



深圳市特区建设发展集团有限公司
Shenzhen SEZ Construction and Development Group Co., Ltd.

2019 年度报告

目 录

- 第一节 重要提示和释义
- 第二节 公司简介
- 第三节 会计数据和财务指标摘要
- 第四节 董事会报告
- 第五节 年度重要事项
- 第六节 公司治理
- 第七节 内部控制管理情况
- 第八节 企业文化和社会责任
- 第九节 财务审计报告
- 第十节 备查文件目录

第一节 重要提示和释义

本报告所涉信息如无特殊标注，统计时间均截止至2019年12月31日。

释义项	释义内容
市国资委	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
公司、本公司、集团、特区建发集团	深圳市特区建设发展集团有限公司

第二节 公司简介

一、基本情况

(一) 公司基本情况表

公司法定名称	深圳市特区建设发展集团有限公司
注册资本	人民币327.5936亿元
经营范围	(一) 园区综合开发；城市单元开发；城市重大基础设施建设；旧城改造；保障房建设；土地开发及建设管理；房地产开发经营租赁；工程设计管理；物业租赁及销售代理；物业经营管理、停车场建设经营管理；酒店管理；相关商业开发等投融资业务； (二) 投资兴办实业（具体项目另行申报）和新兴产业投资； (三) 市政府、市国资委授权开展的其他业务。
注册地址及办公地址	深圳市福田区大中华国际交易广场裙楼七楼
公司法定代表人	李文雄
邮政编码	518048
企业网址	http://www.sztqjf.com/
指定登载年度报告网址	http://www.sztqjf.com/
会计事务所名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

(二) 企业股权结构

股东名称	持股比例	持股数
深圳市人民政府国有资产管理监督委员会	100%	----

(三) 年报公开主要负责人和联系方式

姓名	联系地址	电话	电子邮箱
郭大群	深圳市福田区大中华国际交易广场裙楼七楼	25291011	Tom/.gdq@163.com

二、企业高层管理人员情况

(一) 公司董事、监事及高级管理人员情况一览表

序号	姓名	职务	年龄	性别	学历
1	李文雄	党委书记、董事长	50岁	男	硕士研究生
2	吕华	董事	56岁	男	博士研究生
3	郑红波	董事	52岁	男	硕士研究生
4	郑宏斌	党委副书记、董事、工会主席	53岁	男	硕士研究生
5	向东	董事、财务总监	49岁	男	硕士研究生
6	肖春林	董事	48岁	男	硕士研究生
7	陈淮东	党委委员、纪委书记、监事会主席	56岁	男	大学本科
8	张前	监事	40岁	女	硕士研究生
9	盖玉清	职工监事	50岁	女	大学本科

10	潘少松	职工监事	43岁	男	硕士研究生
11	林建忠	党委委员、副总经理	55岁	男	硕士研究生
12	余晓明	党委委员、副总经理	57岁	男	硕士研究生
13	王永真	党委委员、副总经理 兼任深圳对口帮扶河源指挥部副总指挥	50岁	男	硕士研究生
14	刘超洋	党委委员、副总经理	49岁	男	硕士研究生

(二) 董事简介

李文雄：党委书记、董事长。曾任本公司党委副书记兼纪委书记、董事，兼任深圳市盐田港集团有限公司党委副书记兼纪委书记；2016年10月至2019年5月任本公司党委副书记兼纪委书记、董事、总经理（2017年11月起不再兼任纪委书记）；2019年5月起任本公司党委书记、董事长。

吕华：董事。现任深业集团有限公司党委书记、董事长。曾任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委书记、董事长。2013年5月起任本公司董事。

郑红波：董事。现任深圳市机场（集团）有限公司党委书记、董事长。曾任深圳市机关事务管理局生活服务中心主任、机关事务管理局副局长、党委成员、局长、党组书记。2018年10月起任本公司董事。

郑宏斌：党委副书记、董事、工会主席。曾任深圳市委组织部组织二处（市两新组织党工委办公室）处长；2017年10月起任本公司党委副书记、董事，2018年8月起任本公司工会主席。

向东：董事、财务总监。曾任深圳市纺织（集团）股份有限公司财务总监，深圳市投资控股有限公司财务部部长兼结算中心主任；2017年1月起任本公司董事、财务总监。

肖春林：董事。曾任深圳市赛格集团有限公司战略管理部部长；2017年7月起任本公司第二届董事会专职外部董事，兼任深圳机场（集团）有限公司及深圳市国有免税商品（集团）有限公司专职外部董事。

（三）监事简介

陈淮东：党委委员、纪委书记、监事会主席。曾任中共深圳市南山区委组织部副部长、南山区人力资源局局长，中共深圳市委宣传部办公室主任；2017年11月起任本公司党委委员、纪委书记、监事会主席。

张前：监事。曾任深圳市投资控股有限公司办公室（信访办）副主任、综合管理部副部长；2018年5月起任本公司专职监事。

盖玉清：职工监事。现任本公司党群工作部（企业文化部）部长；2016年10月起任本公司职工监事。

潘少松：职工监事。现任本公司纪检监察室（监事会办公室）主任；2016年10月起任本公司职工监事。

（四）其他高级管理人员简介

林建忠：党委委员、副总经理。曾任深圳市政府办公厅城建处处长、督查室主任、二秘处处长；2011年7月起任本公司副总经理。

余晓明：党委委员、副总经理。曾任深圳市盐田港集团

有限公司财务部总经理，本公司财务管理部部长；2014年9月起任本公司副总经理。

王永真： 党委委员、副总经理，兼任深圳对口帮扶河源指挥部副总指挥。曾任本公司办公室主任、国际低碳城项目部总经理；2015年11月起任本公司副总经理。

刘超洋： 党委委员、副总经理。曾任深圳市特区建发科技园区发展有限公司总经理、执行董事；2018年8月起任本公司副总经理。

（五）员工基本情况

截止2019年12月31日，公司系统在职员工3074人。具体情况如下：

1.性别：男性2083人，占比67.76%；女性991人，占比32.24%。

2.平均年龄34.92岁。

3.学历：博士研究生17人，占0.55%；硕士研究生751人，占24.43%；本科1513人，占49.22%；专科及以下学历793人，占25.80%。

4.职称：正高级职称21人、副高级职称196人、中级职称591人、初级职称461人；一级职业/执业资格175人、二级职业/执业资格129人、三级职业/执业资格20人。

