

深圳市特发服务股份有限公司

首次公开发行股票并在创业板上市投资风险特别公告

保荐机构（主承销商）：国泰君安证券股份有限公司

深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“发行人”、“特发服务”或“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市申请已经深圳证券交易所（以下简称“深交所”）创业板上市委员会委员审议通过，并已经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2020]2930号）。

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“保荐机构（主承销商）”）担任本次发行的保荐机构（主承销商）。本次公开发行股票 2,500 万股，全部为公开发行新股，发行人股东不进行老股转让。本次网上、网下发行将于 2020 年 12 月 10 日（T 日）分别通过深交所交易系统、深交所网下发行电子平台（以下简称“网下发行电子平台”）及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“中国结算深圳分公司”）登记结算平台实施。

发行人、保荐机构（主承销商）特别提请投资者关注以下内容：

1、初步询价结束后，发行人和保荐机构（主承销商）根据《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市初步询价及推介公告》（以下简称“《初步询价及推介公告》”）规定的剔除规则，在剔除不符合要求投资者报价的初步询价结果后，将拟申购价格高于 19.05 元/股（不含 19.05 元/股）的配售对象全部剔除；拟申购价格为 19.05 元/股，且拟申购数量小于 750 万股的配售对象全部剔除；拟申购价格为 19.05 元/股，且拟申购数量等于 750 万股的配售对象，按照申购时间从晚到早，将申购时间晚于 2020 年 12 月 7 日 14:58:35:907 的配售对象全部剔除；拟申购价格为 19.05 元/股，拟申购数量为 750 万股的，且申购时间均为 2020 年 12 月 7 日 14:58:35:907 的配售对象，按网下发行电子平台自动生成的配售对象从后到前的顺序剔除 27 个配售对象，共剔除 716 个配售对象。以上剔除的拟申购总量为 528,310 万股，占本次初步询价剔除无效报价后拟申购数量总和 5,280,450 万股的 10.01%。剔除部分不得参与网下及网上申购。

2、发行人和保荐机构（主承销商）根据初步询价结果，综合考虑发行人所

处行业、市场情况、同行业上市公司估值水平、募集资金需求及承销风险等因素，协商确定本次发行价格为**18.78元/股**，网下发行不再进行累计投标询价。

本次发行的发行价格不超过剔除最高报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数以及剔除最高报价后通过公开募集方式设立的证券投资基金（以下简称“公募基金”）、全国社会保障基金（以下简称“社保基金”）、基本养老保险基金（以下简称“养老金”）、根据《企业年金基金管理办法》设立的企业年金基金（以下简称“企业年金基金”）和符合《保险资金运用管理办法》等规定的保险资金（以下简称“保险资金”）报价中位数、加权平均数孰低值。

投资者请按此价格在2020年12月10日（T日）进行网上和网下申购，申购时无需缴付申购资金。其中，网下申购时间为9:30-15:00，网上申购时间为9:15-11:30，13:00-15:00。

3、本次发行价格18.78元/股对应的市盈率为：

（1）21.56倍（每股收益按照2019年度经会计师事务所依据中国会计准则审计的扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润除以本次发行前总股本计算）；

（2）21.32倍（每股收益按照2019年度经会计师事务所依据中国会计准则审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润除以本次发行前总股本计算）；

（3）28.75倍（每股收益按照2019年度经会计师事务所依据中国会计准则审计的扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算）；

（4）28.43倍（每股收益按照2019年度经会计师事务所依据中国会计准则审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算）。

4、本次发行价格为18.78元/股，请投资者根据以下情况判断本次发行定价的合理性。

（1）根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），发行人所处行业为房地产业（K70）。截至2020年12月7日（T-3日），中证指数有限公司发布的行业最近一个月平均静态市盈率为8.33倍。

本次发行价格**18.78元/股**对应的2019年扣除非经常性损益前后孰低的净利润摊薄后市盈率为**28.75倍**，相当于中证指数有限公司2020年12月7日发布的行业最近一个月静态平均市盈率**8.33倍**的**3.45倍**。这是由于A股目前115家房地产上市公司中，物业公司仅有3家，而物业公司的估值体系和开发类公司的估值体系存在较大区别。相对其他物业服务，园区物业管理的进入门槛和技术壁垒较高，公司作为国内领先的科技园区高端物业服务供应商，深耕园区物业管理领域超过20

年，积累了一大批优质客户，形成了独有的服务标准体系。凭借科学化、规范化的管理制度体系，公司能够实现服务标准、流程、制度的快速复制与输出，为公司快速发展奠定基础。近年来，为满足客户多样化的服务需求，公司在综合物业管理服务的基础上，凭借对市场发展动态和客户需求的把握，迅速切入政务服务等领域，在全国率先开展市场化政府购买公共服务业务。多元经营、强化了公司的品牌价值，多元化业务布局使公司具备良好的业绩持续增长能力。请投资者决策时参考。

