

证券代码：300917

证券简称：特发服务

公告编号：2025-011

## 深圳市特发服务股份有限公司 2024 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：公司本年度会计师事务所由变更为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用 不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 169,000,000 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。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	特发服务	股票代码	300917
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	任俊霏	王典淳	
办公地址	深圳市福田区香蜜湖街道 侨香路 1010 号特发文创 广场五楼	深圳市福田区香蜜湖街道 侨香路 1010 号特发文创 广场五楼	
传真	0755-83075988	0755-83075988	
电话	0755-83075915	0755-83075915	
电子信箱	sdgs@tefafuwu.com	sdgs@tefafuwu.com	

## 2、报告期主要业务或产品简介

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。

## 3、主要会计数据和财务指标

### （1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

元

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	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	1,113,951,396.30	1,029,544,480.98	8.20%	943,203,832.26
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	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	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	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	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%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	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

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	22,484	年度报告披露日前一个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	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）									
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况				
					股份状态	数量			
深圳市特	国有法人	47.78%	80,739,750.00	0.00	不适用	0.00			

发集团有 限公司						
新余市银 坤企业管 理股份有 限公司	境内非国 有法人	10.21%	17,262,000.00	0.00	不适用	0.00
龙信建设 集团有限 公司	境内非国 有法人	6.61%	11,172,000.00	0.00	不适用	0.00
嘉兴创泽 投资合伙 企业（有 限合伙）	境内非国 有法人	3.99%	6,743,100.00	0.00	冻结	3,000,000.00
深圳市特 发投资有 限公司	国有法人	0.98%	1,647,750.00	0.00	不适用	0.00
香港中央 结算有限 公司	境外法人	0.88%	1,489,600.00	0.00	不适用	0.00
钟仁美	境内自然 人	0.52%	873,900.00	0.00	不适用	0.00
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	其他	0.31%	519,007.00	0.00	不适用	0.00
孙羽卓	境内自然 人	0.27%	454,800.00	0.00	不适用	0.00
MORGAN STANLEY & CO. INTERNAT IONAL PLC.	境外法人	0.21%	355,477.00	0.00	不适用	0.00
上述股东关联关系或 一致行动的说明	深圳市特发集团有限公司与深圳市特发投资有限公司为一致行动人,其他股东之间一致行动人关系尚未可知。					

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

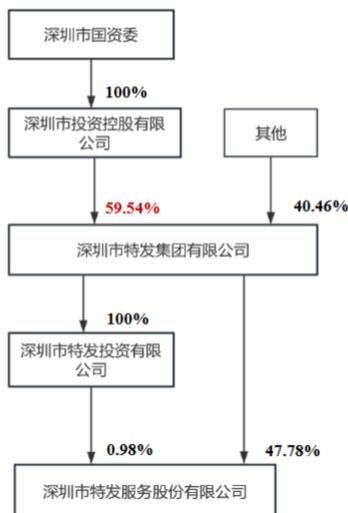
公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

- 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）。
- 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）。
- 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〈采购框架协议合作协议〉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〈采购框架协议合作协议〉暨关联交易的公告》（公告编号：2024-012）
- 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）。