

所属行业	物业服务
发布时间	2021年4月26日

特发服务(300917.SZ)

深耕产业园服务领域, 多区域多业态布局 难掩业绩短板

核心观点:

特发服务2020年营业收入11.09亿元,同比增长24.4%;净利润1.08亿元,同比增长60.3%;毛利润1.33亿元,同比增长55.6%,毛利率12.0%,净利率9.8%,经营业绩虽在稳步增长,但净利率与上市物企相比不占优势(行业平均净利率14.1%)。

特发服务在上市之后,未将募集资金用于企业发展,由于特发服务属于深圳国资委下的企业,并在A股上市,对募集资金用途相对谨慎。

相关研究:

2020中国物业服务综合实力TOP100研究报告	20200820
2020中国上市物业服务TOP50研究报告	20200528
三大维度全面透视28家上市物企年中数据	20200902

研究员

唐卓

tz_2580(微信号)

tangzhuo@ehconsulting.com.cn

李艳杰

lyjjob(微信号)

liyanjie_yh@ehconsulting.com.cn

魏丽琴

weiliqinggreen(微信号)

weiliqin@ehconsulting.com.cn

王都

Dwong5011(微信号)

wangdu@ehconsulting.com

张晶璐

ReginaLu6666(微信号)

zhangjinglu@ehconsulting.com.cn

引言

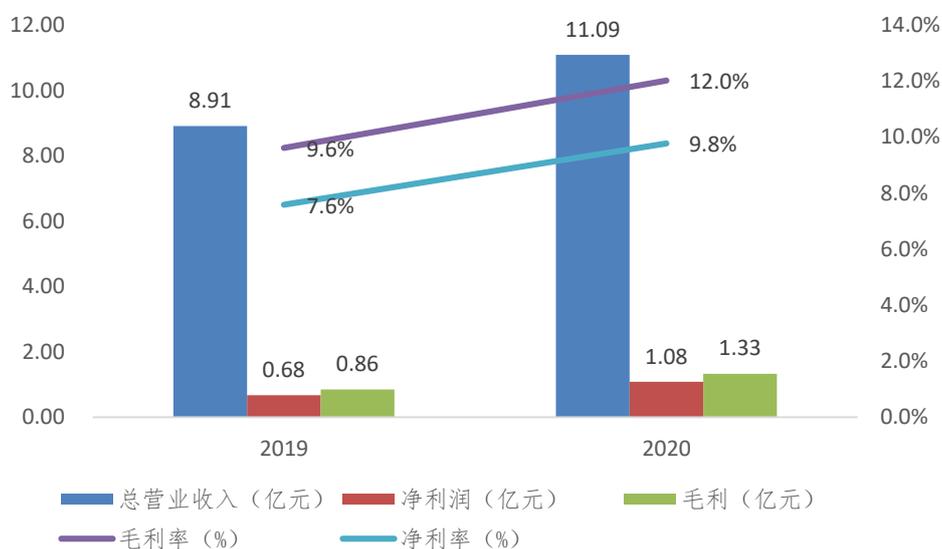
特发服务自 2000 年进入大型企业园区物业细分领域，深耕大湾区，并向全国化布局，2020 年特发服务实现营业收入 11.09 亿元，同比增长 24.4%；净利润 1.08 亿元，同比增长 60.3%；毛利润 1.33 亿元，同比增长 55.6%，毛利率 12.0%，净利率 9.8%。

一、多区域收入平稳增长，但难掩净利短板

1. 业绩表现平平

特发服务 2020 年营业收入 11.09 亿元，同比增长 24.4%；净利润 1.08 亿元，同比增长 60.3%；毛利润 1.33 亿元，同比增长 55.6%，毛利率 12.0%，净利率 9.8%，经营业绩虽在稳步增长，但净利率与上市物企相比不占优势（行业平均净利率 14.1%）。

图：特发服务 2019-2020 年经营状况



数据来源：企业年报

2020 年特发服务来自物业管理服务的收入依旧占据最多比例，达到 11.04 亿元，占总收入的 99.58%；按照产品划分，特发服务收入主要来自综合物业管理服务，达到 9.12 亿元，占总收入的 82.27%，其次是政务服务，占总收入的 13.37%，而增长空间较大的增值服务 2020 年收入较 2019 年下降 0.13 亿元，占比下降 2.4%。

