备及品牌建设等方面的实际需求。经审慎研究，决定适当缩减场地投入的募集资金规模，相应增加市场营销建设投入。这一调整旨在强化项目的市场拓展效果，进一步提升公司品牌影响力。

（二）募投项目内部投资结构调整的聚体情况

根据公司募集资金投资项目具体实施情况，本次仅对物业管理市场拓展项目内部投资结构进行调整，不涉及改变募集资金投向、募集资金用途、实施主体、实施方式等方面内容。物业管理市场拓展项目募集资金投入的内部投资结构调整情况如下：

序号	项目名称	调整前		调整后	
		投资金额（万元）	投资占比（%）	投资金额（万元）	投资占比（%）
一	工程费用	10,049.79	52.01%	7,249.79	37.52%

1	场地投入	3,962.90	20.51%	1,162.90	6.02%
2	设备购置	6,086.89	31.50%	6,086.89	31.50%
二	其他实施费用	9,274.00	47.99%	12,074.00	62.48%
1	人员投入	6,014.00	31.12%	6,014.00	31.12%
2	实施费用	3,260.00	16.87%	3,260.00	16.87%
3	营销建设投入	-	-	2,800.00	14.49%
三	项目总投资	19,323.79	100.00%	19,323.79	100.00%

五、本次延期及调整内部投资结构的募集资金投资项目重新论证情况

（一）物业管理市场拓展项目

基于公司的实际运营状况与业务特性，在市场拓展过程中对于场地投入的依赖程度相对较低。相比之下，加大营销建设投入有利于公司更精准地触达目标客户群体，传递品牌价值，提升市场知名度与影响力。客户在选择合作伙伴或服务供应商时，品牌往往是其重要考虑因素。一个具有良好口碑和广泛知名度的品牌，更易获得客户的信任和认可，从而在激烈的市场竞争中脱颖而出，赢得新项目的合作机会。因此，加大营销建设投入，提升品牌的市场竞争力，对于公司新项目拓展至关重要，是优化资源配置、提高资金使用效率的必然之举。

（二）人力资源建设项目

尽管受行业发展、市场需求调整等因素影响，公司人力资源建设项目投入进度有所延迟，但加大人力资源建设方面的投入，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。一是随着行业竞争的加剧，对于优秀人才的争夺将更加激烈，需要加大人才吸引力度，塑造“特发服务”优质雇主形象，维持企业竞争力；二是随着业务规模持续扩大，公司面临人才供需失衡问题，需要拓宽招聘渠道（如校园招聘、猎头合作），完善薪酬体系，确保人才供给匹配发展需求；三是客户对服务品质的要求提升，需要通过系统化人才培养，打造各领域内的高素质专业团队，支撑公司持续输出满足客户要求的高质量服务。

六、本次募投项目延期及调整内部投资结构对公司的影响

本次对募投项目延期及调整内部投资结构是公司根据项目实际进展情况做出的审慎决定，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造成实质性的影响及当前的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，使项目按计划进行建设，以提高募集资金的使用效益。

七、履行的相关审议程序

（一）董事会意见

公司第二届董事会第二十九次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期及调整内部投资结构的议案》，董事会认为：公司本次延长“物业管理市场拓展”及“人力资源建设”项目的预定可使用状态时间并相应调整了“物业管理市场拓展”项目内部投资结构，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）监事会意见

公司2025年4月17日召开的第二届监事会第二十四次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期及调整内部投资结构的议案》，监事会认为：公司本次延长“物业管理市场拓展”及“人力资源建设”项目的使用期限，并调整“物业管理市场拓展”项目内部投资结构是公司结合目前募集资金投资项目的实际进展情况作出的审慎决定，不存在改变或变相改变募投项目实施主体、投资总额、募集资金投向、募投项目的可行性等情形，不存在违反中国证监会、深圳证券交易所关于上市公司募集资金使用相关规定的情形。

（三）独立董事专门会议审议情况

经核查，公司独立董事认为：公司部分募投项目延期及调整内部投资结构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，募投项目实施的环境及背景均无重大变化，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及调整内部投资结构的事项,并同意提交公司股东会审议。

六、保荐机构核查意见

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，并与公司相关人员沟通交流等。

经核查，保荐机构认为：公司本次部分募投项目延期及调整内部投资结构的事项已经由公司董事会、监事会、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及调整内部投资结构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及调整内部投资结构的事项无异议。

（以下无正文）

（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并调整内部投资结构的核查意见》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