

深圳市特发服务股份有限公司

2024 年年度报告

2025-012

【2025-04】

2024 年年度报告

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戴志伟及会计机构负责人(会计主管人员)刘杰声明：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 169,000,000 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 0 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.....52

第六节 重要事项.....54

第七节 股份变动及股东情况.....70

第八节 优先股相关情况.....75

第九节 债券相关情况.....76

第十节 财务报告.....77

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 2024 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
IFM	指	“Integrated Facility Management”的简称，指综合设施管理
华为	指	华为技术有限公司
字节跳动	指	北京字节网络技术有限公司
特力	指	深圳市特力(集团)股份有限公司
阿里、阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）有限公司
小梅沙	指	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司
腾讯	指	深圳市腾讯计算机系统有限公司
中国移动	指	中国移动通信集团有限公司
国家电网	指	国网浙江省电力有限公司
美的	指	美的集团股份有限公司
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
特发声通	指	特发声通科技服务(武汉)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
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、本年度	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
上期、上年同期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、万元
（本）报告期末	指	2024 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	任俊霏	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》《上海证券报》及巨潮资讯网（ 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	张莉萍、赖晓楠

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

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

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	2,863,615,951.63	2,447,601,179.81	17.00%	2,005,588,283.41
归属于上市公司股东的净利润（元）	121,638,011.00	120,148,853.08	1.24%	114,096,318.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	105,268,607.84	101,525,048.03	3.69%	84,834,342.02
经营活动产生的现金流量净额（元）	122,392,766.94	212,325,585.40	-42.36%	131,350,391.46
基本每股收益（元/股）	0.7198	0.7109	1.25%	0.6751
稀释每股收益（元/股）	0.7198	0.7109	1.25%	0.6751
加权平均净资产收益率	11.38%	12.22%	-0.84%	12.68%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
资产总额（元）	1,960,196,936.36	1,793,179,739.51	9.31%	1,538,419,625.16
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,113,951,396.30	1,029,544,480.98	8.20%	943,203,832.26

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	636,539,991.41	708,389,086.84	738,191,749.99	780,495,123.39
归属于上市公司股东的净利润	34,118,206.49	23,474,607.09	24,310,481.28	39,734,716.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	32,423,814.96	20,413,593.22	22,265,426.42	30,165,773.24
经营活动产生的现金流量净额	-53,759,955.70	50,723,709.86	53,930,485.88	71,498,526.90

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	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	223,147.28	153,199.56	85,776.85	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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,560,435.10	7,851,603.57	7,904,016.64	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	15,608,960.45	5,538,379.75	16,186,381.29	主要为理财收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,740,000.00	1,673,056.87	1,727,256.84	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,428,863.65	-252,353.30	-576,495.47	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,835,540.07	9,971,310.77	13,945,138.58	主要为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等
减：所得税影响额	5,313,647.11	5,804,386.09	9,443,670.39	
少数股东权益影响额（税后）	-143,831.02	507,006.08	566,427.42	
合计	16,369,403.16	18,623,805.05	29,261,976.92	--

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等。

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

报告期内，物业管理行业受到宏观经济下行压力及房地产市场调整的双重影响，整体管理规模增速有所放缓。2024 年，百强物业管理企业的合约在管面积比均值下降至 1.28，相较于 2023 年的 1.32 继续呈现下滑趋势。许多物业管理企业开始有序退出低盈利、低回款、交付存在不确定性或非重点城市的项目，行业逐步摒弃过去粗放式扩张模式，物业管理加速回归“服务”本源。物业管理行业整体营收与利润增速持续减弱，盈利质量下滑，“增收不增利”现象依然突出。2024 年上半年，上市物企平均净利率跌至 6.3%，创历年同期新低。同时，物业并购市场持续遇冷，2024 全年上市物企共披露了 32 起收购事项，累计交易金额为 36.37 亿元，收并购活动的数量和金额仍处于低位。物业管理企业在并购中更趋审慎，行业进入理性整合阶段。

2024 年，在政策支持下物业管理行业稳步发展。物业服务被纳入鼓励类商务服务业，民政部等部门推动养老服务与物业等行业融合发展，为物业管理企业发展多元化业务提供政策支撑和制度保障。

随着市场需求变化和行业转型升级，物业管理行业将朝着高质量、多元化、智能化的方向迈进。在此背景下，物业管理企业应紧紧围绕服务品质和业务能力的提升，打磨自身核心竞争力，不断探索新的业务模式和盈利增长点，拓宽服务边界。同时，紧跟政策导向，积极抓住政策机遇，聚焦优势领域，整合企业内外部资源，激发创新活力，打造更多元化的服务体系，驱动行业的高质量发展。

二、报告期内公司从事的主要业务

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

（一）综合物业管理服务

公司聚焦综合物业管理服务为核心战略定位，通过构建以综合设施管理服务（IFM）为主导的业务体系，联动公共物业服务、商业物业服务、文旅物业服务、数据中心运维服务、住宅物业服务等多元板块，形成业态互补、资源整合的协同发展格局。此外，公司持续深化新兴产业赛道布局，报告期内成功收购成都交子融汇商业运营管理有限公司，正式布局金融机构物业管理细分领域，并进一步提升和巩固我司在西南区域的市场地位和区域影响力。同时持续跟进政府公共配套、医院后勤、旅游景区、公园绿道等领域市场机会，寻求市场版图的拓展和延伸。

1. 综合设施管理服务（IFM）

公司综合设施管理服务（IFM）主要面向企业自建或租赁总部型园区、生产制造园区、水电站能源生产园区等服务场景，提供的服务内容包括设施设备全生命周期管理、安全消防管理、环境绿化服务、综合客户服务、空间运营、小型物业工程整改、车辆租赁、会务培训等，代表性项目包括华为多个城市自有基地、字节跳动杭州未来科技城园区、大渡河流域水电站等，项目分布深圳、杭州、武汉、廊坊、上海、东莞、廊坊、四川、西藏等地。

2. 公共物业服务

公司为军队、政府机构、口岸、医院、学校等公共物业服务场景提供包括秩序维护、保洁绿化、设备设施管理、小型物业工程管理、医疗辅助及陪护等服务。代表性项目包括深圳口岸管养服务、北京大学深圳医院、深圳国际交流书院等。

3. 商业物业服务

公司为写字楼、商办综合体、酒店、公寓等商业物业服务场景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。代表性项目包括特力水贝珠宝大厦、特力金钻大厦、亲橙里商业、安朴酒店、阿里未来酒店等，服务项目分布深圳、杭州、青岛等地。

4. 数据中心运维服务

公司为政企自建数据中心提供设施设备的全生命周期管理，涵盖基础设施运维、IT 系统运维、能源管理等“一揽子”综合设施管理服务（IFM）模式，为地方国企、通信行业类企业等在全国的数据中心提供专业运维保障，确保数据中心安全、稳定、高效运行。

5. 文旅物业服务

公司为旅游景区、文化场馆、公园绿道等服务场景提供秩序维护、保洁绿化、设施维护修缮、安全生产、停车场、客户服务、海滨游乐、餐商服务、其他岗位服务业务外包以及开展节日氛围营造、三防应急等专项服务。代表性项目包括安仁古镇景区、深圳小梅沙海洋世界和旅游运营中心、深圳东湖罗芳公园综合管理等。

6. 住宅物业服务

公司为住宅小区、公共住房、案场服务场景提供包括前期介入及接管验收、案场服务、公共住房选房看房、业主入伙服务、装修管理、客户服务、环境服务、设备设施维护、秩序维护、消防管理等服务内容。代表性项目包括深圳市龙岗区特发天鹅湖畔、龙华区特发和平里、罗湖区泊林花园及龙岗区宝澜雅苑等。

（二）政务服务

公司政务服务主要包括工商行政管理与质量监督、社保、税务、不动产登记、公安出入境等相关配套政务服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务；软件开发、系统建设与管理等政务服务支撑、配套的信息化产品服务；党委、政府职能部门的档案管理、大型会务接待等个性化服务。未来，公司将持续借助移动互联网、人工智能等技术手段力量，探索政务服务大管家的服务模式，不断增强政务板块的服务黏性。

近年来，公司于湖北、山东、广东、天津、河南等省（市）先后承接政务服务项目，业务覆盖超过 18 个城市，并在项目专业化打造、服务标准化建设等方面逐步构建起完善的业务模式。

（三）增值服务

公司所提供的增值服务主要包括泛行政服务、商务咨询服务、小型物业工程、停车场运营、资产受托管理、维修维护服务等。报告期内，公司与多家合作商在小型物业工程服务领域建立了合作关系，并在停车场智能管控、智能空调系统节能改造等开展了多项创新举措。

（四）公司所处的行业地位

公司多年深耕园区综合设施管理服务（IFM），不断深化对客户需求、作业场景及服务标准的研究，目前已在行业经验、服务沉淀、客户积累和人才储备等方面取得了显著的市场优势。同时，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、优质的服务质量、认真的服务态度，赢得了华为、阿里巴巴、腾讯、字节跳动、小红书、中国移动、国家电网等众多知名企业客户的信任和赞誉，并于报告期内荣获“2024 中国物业服务力百强企业”“2024 中国物业 FM 设施管理领先企业”“2024 中国物业管理上市公司 20 强”“2024 中国物业服务企业综合实力 500 强”“2024 中国国有物业服务企业综合实力 100 强”“2024 中国品质物业服务领先企业”“2024 中国上市公司 ESG 百强”等多项荣誉，进一步提升了公司的行业地位和品牌影响力。此外，公司参与编制的国家标准《建筑及居住区数字化技术应用第 3 部分：物业管理》已经发布，于 2025 年 4 月 1 日正式实施。

三、核心竞争力分析

（一）国企背景

公司作为具有国企背景的上市物业管理企业，始终秉持稳健经营的发展理念，注重法人治理的规范与完善，持续建立健全内控机制，有效防范化解内外部风险，保障投资者利益。在业务拓展方面，公司的国企背景更易获得客户的认可和信任，从而增加了项目合作的机会和成功率。

（二）高度市场化运营

公司凭借卓越的服务能力和专业素养，与华为、阿里巴巴、腾讯、字节跳动、小红书、中国移动、国家电网等领先企业建立了长期稳定的合作关系。这些优质客户不仅具备强履约能力和稳定的业务需求，还在客户获取、品牌信誉和行业影响力方面为公司带来了显著的示范效应。同时，其对服务质量的高标准不断推动公司优化服务流程与运营体系，为持续拓展市场和提升综合竞争力奠定了坚实基础。

自成立以来，公司聚焦第三方市场，超过 90% 的项目通过公开招投标获得，关联方交易占比较低，展现出高度市场化的运营能力与资源独立性。同时，公司组建了专业化市场运营团队，建立科学、高效的运营管理体系，提升对市场变化的响应能力，为公司在多元化业态布局中实现经营规模的持续扩大与业绩的稳步增长提供了坚实支撑。

（三）园区服务经验丰富

公司所从事的园区一体化综合设施管理服务（IFM）有着一定的准入门槛，对从业人员的综合素质和专业能力也有着专业的要求。公司凭借多年来深耕园区物业积累的丰富经验，在细分市场上有较高的知名度，能够快速响应园区客户需求并给出针对性服务方案，在园区物业服务竞争中具备先发优势。

（四）标准化服务

公司重视标准化体系流程建设。先后编制了园区类、商业类、住宅类三大服务标准流程及物业服务视频化标准、政务、商务类服务可视化标准，可实现服务标准、流程、制度的快速复制与输出，为项目日常运营和新项目承接提供了有力的支持和保障。

（五）智能化管控

公司紧密围绕实际业务需求，持续推动、构建、健全并丰富自有平台系统的功能实效。通过运用信息化、智能化手段来加强日常业务监督管理，进而提升服务管理的水平。此外，公司广泛开展智能化项目运营试点工作，用科技力量和智慧手段促进现场管理的提质增效，引领各项业务实现高质量发展，不断凝聚公司核心竞争力。

四、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司所处市场环境挑战与机遇交织并存。面对内外部多重挑战，公司锚定高质量发展航向，坚定践行“深耕主业与多元并行”的双轮驱动战略，确保主营业务稳健增长，各项业绩指标稳步达成。与此同时，公司紧抓发展机遇，通过优化产业布局、强化科技创新、深化精益管理、提升服务质效等举措，持续厚植核心竞争力，助力公司在多元市场开拓中稳健前行，为实现高质量发展夯基垒台、立柱架梁。

2024 年，公司实现营业收入 28.64 亿元，同比增长 17.00%。从业务构成来看，物业管理服务业务实现营业收入 23.64 亿元，同比增长 18.30%；政务业务实现营业收入 2.86 亿元，同比增长 13.18%；增值业务实现营业收入 2.12 亿元，同比增长 10.55%。报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润 1.22 亿元，同比增长 1.24%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.05 亿元，同比增长 3.69%。

（一）深耕园区业务，多元拓展稳前行

报告期内，公司进一步聚焦优势领域，深耕企业园区综合设施管理服务（IFM）业务，持续拓展业务版图，先后中标华为上海练秋湖项目动力设施运维服务、阿里巴巴西溪园区 B 区项目、字节跳动杭州未来科技城园区项目、上海美的全球创新园区项目等。在开拓市场的同时，公司高度重视存量项目的巩固提升，通过精准识别客户多元化需求，成功续签多个互联网总部园区项目等，并持续优化项目配套解决方案，进一步稳固在综合设施管理服务（IFM）的市场份额和行业地位。

公司在巩固优势领域的基础上，同步推进多元化战略布局。报告期内，公司为处于行业前沿的高精尖半导体客户提供了定制化、精细化的专业服务。同时，为快速实现在金融机构物业领域的业务布局，进一步充实和丰富自身业态结构，成功收购以金融机构物业为主业的成都交子融汇商业运营管理有限公司 51% 股权。通过本次收购，进一步提升和巩固公司在西南地区的市场地位与区域影响力。

此外，报告期内，公司先后中标湖北、广东汕头 2 个政府办公楼物业管理服务，首度进入政府办公物业领域。在成功开拓政府办公物业领域的同时，公司在文旅物业服务领域持续发力。报告期内，深圳小梅沙海洋世界、小梅沙旅游运营中心物业管理服务项目的成功中标，也标志着继承接国家 5A 级景区安仁古镇景区物业后，公司在该领域的布局进一步深化。

（二）强化科技创新，助推高质量发展

报告期内，公司紧扣新质生产力的发展要求，以“创新驱动+科技增值”推进服务能级跃升。一是强化信息化建设，推动智能化应用的落地实施。公司投资研发的“智慧物业平台”已于在管项目正式上线运行，在基础数据管理、客户服务、设备管理、任务工单等方面取得显著成效。在落地应用层面，AI 虚拟数字人、物联网智能监测平台、智能清洁机器人、再生资源环保回收线上平台等应用系统相继投入

运营，持续在智能化转型进程中迈出坚实步伐；二是持续聚焦节能降耗。与多家医疗机构开展合作，参与公立医院能源管理技术课题研究，助力项目能源规划和绿色建筑。

（三）深化精益管理，多维举措激活力

公司以价值创造为导向，深化精益管理，通过建立项目集采模式，推动采购管理向精细化、规范化、标准化转型升级，在有效控制风险的同时实现降本增效；通过优化调整资金配置，提升资金管理效率。此外，围绕项目经营质量提升，建立系统化的应收账款管理体系，从风险预警、过程监控到逾期处置形成管理闭环。特别对重点客户实行“名单制”管理，以精细化运营实现项目质量全面提升。

（四）夯实服务标准，提升效能促品质

报告期内，公司始终坚持品质为本，服务至上，持续深化服务标准建设，提升管理效能。在服务品质提升方面，实现了全员视频可视化培训标准全覆盖，并首创“六星标杆”评选机制，通过树立服务场景标准、岗位典范和管理创新案例，有效调动业务团队的积极性，促进项目的品质提升。这一创新举措不仅促进了业务团队的经验共享，更为公司打造了标准化、可推广的质量管控模式，持续推动服务品质优化、效能提升。

（五）抓实合规管理，厚植强企之基

在合规建设方面，公司系统推进合规体系建设，组建合规管理组织，严格落实“四个到位”工作要求和“三道防线”管控机制。同时，以合规风险为导向，结合风险监督评估，定期对合规管理环境、合规管理职责的履行情况以及合规管理体系的运行情况进行有效性评价。根据合规评价结果，开展合规风险的“再识别”和规章制度的“再完善”。此外，通过宣传合规手册、签订合规承诺、开展合规宣誓等多种形式，强化合规文化的建设，为业务健康发展筑牢基础。

（六）筑牢安全防线，多措并举稳运营

安全管理是公司稳健运营的基石，报告期内，公司通过系统化、标准化的管理举措，全面防范安全生产风险。管理机制方面，公司构建了“总部督察+项目自查+抽检”三级检查体系，实现常态化检查与重要节点专项排查的无缝衔接。全年开展多次安全检查，及时发现并整改隐患，成功形成管理闭环。能力提升方面，采用“理论教学+情景模拟+实战演练”的培训模式，覆盖人数超7万人次，实现关键岗位

100%持证上岗。重点管控方面，落实开展专项整治，针对燃气安全、危化品管理、特种设备等高风险领域，实施“一风险一专项”的精准管控策略，严守安全生产底线。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2024 年		2023 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	2,863,615,951.63	100%	2,447,601,179.81	100%	17.00%
分行业					
物业管理服务	2,862,809,790.37	99.97%	2,443,458,503.28	99.83%	17.16%
其他业务	806,161.26	0.03%	4,142,676.53	0.17%	-80.54%
分产品					
综合物业管理服务	2,363,868,863.81	82.55%	1,998,168,806.05	81.64%	18.30%
政务服务	286,458,311.01	10.00%	253,090,807.82	10.34%	13.18%
增值服务	212,482,615.55	7.42%	192,198,889.41	7.85%	10.55%
其他业务收入	806,161.26	0.03%	4,142,676.53	0.17%	-80.54%
分地区					
东北	2,553,035.82	0.09%	7,611,201.21	0.31%	-66.46%
华东	641,771,779.67	22.41%	635,443,465.91	25.96%	1.00%
华北	115,460,924.75	4.03%	102,161,734.90	4.17%	13.02%
华中	431,067,692.24	15.05%	378,900,660.43	15.48%	13.77%
华南	1,297,259,423.63	45.30%	1,120,803,240.33	45.79%	15.74%
西南	360,784,646.31	12.60%	183,575,101.61	7.50%	96.53%
西北	1,346,227.96	0.05%	5,640,001.07	0.23%	-76.13%
海外	13,372,221.25	0.47%	13,465,774.35	0.55%	-0.69%
分销售模式					
直接销售	2,863,615,951.63	100.00%	2,447,601,179.81	100.00%	17.00%

(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	2,862,809,790.37	2,525,758,540.11	11.77%	17.16%	17.68%	-0.39%
分产品						
综合物业管理服务	2,363,868,863.81	2,171,281,424.73	8.15%	18.30%	18.51%	-0.16%
政务服务	286,458,311.01	248,430,842.33	13.28%	13.18%	15.48%	-1.72%
分地区						
华东	641,771,779.67	602,654,457.96	6.10%	1.00%	4.84%	-3.44%
华中	431,067,692.24	379,938,779.48	11.86%	13.77%	14.06%	-0.22%
华南	1,297,259,423.63	1,111,977,683.30	14.28%	15.74%	15.17%	0.43%
西南	360,784,646.31	330,150,218.30	8.49%	96.53%	94.92%	0.76%
分销售模式						

直接销售	2,863,615,951.63	2,528,918,347.21	11.69%	17.00%	17.66%	-0.50%
------	------------------	------------------	--------	--------	--------	--------

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	106,688.14	99,341.43	13,121.41	7,346.71	12,378.69	93,845.91	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	38,660.05	10,175.72	5,722.21	9,599.73	36,461.27	回款正常	是	否	否	

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	2024 年		2023 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	794,968,950.12	31.47%	926,102,162.74	43.09%	-14.16%
综合物业管理服务	业务外包成本	1,015,301,752.19	40.19%	562,531,145.40	26.17%	80.49%
综合物业管理服务	物业经营费用	264,768,972.13	10.48%	288,375,432.01	13.42%	-8.19%
综合物业管理服务	材料成本	74,950,119.29	2.97%	55,121,131.07	2.56%	35.97%
政务服务	人工成本	243,834,340.50	9.65%	212,581,794.06	9.89%	14.70%

