

证券代码：300917

证券简称：特发服务

公告编号：2024-003

## 深圳市特发服务股份有限公司 2023 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：公司本年度会计师事务所由变更为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用 不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.2 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 0 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	特发服务	股票代码	300917
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	杨玉姣	任俊霏	

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	深圳市福田区香蜜湖街道 侨香路 1010 号特发文创 广场五楼
传真	0755-83075988	0755-83075988
电话	0755-83075915	0755-83075915
电子信箱	sdgs@tefafuwu.com	sdgs@tefafuwu.com

## 2、报告期主要业务或产品简介

公司以综合物业管理服务为核心业务，专注于为客户提供专业、高端、定制化的后勤保障服务，通过不断深化客户需求、作业场景及服务标准的研究，满足客户全周期的服务需求管理。报告期内，公司已形成以综合物业管理服务为核心，政务服务及增值服务协同并进的多元化经营模式。以下是本公司目前的主要业务范畴：

### 1. 综合物业管理服务

公司聚焦园区物业，以园区物业作为业务战略引领，与商业、住宅及公共物业等协同发展，共同为公司的高质量发展奠定坚实基础。此外，公司不断积极寻求新领域、新业态的入局与突破，报告期内通过股权投资方式成功进军水电物业领域，同时持续跟进政府公建、医院后勤等领域市场机会，寻求市场版图的拓展和延伸。

#### (1) 园区物业

公司园区物业管理服务主要面向高新产业园区、商务办公楼宇等，提供的服务内容包括设施设备管理、安全消防管理、环境服务、综合客户服务、空间管理、小型物业工程等，代表性项目有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、杭州、武汉、廊坊、上海、东莞、非洲刚果金、安哥拉等地。

#### (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特

发天鹅湖畔项目、特发和平里花园项目、特发小区项目等。

#### (4) 公共物业

公司为学校、医院、口岸、街道及政府公共配套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。代表性项目包括深圳口岸管养服务项目、北京大学深圳医院项目、深圳国际交流学院项目等。

#### (5) 能源物业

公司于报告期内通过投资特发能服，正式进入水电物业领域，该业务属于能源物管范畴，主要为水电站厂区和营地提供秩序维护、绿化、保洁、设备设施管理等基础物业管理及车辆租赁、驾驶员劳务、会务培训等配套后勤保障服务。

### 2. 政务服务

公司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。未来，公司将持续借助移动互联网、人工智能等技术手段力量，探索政务服务大管家的服务模式，不断增强政务板块的服务黏性。

近年，公司在湖北武汉、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政务类服务，并逐步在项目专业化、服务标准化等方面形成完善的业务模式。

### 3. 增值服务

公司所提供的增值服务主要包括小型物业工程、停车场运营、资产受托管理、公共资源委托管理服务、维修维护服务等。报告期内，公司与多家合作商在小型物业工程服务领域建立了合作关系，并在停车场智能管控、能源费用托管服务等开展了多项创新举措。

## 3、主要会计数据和财务指标

### (1) 近三年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

元

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
--	---------	---------	-----------	---------

总资产	1,793,179,739.51	1,538,419,625.16	16.56%	1,360,586,841.12
归属于上市公司股东的净资产	1,029,544,480.98	943,203,832.26	9.15%	860,951,817.67
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	2,447,601,179.81	2,005,588,283.41	22.04%	1,691,108,942.31
归属于上市公司股东的净利润	120,148,853.08	114,096,318.94	5.30%	112,350,582.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	101,525,048.03	84,834,342.02	19.67%	95,306,767.57
经营活动产生的现金流量净额	212,325,585.40	131,350,391.46	61.65%	175,224,153.82
基本每股收益（元/股）	0.71	0.68	4.41%	0.66
稀释每股收益（元/股）	0.71	0.68	4.41%	0.66
加权平均净资产收益率	12.22%	12.68%	-0.46%	13.71%

## (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	549,000,398.18	581,496,165.08	691,715,675.73	625,388,940.82
归属于上市公司股东的净利润	33,236,749.22	26,907,862.63	23,753,108.31	36,251,132.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,610,303.34	18,469,879.04	21,972,383.79	31,472,481.86
经营活动产生的现金流量净额	8,102,843.71	64,414,777.49	43,818,522.78	95,989,441.42