单位: 元

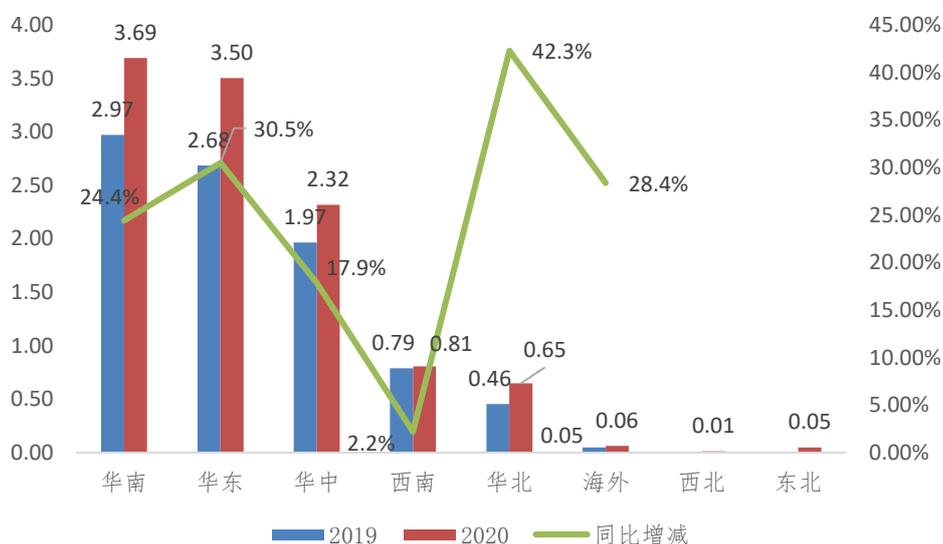
	2020年		2019年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,108,659,813.87	100%	891,219,944.33	100%	24.40%
分行业					
物业管理服务	1,103,967,532.08	99.58%	886,553,967.24	99.48%	24.52%
其他业务	4,692,281.79	0.42%	4,665,977.09	0.52%	0.56%
分产品					
综合物业管理服务	912,075,405.49	82.27%	716,031,298.83	80.34%	27.38%
政务服务	148,236,002.41	13.37%	114,065,527.07	12.80%	29.96%
增值服务	43,656,124.18	3.94%	56,457,141.34	6.34%	-22.67%
其他业务-租赁服务	4,692,281.79	0.42%	4,665,977.09	0.52%	0.56%

资料来源: 企业年报

2. 深耕华南, 多区域收入平稳增长

特发服务以珠三角经济圈为重点布局区域, 并向全国经济圈布局。从各地区的收入来看, 华南区域依旧是特发服务收入贡献最多的区域, 2020年实现3.69亿元收入, 除此之外, 华东及华北区域收入猛增, 华东区域2020年贡献3.50亿元收入, 同比上涨30.5%, 华北区域2020年贡献0.65亿元收入, 同比上涨42.3%, 是所有区域中增速最快的一个区域, 增速较快的主要原因是北京分公司中标阿里中国尊项目。

图: 2019-2020年特发服务各地区收入(亿元)



资料来源: 企业年报

3. 多业态布局

特发服务的业态划分为物业板块、政务板块以及商务板块。特发物业 5 大客户中（华为系、阿里系、中国移动、特发集团、腾讯），多数为科技型企业。

（一）物业板块

特发服务物业板块中标项目累计 43 个，新增管理面积 255 万平方米。从新中标项目看：在深耕产业园过程中，特发服务迈入数据中心运维领域，并通过华为系阿里系等标的逐步拓展了华东华北区域市场份额，新增吉利项目，首次进入汽车制造业服务领域，并进一步提高教育领域物业项目的市场份额。

（二）政务板块

2020 年特发服务的政务板块中，新增项目 27 个。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。

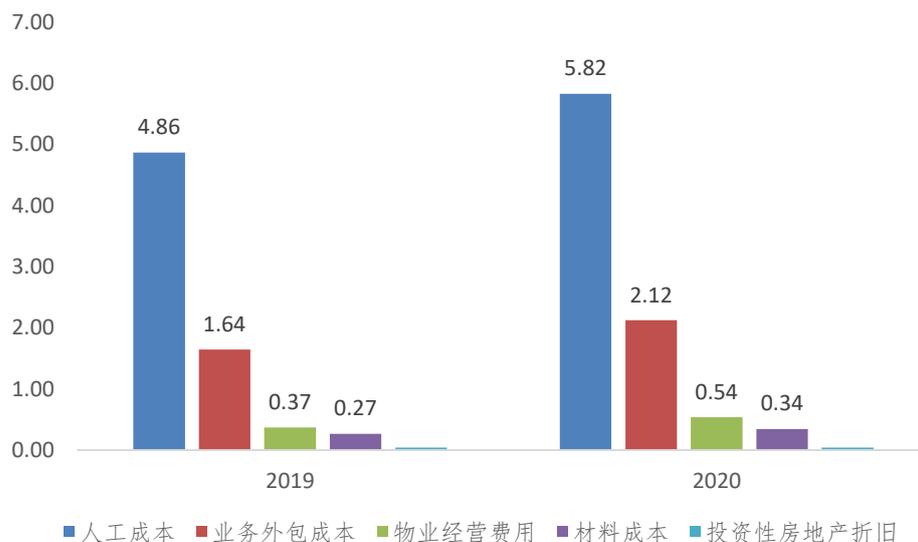
（三）商务板块

2020 年特发服务的商务板块新增项目 4 个。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。

二、人力成本居高不下经营效率不占优势

特发服务 2020 年总营业成本 9.75 亿，其中总人工成本为 5.82 亿元，占比 65.7%，业务外包成本也居高不下，同比增长 29.3%，2020 年特发服务业务外包成本 2.12 亿元，占总成本 23.9%，而大量业务外包将带来服务质量不稳定的风险。

