

# 2020 年度董事会工作报告

2020 年，深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》《公司董事会议事规则》等的相关规定，本着恪尽职守、勤勉尽责的工作态度，积极推动公司各项业务的发展，认真履行公司股东赋予的各项职责，现将 2020 年度董事会工作情况详细汇报如下：

## 一、2020 年度公司经营情况

尽管受到新冠疫情的影响，公司 2020 年依旧保持了强劲的发展势头。全年新增物业管理类项目 43 个，新增政务服务项目 27 个，新增商务服务项目 4 个，累计新增拓展项目共计 74 个。华为云数据中心项目为报告期内新中标的物业服务重点项目，该项目包含华南、华西、华北（部分）三大标段的多个站点，总服务面积达 31.49 万平方米，将是我司积极拓展新型业务领域的重大突破口和切入点，更是推动我司由传统物业管理向高科技物业服务转型的重要发展机遇。

2020 年，公司实现营业收入 110,865.98 万元，较上一年增长 24.40%；实现利润总额 14,355.28 万元，较上一年增长 57.48%；实现净利润 10,834.96 万元，较上一年增长 60.25%。

## 二、报告期内董事会运作情况

### （一）报告期内董事会会议情况

2020 年 2 月 24 日，特发服务第一届董事会第九次会议以视频通讯方式召开，会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，公司监事和高级管理人员列席了本次会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了《关于应对疫情减免部分物业租金的议案》。

2020 年 4 月 28 日，特发服务第一届董事会第十次会议在公司二号会议室召开，会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，公司监事和高级管理人员列席了本次会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了《关于确认公司 2019 年 7-12 月关联交易公允性及合法性的议案》《关于公司与关联方签署睿公湖科创中心项目物业服务合同暨关联交易的议案》《关于公司与关联方签署特力珠宝大厦（一期）停车场承包经营协议暨关联交易的议案》《关于公司与关联方签署特力珠宝大厦（一期）物业管理服务合同包干补充协议暨关联交易的议

案》《关于报出公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务报表的议案》《关于〈深圳市特发服务股份有限公司内部控制有效性的自我评价报告〉的议案》《关于〈2019 年度总经理工作报告〉的议案》《关于〈2019 年度董事会工作报告〉的议案》《关于〈2019 年度独立董事述职报告〉的议案》《关于 2019 年度利润分配的议案》《关于增加公司经营范围并修订〈公司章程〉的议案》《关于豁免公司 2019 年度股东大会通知期限的议案》以及《关于提请召开公司 2019 年度股东大会的议案》。

2020 年 6 月 13 日，特发服务第一届董事会第十一次会议在公司二号会议室召开，会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，公司监事和高级管理人员列席了本次会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了《关于修改公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》《关于修改公司首次公开发行股票并在创业板上市相关承诺函的议案》《关于修改〈深圳市特发服务股份有限公司章程〉及公司首次公开发行股票并上市后适用之〈深圳市特发服务股份有限公司章程（草案）〉的议案》《关于修改〈深圳市特发服务股份有限公司董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度〉的议案》《关于修改〈深圳市特发服务股份有限公司控股子公司管理制度〉的议案》《关于修改〈深圳市特发服务股份有限公司关联交易管理制度〉的议案》《关于修改〈深圳市特发服务股份有限公司对外担保管理制度〉的议案》《关于修改〈深圳市特发服务股份有限公司对外投资管理制度〉的议案》《关于修改〈深圳市特发服务股份有限公司信息披露管理制度〉的议案》《关于对外投资设立全资子公司的议案》《关于豁免公司 2020 年第一次临时股东大会通知期限的议案》以及《关于提请召开 2020 年第一次临时股东大会的议案》。

2020 年 8 月 5 日，特发服务第一届董事会第十二次会议在公司二号会议室召开，会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，公司监事和高级管理人员列席了本次会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了《关于审议公司中高层 2019 年奖金事宜的议案》《关于审议公司与关联方签署特发集团总部物业委托租赁经营协议书暨关联交易的议案》《关于审议公司与关联方签署南通三建总部物业项目物业服务合同暨关联交易的议案》《关于审议公司与关联方签署特发信息物业管理服务合同暨关联交易的议案》《关于审议公司副总经理

薪酬调整的议案》以及《关于审议 2020 年度公司领导班子考核指标事宜的议案》。

2020 年 8 月 31 日，特发服务第一届董事会第十三次会议在公司二号会议室召开，会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，公司监事和高级管理人员列席了本次会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了《关于转让深圳市特发鑫润资产经营有限公司全部股权的议案》《关于应对疫情进一步减免部分物业租金的议案》《关于深圳市特发服务股份有限公司高级管理人员和核心员工参与公司首次公开发行股票战略配售认购方案的议案》。

