

证券代码：300917

证券简称：特发服务

公告编号：2026-011

深圳市特发服务股份有限公司 2025 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。

致同会计师事务所（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。

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 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.0 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，通过不断深化对客户需求、作业场景及服务标准的研究，满足客户全生命周期的服务需求。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，构建以综合设施管理服务（IFM）为主导的业务体系，协同公共物业服务、数据中心运维服务、商业物业服务、文旅物业服务及住宅物业服务等多元板块，形成业态互补、资源整合的发展格局。

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、高端精密制造园区、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、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、国家能源集团大渡河流域水电站等，项目分布深圳、杭州、武汉、上海、东莞、廊坊等地。

2. 公共物业服务

公司为政府机关、军队营区、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、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、深圳国际交流书院项目等。

3. 数据中心运维服务

公司为大型数据中心提供设施设备的全生命周期管理，涵盖前期介入、承接查验、基础设施运维、IT 系统运维、能源管理等“一揽子”综合管理服务，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。

4. 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、建筑及设备设施管理、应急管理等服务。代表性项目有特力水贝珠宝大厦、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。

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、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。代表性项目有国家 5A 级旅游景区安仁古镇景区、小梅沙海洋世界和旅游运营中心等。

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。代表性项目有深圳市龙岗区特发天鹅湖畔、龙华区特发和平里、龙岗区安居回龙雅苑等。

（二）政务服务

公司政务服务业务主要面向省、市、区级政务服务大厅，提供综合窗口受理、帮办代办、档案管理、人力资源服务、信息化运营等专业化服务。公司深耕政务服务领域多年，已在湖北、山东、广东、天津、河南、山西等省（市）承接多项政务服务项目，业务覆盖 20 余个主要城市，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。

此外，公司还提供软件开发、系统建设与管理等政务服务支撑及配套的信息化产品服务，同时面向党委、政府职能部门提供档案管理、大型会务接待等定制化服务。

（三）增值服务

公司提供的增值服务主要包括商务咨询、高端接待、大型活动策划组织、资产受托管理、小型物业工程、设备维修维护等。报告期内，公司不仅与多家合作商在小型物业工程服务领域达成深度合作，更在智能环境能效调控、空间智慧化运维等创新领域积极探索实践，落地了多项兼具技术前瞻性与实用价值的解决方案。

（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，赢得了华为、阿里巴巴、腾讯、字节跳动、小红书、国家电网、国家能源集团、美的等众多知名企业客户的信任和赞誉，并于报告期内荣获“2025 中国物业服务企业综合实力 500 强第 20 名”“2025 中国国有物业服务企业综合实力 100 强第 13 名”“2025 中国物业服务市场化运营领先企业”“2025 中国医院物业服务领先企业”“2025 中国 FM 设施管理领先企业”“第十九届中国上市公司成长百强”等多项荣誉，进一步提升了公司的行业地位和品牌影响力。

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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	2,185,034,692.16	1,960,196,936.36	11.47%	1,793,179,739.51
归属于上市公司股东的净资产	1,195,525,849.45	1,113,951,396.30	7.32%	1,029,544,480.98
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	2,972,343,254.39	2,863,615,951.63	3.80%	2,447,601,179.81
归属于上市公司股东	123,873,318.88	121,638,011.00	1.84%	120,148,853.08

的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	115,223,014.11	105,268,607.84	9.46%	101,525,048.03
经营活动产生的现金流量净额	168,842,832.39	122,392,766.94	37.95%	212,325,585.40
基本每股收益（元/股）	0.7330	0.7198	1.83%	0.7109
稀释每股收益（元/股）	0.7330	0.7198	1.83%	0.7109
加权平均净资产收益率	10.32%	11.38%	-1.06%	12.22%

(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	691,511,359.22	701,753,175.39	742,441,597.78	836,637,122.00
归属于上市公司股东的净利润	32,372,310.82	26,768,227.19	31,744,556.96	32,988,223.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	30,927,486.00	21,270,755.57	28,118,200.28	34,906,572.26
经营活动产生的现金流量净额	-202,505,991.30	151,258,354.68	117,006,690.26	103,083,778.75

