



深圳市特发服务股份有限公司

2021 年年度报告

公告编号：2022-019

2022 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杨玉姣及会计机构负责人(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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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。

公司已在本报告中详细阐述了未来可能发生的有关风险因素，详见“第三节 管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”，敬请投资者予以关注。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：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。

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.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	31
第五节 环境和社会责任.....	55
第六节 重要事项.....	56
第七节 股份变动及股东情况.....	91
第八节 优先股相关情况.....	100
第九节 债券相关情况.....	101
第十节 财务报告.....	102

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 2021 年年度报告文本；

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。

释义

释义项	指	释义内容
特发服务、公司	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
中国移动	指	中国移动通信集团有限公司
腾讯	指	深圳市腾讯计算机系统有限公司
蚂蚁金服	指	蚂蚁科技集团股份有限公司
快手	指	北京快手科技有限公司
字节跳动	指	字节跳动有限公司
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
市口岸办	指	深圳市人民政府口岸办公室
尾差	指	本报告除特别说明外，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成
报告期、本期、本年	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
上期、上年同期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、万元
（本）报告期末	指	2021 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		
公司注册地址历史变更情况	-		
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	sdgs@tefafuwu.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ http://www.szse.cn/ ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》、巨潮资讯网（ http://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	秦昌明、李巧仪

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 日至 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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	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（元）	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（元）	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（元）	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%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
资产总额（元）	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（元）	860,951,817.67	786,306,436.54	9.49%	254,527,029.91

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	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

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	2021 年金额	2020 年金额	2019 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）	240,785.21	1,274,233.70	28,522.11	转让股权收益和处置非流动资产收益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,731,760.99	5,408,319.36	2,736,158.21	主要为稳岗补贴、开发扶持资金、以工代训等
委托他人投资或管理资产的损益	11,940,797.88		126,287.67	主要为理财收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,688.37	83,680.61	174,387.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,619,149.47	5,553,670.35	-2,335,968.98	主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业

				退役士兵税收优惠
减：所得税影响额	5,181,640.87	3,027,636.33	1,307,467.03	
少数股东权益影响额（税后）	329,726.12	523,587.66	148,450.69	
合计	17,043,814.93	8,768,680.03	-726,531.69	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司报告期不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

(一) 公司所处行业发展情况

1、政策面持续友好，进一步打开行业发展空间

2021年适逢物业管理行业发展40周年，国家从政策层面相继释放利好信息。物业企业作为社区基层治理体系中的重要一环，在提升居民生活质量、维护基层社区治理、加强社会稳定等方面的作用获得了社会各界的肯定。2021年中央层面政策对于物业管理行业的支持力度持续加强，1月份住建部等十部委联合发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，11月国家发改委发布《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质的若干意见》等相关政策均着重从融入基层社会治理体系、推动发展生活服务业等方面，鼓励物业服务企业向养老、托幼、家政、健康等领域延伸，积极探索“物业服务+生活服务”模式。随着人口老龄化程度加深、居民消费升级、服务消费意识觉醒，物业行业政策面持续向好，未来行业发展空间有望进一步扩大。报告期内，行业相关政策主要有：

序号	政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容
1	《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》	住建部等十部门	2021年1月	从提升物业管理服务水平、强化物业服务监督管理等六个方面对提升住宅物业管理水平和效能提出要求。
2	《关于实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的意见》	国务院	2021年3月	提升安置区的社区管理服务水平。
3	《关于加快发展数字家庭提高居住品质的指导意见》	住建部等	2021年4月	推进数字家庭系统基础平台与智慧物业管理等平台的对接，完善标准体系建设。
4	关于印发《“十四五”民政事业发展规划》的通知	发改委民政部	2021年6月	规划中社区治理体系和社区养老成为重点工程。
5	国务院办公厅转发国家发展改革委关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质若干意见的通知	国务院	2021年11月	30项具体举措推动生活性服务业补短板、上水平。

2、行业竞争加剧，市场分化状态显著

随着行业竞争的加剧、资本化的加速，板块标的同质性日趋增强，物业管理企业“跑马圈地”现象越发明显。根据中指研究院数据显示，2021年物业管理行业已披露相关信息的并购交易达77宗，涉及并购方36家物业企业；交易总金额约362.5亿元，相比2020年全年交易总额大幅增长243%。行业整体呈现交易额创新高、大额交易多发、并购主题以上市企业为主、并购标的估值回归理性等特点。行业经营业态的丰富、新市场的准入和业务规模的不断扩大，使市场的天平更倾向于品牌性强、业务巨有特色且管理团队成熟的公司，形成物企强者恒强的状态。

3、多元化发展趋势明显，非住宅业态成市场拓展重要方向

2021年，多个城市出台相关政策以推动城市精细化管理落地，物业管理服务的边界从住宅不断延伸至商办、医院、学校等非住宅业态及城市服务等领域。根据中指研究院（物业版）数据显示，2021年行业第三方市场招标信息发布约10万余条，以非住宅业态为主（占比超过八成），其中办公业态占比最高约40.4%，其次是学校业态，占比22.2%。社区增值、城市服务等新增长业态日趋成熟，商管物业等优质细分赛道涌现，均有望为行业发展增添活力。部分市场化拓展领先企业积极布局细分赛道，定位于综合性物业管理服务提供商，多元化发展蓄势显现，积极抢占细分市场蓝海。

（二）公司所处行业地位

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、ISO45001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信息安全管理体系认证，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。

二、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，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。

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。

（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。

（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。

（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。

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。

（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。

结算模式方面，公司主要采用包干制的结算模式，其中最主要的营业收入来源综合物业管理服务项目。而按照项目业态，则以包干制园区综合物业管理服务占比最高。

三、核心竞争力分析

（一）公司整体竞争力

1. 国企背景及品牌优势

公司的“特发”品牌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。公司作为国企背景的第一家上市物业企业，得益于品牌影响力，目前已拥有华为、阿里巴巴、腾讯、蚂蚁金服、中国移动等国内顶尖、全球领先的企业客户资源。与知名企业合作形成的示范效应使公司在细分业务园区物业服务领域享有较高的品牌美誉度。

2. 市场化的发展优势

公司凭借“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，深耕细作园区及办公物业大客户服务业务，积累了丰富的业务经验及市场化的竞争能力。在国内产业经济转型升级

过程中，公司可独立面向市场，发挥自身专业优势，实现经营规模和经营业绩的稳健增长。同时，公司已完成混合所有制改革并通过实施管理层和核心骨干持股，以“强激励、硬约束”的考核模式，建立市场化的激励机制，为公司的可持续发展奠定基础。

（二）物业管理业务竞争力

1. 丰富的园区物业管理服务经验

目前物业百强企业中，多数物企以承接母公司住宅物业业务为主，涉足园区物业且能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较少。特发服务凭借多年来深耕园区物业积累的丰富经验，并能够快速响应，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

公司一直以来关注内部核心团队的管理和打造，拥有完整的梯队化管理团队，管理人员在公司核心客户项目上有着丰富的项目管理经验和行业经验。其中，公司专业项目团队包含项目管理，设备设施运维及环境保障、安全消防、综合客服等业务管理，项目团队中的专业人才具备良好的创新、拼搏及奋斗精神。自上市以来，良好的企业文化与有效的员工晋升渠道被广泛认可，使公司拥有一批忠诚度高和责任感强的员工。专业化的员工、稳定的项目管理团队及高效的客户需求响应速度，不断给客户带来高品质的服务。

3. 多业态发展的拓展能力

公司不断探索新模式，不满足于从事传统的物业管理服务，通过拓展新业态，丰富自身业务结构，逐步迈入多业态发展的新征程。报告期内，公司积极拓展医院后勤、口岸管养及城市管家服务，开辟业态发展新赛道。凭借政务服务业务的先发优势，成功撬动武汉、山东、深圳、汕头、河南、天津政务服务市场，并在多地区形成星火燎原之势，全国政务服务市场蓝图徐徐展开。公司通过高效有序的布局业态拓展，打造了健康、可持续发展的市场核心竞争优势。

4. 日趋完善的服务标准

公司全面推进标准化建设，先后编制并发布了物业服务视频化标准以及政务、商务类服务可视化标准等系列标服务措施。报告期内，公司对政务、商务类服务标准做了进一步深化完善，重点关注服务细节规范，强调构建高效协同的品质管理体系，并完成了物业服务视频化标准，引领服务品质提升。此外，公司为进一步丰富多元业态标准，编制完成了《深圳口岸管养服务总体方案》，为口岸管养业务的具体开展提供了文件指引，也将通过加大口岸管养服务标准落地力度，推动其成为行业标准和地方规范，树立具有深圳特色的口岸管理服务样板。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。

5. 智慧化管控能力

公司不断优化管理、创新管控手段，通过企业管控系统的优化升级并结合人工智能、物联网、大数据等新技术，提高公司整体管理水平和持续经营能力。报告期内，公司启动了智慧物业平台、信息化人力资源系统、财务共享中心建设项目，并取得了阶段性的进展。在口岸管养服务领域，公司通过开发应用口岸运行管理信息系统、口岸企业云助手、可视化无纸化值班巡查平台等信息化工具，为客户提供更加精细、便捷、高效的物业服务，提升项目管理品质。技术手段的迭代更新为不仅为公司的可持续发展和创新管理打下坚实的基础，也为未来企业战略发展形成了有力支撑。

四、主营业务分析

1、概述

2021年是公司开启新发展“十四五”规划的开局之年，公司坚持“深耕主业与多元开拓并行”的战略布局，以“稳经营、拓市场、强管控、增品质”为主要目标任务，不断探索创新商业模式，多措并举，各项经营工作取得明显成效，公司业绩稳步提升。

(1) 整体经营情况

报告期内，公司很好的完成了全年经营发展目标，实现营业收入169,110.89万元，较上年同期增长52.54%；实现净利润为11,724.49万元，较上年同期增长8.21%；归属于上市公司股东的净利润11,235.06万元，较上年同期增长13.14%，总资产136,058.68万元，较上年同期上升23.71%。

公司报告期内营业收入的增长主要是因为公司在政务、医院、口岸管养等重点业态上取得突破，口岸管养业务、城市管家服务在内的新拓展项目贡献的收入及2020年项目翘尾贡献的收入。

公司报告期内净利润的增长主要是因为公司经营规模的扩大和各业务板块新拓项目贡献的利润。但2021年净利润增速低于营业收入增速是因为项目相对应的拓展投入、新进项目的前期投入均有所增加，同时为面对疫情对客户带来的影响，公司计提部分信用减值准备所致。

公司报告期内毛利率的下降主要是因为报告期内市场竞争愈加激烈、疫情减免政策已逐步到期、物业行业人力成本不断上升致使各业务毛利率回归理性水平。未来，公司将以做大规模、做实各业务板块、对各项目的提质增效达到战略规划发展目标。

(2) 业务经营情况

1) “稳”字当头，做实业务发展版图

报告期内，公司在管项目377个，其中全年新拓展项目90个，新增面积约390万平方米，合同额超8亿元。

a.综合物业管理服务

“稳”中求进，多业态发展助力主营业务。2021年公司综合物业服务全年新增项目49个，其中，公司在巩固华为系业务市场份额的基础上，新拓字节跳动、快手等互联网头部企业，进一步做优客户资源；中国移动武汉项目的开启也进一步扩大了我司在中国移动项目的版图。同时，公司通过积极拓展医院后勤、口岸管养及城市管家服务，逐步形成多业态发展格局，成功开辟业态发展新赛道。公司分别与坪山区龙田街道、坑梓街道办事处达成合作关系，首度迈入城市管家“新领域”；医院后勤领域的不断探索，也最终成功纳入公司业务板块。

b.政务服务

“稳”中求优，精耕细作，星火之势未来可期。2021年公司政务服务业务全年新增项目38个，其中武汉区域政务服务市场地位进一步巩固，新增项目23个；河南信阳政务中心、随县政务服务的成功介入实现河南省的“零”突破；山东、深圳、天津政务也陆续完成市场拓展。报告期内凭借公司政务服务先发优势及市场经验，已覆盖湖北、山东、广东、天津、河南5个省级单位，17个城市。乘着“以品质赢市场”的业务精神，政务服务的业务版图正在徐徐展开，星火之势未来可期。

c.增值服务

“稳”中求实，稳扎稳打，赋能主营业务逐现成效。2021年公司增值服务新增项目3个，其中中标杭州城市大脑、蚂蚁集团外联等项目。报告期内，公司积极拓展业务，将扎实做好项目承接，破茧成蝶，逐步形成品牌规模效营，有效助力特发服务品牌的提升。

2) “实”字当先, 提升业务管理品质运营

公司持续重点关注服务质量的管理与提升, 全年围绕“建体系、推标准、强督查”等方面夯实品质运营基础, 构建统一完善的服务标准体系。报告期内, 公司创新服务标准, 发布物业服务标准视频版, 推行政务类、商务类可视化服务标准, 将优秀的管理经验复制推广到全国各项目, 形成公司统一规范的标准管理体系, 有助于为公司新项目的承接及现有项目的运营提供有效保障, 引领品质提升。同时, 公司积极开展资产管理、能源管理和信息安全管理等相关培训, 加快打造多元服务体系。目前已顺利取得ISO55001资产管理体系、ISO27001信息安全管理体系、企业诚信管理体系认证, 进一步完善了公司管理体系架构, 助力公司完成新的市场业务拓展。

3) “严”字把关, 筑牢安全生产防线

随着公司业务的扩张, 安全生产点多、面广、业态多元, 公司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措施。报告期内, 公司在安全教育培训方面全年邀请外部讲师开展“新安法”培训, 组织开展各类安全培训2,473余次, 提升全员对安全生产的重视程度; 隐患排查及应急管理方面, 组织应急演练1,289余场。公司全年没有发生安全生产责任事故, 安全生产形势良好, 各项工作稳步推进。

4) “新”字赋能, 加强科技创新服务场景应用

公司为实现管理到业务全链条的信息化服务管理, 加快推进信息化及智能化服务场景应用。管理数字化方面, 公司通过大力推进“财务共享中心建设”、“人力资源信息化建设”两大模块建设和升级其他管理系统, 实现精细化管理, 提质增效。业务方面, 通过结合公司业务实际需求, 逐步开展“智慧物业顶层设计项目”、“智慧物业试点项目”, 以不断创新的科技技术水平提升客户体验, 助力业务发展。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

营业收入整体情况

单位: 元

	2021 年		2020 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	1,691,108,942.31	100%	1,108,659,813.87	100%	52.54%
分行业					
物业管理服务	1,686,763,899.51	99.74%	1,103,967,532.08	99.58%	52.79%
其他业务	4,345,042.80	0.26%	4,692,281.79	0.42%	-7.40%
分产品					
综合物业管理服务	1,418,098,463.51	83.86%	912,075,405.49	82.27%	55.48%
政务服务	170,215,029.56	10.07%	148,236,002.41	13.37%	14.83%
增值服务	98,450,406.44	5.82%	43,656,124.18	3.94%	125.51%
其他业务-租赁服务	4,345,042.80	0.26%	4,692,281.79	0.42%	-7.40%
分地区					
华南	791,488,919.68	46.80%	369,189,908.87	33.30%	114.39%

华北	78,670,090.75	4.65%	64,762,520.50	5.84%	21.47%
海外	6,184,716.96	0.37%	6,152,901.40	0.55%	0.52%
华东	445,730,910.48	26.36%	350,224,578.12	31.59%	27.27%
华中	273,701,036.82	16.18%	231,683,955.77	20.90%	18.14%
西南	80,070,552.02	4.73%	80,554,108.57	7.27%	-0.60%
西北	4,281,454.41	0.25%	1,316,498.27	0.12%	225.22%
东北	10,981,261.19	0.65%	4,775,342.37	0.43%	129.96%
分销售模式					
直接销售	1,691,108,942.31	100.00%	1,108,659,813.87	100.00%	52.54%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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	1,686,763,899.51	1,405,188,089.56	16.69%	52.79%	60.69%	-4.10%
分产品						
综合物业管理服务	1,418,098,463.51	1,197,319,294.21	15.57%	55.48%	60.08%	-2.42%
政务服务	170,215,029.56	147,395,084.75	13.41%	14.83%	27.01%	-8.30%
分地区						
华南	791,488,919.68	636,122,616.71	19.63%	114.39%	129.11%	-5.15%
华东	445,730,910.48	385,445,949.12	13.52%	27.27%	32.96%	-3.70%
华中	273,701,036.82	238,202,383.19	12.97%	18.14%	29.33%	-7.53%
分销售模式						

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、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

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

单位：万元

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	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	是否正常履行	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	合同未正常履行的说明
华为系项目	华为技术有限公司及其关联公司	106,668.81 ¹	47,513.95	32,415.79	59,154.86	31,028.98	44,250.00	回款正常	是	否	否	
口岸管养服务项目	深圳市人民政府口岸办公室	39,879	39,879	39,879	0	29,007.33	29,007.33	回款正常	是	否	否	
深圳坂田物业项目	华为技术有限公司	44,382.26	10,279.13	10,279.13	34,103.13	9,686.82	9,686.82	回款正常	是	否	否	

注：1 公司及子公司在连续十二个月内与华为技术有限公司及其所属公司签订了物业管理合同，累积金额为 106688.14 万元人民币（含税）。超过公司最近一个会计年度经审计的主营营业收入的 50%。详见公司 2021 年 6 月 18 日在巨潮资讯网发布的《关于签订日常经营重大合同的公告》（2021-040）。

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2021 年		2020 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	739,336,468.79	52.52%	470,009,101.32	53.50%	57.30%
综合物业管理服务	业务外包成本	335,988,840.47	23.87%	203,163,863.30	23.13%	65.38%
综合物业管理服务	物业经营费用	72,401,167.42	5.14%	45,758,030.26	5.21%	58.23%
综合物业管理服务	材料成本	49,592,817.53	3.52%	29,027,210.53	3.30%	70.85%

