



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

2017 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2017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	王 滨
邮政编码	518048
企业网址	https://www.sztqjf.com/
指定登载年度报告网址	https://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
舒洪峰	深圳市福田区 大中华国际交易 广场裙楼七楼	25291518	1720474961@qq.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	王 滨	党委书记、董事长	47 岁	男	博士研究生
2	吕 华	董事	54 岁	男	博士研究生
3	罗育德	董事	47 岁	男	硕士研究生
4	李文雄	党委副书记、董事、 总经理	48 岁	男	硕士研究生
5	郑宏斌	党委副书记、董事	51 岁	男	硕士研究生
6	向 东	董事、财务总监	47 岁	男	硕士研究生
7	肖春林	董事	46 岁	男	硕士研究生
8	陈淮东	党委委员、纪委书记、 监事会主席	54 岁	男	大学本科

9	盖玉清	监事	50岁	女	大学本科
10	潘少松	监事	41岁	男	硕士研究生
11	林建忠	副总经理	53岁	男	硕士研究生
12	余晓明	副总经理	55岁	男	硕士研究生
13	王永真	副总经理、董事会秘书，兼任深圳对口帮扶河源指挥部副总指挥	48岁	男	硕士研究生
14	罗力涛	副总经理，挂任广东深汕投资控股集团有限公司董事长	47岁	男	大学本科

(二) 董事简介

王滨： 党委书记、董事长。曾任本公司党委副书记、董事、总经理（2016年2月主持全面工作）；2016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月任本公司董事。

罗育德： 董事。现任深圳市机场（集团）有限公司党委书记、董事长。曾任深圳市南山区委常委，区政府副区长、党组副书记，市前海深港现代服务业合作区管理（前海湾保税港区管理局）副局长（2013.09）、党组成员，中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区管理委员会副主任、党组成员。2016年10月起任本公司董事。

李文雄： 党委副书记、董事、总经理。曾任深圳市人力资源和社会保障局办公室主任、局机关党委委员，本公司党委副书记兼纪委书记、董事，兼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月起任本公司党委副书记兼纪委书记、董事、总经理（2017年11月不再担任纪委书记）。

郑宏斌： 党委副书记、董事。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。

向东： 董事、财务总监。曾任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。

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

潘少松： 监事。现任本公司纪检监察室（监事会办公室）

主任；2016年10月起任本公司监事。

（四）其他高级管理人员简介

林建忠：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：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：副总经理、董事会秘书，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。

罗力涛：副总经理，挂任广东深汕投资控股集团有限公司董事长。曾任天津市滨海新区商务委员会党组成员、副主任；2016年4月起任本公司副总经理。

（五）员工基本情况

截至2017年12月31日，公司系统在职员工2159人。具体情况如下：

- 1.性别：男性1488人，占68.92%；女性671，占31.08%。
- 2.平均年龄：36岁。
- 3.学历：博士16人，硕士473人，学士955人。
- 4.职称：具正高级职称15人，副高级职称或高级职业/执业资格197人，中级职称/执业资格404人，初级职称/执业资格310人。

三、业务板块

“十三五”期间，公司确定了“基础设施投资建设运营、

产业园区为主的地产项目开发与运营、与运营园区相关的产业投资”主业方向，计划总投资 718.14 亿元，其中，基础设施项目计划投资 197.11 亿元（不包括外环高速及深中通道项目），科技园区开发建设运营项目计划投资 420.8 亿元，功能性投资项目计划投资 100.22 亿元。公司主要业务包括：

（一）基础设施投融资建设运营平台

承担围填海、地下综合管廊、智慧停车、交通配套、建筑废弃物处理、水治理等基础设施投融资项目建设和运营任务，积极探索城市基础设施市场化投资运营模式，拓展产业空间，提升城市运营管理水平。成立深圳市特区建发海洋产业发展有限公司，开展围填海工作，并协办“中欧蓝色产业论坛”。由控股企业——深圳中冶管廊建设投资有限公司统筹开展全市地下综合管廊项目。成立深圳市特区建发智慧停车发展有限公司，落实全市立体停车设施 PPP 项目。此外，集团代表市政府投资外环高速、深中通道等项目，年内完成投资 11.48 亿元。

（二）科技园区开发建设运营平台

在深圳区域逐步建成超过 200 万平方米的科技园区，深圳市外储备 23 平方公里园区资源并逐步开发，在深圳市外已取得土地使用权的土地合计 144 万平方米，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，也为公司外溢发展寻求和储备更多资源。

（三）功能性投资平台

公司坚持贯彻落实中央、省、市精准帮扶和产业共建政策，自 2014 年以来，以“前店后厂”“总部研发+生产基地”等模式，大力推进河源、汕尾、广安等地区的对口帮扶与合作共建工作，将深圳城市建设和园区开发运营的成熟模式异地复制，推动区域经济合作发展。

