

证券代码: 300917

证券简称: 特发服务

公告编号: 2022-020

## 特发服务股份有限公司 2021 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。

公司全体董事出席了审议本次年报的董事会会议。

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为容诚会计师事务所(特殊普通合伙),未发生变更。

董事会审议的报告期普通股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普通股利润分配预案为:以 2021 年 12 月 31 日公司总股本 130,000,000 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 2.50 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。

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	陈宝杰	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

##### (1) 公司主要业务

公司以综合物业管理服务为核心业务,通过多元化的经营不断完善服务生态圈,满足客户全周期的服

务需求，以专业化立身、智慧化赋能、品牌化引领，努力成为中国高端综合服务运营商。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、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。公司主要从事的业务为：综合物业管理服务、政务服务、增值服务，从事的服务内容为综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理等服务。

### 1) 综合物业管理服务

2021年，公司通过聚焦物业管理“主航道”，在保持现有核心客户的基础上，积极探索全新业态，谋求新领域的发展与突破。同时重点关注政府公建类、国有大中型企业及医院、学校等市场机会，多元化发展以丰富自身业务结构。目前，业务涵盖高新科技园区、商业综合体、政府机关、学校、住宅等多种类型。公司综合物业管理服务内容分为园区物业、商业物业、住宅物业、公共物业。

#### A. 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。

#### B. 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。

#### C. 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等。

#### D. 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。借助移动互联网、人工智能等技术手段，增强服务黏性，探索政务服务大管家服务模式。

近年，公司通过在湖北恩施、黄石、荆门、广东深圳、汕头、山东东营以及天津等地先后承接政务类服务，已逐步在项目专业化、标准化等方面形成成熟的业务模式。

### 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。

## (2) 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。

结算模式方面，公司采用包干制和酬金制两种结算模式，其中最主要的营业收入来源综合物业管理服务项目均采用包干制结算方式。按照项目业态，以包干制园区综合物业管理服务占比最高。

## (3) 公司行业地位

特发服务作为国内第一批获得国家一级物业管理企业资质企业之一，深耕综合物业管理服务20余年，专注园区IFM物业服务。公司在全国有超过50家分支机构，业务覆盖环渤海、大西南、长三角、珠三角等五大经济圈，32座城市。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。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，于2020年12月在深交所挂牌上市，成为深圳国资第一家上市物业企业。2021年，公司获得ISO55001资产管理体系认证和ISO27001信息安全管理体认证，荣获“2021年中国物业上市公司发展速度领先企业”称号，“广东省物业管理标杆品牌企业”“大湾区产业园区服务力TOP5”等荣誉。

特发服务作为园区服务管理的品牌物业，公司目前拥有华为、阿里巴巴、中国移动、腾讯、快手等国内顶尖乃至全球领先的企业客户资源，在园区物业服务竞争中具备独特优势和品牌影响力。

### 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

单位：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	1,360,586,841.12	1,099,784,531.36	23.71%	484,611,735.47
归属于上市公司股东的净资产	860,951,817.67	786,306,436.54	9.49%	254,527,029.91
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	1,691,108,942.31	1,108,659,813.87	52.54%	891,219,944.33
归属于上市公司股东的净利润	112,350,582.50	99,305,119.66	13.14%	65,328,693.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	95,306,767.57	90,536,439.63	5.27%	66,055,225.22
经营活动产生的现金流量净额	175,224,153.82	103,629,341.11	69.09%	57,428,638.29
基本每股收益（元/股）	0.8642	1.0185	-15.15%	0.87
稀释每股收益（元/股）	0.8642	1.0185	-15.15%	0.87
加权平均净资产收益率	13.71%	32.65%	-18.94%	29.86%

#### (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	383,013,282.50	389,655,248.00	449,433,382.04	469,007,029.77
归属于上市公司股东的净利润	27,447,668.27	28,922,319.96	28,963,095.22	27,017,499.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	25,914,179.45	26,061,750.59	22,749,673.39	20,581,164.14
经营活动产生的现金流量净额	-28,361,093.78	154,721,535.00	-38,859,272.34	87,722,984.94