务						
政务服务	人工成本	144,763,265.37	10.28%	110,214,370.73	12.55%	31.35%
政务服务	业务外包成本	10,963.50	0.00%	826,714.70	0.09%	-98.67%
政务服务	物业经营费用	2,620,855.88	0.19%	5,009,056.04	0.57%	-47.68%
增值服务	人工成本	18,847,767.55	1.34%	2,140,984.09	0.24%	780.33%
增值服务	物业经营费用	7,578,362.95	0.54%	2,917,960.02	0.33%	159.71%
增值服务	材料成本	34,047,580.10	2.42%	5,392,547.36	0.61%	531.38%
其他业务	人工成本及投资性房地产折旧	2,668,097.89	0.19%	4,001,350.85	0.46%	-33.32%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

(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）	1,275,665,682.25
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	75.43%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.60%

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	608,279,739.73	35.97%
2	深圳市人民政府口岸办公室	294,293,545.38	17.40%
3	客户三	280,020,735.80	16.56%
4	客户四	60,963,759.81	3.60%
5	客户五	32,107,901.53	1.90%
合计	--	1,275,665,682.25	75.43%

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）	56,695,684.39
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	10.23%
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	广州晶东贸易有限公司	13,879,183.97	2.50%
2	上海中城卫保安服务集团有限公司	12,420,352.43	2.24%
3	深圳市玉皇清洁服务有限公司	11,921,125.03	2.15%
4	上海蓝狮环境科技有限公司	10,751,343.57	1.94%
5	深圳市保安服务有限公司	7,723,679.39	1.39%
合计	--	56,695,684.39	10.23%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	15,081,254.82	10,000,596.76	50.80%	公司加强项目拓展力度导致销售人员薪酬及中标服务费增加
管理费用	113,696,853.16	82,191,159.07	38.33%	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	-2,937,419.81	-461,207.25	-536.90%	主要系存款利息增加所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,780,960,133.89	1,149,340,518.18	54.95%
经营活动现金流出小计	1,605,735,980.07	1,045,711,177.07	53.55%
经营活动产生的现金流量净额	175,224,153.82	103,629,341.11	69.09%
投资活动现金流入小计	823,073,933.72	2,574,624.46	31,868.70%
投资活动现金流出小计	1,343,338,692.92	7,550,093.77	17,692.34%
投资活动产生的现金流量净额	-520,264,759.20	-4,975,469.31	-10,356.60%
筹资活动现金流入小计		443,960,304.16	-100.00%
筹资活动现金流出小计	54,946,586.57	4,517,481.15	1,116.31%
筹资活动产生的现金流量净额	-54,946,586.57	439,442,823.01	-112.50%
现金及现金等价物净增加额	-399,987,980.69	538,164,281.01	-174.32%

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69.09%，主要系净利润增长及应收账款回款所致。

投资活动现金流入较去年同期增加31,868.70%，主要系2021年赎回理财产品所致；

投资活动现金流出较去年同期增加17,692.34%，主要系2021年购买理财产品所致。

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51,529万元；

筹资活动现金流入较去年同期减少100.00%，主要系本年无筹资流入所致；

筹资活动现金流出较去年同期增长1,116.31%，主要系本年适用新租赁准则及支付股利所致。

筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少112.50%，主要系本年适用新租赁准则支付长期租赁费用及支付股利所致。

现金及现金等价物净增加额较去年同期减少174.32%，主要系本年购买理财产品所致。

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

经营活动产生的现金流量净额较本年净利润存在重大差异主要系合同负债及其他应付款增加所致。

五、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	9,828,051.80	6.31%	按权益法确定的投资收益及理财产品投资收益	是
公允价值变动损益	3,574,712.89	2.30%	结构性存款预计收益	是

营业外收入	259,150.65	0.17%		
营业外支出	236,462.28	0.15%		
其他收益	10,543,988.28	6.77%	主要为稳岗补贴、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、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠	是
信用减值损失	-16,736,921.76	-10.75%	应收账款及其他应收款坏账准备	是

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 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	317,149,811.92	23.31%	717,238,075.41	64.39%	-41.08%	本期购买结构性存款导致货币资金减少
应收账款	382,996,851.77	28.15%	276,038,446.99	24.78%	3.37%	
存货	4,205,436.25	0.31%	3,535,359.87	0.32%	-0.01%	
投资性房地产	53,111,546.17	3.90%	55,590,951.13	4.99%	-1.09%	
长期股权投资	4,313,304.04	0.32%	12,219,780.88	1.10%	-0.78%	
固定资产	14,388,613.76	1.06%	8,561,377.06	0.77%	0.29%	
使用权资产	19,282,388.96	1.42%	14,166,809.23	1.27%	0.15%	
合同负债	38,389,456.04	2.82%	11,843,730.99	1.06%	1.76%	
租赁负债	15,540,385.40	1.14%	12,443,309.73	1.12%	0.02%	

境外资产占比较高

 适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

 适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	0.00	3,574,712.89	0		1,278,000,000.00	805,000,000.00		476,574,712.89
上述合计	0.00	3,574,712.89	0		1,278,000,000.00	805,000,000.00		476,574,712.89

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末，货币资金中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

七、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
1,343,338,692.92	7,550,093.77	17,692.34%

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

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
------	--------	------------	---------------	----------	----------	--------	------	------

其他	0.00	3,574,712.89	0.00	1,278,000,000.00	805,000,000.00	8,366,084.99	476,574,712.89	自有资金/募集资金
合计	0.00	3,574,712.89	0.00	1,278,000,000.00	805,000,000.00	8,366,084.99	476,574,712.89	--

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	7,060.96	7,060.96	0	0	0.00%	36,195.67	除现金管理外,其余存放于募集资金专项账户和理财专户	0
合计	--	43,256.63	7,060.96	7,060.96	0	0	0.00%	36,195.67	--	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）。

2021 年 4 月 27 日，公司召开第一届董事会第十七次会议和第一届监事会第十次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换先期投入募投项目和已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换先期投入募投项目的自筹资金 1,175.73 万元及已支付发行费用的自筹资金 73.87 万元，共计 1,249.60 万元。上述自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用金额已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）专项审核，并出具了《深圳市特发服务股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的鉴证报告》（容诚专字[2021]518Z0248 号）。公司保荐机构、监事会、独立董事对上述以募集资金置换先期投入募投项目及支付发行费用的自筹资金事项均发表了明确的同意意见。

截至报告期初，募集资金余额为 43,908.12 万元（含尚未支付的发行费用）。报告期内，公司累计直接投入募投项目 4,460.96 万元（包含置换预先投入募投项目的自筹资金 1,175.73 万元），超募资金永久补充流动资金 2,600.00 万元，购买结构性存款未到期金额 35,000 万元，支付其他发行费用 448.25 万元（含置换预先支付发行费用的自筹资金 73.87 万元），利息、理财收入扣除手续费净额 770.85 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金专户余额为 2,169.76 万元（含扣除手续费后的相关利息收入及尚未支付的发行费用）。

（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	1,852.39	1,852.39	9.59%	2023年05月15日	0	0	否	否
2.信息化建设项目	否	5,008.5	5,008.5	342.5	342.5	6.84%	2022年05月15日	0	0	否	否
3.人力资源建设项目	否	4,548	4,548	301.21	301.21	6.62%	2023年05月15日	0	0	否	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	64.76	64.76	1.76%	2022年05月15日	0	0	否	否
5.补充流动资金	否	1,950	1,950	1,900.1	1,900.1	97.44%		0	0	是	否
承诺投资项目	--	34,519.77	34,519.77	4,460.96	4,460.96	--	--	0	0	--	--

小计											
超募资金投向											
暂未使用资金		8,736.86	6,136.86					0	0	不适用	否
补充流动资金（如有）	--	0	2,600	2,600	2,600	--	--	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	8,736.86	8,736.86	2,600	2,600	--	--	0	0	--	--
合计	--	43,256.63	43,256.63	7,060.96	7,060.96	--	--	0	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>1、信息化建设项目</p> <p>本项目建设内容是对公司信息化管理系统以及配套机房进行优化更新，通过推进公司内部管控流程和业务系统的梳理，加强公司的大数据处理能力。为了充分保证系统与公司需求的有效融合，公司不断优化需求方案、精细项目蓝图设计、实施路径规划以达到项目所获效益最大化。同时，基于控成本、增效益的原则，资金的使用较为审慎，目前项目按照公司实际需求稳步推进，已完成内部管理系统的第一阶段优化更新及测试，后期公司将积极推进项目落地，达到可使用状态。</p> <p>2、物业管理智能化升级和节能改造项目</p> <p>本项目建设内容是对住宅小区和商业写字楼进行物业管理智能化升级和节能改造项目的建设。但在项目实际执行过程中因受新冠疫情反复、业主、客户需求变化及社区要求等因素的影响，设备购买、设备安装调试、部分专业人员的到岗均受到一定制约。同时，该项目涉及多个住宅小区，各方沟通周期较长，导致智能化升级改造项目的整体进度缓慢。目前，公司仍在积极跟进项目情况。</p>										
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	<p>适用</p> <p>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。公司于 2021 年 1 月 25 日召开第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2021 年 12 月 31 日，上述永久补充流动资金事项已经完成，剩余 6136.86 万元暂未确定投向。</p>										

募集资金投资	不适用
项目实施地点变更情况	
募集资金投资项目实施方式调整情况	
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 公司于 2021 年 4 月 27 日召开第一届董事会第十七次会议和第一届监事会第十次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换先期投入募投项目和已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换先期投入募投项目的自筹资金 1,175.73 万元及已支付发行费用的自筹资金 73.87 万元，共计 1,249.60 万元。公司独立董事和保荐机构均发表了同意意见，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的鉴证报告》（容诚专字[2021]518Z0248 号）。截至 2021 年 12 月 31 日，上述置换事项已完成。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
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	公司于 2021 年 1 月 25 日召开第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金和闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司使用不超过人民币 40,000 万元（含本数）的暂时闲置募集资金进行现金管理，使用期限自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。在上述额度和期限范围内，资金可循环滚动使用。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2021 年 12 月 31 日，公司使用部分暂时闲置募集资金购买的结构性存款余额为 35,000 万元，其余尚未使用的募集资金仍存放于募集资金专户中。

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。

八、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

九、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
深圳市特发口岸服务有限公司	子公司	物业管理	5,000,000	137,367,887.39	25,800,527.36	290,073,306.51	27,775,413.18	20,905,984.24

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

深圳市特发口岸服务有限公司主要为口岸提供口岸管养等服务，本期实现净利润 2090.60 万元。

十、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司未来发展战略

“十四五”期间，公司将在做好现有业务运营的基础上，继续坚持物业服务为主，政务服务、商务服务协同发展，坚持“深耕主业与多元开拓并行”的战略布局。一方面努力做好存量项目管理，巩固现有核心客户资源；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结构。公司将充分利用粤港澳大湾区发展优势策略，借助信息化、科技化的管控手段，秉持“以品质赢市场”的信念，多措并举提质增效，努力成为中国高端服务集成运营商，实现公司高质量的发展。

（二）下一年度经营计划

1、深挖市场蓝海，项目提效增质

公司将重点围绕“提升主业规模、丰富经营业态、提高盈利能力”为发力点，持续强化市场拓展能力，通过巩固核心客户市场份额和增强优质客户粘性提升主营业务的同时，积极投入公建物业服务、城市公共服务新蓝海中，丰富经营业态，通过探索智慧城市、智慧公园等物联网时代的新产物，实现管理及服务的延伸。其次将通过对业务的深度剖析、市场化的对标学习及收并购项目机会的把握，提质增效，助推企业规模扩展。

2、构建标准体系，强化市场竞争力

公司将要全面推动物业类、政务类、商务类服务标准的推广落地，形成可复制的标准体系。同时，将加强新增业态的质量标准建设，如口岸管养业务，数据中心业务等业务，通过进一步丰富多元业态标准，提升公司品牌形象，强化公司市场竞争力。

3、智慧化引领，提高管理效率

公司将持续优化和改进系统平台管理功能，以智慧物业管理平台建设为契机，实现对项目的精细管理、统一运营，进一步提升智慧化运营方面的水平和能力。同时，要完善并优化信息化平台，加大对信息化数据的监控和分析处理，提高公司日常业务的管理效率及水平。

4、完善资源配置，激发人才能力提升

公司为加强人才骨干的引进，将进一步创新招聘方式和拓展招聘渠道，纵深发展校企合作，配套制定实施人才引进工作机制，护航公司各条业务线高质量发展。

5、坚持党建引领，促进党建与经营深度融合

公司将始终坚持党建引领与企业经营发展相统一，通过持续探索党建与业务双轮驱动模式，推进公司党建与经营工作融合发展。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。

6、强化内控体系建设，提升风险防范意识

公司将强化内控体系的架构搭建、制度的梳理整合，同步强化各级员工的风险防控意识，将内控及风险控制系统地融入到经营管理和业务发展中。此外，公司还要借助信息化手段，做好风险的识别、预警、把控及跟踪应对工作，全面强化公司管理机制。

（三）可能面临的风险

1、行业竞争风险

近年来，众多物企纷纷寻求上市，行业细分赛道上也不断涌入新的国内外竞争对手，对市场竞争格局造成一定冲击。此外叠加疫情影响、互联网“寒冬”时代来临等大环境因素，将进一步加大市场拓展的难度。2022年，市场竞争的大环境将持续，恶性竞争将进一步挤压市场空间，对现有业务开展及后期发展带来冲击。

公司将持续加强对宏观经济研判，密切关注国家政策走势，在做好存量项目管理的基础上，积极寻求新项目，打造发展新起点。物业方面，做牢做实品质服务，提升客户满意度，增强客户粘性；政务方面，将利用科技赋能业务发展，积极抢占电子政务的发展先机，打造特发政务服务名片。同时，将积极探索新经营模式，不断寻找利润突破点，为当前和今后企业发展提供动力，推动公司持续高质量发展。

2、外部环境不确定性风险

新冠疫情防控的不断反复与多变，外部环境的不确定因素增多。疫情之下，在管项目的安全生产风险、疫情防控风险都给企业带来一定压力，同时政府单位所面临财政压力、企业客户履约情况困难都将成为企业风险的不确定因素。

公司将根据发展经营目标，一方面加强风险管控意识，梳理并评估企业重大风险，提前做好风险防范；另一方面加强营收账款管理，争取做到营收账款的事前控制、事中分析、事后追踪，做好应收账款及时清收工作；第三方面将借助信息化手段，进一步加强资金管控力度，多措并举促进公司经营能力提升和稳定发展。

3、人工成本持续上升风险

物业服务行业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，对公司经营业绩有一定程度影响。

公司一直积极探信息化和智能化在业务开展中可应用的业务场景，通过业务与信息化、智能化的有效结合，实现人员使用效率的提升；同时，公司坚持“外部引入”及“内部培养”两手抓的方式，加快人才队伍建设，确保人才储备匹配公司发展需求。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年05月17日	中国证券网	其他	其他	通过“中国证券网”参与公司2020年度网上业绩说明会的投资者	2020年度业绩说明会	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《深圳市特发服务股份有限公司投资者关系活动记录表》（编号：2021-001）
2021年09月02日	公司会议室（电	其他	机构	国泰君安（谢皓	投资者通过电	巨潮资讯网

日	话会议)			宇、白淑媛)、 兴业证券(徐鸥 鹭、王沁雯)、 工银瑞信(王君 正)、万家基金 (李杨)、盘京 投资(马欣)、 国投瑞银(王 方)、工银安盛 (唐苓)、国投 资本(王嘉宁)、 枫瑞资产(吴 蕊)、天弘基金 (唐博)等	话会议的方式 与公司相关人 员进行问答交 流	(http://www.cninfo.co m.cn)披露的《深圳市 特发服务股份有限公 司投资者关系活动记 录表》(编号: 2021-002)
2021年11月30 日	“全景·路演天 下”网站	其他	其他	通过“全景·路演 天下”网站 (http://rs.p5w.n et)参与2021 深圳辖区“沟通 传递价值,交流 创造良好生态” 上市公司投资 者网上集体接 待日活动的投 资者	公司参加了 2021深圳辖区 “沟通传递价 值,交流创造良 好生态”上市公 司投资者网上 集体接待日活 动,公司与广大 投资者通过网 络平台进行了 互动交流,并就 投资者关注的 问题进行了回 复	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.co m.cn)披露的《深圳市 特发服务股份有限公 司投资者关系活动记 录表》(编号: 2021-003)

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，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，结合公司实际情况，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，提高公司治理水平。截至报告期末，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，公司治理结构完整，运作规范。

（一）关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》《公司章程》《股东大会议事规则》等相关法律规定和要求召集和召开股东大会，公司聘请的法律顾问对股东大会现场会议尽心尽责了见证并出具法律意见书，确保会议召开及表决程序公平公正符合相关法律规定。

报告期内，公司共召开七次股东大会，均以现场结合网络的投票方式进行，确保股东平等行使权力；公司股东大会在审议各项议案时，充分听取股东的建议和意见，面对各股东的质询做出解释和说明，其中涉及关联交易的审议时，关联股东进行了回避，确保决策程序的合法性。

（二）关于公司与控股股东、实际控制人

公司拥有独立完整的业务体系和自主经营能力，在业务、人员、机构、财务核算等方面均独立于控股股东、实际控制人及其关联企业。公司董事会、监事会和内部机构均独立运作。报告期内，公司控股股东、实际控制人严格按照《创业板上市规则》《创业板规范运作指引》《公司章程》等相关规定，通过股东大会依法行使权利，公司控股股东没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为，不存在为控股股东及其关联企业提供担保，亦不存在控股股东占用公司资金的情形。