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	2017 年	2016 年	增加额	增减比率 (%)
营业收入	22.57	165.15	-142.59	-86.34
营业成本	16.88	107.24	-90.35	-84.25
期间费用	2.00	19.83	-17.83	-89.93
其中： 营业费用	0.26	2.99	-2.72	-91.15
管理费用	2.72	11.92	-9.20	-77.20
财务费用	-0.99	4.92	-5.90	-120.04
利润总额	2.46	36.06	-33.59	-93.17
净利润	1.77	28.65	-26.88	-93.81
其中： 归属母公司净利润	1.80	20.70	-18.90	-91.29
资产总额	605.55	506.31	99.24	19.60
负债总额	258.57	180.54	78.02	43.21
所有者权益	346.99	325.77	21.22	6.51
其中： 归属母公司所有者权益	337.40	322.02	15.38	4.78
资产负债率	42.70%	35.66%	0.07	19.74
净资产收益率	0.53%	4.20%	-0.04	-87.44
成本费用利润率	12.26%	25.59%	-0.13	-52.10
成本费用占收入比重	89.03%	85.31%	0.04	4.36

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、期间费用、利润总额同比大幅下降80%以上，主要是2016年9月底，本公司下属的深业集团有限公司、深圳市机场（集团）有限公司和深圳市盐田港集团有限公司无偿划转至国资委持有，而上述三大集团2016年1-9月的收入、费用、利润纳入本公司2016年合并利润表所致。

(三) 资产、负债同比上升，主要是本公司 2017 年度加大了项目的投资建设（增加 64.32 亿元）所致。

第四节 董事会报告

2017年，在市委市政府、市国资委的指导下，深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称集团）董事会严格按照《公司法》《公司章程》规定，积极履行市国资委赋予的职权，指导经营班子团结带领广大干部职工，奋力拼搏、开拓进取、抢抓机遇，积极推进重点项目建设，加大力度拓展资源，系统深化内部改革，全力打造基础设施投资建设运营平台，取得了良好工作成效。

一、董事会总体工作情况

2017年，集团董事会高度重视公司治理结构持续完善工作。按照上级统一部署，修订了《公司章程》，进一步明确股东、董事会、党委及经营层的职责职权；优化董事会决策程序，对集团重大事项进行决策前，注重事先听取集团党委意见，确保科学决策。同时，不断加强自身建设，优化董事会决策机制及议事规则，设立董事会专门委员会，提高董事会战略管理决策水平。严格执行重大事项报告制度，董事会决策事项均报市国资委备案。

2017年，全体董事恪尽职守、忠实勤勉，认真审议各项议案，通过管方向、谋全局、抓关键，充分发挥了董事会集团在经营决策重大事项等方面的作用。全年共表决董事会决议41项，决议涉及集团发展战略、经营管理、重大投融资工作等方面。各决议事项均严格按照有关法律法规及《公司章程》进行决策，促进了集团各项工作高效、顺利推进。

二、不断加强董事会建设，持续优化董事会运行机制

（一）充实董事会组成人员

2017年，市国资委先后委派向东、肖春林、郑宏斌任集团董事，董事会成员进一步补充完善，达到公司章程要求。各董事专业互补，有利于提升公司治理水平。

（二）优化董事会决策机制及议事程序

1.设立董事会四个专门委员会。为更有效地发挥董事会决策作用，集团严格按照国家、市委市政府、市国资委关于董事会专门委员会建设、各委员会所属领域相关规定及《公司章程》要求，设立了董事会战略与投资、提名、薪酬与考核、审计与风险管理等四个专门委员会，并结合相关规定及工作实际，研究起草了《深圳市特区建设发展集团有限公司董事会战略与投资委员会工作规则》《深圳市特区建设发展集团有限公司董事会提名委员会工作规则》《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》《深圳市特区建设发展集团有限公司董事会审计与风险管理委员会工作规则》等四项制度。上述制度已经2018年1月9日召开的集团董事会现场会议审议通过。

2.通过章程修订理清企业治理各层级职责职权。为完善法人治理结构，理顺权利义务和责任，增强企业决策效能，提升章程规范化程度，切实推动公司治理水平不断提升，集团根据2017年全市国资国企工作会议部署安排，结合企业具体实际，开展了《公司章程》修订工作。通过《公司章程》修订，进一步梳理明确了出资人、董事会、党委及高级管理

人员、监事会、财务总监的权利、义务和责任。下一步将做好与新章程相配套的各项议事规则完善工作，不断优化集团决策程序及效率。目前，修订后的《集团董事会议事规则》已经董事会审议通过。

