

深圳市特发集团有限公司

2014 年年度报告



2015 年 6 月

目录

§1 重要提示	2
§2 公司简介	3
2.1 公司基本情况	3
2.2 企业高层管理人员情况	5
2.3 企业员工情况	6
§3 会计数据和财务指标摘要	6
3.1 主营业务介绍	6
3.2 近两年主要财务数据摘要	7
§4 董事会报告	8
4.1 主营业务分析	8
4.2 各行业经营情况分析	8
4.3 资产、负债状况分析	9
4.4 核心竞争力分析	10
4.5 投资状况分析	11
4.6 公司未来发展分析	14
4.7 财务报告说明	17
§5 年度重大事项	19
5.1 公司章程、注册资本变动情况	19
5.2 企业高层管理人员变动情况	19
5.3 企业合并、分立解散等重大事项变化	19
5.4 企业重大投资行为、重大融资行为、重大或有事项等	19
5.5 企业发生重大亏损或重大损失情况	20
5.6 企业聘任、解聘会计师事务所情况	20
5.7 其他重大事项	20
§6 公司治理	21
6.1 公司治理基本情况	21
6.2 股东会会议召开情况	23
6.3 专门委员会的重要意见和建议	24
6.4 监事会监督意见	25
§7 内部控制管理情况	26
7.1 风控体系建立健全情况	26
7.2 内部控制有效性评价	27
7.3 风险管理情况	27
§8 社会责任	28
8.1 诚信经营，依法纳税	28
8.2 规范管理，保障权益	28
8.3 注重环保，节能减排	29
8.4 关爱员工，构建和谐企业	29
8.5 热心公益慈善，承担企业责任	29
§9 财务报告	31
9.1 财务决算报表审计意见结论	31
9.2 财务指标表	32

§ 1 重要提示

1.1 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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。无董事对报告的真实性和完整性表示异议。

1.3 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所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。

1.4 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刘燕声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

§ 2 公司简介

2.1 公司基本情况

2.1.1 公司基本情况表

企业法定名称	深圳市特发集团有限公司
注册资本	人民币 158,282 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	深圳市罗湖区人民南路深圳发展中心 1 栋 26 层
办公地址	深圳市罗湖区人民南路深圳发展中心 1 栋 26 层
企业法定代表人	张俊林
邮政编码	518001
企业网址	http://www.sdg.com.cn
电子信箱	tefa@sdg.com.cn
指定登载年度报告网址	http://gzw.sz.gov.cn/ ； http://www.sdg.com.cn
会计师事务所名称	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
会计师事务所办公地址	深圳市南山区海天一路软件产业园 5C 栋 544

2.1.2 信息披露主要负责人和联系方式

姓名	职务	联系地址	电话	传真	电子邮箱
张瑞理	副总经理、 董事会秘书	深圳市人民南路发展中心大厦 25 层	82089004	82089068	zhangrl@sdg.com.cn

2.1.3 企业的股权结构

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	43.30	68,536
中国长城资产管理公司	28.87	45,692
深圳市投资控股有限公司	19.49	30,852
中国东方资产管理公司	8.34	13,202
合计	100	158,282

2.1.3 企业的简要发展史

深圳市特发集团有限公司（以下简称“特发集团”，原名：深圳

经济特区发展公司) 成立于 1981 年, 是深圳改革开放、设立深圳经济特区的产物, 是深圳市最早成立的国有大型综合性企业集团, 曾被列入深圳市首批重点扶持的 30 户企业集团、广东省首批重点扶持的 70 户企业集团、国家 120 户大型企业集团试点单位, 孕育了万科、深房、深华源、深国商、特发信息、特力等六家上市公司。特发集团与深圳经济特区同步诞生, 共同成长, 见证了深圳国企改革创新发展史, 为深圳特区的建设和发展做出了应有的贡献。

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。目前公司注册资本 158, 282 万元。

特发集团目前拥有二级企业共 21 家, 其中全资控股企业 15 家, 参股企业 6 家。重点直管的全资控股企业有 8 家, 分别是: 深圳市特发信息股份有限公司 (以下简称特发信息)、深圳市特力 (集团) 股份有限公司 (以下简称特力集团)、深圳市特发黎明光电 (集团) 有限公司 (以下简称黎明集团); 深圳香蜜湖度假村有限公司 (以下简称香蜜湖)、深圳市特发小梅沙旅游中心 (以下简称小梅沙)、深圳高尔夫俱乐部有限公司 (以下简称深高)、深圳市特发地产有限公司 (以下简称特发地产)、深圳市特发物业管理有限公司 (以下简称特发物业)。