政务服务	业务外包成本	4,034,318.68	0.16%	927,661.19	0.04%	334.89%
政务服务	物业经营费用	1,608,088.49	0.06%	1,628,497.82	0.08%	-1.25%
增值服务	人工成本	71,457,890.24	2.83%	47,529,278.21	2.21%	50.34%
增值服务	物业经营费用	9,656,422.06	0.38%	9,028,767.55	0.42%	6.95%
增值服务	材料成本	45,177,686.41	1.79%	42,428,440.84	1.97%	6.48%
其他业务	人工成本及投资性 房地产折旧	535,160.25	0.02%	2,999,506.73	0.14%	-82.16%

说明

营业成本构成主要系人工成本、业务外包成本、物业经营费用、材料成本等

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☒是 ☐否

公司于报告期内通过投资成都特发融汇商业运营有限公司持有其 51%股份，成为其控股股东。

(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）	1,783,948,314.35
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	62.29%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	4.10%

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	第一名	828,800,828.53	28.94%
2	第二名	411,746,469.24	14.38%
3	第三名	375,536,801.48	13.11%
4	第四名	117,322,895.35	4.10%
5	第五名	50,541,319.75	1.76%
合计	--	1,783,948,314.35	62.29%

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）	388,357,765.55
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	31.54%
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	17.21%

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	深圳市特发建设服务有限公司	211,949,465.29	17.21%
2	乐山市瑞通人力资源有限公司	105,931,412.70	8.60%

3	广州晶东贸易有限公司	28,290,863.38	2.30%
4	深圳市维度人力资源有限公司	21,252,717.19	1.73%
5	深圳市玉皇清洁服务有限公司	20,933,306.99	1.70%
合计	--	388,357,765.55	31.54%

主要供应商其他情况说明

☐适用 ☒不适用

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	17,572,981.60	18,505,665.54	-5.04%	
管理费用	142,318,228.68	129,160,192.51	10.19%	
财务费用	-3,471,642.14	-4,736,304.87	26.70%	主要系本年购买理财产品结构变动导致利息收入变化
研发费用	5,009,115.13	5,118,710.22	-2.14%	

4、研发投入

☒适用 ☐不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
智慧物业平台物业项目全面应用推广	推动智慧物业平台在各物业项目正式上线应用，为物业项目现场运营管理科技赋能，更好的为客户提供物业服务，提升客户满意度。	1) 已完成对全公司各经营单位物业项目的调研与评估，编制能够上线应用的物业项目清单； 2) 对可上线应用的物业项目各类数据进行采集与处理，并进行系统更新录入； 3) 发布智慧物业平台操作手册，组织各经营单位及物业项目人员进行第一轮系统操作培训，并完成可上线项目工单等实施配置工作； 4) 跟踪上线物业项目应用情况，并及时处理解决遇到的问题，同时组织第二轮系统操作培训； 5) 根据实际情况完成各单位上线运行分析报告，并计划在 2025 年发布《特发服务智慧物业平台管理办法》	可上线物业项目基础数据全部录入，并完成工单配置、人员角色权限分配，同时项目人员能够熟练掌握系统操作方式，并能够在日常项目运营管理工作开展应用。	通过本项目的实施，实现物业项目运营管理流程标准化、资源调度精准化，驱动运营效率提升；同步沉淀物业运营服务数据资源，为后续更好客户服务与业务拓展奠定基础。同时，智慧物业平台在物业项目的全面应用推广，将不断增强特发服务科技服务水平，增强核心竞争力。

公司研发人员情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发人员数量（人）	48	62	-22.58%
研发人员数量占比	0.44%	0.43%	0.01%
研发人员学历			
本科	28	26	7.69%
硕士	2	0	-
研发人员年龄构成			
30 岁以下	20	34	-41.18%
30~40 岁	19	28	-32.14%

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2024 年	2023 年	2022 年
研发投入金额（元）	5,009,115.13	5,118,710.22	5,398,967.23
研发投入占营业收入比例	0.17%	0.21%	0.27%
研发支出资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%
资本化研发支出占当期净利润的比重	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

☐适用 ☒不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

☐适用 ☒不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

☐适用 ☒不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,003,117,749.15	2,726,840,891.65	10.13%
经营活动现金流出小计	2,880,724,982.21	2,514,515,306.25	14.56%
经营活动产生的现金流量净额	122,392,766.94	212,325,585.40	-42.36%
投资活动现金流入小计	1,248,091,727.84	1,829,152,195.36	-31.77%
投资活动现金流出小计	1,473,512,508.26	1,803,231,993.84	-18.28%
投资活动产生的现金流量净额	-225,420,780.42	25,920,201.52	-969.67%
筹资活动现金流入小计		1,225,000.00	-100.00%
筹资活动现金流出小计	61,564,663.97	85,691,984.09	-28.16%
筹资活动产生的现金流量净额	-61,564,663.97	-84,466,984.09	27.11%
现金及现金等价物净增加额	-164,768,003.56	153,778,802.83	-207.15%

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

经营活动现金流量净额较去年同期减少 42.36%，主要系销售回款较上年同期减少；

投资活动现金流量净额较去年同期减少 969.67%，主要系本期购买理财产品；

筹资活动现金流量净额较去年同期增加 27.11%，主要系本期租赁终止减少支出。

☐适用 ☒不适用

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	20,094,845.51	11.03%	理财产品收益及对联营公司的投资收益	是
公允价值变动损益	187,242.94	0.10%		
营业外收入	129,881.89	0.07%		
营业外支出	1,558,745.54	0.86%		
其他收益	5,778,600.24	3.17%	主要为稳岗补贴、个税手续费返还、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	-6,650,469.76	-3.65%		
资产处置收益	223,147.28	0.12%		

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 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	584,967,037.12	29.84%	744,856,469.61	41.54%	-11.70%	主要系购买理财
应收账款	526,577,766.06	26.86%	416,937,709.25	23.25%	3.61%	
存货	5,337,872.68	0.27%	4,801,555.69	0.27%	0.00%	
投资性房地产	46,317,366.29	2.36%	48,829,612.73	2.72%	-0.36%	
长期股权投资	12,909,118.16	0.66%	8,235,990.16	0.46%	0.20%	
固定资产	39,390,297.01	2.01%	49,851,463.60	2.78%	-0.77%	
使用权资产	24,895,883.20	1.27%	30,302,855.90	1.69%	-0.42%	
合同负债	30,850,736.34	1.57%	48,916,063.76	2.73%	-1.16%	
租赁负债	14,275,729.07	0.73%	21,479,948.54	1.20%	-0.47%	

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）	35,059,246.57	187,242.94	-59,246.57		528,000,000.00	480,000,000.00		83,187,242.94
金融资产小计	35,059,246.57	187,242.94	-59,246.57		528,000,000.00	480,000,000.00		83,187,242.94
上述合计	35,059,246.57	187,242.94	-59,246.57		528,000,000.00	480,000,000.00		83,187,242.94
金融负债	0.00							0.00

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

受限制资金：履约保函保证金款项 41,197,160.48 元

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
1,473,512,508.26	1,803,231,993.84	-18.28%

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、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

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	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3)=(2)/(1)	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	首次公开发行	2020年12月21日	46,950.00	43,256.63	2,861.95	24,946.93	57.67%	0	3,592.06	8.30%	18,309.70	购买理财	18,309.70
合计	—	—	46,950.00	43,256.63	2,861.95	24,946.93	57.67%	0	3,592.06	8.30%	18,309.70	—	18,309.70

募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可〔2020〕2930号）同意注册，公司于2020年12月向社会公开发行人民币普通股（A股）2,500万股，每股发行价为18.78元，募集资金总额为人民币46,950.00万元，扣除承销及保荐费用2,603.77万元后的募集资金为44,346.23万元，已由主承销商国泰君安证券股份有限公司于2020年12月汇入公司。另扣除已实际发生律师费、审计费、法定信息披露等其他发行费用1,089.59万元后，实际募集资金金额为43,256.63万元。上述资金到账情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健验〔2020〕3-141号《验资报告》验证。公司对募集资金采取了专户存储管理。

截至2024年12月31日，公司累计使用募集资金24,946.93万元，累计使用闲置资金购买理财的余额为18,500.00万元，销户利息转出451.40万元，募集资金专用账户累计利息收入净额3,036.94万元。截至2024年12月31日，募集资金专户余额合计为2,395.24万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	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	2020年12月20日	物业管理市场拓展	运营管理	否	19,323.79	19,323.79	1,392.72	7,541.15	39.03%	2025年05月15日	不适用	不适用	否	否

2. 信息化建设	2020 年 12 月 21 日	信息化建设	运营管理	否	5,008.5	5,008.5	413.33	1,935.55	38.65%	2026 年 05 月 15 日	不适用	不适用	否	否
3. 人力资源建设	2020 年 12 月 20 日	人力资源建设	运营管理	否	4,548	4,548	119.04	879.06	19.33%	2025 年 05 月 15 日	不适用	不适用	否	否
4. 物业管理智能化升级和节能改造	2020 年 12 月 20 日	物业管理智能化升级和节能改造	运营管理	是	3,689.48	97.42	0	97.42	100.00%	2024 年 05 月 15 日	不适用	不适用	否	否
5. 补充流动资金	2020 年 12 月 20 日	补充流动资金	运营管理	否	1,950	1,950	0	1,950	100.00%		不适用	不适用	否	否
6. 四川大金源天鼎物业管理有限公司 51% 股权增资	2020 年 12 月 20 日	投资并购	投资并购	是		3,806.89	0	3,806.89	100.00%	2024 年 07 月 31 日	不适用	不适用	否	否
承诺投资项目小计				--	34,519.77	34,734.6	1,925.09	16,210.07	--	--			--	--
超募资金投向														
1. 暂未确定投向	2020 年 12 月 20 日	暂未确定投向	补流	否	8,736.86				100.00%		不适用	不适用	否	否
2. 补充流动资金	2020 年 12 月 21 日	运营管理	补流	否		8,736.86	936.86	8,736.86	100.00%		不适用	不适用	否	否
超募资金投向小计				--	8,736.86	8,736.86	936.86	8,736.86	--	--	0	0	--	--
合计				--	43,256.63	43,471.46	2,861.95	24,946.93	--	--	0	0	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）		(1) 信息化建设项目 2024 年 4 月 18 日，公司第二届董事会第二十一次会议及第二届监事会第十七次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意将“信息化建设项目”的达到预定可使用状态的时间进行调整，该项目达到预定可使用状态日期由 2024 年 5 月 15 日调整为 2026 年 5 月 15 日。公司保荐机构、监事会、独立董事对上述部分募集资金投资项目延期事项均发表了明确的同意意见。 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，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。为了使该项目所获效益最大化，公司对本项目的具体规划、资金的使用较为谨慎，该项目目前已完成管理系统的第一阶段优化更新及测试。基于控成本、增效益的原则，充分保证系统与公司需求的有效融合、系统运行的稳定性和市场竞争力，公司不断优化需求方案、精细项目蓝图设计、实施路径规划从而对项目造成一定程度的延后。												
		(2) 物业管理市场拓展项目 本项目建设的内容是基于公司“深耕主业与多元并行”的战略规划，结合自身的业务特点持续推进全国化的市场拓展布局。近年受外部环境影响，公司市场拓展面临诸多挑战，对本项目的具体规划、资金的使用较为谨慎，导致投资进度较预期有所滞后，无法在计划的时间内完成。公司将加强对项目进度的监督，使项目按计划进行建设，以提高募集资金的使用效益。												
		(3) 人力资源建设项目 本项目建设内容旨在通过拓宽人才引进渠道和强化内部专业技能培训，以加强对于雇主品牌形象的建设，满足公司未来业务发展对人才的需要。近年来，受到外部不利因素持续影响，高端人才引进和新项目人员进场受到不同程度的制约，同时，公司组织培训开展也受阻，导致项目进度有所滞后。公司将持续加大关键人才引进力度、完善人才梯队培训体系建设，将继续推进本项目实施。												
项目可行性发生重大变化的情况说明		不适用												
超募资金的金 额、用途及使用 进展情况		适用												
		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（2022 年修订）》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，本次永久补充流动资金事项已经完成。 公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议，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 2022 年 12 月 31 日，上述永久补充流动资金事项已经完成。 公司于 2023 年 4 月 20 日召开第二届董事会第十四次会议，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 2023 年 12 月 31 日，上述永久补充流动资金事项已经完成。 公司于 2024 年 4 月 18 日召开第二届董事会第二十一次会议和第二届监事会第十七次会议，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》，同意公司使用剩余的全部超募资金人民币 936.86 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 10.72%。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 2024 年 12 月 31 日，本次永久补充流动资金事项已经完成。超募资金已经全部使用完毕。
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
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），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 2024 年 12 月 3 日召开第二届董事会第二十七次会议、第二届监事会第二十二次会议，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 25,000 万元（含本数）的暂时闲置募集资金和不超过人民币 110,000 万元（含本数）的暂时闲置自有资金进行现金管理，使用期限为 2025 年 2 月 22 日至 2026 年 2 月 21 日。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 2024 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 18,500 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
深圳市特发政务服务有限公司	子公司	政务服务	12,000,000.00	92,610,116.42	59,717,905.63	192,510,623.86	23,222,877.12	17,475,348.88

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

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）公司未来发展可能存在的风险分析

1. 行业竞争加剧

随着住宅类项目步入存量时代，增量空间愈发逼仄，住宅物业市场渐趋饱和。在此背景下，行业内物业管理企业纷纷将目光转向非住领域，公司所处的园区物业细分领域，不可避免地卷入这场激烈的市场争夺战。与此同时，房地产行业下行压力凸显，众多物业管理企业为求生存与发展，积极摆脱对关联方业务的依赖，走上独立化发展的道路，大力开拓第三方市场，进一步加剧了行业竞争的激烈程度，致使市场竞争趋向白热化。

2. 客户管理标准提升

在当前经济大环境下，客户对物业管理服务的要求日益严苛，管理标准不断升级，更加注重成本效益和服务的性价比，加强对供应商的淘汰机制。公司需持续投入资源提升服务品质，否则可能因未达客户管理标准而影响合作关系。与此同时，公司面临着人才储备及梯队培养难以匹配客户要求，外招周期长、成本高的问题。

3. 业务转型升级

在物业管理行业转型升级的大背景下，物业管理企业纷纷尝试突破传统业务瓶颈，大力发展增值服务。但多数企业聚焦于单一业务场景的浅层次探索，尚未形成系统化、规模化的服务模式。此外，在新业务拓展过程中，公司还可能面临技术、资金、人才等多方面挑战，项目落地过程存在诸多不确定性，盈利的持续性和稳定性难以保障。

4. 政务项目回款

目前，公司的政务项目主要服务于当地政府机构，回款情况在很大程度上受制于当地财政部门的预算分配。在当前复杂多变的经济形势下，部分政府部门正面临财政预算紧缩的压力，导致政务项目服务费用支付延迟，从而给公司的正常运营带来了一定的压力与困扰。

（二）公司面临的市场环境分析

当前，物业管理行业正处于转型升级的关键阶段，外部环境日益复杂多变，行业发展压力显现。随着市场由“增量扩张”逐步过渡至“存量博弈”，行业整体发展节奏趋缓，竞争格局日趋白热化。客户对服务质量、响应效率和个性化体验的需求不断攀升，物业管理企业面临的挑战也愈加多元。尤其在房地产下行、行业高度分化的背景下，具备强大地产资源支持和综合实力的龙头物业管理企业展现出更为显著的优势。头部物企凭借资源优势、品牌影响力、规模效应和多元化业务布局，将加速市场整合，行业集中度有望进一步提升，进一步拉开了与中小企业的差距。

尽管挑战重重，物业管理行业依然蕴藏诸多结构性机遇，整体发展前景依然可期。政策机遇方面，中央和地方相继出台了一系列与物业管理行业相关的政策，在城市更新、城镇老旧小区改造、社区养老、保障性住房等领域给予了有力的指引与支持。同时，在后勤社会化改革和国家鼓励社会资本参与公共服务投资及运营的政策导向下，以学校、医院、城市公建为代表业态的社会化率将进一步提升，行业服务半径和功能边界不断拓展。从行业机遇角度而言，随着行业朝着多元化、智能化、绿色化方向发展，物业管理企业能够依托物联网、大数据、人工智能等前沿科技积极开拓社区零售、居家养老等增值服务领域，为行业发展注入新活力。

总体而言，物业管理行业正稳步迈入高质量发展新周期，未来物业管理企业将面对更为激烈的结构性竞争。唯有不断锤炼核心能力，在运营效率提升、技术手段革新与服务场景延伸等方面持续发力，方能在新一轮行业洗牌中脱颖而出，行稳致远，实现可持续发展。

（三）2025 年度经营计划

公司明确和坚定实施“巩固基本盘、拓展新赛道”业务发展策略，以“夯实基础、稳中求进、科技赋能、创新发展”为核心重点，围绕“市场拓展、精细运营、安全生产、合规管控”等任务，全力迈向高质量发展的新征程。

1. 深化市场渗透，多维突破促增长

公司在稳固现有市场的同时，将积极开拓新市场、新业务。通过深入分析客户需求，创新服务模式，提升市场竞争力。同时，公司将重点关注新兴领域和区域市场，寻找新的增长点。

2. 深化科技赋能，探寻创新新路径

紧跟以 DeepSeek 为代表的人工智能技术发展趋势，积极探索公司科技升级路径。2025 年公司将持续推动智慧物业平台优化工作，完成各系统数据整合。此外，充分利用大数据分析、人工智能等科技手段，提升客户服务、安全生产的精准度和响应速度，赋能各业务板块，探索各类业态的科技升级可能性。

3. 精细成本管控，防范经营类风险

面对激烈市场竞争，公司将持续关注内部的精细化运营和集约化管控，细化成本控制目标。加强应收账款、预付账款管理，及时监控和调整策略，防范经营性风险发生，从而实现资源优化配置、服务效率提升和运营成本降低，提升公司盈利能力。

4. 夯实安全基石，精筑服务提升路

积极推动安全生产标准化内部建设，总结并推广经验至更多业态。坚持日常安全监督检查与常态化演练，建立履职清单以落实责任。同时强化培训与考核，聘请第三方专家培训，并优化完善安全生产考核体系。

构建全方位客户服务体系，持续开展满意度测评，建立问题跟踪与闭环管理机制，确保问题有效解决并推动服务持续改进，为公司高质量发展提供强有力的服务支撑。

5. 强化合规风控，护航企业稳运营

持续推进内控、风控、合规一体化建设，优化审计资源配置，推动合规管理向一线延伸，确保公司制度务实管用，有效解决一线实际问题。强化履职监督，重点加强合规廉洁教育，筑牢底线思维。同时，加强对一线项目的质量管控和廉洁监督，促进员工树立规矩意识，做到心中有规、行为合规、执行有度。

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
2024 年 05 月 16 日	价值在线 (www.ir-online.cn)	网络平台 线上交流	其他	通过“价值在线”参与公司 2023 年度网上业绩说明会的投资者	公司 2023 年度报告相关情况	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 2023 年度网上业绩说明会》(编号: 2024-001)
2024 年 12 月 12 日	“全景路演”网站 (http://rs.p5w.net)	网络平台 线上交流	其他	通过“全景路演”网站 (http://rs.p5w.net)，参与“2024 年深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日”活动的投资者	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.com.cn)披露的《2024 年深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日活动记录表》(编号: 2024-002)

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

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》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规的要求，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符合《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》的要求，治理结构完整，运作规范。

（一）关于股东与股东大会

报告期内，公司依法合规召开股东大会三次，均采用现场与网络投票相结合的方式。会议的召集程序、召开流程、参会人员资格及表决程序均严格遵守《公司法》《上市公司股东大会规则》及《公司章程》相关规定，所有议案均获有效通过。公司聘请专业律师对会议全程进行见证，确保程序合法有效。在涉及审议关联交易议案时，关联股东回避表决，保障了关联交易决策程序的合法性及公平性。同时，公司通过多种途径确保所有股东尤其是中小股东充分行使其知情权和参与权等权利。