（三）畅通董事会沟通及联络渠道

为保障董事会各项工作高效开展，集团积极做好与市国资委、集团监事会、经营班子以及董事间的沟通协调工作。一是按照《市国资委股东事务分类沟通管理指引》，按要求向委领导汇报，并加强与市国资委相关处室的沟通，使国资委充分了解集团董事会拟审议事项，提高董事会决策效率和质量。二是加强董事之间的日常信息沟通联络工作，注重及时向董事传递集团经营情况、重点工作和重要信息，并向经营班子及相关业务单位传达董事提出的重要意见和建议，确保沟通顺畅、信息对称。三是集团党委会和总经理办公会等重要会议均邀请外部董事参加，并协调组织外部董事赴集团二级单位调研，保证董事知情权。

三、充分发挥董事会决策职能，有效推动集团经营工作

2017年，集团董事会继续强化战略及政策指导工作，推动集团经营、项目建设、资源拓展、改革创新等各项工作持续快速发展。

（一）指导集团全面完成年度经营指标

2017年集团董事会指导经营班子对照年初预算，狠抓落实，全年各项指标完成情况良好。全年实现营业收入 22.57 亿元。全年实现利润总额 2.46 亿元。截至 2017 年底，集团

（合并）总资产 605.55 亿元，净资产 346.99 亿元，同比增长 19.6%和 6.51%，资产负债率为 42.7%。预算口径内完成管理费用 2.72 亿元，控制在预算范围内。

集团年度完成投资 92.85 亿元，同比增长 26.53%。年度完成融资 121.16 亿元，同比增长 130.47%，在融资规模上升的情况下整体财务费用下降。

（二）督促重大项目建设快速推进

2017 年董事会督促经营班子按照深化供给侧结构性改革要求，积极推动各项重大项目建设。

1.大空港围填海项目。按照市政府部署，集团作为大空港地区围填海申报和实施主体。2017 年 9 月 20 日，集团取得海域使用权证并全面开工。截至 2017 年底，完成填海面积 24.25 万平方米，成功协办“中欧蓝色产业论坛”并顺利揭牌“中欧蓝色产业园”。

2.地下综合管廊项目。地下综合管廊项目已开工建设空港新城等 3 个项目，加紧推动坪地电缆隧道地下管廊等 6 个项目，并逐步接收运营光明、盐田等存量管廊项目。

3.智慧停车设施项目。为提升深圳停车产业化发展水平，2017 年 3 月，集团设立深圳市智慧新能源公共停车设施项目筹建办；2017 年 10 月 30 日，深圳市特区建设智慧停车发展有限公司正式注册登记，负责推进落实全市立体停车设施 PPP 项目。截至 2017 年底，已完成云平台项目可研并推进石岩等试点项目建设。

4.科技园区及配套项目。2017 年，集团通过全周期计划，

并加强效能监察，促使项目建设全面提速。截至 2017 年底，留仙洞一期已施工至主体结构 28 层，裙楼全部完成，二期已开展桩基础工程。光明加速器于 9 月 30 日完成主体结构封顶，正开展招商工作。平湖保障房 10 天实现销售 2281 套，去化率达 100%。前海铂寓实现销售面积 1.9 万平方米，超额完成年度销售任务。金港大厦、翡翠岛项目已启动招商，目前正抓紧完成各项收尾工程。尚智科技园完成土地作价出资手续。太平洋工业区正推进土地合同签订工作。国际低碳城项目完成太空科技南方研究院实验楼改造并取得竣工验收报告。其他项目也正按计划进行。

此外，集团代表市政府投资外环高速、深中通道等项目，2017 年完成投资 11.48 亿元。积极谋划平湖金融基地二、三期和整村统筹开发，努力为深圳产业发展提供更多空间和渠道。2017 年 10 月 27 日，深圳市国资委将深圳市投资控股有限公司持有的深圳市路桥建设集团有限公司 100% 股权无偿划转给集团，意图通过资源整合，全面提升平台能力，打造城市开发全产业链的优势企业集团。

（三）支持集团对口帮扶产业共建工作

集团董事会支持经营班子积极履行国企社会责任，全力落实广东省委省政府、深圳市委市政府的整体部署以及市国资委要求，积极参与深圳对口帮扶河源、汕尾，与四川广安合作共建相关工作。在董事会的支持下，上述工作在 2017 年取得新成效。

1. 深河产业园。河源明珠污水处理厂开始试运行。金地

创谷一期完成建设并开展招商。2017年11月，深河创智产业园、高新区科技企业孵化基地二期以及深能热力热网二期集中开工。

2.深汕特别合作区。2017年6月，深汕鲒门站前交通枢纽开工。10月，作为深汕特别合作区新地标的深汕东部大厦开工。小漠国际物流港基础设施正在加快建设。深汕品牌产业园一期启动招商。