图：2019-2020 年特发服务各项目成本（亿元）



资料来源：企业年报

特发服务 2020 年员工数量有 8758 人，人均效能为 12.66 万元/人，远低于行业平均值 24.15 万元/人，人均服务面积 2887.25 平方米/人，远低于行业平均值 7823 平方米/人。

表：2019-2020 年特发服务经营效率

	2019	2020	2020 年行业平均值
人均效能（万元/人）	12.61	12.66	24.15
人均服务面积（平方米/人）	3216.82	2887.25	7823.0

资料来源：企业年报

三、现金流增长，募集资金尚未使用

1. 现金流增长

特发服务经营活动产生的现金流量净额为 1.04 亿元，同比增长 80.45%，主要由于净利润增长；投资活动现金流入为 0.03 亿元，同比减少 51.56%，由于 2019 年赎回 500 万理财产品；投资活动现金流出为 0.08 亿元，同比增加 41.63%，主要由于 2020 年购买固定资产金额增加，上述两项投资活动综合导致现金流量净额同比减少 496 万元；筹资活动现金流入以及现金及现金等价物净增加额的增长，主要由于上市后募集资金带来的现金流增长。

表：2019-2020 年特发服务项目现金流量

项目	2020 金额（亿元）	2019 金额（亿元）	同比增减
经营活动现金流入小计	11.49	9.32	0.23
经营活动现金流出小计	10.46	8.74	0.20
经营活动产生的现金流量净额	1.04	0.57	0.80
投资活动现金流入小计	0.03	0.05	-0.52
投资活动现金流出小计	0.08	0.05	0.42
投资活动产生的现金流量净额	-0.05	0.00	-320.19
筹资活动现金流入小计	4.44	0.04	101.54
筹资活动现金流出小计	0.05	0.01	3.45
筹资活动产生的现金流量净	4.39	0.03	131.61
现金及现金等价物净增加额	5.38	0.61	7.86

资料来源：企业年报

2. 募集资金尚未使用

特发服务的现金流增加主要来源于股票募资活动，但在上市之后，特发服务除了用于支付上市中介团队的费用外，未使用任何募集资金用于企业经营。而如今物业企业竞争愈演愈烈，不断通过收并购来形成规模护城河，特发服务尚未将募集资金用于企业发展，由于特发服务属于深圳国资委下的企业，并在 A 股上市，对募集资金用途相对谨慎。

表：募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2020年	公开发行 股票	43,256.63	0	0	0	0	0.00%	43,908.12	存放于募集资金专项账户	0
合计	--	43,256.63	0	0	0	0	0.00%	43,908.12	--	0

募集资金总体使用情况说明

资料来源：企业年报

结语

物业服务行业作为劳动密集型产业，人力成本占主营业务成本较大比重，若无法控制人力成本，将进一步挤占企业的利润空间，但我们也看见企业募集资金尚未使用，虽会付出相应机会成本，但特发物业作为深圳国资委下的企业，选择谨慎的经营策略也可以理解。

【免责声明】

本报告是基于嘉和家业认为可靠的已公开信息进行估算，公开信息包括但不限于国家统计局和各地统计局数据、公司公告及企业官网等多种途径，但嘉和家业不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因，本报告所载的内容、排名仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的数据可能会与企业实际情况有所出入。嘉和家业最初出具日后发出与本报告所载数据不一致的研究报告，或企业公布数据与研究数据存在差异，对此嘉和家业可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反映行业趋势和企业经营情况。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告版权仅为嘉和家业所有。未经嘉和家业书面同意，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若嘉和家业以外的机构或个人向其用户发放本报告，则由该机构或个人独自为此发送行为负责，嘉和家业对此等行为不承担任何责任。

如未经嘉和家业授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担，嘉和家业将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

【嘉和家业物业服务研究院】是亿翰股份（837350）旗下聚焦物业领域的综合服务平台，专注于提供及时的物业行业资讯、深度的上市物企解读以及行业高端圈层活动，其多项研究成果已经成为资本界的重要参考依据，致力于塑造物业行业“第一”品牌影响力。



嘉和家业二维码