



# 深圳市特发集团有限公司 2018 年年度报告

2019 年 6 月

## 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请使用者注意阅读。

公司负责人张俊林、主管会计工作负责人李明俊及会计机构负责人杨剑平声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

# 目录

<b>一、公司简介</b>	<b>1</b>
(一) 公司基本情况	1
(二) 公司高层管理人员情况	4
(三) 主要子公司	5
<b>二、会计数据和财务指标摘要</b>	<b>7</b>
(一) 主要财务数据摘要	7
(二) 主营业务数据摘要	8
<b>三、董事会报告</b>	<b>9</b>
(一) 概述	9
(二) 年度工作情况	9
(三) 投资情况分析	14
(四) 2019 年度工作计划	14
(五) 风险及应对措施	15
(六) 会计政策、会计估计变化情况说明	17
<b>四、年度重要事项</b>	<b>17</b>
(一) 公司章程、注册资本变动情况	17
(二) 公司重大事项	18
(三) 公司聘任、解聘会计师事务所情况	18
<b>五、公司治理基本情况</b>	<b>18</b>
<b>六、内部控制管理情况</b>	<b>19</b>
(一) 内部控制建设及执行情况	19
(二) 内部控制有效性评价	19
<b>七、企业文化与社会责任</b>	<b>20</b>
(一) 诚信经营	20
(二) 安全生产	20
(三) 信访维稳	20
(四) 权益保障	20
(五) 企业文化	21
(六) 公益慈善	21
(七) 绿色环保	22
<b>八、财务报告</b>	<b>22</b>
(一) 财务决算报表审计意见结论	22
(二) 财务指标表	24

## 一、公司简介

### (一) 公司基本情况

#### 1. 公司基本情况表

名称	深圳市特发集团有限公司
注册资本	人民币 358,282 万元
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资兴办旅游产业；房地产开发经营；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务。
注册地址和办公地址	深圳市福田区华富街道深南大道 1006 号深圳国际创新中心 A 座 29、30 层
法定代表人	张俊林
邮政编码	518026
网址	<a href="http://www.sdg.com.cn">http://www.sdg.com.cn</a>
电子信箱	<a href="mailto:tefa@sdg.com.cn">tefa@sdg.com.cn</a>
指定登载年度报告网址	<a href="http://www.szgzw.gov.cn">http://www.szgzw.gov.cn</a> <a href="http://www.sdg.com.cn">http://www.sdg.com.cn</a>
会计师事务所名称、办公地址	天健会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

#### 2. 年报公开主要负责人和联系方式

姓名	联系地址	电话	传真	电子邮箱
俞磊	深圳市福田区华富街道 深南大道 1006 号深圳 国际创新中心 A 座 29 层	82089000	82089099	<a href="mailto:yul@sdg.com.cn">yul@sdg.com.cn</a>

### 3. 公司的股权结构

股东名称	持股比例 (%)	出资额 (万元)
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	43.2999	155,135.80
中国长城资产管理股份有限公司	28.8674	103,426.80
中国东方资产管理股份有限公司	8.3407	29,883.40
深圳市投资控股有限公司	19.4920	69,836.00
合计	100.00	358,282.00

### 4. 公司发展历程

深圳市特发集团有限公司（原名：深圳经济特区发展公司）成立于 1981 年 8 月，前身是广东省委办公会议批准成立的“深圳经济特区发展公司”，担当着特区全面开展对内对外经济活动的历史重任，是深圳首家国有大型综合性企业集团，曾被列为国家首批重点扶持的 520 家企业集团、国家 120 户大型企业集团试点、广东省首批重点扶持的 70 户企业集团、深圳市首批重点扶持的 30 户企业集团，先后推动了盐田港集团、南油集团、南山集团、东鹏等一批特区早期大型集团公司的创立，培植了万科、深深房、深华源、深国商、特发信息、深特力等六家上市公司。

2005 年 3 月，经国家经贸委、深圳市国资委批准实施“债转股”后，公司更名为“深圳市特发集团有限公司”（本报告或称“特发集团”“特发”“集团”“公司”）。经历特区改革开放 30 余年的洗礼，特发集团先后走过“高速创业、多元扩张（1981-1997）”“艰难动荡、调整前行（1998-2005）”“攻坚克难、收缩做实（2006-2013）”三个重要的历史阶段，而今迈入“深化改革、转型升级、谋求跨越式发展”的第四阶段。

目前，特发集团全力打造“4+1”产业格局（打造小梅沙旅游休闲平台、特力时尚珠宝综合服务平台、香蜜湖高端商旅文化平台、特发地产智慧城市开发运营平台，并成为新一代通信技术提供商和方案解决者），拥有 11 家直管的核心企业，其中，高科技工业类企业 2 家：深圳市特发信息股份有限公司（股票代码：A000070）、深圳市特发黎明光电（集团）有限公司；旅游类 3 家：深圳市特发深高俱乐部管理有限公司、深圳香蜜湖度假村有限公司、深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司；地产物业类 2 家：深圳市特发地产有限公司、深圳市特发服务股份公司；珠宝服务类 2 家：深圳市特力（集团）股份有限公司（股票代码：A000025、B200025）、深圳市特发小额贷款有限公司；平台投资类 2 家：深圳市特发投资有限公司、深圳市特发小梅沙投资发展有限公司，系统内拥有国家级高新技术企业 10 家，国家级技术中心 1 家，院士工作站 1 家，专利 300 余项。

## 5. 公司文化与品牌

在 37 年改革创新过程中，特发集团与时俱进，先后提出了“敬业、专业、乐业”“全员职业化，成就美好生活”“集众智慧，凝聚力量”等理念，系统开展企业文化理念、行为与视觉三大体系建设，形成以“共济、共创、共享”为核心的文化理念体系，进一步增强优秀文化对企业事业的引领能力。随着特发集团的做强、做优、做大，公司的文化优势与品牌价值不断提升，公司跻身“广东省企业文化建设综合竞争力百强”“广东企业 500 强”“深圳企业百强”之列，

获得“改革开放 40 周年广东省优秀企业”“广东省优秀自主品牌”“深圳市房地产开发业品牌价值企业”“深圳市行业社会责任标杆企业”“广东省法治文化建设示范企业”等多项荣誉称号。

## (二) 公司高层管理人员情况

### 1. 报告期内高层管理人员变动情况

姓名	职务	性别	日期	备注
张豫旺	董事	男	2018.3	黄俊不再担任董事
雷鸿章	董事	男	2018.4	李勇锋不再担任董事
宋爱平	专职监事	男	2018.6	文略不再担任监事
童庆火	职工董事	男	2018.7	林婵波不再担任职工监事