（二）关于公司与控股股东

报告期内，公司在业务、人员、机构、财务核算等方面均独立于控股股东及其关联企业。公司董事会、监事会和内部机构均独立运作。公司控股股东、实际控制人严格按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》《公司章程》等相关规定，依法行使股东权利并履行相应义务。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。公司具备完整的业务体系和独立的经营能力，董事会、监事会及经营管理层均能够依法独立履行职责，公司治理机制运行规范有效。

（三）关于董事和董事会

公司严格按照《公司章程》《董事会议事规则》和《独立董事制度》的规定规范董事会运作及董事选举程序。报告期内，公司董事会由 9 名董事组成，其中包括 3 名独立董事，董事会的人员构成及人数均符合法律法规和《公司章程》要求。公司全体董事在任职期间均依法出席董事会和股东大会，勤勉尽责履行职责，积极参加培训，提高履职能力。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会与提名委员会，在促进公司规范运作、健康持续发展等方面起到了重要作用。

（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，公司监事会的人员及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求，监事会现有三名监事，其中职工代表监事一人。全体监事能按照法律法规及《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《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》《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

公司指定董事会秘书及有专业相关的人员负责信息披露、接待股东来访和咨询事务，指定《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站。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，保障所有投资者平等地享有知情权及其他合法权益。报告期内，公司不存在违规向控股股东、实际控制人提供未公开信息等违反公司治理规范的情况。

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

公司自设立以来，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，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）业务方面：公司拥有独立完整的业务体系，能独立依法对经营管理事务做出决策，独立承担责任与风险，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

（二）人员方面：公司严格遵守《劳动法》等相关要求聘用员工，公司制定了独立的劳动、人事、薪资等管理制度，与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面互相独立。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）资产方面：公司资产独立完整，权属清晰，与控股股东之间资产关系明晰，产权清晰，不存在资产、资金被股东占用的情况。

（四）机构方面：公司有独立、完整的组织机构，构建了健全的公司法人治理机构。公司法人治理结构的建立及运作严格按照《公司章程》执行，不存在与股东单位合署办公的情况，也不存在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

（五）财务方面：公司拥有独立的财务部门和独立的财务核算体系，建立了健全独立的财务核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。综上所述，本公司在资产、业务、人员、财务、机构方面与股东及其关联单位相互独立，拥有独立完整的资产和直接向市场独立经营的能力。

三、同业竞争情况

☒适用 ☐不适用

问题类型	与上市公司的 关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后 续计划
同业竞争	控股股东的 股东	深圳市投资控 股有限公司	其他	深圳市国资委持有的特发集团 38.97%股东会表决权委托给深投控	深投控出具了《关于避免同业竞争的承诺函》	后续计划：自本次表决权委托协议生效之日起 5 个完整会计年度内通过下列一种或多种方案以解

					决本公司与特发服务之间现存的同业竞争问题： （1）对特发服务的业务边界进行进一步梳理，尽最大努力使双方之间实现差异化经营，例如通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、地域分布、应用领域、产品类别、产品档次、客户群体等方面进行区分。 （2）按照市场规则及当时有效的规范性文件，通过对特发服务及本公司的其他附属企业等相关主体按照合法程序，包括但不限于内部业务整合、资产重组/剥离，股权转让/置换、业务调整等多种方式逐步解决与特发服务之间的同业竞争的问题。 （3）其他能够有效解决同业竞争问题并有利于保护特发服务的利益和其股东合法权益的措施。若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给特发服务造成的全部损失承担赔偿责任。
--	--	--	--	--	---

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
2023 年年度股东大会	年度股东大会	63.99%	2024 年 05 月 14 日	2024 年 05 月 14 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2023 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2024-019）
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	70.95%	2024 年 09 月 05 日	2024 年 09 月 05 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-032）
2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	70.37%	2024 年 12 月 20 日	2024 年 12 月 20 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2024 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-053）

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	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股数（股）	本期减持股数（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	男	57	董事、董事长	现任	2018-10-26	-	0	0	0	0	0	不适用
崔平	男	53	董事、总经理	现任	2018-10-26	-	0	0	0	0	0	不适用
车晓昕	女	61	董事	现任	2023-12-29	-	0	0	0	0	0	不适用
廖森林	男	43	董事	现任	2018-10-26	-	0	0	0	0	0	不适用
曹阳	男	69	董事	现任	2019-04-23	-	0	0	0	0	0	不适用
郑刚	男	54	董事	离任	2022-02-10	2024-12-20	0	0	0	0	0	不适用

杨玉姣	女	43	董事	现任	2024-12-20	-	0	0	0	0	0	不适用
王超	男	39	董事	现任	2021-10-14	-	0	0	0	0	0	不适用
施彬彬	男	38	董事	离任	2021-10-14	2024-12-20	0	0	0	0	0	不适用
樊锦杰	男	36	董事	现任	2024-12-20	-	0	0	0	0	0	不适用
冯宇	男	57	董事	现任	2022-05-23	-	0	0	0	0	0	不适用
徐德勇	男	59	监事会主席	现任	2018-10-26	-	0	0	0	0	0	不适用
王卫冲	男	52	监事	离任	2018-10-26	2024-12-20	0	0	0	0	0	不适用
丁凌	女	36	监事	现任	2024-12-20	-	0	0	0	0	0	不适用
马晓珣	女	43	监事	现任	2018-10-26	-	0	0	0	0	0	不适用
王立涛	男	50	副总经理	现任	2018-10-26	-	0	0	0	0	0	不适用
尹玉刚	男	53	副总经理	现任	2018-10-26	-	0	0	0	0	0	不适用
何能文	男	49	副总经理	现任	2021-11-15	-	0	0	0	0	0	不适用
关宇	男	38	副总经理	现任	2021-11-15	-	0	0	0	0	0	不适用
杨玉姣	女	43	财务总监	离任	2021-11-15	2024-10-25	0	0	0	0	0	不适用
戴志伟	男	48	财务总监	现任	2024-10-25	-	0	0	0	0	0	不适用
杨玉姣	女	43	董事会秘书	离任	2022-08-26	2024-10-25	0	0	0	0	0	不适用
任俊霏	女	36	董事会秘书	现任	2024-10-25	-	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

1. 公司原职董事郑刚先生因工作安排申请辞去公司第二届董事会董事职务，详见公司 2024 年 11 月 15 日披露的《关于董事、监事辞职暨补选董事、监事的公告》（公告编号：2024-043）；
2. 公司原职董事施彬彬先生因工作安排申请辞去公司第二届董事会董事职务，详见公司 2024 年 11 月 15 日披露的《关于董事、监事辞职暨补选董事、监事的公告》（公告编号：2024-043）；
3. 公司原股东代表监事王卫冲先生因工作安排申请辞去公司第二届监事会股东代表监事职务，详见公司 2024 年 11 月 15 日披露的《关于董事、监事辞职暨补选董事、监事的公告》（公告编号：2024-043）；

4. 公司原财务总监、董事会秘书杨玉姣女士因工作调动申请辞去公司财务总监及董事会秘书职务，详见公司 2024 年 10 月 25 日披露的《关于聘任公司财务总监、董事会秘书的公告》（公告编号：2024-039）。

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
郑刚	董事	离任	2024 年 12 月 20 日	工作调动
施彬彬	董事	离任	2024 年 12 月 20 日	工作调动
杨玉姣	董事	被选举	2024 年 12 月 20 日	工作调动
樊锦杰	董事	被选举	2024 年 12 月 20 日	工作调动
王卫冲	监事	离任	2024 年 12 月 20 日	工作调动
丁凌	监事	被选举	2024 年 12 月 20 日	工作调动
杨玉姣	财务总监、董事会秘书	离任	2024 年 10 月 25 日	工作调动
戴志伟	财务总监	被选举	2024 年 10 月 25 日	工作调动
任俊霏	董事会秘书	被选举	2024 年 10 月 25 日	工作调动

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

（一）董事会成员

陈宝杰先生，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、董事长。

崔平先生，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、总经理。

车晓昕女士，1963 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，会计学硕士、注册会计师、高级会计师。曾任招商证券股份有限公司投资银行部总经理；招商证券股份有限公司财务部总经理、招商证券资产管理有限公司董事、博时基金管理有限公司监事长。2023 年 12 月至今任特发服务独立董事。2022 年 4 月至今任四川川大智胜软件股份有限公司独立董事，2024 年 1 月任深圳齐心集团股份有限公司独立董事。

廖森林先生，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，现任北京市道可特（深圳）律师事务所律师，2018 年 10 月至今任特发服务独立董事。

曹阳先生，1955 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高级职称(副研究员)。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、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。

郑刚先生，1970 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。曾任深圳高尔夫俱乐部有限公司副总经理、总经理，深圳市特发集团有限公司财务管理部总经理。现任深圳华丽装修家私企业公司总经理。2022 年 2 月至 2024 年 12 月任深圳市特发服务股份有限公司董事。

杨玉姣女士，1981 年 5 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；深圳市鹏程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乘用车事业部总经理助理；深圳市特发集团有限公司审计风控部审计经理；现任深圳特发集团有限公司财务管理部总经理。2021 年 10 月至 2024 年 10 月任特发服务财务总监，2022 年 8 月至 2024 年 10 月任特发服务董事会秘书，2024 年 12 月至今任特发服务董事。

王超先生，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总经理，2021 年 10 月至今任特发服务董事。

施彬彬先生，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总裁助理，2021 年 10 月至 2024 年 12 月任特发服务董事。

樊锦杰先生，1988 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册会计师、税务师、一级造价师、法律职业资格证书。曾任上海弘棣信息科技发展有限公司税务总监，2022 年至今担任龙信建设集团有限公司财务总监，2024 年 12 月至今担任特发服务董事。

冯宇先生，1967 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾担任深圳经济特区发展（集团）公司总经理办公室副主任，深圳市特发集团有限公司总经理办公室主任，深圳市特力（集团）股份有限公司副总经理，2021 年 11 月至今任深圳市特发服务股份有限公司专职党委副书记、工会主席，2023 年 5 月至今任深圳市特发服务股份有限公司职工董事。

（二）监事会成员

徐德勇先生，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。

王卫冲先生，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 2024 年 12 月任特发服务监事，2019 年 5 月至今任精艺股份监事会主席。

丁凌女士，1989 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。2017 年 9 月至今，任中民投资资产管理有限公司，投行部总经理。2024 年 12 月至今担任特发服务股东代表监事。

马晓珣女士，1981 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。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，现任特发服务综合办公室主任。2018 年 10 月至今任特发服务职工代表监事。

（三）高级管理人员

崔平先生，简历参见本节“董事会成员”部分。

冯宇先生，简历参见本节“董事会成员”部分。

杨玉姣女士，简历参见本节“董事会成员”部分。

王立涛先生，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。

尹玉刚先生，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。

何能文先生，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、副总经理、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。

关宇先生，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。

戴志伟先生，1976 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册会计师，会计师、经济师职称。曾任广东兆业佳云科技股份有限公司副总经理兼财务总监，深圳市特发地产有限公司财务部经理、战略运营部经理，深圳市特发集团有限公司财务管理部副总经理，2024 年 10 月至今担任特发服务财务总监。

任俊霏女士，1989 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。已取得深圳证券交易所董事会秘书资格证书。曾就职于金道投资控股有限公司市场部；2021 年 8 月至今任职于公司董事会秘书办公室，2024 年 10 月至今担任特发服务董事会秘书。

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
陈宝杰	新余市银坤企业管理股份有限公司	董事	2015 年 12 月 10 日		否
崔平	新余市银坤企业管理股份有限公司	董事	2015 年 12 月 10 日		否
王超	深圳市特发集团有限公司	智信部总经理	2021 年 01 月 01 日		是
施彬彬	江苏南通三建集团股份有限公司	总裁助理	2020 年 05 月 01 日	2024 年 12 月 31 日	是
杨玉姣	深圳市特发集团有限公司	财务管理部总经理	2024 年 10 月 25 日		是
樊锦杰	龙信建设集团	财务总监	2022 年 02 月 10 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		是
丁凌	嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）	投行部总经理	2017 年 09 月 01 日		否
王立涛	新余市银坤企业管理股份有限公司	董事长	2024 年 01 月 31 日		否
何能文	新余市银坤企业管理	董事	2024 年 01 月 31 日		否

	股份有限公司				
马晓珣	新余市银坤企业管理股份有限公司	监事	2017 年 06 月 09 日		否
在股东单位任职情况的说明	原“雅安市银坤企业管理股份有限公司”于 2024 年 12 月 25 日完成工商登记变更，更名为“新余市银坤企业管理股份有限公司”。				

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
崔平	深圳市特发政务服务有限公司	董事长	2022 年 11 月 08 日		否
崔平	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事长	2022 年 10 月 08 日		否
崔平	深圳市特发口岸服务有限公司	执行董事	2021 年 12 月 16 日		否
崔平	湖北特发政务服务有限公司	董事长	2023 年 05 月 19 日		否
冯宇	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	2022 年 10 月 08 日		否
冯宇	成都交子融汇商业运营管理有限公司	董事长	2024 年 07 月 23 日		否
王立涛	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事, 总经理	2022 年 10 月 08 日		否
王立涛	深圳市特发口岸服务有限公司	董事	2021 年 12 月 16 日		否
王立涛	深圳市特发楼宇科技有限公司	执行董事, 总经理	2022 年 09 月 07 日		否
尹玉刚	深圳市特发建设服务有限公司	董事	2024 年 06 月 26 日		否
何能文	深圳市特发政务服务有限公司	总经理, 董事	2023 年 02 月 23 日		否
何能文	特发政务服务(天津)有限公司	董事长	2022 年 06 月 23 日		否
何能文	湖北特发政务服务有限公司	总经理, 董事	2023 年 05 月 19 日		否
何能文	特发声通科技服务(武汉)有限公司	董事长	2023 年 08 月 23 日		否
关宇	深圳特发商务有限公司	执行董事, 总经理	2022 年 05 月 13 日		否
杨玉姣	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	2022 年 10 月 08 日	2024 年 10 月 17 日	否
戴志伟	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	2024 年 10 月 17 日		否
车晓昕	四川川大智胜软件股份有限公司	独立董事	2019 年 04 月 18 日	2025 年 04 月 20 日	是
车晓昕	深圳齐心集团股份有限公司	董事	2024 年 01 月 29 日		是
王卫冲	江苏南通三建集团股份有限公司	监事	2014 年 05 月 04 日		是
王卫冲	精艺(上海)科技有限公司	监事	2020 年 06 月 30 日		否
王卫冲	南通中瑞投资管理有限公司	监事	2014 年 10 月 20 日		否
王卫冲	南通三建控股有限公司	监事	2019 年 04 月 01 日		否
王卫冲	广东精艺金属股份	监事会主席, 监事	2020 年 06 月 01 日		否

	有限公司				
王卫冲	青岛涌泰置业有限公司	董事	2016 年 03 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		否
王卫冲	南京园林建设集团有限公司	监事	2016 年 08 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		否
王卫冲	南通三建电力能源有限公司	监事	2018 年 02 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		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		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		否
王卫冲	珠海天颂仁和企业管理有限公司	董事	2018 年 06 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、职工监事报酬：根据其在公司担任的职务，按公司员工相关薪酬与考核制度领取。

3、高级管理人员报酬：董事会根据公司相关薪酬管理制度，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，并参照行业薪酬水平确定。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	性别	年龄	职务	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	男	57	董事长、董事	现任	127.45	否
崔平	男	53	总经理、董事	现任	118.25	否
冯宇	男	57	董事	现任	94.50	否
徐德勇	男	59	监事会主席	现任	0	是
王立涛	男	50	副总经理	现任	109.30	否
尹玉刚	男	53	副总经理	现任	112.63	否
何能文	男	49	副总经理	现任	101.01	否
关宇	男	38	副总经理	现任	99.77	否
杨玉姣	女	43	原财务总监、董事会秘书	离任	83.16	否
戴志伟	男	48	财务总监	现任	11.34	否
曹阳	男	69	独立董事	现任	9	否
车晓昕	女	61	独立董事	现任	9	否

廖森林	男	43	独立董事	现任	9	否
马晓珣	女	43	监事	现任	43.96	否
郑刚	男	54	董事	离任	0	是
王超	男	39	董事	现任	0	是
施彬彬	男	38	董事	离任	0	是
王卫冲	男	52	监事	离任	0	是
樊锦杰	男	36	董事	现任	0	是
杨玉姣	女	43	董事	现任	0	是
丁凌	女	36	监事	现任	0	否
合计	--	--	--	--	928.37	--

其他情况说明

☐适用 ☒不适用

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
第二届董事会第二十一次会议	2024 年 04 月 18 日	2024 年 04 月 22 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《第二届董事会第二十一次会议决议公告》（公告编号：2024-005）
第二届董事会第二十二次会议	2024 年 04 月 23 日	2024 年 04 月 25 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《第二届董事会第二十二次会议决议公告》（公告编号：2024-016）
第二届董事会第二十三次会议	2024 年 08 月 19 日	2024 年 08 月 21 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《第二届董事会第二十三次会议决议公告》（公告编号：2024-026）
第二届董事会第二十四次会议	2024 年 09 月 29 日	2024 年 09 月 30 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《第二届董事会第二十四次会议决议公告》（公告编号：2024-035）
第二届董事会第二十五次会议	2024 年 10 月 23 日	2024 年 10 月 25 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《第二届董事会第二十五次会议决议公告》（公告编号：2024-037）
第二届董事会第二十六次会议	2024 年 11 月 15 日	2024 年 11 月 15 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《第二届董事会第二十六次会议决议公告》（公告编号：2024-041）
第二届董事会第二十七次会议	2024 年 12 月 03 日	2024 年 12 月 05 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《第二届董事会第二十七次会议决议公告》（公告编号：2024-044）
第二届董事会第二十八次会议	2024 年 12 月 31 日	2025 年 01 月 03 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《第二届董事会第二十八次会议决议公告》（公告编号：2025-001）

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	8	4	4	0	0	否	3
崔平	8	3	5	0	0	否	3
车晓昕	8	4	4	0	0	否	3
廖森林	8	2	6	0	0	否	3
曹阳	8	4	4	0	0	否	3
郑刚	7	0	7	0	0	否	3

王超	8	1	7	0	0	否	3
施彬彬	7	0	7	0	0	否	3
冯宇	8	4	4	0	0	否	3
杨玉姣	1	0	1	0	0	否	0
樊锦杰	1	0	1	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

公司董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

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

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号-创业板上市公司规范运作》《上市公司独立董事管理办法》及《公司章程》等规范性文件要求，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，并根据公司实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关意见，坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、有效、及时、高效，维护了公司和全体股东的合法权益。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）
审计委员会	车晓昕、郑刚、廖森林	6	2024 年 04 月 18 日	审议 1. 关于《2023 年财务决算报告》的议案； 2. 关于《2023 年度利润分配预案》的议案； 3. 关于《2023 年度内部控制自我评价报告》的	一致审议通过	无	无