2.1.3 企业的主要文化特征

近年来, 特发集团围绕市场化这个中心, 以职业化为主题和价值取向, 以“打造职业经理人团队和职业化、专业化员工队伍”为目标, 提出了“敬业、专业、乐业”、“集众智慧, 凝聚力量”、“争做核

心员工，成就职业理想”等理念，总结、提炼了“全员职业化，成就美好生活”的核心价值观，培育了以市场化、职业化为核心的现代企业文化，形成了干事、创业、简单、高效、廉洁、和谐的企业文化氛围，推动了公司事业持续攀升。在公司经营发展中，集团还形成了一系列以职业化、市场化为核心的文化形态，如现代治理文化、制度管理文化、绩效考核文化、学习能力文化、廉政廉洁文化、安全生产文化等。近几年，公司分别获得广东省最佳诚信企业、深圳百强企业、市内审工作先进单位、深圳企业文化建设十佳单位等多项荣誉，《特发》月刊已连续6年获得深圳市“十佳”企业刊物的荣誉称号。集团系统各企业按照集团总体部署，根据自身实际，大力开展企业文化建设工作，成效显著。

2.2 企业高层管理人员情况

2.2.1 董事会成员基本情况

姓名	职务	性别	任期起始日期
张俊林	董事长、党委书记	男	2013年6月
谭运财	副董事长	男	2014年3月
张建民	董事、总经理、党委副书记	男	2013年6月
林婵波	董事、党委副书记、纪委书记、工会主席	男	2013年6月
胡国斌	董事	男	2013年6月
陈英姝	董事	女	2013年6月
余谦	董事	男	2013年6月
黄利梅	董事	女	2013年6月
栗淼	董事、财务总监	男	2013年6月

2.2.3 公司监事会人员基本情况

姓名	职务	性别	任期起始日期
杨培业	监事会主席	男	2013年7月
郑金平	监事	男	2013年6月

张贱廷	监事	男	2013 年 6 月
陶江华	监事	男	2013 年 6 月
张心亮	监事	男	2013 年 6 月

2.2.4 公司高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任期起始日期
张俊林	董事长、党委书记	男	2013 年 6 月
张建民	董事、总经理、党委副书记	男	2013 年 6 月
林婵波	董事、党委副书记、纪委书记、工会主席	男	2013 年 6 月
俞磊	副总经理	女	2013 年 6 月
李明俊	副总经理	女	2013 年 6 月
桂自强	副总经理	男	2014 年 2 月
张瑞理	副总经理	男	2014 年 2 月
栗淼	董事、财务总监	男	2013 年 6 月

2.3 企业员工情况

公司截止报告期末员工人数为 6290 人。具体情况见下表：

总人数		6290	
年龄	30 岁以下	2772	44.07%
	30-40 岁	1766	28.08%
	41-50 岁	1267	20.14%
	51 岁以上	485	7.71%
学历	本科及以上学历	969	15.41%
	专科	766	12.18%
	中专及以下	4555	72.42%

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主营业务介绍

公司主营业务为旅游、房地产、光通信、商贸服务等。

3.2 近两年主要财务数据摘要

单位：万元

项 目	2014年	2013年	本年比上年 增减
营业收入	473,302	395,466	19.68%
营业成本	315,526	265,983	18.63%
期间费用	58,153	52,967	9.79%
其中：销售费用	21,960	20,214	8.64%
管理费用	34,537	30,229	14.25%
财务费用	1,656	2,524	-34.39%
利润总额	89,584	70,161	27.68%
净利润	68,720	54,040	27.17%
其中：归属于母公司的净利润	58,623	45,514	28.80%
净资产收益率	19.69%	17.60%	上升2.09个百分点
成本费用利润率	22.17%	20.48%	上升1.69个百分点
成本费用占营业收入的比重	85.36%	86.61%	下降1.25个百分点
	2014年末	2013年末	本年末比上年末 增减
资产总额	994,911	884,985	12.42%
负债总额	521,754	464,512	12.32%
所有者权益	473,157	420,472	12.53%
其中：归属于母公司的所有者权益	319,536	275,834	15.84%
资产负债率	52.44%	52.49%	下降0.05个百分点

§ 4 董事会报告

4.1 主营业务分析

2014年特发集团实现营业收入47.33亿元，同比增长19.68%；实现利润总额8.96亿元，同比增长27.68%；实现归属于集团净利润5.86亿元，同比增长28.80%。