### 2. 董事会成员

姓名	性别	职务	任期起止日期	其他任职情况
张俊林	男	董事长	2017.8-2020.8	
朱红卫	男	副董事长	2017.8-2019.3	中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司总经理
高天亮	男	董事	2017.12-2020.8	
雷鸿章	男	董事	2018.4-2019.3	深圳长城资产管理股份有限公司资产经营一部总经理
彭庆伟	男	专职董事	2017.8-2020.8	盐田港集团专职董事、深圳市燃气集团专职董事
张豫旺	男	董事	2018.3-2020.8	中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司总经理助理
安源	男	董事	2017.8-2020.8	深圳市投资控股有限公司人力资源部（财监中心）部长

姓名	性别	职务	任期起止日期	其他任职情况
童庆火	男	职工董事	2018.7-2020.8	
陈阳升	男	董事	2017.8-2020.8	

### 3. 监事会成员

姓名	性别	职务	任期起止日期	其他任职情况
张 噉	男	监事会主席	2017.8-2020.8	
宋爱平	男	专职监事	2018.6-2020.8	
黄金凤	女	监事	2017.8-2019.3	中国长城资产管理股份有限公司 深圳市分公司高级经理
叶培茂	男	监事	2017.8-2020.8	中国东方资产管理股份有限公司 深圳市分公司资产经营一部高级 副经理
张保军	男	职工监事	2017.8-2020.8	

### 4. 高级管理人员

姓名	性别	职务	任期起止日期	其他任职情况
高天亮	男	总裁	2017.11-2020.8	
俞 磊	女	副总裁	2017.12-2020.8	
李明俊	女	副总裁	2017.12-2020.8	
桂自强	男	副总裁	2017.12-2020.8	
富春龙	男	副总裁	2017.12-2020.8	特力集团董事长（2018.8起）
陈阳升	男	财务总监	2017.1-2020.1	

### (三) 主要子公司



序号	名称	注册地	所属行业	主营业务	特发集团持股比例	主要合作方及持股比例
1	深圳市特发信息股份有限公司	深圳	通信	光纤、光缆、通信设备的生产和销售	39.18% (直接) 1.32% (间接)	上市公司
2	深圳市特发黎明光电(集团)有限公司	深圳	综合	相关电器研发销售;研发和经营安检设备;自有物业租赁经营。	100.00%	无
3	深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	深圳	管理经营	高尔夫球场管理	100.00%	无
4	深圳市香蜜湖度假村有限公司	深圳	旅游	经营房地产(含物业管理); 旅游。	50.00%	正大(深圳)发展有限公司 50%
5	深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	深圳	旅游	旅游	100.00%	无
6	深圳市特发地产有限公司	深圳	房地产	房地产开发经营; 自有物业租赁; 房地产经纪。	100.00%	无
7	深圳市特发服务股份有限公司	深圳	物业管理	物业管理; 水电工程; 房地产经纪; 为酒店提供管理服务; 自有物业租赁; 园林绿化服务; 清洁服务。	63.70% (直接) 1.30% (间接)	江苏南通三建集团股份有限公司 20%; 深圳市银坤投资股份有限公司 15%
8	深圳市特力(集团)股份有限公司	深圳	综合	国内商业; 物资供销业; 自有物业租赁与管理。	49.09%	上市公司
9	深圳市特发小额贷款有限公司	深圳	小额贷款	专营小额贷款业务。	60.00%	深圳市远致投资有限公司 40%

序号	名称	注册地	所属行业	主营业务	特发集团持股比例	主要合作方及持股比例
10	深圳市特发投资有限公司	深圳	投资	投资咨询；投资顾问；企业管理咨询；商务信息咨询；财务咨询。	100.00%	无
11	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	深圳	投资	投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业；旅游信息咨询。	100.00%	无

## 二、会计数据和财务指标摘要

### (一) 主要财务数据摘要

#### 特发集团近两年主要财务数据摘要

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	增减额	增减幅度
资产总额	1,943,101	1,568,343	374,758	23.90%
负债总额	844,284	657,741	186,543	28.36%
所有者权益	1,098,817	910,602	188,215	20.67%
其中：归属于母公司的所有者权益	743,642	602,230	141,412	23.48%
资产负债率	43.45%	41.94%		上升 1.51 个百分点
项目	2018 年度	2017 年度	增减额	增减幅度
营业收入	861,096	774,509	86,587	11.18%
营业成本	630,024	569,362	60,662	10.65%
税金及附加	30,399	17,134	13,265	77.42%
期间费用	92,514	86,387	6,127	7.09%
其中：销售费用	19,048	18,970	78	0.41%
管理费用	40,228	37,306	2,922	7.83%
研发费用	24,352	24,400	-48	-0.20%
财务费用	8,886	5,711	3,175	55.59%
利润总额	121,847	119,097	2,750	2.31%

项 目	2018 年度	2017 年度	增减额	增减幅度
净利润	98,418	95,077	3,341	3.51%
其中：归属于母公司的净利润	61,803	57,526	4,277	7.43%
净资产收益率	9.18%	9.74%		下降 0.56 个百分点
成本费用利润率	16.18%	17.70%		下降 1.52 个百分点
成本费用占营业收入的比重	87.44%	86.88%		上升 0.56 个百分点

## (二) 主营业务数据摘要

2018 年公司实现营业收入 86.11 亿元,同比增加 11.18%;实现利润总额 12.18 亿元,同比增加 2.31%;实现归属于集团净利润 9.84 亿元,同比增加 3.51%。各主营业务具体情况如下:

**光通信业务:**产销量基本平衡,经营业绩实现稳健增长,实现营业收入 587,395 万元,同比增加 26,565 万元,增长 4.74%;利润总额 38,484 万元,同比增加 1,835 万元,增长 5.01%。

**旅游业务:**实现营业收入 53,858 万元,同比减少 8,517 万元,下降 13.65%;利润总额 23,950 万元,同比减少 13,946 万元,下降 36.80%。

**房地产业务:**实现营业收入 82,579 万元,同比增加 35,224 万元,增长 74.35%;利润总额 38,268 万元,同比增加 13,309 万元,增长 53.33%。

**商贸服务业务:**实现营业收入 56,046 万元,同比增加 21,322 万元,增长 61.40%;利润总额 11,206 万元,同比增加 2,122 万元,增长 23.36%。

**物业管理业务:**实现营业收入 71,080 万元,同比增加

13,195 万元，增长 22.80%；利润总额 7,439 万元，同比增加 641 万元，增长 9.44%。

### 三、董事会报告

#### （一）概述

2018 年，在股东单位的大力支持下，公司董事会严格按照《公司法》《公司章程》等规定，勤勉尽责，认真履行董事会各项职责，公司改革发展、创新转型、公司治理、资本运作、文化建设等各项工作协同推进，经营管理工作全面提质增效，资产规模持续扩大，资产结构日趋合理，利润总额、净利润等经营指标均超额完成。

