

# 深圳市特发服务股份有限公司

## 2023 年财务决算报告

2023 年度，在公司董事会为核心的管理层领导下，通过不断加强市场开拓力度、完善内部管理等措施，推动了公司整体战略的有序实施及良好业绩的实现。公司实现营业收入 24.48 亿元，较 2022 年营业收入增长 22.04%；归母净利润 1.20 亿元，同比增长 5.30%。公司 2023 年度财务报告经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的容诚审字[2024]518Z0492 号的审计报告，现将 2023 年财务决算的有关情况报告如下：

### 一、2023 年度公司财务报表的审计情况

公司 2023 年度财务报表经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（深圳市特发服务股份有限公司审计报告容诚审字[2024]518Z0492 号，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）认为公司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，公允反映了公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、主要财务数据

#### （一）资产状况

单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	同比增减
货币资金	74,485.65	55,475.91	34.27%
交易性金融资产	3,505.92	26,594.61	-86.82%
应收账款	41,693.77	45,521.04	-8.41%

预付款项	945.25	1,200.60	-21.27%
其他应收款	5,536.83	2,256.38	145.39%
存货	480.16	475.00	1.09%
其他流动资产	34,622.48	11,172.73	209.88%
流动资产合计	161,270.05	142,696.27	13.02%
长期股权投资	823.60	563.16	46.25%
投资性房地产	4,882.96	5,063.19	-3.56%
固定资产	4,985.15	1,677.36	197.20%
使用权资产	3,030.29	2,026.62	49.52%
无形资产	677.53	416.57	62.64%
商誉	1,928.45		
长期待摊费用	738.19	410.71	79.74%
递延所得税资产	981.76	988.08	-0.64%
非流动资产合计	18,047.92	11,145.70	61.93%
资产总计	179,317.97	153,841.96	16.56%
应付账款	23,279.18	17,942.43	29.74%
合同负债	4,891.61	4,839.51	1.08%
应付职工薪酬	20,052.35	18,702.66	7.22%
应交税费	2,859.98	2,875.51	-0.54%
其他应付款	11,083.42	9,455.97	17.21%
应付股利	374.63	374.63	0.00%
一年内到期的非流动负债	1,359.57	1,005.19	35.26%
其他流动负债	141.72	269.95	-47.50%
流动负债合计	63,667.82	55,091.22	15.57%
租赁负债	2,147.99	1,455.90	47.54%
递延所得税负债	286.86		
其他非流动负债	380.50	484.28	-21.43%
非流动负债合计	2,815.36	1,940.18	45.11%
负债合计	66,483.18	57,031.39	16.57%

股本	16,900.00	16,900.00	
资本公积	39,062.05	39,062.05	
其他综合收益	-7.25	-6.43	-12.75%
盈余公积	4,628.70	3,527.98	31.20%
未分配利润	42,370.94	34,836.78	21.63%
归属于母公司所有者权益合计	102,954.45	94,320.38	9.15%
少数股东权益	9,880.35	2,490.18	296.77%
所有者权益合计	112,834.80	96,810.57	16.55%
负债和所有者权益总计	179,317.97	153,841.96	16.56%

## (二) 经营情况

单位：人民币万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比增减
营业总收入	244,760.12	200,558.83	22.04%
营业总成本	230,813.89	187,861.65	22.86%
营业成本	214,925.38	173,108.83	24.16%
税金及附加	1,083.68	785.24	38.01%
销售费用	1,850.57	1,906.38	-2.93%
管理费用	12,916.02	11,816.03	9.31%
研发费用	511.87	539.90	-5.19%
财务费用	-473.63	-294.72	-60.70%
其中：利息费用	124.39	123.32	0.87%
利息收入	722.77	494.52	46.16%
其他收益	1,814.78	2,222.45	-18.34%
投资收益（损失以“-”号填列）	1,305.08	1,655.85	-21.18%
对联营企业和合营企业的投资收益	260.44	131.83	97.56%
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5.92	94.61	-93.74%

信用减值损失（损失以“-”号填列）	114.41	-486.39	123.52%
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15.32	8.58	78.55%
营业利润（亏损以“-”号填列）	17,201.75	16,192.28	6.23%
营业外收入	85.78	53.28	61.00%
营业外支出	111.02	110.93	0.08%
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,176.52	16,134.63	6.46%
所得税费用	4,207.81	3,969.50	6.00%
净利润（净亏损以“-”号填列）	12,968.71	12,165.13	6.61%
归属于母公司股东的净利润	12,014.89	11,409.63	5.30%
少数股东损益	953.82	755.50	26.25%
其他综合收益的税后净额	-0.82	3.88	-121.13%
综合收益总额	12,967.89	12,169.01	6.56%
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,014.06	11,413.51	5.26%
归属于少数股东的综合收益总额	953.82	755.50	26.25%
基本每股收益	0.71	0.68	4.41%
稀释每股收益	0.71	0.68	4.41%

### （三）现金流情况

单位：人民币元

项目	2023 年度	2022 年度	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	21,232.56	13,135.04	61.65%
投资活动产生的现金流量净额	2,592.02	15,021.63	-82.74%
筹资活动产生的现金流量净额	-8,446.70	-4,394.76	-92.20%
现金及现金等价物净增加额	15,377.88	23,760.93	-35.28%

## 三、主要财务指标及分析

### （一）主要财务指标

项目	2023年	2022年	同比增减
资产总额(万元)	179,317.97	153,841.96	16.56%
归属于上市公司股东的净资产(万元)	102,954.45	94,320.38	9.15%
资产负债率(%)	37.08%	37.07%	0.01%
营业收入(万元)	244,760.12	200,558.83	22.04%
净利润(万元)	12,968.71	12,165.13	6.61%
归属于上市公司股东的净利润(万元)	12,014.89	11,409.63	5.30%
经营活动产生的现金流量净额(万元)	21,232.56	13,135.04	61.65%
基本每股收益(元/股)	0.71	0.68	4.41%

## (二) 财务指标分析

1、2023年，公司总资产实现增长16.56%，主要系公司并购四川大金源天鼎物业管理有限公司及业务拓展实现利润所致。

2、2023年，公司营业收入实现增长22.04%，主要系公司并购四川大金源天鼎物业管理有限公司及业务规模不断扩大。

3、2023年，公司净利润较同期增长6.61%，主要原因一是公司并购四川大金源天鼎物业管理有限公司，二是业务拓展导致公司营业收入及利润增加。

4、2023年，公司基本每股收益0.71元/股（计算每股收益时，分母为当期发行在外的普通股加权平均数169,000,000股），较上年同期上升4.41%。

深圳市特发服务股份有限公司

董事会

2024年4月18日