三、业务板块

作为深圳市属全资国企，特区建发集团发挥市基础设施投资建设运营、科技园区开发建设运营、功能性投资三大平台作用，承担政府重大基础设施投资、对接央企合作、PPP

项目实施、对口帮扶产业转移、政策优惠和产业扶持实施、城市公共事业运营管理、战略性投资和新兴产业投资七大任务，通过“政府主导”与“市场化运作”相结合的发展模式，努力将集团打造成为党的领导有力、国资功能彰显、法人治理完善、核心竞争力突出、品牌影响力卓越的具有深圳质量的千亿集团，助力深圳率先建设中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例。集团主要业务板块包括：

（一）基础设施投资建设运营平台

承担围填海、综合管廊、智慧停车、建筑废弃物综合利用、多功能智能杆、信息管线、地下空间综合利用、城市规划设计及重点区域开发等基础设施投融资项目建设和运营任务，以超前眼光推动基础设施业务向智慧化、信息化转型，打造智慧城市基础运营商。主导设立市基础设施投资基金，成立深圳市 PPP 事务中心，创新项目投融资模式，探索城市基础设施市场化投资运营模式，综合提升城市运营管理水平。此外，代表市政府投资外环高速、深中通道，高标准建设海洋新城，助力深圳全球海洋中心城市建设，全面融入粤港澳大湾区发展。

（二）科技园区开发建设运营平台

立足于深圳超过 360 万平方米的科技产业园区及配套资源，结合对口帮扶城市 49 平方公里的产业共建园区，以产业招商和创新创业服务为核心，构建规划、建设、运营一体化开发体系，为深圳及对口帮扶城市战略新兴产业提供发展

空间，打造具有深圳特色、国内领先的科技产业园区。同时推动深圳园区与内地共建园区有机融合、联动发展，为深圳产业转型升级提供更多空间和渠道，也为集团外溢发展寻求和储备更多资源。

（三）功能性投资平台

落实中央、省、市精准扶贫和产业共建政策，以“深圳总部+生产基地”“深圳研发+异地孵化”“深圳创新+异地产业化”等模式，大力推进哈尔滨、河源、广安等地区的对口帮扶和产业共建工作，将深圳城市建设和园区开发运营的成熟模式异地创新复制，推动区域经济合作发展。同时通过援建巴布亚新几内亚项目，履行国企责任、展现国企担当，打造深圳国企响应国家“一带一路”倡议的“精彩样本”，为深圳市开展对外合作树立新标杆。

第三节 会计数据和财务指标摘要

主要财务数据摘要

金额单位：亿元

项目	2019年	2018年	增加额	增减比率 (%)
营业收入	25.97	47.19	-21.22	-44.97
营业成本	22.90	43.68	-20.77	-47.56
期间费用	4.52	3.60	0.92	25.69
其中：销售费用	0.71	0.75	-0.04	-5.36
管理费用	3.93	3.17	0.76	23.98
研发费用	0.96	0.24	0.72	300.56
财务费用	-1.07	-0.56	-0.51	92.21
投资收益	2.20	0.04	2.16	5,114.04
利润总额	1.50	-2.79	4.29	-153.63
净利润	0.97	-3.25	4.23	-129.93
其中：归属母公司净利润	1.02	-3.23	4.25	-131.64
资产总额	777.30	671.64	105.65	15.73
负债总额	381.19	299.98	81.22	27.07
所有者权益	396.10	371.67	24.44	6.58
其中：归属母公司所有者权益	362.45	356.02	6.43	1.81
资产负债率	49.04%	44.66%	4.38%	9.80
净资产收益率	0.25%	-0.90%	1.16%	-128.15
成本费用利润率	5.43%	-5.80%	11.23%	-193.63
成本费用占收入比重	106.29%	102.13%	4.16%	4.08

备注:

(一) 资产负债率 = (负债总额 ÷ 资产总额) × 100%

净资产收益率 = 净利润 / 平均所有者权益 × 100%

成本费用利润率 = 利润总额 / (营业成本 + 税金及附加 + 期间费用) × 100%

成本费用占营业收入的比重 = (营业成本 + 税金及附加 + 期间费用) / 营业收入 × 100%

(二) 损益类项目收入、成本同比下降 40% 以上, 主要因项目进度滞后导致创智云城、云智科园未能实现销售; 同时由于市场和政策因素导致平湖一期商业、前海铂寓商业销售去化困难未实现销售。投资收益同比去年上升 5114.04%, 主要原因是集团本部 2019 年度确认低碳城垫款资金利息收益 1.67 亿元, 以及集团的子公司广东深河产业投资开发有限公司原持有河源市深河投资置业有限公司 100.00% 进行处置确认投资收益 0.45 亿元。

(三) 资产、负债同比上升, 主要原因是本公司 2019 年度加大了项目的投资建设所致。

(四) 净资产收益率、成本费用利润率同比上升, 主要原因是对 2018 年利润总额调整更正: 1、巴新项目学校捐赠支出调减利润 1.97 亿元; 2、根据审计局要求返还财委外环高速建设资金利息收入调减利润 3.06 亿元。

第四节 董事会报告

2019年，在市委市政府、市国资委的正确领导下，在公司监事会监督支持和经营班子的有力执行下，特区建发集团董事会坚决贯彻执行市委市政府和市国资委决策部署，坚持科学民主决策，依法依规行使职权，团结带领经营班子及企业全体员工，砥砺奋进、开拓进取、抢抓机遇，践行“引领产城人融合，促进新型城市发展”使命，认真落实“改革攻坚年”各项举措，主动承接政府功能性投资任务，积极推进重点项目建设，充分发挥“基础设施投资建设运营、科技园区开发建设运营、功能性投资”三大平台作用，全力推动集团经营管理、综合改革和创新发展取得实效。