#### （二）年度工作情况

##### 1. 全力以赴抓重点项目，推进集团战略有序落实

###### （1）产业园项目

集团充分发挥“价值创造型”总部职能，积极探索“产业发展+科技服务”价值创造路径，通过整合行业板块资源，促进产业协同，创新产业园发展模式。武汉特发东湖光谷产业园项目完成了投资协议的签订，注册成立武汉特发科技有限公司，并已正式签订土地出让协议；深汕特别合作区特发赛格新一代信息技术产业园项目已签署《股权转让协议》；组织召开相关专题研讨会，提出“产业空间+平台运营”，开展产业园建设、运营及盈利模式研究、产业数据库建设等系列工作，培育提高科技产业园区建设运营能力，为产城融合商业模式的打造奠定基础。

## （2）信息产业项目

特发信息与长飞光纤光缆股份有限公司合资生产预制棒项目已通过国家工商总局的反垄断审查；智慧城市创展基地建设项目公司已成立；印度建厂项目已经市经信委和发改委备案审批通过；光纤扩产项目厂房基建、光网科技 ODN 产业园已经顺利完工。特发信息光纤光缆产业运营商市场地位保持稳定，在海外市场方面，克服中美贸易摩擦的影响，2018 年累计签约额 3.05 亿元，同比增长 12%；东智公司积极应对中兴事件影响，增强国内外客户开拓与新产品开发，保证业务量的基本稳定。

## （3）珠宝市场运营服务项目

特力水贝珠宝大厦（一期）通过规划验收，并已提前开展租赁合同签订工作；特力水贝珠宝大厦（二期）项目已获得罗湖区更新局“城市更新项目实施主体”资格认定。

## （4）文旅项目

小梅沙片区整体改造项目总体规划方案获市、区领导高度评价；城市更新单元立项申报材料已通过盐田区城市更新项目推进工作小组审议并完成公示；片区城市更新短时间内实现意愿征集 100%签约率。作为片区首个改造项目，新海洋世界项目的法定图则个案修编方案获市图则委审议通过，实现“三规”合一，前期工作有序推进。

小梅沙旅游抢在旺季到来前，提前完成大水体改造，冰雪乐园项目提前 1 个月投入运营；度假村受“山竹”台风影响巨大，年底完成重建并重新开业；主动掌握市场货源信息，成功签订王企鹅、海鹦购置合同，海洋动物储备工作取得一

定进展。

荆州小梅沙海洋馆 2018 年 10 月 1 日正式营业，受到当地政府、媒体及游客广泛好评，截至 2018 年底实现经营收入超过 500 万元。

### **(5) 城市更新、整村统筹项目**

特发地产坚定以深圳城市更新、整村利益统筹为主要方向，加大棚改服务市场项目拓展，积极探索新模式、新业务，截至 2018 年底，在深圳储备项目 14 个，总货值逾 1800 亿元。天鹅项目已取得工程规划许可证及施工许可证，已完成地下室负 1 层施工；坪地新兴、平湖元屋围、平湖中心区 TOD 城市更新项目以及深圳市首个整村统筹项目——鹅公岭利益统筹项目的前期工作有序推进。

### **(6) 物业服务项目**

特发服务新拓展物业管理项目 55 个，首次进入中央政府采购市场，成功进入腾讯物管市场，稳固华为市场份额，实现阿里市场“走出杭州”；复制推广政务服务，全年新增项目 32 个，实现政务服务“走出湖北、布局全国”；同时，政务公司“走出政务服务大厅”，扩展政府机关各部门辅助岗职能、承接住建局安居房、公租房选房相关工作等新业务类型。

### **(7) 香蜜湖片区改造与深高运营规划**

香蜜湖片区改造已明确采取“城市更新+土地整备”政策路径，并就一揽子处置协议进行深入商谈。深高清算依法推进，集团在全力配合政府收地工作的同时，做好日常运维管理，积极筹划公众高尔夫球场运营方案。

## 2. 多元驱动资本经营，资本运作进展顺利

集团总部 30 亿元中期票据和 30 亿元公司债券已获批准；特发信息坚持产业发展与资本运作双轮驱动，4.19 亿元可转债顺利发行，并成功收购神州飞航 70% 股权，拓展军工信息化产业链；特力集团与特发投资紧密配合，完成了宝裕基金二期的募集工作；特发服务全力推进 IPO，已完成公司股份制改造并进入上市辅导期，且正与深圳市特区建设发展集团合作推进合资物业公司的成立，同步引入员工持股制度；黎明集团完成对深圳市长龙铁路电子工程有限公司的二次增资，进一步规范完善管理层和核心骨干持股机制，激发员工活力。

## 3. 重视创新载体建设，自主创新成果斐然

特发集团编制了《创新预算管理制度》《创新载体建设总体方案（2018-2020）》。特发信息院士工作站挂牌成立，成为深圳市首批 34 家院士专家工作站之一，进一步促进产学研合作；与中科院福建物构所联合实验室签署光芯片及激光技术联合实验室协议，为智能接入产业提供重要支撑；全年新增专利 49 项，新增软件著作权 16 项。黎明长龙公司智能巡检系统已完成安装调试；公司顺利通过知识产权管理体系认证，获颁证书。小梅沙旅游成功繁育两头小海狗、一只洪氏环企鹅，海月水母繁殖达 15000 只，2017 年首次繁育成功的护士鲨已成功存活满一年。2018 年，集团在市国资委多项创新奖项评比中斩获佳绩，荣获各类扶持及奖励资金共计 1,385 万元。

## 4. 市场化机制改革力度加大，进一步激发企业活力

深入开展所属企业领导班子市场化选聘工作。特发集团

在完成集团经营班子整体市场化的基础上，加大市场化选聘的步子，明确“先换届、再选聘、最后完善薪酬绩效方案”的“三步走”实施路径，特力集团、特发信息、特发地产、特发服务、特发小贷 5 家企业先后完成领导班子选聘工作，同时，集团加强指导，发布《设计指引》，明确企业领导班子整体市场化选聘薪酬绩效设计原则，做好契约化管理方案设计，上述 5 家企业薪酬绩效方案均已审批通过。

积极推进长效激励约束机制建设。为进一步健全集团激励约束机制，实现“收益共享，风险共担”，集团密切与市国资委沟通，推进长效激励约束机制建设，集团方案的整体框架基本获市国资委认可；特发信息傅立叶公司长效激励方案、小梅沙投资专项激励方案已完成审批。

