



深圳市特发服务股份有限公司

2020 年年度报告

公告编号：2021-015

2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人陈宝杰、主管会计工作负责人王隽及会计机构负责人(会计主管人员)马珍珍声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
施晖	董事	出差	周初新

本报告涉及公司未来发展战略及重点工作计划等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质性承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中第九部分“公司未来发展的展望”，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 100,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.5 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要	9
第四节 经营情况讨论与分析	14
第五节 重要事项.....	29
第六节 股份变动及股东情况	67
第七节 优先股相关情况.....	76
第八节 可转换公司债券相关情况.....	77
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	78
第十节 公司治理.....	89
第十一节 公司债券相关情况.....	94
第十二节 财务报告.....	95
第十三节 备查文件目录	232

释义

释义项	指	释义内容
特发服务、公司、发行人	指	深圳市特发服务股份有限公司
特发政务	指	深圳市特发政务服务有限公司
特发集团	指	深圳市特发集团有限公司
南通三建	指	江苏南通三建集团股份有限公司
银坤投资	指	深圳市银坤投资股份有限公司
特发投资	指	深圳市特发投资有限公司
华为	指	华为技术有限公司
阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
长城资产	指	中国长城资产管理股份有限公司
东方资产	指	中国东方资产管理股份有限公司
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
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
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
上期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	特发服务	股票代码	300917
公司的中文名称	深圳市特发服务股份有限公司		
公司的中文简称	特发服务		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen SDG Service Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SDGS		
公司的法定代表人	陈宝杰		
注册地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼		
注册地址的邮政编码	518000		
办公地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼		
办公地址的邮政编码	518000		
公司国际互联网网址	www.tefafuwu.com		
电子信箱	sdgs@tefafuwu.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈宝杰	王典淳
联系地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼
电话	0755-83075915	0755-83075915
传真	0755-83075988	0755-83075988
电子信箱	sdgs@tefafuwu.com	wangdc@tefafuwu.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》、巨潮资讯网
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼

四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	李巧仪、秦昌明

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
国泰君安证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区 商城路 618 号	许磊、周聪	2020 年 12 月 21 日——2023 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

五、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	1,108,659,813.87	891,219,944.33	24.40%	699,014,994.91
归属于上市公司股东的净利润 （元）	99,305,119.66	65,328,693.53	52.01%	51,799,452.62
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	90,536,439.63	66,055,225.22	37.06%	55,753,487.68
经营活动产生的现金流量净额 （元）	103,629,341.11	57,428,638.29	80.45%	50,196,624.50
基本每股收益（元/股）	1.32	0.87	51.72%	0.69
稀释每股收益（元/股）	1.32	0.87	51.72%	0.69
加权平均净资产收益率	32.65%	29.86%	2.79%	33.61%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额（元）	1,099,784,531.36	484,611,735.47	126.94%	365,659,823.42
归属于上市公司股东的净资产 （元）	786,306,436.54	254,527,029.91	208.93%	182,277,108.47

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

六、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	228,887,254.00	259,181,438.70	281,044,787.20	339,546,334.00
归属于上市公司股东的净利润	16,296,282.12	27,775,012.02	28,769,870.75	26,463,954.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,341,234.95	26,774,301.60	27,000,523.64	21,420,379.44
经营活动产生的现金流量净额	-42,470,332.79	67,507,570.85	35,111,777.94	43,480,325.11

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,274,233.70	28,522.11	-54,130.64	转让股权收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,408,319.36	2,736,158.21	618,053.78	主要为稳岗补贴、开发扶持资金、物业按面积减免补贴
委托他人投资或管理资产的损益		126,287.67	188,571.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	83,680.61	174,387.02	-57,843.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,553,670.35	-2,335,968.98	-4,454,035.92	主要为个税手续费返还、增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、供暖增值税免征、附加税减免、

				招用自主就业退役士兵税收优惠、残疾人就业保障金退回
减：所得税影响额	3,027,636.33	1,307,467.03	194,350.95	
少数股东权益影响额（税后）	523,587.66	148,450.69	299.51	
合计	8,768,680.03	-726,531.69	-3,954,035.06	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司主要业务

公司以综合物业管理服务为核心业务，凭借优质的服务质量，与客户建立了长期、稳定的服务关系，努力打造中国高端物业服务品牌供应商。截止报告期末，公司管理的物业项目涵盖高新科技园区、商业综合体、政府机关、学校、住宅等多种类型，并在高新园区物业管理的细分领域形成了一定的品牌效应。

2020年，公司在持续为客户提供综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理等服务的基础上，凭借承接华为全国云数据中心运维服务项目的宝贵契机，正式开始涉足云数据中心运维服务领域，力求通过不断深入挖掘客户需求，为客户创造独特价值和优质服务体验。

在聚焦主业的同时，公司于报告期内持续在政务服务及各类其他增值服务等领域进行大力拓展，努力寻求多元化发展，力争开拓更为广阔的市场空间。

1、综合物业管理服务

公司综合物业管理服务的业态包括园区物业、商业物业、住宅物业、公共物业等。

（1）园区物业

公司园区物业管理服务主要面向各类园区、商务办公楼宇等，提供的主要服务内容包括设施设备管理、安全消防管理、环境服务、综合服务、空间管理、分包商管理等，代表项目包括华为全球总部物业服务项目、阿里巴巴全球总部物业服务项目等。在管项目分布深圳、成都、廊坊、武汉、上海、东莞、刚果金等地。

公司于报告期内成功中标华为全国云数据中心运维服务项目，宣告我司正式开始涉足云数据中心运维服务，该领域对服务的专业性、可靠性、稳定性、服务等级、进入门槛等都有很高的要求，同时具有广阔的市场发展前景。

（2）商业物业

公司为商场商厦、酒店等商业物业提供包括前期介入及接管验收、客户入住、装修管理、开业保障、环境管理、消防安全管理、停车场管理、建筑及设备设施管理、应急管理等服务。代表性项目包括深圳特力水贝珠宝大厦等。

（3）住宅物业

公司为多层住宅、高层住宅等住宅物业提供包括前期介入及接管验收、案场管理、业主入伙管理、装修管理、客户管理、环境管理、设备设施维护、秩序维护、消防管理等服务。代表性项目包括深圳和平里花园管理处项目、特发小区管理处项目等。

（4）公共物业

公司为学校、公共交通设施和政府公共服务场所等公共物业提供包括秩序维护、保洁绿化、设备设施管理、小型物业工程管理等服务。公司公共物业代表性项目包括深圳国际交流学校项目、杭州云谷学校项目等。

2、政务服务业务

公司旗下子公司特发政务是国内首批专业化政务服务公司，提供的政务服务主要包括：工商行政管理与质量监督、社保、税务、不动产登记、公安出入境等相关配套政务服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务；软件开发、系统建设与管理等政务服务支撑、

配套的信息化产品服务；党委、政府职能部门的档案管理、大型会务接待等个性化服务。

公司政务服务项目在服务专业化、标准化等方面已逐步形成较为成熟的业务模式。目前，公司已在湖北恩施、黄石、荆门，广东深圳、汕头，山东东营以及天津等地先后承接各类政务服务项目，政务服务业务已经成为公司新的利润增长点。

3、增值服务

公司提供的增值服务主要包括小型整改、资产受托管理、公共资源委托管理服务、维修维护服务等。公司与多家当地公司建立了小型整改服务外包合作关系，与其中主要工程供应商合作关系稳定。

（二）公司主要经营模式

盈利模式方面，公司一般采用成本加成的定价方式，即根据客户提出的服务需求测算相应的项目成本，结合项目成本及预期利润，提出项目服务报价，经招投标流程或与客户协商确定最终收费水平。

从结算模式来看，公司采用包干制和酬金制两种结算模式。公司最主要的主营业务收入来源于综合物业管理服务，占公司2020年主营业务收入的82.62%。包干制综合物业管理服务收入中，按照物业业态来看，园区物业占比最高。

（三）公司所属行业情况

1、行业发展情况

（1）行业规模稳步扩大

中国指数研究院公布的《2020中国物业服务百强企业研究报告》指出，近年来，在城镇化持续推进、居民消费升级、鼓励性政策的推动下，叠加科技赋能与资本红利，物业管理行业迈入快速发展期。行业内企业积极拥抱市场变化，实施多元化扩张策略，迎来管理规模的新一轮增长。2019年，百强企业管理项目数量均值为212个，同比增长10.42%，管理面积均值达4278.83万平方米，同比增速15.08%。

（2）园区市场优势凸显

根据《2020中国物业服务百强企业研究报告》，2019年百强企业的在管项目中，非住宅业态的面积占比由2018年的26.06%上升至31.12%。而目前百强企业中涉足产业园区物业、其他类型物业的数量占比仅为54.51%、53.28%，大幅低于住宅物业、办公物业、商业物业；从项目平均物业服务费和收缴率来看，园区物业管理项目优于住宅物业管理项目。2019年园区物业收缴率为97.2%，远高于住宅物业的91.63%。2019年，百强企业管理项目中园区物业的平均物业费为3.31元/平方米/月，显著高于住宅的2.09元/平方米/月。

现阶段，以高新技术产业园区、自主创新示范区等为代表的各类产业园区已成为我国各类产业成长的重要平台、新型城镇化建设的重要路径，同时也是我国经济发展的重要引擎和我国参与国际经济竞争的主战场。

（3）资本化趋势加剧

过去几年房企拆分物业上市的热潮不断，自2014年至2018年的5年间，仅有12家物业公司成功上市。但从2018年3月开始，住建部发布《关于废止物业服务企业资质管理办法》，取消了物业行业的行政管制，该行业进入了较快的发展阶段。

2019年，物业企业上市迎来井喷，全年共有12家物业服务企业以IPO、重组或借壳等方式登陆资本市场，与过去五年主板物业股的总数相当。2019年物业板块表现较好，物业公司现金流稳定，增长确定性高，获得资本市场认可，估值显著提升；而2020年疫情期间，物业公司体现出了重要的作用，引起了社会广泛关注，物业公司估值得到了进一步提升，资本市场相关数据显示，仅在2020年就有17家物业公司上市。截至2020年底，共有41家物业企业分别

在港股和A股上市，上市阵容扩大趋势明显。由此可见，近年来物业行业集中度快速提升，相关企业扩大规模诉求强，在资本市场融资，有助于企业提升竞争力，争取更大市场份额。

2、公司行业地位

特发服务是国内第一批获得国家一级物业管理企业资质企业之一，在行业中较早推行ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、OHSAS18001职业健康安全管理体系，并获评“深圳知名品牌”。2014年度、2015年度和2017年度均荣登“中国物业服务百强企业”榜，2017年度荣获“中国产业园区物业管理优秀企业”、“深圳市物业管理行业协会优秀企业”称号，2019年荣获“深圳市物业服务企业综合实力百强”第27强。

在园区物业细分赛道上，因非住宅业态具有较高的门槛，企业想要步入相关领域需要一定的品牌与实力。特发服务作为园区服务管理的老牌物业，深耕园区服务28年，在细分市场上已积累起一定程度的品牌影响力，在园区物业服务竞争中具备独特优势。公司已成为华为、阿里等世界五百强企业的长期信赖合作伙伴，且公司占核心客户采购的份额基本保持逐年增加。

在政务服务领域，公司在全国率先开展市场化政府购买公共服务业务。目前，公司在湖北区域占有较高市场份额，为武汉市下辖的多个行政区提供政务服务，亦在湖北恩施、黄石、荆门等地承接同类政务服务业务。随着政府改革的深入，公司通过武汉政务服务项目在服务专业化、标准化等方面形成较为成熟的业务模式，已将政务服务业务拓展至广东深圳、汕头，山东东营以及天津等地。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	报告期内，货币资金较去年同期增长 300.39%，主要系公司 IPO 上市后收到募集资金，导致货币资金大幅增加。
应收账款	应收账款较去年同期增长 34.36%，主要系公司业务规模不断扩大，应收账款随之增长。
预付账款	预付账款较去年同期增长 36.37%，主要系随着物业管理项目不断增加，项目员工随之增加，其宿舍预付款随之增加。
其他应收款	其他应收款较去年同期增长 30.62%，主要系随着公司业务不断扩大，投标项目及公司员工不断增加，投标及履约保证金、个人社保公积金余额随之增加。
递延所得税资产	递延所得税资产较去年同期增长 47.95%，主要系应收账款信用减值准备增加导致可抵扣暂时性差异增加，递延所得税资产随之增加。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1. 丰富的园区物业管理服务经验

相较于住宅物业，园区物业的管理内容更加丰富和复杂，具有较高的准入门槛。目前百强企业中，涉足园区物业的企业数量大幅低于住宅物业，能够提供满足客户需求的专业一体化园区综合物业管理服务的企业更是凤毛麟角。特发服务凭借多年来深耕园区物业积累的丰富经验，对园区客户的需求有深刻理解，并能够进行快速响应，在园区物业服务竞争中具备先发优势。

2. 专业、高效、稳定的项目管理运营团队

公司始终坚持以客户为中心。目前，公司专业项目团队包含项目管理类、设备设施运维工程师、环境保障、安全消防、综合客服类专业人才。部分核心管理骨干在公司工作时间近20年，在公司核心客户项目上积累了丰富的管理经验，可熟练应对各类服务场景。为保障人才队伍稳定，形成吸引人才、留住人才的长效机制，公司建立了从基层岗位到管理岗位的晋升渠道。目前，公司已拥有一大批对公司文化认同，忠诚度和归属感强的资深员工，稳定的项目管理团队对客户的需求反应迅速，通过专业能力不断给客户带来高品质的服务。

3. 优质的品牌形象及客户资源

公司控股股东特发集团为深圳市最早的国有大型综合性企业集团，经过多年发展，特发集团及其下属企业在深圳地区具有较高的品牌知名度。2017年经全球品牌价值评估权威机构--世界品牌实验室（World Brand Lab）认证，“特发”品牌价值185.26亿元，名列2017年《中国500最具价值品牌》第199位。公司依托“特发”品牌号召力，深耕物业管理服务领域。2017年度，公司荣登“中国物业服务百强企业”榜，并荣获“中国园区物业服务优秀企业”。特发服务在园区物业服务领域享有较高的品牌美誉度。

公司最主要的服务领域是科技园区与办公物业，且已拥有华为、阿里巴巴、腾讯、蚂蚁金服、中国移动、大疆科技等国内顶尖、全球领先的企业客户资源。众多客户在各自行业均已较高的市场地位和知名度。知名企业客户形成的示范效应有助于公司进行市场拓展，同时，大型集团客户体系内公司和上下游合作伙伴也为公司拓展优质项目提供更多渠道。

4. 完善的服务标准

公司成立于1993年，有20多年多元业态管理服务经验，目前已发布园区类、商业类、住宅类三大服务标准。公司已通过ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、OHSAS18001职业健康安全体系等多项认证，规范的作业流程及标准化的作业程序为项目日常运营和新项目承接提供了有力的支持和保障。此外，针对不同需求，公司能够提供针对性的解决方案，快速响应客户需求。例如，针对客户的设备设施维保需求，在降低成本、提高设施设备运行效率的原则下，公司针对不同设备设施类型，可实施纠正性维护、预防性维护、预测性维护、前瞻性维护等4种解决方案，尽可能实现资产的保值增值；针对高端集团客户的日常和临时接待需求，公司可提供国际化的高端商务接待服务，给客户带来“专业·尊享”的服务体验。

5. 市场化的经营机制和激励制度

物业管理服务行业市场竞争日益激烈，公司缺少顶尖地产集团股东资源支持，与控股股东特发集团相关的业务收入亦占比较低。但凭借“以客户为先、以服务为本”的服务理念，“总部-分支机构”二级服务项目管控体系，公司在多年的市场竞争中积累了丰富的科技园区及办公物业大客户服务经验以及市场化竞争的能力。在国内产业经济转型升级过程中，公司独立面向市场，发挥自身专业优势，实现了经营规模和经营业绩的快速增长。

公司于2015年末完成混合所有制改革，引入大型综合性现代建筑企业集团南通三建作为战略投资者，并实施理层和核心骨干持股，为“十八大”后深圳市国资委系统第一家混合所有

制改革成功的单位。公司混合所有制改革实行管理层及核心骨干持股。同时，以“强激励、硬约束”的考核模式，有效的调动全体员工的工作积极性，提高员工的主人翁精神和企业活力，为公司实现长期发展战略奠定基础。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

公司于报告期内顶住疫情冲击的压力，坚持“深耕主业与多元开拓并行”的战略布局，实施“疫情防控和经营发展并重”的运作策略，最大程度降低疫情影响、提高管理效率，努力实现创收。报告期内，公司实现营业收入110,865.98万元，同比增长24.40%；实现净利润10,834.96万元，同比增长60.25%；归属于母公司的净利润9,930.51万元，同比增长52.01%。公司营业收入和净利润的增长主要系公司业务规模不断扩大以及加强成本费用管控的原因所致。

（一）物业板块

报告期内新中标项目43个，新增管理面积255万m²，年度新增合同金额1.57亿元。其中，公司中标华为全国云数据中心运维项目，成功迈入数据中心运维领域；坂田分公司顺利完成华为标段一合同到期后的续签工作，保证了公司在华为深圳总部的市场份额；杭州分公司中标吉利汽车研发总部项目，首次进入汽车制造业物业服务领域；同时中标阿里总部楼内物业项目及阿里巴巴亲橙里项目，深入扩大阿里系项目版图；东莞分公司中标华为大学一期项目，为进一步拓展华为东莞市场奠定良好基础；北京分公司中标阿里中国尊项目，开拓超高层物业服务项目；信息港分公司中标深圳国际交流学院项目，提高了公司在教育领域物业项目的市场份额。

（二）政务板块

报告期内新增项目27个，新增人数366人，年度新增合同金额1851万元。除湖北省大本营市场得以进一步稳固，山东东营、青岛、天津、深圳、汕头等城市业务也陆续拓展成功。

（三）商务板块

报告期内新增项目4个，年度新增合同金额508万元。其中，杭州分公司中标e-WTP秘书处项目，作为接待阿里核心高管及国家级政要接待场地，该项目将有效助益特发商务品牌的提升。

公司在报告期内主要开展了以下几项工作：

（一）对标行业，完成“十四五”战略规划编制

一是完成了公司“十四五”战略规划编写，并利用平衡记分卡等战略管理工具细化战略发展目标及实施路径；二是完成公司全业务产业图谱的编写，从不同物业业态进行分解、政务、商务等主要业务领域出发，分析上下游产业链条，探索适合公司发展的方向。三是组织标杆学习，向行业内头部企业进行对标学习，邀请外部IFM专家进行指导培训，为项目的稳定运营提供支撑；四是高度重视行业研究工作，组建特发服务行研工作小组，编写各季度的行业研究报告，及时掌握行业发展的最新动向。

（二）考核引领，持续提升服务品质

公司首次将服务品质管理纳入公司年度考核的重点指标之一，从各经营单位的品质管理工作组织完善、质量体系的量化培训，各项目的现场品质日常检查、客户满意度第三方测评等工作全部列入经营单位的考核指标，同步实施IT手段进行线上管理工作，使各单位的品质意识有较大提升。

（三）人才赋能，精细化招培管理

一是拓展了校企合作范围，与贵州大学、天府新区航空旅游职业学院、贵州电子科技职业学院开展联合招募活动，已招募超100名实习生奔赴全国各地单位；二是与多家国内外知名

人力资源管理信息化供应商进行充分调研并启动招标工作；三是逐步建立公司内训资源库，创建学习共享平台，助力打造学习型组织。

（四）延伸品牌内涵，推进特发品牌文化建设

公司以增强企业品牌传播力、凝聚员工向心力、提升企业发展软实力为目标，形成宣传有方向、活动有载体、传播有渠道的工作体系。一是以“抗疫”为主线，深挖动人事迹和企业价值。集中各类宣传资源开设专题专刊专栏，以“特发故事”、“封面人物”两个角度传播广大员工抗击新冠肺炎的生动事迹，为抗疫加油发声。二是以“特发故事”演讲比赛为切入点，挖掘典型事迹、树立先进示范、激励创先争优，使“特发故事”成为企业宣传品牌和主要阵地。此外，公司还积极开展了“向我看齐，我代表特发”自荐宣讲活动，开展多场分享会，鼓励员工参与故事分享。

（五）快速响应，科学部署，打赢疫情防控阻击战

新冠肺炎疫情期间，在公司服务的武汉、深圳、北京、东莞等地的多个项目中，公司项目人员坚守疫情防控和复产复工一线岗位，尤其是在疫情的主战场武汉，特发人驻方舱、守高速、保社区，冲锋在疫情一线，武汉分公司克服常人难以想象的困难，在一百多天的坚守中，有力支撑了客户的防疫工作及各项业务开展的相关保障工作；同时也做好了员工的防控管理工作，确保内部员工团队没有出现较大的感染事件。同时华为项目、阿里项目相关团队精心组织，同时做到防疫与保障两不误，为客户的正常办公等保障活动发挥重要作用，获得了客户的肯定与认可。疫情期间，我司还积极研究各项政策。一是落实免租降费政策，切实为业主纾困解难，彰显社会责任。二是申报惠企政策，争取各类形式的费用减免和资金补贴。

（六）筑牢安全生产防线

公司始终狠抓安全生产工作，积极开展隐患排查整治、安全教育培训以及各项应急演练等一系列防治并举措施。报告期内，公司多次开展安全隐患排查，对发现的安全隐患进行及时整改；开展安全培训，举行各类应急演练。公司全年没有发生安全生产责任事故，有效地保障了客户的生命财产安全，获得了业主和客户的赞扬和认可。

（七）强化党建纪检和风险内控建设

一是深化党建与经营融合发展。从党建工作入手，抓经营管理出发，分类指导各支部开展特色党建项目创建，促进新形势下公司业务的开展；二是扎实开展党风廉政建设。持续开展专题教育培训、讲廉政党课、谈心提醒教育活动，积极发挥谈话提醒作用，进行“咬耳扯袖”、“红脸出汗”谈话，并注重纪检监察队伍建设，切实推动全面从严治党。三是贯彻落实“六位一体”大监督体系，部署联合监督重点工作，形成监督合力；四是开展各类审计调查工作，对各经营单位开展任期经济责任审计或专项审计调查工作，查漏补缺规范管理，对发现的问题及时进行整改。五是开展多维度风控工作，查找公司内控设计和执行缺陷，排查公司重大风险情况，及时跟进风险管控落地，夯实公司管理基础。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,108,659,813.87	100%	891,219,944.33	100%	24.40%
分行业					
物业管理服务	1,103,967,532.08	99.58%	886,553,967.24	99.48%	24.52%
其他业务	4,692,281.79	0.42%	4,665,977.09	0.52%	0.56%
分产品					
综合物业管理服务	912,075,405.49	82.27%	716,031,298.83	80.34%	27.38%
政务服务	148,236,002.41	13.37%	114,065,527.07	12.80%	29.96%
增值服务	43,656,124.18	3.94%	56,457,141.34	6.34%	-22.67%
其他业务-租赁服务	4,692,281.79	0.42%	4,665,977.09	0.52%	0.56%
分地区					
华南	369,189,908.87	33.30%	297,159,978.54	33.34%	24.42%
华北	64,762,520.50	5.84%	45,513,813.52	5.11%	42.29%
海外	6,152,901.40	0.55%	4,792,899.41	0.54%	28.38%
华东	350,224,578.12	31.59%	268,367,485.84	30.11%	30.50%
华中	231,683,955.77	20.90%	196,565,193.19	22.06%	17.87%
西南	80,554,108.57	7.27%	78,820,573.83	8.84%	2.20%
西北	1,316,498.27	0.12%	0.00	0.00%	
东北	4,775,342.37	0.43%	0.00	0.00%	

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理服务	1,103,967,532.08	874,459,838.34	20.79%	24.52%	21.18%	2.19%
分产品						
综合物业管理服务	912,075,405.49	747,958,205.40	17.99%	27.38%	23.13%	2.83%
政务服务	148,236,002.41	116,050,141.47	21.71%	29.96%	19.37%	6.94%
分地区						
华东	350,224,578.12	289,900,904.67	17.22%	30.50%	27.79%	1.75%

华中	231,683,955.77	184,184,328.11	20.50%	17.87%	10.68%	5.16%
华南	369,189,908.87	277,719,377.49	24.78%	24.24%	27.08%	-1.68%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

公司与华为技术有限公司签订了《华为深圳坂田标段一综合设施服务（IFM）合同》，报告期内确认销售收入3404.14万元，该合同期限为5年，目前按约定正常履行中。

公司与华为技术有限公司签订了《华为武汉基地IFM一期综合设施管理（IFM）服务协议》，报告期内确认销售收入4745.84万元，该合同期限为5年，目前按约定正常履行中。