				议案； 4. 关于公司申请 2024 年度银行授信额度的议案； 5. 关于《2024 年财务预算报告》的议案； 6. 关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案； 7. 关于《审计委员会对会计师事务所 2023 年度履职情况评估及履行监督职责情况的报告》的议案			
审计委员会	车晓昕、郑刚、廖森林		2024 年 04 月 23 日	审议 1. 关于《2024 年一季度报告》的议案； 2. 关于《2023 年度企业内控体系报告》的议案； 3. 关于《2024 年度企业重大风险评估报告》的议案	一致审议通过	无	无
审计委员会	车晓昕、郑刚、廖森林		2024 年 08 月 19 日	审议 1. 关于增加公司 2024 年度日常关联交易预计的议案； 2. 关于注销部分已使用完毕募集资金专户的议案	一致审议通过	无	无
审计委员会	车晓昕、郑刚、廖森林		2024 年 10 月 23 日	审议关于《2024 年第三季度报告》的议案	一致审议通过	无	无
审计委员会	车晓昕、郑刚、廖森林		2024 年 12 月 03 日	审议 1. 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； 2. 关于增加公司 2024 年度日常关联交易预计的议案； 3. 关于聘任会计师事务所的议案	一致审议通过	无	无
审计委员会	车晓昕、郑刚、廖森林		2024 年 12 月 31 日	审议关于 2025 年度日常关联交易预计的议案	一致审议通过	无	无
提名委员会	曹阳、陈宝杰、车晓昕	2	2024 年 10 月 23 日	审议 1. 关于聘任公司首席合规官的议案； 2. 关于聘任公司财务总监的议案； 3. 关于聘任公司董事会秘书的议案； 4. 关于聘任公司证券事务代表的议案	一致审议通过	无	无
提名委员会	曹阳、陈宝杰、车晓昕		2024 年 11 月 15 日	审议关于董事辞职暨补选第二届董事会非独立董事的议案	一致审议通过	无	无
战略委员会	陈宝杰、曹阳、廖森林	2	2024 年 04 月 18 日	审议 1. 关于《2023 年度董事会工作报告》的议案； 2. 关于《2023 年度总	一致审议通过	无	无

				经理工作报告》的议案； 3. 关于《2023 年度募集资金存放与使用情况专项报告》的议案； 4. 关于部分募集资金投资项目延期的议案			
战略委员会	陈宝杰、曹阳、廖森林		2024 年 08 月 19 日	审议关于修订《公司章程》并办理工商登记的议案	一致审议通过	无	无
薪酬与考核委员会	廖森林、曹阳、崔平	2	2024 年 04 月 18 日	审议 1. 关于公司部分董事 2024 年度考核指标事宜的议案； 2. 关于公司高管 2024 年度考核指标事宜的议案	一致审议通过	无	无
薪酬与考核委员会	廖森林、曹阳、崔平		2024 年 11 月 15 日	审议 1. 关于公司部分董事 2023 年考核结果及业绩薪酬事宜的议案； 2. 关于公司高级管理人员 2023 年考核结果及业绩薪酬事宜的议案	一致审议通过	无	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）	6,399
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	4,505
报告期末在职员工的数量合计（人）	10,904
当期领取薪酬员工总人数（人）	10,904
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	28
技术人员	1,802
财务人员	75
行政人员	1,306
安保人员	2,036
清洁绿化人员	1,063
客服人员	385
政务人员	3,809
管理人员	400

合计	10,904
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	105
大学本科	2,869
大学专科	3,781
高中	1,415
中专	857
初中及以下	1,877
合计	10,904

2、薪酬政策

公司严格按照国家、地区和劳动部门的相关法律法规要求，遵循对外具有竞争力、对内兼顾公平性的原则，制定符合公司经营管理实际的多层次、多维度的员工职级薪酬体系。公司建立健全薪酬与效益同向联动、考核结果与薪酬挂钩、能增能减的激励约束机制，进一步吸引、激励和保留关键人才，促进公司可持续发展。

3、培训计划

2024 年，特发服务推动覆盖全员的全周期人才培养体系持续建设，通过战略驱动、分层施策、数字赋能与机制创新四大维度推动组织效能跃升。

【战略锚定】建立“人才发现-分层培养-知识沉淀”闭环机制，投入 69.9 万小时打造学习型组织。实施“一司一策”年度计划，开展 4100+场业务培训，完成 1500+项资质认证，关键岗位覆盖率 100%，人均培训超 40 小时。三级联动机制实现高层战略研讨到一线实训的全链条穿透。

【分层培养】持续开展五级梯队培养体系，专业人才强基工程自主研发 12 万字《项目管理岗指导手册》，形成 41 个实战案例库，133 张工具表的知识资产库，覆盖 700+基层管理者；一线赋能工程通过线上课程体系和 60+期 EAP 活动，提升基层技能与组织凝聚力。

【数字赋能】上线全模块人力资源系统，集成 11 大功能模块，沉淀 290+门可视化岗位课程、30+业务案例微课，300 门智能课程精准推送覆盖率 100%，年在线学习基层主管级以上学习覆盖率 100%，4400+项资质认证线上化管理。培训成本有效降低，内部知识复用效率提升。

【机制创新】补充建设三大支撑体系：标准化课程矩阵覆盖全岗位，培养 40+内训师；发布人才流动、轮岗等制度，实施“双向轮岗”培养复合人才；构建全流程管控体系，将培训与晋升考核挂钩，年精准培养 300+高潜管理者人才，20%入选优绩人才池，实现人才与组织效能的双向反哺。

4、劳务外包情况

☒适用 ☐不适用

劳务外包的工时总数（小时）	11,871,864.07
劳务外包支付的报酬总额（元）	318,165,957.04

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

2024 年 5 月 14 日公司召开 2023 年度股东大会，审议通过了《关于 2023 年度利润分配预案的议案》，公司 2023 年度利润分配方案为：以公司 2023 年 12 月 31 日总股本 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 2.20 元（含税），合计派发现金股利 371,800,000 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

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
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
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。报告期内未对现金分红政策进行调整或变更。

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）	0
分配预案的股本基数（股）	169,000,000
现金分红金额（元）（含税）	42,250,000.00
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）	42,250,000.00

可分配利润（元）	91,344,905.09
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	
其他	
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 2024 年 12 月 31 日公司总股本 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.50 元（含税），合计派发现金红利 42,250,000.00 元（含税）。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。前述分配预案已经公司 2025 年 4 月 17 日召开的第二届董事会第二十九次会议审议通过，尚需提交公司 2024 年度股东会审议。	

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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

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，公司高度重视内部控制体系的建设与实施，严格遵循企业内部控制规范体系及相关法律法规，并结合自身业务特点与管理需求，不断完善内部控制制度，更新内部控制手册，优化业务流程，提升公司治理水平。公司已建立了由董事会、监事会、管理层和全体员工共同参与的内部控制体系。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。通过明确各层级的职责权限，形成了相互制约、相互监督的工作机制。

截至 2024 年 12 月 31 日，纳入本次内部控制评价范围的主要包括：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。纳入本次内部控制评价范围的主要包括：公司总部及其事业部、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 100%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入的 100%。上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重点遗漏。

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合公司内部控制制度和评价办法公司编制了《2024 年度内部控制自我评价报告》，报告结论如下: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(2024 年 12 月 31 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。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

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、内部控制评价报告及内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 17 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《深圳市特发服务股份有限公司 2024 年度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	100.00%	
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	100.00%	
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 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。	重大缺陷 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。
	重要缺陷 1、未依照公认会计准则选择和应用会计政策； 2、未建立反舞弊程序和控制措施； 3、重要业务制度或系统存在缺陷。	重要缺陷 1、决策程序导致出现一般失误； 2、违反公司章程，形成损失； 3、关键岗位业务人员流失严重； 4、媒体出现负面新闻，波及局部区域； 5、内部控制重要或一般缺陷未得到整改。
	一般缺陷 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； 2、一般业务制度或系统存在缺陷； 3、上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	一般缺陷

		1、决策程序不符合公司规章制度，但未形成损失； 2、公司管理层违反公司规章制度，但未形成损失； 3、一般岗位业务人员流失严重； 4、媒体出现负面新闻，但影响不大； 5、一般业务制度或系统存在缺陷。
定量标准	利润总额 重要缺陷错报≥5% 重大缺陷 3%≤错报<5% 一般缺陷错报<3% 资产总额 重要缺陷错报≥3% 重大缺陷 0.5%≤错报<3% 一般缺陷错报<0.5% 经营收入 重要缺陷错报≥1% 重大缺陷 0.5%≤错报<1% 一般缺陷错报<0.5% 所有者权益 重要缺陷错报≥1% 重大缺陷 0.5%≤错报<1% 一般缺陷错报<0.5%	损失金额 重大缺陷 直接损失金额≥1000 万元 重要缺陷 500 万元≤直接损失金额<1000 万元 一般缺陷 直接损失金额<500 万元
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

☒适用 ☐不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，特发服务公司于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 04 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 《内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐是 ☒否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒是 ☐否

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

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

（一）公益与社区建设

报告期内，公司深入开展“践行宗旨为民造福”主题活动，坚持贯彻以“客户为中心”的发展理念，将“我为群众办实事”实践活动常态化推进。在具体实施中，公司积极组织在职员工参与社区志愿服务，通过实际行动展现企业良好形象。其中，特发口岸公司创新开展主题党日活动，为出入境旅客提供全方位服务，包括通关咨询、失物招领、便民物资供应、投诉受理以及老幼病残孕等特殊旅客的专属服务；特发政务专门设立“办不成事”反映窗口，构建问题反映和诉求解决的快速通道；特发服务武汉分公司创建“党员兜底服务区”，打造“红色店小二”“小满帮办”等特色服务品牌，充分发挥先锋模范作用，获得服务对象的高度评价。此外，公司住宅类服务项目通过多种渠道收集民意，包括召开座谈会、设置意见箱、开展问卷调查、网络征询及认领社区“微心愿”等方式，建立群众需求清单，着力解决居民关心的实际问题。

（二）就业与社区服务贡献

报告期内，公司持续吸收退伍军人、残疾人就业，累计吸纳 604 名退伍军人和 40 名残障人士就业。通过完善的培养体系，多名残障员工已成长为业务骨干，充分彰显了企业的人才培养成效，这一举措获得了相关机构的高度认可。

在社区服务方面，公司重点聚焦空巢老人、困境儿童、残障人士等特殊群体需求，创新建立了“精准识别-动态跟踪-长效帮扶”的全流程服务体系。通过完善的信息采集机制，全面掌握服务对象的家庭

结构、健康状态及政策覆盖情况，并与特发社康服务中心等专业机构建立协同联动机制，实现服务需求的精准匹配和帮扶措施的有效落实。

公司报告期内履行社会责任情况，详见同日披露在巨潮资讯网上的《2024 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

一是派驻员工参与定点扶贫。为响应国家巩固拓展脱贫攻坚成果和乡村振兴政策，彰显国企担当，特发服务继 2021 年推选 1 名业务骨干到汕头市成田镇驻镇帮扶，至今三年期满人员轮换，继续推选 1 名业务骨干。二是常态化开展扶贫消费，2024 完成扶贫采购金额超 50 万元，并广泛发动职工参与消费扶贫，助力乡村振兴。三是持续开展企村组织结对共建，为落实上级关于乡村振兴驻镇帮镇扶村、对口帮扶汕头市有关工作要求，加强党建引领，坚持农业农村优先发展，巩固拓展脱贫攻坚成果，全面推进乡村振兴，发挥党支部的战斗堡垒作用，特发服务 2024 年度继续与汕头市成田镇简林村开展结对共建。四是开展公益慈善活动，参与助力福田区乡村振兴工作慈善捐赠活动，获得由深圳市福田区物业行业协会颁发的“扶贫爱心企业”奖项。

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

承诺事由	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	深圳市投资控股有限公司	保证上市公司独立性	本公司将维护上市公司的独立性,与上市公司之间保持人员独立、机构独立、财务独立、资产完整,上市公司仍将具有独立经营能力,拥有独立的采购、生产销售体系、拥有独立的知识产权。若违反上述承诺,本公司将承担相应的法律责任,包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。	2022 年 12 月 30 日	作为上市公司特发服务间接控股股东期间	履行中
	深圳市投资控股有限公司	避免同业竞争	1、本公司将充分尊重本公司控制的各子公司的独立经营自主权,保证不侵害特发服务及其中小股东的合法权益。2、本公司控股或实际控制的其他企业(不包括特发服务控制的企业,以下统称“其他附属企业”)将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域,从事与特发服务之间存在直接同业竞争关系的相关业务(除基于深圳市国资委或类似政府机构安排的除外)。3、本公司承诺不以特发服务控股股东的地位谋求不正当利益,从而损害特发服务及其股东的权益。在解决现存同业竞争问题之前,本公司作为控股股东将深圳市特发服务股份有限公司收购报告书保持中立地位,保证特发服务及本公司的其他附属企业能够按照公平竞争原则参与市场竞争。4、本公司承诺不会利用从特发服务了解或知悉的信息,协助任何一方或第三方从事与特发服务主营业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。5、自本次表决权委托协议生效之日起 5 个完整会计年度内通过下列一种或多种方案以解决本公司与特发服务之间现存的同业竞争问题:(1)对特发服务的业务边界进行进一步梳理,尽最大努力使双方之间实现差异化经营,例如通过资产交易、业务划分等不同方式实现业	2022 年 12 月 30 日	作为上市公司特发服务间接控股股东期间	履行中

			务区分，包括但不限于在业务构成、地域分布、应用领域、产品类别、产品档次、客户群体等方面进行区分。（2）按照市场规则及当时有效的规范性文件，通过对特发服务及本公司的其他附属企业等相关主体按照合法程序，包括但不限于内部业务整合、资产重组/剥离，股权转让/置换、业务调整等多种方式逐步解决与特发服务之间的同业竞争的问题。（3）其他能够有效解决同业竞争问题并有利于保护特发服务的利益和其股东合法权益的措施。若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给特发服务造成的全部损失承担赔偿责任。			
	深圳市投资控股有限公司	减少及规范关联交易	1、本公司及本公司控股或实际控制的公司、企业、经济组织(不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”)将严格按照法律、法规及其他规范性文件的规定行使股东的权利，履行股东的义务，保持上市公司在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性；2、本公司承诺不利用控股股东的地位促使上市公司股东大会或董事会做出侵犯上市公司其他股东合法权益的决议；3. 本公司或附属公司将尽量避免与上市公司之间产生关联交易，对于不可避免与上市公司发生关联交易时，本公司或附属公司自身将促使所控制的主体在平等、自愿的基础上，按照公平合理和正常的商业交易条件与上市公司进行交易；4、本公司或附属公司将严格按照上市公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务；5、本公司或附属公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益。若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。	2022 年 12 月 30 日	作为上市公司特发服务间接控股股东期间	履行中
其他承诺	曹阳；陈宝杰；崔平；廖森林；王立涛；尹玉刚；（已离任：李林；施晖；王捷；王隽；吴锐楷；张建军；周初新）	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通过的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。 本人拟采取的措施包括但不限于： 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； 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；	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

			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。			
	曹阳；陈宝杰；崔平；廖森林；马晓珣；王卫冲；徐德勇；尹玉刚；王立涛；（已离任：李林；施晖；王捷；王隽；吴锐楷；张建军；周初新）	其他承诺	公司董事、监事、高级管理人员关于未履行承诺的约束措施 “（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： 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。 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。 （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。”	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
	深圳市特发集团有限公司	其他承诺	公司控股股东特发集团关于未履行承诺的约束措施 （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。 （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。 （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。 （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。	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
	深圳市特发服务股份有限公司	其他承诺	公司关于未履行承诺的约束措施： “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。”	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
	国浩律师（深圳）事务所；国泰君安证券股份有	其他承诺	1、保荐机构承诺 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	2020 年 12 月 21 日	长期	履行

	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)		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。” 2、律师承诺 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。” 3、会计师承诺 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。” 4、评估机构承诺 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。”			中
	深圳市特发集团有限公司	其他承诺	(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。 (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	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

			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。			
	深圳市特发服务股份有限公司	其他承诺	（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。 （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。 （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，本公司将依法赔偿投资者损失。	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
	曹阳；陈宝杰；崔平；廖森林；马晓珣；王立涛；王卫冲；徐德勇；尹玉刚；（已离任：李林；施晖；王捷；王隼；吴锐楷；张建军；周初新）	其他承诺	（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。 （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。 （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。	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
	深圳市特发服务股份有限公司	其他承诺	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，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	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

			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： （1）加强募集资金管理 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。 （2）积极实施募集资金投资项目，尽快获得预期投资收益 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的即期回报被摊薄的风险。 （3）加强公司运营效率 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。 （4）降低公司运营成本 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。 （5）强化投资者回报机制 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。			
	深圳市特发集团有限公司	其他承诺	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： 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； 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	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

			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： （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； （2）依法承担对特发服务和/或股东的补偿责任； （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。 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。			
	曹阳；陈宝杰；崔平；廖森林；王立涛；尹玉刚； （已离任：李林；施晖；王捷；王隽；吴锐楷；张建军；周初新）	其他承诺	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： 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。 2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。 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。 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。 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。 如违反以上承诺，本人将承担相应的法律责任。	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

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

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式
成都特发融汇商业运营管理有限公司	2024/6/30	2,999,100.00	51	非同一控制下收购

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

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）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张莉萍、赖晓楠
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张莉萍 2 年、赖晓楠 1 年

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

聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）作为内部控制审计会计师事务所。

审计结论：我们认为，特发服务公司于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

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、其他诉讼事项

报告期内，公司未到达重大诉讼披露标准的其他诉讼涉案总金额 2,787.9959 万元，其中已执行的涉案金额 426.2697 万元，预计总负债为 0 元。

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	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	58.75	0.80%	100.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》
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	245.07	3.34%	420.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发工程管理有限公司	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	359.09	4.90%	1,100.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》
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	51.34	0.70%	60.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于 2024 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	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	451.85	6.16%	750.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发集团有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方采购商品、接受劳务情况	向关联方采购商品、接受劳务情况	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	169.23	0.13%	1,000.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》
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	向关联方出售商品、提供	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	351.07	0.12%	600.00	否	定期结算		2024 年 8 月 21 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于 2024 年度日常关

(除“特发工程”外)		劳务情况	劳务情况										联交易预计的公告》 2024 年 8 月 21 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于增加 2024 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发工程管理有限公司 (简称“特发工程”)	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	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	221.38	0.08%	350.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发集团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	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	8,507.37	2.97%	12,100.00	否	定期结算		2024 年 8 月 21 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》 2024 年 8 月 21 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于增加 2024 年度日常关联交易预计的公告》
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	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	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	1,713.20	0.60%	2,400.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于 2024 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	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	1,256.19	0.44%	2,300.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》
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	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	3,261.96	1.14%	3,450.00	否	定期结算		2024 年 12 月 5 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》 2024 年 12 月 5 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于增加 2024 年度日常关联交易预计的公告》
深圳特力吉盟投资有限公司	同受控股股东控制	向关联方出售商	向关联方出售商	招投标定价或市场	中标价或市场价	1,032.65	0.36%	1,500.00	否	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)

（简称“特力吉盟”）		品、提供劳务情况	品、提供劳务情况	定价									上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》
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	向关联方出租情况	向关联方出租情况	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	2.88	0.00%	0.00	是	定期结算		2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 13 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发建设服务有限公司	基于实质重于形式的原则	向关联方采购商品、接受劳务情况	向关联方采购商品、接受劳务情况	招投标定价或市场定价	中标价或市场价	23,431.33	18.44%	25,000.00	否	定期结算		2024 年 12 月 5 日	2024 年 04 月 22 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于签订〈采购框架合作协议〉暨关联交易的公告》 2024 年 8 月 21 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于增加 2024 年度日常关联交易预计的公告》 2024 年 12 月 5 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于增加 2024 年度日常关联交易预计的公告》
合计				--	--	41,113.36	--	51,130.00	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
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）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无									

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

公司报告期无其他重大关联交易。

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	41,000	41,000	0	0
银行理财产品	募集资金	23,685.17	20,895.24	0	0
合计		64,685.17	61,895.24	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 2024 年 4 月 18 日召开的第二届董事会第二十一次会议、第二届监事会第十七次会议，并于 2024 年 5 月 14 日召开了 2023 年年度股东大会，审议通过了《关于 2023 年度利润分配预案的议案》，具体内容详见公司 2024 年 4 月 22 日刊登在巨潮资讯网的《关于 2023 年度利润分配预案的公告》（公告编号：2024-010）。公司于 2024 年 5 月 17 日披露了《2023 年年度权益分派实施公告》，本次权益分派股权登记日为：2024 年 5 月 23 日，除权除息日为：2024 年 5 月 24 日。2023 年年度权益分派方案为：公司以现有总股本 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 2.20 元人民币现金。具体内容详见公司 2024 年 5 月 17 日刊登在巨潮资讯网的《2023 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2024-020）。

2、公司于 2024 年 4 月 18 日召开的第二届董事会第二十一次会议、第二届监事会第十七次会议，并于 2024 年 5 月 14 日召开了 2023 年年度股东大会，审议通过了《关于购买公司及董监高责任保险的议案》。具体内容详见公司 2024 年 4 月 22 日刊登在巨潮资讯网的《关于购买公司及董监高责任保险的公告》（公告编号：2024-011）。