## 5. 把握历史机遇，推动改革创新

2018 年，特发集团凭借多年来积累的市场化经营经验、混合所有制改革成果以及首例市属国企经营班子整体市场化改革的创举，成功入选国企改革“双百企业”。集团积极落实改革要求，以“理权责、激活力”为中心，编制了《综合改革实施方案》，聚焦“五突破一加强”6 大改革重点领域，确立 39 项重点任务举措，提出突破性、创新性改革措施 20 条，系统确立特发市场化综合改革总“施工图”。

## 6. 优化公司治理，提升经营管理水平

完成总部部室及管理职责调整，强化总部服务、监督和价值创造的功能；梳理优化“三会一层”权责清单，促进总部运行更加高效化、精益化；平稳完成黎明集团、特发投资管控模式调整，实行业务部管理，产业园事业部正在加紧筹



备；推动法律风险防范机制全覆盖，全面提升依法治企的能力，荣获“2017 年度广东省法制文化建设示范企业”称号；安全生产信息系统、物业租赁管理系统、财务报销系统、新 OA 系统上线，信息化建设工作系统开展，助力公司发展。

### **7. 加强党建工团建设，提升党建工作水平**

抓好政治建设，组织调研、党课宣讲与学习、民主生活会、各类培训等，推进党的十九大精神宣贯；推动系统企业党组织“党建进章程”及党组织议事规则、“三重一大”事项决策清单等配套制度机制建设；强化党委会对集团重大事项的前置研究把关；落实“头雁”工程，完成集团党委、纪委换届，开展“书记项目”，实现党支部书记考核全覆盖；出台《在深化改革创新中发挥基层党组织作用的指导意见》，对党支部加强规范化建设和发挥作用加以引导。

## **（三）投资情况分析**

### **1. 年度投资计划完成情况**

2018 年，集团总部及系统企业年度实际完成投资 309,288.20 万元，主要投资项目有：光网科技光明新区产业园建设项目、光纤扩产厂房建设与产能扩张项目、特发东智扩产及智能制造项目、神州飞航收购项目、智慧城市创展基地建设项目、小梅沙片区二次开发项目、天鹅工业区城市更新项目、荆州特发·幸福里项目等。

### **2. 非金融类公司委托理财及衍生品投资情况**

报告期内，集团公司除了购买银行理财产品以外，无其

他委托理财及衍生品投资。截至本报告期末，公司持有银行理财产品 75 笔共 34.59 亿元。

#### **（四）2019 年度工作计划**

2019 年度，特发集团将深入开展国企改革“双百行动”，确保各项改革举措落实到位，以综合改革试点作为集团的中心工作，勇当深圳国企改革的“试金石”；继续在条件成熟的下属企业推进混合所有制改革及领导班子整体市场化选聘工作；加强机制创新，建立集团及所属企业长效激励约束机制，为企业发展注入动力；继续推进重点项目的落地，大力拓展新项目，加大产业与产业园投资，加大资本运作力度，优化上市公司产业结构，搭建产业投资基金群，全力推进特发服务 IPO，加强内部资源的整合互动；完善人才建设体系，合理构建人才梯度；全力、快速、高标准推进信息化建设，抓好企业文化建设；深入学习贯彻党的十九大精神，抓好党建、精准扶贫、依法治企及维稳工作，确保安全生产。

#### **（五）风险及应对措施**

##### **1. 国际贸易关系复杂及客户集中所致风险**

集团部分下属企业业务伙伴及贸易相对集中，对大客户依存度较高，且受国际贸易关系影响较大，不利于分散经营风险。

公司将加大力度开发新产品、拓展新业务，寻求新客户及市场机会，增强客户结构的多元化，并紧密关注国际贸易形势，提前做好应对措施和风险防范。

## 2. 政策调控风险

近年来，为维护市场稳定，促进房地产业持续健康发展，国家出台了一系列包括土地、信贷、税收等在内的宏观调控政策，对公司地产板块的经营和发展造成一定的影响。

公司积极应对政策变化，调整产业结构，制定合理的经营策略；此外，公司现有地产项目主要以自有土地资源项目开发为主、市场化项目为辅，整体开发成本与风险可控；同时，公司积极响应政府政策指引，发挥国资国企与专业地产开发商优势，积极参与深圳各区、村镇的棚户区改造与城市更新项目，增厚特色地产发展后劲。

## 3. 财务风险

一是资产负债率未来几年有增高的趋势：公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年末，合并报表口径的资产负债率分别为 45%、40%、42%、43%，未来几年，为满足重点战略项目建设开发投入需要，公司债务融资规模将明显增大，预计至少达到 40 亿规模，资产负债水平明显提升，资产负债率预计将突破 50%；二是公司重点投资项目开发周期较长，主要为自持性产品，虽能大幅度提升资产价值，但变现能力将一定程度影响公司的资产流动性及偿债能力；三是信贷政策持续收紧，公司地产主业方面，实际融资能力受到限制，给公司项目拓展与存量项目开发带来不利影响。

公司将提高现金管控能力，科学规划流动资金的预测、筹措与使用；积极拓宽融资渠道，优化融资结构，增加有效资金供给；重视现金流量分析，做好资金计划，合理安排资

金，减少各环节的浪费，提高资金的整体利用效率。

#### 4. 公司业务拓展、规模扩张所致的风险

公司近几年经营情况良好，规模逐步扩大，业绩稳步增长。未来几年，公司将继续保持良好的发展趋势，至 2020 年公司营收有望增至 140 亿元的规模。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽，对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。

公司将继续积极推进存量资源开发、重点项目投资建设，同时加大市场化项目拓展力度，着力打造价值创造型总部，以并购重组、股权合作、主业扩张与产业链延伸等多种方式，提升产业规模，优化产业结构，提高收益质量；持续在企业领导班子市场化改革、人力资源保障、风险控制、项目管理等方面加强公司能力建设，支撑公司规模与效益双提升。

#### （六）会计政策、会计估计变化情况说明

本期未发生重要会计政策变更，未发生重要会计估计变更。

### 四、年度重要事项

#### （一）公司章程、注册资本变动情况

##### 1. 公司章程修订

报告期内，特发集团公司章程及配套股东会、董事会、专委会、总经理办公会议事规则均进行了修订。

##### 2. 注册资本金变动

2018 年，特发集团各股东按现持股比例同比例对特发集团增资，出资情况具体如下：

单位：万元

股东	持股比例	2018 年增资前出资额	2018 年增资额	2018 年增资后出资额
深圳市国有资产监督管理委员会	43.2999%	111,835.90	43,299.90	155,135.80
中国长城资产管理股份有限公司	28.8674%	74,559.40	28,867.40	103,426.80
中国东方资产管理股份有限公司	8.3407%	21,542.70	8,340.70	29,883.40
深圳市投资控股有限公司	19.4920%	50,344.00	19,492.00	69,836.00
合计	100.00%	258,282.00	100,000.00	358,282.00