公司与华为技术有限公司签订了《综合设施管理（IFM）服务协议》，报告期内确认销售收入3492.61万元，该合同期限为5年，目前按约定正常履行中。

(5) 营业成本构成

产品分类

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
综合物业管理服务	人工成本	470,009,101.32	53.50%	393,722,540.47	54.30%	19.38%
综合物业管理服务	业务外包成本	203,163,863.30	23.13%	162,893,374.22	22.47%	24.72%
综合物业管理服务	物业经营费用	45,758,030.26	5.21%	28,485,974.07	3.93%	60.63%
综合物业管理服务	材料成本	29,027,210.53	3.30%	22,330,432.52	3.08%	29.99%
政务服务	人工成本	110,214,370.73	12.55%	90,258,139.28	12.45%	22.11%
政务服务	业务外包成本	826,714.70	0.09%	1,141,829.83	0.16%	-27.60%
政务服务	物业经营费用	5,009,056.04	0.57%	5,820,393.10	0.80%	-13.94%
增值服务	人工成本	2,140,984.09	0.24%	2,497,145.17	0.34%	-14.26%
增值服务	业务外包成本			8,030,612.98	1.11%	-100.00%
增值服务	物业经营费用	2,917,960.02	0.33%	2,270,477.17	0.31%	28.52%

增值服务	材料成本	5,392,547.36	0.61%	4,196,800.00	0.58%	28.49%
其他业务	投资性房地产折 旧	4,001,350.85	0.42%	4,196,753.41	0.47%	18.41%

说明

如上表所示，公司主营业务成本主要为人工成本、业务外包成本、物业经营费用和材料成本等。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

- 1.合并范围减少处置子公司：深圳市特发鑫润资产经营有限公司，2020年11月27日转让所持全部股权，股权处置价1,458,000元，处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额1,143,109.7元。
- 2.合并范围增加新设子公司：深圳市特发口岸服务有限公司，2020年12月25日设立，持股100%，已出资2,000,000元。
- 3.合并范围增加新设子公司：广东特发东部人力资源服务有限公司，2020年4月1日设立，由深圳特发东部服务有限公司持股100%，暂未实缴出资。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	691,977,492.20
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	62.42%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.07%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	417,523,694.61	37.66%
2	客户二	191,164,871.79	17.24%
3	客户三	34,021,422.23	3.07%
4	客户四	29,064,770.03	2.62%
5	客户五	20,202,733.55	1.82%
合计	--	691,977,492.20	62.42%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	51,313,771.92
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.66%

前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%
---------------------------	-------

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	18,329,493.74	6.31%
2	供应商二	11,151,643.84	3.84%
3	供应商三	9,290,306.13	3.20%
4	供应商四	6,816,330.71	2.35%
5	供应商五	5,725,997.49	1.97%
合计	--	51,313,771.92	17.66%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	10,000,596.76	9,619,549.24	3.96%	
管理费用	82,191,159.07	64,701,078.31	27.03%	公司业务规模扩大和组织结构逐步规范和完善，为满足日常经营和管理需求，管理人员数量相应增长导致的职工薪酬成本增加
财务费用	-461,207.25	386,871.37	-219.21%	公司银行存款增加，导致存款利息增加
研发费用			0.00%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,149,340,518.18	931,666,830.61	23.36%
经营活动现金流出小计	1,045,711,177.07	874,238,192.32	19.61%
经营活动产生的现金流量净额	103,629,341.11	57,428,638.29	80.45%

投资活动现金流入小计	2,574,624.46	5,315,193.36	-51.56%
投资活动现金流出小计	7,550,093.77	5,330,684.04	41.63%
投资活动产生的现金流量净额	-4,975,469.31	-15,490.68	-32,019.11%
筹资活动现金流入小计	443,960,304.16	4,329,479.94	10,154.36%
筹资活动现金流出小计	4,517,481.15	1,015,683.74	344.77%
筹资活动产生的现金流量净额	439,442,823.01	3,313,796.20	13,161.01%
现金及现金等价物净增加额	538,164,281.01	60,735,118.60	786.08%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额较去年同期增长80.45%，主要系净利润增长所致。

投资活动现金流入较去年同期减少51.56%，主要系19年年初赎回500万理财产品所致；

投资活动现金流出较去年同期增加41.63%，主要系公司规模不断扩大，本期购买固定资产金额增加。

上述两项综合导致投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少496万元；

筹资活动现金流入较去年同期增加10154.36%，主要系本年收到首次公开发行股票募集资金所致；

筹资活动现金流出较去年同期增长344.77%，主要系本年支付天健事务所上市审计费用所致。

筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增长13161.01%，主要系本年收到首次公开发行股票募集资金所致；

现金及现金等价物净增加额较去年同期增长786.08%，主要系本年收到首次公开发行股票募集资金及经营现金净流量增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、非主营业务情况

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	3,260,592.87	2.27%	主要是联营企业和合营企业的投资收益，以及处置长期股权投资产生的投资收益。	不具有可持续性
资产减值	-4,225,764.51	-2.94%	主要是应收账款及其他应收款计提的坏账准备	具有可持续性
营业外收入	314,077.73	0.22%	主要是非流动资产报废利得及其他利得	不具有可持续性
营业外支出	230,397.12	0.16%	主要是非流动资产报废损失及其他损失	不具有可持续性
其他收益	11,222,594.55	7.82%	主要是税收优惠带来的减免税收益及其他与收益相	不具有可持续性

			关的政府补贴	
--	--	--	--------	--

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	717,238,075.41	65.22%	179,135,841.16	36.96%	28.26%	报告期内,公司 IPO 上市后收到募集资金
应收账款	276,038,446.99	25.10%	204,726,350.23	42.25%	-17.15%	公司业务规模不断扩大,应收账款随之增加
存货	3,535,359.87	0.32%	3,051,679.69	0.63%	-0.31%	
投资性房地产	55,590,951.13	5.05%	58,070,356.09	11.98%	-6.93%	
长期股权投资	12,219,780.88	1.11%	9,603,397.71	1.98%	-0.87%	
固定资产	8,561,377.06	0.78%	7,813,887.14	1.61%	-0.83%	
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
长期借款		0.00%		0.00%	0.00%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末,公司履约保证金账户余额100,282.80元,该资金使用受限;除此之外,无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度
-----------	------------	------

7,550,093.77	5,330,684.04	41.63%
--------------	--------------	--------

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2020 年	公开发行 股票	43,256.63	0	0	0	0	0.00%	43,908.12	存放于募 集资金专 项账户	0
合计	--	43,256.63	0	0	0	0	0.00%	43,908.12	--	0

募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2020〕2930号）同意注册，本公司由国泰君安证券股份有限公司采用向战略投资者定向配售、网下向符合条件的网下投资者询价配售与网上向持有深圳市非限售 A 股股份和非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行相结合的方式发行人民币普通股（A 股）股票 25,000,000 股，发行价为每股人民币 18.78 元，共计募集资金 46,950.00 万元，扣除承销费及保荐费 2,603.77 万元（不含增值税）后的募集资金为 44,346.27 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 16 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除律师费、审计费、法定信息披露等其他发行费用 1,089.59 万元后，公司本次募集资金净额 43,256.63 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2020〕3-141 号）。

2020 年度，公司暂未使用募集资金，募集资金专户 2020 年 12 月 31 日余额合计为 43,908.12 万元（含尚未支付的发行费用 569.02 万元及募集资金专用账户利息收入 8.59 万元）。

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目											
1.物业管理市场拓展项目	否	19,323.79	19,323.79	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
2.信息化建设项目	否	5,008.5	5,008.5	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
3.人力资源建设项目	否	4,548	4,548	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
4.物业管理智能化升级和节能改造项目	否	3,689.48	3,689.48	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
5.补充流动资金	否	1,950	1,950	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
承诺投资项目小计	--	34,519.77	34,519.77	0	0	--	--	0	0	--	--
超募资金投向											
暂未确定投向		8,736.86	8,736.86								
超募资金投向小计	--	8,736.86	8,736.86			--	--			--	--
合计	--	43,256.63	43,256.63	0	0	--	--	0	0	--	--
未达到	无										

计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	
项目可行性发生重大变化的情况说明	无
超募资金的金额、用途及使用进展情况	适用 公司首次公开发行股票的超募资金总额为人民币 8,736.86 万元，公司超募资金的用途等情况将严格按照《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》等法律法规的要求履行审批程序及信息披露义务。截至 2020 年 12 月 31 日，超募资金尚未使用。
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金	不适用

情况	
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2020 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金均存放于募集资金专项账户中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
------	------	------	------	-----	-----	------	------	-----

深圳市特发 政务服务有 限公司	子公司	政务服务	20,000,000	70,628,156.65	41,985,551.23	130,731,919.17	23,080,536.65	17,305,328.93
-----------------------	-----	------	------------	---------------	---------------	----------------	---------------	---------------

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市特发鑫润资产经营有限公司	转让	无重大影响
深圳市特发口岸服务有限公司	新设	无重大影响
广东特发东部人力资源服务有限公司	新设	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

深圳市特发政务服务有限公司主要为政府机关提供窗口接件初审、咨询/引导、帮办等服务，本期实现净利润 1,730.53万元，较上年同期增加916.60万元，增幅达112.61%，主要系本期公司加大市场拓展力度，导致净利润较上年同期有所增长。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势。

近年来，随着城镇化持续推进、居民消费升级、鼓励性政策的推动，加上资本红利的持续释放和智能化技术应用的支撑，物业服务企业迎来增长新契机，价值进一步凸显。中研普华产业研究院整理数据显示，截至2019年底，国内物业管理企业数量约有13.4万家，行业市场规模约为8206亿元，物业管理行业总面积约310亿平方米，行业从业人员约有1079.6万人。营收方面，截至2019年底，物业管理行业经营收入突破万亿，达10512.1亿元，行业净利率约为10.12%，整体依旧保持了较快的发展势头。

目前的物业管理行业内从业公司众多，市场竞争异常激烈。中小型物业管理公司主要通过降低收费水平获取项目，非标准化管理模式也使得其服务能力、盈利水平参差不齐，市场规模逐步收缩。而大型物业管理公司的标准化管理程度和服务水平较高，通过品牌效应和收购兼并实现业务规模扩张，从而逐步提高市场占有率。中国指数研究院发布的《2020中国物业服务百强企业研究报告》显示，2019年，百强企业管理项目数量均值为212个，管理面积均值达4278.83万平方米，百强企业市场份额进一步扩大至43.61%，市场集中度持续提升，行业的马太效应进一步加剧。

公司自2000年开始进入大型企业园区物业细分领域，通过持续打磨服务标准，提升服务体验，与众多知名客户建立了长期、稳定的合作关系。与住宅物业相比，园区物业对环境治理、设施设备和员工专业能力、服务质量的要求更高，更加注重从业企业专业能力、品牌实力上的比拼，长期深耕、对该领域服务理解较深的品牌物业企业更容易获得客户的青睐。根据《2020产业园区物业管理发展报告》，2019年，500强企业中有290家涉足产业园区服务，占比58%；产业园区物业服务的平均管理面积为331.25万平方米，大部分企业产业园区管理面积在100万平方米以下，仅有5.86%的企业产业园区管理面积大于1000万平方米，以上数据表明当前产业园区物业管理市场尚有大片市场空间可供开拓，未来产业园区物业服务市场化潜力巨大。

产业园区物业服务领域进入门槛相对较高,且一般不存在可依托的大型地产母公司资源,市场竞争更加充分,给予专业化的独立第三方物业服务公司更多的市场机会。公司可以凭借多年深耕园区物业积累起来的丰富经验和知名企业客户所形成的良好口碑,积极拓展更多优质项目,进一步扩大在该领域的市场份额,实现未来经营业绩的持续提升,但公司同时也需妥善应对该领域内人力成本的持续上涨和高端人才的紧缺对公司未来盈利能力和服务质量造成的不利影响。

未来发展战略及经营计划

(二) 公司未来发展战略

公司结合目前所面临的环境和形势,系统构建“十四五”战略规划,详细制定公司未来发展战略。公司未来将持续以产业园区的物业管理服务为核心业务,一方面努力做好存量项目管理,维持好现有核心客户资源;一方面力争突破现有格局,开发其他优质客户,并丰富服务业务业态类型,积极探索新基建、数据中心运维配套服务、华为EPC业务等全新服务模式。

公司将不断完善内部制度、提升管理效率、整合优势资源、优化业务结构,同时持续提升服务品质,深入挖掘和探索贴近业主需求的特色定制化服务,实现服务内容多元化、差异化发展,推动公司向集约型、技术密集型企业转变,向高附加值物业综合服务集成商转型,努力打造成为中国高端综合服务运营商。

(三) 下一年度经营计划

2021年将是公司登陆资本市场后的第一个年头。公司将以提升市值管理为龙头,以规范运作为底线,统筹抓好人才队伍建设、市场拓展、科技创新等各项工作,实现公司经营管理新发展。

(1) 坚持智慧引领,赋能提升管理服务水平

公司将积极探索构建智慧物业平台,尝试提供支撑满足园区、写字楼、商业综合体、住宅、产业、智慧城市等应用场景的智慧化物业管理服务。同时,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。

(2) 构建标准体系,打造一流示范服务样板

集合优势资源力量,先行探索建立新业态、新领域的服务标准。积极突破现有M&O运维流程,建设数据中心领域的“领跑”行业的服务标准,勇争力当团标、行标、国标;对标地铁、机场运营标准,建立口岸管养服务标准,树立口岸服务新标杆,助力加快建设国际一流口岸,打造具有深圳特色的口岸管理样板。同时,编制音频化、视频化的政务类、商务类可视化服务标准,固化服务成果经验,优化提升服务水平和服务质量,巩固行业领先地位。

(3) 聚合品牌力量,强化软实力支撑

聚焦品牌对外输出功能,通过打造文创IP形象,拍摄企业宣传视频,参加行业大型展会及评比排名等各类形式平台,主动推广品牌文化,不断提高企业的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,切实起到提高行业知名度、助力市场拓展、吸引优秀人才的重要作用。

(4) 发挥制度优势,促进党建与经营深度融合

坚持党建引领与企业经营发展相统一,让党建与业务开展同频共振、融合发展,努力把党的政治优势、思想优势和组织优势不断转化为公司治理优势、科学管理优势和市场竞争优势,以优异成绩向建党100周年献礼;持续抓好党风廉政建设,纵深推进全面从严治党,筑牢党员干部廉洁从业的思想防线;扎实推进公司党委和工会换届工作,让换届换出新活力新面貌新干劲,积聚起更多干事创业的正能量。

(5) 加强市值管理,增强国有资本创造能力

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,在优存量扩增量的基础上,深挖智慧城市、大型数据中心项目,并尝试将业务延伸至医疗类、教育类项目,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。

以上经营计划不构成公司对投资者的业绩承诺,投资者应对此保持足够的风险意识,并且应当理解经营计划和业绩承诺之间的差异。

(四) 可能面临的风险

(1) 市场竞争风险

目前,物业管理行业仍较为分散,行业内从业公司众多,行业竞争不断加剧。为赢得市场份额,实现规模的快速扩张,越来越多的物业公司打起了“价格战”,恶性竞争事件层出不穷,不断挤压公司的投标利润空间,给公司未来的项目拓展活动带来较大压力。为妥善应对该风险,公司一方面将通过加强内部管控,节约成本支出;另一方面将不断丰富提供的服务内容,挖掘更多潜在盈利点。

(2) 人力成本持续上升风险

物业服务作为劳动密集型产业,人力成本占主营业务成本的比重较大。近年来不断上升的人力成本给公司用工带来诸多挑战,对公司经营业绩产生较大影响。公司将通过在全类业务板块中积极推进信息化、智能化的运营管理模式,最大程度地降低人员需求,减少不必要的人员开支,合理应对人力成本持续上涨的风险。

(3) 高端人才稀缺

公司承接的众多企业园区物业管理项目及各类商务接待、会务服务等增值服务对高端物业项目经理、高级设备设施工程师、软件类工程师、商务多语种专业人才的需求仍存在较大缺口。高端专业人才的缺乏将直接影响公司的服务质量和客户体验。为合理应对该风险,公司将一方面加大与各类人力资源中介机构的合作,拓宽招募渠道,引进外部优秀人才;另一方面,加强对内部人员的管理培养,使其能够快速获得能力提升和经验积累,尽早胜任相应岗位。

十、接待调研、沟通、采访等活动登记表

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

（一）利润分配的原则

公司实行同股同利的股利分配政策，股东依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配。公司实施持续稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司可以采取现金或者股票等方式分配利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投资者的意见。

（二）利润分配的方式

公司采取现金、股票或二者相结合的方式分配股利，现金分红方式优先于股票股利的分配方式。

1. 现金分红的条件

公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司未来十二个月内无重大投资计划或重大现金支出，当年度无其他特殊事项发生。

上述重大投资计划或重大现金支出或其他特殊事项指以下情形之一：

（1）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的20%，且超过5,000万元（募集资金投资项目除外）。

（2）审计机构对公司当年度财务报告出具非标准无保留意见的；

（3）分红年度资产负债率超过 70%或者经营净现金流量为负数；

（4）公司股东大会审议通过确认的其他特殊情况。

2. 现金分红的比例及时间

满足现金分红条件时，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%。公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

3. 股票股利分配的条件

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出股票股利分配预案。

4. 利润分配的期间间隔

公司原则上进行年度分红，在每年年度股东大会审议通过后实施分红。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

（三）利润分配政策方案的决策机制

1. 董事会应就制定或修改利润分配政策做出预案，该预案应经全体董事过半数表决通过并经二分之一以上独立董事表决通过，独立董事应对利润分配政策的制订或修改发表独立意见。对于修改利润分配政策的，董事会还应在相关提案中详细论证和说明原因。

2. 公司监事会应当对董事会制订和修改的利润分配政策进行审议，并且经半数以上监事表决通过。

3. 股东大会审议制定或修改利润分配政策时，须经出席股东大会会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上表决通过，但如股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的2/3以上通过。同时，就该等议案公司必须根据证券交易所的有关规定提供网络或其他方式为公众投资者参加股东大会提供便利。

（四）公司利润分配政策的变更

公司应当严格执行本章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。公司至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确有必要需调整或变更利润分配政策（包括股东回报规划）的，应经详细论证，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。有关调整利润分配政策的议案，应由独立董事、监事会发表意见并应充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司董事会审议调整利润分配政策的议案后提交公司股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。审议利润分配政策的议案时，公司为股东提供网络投票方式。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

是 否 不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3.5
每 10 股转增数（股）	3
分配预案的股本基数（股）	100,000,000

现金分红金额（元）（含税）	35,000,000
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	35,000,000
可分配利润（元）	140,297,724.78
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司拟以2020年12月31日公司总股本100,000,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利3.5元（含税），合计派发现金红利35,000,000元（含税）。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，转增后公司总股本将增加至130,000,000股。本次利润分配不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。	

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2018年公司年度分配方案：

公司2018年未进行利润分配。

2、2019年公司年度分配方案：

公司2019年未进行利润分配。

3、2020年公司分配方案：

公司拟以2020年12月31日公司总股本100,000,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利3.5元（含税），合计派发现金红利35,000,000元（含税）。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，转增后公司总股本将增加至130,000,000股。本次利润分配不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	35,000,000	99,305,119.66	35.24%	0.00	0.00%	35,000,000	35.24%
2019年	0.00	65,328,693.53	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018年	0.00	51,799,452.62	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市特发集团有限公司	股份限售承诺	<p>(1)自特发服务首次公开发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份。(2)所直接或间接持有的特发服务股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）不低于特发服务首次公开发行 A 股股票的发行价。(3)特发服务首次公开发行股票上市后六个月内，若特发服务股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）均低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，或者上市后六个月期末（2021 年 6 月 21 日，如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，本公司直接或间接持有的特发服务股票的锁定期自动延长六个月。(4)具有下列情形之一的，本公司不减持公司股份：1)特发服务或本公司因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；2)本公司因违反证</p>	2020 年 12 月 21 日	36 个月	履行中

		券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未 满三个月的；3）法律、行政法规、部门规章、 规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其 他情形；4）中国证监会规定的其他情形。（5） 特发服务存在下列情形之一，自相关决定作出 之日起至公司股票终止上市或者恢复上市前， 本公司不减持公司股份：1）特发服务因欺诈发 行或者因重大信息披露违法受到中国证监会行 政处罚；2）特发服务因涉嫌欺诈发行罪或者 因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被依法移 送公安机关。（6）特发服务触及深交所规定的 重大违法强制退市标准的，自相关行政处罚决 定或者司法裁判作出之日起至公司股票终止上 市前，本公司不减持公司股份。（7）本公司计 划通过证券交易所集中竞价交易减持股份的， 将在首次卖出的十五个交易日前预先披露减 持计划，且在任意连续九十日内，本公司减 持股份的总数不得超过特发服务股份总数的 百分之一。采取大宗交易方式减持股份的，在 任意连续九十日内，本公司减持股份的总数 不得超过特发服务股份总数的百分之二。采 取协议转让方式，本公司减持后不再具有大 股东（即持股5%以上）身份后六个月内， 本公司采取集中竞价交易方式继续减持的， 在任意连续九十日内，本公司减持股份的总 数不得超过特发服务股份总数的百分之一。 （8）本公司在限售期满后减持首发前股份 的，将明确并披露公司的控制权安排，保证 特发服务持续稳定经营；将依照《深圳证券 交易所上市公司股东及董事、监事、高级管 理人员减持股份实施细则》披露减持计划， 在减持计划中披露特发服务是否存在重大负 面事项、重大风险、本公司认为应当说明的 事项，以及交易所要求披露的其他内容。（9） 本公司将忠实履行上述承诺，并承担相应的 法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和 责任，本公司将承担公司、公司其他股东或 利益相关方因此所受到的任何损失，违规减 持公司股票的收益将归公司所有。（10）若 法律、法规、规范性文件及中国证监会或深 圳证券交易所对股票减持以及本公司因违 反上述承诺而应承担的相关责任有不同规 定，本公司自愿无条件地遵从该等规定。			
江苏南通三 建集团股份	股份限售承 诺	（1）自特发服务首次公开发行股票上市之日起 十二个月内，不转让或者“委托他人管理本公 司	2020 年 12 月 21 日	12 个月	履行中

	有限公司		<p>持有的特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份。(2) 具有下列情形之一的，本公司不减持公司股份：1) 特发服务或本公司因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；2) 本公司因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；3) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其他情形；4) 中国证监会规定的其他情形。(3) 本公司计划通过证券交易所集中竞价交易减持股份的，将在首次卖出的十五个交易日前预先披露减持计划，且在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之一。采取大宗交易方式减持股份的，在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之二。采取协议转让方式，本公司减持后不再具有大股东（即持股 5%以上）身份后六个月内，本公司采取集中竞价交易方式继续减持的，在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之一。(4) 本公司在限售期满后减持首发前股份的，将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露特发服务是否存在重大负面事项、重大风险、本公司认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。(5) 本公司将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本公司将承担公司、公司其他股东或利益相关方因此所受到的任何损失违规减持公司股票收益将归公司所有。(6) 若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对股票减持以及本公司因违反上述承诺而应承担的相关责任有不同规定，本公司自愿无条件地遵从该等规定。</p>			
	深圳市银坤投资股份有限公司	股份限售承诺	<p>(1) 自特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月内，不转让或者“委托他人管理本公司持有的特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份。(2) 具有下列情形之一的，本公司不减持公司股份：1) 特发服务或本公司因涉嫌证券期货违法犯罪，</p>	2020 年 12 月 21 日	12 个月	履行中

		<p>在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；2）本公司因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其他情形；4）中国证监会规定的其他情形。（3）本公司计划通过证券交易所集中竞价交易减持股份的，将在首次卖出的十五个交易日前预先披露减持计划，且在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之一。采取大宗交易方式减持股份的，在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之二。采取协议转让方式，本公司减持后不再具有大股东（即持股 5%以上）身份后六个月内，本公司采取集中竞价交易方式继续减持的，在任意连续九十日内，本公司减持股份的总数不得超过特发服务股份总数的百分之一。（4）本公司在限售期满后减持首发前股份的，将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露特发服务是否存在重大负面事项、重大风险、本公司认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。（5）本公司将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本公司将承担公司、公司其他股东或利益相关方因此所受到的任何损失，违规减持公司股票的收益将归公司所有。（6）若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对股票减持以及本公司因违反上述承诺而应承担的相关责任有不同规定，本公司自愿无条件地遵从该等规定。</p>			
	<p>陈宝杰;崔平;李林;王隽;王立涛;尹玉刚;周初新</p>	<p>股份限售承诺</p> <p>(1)自特发服务首次公开发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份；</p> <p>(2)本人在担任特发服务董事及/或高级管理人员期间，每年转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 25%；在特发服务首次公开发行股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本人直接或间接持有的特发服</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>三十六个月</p>	<p>履行中</p>

