

证券代码：300917

证券简称：特发服务

公告编号：2023-009

## 深圳市特发服务股份有限公司 2022 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 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	王典淳	
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

### （一）公司从事的主要业务

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，政务服务及各类增值服务协同发展的经营模式，多元化发展的格局逐步形成。其中主要从事的业务如下。

#### 1. 综合物业管理服务

公司提供综合物业管理整体解决方案，通过资源整合，将服务种类及业态进行丰富和集成。其中，园区物业作为战略引领，商写、住宅及公共物业协同发展，共同夯实公司发展的根基。在聚焦以上“四大航道”的同时，公司将不断探索新业态、谋求新领域的发展与突破，重点关注政府公建等领域市场机会，实现市场的拓展和延伸。

##### 1) 园区物业

公司园区物业管理服务主要为华为、阿里等头部互联网企业自建园区项目，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、空间管理等，代表项目包括华为行政中心总部物业服务项目、阿里巴巴全球总部物业服务项目等，在管项目分布深圳、东莞、杭州、武汉、廊坊、上海、刚果金等地。

报告期内，公司成功中标华为南方工厂 CD 区、华为安哥拉查验及后勤 IFM 服务、阿里云谷园区、菜鸟网络总部园区、余杭菜鸟智谷产业园区等总部园区服务项目，为公司高端园区服务生态圈再添重要板块。

##### 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。

报告期内，公司顺利承接字节跳动西区扩招（重庆企业天地职场）项目，该项目为公司进驻字节后的第一个软服务项目，有助于后续进一步开拓职场服务业务市场份额。

##### 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管理处项目、特发和平里花园管理处项目、特发小区管理处项目、公共住房宝澜雅苑项目、公共住房宝翠华庭项目、公共住房宝锦雅苑项目等。

##### 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、东莞松山湖清澜山学校项目、深圳国际交流学院项目等。

报告期内，公司成功进驻深圳市北大医院、深圳市儿童医院后勤物业服务项目，实现医院后勤服务板块的重大突破，正式开启医院物业服务新赛道，为公司多引擎高质量发展注入新动力。

#### 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、人工智能等新技术，探索政务服务的服务新模式，不断增强政务板块的服务黏性。

公司当前的政务业务覆盖湖北、山东、广东、天津、河南五个省级单位，专业化、标准化、规模化的业务布局逐步形成。报告期内，公司新增广州市增城区政数局、河南省信阳市以及下辖多个区县政务中心服务项目，山东及天津也陆续完成政务服务板块市场拓展，政务服务领域的业务版图正稳步拓宽。

### 3. 增值服务

公司提供的增值服务主要包括小型整改、商务接待、资产受托管理、公共资源委托管理服务、维修保养服务等。其中，公司深耕阿里、华为、移动等客户的商务接待服务，并不断拓展各类政府展厅接待及会务服务等，先后为“阿里组织部大会”“天猫双 11”“云栖大会”“腾讯全球游戏者峰会”“招行私人银行艺术展”等提供 VIP 保障及活动策划，已具备良好的高端接待与大型活动的策划组织能力。

#### （二）公司所处的行业地位

公司多年深耕园区 IFM 综合物业管理服务，通过不断深化对客户需求、作业场景及服务标准的研究，在相关领域的行业经验、服务沉淀、客户积累和人才储备等方面处于优势地位。公司凭借扎实的基础服务、稳定的运营管理、良好的合同履行情况，深受华为、阿里巴巴、腾讯、中国移动、字节跳动、国家电网等企业客户赞誉，于报告期内先后荣获“2022 中国物业服务百强企业（排名第 29 位）”“2022 中国国有物业服务优秀企业”“2021 年度金牛最具投资价值奖”等荣誉，行业地位和品牌影响力得到进一步提升。

## 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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	1,537,672,437.47	1,360,586,841.12	13.02%	1,099,784,531.36
归属于上市公司股东的净资产	942,478,180.73	860,951,817.67	9.47%	786,306,436.54
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	2,005,588,283.41	1,691,108,942.31	18.60%	1,108,659,813.87
归属于上市公司股东的净利润	113,987,612.20	112,350,582.50	1.46%	99,305,119.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	84,725,635.28	95,306,767.57	-11.10%	90,536,439.63
经营活动产生的现金流量净额	131,350,391.46	175,224,153.82	-25.04%	103,629,341.11
基本每股收益（元/股）	0.67	0.66	1.52%	1.02
稀释每股收益（元/股）	0.67	0.66	1.52%	1.02
加权平均净资产收益率	12.68%	13.71%	-1.03%	32.65%