## （二）公司重大事项

报告期内公司无合并、分立、解散或申请破产等事项；公司经营范围未发生重大变化；未发生重大融资；未发生重大亏损或重大损失情况。

## （三）公司聘任、解聘会计师事务所情况

公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行 2018 年度财务报表审计，该事务所 2018 年为第一年为我司进行报表审计。

## 五、公司治理基本情况

报告期内，公司严格按照国家法律法规和国资监管相关规定，持续完善公司治理结构，提升公司治理水平，健全内部控制体系，规范公司运作。

2018 年，特发集团董事会召开了 29 次董事会会议，审

议通过 56 项议案；召集了 9 次股东会临时会议，审议通过 17 项议案；组织召开战略与预算委员会会议、薪酬与业绩考核委员会会议、审计与风险管理委员会会议各一次，审议通过 5 项议案，会议组织的频次和强度高于以往，各项决议均得到有效执行，促进公司的经营发展和转型升级，维护全体股东的合法权益。

2018 年，公司监事会共召开 1 次监事会会议，审议通过 5 项议案，对报告期的监督事项无异议。

## 六、内部控制管理情况

### （一）内部控制建设及执行情况

报告期内，公司以完善内控制度、优化业务管理流程为重点，持续推进以风险管理为导向的内控体系建设，组织完成了《公司章程》及配套议事规则、《经营班子薪酬绩效管理办法》《基层员工薪酬制度》以及《投资管理规定》的修订工作，全面梳理优化制度体系，并根据《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求，开展内控自我评价与跟踪检查，规范内部制度执行，促进内控流程完善；按照风险评估常态化要求，组织开展风险梳理与评估工作，完善风险评估机制，强化风险的动态管理和有效管控。

### （二）内部控制有效性评价

2018 年度，公司依据国家相关法律法规、规章和政策，结合运营实际情况，建立了一系列较为合理、健全的内部控制制度，基本涵盖公司经营管理活动的关键环节，各项内部

控制制度均得到了有效执行，达到了公司内部控制目标，不存在重大缺陷和重要缺陷。

## 七、企业文化与社会责任

### （一）诚信经营

特发集团严格按照《公司法》及相关法律法规要求，秉承守法诚信经营理念，推行企业信用体系建设，规范公司运作，报告期内未发生违法违规经营行为。公司积极配合税务机关做好各项税务工作，履行纳税义务，依法诚信纳税。

### （二）安全生产

2018 年，集团继续贯彻“安全第一，预防为主”的方针，以隐患排查治理为重点，全面落实企业安全生产主体责任，安全形势整体平稳；启用安全生产信息系统，建立隐患排查治理长效机制，运用信息化手段实行隐患排查治理的动态闭环管理。

### （三）信访维稳

2018 年，公司加强法治维稳及舆情监控力度，全年信访总量稳中有降，未出现群体信访及维稳问题。

### （四）权益保障

2018 年特发集团严格按照《中华人民共和国劳动法》规定，与员工签

订《劳动合同》，依法保护员工合法权益；发挥工会在实施集体合同制度中的作用，促进集体劳动合同制度的贯彻落实；

落实集团工委会节日慰问及对生病、生育、困难员工的慰问关怀；组织全体员工进行年度健康体检。

## （五）企业文化

2018 年度，特发集团进一步宣贯以“共济、共创、共享”为核心的文化理念体系，不断增强优秀文化对企业事业的引领能力，印发了《特发集团 2018 年度企业文化理念体系宣贯方案》，发布特发集团《企业文化手册》，开展宣贯队培训、企业文化宣贯巡讲、知识竞赛、集团 37 周年司庆等活动。集团工会组织开展羽毛球比赛、篮球比赛、登山等丰富多彩的文体活动及三八妇女节活动、员工集体生日会等专题活动，营造良好的文化氛围，丰富员工业余生活，提升团队的凝聚力。

公司重视多媒体运营管理的强化，进一步夯实《特发》月刊、特发网站、特发微信公众号三个企业文化内宣平台，在系统内初步形成了上下联动的新媒体宣传体系，特发网站、微信公众号承担了对外高效展示企业形象的功能，《特发》月刊连续 10 年荣获“深圳优秀内刊传媒奖”“十佳”企业刊称号，公司获得中国化管理协会授予的“改革开放 40 周年企业文化建设特别贡献单位”荣誉称号。

## （六）公益慈善

2018 年，集团以捐赠 50 万元的方式支持龙岗区安良社区综合市场工程升级改造项目，并继续按照对口帮扶李白村的三年规划及年度工作计划，稳步推进精准扶贫工作。李白



村年内销售佛手瓜、南瓜、冬瓜等各类农产品超过 40 万斤，实现营业收入超过 38 万元；通过产业帮扶，首次实现对 52 户、194 名贫困户、低保户进行分红，共计分红 9.4 万元，2018 年底脱贫率达 87.3%；基础设施建设稳步推进，投入 371 万元修建 1.8 公里排洪渠、2 公里灌溉渠，惠及农田近千亩；投入 58 万元完成村道硬底化 0.612 公里、道路修缮 0.39 公里建设；计划投入 205 万元，建设占地 250 平方米的村民服务中心及 1000 平方米的文化广场；村间路灯建设、小学环境改造、贫困户慰问、危房改造、教育帮扶等民生工程持续推进。

### **（七）绿色环保**

2018 年，特发集团积极践行节能减排环保理念，开展以“践行节能减排，倡导低碳生活”为主题的节能减排活动，普及环保知识，宣传低碳理念。特发信息、特发地产、特发服务等系统企业将“打造节能环保型企业”理念融入日常生产经营活动：特发信息建立了《节能降耗管理规定》《关于限制在电子电器设备中使用某些有害成分的指令》等制度；特发服务通过知识讲座、宣传海报等方式，提倡节能减排的生活作风；特发地产大力推进海绵城市建设，严格按照《绿色建筑评价标准》开展项目建设。

## **八、财务报告**

### **（一）财务决算报表审计意见结论**

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司的财务

报表,包括 2018 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表, 2018 年度合并及母公司的利润表、合并及母公司的现金流量表、合并及母公司的所有者权益变动表以及财务报表附注, 出具了编号为“天健审〔2019〕3-189 号”标准无保留意见的审计报告。