具体经营方面，一是集团各企业大力开展品牌战略营销，市场拓展再上新台阶。特发信息、黎明长龙、小梅沙、香蜜湖、特发物业等企业都积极拓展市场，实现销售收入的较大增长。资源性资产租赁统筹管理使租赁收入实现同比较大增长。地产业务顺利推进，销售、施工及新项目拓展有效展开。二是旅游开发取得新进展。在多方努力下，小梅沙片区法定图则（草案）编制完成并获同意进行公示，香蜜湖·深高片区的产业规划研究报告已通过专家评审和福田区政府审议。三是积极开展资本运作，实现双轮驱动。2014年4月，特力集团启动非公开发行工作，募集资金6.468亿元，引入珠宝产业基金，搭建特力集团市场化决策机制和管理架构，推动特力集团向珠宝市场运营服务商转型；2014年9月，特发信息借助资本市场启动重大资产重组，以发行股份及现金方式收购深圳东志公司及成都傅立叶公司100%股权，收购金额4.4亿元，同时实施核心骨干员工持股，推动特发信息向移动互联网产业转型升级。

4.2 各行业经营情况分析

公司主营业务为旅游、房地产、光通信、商贸服务等。各行业报告期经营情况如下：

旅游业务。实现营业收入44,511万元,同比减少405万元,下降0.90%;利润总额11,827万元,同比减少1,904万元,下降13.87%。

房地产业务。实现营业收入166,336万元,同比增加38,719万元,增长30.34%;利润总额70,766万元,同比增加24,133万元,增长51.75%。

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206,393万元,同比增加38,982万元,增长23.29%;利润总额10,683万元,同比增加2,510万元,增长30.71%。

商贸服务业务。汽车销售服务实现营业收入46,499万元,同比减少2,174万元,下降4.47%,剔除不可比较因素,营业收入同比较增加1,951万元,增长4.38%;利润总额1,003万元,同比减少450万元,下降30.97,剔除不可比较因素,利润总额同比较增加2,652万元。

4.3 资产、负债状况分析

1、资产、负债状况分析

报告期末,资产总额 99.49 亿元,比年初增加 10.99 亿元,增幅 12.42%;负债总额 52.17 亿元,比年初增加 5.72 亿元,增幅 12.32%。

2014 年末的资产负债率为 52.44%,比年初略有下降,处于比较合理水平;在偿债能力方面,流动比率 1.78,速动比率 1.26,长短期偿债能力较强。

在发展能力方面,总资产增长率 12.42%,资本积累率 15.84%,资产规模和股东权益增长速度较快,应对风险、持续发展能力较强。

总体来看,2014 年度公司经营业绩较好,盈利能力较强,资产负债率较低,财务状况良好,偿债能力较强,财务风险较小,具有较强的成长性。

2、报告期内以公允价值计量的资产

报告期内，华泰股票公允价值变动增加 14,169 万元，报告期末公允价值为 22,354 万元；ST 金路股票，报告期内公允价值变动增加 120 万元，报告期末公允价值为 4,376 万元。

4.4 核心竞争力分析

4.4.1 土地资源较为丰富

特发集团通过下属控股公司在市中心区拥有香蜜湖和深高片区土地 270 公顷，该土地资源的二次开发正在积极推进中。

小梅沙拥有 67 公顷旅游用地，同时还拥有 130 公顷小梅沙海域使用权。目前小梅沙正在积极推进土地资源二次开发。

4.4.2 旅游、通信、物业管理等产业具有较高的行业品牌地位

集团旅游产业是深圳地区旅游行业的先行者，香蜜湖、深高、小梅沙等曾经是深圳市的名片，至今仍享有较高的品牌知名度，特别是深高 2013 年被中国高尔夫球协会授予“中国高尔夫运动先行者”的荣誉称号。

集团是我国最早从事光通信产业的企业之一，1999 年 7 月重组 5 家企业成立发起深圳市特发信息股份有限公司，并于 2000 年 3 月股票发行上市，注册资本 27,100 万元，集团持股 46.85%。特发信息主要经营光纤、普通光缆、室内缆、电力缆及泰科电力通信相关服务等，纤缆产能分别约为 1,000 万芯公里，名列行业前 10 位。

集团全资的特发物业成立于 1993 年 5 月，注册资本 1,000 万元，主营物业管理服务，具备国家一级资质和质量、环境、职业健康安全

管理体系认证。公司长期为华为等高新技术园区提供物管服务，物业类型涉及办公、研发、生产、产品展示、国际会议中心等。被评为“2014年中国物业服务百强企业”和“2014年中国物业服务百强企业成长性TOP10”。

4.4.3 光通信产业技术创新能力较强

特发信息技术中心获得“国家级企业技术中心”认定；特发信息光缆事业部检测中心实验室顺利通过国家认可委员会(CNAS)评审；经工信部评审遴选和培训考核，特发信息列入国家首批 502 家“工业化、信息化”融合贯标试点单位（广东省共 5 家）。截止 2014 年底，特发信息累计获得专利 109 项，其中发明专利 9 项；2014 年全年获得专利 28 项，其中发明专利 2 项，专利产品成为特发信息开拓市场的主力产品。