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

## 4、股本及股东情况

### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	15,913	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	15,384	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）									
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况				
					股份状态	数量			
深圳市特发集团有限公司	国有法人	47.78%	80,739,750.00	0.00	不适用				0.00
深圳市银坤投资股份有限公司	境内非国有法人	11.25%	19,012,500.00	0.00	不适用				0.00

龙信建设集团有限公司	境内非国有法人	6.69%	11,310,000.00	0.00	不适用	0.00
嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.99%	6,743,100.00	0.00	冻结	6,000,000.00
深圳市特发投资有限公司	国有法人	0.98%	1,647,750.00	0.00	不适用	0.00
兴业银行股份有限公司－南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.84%	1,416,638.00	0.00	不适用	0.00
江苏南通三建集团股份有限公司	境内非国有法人	0.41%	700,000.00	0.00	冻结	700,000.00
万能	境内自然人	0.32%	547,800.00	0.00	不适用	0.00
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.32%	541,720.00	0.00	不适用	0.00
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.23%	382,321.00	0.00	不适用	0.00
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。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
龙信建设集团有限公司	新增	0	0.00%	11,310,000	6.69%
兴业银行股份有限公司－南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	1,416,638	0.84%
万能	新增	0	0.00%	547,800	0.32%

华泰证券股份有限公司	新增	0	0.00%	382,321	0.23%
UBS AG	退出	0	0.00%	0	0.00%
中国工商银行股份有限公司一天弘周期策略混合型证券投资基金	退出	0	0.00%	0	0.00%
中国建设银行股份有限公司一信澳新能源产业股票型证券投资基金	退出	0	0.00%	0	0.00%
平安基金一中国平安人寿保险股份有限公司一平安人寿一平安基金权益委托投资 1 号单一资产管理计划	退出	0	0.00%	0	0.00%

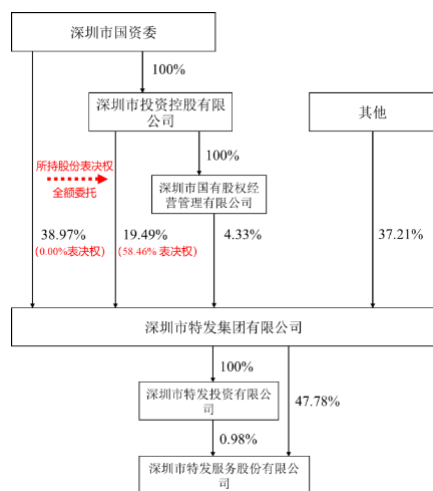
公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

### (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

### (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

## 三、重要事项

1、公司于 2023 年 4 月 20 日召开第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第十次会议，并于 2023 年 5 月 15 日召开 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于 2022 年度利润分配预案的议案》，具体内容详见公司 2023 年 4 月 24 日刊登在巨潮资讯网的《关于 2022 年度利润分配预案的议案》（公告编号：2023-013）。公司于 2023 年 5 月 18 日披露了《2022 年年度权益分派实施公告》，本次权益分派股权登记日为：2023 年 5 月 23 日，除权除息日为：2023 年 5 月 24 日。2022 年年度权益分派方案为：公司以现有总股本 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 2.00 元人民币现金。具体内容详见公司 2023 年 5 月 18 日刊登在巨潮资讯网的《2022 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2023-026）。议

2、公司于 2023 年 10 月 24 日召开第二届董事会第十九次会议，并于 2023 年 11 月 14 日召开 2023 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于增加公司经营范围及修订〈公司章程〉并办理工商变更的议案》。具体内容详见公司 2023 年 10 月 26 日刊登在巨潮资讯网的《关于增加公司经营范围及修订公司章程并办理工商变更的公告》（公告编号：2023-057）。

3、公司于 2023 年 4 月 20 日召开第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第十次会议，并于 2023 年 5 月 15 日召开 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于购买公司及董监高责任保险的议案》。具体内容详见公司 2023 年 4 月 24 日刊登在巨潮资讯网的《关于购买公司及董监高责任保险的公告》（公告编号：2023-018）。