## (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	452,950,560.98	481,750,618.59	526,213,282.20	544,673,821.64
归属于上市公司股东的净利润	31,641,968.10	26,273,325.53	25,720,926.99	30,351,391.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	26,463,621.50	18,103,197.76	18,429,861.24	21,728,954.78
经营活动产生的现金流量净额	74,012,866.13	10,025,204.41	25,694,849.50	21,617,471.42

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	17,409	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	13,938	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									
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	80,739,750.00					
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						
江苏南通三建集团股份有限公司	境内非国有法人	9.00%	15,210,000.00		冻结		15,210,000.00		
嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.99%	8,433,100.00						
深圳市特发投资有限	国有法人	0.98%	1,647,750.00	1,647,750.00					

公司						
UBS AG	境外法人	0.30%	508,236.00			
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	其他	0.26%	434,950.00			
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	其他	0.23%	395,420.00			
中国工商银行股份有限公司一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	0.21%	357,120.00			
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	其他	0.19%	327,540.00			
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。					

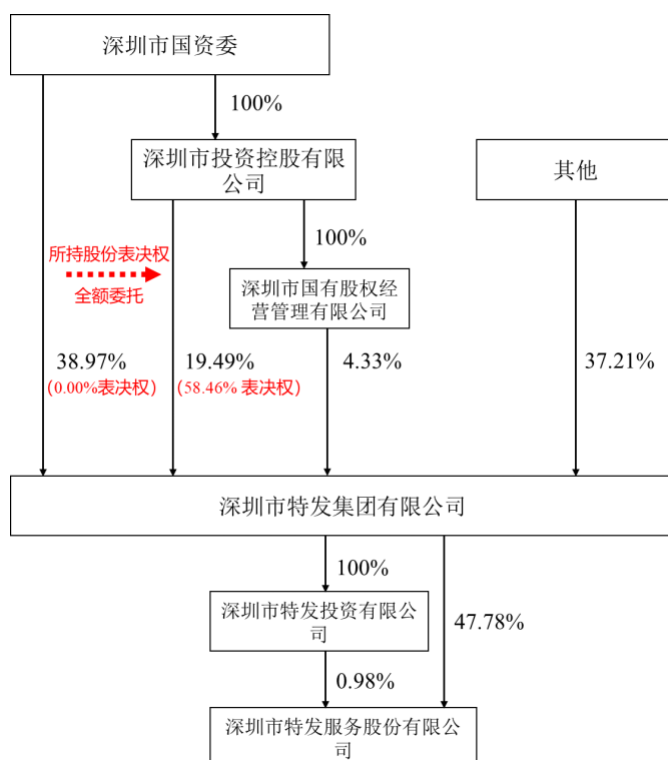
公司是否具有表决权差异安排

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 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议、第二届监事会第四次会议，并于 2022 年 5 月 26 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于 2021 年度利润分配预案的议案》，具体内容详见公司 2022 年 4 月 22 日刊登在巨潮资讯网的《关于 2021 年度利润分配预案的议案》（公告编号：2022-026）。公司于 2022 年 6 月 9 日披露了《2021 年年度权益分派实施公告》，本次权益分派股权登记日为：2022 年 6 月 15 日，除权除息日为：2022 年 6 月 16 日。2021 年年度权益分派方案为：公司以现有总股本 130,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 2.50 元人民币现金，同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。具体内容详见公司 2022 年 6 月 9 日刊登在巨潮资讯网的《2021 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2022-042）。

2、公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议，并于 2022 年 5 月 26 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的议案》。具体内容详见公司 2022 年 4 月 26 日刊登在巨潮资讯网的《关于修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的公告》（公告编号：2022-029）。

3、公司于 2022 年 8 月 26 日召开第二届董事会第九次会议，并于 2022 年 9 月 26 日召开 2022 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司注册资本、修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的议

案》。具体内容详见公司 2022 年 8 月 30 日刊登在巨潮资讯网的《关于变更公司注册资本、修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的公告》（公告编号：2022-054）。

4、公司于 2022 年 12 月 12 日召开第二届董事会第十二次会议，并于 2022 年 12 月 28 日召开 2022 年第四次临时股东大会，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 2022 年 12 月 13 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：2022-082）。

5、公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议、第二届监事会第四次会议，并于 2022 年 5 月 26 日召开 2021 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 2022 年 4 月 26 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：2022-027）。