集团控股黎明集团下属的深圳黎明镓清图像技术有限公司是一家从事 X 光人体安全检测的高科技企业，技术处于行业领先，参与制定多项国家标准并获得多项专利；下属长龙公司从事铁路移动信号解决方案行业，其产品在国内市场具有较高知名度，技术处于领先水平。

4.4.4 控股两家上市公司

集团控股特发信息、特力两家上市公司，其中持有特发信息 126967646 股，持股比例为 46.85 %；持有特力 151870560 股，持股比例为 66.22%。资本运作平台资源较为优越。

4.5 投资状况分析

4.5.1 重点投资项目

特发和平里项目 2011 年底开工建设，建筑面积 44.6 万 m²，总投资 30.2 亿元，报告期投资 6.58 亿元。2013 年 6 月 2 日一期项目开盘销售，截至 2014 年底，一期住宅基本售罄。

4.5.2 非金融类公司委托理财及衍生品投资情况

报告期内，公司共购买保本型理财产品 99 笔，累计金额 37.76 亿元，期限从 13 天到 1 年，取得理财收益 3,344.52 万元，平均年化收益率 4.81%。截至本报告期末，理财产品共 8 笔，合计金额 6.78 亿元。

4.5.3、报告期内募集资金使用情况

本公司之子公司特发信息 2013 年非公开发行 A 股股票，实际募集资金净额为人民币 12,330 万元。公司计划投资两个项目：一是增资光纤公司并投建光纤扩产项目，使用募集资金 6,120 万元，二是重庆特种光缆项目，使用募集资金 6,210 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，公司已累计使用募集资金 12,330 万元，募集资金专户期末资金余额为 8.25 万元，为孳生的利息收入。

4.5.4 主要子公司分析

特发信息，主营光通信设备生产销售业务，截至 2014 年底，公司注册资本 25000 万元，特发集团持股比例为 46.85%。经过 20 年扎实的产业发展和品牌经营，公司形成了以光纤光缆产业链为龙头，FTTX 产业链、光通讯设备产业链为两翼的光通信主业格局。在立足工业产品的产业化经营、做大做强主导产业的同时，公司计划积极拓

展移动互联网的基础网络建设、技术集成、平台增值服务领域，向新一代通讯信息技术全方案服务商转型。2014 年实现营业收入 191,325 万元，同比增长 21.71%；利润总额 8,585 万元，同比增长 19.31%。

特力集团，目前主营汽车销售及服务、珠宝产业园开发与管理，截至 2014 年底，公司注册资本 22028 万元，特发集团持股比例为 66.22%。公司决定抓住水贝珠宝产业聚集区升级改造的历史机遇，以水贝片区自有物业及其聚集的珠宝商客户资源为基础，向珠宝市场运营服务商转型，最终形成珠宝市场运营、电子商务、金融服务三大业务版块互动格局。2014 年实现营业收入 46,499 万元，同比减少 2,174 万元，下降 4.47%，剔除不可比较因素，营业收入同比较增加 1,951 万元，增长 4.38%；利润总额 1,003 万元，同比减少 450 万元，下降 30.97%，剔除不可比较因素，利润总额同比较增加 2,652 万元。

小梅沙，下属三大经营实体：小梅沙海洋世界、小梅沙大酒店和小梅沙度假村。已形成集旅游、度假、休闲、健身、会议、餐饮等功能于一体的综合性旅游度假区。截至 2014 年底，公司注册资本 1922 万元，特发集团持股比例为 100%。2014 年实现营业收入 14,223 万元，同比增加 398 万元，增长 2.88%；利润总额 1,255 万元，同比减少 184 万元，下降 12.79%。

特发地产，主营房地产开发、工程监理等业务。截至 2014 年底，公司注册资本 1000 万元，特发集团持股比例为 100%。伴随着特区的成长，特发地产开发建设了特发小区、嘉隆星苑、泊林花园、岳阳鹏瑞珑庭、特发和平里花园等房地产项目，布局深圳，探索省外，打造了“精品建筑、绿色生态”的特发品牌。2014 年实现营业收入 134,025 万元，同比增长 42.73%；利润总额 46,238 万元，同比增长 55.72%。

4.6 公司未来发展分析

4.6.1 面临的基本形势

1、宏观经济继续下行，但新增长点有望更多地出现

经济结构性矛盾的调整尚未结束，经济增速将进一步下滑，预计 2015 年全年 GDP 增速降至 7%左右，房地产、传统工业等增速将进一步下降；另一方面，经济改革与结构调整步伐加快，国企改革、市场化改革、“一带一路”建设、新兴产业发展、消费升级及新型城镇化建设等将会带来新的发展机遇，预计旅游行业将会延续 2014 年的增势，光通信行业增速在 10%以上，房地产小幅下降，行业继续分化，洗牌加剧。

