



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

2020 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，统计时间均截至2020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332.5936亿元
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	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	中审华会计师事务所（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监督管理委员会	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
万鸿涛	深圳市福田区大中华国际交易广场裙楼七楼	25291011	wanht@sz tqjf.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	51岁	男	研究生
2	吕华	董事	57岁	男	研究生
3	郑红波	董事	53岁	男	研究生
4	李喻春	党委副书记、董事、总经理	50岁	男	省委党校研究生
5	郑宏斌	党委副书记、董事、工会主席	54岁	男	研究生
6	向东	董事、财务总监	50岁	男	研究生
7	肖春林	董事	49岁	男	研究生
8	陈淮东	党委委员、纪委书记、监察专员、监事会主席	57岁	男	大学

9	张前	监事	41岁	女	研究生
10	盖玉清	职工监事	51岁	女	大学
11	潘少松	职工监事	44岁	男	研究生
12	林建忠	党委委员、副总经理	56岁	男	研究生
13	王华本	党委委员、副总经理	57岁	男	研究生
14	余晓明	党委委员、副总经理	58岁	男	研究生
15	王永真	党委委员、副总经理	51岁	男	研究生
16	刘超洋	党委委员、副总经理	50岁	男	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。曾任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委书记、董事长，深业集团有限公司董事、总经理、党委副书记。2012年12月起，任深业集团有限公司任董事长、党委书记。2013年5月起任本公司董事。

郑红波：董事。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，深圳市机场（集团）有限公司党委书记、董事长。2018年10月起任本公司董事。2020年11月起，不再担任本公司

董事。

李喻春： 党委副书记、董事、总经理。曾任深圳市农业和渔业局海洋管理处处长，深圳市规划和国土资源委员会海洋管理处处长，深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）规划和资源管理处处长，深圳市海洋局副局长、深圳市规划和国土资源委员会任党组成员，深圳市规划和自然资源局副局长、党组成员；2020年11月起任本公司党委副书记、董事、总经理。

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处副处长，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管理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、监察专员。曾任中共深圳市南山区委（区政府）办公室副主任，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，2020年2月起任本公司监察专员。

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二秘处副处长、总值班室副主任、经济处副处长、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。

王华本： 党委委员、副总经理。曾任深圳市城市建设开发（集团）公司党委书记、董事长，深圳市投资控股有限公司副总经理、党委委员；2020年5月起任本公司副总经理。

余晓明： 党委委员、副总经理。曾任深圳能源股份公司财务部长、副总会计师，财务公司副总经理，深圳市盐田港集团有限公司财务管理部总经理，深圳市特区建设发展集团有限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。曾任深圳市盐田港集团有限公司办公室副主任、主任，深圳市特区建设发展集团有限公司办公室主任，深圳市特区建设发展集团有限公司董事

会秘书、国际低碳城项目部总经理、深圳对口帮扶河源指挥部副总指挥；2015年11月起任本公司副总经理。

刘超洋：党委委员、副总经理。曾任深圳市大铲湾港口投资发展有限公司规划部经理，深圳市盐田港集团有限公司投资发展部经理、规划发展部总经理，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

截至2020年12月31日，公司系统在职员工2112人。具体情况如下：

1.性别：男性1264人，占比59.85%；女性848人，占比40.15%。

2.平均年龄34.81岁。

3.学历：博士研究生19人，占0.90%；硕士研究生802人，占37.97%；本科1145人，占54.21%；专科及以下学历146人，占6.91%。

4.职称：正高级职称17人、副高级职称156人、中级职称581人、初级职称268人；一级职业/执业资格120人、二级职业/执业资格75人、三级职业/执业资格16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”相结合的模式，加快打造党的领导有力、国资功能彰显、法人治理完善、核心竞争力突出、品牌影响力卓越的大型企业集团，助力深圳建设中国特色社会主义先行示范区，在粤港澳大湾区建设中发挥核心引擎作用。集团主要业务板块包括：

（一）基础设施投资建设运营平台

承担综合管廊、多功能智能杆、建筑废弃物综合利用、智慧停车、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。以基础设施投资平台、基础设施基金与 PPP 中心“一体两翼”投融资模式，谋划深圳重大交通基础设施投资。高标准建设海洋新城，助力深圳全球海洋中心城市建设。代表市政府投资外环高速、深中通道，全面融入大湾区发展。

（二）科技园区开发建设运营平台

立足深圳（含深汕合作区）超 430 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，聚焦产业招商、运营，构建集规划、建设、招商、运营以及产业投资于一体的科技园区开发体系，打造具有深圳特色、国内领先的产业园区，为深圳战略性新兴产业提供发展空间。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，履行好国企责任担当，以对口帮扶、产业共建和战略合作三条主线，因地制宜探索区域合作模式，带土移植深圳城市建设和园区开发运营经验，推动哈尔滨、河源、汕尾、广安等地重大产业和民生项目建设，为区域经济发展贡献深圳力量。同时做好巴布亚新几内亚项目运营维护，使之成为中巴友好合作的重要桥梁和窗口。

