

深圳市特发服务股份有限公司 2020 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。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
施晖	董事	出差	周初新

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天健会计师事务所(特殊普通合伙)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

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 100,000,000 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 3.5 元(含税),送红股 0 股(含税),以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

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

2、报告期主要业务或产品简介

（一）公司主要业务

公司以综合物业管理服务为核心业务，凭借优质的服务质量，与客户建立了长期、稳定的服务关系，努力打造中国高端物业服务品牌供应商。截止报告期末，公司管理的物业项目涵盖高新科技园区、商业综合体、政府机关、学校、住宅等多种类型，并在高新园区物业管理的细分领域形成了一定的品牌效应。

2020年，公司在持续为客户提供综合设施管理、空间管理、安全保障、环境管理等服务的基础上，凭借承接华为全国云数据中心运维服务项目的宝贵契机，正式开始涉足云数据中心运维服务领域，力求通过不断深入挖掘客户需求，为客户创造独特价值和优质服务体验。

在聚焦主业的同时，公司于报告期内持续在政务服务及各类其他增值服务等领域进行大力拓展，努力寻求多元化发展，力争开拓更为广阔的市场空间。

1、综合物业管理服务

公司综合物业管理服务的业态包括园区物业、商业物业、住宅物业、公共物业等。

（1）园区物业

公司园区物业管理服务主要面向各类园区、商务办公楼宇等，提供的主要服务内容包括设施设备管理、安全消防管理、环境服务、综合服务、空间管理、分包商管理等，代表项目包括华为全球总部物业服务项目、阿里巴巴全球总部物业服务项目等。在管项目分布深圳、成都、廊坊、武汉、上海、东莞、刚果金等地。

公司于报告期内成功中标华为全国云数据中心运维服务项目，宣告我司正式开始涉足云数据中心运维服务，该领域对服务的专业性、可靠性、稳定性、服务等级、进入门槛等都有很高的要求，同时具有广阔的市场发展前景。

（2）商业物业

公司为商场商厦、酒店等商业物业提供包括前期介入及接管验收、客户入住、装修管理、开业保障、环境管理、消防安全管理、停车场管理、建筑及设备设施管理、应急管理等服务。代表性项目包括深圳特力水贝珠宝大厦等。

（3）住宅物业

公司为多层住宅、高层住宅等住宅物业提供包括前期介入及接管验收、案场管理、业主入伙管理、装修管理、客户管理、环境管理、设备设施维护、秩序维护、消防管理等服务。代表性项目包括深圳和平里花园管理处项目、特发小区管理处项目等。

（4）公共物业

公司为学校、公共交通设施和政府公共服务场所等公共物业提供包括秩序维护、保洁绿化、设备设施管理、小型物业工程管理等服务。公司公共物业代表性项目包括深圳国际交流学校项目、杭州云谷学校项目等。

2、政务服务业务

公司旗下子公司特发政务是国内首批专业化政务服务公司，提供的政务服务主要包括：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。

公司政务服务项目在服务专业化、标准化等方面已逐步形成较为成熟的业务模式。目前，公司已在湖北恩施、黄石、荆门，广东深圳、汕头，山东东营以及天津等地先后承接各类政务服务项目，政务服务业务已经成为公司新的利润增长点。

3、增值服务

公司提供的增值服务主要包括小型整改、资产受托管理、公共资源委托管理服务、维修维护服务等。公司与多家当地公司建立了小型整改服务外包合作关系，与其中主要工程供应商合作关系稳定。

（二）公司主要经营模式

盈利模式方面，公司一般采用成本加成的定价方式，即根据客户提出的服务需求测算相应的项目成本，结合项目成本及预期利润，提出项目服务报价，经招投标流程或与客户协商确定最终收费水平。

从结算模式来看，公司采用包干制和酬金制两种结算模式。公司最主要的主营业务收入来源于综合物业管理服务，占公司2020年主营业务收入的82.62%。包干制综合物业管理服务收入中，按照物业业态来看，园区物业占比最高。

（三）公司所属行业情况

1、行业发展情况

（1）行业规模稳步扩大

中国指数研究院公布的《2020中国物业服务百强企业研究报告》指出，近年来，在城镇化持续推进、居民消费升级、鼓励性政策的推动下，叠加科技赋能与资本红利，物业管理行业迈入快速发展期。行业内企业积极拥抱市场变化，实施多元化扩张策略，迎来管理规模的新一轮增长。2019年，百强企业管理项目数量均值为212个，同比增长10.42%，管理面积均值达4278.83万平方米，同比增速15.08%。

（2）园区市场优势凸显

根据《2020中国物业服务百强企业研究报告》，2019年百强企业的在管项目中，非住宅业态的面积占比由2018年的26.06%上升至31.12%。而目前百强企业中涉足产业园区物业、其他类型物业的数量占比仅为54.51%、53.28%，大幅低于住宅物业、办公物业、商业物业；从项目平均物业服务费和收缴率来看，园区物业管理项目优于住宅物业管理项目。2019年园区物业收缴率为97.2%，远高于住宅物业的91.63%。2019年，百强企业管理项目中园区物业的平均物业费为3.31元/平方米/月，显著高于住宅的2.09元/平方米/月。