3.深广产业园。2017年年初比亚迪“云轨”生产基地项目一期投资20亿元，目前已建成投产，年产值将达100亿元。11月底开工的中一联合高端装备制造项目投资120亿元，年产值将达200亿元以上。渠江云谷项目主体结构工程已完成90%并开展招商。12月，集团控股企业深广公司与深圳能源集团、广安爱众集团成立合资公司，开展分布式能源站、地源热泵等新能源设施的投资建设运营。目前，深广产业园区已逐步实现产业集聚发展，深广产业园的合作建设已成为创新东西部区域合作方式的典范。

此外，按照省委省政府要求，河源、汕尾医院援建项目分别于2017年4月29日、5月27日如期开工。为进一步加快推动对口帮扶和产业招商工作，2017年6月，集团依托深圳产业资源，统筹所属深圳、河源、汕尾、广安四地产业园区，举行联合招商推介会，签约企业达79家，协议投资总额超187亿元，年产值358亿元。

（四）鼓励集团聚焦改革释放活力

2017年，董事会深入贯彻学习领会党的十九大精神，指导鼓

励集团持续深入推进国企改革，不断强化创新发展。

1.深化企业内部改革。2017年，集团实施企业改革“回头看”，全面总结过往一年改革成效和运行情况，改革取得显著成效。一是管控体系改革使总部更专注于资源拓展，战略、成本和风险管控。同时培育了平台专业化能力，提高项目开发建设和管理水平。二是全周期计划有效把控了项目开发进度和节奏，使项目管理流程化和精细化，经过一年实施，成效明显，多个项目按计划推进，个别节点甚至超前于计划完成。三是租售策略进一步落实集团战略规划，并起到融资规划和资金预警作用。四是成本管控体系通过各阶段目标成本审定和项目合约规划，有效加强了对项目成本执行的实时监控效果。五是招标工作高效、高质、廉洁运行。深入落实“评定分离”和“票决定标法”，强化集团在招标采购中的主体责任，未出现工作失误和廉政问题，整体运行平稳。

2.加强创新发展工作。一是加快开展产融结合发展研究、智慧园区建设、深规院混合所有制改革等创新发展工作。其中，深圳路桥集团2017年申报QC成果6项，获国家三等奖1项、省级5项；新申请专利9项，已获授权发明专利2项。二是创新项目投融资模式，积极沟通市财政委、发改委，完成海洋新兴产业基地基础设施投资基金的方案设计、项目投资公司组建方案编制等前期准备工作，撬动社会资本参与大空港围填海项目投资，并与鲲鹏基金、市投控、力合科创等潜在合作伙伴积极沟通，编制设立产业投资基金及搭建科技金融平台方案。三是发挥规划引领作用，依托深规院的专业

优势，推动集团新项目快速落地。2017年，深圳市城市规划设计研究院承担了《雄安新区规划设计标准》及《雄安新区创新空间组织模式》等重大课题，并积极参与了集团重大项目拓展，有力支撑了集团主业发展，成为集团外溢发展的重要力量。

四、2018年工作思路

2017年，集团坚决贯彻落实市委市政府和市国资委的战略部署，积极承担市重大基础设施建设、城市产业升级空间拓展和对口帮扶等重要任务，得到了市委市政府的充分肯定，但仍然存在一些不足，比如项目进度距离预期还有差距、专业化平台能力需要培育、管控体系不够完善、激励和约束机制有待完善、核心竞争能力尚待进一步提高等。

当前，我国正处于转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。党的十九大报告提出实施区域协调发展战略，坚决打好精准脱贫攻坚战，进一步推动基础设施供给侧结构性改革

性改革，推进粤港澳大湾区建设，为集团发展指明了方向。市委市政府提出深圳要重点抓好基础设施供给侧结构性改革，加快建设与现代化、新型化、国际化创新型城市相匹配的基础设施体系，积极解决产业发展空间不足问题。作为市基础设施投资建设运营平台，集团任重道远。市国资委提出要进一步深化国有企业改革，加快国有经济布局优化、结构调整、战略性重组，扎实推进资源整合、市场化改革等工作，为集团发展提供坚强保障。2018年为集团“改革创新年”。今年