		<p>务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起半年内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；自特发服务首次公开发行股票上市之日起四十八个月内，本人转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 50%。（3）所持特发服务股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于特发服务首次公开发行 A 股股票的发行价（本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理）。（4）特发服务首次公开发行股票上市后六个月内，若特发服务股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）均低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，或者上市后六个月期末（2021 年 6 月 21 日，如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，本人持有的特发服务股票的锁定期自动延长六个月。上述承诺不因职务变更或离职等原因而终止履行。（5）特发服务存在下列情形之一，自相关决定作出之日起至公司股票终止上市或者恢复上市前，本人不减持公司股份：1）特发服务因欺诈发行或者因重大信息披露违法受到中国证监会行政处罚；2）特发服务因涉嫌欺诈发行罪或者因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被依法移送公安机关。（6）具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：1）公司或本人因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；2）本人因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其</p>			
--	--	---	--	--	--

		他情形；4）中国证监会规定的其他情形。（7）特发服务触及深交所规定的重大违法强制退市标准的，自相关行政处罚决定或者司法裁判作出之日起至公司股票终止上市前，本人不减持公司股份。（8）本人在限售期满后减持首发前股份的，将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露上市公司是否存在重大负面事项、重大风险、本人认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。			
施晖	股份限售承诺	<p>（1）自特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人间接持有特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份；（2）本人在担任特发服务董事期间，每年转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 25%；在特发服务首次公开发行股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起半年内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；自特发服务首次公开发行股票上市之日起四十八个月内，本人转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 50%。（3）所持特发服务股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于特发服务首次公开发行 A 股股票的发行价（本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理）。（4）特发服务首次公开发行股票上市后六个月内，若特发服务股票连续二十个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）均低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，或者上市后六个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、</p>	2020 年 12 月 21 日	十二个月	履行中

			<p>增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整）低于特发服务首次公开发行股票时的发行价，本人持有的特发服务股票的锁定期限自动延长六个月。上述承诺不因职务变更或离职等原因而终止履行。（5）特发服务存在下列情形之一，自相关决定作出之日起至公司股票终止上市或者恢复上市前，本人不减持公司股份：1）特发服务因欺诈发行或者因重大信息披露违法受到中国证监会行政处罚；2）特发服务因涉嫌欺诈发行罪或者因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被依法移送公安机关。（6）具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：1）公司或本人因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；2）本人因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其他情形；4）中国证监会规定的其他情形。（7）特发服务触及深交所规定的重大违法强制退市标准的，自相关行政处罚决定或者司法裁判作出之日起至公司股票终止上市前，本人不减持公司股份。（8）本人在限售期满后减持首发前股份的，将明确并披露公司的控制权安排，保证上市公司持续稳定经营；将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露上市公司是否存在重大负面事项、重大风险、本人认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。（9）本人将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本人将承担公司、公司其他股东或利益相关方因此所受到的任何损失，违规减持公司股票的收益将归公司所有。（10）若本人离职或职务变更的，不影响本承诺函的效力，本人仍将继续履行上述承诺。（11）若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对股票减持以及本人因违反上述承诺而应承担的相关责任有不同规定，本人自愿无条件地遵从该等规定。</p>			
	马晓珣	股份限售承诺	<p>（1）自特发服务首次公开发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或“者委托他人管理本人</p>	2020 年 12 月 21 日	三十六个月	履行中

			<p>直接或间接持有的特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份；</p> <p>(2) 本人在担任特发服务监事期间，每年转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 25%；在特发服务首次公开发行股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起半年内不转让本人直接或间接持有的特发服务股份；自特发服务首次公开发行股票上市之日起四十八个月内，本人转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接持有的特发服务股份总数的 50%。(3) 所持特发服务股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于特发服务首次公开发行 A 股股票的发行价（本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理）。(4) 特发服务存在下列情形之一，自相关决定作出之日起至公司股票终止上市或者恢复上市前，本人不减持公司股份：1) 特发服务因欺诈发行或者因重大信息披露违法受到中国证监会行政处罚；2) 特发服务因涉嫌欺诈发行罪或者因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被依法移送公安机关。(5) 具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：1) 公司或本人因涉嫌证券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；2) 本人因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；3) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其他情形；4) 中国证监会规定的其他情形。(6) 特发服务触及深交所规定的重大违法强制退市标准的，自相关行政处罚决定或者司法裁判作出之日起至公司股票终止上市前，本人不减持公司股份。(7) 本人在限售期满后减持首发前股份的，将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露上市</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		公司是否存在重大负面事项、重大风险、本人认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。(8) 本人将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本人将承担公司、公司其他股东或利益相关方因此所受到的任何损失，违规减持公司股票的收入将归公司所有。(9) 若本人离职或职务变更的，不影响本承诺函的效力，本人仍将继续履行上述承诺。(10) 若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对股票减持以及本人因违反上述承诺而应承担的相关责任有不同规定，本人自愿无条件地遵从该等规定。			
王卫冲	股份限售承诺	<p>(1) 自特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人间接持有特发服务公开发行股票前已发行的股份，也不由特发服务回购该部分股份；(2) 本人在担任特发服务监事期间，每年转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接特发服务股份总数的 25%；在特发服务首次公开发行股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本人直接或间接特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本人直接或间接特发服务股份；在特发服务首次公开发行股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起半年内不转让本人直接或间接特发服务股份；自特发服务首次公开发行股票上市之日起四十八个月内，本人转让的特发服务股份数量不超过本人直接或间接特发服务股份总数的 50%。(3) 所持特发服务股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于特发服务首次公开发行 A 股股票的发行价</p> <p>(本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理)。(4) 特发服务存在下列情形之一，自相关决定作出之日起至公司股票终止上市或者恢复上市前，本公司不减持公司股份：1) 特发服务因欺诈发行或者因重大信息披露违法受到中国证监会行政处罚；2) 特发服务因涉嫌欺诈发行罪或者因涉嫌违规披露、不披露重要信息罪被依法移送公安机关。(5) 具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：1) 公司或本人因涉嫌证</p>	2020 年 12 月 21 日	十二个月	履行中

		<p>券期货违法犯罪，在被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查期间，以及在行政处罚决定、刑事判决作出之后未满六个月的；2）本人因违反证券交易所业务规则，被证券交易所公开谴责未满三个月的；3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则规定的其他情形；4）中国证监会规定的其他情形。（6）特发服务触及深交所规定的重大违法强制退市标准的，自相关行政处罚决定或者司法裁判作出之日起至公司股票终止上市前，本人不减持公司股份。（7）本人在限售期满后减持首发前股份的，将明确并披露公司的控制权安排，保证上市公司持续稳定经营；将依照《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》披露减持计划，在减持计划中披露上市公司是否存在重大负面事项、重大风险、本人认为应当说明的事项，以及交易所要求披露的其他内容。（8）本人将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本人将承担公司、公司其他股东或利益相关方因此所受到的任何损失，违规减持公司股票的收益将归公司所有。（9）若本人离职或职务变更的，不影响本承诺函的效力，本人仍将继续履行上述承诺。（10）若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对股票减持以及本人因违反上述承诺而应承担的相关责任有不同规定，本人自愿无条件地遵从该等规定。</p>			
	<p>深圳市特发集团有限公司</p>	<p>股份减持承诺</p> <p>（1）本公司将按照特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书以及本公司出具的各项承诺载明的限售期限要求，并严格遵守法律法规、规范性文件的相关规定，在限售期限内不减持特发服务股票（2）本公司拟长期持有特发服务的股份。在股份锁定期满后两年内，本公司无减持所持有的特发服务股票的计划。但若出现法律法规、政策变化、不可抗力等客观原因，本公司可决定在锁定期满后两年内减持，且每年减持股票数量不超过首次公开发行前持有特发服务股份的 5%。（3）减持股份的价格将不低于首次公开发行股票时的发行价；上述两年期限届满后减持特发服务股票时，将按市价且不低于特发服务最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权除息处理）</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>股份锁定期满后两年</p>	<p>履行中</p>

			<p>的价格进行减持。(4) 减持方式将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式减持公司股票。(5) 信息披露所持股票在锁定期满后两年内减持的, 将提前五个交易日通知特发服务, 并由特发服务在减持前三个交易日予以公告。其减持特发服务股票时, 将严格依照《公司法》《证券法》、中国证监会和证券交易所的相关规定执行。若本公司因未履行上述承诺而获得(超额)收入的, 所得收入归特发服务所有, 并将在获得收入的五日内将前述收入支付给特发服务指定账户。如果因本公司未履行上述承诺事项给特发服务或其他投资者造成损失的, 本公司将向特发服务或者其他投资者依法承担赔偿责任。</p>			
江苏南通三建集团股份有限公司	股份减持承诺	<p>(1) 本公司将按照特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书以及本公司出具的各项承诺载明的限售期限要求, 并严格遵守法律法规、规范性文件的相关规定, 在限售期限内不减持特发服务股票。(2) 本公司将在不违反相关法律、法规和规范性文件之规定并满足上述限售条件下, 本公司将综合考虑证券市场情况以及本公司的财务状况、资金需求等因素后作出减持股份的决定。(3) 减持股份的价格将不低于首次公开发行股票时的发行价; 若发行人股票发生除权、除息事项的, 上述发行价格及相应股份数量将进行相应调整。(4) 减持方式将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式减持公司股票。(5) 信息披露所持股票在锁定期满后减持的, 将提前五个交易日通知发行人, 并由发行人在减持前三个交易日予以公告。其减持发行人股票时, 将严格依照《公司法》《证券法》、中国证监会和证券交易所的相关规定执行。若本公司因未履行上述承诺而获得(超额)收入的, 所得收入归特发服务所有, 并将在获得收入的五日内将前述收入支付给特发服务制定账户。如果因本公司未履行上述承诺事项给特发服务或其他投资者造成损失的, 本公司将向特发服务或者其他投资者依法承担赔偿责任。</p>	2020 年 12 月 21 日	股份锁定期满后两年	履行中	
深圳市银坤投资股份	股份减持承诺	<p>(1) 本公司将按照特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书以及本公司出具的各项承诺载明的限售期限要求, 并严格遵守法</p>	2020 年 12 月 21 日	股份锁定期满后两年	履行中	

有限公司		律法规、规范性文件的相关规定，在限售期限内不减持特发服务股票。(2) 本公司拟长期持有发行人的股份。在股份锁定期满后两年内，本公司无减持所持有的发行人股票的计划。但若出现法律法规、政策变化、不可抗力等客观原因，本公司可决定在锁定期满后两年内减持，且每年减持股票数量不超过首次公开发行前持有发行人股份的 5%。(3) 减持股份的价格将不低于首次公开发行股票时的发行价；上述两年期限届满后减持发行人股票时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权除息处理）的价格进行减持。(4) 减持方式将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式减持公司股票。(5) 信息披露所持股票在锁定期满后两年内减持的，将提前五个交易日通知发行人，并由发行人在减持前三个交易日予以公告。其减持发行人股票时，将严格依照《公司法》、《证券法》、中国证监会和证券交易所的相关规定执行。若本公司因未履行上述承诺而获得（超额）收入的，所得收入归特发服务所有，并将在获得收入的五日内将前述收入支付给特发服务指定账户。如果因本公司未履行上述承诺事项给特发服务或其他投资者造成损失的，本公司将向特发服务或者其他投资者依法承担赔偿责任。			
深圳市特发集团有限公司	股份回购承诺	(1) 本公司保证特发服务本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。(2) 如特发服务不符合发行上市条件，以欺诈手段骗取发行注册并已经发行上市的，本公司将在中国证监会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份回购程序，购回特发服务本次公开发行的全部新股。	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
深圳市特发服务股份有限公司	股份回购承诺	(1) 本公司保证特发服务本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。(2) 如本公司不符合发行上市条件，以欺诈手段骗取发行注册并已经发行上市的，本公司将在中国证监会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份回购程序，购回特发服务本次公开发行的全部新股。	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
曹阳;陈宝杰;崔平;李	股份回购承诺	1、本人保证特发服务首次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。2、若特	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

	<p>林;廖森林;马晓珣;施晖;王捷;王隽;王立涛;王卫冲;吴锐楷;徐德勇;尹玉刚;张建军;周初新</p>		<p>发服务不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。3、若本人违反上述承诺，本人将在特发服务股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，并在违反上述承诺发生之日起5个工作日内，停止在特发服务处领取薪酬或津贴、股东分红，同时本人持有的特发服务股份将不得转让，直至本人按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。</p>			
<p>深圳市特发服务股份有限公司</p>	<p>IPO 稳定股价承诺</p>		<p>“公司上市后三年内，若公司股价持续低于每股净资产（指公司最近一期经审计的每股净资产，如果公司因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则相关的计算对比方法按照有关规定作除权除息处理，下同），公司将依次通过回购公司股票、控股股东增持公司股票、董事（不含独立董事，下同）及高级管理人员增持公司股票的方式启动股价稳定措施。公司稳定股价的措施（1）启动股价稳定措施的具体条件 1）启动条件当公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于每股净资产时，在回购股票符合相关法律、行政法规和规范性文件的规定，且不会导致公司股权分布不符合上市条件或触发控股股东的要约收购义务的情况下，公司将启动稳定股价预案，并提前公告具体实施方案。2）停止条件如稳定股价具体方案已启动但尚未实施且仍在实施期内，当公司股票连续 5 个交易日的收盘价高于每股净资产时，则本次稳定股价方案停止实施。稳定股价具体方案实施完毕或停止实施后，如再触发上述启动条件，则再次启动稳定股价措施。</p> <p>（2）股价稳定措施的实施 1）稳定措施的具体方式股价稳定措施包括：公司回购股票，控股股东增持公司股票，以及董事、高级管理人员增持公司股票等方式。选用前述方式时应考虑：不能导致公司不满足法定上市条件；不能迫使控股股东履行要约收购义务。股价稳定措施的实施方式的选择顺序如下：①第一顺序为公司回购股票。②第二顺序为控股股东增持公司股票。在满足下列情形之一时启动控股股东稳定股价预案：I 公司无法实施回购股票，且控股股东增持公司股票不会导致公司不满足法定上市条件或触发控股股东的要约收购义务；II 公</p>			

		<p>司虽已实施股票回购预案但仍未满足公司股票连续 5 个交易日的收盘价高于每股净资产的要求。③第三顺序为董事、高级管理人员增持公司股票。在满足下列情形时启动董事、高级管理人员稳定股价预案：在控股股东增持公司股票预案实施完成后，仍未满足公司股票连续 5 个交易日的收盘价高于每股净资产的要求，并且董事、高级管理人员增持公司股票不会导致公司不满足法定上市条件或触发控股股东的要约收购义务。2) 公司回购股票的资金来源公司回购股票的资金来源可以是自有资金，也可以是发行优先股、债券等方式募集所得资金，回购股票的价格不超过每股净资产，回购股票的方式为集中竞价交易方式或证券监督管理部门认可的其他方式。但如果股票回购方案实施前公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施条件的，公司将终止实施该方案。3) 多次采取稳定措施若某一会计年度内公司股价触发上述需采取股价稳定措施的条件后又继续触发，公司将继续按照本预案的规定采取稳定股价的措施，但应遵循以下原则：①单次用于回购股份的资金金额不高于上一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 5%；②单一会计年度内用以稳定股价的回购资金合计不超过上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 20%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如果下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，公司将继续按照上述原则执行稳定股价预案。(3) 采取股价稳定措施的程序公司在符合《证券法》《公司法》《关于支持上市公司回购股份的意见》《上市公司回购社会公众股份管理办法(试行)》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规和规范性文件的要求，且不会导致公司股权分布不符合法定上市条件或触发控股股东要约收购义务的前提下，在启动稳定股价预案的条件成就之日起 15 个交易日内召开董事会讨论决定公司向社会公众股东回购股份的方案，并提交股东大会审议(公司章程规定或股东大会授权由董事会决定的除外，以下同)。公司回购股票的具体实施方案将在公司依法召开董事会、股东大会作出股份回购决议后公告，并办理通知债权人、向证券监督管理部门和证券交易所等主管部门报送相关材料及办理有关</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>审批或备案手续。(4) 法律责任若非因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等原因, 公司未遵守上述承诺的, 公司将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉; 同时按照中国证监会及其他有关机关认定的实际损失向投资者进行赔偿, 尽可能保护投资者的权益。若公司新聘任董事、高级管理人员, 公司将要求新聘任的董事、高级管理人员履行公司上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺要求。</p>			
	深圳市特发集团有限公司	IPO 稳定股价承诺	<p>“公司上市后三年内, 若公司股价持续低于每股净资产(指公司最近一期经审计的每股净资产, 如果公司因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 则相关的计算对比方法按照有关规定作除权除息处理, 下同), 公司将依次通过回购公司股票、控股股东增持公司股票、董事(不含独立董事, 下同)及高级管理人员增持公司股票的方式启动股价稳定措施。控股股东稳定股价的措施(1)在公司因稳定股价目的审议股票回购方案时, 控股股东承诺将以所控制的全部表决票数在董事会和股东大会上赞成票。(2)启动稳定股价预案的条件在满足下列情形之一时控股股东将启动稳定股价预案: 1) 公司无法实施回购股票, 且控股股东增持公司股票不会导致公司不满足法定上市条件或触发控股股东的要约收购义务; 2) 公司虽已实施股票回购预案但仍未满足公司股票连续 5 个交易日的收盘价高于每股净资产的要求。3) 启动稳定股价预案的程序控股股东承诺将在有关股价稳定措施启动条件成就后的 15 个交易日内通知(公司董事会增持公司股票的计划, 并通过公司发布增持公告。且控股股东将在增持公告发布的次日起开始增持公司股票, 并在履行相关法定手续后的 30 个交易日内实施完毕。(4) 增持股票的方式为集中竞价交易方式或证券监督管理部门认可的其他方式。(5) 若某一会计年度内公司股价触发上述需要采取股价稳定措施条件后又继续触发, 控股股东将继续按照本预案的要求采取稳定股价措施, 但应遵循以下原则: 1) 单次用于增持股票的资金金额不低于上一会计年度自公司领取薪酬总和(税后)的 30%与上一会计年度获得的公司分红金额(税后)的 20%之中的高者; (2)</p>			

		<p>同一会计年度内累计增持股票的金额不超过上一会计年度自公司领取薪酬总和（税后）的 60%与上一会计年度获得的公司分红金额（税后）的 40%之中的高者。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如果下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，控股股东将继续按照上述原则执行稳定股价预案。（6）如未履行上述承诺，控股股东将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；并将在上述事项发生之日起停止从公司处领取股东分红，同时控股股东持有的公司股份将不得转让，直至采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。</p>			
<p>曹阳;陈宝杰;崔平;李林;廖森林;施晖;王捷;王隽;王立涛;吴锐楷;尹玉刚;张建军;周初新</p>	<p>IPO 稳定股价承诺</p>	<p>“公司上市后三年内，若公司股价持续低于每股净资产（指公司最近一期经审计的每股净资产，如果公司因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则相关的计算对比方法按照有关规定作除权除息处理，下同），公司将依次通过回购公司股票、控股股东增持公司股票、董事（不含独立董事，下同）及高级管理人员增持公司股票的方式启动股价稳定措施。董事、高级管理人员稳定股价的措施（1）启动稳定股价预案的条件董事、高级管理人员在满足下列情形时将启动稳定股价预案：在控股股东增持公司股票预案实施完成后，仍未满足公司股票连续 5 个交易日的收盘价高于每股净资产的要求，并且董事、高级管理人员增持公司股票不会导致公司不满足法定上市条件或触发控股股东的要约收购义务。（2）启动稳定股价预案的程序董事、高级管理人员承诺将在有关股价稳定措施启动条件成就后的 15 个工作日内将增持公司股票的计划通知公司董事会，并通过公司发布增持公告。且董事、高级管理人员将在增持公告发布的次日起开始增持公司股票，并在履行相关法定手续后的 30 个工作日内实施完毕。（3）增持股票的方式为集中竞价交易方式或证券监督管理部门认可的其他方式。（4）若某一会计年度内公司股价触发上述需要董事、高级管理人员采取股价稳定措施条件后又继续触发，董事、高级管理人员将继续按照预案的规定采取稳定股价的措施，但应遵循以下原则：1）单次用于增持股票的资金金额不低于董事、高级管理人员在担任公司</p>			

		<p>董事/高级管理人员期间上一会计年度自公司领取薪酬总和（税后）的 30%；2）单一会计年度内累计增持股票的金额不超过董事、高级管理人员在担任公司董事/高级管理人员期间上一会计年度自公司领取薪酬总和（税后）的 60%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如果下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，董事、高级管理人员将继续按照上述原则执行稳定股价预案。（5）如未履行上述承诺，董事、高级管理人员将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；并将在上述事项发生之日起停止从公司处领取薪酬及股东分红，同时董事、高级管理人员持有的公司股份将不得转让，直至采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。</p> <p>（6）若公司新聘任董事、高级管理人员，新聘任的董事、高级管理人员将履行公司上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺要求。”</p>			
曹阳;陈宝杰;崔平;李林;廖森林;施晖;王捷;王隽;王立涛;吴锐楷;尹玉刚;张建军;周初新	分红承诺	<p>深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”）拟首次公开发行股票并在深圳证券交易所创业板上市，本人作为特发服务董事/高级管理人员，将依法履行职责，采取一切必要的合理措施，以协助并促使特发服务按照经特发服务股东大会审议通过的分红回报规划及特发服务上市后生效适用的《深圳市特发服务股份有限公司章程（草案）》的相关规定，严格执行相应的利润分配政策和分红回报规划。本人拟采取的措施包括但不限于：1、根据《深圳市特发服务股份有限公司章程（草案）》中规定的利润分配政策及分红回报规划，制定特发服务利润分配预案；2、在审议特发服务利润分配预案的董事会上，对符合特发服务利润分配政策和分红回报规划要求的利润分配预案投赞成票；3、在特发服务董事会、股东大会审议通过有关利润分配方案后，严格予以执行。</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
曹阳;陈宝杰;崔平;李林;廖森林;马晓珣;施晖;王捷;王隽;王立涛;王卫冲;吴锐楷;徐德	其他承诺	<p>公司董事、监事、高级管理人员关于未履行承诺的约束措施“（1）本人若未能履行在特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书中披露的本人作出的公开承诺事项：1）本人将在公司股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。2）本人将在前述事项发生之日起 10 个工作日内，停止</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

	勇;尹玉刚; 张建军;周 初新		领取薪酬,同时本人直接或间接持有的公司股份(若有)不得转让,直至本人履行完成相关承诺事项。(2)如果因本人未履行相关承诺事项,本人将向公司或者投资者依法承担赔偿责任。”			
	深圳市特发 集团有限公 司	其他承诺	(1)特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书及其他信息披露资料与其相关的内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,不存在指示特发服务违反规定披露信息,或者指使特发服务披露有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的信息的情形,并承担相应的法律责任。(2)若因特发服务招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的,本公司将依法赔偿投资者损失。因特发服务招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,对判断特发服务是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响,并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决的,本公司利用特发服务控股股东地位,促使特发服务依法回购首次公开发行的全部新股,同时本公司将按照二级市场的价格依法购回已转让的原限售股份。本公司购回股票时将依照《公司法》《证券法》、中国证监会和深圳证券交易所的相关规定以及《公司章程》执行。	2020年12 月21日	长期	履行中
	深圳市特发 服务股份有 限公司	其他承诺	(1)特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担相应的法律责任。(2)若本公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,公司将依法回购首次公开发行的全部新股,回购价格不低于公司首次公开发行股份的发行价,期间公司如有派发股利、送股、转增股本等除权除息事项,上述价格相应调整,并在有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决之日起启动回购决策程序,在公司股东大会决议做出之日起次日30个交易日内实施完毕。(2)若本公司招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的,本公司将依法赔偿投资者损失。	2020年12 月21日	长期	履行中