一、董事会及其专委会建设和运作情况

（一）持续加强组织建设

报告期内，根据《深圳市人民政府关于李文雄、王滨同志职务任免的通知》（深府任〔2019〕86号），李文雄同志任公司董事长，免去王滨同志的公司董事长、董事职务。截止2019年底，集团董事会成员共6名，其中内部董事（含职工董事）2名：李文雄、郑宏斌，外部董事（含财务总监）4名：吕华、郑红波、向东、肖春林，董事会成员专业背景、任职经历多样化，优势互补性强。

集团董事会内设4个专门委员会：战略与投资委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计与风险管理委员会。根据董事调整情况，集团董事会相应调整了专门委员会成员

组成。专门委员会对董事会重大决策事项提前研究和把关，提出专业性建议，充分发挥决策咨询作用。

（二）不断完善制度体系建设

根据《深圳市国资委关于充分落实直管企业董事会对高管人员业绩考核与薪酬分配权利有关事项的通知》要求，修订了《深圳市特区建设发展集团有限公司董事会薪酬与考核委员会工作规则》，进一步加强董事会履职能力建设，确保董事会高效运作和科学决策。

按照市国资委沟通指引修订的新要求，结合集团工作实际，制订了《集团董事会决策事项与股东沟通操作指引》，进一步规范了集团与市国资委股东事务的沟通，促进集团董事会决策规范科学；出台了《集团董事会决议事项执行情况跟踪管理办法》，进一步促进了经理层工作效能提升，保障集团董事会更全面掌握董事会决议的执行情况，维护董事会决议的权威性，充分发挥董事会对经营发展的把关作用。

（三）充分发挥外部董事职能

董事会成员中，外部董事占多数。在董事会运作中，始终注重外部董事作用的发挥，严格执行市国资委专职外部董事工作报告、履职记录等制度。外部董事按要求列席集团党委会、总经理办公会，集团支持外部董事到外地帮扶共建项目和下属企业开展实地调研，坚持重大问题专题研究、及时通报，保障外部董事掌握充分信息，外部董事独立发表意见和表决，促进提高董事会决策科学性。

（四）董事会规范高效运转

一是董事会会议方面，重大事项决策前，首先听取集团党委意见，并按照《市国资委股东事务分类沟通管理指引》与市国资委沟通取得其同意的意见。在此基础上，集团董事会坚持科学民主决策，董事会成员独立行使表决权。2019年董事会共审议通过议案61项。

二是专门委员会会议方面，严格按照《专门委员会工作规则》及时规范召开会议，2019年共召开战略与投资委员会12次，薪酬与考核委员会2次，审计与风险管理委员会3次，研究议题共23项。

二、集团经营管理工作开展情况

2019年，集团董事会按照市委市政府和市国资委决策部署，充分发挥平台优势，加快重大项目建设，积极拓展优质资源，主动承接功能性投资任务，认真落实“改革攻坚年”各项举措，持续提升集团整体经营水平，取得较好成绩。

（一）指导全面完成年度经营指标

2019年，集团董事会加强预算管理，加大对经营班子执行过程的指导，及时改善和调整经营工作，较好地完成年度预算和市国资委下达的各项指标。实现营业收入25.97亿元，完成年度预算的55%。实现利润总额1.50亿元，完成年度预算的106%。集团2019年完成投资133.41亿元，完成年度预算的100.43%，同比增长29.71%；融资123.49亿元，完成年度预算的172.64%。截至2019年12月31日，集团（合并）总资产777.30亿元、净资产396.10亿元，分别较年初增长15.73%、6.58%。

（二）深入推进改革创新

集团董事会鼓励推进改革创新，要求经营班子深入落实 8 大方面 28 项改革举措，有力推动集团改革发展，取得阶段性成绩。一是强化资本运作。环科公司成功并购华威环保。集团通过发起设立深圳市特区建发智慧交通投资合伙企业（有限合伙）协议收购受让上市公司捷顺科技 13% 股权。深规院混改立项形成多项突破性、创新型举措。二是向市场化转型。深层次改革二级企业分类考核，强化分类和指标体系构建，精准传达业绩考核导向，提升考核层级。推行市场化薪酬总额决定机制，出台长效激励约束机制指导意见，深化人力资源管理市场化改革。三是向智慧城市基础设施运营商转型。智慧园区混合云应用平台、道路桥梁智慧养护业务平台、智能管线管理平台、数据规划业务平台、智慧停车云平台等初具雏形，通过相关业务发展搭建起城市基础设施服务感知体系。四是形成可借鉴、可推广的区域合作模式。通过区域合作项目模式梳理，形成一批可借鉴、可推广的工作举措，为集团后续更好推动帮扶共建工作提供有效支撑。

（三）有序推进重大项目建设

董事会督促经营班子持续提升项目进度管控工作，建立进度大会与项目巡检有效结合机制，规范全周期计划节点验收管控、房建类项目建设工期标准管控，保障重大项目的有序推进。

一是基础设施板块。海洋新兴产业基地，累计完成纳土 670 万立方米，形成陆域面积 150 万平方米。高标准开展海

洋新城城市设计，获得市政府主要领导高度认可。参与举办2019中国海洋经济博览会，习近平总书记致贺信，我们的工作获得部、省、市领导高度评价。**综合管廊**，开工建设5个项目（合计19.94公里），接收运营4个项目（合计14.21公里）。**智慧停车**，石岩同富裕项目完工，智慧停车云平台上线试运营，与深圳市交管局、卫健委合作，推出医院停车预约系统“e约停”，获得社会广泛好评。**建筑废弃物综合利用示范基地项目**，再生压制砖车间、备料车间主体结构封顶，部分生产线完成招标采购，开始设备安装，获得市政府支持，建设临时装船点和搅拌站，培育利润增长点。**路桥集团**，侨香路打造深圳首条智慧道路，获得社会、媒体广泛好评。安托山、李朗、沙井等存量地产开发项目加快推进。**深规院**，承接雄安新区、柬埔寨西哈努克省经济特区等城市规划，获得当地政府高度肯定。**信息管线公司**，新增通信管道使用量2550子孔公里，累计管理通信管道资源近1700管程公里，加快整合市、区两级管道资源。此外，集团代表市政府投资的外环高速、深中通道等项目，完成资金拨付22.66亿元。