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	2020年	2019年	增加额	增减比率 (%)
营业收入	40.30	8.95	31.35	350.39
营业成本	19.67	7.90	11.77	149.06
期间费用	10.87	3.02	7.85	259.97
其中：销售费用	0.62	0.58	0.03	5.54
管理费用	4.43	3.13	1.30	41.51
研发费用	0.52	0.34	0.18	51.47
财务费用	5.30	-1.04	6.34	-
投资收益	0.73	2.32	-1.59	-68.60
利润总额	2.03	0.22	1.81	817.79
净利润	0.69	-0.20	0.90	-
其中：归属母公司 净利润	1.36	-0.15	1.51	-
资产总额	910.30	758.54	151.76	20.01
负债总额	486.30	367.32	118.98	32.39
所有者权益	424.00	391.22	32.78	8.38
其中：归属母公司 所有者权益	372.68	357.57	15.12	4.23
资产负债率	53.42%	48.42%	5.00%	10.32
净资产收益率	0.17%	-0.05%	0.22%	-
成本费用利润率	5.15%	2.00%	3.15%	157.02
成本费用占收入 比重	97.89%	123.46%	-25.58%	-20.72

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、成本同比上升 350.39%、149.06%，主要因 2020 年新增乐府花园、创智云城等物业销售。财务费用同比去年增加 6.34 亿元，主要原因是在建项目陆续完工，费用化利息支出同比增加，同时导致期间费用增幅亦较高。

(三) 资产、负债同比上升，主要原因是本公司 2020 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 2020 年新增物业销售毛利较高所致。

第四节 董事会报告

2020年，在深圳经济特区建立40周年之际，深圳再次被赋予新的历史使命，举全市之力推进粤港澳大湾区和深圳先行示范区“双区”建设、实施深圳综合改革试点。在市委市政府、市国资委的正确领导和大力支持下，集团董事会团结带领经营班子及企业全体员工，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，以及习近平总书记视察广东、深圳重要讲话、指示精神，坚决落实中央、广东省委省政府、深圳市委市政府和市国资委各项决策部署，坚定不移跟党走一起奋斗，抢抓“双区”建设重大机遇，主动融入发展大局，全面履行社会责任，实现经营业绩稳步增长，发展质量持续提升。现就2020年主要工作和2021年工作展望，报告如下：

一、2020年董事会主要工作情况

2020年，面对突如其来的疫情冲击，在董事会的指导带领下，集团一手抓防疫，一手促发展，围绕年初工作部署，战略抓出了新高度、队伍抓出了新面貌、改革抓出了新成效，企业经营管理水平、治理效能迈上新的历史台阶。

（一）科学谋划“十四五”发展规划

“十四五”时期，是深圳迈入在更高起点推进改革开放与实施综合改革试验的发展新阶段，也是集团跨越发展的战略机遇期。集团2020年按照市国资委有关要求，成立了以集团董事长担任组长的规划编制领导小组和分管副总担任组长的规划编制工作小组，制定了工作方案，安排了专项经费，

并聘请了咨询机构协助开展研究，有序推进“十四五”规划编制各项工作。截至目前，已完成集团“十四五”规划专家评审稿，并通过专家评审。后续将向市国资委汇报，并根据市国资委审批意见完善集团“十四五”规划内容，履行内部决策程序。

（二）以改革促进发展质量和效率全面提升

集团紧跟市属国资国企综合改革试验步伐，着力实施《综合改革试验三年行动计划》，推动九大方面 34 项重点改革任务落地。创新投融资模式，持续打造形成以基础设施投资平台为主体，以 PPP 中心和基础设施基金为两翼的“一体两翼”投融资模式，发挥双轮驱动作用，打通项目和资金通道，赋能主业发展。深规院混改成为国资系统从立项批复到完成时间最短的经典案例。全面推进薪酬管理机制、绩效考核改革，构建直属企业负责人年薪挂钩企业效益、经营班子副职年薪挂钩企业负责人的薪酬绩效机制；建立中层管理人员及员工“全员覆盖、强制排名、末位约束”的绩效管理制度，改变以往“干多干少、干好干坏都一样”的局面，让想混日子的人混不下去。

（三）加速推进重点项目建设

集团持续优化工程建设“质量、进度、设计”三大管控机制，推行全周期计划节点考核。在这一机制的推动下，集团在建工程项目全面提速，创下深哈速度、深广速度和深汕加速度。**基础设施板块**，海洋新城规划面积 7.44 平方公里，已形成陆域面积 2.5 平方公里；综合管廊开工建设 8 个项目

34.86 公里；5G 多功能智能杆体累计新建、接收 3284 根；建成全国首座全自动机械式充电立体停车库，上线智慧停车云平台，累计接入约 190 万个车位、11224 个停车场静态数据；建成投产全国首个大型建筑废弃物处置综合利用示范项目；信息管线公司累计管理运营 1730 管程公里通信管道资源，基本覆盖原特区内、深圳北站周边和原坪山大工业区范围；深规院城市规划荣获全国优秀城乡规划设计奖、华夏建设科学技术奖和中国土木工程詹天佑奖。**科技园区板块**，创智云城一期、云智科技园、尚智科技园、深汕湾科技城等一批高品质园区及配套项目相继建成并投入使用，未来五年可为深圳战略性新兴产业发展提供 430 万平方米优质空间，位居市属国企前列。**区域性产业合作板块**，深圳（哈尔滨）产业园以 7 天成立合资公司、36 个工作日取得施工许可证、科创总部项目一期 I 标段提前 31 天实现主体结构全部封顶，赶超“深圳速度”，塑造“深哈速度”；广安（深圳）产业园已建成园区建筑面积 27 万平方米，累计签约产业项目 48 个，签约投资额 76.75 亿元，成为“粤川合作典范”；深河产业园创新构建“深圳总部+河源基地”“深圳研发+河源孵化”发展模式，打造粤东西北首个“国家级孵化器”。按照“深圳标准”以深圳加速度实现深汕中心医院、深河人民医院门诊试运营，树立了在医院建设中的行业地位。