	曹阳;陈宝杰;崔平;李林;廖森林;马晓珣;施晖;王捷;王隽;王立涛;王卫冲;吴锐楷;徐德勇;尹玉刚;张建军;周初新	其他承诺	(1)公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担相应的法律责任。(2)若公司招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的,本人将依法赔偿投资者损失。(3)如果本人未能履行上述承诺,将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉,并在违反上述承诺之日起停止在公司处领取薪酬、津贴及股东分红,同时本人直接或间接持有的公司股份将不得转让,直至本人按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。	2020年12月21日	长期	履行中
深圳市特发服务股份有限公司		其他承诺	公司首次公开发行股票的募集资金到位后,公司的净资产将大幅度增加,总股本亦有相应增加。虽然本次募集资金投资项目投产后,预计未来几年净利润仍将保持持续增长,但募集资金投资项目从投入到产生效益,需要一定的建设期,此期间股东回报主要是通过现有业务实现。如果在此期间公司的盈利能力没有大幅提高,则公司存在净资产收益率和每股收益下降的风险。为降低公司首次公开发行股票摊薄公司即期回报的影响,公司承诺将采取如下措施实现业务可持续发展从而增厚未来收益并加强投资者回报,以填补被摊薄即期回报:(1)加强募集资金管理为规范募集资金的管理和使用,确保本次募集资金专款专用,公司已制定《募集资金管理制度》,明确公司对募集资金实行专户存储制度。募集资金存放于公司董事会决定的专项账户集中管理,做到专款专用,便于加强对募集资金的监管和使用,保证募集资金合法、合理地使用。(2)积极实施募集资金投资项目,尽快获得预期投资收益公司已对本次发行募集资金投资项目的可行性进行了充分论证,该等项目的顺利实施有助于提升公司研发力量,将公司自主掌握的核心业务能力转化为较强的盈利能力。公司积极调配内部资源,已先行通过自筹资金实施部分募投项目;本次发行所募集的资金到位后,公司将加快推进募投项目的建设,提高募集资金使用效率,争取募投项目早日实现预期收益,提供股东回报,降低本次发行所导致的即期回报被摊薄的风险。(3)加强公司运营效率公司将加强企业的	2020年12月21日	长期	履行中

		<p>管理水平和治理水平，加强内部控制，提高运营效率。（4）降低公司运营成本本公司积极推行成本管理，严控成本费用，提升公司利润率水平。即：根据公司整体经营目标，按各部门职能分担成本优化任务，明确成本管理的地位和作用，加大成本控制力度，提升公司盈利水平。</p> <p>（5）强化投资者回报机制为建立对投资者持续、稳定的利润分配机制和回报规划，公司已根据中国证监会的规定和监管要求，制定首次公开发行上市后适用的《公司章程（草案）》，对利润分配尤其是现金分红的条件、比例和股票股利的分配条件等作出了详细规定，完善了公司利润分配的决策程序及机制；同时，公司制定了《股东未来分红回报规划》，以制度的形式稳定公司对股东的中长期回报，维护公司股东享有的资产收益权利。</p>			
深圳市特发集团有限公司	其他承诺	<p>为保障特发服务填补被摊薄即期回报措施能够得到切实履行，特发服务的控股股东特发集团做出如下承诺：1、本公司在任何情况下不滥用控股股东地位，均不会越权干涉特发服务经营管理活动，不会侵占公司利益；2、本公司承诺全面、完整、及时履行特发服务制定的有关填补摊薄即期回报的措施及本公司对此作出的任何有关填补摊薄即期回报的措施及承诺。若本公司违反该等规定，给特发服务或其他股东造成损失的，本公司愿意：（1）在股东大会及中国证监会指定披露媒体作出公开解释并道歉；（2）依法承担对特发服务和/或股东的补偿责任；（3）无条件接受中国证监会和/或深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出的处罚或采取的相关措施。3、若上述承诺适用的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本公司愿意自动适用变更后的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。</p>	2020年12月21日	长期	履行中
曹阳;陈宝杰;崔平;李林;廖森林;施晖;王捷;王隽;王立涛;吴锐楷;尹玉刚;张建军;周初	其他承诺	<p>为降低发行人首次公开发行股票摊薄公司即期回报的影响，并使公司承诺的填补回报措施能够得到切实履行，发行人全体董事、高级管理人员根据中国证监会的相关规定，对发行人填补回报措施能够切实履行作出如下承诺：1、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、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约</p>	2020年12月21日	长期	履行中

新		束。3、不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。4、由董事会或薪酬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、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。如违反以上承诺，本人将承担相应的法律责任。			
深圳市特发集团有限公司	其他承诺	<p>公司控股股东特发集团关于未履行承诺的约束措施（1）如果本公司未履行招股说明书披露的承诺事项，将视情况通过特发服务股东大会、证券监督管理机构、交易所指定途径披露未履行的具体原因，并向特发服务投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。</p> <p>（2）如果因本公司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法向投资者赔偿相关损失。（3）如果本公司未承担前述赔偿责任，则本公司持有的特发服务股份在本公司履行完毕前述赔偿责任之前不得转让，同时特发服务有权扣减本公司所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。（4）本公司在作为特发服务控股股东期间，特发服务若未履行招股说明书披露的承诺事项，给投资者造成损失的，本公司承诺依法承担赔偿责任。</p>	2020年12月21日	长期	履行中
深圳市特发服务股份有限公司	其他承诺	<p>公司关于未履行承诺的约束措施：“如果公司未履行招股说明书披露的承诺事项，将视情况通过公司股东大会、证券监督管理机构、交易所指定途径披露未履行的具体原因，并向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。如果因公司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将依法向投资者赔偿相关损失。在证券监督管理机构或其他有权部门认定公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏等事项后 10 日内，公司将启动赔偿投资者损失的相关工作。投资者损失根据与投资者协商确定的金额，或者依据证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定。”</p>	2020年12月21日	长期	履行中
国浩律师（深圳）事务所;国泰君安证券股份有限公司;国众联资产评估土	其他承诺	<p>1、保荐机构承 诺国泰君安证券作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，作出如下承诺：“若因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。若因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的</p>	2020年12月21日	长期	履行中

	<p>地房地产估价有限公司;天健会计师事务所(特殊普通合伙)</p>		<p>文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给投资者造成损失的,将依法赔偿投资者损失。”2、律师承诺 国浩律师作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的律师,根据法律、法规及规范性文件的有关规定,作出如下承诺:“如本所在本次发行工作期间未勤勉尽责,导致国浩律师(深圳)事务所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述,或在披露信息时发生重大遗漏,导致发行人不符合法律规定的发行条件,造成投资者直接经济损失的,在该等违法事实被认定后,本所将本着积极协商、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,自行并督促发行人及其他过错方一并对投资者直接遭受的、可测算的经济损失,选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解或设立投资者赔偿基金等方式进行赔偿。本所保证遵守以上承诺,勤勉尽责地开展业务,维护投资者合法权益,并对此承担相应的法律责任。”3、会计师承诺 天健会计师作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的审计机构及验资机构,根据法律、法规及规范性文件的有关规定,作出如下承诺:“因本所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制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给投资者造成损失的,将依法赔偿投资者损失,如能证明本所没有过错的除外。”4、评估机构承诺 国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为特发服务首次公开发行股票创业板上市的资产评估机构,根据法律、法规及规范性文件的有关规定,作出如下承诺:“若因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给投资者造成损失的,将依法赔偿投资者损失。”</p>			
<p>股权激励承诺</p>						
<p>其他对公司中小股东所作承诺</p>						
<p>承诺是否按时履行</p>	<p>是</p>					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

适用 不适用

（1）重要会计政策变更

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见本年度报告第十二节财务报告五、重要会计政策及会计估计之39、收入。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2020 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

因执行新收入准则，本公司合并财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日应收账款-714,273.06 元、合同资产 714,273.06 元、合同负债 9,692,214.13 元、其他流动负债 469,910.52 元、预收款项-10,162,124.65 元。相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日应收账款-714,273.06 元、合同资产 714,273.06 元、合同负债 5,004,168.98 元、其他流动负债 264,673.14 元、预收款项-5,268,842.12 元。相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益无影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

(3) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
应收账款	205,440,623.29	204,726,350.23	-714,273.06
合同资产		714,273.06	714,273.06
流动负债:			
预收款项	10,162,124.65		-10,162,124.65
合同负债	不适用	9,692,214.13	9,692,214.13
其他流动负债		469,910.52	469,910.52

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
应收账款	172,234,647.83	171,520,374.77	-714,273.06
合同资产		714,273.06	714,273.06
流动负债:			
预收款项	5,268,842.12		-5,268,842.12
合同负债	不适用	5,004,168.98	5,004,168.98
其他流动负债		264,673.14	264,673.14

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

- 1.合并范围减少处置子公司：深圳市特发鑫润资产经营有限公司，2020年11月27日转让所持全部股权，股权处置价1,458,000元，处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额1,143,109.7元。
- 2.合并范围增加新设子公司：深圳市特发口岸服务有限公司，2020年12月25日设立，持股100%，已出资2,000,000元。
- 3.合并范围增加新设子公司：广东特发东部人力资源服务有限公司，2020年4月1日设立，由深圳特发东部服务有限公司持股100%，暂未实缴出资。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
------------	------------------

境内会计师事务所报酬（万元）	72
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	秦昌明、李巧仪
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

聘任、解聘会计师事务所情况说明

根据公司业务发展和未来审计的需要，经审慎考虑，公司聘任容诚会计师事务所为公司2020年度审计机构。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司因内部控制审计事项，聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构，总费用为 72 万元，其中年报审计费用 50 万元，内控鉴证费用 22 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。报告期内，公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼的涉案总金额为 198.12 万元，预计总负债为 0 元。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十五、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市特发工程管理有限责任公司	同受控股股东控制	采购	向关联方采购商品、接受劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	17.79	0.06%		否	定期结算	-		
深圳市特发信息股份有限公司	同受控股股东控制	采购	向关联方采购商品、接受劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	16.07	0.06%		否	定期结算	-		
深圳市特发建设服务有限公司	公司参股公司	采购	向关联方采购商品、接受劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	59.91	0.21%		否	定期结算	-		
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	同受控股股东控制公司的参股公司	采购	向关联方采购商品、接受劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	0.69	0.00%		否	定期结算	-		
深圳市中天实业有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	1,189.62	1.08%		否	定期结算	-		
深圳特力吉盟投资有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	782.68	0.71%		否	定期结算	-		
深圳市特发信息股份有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	729.77	0.66%	1,840.95	否	定期结算	-		

司			供劳务	价									
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	270.76	0.25%		否	定期结算	-		
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	226.49	0.21%		否	定期结算	-		
深圳市特发工程管理有限责任公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	207.98	0.19%		否	定期结算	-		
深圳特发华日汽车企业有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	152.99	0.14%		否	定期结算	-		
广东特发信息光缆有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	151.53	0.14%		否	定期结算	-		
荆州市特发置地有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	161.53	0.15%		否	定期结算	-		
青岛涌泰置业有限公司	发行人董事施晖担任董事兼总经理的企业	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	154.02	0.14%		否	定期结算	-		
深圳市汽车工业贸易有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	78.71	0.07%		否	定期结算	-		
深圳经济特区发展中心有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	46.38	0.04%		否	定期结算	-		
深圳市特	同受控	销售	向关联	招投标	中标价	92.25	0.08%		否	定期结	-		

力(集团)股份有限公司	股股东控制		方出售商品、提供劳务	定价或市场价	或市场价						算			
深圳市特发信息光电技术有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招投标定价或市场价	中标价或市场价	14.71	0.01%			否	定期结算	-		
深圳市特发集团有限公司	公司控股股东	受托经营	经营管理权委托	招投标定价或市场价	中标价或市场价	82.64	100.00%			否	定期结算	-		
深圳市特发工程管理有限责任公司	同受控股股东控制	关联租赁	租赁	招投标定价或市场价	中标价或市场价	74.5	3.26%			否	定期结算	-		
深圳市特发集团有限公司	公司控股股东	关联租赁	租赁	招投标定价或市场价	中标价或市场价	117.11	5.12%	353.21		否	定期结算	-		
深圳市特发信息股份有限公司	同受控股股东控制	关联租赁	租赁	招投标定价或市场价	中标价或市场价	55.23	2.42%			否	定期结算	-		
深圳市特力(集团)股份有限公司	同受控股股东控制	关联租赁	租赁	招投标定价或市场价	中标价或市场价	1.74	0.08%			否	定期结算	-		
深圳市特发地产有限公司	同受控股股东控制	关联租赁	租赁	招投标定价或市场价	中标价或市场价	71.38	3.12%			否	定期结算	-		
深圳市中天实业有限公司	同受控股股东控制	关联租赁	租赁	招投标定价或市场价	中标价或市场价	185.16	8.10%	421.24		否	定期结算	-		
港通科技城发展(南通)有限公司	发行人董事施晖担任董事长、发行人监事王卫	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招投标定价或市场价	中标价或市场价	651.08	0.59%	2,326.77		否	定期结算	-		

	冲担任董事的企业												
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	发行人控股股东特发集团公司董事欧鹏担任党委书记、总经理的企业	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	10.53	0.01%		否	定期结算	-		
深圳珠宝产业服务有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	9.26	0.01%		否	定期结算	-		
深圳市特发信息数据科技有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	5.71	0.01%		否	定期结算	-		
深圳市特发集团有限公司	公司控股股东	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	388.8	0.35%		否	定期结算	-		
江苏南通三建集团股份有限公司	公司股东	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	303.21	0.27%	2,331.99	否	定期结算	-		
深圳市特发进出口有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	5.68	0.01%		否	定期结算	-		
深圳市特发华辉石油有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	1.7	0.00%		否	定期结算	-		
深圳市特力宝库供应链科技有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价或市场价	中标价或市场价	7.61	0.01%		否	定期结算	-		

深圳市特发小额贷款有限公司	同受控股股东控制	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	0.71	0.00%		否	定期结算	-		
关联自然人	关联自然人	销售	向关联方出售商品、提供劳务	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	3.59	0.00%		否	定期结算	-		
合计				--	--	6,329.52	--	7,274.16	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				公司于报告期内未发生大额销货退回的情况。									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				公司未对本期将发生的关联交易进行总金额预计。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用。									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十六、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

报告期内，公司向特发集团及其控制的企业提供资产受托管理服务，主要服务对象为特发集团及下属部分企业如深圳经济特区发展中心有限公司、深圳市特发进出口公司等无实际经营业务但拥有较多经营性资产的企业，受托的业务主要是管理空置房产、加油站等。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(2) 承包情况

适用 不适用

承包情况说明

报告期内，公司承包深圳市特发地产有限公司、深圳市中天实业有限公司、深圳市特发信息股份有限公司的停车场进行经营管理，通过向客户支付包干费用取得停车场管理和经营权，通过向车主收取泊位费获取收益。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的承包项目。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司及部分子公司的办公场地、员工宿舍系租赁；公司位于发展中心大厦1栋5层房产用于出租。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、日常经营重大合同

单位：元

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同总金额	合同履行的进度	本期确认的销售收入金额	累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况	影响重大合同履行的各项条件是否发生重大变化	是否存在合同无法履行的重大风险
深圳市特发服务股份有限公司	华为技术有限公司	206,238,467.76	正常履行	34,041,352.21	168,812,427.83	回款正常	否	否
深圳市特发服务股份有限公司	华为技术有限公司	188,548,915.88	正常履行	47,458,427.18	106,418,572.64	回款正常	否	否
深圳市特发服务股份有限公司	华为技术有限公司	201,719,467.20	正常履行	34,926,140.50	99,135,161.07	回款正常	否	否

4、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

5、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十七、社会责任情况

1、履行社会责任情况

开展扶贫消费，助力打赢脱贫攻坚战

公司工会采购扶贫产品20万元，并广泛发动职工参与消费扶贫，助力打赢脱贫攻坚战。

组织捐款支援抗疫

2020年疫情爆发，公司组织86名党员自愿捐款2万余元支持“抗”疫。

派驻员工参与定点扶贫

将资产经营公司华辉加油站站长温文裕派驻到特发集团定点扶贫村——河源市东源县上莞镇李白村扶贫，成为驻村工作队队长、驻村第一书记。按照上级要求，如期完成脱贫攻坚

任务，进入巩固提升新阶段。

围绕中心大局，抗疫当先锋

自新型冠状病毒肺炎爆发以来，特发服务在市国资委指导下，积极响应政府号召，全力支持和保障客户生产生活，坚守疫情防控和复产复工一线岗位，贡献着特发力量和担当，获得有关政府部门、社交媒体和服务对象的充分肯定与认可。

（一）疫情防控和复工复产有关情况

1. 严密部署，筑牢疫情防线

疫情初始，特发服务组织召开紧急工作会议，对疫情预防和控制进行全面部署，要求持续做好在管物业项目重点部位（办公区域、宿舍出入口、闸机、电梯轿厢、楼梯通道、卫生间、垃圾桶）等多次反复的消毒工作，电梯间用紫外线灯进行消毒，门岗人员及保洁员等值班人员均佩戴口罩、防护服、护目镜等，做好进出人员体温检测及二维码认证等。同时，加强对疫情的传播途径和防控知识宣传，发布疫情期间物业管理服务操作指引、应急预案、员工心理关怀等30余份通知。另外，通过电子调查问卷，清查全体员工身体健康状况，建立员工健康档案，实行每日线上健康打卡。

在积极落实各项防控措施和有效管控员工及其家属、分包商健康状况的情况下，深圳地区所管项目及一线值班人员无一人确诊为新冠肺炎。

2. 共渡难关，提供战时保障

在我司服务的深圳、武汉、北京、天津、廊坊、东莞等地的项目中，有超过2000人坚守岗位提供战疫保障。

一是坚守阵地。在深圳地区的坂田华为项目，各行政后勤人员扛起因疫情不能按时返岗人员的职责，奔赴一线岗位，设施人员爬梯子、钻柜子去消毒，保障业务连续性，得到华为认可，获得“战疫天使”称号。在深圳泊林花园项目，项目安全团队每天都按时为两户从湖北返深正在隔离的业主送菜、扔垃圾、测量体温等，用心解决业主每一个需求。

二是驰援湖北。针对我司湖北区域项目分散、员工数量多等特点，为武汉重灾区建立专线联动机制，通过建立沟通群，实行特事特办，采购口罩25万余个、胶手套近2万个以及测温仪、防护服、护目镜、消毒水等各项物资43万余元，让一线员工能够吃饱穿暖，能够有充足的防疫物资，能够安心为客户保驾护航。

驻方舱、守高速、保社区、牢基础，湖北特发人“逆行”守护武汉。在武汉蔡甸区，10余名特发员工主动放弃休假，冲锋在抗疫一线，连续40多天不休，协助社区转运病患，无人临危退缩。在武汉洪山区，有一支4人娘子军，承担隔离求助热线的接拨工作。3部服务电话全天24小时不间断接受咨询，每天近500个来电，她们坚持设身处地对待每一位致电求助者，耐心解答疑问，及时向洪山区防疫指挥部反馈每一条求助信息。还有一支17人的党员先锋队，连续一个多月参与隔离点的运转。在武汉华为基地，武汉分公司在物资采购困难之时勇于担当，安排车辆协助采买测温仪、消毒液、净化器、应急药品等34项物资。紧急奔走5个多小时车程，到湖北仙桃紧急调运口罩。在湖北麻城，特发武汉分公司火速增员29人支援12345市民热线，24小时轮流参与热线值班。除此之外，在湖北的很多项目，还有一批又一批特发人临危受命，直面疫情，扛起责任与担当，为火神山设计单位、华为、阿里、中移动等做好疫情防控与保障服务。

三是共抗疫情。在北京环科院项目，北京分公司为进一步做好社区疫情防控工作，减少小区人员因为采购蔬菜水果的外出，积极联络各服务平台与北京优鲜生活达成合作，将新鲜的蔬菜水果送到社区内，在经过严格检查后开始售卖。社区蔬菜水果直通车采取“农社对接”方式，减少中间环节，不但菜品新鲜，而且价格也低于市场价10%—15%，解决了特殊时期居民买菜难、买菜贵问题，得到业主一致好评。在杭州阿里项目，一支19人的24小时留守攻坚队伍主动放弃与家人团聚机会，为园区疫情防控无间断坚守。在华为成都项目，为加强园

区对风险人员识别和管控第一道岗，我司弱电工程师苟浩、小型整改工程师肖波主动出击，共同开发“员工风险识别扫码”新程序，实现扫码入园即可识别风险人员，阻断病毒进入园区，得到华为行政嘉奖令，新程序在华为国内各基地推广应用。

四是免租减费。我司坚决落实市国资委关于减免物业租金政策，全方位向租户宣贯相关政策，帮助中小民企渡过难关，进一步彰显我司社会责任和奉献担当。

（二）所获成绩

特发服务勇于担当作为，硬核逆行疫情，为客户营造安全良好的办公及生活环境，赢得客户充分认可和赞扬，获得来自华为、阿里、中国移动等客户及业主的锦旗与感谢信93面/封。在华为深圳、成都、武汉、廊坊基地战疫同盟军表彰会上，我司荣获29个团队奖项，207人获得战疫光荣称号。

特发服务抗疫举措得到主流媒体报道和政府部门领导肯定。2月14日，深圳特区报“读特”新闻端刊发标题为《深圳特发服务：为火神山设计单位以及华为、阿里、中移动保驾护航》的文章，赞扬特发服务在新型冠状病毒感染肺炎疫情期间克服重重困难，为客户保驾护航事迹。2月19日，“读特”APP推出题为《特发服务党员先锋队向隔离区进发，搬迁搭建防疫办公室》的文章，赞扬特发党员的大无畏精神。2月24日，特发服务珠宝园项目作为罗湖区疫情防范示范项目，接受深圳电视台“第一现场”专栏采访，并以“防疫复工两不误”为主题在深圳电视台播出；3月1日，学习强国 APP 上刊发题为《深圳罗湖：“黑科技”让疫情防控更高效》的文章，对我司管理的特力永通大厦在电梯内加设使用紫外线消毒灯的举措进行报道，并对使用背负式电动喷雾器、背负式充电超低容量喷雾机等新一代工具在大面积室内公共区域进行全面消杀的做法进行宣传。

3月17日，深圳市人大常委副主任贺海涛、罗湖区委副书记罗育德莅临珠宝园（我司在管物业项目）调研复工复产及疫情防控情况时，对严格执行人员出入管理、场所通风、环境消杀、设置临时隔离间等防控举措给予肯定。南山区政府复工复产督导组在走访中，对我司信息港分公司在疫情期间为园区提供的贴心服务点赞。

综上所述，特发服务在这一场没有硝烟的全民战疫中，筑起疫情防控的“铜墙铁壁”，奉献了一份特发力量。

保就业保民生发挥生力军作用

特发服务团委新年再添荣誉，获评深圳市“六保六稳”青年先锋队。

1.在保群众就业方面，根据公司各地下属单位的岗位需求，先锋队配合人力资源部门，到广州、贵州、内蒙古等地开展校园招聘，到部队开展退伍军人招聘。此外，开展在线招聘，打造“就业服务不打烊、网上招聘不停歇”全天候服务模式。推进在线办理入职服务，对入职员工开展职业规划，利用公司网络学院平台，实施“网络学院线上技能培训”。

2.在保基层运转方面，下属政务服务公司在深圳市福田区相关部门的政务服务窗口借助信息化设备，提升办事效率，让群众少跑腿，数据多跑路，提升服务质量，创建先锋模范岗。组建志愿服务队伍，在公司服务的园区、商业区、住宅小区开展志愿服务活动，对文明城市创建提供配套辅助服务。

3.在保市场主体方面，针对高科技园区客户，不断创新服务业态，为其高速发展保驾护航；提供人性化行政管理服务，为客户提供更加有体验感的工作环境。在园区开展办公租赁服务宣传，促进物业租赁。

4.在保基本民生方面，关注基层员工动态，带头对困难群体提供关爱服务；针对住宅物业，在疫情结束前，由先锋队员开展志愿服务，持续提供卫生、安全的生活环境与生活秩序。

吸收退伍军人、残疾人就业

近年来，在发展经营的同时，特发服务勇于承担社会责任，积极吸收退伍军人、残障人员就业，得到各地政府的肯定。2020年公司共吸收52名退伍军人、8名残疾人就业。在公司培

养下，其中个别人还成为所在单位的业务骨干。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

不适用

公司当前从事的业务不涉及环保方面的情况。

十八、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十九、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	75,000,000	75.00%	3,666,950			-2,499,900	1,167,050	76,167,050	76.17%
1、国家持股									
2、国有法人持股	48,750,000	48.75%	6,147				6,147	48,756,147	48.76%
3、其他内资持股	26,250,000	26.25%	3,656,479			-2,499,900	1,156,579	27,406,579	27.41%
其中：境内法人持股	26,250,000	26.25%	3,651,986			-2,499,900	1,152,086	27,402,086	27.40%
境内自然人持股			4,493				4,493	4,493	0.00%
4、外资持股			4,324				4,324	4,324	0.00%
其中：境外法人持股			4,215				4,215	4,215	0.00%
境外自然人持股			109				109	109	0.00%
二、无限售条件股份			21,333,050			2,499,900	23,832,950	23,832,950	23.83%
1、人民币普通股			21,333,050			2,499,900	23,832,950	23,832,950	23.83%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	75,000,000	75.00%	25,000,000				25,000,000	100,000,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

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21日在深圳证券交

易所创业板首次公开发行人民币普通股股票25,000,000股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