审计意见认为,公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

**(二) 财务指标表****合并资产负债表**

2018-12-31

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,032,702,816.07	2,440,463,504.13
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	2,504,515.81	56,333.65
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	2,945,785,890.39	2,445,654,324.30
预付款项	146,371,557.94	107,850,418.97
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	563,778,903.97	431,042,501.27
买入返售金融资产	-	-
存货	4,082,632,305.88	2,420,935,998.00
持有待售资产	85,017,251.77	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	2,627,526,771.54	2,415,420,605.24
<b>流动资产合计</b>	<b>13,486,320,013.37</b>	<b>10,261,423,685.56</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款	800,805,656.02	745,956,310.55
可供出售金融资产	190,515,755.37	238,491,192.00
持有至到期投资	9,310.00	9,310.00
长期应收款	318,381.33	318,381.33
长期股权投资	830,283,114.13	855,126,766.47
投资性房地产	1,184,047,043.77	723,213,034.56
固定资产	1,735,110,439.31	1,639,333,363.61
在建工程	172,420,944.00	537,197,098.85
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	275,232,704.51	245,717,502.13
开发支出	-	-
商誉	485,884,112.97	239,664,142.53
长期待摊费用	77,070,921.82	64,118,901.04
递延所得税资产	155,052,973.00	82,899,365.83
其他非流动资产	37,943,295.66	49,957,694.36
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,944,694,651.89</b>	<b>5,422,003,063.26</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,431,014,665.26</b>	<b>15,683,426,748.82</b>

## 合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,653,925,900.00	822,190,000.00
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
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	-	-
应付票据及应付账款	2,702,198,345.28	2,593,623,371.10
预收款项	227,657,569.33	167,994,105.01
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	355,758,773.86	324,679,113.03
应交税费	729,980,910.43	999,743,282.20
其他应付款	865,998,604.06	609,244,755.83
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	26,543,511.80	23,689,287.76
其他流动负债	707,229.58	-
<b>流动负债合计</b>	<b>6,562,770,844.34</b>	<b>5,541,163,914.93</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,149,214,522.73	393,435,129.94
应付债券	309,375,094.07	105,729,166.65
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	336,799,112.49	432,548,936.41
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	2,225,468.76	-
递延收益	35,791,701.49	36,739,551.36
递延所得税负债	45,967,149.96	52,569,987.80
其他非流动负债	700,000.00	15,220,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,880,073,049.50</b>	<b>1,036,242,772.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,442,843,893.84</b>	<b>6,577,406,687.09</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本	3,582,820,000.00	2,582,820,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	624,808,601.35	620,675,233.10
减：库存股	-	-
其他综合收益	112,039,964.77	148,565,917.95
专项储备	-	-
盈余公积	330,578,711.39	272,756,135.27
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,786,175,194.76	2,397,485,794.33
归属于母公司所有者权益合计	7,436,422,472.27	6,022,303,080.65
少数股东权益	3,551,748,299.15	3,083,716,981.08
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,988,170,771.42</b>	<b>9,106,020,061.73</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>19,431,014,665.26</b>	<b>15,683,426,748.82</b>

## 合并利润表

2018年度

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业总收入</b>	8,610,957,895.91	7,745,094,824.98
其中：营业收入	8,509,767,554.96	7,657,168,295.60
利息收入	101,190,340.95	87,926,529.38
<b>二、营业总成本</b>	7,547,989,696.48	6,770,655,293.64
其中：营业成本	6,293,798,031.05	5,689,634,884.93
利息支出	6,424,989.46	3,802,213.92
手续费及佣金支出	20,519.26	181,726.82
税金及附加	303,994,601.46	171,338,401.72
销售费用	190,481,146.31	189,695,984.31
管理费用	402,282,792.37	373,055,562.00
研发费用	243,523,967.60	243,998,064.95
财务费用	88,863,791.78	57,114,041.71
其中：利息费用	160,420,200.79	55,024,274.94
利息收入	74,362,311.47	36,432,453.62
资产减值损失	18,599,857.19	41,834,413.28
加：其他收益	41,399,669.44	34,536,411.89
投资收益（损失以“-”号填列）	141,678,616.92	128,091,692.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	84,314,441.65	22,317,554.10
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,448,182.16	-3,369.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）	24,258.79	59,315,890.55
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	1,248,518,926.74	1,196,380,157.14
加：营业外收入	9,448,302.77	4,078,882.55
减：营业外支出	39,492,314.31	9,490,806.54
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	1,218,474,915.20	1,190,968,233.15
减：所得税费用	234,297,341.93	240,196,104.65
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	984,177,573.27	950,772,128.50
（一）按经营持续性分类：		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	984,177,573.27	950,772,128.50
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类：		
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	618,029,704.91	575,262,186.25
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	366,147,868.36	375,509,942.25
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-36,525,953.18	-24,601,087.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-36,525,953.18	-24,596,093.03
（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		
3. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-36,525,953.18	-24,596,093.03
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	-35,981,577.47	-25,493,270.19
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产		
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	-544,375.71	897,177.16
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-4,994.08
<b>七、综合收益总额</b>	947,651,620.09	926,171,041.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	581,503,751.73	550,666,093.22
归属于少数股东的综合收益总额	366,147,868.36	375,504,948.17
<b>八、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

## 合并现金流量表

2018年度

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,909,388,350.59	7,397,545,770.06
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		88,609,186.41
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	36,095,212.65	16,086,005.56
收到其他与经营活动有关的现金	849,923,542.74	743,726,189.00
经营活动现金流入小计	8,795,407,105.98	8,245,967,151.03
购买商品、接收劳务支付的现金	6,638,668,845.18	5,649,203,000.42
客户贷款及垫款净增加额		173,239,635.15
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	1,222,700,164.36	1,027,985,252.16
支付的各项税费	1,189,702,699.37	693,456,411.56
支付其他与经营活动有关的现金	1,090,657,842.72	1,016,925,612.23
经营活动现金流出小计	10,141,729,551.63	8,560,809,911.52
经营活动产生的现金流量净额	-1,346,322,445.64	-314,842,760.49
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	107,511,100.00	20,764,600.00
取得投资收益收到的现金	168,651,165.45	42,159,155.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	363,626.40	865,689.28
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	892,700.00	
收到其他与投资活动有关的现金	7,497,564,620.09	7,873,798,621.13
投资活动现金流入小计	7,774,983,211.94	7,937,588,066.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	299,784,627.83	223,442,498.71
投资支付的现金	6,450,000.00	140,750,000.00
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	337,665,192.24	
支付其他与投资活动有关的现金	8,603,584,692.98	7,284,297,472.24
投资活动现金流出小计	9,247,484,513.05	7,648,489,970.95
投资活动产生的现金流量净额	-1,472,501,301.11	289,098,095.43
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,069,034,659.69	130,220,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		130,220,000.00
取得借款所收到的现金	3,447,643,530.87	1,323,972,317.91
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	162,011,527.22	142,731,168.13
筹资活动现金流入小计	4,678,689,717.78	1,596,923,486.04
偿还债务所支付的现金	1,741,741,353.31	1,092,726,727.25
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	335,130,273.55	297,977,125.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		49,779,574.40
支付其他与筹资活动有关的现金	70,831,064.74	41,424,907.62
筹资活动现金流出小计	2,147,702,691.60	1,432,128,760.50
筹资活动产生的现金流量净额	2,530,987,026.18	164,794,725.54
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	324,150.95	-111,702.95
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-287,512,569.62	138,938,357.53
加：期初现金及现金等价物余额	2,359,893,005.10	2,220,954,647.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,072,380,435.48	2,359,893,005.10