（四）着力落实政府重大战略意图

集团在深圳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中勇挑重担，深度参与城市重

大基础设施项目投资建设，打造涵盖项目策划、规划设计、投融资、开发建设、招商运营的全产业链能力。2020年集团承担市级重大建设项目7个；在《深圳市属国企参与粤港澳大湾区建设三年行动方案（2019—2021年）》的八大行动中，集团承担重点任务14项。集团还拥有海洋新城海域使用证和开发建设统筹实施主体资格，连续两届高水平筹办海博会，为深圳建设全球海洋中心城市提供支撑；作为市基础设施投资建设平台，以政府出资人代表身份参与出资轨道交通12、13号线PPP项目，推动5G多功能智能杆、智慧园区、智能管线、智慧管廊、智慧停车等“新基建”项目加速发展；承担对口帮扶和产业共建任务，带土移植“深圳经验”，以“深圳总部+飞地园区”模式，推动哈尔滨、河源、汕尾、广安等地迅速形成大开发、大建设新局面，成为区域性产业合作的“精彩样板”，特别是集团援建的中国—巴新友谊学校·布图卡学园获得习近平总书记高度评价；集团实施“上市公司+”战略，拟控股海洋信息领域优质上市公司海兰信，已完成投资决策，并发布上市公司拟变更实控人为特区建发的公告；战略投资云天励飞，快速进入人工智能产业和数字产业；收购海能达全球总部项目，发挥国企“稳定器”作用……这一系列工作说明，集团在全市发展大局和新发展时代中的地位越来越高、分量越来越重、作用越来越凸显。

（五）推动企业经营及投融资稳健发展

一是经营业绩在挑战中保持稳健。截至2020年12月底，公司全年实现营业收入40.30亿元，利润总额2.03亿元，

净利润 0.69 亿元；公司总资产由“十三五”期初的 435.05 亿元（剔除深业、机场、盐田港等资产数）增长至 910.30 亿元，净资产由“十三五”期初的 256.39 亿元增长至 424.00 亿元。

二是投资进度有力克服疫情影响。截至 2020 年 12 月底，公司全年投资 159.92 亿元。全年预算 140.13 亿元，预算完成率 114.12%。公司各主要项目虽受疫情影响，上半年普遍延期 2-4 个月，但相较一季度，后三个季度投资进度显著加快，多举措全面消除疫情影响，超额完成各项投资计划。

三是有序推进融资正常开展。2020 年度公司整体融资预算共 159.64 亿元，截至 2020 年 12 月底，公司本年已融资 141.46 亿元，完成预算的 88.61%。本年内主要结合公司现有资金需求，通过市属国企资金融通平台提取已有项目贷款、发行各类债券等方式开展融资，拓宽融资渠道。同时与银行协商，降低“前期较高成本流贷和后续项目贷款”利率，进一步降低公司融资成本。

二、2020 年董事会建设和运作情况

（一）持续加强组织建设

2020 年 7 月，郑红波董事任深圳市福田区委书记，根据市国资委有关任免文件，其从 11 月份开始不再担任集团董事职务。2020 年 11 月，根据集团董事会有关任免文件，李喻春同志担任集团董事，并按程序进入集团董事会战略与投资委员会担任委员。截止 2020 年底，集团董事会成员共 6 名，其中内部董事（含职工董事）3 名：李文雄、李喻春、

郑宏斌，外部董事（含财务总监）3名：吕华、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。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

根据市国资委修订公司章程有关事项通知的要求，修订了集团公司章程，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。

结合集团工作实际，修订了集团产权代表管理办法，进一步促进了二级企业产权代表工作效能提升，保障集团更全面掌握二级企业董事会决议的执行情况，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

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。2020年董事会共审议通过议案44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，2020年共召开董事会战略与投资委员会会议10次、审计与风险管理委员会会议3次、薪酬与考核委员会会议1次、提名委员会会议1次，研究议题共15项。

三是决议执行落实方面。集团经营班子高度维护董事会决议的权威性，团结带领广大干部员工，积极推进董事会决策事项的有效落实，实现了决策、执行、反馈的工作闭环。

三、2021年董事会工作展望

2021年，我们即将迎来中国共产党百年华诞和特区建发集团成立十周年。10年来，我们跟党一起奋斗，实现从无到有、从小到大、从弱到强，出色完成市级投融资、重大基础设施建设、产业升级空间拓展和帮扶共建等重大任务，为深圳建成现代化国际化创新型城市提供了强大支撑。为此，2021年集团总体工作思路是：围绕集团“十四五”规划总体目标，以高质量发展为主题，聚焦高效率、高效益、高品质，推动美好蓝图转化为生动现实。2021年董事会将重点抓好以下工作：