2020年11月6日，中国证券监督管理委员会出具了《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）；2020年12月17日，深圳证券交易所出具了《关于深圳市特发服务股份有限公司人民币普通股股票在创业板上市的通知》（深证上【2020】1242号）。公司于2020年12月21日在深圳证券交易所创业板首次公开发行人民币普通股股票25,000,000股。

股份变动的过户情况

适用 不适用

2020年12月17日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券初始登记确认书》，公司于2020年12月17日办理完成新股初始登记，登记数量为100,000,000股，其中无限售条件的股份为21,333,050股，有限售条件的股份为78,666,950股。

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

项目	2020年			
	股份变动前	股份变动后	差异金额	差异比例（%）
基本每股收益（元）	1.32	1.32	0	0.00%
稀释每股收益（元）	1.32	1.32	0	0.00%
归属与公司普通股股东的每股净资产（元）	4.72	7.86	3.15	66.71%

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	拟解除限售日期
深圳市特发集团有限公司	47,775,000	0	0	47,775,000	首发前限售股	2023年12月21日

江苏南通三建集团股份有限公司	15,000,000	0	0	15,000,000	首发前限售股	2021年12月21日
深圳市银坤投资股份有限公司	11,250,000	0	0	11,250,000	首发前限售股	2021年12月21日
深圳市特发投资有限公司	975,000	0	0	975,000	首发前限售股	2023年12月21日
首次公开发行战略配售股份	0	2,500,000	2,499,900 ³	100	首发后限售股	2021年12月21日
网下限售股份	0	1,166,950	0	1,166,950	首发后限售股	2021年6月21日
合计	75,000,000	3,666,950	2,499,900	76,167,050	--	--

注：3 有限售条件股份按照中登下发的《限售股明细表》（截止 2020.12.31）填写，本期解除限售股数 249.99 万股系转融通出借所致。

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
特发服务	2020年12月10日	18.78元/股	25,000,000	2020年12月21日	25,000,000		上市公告书	2020年12月18日
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
其他衍生证券类								

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

2020年11月6日，公司经中国证监会同意注册；2020年12月21日，公司在深圳证券交易所创业板首次公开发行股票25,000,000股。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

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，公司向社会公开发行人民币普通股（A股）股票2,500万股，并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《验资报告》（天健验[2020]3-141号），确认公司首次公开发行股票完成后，公司注册资本由7,500万元变更为10,000万元，公司股份总数由7,500万股变更为10,000万股。公司首次公开发行前后地股本结构变化详细如下：

序号	股东名称	发行前		发行后	
		持股数量(股)	持股比例	持股数量(股)	持股比例
1	特发集团(SS)	47,775,000	63.70%	47,775,000	47.78%
2	南通三建	15,000,000	20.00%	15,000,000	15.00%
3	银坤投资	11,250,000	15.00%	11,250,000	11.25%
4	特发投资(SS)	975,000	1.30%	975,000	0.98%
5	社会公众	-	-	25,000,000	25.00%
总计		75,000,000	100.00%	100,000,000	100.00%

公司首次公开发行股票募集资金净额为432,566,331.38元，其中计入实收股本25,000,000.00元，计入资本公积407,566,331.38元。公司资产和负债结构的变动情况具体可参见本报告第二节“公司简介和主要财务指标”之第五小节“主要会计数据和财务指标”部分。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	20,340	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	14,302	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注9)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注9)	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市特发集团有限公司	国有法人	47.78%	47,775,000		47,775,000			
江苏南通三建集团股份有限公司	境内非国有法人	15.00%	15,000,000		15,000,000			
深圳市银坤投资股份有限公司	境内非国有法人	11.25%	11,250,000		11,250,000			
深圳市特发投资有限公司	国有法人	0.98%	975,000		975,000			
上海阿杏投资	其他	0.31%	309,850	309,850		309,850		

管理有限公司 —阿杏兴杏 1 号私募证券投资 基金								
张永胜	境内自然人	0.30%	300,000	300000		300,000		
上海孝庸资产 管理有限公司 —孝庸金貔貅 十六号私募证 券投资基金	其他	0.23%	230,000	230000		230,000		
中信证券股份 有限公司	国有法人	0.20%	196,213	196213		196,213		
何婷婷	境内自然人	0.18%	180,000	180000		180,000		
华泰证券股份 有限公司	国有法人	0.18%	179,838	179838	116	179,722		
战略投资者或一般法人因配售 新股成为前 10 名股东的情况 (如有)(参见注 4)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动 的说明	深圳市特发集团有限公司与深圳市特发投资有限公司为一致行动人,其他股东之间一致行动 人关系尚未可知。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
上海阿杏投资管理有限公司— 阿杏兴杏 1 号私募证券投资基金	309,850	人民币普通 股	309,850					
张永胜	300,000	人民币普通 股	300,000					
上海孝庸资产管理有限公司— 孝庸金貔貅十六号私募证券投资 基金	230,000	人民币普通 股	230,000					
中信证券股份有限公司	196,213	人民币普通 股	196,213					
何婷婷	180,000	人民币普通 股	180,000					
华泰证券股份有限公司	179,722	人民币普通 股	179,722					
李世辉	173,600	人民币普通 股	173,600					

国泰君安证券股份有限公司	146,283	人民币普通股	146,283
西藏中睿合银投资管理有限公司—中睿合银昊天 1 期对冲基金	132,300	人民币普通股	132,300
黄婉文	120,300	人民币普通股	120,300
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	股东之间一致行动人关系尚未可知。		
参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 5)	<p>1、公司股东上海阿杏投资管理有限公司—阿杏兴杏 1 号私募证券投资基金通过申万宏源证券公司客户信用交易担保证券账户持有全部 309,850 股;</p> <p>2、公司股东上海孝庸资产管理有限公司—孝庸金貔貅十六号私募证券投资基金通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有全部 230,000 股;</p> <p>3、公司股东何婷婷通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有全部 180,000 股;</p> <p>4、公司股东黄婉文通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有全部 120,300 股。</p>		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市特发集团有限公司	张俊林	1982 年 06 月 20 日	91440300192194195C	投资兴办实业(具体项目另行申报);投资兴办旅游产业;房地产开发经营;国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);经济信息咨询(不含限制项目);经营进出口业务。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	<p>1、深圳市特发集团有限公司报告期内直接持有深交所主板 A 股上市公司深圳市特发信息股份有限公司 36.11%股权;</p> <p>2、深圳市特发集团有限公司报告期内通过汉国三和有限公司间接持有深交所主板 A 股上市公司深圳市特发信息股份有限公司 1.21%股权;</p> <p>3、深圳市特发集团有限公司报告期内直接持有深交所主板 A 股上市公司深圳市特力(集团)</p>			

	<p>股份有限公司 49.09%股权；</p> <p>4、深圳市特发集团有限公司报告期内通过深圳远致富海电子信息投资企业（有限合伙）间接持有深交所创业板 A 股上市公司深圳市麦捷微电子科技股份有限公司 26.37%股权；</p> <p>5、深圳市特发集团有限公司报告期内直接持有深交所主板 A 股上市公司四川新金路集团股份有限公司 1.28%股权。</p>
--	--

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

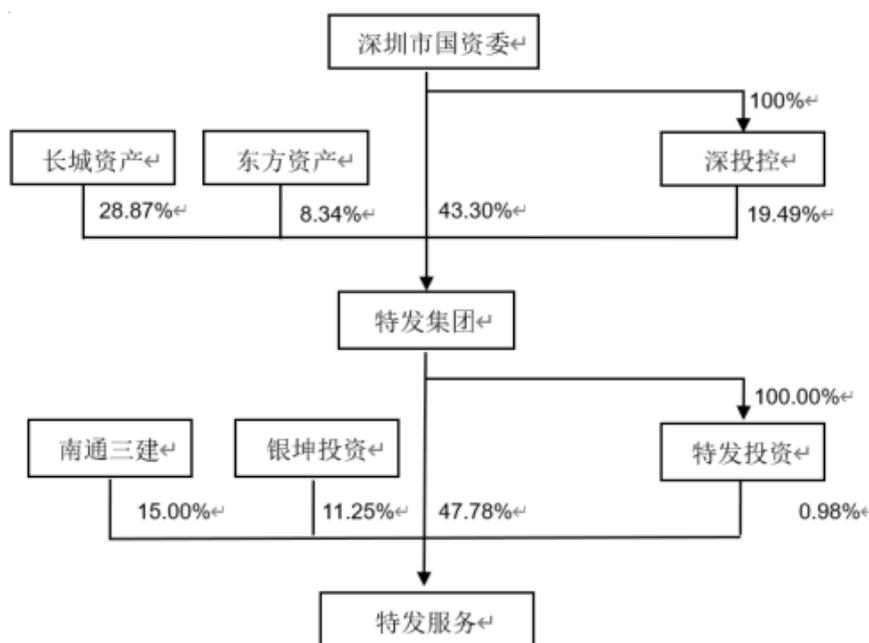
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	余钢	2004 年 08 月 01 日	11440300K317280672	作为深圳市人民政府直属特设机构，根据市政府授权，依照法律法规履行出资人权益，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	<p>公司实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司：直接持有深振业 A (000006.SZ) 21.93% 的股份；通过深圳市赛格集团有限公司持有深赛格 (000058.SZ) 56.7% 的股份；通过深业沙河 (集团) 有限公司持有沙河股份 (000014.SZ) 34.02% 的股份；通过深圳机场 (集团) 有限公司持有深圳机场 (000089.SZ) 56.97% 的股份；通过深圳市盐田港集团有限公司持有盐田港 (000088.SZ) 67.48% 的股份；直接持有深圳能源 (000027.SZ) 47.82% 的股份；直接持有深圳燃气 (601139.SH) 50.07% 的股份；通过深圳市通产集团有限公司持有力合科创 (002243.SZ) 15.53% 的股份；通过深圳市特发集团有限公司持有特力 A (000025.SZ) 49.09% 的股份；通过深圳市食品物资集团有限公司持有农产品 (000061.SZ) 34% 的股份；通过深圳市特区建工集团有限公司和深圳市资本运营集团有限公司合计持有天健集团 (000090.SZ) 39.57% 的股份；通过深圳市食品物资集团有限公司持有深粮控股 (000019.SZ) 63.79% 的股份；通过深圳市投资控股有限公司持有深深房 A (000029.SZ) 63.55% 的股份；通过深圳市投资控股有限公司持有深物业 A (000011.SZ) 56.96% 的股份；通过深圳市投资控股有限公司持有国信证券 (002736.SZ) 33.53% 的股份；通过深圳市投资控股有限公司持有深纺织 A (000045.SZ) 46.10% 的股份；通过深圳市资本运营集团有限公司持有建科院 (300675.SZ) 42.86% 的股份；通过深圳市创新投资集团有限公司持有中新赛克 (002912.SZ) 26.09% 的股份；通过深圳市投资控股有限公司持有怡亚通 (002183.SZ) 18.30% 的股份；通过深圳市投资控股有限公司持有天音控股 (000829.SZ) 18.89% 的股份；通过深圳远致富海电子信息投资企业 (有限合伙) 持有麦捷科技 (300319.SZ) 26.37% 的股份；通过深圳市投资控股有限公司持有英飞拓 (002528.SZ) 26.35% 的股份等。</p>			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
江苏南通三建集团股份有限公司	黄裕辉	2001 年 03 月 18 日	124243.558 万元人民币	房屋建筑工程施工总承包、建筑装修装饰工程专业承包、钢结构工程专业承包、机电设备安装工程专业承包、市政公用工程施工总承包、消防设施工程专业承包、地基与基础工程专业承包、机电安装工程专业承包（以上范围凭资质经营）；承包境外工业与民用建筑工程及境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）；建筑材料销售；机具租赁；建筑节能技术开发与设计；建筑施

				工技术开发 园林绿化工程施工；园林养护管理。
深圳市银坤投资股份有限公司	周初新	2015 年 12 月 10 日	1000 万元人民币	股权投资，投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
陈宝杰	董事长、 董事会秘书	现任	男	53	2018年 10月26 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
崔平	董事、总 经理	现任	男	49	2018年 10月26 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
徐德勇	监事会主 席	现任	男	55	2018年 10月26 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
周初新	董事	现任	男	59	2018年 10月26 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
吴锐楷	董事	现任	男	49	2018年 10月26 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
王捷	董事	现任	男	42	2018年 10月26 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
施晖	董事	现任	男	50	2018年 10月26 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
廖森林	独立董事	现任	男	39	2018年 10月26 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
张建军	独立董事	现任	男	56	2019年 04月08 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
曹阳	独立董事	现任	男	55	2019年 04月23 日	2021年 10月25 日	0	0	0	0	0
王卫冲	监事	现任	男	48	2018年	2021年	0	0	0	0	0

					10月26日	10月25日						
马晓珣	监事	现任	女	39	2018年10月26日	2021年10月25日	0	0	0	0	0	0
李林	副总经理	现任	男	40	2018年10月26日	2021年10月25日	0	0	0	0	0	0
王立涛	副总经理	现任	男	46	2018年10月26日	2021年10月25日	0	0	0	0	0	0
尹玉刚	副总经理	现任	男	49	2018年10月26日	2021年10月25日	0	0	0	0	0	0
王隽	财务总监	现任	男	56	2018年10月26日	2021年10月25日	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

陈宝杰，男，1967年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾任特发集团董事会秘书、职工董事，特发信息股份有限公司副总经理，深圳市特发地产有限公司总经理，2017年12月至2018年10月任特发物业董事长，2018年10月至今任特发服务董事长、董事会秘书。

崔平，男，1971年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任特发物业华为项目管理总监，2010年3月至2016年3月任特发物业副总经理，2016年3月至2018年10月任特发物业董事兼总经理，2018年10月至今任特发服务董事兼总经理。

周初新，男，1961年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任深圳市特发物业管理有限公司经营部经理、总经理助理兼办公室主任、副总经理，2010年12月至2014年12月任特发物业管理部经理兼市场发展部经理，2015年1月至2016年2月任特发物业工会主席兼市场发展部经理，2016年3月至2018年10月任特发物业董事兼副总经理，2018年10月至今任特发服务职工代表董事、工会主席。

施晖，男，1970年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级经济师。曾任江苏南通三建集团有限公司董事、副总裁，江苏南通三建集团有限公司副董事长、副总裁，特发物业董事，现任南通三建控股有限公司副董事长，江苏南通三建集团股份有限公司副董事长、总经理，2018年10月至今任特发服务董事。

吴锐楷，男，1971年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，中级经济师、高级

人力资源管理师。曾任特力集团人力资源部经理、董事会秘书处主任，特发物业董事，现任特发集团经营管理部总经理，特发信息监事，特发服务董事。

王捷，男，1978年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。曾任深圳市特发地产有限公司董事会秘书、特发投资监事，现任特发地产副总经理，2018年10月至今任特发服务董事。

张建军，男，1964年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士。2001年至2006年在深圳大学经济学院任职院长、教授；2007年至今在深圳大学会计与财务研究所任职所长、教授。现任深圳大学会计与财务研究所所长、教授，兼任深圳市飞荣达科技股份有限公司独立董事、深圳市捷顺科技实业股份有限公司独立董事、深圳农村商业银行股份有限公司独立董事、欣旺达电子股份有限公司独立董事、深圳市汇创达科技有限公司独立董事，2019年4月至今任特发服务独立董事。

廖森林，男，1981年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士，曾任广东圣方律师事务所律师、北京市中伦（深圳）律师事务所律师、上海市锦天城（深圳）律师事务所律师、广东海埠律师事务所合伙人，现任广东俨道律师事务所合伙人，特发服务独立董事。

曹阳，男，1965年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科，经济师，工程师。曾任深圳市物业管理研究所所长、深圳市物业管理协会常务副会长兼秘书长。现任深圳中深南方物业管理研究院有限公司执行董事、深圳市物业管理行业协会会长、玉禾田环境发展集团股份有限公司独立董事和深圳市新一佳彩福商场有限公司董事，2019年4月至今任特发服务独立董事。

徐德勇，男，1965年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级会计师，财政部特聘管理会计专家（第一届）。曾任特发信息总会计师，深圳市特发黎明光电（集团）有限公司监事会主席，深圳市特发投资有限公司监事会主席，特发物业监事会主席，2018年10月至今任特发服务监事会主席。

王卫冲，男，1972年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册会计师。曾任江苏南通三建集团有限公司总经理助理、副总经理、财务总监、董事、副总裁兼财务总监，南通三建控股有限公司董事，特发物业监事，现任南通三建监事会主席，南通三建控股有限公司监事会主席，2018年10月至今任特发服务监事。

马晓珣，女，1981年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专。曾任特发物业小区管理处主任助理，特发物业管理部副经理，特发物业综合办公室副主任，2018年10月至今任特发服务职工代表监事兼综合办公室副主任。

李林，男，1980年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任特发物业副总经理，2018年10月至今任特发服务副总经理。

王立涛，男，1974年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任特发物业杭州分公司副总经理、华东区域公司总经理、杭州分公司总经理，2018年10月至今任特发服务副总经理。

尹玉刚，男，1971年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任特发物业坂田管理处安全部部长，特发物业坂田管理处主任，特发物业坂田分公司总经理，2018年10月至今任特发服务副总经理。

王隽，男，1964年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级会计师。曾任深圳市特发地产有限公司财务部部长，特发物业财务总监，2018年10月至今任特发服务财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领
--------	--------	-------	--------	--------	----------

		担任的职务			取报酬津贴
吴锐楷	深圳市特发集团有限公司	经营管理部 总经理	2018年01月 01日		是
施晖	江苏南通三建集团股份有限公司	董事、总经理	2019年04月 06日		是
王卫冲	江苏南通三建集团股份有限公司	监事会主席	2019年04月 06日		是
周初新	深圳市银坤投资股份有限公司	董事、总经理	2017年06月 09日		否
陈宝杰	深圳市银坤投资股份有限公司	董事	2018年09月 28日		否
崔平	深圳市银坤投资股份有限公司	董事	2017年06月 09日		否
马晓珣	深圳市银坤投资股份有限公司	监事	2017年06月 09日		否
王隼	深圳市银坤投资股份有限公司	董事	2017年06月 09日		否
李林	深圳市银坤投资股份有限公司	董事	2017年06月 09日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位 担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领 取报酬津贴
陈宝杰	深圳市特发政务服务有限公司	董事、总经理	2018年04月 11日		否
陈宝杰	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事长	2018年03月 15日		否
陈宝杰	武汉紫光特发商务服务有限公司	董事	2017年11月 06日		否
陈宝杰	河南特发物业服务有限公司	董事	2018年05月 02日	2020年12月04 日	否
陈宝杰	深圳市特发石油贸易有限公司	董事长	2018年06月 13日		否
崔平	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	2016年10月 17日		否
崔平	深圳特发东部服务有限公司	董事	2018年10月 12日		否
崔平	深圳市特发鑫润资产经营有限公司	董事	2018年08月		否

			03 日		
崔平	深圳市特发政务服务有限公司	董事	2015 年 10 月 15 日		否
崔平	深圳经济特区发展中心有限公司	董事	2017 年 09 月 18 日		否
施晖	港通科技城发展（南通）有限公司	董事长	2016 年 12 月 05 日		否
施晖	南通三建资产管理有限公司	执行董事、总经理	2013 年 06 月 13 日		否
施晖	北京中筑天和建设设计有限公司	董事	2014 年 04 月 18 日		否
施晖	江苏江洲建设发展有限公司	执行董事、总经理	2016 年 04 月 19 日		否
施晖	建易通（北京）国际商业有限公司	董事	2014 年 10 月 22 日		否
施晖	筑客网络技术（上海）有限公司	董事	2018 年 02 月 07 日		否
施晖	首慈实业（上海）股份有限公司	董事	2016 年 10 月 31 日		否
施晖	南通三建控股有限公司	董事	2019 年 04 月 05 日		否
施晖	南通三建电力能源有限公司	董事长	2018 年 02 月 06 日		否
施晖	青岛涌泰旅创产业发展有限公司	董事	2017 年 07 月 24 日		否
施晖	青岛涌泰置业有限公司	董事、总经理	2016 年 03 月 18 日		否
施晖	南通威朗贸易合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2018 年 05 月 14 日		否
施晖	南通诺实投资管理中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2015 年 11 月 23 日		否
施晖	上海滨洲投资管理有限公司	执行董事	2011 年 06 月 17 日		否
施晖	上海仁大人企业发展有限公司	执行董事	2017 年 09 月 20 日		否
施晖	海门市东润投资管理有限公司	执行董事、总经理	2013 年 12 月 17 日		否
施晖	海门中瑞投资管理有限公司	执行董事、总经理	2014 年 10 月 20 日		否

施晖	上海梦治投资有限公司	执行董事	2011年12月08日		否
施晖	珠海天颂仁和企业管理股份有限公司	副董事长	2018年06月06日		否
施晖	广东精艺金属股份有限公司	董事	2019年05月08日		否
周初新	深圳市特发政务服务有限公司	董事	2017年03月06日		否
周初新	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	2016年10月17日		否
周初新	深圳市特发鑫润资产经营有限公司	董事	2018年08月03日		否
吴锐楷	深圳经济特区发展中心有限公司	董事	2016年09月01日		否
吴锐楷	深圳特发小梅沙度假村有限公司	董事	2019年06月01日		否
吴锐楷	深圳市特发信息股份有限公司	监事	2018年02月01日		否
吴锐楷	深圳市特发石油贸易有限公司	监事	2018年06月13日		否
吴锐楷	深圳市海洋世界有限公司	监事	2018年04月02日		否
吴锐楷	深圳市特发小梅沙旅游展有限公司	监事	2018年02月01日		否
吴锐楷	香港汉国三和有限公司	总经理	2016年03月01日		否
王捷	深圳新星索光纤缆通讯有限公司	董事	2018年05月29日		
王捷	深圳市特发房地产开有限公司	董事、总经理	2019年01月24日		
王捷	深圳市特发明兴投资展有限公司	执行董事	2020年05月06日		
张建军	深圳农村商业银行股份有限公司	独立董事	2018年10月08日		
张建军	深圳市飞荣达科技股份有限公司	独立董事	2016年02月02日		
张建军	佛山市燃气集团股份有限公司	独立董事	2015年09月11日		

张建军	深圳市捷顺科技实业股份有限公司	独立董事	2016年02月02日		
张建军	美盈森集团股份有限公司	独立董事	2000年05月17日		
曹阳	深圳中深南方物业管理研究院有限公司	执行董事	2015年08月10日		
曹阳	深圳市新一佳彩福商场有限公司	董事	2001年01月05日		
曹阳	玉禾田环境发展集团股份有限公司	独立董事	2018年02月08日		
徐德勇	深圳福斯特数控机床有限公司	董事, 总经理	2013年10月24日		
徐德勇	深圳市发发实业股份有限公司	监事	2009年05月15日		
王卫冲	港通科技城发展(南通)有限公司	董事	2016年12月05日		否
王卫冲	南通三建资产管理有限公司	监事	2013年06月13日		否
王卫冲	北京中筑天和建筑设计有限公司	监事	2014年04月18日		否
王卫冲	江苏南通三建海外劳务有限公司	监事	2016年04月25日		否
王卫冲	南京市园林实业有限公司	监事	2016年12月19日		否
王卫冲	建易通(北京)国际商业有限公司	董事	2014年10月22日		否
王卫冲	筑客网络技术(上海)有限公司	董事	2018年02月07日	2020年10月13日	否
王卫冲	江苏海门农村商业银行股份有限公司	董事	2010年12月16日		否
王卫冲	江苏海门中银富登村镇银行有限责任公司	监事	2011年01月11日		否
王卫冲	南通三建控股有限公司	监事会主席	2019年04月06日		否
王卫冲	青岛涌泰旅创产业发展有限公司	董事	2017年07月24日		否
王卫冲	青岛涌泰置业有限公司	董事	2016年03月18日		否

王卫冲	南通三建电力能源有限公司	监事	2018年02月06日		否
王卫冲	海门金控投资有限公司	执行董事、总经理	2014年11月04日		否
王卫冲	南京园林建设集团有限公司	执行董事、总经理	2016年08月01日		否
王卫冲	海门市东润投资管理有限公司	监事	2013年12月17日		否
王卫冲	南通诚进投资管理中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2015年11月25日		否
王卫冲	海门中瑞投资管理有限公司	监事	2014年10月20日		否
王卫冲	珠海天颂仁和企业管理股份有限公司	董事	2018年06月06日		否
王卫冲	江苏金创信用再担保股份有限公司	董事	2012年12月28日		否
王卫冲	广东精艺金属股份有限公司	监事	2020年06月03日		否
李林	深圳特发商务有限公司	执行董事、总经理	2016年12月28日		否
李林	武汉紫光特发商务服务有限公司	董事	2017年11月06日		否
王隽	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	2017年08月04日		否
王立涛	山东省特发商务服务有限公司	董事、总经理	2019年12月25日		否
王立涛	特发政务服务（天津）有限公司	董事	2018年09月12日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