是“十三五”规划承前启后的关键一年，也是集团全面加强管理和改革创新的关键之年。集团董事会将在市委市政府和市国资委的统一领导和部署下，顺应国资国企改革趋势，不断加强自身建设，充分发挥董事会专业委员会的功能作用，推动集团高层制度设计和治理结构完善。同时，指导鼓励集团经营班子大胆创新，以“逢山开路遇水搭桥”的精神和魄力，认真贯彻落实党的十九大报告关于区域协调发展、基础设施建设、精准扶贫等战略部署。按照上级要求，以改革创新为统领，坚持问题导向、需求导向和目标导向，进一步深化企业内部改革，推动风险管控机制建设，提升运营能力，加快重大项目建设，积极拓展资源空间，创新发展模式，全面提升供给质量和水平，确保项目建设保进度、提质量、出形象、塑品牌，在为促进深圳城市发展、支持产业转型升级提供支撑的同时，不断壮大企业实力、活力和市场竞争力，实现改革创新再上新台阶，开创高质量发展新局面。

第五节 年度重要事项

一、公司章程、注册资本变动情况

按照《深圳市国资委关于全面开展公司章程修订工作的通知》（深国资委〔2017〕74号）和《深圳市国资委关于开展企业章程增加党建内容修订工作的通知》（深国资委〔2017〕33号）要求，公司开展并完成章程修订工作。

根据《深圳市国资委关于向深圳市特区建设发展集团有限公司增加投入的批复》（深国资委〔2017〕123号），公司增加注册资本5亿元。截至2017年12月31日，本公司注册资本总额327.5936亿元。本公司于2018年5月22日提交了工商登记变更申请。

二、企业高管人员变动情况

2017年1月起，向东任本公司董事、财务总监；2017年7月起，肖春林任本公司董事；2017年10月起，郑宏斌任本公司党委副书记、董事；2017年11月起，陈淮东任本公司党委委员、纪委书记、监事会主席。

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，集团及所属企业共投资各类项目27个，完成投资92.85亿元，完成年度预算的93.6%。剔除不可控因素（外环高速公路深圳段项目11.96亿元，深中通道项目3.03亿元，市发改委统筹安排项目1.95亿元，合计16.94亿元），投资预算完成率112.87%。

（二）重大融资行为。报告期内，公司根据资金市场行

情，建立了超短融、中票、银行贷款等多渠道融资相互协调的良性融资机制。在做好资金计划的前提下，科学安排融资方案，充分使用自有资金，实现低成本融资资金置换到期高成本债务，保持合理的融资规模和结构，不断降低融资成本。全年通过发行债券、提取银行贷款等方式，完成融资 121.16 亿元，年末融资余额 172.99 亿元，较年初增加 29.60 亿元，综合融资成本由年初 4.67%降低到年末 4.48%，相对于人民银行同期限贷款基准利率下浮 8.57%。

（三）重大或有事项。公司于 2015 年 12 月向国开行、建设银行申请了总额为 12.5 亿元的银团贷款，以光明光电企业产业加速器及高端人才房项目用地，即宗地编号为 A518-0102 的项目土地（深房地字第 8000105876 号）及宗地编号为 A622-0107 的项目土地（深房地字第 8000105878 号）为上述银团贷款提供抵押担保。2017 年二季度首次开始提款，2017 年末贷款余额为 39,462 万元。除此之外，公司无其他对外担保事项。

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 2015-2017 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。2017年，按照上级统一部署，修订了《公司章程》，进一步明确股东、董事会、党委及经营层的职责职权；优化董事会决策程序，对集团重大事项进行决策前，注重事先听取集团党委意见，确保科学决策。同时，不断加强自身建设，优化董事会决策机制及议事规则，设立董事会专门委员会，提高董事会战略管理决策水平。严格执行重大事项报告制度，董事会决策事项均报市国资委备案。公司股东、董事会、监事会、党委和经营管理层责权明确、各司其职、有效制衡、协调运转，为公司持续、稳定、健康发展奠定了坚实基础。

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
吕 华	41	41	0
罗育德	41	41	0
向 东	30	30	0
肖春林	15	15	0

第七节 内部控制管理情况

一、内部控制建设及执行情况

本报告期内，公司继续组织并督促各项规章制度修订工作，进一步优化完善内部控制规范体系建设，通过开展年度内控制度体系常态化梳理专项工作，重点对各项内部管理制度进行修订、细化和完善，规范内部业务流程和管理。2017年度本部新增《派出监事管理办法（试行）》《派出监事工作报告实施细则（试行）》《所属企业管理规定》《集团领导班子会议议事规则（暂行）》《安全生产管理责任制度（2017版）》等15项制度、办法及工作细则。截至报告期末，公司在用制度129项，已建立了一套设计合理且运行有效的内部管理制度体系，从公司治理层面到各业务流程层面均制定了较为完善的内部控制制度和必要的内部监督机制。