现阶段，以高新技术产业园区、自主创新示范区等为代表的各类产业园区已成为我国各类产业成长的重要平台、新型城镇化建设的重要路径，同时也是我国经济发展的重要引擎和我国参与国际经济竞争的主战场。

（3）资本化趋势加剧

过去几年房企拆分物业上市的热潮不断，自2014年至2018年的5年间，仅有12家物业公司成功上市。但从2018年3月开始，住建部发布《关于废止物业服务企业资质管理办法》，取消了物业行业的行政管制，该行业进入了较快的发展阶段。

2019年，物业企业上市迎来井喷，全年共有12家物业服务企业以IPO、重组或借壳等方式登陆资本市场，与过去五年主板物业股的总数相当。2019年物业板块表现较好，物业公司现金流稳定，增长确定性高，获得资本市场认可，估值显著提升；而2020年疫情期间，物业公司体现出了重要的作用，引起了社会广泛关注，物业公司估值得到了进一步提升，资本市场相关数据显示，仅在2020年就有17家物业公司上市。截至2020年底，共有41家物业企业分别在港股和A股上市，上市阵容扩大趋势明显。由此可见，近年来物业行业集中度快速提升，相关企业扩大规模诉求强，在资本市场融资，有助于企业提升竞争力，争取更大市场份额。

2、公司行业地位

特发服务是国内第一批获得国家一级物业管理企业资质企业之一的企业之一，在行业中较早推行

ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、OHSAS18001职业健康安全管理体系，并获评“深圳知名品牌”。2014年度、2015年度和2017年度均荣登“中国物业服务百强企业”榜，2017年度荣获“中国产业园区物业管理优秀企业”、“深圳市物业管理行业协会优秀企业”称号，2019年荣获“深圳市物业服务企业综合实力百强”第27强。

在园区物业细分赛道上，因非住宅业态具有较高的门槛，企业想要步入相关领域需要一定的品牌与实力。特发服务作为园区服务管理的老牌物业，深耕园区服务28年，在细分市场上已积累起一定程度的品牌影响力，在园区物业服务竞争中具备独特优势。公司已成为华为、阿里等世界五百强企业的长期信赖合作伙伴，且公司占核心客户采购的份额基本保持逐年增加。

在政务服务领域，公司在全国率先开展市场化政府购买公共服务业务。目前，公司在湖北区域占有较高市场份额，为武汉市下辖的多个行政区提供政务服务，亦在湖北恩施、黄石、荆门等地承接同类政务服务业务。随着政府改革的深入，公司通过武汉政务服务项目在服务专业化、标准化等方面形成较为成熟的业务模式，已将政府服务业务拓展至广东深圳、汕头，山东东营以及天津等地。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	1,108,659,813.87	891,219,944.33	24.40%	699,014,994.91
归属于上市公司股东的净利润	99,305,119.66	65,328,693.53	52.01%	51,799,452.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	90,536,439.63	66,055,225.22	37.06%	55,753,487.68
经营活动产生的现金流量净额	103,629,341.11	57,428,638.29	80.45%	50,196,624.50
基本每股收益（元/股）	1.32	0.87	51.72%	0.69
稀释每股收益（元/股）	1.32	0.87	51.72%	0.69
加权平均净资产收益率	32.65%	29.86%	2.79%	33.61%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额	1,099,784,531.36	484,611,735.47	126.94%	365,659,823.42
归属于上市公司股东的净资产	786,306,436.54	254,527,029.91	208.93%	182,277,108.47

(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	228,887,254.00	259,181,438.70	281,044,787.20	339,546,334.00
归属于上市公司股东的净利润	16,296,282.12	27,775,012.02	28,769,870.75	26,463,954.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,341,234.95	26,774,301.60	27,000,523.64	21,420,379.44
经营活动产生的现金流量净额	-42,470,332.79	67,507,570.85	35,111,777.94	43,480,325.10