（三）关于董事和董事会

公司严格按照《创业板规范运作指引》《董事会议事规则》《独立董事制度》的规定履行董事会职责。报告期内，公司董事会设董事9名，其中独立董事3名，董事会的人数及人员构成均符合法律法规和《公司章程》要求。公司全体董事在职期间均按规定出席董事会和股东大会，勤勉尽责履行其义务，积极主动参加相关培训，不断提高履职能力。同时，根据《上市公司治理准则》的要求，公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会与提名委员会，并制定各委员会议事规则。各专门委员会分工明确严格按照各专门委员会议事规则履行义务，为公司的规范运作、良性发展等起到了重要作用。

（四）关于监事和监事会

公司严格按照《公司章程》《监事会议事规则》的相关规定认真履行职责。报告期内，公司监事会设监事3名，其中职工监事1名，监事会的人员及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。全体监事能按照《监事会议事规则》的要求，对公司重大事项、关联交易、财务状况等合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

（五）关于信息披露与透明度

公司严格按照《深圳证券交易所上市规则》《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》、《上市公司信息披露管理办法》及《公司章程》《信息披露管理制度》等规范要求，真实、准确、完整、及时

地披露信息。同时，公司指定《证券日报》《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》为公司信息披露的指定纸质媒体，巨潮资讯网为指定信息披露网站，确保所有投资者公平地获得公司相关信息。

（六）关于投资者关系管理

公司严格按照相关法律法规及《投资者关系管理制度》的要求，公司指定董事会秘书担任投资者关系管理负责人，公司董事会办公室为投资者关系管理职能部门，具体负责公司投资者关系的日常管理工作。公司本着公平、公正、公开的原则，通过网上投资者交流会、投资者专线电话、深交所“互动易”平台等方式加强与投资者的沟通。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司严格按照《公司法》《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立，具有完整的业务体系和市场独立经营能力。

（一）业务独立

在业务经营方面，公司主要从事物业管理服务，具有完整的业务流程和自主经营管理能力，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，亦不存在同业竞争的问题。

（二）人员独立

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，不存在在控股股东单位兼职情况；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。公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》的有关规定经选举产生和聘任。

（三）资产独立

公司资产独立完整，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且权属清晰，不存在控股股东占用公司资产的情形及授权使用的情况。

（四）机构独立

公司依法设立有效的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会、管理层等均按照法律法规及《公司章程》的规定履行各自的职责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。

（五）财务独立

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，独立进行会计核算和财务决策；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	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	75.01%	2021 年 02 月 22 日	2021 年 02 月 22 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2021 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-009)
2020 年度股东大会	年度股东大会	75.34%	2021 年 05 月 25 日	2021 年 05 月 25 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2020 年度股东大会决议公告》(公告编号: 2021-032)
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	75.02%	2021 年 07 月 01 日	2021 年 07 月 01 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2021 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-041)
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	60.02%	2021 年 08 月 31 日	2021 年 08 月 31 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2021 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-057)
2021 年第四次临时股东大会	临时股东大会	75.02%	2021 年 10 月 14 日	2021 年 10 月 14 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2021 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-071)
2021 年第五次临时股东大会	临时股东大会	75.02%	2021 年 11 月 01 日	2021 年 11 月 01 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2021 年第五次

						临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-081)
2021 年第六次临时股东大会	临时股东大会	75.00%	2021 年 12 月 23 日	2021 年 12 月 23 日		巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2021 年第六次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-098)

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、公司具有表决权差异安排

适用 不适用

六、红筹架构公司治理情况

适用 不适用

七、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

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)	股份增减变动的原因
陈宝杰	董事长、董事会秘书	现任	男	54	2018 年 10 月 26 日	2024 年 10 月 13 日	0	0	0	0	0	不适用
崔平	董事、总经理	现任	男	50	2018 年 10 月 26 日	2024 年 10 月 13 日	0	0	0	0	0	不适用
徐德勇	监事会主席	现任	男	56	2018 年 10 月 26 日	2024 年 10 月 13 日	0	0	0	0	0	不适用
周初新	董事	现任	男	60	2018 年 10 月 26 日	2021 年 10 月 25 日	0	0	0	0	0	不适用
吴锐楷	董事	离任	男	50	2018 年	2021 年	0	0	0	0	0	不适用

					10月26日	10月14日						
王捷	董事	离任	男	43	2018年 10月26日	2021年 10月14日	0	0	0	0	0	不适用
施晖	董事	离任	男	51	2018年 10月26日	2021年 10月14日	0	0	0	0	0	不适用
杨洪宇	董事	现任	男	44	2021年 10月14日	2024年 10月13日	0	0	0	0	0	不适用
王超	董事	现任	男	37	2021年 10月14日	2024年 10月13日	0	0	0	0	0	不适用
施彬彬	董事	现任	男	36	2021年 10月14日	2024年 10月13日	0	0	0	0	0	不适用
廖森林	董事	现任	男	40	2018年 10月26日	2024年 10月13日	0	0	0	0	0	不适用
张建军	董事	现任	男	57	2019年 04月08日	2024年 10月13日	0	0	0	0	0	不适用
曹阳	董事	现任	男	56	2019年04 月23日	2024年10 月13日	0	0	0	0	0	不适用
王卫冲	监事	现任	男	49	2018年 10月26日	2024年 10月13日	0	0	0	0	0	不适用
马晓珣	监事	现任	女	40	2018年 10月26日	2024年 10月13日	0	0	0	0	0	不适用
王立涛	副总经理	现任	男	47	2018年 10月26日	2024年 10月13日	0	0	0	0	0	不适用
尹玉刚	副总经理	现任	男	50	2018年 10月26日	2024年 10月13日	0	0	0	0	0	不适用
何能文	副总经理	现任	男	57	2021年 11月15日	2024年 11月14日	0	0	0	0	0	不适用
关宇	副总经理	现任	男	36	2021年 11月15日	2024年 11月14日	0	0	0	0	0	不适用
杨玉姣	财务总监	现任	女	41	2021年 11月15日	2024年 11月14日	0	0	0	0	0	不适用
李林	副总经理	离任	男	41	2018年 10月26日	2021年 09月01日	0	0	0	0	0	不适用
王隽	财务总监	离任	男	57	2018年 10月26日	2021年 11月15日	0	0	0	0	0	不适用
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

√ 是 □ 否

报告期内，董事、监事、高级管理人员因任期届满存在离任情况，具体如下：

(1) 公司董事会于2021年9月27日召开第一届董事会第二十一次会议，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》，公司董事吴锐楷先生、王捷先生、施晖先生因任期届满，不再担任公司董事，离任后也不再担任公司任何职务。

(2) 公司董事会于2021年9月1日收到公司副总经理李林先生提交的书面辞职报告，原公司副总经理李林先生因工作调动原因辞去公司副总经理职务。

(3) 公司董事会于2021年11月15日召开第二届董事会第三次会议，审议通过了《关于聘任公司财务负责人的议案》，公司财务总监王隽先生因任期届满，不再担任公司财务负责人职务。离任后王隽先生不再担任公司任何职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨洪宇	董事	被选举	2021年10月14日	换届选举
王超	董事	被选举	2021年10月14日	换届选举
施彬彬	董事	被选举	2021年10月14日	换届选举
吴锐楷	董事	任期满离任	2021年10月14日	因任期满离任
王捷	董事	任期满离任	2021年10月14日	因任期满离任
施晖	董事	任期满离任	2021年10月14日	因任期满离任
王隽	财务总监	任期满离任	2021年11月15日	因任期满离任
李林	副总经理	离任	2021年09月01日	因工作原因辞去副总经理职务
何能文	副总经理	被选举	2021年11月15日	被聘任
关宇	副总经理	被选举	2021年11月15日	被聘任
杨玉姣	财务总监	被选举	2021年11月15日	被聘任

2、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。

施彬彬，男，1986年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾任江苏南通市裕成建设有限公司天津海洋化工项目、沈阳千姿汇项目总账会计，江苏南通市裕成建设有限公司北京门头沟K2项目及房山高教园项目、珠海横琴K2项目及福州利嘉物流园项目财务副经理，南通三建控股有限公司财务经理、融资副总监兼财务经理，现任江苏南通三建集团股份有限公司资金部经理，2021年10月至今任特发服务董事。

杨洪宇，男，1978年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，中级经济师、特许金融分析师。曾任深圳市远致投资有限公司投资部职员、投资部副部长；深圳市特发集团有限公司企业一部副部长，董事会秘书办公室主任；深圳市特发信息股份有限公司董事、总经理；2021年7月至2022年1月任深圳市特发集团有限公司董事会秘书。

王超，男，1985年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。曾任深圳市高新投集团IT主管、办公室副主任；前海金融控股有限公司，高级信息技术经理；深圳市特发集团有限公司办公室副主任，现任深圳市特发集团有限公司智信部副总经理，2021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，兼任欣旺达电子股份有限公司独立董事，2018年10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，2018年10月至今任特发服务独立董事。

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。现任深圳市物业管理行业协会会长，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主任。

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。

何能文，男，1975年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾任深圳市特发发展中心物业管理有限公司安全主任，深圳市特发物业管理有限公司坂田项目消防主管，深圳市特发物业管理有限公司杭州分公司项目经理，深圳市特发物业管理有限公司武汉分公司项目经理、总经理、党支部书记；现任深圳市特发服务股份有限公司副总经理。

关宇，男，1986年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾任深圳市中海物业管理有限公司中海月朗苑助理主任，上海明华物业管理有限公司杭州分公司项目副经理，深圳市特发服务股份有限公司杭州分公司总经理，现任深圳市特发服务股份有限公司副总经理。

杨玉姣，女，1981年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，高级会计师、注册会计师。曾任深圳市巴士集团股份有限公司审计监督部审计主管；深圳市鹏城电动汽车出租有限公司财务部负责人；云杉智慧新能源技术有限公司总经理助理、副总经理；深圳市特发集团有限公司审计风控部审计经理；2021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	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
施彬彬	江苏南通三建集团股份有限公司	资金部经理	2020年05月01日	2035年01月01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	2035年01月01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	2035年01月01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	2035年01月01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	2035年01月01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	2034年12月25日	否

王隽	深圳市银坤投资股份有限公司	董事	2017年06月09日	2035年01月01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	2035年01月01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	2035年01月01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	2024年11月21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	2035年01月01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	2035年01月01日	否
崔平	深圳特发东部服务有限公司	董事	2018年10月12日	2035年01月01日	否
崔平	深圳市特发政务服务有限公司	董事	2015年10月15日	2035年01月01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	2035年01月01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	2035年01月01日	否
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	2035年01月01日	否
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	2035年01月01日	否
徐德勇	深圳市发发实业股份有限公司	监事	2009年05月15日	2035年01月01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	2035年01月01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01日	2035年01月01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01日	2035年01月01日	否
王卫冲	南京市园林实业有限公司	监事	2016年12月01日	2035年01月01日	否
王卫冲	建易通（北京）国际商业有限公司	监事	2014年10月01日	2035年01月01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01日	2035年01月01日	否
王卫冲	南通三建控股有限公司	监事会主席	2019年04月01日	2035年01月01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01日	2035年01月01日	否
王卫冲	青岛涌泰置业有限公司	董事	2016年03月01日	2035年01月01日	否
王卫冲	南通三建电力能源有限公司	监事	2018年02月01日	2035年01月01日	否
王卫冲	南京园林建设集团有限公司	监事	2016年08月01日	2035年01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	2035年01月01日	否

王卫冲	海门中瑞投资管理有限公司	监事	2014年10月01日	2035年01月01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01日	2035年01月01日	否
王卫冲	江苏金创信用再担保股份有限公司 董	董事	2012年12月28日	2035年01月01日	否
王卫冲	广东精艺金属股份有限公司	监事会主席	2020年06月01日	2035年01月01日	否
关宇	深圳特发商务有限公司	监事	2016年12月26日	2035年01月01日	否
张建军	欣旺达电子股份有限公司	独立董事	2020年05月20日	2023年09月03日	否
张建军	深圳市坪山区产业投资服务有限公司	董事	2021年05月18日	2035年01月01日	否
张建军	银河电力集团股份有限公司	董事	2020年07月02日	2035年01月01日	否
张建军	深圳市汇创达科技股份有限公司	独立董事	2020年03月10日	2035年01月01日	否
曹阳	玉禾田环境发展集团股份有限公司	董事	2018年02月08日	2035年01月01日	否
曹阳	长城物业集团股份有限公司	董事	2021年06月24日	2035年01月01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	2035年01月01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	2035年01月01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

3、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

1、独立董事津贴：根据公司 2021 年第五次临时股东大会决议，公司独立董事自 2021 年起年度津贴标准调整为每人 9 万元/年（税前）。

2、非独立董事、监事、高级管理人员报酬：董事会依据公司《章程》及《薪酬管理制度》等有关规定，结合公司国有控股企业背景、经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核等实际情况，并参照行业水平发放，高级管理人员的奖金根据其完成经营业绩确定。

3、兼任公司高级管理人员的公司董事，按其所任岗位职务的薪酬制度领取报酬。

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、董事会 秘书	男	54	现任	195.4	否
崔平	董事、总经理	男	50	现任	191.24	否
徐德勇	监事会主席	男	57	现任	14.6	是

周初新	董事	男	60	离任	145.62	否
杨洪宇	董事	男	44	现任	0	是
吴锐楷	董事	男	50	离任	0	是
王超	董事	男	37	现任	0	是
王捷	董事	男	43	离任	0	是
施彬彬	董事	男	36	现任	0	是
王卫冲	监事	男	49	现任	0	是
马晓珣	监事	女	40	现任	41.01	否
王隽	原财务总监	男	57	离任	182.24	否
杨玉姣	财务总监	女	40	现任	4.68	否
李林	副总经理	男	41	离任	171.51	否
王立涛	副总经理	男	47	现任	211.41	否
尹玉刚	副总经理	男	50	现任	146.02	否
何能文	副总经理	男	46	现任	4.51	否
关宇	副总经理	男	35	现任	4.65	否
廖森林	独立董事	男	41	现任	6	否
张建军	独立董事	男	58	现任	6	否
曹阳	独立董事	男	57	现任	6	否
合计	--	--	--	--	1,330.89	--

八、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第一届董事会第十五次会议	2021年01月25日	2021年01月27日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《第一届董事会第十五次会议决议公告》(公告编号:2021-001)
第一届董事会第十六次会议	2021年04月22日	2021年04月24日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《董事会决议公告》(公告编号:2021-017)

第一届董事会第十七次会议	2021 年 04 月 27 日	2021 年 04 月 28 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《第一届董事会第十七次会议决议公告》(公告编号: 2021-027)
第一届董事会第十八次会议	2021 年 06 月 15 日	2021 年 06 月 16 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《第一届董事会第十八次会议决议公告》(公告编号: 2021-036)
第一届董事会第十九次会议	2021 年 08 月 06 日	2021 年 08 月 07 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《第一届董事会第十九次会议决议公告》(公告编号: 2021-045)
第一届董事会第二十次会议	2021 年 08 月 25 日	2021 年 08 月 27 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《董事会决议公告》(公告编号: 2021-054)
第一届董事会第二十一次会议	2021 年 09 月 27 日	2021 年 09 月 28 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《第一届董事会第二十一次会议决议公告》(公告编号: 2021-064)
第二届董事会第一次会议	2021 年 10 月 14 日	2021 年 10 月 16 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《第二届董事会第一次会议决议公告》(公告编号: 2021-072)
第二届董事会第二次会议	2021 年 10 月 27 日		审议通过了《关于<2021 年第三季度报告>的议案》
第二届董事会第三次会议	2021 年 11 月 15 日	2021 年 11 月 15 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《第二届董事会第三次会议决议公告》(公告编号: 2021-082)
第二届董事会第四次会议	2021 年 12 月 06 日	2021 年 12 月 08 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《第二届董事会第四次会议决议公告》(公告编号: 2021-085)

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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
陈宝杰	11	6	5	0	0	否	6
崔平	11	6	5	0	0	否	6
周初新	11	6	5	0	0	否	6
施晖	7	1	5	1	0	否	4
吴锐楷	7	3	4	0	0	否	5
王捷	7	3	4	0	0	否	4
张建军	11	5	6	0	0	否	6
廖森林	11	4	7	0	0	否	7
曹阳	11	4	7	0	0	否	7
杨洪宇	4	1	3	0	0	否	2
王超	4	1	3	0	0	否	2
施彬彬	4	0	4	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司全体董事恪尽职守、勤勉尽责，能够主动关注公司经营管理信息、财务状况、重大事项等，对提交董事会审议的各项议案，均能深入讨论，各抒己见，为公司的经营发展建言献策，作出决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性，推动公司经营各项工作的持续、稳定、健康发展。

九、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
董事会审计委员会	张建军、吴锐楷、廖森林 (2021年10月14日董事会换届, 董事会审计委员会人员变更为张建军、杨洪宇、廖森林)	4	2021年01月25日	审议《关于聘请2020年度审计机构的议案》	一致审议通过	-	
			2021年04月22日	审议《关于<2020年度财务决算报告>的议案》《关于<2020年度利润分配预案>的议案》《关于<2020年度内部控制自我评价报告>的议案》《关于公司2020年度日常关联交易确认和2021年度日常关联交易预计的议案》《关于会计政策变更的议案》	一致审议通过	-	无
			2021年08月25日	审议《关于<2021年半年度财务报告>的议案》	一致审议通过	-	无
			2021年12月06日	审议《关于续聘会计师事务所的议案》《关于2022年度日常关联交易预计的议案》《关于使用部分闲置募集资金和	一致审议通过	-	无

				闲置自有资金进行现金管理的议案》			
董事会战略委员会	陈宝杰、曹阳、廖森林	2	2021年04月22日	审议《关于<2020年度董事会工作报告>的议案》 《关于<2020年度总经理工作报告>的议案》 《关于<2020年度募集资金存放与使用情况的专项报告>的议案》	一致审议通过	-	无
			2021年12月06日	审议《关于参与竞标四川大金源天鼎物业管理有限公司51%股权项目的议案》	一致审议通过	-	无
董事会提名委员会	张建军、陈宝杰、曹阳（2021年10月14日董事会换届，董事会提名委员会主任委员变更为曹阳）	3	2021年09月21日	审议《审议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》《审议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》《关于提名公司第二届董事会董事长的议案》	一致审议通过	-	无