决策程序：由董事会下设的薪酬委员会提出方案，报董事会或股东大会审议批准。

确定依据：在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的报酬，依据公司《章程》及《薪酬管理制度》等有关规定，按一定标准或工资标准发放，高级管理人员的奖金根据其完成经营业绩确定。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈宝杰	董事长	男	53	现任	106.07	否
崔平	董事、总经理	男	49	现任	101.37	否
徐德勇	监事会主席	男	56	现任	49.77	是
周初新	董事、专职党委副书记	男	59	现任	72.98	否
王隽	财务总监	男	56	现任	77.84	否
李林	副总经理	男	40	现任	96.1	否
王立涛	副总经理	男	46	现任	78.2	否
尹玉刚	副总经理	男	49	现任	94.64	否
王卫冲	监事	男	48	现任	0	是
马晓珣	监事	女	39	现任	36.14	否
曹阳	独立董事	男	55	现任	6	否
廖森林	独立董事	男	39	现任	6	否
张建军	独立董事	男	56	现任	6	否
吴锐楷	董事	男	49	现任	0	是
王捷	董事	男	42	现任	0	是
施晖	董事	男	50	现任	0	是
合计	--	--	--	--	731.11	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	6,074
主要子公司在职员工的数量（人）	2,684
在职员工的数量合计（人）	8,758
当期领取薪酬员工总人数（人）	8,758
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	469
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
管理人员	220
客户服务人员	1,046

工程维护人员	1,340
安全维护人员	2,543
环境绿化人员	775
政务服务人员	2,088
综合服务人员	746
合计	8,758
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	93
本科	1,772
大专	2,603
高中/中专及以下	4,290
合计	8,758

2、薪酬政策

合法性原则：公司薪酬政策的制定和实施严格遵循国家、地区和劳动部门的相关法律法规。

公平性原则：公司基于岗位所承担的工作职责、所具备的工作技能所表现出来的绩效结果等因素综合付薪。

竞争力原则：公司参考外部市场的薪酬水平（同规模、同行业、同业绩、同岗位），基于公司经营的实际情况，制定具有相对竞争力的薪酬水平。

业绩导向原则：领导班子的薪酬与公司的绩效表现相挂钩。

可控性原则：在实现激励价值的同时，薪酬成本、支付能力、支付法律风险具有可控性。

3、培训计划

2020年，公司建立起多层次、多维度的培训体系，深化企业文化价值，实施核心人才计划、航系列培训、践行人才发展主张。面向未来，公司为业务战略服务为抓手，打造梯队人才队伍，完善培训体系建构和知识管理。

1、以能力提升为导向，建立多层次、多维度的培训体系，强化培训效果管控，组织开展各项培训项目提升团队管理水平，业务专业能力；

2、开展人才梯队建设专项培训，实施核心岗位继任计划体系建设及后备人才管理工作，深挖核心人才储备；

3、关注知识建设、加强内部经验萃取，建立公司内训资源库，完善核心业务能力沉淀机制。

4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	6,482,622.34
劳务外包支付的报酬总额（元）	185,727,130.01

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立健全公司内部控制体系，规范公司股东大会、董事会、监事会三会运作。公司董事、监事及高级管理人员恪尽职守、勤勉尽责，切实维护了投资者和公司的利益。

公司制订了《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《累积投票制度实施细则》、《独立董事制度》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作细则》、《对外投资管理制度》、《年报报告制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《控股子公司管理制度》、《募集资金管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《内部审计管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《规范关联方资金往来管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》等相关配套制度。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司的业务均保持独立运作，对各类经营管理事项依法自主做出决策，不存在与控股股东“捆绑”经营的情况。公司的高、中层管理人员均与本公司签订劳动合同，并在本公司领薪，不在控股股东单位兼职；控股股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司兼职或领薪。

公司拥有各类固定资产、流动资产、无形资产等的所有权和使用权，不存在控股股东授权使用情况。

公司依法设立法人治理机构并组建经营班子负责重大经营管理事项的决策，不在控股股东过分干预股东大会、董事会和公司经营班子做出各项重大决策的情况。

公司建立了独立于控股股东的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，并依法独立纳税，不存在控股股东干预公司资金使用或占用公司资金的情况。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年年度股东大会	年度股东大会	100.00%	2020 年 04 月 29 日		
2020 年临时股东大会第一次会议	临时股东大会	100.00%	2020 年 06 月 15 日		
2020 年临时股东大会第二次会议	临时股东大会	100.00%	2020 年 09 月 30 日		

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
张建军	6	5	1	0	0	否	3
曹阳	6	5	1	0	0	否	3
廖森林	6	5	1	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事认真履行职权，积极履行独立董事的相关职责，对董事会会议

的各项议题进行审慎审议，并积极发表独立意见与看法，为董事会的规范运作和科学决策起到积极地促进作用。公司独立董事以丰富的专业知识及从业经验，对公司的发展战略及规范运作等方面提出专业的指导性意见及建议。报告期内，公司独立董事对董事会审议的重大事项均发表审慎、客观的独立意见，具体内容详见与本报告同日刊登于巨潮资讯网的《2020年度独立董事述职报告》。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会。公司召开董事会会议审议确定专门委员会人员。审计委员会成员由三名董事组成，其中两名为独立董事且至少有一名独立董事为会计专业人士。审计委员会设主任委员（召集人）一名，由独立董事委员担任并负责主持委员会工作。具体人员构成为：张建军、廖森林、吴锐楷，其中张建军为公司审计委员会主任委员。战略委员会成员由三名董事组成。战略委员会具体人员构成为：陈宝杰、曹阳、廖森林，其中陈宝杰为战略委员会主任委员。提名委员会成员由三名董事组成，其中两名为独立董事。提名委员会设主任委员（召集人）一名，由独立董事担任，负责主持委员会工作。具体人员构成为：陈宝杰、张建军、曹阳，其中独立董事曹阳为公司提名委员会主任委员。薪酬与考核委员会成员由三名董事组成，其中独立董事不少于二名。薪酬与考核委员会设主任委员（召集人）一名，由独立董事担任，负责主持委员会工作。具体人员构成为：崔平、张建军、曹阳，其中独立董事张建军为公司薪酬与考核委员会主任委员。报告期内，审计委员会共召开两次会议，薪酬与考核委员会共召开一次会议，未召开战略委员会和提名委员会会议。符合《审计委员会工作细则》、《薪酬与考核委员会工作细则》、《提名委员会工作细则》、《战略委员会工作细则》等文件的规定，专业委员会的工作开展对公司的治理和规范运作起到了有效的监督和管理作用。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司董事会下设薪酬与考核委员会，主要负责制定公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核；负责制订、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案。公司高级管理人员根据公司制定的年度经营目标对公司进行经营管理，并与公司签订经营责任书，公司依据经营责任书及年度目标完成情况对高级管理人员进行考核。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 04 月 24 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 《内部控制鉴证报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷认定标准：</p> <p>1、公司董事、监事和高级管理人员严重舞弊；</p> <p>2、对已经公告的财务报告出现重大差错而进行的差错更正；</p> <p>3、重要业务缺乏制度控制或制度体系失效。</p> <p>重要缺陷认定标准：</p> <p>1、未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>2、未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>3、重要业务制度或系统存在缺陷</p> <p>一般缺陷认定标准：</p> <p>1、当期财务报告存在小额差错，而内部控制运行过程中未发现该差错；</p> <p>2、一般业务制度或系统存在缺陷；</p> <p>3、上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>重大缺陷认定标准：</p> <p>1、决策程序导致重大失误；</p> <p>2、公司违反国家法律法规并受到处罚；</p> <p>3、中高级管理人员和高级技术人员流失严重；</p> <p>4、媒体频现负面新闻，涉及面广；</p> <p>5、内部控制重大或重要缺陷未得到整改。</p> <p>重要缺陷认定标准：</p> <p>1、决策程序导致出现一般失误；</p> <p>2、违反公司章程，形成损失；</p> <p>3、关键岗位业务人员流失严重；</p> <p>4、媒体出现负面新闻，波及局部区域；</p> <p>5、内部控制重要或一般缺陷未得到整改。</p> <p>一般缺陷认定标准：</p> <p>1、决策程序不符合公司规章制度，但未形成损失；</p> <p>2、公司管理层违反公司规章制度，但未形成损失；</p> <p>3、一般岗位业务人员流失严重；</p> <p>4、媒体出现负面新闻，但影响不大；</p> <p>5、一般业务制度或系统存在缺陷。</p>
定量标准	<p>重大缺陷认定标准：利润总额错报$\geq 5\%$，或资产总额错报$\geq 3\%$，或经营收入错报$\geq 1\%$，或所有者权益错报$\geq 1\%$。</p> <p>重要缺陷认定标准：$3\% \leq$利润总额错报$< 5\%$，或$0.5\% \leq$资产总额错报$< 3\%$，或$0.5\% \leq$经营收入错报$< 1\%$，或$0.5\% \leq$所有者权益错报$< 1\%$。</p>	<p>重大缺陷认定标准：直接损失金额≥ 500万元。</p> <p>重要缺陷认定标准：100 万元\leq直接损失金额< 500万元。</p> <p>一般缺陷认定标准：直接损失金额< 100万元。</p>

	一般缺陷认定标准：利润总额错报<3%，或资产总额错报<0.5%，或经营收入错报<0.5%，或所有者权益错报<0.5%。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
特发服务公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2021 年 04 月 24 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 22 日
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	容诚审字[2021]518Z0376 号
注册会计师姓名	李巧仪 秦昌明

审计报告正文

深圳市特发服务股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市特发服务股份有限公司（以下简称特发服务公司）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了特发服务公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于特发服务公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1、事项描述

参见本报告第十二节“财务报告”之五“重要会计政策及会计估计”之39“收入”，以及第十二节“财务报告”之七“合并财务报表项目注释”之61“营业收入和营业成本”。

特发服务公司营业收入主要来自于公司提供综合物业服务、政务服务和增值服务。2020年度实现营业收入人民币1,108,659,813.87元，较上年同期增长24.40%。

由于营业收入是特发服务公司关键业绩指标之一，可能存在特发服务公司管理层（以下

简称管理层)通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此,我们将收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们对收入确认实施的相关程序主要包括:

(1)了解与收入确认相关的关键内部控制,评价这些控制的设计,确定其是否得到执行,并测试相关内部控制的运行有效性;

(2)检查主要的销售合同,评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定;

(3)对营业收入及毛利率按月度、服务类型等实施分析程序,识别是否存在重大或异常波动,并查明波动原因;

(4)以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件,包括销售合同、发票、结算单据、银行收款凭证等;

(5)结合应收账款函证,以抽样方式向主要客户函证本期销售额;

(6)实施截止测试,检查物业服务收入是否在恰当的会计期间确认;

(7)检查营业收入是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报。

(二)应收账款减值

1、事项描述

参见本报告第十二节“财务报告”之五“重要会计政策及会计估计”之12“应收账款”,以及第十二节“财务报告”之七“合并财务报表项目注释”之5“应收账款”。

截至2020年12月31日,特发服务公司应收账款余额为人民币290,921,005.14元,坏账准备为人民币14,882,558.15元,账面价值为人民币276,038,446.99元,账面价值占资产总额的比例为25.10%。特发服务公司对应收账款按照整个存续期的预期信用损失计提坏账准备。

由于应收账款占资产总额的比重较大,且确定应收账款坏账准备金额涉及重大管理层判断,因此,我们将应收账款的减值确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们对应收账款减值实施的相关程序主要包括:

(1)了解与应收账款减值相关的关键内部控制,评价这些控制的设计,确定其是否得到执行,并测试相关内部控制的运行有效性;

(2)复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据,评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征;

(3)对于单项计提坏账准备的应收账款,抽样检查管理层对预期收取现金流量进行估计的依据,包括客户的财务状况和资信情况、历史交易和回款情况以及前瞻性信息等;

(4)对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款,评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性;评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性;测试应收账款账龄分类以及相应计提的坏账准备是否准确;

(5) 检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

(6) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括特发服务公司2020年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估特发服务公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算特发服务公司、终止运营或别无其他现实的选择。

特发服务公司治理层（以下简称治理层）负责监督特发服务公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对特发服务公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的

结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致特发服务公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就特发服务公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

2021年4月22日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	717,238,075.41	179,135,841.16
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	276,038,446.99	205,440,623.29
应收款项融资		
预付款项	5,196,061.73	3,810,346.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,702,357.37	10,490,038.03
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,535,359.87	3,051,679.69
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,396,295.93	2,499,247.27
流动资产合计	1,017,106,597.30	404,427,775.77
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,219,780.88	9,603,397.71
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	55,590,951.13	58,070,356.09
固定资产	8,561,377.06	7,813,887.14
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	915,001.89	100,184.37
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,430,448.22	1,919,247.38
递延所得税资产	3,960,374.88	2,676,887.01
其他非流动资产		
非流动资产合计	82,677,934.06	80,183,959.70
资产总计	1,099,784,531.36	484,611,735.47
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	72,826,800.85	57,228,409.38
预收款项		10,162,124.65
合同负债	11,843,730.99	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	130,950,733.29	90,119,403.39
应交税费	24,410,949.52	19,546,666.99
其他应付款	42,836,932.67	33,565,049.43
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,037,735.88	1,037,735.85

其他流动负债	585,134.60	
流动负债合计	284,492,017.80	211,659,389.69
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	6,918,238.93	5,597,484.27
非流动负债合计	6,918,238.93	5,597,484.27
负债合计	291,410,256.73	217,256,873.96
所有者权益：		
股本	100,000,000.00	75,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	459,620,537.79	52,054,206.41
减：库存股		
其他综合收益	-78,368.46	13,675.95
专项储备		
盈余公积	16,180,654.54	8,872,253.15
一般风险准备		
未分配利润	210,583,612.67	118,586,894.40
归属于母公司所有者权益合计	786,306,436.54	254,527,029.91
少数股东权益	22,067,838.09	12,827,831.60
所有者权益合计	808,374,274.63	267,354,861.51
负债和所有者权益总计	1,099,784,531.36	484,611,735.47

法定代表人：陈宝杰

主管会计工作负责人：王隽

会计机构负责人：马珍珍

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	603,050,983.91	108,107,178.55
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	230,940,069.84	172,234,647.83
应收款项融资		
预付款项	4,108,273.03	3,004,983.98
其他应收款	65,928,171.91	54,898,207.90
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,532,784.67	3,051,679.69
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,375,839.28	1,159,844.71
流动资产合计	908,936,122.64	342,456,542.66
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	42,973,843.13	36,532,459.96
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	6,680,574.30	5,780,908.95
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	830,660.34	100,184.37

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,140,879.99	1,673,802.05
递延所得税资产	3,346,738.30	2,285,768.45
其他非流动资产		
非流动资产合计	54,972,696.06	46,373,123.78
资产总计	963,908,818.70	388,829,666.44
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	76,476,080.33	54,951,892.36
预收款项		5,268,842.12
合同负债	6,930,672.35	
应付职工薪酬	96,971,705.05	64,821,848.09
应交税费	16,010,674.82	15,077,226.67
其他应付款	43,926,703.68	32,490,207.44
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,037,735.88	1,037,735.85
其他流动负债	402,232.73	
流动负债合计	241,755,804.84	173,647,752.53
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		

递延所得税负债		
其他非流动负债	6,918,238.93	5,597,484.27
非流动负债合计	6,918,238.93	5,597,484.27
负债合计	248,674,043.77	179,245,236.80
所有者权益：		
股本	100,000,000.00	75,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	459,848,108.09	52,281,776.71
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	15,088,942.06	7,780,540.67
未分配利润	140,297,724.78	74,522,112.26
所有者权益合计	715,234,774.93	209,584,429.64
负债和所有者权益总计	963,908,818.70	388,829,666.44

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,108,659,813.87	891,219,944.33
其中：营业收入	1,108,659,813.87	891,219,944.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	975,448,139.38	805,580,884.20
其中：营业成本	878,461,189.19	725,026,923.01
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金		
净额		

保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,256,401.61	5,846,462.27
销售费用	10,000,596.76	9,619,549.24
管理费用	82,191,159.07	64,701,078.31
研发费用		
财务费用	-461,207.25	386,871.37
其中：利息费用		
利息收入	1,120,771.74	329,914.09
加：其他收益	11,222,594.55	2,903,762.41
投资收益（损失以“-”号填列）	3,260,592.87	3,623,556.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,986,359.17	3,497,269.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,225,764.51	-3,213,257.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	143,469,097.40	88,953,122.30
加：营业外收入	314,077.73	2,331,049.58
减：营业外支出	230,397.12	128,140.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	143,552,778.01	91,156,031.43
减：所得税费用	35,203,150.20	23,542,735.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	108,349,627.81	67,613,296.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	108,349,627.81	67,613,296.00

2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	99,305,119.66	65,328,693.53
2.少数股东损益	9,044,508.15	2,284,602.47
六、其他综合收益的税后净额	-92,044.41	8,174.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-92,044.41	8,174.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-92,044.41	8,174.79
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-92,044.41	8,174.79
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	108,257,583.40	67,621,470.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	99,213,075.25	65,336,868.32

归属于少数股东的综合收益总额	9,044,508.15	2,284,602.47
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.32	0.87
（二）稀释每股收益	1.32	0.87

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：陈宝杰

主管会计工作负责人：王隽

会计机构负责人：马珍珍

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	855,216,858.63	677,644,241.76
减：营业成本	689,899,466.31	556,188,227.76
税金及附加	4,104,294.65	4,206,672.67
销售费用	7,090,648.08	6,898,645.70
管理费用	65,567,018.75	50,576,309.74
研发费用		
财务费用	-289,595.33	227,361.30
其中：利息费用		
利息收入	778,957.61	178,288.70
加：其他收益	8,683,102.65	1,941,455.86
投资收益（损失以“-”号填列）	2,555,483.17	3,623,556.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,986,359.17	3,497,269.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,352,456.02	-3,268,316.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	96,731,155.97	61,843,721.08
加：营业外收入	304,227.70	2,063,035.68
减：营业外支出	142,404.99	66,755.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	96,892,978.68	63,840,001.15
减：所得税费用	23,808,964.77	16,242,517.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	73,084,013.91	47,597,483.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	73,084,013.91	47,597,483.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		

7.其他		
六、综合收益总额	73,084,013.91	47,597,483.17
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,116,801,847.85	902,958,387.25
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		62,722.62
收到其他与经营活动有关的现金	32,538,670.33	28,645,720.74
经营活动现金流入小计	1,149,340,518.18	931,666,830.61
购买商品、接受劳务支付的现金	298,634,554.30	251,219,262.75
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现	625,935,360.28	519,190,776.50

金		
支付的各项税费	84,762,625.75	66,379,192.29
支付其他与经营活动有关的现金	36,378,636.74	37,448,960.78
经营活动现金流出小计	1,045,711,177.07	874,238,192.32
经营活动产生的现金流量净额	103,629,341.11	57,428,638.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,751,100.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		126,287.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	517,022.51	188,905.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	306,501.95	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,574,624.46	5,315,193.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,300,093.77	3,080,684.04
投资支付的现金	2,250,000.00	2,250,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,550,093.77	5,330,684.04
投资活动产生的现金流量净额	-4,975,469.31	-15,490.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	443,960,304.16	4,329,479.94
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	498,040.00	1,920,000.00
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	443,960,304.16	4,329,479.94
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		232,683.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,517,481.15	783,000.00

筹资活动现金流出小计	4,517,481.15	1,015,683.74
筹资活动产生的现金流量净额	439,442,823.01	3,313,796.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	67,586.20	8,174.79
五、现金及现金等价物净增加额	538,164,281.01	60,735,118.60
加：期初现金及现金等价物余额	178,973,511.60	118,238,393.00
六、期末现金及现金等价物余额	717,137,792.61	178,973,511.60

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	863,077,384.65	677,336,844.79
收到的税费返还		62,722.62
收到其他与经营活动有关的现金	24,526,900.71	59,688,520.74
经营活动现金流入小计	887,604,285.36	737,088,088.15
购买商品、接受劳务支付的现金	276,619,281.89	249,660,744.00
支付给职工以及为职工支付的现金	448,672,668.76	361,645,205.86
支付的各项税费	61,751,110.75	48,404,798.14
支付其他与经营活动有关的现金	36,692,485.74	29,661,079.99
经营活动现金流出小计	823,735,547.14	689,371,827.99
经营活动产生的现金流量净额	63,868,738.22	47,716,260.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,751,100.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		126,287.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	286,850.36	188,905.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,458,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,495,950.36	5,315,193.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,108,336.67	2,449,498.83
投资支付的现金	7,095,000.00	4,330,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	11,203,336.67	6,779,498.83
投资活动产生的现金流量净额	-7,707,386.31	-1,464,305.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	443,462,264.16	2,409,479.94
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	443,462,264.16	2,409,479.94
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,517,481.15	783,000.00
筹资活动现金流出小计	4,517,481.15	783,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	438,944,783.01	1,626,479.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	495,106,134.92	47,878,434.63
加：期初现金及现金等价物余额	107,944,848.99	60,066,414.36
六、期末现金及现金等价物余额	603,050,983.91	107,944,848.99

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计			
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期末余额	75,000,000.00				52,054,206.41		13,675.95		8,872,253.15		118,586,894.40		254,527,029.91	12,827,831.60	267,354,861.51	
加：会计政策变更																
前期																

差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	75,000,000.00			52,054,206.41		13,675.95		8,872,253.15		118,586,894.40		254,527,029.91	12,827,831.60	267,354,861.51
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	25,000,000.00			407,566,331.38		-92,044.41		7,308,401.39		91,996,718.27		531,779,406.63	9,240,006.49	541,019,413.12
(一)综合收益总额						-92,044.41				99,305,119.66		99,213,075.25	9,044,508.15	108,257,583.40
(二)所有者投入和减少资本	25,000,000.00			407,566,331.38								432,566,331.38	195,498.34	432,761,829.72
1.所有者投入的普通股	25,000,000.00			407,566,331.38								432,566,331.38	498,040.00	433,064,371.38
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他													-302,541.66	-302,541.66
(三)利润分配								7,308,401.39		-7,308,401.39				
1.提取盈余公积								7,308,401.39		-7,308,401.39				
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他														
(四)所有者权益内部结转														

并															
其他															
二、本年期初余额	75,000,000.00			45,141,153.29		5,501.16		4,112,504.83		58,017,949.19		182,277,108.47	8,623,229.13	190,900,337.60	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				6,913,053.12		8,174.79		4,759,748.32		60,568,945.21		72,249,921.44	4,204,602.47	76,454,523.91	
（一）综合收益总额						8,174.79				65,328,693.53		65,336,868.32	2,284,602.47	67,621,470.79	
（二）所有者投入和减少资本				6,913,053.12								6,913,053.12	1,920,000.00	8,833,053.12	
1. 所有者投入的普通股				2,409,479.94								2,409,479.94	1,920,000.00	4,329,479.94	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额				4,503,573.18								4,503,573.18		4,503,573.18	
4. 其他															
（三）利润分配								4,759,748.32		-4,759,748.32					
1. 提取盈余公积								4,759,748.32		-4,759,748.32					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															

2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	75,000,000.00				52,054,206.41		13,675.95		8,872,253.15		118,586,894.40		254,527,029.91		12,827,831.60			267,354,861.51		

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	75,000,000.00				52,281,776.71				7,780,540.67	74,522,112.26		209,584,429.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	75,000,000.00				52,281,776.71				7,780,540.67	74,522,112.26		209,584,429.64
三、本期增减变动金额（减少以	25,000,000.00				407,566,331.38				7,308,401.39	65,775,612.52		505,650,345.29

“—”号填列)												
(一) 综合收益总额									73,084,013.91			73,084,013.91
(二) 所有者投入和减少资本	25,000,000.00				407,566,331.38							432,566,331.38
1. 所有者投入的普通股	25,000,000.00				407,566,331.38							432,566,331.38
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									7,308,401.39	-7,308,401.39		
1. 提取盈余公积									7,323,390.10	-7,308,401.39		
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	100,000,000.00				459,848,108.09				15,088,942.06	140,297,724.78		715,234,774.93

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	75,000,000.00				45,368,723.59				3,020,792.35	31,684,377.41		155,073,893.35
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	75,000,000.00				45,368,723.59				3,020,792.35	31,684,377.41		155,073,893.35
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					6,913,053.12				4,759,748.32	42,837,734.85		54,510,536.29
(一)综合收益总额										47,597,483.17		47,597,483.17
(二)所有者投入和减少资本					6,913,053.12							6,913,053.12
1. 所有者投入的普通股					2,409,479.94							2,409,479.94
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					4,503,573.18							4,503,573.18