3、公司于 2024 年 4 月 18 日召开了第二届董事会第二十一次会议、第二届监事会第十七次会议，并于 2024 年 5 月 14 日召开了 2023 年年度股东大会，审议通过了《关于签订〈采购框架合作协议〉暨关联交易的议案》。具体内容详见公司 2024 年 4 月 22 日刊登在巨潮资讯网的《关于签订〈采购框架合作协议〉暨关联交易的公告》（公告编号：2024-012）

4、公司于 2024 年 8 月 19 日召开第二届董事会第二十三次会议，并于 2024 年 9 月 5 日召开 2024 年第一次临时股东会，审议通过了《关于修订〈公司章程〉并办理工商登记的议案》。具体内容详见

公司 2023 年 10 月 26 日刊登在巨潮资讯网的《关于修订〈公司章程〉并办理工商登记的公告》（公告编号：2024-028）。

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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	169,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	169,000,000	100.00%
1、人民币普通股	169,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	169,000,000	100.00%
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	169,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	169,000,000	100.00%

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐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

☐适用 ☒不适用

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

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

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	22,484	年度报 告披露 日前上 一月末 普通股 股东总 数	22,325	报告期末 表决权恢 复的优先 股股东总 数（如 有）（参 见注9）	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（如有） （参见注9）	0	持有特别 表决权股 份的股东 总数（如 有）	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）									
股东名称	股东性质	持股比 例	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%	80,739,750	0	0	80,739,750	不适用		0
新余市银 坤企业管 理股份有 限公司	境内非国有 法人	10.21%	17,262,000	-1750500	0	17,262,000	不适用		0
龙信建设 集团有限 公司	境内非国有 法人	6.61%	11,172,000	-138000	0	11,172,000	不适用		0
嘉兴创泽 投资合伙 企业（有 限合伙）	境内非国有 法人	3.99%	6,743,100	0	0	6,743,100	冻结		3,000,000
深圳市特 发投资有 限公司	国有法人	0.98%	1,647,750	0	0	1,647,750	不适用		0
香港中央 结算有限 公司	境外法人	0.88%	1,489,600	1489600	0	1,489,600	不适用		0
钟仁美	境内自然人	0.52%	873,900	-93303	0	873,900	不适用		0
中国工商 银行股份 有限公司 —南方中 证全指房 地产交易	其他	0.31%	519,007	-149513	0	519,007	不适用		0

型开放式 指数证券 投资基金								
孙羽卓	境内自然人	0.27%	454,800	454800	0	454,800	不适用	0
MORGAN STANLEY & CO. INTERNAT IONAL PLC.	境外法人	0.21%	355,477	275310	0	355,477	不适用	0
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）		无						
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（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
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
深圳市特发集团有限公 司		80,739,750				人民币普通股		80,739,750
新余市银坤企业管理股 份有限公司		17,262,000				人民币普通股		17,262,000
龙信建设集团有限公 司		11,172,000				人民币普通股		11,172,000
嘉兴创泽投资合伙企 业（有限合伙）		6,743,100				人民币普通股		6,743,100
深圳市特发投资有限公 司		1,647,750				人民币普通股		1,647,750
香港中央结算有限公司		1,489,600				人民币普通股		1,489,600
钟仁美		873,900				人民币普通股		873,900
中国工商银行股份有 限公司－南方中证全指房 地产交易型开放式指数 证券投资基金		519,007				人民币普通股		519,007
孙羽卓		454,800				人民币普通股		454,800
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.		355,477				人民币普通股		355,477
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		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。						
参与融资融券业务股东 情况说明（如有）（参 见注 5）		无						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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	一般经营项目是: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	报告期末，特发集团除持有本公司股权外，持有其他上市公司股权情况如下： 1、持有深圳市特发信息股份有限公司（证券简称：ST 特信）36.18%股权，通过汉国三和有限公司间接持有特发信息 1.10%股权； 2、持有深圳市特力（集团）股份有限公司（证券简称：特力 A）49.09%股权，通过深圳远致富海珠宝产业投资企业（有限合伙）间接持有特力集团 5.08%股权； 3、持有深圳市麦捷微电子科技股份有限公司（证券简称：麦捷科技）8.28%股权，通过深圳远致富海电子信息投资企业（有限合伙）间接持有麦捷科技 14.46%股权； 4、持有四川新金路集团股份有限公司（证券简称：新金路）0.48%股权。			

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	杨军	2004 年 04 月 02 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	截至相关上市公司在本报告经董事会审议日前可查询的公开信息，公司实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司包括：深圳市机场股份有限公司（深圳机场）、深圳市天健（集团）股份有限公司（天健集团）、深圳市盐田港股份有限公司（盐田港）、深圳市振业（集团）股份有限公司（深振业 A）、深圳市天健（集团）股份有限公司（天健集团）、深圳市农产品集			

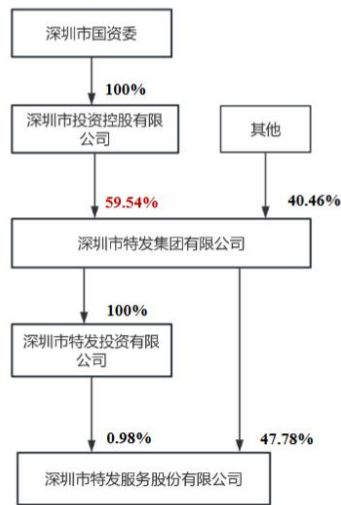
	团股份有限公司（农产品）、深圳市纺织（集团）股份有限公司（深纺织 A）、深圳高速公路集团股份有限公司（深高速）、深圳能源集团股份有限公司（深圳能源）、深圳市水务规划设计院股份有限公司（深水规院）、沙河实业股份有限公司（沙河股份）、国信证券股份有限公司（国信证券）、深圳市特发信息股份有限公司（特发信息）、深圳市特发服务股份有限公司（特发服务）、深圳赛格股份有限公司（深赛格）、深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司（深城交）、深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（深深房 A）、深圳市力合科创股份有限公司（力合科创）、深圳市兆驰股份有限公司（兆驰股份）、深圳市中新赛克科技股份有限公司（中新赛克）、深圳市麦捷微电子科技股份有限公司（麦捷科技）、深圳市特力（集团）股份有限公司（特力 A）、天音通信控股股份有限公司（天音控股）等上市公司。
--	---

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

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

采用集中竞价交易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	2025 年 04 月 17 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[2025]518Z1071 号
注册会计师姓名	张莉萍、赖晓楠

审计报告正文

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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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。

- 收入确认

- 1、事项描述

参见财务报表附注三、26 及附注五、32。

特发服务公司营业收入主要来自于公司提供的综合物业服务、政务服务和增值服务。

2024 年度实现营业收入人民币 286,361.60 万元，较上年同期增长 17.00%。由于营业收入为关键业绩指标之一，且存在收入确认的固有风险。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。

通过实施以上程序，我们没有发现收入确认存在异常。

- 应收账款减值

- 1、事项描述

参见财务报表附注三、11 及附注五、3。

截至 2024 年 12 月 31 日，特发服务公司应收账款余额为人民币 56,681.65 万元，坏账准备为人民币 4,023.87 万元，账面价值为人民币 52,657.78 万元，账面价值占资产总额的比例为 26.86%。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管理层的重大判断，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）结合应收账款的函证和期后回款情况，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。

通过实施以上程序，我们没有发现应收账款存在异常。

四、其他信息

特发服务公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括特发服务公司 2024 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。

特发服务公司治理层（以下简称治理层）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。

（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，就可能导致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

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	584,967,037.12	744,856,469.61
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	83,187,242.94	35,059,246.57
衍生金融资产		
应收票据	0.00	0.00
应收账款	526,577,766.06	416,937,709.25
应收款项融资	1,394,413.12	
预付款项	12,636,275.57	9,452,472.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	44,166,979.88	55,368,271.92
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,337,872.68	4,801,555.69
其中：数据资源		
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	533,697,963.73	346,224,810.20
流动资产合计	1,791,965,551.10	1,612,700,535.63
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	12,909,118.16	8,235,990.16

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	46,317,366.29	48,829,612.73
固定资产	39,390,297.01	49,851,463.60
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	24,895,883.20	30,302,855.90
无形资产	7,202,874.45	6,775,289.56
其中：数据资源		
开发支出	0.00	0.00
其中：数据资源		
商誉	21,549,626.05	19,284,514.69
长期待摊费用	6,258,493.50	7,381,883.28
递延所得税资产	9,707,726.60	9,817,593.96
其他非流动资产		
非流动资产合计	168,231,385.26	180,479,203.88
资产总计	1,960,196,936.36	1,793,179,739.51
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	317,887,338.43	232,791,769.00
预收款项		
合同负债	30,850,736.34	48,916,063.76
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	192,453,828.35	200,523,502.40
应交税费	34,987,704.07	28,599,764.30
其他应付款	127,790,929.17	110,834,203.92
其中：应付利息		
应付股利	1,541,261.94	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	15,218,931.03	13,595,671.46
其他流动负债	650,894.79	1,417,237.95

流动负债合计	719,840,362.18	636,678,212.79
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	14,275,729.07	21,479,948.54
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	3,318,247.66	2,868,570.98
其他非流动负债	2,767,295.41	3,805,031.29
非流动负债合计	20,361,272.14	28,153,550.81
负债合计	740,201,634.32	664,831,763.60
所有者权益：		
股本	169,000,000.00	169,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	390,620,537.79	390,620,537.79
减：库存股		
其他综合收益	-123,598.33	-72,502.65
专项储备		
盈余公积	56,436,475.57	46,287,041.67
一般风险准备		
未分配利润	498,017,981.27	423,709,404.17
归属于母公司所有者权益合计	1,113,951,396.30	1,029,544,480.98
少数股东权益	106,043,905.74	98,803,494.93
所有者权益合计	1,219,995,302.04	1,128,347,975.91
负债和所有者权益总计	1,960,196,936.36	1,793,179,739.51

法定代表人：陈宝杰 主管会计工作负责人：戴志伟 会计机构负责人：刘杰

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	273,244,086.91	477,531,093.51
交易性金融资产	30,013,150.68	0.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	401,490,976.23	315,760,324.47
应收款项融资	1,394,413.12	
预付款项	9,602,988.54	7,563,525.16
其他应收款	172,568,924.22	165,586,979.19

其中：应收利息		
应收股利	1,604,170.59	3,899,170.59
存货	5,127,832.59	4,798,356.81
其中：数据资源		
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	462,541,200.08	253,384,492.24
流动资产合计	1,355,983,572.37	1,224,624,771.38
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	135,937,280.41	128,265,052.41
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	644,631.88	677,274.40
固定资产	8,671,828.75	9,314,729.73
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,881,480.58	9,254,430.49
无形资产	6,231,059.26	5,982,039.57
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	3,761,325.85	4,575,813.03
递延所得税资产	7,616,707.48	8,096,194.63
其他非流动资产		
非流动资产合计	173,744,314.21	166,165,534.26
资产总计	1,529,727,886.58	1,390,790,305.64
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	296,911,088.32	210,010,074.55
预收款项		
合同负债	13,437,834.45	9,614,108.70
应付职工薪酬	127,584,512.76	136,797,553.92
应交税费	24,062,309.44	26,286,969.86

其他应付款	70,581,629.55	75,590,546.91
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	7,473,879.68	5,283,255.24
其他流动负债	203,146.61	854,654.12
流动负债合计	540,254,400.81	464,437,163.30
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	7,393,205.14	7,549,464.82
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	2,767,295.41	3,805,031.29
非流动负债合计	10,160,500.55	11,354,496.11
负债合计	550,414,901.36	475,791,659.41
所有者权益：		
股本	169,000,000.00	169,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	390,848,108.09	390,848,108.09
减：库存股		
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备		
盈余公积	55,344,763.09	45,195,329.19
未分配利润	364,120,114.04	309,955,208.95
所有者权益合计	979,312,985.22	914,998,646.23
负债和所有者权益总计	1,529,727,886.58	1,390,790,305.64

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	2,863,615,951.63	2,447,601,179.81
其中：营业收入	2,863,615,951.63	2,447,601,179.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,699,582,269.42	2,308,138,858.62
其中：营业成本	2,526,293,700.36	2,149,253,817.62

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	11,859,885.79	10,836,777.60
销售费用	17,572,981.60	18,505,665.54
管理费用	142,318,228.68	129,160,192.51
研发费用	5,009,115.13	5,118,710.22
财务费用	-3,471,642.14	-4,736,304.87
其中：利息费用	868,819.11	1,243,858.20
利息收入	6,181,930.88	7,227,718.85
加：其他收益	5,778,600.24	18,147,787.25
投资收益（损失以“-”号填列）	20,094,845.51	13,050,821.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,673,128.00	2,604,434.07
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）	187,242.94	59,246.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,650,469.76	1,144,142.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	223,147.28	153,199.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	183,667,048.42	172,017,518.97
加：营业外收入	129,881.89	857,819.16
减：营业外支出	1,558,745.54	1,110,172.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	182,238,184.77	171,765,165.67
减：所得税费用	49,162,450.44	42,078,072.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	133,075,734.33	129,687,092.86
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	133,075,734.33	129,687,092.86
2.终止经营净利润（净亏损以		

“一”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	121,638,011.00	120,148,853.08
2. 少数股东损益	11,437,723.33	9,538,239.78
六、其他综合收益的税后净额	-51,095.68	-8,204.36
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-51,095.68	-8,204.36
(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	-51,095.68	-8,204.36
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	-51,095.68	-8,204.36
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	133,024,638.65	129,678,888.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	121,586,915.32	120,140,648.72
归属于少数股东的综合收益总额	11,437,723.33	9,538,239.78
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.7198	0.7109
(二) 稀释每股收益	0.7198	0.7109

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：戴志伟 会计机构负责人：刘杰

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	1,920,616,851.65	1,661,683,084.61
减：营业成本	1,699,545,848.08	1,459,241,448.17
税金及附加	7,875,284.88	6,853,212.32
销售费用	13,837,887.38	14,731,637.90
管理费用	89,320,794.01	86,196,034.08
研发费用	1,131,919.76	1,133,868.76
财务费用	-1,632,353.93	-2,673,129.26

其中：利息费用	583,706.32	622,463.72
利息收入	2,913,040.85	3,976,910.50
加：其他收益	4,286,413.02	14,701,088.96
投资收益（损失以“-”号填列）	22,835,946.04	29,745,872.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,673,128.00	2,604,434.07
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）	13,150.68	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,234,988.82	214,995.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12,086.32	-19,843.04
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	132,450,078.71	140,842,127.05
加：营业外收入	102,877.04	674,989.43
减：营业外支出	280,774.73	1,061,582.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	132,272,181.02	140,455,534.01
减：所得税费用	30,777,842.03	30,383,069.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	101,494,338.99	110,072,464.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	101,494,338.99	110,072,464.10
（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	101,494,338.99	110,072,464.10
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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	2,985,787,436.91	2,698,782,818.30
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	1,888,485.62	
收到其他与经营活动有关的现金	15,441,826.62	28,058,073.35
经营活动现金流入小计	3,003,117,749.15	2,726,840,891.65
购买商品、接受劳务支付的现金	1,462,450,025.07	1,011,556,306.06
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金	1,207,679,547.68	1,303,783,365.70
支付的各项税费	156,590,468.75	140,723,703.30
支付其他与经营活动有关的现金	54,004,940.71	58,451,931.19
经营活动现金流出小计	2,880,724,982.21	2,514,515,306.25
经营活动产生的现金流量净额	122,392,766.94	212,325,585.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	480,000,000.00	1,390,000,000.00
取得投资收益收到的现金	12,047,911.77	13,246,354.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	279,213.44	936,939.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	755,764,602.63	424,968,900.85
投资活动现金流入小计	1,248,091,727.84	1,829,152,195.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,016,380.66	14,276,859.58
投资支付的现金	528,000,000.00	1,160,000,000.00

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	934,496,127.60	628,955,134.26
投资活动现金流出小计	1,473,512,508.26	1,803,231,993.84
投资活动产生的现金流量净额	-225,420,780.42	25,920,201.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,225,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,225,000.00
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		1,225,000.00
偿还债务支付的现金		2,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,488,034.41	35,420,319.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,600,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	16,076,629.56	48,271,664.63
筹资活动现金流出小计	61,564,663.97	85,691,984.09
筹资活动产生的现金流量净额	-61,564,663.97	-84,466,984.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-175,326.11	
五、现金及现金等价物净增加额	-164,768,003.56	153,778,802.83
加：期初现金及现金等价物余额	708,537,880.20	554,759,077.37
六、期末现金及现金等价物余额	543,769,876.64	708,537,880.20

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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	1,992,740,112.94	1,822,447,332.64
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,946,344.01	22,504,493.06
经营活动现金流入小计	1,995,686,456.95	1,844,951,825.70
购买商品、接受劳务支付的现金	998,682,137.30	687,029,918.77
支付给职工以及为职工支付的现金	803,070,754.10	865,828,558.37
支付的各项税费	109,489,275.34	90,671,589.46
支付其他与经营活动有关的现金	22,134,281.96	93,004,740.18
经营活动现金流出小计	1,933,376,448.70	1,736,534,806.78
经营活动产生的现金流量净额	62,310,008.25	108,417,018.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	380,000,000.00	1,260,000,000.00
取得投资收益收到的现金	15,691,679.83	45,789,273.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	132,070.98	699,049.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	656,307,641.10	360,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,052,131,391.91	1,666,488,323.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,299,536.80	11,429,712.82
投资支付的现金	410,000,000.00	1,010,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的		86,275,000.00

现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	857,517,935.93	509,990,853.70
投资活动现金流出小计	1,274,817,472.73	1,617,695,566.52
投资活动产生的现金流量净额	-222,686,080.82	48,792,756.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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		
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	37,180,000.00	33,800,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,731,434.03	6,950,956.32
筹资活动现金流出小计	43,911,434.03	40,750,956.32
筹资活动产生的现金流量净额	-43,911,434.03	-40,750,956.32
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	-204,287,506.60	116,458,819.35
加：期初现金及现金等价物余额	477,531,093.51	361,072,274.16
六、期末现金及现金等价物余额	273,243,586.91	477,531,093.51

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 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	169,000,000.00				390,620,537.79		-72,502.65		46,287,041.67		423,709,404.17		1,029,544,480.98	98,803,494.93	1,128,347,975.91
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,620,537.79		-72,502.65		46,287,041.67		423,709,404.17		1,029,544,480.98	98,803,494.93	1,128,347,975.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-51,095.68		10,149,433.90		74,308,577.10		84,406,915.32	7,240,410.81	91,647,326.13
（一）综合收益总额							-51,095.68				121,638,011.00		121,586,915.32	11,437,723.33	133,024,638.65
（二）所有者投入和减少资本														705,204.77	705,204.77
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														705,204.77	705,204.77
（三）利润分配									10,149,433.90		-47,329,433.90		-37,180,000.00	-4,902,517.29	-42,082,517.29
1. 提取盈余公积									10,149,433.90		-10,149,433.90				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-37,180,000.00		-37,180,000.00	-4,902,517.29	-42,082,517.29

4. 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	169,000,000.00				390,620,537.79		-123,598.33		56,436,475.57		498,017,981.27		1,113,951,396.30	106,043,905.74	1,219,995,302.04

上期金额

单位：元

项目	2023 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	169,000,000.00				390,620,537.79		-64,298.29		35,279,795.26		348,367,797.50		943,203,832.26	24,901,847.70	968,105,679.96
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,620,537.79		-64,298.29		35,279,795.26		348,367,797.50		943,203,832.26	24,901,847.70	968,105,679.96
三、本期增减变动金额							-8,204.36		11,007,246.41		75,341,606.67		86,340,648.72	73,901,647.23	160,242,295.95