二、内部控制评价情况

2017年度，公司按照《深圳市国资委关于进一步加强市属国企内部控制规范工作的通知》（深国资委函〔2017〕723号）要求，聘请会计师事务所对截至2017年12月31日财务报告内部控制的有效性进行了审计评价。公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定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

2017年，公司围绕“聚心”计划，重点在企业文化传播、学习型组织建设、员工互动交流等方面谋新突破，形成了团结上进、创新分享的文化氛围，公司品牌形象力得到进一步提升。围绕集团使命、愿景和发展目标，组织开展企业文化大讨论，大力宣传了集团核心价值，进一步增强公司凝聚力和竞争力。

二、公益服务

公司积极响应国家号召，每年都组织员工开展义务植树活动，2017年5月在龙岗区平湖街道举办了“创新深圳·森林城市”公益植树活动，共90余人参加活动，植树150多棵。2017年5月14日公司成立特区建发义工队，组织开展了益青春“关爱海洋，呵护蔚蓝”公益活动。公司荣获“2017年度金蜜蜂社会责任奖”，成为中国企业履行社会责任实践的先锋榜样。

三、扶贫济困

2017年，公司持续贯彻落实中央、省委、市委关于精准扶贫精准脱贫三年攻坚工作的任务部署要求，积极开展东源县黄田镇新联村帮扶工作，较好地完成了本年度帮扶制定的各项工作任务。

2017年公司开发实施并持续跟进新联村帮扶项目17个，主要包括：发展800箱蜜蜂养殖项目及400亩构树产业种植

项目；资助贫困户人口参加 2018 年度新型农村养老保险和新型农村合作医疗，资助其他非贫困户全部 1293 位村民参加 2018 年度新型农村合作医疗；帮助贫困户及村集体投资入股源县国有资产经营公司等增加贫困户及村集体收入；成立了新联村教育慈善促进会全面实施教育扶贫，确保 2017 年度 14 户 23 名贫困户在校子女获得生活费补贴；为家庭有劳动能力和发展意愿的 5 户贫困户申请免抵押、免担保的信用贷款；完成 2017 年计划危房改造指标 5 户相对贫困户；推动完成了标准村卫生所、公共厕所、综合文化活动中心等实施项目。

2017 年度，企业领导（含企业部门领导）现场调研共计 13 批次 105 人次。

同时，公司协助新联村推进新农村建设，做好长远发展规划，内提质量，外塑形象，推动新联村经济社会面貌显著提升，实现城乡统筹发展。

四、安全生产

集团公司始终认真贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，严格落实各项安全措施，并在 4 月份成立了专门负责安全生产监督管理工作的安全生产管理部。2017 年，集团公司强化现场监督监察，狠抓隐患排查治理，加大安全培训教育力度，提高安全意识和安全管理执业水平，开展安全标准化体系建设，以标准化引领和促进安全管理水平的全面提升，积极完成各项工作任务，各项安全管理目标均在可控范围内，全年未发生一起安全生产事故。

五、信访维稳

公司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。建立健全维稳工作长效机制，出台《特区建发集团信访维稳工作责任规定》。强化措施，主动排查，全年进行全集团系统信访维稳隐患排查5次。无群体性集访事件、无非正常上访事件，实现了公司的稳定和谐。

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

2017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	期末金额	期初金额
流动资产：		
货币资金	10,360,889,505.40	10,884,078,184.40
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	259,491,787.49	162,443,652.85
预付款项	576,113,202.50	117,308,436.01
应收利息	2,789,500.00	2,950,671.66
应收股利		
其他应收款	13,539,387,879.49	14,511,560,213.06
存货	25,447,097,352.91	19,015,087,109.77
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,053,524,420.16	3,163,447.67
流动资产合计	52,239,293,647.95	44,696,591,715.42
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,855,000,000.00	1,855,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	102,517,498.00	4,900,000.00
投资性房地产	14,074,709.38	15,160,042.18
固定资产	162,949,750.64	149,382,862.87
在建工程	92,417,221.48	48,521,431.66
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	27, 072, 396.49	6, 189, 678.27
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	62, 816, 720.90	27, 099, 332.35
递延所得税资产	24, 843, 994.66	19, 090, 448.24
其他非流动资产	5, 974, 128, 497.96	3, 809, 422, 150.29
非流动资产合计	8, 315, 820, 789.51	5, 934, 765, 945.86
资产总计	60, 555, 114, 437.46	50, 631, 357, 661.28