			2021 年 10 月 14 日	审议《关于提名公司总经理的议案》	一致审议通过		
			2021 年 11 月 12 日	审议《关于提名公司副总经理的议案》《关于提名公司财务负责人的议案》《关于提名公司董事会秘书的议案》	一致审议通过	-	无
董事会薪酬与考核委员会	崔平、张建军、曹阳（2021 年 10 月 14 日董事会换届，董事会薪酬与考核委员会人员变更为廖森林、曹阳、崔平）	2	2021 年 08 月 06 日	审议《审议《关于公司部分董事 2020 年奖金事宜的议案》 《关于公司高管 2020 年奖金事宜的议案》 《关于公司部分董事 2021 年度考核指标事宜的议案》 《关于公司高管 2021 年度考核指标事宜的议案》 《关于公司副总经理业绩激励薪酬计算规则调整的议案》	一致审议通过	-	无
			2021 年 10 月 14 日	审议《关于增加独立董事津贴的议案》	一致审议通过	-	无

十、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

监事会对报告期内的监督事项无异议。

十一、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	7,729
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	3,396
报告期末在职员工的数量合计（人）	11,125
当期领取薪酬员工总人数（人）	11,125
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	309
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
管理人员	1,030
客户服务人员	547
工程维护人员	1,265
安全维护人员	3,408
环境绿化人员	883
政务服务人员	2,430
综合服务人员	1,562
合计	11,125
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	103
本科	2,183
大专	3,553
高中及以下	5,286
合计	11,125

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

2021年，公司始终坚持“人才是第一资源”的理念抓好人才工作，根据公司人才发展规划，在人才培养上进行大胆创新实践，充分以经营管理及业务需求为目标，坚持紧缺人才优先培养，年轻人才加紧培养，优秀人才重点培养为导向，构建了分层分类的人才发展体系及课程体系，将现有人员以中高层管理、单位中层骨干、单位主管后备分层开展培训，结合年度培训计划组织实施全员内训、外训。

1、设计并推出了“航系列”人才发展项目，选拔、蓄力人才池，建立动态岗位模型，把在岗位实践中成长贯穿整个“航系列”，并首次采用测评结果针对性赋能优秀的管理工具，产出第一本《业务案例手册》，有效支撑业务发展。

2、按公司整体发展要求，积极结合公司现有人才梯队，推进核心岗位继任计划，加强后备人才培养，有效培养符合组织发展需求的人才。

3、构建并试点“特发服务课程体系”，开展了业务强化培训并沉淀视频课程课件48门，发掘内训师30名，短期参训1057人次，四次调研满意度达99%，为全面开展课程体系建设沉淀了组织经验。

4、发起并实施“员工援助计划EAP”，组织开展莞深区域“乐享一‘嗑’”主题系列活动六期，保持了活动的体系化与延续性，在公司内外形成良性口碑，获得广泛好评。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	10,359,267.33
劳务外包支付的报酬总额（元）	307,152,276.21

十二、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，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）	2.50
每 10 股转增数（股）	3
分配预案的股本基数（股）	130,000,000
现金分红金额（元）（含税）	32,500,000.00
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）	32,500,000.00
可分配利润（元）	191,322,173.09
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
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 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 2.5 元（含税），合计派	

发现金红利 32,500,000.00 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 169,000,000 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。

若本次利润分配预案实施前公司的股本发生变动，公司将按照“现金分红比例、转增股本比例固定不变”的原则进行调整。

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十三、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

1、股权激励

董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

公司董事会下设薪酬与考核委员会，主要负责指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。

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十四、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司按照企业内部控制规范体系的要求，建立健全和有效实施内部控制，不断完善和规范公司治理结构。公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的决策机构，负责公司内部控制体系的建立和有效实施，审计委员会协助制定和审查公司内控体系，监事会对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，检查公司财务状况以及行使其它由公司章程赋予的权利，公司建立了分工合理、权责明确、相互制衡的公司治理结构，形成良好的内部控制环境。2021年，公司进一步优化公司本部部门设置，按照不相容职务相分离的原则，明确了各部门管理职能，不断提升公司内控体系的规范化和精细化。

公司按照内控评价工作要求，确定纳入评价范围的主要单位、主要业务和事项以及重点关注的高风险领域，评价范围的主要单位包括公司总部及其事业部和城市分公司、全资子公司、控股子公司，纳入评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额的81.89%以上，营业收入合计占公司合并财务报表营业

收入的 83.99% 以上，纳入评价范围的业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的的主要方面，不存在重大遗漏。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十五、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
-	-	-	-	-	-	-

十六、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 26 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 《内部控制自我评价报告》	
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		81.89%
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		83.99%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷认定标准： 1、公司董事、监事和高级管理人员严重舞弊； 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； 3、重要业务缺乏制度控制或制度体系失效。 重要缺陷认定标准：	重大缺陷认定标准： 1、决策程序导致重大失误； 2、公司违反国家法律法规并受到处罚； 3、中高级管理人员和高级技术人员流失严重； 4、媒体频现负面新闻，涉及面广； 5、内部控制重大或重要缺陷未得到整改。

	<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>重要缺陷认定标准：</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：</p> <p>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：</p> <p>利润总额 $3\% \leq$ 错报 $< 5\%$，或资产总额 $0.5\% \leq$ 错报 $< 3\%$，或经营收入 $0.5\% \leq$ 错报 $< 1\%$，或所有者权益 $0.5\% \leq$ 错报 $< 1\%$。</p> <p>一般缺陷认定标准：</p> <p>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 $< 0.5\%$</p>	<p>重大缺陷认定标准：</p> <p>直接损失金额≥ 500 万元。</p> <p>重要缺陷认定标准：</p> <p>100 万元\leq直接损失金额< 500 万元。</p> <p>一般缺陷认定标准：</p> <p>直接损失金额< 100 万元。</p>
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

2、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用。

十七、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

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

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无。

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

无。

二、社会责任情况

报告期内，公司积极履行企业社会责任，切实为人民办实事，践行以人民为中心的发展思想，通过办实事与业务相结合的方式，提高客户满意度，增加社会认同感。

（一）公司践行以人民为中心的发展思想，以党史学习教育为统领，开展“我为群众办实事”实践活动。结合政务窗口、口岸服务和物业服务业务，设立党员先锋岗、“民生服务台”、“帮您办专窗”、“一跟到底服务机制”、“爱心驿站”，结合与社区党组织结对共建等措施，切实为民办实事，全年开展活动400余人次，获得群众一致好评。

（二）2021年，在发展经营的同时，特发服务勇于承担社会责任，积极吸收残障人员和退伍军人就业，得到各地政府的肯定。目前公司共吸收11名残疾人和418名退伍军人就业。在公司培养下，其中个别残疾人还成为所在单位的业务骨干。

（三）2021年，新冠疫情反复多变、形势复杂，特发服务作为前线服务企业，坚决履行社会给予的各项责任，在急难险重任务中当尖兵、打头阵，凸显国企担当。在疫情爆发的第一时间拉响疫情防控战役，全体员工挺身而出，日以继夜奋战在抗疫前线，查卡证、验权限、设护栏，不遗漏任何一个风险；勤通风、常消毒、强管控，坚决阻断病毒进入管理辖区；测体温、验核酸、搬物料，始终关注并保障客户权益。其中特发口岸公司协助市口岸办把好深圳口岸防疫关，确保香港疫情无法蔓延。特发服务用实际行动构筑了防疫的钢铁长城，突出的防疫表现获得了客户和群众的高度认可，其中有207名员工获得客户表彰“战疫光荣”称号。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2021年7月，特发服务选派1名党员驻扎汕头成田镇，配合推动乡村振兴工作，并广泛发动职工参与扶贫消费，全年采购扶贫产品累计35万元。不断巩固脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接。

第六节 重要事项

一、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	深圳市特发投资有限公司	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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 具有下列情形之一的，本公司不减持公司股份：</p>	2020 年 12 月 21 日	36 个月	正常履行

		<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>4) 中国证监会规定的其他情形。</p> <p>(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：</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>			
--	--	--	--	--	--

			(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。			
	陈宝杰;崔平;李林;王隽;王立涛;尹玉刚;周初新	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%。</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p> <p>(5)特发服务存在下列情形之一,自相关决定作</p>	2020 年 12 月 21 日	36 个月	正常履行

		<p>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：</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>(6) 具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>4) 中国证监会规定的其他情形。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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	<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监事期间，每年转让的</p>	2020 年 12 月 21 日	36 个月	正常履行

		<p>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%。</p> <p>(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）。</p> <p>(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：</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>(5) 具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>4) 中国证监会规定的其他情形。</p> <p>(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。</p> <p>(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，</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>36 个月</p>	<p>正常履行</p>

		<p>未滿六个月的；</p> <p>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滿三个月的；</p> <p>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；</p> <p>4) 中国证监会规定的其他情形。</p> <p>(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：</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>愿无条件地遵从该等规定。</p> <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；</p> <p>(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%。</p> <p>(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）。</p> <p>(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、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。</p> <p>(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：</p> <p>1) 特发服务因欺诈发行或者因重大信息披露违法</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>12 个月</p>	<p>已履行完毕</p>
--	--	---	-----------------------------	--------------	--------------

		<p>受到中国证监会行政处罚；</p> <p>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。</p> <p>(6) 具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>4) 中国证监会规定的其他情形。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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>			
	<p>王卫冲</p>	<p>股份限售承诺</p>	<p>2020年 12月21日</p>	<p>12个月</p>	<p>已履行完毕</p>

		<p>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%。</p> <p>(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）。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(5) 具有下列情形之一的，本人不减持公司股份：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p> <p>(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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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>				
	江苏南通三建集团股份有限公司	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。</p> <p>(2) 具有下列情形之一的，本公司不减持公司股份：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>4) 中国证监会规定的其他情形。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	2020 年 12 月 21 日	12 个月	已履行完毕

		<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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>深圳市银坤投资股份有限公司</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。</p> <p>(2) 具有下列情形之一的，本公司不减持公司股份：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>4) 中国证监会规定的其他情形。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>12 个月</p>	<p>已履行完毕</p>

		<p>(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。</p> <p>(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>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。</p> <p>(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%。</p> <p>(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) 的价格进行减持。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>股份锁定期满后两年</p>	<p>正常履行</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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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	正常履行
	深圳市银坤投资股份有限公司	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。</p> <p>(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%。</p> <p>(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</p>	2020 年 12 月 21 日	股份锁定期满后两年	正常履行

		<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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>			
深圳市特发服务股份有限公司; 深圳市特发集团有限公司	股份回购承诺	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	正常履行
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	股份回购承诺	<p>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。</p> <p>2、若特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。</p> <p>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>	2020 年 12 月 21 日	长期	正常履行
曹阳; 陈宝杰; 崔平; 李林; 廖森林; 施晖; 王捷; 王隽; 王立	分红承诺	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	2020 年 12 月 21 日	长期	正常履行

	<p>涛;吴锐楷;尹玉刚;张建军;周初新</p>	<p>通过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。</p> <p>本人拟采取的措施包括但不限于：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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>			
	<p>曹阳;陈宝杰;崔平;李林;廖森林;深圳市特发服务股份有限公司;深圳市特发集团有限公司;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。</p> <p>1、公司稳定股价的措施</p> <p>（1）启动股价稳定措施的具体条件</p> <p>1) 启动条件</p> <p>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。</p> <p>2) 停止条件</p> <p>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</p> <p>1) 稳定措施的具体方式</p> <p>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</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>36 个月</p>	<p>正常履行</p>

		<p>购义务。</p> <p>股价稳定措施的实施方式的选择顺序如下：</p> <p>①第一顺序为公司回购股票。</p> <p>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：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。</p> <p>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。</p> <p>2) 公司回购股票的资金来源</p> <p>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能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。</p> <p>3) 多次采取稳定措施</p> <p>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：</p> <p>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%；</p> <p>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。</p> <p>(3) 采取股价稳定措施的程序</p> <p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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 个工作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审批或备案手续。</p> <p>（4）法律责任</p> <p>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> <p>2、控股股东稳定股价的措施</p> <p>（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。</p> <p>（2）启动稳定股价预案的条件</p> <p>在满足下列情形之一时控股股东将启动稳定股价预案：</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>3）启动稳定股价预案的程序</p> <p>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 个工作日内通知（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 个工作日内实施完毕。</p> <p>（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。</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>(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:</p> <p>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;</p> <p>(2) 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。</p> <p>(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>3、董事、高级管理人员稳定股价的措施</p> <p>(1) 启动稳定股价预案的条件</p> <p>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。</p> <p>(2) 启动稳定股价预案的程序</p> <p>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 个交易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 个交易日内实施完毕。</p> <p>(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。</p> <p>(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:</p> <p>1) 单次用于增持股票的资金金额不低于董事、高</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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 30%；</p> <p>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。</p> <p>（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>			
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</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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	正常履行
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：</p> <p>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</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	正常履行

			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。			
	国浩律师（深圳）事务所;国泰君安证券股份有限公司;国众联资产评估土地房地产估价有限公司;天健会计师事务所（特殊普通合伙）	其他承诺	<p>1、保荐机构承诺</p> <p>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>2、律师承诺</p> <p>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。”</p> <p>3、会计师承诺</p> <p>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。”</p> <p>4、评估机构承诺</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	正常履行

			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。			
	深圳市特发集团有限公司	其他承诺	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	2020年12月21日	长期	正常履行
	深圳市特发服务股份有限公司	其他承诺	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	2020年12月21日	长期	正常履行

			偿投资者损失。			
	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	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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所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。”</p>	2020年 12月21日	长期	正常履行
	深圳市特发服务股份有限公司	其他承诺	<p>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：</p> <p>(1) 加强募集资金管理</p> <p>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。</p> <p>(2) 积极实施募集资金投资项目，尽快获得预期投资收益</p> <p>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</p>	2020年 12月21日	长期	正常履行

		<p>的即期回报被摊薄的风险。</p> <p>(3) 加强公司运营效率</p> <p>公司将加强企业的管理水平和治理水平, 加强内部控制, 提高运营效率。</p> <p>(4) 降低公司运营成本</p> <p>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</p> <p>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	<p>其他承诺</p> <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:</p> <p>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;</p> <p>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:</p> <p>(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;</p> <p>(2) 依法承担对特发服务和/或股东的补偿责任;</p> <p>(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。</p> <p>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	正常履行
	曹阳;陈宝杰;崔平;李	<p>其他承诺</p> <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</p>	2020年 12月21日	长期	正常履行

	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>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：</p> <p>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。</p> <p>2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>如违反以上承诺，本人将承担相应的法律责任。</p>			
	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	<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</p> <p>(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：</p> <p>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。</p> <p>2) 本人将在前述事项发生之日起 10 个交易日内，停止领取薪酬，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。</p> <p>(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。</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	正常履行
	王超; 施彬彬	IPO 稳定股价承诺	<p>1、本人将根据公司股东大会批准的《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价的预案》中的相关规则，在公司董事会审议有关股价稳定的措施时，包括但不限于公司回购股票，控股股东增持股票，以及董事、高级管理人员增持公司股票等方式，对该等审议事项投赞成票。2、在公司股票上市后三年内，如公司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，本人将根据特发服务股东大会批准的《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价的预案》及相关法律法规要求，履行增持公司股票的各项义务，同时，本人将敦促公司及其他相关方严格按照该预案的规定，全</p>	2021 年 10 月 14 日	2023 年 12 月 20 日	正常履行

			而且有效地履行其各项义务和责任。3、在公司股票上市后三年内，本人将在有关股价稳定措施启动条件成就后的 15 个交易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 个交易日内实施完毕。4、如未履行上述承诺，本人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。			
	何能文；关宇；杨玉姣	IPO 稳定股价承诺	1、本人将根据公司股东大会批准的《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价的预案》中的相关规则，在公司董事会审议有关股价稳定的措施时，包括但不限于公司回购股票，控股股东增持股票，以及董事、高级管理人员增持公司股票等方式，对该等审议事项投赞成票。2、在公司股票上市后三年内，如公司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，本人将根据特发服务股东大会批准的《深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价的预案》及相关法律法规要求，履行增持公司股票的各项义务，同时，本人将敦促公司及其他相关方严格按照该预案的规定，全面且有效地履行其各项义务和责任。3、在公司股票上市后三年内，本人将在有关股价稳定措施启动条件成就后的 15 个交易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 个交易日内实施完毕。4、如未履行上述承诺，本人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。	2021 年 11 月 15 日	2023 年 12 月 20 日	正常履行
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						

承诺是否按时履行	是
----------	---

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

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

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

详见本报告“第十节财务报告”之“五、合并范围的变更”之“32、重要会计政策和会计估计变更”。

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

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）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
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	2
------------------------	---

是否改聘会计师事务所

是 否

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

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

公司报告期末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。

十二、其他诉讼、仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
原告李华诉被告裴景军、深圳市特发服务股份有限公司武汉分公司、尹识、浙商财产保险股份有限公司武汉市东山营销服务部机动车交通事故责任纠纷案	80.8	否	二审判决	2021年12月15日,湖北省武汉市中级人民法院出具判决书	暂未执行		
原告陈冲诉被告裴景军、深圳市特发服务股份有限公司武汉分公司、尹识、浙商财产保险股份有限公司武汉市东山营销服务部机动车交	11.01	否	一审判决	2021年7月28日,湖北省武汉东湖新技术开发区人民法院出具判决书	已执行		