2、行业市场竞争激烈，集团产业发展面临挑战

房地产泡沫风险加大，项目开发风险控制需要加强；旅游市场规模化发展和同质化竞争加剧，集团旅游业务竞争压力加大；光通信龙头企业已基本完成全产业链构建，集团光通信产业需要寻求发展的突破口。

4.6.2 公司发展战略

依托现有优质资源，着力提升城市片区开发、运营和配套服务，打造具有特发品牌的中央活力区，成为未来城市生活体验的平台运营商。

具体为：集团利用上市公司，打造智能城市解决方案供应平台和珠宝交易服务平台；利用现有“一湖一海一球”的优质土地资源，建设集合高端商务、休闲体验、创意文化和时尚运动等城市功能的生态型中央活力区，实现集团产业和商业模式转型，成为未来城市生活体验的平台运营商。

4.6.3 2015 年主要工作目标

2015 年是集团改革创新、转型发展的关键一年，改革和转型是特发集团经营工作的基本指针。集团将继续努力从三个方面推进企业转型，即体制机制转型、产业转型与商业模式转型。促进集团向新兴产业和高附加值产业链扩展延伸，企业体制机制向混合所有制和市场化机制转型，创新商业模式，打造特色竞争优势。

4.6.4 2015 年主要工作措施

1、完善营销策略，加大推广力度，扩大销售规模

特发地产集中力量做好和平里二期销售工作，同时做好和平里一期、岳阳鹏瑞陇庭的销售收尾工作；特发物业继续开展品牌营销，争取更多的高端物管客户，拓宽业务范围和盈利空间。

小梅沙深入开展网络营销、重点客户直销，扩大客流量；香蜜湖继续挖掘资源潜力，优化租赁措施和客户结构，提高租赁收益。

特发信息做好重点客户管理与服务，积极拓展市场，扩大销售份额，加强特发信息港等产业园区的管理运营。特力积极调整经营策略，增加物业租赁与管理等综合营业收入。黎明公司努力取得人体安检设备销售的突破；抓住我国高铁建设的机遇，扩大长龙铁路通信产品销售规模。

继续加强资源性资产管理工作，做好零散物业的清理盘活，充分发挥资源性资产的价值。

2、深入推进资源规划开发，启动旅游项目前期开发

加快推进小梅沙土地处置方案的拟定和审批，聘请专业机构研究小梅沙片区开发定位；力争完成香蜜湖—深高片区产业发展与城市规划政府审批，同时努力推进片区用地功能改变和办理土地出让手续。全力以赴，攻坚克难，推进旅游项目的规划开发。

3、加快在建项目开发和新项目拓展，实现地产业务可持续发展

加快推进和平里二期工程建设工作，完成整体工程竣工验收和交付使用。全力推进信息港二期和特力水贝珠宝广场一期建设进程，确保 2015 年底前竣工验收并交付使用。

积极拓展新的地产项目，推进城市更新项目，挖掘系统内外资源和现有物业资源，开展项目储备。

4、加强研发体系建设，加快技术创新，促进光通信企业向研发驱动转型

以特发信息国家级企业技术中心为基本平台，打造高水平技术研发体系，提升研发能力；建立和完善集团各企业创新激励机制，凝聚专家团队，壮大人才队伍，形成研发主力；深入开展与高校、科研院所及先进企业的战略联盟与合作研发，聚众智慧，合力攻关；制定技术研发五年规划，科学规划技术研发路线，让技术研发成为推动企业转型升级的重要力量。

5、系统推进体制机制改革和管理创新，健康机体提升活力

一是积极推进企业体制改革。根据市国资委的部署，研究策划系统内企业体制改革方案，通过混合所有制、合作联盟等方式，系统推进企业体制改革。二是深化人才选用机制改革。加强中高端人才的市场化选聘，激活内部人才，加强后备人才培养，促进各类战略核心后备人才的成长，强化晋升、选聘与后备人才培养工作的相互联系和系统化管理，营造人才队伍健康成长的制度环境。三是进一步完善管理流程。开展对标学习，深入分析与标杆企业之间的差距，有针对性的实施创新措施，消除管理短板。深入开展管理模块与流程的梳理完善，提高管理流程的系统性、科学性和规范性。

4.6.6 面临的主要风险

1、宏观经济下行风险。国家的宏观经济走势仍存下行风险，政府财政政策、货币政策和国企改革及金融政策也存在变数，企业需及时关注市场和政策风向，适时作出研判、形成对策。