4. 其他												
(三)利润分配								4,759,748.32	-4,759,748.32			
1. 提取盈余公积								4,759,748.32	-4,759,748.32			
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	75,000,000.00				52,281,776.71			7,780,540.67	74,522,112.26			209,584,429.64

三、公司基本情况

深圳市特发服务股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由深圳市特发物业管理有限公司整体变更设立的股份有限公司，于2018年11月20日在深圳市市场监督管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为914403001922285356的营业执照，注册资本10,000.00万元，股份总数10,000万股（每股面值1元）。

公司主要的经营活动为物业管理。

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于2021年4月23日决议批准报出。

本公司将深圳市特发物业资产经营有限公司、深圳市特发楼宇科技有限公司、深圳市特发政务服务有限公司、深圳特发商务有限公司等11家公司纳入本期合并财务报表范围。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，境外子公司按经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（2）非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- ①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。
- ②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。
- ③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价，按照非同一控制下企业合并的会计处理方法进行处理。

(3) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(4) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B.编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（5）合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减

的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权

的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

（3）外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资

产及长期应收款等划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

应收账款确定组合的依据如下:

应收账款组合1 账龄组合

应收账款组合2 应收合并范围内关联方

对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下:

其他应收款组合1 应收利息

其他应收款组合2 应收股利

其他应收款组合3 应收押金和保证金

其他应收款组合4 应收暂付款组合

其他应收款组合5 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资,本公司按照投资的性质,根据交易对手和风险敞口的各种类型,通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力,该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率,以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化,以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括:

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化;

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化;

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化; 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化;

D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。

这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条

件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）金融工具公允价值的确定方法

11、应收票据

暂不涉及

12、应收账款

暂不涉及

13、应收款项融资

暂不涉及

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

15、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、库存商品、周转材料等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法【或先进先出法，或个别计价法】计价。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

（4）存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货

的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

16、合同资产

自2020年1月1日起适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见详见本年度报告第十二节财务报告五、重要会计政策及会计估计之10、金融工具。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

17、合同成本

自2020年1月1日起适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期

可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D.通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见第十二节财务报告之五、重要会计政策及会计估计31、长期资产减值。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20-30年	5	3.17-4.75
土地使用权			

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。②该固定资产的成本能够可靠地计量。固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	5	3.17-4.75
运输工具	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
办公及其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

25、在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足

下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

27、生物资产

28、油气资产

暂不涉及

29、使用权资产

暂不涉及

30、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
计算机软件	5年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
特许权使用费		参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

暂不涉及

31、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

32、长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项 目	摊销年限
经营租赁方式租入的固定资产改良支出	

33、合同负债

暂不涉及

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

① 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

② 设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

- ①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

- ②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- A.服务成本；
- B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

35、租赁负债

暂不涉及

36、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

37、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付包括以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

①对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

（4）股份支付计划实施的会计处理

以现金结算的股份支付

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

以权益结算的股份支付

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

（5）股份支付计划修改的会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

（6）股份支付计划终止的会计处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本公司：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本公司如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

38、优先股、永续债等其他金融工具

暂不涉及

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

本公司收入确认的具体方法如下：

公司提供综合物业、政务和增值等服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，或者客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

40、政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额1元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A. 商誉的初始确认；
- B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

暂不涉及

43、其他重要的会计政策和会计估计

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见详见本年度报告第十二节财务报告五、重要会计政策及会计估计之39、收入。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

因执行新收入准则，本公司合并财务报表相应调整2020年1月1日应收账款-714,273.06元、合同资产714,273.06元、合同负债9,692,214.13元、其他流动负债469,910.52元、预收款项-10,162,124.65元。相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整2020年1月1日应收账款-714,273.06元、合同资产714,273.06元、合同负债5,004,168.98元、其他流动负债264,673.14元、预收款项-5,268,842.12元。相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益无影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	179,135,841.16	179,135,841.16	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	205,440,623.29	204,726,350.23	-714,273.06
应收款项融资			
预付款项	3,810,346.33	3,810,346.33	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	10,490,038.03	10,490,038.03	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,051,679.69	3,051,679.69	
合同资产		714,273.06	714,273.06
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,499,247.27	2,499,247.27	
流动资产合计	404,427,775.77	404,427,775.77	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	9,603,397.71	9,603,397.71	

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	58,070,356.09	58,070,356.09	
固定资产	7,813,887.14	7,813,887.14	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	100,184.37	100,184.37	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,919,247.38	1,919,247.38	
递延所得税资产	2,676,887.01	2,676,887.01	
其他非流动资产			
非流动资产合计	80,183,959.70	80,183,959.70	
资产总计	484,611,735.47	484,611,735.47	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	57,228,409.38	57,228,409.38	
预收款项	10,162,124.65		-10,162,124.65
合同负债		9,692,214.13	9,692,214.13
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	90,119,403.39	90,119,403.39	
应交税费	19,546,666.99	19,546,666.99	
其他应付款	33,565,049.43	33,565,049.43	
其中：应付利息			

应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,037,735.85	1,037,735.85	
其他流动负债		469,910.52	469,910.52
流动负债合计	211,659,389.69	211,659,389.69	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	5,597,484.27	5,597,484.27	
非流动负债合计	5,597,484.27	5,597,484.27	
负债合计	217,256,873.96	217,256,873.96	
所有者权益：			
股本	75,000,000.00	75,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	52,054,206.41	52,054,206.41	
减：库存股			
其他综合收益	13,675.95	13,675.95	
专项储备			
盈余公积	8,872,253.15	8,872,253.15	
一般风险准备			

未分配利润	118,586,894.40	118,586,894.40	
归属于母公司所有者权益合计	254,527,029.91	254,527,029.91	
少数股东权益	12,827,831.60	12,827,831.60	
所有者权益合计	267,354,861.51	267,354,861.51	
负债和所有者权益总计	484,611,735.47	484,611,735.47	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	108,107,178.55	108,107,178.55	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	172,234,647.83	171,520,374.77	-714,273.06
应收款项融资			
预付款项	3,004,983.98	3,004,983.98	
其他应收款	54,898,207.90	54,898,207.90	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	3,051,679.69	3,051,679.69	
合同资产		714,273.06	714,273.06
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,159,844.71	1,159,844.71	
流动资产合计	342,456,542.66	342,456,542.66	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资	36,532,459.96	36,532,459.96	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	5,780,908.95	5,780,908.95	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	100,184.37	100,184.37	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,673,802.05	1,673,802.05	
递延所得税资产	2,285,768.45	2,285,768.45	
其他非流动资产			
非流动资产合计	46,373,123.78	46,373,123.78	
资产总计	388,829,666.44	388,829,666.44	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	54,951,892.36		
预收款项	5,268,842.12		-5,268,842.12
合同负债		5,004,168.98	5,004,168.98
应付职工薪酬	64,821,848.09	64,821,848.09	
应交税费	15,077,226.67	15,077,226.67	
其他应付款	32,490,207.44	32,490,207.44	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	1,037,735.85	1,037,735.85	
其他流动负债		264,673.14	264,673.14

流动负债合计	173,647,752.53	173,647,752.53	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	5,597,484.27	5,597,484.27	
非流动负债合计	5,597,484.27	5,597,484.27	
负债合计	179,245,236.80	179,245,236.80	
所有者权益：			
股本	75,000,000.00	75,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	52,281,776.71	52,281,776.71	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	7,780,540.67	7,780,540.67	
未分配利润	74,522,112.26	74,522,112.26	
所有者权益合计	209,584,429.64	209,584,429.64	
负债和所有者权益总计	388,829,666.44	388,829,666.44	

调整情况说明

(4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

暂不涉及

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%、1%
消费税	不适用	
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	实际缴纳的纳税所得额	30%、25%、20%、1%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2% 或 12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1.5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
特发刚果金公司	30%、1%
楼宇科技公司	20%

2、税收优惠

①根据企业所得税法第二十八条和财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，符合条件的小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，2019年度楼宇科技公司符合小微企业认定，因此当年减按25%计入应纳税所得额后按20%的税率计缴。

②根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。根据以上规定，本公司、楼宇科技公司、特力物业公司、特发商务公司、特发政务公司、资产经营公司等2019年度和2020年度享受该增值税加计扣除的优惠政策。

③根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税，特

力物业公司分支机构（停车场、汽车大厦停车场及服务中心停车场）、资产经营公司分支机构（发展中心分公司及沙井分公司）、山东特发公司及特发政务（天津）公司等2019年度和2020年度享受增值税减免优惠政策。

④根据财政部、税务总局和退役军人部《关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21号）的规定，企业招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6,000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。根据以上规定，本公司和特发政务公司2019年度和2020年度享受该税收优惠。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	39,670.60	236,755.69
银行存款	716,980,103.41	174,743,689.77
其他货币资金	218,301.40	4,155,395.70
合计	717,238,075.41	179,135,841.16
其中：存放在境外的款项总额	1,545,739.22	1,153,456.63

其他说明

其他货币资金包括支付宝账户和微信账户结存余额118,018.60元和履约保证金账户余额100,282.80元，2019年末其他货币资金包括公司支付宝账户和微信账户结存余额3,993,066.14元和投标及履约保证金账户余额162,329.56元，其中保证金账户资金使用受限；除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	290,921,005.14	100.00%	14,882,558.15	5.12%	276,038,446.99	215,539,031.73	100.00%	10,812,681.50	5.02%	204,726,350.23

其中：										
1.账龄组合	290,921,005.14	100.00%	14,882,558.15	5.12%	276,038,446.99	215,539,031.73	100.00%	10,812,681.50	5.02%	204,726,350.23
合计	290,921,005.14	100.00%	14,882,558.15	5.12%	276,038,446.99	215,539,031.73	100.00%	10,812,681.50	5.02%	204,726,350.23

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	284,979,870.42	14,270,407.37	5.00%
1-2年	5,850,948.18	585,094.82	10.00%
2-3年	90,186.54	27,055.96	30.00%
合计	290,921,005.14	14,882,558.15	--

确定该组合依据的说明：

按账龄组合确定。

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	284,979,870.42
1至2年	5,850,948.18
2至3年	90,186.54
合计	290,921,005.14

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	10,812,681.50	4,069,876.65				14,882,558.15
合计	10,812,681.50	4,069,876.65				14,882,558.15

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	93,984,354.56	32.31%	4,699,217.73
客户二	79,828,022.28	27.44%	3,991,401.11
客户三	9,401,589.03	3.23%	470,079.45
客户四	8,926,658.80	3.07%	638,565.88
客户五	6,667,555.57	2.29%	333,377.78
合计	198,808,180.24	68.34%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,196,061.73	100.00%	3,810,346.33	100.00%
合计	5,196,061.73	--	3,810,346.33	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2020年12月31日余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
姜爱娟	486,000.00	9.35
成都绘声环保科技有限公司	130,000.00	2.50
徐金泉	105,000.00	2.02
深圳市千百回电子商务有限公司	99,980.00	1.92
赵琼	94,500.00	1.82
合计	915,480.00	17.61

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	13,702,357.37	10,490,038.03
合计	13,702,357.37	10,490,038.03

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

应收暂付款	4,652,505.22	2,881,224.01
押金保证金	8,793,408.81	6,706,583.21
员工备用金	231,107.08	87,578.57
往来款	465,546.94	145,095.10
其他	863,563.25	1,744,218.57
合计	15,006,131.30	11,564,699.46

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	422,134.38	225,853.68	426,673.37	1,074,661.43
2020 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
本期计提	59,717.50	237,783.81	-65,982.54	231,518.77
本期核销			-2,200.00	-2,200.00
其他变动	-206.27			-206.27
2020 年 12 月 31 日余额	481,645.61	463,637.49	358,490.83	1,303,773.93

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	9,416,504.53
1 至 2 年	4,732,782.12
2 至 3 年	469,471.74
3 年以上	387,372.91
3 至 4 年	209,004.00
4 至 5 年	25,908.00
5 年以上	152,460.91
合计	15,006,131.30

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄	1,074,661.43	231,518.77		-2,200.00	-206.27	1,303,773.93
合计	1,074,661.43	231,518.77		-2,200.00	-206.27	1,303,773.93

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	履约保证金	1,740,000.00	1-2 年	11.60%	174,000.00
客户二	投标保证金	880,000.00	1 年以内	5.86%	44,000.00
客户三	履约保证金	551,857.29	1 年以内、1-2 年、2-3 年	3.68%	47,823.14
客户四	履约保证金	549,283.28	1-2 年	3.66%	54,928.33
客户五	投标保证金	454,000.00	1 年以内	3.03%	22,700.00
合计	--	4,175,140.57	--	27.83%	343,451.47

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
原材料	3,535,359.87		3,535,359.87	3,051,679.69		3,051,679.69
合计	3,535,359.87		3,535,359.87	3,051,679.69		3,051,679.69

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收质保金				793,636.73	79,363.67	714,273.06
合计				793,636.73	79,363.67	714,273.06

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
应收质保金	-79,363.67			
合计	-79,363.67			--

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	1,366,118.80	1,746,618.18
预缴税费	30,177.13	13,949.84
预付上市辅导费用		738,679.25
合计	1,396,295.93	2,499,247.27

其他说明：

14、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
河南特发 物业服务 有限公司	1,689,721 .66		1,619,976 .00	-69,745.6 6						
武汉紫光 特发商务 服务有限 公司	5,663,676 .05			3,596,092 .77						9,259,768 .82
深圳市特	2,250,000	2,250,000		-1,539,98						2,960,012

发建设服 务有限公 司	.00	.00		7.94						.06	
小计	9,603,397 .71	2,250,000 .00	1,619,976 .00	1,986,359 .17						12,219,78 0.88	
合计	9,603,397 .71	2,250,000 .00	1,619,976 .00	1,986,359 .17						12,219,78 0.88	

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转 入留存收益的金 额	指定为以公允价 值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因	其他综合收益转 入留存收益的原 因
------	---------	------	------	-------------------------	---------------------------------------	-------------------------

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	66,335,043.60			66,335,043.60
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				

(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	66,335,043.60			66,335,043.60
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	8,264,687.51			8,264,687.51
2. 本期增加金额	2,479,404.96			2,479,404.96
(1) 计提或摊销	2,479,404.96			2,479,404.96
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	10,744,092.47			10,744,092.47
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	55,590,951.13			55,590,951.13
2. 期初账面价值	58,070,356.09			58,070,356.09

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	8,561,377.06	7,813,887.14
合计	8,561,377.06	7,813,887.14

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	1,960,956.10	5,132,028.26	9,506,012.71	16,598,997.07
2.本期增加金额		1,497,949.33	2,279,195.73	3,777,145.06
(1) 购置		1,497,949.33	2,279,195.73	3,777,145.06
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		923,323.44	630,502.21	1,553,825.65
(1) 处置或报废		923,323.44	630,502.21	1,553,825.65
4.期末余额	1,960,956.10	5,706,654.15	11,154,706.23	18,822,316.48
二、累计折旧				
1.期初余额	343,168.56	3,386,990.80	5,054,950.57	8,785,109.93
2.本期增加金额	65,365.44	772,034.96	1,857,348.31	2,694,748.71
(1) 计提	65,365.44	772,034.96	1,857,348.31	2,694,748.71
3.本期减少金额		782,740.79	436,178.43	1,218,919.22
(1) 处置或报废		782,740.79	436,178.43	1,218,919.22
4.期末余额	408,534.00	3,376,284.97	6,476,120.45	10,260,939.42

三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,552,422.10	2,330,369.18	4,678,585.78	8,561,377.06
2.期初账面价值	1,617,787.54	1,745,037.46	4,451,062.14	7,813,887.14

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	合计
----	----

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				949,092.04	949,092.04
2.本期增加金额		104,953.61		948,260.03	1,053,213.64
(1) 购置		104,953.61		948,260.03	1,053,213.64
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额		104,953.61		1,897,352.07	2,002,305.68
二、累计摊销					
1.期初余额				848,907.67	848,907.67
2.本期增加金额		20,612.06		217,784.06	238,396.12
(1) 计提		20,612.06		217,784.06	238,396.12
3.本期减少金额					

(1) 处置					
4.期末余额		20,612.06		1,066,691.73	1,087,303.79
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值		84,341.55		830,660.34	915,001.89
2.期初账面价值				100,184.37	100,184.37

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
合计						

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,823,469.97	469,735.07	820,665.90	110,246.35	1,362,292.79
其他	95,777.41		27,621.98		68,155.43
合计	1,919,247.38	469,735.07	848,287.88	110,246.35	1,430,448.22

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	15,848,764.11	3,960,374.88	10,753,146.57	2,676,887.01
合计	15,848,764.11	3,960,374.88	10,753,146.57	2,676,887.01

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		3,960,374.88		2,676,887.01

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	337,567.97	1,211,360.03
可抵扣亏损	2,094,394.30	4,134,405.21
合计	2,431,962.27	5,345,765.24

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年			
2022 年			
2023 年	1,400.85	328,573.48	
2024 年	1,942,197.58	3,805,831.73	
2025 年	150,795.87		
合计	2,094,394.30	4,134,405.21	--

其他说明：

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
采购服务款、材料款和房租款等	72,826,800.85	57,228,409.38
合计	72,826,800.85	57,228,409.38

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

其他说明：

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理费		
政务服务费		

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	7,680,647.11	5,435,810.86
政务服务费	4,163,083.88	4,256,403.27
合计	11,843,730.99	9,692,214.13

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	89,301,703.49	653,049,866.60	614,916,974.57	127,434,595.52
二、离职后福利-设定提存计划	802,734.90	13,163,339.01	10,449,936.14	3,516,137.77
三、辞退福利	14,965.00	669,909.92	684,874.92	
合计	90,119,403.39	666,883,115.53	626,051,785.63	130,950,733.29

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	87,706,919.02	608,264,002.39	570,013,688.85	125,957,232.56
2、职工福利费		1,300,514.44	1,300,514.44	
3、社会保险费	620,816.11	18,589,870.55	18,778,713.97	431,972.69
其中：医疗保险费	558,856.61	16,992,029.27	17,165,304.57	385,581.31
工伤保险费	10,055.45	158,035.78	129,670.27	38,420.96
生育保险费	51,904.05	1,408,692.06	1,452,625.69	7,970.42
其他保险费		31,113.44	31,113.44	0.00
4、住房公积金	7,813.43	13,795,492.83	13,584,602.93	218,703.33
5、工会经费和职工教育经费	966,154.93	11,099,986.39	11,239,454.38	826,686.94
合计	89,301,703.49	653,049,866.60	614,916,974.57	127,434,595.52

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	581,679.43	10,935,103.66	8,156,648.77	3,360,134.32
2、失业保险费	23,079.47	984,790.14	851,866.16	156,003.45

3、企业年金缴费	197,976.00	970,495.04	1,168,471.04	
4.其他设定提存计划		272,950.17	272,950.17	
合计	802,734.90	13,163,339.01	10,449,936.14	3,516,137.77

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,967,196.16	8,780,928.00
企业所得税	13,137,852.96	9,609,377.00
个人所得税	614,946.15	498,520.80
城市维护建设税	340,129.71	357,112.96
印花税	109,731.85	983.98
堤围防护费	311.06	312.83
水利基金	370.62	
教育费附加	145,735.22	184,635.25
地方教育费附加	94,675.79	114,796.17
合计	24,410,949.52	19,546,666.99

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	42,836,932.67	33,565,049.43
合计	42,836,932.67	33,565,049.43

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	20,055,057.73	18,260,353.48
代收代付款	12,209,969.75	13,513,526.48
其他	9,189,242.72	1,000,448.92
往来款	1,382,662.47	790,720.55
合计	42,836,932.67	33,565,049.43

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的其他非流动负债（预收长期物业管理费）	1,037,735.88	1,037,735.85
合计	1,037,735.88	1,037,735.85

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	585,134.60	469,910.52
合计	585,134.60	469,910.52

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
合计	--	--	--								

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入其 他收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
------	------	--------------	---------------------	----------------	----------------	------	------	-----------------

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收长期物业管理费	6,918,238.93	5,597,484.27
合计	6,918,238.93	5,597,484.27

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	75,000,000.00	25,000,000.00				25,000,000.00	100,000,000.00

其他说明：

根据公司第一届第五次董事会和2019年第三次临时股东大会决议，公司申请通过向社会公开发行人民币普通股A股，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），公司获准向社会公开发行人民币普通股A股股票2500万股，每股面值1元，每股发行价格人民币18.78元，募集资金总额469,500,000.00元，减除发行费用（不含税）36,933,668.62元后，募集资金净额为432,566,331.38元。其中，计入股本25,000,000.00元，计入资本公积（股本溢价）407,566,331.38元。

54、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	52,054,206.41	407,566,331.38		459,620,537.79
合计	52,054,206.41	407,566,331.38		459,620,537.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
二、将重分类进损益的其他综合收益	13,675.95	-92,044.41				-92,044.41	-78,368.46
外币财务报表折算差额	13,675.95	-92,044.41				-92,044.41	-78,368.46
其他综合收益合计	13,675.95	-92,044.41				-92,044.41	-78,368.46

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	8,872,253.15	7,308,401.39		16,180,654.54
合计	8,872,253.15	7,308,401.39		16,180,654.54

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，按本期净利润10%提取法定盈余公积金。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	118,586,894.40	58,017,949.19
调整后期初未分配利润	118,586,894.40	58,017,949.19

加：本期归属于母公司所有者的净利润	99,305,119.66	65,328,693.53
减：提取法定盈余公积	7,308,401.39	4,759,748.32
期末未分配利润	210,583,612.67	118,586,894.40

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,103,967,532.08	874,459,838.34	886,553,967.24	721,647,672.24
其他业务	4,692,281.79	4,001,350.85	4,665,977.09	3,379,250.77
合计	1,108,659,813.87	878,461,189.19	891,219,944.33	725,026,923.01

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			
综合物业管理服务			912,075,405.49
政务服务			148,236,002.41
增值服务			43,656,124.18
合计			1,103,967,532.08
其中：			
东北			4,775,342.37
华东			350,224,578.12
华北			64,762,520.50
华中			231,683,955.77
华南			364,497,627.08
西南			80,554,108.57
西北			1,316,498.27

海外				6,152,901.40
合计				1,103,967,532.08
其中：				

与履约义务相关的信息：

参见本报告第十二节“财务报告”之五“重要会计政策及会计估计”之39“收入”。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入。

其他说明

（3）收入分解信息

于2020年度，营业收入按收入确认时间分解后的信息如下：

项 目	2020年度
收入确认时间	
服务（在某一时段内提供）	1,108,659,813.87
合计	1,108,659,813.87

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,792,572.45	2,381,719.91
教育费附加	1,195,738.27	1,187,867.08
房产税	436,752.01	576,487.62
土地使用税	1,976.42	2,281.04
车船使用税	7,710.00	8,430.00
印花税	36,819.04	35,924.70
水利基金	15,829.61	
堤围防护费		4,448.70
残疾人就业保障金		995,722.44
地方教育附加	769,003.81	653,580.78
合计	5,256,401.61	5,846,462.27

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,493,240.82	6,462,424.78
广告宣传费	250,713.79	
差旅费	470,543.78	902,078.44
招待费	274,958.63	521,286.32
办公及会务费	1,007,883.19	948,620.07
交通及汽车费	78,534.72	340,404.05
其他	424,721.83	444,735.58
合计	10,000,596.76	9,619,549.24

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	66,453,141.76	46,033,859.78
股份支付		4,503,573.18
办公及会务费	3,479,448.26	3,814,792.32
通讯费	382,947.02	382,097.60
差旅费	794,635.53	1,233,377.72
招待费	819,922.90	1,201,612.67
保险费	68,095.60	150,876.51
租赁费	3,265,847.14	2,091,692.31
交通费	776,549.41	979,802.66
折旧与摊销	1,941,765.99	1,897,723.12
中介机构服务费	1,194,939.78	1,139,473.40
其他	3,013,865.68	1,272,197.04
合计	82,191,159.07	64,701,078.31

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,120,771.74	329,914.09
汇兑损益	-67,586.20	132,494.03
银行手续费及其他	727,150.69	584,291.43
合计	-461,207.25	386,871.37

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
直接计入当期损益的政府补助	5,408,319.36	736,158.21
个税扣缴税款手续费	260,604.84	22,353.48
进项税加计扣除	2,854,625.73	1,535,618.15
小规模企业增值税免征	223,118.05	270,759.92
招用自主就业退役士兵税收优惠	2,471,600.90	245,790.95
残疾人就业保障金退回		62,722.62
供暖增值税免征		24,738.77
附加税减免	4,325.67	5,620.31
合计	11,222,594.55	2,903,762.41

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,986,359.17	3,497,269.30
处置长期股权投资产生的投资收益	1,274,233.70	
理财产品		126,287.67
合计	3,260,592.87	3,623,556.97