深圳市特发集团有限公司 2018 年年度报告

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	本期数									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润		
<b>一、上年年末余额</b>	2,582,820,000.00	620,675,233.10		148,565,917.95		272,756,135.27		2,397,485,794.33	3,083,716,981.08	9,106,020,061.73
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并 其他										
<b>二、本年初余额</b>	2,582,820,000.00	620,675,233.10		148,565,917.95		272,756,135.27		2,397,485,794.33	3,083,716,981.08	9,106,020,061.73
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	1,000,000,000.00	4,133,368.25		-36,525,953.18		57,822,576.12		388,689,400.43	468,031,318.07	1,882,150,709.69
（一）综合收益总额				-36,525,953.18				618,029,704.91	366,147,868.36	947,651,620.09
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000,000.00	4,133,368.25							137,230,317.54	1,141,363,685.79
1. 所有者投入的普通股	1,000,000,000.00								137,138,076.92	1,137,138,076.92
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额		4,133,368.25								4,133,368.25
4. 其他									92,240.62	92,240.62
（三）利润分配						57,822,576.12		-229,340,304.48	-35,346,867.83	-206,864,596.19
1. 提取盈余公积						57,822,576.12		-57,822,576.12		
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配								-171,517,728.36	-35,346,867.83	-206,864,596.19
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
<b>四、本期期末余额</b>	3,582,820,000.00	624,808,601.35		112,039,964.77		330,578,711.39		2,786,175,194.76	3,551,748,299.15	10,988,170,771.42

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	上 期								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
<b>一、上年年末余额</b>	<b>2,582,820,000.00</b>	<b>618,328,358.04</b>	-	<b>173,162,010.98</b>		<b>205,978,319.66</b>		<b>2,082,035,751.99</b>	<b>2,622,181,743.75</b>	<b>8,284,506,184.42</b>
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
同一控制下企业合并										-
其他										-
<b>二、本年初余额</b>	<b>2,582,820,000.00</b>	<b>618,328,358.04</b>	-	<b>173,162,010.98</b>	-	<b>205,978,319.66</b>	-	<b>2,082,035,751.99</b>	<b>2,622,181,743.75</b>	<b>8,284,506,184.42</b>
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	<b>-</b>	<b>2,346,875.06</b>	-	<b>-24,596,093.03</b>	-	<b>66,777,815.61</b>	-	<b>315,450,042.34</b>	<b>461,535,237.33</b>	<b>821,513,877.31</b>
（一）综合收益总额				-24,596,093.03				575,262,186.25	375,504,948.17	926,171,041.39
（二）所有者投入和减少资本	-	2,346,875.06	-	-	-	-	-	-	136,012,977.63	138,359,852.69
1.所有者投入的普通股									130,220,000.00	130,220,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本										-
3.股份支付计入所有者权益的金额										-
4.其他		2,346,875.06							5,792,977.63	8,139,852.69
<b>（三）利润分配</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	<b>-</b>	-	<b>66,777,815.61</b>	-	<b>-259,812,143.91</b>	<b>-50,508,929.36</b>	<b>-243,543,257.66</b>
1.提取盈余公积						66,777,815.61		-66,777,815.61		-
2.提取一般风险准备										-
3.对所有者（或股东）的分配								-193,034,328.30	-50,264,962.57	-243,299,290.87
4.其他									-243,966.79	-243,966.79
<b>（四）所有者权益内部结转</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	<b>-</b>	-	<b>-</b>	-	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.资本公积转增资本（或股本）										-
2.盈余公积转增资本（或股本）										-
3.盈余公积弥补亏损										-
4.设定受益计划变动额结转留存收益										-
5.其他			-							-
<b>（五）专项储备</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	<b>-</b>	-	<b>-</b>	-	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.本期提取										
2.本期使用										
<b>（六）其他</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	<b>-</b>	-	<b>-</b>	-	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,582,820,000.00</b>	<b>620,675,233.10</b>	-	<b>148,565,917.95</b>	-	<b>272,756,135.27</b>	-	<b>2,397,485,794.33</b>	<b>3,083,716,981.08</b>	<b>9,106,020,061.73</b>



## 母公司资产负债表

2018-12-31

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,371,383,386.21	550,279,734.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	164,339,000.00	-
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	1,655,064.77	2,454,601.77
预付款项	1,121,161.99	476,000.00
其他应收款	1,250,047,212.85	1,716,738,492.92
存货	791,213.69	128,104,664.91
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	1,224,014,969.64	1,869,014,969.64
<b>流动资产合计</b>	<b>4,013,352,009.15</b>	<b>4,267,068,463.34</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	32,349,319.37	70,641,471.56
持有至到期投资	9,310.00	9,310.00
长期应收款	-	-
长期股权投资	3,204,008,194.99	2,371,300,983.03
投资性房地产	211,448,839.76	131,305,995.09
固定资产	10,744,275.32	10,951,462.96
在建工程	-	73,272,590.24
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	6,184,892.28	5,737,130.07
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	539,777.65	274,210.87
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,465,284,609.37</b>	<b>2,663,493,153.82</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,478,636,618.52</b>	<b>6,930,561,617.16</b>

## 母公司资产负债表（续）

2018-12-31

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>		
短期借款	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	-	-
应付票据及应付账款	30,664,572.19	56,226,675.85
预收款项	15,128,809.43	52,897,114.93
应付职工薪酬	17,475,363.41	22,075,575.83
应交税费	515,382,931.18	795,851,003.07
其他应付款	465,911,443.75	853,092,024.54
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,444,563,119.96</b>	<b>1,780,142,394.22</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	15,285,642.20	206,341,870.01
应付债券	105,791,666.63	105,729,166.65
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	332,878,952.13	427,030,310.13
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	5,416,267.17	14,989,305.22
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>459,372,528.13</b>	<b>754,090,652.01</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,903,935,648.09</b>	<b>2,534,233,046.23</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>		
实收资本(或股本)	3,582,820,000.00	2,582,820,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,430,358.06	20,430,358.06
减：库存股	-	-
其他综合收益	16,248,801.51	44,967,915.65
专项储备	-	-
盈余公积	330,578,711.39	272,756,135.27
未分配利润	1,624,623,099.47	1,475,354,161.95
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,574,700,970.43</b>	<b>4,396,328,570.93</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,478,636,618.52</b>	<b>6,930,561,617.16</b>