通事故责任纠纷案							
原告罗同诉被告深圳市特发服务股份有限公司武汉分公司、裴景军、尹识、浙商财产保险股份有限公司武汉市东山营销服务部机动车交通事故责任纠纷案	19.25	否	一审判决	2021年8月20日，湖北省武汉东湖新技术开发区人民法院出具判决书	已执行		
申请人邝龙与被申请人深圳市特发服务股份有限公司武汉分公司劳动报酬纠纷案	12.16	否	二审阶段	二审审理中	无		
原告赵宗升诉被告中国环境科学研究院、深圳市特发服务股份有限公司北京分公司、北京远大洪雨防水工程有限公司财产损失赔偿纠纷案	16.02	否	一审裁定	2021年12月14日，北京市朝阳区人民法院出具裁定书，本案按照原告赵宗升撤回起诉处理	无		
原告深圳市特发服务股份有限公司淮安分公司与被告姚壮壮物业服务合同纠纷案	0.34	否	一审判决	2021年1月18日，淮安市清江浦区人民法院出具民事判决书，已胜诉。	暂未执行		
原告深圳市特发服务股份有限公司淮安分公司与被告岳磊物业服务合同纠纷案	0.66	否	一审判决	2021年1月18日，淮安市清江浦区人民法院出具民事判决书，已胜诉。	已执行		

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

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
深圳市特发集团有限公司及其下属企业	控股股东	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	129.63	3.14%	250	否	定期结算	-	2021年4月24日、2021年8月7日	2021年4月24日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于公司2020年度日常关联交易确认和2021年度日常关联交易预计的公告》;2021年8月7日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于增加2021年度日常关联交易预计的公
深圳市特发地产有限公司及其下属企业(除“特发工程”外)	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	244.35	5.93%	195	否	定期结算	-		
深圳市特发工程管理有限责任公司(简称“特发工程”)	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	452.71	10.98%	575	否	定期结算	-		
深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	89.1	2.16%	120	否	定期结算	-		

深圳市特发地产有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价或市场价	中标价或市场价	975.69	0.58%	800	否	定期报告	-	2021年4月24日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于公司2020年度日常关联交易确认和2021年度日常关联交易预计的公告》；2021年8月7日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于增加2021年度日常关联交易预计的公告》。
深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业（除“中天实业”“特力吉盟”外）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价或市场价	中标价或市场价	619.22	0.37%	855	否	定期报告	-	
深圳市中天实业有限公司（简称“中天实业”）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价或市场价	中标价或市场价	1,841.98	1.09%	1,850	否	定期报告	-	
深圳特力吉盟投资有限公司（简称“特力吉盟”）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价或市场价	中标价或市场价	937.8	0.55%	905	否	定期报告	-	
深圳市特发小额贷款有限公司	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价或市场价	中标价或市场价	16.6	0.01%	250	否	定期报告	-	
合计				--	--	9,597.47	--	10,950	--	--	--	--
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）	公司在报告期内发生的关联交易的总额低于2020年股东大会审议批准的2021年度日常关联交易预计额度及2021年第三次临时股东会审议批准增加2021年度日常关联交易预计额度的总额。											
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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

(1) 公司于2021年9月27日召开第一届董事会第二十一次会议及第一届监事会第十三次会议，审议通过了《关于向关联方提供劳务暨关联交易的议案》。具体内容详见公司2021年9月28日刊登在巨潮资讯网的《关于向关联方提供劳务暨关联交易的公告》（公告编号：2021-069）。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于向关联方提供劳务暨关联交易的公告	2021年09月28日	巨潮资讯网

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

公司报告期不存在托管情况。

(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 层房产用于租赁。

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

公司报告期不存在重大担保情况。

3、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

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	21,500.00	16,800.00	0	0
银行理财产品	募集资金	38,756.63	37,146.76	0	0
合计		60,256.63	53,946.76	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、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、其他重大事项的说明

适用 不适用

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）。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 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	76,167,050	76.17%			23,570,085	-36,362,135	-12,792,0	63,375,000	48.75%
1、国家持股									
2、国有法人持股	48,756,147	48.76%			14,627,221	-8,368	14,618,853	63,375,000	48.75%
3、其他内资持股	27,406,579	27.41%			8,941,556	-36,348,135	-27,406,579	0	0.00%
其中：境内法人持股	27,402,086	27.40%			8,940,199	-36,342,285	-27,402,086	0	0.00%
境内自然人持股	4,493	0.00%			1,357	-5,850	-4,493	0	0.00%
4、外资持股	4,324	0.00%			1,308	-5,632	-4,324	0	0.00%
其中：境外法人持股	4,215	0.00%			1,275	-5,490	-4,215	0	0.00%
境外自然人持股	109	0.00%			33	-142	-109	0	0.00%
二、无限售条件股份	23,832,950	23.83%			6,429,915	36,362,135	42,792,050	66,625,000	51.25%
1、人民币普通股	23,832,950	23.83%			6,429,915	36,362,135	42,792,050	66,625,000	51.25%
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	100,000,000	100.00%			30,000,000	0	30,000,000	130,000,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、2021年6月8日，公司完成了2020年年度权益分派，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），以资本公积金向全体股东每10股转增3股。本次转增后，公司总股本增至130,000,000股。

2、2021年6月21日，公司首次公开发行网下配售限售股共计1,517,035股解除限售。

3、2021年12月21日，公司首次公开发行前已发行的部分股份及首次公开发行的战略配售股份，股份数量合计为37,375,000股解除限售。

4、公司高级管理人员与核心员工参与公司首次公开发行战略配售设立的专项资产管理计划于上年出借的股份于本报告期归还。

股份变动的批准情况

适用 不适用

1、公司于2021年4月22日先后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，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》，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）；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。公司独立董事对该事项发表了同意意见。2021年5月25日，公司召开2020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》，上海市锦天城（深圳）律师事务所出具了相关法律意见书。

2、公司向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请将首次公开发行网下配售限售股解除限售，解除限售股份数量为1,517,035股，解除限售股份的上市流通日期为2021年6月21日。国泰君安证券股份有限公司作为保荐机构，对公司本次网下配售限售股解禁上市流通事项出具了核查意见。

3、公司向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请将首次公开发行前已发行的部分股份及首次公开发行的战略配售股份解除限售，解除限售股份数量为37,375,000股，解除限售股份的上市流通日期为2021年12月21日。国泰君安证券股份有限公司作为保荐机构，对公司本次首次公开发行前已发行的部分股份及首次公开发行的战略配售股份解禁上市流通事项出具了核查意见。

股份变动的过户情况

适用 不适用

本次权益分派所转增股份已由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司于2021年6月8日直接计入股东证券账户。

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

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，详见“第二节公司简介及主要财务指标之五、主要会计数据和财务指标”。

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	14,332,500	0	62,107,500	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	4,500,000	19,500,000	0	首发前限售股	已于2021年12月21日解除限售并上市流通

深圳市银坤投资股份有限公司	11,250,000	3,375,000	14,625,000	0	首发前限售股	已于 2021 年 12 月 21 日解除限售并上市流通
深圳市特发投资有限公司	975,000	292,500	0	1,267,500	首发前限售股	2023 年 12 月 21 日
首次公开发行战略配售股份	100	3,249,900 ¹	3,250,000	0	首发后限售股	已于 2021 年 12 月 21 日解除限售并上市流通
网下限售股份	1,166,950	350,085	1,517,035	0	首发后限售股	已于 2021 年 6 月 21 日解除限售并上市流通
合计	76,167,050	26,099,985	38,892,035	63,375,000	--	--

注：1 本期增加限售股数中 2,499,900 股是转融通出借到期还回所致，750,000 是以资本公积金转增股份所致。

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

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

公司于2021年5月25日召开2020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》。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。其相对应的股东持股数量及比例如下：

序号	股东名称	变动前		变动后	
		持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
1	特发集团	47,775,000	47.78%	62,107,500	47.78%
2	南通三建	15,000,000	15.00%	19,500,000	15.00%
3	银坤投资	11,250,000	11.25%	14,625,000	11.25%
4	特发投资	975,000	0.98%	1,267,500	0.98%
5	社会公众	25,000,000	25.00%	32,500,000	25%
总计		100,000,000	100.00%	130,000,000	100%

公司股本总额未发生变化。公司资产和负债结构的变动情况详见本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“六、资产及负债状况分析”。

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	8,712	年度报告披 露日前上一 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	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	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、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	14,332,500	62,107,500	0		
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	4,500,000	0	19,500,000	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	3,375,000	0	14,625,000		
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	2,048,081	0	2,048,081		
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	1,986,400	0	1,986,400		
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	1,867,824	0	1,867,872		
深圳市特发投资有限公司	国有法人	0.98%	1,267,500	292,500	1,267,500	0		
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	未知	0	827,600		
中国光大银行股份有限公司 －国投瑞银创新动力混合型	其他	0.60%	777,896	777,896	0	777,896		

证券投资基金								
中国农业银行股份有限公司 —工银瑞信优质成长混合型 证券投资基金	其他	0.58%	750,970	未知	0	750,970		
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)	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(以下简称“特发服务 2 号 资管计划”)因参与公司首次公开发行战略配售,获配售新股 1,974,748 股,占公司首次公开发 行后总股本的 1.9747%,成为公司前 10 名股东。上期末,特发服务 2 号资管计划参与转融通 证券出借业务,未在前 10 大股东之列,本报告期内已出借股票全部归还并于 2021 年 12 月 21 日解除限售上市流通。截至 2021 年 12 月 31 日,该特发服务 2 号资管计划所持股数为 1,867,872 股(含转增股,报告期内减持部分股票),重新成为前 10 名股东,持股锁定期间的起止日期为 2020 年 12 月 21 日至 2021 年 12 月 20 日,除此之外,未与该股东约定持股期间的起止日期。							
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。							
上述股东涉及委托/受托表决 权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户 的特别说明(如有)(参见注 10)	无							
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					
江苏南通三建集团股份有限公司	19,500,000	人民币普通股	19,500,000					
深圳市银坤投资股份有限公司	14,625,000	人民币普通股	14,625,000					
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	2,048,081	人民币普通股	2,048,081					
兴业银行股份有限公司—天弘永利债券型证券 投资基金	1,986,400	人民币普通股	1,986,400					
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	1,867,872	人民币普通股	1,867,872					
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	827,600	人民币普通股	827,600					
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	777,896	人民币普通股	777,896					
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信优质成	750,970	人民币普通股	750,970					

长混合型证券投资基金			
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集合资产管理计划	682,828	人民币普通股	682,828
中国建设银行股份有限公司-工银瑞信美丽城镇主题股票型证券投资基金	617,179	人民币普通股	617,179
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	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和中信证券-招商银行-中信证券特发服务员工参与创业板战略配售集合资产管理计划为特发服务股份有限公司的高级管理人员与核心员工设立的专项资产管理计划;除此之外,其他前 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)	无。		

公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

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	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 37.07% 股权; 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 1.17% 股权; 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>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 21.35% 股权，直接持有 8.36% 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 0.77% 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	王勇健	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；通过深圳市机场（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) 43.91% 的股份；直接持有深圳燃气 (601139.SH) 40.1% 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) 49.10% 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) 23.47% 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) 57.19% 的股份；通过深圳市投资控股有限公司持有深物业 A (000011.SZ) 50.57% 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) 46.21% 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) 26.31% 的股份；通过深圳市投资控股有限公司持</p>			

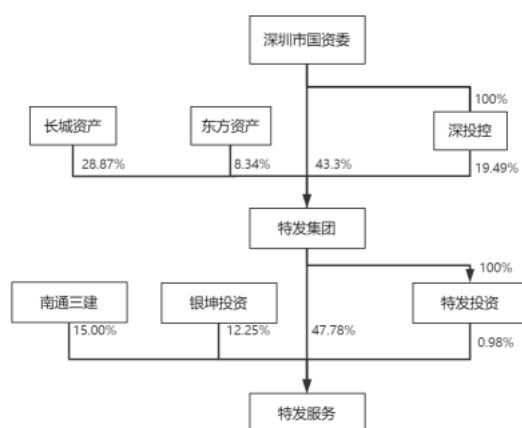
	<p>有怡亚通(002183.SZ)14.96%的股份;通过深圳市投资控股有限公司持有天音控股(000829.SZ)19.02%的股份;通过深圳远致富海电子信息投资企业(有限合伙)持有麦捷科技(300319.SZ)19.53%的股份;通过深圳市投资控股有限公司持有英飞拓(002528.SZ)26.35%的股份;通过深圳市投资控股有限公司持有深水规院(301238.SZ)37.50%的股份;通过深圳市智慧城市科技发展集团有限公司持有深城交(301091.SZ)30%的股份等。</p>
--	---

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、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	124,243.56 万元人民币	房屋建筑工程施工总承包、建筑装饰装修工程专业承包、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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
深圳市银坤投资股份有限公司	周初新	2015 年 12 月 10 日	1,000 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）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

6、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

四、股份回购在报告期的具体实施情况

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

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 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	2022 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[2022]518Z0258 号
注册会计师姓名	李巧仪 秦昌明

审计报告

容诚审字[2022]518Z0258 号

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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 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

参见财务报表附注三、26 及附注五、29。

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。2021 年度实现营业收入人民币 1,691,108,942.31 元，较上年同期增长 52.54%。

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

参见财务报表附注三、10 及附注五、10。

截至 2021 年 12 月 31 日，特发服务公司应收账款余额为人民币 413,545,384.01 元，坏账准备为人民币 30,548,532.24 元，账面价值为人民币 382,996,851.77 元，账面价值占资产总额的比例为 28.15%。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 2021 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。

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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。

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

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产：		
货币资金	317,149,811.92	717,238,075.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	476,574,712.89	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	382,996,851.77	276,038,446.99
应收款项融资		
预付款项	5,683,388.40	5,196,061.73
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	18,771,019.77	13,702,357.37
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,205,436.25	3,535,359.87
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	50,175,862.39	1,396,295.93
流动资产合计	1,255,557,083.39	1,017,106,597.30
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	4,313,304.04	12,219,780.88
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	53,111,546.17	55,590,951.13
固定资产	14,388,613.76	8,561,377.06
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	19,282,388.96	
无形资产	2,368,106.58	915,001.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,458,912.32	1,430,448.22
递延所得税资产	8,106,885.90	3,960,374.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	105,029,757.73	82,677,934.06
资产总计	1,360,586,841.12	1,099,784,531.36
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	151,530,888.11	72,826,800.85
预收款项		
合同负债	38,389,456.04	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	155,099,750.18	130,950,733.29
应交税费	36,481,097.83	24,410,949.52
其他应付款	71,358,081.24	42,836,932.67
其中：应付利息		
应付股利	3,746,261.94	
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	7,339,655.90	1,037,735.88

其他流动负债	685,164.16	585,134.60
流动负债合计	460,884,093.46	284,492,017.80
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	15,540,385.40	
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	5,880,503.05	6,918,238.93
非流动负债合计	21,420,888.45	6,918,238.93
负债合计	482,304,981.91	291,410,256.73
所有者权益：		
股本	130,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	429,620,537.79	459,620,537.79
减：库存股		
其他综合收益	-103,049.15	-78,368.46
专项储备		
盈余公积	25,738,926.57	16,180,654.54
一般风险准备		
未分配利润	275,695,402.46	210,583,612.67
归属于母公司所有者权益合计	860,951,817.67	786,306,436.54
少数股东权益	17,330,041.54	22,067,838.09
所有者权益合计	878,281,859.21	808,374,274.63
负债和所有者权益总计	1,360,586,841.12	1,099,784,531.36

法定代表人：陈宝杰

主管会计工作负责人：杨玉姣

会计机构负责人：马珍珍

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	148,103,337.04	603,050,983.91
交易性金融资产	466,564,027.96	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	326,044,621.08	230,940,069.84
应收款项融资		
预付款项	4,675,446.45	4,108,273.03
其他应收款	88,514,672.00	65,928,171.91
其中：应收利息		
应收股利	3,899,170.59	
存货	4,204,638.45	3,532,784.67
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	30,029,441.00	1,375,839.28
流动资产合计	1,068,136,183.98	908,936,122.64
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	38,067,366.29	42,973,843.13
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	7,304,731.00	6,680,574.30
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,725,764.74	
无形资产	1,825,887.96	830,660.34

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,115,920.31	1,140,879.99
递延所得税资产	7,352,476.31	3,346,738.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	72,392,146.61	54,972,696.06
资产总计	1,140,528,330.59	963,908,818.70
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	132,739,420.22	76,476,080.33
预收款项		
合同负债	8,654,127.02	6,930,672.35
应付职工薪酬	116,059,440.78	96,971,705.05
应交税费	22,300,151.87	16,010,674.82
其他应付款	60,728,664.95	43,926,703.68
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	5,455,432.38	1,037,735.88
其他流动负债	519,247.62	402,232.73
流动负债合计	346,456,484.84	241,755,804.84
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	12,373,847.43	
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	5,880,503.05	6,918,238.93
非流动负债合计	18,254,350.48	6,918,238.93
负债合计	364,710,835.32	248,674,043.77
所有者权益：		
股本	130,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	429,848,108.09	459,848,108.09
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	24,647,214.09	15,088,942.06
未分配利润	191,322,173.09	140,297,724.78
所有者权益合计	775,817,495.27	715,234,774.93
负债和所有者权益总计	1,140,528,330.59	963,908,818.70

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	1,691,108,942.31	1,108,659,813.87
其中：营业收入	1,691,108,942.31	1,108,659,813.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,542,699,096.07	975,448,139.38
其中：营业成本	1,407,856,187.45	878,461,189.19
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	9,002,220.45	5,256,401.61
销售费用	15,081,254.82	10,000,596.76
管理费用	113,696,853.16	82,191,159.07
研发费用		
财务费用	-2,937,419.81	-461,207.25
其中：利息费用	1,205,026.17	
利息收入	4,984,136.14	1,120,771.74
加：其他收益	10,543,988.28	11,222,594.55
投资收益（损失以“-”号填列）	9,828,051.80	3,260,592.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,258,291.37	1,986,359.17
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）	3,574,712.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-16,736,921.76	-4,225,764.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	37,109.77	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	155,656,787.22	143,469,097.40
加：营业外收入	259,150.65	314,077.73
减：营业外支出	236,462.28	230,397.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	155,679,475.59	143,552,778.01
减：所得税费用	38,434,616.16	35,203,150.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	117,244,859.43	108,349,627.81
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	117,244,859.43	108,349,627.81