2、产业转型风险。目前，集团正处于产业升级转型期，同时要面对现有市场竞争加剧的风险，需要集团对未来市场发展、产业空间有较为科学的研判，打造全新的商业模式，应对市场环境变化。

3、战略性资源开发利用风险。集团土地资源的规划开发仍受到政策和历史遗留问题的制约，需要克服困难，保障土地资源的顺利开发。

4.7 财务报告说明

2014 年度财务报告已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

4.7.1 重要会计政策变更

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行。

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述新颁布或修订的企业会计准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司 的影响说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关 财务报表项目的 影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第 2 号— 长期股权投资 (2014 年修订)》	执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资(2014 年修订)》之前,本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资,作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资(2014 年修订)》后,本公司将对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	可供出售金融资产	24,375,174.51
		长期股权投资	-24,375,174.51
《企业会计准则第 9 号— 职工薪酬》 (2014 年修订)》	公司子公司特力集团执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬(2014 年修订)》之前,对公司离退休人员离职后福利,本公司于实际发生时计入当期损益。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	递延所得税资产	-4,843,366.03
		应付职工薪酬	-4,159,378.15
		长期应付职工薪酬	10,297,200.34
		管理费用	-1,223,539.39
		财务费用	580,455.60
《企业会计准则第 30 号— 财务报表列报 (2014 年修订)》	执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报(2014 年修订)》,对原计入其它非流动负债的递延收益部分予以调整,作为递延收益项目列报。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	递延收益	10,820,928.60
		其他非流动负债	-10,820,928.60
		资本公积	-194,027,855.01
		其它综合收益	194,027,855.01
		归属于母公司所有者 权益	7,490,198.38
		少数股东权益	-8,937,903.49

4.7.2 重要会计估计变更

本期未发生重要会计估计变更。

§ 5 年度重大事项

5.1 公司章程、注册资本变动情况

报告期内，公司股东中国信达资产管理股份有限公司将其持有本公司 1.8018%的股权全部转让给深圳市投资控股有限公司，中国信达资产管理股份有限公司不再为本公司股东，深圳市投资控股有限公司对本公司的持股比例由原来的 17.69%增加到 19.492%，因此，对《公司章程》做出相应修订。

公司注册资本未发生变动。

5.2 企业高层管理人员变动情况

报告期内，企业高层管理人员未发生变动。

5.3 企业合并、分立解散等重大事项变化

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。

5.4 企业重大投资行为、重大融资行为、重大或有事项等

5.4.1 企业重大投资行为

报告期内，累计完成投资额 91,177 万元，其中固定资产投资完成投资额 20,107 万元，股权投资项目完成投资额 5,296 万元，其他

投资额 65,774 万元。

5.4.2 企业重大融资行为

1、报告期内，公司与建设银行股份有限公司深圳市分行就龙华和平里项目于 2014 年 8 月签署了《固定资产借款合同》，合同金额为 9 亿元，贷款利率为基准贷款利率上浮 5%，期限 3 年。2014 年度借款 2 亿元。

2、报告期内，于 2014 年 2 月 12 日取得银行间交易商协会发行中期票据的《接受注册通知书》，注册额度为 6 亿元，期限为 5 年。2014 年 3 月 26 日，发行首期中期票据 1 亿元，起息日 2014 年 3 月 26 日，发行年利率 7.5%。

5.5 企业发生重大亏损或重大损失情况

报告期内，公司未发生重大亏损或重大损失情况。

5.6 企业聘任、解聘会计师事务所情况

公司于 2015 年 2 月 3 日召开第三届董事会 2015 年第一次临时会议审议通过决议，聘请中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所为我司进行 2014 年度财务报表审计，该事务所已连续两年（即 2013 年、2014 年）为我司进行报表审计。

5.7 其他重大事项

报告期内，公司无其他重大事项发生。

§ 6 公司治理

6.1 公司治理基本情况

6.1.1 加强制度建设，强化公司治理

1、修订完善公司治理制度，优化决策机制。随着公司股权结构的变化，公司对章程进行了修订，对股东单位、持股比例、董监事推荐名额等进行了相应的调整变更，以适应公司股东所持股权比例的调整。按照新的公司章程新制订了股东会议事规则和总经理办公会议事规则；修订了董事会议事规则、监事会议事规则、总经理议事规则及四个专门委员会会议事规则共七项议事规则，进一步完善公司法人治理基本制度，加强顶层设计，促进公司规范运作。

2、加强所属企业顶层设计，完善法人治理体系。在加强集团公司层面治理的同时，集团还着力加强系统企业的公司治理，系统梳理和修订完善了各企业公司章程、董事会、董事会各专业委员会、监事会及经营班子议事规则，重点完成了地产公司董事会建设。公司制定了一系列监督管理制度，基本形成了决策、运营与监督相互制衡、协调运作的各层级制度体系及公司治理机制。