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

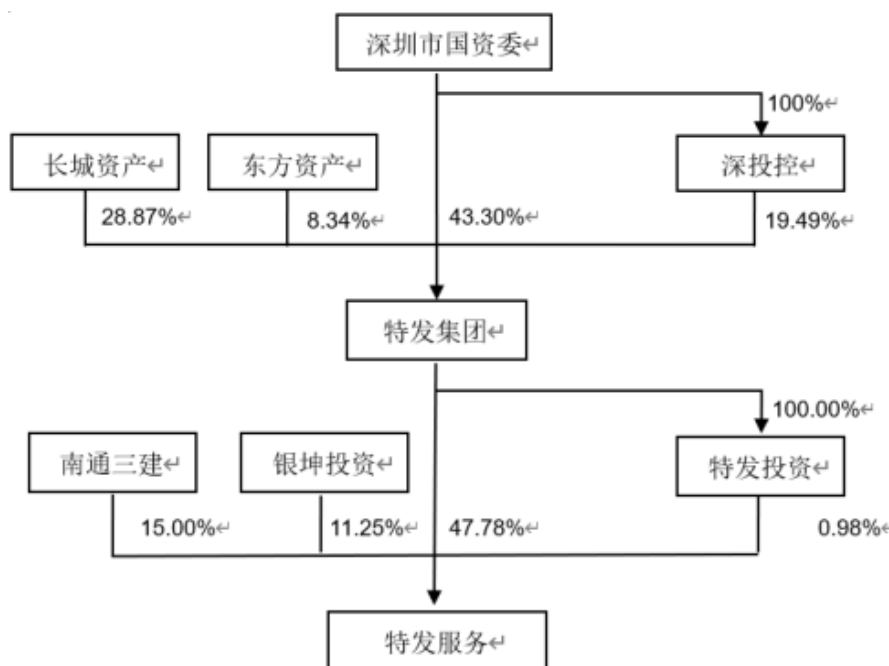
报告期末普通股股东总数	20,340	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	14,302	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市特发集团有限公司	国有法人	47.78%	47,775,000	47,775,000			
江苏南通三建集团股份有限公司	境内非国有法人	15.00%	15,000,000	15,000,000			
深圳市银坤投资股份有限公司	境内非国有法人	11.25%	11,250,000	11,250,000			
深圳市特发投资有限公司	国有法人	0.98%	975,000	975,000			
上海阿杏投资管理有限公司—阿杏兴杏1号私募证券投资基金	其他	0.31%	309,850	0			
张永胜	境内自然人	0.30%	300,000	0			
上海孝庸资产管理有限公司—孝庸金貔貅十六号私募证券投资基金	其他	0.23%	230,000	0			
中信证券股份有限公司	国有法人	0.20%	196,213	0			
何婷婷	境内自然人	0.18%	180,000	0			
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.18%	179,838	116			
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。					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司于报告期内顶住疫情冲击的压力，坚持“深耕主业与多元开拓并行”的战略布局，实施“疫情防控和经营发展并重”的运作策略，最大程度降低疫情影响、提高管理效率，努力实现创收。报告期内，公司实现营业收入110,865.98万元，同比增长24.4%；实现净利润10,835万元，同比增长60.25%；归属于母公司的净利润9,930.51万元，同比增长52.01%。公司营业收入和净利润的增长主要系公司业务规模不断扩大以及加强成本费用管控的原因所致。

(一) 物业板块

报告期内新中标项目43个，新增管理面积255万m²，年度新增合同金额1.57亿元。其中，公司中标华为全国云数据中心运维项目，成功迈入数据中心运维领域；坂田分公司顺利完成华为标段一合同到期后的续签工作，保证了公司在华为深圳总部的市场份额；杭州分公司中标吉利汽车研发总部项目，首次进入汽车制造业物业服务领域；同时中标阿里总部楼内物业项目及阿里巴巴亲橙里项目，深入扩大阿里系项目版图；东莞分公司中标华为大学一期项目，

为进一步拓展华为东莞市场奠定良好基础；北京分公司中标阿里中国尊项目，开拓超高层物业服务项目；信息港分公司中标深圳国际交流学院项目，提高了公司在教育领域物业项目的市场份额。

（二）政务板块

报告期内新增项目27个，新增人数366人，年度新增合同金额1851万元。除湖北省大本营市场得以进一步稳固，山东东营、青岛、天津、深圳、汕头等城市业务也陆续拓展成功。

（三）商务板块

报告期内新增项目4个，年度新增合同金额508万元。其中，杭州分公司中标e-WTP秘书处项目，作为接待阿里核心高管及国家级政要接待场地，该项目将有效助益特发商务品牌的提升。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
综合物业管理服务	912,075,405.49	164,117,200.09	17.99%	27.38%	51.12%	2.83%
政务服务	148,236,002.41	32,185,860.94	21.71%	29.96%	91.07%	6.94%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☒ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司实现营业收入1,108,659,813.87元，比上年同期增长24.40%；实现利润总额143,552,778.01元，同比增长57.48%，实现归属于上市公司股东的净利润99,305,119.66元，比上年同期增长52.01%。公司积极落实战略发展目标，不断进行市场拓展，提升管理能力，降本增效，公司的主营业务收入取得稳步增长，净利润较上年同期增长。

6、面临退市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见本年度报告第十二节财务报告五、重要会计政策及会计估计之39、收入。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

因执行新收入准则，本公司合并财务报表相应调整2020年1月1日应收账款-714,273.06元、合同资产714,273.06元、合同负债9,692,214.13元、其他流动负债469,910.52元、预收款项-10,162,124.65元。相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整2020年1月1日应收账款-714,273.06元、合同资产714,273.06元、合同负债5,004,168.98元、其他流动负债264,673.14元、预收款项-5,268,842.12元。相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益无影响。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 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

1. 合并范围减少处置子公司：深圳市特发鑫润资产经营有限公司，2020年11月27日转让所持全部股权，股权处置价1,458,000元，处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额1,143,109.7元。
2. 合并范围增加新设子公司：深圳市特发口岸服务有限公司，2020年12月25日设立，持股100%，已出资2,000,000元。
3. 合并范围增加新设子公司：广东特发东部人力资源服务有限公司，2020年4月1日设立，由深圳特发东部服务有限公司持股100%，暂未实缴出资。