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	112,350,582.50	99,305,119.66
2.少数股东损益	4,894,276.93	9,044,508.15
六、其他综合收益的税后净额	-24,680.69	-92,044.41
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-24,680.69	-92,044.41
（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	-24,680.69	-92,044.41
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	-24,680.69	-92,044.41
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	117,220,178.74	108,257,583.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	112,325,901.81	99,213,075.25

归属于少数股东的综合收益总额	4,894,276.93	9,044,508.15
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.8642	1.0185
（二）稀释每股收益	0.8642	1.0185

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈宝杰

主管会计工作负责人：杨玉姣

会计机构负责人：马珍珍

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	1,138,601,389.30	855,216,858.63
减：营业成本	961,687,692.72	689,899,466.31
税金及附加	5,487,542.36	4,104,294.65
销售费用	10,795,890.27	7,090,648.08
管理费用	76,419,328.74	65,567,018.75
研发费用		
财务费用	-1,737,515.52	-289,595.33
其中：利息费用	942,913.76	
利息收入	3,208,070.01	778,957.61
加：其他收益	7,804,186.75	8,683,102.65
投资收益（损失以“-”号填列）	39,102,253.52	2,555,483.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,258,291.37	1,986,359.17
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）	3,564,027.96	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-16,022,952.04	-3,352,456.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

资产处置收益（损失以“-”号填列）	37,537.25	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	120,433,504.17	96,731,155.97
加：营业外收入	125,724.04	304,227.70
减：营业外支出	174,346.33	142,404.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	120,384,881.88	96,892,978.68
减：所得税费用	22,446,997.79	23,808,964.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	97,937,884.09	73,084,013.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	97,937,884.09	73,084,013.91
（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	97,937,884.09	73,084,013.91
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.7534	0.7496
（二）稀释每股收益	0.7534	0.7496

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	1,724,959,562.37	1,116,801,847.85
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		
收到其他与经营活动有关的现金	56,000,571.52	32,538,670.33
经营活动现金流入小计	1,780,960,133.89	1,149,340,518.18
购买商品、接受劳务支付的现金	488,611,468.15	298,634,554.30
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	958,776,270.30	625,935,360.28

金		
支付的各项税费	113,141,741.64	84,762,625.75
支付其他与经营活动有关的现金	45,206,499.98	36,378,636.74
经营活动现金流出小计	1,605,735,980.07	1,045,711,177.07
经营活动产生的现金流量净额	175,224,153.82	103,629,341.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	814,368,443.65	1,751,100.00
取得投资收益收到的现金	8,366,084.99	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	339,405.08	517,022.51
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	823,073,933.72	2,574,624.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,338,692.92	5,300,093.77
投资支付的现金	1,278,000,000.00	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	50,000,000.00	
投资活动现金流出小计	1,343,338,692.92	7,550,093.77
投资活动产生的现金流量净额	-520,264,759.20	-4,975,469.31
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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		498,040.00
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
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	40,880,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,880,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	14,066,586.57	4,517,481.15

筹资活动现金流出小计	54,946,586.57	4,517,481.15
筹资活动产生的现金流量净额	-54,946,586.57	439,442,823.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-788.74	67,586.20
五、现金及现金等价物净增加额	-399,987,980.69	538,164,281.01
加：期初现金及现金等价物余额	717,137,792.61	178,973,511.60
六、期末现金及现金等价物余额	317,149,811.92	717,137,792.61

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	1,124,631,939.56	863,077,384.65
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	35,942,828.65	24,526,900.71
经营活动现金流入小计	1,160,574,768.21	887,604,285.36
购买商品、接受劳务支付的现金	344,781,411.20	276,619,281.89
支付给职工以及为职工支付的现金	642,679,309.49	448,672,668.76
支付的各项税费	75,477,671.09	61,751,110.75
支付其他与经营活动有关的现金	35,457,116.38	36,692,485.74
经营活动现金流出小计	1,098,395,508.16	823,735,547.14
经营活动产生的现金流量净额	62,179,260.05	63,868,738.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	659,368,443.65	1,751,100.00
取得投资收益收到的现金	24,767,730.56	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	362,953.19	286,850.36
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	684,499,127.40	3,495,950.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,216,864.42	4,108,336.67
投资支付的现金	1,113,000,000.00	7,095,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	
投资活动现金流出小计	1,154,216,864.42	11,203,336.67
投资活动产生的现金流量净额	-469,717,737.02	-7,707,386.31
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
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
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	35,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	12,409,169.90	4,517,481.15
筹资活动现金流出小计	47,409,169.90	4,517,481.15
筹资活动产生的现金流量净额	-47,409,169.90	438,944,783.01
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	-454,947,646.87	495,106,134.92
加：期初现金及现金等价物余额	603,050,983.91	107,944,848.99
六、期末现金及现金等价物余额	148,103,337.04	603,050,983.91

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	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	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	100,000,000.00				459,620,537.79		-78,368.46		16,180,654.54		210,583,612.67		786,306,436.54	22,067,838.09	808,374,274.63
加：会计政策变更									-235,516.38		-2,445,004.30		-2,680,520.68	-5,811.54	-2,686,332.22
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	100,000,000.00				459,620,537.79		-78,368.46		15,945,138.16		208,138,608.37		783,625,915.86	22,062,026.55	805,687,942.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	30,000,000.00				-30,000,000.00		-24,680.69		9,793,788.41		67,556,794.09		77,325,901.81	-4,731,985.01	72,593,916.80
（一）综合收益总额							-24,680.69				112,350,582.50		112,325,901.81	4,894,276.93	117,220,178.74
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
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									9,793,788.41	-44,793,788.41	-35,000,000.00	-9,626,261.94	-44,626,261.94						
1. 提取盈余公积									9,793,788.41	-9,793,788.41									
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者(或股东)的分配											-35,000,000.00	-35,000,000.00	-9,626,261.94	-44,626,261.94					
4. 其他																			
(四) 所有者权益内部结转	30,000,000.00																		
1. 资本公积转增资本(或股本)	30,000,000.00																		
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	130,000,000.00				429,620,537.79		-103,049.15		25,738,926.57		275,695,402.46		860,951,817.67	17,330,041.54	878,281,859.21

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	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	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	25,000,000.00				407,566,331.38								432,566,331.38	498,040.00	433,064,371.38

(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				459,620,537.79		-78,368.46		16,180,654.54		210,583,612.67		786,306,436.54	22,067,838.09	808,374,274.63

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 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	100,000,000.00				459,848,108.09				15,088,942.06	140,297,724.78		715,234,774.93
加：会计政策变更									-235,516.38	-2,119,647.37		-2,355,163.75
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	100,000,000.00				459,848,108.09				14,853,425.68	138,178,077.41		712,879,611.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	30,000,000.00				-30,000,000.00				9,793,788.41	53,144,095.68		62,937,884.09
（一）综合收益总额										97,937,884.09		97,937,884.09
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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									9,793,788.41	-44,793,788.41		-35,000,000.00
1. 提取盈余公积									9,793,788.41	-9,793,788.41		
2. 对所有者（或股东）的分配										-35,000,000.00		-35,000,000.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	30,000,000.00				-30,000,000.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	30,000,000.00				-30,000,000.00							
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	130,000,000.00				429,848,108.09				24,647,214.09	191,322,173.09		775,817,495.27

上期金额

单位：元

项目	2020 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				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“－”号填列）	25,000,000.00				407,566,331.38				7,308,401.39	65,775,612.52		505,650,345.29
（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									7,308,401.39	-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

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13,000.00万元，股份总数13,000万股（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2022年4月22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12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

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

2、持续经营

本公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

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。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注五、6合并财务报表编制方法。

（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。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注五、6合并财务报表编制方法。

（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，除仅将为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应收押金保证金组合

其他应收款组合2应收暂付款组合

其他应收款组合3应收往来款组合

其他应收款组合4应收员工备用金组合

其他应收款组合5应收其他组合

其他应收款组合6合并范围内关联往来组合

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

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、在产品、半成品、产成品、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。

（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。

12、合同资产

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附注五、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。

13、合同成本

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。

14、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附注五、10金融工具。

15、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

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：①已出租的土地使用权。②持有并准备增值后转让的土地使用权。③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注五、21长期资产减值。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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、使用权资产

自2021年1月1日起适用

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- * 租赁负债的初始计量金额；
- * 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- * 承租人发生的初始直接费用；
- * 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见第十节、五、26、预计负债。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据

使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容:

- * 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- * 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- * 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- * 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- * 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：**A.**该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；**B.**增加的对价与租赁范围扩大部分的单

独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- * 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- * 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（6）售后租回

本公司按照附注五、28收入的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注五、10金融工具对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注五、10金融工具对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

20、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

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。

21、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。

22、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

23、合同负债

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附注五、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。

24、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。

25、租赁负债

自2021年1月1日起适用

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- * 租赁负债的初始计量金额；
- * 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- * 承租人发生的初始直接费用；
- * 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注五、26预计负债。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据

使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容:

- * 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- * 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- * 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- * 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- * 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：**A.**该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；**B.**增加的对价与租赁范围扩大部分的单

独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- * 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- * 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(6) 售后租回

本公司按照附注五、28收入确认的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注五、10金融工具对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注五、10金融工具对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

26、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。

27、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。

28、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。

（2）具体方法

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

29、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。

30、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。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

自2021年1月1日起适用

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产

和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- * 租赁负债的初始计量金额；
- * 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- * 承租人发生的初始直接费用；
- * 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见第十节、五、26、预计负债。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- * 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- * 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- * 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- * 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- * 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：**A.**该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；**B.**增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- * 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- * 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(6) 售后租回

本公司按照附注五、28收入的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注五、10金融工具对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注五、26预计负债对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

32、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
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号—租赁>的通知》(财会[2018]35 号)（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。	公司于 2021 年 4 月 22 日召开第一届董事会第十六次会议及第一届监事会第九次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。	根据财政部上述相关准则及通知规定，公司作为境内上市公司，自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。开始执行新租赁准则，对可比期间信息不予调整。执行新租赁准则不会对公司以前年度财务状况、经营成果产生影响。

执行新租赁准则

2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自2021年1月1日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注五、31租赁。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

对于首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

①本公司作为承租人

本公司选择首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2021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：

A.对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

B.对于首次执行日前的经营租赁，本公司假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率）计量使用权资产；

C.在首次执行日，本公司按照附注五、21长期资产减值，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

本公司首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，本公司对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

- * 将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- * 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- * 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- * 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- * 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- * 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，本公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

1. 售后租回交易

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合附注五、28收入作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）按照与其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）应当按照与其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新租赁准则，本公司合并财务报表相应调整2021年1月1日使用权资产14,166,809.23元、租赁负债16,853,141.45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的影响金额为-2,680,520.68元，其中盈余公积为-235,516.38元、未分配利润为-2,445,004.30元；对少数股东权益的影响金额为-5,811.54元。本公司母公司财务报表相应调整2021年1月1日使用权资产10,750,251.92元、租赁负债13,105,415.67元。相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益的影响金额为-2,355,163.75元，其中盈余公积为-235,516.38元、未分配利润为-2,119,647.37元。

上述会计政策变更经本公司于2021年4月22日召开的第一届董事会第十六次会议批准。

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

(3) 2021 年起首次执行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 □ 不适用

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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	717,238,075.41	717,238,075.41	
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	276,038,446.99	
应收款项融资			
预付款项	5,196,061.73	5,196,061.73	
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	13,702,357.37	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,535,359.87	3,535,359.87	
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	1,396,295.93	
流动资产合计	1,017,106,597.30	1,017,106,597.30	

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	12,219,780.88	
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	55,590,951.13	
固定资产	8,561,377.06	8,561,377.06	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		14,166,809.23	14,166,809.23
无形资产	915,001.89	915,001.89	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,430,448.22	1,430,448.22	
递延所得税资产	3,960,374.88	3,960,374.88	
其他非流动资产			
非流动资产合计	82,677,934.06	96,844,743.29	14,166,809.23
资产总计	1,099,784,531.36	1,113,951,340.59	14,166,809.23
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	72,826,800.85	
预收款项			
合同负债	11,843,730.99	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	130,950,733.29	
应交税费	24,410,949.52	24,410,949.52	
其他应付款	42,836,932.67	42,836,932.67	
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	5,447,567.60	4,409,831.72
其他流动负债	585,134.60	585,134.60	
流动负债合计	284,492,017.80	288,901,849.52	4,409,831.72
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		12,443,309.73	12,443,309.73
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	6,918,238.93	
非流动负债合计	6,918,238.93	19,361,548.66	12,443,309.73
负债合计	291,410,256.73	308,263,398.18	16,853,141.45
所有者权益：			
股本	100,000,000.00	100,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	459,620,537.79	459,620,537.79	
减：库存股			
其他综合收益	-78,368.46	-78,368.46	
专项储备			
盈余公积	16,180,654.54	15,945,138.16	-235,516.38
一般风险准备			
未分配利润	210,583,612.67	208,138,608.37	-2,445,004.30
归属于母公司所有者权益合计	786,306,436.54	783,625,915.86	-2,680,520.68
少数股东权益	22,067,838.09	22,062,026.55	-5,811.54
所有者权益合计	808,374,274.63	805,687,942.41	-2,686,332.22
负债和所有者权益总计	1,099,784,531.36	1,113,951,340.59	14,166,809.23

调整情况说明

于2021年1月1日，对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为16,853,141.45元，其中将于一年内到期的金额4,409,831.72元重分类至一年内到期的非流动负债。本公司按根据每项租赁按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值计量使用权资产，金额为14,166,809.23元。同时，归属于母公司所有者权益减少2,680,520.68元、少数股东权益减少5,811.54元。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	603,050,983.91	603,050,983.91	
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	230,940,069.84	
应收款项融资			
预付款项	4,108,273.03	4,108,273.03	
其他应收款	65,928,171.91	65,928,171.91	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	3,532,784.67	3,532,784.67	
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	1,375,839.28	
流动资产合计	908,936,122.64	908,936,122.64	
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	42,973,843.13	
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	6,680,574.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		10,750,251.92	10,750,251.92
无形资产	830,660.34	830,660.34	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,140,879.99	1,140,879.99	
递延所得税资产	3,346,738.30	3,346,738.30	
其他非流动资产			
非流动资产合计	54,972,696.06	65,722,947.98	10,750,251.92
资产总计	963,908,818.70	974,659,070.60	10,750,251.92
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	76,476,080.33	
预收款项			
合同负债	6,930,672.35	6,930,672.35	

应付职工薪酬	96,971,705.05	130,950,733.29	
应交税费	16,010,674.82	24,410,949.52	
其他应付款	43,926,703.68	42,836,932.67	
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	4,308,425.57	3,270,689.69
其他流动负债	402,232.73	402,232.73	
流动负债合计	241,755,804.84	245,026,494.53	3,270,689.69
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		9,834,725.98	9,834,725.98
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	6,918,238.93	
非流动负债合计	6,918,238.93	16,752,964.91	9,834,725.98
负债合计	248,674,043.77	261,779,459.40	13,105,415.67
所有者权益：			
股本	100,000,000.00	100,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	459,848,108.09	459,848,108.09	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	15,088,942.06	14,853,425.68	-235,516.38

未分配利润	140,297,724.78	138,178,077.41	-2,119,647.37
所有者权益合计	715,234,774.93	712,879,611.20	-2,355,163.75
负债和所有者权益总计	963,908,818.70	974,659,070.60	10,750,251.92

(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√ 适用 □ 不适用

于2021年1月1日，对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为16,853,141.45元，其中将于一年内到期的金额4,409,831.72元重分类至一年内到期的非流动负债。本公司根据每项租赁按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值计量使用权资产，金额为14,166,809.23元。同时，归属于母公司所有者权益减少2,680,520.68元、少数股东权益减少5,811.54元。

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%
山东商务公司	20%

2、税收优惠

①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，对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，2021年度楼宇科技公司、山东商务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2020年度和2021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2020年度和2021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、特发商务公司、特发政务公司、楼宇科技公司、特力物业公司、特发东部公司、特发口岸公司2020年度和2021年度享受该税收优惠。

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	125,103.33	39,670.60
银行存款	284,616,736.31	716,980,103.41
其他货币资金	32,407,972.28	218,301.40
合计	317,149,811.92	717,238,075.41
其中：存放在境外的款项总额	112,186.69	1,545,739.22

其他说明

(1)其他货币资金包括智能通知存款30,030,000.00元和支付宝、微信账户结存余额2,377,972.28元，2020年末其他货币资金包括支付宝账户、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，其中保证金账户资金使用受限；期末货币资金中无因抵押、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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	476,574,712.89	
其中：		
结构性存款及理财产品	476,574,712.89	
其中：		
合计	476,574,712.89	

3、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	
按单项计提坏账准备的应收账款	9,927,425.02	2.40%	9,927,425.02	100.00%	0.00					
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	403,617,958.99	97.60%	20,621,107.22	5.11%	382,996,851.77	290,921,005.14	100.00%	14,882,558.15	5.12%	276,038,446.99
其中：										
1.账龄组合	403,617,958.99	97.60%	20,621,107.22	5.11%	382,996,851.77	290,921,005.14	100.00%	14,882,558.15	5.12%	276,038,446.99
合计	413,545,384.01	100.00%	30,548,532.24	7.39%	382,996,851.77	290,921,005.14	100.00%	14,882,558.15	5.12%	276,038,446.99

按单项计提坏账准备：9,927,425.02

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
青岛涌泰置业有限公司	2,376,469.32	2,376,469.32	100.00%	对方公司财务困难
深圳市誉德运营管理有限公司	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	对方公司财务困难
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	100.00%	对方公司财务困难
成都奥特为通讯有限公司	188,014.96	188,014.96	100.00%	对方公司财务困难