二是科技园区及配套板块。产业方面，**创智云城一期**、**云智科技园**，物业交付，实现销售0.24万平方米，租赁1.03万平方米。**创智云城二期**，完成地下室主体结构，**创智云城三期**，施工总承包单位进场。**尚智科技园**，销售中心结构封顶。**海智云谷**，完成地下室主体结构。**低碳城**，推进消防改造，开展项目招商。商住方面，**乐府花园**，解决土地逾期问题，通过竣工验收，为明年尽早开盘销售打下坚实基础。**乐府广**

场，完成主体结构及砌体工程，引入深圳首座万达广场。融悦大厦，主体结构施工至 22 层，营销中心设计完成。翡翠岛广场，集中商业在联交所挂牌。金港大厦，办公租赁 6.02 万平方米，出租率 85.82%。积极开展融悦山居、前海铂寓商铺和公寓招商销售。深汕合作区方面，东部大厦，完成主体结构及砌体工程。深汕湾科技城科技园，主体结构封顶，智展中心投入使用，成为合作区机器人、人工智能产业对外展示窗口。鲒门站前广场，开放运营。小漠道路，主体建设 2.05 公里。集团年内新增 104.55 万平方米产业及配套空间载体，为深圳产业转型升级和布局优化提供了重要空间保障。

（四）全力支持对口帮扶产业共建工作

集团董事会要求经营班子充分发扬特区“拓荒牛”精神，坚持服务“两个大局”，全面落实国家区域协同发展战略，以深圳模式和经验，推动功能类投资项目从河源、深汕、广安向哈尔滨延伸，助力产业共建区域经济全面发展。一是深哈产业园方面，首个项目——科创总部启动建设，展示中心主体结构封顶仅用 63 天，充分体现了深圳速度，马兴瑞省长、王伟中书记等领导要求深哈产业园带土移植深圳经验，对标世界一流园区，打造北方产业园标杆。二是深河产业城方面，深河金地创谷挂牌粤东西北首个“国家级孵化器”。创智产业园全面封顶，打造军民融合创新产业基地。翡翠谷城市会客厅项目结构封顶。振业深河湾开展设计、监理招标。三是深广产业园方面，渠江云谷竣工验收，达成意向合作企业 49 家，意向签约 6.1 万平方米，涉及投资 12.3 亿元，深

度对接清华启迪等行业领先孵化机构。公园四季项目实现销售收入 2.26 亿元，回款 1.2 亿元。四是巴新援建方面，推动“布图卡学园、道路和公交站亭”竣工结算及维保事宜，维护“中国、深圳”国际形象。五是援建医院方面，深河人民医院、深汕中心医院主体结构全面封顶。

（五）整合拓展优质资源

集团董事会要求经营班子充分发挥集团整体统筹和专业化平台优势，主动作为，积极争取，不断拓展新资源。成功划入**信息管线公司** 100%和**深规院** 100%股权。集团整合智慧停车、多功能杆业务，重组设立**深信投公司**，在留仙洞片区启动多功能杆示范项目建设，开展全国首个信息基础设施详细规划，发起设立市智慧杆产业促进会。**中国海工项目**稳步推进。参与设立**科技保险公司**获市国资委立项批复。入围“深圳市及宝安区代建单位预选承包商库”，中标**市公安局代建项目**，获得深圳市卫计委推荐代建**汕尾中医院**，获得汕尾市政府和深圳帮扶汕尾指挥部推荐代建**汕尾理工学院**。PPP 中心推动集团作为政府出资代表参与**轨道交通 12、13 号线**，基础设施投资基金出资参与**深哈产业园项目**，参与**捷顺科技管理**。

（六）不断夯实基础管理

集团董事会要求经营班子不断夯实基础，推进管理创新，全面推动内部协调发展。一是**强化财务管理**。完成租售比梳理，分析租售策略对集团现金流、负债率等财务指标影响，辅助集团经营规划及决策。做好融资安排，完成融资 124.57

亿元，其中 10 亿元中期票据，是全国首单银行间市场支持大湾区建设债。二是**转型管理审计**。转变审计思维，创新审计方法，通过“调研、大数据分析、构建财务管理模型”等方式，深入挖掘审计辅助战略和经营的潜力。开展审计工作，确认审计事项 343 项，提出整改和建议事项 37 项，保证稳健经营。三是**强化招标管理**。完成招标 63 项，涉及合同总金额 50.19 亿元，有力保障集团项目建设。四是**加快信息化建设**。完成集团总部业务流程和数据规划，开展供应商调研，形成选型分析报告，为后续加快开展信息化建设奠定基础。五是**推动业务协同**。集团内部协同展现新气象，协同范围由“路桥集团、深规院”，向“管线公司、园区公司、管廊公司、环科公司”等单位延伸，并与特发、振业、智慧科技等市属兄弟国企在多个领域开展合作，成效显著。六是**鼓励开展创新活动**。路桥集团获评广东省唯一一家 5A 级市政设施管养企业，新获专利 5 项，发布标准 3 项，获得省级科学技术二等奖 1 项。深规院获得全国优秀城市规划设计奖 27 项，深南大道景观规划设计规划竞赛项目获得美国景观设计师协会（ASLA）荣誉奖。

三、2020 年工作思路

2020 年是深圳经济特区建立 40 周年，是建设粤港澳大湾区和深圳建设中国特色社会主义先行示范区全面铺开、纵深推进的关键之年，是高质量全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年。集团党委研究确定 2020 年为集团“提质增效年”，集团董事会将以习近平新时代中国特色社会主义思想

思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会以及中央经济工作会议精神，深入贯彻习近平总书记对广东、深圳工作的重要讲话和指示批示精神，抢抓粤港澳大湾区和中国特色社会主义先行示范区“双区驱动”重大历史机遇。同时，深圳提出打造全球海洋中心城市，创建“国家新型智慧城市标杆市”，都与集团现有业务紧密相关，进一步增强集团未来发展信心和实力。

集团董事会将不断加强董事会及专委会建设，持续完善制度体系建设和公司法人治理结构，进一步强化董事会运作。指导经营班子持续推动企业全面深化改革，持续推动企业低成本、高质量、高效能发展，全面提升企业竞争力、创新力、控制力、影响力和抗风险能力，开创先行示范与高质量发展新局面。同时，督促经营班子加快重大项目建设，强化招商运营，筑牢先行示范与可持续发展根基；强化战略研究与资本运作，抢抓“双区驱动”历史发展机遇，加速获取优质项目，谋求先行示范与可持续发展先机。全力打造高质量发展的千亿级新型智慧城市基础设施运营集团，为深圳率先建设中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国城市范例作出贡献。