2020 年 9 月 29 日，特发服务第一届董事会第十四次会议在公司二号会议室召开，会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，公司监事和高级管理人员列席了本次会议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了《关于公司与关联方签署南通三建总部物业项目物业服务合同暨关联交易的议案》《关于确认公司 2020 年 1-6 月关联交易公允性及合法性的议案》《关于报出公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月财务报表的议案》《关于会计政策变更的议案》《关于豁免公司 2020 年第二次临时股东大会通知期限的议案》《关于提请召开 2020 年第二次临时股东大会的议案》。

## （二）报告期内董事会对股东大会决议的执行情况

本届董事会本着对全体股东认真负责的态度，积极贯彻执行股东大会的有关决议，并及时向股东大会汇报工作。报告期内，公司召开了 2019 年度股东大会、2020 年第一次临时股东大会、2020 年第二次临时股东大会。截止报告期末，股东大会通过的各项决议已经全部执行到位。

## （三）董事会下设专门委员会运行情况

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

### 1、战略委员会

报告期内，公司董事会下设战略委员会按照《公司章程》《董事会战略委员会实施细则》等有关规定积极履行职责，定期向管理层了解公司内部经营状况，并时刻关注公司所处行业的整体发展趋势及宏观政策和市场变化等外部因素对

公司经营造成的潜在影响，向公司提出切实可行的发展意见和建议，推动公司持续健康稳定运行。

## 2、审计委员会

报告期内，公司董事会下设审计委员会按照《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》等有关规定召开会议共计 2 次，对公司报告期内发生的重大关联交易的公允性和合法性、年度利润分配及年度财务报表等事项进行了审议，切实履行了审计委员会的相关工作职责。

## 3、薪酬与考核委员会

报告期内，公司董事会下设薪酬与考核委员会按照《公司章程》《董事会薪酬与考核委员会实施细则》等有关规定召开会议 1 次，对公司报告期内发生的重大薪酬和考核事项进行了审议，对公司现行的薪酬和绩效考核方案提出了改进意见，推动公司建立起更加完善、健全的薪酬和考核体系。

## 4、提名委员会

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

### （四）独立董事履职情况

公司独立董事按照《公司法》《公司章程》和《独立董事制度》等相关法律法规要求，切实履行自身职责，亲自出席报告期内召开的历次董事会并认真审议了各项会议议案，对需要独立董事发表事前认可意见或独立意见的事项均发表了相关专业意见，充分发挥了独立董事作用。

### （五）信息披露工作履行情况

2020 年，公司董事会严格遵守信息披露的有关规定，按照中国证监会和深圳证券交易所信息披露格式指引及其他信息披露的相关规定按时完成了信息披露工作，并根据公司实际情况，真实、准确、完整、及时发布会议决议等临时公告，忠实履行信息披露义务，确保投资者及时了解公司重大事项，最大程度地保护投资者利益。

#### （六）内幕信息知情人管理制度建立和实施情况

2020年，公司董事会按照相关监管机构要求，制定并严格执行内幕信息知情人管理制度，妥善做好内幕信息管理以及内幕信息知情人登记工作，如实、完整记录内幕信息在公开披露前的报告、传递、编制、审核、披露等各环节所有内幕信息知情人名单。公司董事严格遵守内幕信息知情人管理制度，未发生利用内幕信息谋取个人利益的行为。

#### 三、2021年董事会主要工作

公司董事会围绕2021年的总体工作要求和目标，将重点做好以下的工作：

##### （一）推进信息化建设，提升管理水平

加快人力资源信息化建设，进一步完善人事组织、考勤、薪酬等模块，提升管理效率、降低管理成本；推进安全生产信息化、财务共享信息化等项目建设，通过企业内部各业务板块的信息化建设，推动企业管理逐步向规范化、标准化发展。

##### （二）构建标准体系，打造示范服务样板

在物业管理服务方面，力争摆脱和突破现有运维流程的束缚，集合优势资源力量，积极探索和建立新业态、新领域的行业服务标准。在政务和商务服务方面，编制音频化、视频化的多媒体服务标准，固化服务成果经验，优化提升服务水平和服务质量，争取行业领先地位。

##### （三）聚合品牌力量，强化软实力支撑

聚焦品牌对外输出功能，打造优质企业形象，通过参加行业大型展会及评比排名等各类活动，积极推广企业品牌文化，不断提高企业品牌影响力和市场竞争力，并转化为跨地区、跨领域的复制能力和多元化经营的扩张力，切实起到增强投资者信心、提高行业知名度、助力市场拓展、吸引优秀人才的重要作用。

##### （四）加强市值管理，提升企业价值

树立以提升内在价值为核心的市值管理理念，持续保持强劲的市场攻势，不断提高盈利能力，以优秀的价值创造支撑市值提升，并严格做好舆情管控、信息披露、风控相关工作，增强市场和投资者的长期认同和支持。同时，强化资本运作能力，利用金融资本助推企业规模化扩张，促进市值的持续优化和稳定提升。

深圳市特发服务股份有限公司董事会

2021年4月22日