南通裕恒置业有限公司	1,470,109.84	1,470,109.84	100.00%	对方公司财务困难
江苏南通三建集团股份有限公司	1,670,442.17	1,670,442.17	100.00%	对方公司财务困难
江苏海华置业开发有限公司	142,220.07	142,220.07	100.00%	对方公司财务困难
青岛涌泰置业有限公司	32,571.19	32,571.19	100.00%	对方公司财务困难
江苏南通郡翔泰建筑装饰工程有限公司	56,814.67	56,814.67	100.00%	对方公司财务困难
合计	9,927,425.02	9,927,425.02	--	--

按单项计提坏账准备：9,927,425.02

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	397,333,268.61	19,866,663.44	5.00%
1-2年	5,701,996.43	570,199.64	10.00%
2-3年	569,214.02	170,764.21	30.00%
3-4年	13,479.93	13,479.93	100.00%
合计	403,617,958.99	20,621,107.22	--

确定该组合依据的说明：

①于2021年12月31日，按单项计提坏账准备的说明：

江苏南通三建集团股份有限公司、深圳市誉德运营管理有限公司因经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备。

②于2021年12月31日，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

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）	401,264,283.59
1至2年	10,303,672.92
2至3年	1,922,062.59
3年以上	55,364.91
3至4年	55,364.91
合计	413,545,384.01

(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	
按单项计提坏账准备		9,927,425.02				9,927,425.02
按组合计提坏账准备	14,882,558.15	5,738,549.07				20,621,107.22
合计	14,882,558.15	15,665,974.09				30,548,532.24

(3) 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	150,100,619.48	36.30%	7,505,030.97
客户二	123,335,507.20	29.82%	6,166,775.36
客户三	16,654,689.79	4.03%	832,734.49
客户四	12,118,340.72	2.93%	605,917.04
客户五	3,159,433.46	0.76%	157,971.67
合计	305,368,590.65	73.84%	

4、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	5,683,388.40	100.00%	5,196,061.73	100.00%
合计	5,683,388.40	--	5,196,061.73	--

(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	2021年12月31日余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
客户一	165,094.34	2.90

客户二	159,000.00	2.80
客户三	145,000.00	2.55
客户四	138,320.00	2.44
客户五	131,455.42	2.31
合计	738,869.76	13.00

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	18,771,019.77	13,702,357.37
合计	18,771,019.77	13,702,357.37

(1) 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	8,128,392.17	4,652,505.22
押金保证金	10,123,527.27	8,793,408.81
员工备用金	554,080.32	231,107.08
往来款	89,647.10	465,546.94
其他	2,250,094.51	863,563.25
合计	21,145,741.37	15,006,131.30

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	481,645.61	463,637.49	358,490.83	1,303,773.93
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-120,860.99	120,860.99		
--转入第三阶段		-943,940.82	943,940.82	
本期计提	416,210.54	509,796.19	144,940.94	1,070,947.67

2021 年 12 月 31 日余额	776,995.16	150,353.85	1,447,372.59	2,374,721.60
--------------------	------------	------------	--------------	--------------

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）	15,239,902.96
1 至 2 年	1,603,538.39
2 至 3 年	3,668,635.38
3 年以上	633,664.64
3 至 4 年	283,771.73
4 至 5 年	174,984.00
5 年以上	174,908.91
合计	21,145,741.37

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	1,303,773.93	1,070,947.67				2,374,721.60
合计	1,303,773.93	1,070,947.67				2,374,721.60

4) 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	2-3 年	8.23%	522,000.00
客户二	应收暂付款	1,300,000.00	1 年以内	6.15%	65,000.00
客户三	应收暂付款	1,115,280.00	1 年以内	5.27%	55,764.00
客户四	投标保证金	1,000,000.00	1 年以内	4.73%	50,000.00
客户五	履约保证金	551,857.29	1-2 年、2-3 年、3-4 年	2.61%	124,007.85
合计	--	5,707,137.29	--	26.99%	816,771.85

6、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	4,205,436.25		4,205,436.25	3,535,359.87		3,535,359.87
合计	4,205,436.25		4,205,436.25	3,535,359.87		3,535,359.87

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品	50,000,000.00	
待抵扣增值税进项税额	92,296.87	1,366,118.80
预缴税费	83,565.52	30,177.13
合计	50,175,862.39	1,396,295.93

8、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	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市特 发建设服 务有限公 司	2,960,012.06			1,353,291.98							4,313,304.04	
武汉紫光 特发商务	9,259,768.82		9,043,528.63	-95,000.61			121,239.58					

服务有限 公司										
小计	12,219,780.88		9,043,528.63	1,258,291.37			121,239.58			4,313,304.04
合计	12,219,780.88		9,043,528.63	1,258,291.37			121,239.58			4,313,304.04

其他说明

9、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	10,744,092.47			10,744,092.47
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	13,223,497.43			13,223,497.43
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	53,111,546.17			53,111,546.17
2.期初账面价值	55,590,951.13			55,590,951.13

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	14,388,613.76	8,561,377.06
合计	14,388,613.76	8,561,377.06

(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	5,706,654.15	11,154,706.23	18,822,316.48
2.本期增加金额	168,387.96	2,616,920.39	6,821,338.34	9,606,646.69
(1) 购置	168,387.96	2,616,920.39	6,821,338.34	9,606,646.69
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				

3.本期减少金额		44,100.00	468,310.35	512,410.35
(1) 处置或报废		44,100.00	468,310.35	512,410.35
4.期末余额	2,129,344.06	8,279,474.54	17,507,734.22	27,916,552.82
二、累计折旧				
1.期初余额	408,534.00	3,376,284.97	6,476,120.45	10,260,939.42
2.本期增加金额	79,397.24	1,030,240.52	2,533,699.49	3,643,337.25
(1) 计提	79,397.24	1,030,240.52	2,533,699.49	3,643,337.25
3.本期减少金额		43,745.00	332,592.61	376,337.61
(1) 处置或报废		43,745.00	332,592.61	376,337.61
4.期末余额	487,931.24	4,362,780.49	8,677,227.33	13,527,939.06
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	1,641,412.82	3,916,694.05	8,830,506.89	14,388,613.76
2.期初账面价值	1,552,422.10	2,330,369.18	4,678,585.78	8,561,377.06

11、使用权资产

单位：元

项目	使用权资产	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	21,838,352.17	21,838,352.17
2.本期增加金额	16,387,348.88	16,387,348.88

3.本期减少金额	1,910,619.30	1,910,619.30
4.期末余额	36,315,081.75	36,315,081.75
二、累计折旧		
1.期初余额	7,671,542.94	7,671,542.94
2.本期增加金额	10,311,456.61	10,311,456.61
(1) 计提	10,311,456.61	10,311,456.61
3.本期减少金额	950,306.76	950,306.76
(1) 处置	950,306.76	950,306.76
4.期末余额	17,032,692.79	17,032,692.79
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	19,282,388.96	19,282,388.96
2.期初账面价值	14,166,809.23	14,166,809.23

其他说明：

12、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		104,953.61		1,897,352.07	2,002,305.68
2.本期增加金额		97,450.02		1,910,076.83	2,007,526.85
(1) 购置		97,450.02		1,910,076.83	2,007,526.85

(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额				168,244.99	168,244.99
(1) 处置				168,244.99	168,244.99
4.期末余额		202,403.63		3,639,183.91	3,841,587.54
二、累计摊销					
1.期初余额		20,612.06		1,066,691.73	1,087,303.79
2.本期增加金额		34,575.76		351,601.41	386,177.17
(1) 计提		34,575.76		351,601.41	386,177.17
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额		55,187.82		1,418,293.14	1,473,480.96
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		147,215.81		2,220,890.77	2,368,106.58
2.期初账面价值		84,341.55		830,660.34	915,001.89

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%。

13、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	1,362,292.79	3,077,852.72	1,028,417.78		3,411,727.73

其他	68,155.43		20,970.84		47,184.59
合计	1,430,448.22	3,077,852.72	1,049,388.62		3,458,912.32

14、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
信用减值准备	32,427,543.53	8,106,885.90	15,848,764.11	3,960,374.88
合计	32,427,543.53	8,106,885.90	15,848,764.11	3,960,374.88

(2) 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		8,106,885.90		3,960,374.88

(3) 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	495,710.31	337,567.97
可抵扣亏损	1,915,146.24	2,094,394.30
合计	2,410,856.55	2,431,962.27

(4) 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	
2024 年	1,788,158.35	1,942,197.58	
2025 年	126,987.89	150,795.87	
合计	1,915,146.24	2,094,394.30	--

15、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	151,530,888.11	72,826,800.85
合计	151,530,888.11	72,826,800.85

16、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	35,149,878.26	7,680,647.11
政务服务费	3,239,577.78	4,163,083.88
合计	38,389,456.04	11,843,730.99

17、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	127,434,595.52	915,020,510.37	889,107,242.15	153,347,863.74
二、离职后福利-设定提存计划	3,516,137.77	69,446,674.07	71,210,925.40	1,751,886.44
三、辞退福利		294,154.20	294,154.20	
合计	130,950,733.29	984,761,338.64	960,612,321.75	155,099,750.18

(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	125,957,232.56	840,239,905.56	814,555,685.37	151,641,452.75
2、职工福利费		6,469,149.50	6,469,149.50	
3、社会保险费	431,972.69	33,072,142.92	33,018,215.55	485,900.06
其中：医疗保险费	385,581.31	30,238,921.52	30,158,493.04	466,009.79
工伤保险费	38,420.96	859,701.86	883,810.00	14,312.82

生育保险费	7,970.42	1,866,769.12	1,869,162.09	5,577.45
其他保险		106,750.42	106,750.42	
4、住房公积金	218,703.33	20,773,643.92	20,970,364.55	21,982.70
5、工会经费和职工教育经费	826,686.94	14,465,668.47	14,093,827.18	1,198,528.23
合计	127,434,595.52	915,020,510.37	889,107,242.15	153,347,863.74

(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	3,360,134.32	63,869,652.91	65,956,441.09	1,273,346.14
2、失业保险费	156,003.45	2,081,650.41	2,191,261.06	46,392.80
3、企业年金缴费		3,495,370.75	3,063,223.25	432,147.50
合计	3,516,137.77	69,446,674.07	71,210,925.40	1,751,886.44

其他说明：

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险金、失业保险计划。本公司职工参加的企业年金为中国平安管理的企业年金。

除上述缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务，相应的支出发生时计入当期损益或相关资产的成本。

18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	18,225,283.71	9,967,196.16
企业所得税	14,963,271.95	13,137,852.96
个人所得税	1,671,019.40	614,946.15
城市维护建设税	943,969.42	340,129.71
教育费附加	404,558.32	145,735.22
地方教育费附加	269,705.54	94,675.79
印花税	2,650.98	109,731.85
堤围防护费	156.28	311.06
水利基金	482.23	370.62
合计	36,481,097.83	24,410,949.52

其他说明：

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	3,746,261.94	
其他应付款	67,611,819.30	42,836,932.67
合计	71,358,081.24	42,836,932.67

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,746,261.94	
合计	3,746,261.94	

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：

(2) 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	27,793,698.12	20,055,057.73
代收代付款	34,421,381.43	12,209,969.75
往来款	440,806.35	1,382,662.47
其他	4,955,933.40	9,189,242.72
合计	67,611,819.30	42,836,932.67

20、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	6,301,920.02	4,409,831.72
1 年内到期的预收长期物业管理费	1,037,735.88	1,037,735.88
合计	7,339,655.90	5,447,567.60

21、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	685,164.16	585,134.60
合计	685,164.16	585,134.60

22、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	15,540,385.40	12,443,309.73
合计	15,540,385.40	12,443,309.73

23、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	5,880,503.05	6,918,238.93
合计	5,880,503.05	6,918,238.93

24、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	100,000,000.00			30,000,000.00		30,000,000.00	130,000,000.00

其他说明：

根据公司第一届董事会第十六次会议和2020年度股东大会决议，公司2020年度利润分配预案为：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。

25、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）	459,620,537.79		30,000,000.00	429,620,537.79
合计	459,620,537.79		30,000,000.00	429,620,537.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司第一届董事会第十六次会议和2020年度股东大会决议，公司2020年度利润分配预案为：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，转增后公司资本公积将减少30,000,000元。

26、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	-78,368.46	-24,680.69				-24,680.69	-103,049.15
外币财务报表折算差额	-78,368.46	-24,680.69				-24,680.69	-103,049.15
其他综合收益合计	-78,368.46	-24,680.69				-24,680.69	-103,049.15

27、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	15,945,138.16	9,793,788.41		25,738,926.57
合计	15,945,138.16	9,793,788.41		25,738,926.57

28、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	210,583,612.67	118,586,894.40
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-2,445,004.30	
调整后期初未分配利润	208,138,608.37	118,586,894.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	112,350,582.50	99,305,119.66
减：提取法定盈余公积	9,793,788.41	7,308,401.39

应付普通股股利	35,000,000.00	
期末未分配利润	275,695,402.46	210,583,612.67

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-2,445,004.30 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。

29、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	1,686,763,899.51	1,405,188,089.56	1,103,967,532.08	874,459,838.34
其他业务	4,345,042.80	2,668,097.89	4,692,281.79	4,001,350.85
合计	1,691,108,942.31	1,407,856,187.45	1,108,659,813.87	878,461,189.19

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	主营业务收入	合计
商品类型				
其中：				
综合物业管理服务			1,418,098,463.51	1,418,098,463.51
政务服务			170,215,029.56	170,215,029.56
增值服务			98,450,406.44	98,450,406.44
按经营地区分类				
其中：				
东北			10,981,261.19	10,981,261.19
华东			445,730,910.48	445,730,910.48
华北			78,670,090.75	78,670,090.75
华中			273,701,036.82	273,701,036.82
华南			787,143,876.88	787,143,876.88
西南			80,070,552.02	80,070,552.02

西北			4,281,454.41	4,281,454.41
海外			6,184,716.96	6,184,716.96
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

与履约义务相关的信息：

参见本报告第十节“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，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

30、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	4,865,252.02	2,792,572.45
教育费附加	3,470,866.19	1,964,742.08
房产税	575,839.61	436,752.01
土地使用税	2,131.04	1,976.42
车船使用税	8,351.39	7,710.00
印花税	66,184.36	36,819.04

水利基金	13,595.84	15,829.61
合计	9,002,220.45	5,256,401.61

31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,044,222.29	7,493,240.82
中标服务费及广告宣传费	1,862,631.84	250,713.79
差旅费	936,132.61	470,543.78
招待费	927,374.56	274,958.63
办公及会务费	938,819.22	1,007,883.19
交通及汽车费	93,519.35	78,534.72
其他	278,554.95	424,721.83
合计	15,081,254.82	10,000,596.76

32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	89,400,339.87	66,453,141.76
办公及会务费	4,040,367.70	3,479,448.26
通讯费	486,039.20	382,947.02
差旅费	1,027,663.81	794,635.53
招待费	1,216,335.56	819,922.90
保险费	195,095.49	68,095.60
租赁费	1,872,357.17	3,265,847.14
交通费	1,299,939.75	776,549.41
折旧与摊销	5,218,350.75	1,941,765.99
中介机构服务费	4,586,524.72	1,194,939.78
其他	4,353,839.14	3,013,865.68
合计	113,696,853.16	82,191,159.07

33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,205,026.17	
减：利息收入	4,984,136.14	1,120,771.74
汇兑损益	788.74	-67,586.20
银行手续费及其他	840,901.42	727,150.69
合计	-2,937,419.81	-461,207.25

34、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
一、计入其他收益的政府补助		
其中：直接计入当期损益的政府补助	2,731,760.99	5,408,319.36
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目		
其中：个税扣缴税款手续费	193,077.82	260,604.84
进项税加计扣除	3,960,732.64	2,854,625.73
小规模企业增值税免征	567,773.21	223,118.05
招用自主就业退役士兵税收优惠	3,075,266.62	2,471,600.90
附加税减免	15,377.00	4,325.67
合计	10,543,988.28	11,222,594.55

35、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	1,258,291.37	1,986,359.17
处置长期股权投资产生的投资收益	203,675.44	1,274,233.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	8,366,084.99	
合计	9,828,051.80	3,260,592.87

36、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
交易性金融资产	3,574,712.89	
合计	3,574,712.89	

37、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-1,070,947.67	-231,518.77
应收账款坏账损失	-15,665,974.09	-3,994,245.74
合计	-16,736,921.76	-4,225,764.51

38、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
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失	37,109.77	

39、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
接受捐赠		44,873.00	
罚没收入	163,829.09		163,829.09
非流动资产毁损报废利得	2,920.00	144,641.69	2,920.00
无法支付的款项	12,193.28		12,193.28
其他	80,208.28	124,563.04	80,208.28
合计	259,150.65	314,077.73	259,150.65

40、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	3,000.00	3,800.00	3,000.00
非流动资产毁损报废损失	4,942.42	72,771.96	4,942.42
罚款支出	206,731.01	26,369.68	206,731.01
其他	21,788.85	127,455.48	21,788.85
合计	236,462.28	230,397.12	236,462.28

41、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	42,581,127.18	36,486,638.07
递延所得税费用	-4,146,511.02	-1,283,487.87
合计	38,434,616.16	35,203,150.20

(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	155,679,475.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	38,919,868.89
子公司适用不同税率的影响	-76,684.04
调整以前期间所得税的影响	-56,748.64
非应税收入的影响	-365,491.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	305,630.65
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-70,486.13
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	20,657.50
安置残疾人员就业工资加计扣除	-242,130.38
所得税费用	38,434,616.16

42、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
详见附注七、26 其他综合收益。

43、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	21,146,019.11	18,803,242.69
政府补助	2,731,870.48	5,408,319.36
利息收入	4,984,136.14	1,120,771.74
往来款	268,803.40	591,941.92
租金收入	4,940,231.88	4,692,281.79
其他	21,929,510.51	1,922,112.83
合计	56,000,571.52	32,538,670.33