3、修订完善经营管理制度，提升管控效力。集团经营管理层不断提升内部管理水平，从投资决策、绩效考核、干部任免、审计监督等方面制订和修订了一系列的管理制度。2014年集团总部共制订和修订各类规章制度28项。同时还着重推进集团所属企业中的6家全资控股企业修订完善各项管理制度，6家企业新制定和修订规章制度及流程157项。建立以制度为依据、依法治企的管理模式。

6.1.2 加强组织建设，保障规范运行

1、严格层级管理，规范公司运行。公司以法律、法规为指导，严格按照公司章程规定，不断提高治理水平。根据股东单位人员变更，及时沟通，完成董事变更程序，保障公司董事会的有效运行。公司董事会作为决策机构，对项目投资、融资、资产处置、重要人事调整、机构设置以及经营管理的重大事项进行决策。经营班子作为执行机构，积极组织实施董事会各项决议，并在授权范围内认真履职。公司治理结构层级清晰，权责明确，运转规范高效。

2、强化监督力量，构建大监督体系。2014年，集团积极探索多层次、全方位监督手段，强化监督制衡力。建立了企业监事会主席、财务总监管理制度，配齐监事会主席和全面实施财务总监轮换。推进监事会、纪委、财务总监、审计等监督资源的整合运作，明确各监督主体的职责权限，强化监督协同功能及合力。初步建立了大监督格局，实现监督与权力的对称分布。

3、加强班子建设，激发企业活力。2014年，集团以提升企业经营能力为导向，优化调整了部分企业班子成员，强化企业领导班子的合力。同时，集团着力构建全方位的绩效考核体系，相继颁布了一系列的集团高管及企业领导人员的考核任用办法、薪酬管理办法等制度，实现了从集团领导到基层员工的全覆盖评价、全方位考核，进一步强化了人才评价机制和薪酬绩效制度的市场化导向，激发企业活力。

6.1.3 提升运作效能，科学高效决策

1、严格程序，认真履职。公司董事、监事认真履行职责，通过出席会议、实地考察、调阅资料、与企业沟通等多种形式，收集议案信息，认真审议各项议案，自觉参与各项重大事件的决策。公司经营班子严格按照规定程序和要求，将重大决策事项提交公司董事审议。公司在董事会议题确定、通知义务、讨论方式、决议程序和决定内容等

方面严格按照公司章程和议事规则规定的规则进行，对董事会的审议决策事项，提前向董事提供充分资料，保障董事履职。

2、科学决策、贯彻落实。公司充分发挥各股东单位董事和公司内部董事的组合优势，继续坚持良好的议事机制，促进公司治理水平的提升。2014 年，公司共召开现场股东会和临时股东会 7 次，审议通过 12 项议案；召开现场董事会和临时董事会会议 22 次，审议通过 36 项议案。对于股东会和董事会的各项决议，经营班子采取积极措施，认真贯彻落实，确保各项决议得到执行。这些重大事项的决策和执行，促进了公司的经营发展和转型升级，维护了全体股东的合法权益。

3、借助专业力量，提高决策质量。董事会下设的战略与预算委员会、薪酬与业绩考核委员会、提名委员会和审计与风险管理委员会，按照公司章程和各专门委员会议事规则的要求，按规定程序召开会议，审议有关事项。2014 年，以现场方式召开 5 次专门委员会会议，审议 12 项议案。各专业委员会委员认真履行职责，积极开展各专业工作，充分发挥各自专长，为公司重大决策提供有益意见，确保公司董事会决策的客观性和科学性，使董事会运行更加专业、高效。

6.2 股东会会议召开情况

6.2.1 股东会现场会议情况

2014 年 6 月 25 日以现场方式召开了股东会 2014 年第一次会议，会议审议并通过了《关于公司 2013 年度董事会工作报告的议案》；《关于公司 2013 年监事会工作报告的议案》；《关于公司 2013 年度财务决算报告的议案》；《关于公司 2013 年度审计报告的议案》；《关于公司 2013 年度利润分配方案的议案》等五项议案，并形成决议。

6.2.2 股东会临时会议情况

2014 年度，公司共召开 6 次股东会临时会议，审议 7 项议案并形成决议。

1、2014 年 2 月 20 日以通讯方式召开了股东会 2014 年第一次临时会议，会议审议并通过了《关于公司章程修订的议案》。

2、2014 年 3 月 14 日以通讯方式召开了股东会 2014 年第二次临时会议，会议审议并通过了《关于调整公司董事会部分董事的议案》。

3、2014 年 3 月 28 日以通讯方式召开了股东会 2014 年第三次临时会议，会议审议并通过了《关于议事规则修订的议案》和《关于公司 2014 年度预算报告的议案》。