（一）全面加强董事会建设，指导公司经营

一是在完善公司治理中加强党的领导，夯实集团和各级

子企业党建工作写入公司章程工作。二是突出和加强董事会对公司经营的指导和管理，结合集团的功能定位、治理能力、发展阶段、投融资要求等改革发展实际，全面提升效能效益；三是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，充分发挥董事会专门委员会决策咨询作用，提前研究和把关重大决策事项，保障董事会科学决策；四是分类有序推进全资二级企业建立董事会，原则上投资和运营规模较大、市场化程度较高的企业“应建尽建”，业务较为单一、规模较小、市场化程度不高的企业结合实际逐步建立；五是适时组织董事、高管人员培训和学习交流，按国资管理相关要求，做好对集团高管人员的考核评价和薪酬分配。

（二）加快完成“十四五”规划编制

始终坚持新发展理念，贯彻落实党中央决策部署和深化国企改革工作安排，加快完成集团“十四五”规划编制，按照新一轮市属国资战略性新兴产业发展规划，推进国有经济布局优化和结构调整；提升集团自主创新能力；积极稳妥分层分类深化混合所有制改革；完善上市公司治理制度规则，加强上市公司市值管理；推动关键核心人才中长期激励机制建设；完善市场化薪酬分配和激励约束机制；推进对标世界一流管理提升行动；为推动公司实现有质量、有效益的跨越式增长，打下坚实的战略根基。

（三）全面落实国企改革三年行动计划

持续发力，久久为功。坚持按照改革三年行动计划，严格落实“公司治理、资本运营、资源整合”等9大方面34

条改革创新举措，确保 2021 年底前，完成集团改革三年行动计划任务的 70%以上，2022 年 6 月底前基本完成全部改革任务，推动集团在“中国特色现代企业制度建设、国有经济布局优化和结构调整，混合所有制改革，人力资源三项制度改革，国资监管机制建设，改革专项工作，党的领导党的建设”方面取得明显成绩，实现有质量、有效益的可持续增长。

（四）推动经营活动降本增效、防控风险

优化租售结构，加速住宅和商业项目销售。强化招商运营、打造特色园区。推进二级企业精细化管理，坚持开源节流，实现减亏、止亏，转盈、增效。通过回收现金还贷款，减少负债降成本，争取两年内将贷款规模控制在 200 亿以内，每年减少财务费用 5 亿元。

企业经营，风险管控是第一位。要强化风险管控意识，多措并举，推动企业平稳运营。注重安全生产，抓好安全管理。做好疫情防控，保障生命安全。加强政策研究，防范经营风险。坚持合规经营，避免法律纠纷。深化财务管理，防范财务风险。聚焦招投标等重点领域，做好监督核查，强化廉洁从业。深入开展尽职调查，结合市场、行业等因素，审慎开展金融投资决策。对持有股权的混合所有制企业、股权多元化的国有全资公司，探索实施有别于国有独资公司的治理和监管机制。加强预算统筹协调，探索资本储备机制，提升应对资本市场变化能力。结合风险管控体系建设，建立预警机制，强化风险分析，提高应对能力，为集团发展保驾护航。

（五）督促完成年度重大任务

一是督促经营班子确保完成市国资委下达的年度经济指标。完成投资 159 亿元，营业收入 59.18 亿元，利润总额 3.1 亿元。二是督促充分发挥深圳海洋产业链链长作用，对标世界一流建设海洋集聚发展的软硬环境，继续高质量办好海博会，培育海洋新兴产业生态圈。三是督促海能达总部大厦项目等重大项目建设，积极以市场化方式获取科技园区与配套项目资源。四是督促推动重大项目落地。确定集团为机荷高速改扩建项目投资主体，按照市政府要求完成交投平台公司组建。五是督促加速主营业务布局。信息基础设施：督促加大智慧化基础设施项目投资，推动集团各业务板块向智慧化、智能化发展，打造特区建发数字产业品牌。建废综合利用产业：督促环科公司要尽快建立产品线标准，加快向建废综合利用产业链上下游延伸，培育“全产业链、一体化”的建废综合处置能力，形成盈利增长点。基础设施基金、PPP 中心：督促聚焦重大基础设施、重点区域开发和重要产业项目，通过投融资模式创新，在深圳基础设施领域“补短板、促升级”中发挥更大作用。六是督促提升经营效益。深规院混改：持续推进 IPO 上市工作，大力提升综合化专业服务能力，要加强与集团业务协同发展，发挥规划先导优势，助力集团抢占重点片区项目资源。科技园区建设运营：要聚焦全链条产业特色打造品牌园区，围绕新一代信息技术、生物医药、海洋经济、北斗技术应用等重点产业领域招大商、引强商、选优商；要增强园区运营服务能力，围绕“产业社区”理念，打

造标准化、场景化、平台化、生态化运营服务体系，增强园区的产业培育功能、创新孵化功能及持续价值创造能力。区域性产业合作：要强化对口帮扶、产业共建和战略合作三条主线，打造支撑当地产业创新发展的标杆示范项目。

第五节 年度重要事项

一、公司章程、注册资本变动情况

2020 年公司注册资本和公司章程变动两次,分别为 2020 年 3 月增资 3.1 亿元和 2020 年 7 月增资 1.9 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日,公司注册资本总额 332.5936 亿元。