合并资产负债表（续）

2017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	1, 600, 000, 000.00	690, 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	1, 489, 764, 416.18	584, 953, 097.61
预收款项	2, 332, 756, 699.57	1, 286, 957, 939.70
应付职工薪酬	178, 249, 290.66	151, 038, 854.08
应交税费	133, 561, 422.98	7, 955, 708.57
应付利息	116, 432, 237.43	123, 545, 613.54
应付股利	35, 838, 934.66	168, 934.66
其他应付款	658, 576, 627.28	801, 097, 573.26
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1, 997, 502, 530.81	300, 000, 000.00
其他流动负债	3, 031, 036, 003.57	2, 037, 754, 824.72
流动负债合计	11, 573, 718, 163.14	5, 983, 472, 546.14
非流动负债：		
长期借款	8, 573, 490, 872.66	6, 972, 159, 112.67
应付债券	1, 988, 404, 058.46	4, 970, 516, 294.39
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款	3, 200, 050, 000.00	276, 839.20
预计负债		
递延收益	520, 859, 099.55	127, 968, 725.21
递延所得税负债		

其他非流动负债		
非流动负债合计	14, 282, 804, 030.67	12, 070, 920, 971.47
负债合计	25, 856, 522, 193.81	18, 054, 393, 517.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本	32, 759, 360, 000.00	31, 542, 856, 000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	887, 274, 494.22	663, 602, 694.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	147, 489, 826.74	134, 081, 289.84
未分配利润	-53, 827, 342.64	-138, 289, 646.45
归属于母公司所有者权益合计	33, 740, 296, 978.32	32, 202, 250, 337.39
少数股东权益	958, 295, 265.33	374, 713, 806.28
所有者权益（或股东权益）合计	34, 698, 592, 243.65	32, 576, 964, 143.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	60, 555, 114, 437.46	50, 631, 357, 661.28

合并利润表

2017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	2,256,519,784.98	16,515,043,273.35
其中：营业收入	2,256,519,784.98	16,515,043,273.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,047,767,239.71	14,190,091,357.76
其中：营业成本	1,688,491,762.05	10,723,697,827.36
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	120,790,034.24	1,382,032,651.80
销售费用	26,456,163.09	298,948,675.01
管理费用	271,811,767.99	1,192,204,609.04
财务费用（收益以“-”号填列）	-98,550,558.26	491,850,495.48
资产减值损失	38,768,070.60	101,357,099.07
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）		62,384.44
投资收益（净损失以“-”号填列）	321,426,790.60	1,185,109,689.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,427,498.00	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	17,535,626.10	23,767.88
其他收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	547,714,961.97	3,510,147,757.65
加：营业外收入	11,050,058.44	140,618,336.26
减：营业外支出	312,505,925.83	45,084,939.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	246,259,094.58	3,605,681,154.64

减：所得税费用	68,974,794.28	740,641,651.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	177,284,300.30	2,865,039,502.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	177,284,300.30	2,865,039,502.70
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	180,316,336.65	2,070,395,316.03
少数股东损益	-3,032,036.35	794,644,186.67
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
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		
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		
归属于母公司股东的综合收益总额	180,316,336.65	2,070,395,316.03
归属于少数股东的综合收益总额	-3,032,036.35	794,644,186.67

合并现金流量表

2017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, 432, 089, 114.96	28, 252, 909, 011.47
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	222, 987.04	2, 233, 471.82
收到其他与经营活动有关的现金	1, 779, 564, 168.06	9, 903, 130, 598.08
经营活动现金流入小计	5, 211, 876, 270.06	38, 158, 273, 081.37
购买商品、接受劳务支付的现金	5, 200, 277, 562.87	8, 311, 627, 112.99
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	589, 574, 928.15	2, 684, 093, 920.95
支付的各项税费	422, 938, 778.64	4, 964, 990, 323.13
支付其他与经营活动有关的现金	2, 039, 703, 179.33	10, 812, 166, 709.14
经营活动现金流出小计	8, 252, 494, 448.99	26, 772, 878, 066.21
经营活动产生的现金流量净额	-3, 040, 618, 178.93	11, 385, 395, 015.16
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	5,750,000,000.00	411,500,000.00
取得投资收益收到的现金	27,848,492.54	1,678,233,339.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	151,025.00	187,291,017.84
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	3,578,947,034.51	7,014,076,155.54
投资活动现金流入小计	9,356,946,552.05	9,291,100,512.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	266,246,984.78	1,470,885,114.05
投资支付的现金	7,859,590,000.00	24,048,178,901.30
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	1,247,057,445.21	22,096,998,217.53
投资活动现金流出小计	9,372,894,429.99	47,616,062,232.88
投资活动产生的现金流量净额	-15,947,877.94	-38,324,961,720.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,119,480,000.00	4,343,232,940.52
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	12,108,869,378.66	10,659,009,510.74
发行债券收到的现金		104,443,016.52
收到其他与筹资活动有关的现金	531,836.17	551,930,084.04
筹资活动现金流入小计	13,228,881,214.83	15,658,615,551.82
偿还债务支付的现金	9,904,954,481.63	17,075,424,288.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	763,911,206.38	3,935,237,063.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	15,938,488.15	38,017,354.31
筹资活动现金流出小计	10,684,804,176.16	21,048,678,706.24
筹资活动产生的现金流量净额	2,544,077,038.67	-5,390,063,154.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		14,480,904.78
五、现金及现金等价物净增加额	-512,489,018.20	-32,315,148,954.56
加：期初现金及现金等价物余额	10,857,769,425.60	43,172,918,380.16
六、期末现金及现金等价物余额	10,345,280,407.40	10,857,769,425.60