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	8,712	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,119	报告期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%	62,107,500	62,107,500			
江苏南通三建集团股份有限公司	境内非国有法人	15.00%	19,500,000	0	冻结	19,500,000	
深圳市银坤投资股份有限公司	境内非国有法人	11.25%	14,625,000	0			
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	其他	1.58%	2,048,081	0			
兴业银行股份有限公司—天弘永利债券型证券投资基金	其他	1.53%	1,986,400	0			
中信证券—招商银行—中信证券特发服务员工参与创业板战略配售 2 号集合资产管理计划	其他	1.44%	1,867,872	0			
深圳市特发投资有限公司	国有法人	0.98%	1,267,500	1,267,500			
中国建设银行股份有限公司—信达澳银新能源产业股票型证券投资基金	其他	0.64%	827,600	0			
中国光大银行股份有限公司—国投瑞银创新动力混合型证券投资基金	其他	0.60%	777,896	0			
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信优	其他	0.58%	750,970	0			

质成长混合型 证券投资基金						
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

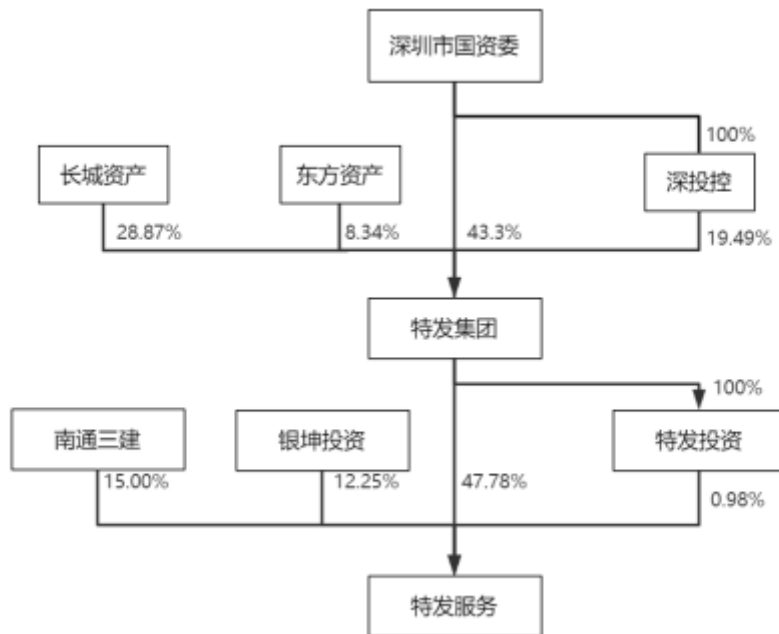
适用  不适用

**(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表**

适用  不适用

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2021年4月22日召开第一届董事会第十六次会议、第一届监事会第九次会议，并于2021年5月25日召开2020年年度股东大会，审议通过了《关于2020年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》，具体内容详见公司2021年4月22日刊登在巨潮资讯网的《关于2020年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》（公告编号：2021-023）。公司于2021年6月1日披露了《2020年年度权益分派实施公告》，本次权益分派股权登记日为：2021年6月7日，除权除息日为：2021年6月8日。2020年年度权益分派方案为：公司以现有总股本100,000,000股为基数，向全体股东每10股派3.50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2021年6月1日刊登在巨潮资讯网的《2020年年度权益分派实施公告》（公告编号：2021-033）。

2. 公司于2021年8月6日召开第一届董事会第十九次会议，并于2021年8月31日召开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2021年8月7日刊登在巨潮资讯网的《关于增加公司经营范围及修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的议案》（公告编号：2021-047）。

3. 公司于2021年9月27日召开第一届董事会第二十一次会议、第一届监事会第十三次会议，审议通过了《关于公司董事会换届选举暨提名第二届董事会非独立董事候选人的议案》、《关于公司董事会换届选举暨提名第二届董事会独立董事候选人的议案》、《关于公司监事会换届选举暨提名第二届监事会股东代表监事候选人的议案》，同意提名陈宝杰先生、崔平先生、杨洪宇先生、王超先生、施彬彬先生为公司第二届董事会非独立董事候选人；提名张建军先生、曹阳先生、廖森林先生为公司第二届董事会独立董事候选人，其中张建军先生为会计专业人士；提名徐德勇先生、王卫冲先生为公司第二届监事会股东代表监事候选人。上述议案于2021年10月14日经2021年第四次临时股东大会审议通过，具体内容详见公司刊登在巨潮资讯网的相关公告。