二、企业高管人员变动情况

2020 年 11 月,李喻春同志担任本公司党委副书记、董事、总经理。2020 年 5 月,王华本同志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 48 项,完成投资总额 159.92 亿元,完成年度预算的 114.12%。其中,在建工程项目 42 项,股权类投资项目 6 项。重点完成战略入股拟上市公司云天励飞 9.477%股权,投资总额 6.7 亿元;完成收购海科达咨询有限公司 100%股权,投资总额 22.15 亿元;完成拟通过“定向增发+表决权委托”方式收购上市公司海兰信控股权的投资决策,投资后集团将持有海兰信 16.65%股权和 24.15%表决权,投资总额 9.944 亿元。

(二) 重大融资行为。报告期内,特区建发集团结合自身资金需求、货币政策、财政政策和市场利率走势等多方面因素,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 2020 年度共融资 141.46 亿元，其中集团本部融资 133.06 亿元，加权平均融资利率约为 3.9%，二级企业及下属公司融资 8.40 亿元，加权平均融资利率约为 4.91%。

集团能顺利融资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。2020 年度集团共提取银行贷款共 91.46 亿元，发行一期中票共 10 亿元，发行四期超短期融资券共 40 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，集团融资余额共计 298.22 亿元，其中集团本部融资余额 281.96 亿元，二级企业及下属公司融资余额 16.26 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%提供无限连带责任保证担保。2018 年 7 月首次提款，截至 2020 年 12 月末工行渠江云谷贷款余额 64,340.63 万元，特区建发集团担保 32,395.71 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，截至 2020 年 12 月贷款余额 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。

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 1000 万元，2020 年 5 月再次签订金额为 1800 万元的借款合同（6 月提款），截至 2020 年 12 月贷款余额 2800 万元，深广公司担保 392 万元。无异常情况。

（四）其它重大事项。按照《深圳市国资委关于深圳市路桥建设集团有限公司 100%股权无偿划转事宜的通知》（深国资委函〔2020〕173 号）要求，集团会同深圳市特区建工集团有限公司完成深圳市路桥建设集团有限公司划转工作。2020 年 4 月 30 日，集团及特区建工集团签订《国有产权无偿划转协议》。5 月 9 日，路桥集团完成股东信息市场监督管理局变更，划转工作完成。

2020 年 9 月，云天励飞完成上市前最后一轮超过 10 亿元人民币战略融资，集团与云天励飞达成战略合作，总投资额 6.7 亿元，间接持股云天励飞 9.477%股份，成为云天励飞第一大机构股东，形成双方长期的战略合作伙伴关系。

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 2015-2019 年度审计机构为亚太（集团）会计师事务所。根据《深圳市国资委关于开展年度财务报表审计机构选聘工作的通知》要求，对连续承办同一家直管企业年审业务超过 5 年的会计师事务所，必须予以轮换。公司 2020 年

度审计机构为中审华会计师事务所（特殊普通合伙）。

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。2020年，根据市国资委修订公司章程有关事项通知的要求，修订了集团公司章程，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。结合集团工作实际，修订了集团产权代表管理办法，进一步促进了二级企业产权代表工作效能提升，保障集团更全面掌握二级企业董事会决议的执行情况，充分发挥董事会对经营发展的把关作用。

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	57	57	0	
郑红波	49	49	0	
向 东	57	57	0	
肖春林	57	57	0	

注：2020年7月，郑红波董事任深圳市福田区委书记，根据市国资委有关任免文件，其从11月份开始不再担任集团董事职务。

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，公司探索风险内控体系优化升级，进一步完善集团总部及重点二级企业内控体系建设。**制度建设方面**，年内新制订制度 24 项，修订制度 16 项，出台《防止工作人员利益冲突的办法》《违规经营投资责任追究实施办法》，及时将外部监管要求转化为企业内部规章制度。**专项风险管理方面**，聚焦于集团管控、招商运营、合规管理、后勤保障等领域，为充分发挥产权代表在集团与所属企业之间的中枢纽带作用，修订《产权代表管理办法》；为规范房地产项目运营工作流程，制定《房地产项目运营管理办法》；为规范合同签订、履行、变更、解除行为，修订《合同管理办法》；根据中央八项规定精神和集团管理实际，增补了《业务接待管理办法》《差旅费报销管理办法》，提升内部管理标准化、精细化。**风险管理文化建设方面**，年内组织开展了“国有企业风控、内控、合规管理体系的关系与整合”专题培训，结合典型风险案例分析，介绍风险管理优秀实践。

二、内部控制评价情况

2020 年度，公司按照《深圳市国资委关于做好 2020 年市属国有企业内部控制体系建设与监督工作有关事项的通知》（深国资委函〔2020〕89 号）要求实现内控自评全覆盖，并聘请会计师事务所独立开展内控审计，对截至 2020 年 12

月 31 日内部控制有效性进行全面评价。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内部控制。

第八节 企业文化和社会责任

一、企业文化

2020年，集团围绕“文化聚心”计划，大力推动“1+1+4”企业文化理念体系宣贯落地。一是开展4场专题培训。围绕“领导力与执行力”“团队建设与管理”“企业文化与企业发展战略”“企业文化高效落地的实操方法与工具”等四个主题，开展4场企业文化专题培训。二是举办“四个一”文化活动。即一场“奋斗杯”篮球联赛、一场企业文化知识竞赛、一场特区建发之歌歌唱大赛、一场员工趣味运动会。活动得到广大干部员工的踊跃参与和好评，其中“奋斗杯”篮球赛共11支队伍参赛，开展比赛21场次；企业文化知识竞赛共9618人次参赛，535人获得满分；特区建发之歌歌唱大赛共收到46个参赛作品，最高收听量达3206次；第五届员工趣味运动会暨企业文化风采展示活动，共12支参赛队500多人参加活动，有效形成凝心聚力的企业文化。三是荣获“深圳十大书香企业”称号。集团荣获第十三届“深圳十大书香企业”称号，受到市总工会、市文明办和深圳读书月组委会办公室的表彰，努力营造爱读书、读好书、善读书的学习氛围。