(2) 截至 2020 年 12 月 7 日 (T-3 日)，可比上市公司估值水平如下：

证券代码	证券简称	2019 年扣非前 EPS (元/股)	2019 年扣非后 EPS (元/股)	T-3 日股票收盘价 (元/股)	对应的静态市盈率 (扣非前)	对应的静态市盈率 (扣非后)
603506.SH	南都物业	0.8494	0.6148	22.46	26.44	36.53
002968.SZ	新大正	0.9720	0.7863	51.20	52.67	65.11
均值		-	-	-	39.56	50.82

数据来源：Wind 资讯，数据截至 2020 年 12 月 7 日 (T-3 日)。

注：2019 年扣非前/后 EPS 计算口径：2019 年扣除非经常性损益前/后归属于母公司净利润/T-3 日 (2020 年 12 月 7 日) 总股本。

本次发行价格 18.78 元/股对应的发行人 2019 年扣除非经常性损益前后孰低的摊薄后市盈率为 28.75 倍，低于可比公司 2019 年扣非后平均静态市盈率，仍存在未来发行人股价下跌给投资者带来损失的风险。发行人和保荐机构（主承销商）提请投资者关注投资风险，审慎研判发行定价的合理性，理性做出投资决策。

(3) 提请投资者关注发行价格与网下投资者报价之间存在的差异，网下投资者报价情况详见同日刊登于《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和《证券日报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市发行公告》（以下简称“《发行公告》”）。

(4) 本次发行遵循市场化定价原则，在初步询价阶段由网下机构投资者基于真实认购意图报价，发行人与保荐机构（主承销商）根据初步询价结果情况并综合考虑发行人所处行业、市场情况、同行业上市公司估值水平、募集资金需求及承销风险等因素，协商确定本次发行价格。本次发行价格不超过剔除最高报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数以及剔除最高报价后公募基金、社保基金、养老金、企业年金基金和保险资金报价中位数、加权平均数孰低值。任何投

投资者如参与申购，均视为其已接受该发行价格，如对发行定价方法和发行价格有任何异议，建议不参与本次发行。

(5) 投资者应当充分关注定价市场化蕴含的风险因素，知晓股票上市后可能跌破发行价，切实提高风险意识，强化价值投资理念，避免盲目炒作，监管机构、发行人和保荐机构（主承销商）均无法保证股票上市后不会跌破发行价格。

5、发行人本次募投项目预计使用募集资金34,519.77万元。按本次发行价格18.78元/股和2,500万股的新股发行数量计算，若本次发行成功，预计发行人募集资金总额为46,950.00万元，扣除预计发行费用约3,693.36万元（不含增值税）后，预计募集资金净额约为43,256.64万元。

本次发行存在因取得募集资金导致净资产规模大幅度增加对发行人的生产经营模式、经营管理和风险控制能力、财务状况、盈利水平及股东长远利益产生重要影响的风险。

6、本次发行价格不高于网下投资者剔除最高报价部分后剩余报价的中位数和加权平均数以及剔除最高报价后公募基金、社保基金、养老金、企业年金基金和保险资金的报价中位数和加权平均数四个数中的孰低值，故保荐机构相关子公司无需参与跟投，保荐机构相关子公司初始参与跟投的股票数量将全部回拨至网下发行。

根据最终确定的价格，发行人的高级管理人员与核心员工专项资产管理计划最终战略配售数量为250万股，与初始预计认购股数一致。

综上，本次发行的战略配售仅有发行人的高级管理人员与核心员工专项资产管理计划，最终战略配售数量为250万股，占发行总数量约10.00%。初始战略配售与最终战略配售股数的差额125万股将回拨至网下发行。

7、本次发行的股票中，网上发行的股票无流通限制及限售期安排，自本次公开发行的股票在深交所上市之日起即可流通。

网下发行部分采用比例限售方式，网下投资者应当承诺其获配股票数量的10%（向上取整计算）限售期限为自发行人首次公开发行并上市之日起6个月。即每个配售对象获配的股票中，90%的股份无限售期，自本次发行股票在深交所上市交易之日起即可流通；10%的股份限售期为6个月，限售期自本次发行股票在深交所上市交易之日起开始计算。网下投资者一旦报价即视为接受本次发行的网下限售期安排。

发行人的高级管理人员与核心员工参与本次战略配售设立的专项资产管理

计划获配股票的限售期为12个月，限售期自本次公开发行的股票在深交所上市之日起开始计算。

8、网上投资者应当自主表达申购意向，不得全权委托证券公司进行新股申购。

9、每一配售对象只能选择网下发行或者网上发行中的一种方式进行申购。凡参与初步询价的，无论是否为有效报价，均不得参与网上申购。

10、网下、网上申购结束后，发行人和保荐机构（主承销商）将根据总体申购的情况确定是否启用回拨机制，对网下、网上的发行数量进行调节。具体回拨机制请见《发行公告》中“二、（五）回拨机制”。