## 母公司利润表

2018年度

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业收入</b>	<b>770,828,938.39</b>	<b>448,447,581.48</b>
减：营业成本	135,910,111.94	88,862,347.36
税金及附加	239,790,566.06	102,983,310.17
销售费用	11,425,604.11	9,533,446.36
管理费用	86,220,516.28	84,980,954.15
研发费用	-	-
财务费用	-26,423,307.54	-11,966,910.65
其中：利息费用	26,481,069.60	15,647,029.13
利息收入	53,374,998.66	28,233,556.42
资产减值损失	-88,206,303.96	-3,943,036.10
加：其他收益	10,493.18	2,113,054.77
投资收益（损失以“-”号填列）	62,844,935.73	104,942,788.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,661,814.31	2,583,449.78
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,500.00	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>474,968,680.41</b>	<b>285,053,313.04</b>
加：营业外收入	5,626,400.19	2,334,495.65
减：营业外支出	30,310,395.78	4,965,989.31
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>450,284,684.82</b>	<b>282,421,819.38</b>
减：所得税费用	69,725,442.82	56,462,458.56
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>380,559,242.00</b>	<b>225,959,360.82</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	380,559,242.00	225,959,360.82
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-28,719,114.14</b>	<b>-21,382,441.89</b>
（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		
3.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-28,719,114.14	-21,382,441.89
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	-28,719,114.14	-21,382,441.89
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>351,840,127.86</b>	<b>204,576,918.93</b>
<b>七、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 母公司现金流量表

2018年度

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	730,279,908.84	475,943,333.28
收到的税费返还	29,153.91	
收到其他与经营活动有关的现金	177,312,200.64	476,789,968.97
经营活动现金流入小计	907,621,263.39	952,733,302.25
购买商品、接收劳务支付的现金	23,241,791.36	137,592,216.58
支付给职工以及为职工支付的现金	54,114,436.92	54,460,526.63
支付的各项税费	634,033,034.94	253,682,998.98
支付其他与经营活动有关的现金	178,101,475.08	500,486,089.67
经营活动现金流出小计	889,490,738.30	946,221,831.86
经营活动产生的现金流量净额	18,130,525.09	6,511,470.39
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	551,958,740.00	18,864,000.00
取得投资收益收到的现金	10,849,167.74	49,425,902.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	
收到其他与投资活动有关的现金	4,105,232,631.70	5,313,183,435.56
投资活动现金流入小计	4,668,040,539.44	5,381,473,337.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	792,986.00	5,504,359.01
投资支付的现金	1,004,339,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,050,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	4,792,013,566.71	5,718,645,811.57
投资活动现金流出小计	5,799,195,552.71	5,724,150,170.58
投资活动产生的现金流量净额	-1,131,155,013.27	-342,676,832.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,000,000,000.00	
取得借款所收到的现金	300,000,000.00	130,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	351,790,394.01	
筹资活动现金流入小计	1,651,790,394.01	130,000,000.00
偿还债务所支付的现金	195,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	180,967,728.36	207,833,446.82
支付其他与筹资活动有关的现金	177,340,660.35	4,578,444.70
筹资活动现金流出小计	553,308,388.71	212,411,891.52
筹资活动产生的现金流量净额	1,098,482,005.30	-82,411,891.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-14,542,482.88	-418,577,253.89
加：期初现金及现金等价物余额	545,925,869.09	964,503,122.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	531,383,386.21	545,925,869.09

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	本期数							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	<b>2,582,820,000.00</b>	<b>20,430,358.06</b>		<b>44,967,915.65</b>		<b>272,756,135.27</b>	<b>1,475,354,161.95</b>	<b>4,396,328,570.93</b>
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
<b>二、本年初余额</b>	<b>2,582,820,000.00</b>	<b>20,430,358.06</b>		<b>44,967,915.65</b>		<b>272,756,135.27</b>	<b>1,475,354,161.95</b>	<b>4,396,328,570.93</b>
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	<b>1,000,000,000.00</b>			<b>-28,719,114.14</b>		<b>57,822,576.12</b>	<b>149,268,937.52</b>	<b>1,178,372,399.50</b>
（一）综合收益总额				-28,719,114.14			380,559,242.00	351,840,127.86
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000,000.00							1,000,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	1,000,000,000.00							1,000,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配						57,822,576.12	-231,290,304.48	-173,467,728.36
1. 提取盈余公积						57,822,576.12	-57,822,576.12	
2. 对所有者(或股东)的分配							-173,467,728.36	-173,467,728.36
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
<b>四、本期期末余额</b>	<b>3,582,820,000.00</b>	<b>20,430,358.06</b>		<b>16,248,801.51</b>		<b>330,578,711.39</b>	<b>1,624,623,099.47</b>	<b>5,574,700,970.43</b>

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：深圳市特发集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	上年同期数							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	<b>2,582,820,000.00</b>	<b>20,430,358.06</b>		<b>66,350,357.54</b>		<b>205,978,319.66</b>	<b>1,516,506,063.56</b>	<b>4,392,085,098.82</b>
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
<b>二、本年初余额</b>	<b>2,582,820,000.00</b>	<b>20,430,358.06</b>		<b>66,350,357.54</b>		<b>205,978,319.66</b>	<b>1,516,506,063.56</b>	<b>4,392,085,098.82</b>
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>				<b>-21,382,441.89</b>		<b>66,777,815.61</b>	<b>-41,151,901.61</b>	<b>4,243,472.11</b>
（一）综合收益总额				-21,382,441.89			225,959,360.82	204,576,918.93
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
<b>（三）利润分配</b>						<b>66,777,815.61</b>	<b>-267,111,262.43</b>	<b>-200,333,446.82</b>
1. 提取盈余公积						66,777,815.61	-66,777,815.61	
2. 对所有者（或股东）的分配								
3. 其他							-200,333,446.82	-200,333,446.82
<b>（四）所有者权益内部结转</b>								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他								
<b>（五）专项储备</b>								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
<b>（六）其他</b>								
<b>四、本期末余额</b>	<b>2,582,820,000.00</b>	<b>20,430,358.06</b>		<b>44,967,915.65</b>		<b>272,756,135.27</b>	<b>1,475,354,161.95</b>	<b>4,396,328,570.93</b>