二、公益服务

集团义工队自2017年成立以来，现有注册义工640人，

2020年共开展义工服务项目16个，累计参与人员177人次，服务时长464小时。

疫情期间，选派五批23名党员干部驰援社区战“疫”，组织161名党员建立32支抗疫突击队，服务于各办公场所和项目工地。6月29日，集团在宝安渔政码头举办**2020年海洋生态补偿经济物种增殖放流活动**，放流物种1900万尾。7月30日，组织员工代表在海洋新兴产业基地开展2020年“绿色深圳·海洋城市”义务植树暨生态修复活动，已连续9年累计种植树木2000余棵，助力美丽深圳建设。下属企业组织员工广泛开展特殊儿童关爱、海绵城市知识普及等志愿服务。

三、扶贫济困

2020年，按照市委市政府工作部署，集团继续定点帮扶河源市黄田镇新联村。一年来，集团立足村情民情，突出党建引领，健全工作机制，强化要素保障，聚焦贫困源头精准施策、强力攻坚，通过人才支援、资金支持、产业帮扶、消费扶贫等方式，带动帮扶村致富、贫困户增收。2020年1月，河源市扶贫开发领导小组发布《关于河源市相对贫困村退出公告》，新联村超标准实现相对贫困村退出目标。集团驻村工作队荣获“2019-2020年广东省脱贫攻坚突出贡献集体”称号。

据统计，集团已累计投入帮扶新联村帮扶资金1032.8万元。2020年帮扶项目安排使用资金49万元，推进落实了入股深圳盐田-东源蓝莓现代农业产业园、设立种植养殖扶

持资金、贫困户务工奖补资金、资助全部村民购买新型城乡居民合作医疗保险等 7 个帮扶项目。

2020 年，集团先后组织 8 批次 36 名结对帮扶责任人到新联村走访慰问贫困户，完成 33 户贫困户本年度每户慰问 4 次。集团领导、各党组织与镇、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。集团帮扶新联村 33 户贫困户 106 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、安全生产及疫情防控

按照上级相关工作要求，严格落实企业安全生产主体责任，完善安全绩效考核机制，深入开展隐患排查整治行动，强化集团内部安全管控；邀请多位领域专家、老师授课，加强员工安全知识与技能培养。创新安全文化建设，多维度提升公司安全风险防范能力，实现全年无安全生产责任事故目标。

严格落实国家、省、市相关疫情防控工作要求，制定公司疫情防控工作方案。紧抓安全生产与疫情防控，稳步推进特殊时期复工复产。关注疫情防控政策变化，及时调整公司疫情防控措施，常态化做好疫情防控工作，全年全集团未出现一例新冠确诊病例。积极承担国企社会责任，推出减租降费方案，累计减免租金 1448.21 万元，惠及租户 99 家，合计减免物业面积达 110791.16 平方米；派遣党员支援社区防

疫一线，累计开展志愿服务行动 192 人次，服务时长 704.6 小时。

五、信访维稳

2020 年，集团全面贯彻落实省、市及市国资委关于做好信访工作有关部署，坚持以人民为中心的基本原则，严格执行《特区建发集团信访维稳工作责任规定》，加强组织领导，完善工作机制，压实各级责任，畅通信访渠道，紧盯重要时刻和关键节点，通过关口前移切实压减各类信访风险。2020 年，未发生群体性集访事件、非正常上访事件，为集团改革发展大局营造了稳定环境。

第九节 财务审计报告

一、企业财务决算报表审计意见结论

中审华会计师事务所出具了无保留意见。

合并资产负债表

2020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：元 币种：人民币

资 产	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	9,390,271,579.13	11,453,939,319.35
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	2,410,400.00	-
应收账款	1,794,546,586.49	1,765,178,221.05
预付款项	478,705,255.51	424,485,180.39
其他应收款	15,613,843,243.34	14,534,712,303.18
存 货	36,841,742,687.76	32,659,183,193.23
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,780,785,519.97	813,738,194.62
流动资产合计	67,902,305,272.20	61,651,236,411.82
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,808,169,743.56	1,042,889,496.03
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	355,889,536.26	367,783,826.54
投资性房地产	7,555,582,363.28	2,222,130,469.77
固定资产	193,756,008.59	216,820,448.98
在建工程	1,376,506,896.73	638,432,351.14
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	134,146,354.39	70,456,925.84
开发支出	141,886.79	84,600.00
商誉		
长期待摊费用	167,262,553.39	108,904,457.10
递延所得税资产	8,699,156.08	3,407,993.78
其他非流动资产	11,527,275,104.92	9,531,910,989.51
非流动资产合计	23,127,429,603.99	14,202,821,558.69
资产总计	91,029,734,876.19	75,854,057,970.51