(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	14,835,920.24	19,049,135.67
付现费用	24,888,698.00	15,236,679.80
往来款	521,331.68	320,451.84
租赁业务付现租金	562,605.00	395,922.87
支付使用受限的投标及履约保证金		100,282.80
其他	4,397,945.06	1,276,163.76
合计	45,206,499.98	36,378,636.74

(3) 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
购买银行理财产品	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

(4) 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
支付租赁负债的本金和利息	9,384,039.43	
上市辅导费用	4,682,547.14	4,517,481.15
合计	14,066,586.57	4,517,481.15

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

44、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	117,244,859.43	108,349,627.81
加：资产减值准备	16,736,921.76	4,225,764.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,122,742.21	5,136,699.83
使用权资产折旧	10,311,456.61	
无形资产摊销	386,177.17	238,396.12
长期待摊费用摊销	1,049,388.62	848,287.88
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）	-35,087.35	-71,869.73
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-3,574,712.89	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,205,814.91	-67,586.20
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,828,051.80	-3,260,592.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,146,511.02	-1,283,487.87
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）	-670,076.38	-483,680.18
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-128,030,882.07	-79,051,211.83

经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	168,452,114.62	69,048,993.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	175,224,153.82	103,629,341.11
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	317,149,811.92	717,137,792.61
减：现金的期初余额	717,137,792.61	178,973,511.60
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	-399,987,980.69	538,164,281.01

（2）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	317,149,811.92	717,137,792.61
其中：库存现金	125,103.33	39,670.60
可随时用于支付的银行存款	284,616,736.31	716,980,103.41
可随时用于支付的其他货币资金	32,407,972.28	118,018.60
三、期末现金及现金等价物余额	317,149,811.92	717,137,792.61

45、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：

因执行新租赁准则，本公司合并财务报表相应调整2021年1月1日使用权资产14,166,809.23元、租赁负债16,853,141.45元，期初留存收益-2,686,332.22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减少2,680,520.68元，少数股东权益减少5,811.54元。本公司母公司财务报表相应调整2021年1月1日使用权资产10,750,251.92元、租赁负债13,105,415.67元，期初留存收益-2,355,163.75元。

46、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	17,595.98	6.3757	112,186.69
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元	182,942.10	6.3757	1,166,383.95
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：美元	4,149.28	6.3757	26,454.36
应付账款			
其中：美元	17,779.10	6.3757	113,354.21

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。

47、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
供暖补贴	314,143.71	其他收益	314,143.71
稳岗补贴	1,555,528.62	其他收益	1,555,528.62
开发扶持资金	386,000.00	其他收益	386,000.00
龙华浪街道办事处垃圾分类奖励	230,000.00	其他收益	230,000.00
残疾人就业超比例奖励	27,866.70	其他收益	27,866.70
党建活动经费	1,316.96	其他收益	1,316.96
松山湖管委会人口普查补助	11,320.00	其他收益	11,320.00
福田人力资源局职业技能提升行动专项资金	75,585.00	其他收益	75,585.00
住建局补助款	100,000.00	其他收益	100,000.00
罗湖区清水河街道办事处基层治理先进类补贴款	30,000.00	其他收益	30,000.00
合计	2,731,760.99		2,731,760.99

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 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

2、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

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

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
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
山东省特发商务服务有限公司	东营	东营	服务业	51.00%		设立

(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%	4,607,737.87	9,626,261.94	15,554,140.48

(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	65,799,269.31	1,930,548.32	67,729,817.63	35,201,374.91	785,298.88	35,986.673.79	69,746,071.00	882,085.65	70,628,156.65	28,642,605.42		28,642,605.42

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	152,134,003.00	9,403,546.68	9,403,546.68	6,870,292.87	130,731,919.17	17,305,328.93	17,305,328.93	18,287,544.50

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 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	4,313,304.04	2,960,012.06
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

--净利润	1,353,291.98	-1,539,987.94
--综合收益总额	1,353,291.98	-1,539,987.94

其他说明

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73.84%（比较期：68.34%）；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26.99%（比较：27.83%）。

1. 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2021年12月31日，本公司金融负债到期期限如下：

项目	2021年12月31日			
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
应付账款	151,530,888.11			
其他应付款	71,358,081.24			
租赁负债	7,114,591.82	2,730,733.04	2,422,841.71	3,272,218.83
合计	230,003,561.17	2,730,733.04	2,422,841.71	3,272,218.83

(续上表)

项目	2020年12月31日			
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
应付账款	72,826,800.85			

其他应付款	42,836,932.67			
合计	115,663,733.52			

1. 市场风险

(1) 外汇风险

本公司的汇率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财务报表附注七、46之外币货币性项目。

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款、应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

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	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			476,574,712.89	476,574,712.89
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			476,574,712.89	476,574,712.89
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

3、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

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。

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
深圳市特发集团有限公司	深圳	投资兴办实业、投资兴办旅游产业及房地产开发经营等	458,282 万元	48.75%	48.75%

本企业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	458,282 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深圳市国资委。

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附注九之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附注九之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
深圳市特发建设服务有限公司	联营企业

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
深圳市特发黎明光电（集团）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
深圳市长龙铁路电子工程有限公司	同受控股股东控制
深圳华丽装修家私企业公司	同受控股股东控制
青岛涌泰置业有限公司	董事施晖及监事王卫冲共同控制
港通科技城发展（南通）有限公司	曾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
-------	--

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	216,206.3	5,500,000.00	否	177,876.72
深圳市特发工程管理有限责任公司	工程维护费	330,188.68			0.00
深圳市特发信息股份有限公司	管理及水电费	208,325.82	0.00	否	160,719.11
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	车辆维修	1,876.11	0.00	否	6,868.14
深圳市特发建设服务有限公司	安保服务费	3,175,000.00	3,200,000.00	否	599,056.60
深圳华丽装修家私企业公司	装修费	265,311.57	0.00	否	0.00

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	11,336,716.02	11,896,204.56
深圳特力吉盟投资有限公司	物业管理服务	8,847,140.74	7,826,773.84
深圳市特发信息股份有限公司	物业管理服务	8,682,003.65	7,297,650.04
港通科技城发展（南通）有限公司	物业管理服务	6,500,179.19	6,510,797.84
深圳市特发集团有限公司	房屋资产经营	0.00	3,026,574.07
深圳市特发集团有限公司	帮办服务	0.00	668,790.44
深圳市特发集团有限公司	物业管理服务	0.00	192,669.70
江苏南通三建集团股份有限公司	物业管理服务	2,210,811.26	3,032,073.79
深圳市特发衡佳房地产投资有	物业管理服务	4,993,638.70	2,707,598.01

限公司			
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	物业管理服务	2,222,409.37	2,264,949.92
深圳市特发工程管理有限责任公司	物业管理服务	2,095,264.85	2,079,784.29
深圳特发华日汽车企业有限公司	物业管理服务	1,529,875.47	1,529,875.44
广东特发信息光缆有限公司	物业管理服务	1,509,450.60	1,515,270.40
荆州市特发置地有限公司	物业管理服务	1,837,416.98	1,615,310.19
青岛涌泰置业有限公司	物业管理服务	542,853.40	1,540,212.21
深圳市汽车工业贸易有限公司	物业管理服务	1,374,316.31	787,105.59
深圳经济特区发展中心有限公司	房屋资产经营	0.00	428,988.58
深圳经济特区发展中心有限公司	物业管理服务	0.00	34,833.30
深圳市特力（集团）股份有限公司	物业管理服务	285,368.28	189,059.20
深圳市特力（集团）股份有限公司	停车费	550,192.66	542,245.67
深圳市特力（集团）股份有限公司	维修费	0.00	191,192.16
深圳市特发信息光电技术有限公司	物业管理服务	0.00	147,062.22
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	145,661.76	105,283.02
深圳市长龙铁路电子工程有限公司	物业管理服务	40,001.59	0.00
深圳市特发进出口有限公司	房屋资产经营	0.00	52,195.62
深圳市特发进出口有限公司	物业管理服务	0.00	4,620.00
深圳市特发华辉石油有限公司	物业管理服务	0.00	16,981.13
深圳市特力宝库供应链科技有限公司	停车费	0.00	76,075.47
深圳珠宝产业服务有限公司	物业管理服务	66,037.74	92,641.52
深圳市特发信息数据科技有限公司	物业管理服务	16,981.13	57,142.85
深圳市特发小额贷款有限公司	物业管理服务	39,161.32	7,075.47
关联自然人	物业管理服务	11,619.79	35,871.03

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 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	13,308,975.08	7,311,061.00

(3) 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2021年度、2020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4093903.2元、3,804,463.92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	61,572.19	3,078.61	1,297,356.17	64,867.81
	青岛涌泰置业有限公司	2,409,040.51	2,409,040.51	1,801,044.72	90,052.24
	深圳市特发信息股份有限公司	870,185.79	43,509.29	621,335.01	31,066.75
	荆州市特发置地有限公司	500,736.20	25,036.81	1,224,549.04	61,227.45
	深圳特力吉盟投资有限公司			747,491.83	37,374.59
	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	654,257.13	32,712.86	2,125,029.63	106,251.48
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	194,871.71	9,743.59	205,805.61	10,290.28
	江苏南通三建集团股份有限公司	1,672,742.17	1,670,442.17	1,024,711.57	51,235.58
	深圳市特发小额贷	13,837.00	691.85		

	款有限公司				
	港通科技城发展(南通)有限公司			4,916,967.80	245,848.39
	深圳市汽车工业贸易有限公司	131,612.44	6,580.62	119,995.70	5,999.79
	深圳市特发进出口公司			55,327.35	2,766.37
	深圳市中天实业有限公司	1,744,865.08	87,243.25	2,667,303.00	133,365.15
	深圳市特发信息光电技术有限公司			11,978.00	598.90
	深圳经济特区发展中心有限公司			39,347.40	1,967.37
	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	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	144,000.00	7,200.00	89,059.22	4,452.96
	深圳市长龙万铁路电子工程有限公司	9,880.00	494.00		
其他应收款					
	深圳市特发信息股份有限公司	235,786.29	11,789.31	233,160.00	11,658.00
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	100,000.00	5,000.00	100,000.00	10,000.00
	深圳市特发集团有限公司	602.15	30.11	117,551.32	5,877.57
	深圳市特发工程管理有限责任公司	234,705.40	11,735.27		
	深圳市特力(集团)股份有限公司	8,938.00	446.90	3,698.00	184.90
	深圳市特发黎明光电(集团)有限公司	46,600.00	2,330.00		

(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			
	深圳市特发集团有限公司	208,778.79	89,375.08
	深圳市特发信息股份有限公司	3,000.00	
其他应付款			
	深圳市特发地产有限公司	1,116,871.80	1,946,566.80
	深圳市特发集团有限公司	1,000.00	362,280.85
	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	26,810.00	262,711.00
	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	36,334.60	1,045.00
	深圳市特力（集团）股份有限公司	6,829.59	
	深圳市特发建设服务有限公司	4,418.16	

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

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2021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2021年12月31日，本公司无需要披露的重要或有事项。

(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。

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	32,500,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	32,500,000.00

2、其他资产负债表日后事项说明

截至2022年4月22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、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	1,418,098,463.51	170,215,029.56	98,450,406.44		1,686,763,899.51
主营业务成本	1,197,319,294.21	147,395,084.75	60,473,710.60		1,405,188,089.56

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	
按单项计提坏账准备的应收账款	9,927,425.02	2.81%	9,927,425.02	100.00%	0.00					
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	343,496,230.21	97.19%	17,451,609.13	5.08%	326,044,621.08	243,238,735.51	100.00%	12,298,665.67	5.06%	230,940,069.84
其中：										
1.账龄组合	340,647,115.17	96.39%	17,451,609.13	5.12%	323,195,506.04	239,671,432.51	98.53%	12,298,665.67	5.13%	227,372,766.84
2.合并范围内关联往来组合	2,849,115.04	0.81%			2,849,115.04	3,567,303.00	1.47%			3,567,303.00
合计	353,423,655.23	100.00%	27,379,034.15	7.75%	326,044,621.08	243,238,735.51	100.00%	12,298,665.67	5.06%	230,940,069.84

按单项计提坏账准备：9,927,425.02

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
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	100.00%	该公司经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备
成都奥特为通讯有限公司	188,014.96	188,014.96	100.00%	该公司经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备

南通裕恒置业有限公司	1,470,109.84	1,470,109.84	100.00%	该公司经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备
江苏南通三建集团股份有限公司	1,670,442.17	1,670,442.17	100.00%	该公司经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备
江苏海华置业开发有限公司	142,220.07	142,220.07	100.00%	该公司经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备
青岛涌泰置业有限公司	2,409,040.51	2,409,040.51	100.00%	该公司经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备
江苏南通郡翊泰建筑装饰工程有限公司	56,814.67	56,814.67	100.00%	该公司经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备
深圳市誉德运营管理有限公司	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	该公司经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备
合计	9,927,425.02	9,927,425.02	--	--

按组合计提坏账准备：17,451,609.13

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	334,781,542.65	16,739,077.13	5.00%
1 至 2 年	5,282,878.57	528,287.86	10.00%
2 至 3 年	569,214.02	170,764.21	30.00%
3 至 4 年	13,479.93	13,479.93	100.00%
合计	340,647,115.17	17,451,609.13	--

确定该组合依据的说明：

①于2021年12月31日，按单项计提坏账准备的说明

江苏南通三建集团股份有限公司、深圳市誉德运营管理有限公司因经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备。

②于2021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）	341,559,372.67
1 至 2 年	9,886,855.06
2 至 3 年	1,922,062.59
3 年以上	55,364.91
3 至 4 年	55,364.91
合计	353,423,655.23

(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	
单项计提		9,927,425.02				9,927,425.02
账龄组合	12,298,665.67	5,152,943.46				17,451,609.13
合计	12,298,665.67	15,080,368.48				27,379,034.15

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) 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	130,720,058.78	36.99%	6,536,002.94
客户二	117,343,533.03	33.20%	5,867,176.65
客户三	15,064,667.39	4.26%	753,233.37
客户四	12,118,340.72	3.43%	605,917.04
客户五	3,159,433.46	0.89%	157,971.67
合计	278,406,033.38	78.77%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,899,170.59	
其他应收款	84,615,501.41	65,928,171.91
合计	88,514,672.00	65,928,171.91

(1) 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
政务服务	3,899,170.59	
合计	3,899,170.59	

2) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 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	5,149,052.88	2,837,360.15
押金保证金	8,943,482.84	8,209,905.80
员工备用金	512,080.32	165,107.08
往来款	85,568.44	306,400.34
合并范围内关联往来款	69,761,821.50	54,728,052.45
其他	2,194,366.51	769,633.61
合计	86,646,372.49	67,016,459.43

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	368,896.75	427,772.14	291,618.63	1,088,287.52
2021 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-104,949.01	104,949.01		
--转入第三阶段		-894,541.72	894,541.72	
本期计提	326,283.38	488,691.80	127,608.38	942,583.56
2021 年 12 月 31 日余额	590,231.12	126,871.23	1,313,768.73	2,030,871.08

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）	74,105,337.38
1 至 2 年	7,816,088.17
2 至 3 年	4,195,376.30
3 年以上	529,570.64
3 至 4 年	230,597.73
4 至 5 年	174,984.00
5 年以上	123,988.91
合计	86,646,372.49

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	1,088,287.52	942,583.56				2,030,871.08
合计	1,088,287.52	942,583.56				2,030,871.08

4) 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	39,385,559.24	1 年以内	45.46%	
客户二	往来款	27,891,629.51	1 年以内	32.19%	
客户三	履约保证金	1,740,000.00	2-3 年	2.01%	522,000.00
客户四	应收暂付款	1,300,000.00	1 年以内	1.50%	65,000.00
客户五	应收暂付款	1,115,280.00	1 年以内	1.29%	55,764.00
合计	--	71,432,468.75	--	82.45%	642,764.00

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	33,754,062.25		33,754,062.25	30,754,062.25		30,754,062.25
对联营、合营企业投资	4,313,304.04		4,313,304.04	12,219,780.88		12,219,780.88
合计	38,067,366.29		38,067,366.29	42,973,843.13		42,973,843.13

(1) 对子公司投资

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	计提减值准备	其他		
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	
山东省特发商务服务有限公司	2,550,000.00					2,550,000.00	

深圳特发东部服务有限公司	1,100,000.00									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	3,000,000.00								5,000,000.00	
合计	30,754,062.25	3,000,000.00								33,754,062.25	

(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												
深圳市特发建设服务有限公司	2,960,012.06			1,353,291.98							4,313,304.04	
武汉紫光特发商务服务有限公司	9,259,768.82		9,043,528.63	-95,000.61			121,239.58					
小计	12,219,780.88		9,043,528.63	1,258,291.37			121,239.58				4,313,304.04	
合计	12,219,780.88		9,043,528.63	1,258,291.37			121,239.58				4,313,304.04	

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	1,138,601,389.30	961,687,692.72	855,216,858.63	689,899,466.31

合计	1,138,601,389.30	961,687,692.72	855,216,858.63	689,899,466.31
----	------------------	----------------	----------------	----------------

与履约义务相关的信息：

参见第十节、五、30、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。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	29,860,329.11	
权益法核算的长期股权投资收益	1,258,291.37	1,986,359.17
处置长期股权投资产生的投资收益	203,675.44	569,124.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	7,779,957.60	
合计	39,102,253.52	2,555,483.17

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	240,785.21	转让股权收益和处置非流动资产收益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,731,760.99	主要为稳岗补贴、开发扶持资金、以工代训等
委托他人投资或管理资产的损益	11,940,797.88	主要为理财收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,688.37	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,619,149.47	主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠
减：所得税影响额	5,181,640.87	
少数股东权益影响额	329,726.12	
合计	17,043,814.93	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

主要为增值税进项加计抵扣、小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠。

将《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项目的情况说明

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	13.71%	0.8642	0.8642
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.63%	0.7331	0.7331

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