（减少以“－”号填列）															
（一）综合收益总额							-8,204.36				120,148,853.08		120,140,648.72	9,538,239.78	129,678,888.50
（二）所有者投入和减少资本														64,363,407.45	64,363,407.45
1. 所有者投入的普通股														64,363,407.45	64,363,407.45
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									11,007,246.41		-44,807,246.41		-33,800,000.00		-33,800,000.00
1. 提取盈余公积									11,007,246.41		-11,007,246.41				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-33,800,000.00		-33,800,000.00		-33,800,000.00
4. 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	169,000,000.00				390,620,537.79		-72,502.65		46,287,041.67		423,709,404.17		1,029,544,480.98	98,803,494.93	1,128,347,975.91

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 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	169,000,000.00				390,848,108.09				45,195,329.19	309,955,208.95		914,998,646.23
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,848,108.09				45,195,329.19	309,955,208.95		914,998,646.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									10,149,433.90	54,164,905.09		64,314,338.99
（一）综合收益总额										101,494,338.99		101,494,338.99
（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									10,149,433.90	-47,329,433.90		-37,180,000.00
1. 提取盈余公积									10,149,433.90	-10,149,433.90		
2. 对所有者（或股东）的分配										-37,180,000.00		-37,180,000.00
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	169,000,000.00				390,848,108.09				55,344,763.09	364,120,114.04		979,312,985.22

上期金额

单位：元

项目	2023 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	169,000,000.00				390,848,108.09				34,188,082.78	244,689,991.26		838,726,182.13
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,848,108.09				34,188,082.78	244,689,991.26		838,726,182.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									11,007,246.41	65,265,217.69		76,272,464.10
（一）综合收益总额										110,072,464.10		110,072,464.10

（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								11,007,246.41	-44,807,246.41		-33,800,000.00	
1. 提取盈余公积								11,007,246.41	-11,007,246.41			
2. 对所有者（或股东）的分配									-33,800,000.00		-33,800,000.00	
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	169,000,000.00				390,848,108.09			45,195,329.19	309,955,208.95		914,998,646.23	

三、公司基本情况

深圳市特发服务股份有限公司（以下简称本公司或公司），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，并在深圳市福田区工商行政管理局注册，取得 914403001922285356 号企业法人营业执照，注册资本人民币 16,900.00 万元。公司总部的经营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。法定代表人陈宝杰。

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 2025 年 4 月 17 日决议批准报出。

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（2023 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(分)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、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项计提坏账准备应收账款金额大于 200 万元
重要的应收账款、其他应收款坏账准备收回或转回	单项应收款项坏账准备收回或转回金额大于 200 万元
重要的应收账款、其他应收款核销	单项应收款项核销金额大于 200 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付账款、其他应付款余额占资产总额的 0.3%以上
重要的非全资子公司	非全资子公司的收入或净利润对合并财务报表相应项目的影响在 3%以上
重要的合营企业或联营企业	单项合营企业或联营企业权益投资的账面价值占资产总额的 0.3%以上
重要的投资活动现金流量	收到或支付单项投资活动的现金发生额超过资产总额 1%

6、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三、7（6）。

（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三、7（6）。

（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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准和合并范围的确定

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。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

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。

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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

对于应收账款，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

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账款，其他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账款、其他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账款、其他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 应收暂付款组合

其他应收款组合 2 应收押金保证金组合

其他应收款组合 3 应收员工备用金组合

其他应收款组合 4 应收其他组合

其他应收款组合 5 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。

本公司基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法：应收账款账龄按照应收账款账龄均自初始确认之日起计算。

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的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

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

12、公允价值计量

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。

13、应收账款

见本节 11、金融工具

14、应收款项融资

见本节 11、金融工具

15、其他应收款

见本节 11、金融工具

16、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三、11。

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。

17、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）存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

18、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

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。

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三、22。

19、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三、22。

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，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折 旧 年 限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋、建筑物	25.4-30	0-5	3.33-3.74

20、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	5.00	3.17-4.75
机器设备	年限平均法	10	0.00	10.00
运输工具	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
办公及其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

21、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。

22、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。

23、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

（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
专利权	3 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。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

- A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- D. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

24、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、使用权资产、无形资产、商誉等的资产减值，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。

25、长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。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。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项 目	摊销年限
-----	------

租入的固定资产改良支出	受益期限内平均摊销
其他	受益期限内平均摊销

26、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三、11。

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。

27、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。

28、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。

29、收入

按照业务类型披露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涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

30、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。

31、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。

③政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

32、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。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

33、租赁

（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） 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，详见附注三、25。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）作为出租方租赁的会计处理方法

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

本公司按照附注三、26 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。

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，并按照附注三、11 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。

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，并按照附注三、11 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。

34、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

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
执行《企业会计准则解释第 17 号》 2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。	详见说明	0.00
财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。	详见说明	0.00

执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

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	13%、9%、6%、5%、3%、1%
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
特发技术刚果金有限公司	30%、1%
深圳市特发楼宇科技有限公司	20%
山东省特发商务服务有限公司	25%
深圳市特发餐饮管理有限公司	20%
深圳特发东部服务有限公司	20%
广东特发东部人力资源服务有限公司	20%
特发声通科技服务（武汉）有限公司	20%
四川特发保安服务有限公司	20%
成都特发融汇商业运营管理有限公司	20%

2、税收优惠

①根据财税【2023】第19号《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》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。

②据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第13号），自2022年1月1日至2024年12月31日，对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第6号），自2023年1月1日至2024年12月31日，对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。根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企

业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。本公司之子公司楼宇科技、特发餐饮、特发东部、东部人力、特发声通和四川保安享受上述优惠。

③根据财税【2020】第 23 号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业。本公司之子公司四川特发 2023 年度享受上述优惠。

④根据财税【2023】第 14 号《财政部 税务总局 退役军人事务部公告》规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，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 6000 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。特发服务、子公司特力物业、特发商务、山东商务、湖北政务、口岸服务享受上述优惠。

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	19,917.05	51,341.18
银行存款	541,826,590.82	707,303,659.38
其他货币资金	43,120,529.25	37,501,469.05
合计	584,967,037.12	744,856,469.61
其中：存放在境外的款项总额	2,406,087.54	2,777,826.13

其他说明：

2024 年末受限货币资金金额为 41,197,160.48 元，主要内容为履约保函保证金。

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	83,187,242.94	35,059,246.57

益的金融资产		
其中：		
其中：结构性存款和理财产品	83,187,242.94	35,059,246.57
其中：		
合计	83,187,242.94	35,059,246.57

其他说明：

2024 年末交易性金融资产较 2023 年末增长 1.37 倍，主要是 2024 年公司购买结构性存款增加所致。

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	529,736,507.04	416,485,421.94
1 至 2 年	25,198,549.27	22,273,393.45
2 至 3 年	2,997,916.97	3,350,970.35
3 年以上	8,883,508.73	6,802,234.91
3 至 4 年	8,883,508.73	6,802,234.91
合计	566,816,482.01	448,912,020.65

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	9,156,708.44	1.62%	9,156,708.44	100.00%	0.00	7,546,539.44	1.68%	7,546,539.44	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	557,659,773.57	98.38%	31,082,007.51	5.57%	526,577,766.06	441,365,481.21	98.32%	24,427,771.96	5.53%	416,937,709.25
其中：										
账龄组合	557,659,773.57	98.38%	31,082,007.51	5.57%	526,577,766.06	441,365,481.21	98.32%	24,427,771.96	5.53%	416,937,709.25
合计	566,816,482.01	100.00%	40,238,715.95	7.10%	526,577,766.06	448,912,020.65	100.00%	31,974,311.40	7.12%	416,937,709.25

按单项计提坏账准备：9,156,708.44

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市誉德运营管理有限公司	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	该等公司经营不善，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	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	100.00%	该等公司经营

有限公司						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
深圳星源艾美医疗美容门诊部			1,206,070.00	1,206,070.00	100.00%	该等公司经营不善，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
深圳市瑞驰酒店管理有限公司	611,228.46	611,228.46	611,228.46	611,228.46	100.00%	该等公司经营不善，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
深圳星源艾康血液透析中心			404,099.00	404,099.00	100.00%	该等公司经营不善，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
深圳市科建云数据投资发展有限公司	376,152.46	376,152.46	376,152.46	376,152.46	100.00%	该等公司经营不善，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	188,014.96	188,014.96	100.00%	该等公司经营不善，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
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	45,690.98	45,690.98	100.00%	该等公司经营不善，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
四川卓远时代航空科技有限	3,891.44	3,891.44	3,891.44	3,891.44	100.00%	该等公司经营不善，财务指

公司						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	7,546,539.44	7,546,539.44	9,156,708.44	9,156,708.44		

按组合计提坏账准备： 31,082,007.51

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	529,736,507.04	26,486,825.06	5.00%
1-2 年	23,588,380.27	2,358,838.06	10.00%
2-3 年	2,997,916.97	899,375.10	30.00%
3 年以上	1,336,969.29	1,336,969.29	100.00%
合计	557,659,773.57	31,082,007.51	

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：

☐适用 ☒不适用

（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	
按单项计提坏账准备	7,546,539.44	1,610,169.00	0.00	0.00	0.00	9,156,708.44
按组合计提坏账准备	24,427,771.96	6,612,744.44	0.00	0.00	41,491.11	31,082,007.51
合计	31,974,311.40	8,222,913.44	0.00	0.00	41,491.11	40,238,715.95

（4） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	143,200,537.34		143,200,537.34	25.26%	7,160,026.91
客户二	83,314,416.64		83,314,416.64	14.70%	4,225,109.20
客户三	29,356,205.29		29,356,205.29	5.18%	1,546,211.97
客户四	22,140,975.78		22,140,975.78	3.91%	1,107,048.80
客户五	18,255,235.23		18,255,235.23	3.22%	912,761.76
合计	296,267,370.28		296,267,370.28	52.27%	14,951,158.64

4、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	1,394,413.12	
合计	1,394,413.12	

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	44,166,979.88	55,368,271.92
合计	44,166,979.88	55,368,271.92

(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	26,307,628.15	19,334,581.78
押金保证金	22,019,164.72	39,465,202.27
员工备用金	361,316.94	823,749.43
其他	893,479.23	2,729,191.71
合计	49,581,589.04	62,352,725.19

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	38,364,302.55	49,006,993.11
1 至 2 年	5,107,916.77	6,890,023.50
2 至 3 年	3,367,290.53	2,934,067.49
3 年以上	2,742,079.19	3,521,641.09
3 至 4 年	1,144,802.23	816,479.45
4 至 5 年	781,334.45	2,482,601.73
5 年以上	815,942.51	222,559.91
合计	49,581,589.04	62,352,725.19

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

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	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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)	
2024 年 1 月 1 日余额	2,450,349.64	689,002.35	3,845,101.28	6,984,453.27
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				
——转入第二阶段	-255,368.88	255,368.88		
——转入第三阶段		-336,729.05	336,729.05	
本期计提	-279,857.21	-96,432.99	543,846.52	167,556.32
本期转回			1,740,000.00	1,740,000.00
其他变动	3,071.00	-471.43		2,599.57
2024 年 12 月 31 日余 额	1,918,194.55	510,737.76	2,985,676.85	5,414,609.16

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

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
单位一	应收暂付款	9,113,281.93	1 年以内	18.38%	455,664.10
单位二	押金保证金	5,000,000.00	2-3 年	10.08%	250,000.00
单位三	应收暂付款	3,000,000.00	1 年以内	6.05%	150,000.00
单位四	押金保证金	1,000,000.00	1 年以内	2.02%	300,000.00
单位五	应收暂付款	1,000,000.00	1 年以内	2.02%	50,000.00
合计		19,113,281.93		38.55%	1,205,664.10

6、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	12,636,275.57	100.00%	9,452,472.39	100.00%
合计	12,636,275.57		9,452,472.39	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元		
项目	2024 年 12 月 31 日余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
单位一	891,429.80	7.05
单位二	568,687.59	4.50
单位三	511,238.92	4.05
单位四	499,439.89	3.95
单位五	472,118.00	3.74
合 计	2,942,914.20	23.29

其他说明：

7、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	5,337,872.68	0.00	5,337,872.68	4,801,555.69	0.00	4,801,555.69
合计	5,337,872.68	0.00	5,337,872.68	4,801,555.69	0.00	4,801,555.69

(2) 一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

8、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	533,485,215.73	343,273,601.65
待抵扣增值税进项税额	100,334.64	1,440,973.36
预缴税费	112,413.36	1,510,235.19
合计	533,697,963.73	346,224,810.20

其他说明：

2024 年末其他流动资产较 2023 年末增长 54.14%，主要是 2024 年公司购买大额存单增加所致。

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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	8,235,990.16				4,673,128.00						12,909,118.16	
小计	8,235,990.16				4,673,128.00						12,909,118.16	
合计	8,235,990.16				4,673,128.00						12,909,118.16	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

10、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	67,314,243.49			67,314,243.49
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	67,314,243.49			67,314,243.49
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	18,484,630.76			18,484,630.76
2. 本期增加金额	2,512,246.44			2,512,246.44
(1) 计提或摊销	2,512,246.44			2,512,246.44
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	20,996,877.20			20,996,877.20
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	46,317,366.29			46,317,366.29
2. 期初账面价值	48,829,612.73			48,829,612.73

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	39,390,297.01	49,851,463.60
合计	39,390,297.01	49,851,463.60

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	20,475,015.57	1,716,154.03	81,589,192.73	31,371,710.96	135,152,073.29
2. 本期增加金额	0.00	9,734.51	1,964,311.44	4,551,189.31	6,525,235.26
(1) 购置	0.00	9,734.51	1,964,311.44	4,306,806.57	6,280,852.52
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	244,382.74	244,382.74
3. 本期减少金额	0.00	7,650.00	1,444,503.43	2,333,017.09	3,785,170.52
(1) 处置或报废	0.00	7,650.00	1,444,503.43	2,333,017.09	3,785,170.52
4. 期末余额	20,475,015.57	1,718,238.54	82,109,000.74	33,589,883.18	137,892,138.03
二、累计折旧					
1. 期初余额	5,376,116.32	1,193,174.48	58,337,686.69	20,393,632.20	85,300,609.69
2. 本期增加金额	1,015,372.17	188,545.48	9,413,471.85	6,045,634.56	16,663,024.06
(1) 计提	1,015,372.17	188,545.48	9,413,471.85	6,011,251.82	16,628,641.32
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	34,382.74	34,382.74
3. 本期减少金额	0.00	6,567.98	1,234,937.63	2,220,287.12	3,461,792.73
(1) 处置或报废	0.00	6,567.98	1,234,937.63	2,220,287.12	3,461,792.73
4. 期末余额	6,391,488.49	1,375,151.98	66,516,220.91	24,218,979.64	98,501,841.02
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	14,083,527.08	343,086.56	15,592,779.83	9,370,903.54	39,390,297.01
2. 期初账面价值	15,098,899.25	522,979.55	23,251,506.04	10,978,078.76	49,851,463.60

(2) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

12、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	39,598,751.62	103,444.01	17,746,156.22	57,448,351.85
2. 本期增加金额	12,194,895.80	0.00	0.00	12,194,895.80
(1) 增加	9,267,827.52	0.00	0.00	9,267,827.52
(2) 企业合并转入	2,927,068.28	0.00	0.00	2,927,068.28
3. 本期减少金额	9,769,725.64	103,444.01	0.00	9,873,169.65
4. 期末余额	42,023,921.78	0.00	17,746,156.22	59,770,078.00
二、累计折旧				
1. 期初余额	24,077,294.31	22,487.85	3,045,713.79	27,145,495.95
2. 本期增加金额	9,979,703.52	22,487.85	5,591,519.64	15,593,711.01
(1) 计提	9,199,151.98	22,487.85	5,591,519.64	14,813,159.47
(2) 企业合并转入	780,551.54	0.00	0.00	780,551.54
3. 本期减少金额	7,820,036.46	44,975.70	0.00	7,865,012.16
(1) 处置				
4. 期末余额	26,236,961.37	0.00	8,637,233.43	34,874,194.80
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	15,786,960.41	0.00	9,108,922.79	24,895,883.20
2. 期初账面价值	15,521,457.31	80,956.16	14,700,442.43	30,302,855.90

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

13、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		236,683.40		9,837,607.64	10,074,291.04
2. 本期增加金额		369,306.94		1,233,040.51	1,602,347.45
(1) 购置		369,306.94		1,201,584.89	1,570,891.83
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				31,455.62	31,455.62
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		605,990.34		11,070,648.15	11,676,638.49
二、累计摊销					
1. 期初余额		236,683.40		3,062,318.08	3,299,001.48
2. 本期增加金额		15,387.80		1,159,374.76	1,174,762.56
(1) 计提		15,387.80		1,156,040.03	1,171,427.83
(2) 企业合并增加				3,334.73	3,334.73
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		252,071.20		4,221,692.84	4,473,764.04
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		353,919.14		6,848,955.31	7,202,874.45
2. 期初账面 价值		0.00		6,775,289.56	6,775,289.56

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%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
四川特发综合能源服务有限公司	19,284,514.69					19,284,514.69
成都特发融汇商业运营管理有限公司		2,265,111.36				2,265,111.36
合计	19,284,514.69	2,265,111.36				21,549,626.05

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
四川特发与商誉相关的资产组	评估范围为商誉相关的固定资产、使用权资产、资产、无形资产、长期待摊费用	上述资产为特发服务收购四川特发时四川特发所持有的可识别资产	是
特发融汇与商誉相关的资产组	评估范围为商誉相关的固定资产、资产、无形资产、长期待摊费用	上述资产为特发服务收购特发融汇时成都融汇所持有的可识别资产	

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
			—

其他说明

(3) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
四川特发	76,031,334.36	81,200,000.00	0.00	5	收入增长率：— 1.27%—0%； 利润率： 3.54%— 7.18%；折 现率： 16.14%	①收入增长率、利润率：根据公 司以前年度的经营业 绩、增长 率、行业水 平以及管理 层对市场发 展的预期② 折现率：反 映当前市场 货币时间价 值和相关资 产组特定风 险的税后利 率	收入增长 率：0%、； 利润率： 3.54%；折 现率： 16.14%
特发融汇	6,254,202.00	9,290,000.00	0.00	5	收入增长 率：0.18%— 37.20%；利 润率： 2.69%— 9.43%；折 现率： 15.36%	①收入增长 率、利润 率：根据公 司以前年度 的经营业 绩、增长 率、行业水 平以及管理 层对市场发 展的预期② 折现率：反 映当前市场 货币时间价 值和相关资 产组特定风 险的税后利 率	收入增长 率：0%、； 利润率： 2.69%；折 现率： 15.36%
合计	82,285,536.36	90,490,000.00	0.00				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(4) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

15、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	7,105,452.04	664,682.95	1,889,162.26	0.00	5,880,972.73
其他	276,431.24	2,490,366.92	2,389,277.39	0.00	377,520.77
合计	7,381,883.28	3,155,049.87	4,278,439.65	0.00	6,258,493.50

其他说明：

16、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	45,219,323.79	11,023,079.54	37,407,215.63	9,030,004.31
租赁负债	28,456,924.22	6,284,393.50	33,277,920.21	6,039,810.51
合计	73,676,248.01	17,307,473.04	70,685,135.84	15,069,814.82

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	12,688,968.95	3,172,242.23	19,123,806.53	2,868,570.98
使用权资产	24,895,883.20	5,417,406.05	29,474,999.47	5,252,220.86
定期利息	9,126,140.30	2,281,535.08	0.00	0.00
理财产品公允价值变动	187,242.94	46,810.74	0.00	0.00
合计	46,898,235.39	10,917,994.10	48,598,806.00	8,120,791.84

(3) 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	7,599,746.44	9,707,726.60	5,252,220.86	9,817,593.96
递延所得税负债	7,599,746.44	3,318,247.66	5,252,220.86	2,868,570.98

(4) 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	434,001.32	1,551,549.04
可抵扣亏损	4,283,684.65	2,431,929.85
合计	4,717,685.97	3,983,478.89

(5) 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
2024	0.00	1,150,019.26	
2025	0.00	0.00	
2026	0.00	0.00	
2027	0.00	0.00	
2028	1,227,228.50	1,281,910.59	
2029	3,056,456.15		
合计	4,283,684.65	2,431,929.85	