合并资产负债表（续）

2020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：元 币种：人民币

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	1,700,000,000.00	5,099,990,000.00
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	3,335,379,656.61	2,481,463,739.57
预收款项	3,097,385,663.25	779,196,452.22
应付职工薪酬	387,349,874.23	236,336,422.90
应交税费	889,886,862.11	42,988,217.57
其他应付款	1,941,474,243.20	681,605,785.15
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,472,056,013.88	3,205,705,392.37
其他流动负债	3,272,459,681.39	1,829,451,982.85
流动负债合计	22,095,991,994.67	14,356,737,992.63
非流动负债：		
长期借款	12,554,230,583.88	9,310,769,220.27
应付债券	4,792,173,911.49	7,990,002,053.48
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	7,514,882,854.98	4,336,970,145.41
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,672,663,569.56	737,347,899.87
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	26,533,950,919.91	22,375,089,319.03
负债合计	48,629,942,914.58	36,731,827,311.66
所有者权益：		
实收资本	33,509,360,000.00	33,069,360,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,811,118,568.57	2,935,664,483.37
减：库存股		
其他综合收益	143,465,136.92	83,010,324.68

专项储备		
盈余公积	147,489,826.74	147,489,826.74
未分配利润	-343,146,684.82	-478,870,340.33
归属于母公司所有者权益合计	37,268,286,847.41	35,756,654,294.46
少数股东权益	5,131,505,114.20	3,365,576,364.39
所有者权益合计	42,399,791,961.61	39,122,230,658.85
负债和所有者权益总计	91,029,734,876.19	75,854,057,970.51

合并利润表

2020 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	4,030,148,178.37	894,817,007.22
减：营业成本	1,966,903,990.97	789,728,488.26
税金及附加	891,258,684.89	13,130,239.67
销售费用	61,741,779.78	58,499,629.36
管理费用	442,663,695.60	312,811,143.35
研发费用	52,225,860.21	34,479,163.62
财务费用	530,177,601.99	-103,871,149.66
其中：利息费用	610,237,257.16	1,891,898.53
利息收入	80,259,624.20	105,947,730.02
加：其他收益	35,533,317.41	6,752,254.34
投资收益(损失以“-”号填列)	72,743,281.77	231,693,272.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,345,709.72	20,007,227.34
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)	-282,443.47	-3,443,004.20
资产处置收益(损失以“-”号填列)		76,821.97
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	193,170,720.64	25,118,836.82
加：营业外收入	10,892,322.01	7,969,304.51
减：营业外支出	939,800.15	10,956,372.17
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	203,123,242.50	22,131,769.16
减：所得税费用	133,868,499.76	42,402,299.42
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	69,254,742.74	-20,270,530.26
(一) 按经营持续性分类：		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	69,254,742.74	-20,270,530.26
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类：		
归属于母公司所有者的净利润	135,723,655.51	-15,435,241.23
少数股东损益	-66,468,912.77	-4,835,289.03
五、其他综合收益的税后净额	60,454,812.24	83,010,324.68
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	60,454,812.24	83,010,324.68
(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	60,454,812.24	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	60,454,812.24	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		
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	129,709,554.98	62,739,794.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	196,178,467.75	67,575,083.45
归属于少数股东的综合收益总额	-66,468,912.77	-4,835,289.03

合并现金流量表

2020 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

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	6,691,872,465.00	1,059,968,896.08
收到的税费返还	194,679,990.98	62,063.33
收到其他与经营活动有关的现金	1,798,680,594.55	790,442,627.99
经营活动现金流入小计	8,685,233,050.53	1,850,473,587.40
购买商品、接受劳务支付的现金	7,394,386,101.52	4,335,936,585.50
支付给职工以及为职工支付的现金	760,184,067.13	691,556,900.82
支付的各项税费	550,849,186.20	131,203,309.16
支付其他与经营活动有关的现金	523,008,224.23	1,093,408,342.90
经营活动现金流出小计	9,228,427,579.08	6,252,105,138.38
经营活动产生的现金流量净额	-543,194,528.55	-4,401,631,550.98
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	84,800,000.00	1,811,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	55,875,801.74	23,282,212.81
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	1,788.00	812.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	39,553,900.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,863,945,234.90	829,167,905.81
投资活动现金流入小计	5,044,176,724.64	2,663,450,930.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	190,272,170.41	72,658,902.83
投资支付的现金	793,125,534.30	2,135,359,171.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,892,110,054.20	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,585,180,418.28	3,405,907,273.27
投资活动现金流出小计	11,460,688,177.19	5,613,925,347.45
投资活动产生的现金流量净额	-6,416,511,452.55	-2,950,474,416.83
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	3,859,438,413.71	3,204,995,914.80
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	14,076,697,880.35	12,900,301,972.58
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	17,936,136,294.06	16,105,297,887.38
偿还债务支付的现金	11,643,786,729.26	6,724,264,817.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,141,482,364.67	988,148,585.26
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	254,950,619.36	5,758,781.26
筹资活动现金流出小计	13,040,219,713.29	7,718,172,184.04
筹资活动产生的现金流量净额	4,895,916,580.77	8,387,125,703.34
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	-2,063,789,400.33	1,035,019,735.53
加：期初现金及现金等价物余额	11,414,096,352.84	10,379,076,617.31
六、期末现金及现金等价物余额	9,350,306,952.51	11,414,096,352.84