第五节 年度重要事项

一、公司章程、注册资本变动情况

2019 年公司章程、注册资本无变动。截至 2019 年 12 月 31 日，公司注册资本总额 327.5936 亿元。

二、企业高管人员变动情况

2019 年 5 月 24 日，王滨同志因工作调动不再担任本公司党委书记、董事长职务，李文雄同志任本公司党委书记、董事长，李文雄同志不再担任本公司党委副书记、总经理；2019 年 7 月 31 日，余锡权同志因工作调动不再担任本公司党委委员、副总经理。

三、企业重大投资行为、重大融资行为、重大或有事项等

（一）企业重大投资行为。报告期内，特区建发集团及所属企业共投资各类项目 80 个，完成投资 133.41 亿元，完成年度预算的 100.43%。

（二）重大融资行为。报告期内，特区建发集团结合市场行情和自身资金需求，科学规划融资方案，通过多融资品种相结合的方式进行融资，保证了集团融资规模和结构的合理性，并有效降低了融资成本。

集团 2019 年度完成融资 123.49 亿元，加权平均融资利率约为 3.9%，不仅反映了集团强大的融资能力，也体现了市场对于集团实力、信誉、和发展前景的认可。其中，2019 年度提取银行贷款共 67.49 亿元，发行两期中票共 20 亿元，发

行两期超短期融资券共 18 亿元,发行一期公司债券 18 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日,集团融资余额共计 265.24 亿元,较年初增加 53.96 亿元。

(三) 重大或有事项。特区建发集团控股的深广公司于 2018 年 6 月向工商银行申请项目贷款总额 8 亿元,用于渠江云谷项目建设。深广公司以项目土地使用权与在建工程提供抵押担保、特区建发集团按股权比例 51%提供连带责任保证担保。2018 年 7 月首次提款,截止 2019 年 12 月 31 日贷款余额 55,160 万元,特区建发集团担保 28,132 万元。无异常情况。

广安深能爱众综合能源有限公司(深广公司、深能源和广安爱众三家公司的合资子公司,简称“深能爱众公司”)的渠江云谷地源热泵项目向深圳能源财务有限公司取得 4850 万元贷款额度,深广公司按股权比例 14%提供连带责任保证担保,2018 年 9 月首次提款,截止 2019 年 12 月 31 日贷款余额 1,700 万元,深广公司担保 238 万元。目前深圳能源集团财务有限公司已明确此贷款额度内不再放款。无异常情况。

广安深能爱众综合能源有限公司(深广公司、深能源和广安爱众三家公司的合资子公司,简称“深能爱众公司”)的渠江云谷地源热泵项目向深圳能源综合能源开发有限公司取得 3150 万元贷款额度,深广公司按股权比例 14%提供连带责任保证担保。2019 年 7 月首次提款,截止 2019 年 12 月 31 日贷款余额 1000 万元,深广公司担保 140 万元。无异

常情况。

四、企业聘任、解聘会计师事务所情况，以及目前的审计机构已为企业提供审计服务的连续年限

公司的年度审计机构由市国资委选聘。亚太（集团）会计师事务所为公司 2015--2019 年度审计机构。

第六节 公司治理

一、公司治理基本状况

公司严格按照《公司法》和国资监管制度等有关法律法规要求，不断完善公司治理结构，加强公司规范运作。2019年，根据《深圳市国资委关于充分落实直管企业董事会对高管人员业绩考核与薪酬分配权利有关事项的通知》要求，及时修订《深圳市特区建设发展集团有限公司董事会薪酬与考核委员会工作规则》，加强董事会履职能力建设，确保董事会高效运作和科学决策。根据董事调整情况，对专门委员会成员组成进行相应调整，充分发挥专门委员会决策咨询作用。

公司严格执行重大事项报告制度，做好与出资人沟通工作，董事会决策事项均报市国资委备案。公司董事会坚持党的领导，严格落实董事会决定重大问题前事先听取公司党委意见的要求。公司股东、董事会、监事会、党委、经理层和职工代表大会等各类治理主体的权责明确、各司其职、各负其责、有效制衡、协调运转。

二、股东情况

公司是国有独资企业，未设股东会，由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会代表深圳市人民政府对公司履行出资人职责。

三、外部董事履职情况

姓名	应参加 董事会次数	参加会议 次数	委托出席 次数	备注
吕 华	61	61	0	
郑红波	61	60	1	委托肖春林 董事代为行 使表决权
向 东	61	61	0	
肖春林	61	61	0	

第七节 内部控制管理情况

一、风险内控体系建设情况

本报告期内，公司继续推动风险内控体系建设，进一步优化集团总部、投资发展公司、海洋产业公司的体系建设，新开展管廊公司、深规院、东部公司、科技园区公司、深广公司体系建设相关工作。**组织体系方面**，建立以“集团总部统筹组织、职能部门分工协作、所属企业分级管理”的风险内控管理组织体系，按照《企业内部控制基本规范》要求建立了风险管理的“三道防线”。**制度建设方面**，年内新制订制度 16 项，修订制度 11 项。同时更新了《内部控制应用手册》《内部控制流程手册》《内部控制评价手册》。**专项风险管理方面**，聚焦于投资管理、成本管理、招标管理、工程项目管理 4 大领域，制定了《帮扶和区域合作类项目投资专项管控操作细则》《非进入交易中心招标采购管理办法》《承接财政投资项目成本管理办法》等制度；修订了集团《项目成本管理规定》《招标采购管理规定》等制度；根据国资委要求，修订了《工程变更管理办法》，明确权责及各环节审批流程，科学、规范地指导项目工程变更管理。**风险管理文化建设方面**，年内组织开展了“风险内控体系建设成果宣贯会”专题培训，进行风险管理专业知识宣贯。

二、内部控制评价情况

2019 年度，公司按照《深圳市国资委关于 2019 年加强市属国有企业全面风险管理工作有关事项的通知》（深国资

委函〔2019〕45号)要求,聘请会计师事务所对截至2019年12月31日内部控制的有效性进行了评价。公司按照《企业内部控制基本规范》和内部规章制度在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