其他说明：

17、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	41,197,160.48	41,197,160.48	使用权受限	履约保函、保证金等	36,318,589.41	36,318,589.41	使用权受限	履约保函
合计	41,197,160.48	41,197,160.48			36,318,589.41	36,318,589.41		

其他说明：

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付服务款	317,887,338.43	232,791,769.00
合计	317,887,338.43	232,791,769.00

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,541,261.94	3,746,261.94
其他应付款	126,249,667.23	107,087,941.98

合计	127,790,929.17	110,834,203.92
----	----------------	----------------

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,541,261.94	3,746,261.94
合计	1,541,261.94	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：

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	未支付原因
国维（武汉）管理服务有限公司	1,541,261.95	因业务拓展资金需求，暂未支付

(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	40,521,123.01	40,154,456.60
代收代付款	28,828,469.20	29,348,019.85
关联方往来款	5,049,511.66	114,461.19
其他	51,850,563.36	37,471,004.34
合计	126,249,667.23	107,087,941.98

其他说明：

20、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	27,087,118.13	45,358,134.65
政务服务费	3,763,618.21	3,557,929.11
合计	30,850,736.34	48,916,063.76

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

21、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	197,355,195.06	1,116,809,967.27	1,124,406,968.64	189,758,193.69

二、离职后福利-设定提存计划	3,168,307.34	105,264,040.99	105,736,713.67	2,695,634.66
三、辞退福利	0.00	5,586,795.53	5,586,795.53	0.00
合计	200,523,502.40	1,227,660,803.79	1,235,730,477.84	192,453,828.35

(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	195,046,453.48	1,011,210,119.50	1,018,528,276.06	187,728,296.92
2、职工福利费	61,210.00	10,790,593.76	10,703,527.21	148,276.55
3、社会保险费	691,809.08	47,970,462.41	47,979,630.11	682,641.38
其中：医疗保险费	616,228.70	44,311,834.92	44,297,455.86	630,607.76
工伤保险费	72,418.50	2,497,716.49	2,520,323.29	49,811.70
生育保险费	3,161.88	1,160,911.00	1,161,850.96	2,221.92
4、住房公积金	7,143.77	28,579,984.08	28,503,960.84	83,167.01
5、工会经费和职工教育经费	1,548,578.73	18,258,807.52	18,691,574.42	1,115,811.83
合计	197,355,195.06	1,116,809,967.27	1,124,406,968.64	189,758,193.69

(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	2,705,755.44	98,369,541.37	99,717,997.83	1,357,298.98
2、失业保险费	96,263.90	3,947,086.58	3,994,977.89	48,372.59
3、企业年金缴费	366,288.00	2,947,413.04	2,023,737.95	1,289,963.09
合计	3,168,307.34	105,264,040.99	105,736,713.67	2,695,634.66

其他说明：

22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	14,004,597.72	13,707,076.45
企业所得税	17,767,571.62	12,501,914.84
个人所得税	2,497,001.51	1,778,983.86
城市维护建设税	401,009.96	293,165.50
教育费附加	173,398.14	143,817.78
地方教育附加	116,620.08	91,257.28
印花税	17,779.03	77,762.37
其他税费	9,726.01	5,786.22

合计	34,987,704.07	28,599,764.30
----	---------------	---------------

其他说明：

23、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	14,181,195.15	12,557,935.58
一年内到期的预收长期物业管理费	1,037,735.88	1,037,735.88
合计	15,218,931.03	13,595,671.46

其他说明：

24、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	650,894.79	1,417,237.95
合计	650,894.79	1,417,237.95

短期应付债券的增减变动：

25、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	29,507,245.67	36,698,847.71
减：未确认融资费用	-1,050,321.45	-2,660,963.59
减：一年内到期的租赁负债	-14,181,195.15	-12,557,935.58
合计	14,275,729.07	21,479,948.54

其他说明：

2024 年末租赁负债较 2023 年末下降 33.54%，主要是 2024 年存在租赁提前终止所致。

26、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	2,767,295.41	3,805,031.29
合计	2,767,295.41	3,805,031.29

其他说明：

27、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	169,000,00						169,000,00

	0.00						0.00
--	------	--	--	--	--	--	------

其他说明：

28、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）	390,620,537.79			390,620,537.79
合计	390,620,537.79			390,620,537.79

29、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	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-72,502.65					-51,095.68		-123,598.33
外币财务报表折算差额	-72,502.65					-51,095.68		-123,598.33
其他综合收益合计	-72,502.65					-51,095.68		-123,598.33

30、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	46,287,041.67	10,149,433.90		56,436,475.57
合计	46,287,041.67	10,149,433.90		56,436,475.57

本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，按本期净利润 10%提取法定盈余公积金。

31、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	423,709,404.17	348,367,797.50

调整后期初未分配利润	423,709,404.17	348,367,797.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	121,638,011.00	120,148,853.08
减：提取法定盈余公积	10,149,433.90	11,007,246.41
应付普通股股利	37,180,000.00	33,800,000.00
期末未分配利润	498,017,981.27	423,709,404.17

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 0.00 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。

32、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	2,862,809,790.37	2,525,758,540.11	2,443,458,503.28	2,146,254,310.89
其他业务	806,161.26	535,160.25	4,142,676.53	2,999,506.73
合计	2,863,615,951.63	2,526,293,700.36	2,447,601,179.81	2,149,253,817.62

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

☐是 ☒否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		主营业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型					2,863,615,951.63	2,526,293,700.36	2,863,615,951.63	2,526,293,700.36
其中：								
综合物业管理服务					2,363,868,863.81	2,171,281,424.73	2,363,868,863.81	2,171,281,424.73
政务服务					286,458,311.01	248,430,842.33	286,458,311.01	248,430,842.33
增值服务					212,482,615.55	106,046,273.05	212,482,615.55	106,046,273.05
其他业务					806,161.26	535,160.25	806,161.26	535,160.25
按经营地区分类								
其中：								
东北					2,553,035.82	2,141,154.53	2,553,035.82	2,141,154.53
华东					641,771,779.67	589,858,207.99	641,771,779.67	589,858,207.99
华北					115,460,924.75	99,771,249.37	115,460,924.75	99,771,249.37

华中					431,067,692.24	379,938,779.48	431,067,692.24	379,938,779.48
华南					1,297,259,423.63	1,111,977,683.30	1,297,259,423.63	1,111,977,683.30
西南					360,784,646.31	330,150,218.30	360,784,646.31	330,150,218.30
西北					1,346,227.96	1,227,336.81	1,346,227.96	1,227,336.81
海外					13,372,221.25	11,229,070.58	13,372,221.25	11,229,070.58
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：								
在某段时间确认收入					2,863,615,951.63	2,526,293,700.36	2,863,615,951.63	2,526,293,700.36
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计								

33、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	6,139,001.36	5,711,917.89
教育费附加	2,792,624.32	2,468,489.90
房产税	704,659.21	641,155.16
土地使用税	3,107.08	2,791.36
车船使用税	180,889.30	93,896.85
印花税	140,682.87	253,662.03
地方教育费附加	1,867,639.92	1,636,039.18
水利基金	31,058.53	28,825.23
文化事业建设费	223.20	0.00
合计	11,859,885.79	10,836,777.60

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	110,579,345.14	99,992,312.74
折旧与摊销	9,308,612.39	6,762,797.46
中介机构服务费	4,134,760.14	3,954,956.67
租赁费	2,760,539.41	2,098,333.99
办公及会务费	1,891,528.40	1,980,052.89
招待费	1,403,654.80	1,537,704.42
差旅费	1,296,789.73	742,131.90
交通费	863,962.35	728,678.47
通讯费	264,144.94	479,081.80
保险费	192,855.02	209,090.70
其他	9,622,036.36	10,675,051.47
合计	142,318,228.68	129,160,192.51

35、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,663,612.65	13,297,884.27
中标服务费及广告宣传费	1,698,245.30	2,020,563.87
办公及会务费	1,160,409.85	1,253,669.80
招待费	784,751.06	709,157.17
差旅费	552,945.11	907,833.25
交通及汽车费	30,803.19	34,707.56
其他	682,214.44	281,849.62
合计	17,572,981.60	18,505,665.54

36、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	4,391,069.23	4,920,852.98
办公费	498,879.92	31,478.67
折旧费	119,165.98	16,883.48
材料费	0.00	149,495.09
合计	5,009,115.13	5,118,710.22

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	868,819.11	1,243,858.20
其中：租赁负债利息支出	868,819.11	1,223,538.74
减：利息收入	6,181,930.88	7,227,718.85
利息净支出	-5,313,111.77	-5,983,860.65
汇兑净损失	0.00	0.00
银行手续费及其他	1,841,469.63	1,247,555.78
合计	-3,471,642.14	-4,736,304.87

38、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	3,560,435.10	7,851,603.57
直接计入当期损益的政府补助	3,560,435.10	7,851,603.57
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	2,218,165.14	10,296,183.68
其中：个税扣缴税款手续费	382,625.07	324,872.91
进项税加计扣除	15,875.24	5,115,236.67
小规模企业增值税免征	312,724.90	399,512.97
招用自主就业退役士兵税收优惠	706,550.29	1,775,141.75
附加税减免	800,389.64	2,681,419.38
合计	5,778,600.24	18,147,787.25

39、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	187,242.94	59,246.57
合计	187,242.94	59,246.57

40、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	4,673,128.00	2,604,434.07
交易性金融资产在持有期间的投资收益	15,421,717.51	10,446,387.80
合计	20,094,845.51	13,050,821.87

41、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-8,222,913.44	3,710,475.22
其他应收款坏账损失	1,572,443.68	-2,566,332.69
合计	-6,650,469.76	1,144,142.53

42、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	223,147.28	153,199.56
其中：固定资产	112,535.35	153,199.56
使用权资产	110,611.93	0.00
合计	223,147.28	153,199.56

43、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
非流动资产毁损报废利得	75,623.88	0.00	75,623.88
罚没收入	37,324.82	737,741.98	37,324.82
其他	16,933.19	120,077.18	16,933.19
合计	129,881.89	857,819.16	129,881.89

44、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	20,500.00		20,500.00
罚款支出	1,273,361.46	1,070,098.02	1,273,361.46
非流动资产毁损报废损失	244,687.49	5,356.38	244,687.49
其他	20,196.59	34,718.06	20,196.59
合计	1,558,745.54	1,110,172.46	1,558,745.54

45、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	48,601,778.52	42,082,894.20
递延所得税费用	560,671.92	-4,821.39
合计	49,162,450.44	42,078,072.81

(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	182,238,184.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	45,559,546.19
子公司适用不同税率的影响	-272,780.14
调整以前期间所得税的影响	2,711,017.55
非应税收入的影响	-1,168,282.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	909,046.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-160,294.13
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	819,489.84
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	1,604,926.17
安置残疾人员就业工资加计扣除	-840,219.96
所得税费用	49,162,450.44

46、其他综合收益

详见附注七、35 其他综合收益。

47、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

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	366,666.41	4,690,028.04
政府补助	3,560,435.10	8,176,476.48
利息收入	6,175,228.14	4,427,752.10
往来款及其他	5,339,496.97	10,763,816.73
合计	15,441,826.62	28,058,073.35

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	17,446,037.55	19,154,063.98
付现费用	28,272,971.64	29,004,189.45
往来款及其他	8,285,931.52	10,293,677.76
合计	54,004,940.71	58,451,931.19

(2) 与投资活动有关的现金

收到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
理财产品到期赎回	753,675,196.67	400,000,000.00
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,089,405.96	24,968,900.85
合计	755,764,602.63	424,968,900.85

收到的重要的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
结构性存款到期赎回	480,000,000.00	1,390,000,000.00
合计	480,000,000.00	1,390,000,000.00

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
购买理财产品	934,496,127.60	628,955,134.26
合计	934,496,127.60	628,955,134.26

支付的重要的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
购买结构性存款	528,000,000.00	1,160,000,000.00
合计	528,000,000.00	1,160,000,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金

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	14,473,329.37	11,953,075.22
保函保证金	1,603,300.19	36,318,589.41
合计	16,076,629.56	48,271,664.63

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
租赁负债	21,479,948.54		9,306,981.26	14,473,329.37	2,037,871.36	14,275,729.07
一年内到期的非流动负债	13,595,671.46		1,623,259.57			15,218,931.03
应付股利	3,746,261.94			2,205,000.00		1,541,261.95
合计	38,821,881.94		10,930,240.83	16,678,329.37	2,037,871.36	31,035,922.05

48、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	133,075,734.33	129,687,092.86
加：资产减值准备	6,650,469.76	-1,144,142.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,140,887.76	13,788,384.87
使用权资产折旧	14,813,159.47	11,519,271.84
无形资产摊销	1,171,427.83	970,299.49
长期待摊费用摊销	4,278,439.65	2,817,792.31
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）	-223,147.28	-153,199.56
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	169,063.61	5,356.38
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-187,242.94	-59,246.57
财务费用（收益以“－”号填列）	868,819.11	-1,556,108.55

投资损失（收益以“－”号填列）	-20,094,845.51	-13,050,821.87
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	110,995.24	386,369.11
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	449,676.68	-391,190.49
存货的减少（增加以“－”号填列）	-536,316.99	-27,591.70
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-105,133,325.21	35,637,210.92
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	67,838,971.43	33,896,108.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	122,392,766.94	212,325,585.40
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	543,769,876.64	708,537,880.20
减：现金的期初余额	708,537,880.20	554,759,077.37
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	-164,768,003.56	153,778,802.83

（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	543,769,876.64	708,537,880.20
其中：库存现金	19,917.05	51,341.18
可随时用于支付的银行存款	541,821,090.82	707,303,659.38
可随时用于支付的其他货币资金	1,928,868.77	1,182,879.64
三、期末现金及现金等价物余额	543,769,876.64	708,537,880.20

（3） 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
履约保证金存款	41,191,660.48	36,318,589.41	长期保函保证金
保证金	5,500.00		保证金
合计	41,197,160.48	36,318,589.41	

49、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

50、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	10,344.34	7.18840	74,359.26
欧元			
港币			
宽扎	299,323,270.90	0.00779	2,331,728.28
合计			2,406,087.54
应收账款			
其中：美元	316,121.78	7.18840	2,272,409.80
欧元			
港币			
宽扎	150,774,407.65	0.00779	1,174,532.64
合计			3,446,942.44
其他应收款			
其中：美元	75.00	7.18840	539.13
宽扎	11,472,098.36	0.00779	89,367.65
合计			89,906.78
应付账款			
其中：美元	73,682.45	7.18840	529,658.92
宽扎	12,335,349.89	0.00779	96,092.38
合计			625,751.30
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

(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

子公司特发技术刚果金有限公司经营地为刚果金，记账本位币为美元，子公司特发服务安哥拉有限公司，经营地为安哥拉，记账本位币为宽扎。

51、租赁

(1) 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额
☐适用 ☒不适用
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用
☐适用 ☒不适用
涉及售后租回交易的情况

项 目	2024 年度金额
本期计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	31,736,909.39
租赁负债的利息费用	868,819.11
与租赁相关的总现金流出	34,158,382.18

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁
☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	806,161.26	
合计	806,161.26	

作为出租人的融资租赁
☐适用 ☒不适用
未来五年每年未折现租赁收款额
☐适用 ☒不适用
未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

52、其他

八、研发支出

1、符合资本化条件的研发项目

2、重要外购在研项目

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
成都特发融汇商业运营管理有限公司	2024 年 06 月 30 日	2,991,000.00	51.00%	非同一控制下收购	2024 年 06 月 30 日	股东会决议通过	2,938,354.63	87,642.31	305,542.22

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	成都特发融汇商业运营管理有限公司
--现金	2,991,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	2,991,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	733,988.64
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	2,265,111.36

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	成都特发融汇商业运营管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	2,089,405.96	2,089,405.96

应收款项	847,430.30	847,430.30
存货		
固定资产	210,000.00	222,963.78
无形资产	24,786.16	27,598.24
其他应收款	101,325.95	101,325.95
预付账款	398,098.70	398,098.70
使用权资产	1,853,809.92	1,853,809.92
无形资产	28,120.89	24,786.16
递延所得税资产	1,127.88	646.43
负债：		
借款		
应付款项	753,877.42	753,877.42
递延所得税负债		
合同负债	1,870.00	1,870.00
应付职工薪酬	42,824.61	42,824.61
应交税费	168,914.37	168,914.37
其他应付款	1,305,835.76	1,305,835.76
一年内到期的非流动负债	580,291.18	580,291.18
租赁负债	1,236,512.85	1,236,512.85
净资产	1,439,193.41	1,448,341.01
减：少数股东权益		
取得的净资产	1,439,193.41	1,448,341.01

(4) 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

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	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	10,000,000 .00	广东深圳	广东深圳	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	7,050,000. 00	广东深圳	广东深圳	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	4,800,000. 00	广东深圳	广东深圳	服务业	100.00%		设立
深圳特发商 务有限公司	5,000,000. 00	广东深圳	广东深圳	服务业	100.00%		设立
特发技术刚	6,767.10	刚果金	刚果金	服务业	100.00%		设立

果金有限公司							
深圳市特发餐饮管理有限公司	3,000,000.00	广东深圳	广东深圳	服务业	100.00%		设立
深圳市特发政务服务有限公司	12,000,000.00	广东深圳	广东深圳	服务业	51.00%		设立
特发政务服务（天津）有限公司	2,000,000.00	天津	天津	服务业	51.00%		设立
山东省特发商务服务有限公司	5,000,000.00	山东济南	山东济南	服务业	51.00%		设立
深圳特发东部服务有限公司	5,000,000.00	广东深圳	广东深圳	服务业	55.00%		设立
广东特发东部人力资源服务有限公司	5,000,000.00	广东深圳	广东深圳	服务业		55.00%	设立
深圳市特发口岸服务有限公司	5,000,000.00	广东深圳	广东深圳	服务业	100.00%		设立
特发声通科技服务（武汉）有限公司	5,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	服务业	51.00%		设立
四川特发综合能源服务有限公司	26,122,448.98	四川成都	四川成都	服务业	51.00%		非同一控制下企业合并
四川特发保安服务有限公司	1,000,000.00	四川成都	四川成都	服务业		51.00%	非同一控制下企业合并
湖北特发政务服务有限公司	8,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	服务业	51.00%		分立
特发服务安哥拉有限公司	6,762.60	安哥拉	安哥拉	服务业	100.00%		设立
成都特发融汇商业运营管理有限公司	10,000,000.00	四川成都	四川成都	服务业	51.00%		非同一控制下企业合并

(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%	8,562,920.95		30,703,147.05
四川特发综合能源服务有限公司	49.00%	1,932,941.83	4,410,000.00	65,473,276.59

(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服务有限公司	91,590,548.43	1,019,567.99	92,610,116.42	32,853,528.22	38,682.57	32,892,210.79	97,442,392.39	1,127,034.02	98,569,426.41	56,314,495.40	12,374.26	56,326,869.66
四川特发综合能源服务有限公司	152,509,872.31	38,437,580.94	190,947,453.25	59,161,732.03	7,166,789.41	66,328,521.44	161,201,572.63	52,814,722.43	214,016,295.06	72,029,142.44	12,313,000.06	84,342,142.50

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服务有限公司	192,510,623.86	17,475,348.88	17,475,348.88	-39,626.06	219,270,439.89	17,572,470.37	17,572,470.37	13,354,451.05
四川特发综合能源服务有限公司	269,748,574.30	3,944,779.25	3,944,779.25	20,036,297.14	116,640,869.52	820,259.79	820,259.79	11,150,793.23

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：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	12,909,118.16	8,235,990.16
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	4,673,128.00	2,604,434.07
--综合收益总额	4,673,128.00	2,604,434.07

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用
未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因
☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	3,560,435.10	7,851,603.57

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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、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其他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 52.27%（比较期：57.24%）；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 38.55%（比较期：32.22%）。

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。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

项目	2024 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	317,887,338.43	-	-	-
其他应付款	127,790,929.17	-	-	-
一年内到期的非流动负债	15,218,931.03	-	-	-
租赁负债	-	9,700,834.06	2,039,680.46	1,355,444.58
合计	460,897,198.63461,353,659.82	9,700,834.06	2,039,680.46	1,355,444.58