母公司资产负债表

2020 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	期末余额	上年年末余额
流动资产：		
货币资金	6,252,350,674.70	7,143,891,119.05
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	1,748,156,429.32	1,790,741,244.65
预付款项	485,713,737.97	404,955,054.01
其他应收款	14,185,966,647.59	13,329,500,778.85
存 货	27,128,616,871.68	28,269,389,109.52
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	230,934,646.77	226,845,987.72
流动资产合计	50,031,739,008.03	51,165,323,293.80
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,012,315,534.30	308,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,255,836,016.00	6,064,272,819.71
投资性房地产	6,818,002,319.28	2,078,055,585.47
固定资产	62,649,792.07	3,123,822.56
在建工程	1,396,956,114.33	572,640,241.12
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	13,642,189.75	6,797,555.55
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	16,155,512.85	52,260,524.84

递延所得税资产	764,994.40	764,994.40
其他非流动资产	11,527,275,104.92	9,531,910,989.51
非流动资产合计	29,103,597,577.90	18,618,326,533.16
资产总计	79,135,336,585.93	69,783,649,826.96

母公司资产负债表（续）

2020 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	1,700,000,000.00	5,099,990,000.00
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	2,621,217,284.85	2,128,042,285.36
预收款项	1,455,703,965.23	102,841,261.20
应付职工薪酬	96,069,521.35	32,244,083.94
应交税费	850,360,020.33	11,421,791.00
其他应付款	1,085,808,560.95	585,864,037.79
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,436,450,678.74	3,205,705,392.37
其他流动负债	3,203,246,858.81	1,803,204,526.13
流动负债合计	18,448,856,890.26	12,969,313,377.79
非流动负债：		
长期借款	11,058,198,931.95	8,407,412,597.55
应付债券	4,792,173,911.49	7,990,002,053.48
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	7,514,882,854.98	4,336,970,145.41
长期应付职工薪酬		
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	23,365,255,698.42	20,734,384,796.44

负债合计	41,814,112,588.68	33,703,698,174.23
所有者权益：		
实收资本	33,509,360,000.00	33,069,360,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,918,156,792.00	3,369,671,498.62
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	147,489,826.74	147,489,826.74
未分配利润	-253,782,621.49	-506,569,672.63
所有者权益合计	37,321,223,997.25	36,079,951,652.73
负债和所有者权益总计	79,135,336,585.93	69,783,649,826.96

母公司利润表

2020 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	3,144,335,298.52	154,429,530.61
减：营业成本	1,288,438,204.76	236,339,558.78
税金及附加	878,123,140.14	3,754,358.49
销售费用	1,862,789.44	129,598.68
管理费用	178,687,030.58	123,025,102.10
研发费用	-	-
财务费用	570,508,550.83	-3,988,280.72
其中：利息费用	576,405,763.46	1,205,701.05
利息收入	5,940,414.63	5,274,959.81
加：其他收益	314,882.86	339,551.38
投资收益(损失以“-”号填列)	62,092,042.07	243,835,605.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	235,688.11	277,277.82
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)	103,139.95	-2,403,081.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	289,225,647.65	36,941,269.25
加：营业外收入	7,134,629.89	5,959,023.00
减：营业外支出	777,213.11	10,731,309.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	295,583,064.43	32,168,982.44
减：所得税费用	42,796,013.29	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	252,787,051.14	32,168,982.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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	252,787,051.14	32,168,982.44

母公司现金流量表

2020 年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

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	4,689,877,452.78	131,195,489.43
收到的税费返还	130,583,710.90	-
收到其他与经营活动有关的现金	324,166,033.09	201,395,150.29
经营活动现金流入小计	5,144,627,196.77	332,590,639.72
购买商品、接受劳务支付的现金	4,131,619,233.59	2,711,334,275.98
支付给职工以及为职工支付的现金	78,322,151.01	101,386,997.67
支付的各项税费	260,936,783.31	23,950,512.35
支付其他与经营活动有关的现金	194,110,817.77	549,287,195.25
经营活动现金流出小计	4,664,988,985.68	3,385,958,981.25
经营活动产生的现金流量净额	479,638,211.09	-3,053,368,341.53
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	4,800,000.00	1,200,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	127,879,804.93	50,396,126.65
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到的现金净额	-	
收到其他与投资活动有关的现金	2,701,067,633.15	978,240,000.00
投资活动现金流入小计	2,833,747,438.08	2,228,636,126.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	145,473,249.14	106,139,579.07
投资支付的现金	969,345,534.30	1,412,240,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,852,566,300.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,642,180,418.28	3,351,887,301.19
投资活动现金流出小计	6,609,565,501.72	4,870,266,880.26
投资活动产生的现金流量净额	-3,775,818,063.64	-2,641,630,753.61
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	1,819,198,413.71	1,370,245,914.80
取得借款收到的现金	13,300,025,000.00	12,344,200,000.00

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	15,119,223,413.71	13,714,445,914.80
偿还债务支付的现金	11,624,198,665.60	6,869,367,367.52
分配利润或偿付利息支付的现金	1,082,048,460.92	945,846,605.00
支付其他与筹资活动有关的现金	8,458,539.10	5,758,781.26
筹资活动现金流出小计	12,714,705,665.62	7,820,972,753.78
筹资活动产生的现金流量净额	2,404,517,748.09	5,893,473,161.02
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	-891,662,104.46	198,474,065.88
加：期初现金及现金等价物余额	7,104,048,152.54	6,905,574,086.66
六、期末现金及现金等价物余额	6,212,386,048.08	7,104,048,152.54

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。