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	19,808	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	18,116	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			
深圳市特发集团有限公司	国有法人	47.78%	80,739,750.00	0.00	不适用	0.00			
新余市银坤企业管理股份有限公司	境内非国有法人	8.20%	13,861,235.00	0.00	不适用	0.00			
龙信建设集团有限公司	境内非国有法人	3.70%	6,248,800.00	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	2.59%	4,375,380.00	0.00	冻结	3,056,600.00			
深圳市特发投资	国有法人	0.98%	1,647,750.00	0.00	不适用	0.00			

有限公司						
万能	境内自然人	0.52%	885,700.00	0.00	不适用	0.00
钟仁美	境内自然人	0.49%	831,540.00	0.00	不适用	0.00
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46%	779,087.00	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	0.41%	692,507.00	0.00	不适用	0.00
招商银行股份有限公司—华夏中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.29%	489,200.00	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

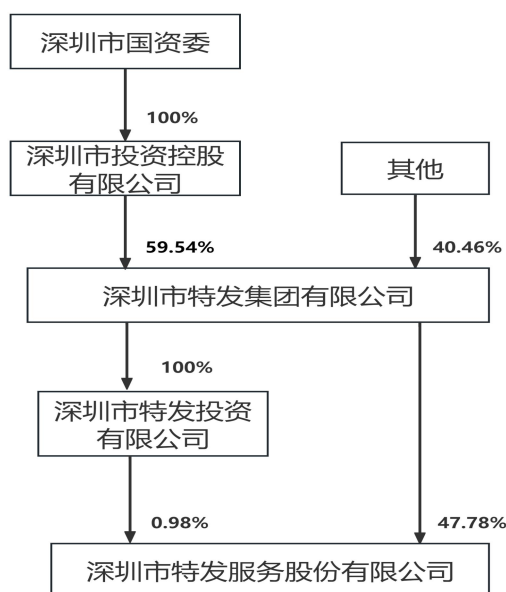
公司是否具有表决权差异安排

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



注：深圳市国资委将所持有的特发集团 39.6875%股权无偿划转给深投控的商事变更登记手续未完成。

5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

1、公司于 2025 年 4 月 17 日召开的第二届董事会第二十九次会议、第二届监事会第二十四次会议，并于 2025 年 5 月 13 日召开了 2024 年年度股东会，审议通过了《关于 2024 年度利润分配预案的议案》，具体内容详见公司 2025 年 4 月 21 日刊登在巨潮资讯网的《关于 2024 年度利润分配预案的公告》（公告编号：2025-017）。公司于 2025 年 5 月 20 日披露了《2024 年年度权益分派实施公告》，本次权益分派股权登记日为：2025 年 5 月 26 日，除权除息日为：2025 年 5 月 27 日。2024 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 2.50 元人民币现金。具体内容详见公司 2025 年 5 月 20 日刊登在巨潮资讯网的《2024 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2025-026）。

2、公司于 2025 年 4 月 17 日召开的第二届董事会第二十九次会议、第二届监事会第二十四次会议，并于 2025 年 5 月 13 日召开了 2024 年年度股东会，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 2025 年 4 月 21 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：2025-018）。

3、公司于 2025 年 8 月 18 日召开第二届董事会第三十二次会议、第二届监事会第二十六次会议，并于 2025 年 9 月 4 日召开 2025 年第三次临时股东会，审议通过了《关于修订〈公司章程〉并办理工商变更的议案》《关于制定及修订公司治理制度的议案》，取消监事会，由董事会审计委员会承接法律法规规定的监事会职权，结合公司实际情况，并根据最新法律法规情况对《公司章程》部分条款进行修订。具体内容详见公司于 2025 年 8 月 19 日刊登在巨潮资讯网的《关于修订〈公司章程〉并办理工商变更及制定、修订公司治理制度的公告》（公告编号：2025-040）。