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-4,225,764.51	-3,213,257.21
合计	-4,225,764.51	-3,213,257.21

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
捐赠利得	44,873.00		44,873.00
罚没收入		1,700.00	

与企业日常活动无关的政府补助		2,000,000.00	
非流动资产毁损报废利得	144,641.69	34,844.42	144,641.69
无法支付的款项		283,280.66	
其他	124,563.04	11,224.50	124,563.04
合计	314,077.73	2,331,049.58	314,077.73

计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
福田区产业发展专项资金	深圳市福田区企业发展服务中心	补助	奖励上市而给予的政府补助	是	否	0.00	2,000,000.00	与收益相关

其他说明:

75、营业外支出

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	3,800.00		3,800.00
非流动资产毁损报废损失	72,771.96	6,322.31	72,771.96
罚款支出	26,369.68	56,566.32	26,369.68
其他	127,455.48	11,003.49	127,455.48
伤残就业补助金		54,248.33	
合计	230,397.12	128,140.45	230,397.12

其他说明:

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	36,486,638.07	24,234,928.76
递延所得税费用	-1,283,487.87	-692,193.33
合计	35,203,150.20	23,542,735.43

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	143,552,778.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	35,888,194.49
子公司适用不同税率的影响	74,989.41
调整以前期间所得税的影响	186,290.70
非应税收入的影响	-815,148.22
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	565,320.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-397.06
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-446,856.73
安置残疾人员就业工资加计	-249,243.01
所得税费用	35,203,150.20

其他说明

77、其他综合收益

详见附注其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况以及其他综合收益各项目的调节情况详见本报告第十二节“财务报告”之七“合并财务报表项目注释”之 57“其他综合收益”。

78、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收押金保证金	18,803,242.69	13,824,100.20
政府补助	5,408,319.36	2,736,158.21
利息收入	1,120,771.74	329,914.09
往来款	591,941.92	818,340.55
租金收入	4,692,281.79	4,665,977.09
其他	1,922,112.83	6,271,230.60
合计	32,538,670.33	28,645,720.74

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付押金保证金	19,049,135.67	12,932,264.65
付现费用	15,236,679.80	16,830,177.48
往来款	320,451.84	46,536.12
租赁业务付现租金	395,922.87	342,277.17
支付使用受限的投标及履约保证金	100,282.80	162,329.56
其他	1,276,163.76	7,135,375.80
合计	36,378,636.74	37,448,960.78

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
本期收回其他投资金额		

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的现金		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与筹资活动	4,517,481.15	783,000.00
合计	4,517,481.15	783,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	108,349,627.81	67,613,296.00
加：资产减值准备	4,225,764.51	3,213,257.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,136,699.83	4,774,465.96
使用权资产折旧		
无形资产摊销	238,396.12	9,107.67
长期待摊费用摊销	848,287.88	1,113,847.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-71,869.73	-28,522.11
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	-67,586.20	132,494.03
投资损失（收益以“－”号填列）	-3,260,592.87	-3,623,556.97
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,283,487.87	-692,193.33
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-483,680.18	-727,816.34
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-79,051,211.83	-61,934,182.03
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	69,048,993.64	43,074,867.35
其他		4,503,573.18
经营活动产生的现金流量净额	103,629,341.11	57,428,638.29
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	717,137,792.61	178,973,511.60
减：现金的期初余额	178,973,511.60	118,238,393.00
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	538,164,281.01	60,735,118.60

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,458,000.00
其中：	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,151,498.05
其中：	--
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	306,501.95

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	717,137,792.61	178,973,511.60
其中：库存现金	39,670.60	236,755.69
可随时用于支付的银行存款	716,980,103.41	174,743,689.77

可随时用于支付的其他货币资金	118,018.60	3,993,066.14
三、期末现金及现金等价物余额	717,137,792.61	178,973,511.60

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	100,282.80	投标及履约保证金
合计	100,282.80	--

其他说明：

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	236,898.53	6.5249	1,545,739.22
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元	200,622.82	6.5249	1,309,043.84
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应付账款			
其中：美元	18,660.52	6.5249	121,758.03

其他应付款			
其中：美元	48,209.38	6,5249	245,169.21

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

子公司特发刚果金公司经营地为刚果金，记账本位币为美元，报告期内记账本位币未发生变化。

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
疫情防控补贴	1,378,667.68	其他收益	1,378,667.68
供暖补贴	373,220.84	其他收益	373,220.84
稳岗补贴	2,990,174.18	其他收益	2,990,174.18
开发扶持资金	350,000.00	其他收益	350,000.00
残疾人就业超比例奖励	38,633.40	其他收益	38,633.40
排污补贴	7,164.30	其他收益	7,164.30
党建活动经费	1,458.96	其他收益	1,458.96
深圳市福田区企业发展服务中心防护用品支持	10,000.00	其他收益	10,000.00
楚雄市住房和城乡建设局创文工作经费	1,000.00	其他收益	1,000.00
罗湖区公共就业促进中心补贴	10,000.00	其他收益	10,000.00
深圳市罗湖区翠竹街道办发放的基层治理扶持资金	10,000.00	其他收益	10,000.00
龙华浪街道办事处垃圾分类奖励	230,000.00	其他收益	230,000.00
龙华区住建局“好管家”考评奖	8,000.00	其他收益	8,000.00

金			
合计		5,408,319.36	5,408,319.36

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
------	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳市特发鑫润资产经营有限公司	1,458,000.00	51.00%	转让	2020年11月27日	完成工商变更	1,143,109.70						

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
深圳市特发口岸服务有限公司	新设	2020-12-25	2,000,000.00	100%
广东特发东部人力资源服务有限公司	新设	2020-4-1		

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	

深圳市特发物业资产经营有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		同一控制下企业合并
深圳市特发特力物业管理有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		同一控制下企业合并
深圳市特发楼宇科技有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
深圳特发商务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
特发技术刚果金有限公司	刚果金	刚果金	服务业	100.00%		设立
深圳市特发餐饮管理有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
深圳市特发政务服务有限公司	深圳	深圳	服务业	51.00%		设立
特发政务服务（天津）有限公司	天津	天津	服务业	51.00%		设立
山东省特发商务服务有限公司	东营	东营	服务业	51.00%		设立
深圳特发东部服务有限公司	深圳	深圳	服务业	55.00%		设立
广东特发东部人力资源服务有限公司	佛山	佛山	服务业		55.00%	设立
深圳市特发口岸服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

深圳市特发政务服务有限公司	49.00%	8,479,611.18		12,931,004.18
---------------	--------	--------------	--	---------------

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市特发政务服务有限公司	69,746,071.00	882,085.65	70,628,156.65	28,642,605.42		28,642,605.42	45,936,042.56	989,298.67	46,925,341.23	22,293,158.93		22,293,158.93

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市特发政务服务有限公司	130,731,919.17	17,305,328.93	17,305,328.93	18,287,544.50	106,015,589.77	8,139,355.77	8,139,355.77	10,205,132.34

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉紫光特发商务服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	49.00%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	25,726,235.82	29,617,257.20
非流动资产	253,507.10	487,520.69
资产合计	25,979,742.92	30,104,777.89
流动负债	7,082,255.53	18,580,781.94
负债合计	7,082,255.53	18,580,781.94
归属于母公司股东权益	18,897,487.39	11,558,522.55
按持股比例计算的净资产份额	9,259,768.82	5,663,676.05
对联营企业权益投资的账面价值	9,259,768.82	5,663,676.05
营业收入	34,663,396.53	64,422,544.19
净利润	6,554,788.85	7,189,264.64
综合收益总额	6,554,788.85	7,189,264.64

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	2,960,012.06	3,939,721.66
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-1,539,987.94	-72,772.49
--综合收益总额	-1,539,987.94	-72,772.49

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债****4、重要的共同经营**

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司信用管理部对公司发生的赊销业务进行逐笔进行审核）。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（1）信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

（2）已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的68.34%（比较期：66.19%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的27.83%（比较期：28.21%）。

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截止2020年12月31日，本公司金融负债到期期限如下：

项目名称	2020年12月31日
	1年以内
应付账款	72,826,800.85
其他应付款	42,836,932.67
合计	115,663,733.52

截止2019年12月31日，本公司金融负债到期期限如下：

项目名称	2019年12月31日
	1年以内
应付账款	57,228,409.38
其他应付款	33,565,049.43
合计	90,793,458.81

3、市场风险

(1) 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司外币货币性资产和负债情况详见本报告第十二节“财务报告”之七“合并财务报表项目注释”之82“外币货币性项目”。

(2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市特发集团有	深圳	投资兴办实业、投资	358,282 万元	48.75%	48.75%

限公司		兴办旅游产业及房地产开发经营等		
-----	--	-----------------	--	--

本企业的母公司情况的说明

1. 本公司的母公司情况的说明:

控股股东名称	注册资本	股东结构	持股比例(%)	最终控制方
深圳市特发集团有限公司	358,282万元	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称深圳市国资委)	38.97	深圳市国资委
		中国长城资产管理股份有限公司	28.87	财政部
		深圳市投资控股有限公司	19.49	深圳市国资委
		中国东方资产管理股份有限公司	8.34	财政部
		深圳市国有股权经营管理有限公司	4.33	深圳市国资委
合计			100.00	

特发集团公司直接持有本公司47.775%股权,通过其全资子公司深圳市特发投资有限公司持有本公司0.975%股权。

本企业最终控制方是国资委。

其他说明:

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本报告第十二节 财务报告之九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本报告第十二节 财务报告之九、在其他主体中的权益。

本期与本公司发生关联方交易,或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市特发投资有限公司	同受控股股东控制及持有本公司 0.975%股份
深圳市特发信息股份有限公司	同受控股股东控制
深圳市特力(集团)股份有限公司	同受控股股东控制
深圳市中天实业有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发工程管理有限责任公司	同受控股股东控制
深圳特发华日汽车企业有限公司	同受控股股东控制
深圳经济特区发展中心有限公司	同受控股股东控制

深圳市特发地产有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发华辉石油有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发石油贸易有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发进出口公司	同受控股股东控制
深圳市特发小额贷款有限公司	同受控股股东控制
深圳市汽车工业贸易有限公司	同受控股股东控制
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发信息光电技术有限公司	同受控股股东控制
深圳市特力创盈科技有限公司	同受控股股东控制
荆州市特发置地有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	同受控股股东控制
广东特发信息光缆有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发信息数据科技有限公司	同受控股股东控制
深圳市特力宝库供应链科技有限公司	同受控股股东控制
深圳珠宝产业服务有限公司	同受控股股东控制
深圳市兴龙机械模具有限公司	曾受同一控股股东施加重大影响的其他企业
深圳特力吉盟投资有限公司	同受控股股东控制公司的参股公司
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	同受控股股东控制公司的参股公司
青岛涌泰置业有限公司	董事施晖及监事王卫冲共同控制
海门市拓鸿实业有限公司	董事施晖及监事王卫冲共同控制
南通三建控股有限公司	董事施晖担任副董事长及监事王卫冲担任董事
港通科技城发展（南通）有限公司	董事施晖担任董事长及监事王卫冲担任董事
江苏南通三建集团股份有限公司	持有本公司 20.00%股份
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	控股股东特发集团公司董事欧鹏担任党委书记、总经理的企业
关联自然人	本公司董事、监事、高级管理人员和公司控股股东的董事、监事及高级管理人员以及以上人员关系密切的家庭成员

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市特发工程管理有限责任公司	办公区物业管理	177,876.72			177,876.72
深圳市特发信息股份有限公司	管理及水电费	160,719.11			161,285.09
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	车辆维修	6,868.14			4,986.18
深圳市特发集团有限公司	受让商标使用权				143,963.70
深圳市特发建设服务有限公司	安保服务费	599,056.60			
小计		944,520.57			488,111.69

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市中天实业有限公司	物业管理服务	11,896,204.56	11,205,081.41
深圳特力吉盟投资有限公司	物业管理服务	7,826,773.84	8,176,784.50
深圳市特发信息股份有限公司	物业管理服务	7,297,650.04	8,607,850.44
港通科技城发展（南通）有限公司	物业管理服务	6,510,797.84	94,596.78
深圳市兴龙机械模具有限公司	物业管理服务		2,347,004.53
深圳市特发集团有限公司	物业管理服务/房屋资产经营/帮办服务	3,888,034.21	5,859,021.89
江苏南通三建集团股份有限公司	物业管理服务	3,032,073.79	2,353,493.77
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	物业管理服务	2,707,598.01	705,797.35
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	物业管理服务	2,264,949.92	1,885,774.41
深圳市特发工程管理有限责任公司	物业管理服务	2,079,784.29	2,047,575.40
深圳特发华日汽车企业有限公司	物业管理服务	1,529,875.44	1,830,170.26
广东特发信息光缆有限公司	物业管理服务	1,515,270.40	
荆州市特发置地有限公司	物业管理服务	1,615,310.19	878,575.00

青岛涌泰置业有限公司	物业管理服务	1,540,212.21	3,032,408.98
深圳市汽车工业贸易有限公司	物业管理服务	787,105.59	699,274.33
深圳经济特区发展中心有限公司	房屋资产经营/物业管理服务	463,821.88	448,218.47
深圳市特力（集团）股份有限公司	物业管理服务/停车费/维修费	922,497.03	130,389.00
深圳市特发信息光电技术有限公司	物业管理服务	147,062.22	148,483.13
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	物业管理服务	105,283.02	116,307.26
深圳市特发进出口有限公司	房屋资产经营/物业管理服务	56,815.62	75,920.60
海门市拓鸿实业有限公司	物业管理服务		122,281.58
深圳市特发华辉石油有限公司	物业管理服务	16,981.13	44,135.30
深圳市特力创盈科技有限公司	物业管理服务		25,419.81
深圳市特力宝库供应链科技有限公司	停车费	76,075.47	
深圳珠宝产业服务有限公司	物业管理服务	92,641.52	
深圳市特发信息数据科技有限公司	物业管理服务	57,142.85	
深圳市特发小额贷款有限公司	物业管理服务	7,075.47	
关联自然人	物业管理服务	35,871.03	35,284.76
小计		56,472,907.57	50,869,848.96

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市特发集团有限公司	资产经营公司	特发石油经营管理权委托	2020年01月01日	2020年12月31日	被委托方审计后归属于委托方净利润的15%	410,377.36
深圳市特发集团有限公司	资产经营公司	华辉石油经营管理权委托	2017年06月01日	2020年12月31日	被委托方审计后净利润的15%	416,037.73

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市特发工程管理有限责任公司	总部办公场所/停车位	745,043.09	736,909.66
深圳市特发集团有限公司	公寓/员工宿舍/商业物业	1,171,058.00	667,184.25
深圳市特发信息股份有限公司	员工宿舍	120,253.56	50,282.97
深圳市特力（集团）股份有限公司	员工宿舍	17,436.18	66,596.61
深圳市特发地产有限公司	停车场承包费	713,796.00	713,796.00
深圳市中天实业有限公司	停车场承包费	1,851,557.92	976,798.98
深圳市特发信息股份有限公司	停车场承包费	432,000.00	
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	办公场所		29,578.07
小计		5,051,144.75	3,241,146.54

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,311,061.00	5,761,469.00

(8) 其他关联交易

本公司负责经营和管理特发集团公司所有的位于和平里小区的停车场，双方约定特发集团公司和本公司分别获得停车场总收益的60%和40%，本公司2020年度、2019年度分别应向深圳市特发地产有限公司（特发集团公司向其转让收益权）支付停车场收益3,804,463.92元、4,024,332.60元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳市特发集团有限公司	1,297,356.17	64,867.81	2,968,130.88	148,406.54
	青岛涌泰置业有限公司	1,801,044.72	90,052.24	2,924,175.78	146,208.79
	深圳市特发信息股份有限公司	621,335.01	31,066.75	1,383,174.94	69,158.75
	深圳市兴龙机械模			1,321,658.80	66,082.94

	具有限公司				
	荆州市特发置地有限公司	1,224,549.04	61,227.45	931,289.50	46,564.48
	深圳特力吉盟投资有限公司	747,491.83	37,374.59	722,939.53	36,146.98
	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	2,125,029.63	106,251.48	531,811.29	26,590.56
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	205,805.61	10,290.28	377,560.93	18,878.05
	江苏南通三建集团股份有限公司	1,024,711.57	51,235.58	187,917.28	9,395.86
	深圳特发华日汽车企业有限公司			135,139.00	6,756.95
	海门市拓鸿实业有限公司			129,618.48	6,480.92
	港通科技城发展(南通)有限公司	4,916,967.80	245,848.39	100,272.59	5,013.63
	深圳市汽车工业贸易有限公司	119,995.70	5,999.79	52,704.98	2,635.25
	深圳市特发进出口公司	55,327.35	2,766.37	38,778.52	1,938.93
	深圳市中天实业有限公司	2,667,303.00	133,365.15	36,100.00	1,805.00
	深圳市特发信息光电技术有限公司	11,978.00	598.90	13,327.96	666.40
	深圳经济特区发展中心有限公司	39,347.40	1,967.37	6,275.20	313.76
	深圳市特发工程管理有限责任公司	3,628.85	181.44		
	广东特发信息光缆有限公司	133,382.22	6,669.11		
	深圳市特发信息数据科技有限公司	60,000.00	3,000.00		
	深圳市特力(集团)股份有限公司	89,059.22	4,452.96		
	其他应收款				
	深圳市特发信息股份有限公司	233,160.00	11,658.00	228,310.00	11,415.50

	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	100,000.00	10,000.00	100,000.00	5,000.00
	深圳市特发集团有限公司	117,551.32	5,877.57	49,358.04	2,467.90
	深圳市特发进出口公司			16,015.50	800.78
	深圳市特力(集团)股份有限公司	3,698.00	184.90	40,487.11	2,024.36
	河南特发物业服务服务有限公司			8,397.06	419.85

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	深圳市特发地产有限公司		178,449.00
	深圳市特发集团有限公司	89,375.08	89,375.08
	深圳市特发信息股份有限公司		3,300.00
其他应付款			
	深圳市特发地产有限公司	1,946,566.80	1,110,333.00
	深圳市特发集团有限公司	362,280.85	68,164.49
	深圳市特发进出口公司	45,436.00	
	深圳市特发工程管理有限责任公司	262,711.00	26,810.00
	深圳市特发华辉石油有限公司	800.00	
	深圳市特发信息股份有限公司	1,045.00	

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至2020年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2020年12月31日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	35,000,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	35,000,000.00

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

截至2021年4月23日（董事会批准报告日），本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以业务分部为基础确定报告分部。分别对综合物业管理服务业务、政务服务业务及增值服务等的经营业绩进行考核。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	912,075,405.49	148,236,002.41	43,656,124.18		1,103,967,532.08
主营业务成本	747,958,205.40	116,050,141.47	10,451,491.47		874,459,838.34

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	243,238,735.51	100.00%	12,298,665.67	5.06%	230,940,069.84	180,584,084.88	100.00%	9,063,710.11	5.02%	171,520,374.77
其中：										
1.账龄组合	239,671,432.51	98.53%	12,298,665.67	5.13%	227,372,766.84	180,559,603.98	99.99%	9,063,710.11	5.02%	171,495,893.87
2.合并范围内关联往来组合	3,567,303.00	1.47%		0.00%	3,567,303.00	24,480.90	0.01%			24,480.90
合计	243,238,735.51	100.00%	12,298,665.67	5.06%	230,940,069.84	180,584,084.88	100.00%	9,063,710.11	5.02%	171,520,374.77

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

①于2020年12月31日、2019年12月31日，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	237,297,600.79
1 至 2 年	5,850,948.18
2 至 3 年	90,186.54
合计	243,238,735.51

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	9,063,710.11	3,234,955.56				12,298,665.67
合计	9,063,710.11	3,234,955.56				12,298,665.67

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明:

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	89,455,632.96	36.78%	4,472,781.65
客户二	67,073,780.95	27.58%	3,353,689.05
客户三	8,926,658.80	3.67%	446,332.94
客户四	5,419,024.72	2.23%	270,951.24
客户五	5,213,150.19	2.14%	260,657.51
合计	176,088,247.62	72.40%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	65,928,171.91	54,898,207.90
合计	65,928,171.91	54,898,207.90

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收股利**1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联往来款	54,728,052.45	46,575,744.26
应收暂付款	2,837,360.15	1,406,458.16
押金保证金	8,209,905.80	6,310,409.20
员工备用金	165,107.08	79,578.57
往来款	306,400.34	145,095.10
其他	769,633.61	1,272,346.00
合计	67,016,459.43	55,789,631.29

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	321,583.15	197,636.87	372,203.37	891,423.39
2020 年 1 月 1 日余额在	—	—	—	—

本期				
本期计提	47,313.60	230,135.27	-80,584.74	196,864.13
2020 年 12 月 31 日余额	368,896.75	427,772.14	291,618.63	1,088,287.52

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	19,144,031.97
1 至 2 年	7,444,271.32
2 至 3 年	3,968,763.05
3 年以上	36,459,393.09
3 至 4 年	36,331,944.18
4 至 5 年	25,908.00
5 年以上	101,540.91
合计	67,016,459.43

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄组合	891,423.39	196,864.13				1,088,287.52
合计	891,423.39	196,864.13				1,088,287.52

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	往来款	40,069,383.24	1 年以内、1-4 年	59.79%	
客户二	往来款	12,959,710.49	1 年以内、1-2 年	19.34%	
客户三	履约保证金	1,740,000.00	1-2 年	2.60%	174,000.00
客户四	投标保证金	880,000.00	1-2 年	1.31%	44,000.00
客户五	往来款	699,098.47	1 年以内，1-2 年	1.04%	
合计	--	56,348,192.20	--	84.08%	218,000.00

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	30,754,062.25	0.00	30,754,062.25	26,929,062.25	0.00	26,929,062.25
对联营、合营企业投资	12,219,780.88	0.00	12,219,780.88	9,603,397.71	0.00	9,603,397.71
合计	42,973,843.13	0.00	42,973,843.13	36,532,459.96	0.00	36,532,459.96

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账)	本期增减变动	期末余额(账面)	减值准备期末

	面价值)	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	价值)	余额
深圳市特发物业资产经营有限公司	5,112,000.00					5,112,000.00	
深圳市特发楼宇科技有限公司	4,800,000.00					4,800,000.00	
深圳市特发政务服务服务有限公司	1,050,000.00					1,050,000.00	
深圳市特发特力物业管理有限公司	8,115,265.15					8,115,265.15	
深圳特发商务有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
深圳市特发鑫润资产经营有限公司	1,020,000.00		1,020,000.00			0.00	
山东省特发商务服务有限公司	255,000.00	2,295,000.00				2,550,000.00	
深圳特发东部服务有限公司	550,000.00	550,000.00				1,100,000.00	
特发技术刚果金有限公司	6,797.10					6,797.10	
特发政务服务(天津)有限公司	1,020,000.00					1,020,000.00	
深圳市特发口岸服务有限公司		2,000,000.00				2,000,000.00	
合计	26,929,062.25	4,845,000.00	1,020,000.00			30,754,062.25	0.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		

一、合营企业										
二、联营企业										
河南特发物业服务 有限公司	1,689,721 .66		1,619,976 .00	-69,745.6 6						
武汉紫光特发商务 服务有限公司	5,663,676 .05			3,596,092 .77					9,259,768 .82	
深圳市特发建设服 务有限公司	2,250,000 .00	2,250,000 .00		-1,539,98 7.94					2,960,012 .06	
小计	9,603,397 .71	2,250,000 .00	1,619,976 .00	1,986,359 .17					12,219,78 0.88	0.00
合计	9,603,397 .71	2,250,000 .00	1,619,976 .00	1,986,359 .17					12,219,78 0.88	0.00

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	855,216,858.63	689,899,466.31	677,644,241.76	556,188,227.76
合计	855,216,858.63	689,899,466.31	677,644,241.76	556,188,227.76

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				

与履约义务相关的信息：

参见第十二节、五、39、收入

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,986,359.17	3,497,269.30
处置长期股权投资产生的投资收益	569,124.00	
理财产品		126,287.67
合计	2,555,483.17	3,623,556.97

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,274,233.70	转让股权收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,408,319.36	主要为稳岗补贴、开发扶持资金、物业按面积减免补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	83,680.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,553,670.35	主要为个税手续费返还、增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、供暖增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠、残疾人就业保障金退回
减：所得税影响额	3,027,636.33	
少数股东权益影响额	523,587.66	
合计	8,768,680.03	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	32.65%	1.32	1.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.77%	1.21	1.21

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

第十三节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- (四) 载有法定代表人签名的公司2020年年度报告文本；
- (五) 以上备查文件的置备地点：深圳市福田区香蜜湖街道侨香路1010号特发文创广场五楼。