第八节 企业文化和社会责任

一、企业文化

为加强特区建发集团企业文化建设，以文化推动集团改革创新，公司自 2018 年起组织全体员工开展了企业文化大讨论，经过梳理、提炼、提升八年来积淀的优秀文化基因，形成了集团核心价值观体系、员工行为准则、企业吉祥物、特区建发之歌等文化产品，制定出台“1+1+4”系列制度文件，并推动宣贯落地，有效形成特区建发文化自信，为集团实现高质量发展提供了强有力的精神支撑和智力支持。

二、公益服务

公司鼓励员工积极参与志愿服务活动，自 2017 年成立义工队以来，现有注册义工 642 人，2019 年开展义工服务项目 22 个，共参与人次 666 人，全年累计开展义工服务约 1500 小时。3 月 12 日，组织 100 余人在深圳市海洋新兴产业基地举办“绿色深·海洋城市”公益植树活动，这是集团自 2011 年成立以来连续举办的第 8 个公益植树活动，累计种植树木 2000 余株。集团下属企业组织员工广泛开展了青年志愿支教活动，献爱心党员志愿者服务活动，登山环保、道路清扫志愿活动，联合举办“低碳节能、绿色环保”志愿徒步活动等系列公益活动。公司申报的《中国巴新友谊学校·布图卡学园项目》案例被评为 2019 中国企业海外形象建设“卓越社会责任类”优秀案例。

三、扶贫济困

特区建发定点帮扶河源市黄田镇新联村，严格贯彻落实中央、省委、市委及特区建发集团党委关于精准扶贫精准脱贫的决策部署，按照把帮扶资金花在刀刃上和建立“造血式脱贫机制”的思路，科学制定项目发展规划和各年度帮扶计划，通过精准帮扶、精准施策，落实帮扶责任，助力脱贫攻坚。2019年，特区建发集团驻村工作队荣获“2016-2018年广东省脱贫攻坚突出贡献集体”称号。

据统计，公司已累计投入帮扶新联村帮扶资金1014.2万元（其中2019年度拨付资金200万元）。2019年帮扶项目计划使用资金266万元（含原有资金），正按计划推进落实入股黄田镇安全饮用水工程、设立种养殖扶持资金、贫困户扶贫奖补资金、资助全部村民购买新型城乡居民合作医疗保险等8个帮扶项目。

2019年度，公司先后分7批次组织集团结对帮扶责任人到新联村走访慰问贫困户，共组织结对帮扶责任人赴村慰问32人次，34户贫困户本年度每户完成慰问4次。公司领导（含公司部门领导）、各级党组织与镇、村各级干部、驻村工作队形成脱贫攻坚工作合力，全力推进帮扶项目建设，使所有帮扶项目及相应帮扶资金全部得到有效落实。目前，集团帮扶新联村33户贫困户103人全部实现脱贫，帮扶新联村全部达到相对贫困村所有退出指标，已实现贫困村出列。

四、安全生产

公司严格按照上级相关工作要求，结合行业特点和公司实际，严格落实安全生产主体责任，强化安全监督监察，狠

抓安全管理绩效考核，加大安全教育培训力度，创新安全文化建设，全年未发生较大以上生产安全责任事故，安全隐患整改率 100%，各项安全指标都在“可控、在控和受控”状态，很好地完成了安全生产总体目标。

五、信访维稳

集团不断强化对信访维稳工作的组织领导，审时度势，提高认识，超前防范，不断建立健全信访维稳工作长效机制，出台《特区建发集团信访维稳工作责任规定》。2019 年，集团主动排查信访隐患，积极化解矛盾，全年无群体性集访事件、无非正常上访事件，实现了企业和谐稳定发展。

第九节 财务审计报告

一、企业财务决算报表审计意见结论

亚太（集团）会计师事务所出具了无保留意见。

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	11,959,736,160.54	10,891,503,755.09
结算备付金*		
拆出资金*		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,897,856,477.01	138,941,957.73
预付款项	469,982,246.90	552,841,156.45
应收保费*		
应收分保账款*		
应收分保合同准备金*		
其他应收款	14,678,800,893.81	13,691,763,075.83
买入返售金融资产*		
存货	33,492,707,211.17	31,031,883,074.06
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	825,745,453.14	1,476,605,832.71
流动资产合计	63,324,828,442.57	57,783,538,851.87
非流动资产：		
发放贷款和垫款*		
可供出售金融资产	1,042,889,496.03	729,320,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	370,426,841.90	134,368,063.95
投资性房地产	2,232,388,435.08	160,817,715.05
固定资产	336,201,095.76	198,684,931.90
在建工程	674,614,181.16	165,698,496.97
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	70, 878, 071.97	80, 241, 518.19
开发支出	84, 600.00	205, 344.36
商誉		
长期待摊费用	110, 661, 956.42	135, 233, 582.98
递延所得税资产	34, 813, 992.22	36, 270, 624.02
其他非流动资产	9, 531, 910, 989.51	7, 740, 089, 194.55
非流动资产合计	14, 404, 869, 660.05	9, 380, 929, 471.97
资产总计	77, 729, 698, 102.62	67, 164, 468, 323.84

合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	5,099,990,000.00	4,250,000,000.00
向中央银行借款*		
拆入资金*		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,762,992,417.84	1,810,167,936.45
预收款项	1,490,594,381.61	1,213,097,816.91
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	354,788,985.28	247,402,383.79
应交税费	47,927,140.31	56,522,758.09
其他应付款	940,144,359.59	983,520,898.31
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	3,205,705,392.37	1,673,300,060.28
其他流动负债	1,829,451,982.85	32,449,791.17
流动负债合计	15,731,594,659.85	10,266,461,645.00
非流动负债：		
保险合同准备金*		
长期借款	9,310,769,220.27	10,205,529,583.29
应付债券	7,990,002,053.48	5,192,526,182.41
其中：优先股		
永续债		