11、网下投资者应根据《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市网下初步配售结果公告》，于2020年12月14日（T+2日）16:00前，按最终确定的发行价格与初步配售数量，及时足额缴纳新股认购资金。认购资金应该在规定时间内足额到账，未在规定时间内或未按要求足额缴纳认购资金的，该配售对象获配新股全部无效。多只新股同日发行时出现前述情形的，该配售对象全部无效。不同配售对象共用银行账户的，若认购资金不足，共用银行账户的配售对象获配新股全部无效。

网上投资者申购新股中签后，应根据《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市网上摇号中签结果公告》履行资金交收义务，确保其资金账户在2020年12月14日（T+2日）日终有足额的新股认购资金，不足部分视为放弃认购，由此产生的后果及相关法律责任由投资者自行承担。投资者款项划付需遵守投资者所在证券公司的相关规定。

网下和网上投资者放弃认购的股份由保荐机构（主承销商）包销。

12、配售对象应严格遵守中国证券业协会行业监管要求，申购金额不得超过相应的资产规模或资金规模。提供有效报价的网下投资者未参与申购或者获得初步配售的网下投资者未及时足额缴纳认购款的，将被视为违约并应承担违约责任，保荐机构（主承销商）将违约情况报中国证券业协会备案。配售对象在创业板、科创板、主板、中小板、全国股转系统精选层的违规次数合并计算。被列入限制名单期间，相关配售对象不得参与创业板、科创板、主板、中小板首发股票项目及全国股转系统股票向不特定合格投资者公开发行并在精选层挂牌项目的网下询价及申购。

网上投资者连续12个月内累计出现3次中签后未足额缴款的情形时，自结算

参与人最近一次申报其放弃认购的次日起6个月（按180个自然日计算，含次日）内不得参与新股、存托凭证、可转换公司债券、可交换公司债券网上申购。

13、当出现网下和网上投资者缴款认购的股份数量合计不足本次公开发行数量的70%时，发行人和保荐机构（主承销商）将中止本次新股发行，并就中止发行的原因和后续安排进行信息披露。

14、本次发行结束后，需经深交所批准后，方能在深交所公开挂牌交易。如果未能获得批准，本次发行股份将无法上市，发行人会按照发行价并加算银行同期存款利息返还给参与网上申购的投资者。

15、本次发行前的股份有限售期，有关限售承诺及限售期安排详见《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股意向书》（以下简称“《招股意向书》”）。上述股份限售安排系相关股东基于发行人治理需要及经营管理的稳定性，根据相关法律、法规做出的自愿承诺。

16、中国证监会、深交所、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。请投资者关注投资风险，审慎研判发行定价的合理性，理性做出投资决策。

17、请投资者务必关注风险，当出现以下情况时，发行人及保荐机构（主承销商）将协商采取中止发行措施：

- （1）网下申购总量小于网下初始发行数量的；
- （2）若网上申购不足，申购不足部分向网下回拨后，网下投资者未能足额申购的；
- （3）网下和网上投资者缴款认购的股份数量合计不足本次公开发行数量的70%；
- （4）发行人在发行过程中发生重大会后事项影响本次发行的；
- （5）根据《证券发行与承销管理办法》第三十六条和《深圳证券交易所创业板首次公开发行证券发行与承销业务实施细则》第五条，中国证监会和深交所发现证券发行承销过程存在涉嫌违法违规或者存在异常情形的，可责令发行人和承销商暂停或中止发行，对相关事项进行调查处理。

如发生以上情形，发行人和保荐机构（主承销商）将及时公告中止发行原因、恢复发行安排等事宜。投资者已缴纳认购款的，发行人、保荐机构（主承销商）、深交所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司将尽快安排已经缴款投资

者的退款事宜。中止发行后，在中国证监会同意注册的有效期内，且满足会后事项监管要求的前提下，经向深交所备案后，发行人和保荐机构（主承销商）将择机重启发行。

18、拟参与本次发行申购的投资者，须认真阅读2020年12月2日（T-6日）披露于中国证监会指定网站（巨潮资讯网，网址www.cninfo.com.cn；中证网，网址www.cs.com.cn；中国证券网，网址www.cnstock.com；证券时报网，网址www.stcn.com和证券日报网，网址www.zqrb.cn）上的《招股意向书》全文，特别是其中的“重大事项提示”及“风险因素”章节，充分了解发行人的各项风险因素，自行判断其经营状况及投资价值，并审慎做出投资决策。发行人受到政治、经济、行业及经营管理水平的影响，经营状况可能会发生变化，由此可能导致的投资风险应由投资者自行承担。

19、本投资风险特别公告并不保证揭示本次发行的全部投资风险，建议投资者充分深入了解证券市场的特点及蕴含的各项风险，理性评估自身风险承受能力，并根据自身经济实力和投资经验独立做出是否参与本次发行申购的决定。

发行人：深圳市特发服务股份有限公司
保荐机构（主承销商）：国泰君安证券股份有限公司

2020年12月9日

（本页无正文，为《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市投资风险特别公告》之盖章页）

深圳市特发服务股份有限公司



2020年12月9日

(本页无正文，为《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市投资风险特别公告》之盖章页)



国泰君安证券股份有限公司

2020年12月9日