母公司资产负债表

2017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	期末金额	期初金额
流动资产：		
货币资金	7,429,284,286.36	6,777,805,282.54
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	117,239,518.26	176,312.32
预付款项	350,943,997.50	6,614,204.13
应收利息	-	-
应收股利	18,092,972.96	-
其他应收款	12,290,673,462.01	13,529,183,934.21
存货	23,593,914,537.75	18,883,768,414.10
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,603,223,423.14	68,611.73
流动资产合计	45,403,372,197.98	39,197,616,759.03
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,855,000,000.00	1,855,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,168,904,772.47	3,421,975,956.16
投资性房地产	-	-
固定资产	6,164,274.62	9,280,044.11
在建工程	16,670,032.86	-
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	2,205,512.42	2,363,563.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	51,545,087.99	3,784,147.22
递延所得税资产	421,548.34	-
其他非流动资产	5,974,128,497.96	3,809,422,150.29
非流动资产合计	12,075,039,726.66	9,101,825,860.78
资产总计	57,478,411,924.64	48,299,442,619.81

母公司利润表

2017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	588,335,753.79	1,283,493,981.00
减：营业成本	212,518,612.31	971,382,346.43
税金及附加	110,226,547.28	72,925,198.54
销售费用	17,494,579.89	12,240,800.85
管理费用	93,695,746.68	66,415,162.05
财务费用（收益以“-”号填列）	-3,813,579.38	-1,224,554.45
资产减值损失	688,135.31	998,058.06
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（净损失以“-”号填列）	326,854,461.00	558,091,635.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	30,860.55	-
其他收益	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	484,411,033.25	718,848,605.47
加：营业外收入	1,217,139.09	40,118.56
减：营业外支出	305,933,554.97	4,185,092.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	179,694,617.37	714,703,631.53
减：所得税费用	45,609,248.37	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	134,085,369.00	714,703,631.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	134,085,369.00	714,703,631.53
（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		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		

1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	134,085,369.00	714,703,631.53
七、每股收益：		
基本每股收益		
稀释每股收益		

母公司现金流量表

2017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	1,715,202,194.50	164,366,297.56
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	974,994,608.25	180,295,679.80
经营活动现金流入小计	2,690,196,802.75	344,661,977.36
购买商品、接受劳务支付的现金	3,015,492,487.36	638,715,382.21
支付给职工以及为职工支付的现金	60,883,189.84	89,388,197.38
支付的各项税费	284,122,237.77	9,240,794.20
支付其他与经营活动有关的现金	1,225,759,864.96	1,168,121,582.01
经营活动现金流出小计	4,586,257,779.93	1,905,465,955.80
经营活动产生的现金流量净额	-1,896,060,977.18	-1,560,803,978.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,800,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	3,306,522.16	558,091,635.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	65,804.31	-
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	3,578,947,034.51	70,242,417.26
投资活动现金流入小计	7,382,319,360.98	628,334,053.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74,577,049.99	1,949,133.97
投资支付的现金	5,795,400,000.00	3,205,298,068.04
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	1,247,057,445.21	3,158,238,268.71
投资活动现金流出小计	7,117,034,495.20	6,365,485,470.72
投资活动产生的现金流量净额	265,284,865.78	-5,737,151,417.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	879,480,000.00	6,503,520,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

取得借款收到的现金	12,108,869,378.66	6,333,438,316.65
发行债券收到的现金	-	1,103,943,016.52
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	12,988,349,378.66	13,940,901,333.17
偿还债务支付的现金	9,904,954,481.63	7,732,790,725.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	759,671,698.19	1,256,808,513.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	15,938,488.15	24,828,874.95
筹资活动现金流出小计	10,680,564,667.97	9,014,428,114.73
筹资活动产生的现金流量净额	2,307,784,710.69	4,926,473,218.44
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	677,008,599.29	-2,371,482,177.51
加：期初现金及现金等价物余额	6,752,275,687.07	9,123,757,864.58
六、期末现金及现金等价物余额	7,429,284,286.36	6,752,275,687.07

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。