长期应付款	4, 349, 603, 346.37	3, 774, 977, 495.66
预计负债		
递延收益	737, 347, 899.87	558, 311, 232.99
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	22, 387, 722, 519.99	19, 731, 344, 494.35
负债合计	38, 119, 317, 179.84	29, 997, 806, 139.35
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	33, 069, 360, 000.00	32, 759, 360, 000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3, 262, 633, 275.19	3, 073, 659, 842.02
减：库存股		
其他综合收益	83, 010, 324.68	-
专项储备		
盈余公积	147, 489, 826.74	162, 567, 257.11
一般风险准备*		
未分配利润	-317, 688, 868.22	-393, 492, 902.00
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	36, 244, 804, 558.39	35, 602, 094, 197.13
少数股东权益	3, 365, 576, 364.39	1, 564, 567, 987.36
所有者权益(或股东权益)合计	39, 610, 380, 922.78	37, 166, 662, 184.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	77, 729, 698, 102.62	67, 164, 468, 323.84

合并利润表

2019年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位:人民币元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2, 597, 013, 060.93	4, 718, 983, 849.42
其中：营业收入	2, 597, 013, 060.93	4, 718, 983, 849.42
利息收入*		
已赚保费*		
手续费及佣金收入*		
二、营业总成本	2, 760, 376, 749.95	4, 819, 304, 043.42
其中：营业成本	2, 290, 456, 864.59	4, 367, 820, 280.32
利息支出*		
手续费及佣金支出*		
退保金*		
赔付支出净额*		
提取保险合同准备金净额*		
保单红利支出*		
分保费用*		
税金及附加	17, 857, 603.31	91, 829, 437.49
销售费用	70, 557, 830.15	74, 551, 575.10
管理费用	393, 011, 669.41	317, 006, 725.16
研发费用	95, 777, 338.19	23, 911, 002.11
财务费用	-107, 284, 555.70	-55, 814, 976.76
其中：利息费用	1, 896, 198.32	3, 118, 491.75
利息收入	111, 135, 362.11	59, 328, 863.16
加：其他收益	8, 998, 332.22	129, 876.33
投资收益（损失以“-”号填列）	220, 078, 540.17	4, 220, 887.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22, 650, 242.70	-2, 444, 854.59
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	89, 614, 831.40	-16, 531, 194.14

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1, 987, 955.52	4, 291, 401.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	153, 340, 059.25	-108, 209, 223.14
加：营业外收入	14, 481, 375.34	35, 613, 131.49
减：营业外支出	17, 984, 108.29	206, 794, 887.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	149, 837, 326.30	-279, 390, 979.13
减：所得税费用	52, 439, 915.07	46, 039, 595.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	97, 397, 411.23	-325, 430, 574.94
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	98, 282, 677.66	-325, 974, 774.33
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-885, 266.43	544, 199.39
（二）按所有权归属分类	97, 397, 411.23	-325, 430, 574.94
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	102, 232, 700.26	-323, 094, 546.20
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-4, 835, 289.03	-2, 336, 028.74
六、其他综合收益的税后净额	83, 010, 324.68	-
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	83, 010, 324.68	-
1.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		
2.将重分类进损益的其他综合收益	83, 010, 324.68	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益	83, 010, 324.68	-
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（4）现金流量套期损益的有效部分		
（5）外币财务报表折算差额		
（6）其他		
（二）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	180, 407, 735.91	-325, 430, 574.94
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	185, 243, 024.94	-323, 094, 546.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-4, 835, 289.03	-2, 336, 028.74

合并现金流量表

2019 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位:人民币元

项目	本期金额	上期金额
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	3, 047, 594, 983.13	1, 461, 942, 993.79
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*		
收到再保险业务现金净额*		
保户储金及投资款净增加额*		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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*		
收到的税费返还	375, 290.43	297, 862.16
收到其他与经营活动有关的现金	1, 056, 469, 700.32	2, 623, 440, 558.11
经营活动现金流入小计	4, 104, 439, 973.88	4, 085, 681, 414.06
购买商品、接受劳务支付的现金	6, 206, 075, 742.23	3, 774, 287, 115.87
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*		
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	902, 455, 087.02	743, 211, 216.71
支付的各项税费	167, 603, 955.83	458, 453, 608.24
支付其他与经营活动有关的现金	1, 237, 056, 946.75	2, 378, 012, 851.15
经营活动现金流出小计	8, 513, 191, 731.83	7, 353, 964, 791.97
经营活动产生的现金流量净额	-4, 408, 751, 757.95	-3, 268, 283, 377.91

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1, 811, 000, 000.00	5, 099, 200, 000.00
取得投资收益收到的现金	23, 296, 614.26	40, 351, 703.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	75, 021.20	11, 400.00
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	979, 792, 061.84	2, 139, 680, 000.00
投资活动现金流入小计	2, 814, 163, 697.30	7, 279, 243, 103.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	100, 971, 196.43	159, 940, 768.06
投资支付的现金	2, 135, 359, 171.35	4, 891, 953, 920.00
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	3, 405, 907, 273.27	2, 463, 816, 578.38
投资活动现金流出小计	5, 642, 237, 641.05	7, 515, 711, 266.44
投资活动产生的现金流量净额	-2, 828, 073, 943.75	-236, 468, 163.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3, 204, 995, 914.80	398, 000, 000.00
取得借款收到的现金	12, 900, 301, 972.58	13, 106, 097, 042.31
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	16, 105, 297, 887.38	13, 504, 097, 042.31
偿还债务支付的现金	6, 724, 264, 817.52	8, 958, 088, 331.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1, 002, 321, 585.74	898, 641, 176.06
支付其他与筹资活动有关的现金	5, 758, 781.26	9, 163, 036.70
筹资活动现金流出小计	7, 732, 345, 184.52	9, 865, 892, 544.44
筹资活动产生的现金流量净额	8, 372, 952, 702.86	3, 638, 204, 497.87
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	1, 136, 127, 001.16	133, 452, 956.81
加：期初现金及现金等价物余额	10, 772, 114, 438.87	10, 638, 661, 482.06
六、期末现金及现金等价物余额	11, 908, 241, 440.03	10, 772, 114, 438.87