（续上表）

项 目	2023 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	232,791,769.00	-	-	-
其他应付款	110,834,203.92	-	-	-
一年内到期的非流动负债	12,557,935.58	-	-	-
租赁负债	-	11,779,241.12	7,944,783.48	1,755,923.94
合计	460,897,198.63	11,779,241.12	7,944,783.48	1,755,923.94

1. 市场风险

（1）外汇风险

本公司的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本公司承受汇率风险主要与以美元和宽扎计价的借款有关，除本公司设立境外的下属子公司使用美元和宽扎计价结算外，本公司的其他主要业务以人民币计价结算。

①截至 2024 年 12 月 31 日，本公司各外币资产负债项目的主要外汇风险敞口如下（出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算）：

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

敏感性分析

于 2024 年 12 月 31 日，在其他风险变量不变的情况下，如果当日人民币对于美元等外币升值或贬值 10%，那么本公司当年的净利润将减少或增加 53.17 万元。

（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。

本公司总部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。

2、金融资产

（1）转移方式分类

☐适用 ☒不适用

（2）因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

（3）继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

十三、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		83,187,242.94		83,187,242.94
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		83,187,242.94		83,187,242.94
（4）结构性存款及理财产品		83,187,242.94		83,187,242.94
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第二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

第二层次公允价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，采用估值技术和重要参数的定性和定量信息。第二层次输入值包括：1）活跃市场中类似资产或负债的报价；2）非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4）市场验证的输入值等。

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。

十四、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	617,940.60 万元人民币	48.75%	48.75%

		经营等			
--	--	-----	--	--	--

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	617,940.60 万元人民币	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)	39.6875	深圳市国资委
		中国长城资产管理股份有限公司	28.7143	财政部
		深圳市投资控股有限公司	19.8509	深圳市国资委
		中国东方资产管理股份有限公司	7.7329	财政部
		广东省财政厅	4.0144	财政部
合计		—	100.00	—

深圳市特发集团有限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国资委。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、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十、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

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
深圳市特发信息股份有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力（集团）股份有限公司	受同一控股股东控制
深圳市中天实业有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发工程管理有限责任公司	受同一控股股东控制
深圳特发华日汽车企业有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发地产有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小额贷款有限公司	受同一控股股东控制

深圳市汽车工业贸易有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	受同一控股股东控制
荆州市特发置地有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	受同一控股股东控制
广东特发信息光缆有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发信息数据科技有限公司	受同一控股股东控制
深圳市长龙铁路电子工程有限公司	受同一控股股东控制
深圳华丽装修家私企业公司	受同一控股股东控制
深圳市海洋世界有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	受同一控股股东控制
特发信息光纤（东莞）有限公司	受同一控股股东控制
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	受同一控股股东控制
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	受同一控股股东控制
深圳市光明特发置地有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力行投资有限公司	受同一控股股东控制
深圳市汽车工业贸易总公司	受同一控股股东控制
深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	受同一控股股东控制
深圳特发东智科技有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发华辉石油有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司深圳美高梅酒店	受同一控股股东控制
深圳市特发特力房地产有限公司	受同一控股股东控制
深圳特力吉盟投资有限公司	受同一控股股东控制公司的参股公司
江苏南通三建集团股份有限公司	持有本公司 9.00%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	331,459.68	391,453.35	否	391,453.35
深圳市特发信息 股份有限公司	管理及水电费	81,687.39	92,102.75	否	92,102.75
深圳市特发工程 管理有限责任公 司	工程维护费	986,223.44	1,082,524.65	否	1,082,524.65
深圳市华日丰田 汽车销售服务有 限公司	车辆维修		1,126.55	否	0
深圳市特力（集 团）股份有限公 司	办公区物业管理	27,312.00	10,000,000.00	否	1,126.55
深圳市中天实业 有限公司	办公区物业管理	22,098.11	10,000,000.00	否	0

深圳市特发建设服务有限公司	服务费	211,853,041.80	10,000,000.00	否	0
深圳市特发地产有限公司	服务费	33,240.00	250,000,000.00	否	0
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	服务费	63,358.50	10,000,000.00	否	0
深圳市特发集团有限公司	服务费	28,301.89	10,000,000.00	否	0

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	10,586,910.86	9,969,633.71
深圳特力吉盟投资有限公司	物业管理服务	9,794,687.06	9,157,153.60
深圳市特发信息股份有限公司	物业管理服务	7,028,252.68	8,192,512.54
深圳市特发信息股份有限公司	技术服务费	629,150.94	0
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	物业管理服务	823,402.83	1,628,367.03
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	物业管理服务	2,526,942.42	2,451,320.68
深圳市特发工程管理有限责任公司	物业管理服务	2,087,171.55	2,087,139.62
深圳特发华日汽车企业有限公司	物业管理服务	1,698,113.21	1,698,113.20
广东特发信息光缆有限公司	物业管理服务	864,822.43	843,980.90
荆州市特发置地有限公司	物业管理服务	0	31,988.42
深圳市汽车工业贸易有限公司	物业管理服务	1,536,446.26	1,570,519.97
深圳市特力（集团）股份有限公司	物业管理服务	10,331,307.21	7,309,687.62
深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	技术服务费	18,867.92	188,679.25
深圳市特力（集团）股份有限公司	停车费	0	181,132.08
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	329,305.44	329,305.44
深圳市长龙铁路电子工程有限公司	物业管理服务	87,460.39	76,731.72
深圳市特发信息数据科技有限公司	物业管理服务	2,184,158.50	1,271,326.47
深圳市特发小额贷款有限公司	物业管理服务	849,757.04	201,751.16
深圳市特发小额贷款有限公司	技术服务费	94,339.62	0
深圳市海洋世界有限公司	物业管理服务	0	738,993.72
深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	物业管理服务	0	196,981.12
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	物业管理服务	40,871,555.00	6,328,091.87
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	技术服务费	132,075.47	0
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	物业管理服务	23,959.43	121,186.95
特发信息光纤（东莞）有限公司	物业管理服务	162,827.12	165,558.35
深圳市光明特发置地有限公司	物业管理服务	1,371,598.04	605,504.42
深圳华丽装修家私企业公司	物业管理服务	143,388.72	133,032.86
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	物业管理服务	928,688.83	232,172.21
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	技术服务费	94,150.94	0
深圳市特力行投资有限公司	技术服务	0	47,693.75
深圳市特发集团有限公司	技术服务费	698,113.21	70,420.99
深圳市特发集团有限公司	物业管理服务	169,010.38	0
深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	技术服务费	94,339.62	0
深圳特发东智科技有限公司	物业管理服务	1,363,632.54	0
深圳市特发地产有限公司	技术服务费	195,283.02	0
深圳市特发华辉石油有限公司	技术服务费	103,773.58	0
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司深圳美高梅酒店	物业管理服务	624,560.43	0
关联自然人	物业管理服务	44,430.82	43,476.71

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市特发信息股份有限公司	经营租赁	26,422.02	0.00

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
深圳市特发工程管理有限公司	办公场所	631,426.41	0			2,307,787.53	2,646,617.07	226,974.70	329,266.68		
深圳市特发地产有限公司	停车场	735,204.00					735,204.00		25,507.22		
深圳市特力（集团）股份有限公司	员工宿舍	40,972.00	23,488.00			13,100.00	31,440.00	800.23	1,983.62		60,104.02
深圳市特发集团有限公司	文星二商场					587,544.00	559,565.76	28,182.28	52,506.12		
深圳市中天实业有限公司	办公场所					133,921.55	96,901.36	16,169.74	12,124.18		530,861.64
深圳市特发信息股份有限公司	宿舍					30,000.00	36,000.00	1,584.96	2,346.88		
深圳市特发信息股份有限公司	宿舍					195,743.44	180,103.16	9,404.55	10,808.88	317,348.76	
深圳市汽车工业贸易有限公司	宿舍	22,372.00	15,980.00			89,144.00	64,018.50	3,211.88	4,525.52	73,307.60	139,868.01
深圳市中天实	停车场	2,884,466.19	2,885,565.33								

业有限 公司											
深圳市 特力 （集 团）股 份有限 公司	停车场	1,208, 953.00	0								
深圳市 特发特 力房地 产有限 公司	宿舍					6,363. 00		487.22		20,849 .56	

(3) 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	9,013,897.00	11,220,270.00

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	深圳市特发信息股份有限公司	1,309,869.93	65,493.50	794,782.81	39,739.14
应收账款	荆州市特发置地有限公司	33,907.72	1,695.39	33,907.72	1,695.39
应收账款	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	393,151.75	19,657.59	182,801.75	9,140.09
应收账款	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	226,472.75	11,323.64	219,876.46	10,993.82
应收账款	深圳市中天实业有限公司	3,224,576.28	161,228.81	2,715,919.02	135,795.95
应收账款	广东特发信息光缆有限公司	77,338.62	3,866.93	151,280.48	7,564.02
应收账款	深圳市特力（集团）股份有限公司	920,923.06	46,046.15	827,254.17	41,362.71
应收账款	深圳市长龙铁路电子工程有限公司	40,427.00	2,021.35	5,809.00	290.45
应收账款	中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	29,088.65	1,454.43	58,177.30	2,908.87
应收账款	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	18,821,327.87	941,066.39	2,714,524.56	135,726.23
应收账款	特发信息光纤（东莞）有限公	13,839.95	692	29,542.00	1,477.10

	司				
应收账款	深圳特发华日汽车企业有限公司	150,000.00	7,500.00	150,000.00	7,500.00
应收账款	深圳市海洋世界有限公司	0	0	235,000.00	11,750.00
应收账款	深圳市汽车工业贸易有限公司	271,438.84	13,571.94	275,184.80	13,759.24
应收账款	深圳市光明特发置地有限公司	245,454.10	12,272.71	473,700.00	23,685.00
应收账款	深圳市特发小额贷款有限公司	52,837.00	2,641.85	0	0
应收账款	深圳市特发信息数据科技有限公司	188,468.00	9,423.40	197,400.00	9,870.00
应收账款	深圳市特力行投资有限公司	0	0	102,000.00	5,100.00
应收账款	深圳特力吉盟投资有限公司	0	0	15,064.21	753.21
应收账款	深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	82,034.08	4,101.70	0	0
应收账款	深圳市特发集团有限公司	44,787.75	2,239.39	0	0
应收账款	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司深圳美高梅酒店	450,800.05	22,540.00	0	0
应收账款	深圳特发东智科技有限公司	104,074.29	5,203.71	0	0
其他应收款	深圳市特发信息股份有限公司	245,529.00	169,768.45	221,600.00	11,080.00
其他应收款	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	100,000.00	30,000.00	100,000.00	5,000.00
其他应收款	深圳市特发集团有限公司	25,620.45	1,281.02	14,505.25	725.26
其他应收款	深圳市特发工程管理有限公司	234,705.40	23,470.54	234,705.40	11,735.27
其他应收款	深圳市特力（集团）股份有限公司	9,012.00	2,997.20	9,012.00	450.6
其他应收款	深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	102,924.00	30,877.20	102,924.00	5,146.20
其他应收款	深圳市特发建设服务有限公司	1,464,936.36	73,871.85	12,500.55	625.03
其他应收款	深圳市汽车工业贸易有限公司	18,586.00	1,858.60	18,586.00	929.3
其他应收款	深圳市中天实业有限公司	40,992.00	4,099.20	40,992.00	2,049.60
其他应收款	深圳市特发特力房地产有限公司	1,818.00	90.9	0	0

（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	深圳市特发工程管理有限责任公司	0	870,677.88
应付账款	深圳市特发地产有限公司	155,774.00	61,267.00
应付账款	深圳市中天实业有限公司	695,324.56	738,222.82
应付账款	深圳华丽装修家私企业公司	0	282,243.40
应付账款	深圳市特发建设服务有限公司	31,142,565.74	0
应付账款	深圳市特力（集团）股份有限公司	322,602.22	0
应付账款	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	63,358.50	0
其他应付款	深圳市特发建设服务有限公司	29,840.54	21,510.34
其他应付款	深圳市特发地产有限公司	1,151,598.60	382,568.40
其他应付款	深圳市特发工程管理有限责任公司	206,810.00	157,188.00
其他应付款	深圳市特发信息股份有限公司	3,973.87	0
其他应付款	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	2,837,900.41	0

十五、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

4、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

十六、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 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

(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。

十七、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0
拟分配每 10 股分红股（股）	2.5
拟分配每 10 股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	2.5
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	0
利润分配方案	根据公司 2025 年 4 月 17 日第二届董事会第二十九次会议审议通过的 2024 年度利润分配预案，以 169,000,000.00 股

十八、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	2,363,868,863.81	286,458,311.01	212,482,615.55	0.00	2,862,809,790.37
主营业务成本	2,171,281,424.73	248,430,842.33	106,046,273.05	0.00	2,525,758,540.11

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	399,547,325.39	313,643,563.25
1 至 2 年	21,962,573.57	18,801,071.28
2 至 3 年	2,878,273.85	2,031,542.72
3 年以上	7,489,980.37	6,383,117.05
3 至 4 年	7,489,980.37	6,383,117.05
合计	431,878,153.18	340,859,294.30

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	6,935,310.98	2.03%	6,935,310.98	100.00%	0.00	6,935,310.98	2.03%	6,935,310.98	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	424,942,842.20	98.40%	23,451,865.97	5.52%	401,490,976.23	333,923,983.32	97.97%	18,163,658.85	5.44%	315,760,324.47
其中：										
1. 账龄组合	422,144,655.84	97.75%	23,451,865.97	5.56%	398,692,789.87	325,192,126.66	95.40%	18,163,658.85	5.59%	307,028,467.81
2. 合并范围内关联往来组合	2,798,186.36	0.65%		0.00%	2,798,186.36	8,731,856.66	2.57%		0.00%	8,731,856.66
合计	431,878,153.18	100.00%	30,387,176.95	7.04%	401,490,976.23	340,859,294.30	100.00%	25,098,969.83	7.36%	315,760,324.47

按单项计提坏账准备：6,935,310.98

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市誉德运	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	该等公司经营

营管理有限公司						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	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	100.00%	该等公司经营不善，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
深圳市科建云数据投资发展有限公司	376,152.46	376,152.46	376,152.46	376,152.46	100.00%	该等公司经营不善，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	188,014.96	188,014.96	100.00%	该等公司经营不善，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
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	45,690.98	45,690.98	100.00%	该等公司经营不善，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
四川卓远时代航空科技有限公司	3,891.44	3,891.44	3,891.44	3,891.44	100.00%	该等公司经营不善，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	6,935,310.98	6,935,310.98	6,935,310.98	6,935,310.98		

按组合计提坏账准备： 23,451,865.97

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	396,749,139.03	19,837,457.03	5.00%
1-2 年	21,962,573.57	2,196,257.39	10.00%
2-3 年	2,878,273.85	863,482.16	30.00%
3 年以上	554,669.39	554,669.39	100.00%

合计	422,144,655.84	23,451,865.97	
----	----------------	---------------	--

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：
☐适用 ☒不适用

(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	
按单项计提坏账准备	6,935,310.98					6,935,310.98
按组合计提坏账准备	18,163,658.85	5,288,207.12				23,451,865.97
合计	25,098,969.83	5,288,207.12				30,387,176.95

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	135,648,214.48		135,648,214.48	31.41%	6,782,410.76
客户二	83,314,416.64		83,314,416.64	19.29%	4,225,109.20
客户三	28,347,972.06		28,347,972.06	6.56%	1,493,390.38
客户四	22,140,975.78		22,140,975.78	5.13%	1,107,048.80
客户五	10,790,761.14		10,790,761.14	2.50%	539,538.07
合计	280,242,340.10		280,242,340.10	64.89%	14,147,497.21

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	1,604,170.59	3,899,170.59
其他应收款	170,964,753.63	161,687,808.60
合计	172,568,924.22	165,586,979.19

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市特发政务服务有限公司	962,502.35	2,339,502.35
湖北特发政务服务有限公司	641,668.24	1,559,668.24
合计	1,604,170.59	3,899,170.59

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市特发政务服务有限公司	962,502.35	3-4 年	子公司市场拓展	否
湖北特发政务服务有限公司	641,668.24	3-4 年	子公司市场拓展	否
合计	1,604,170.59			

3) 按坏账计提方法分类披露

☐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	18,657,628.58	15,025,508.35
押金保证金	18,604,181.11	15,633,957.32
员工备用金	229,705.64	556,584.82
合并范围内关联方往来款	137,271,795.73	132,929,978.92
其他	893,479.23	2,287,034.15
合计	175,656,790.29	166,433,063.56

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	81,507,669.91	147,085,720.53
1 至 2 年	83,284,670.50	11,828,310.91
2 至 3 年	6,341,688.11	2,695,275.06
3 年以上	4,522,761.77	4,823,757.06
3 至 4 年	1,915,099.16	2,003,639.72
4 至 5 年	1,604,845.10	2,699,451.43
5 年以上	1,002,817.51	120,665.91
合计	175,656,790.29	166,433,063.56

3) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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)	

2024 年 1 月 1 日余额	1,278,788.53	354,907.58	3,111,558.85	4,745,254.96
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				
--转入第二阶段	-189,913.76	189,913.76	0.00	
--转入第三阶段		-311,045.46	311,045.46	
本期计提	516,227.38	146,051.64	1,024,502.68	1,686,781.70
本期转回			1,740,000.00	1,740,000.00
2024 年 12 月 31 日余 额	1,605,102.15	379,827.52	2,707,106.99	4,692,036.66

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

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
单位一	合并范围内关联 方往来款	45,809,196.88	1-2 年	26.08%	0.00
单位二	合并范围内关联 方往来款	44,382,017.07	1 年以内	25.27%	0.00
单位三	合并范围内关联 方往来款	29,363,559.24	1-2 年	16.72%	0.00
单位四	应收暂付款	9,113,281.93	1 年以内	5.19%	455,664.10
单位五	履约保证金	5,000,000.00	1 年以内	2.85%	250,000.00
合计		133,668,055.12		76.11%	705,664.10

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	123,028,162.25	0.00	123,028,162.25	120,029,062.25	0.00	120,029,062.25
对联营、合营 企业投资	12,909,118.16	0.00	12,909,118.16	8,235,990.16	0.00	8,235,990.16
合计	135,937,280.41	0.00	135,937,280.41	128,265,052.41	0.00	128,265,052.41

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单 位	期初余额 (账面价 值)	减值准备 期初余额	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	630,000.00						630,000.00	
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	
山东特发物业管理有限公司	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	5,000,000.00						5,000,000.00	
特发声通科技服务（武汉）有限公司	1,275,000.00						1,275,000.00	
四川特发综合能源服务有限公司	85,000.000.00						85,000.000.00	
湖北特发政务服务有限公司	420,000.00						420,000.00	
特发技术安哥拉有限公司	0.00						0.00	
成都特发融汇商业运营管理有限公司	0.00		2,999,100.00				2,999,100.00	
合计	120,029,062.25	0.00	2,999,100.00				123,028,162.25	0.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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	8,235,990.16				4,673,128.00						12,909,118.16	
小计	8,235,990.16				4,673,128.00						12,909,118.16	
合计	8,235,990.16	0.00			4,673,128.00						12,909,118.16	0.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

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	1,920,584,074.90	1,699,513,205.56	1,661,666,608.41	1,459,225,376.57
其他业务	32,776.75	32,642.52	16,476.20	16,071.60
合计	1,920,616,851.65	1,699,545,848.08	1,661,683,084.61	1,459,241,448.17

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	5,191,965.59	17,454,909.71
权益法核算的长期股权投资收益	4,673,128.00	2,604,434.07
交易性金融资产在持有期间的投资收益	12,970,852.45	9,686,528.89
合计	22,835,946.04	29,745,872.67

二十、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
非流动性资产处置损益	223,147.28	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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,560,435.10	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	15,608,960.45	主要为理财收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,740,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,428,863.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,835,540.07	主要为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等
减：所得税影响额	5,313,647.11	
少数股东权益影响额（税后）	-143,831.02	
合计	16,369,403.16	—

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等。

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	11.38%	0.7198	0.7198
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.85%	0.6229	0.6229

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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

☐适用 ☒不适用