母公司资产负债表

2019 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位:人民币元

项目	期末金额	期初金额
流动资产：		
货币资金	7, 143, 891, 119.05	6, 945, 296, 094.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1, 790, 741, 244.65	76, 909, 919.17
预付款项	404, 955, 054.01	452, 579, 121.75
其他应收款	13, 329, 500, 778.85	12, 454, 602, 029.62
存货	28, 269, 389, 109.52	27, 220, 442, 165.50
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	226, 845, 987.72	1, 316, 335, 014.77
流动资产合计	51, 165, 323, 293.80	48, 466, 164, 345.00
非流动资产：		
可供出售金融资产	308, 500, 000.00	729, 200, 000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6, 064, 272, 819.71	4, 663, 422, 864.58
投资性房地产	2, 078, 055, 585.47	-
固定资产	3, 123, 822.56	4, 766, 966.79
在建工程	572, 640, 241.12	74, 796, 759.74
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6, 797, 555.55	2, 889, 455.68
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	52,260,524.84	87,595,763.17
递延所得税资产	764,994.40	764,994.40
其他非流动资产	9,531,910,989.51	7,740,089,194.55
非流动资产合计	18,618,326,533.16	13,303,525,998.91
资产总计	69,783,649,826.96	61,769,690,343.91

母公司资产负债表（续）

2019 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位:人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	5, 099, 990, 000.00	4, 400, 000, 000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2, 128, 042, 285.36	948, 857, 358.88
预收款项	102, 841, 261.20	15, 271, 291.98
应付职工薪酬	32, 244, 083.94	26, 870, 021.05
应交税费	11, 421, 791.00	29, 393, 300.16
其他应付款	585, 864, 037.79	796, 208, 331.96
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	3, 205, 705, 392.37	1, 673, 300, 060.28
其他流动负债	1, 803, 204, 526.13	3, 890, 192.52
流动负债合计	12, 969, 313, 377.79	7, 893, 790, 556.83
非流动负债：		
长期借款	8, 407, 412, 597.55	9, 853, 377, 483.15
应付债券	7, 990, 002, 053.48	5, 192, 526, 182.41
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	4, 336, 970, 145.41	3, 766, 292, 694.70
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	20, 734, 384, 796.44	18, 812, 196, 360.26
负债合计	33, 703, 698, 174.23	26, 705, 986, 917.09

所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	33,069,360,000.00	32,759,360,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	3,369,671,498.62	2,673,881,846.35
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	147,489,826.74	162,567,257.11
未分配利润	-506,569,672.63	-532,105,676.64
所有者权益(或股东权益)合计	36,079,951,652.73	35,063,703,426.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	69,783,649,826.96	61,769,690,343.91

母公司利润表

2019 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位:人民币元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	154, 429, 530.61	2, 145, 767, 574.67
减：营业成本	236, 339, 558.78	2, 029, 281, 027.52
税金及附加	3, 754, 358.49	78, 007, 520.02
销售费用	129, 598.68	48, 310, 835.49
管理费用	123, 025, 102.10	119, 275, 965.00
研发费用	-	-
财务费用	-3, 988, 280.72	-2, 222, 593.42
其中：利息费用	1, 205, 701.05	1, 123, 957.43
利息收入	5, 274, 959.81	3, 408, 402.98
加：其他收益	339, 551.38	-
投资收益（损失以“-”号填列）	243, 835, 605.70	-184, 960.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	277, 277.82	-184, 960.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2, 403, 081.11	-1, 373, 784.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	36, 941, 269.25	-128, 443, 924.22
加：营业外收入	5, 959, 023.00	1, 163, 068.08
减：营业外支出	10, 731, 309.81	198, 254, 611.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32, 168, 982.44	-325, 535, 467.22
减：所得税费用	-	27, 767, 048.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	32, 168, 982.44	-353, 302, 515.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	32, 168, 982.44	-353, 302, 515.22
（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		
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	32, 168, 982.44	-353, 302, 515.22

母公司现金流量表

2019 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位:人民币元

项目	本期金额	上期金额
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	131, 195, 489.43	683, 462, 412.58
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	201, 395, 150.29	136, 102, 540.37
经营活动现金流入小计	332, 590, 639.72	819, 564, 952.95
购买商品、接受劳务支付的现金	2, 711, 334, 275.98	2, 812, 126, 418.34
支付给职工以及为职工支付的现金	101, 386, 997.67	79, 466, 169.38
支付的各项税费	23, 950, 512.35	298, 168, 982.88
支付其他与经营活动有关的现金	549, 287, 195.25	100, 405, 757.54
经营活动现金流出小计	3, 385, 958, 981.25	3, 290, 167, 328.14
经营活动产生的现金流量净额	-3, 053, 368, 341.53	-2, 470, 602, 375.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1, 200, 000, 000.00	3, 500, 000, 000.00
取得投资收益收到的现金	50, 396, 126.65	33, 202, 602.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	978, 240, 000.00	2, 139, 680, 000.00
投资活动现金流入小计	2, 228, 636, 126.65	5, 672, 882, 602.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	106, 139, 579.07	48, 606, 852.97
投资支付的现金	1, 412, 240, 000.00	4, 229, 665, 700.00
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	3, 351, 887, 301.19	2, 488, 981, 201.42
投资活动现金流出小计	4, 870, 266, 880.26	6, 767, 253, 754.39
投资活动产生的现金流量净额	-2, 641, 630, 753.61	-1, 094, 371, 151.64
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	1, 370, 245, 914.80	-
取得借款收到的现金	8, 746, 000, 000.00	9, 706, 144, 942.17
发行债券收到的现金	3, 598, 200, 000.00	3, 196, 800, 000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	13, 714, 445, 914.80	12, 902, 944, 942.17
偿还债务支付的现金	6, 869, 367, 367.52	8, 957, 088, 331.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	945, 846, 605.00	895, 430, 246.66
支付其他与筹资活动有关的现金	5, 758, 781.26	9, 163, 036.70
筹资活动现金流出小计	7, 820, 972, 753.78	9, 861, 681, 615.04
筹资活动产生的现金流量净额	5, 893, 473, 161.02	3, 041, 263, 327.13
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	198, 474, 065.88	-523, 710, 199.70
加：期初现金及现金等价物余额	6, 905, 574, 086.66	7, 429, 284, 286.36
六、期末现金及现金等价物余额	7, 104, 048, 152.54	6, 905, 574, 086.66

第十节 备查文件目录

1. 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
2. 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。