4、2014 年 4 月 24 日以通讯方式召开了股东会 2014 年第四次临时会议，会议审议并通过了《关于出资设立深圳特发稀有资源商品交易中心项目的议案》。

5、2014 年 4 月 29 日以通讯方式召开了股东会 2014 年第五次临时会议，会议审议并通过了《关于特力集团申请短期借款的议案》。

6、2014 年 4 月 30 日以通讯方式召开了股东会 2014 年第六次临时会议，会议审议并通过了《关于深圳市特力集团股份有限公司非公开发行股票的议案》。

6.3 专门委员会的重要意见和建议

6.3.1 战略与预算委员会

2014 年 12 月 10 日，董事会战略与预算委员会召开 2014 年第二次会议，审议了关于特发集团 2015 年度经营预算报告，会议研究认为，特发集团 2015 年度经营预算总体符合“十二五”战略规划要求，主要业绩指标营业收入、利润总额同比有较大增长，费用支出得到有

效控制。会议认为在业务发展的同时要加强薪酬的基础管理工作；要根据集团战略和可持续发展的需要，采取更积极的投资方案。会议经审议，原则同意特发集团 2015 年度经营预算报告，并同意将该议案提交公司董事会审议。

6.3.3 提名委员会

2014 年 1 月 6 日，公司董事会提名委员会召开会议，审议了《特发集团副总经理任期考评工作方案》和《特发集团系统内部公开选聘一名副总经理的工作方案》。会议认为，副总任期考评和内部竞聘方案程序设计规范、方案公平合理，同意上述两个方案，责成公司人力资源部积极按照方案组织实施。

6.3.4 审计与风险管理委员会

2014 年 5 月 29 日，公司董事会审计与风险管理委员会召开会议，审议了《特发集团内部审计管理办法》、《特发集团内部审计工作程序》、《特发集团 2014 年度内部审计工作计划》、《特发集团内部控制评价管理暂行办法》、《特发集团 2013 年度内部控制评价报告》、《特发集团 2013 年度内部控制审计报告》、《特发集团 2013 年度全面风险管理报告》等 7 项制度和报告。会议充分肯定公司的审计及在风险管理和内部控制方面所做的工作，建议继续按照以实现集团总体发展战略为目标的风险内控体系工作思路，结合自身管理的实际情况，加强重大风险和内控缺陷跟踪管控机制，不断提高企业经营管理水平和风控管控能力。

6.4 监事会监督意见

2014 年度特发集团监事会共召开两次监事会会议，共审议通过了 6 项议案，2014 年度特发集团监事会对报告期内的监督无异议。

§ 7 内部控制管理情况

7.1 风控体系建立健全情况

7.1.1 进一步优化公司治理结构，提升经营管理水平

2014 年，公司按现代企业管理的要求，着力提升企业基础管理、规范管理和精益管理的水平，修订完善了集团董事会、董事会各专业委员会、监事会及经营班子议事规则。并建立了企业监事会主席、财务总监制度，配齐监事会主席和全面实施财务总监轮换，初步建立了大监督格局。

7.1.2 持续开展年度风险评估与诊断，完善风险评估机制

按照风险管理与内控要求，围绕内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五要素，对公司层面以及业务流程进行梳理，完成了风险控制矩阵更新、内控设计及执行有效性测试，编制集团风控自评价报告，并根据重大风险评估标准，开展风险评估，提出管控措施，结合日常重点工作，加大对重大风险的跟踪及管控力度。

7.1.3 强化风控制度体系建设，完善业务流程

公司根据集团加强制度建设的总体部署，由集团办公室牵头开展此项工作，将制度化建设上升到公司治理、顶层设计的高度狠抓落实。根据经营管理的实际需求，先后修（制）订了《企业领导人年度考评办法》、《企业监事会主席管理办法》、《集团战略管理制度》、《后备人才管理办法》、《文化建设管理办法》等 28 项规章制度。推行模块化、精细化管理，对公司内部管理主要业务流程进行梳理，明确各层级间的授权审批流程。

7.1.4 继续推进下属企业开展风控体系建设工作

根据集团风控工作规划及年度计划要求，推动系统企业持续开展风险管理与内控体系建设，完善及优化内控体系，不断提升企业风险管控水平。

7.2 内部控制有效性评价

报告期内，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，已经建立了一套较为合理、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，各项内部控制制度已得到了有效执行，达到了公司内部控制目标，不存在重大缺陷，截至 2014 年 12 月 31 日，公司内部控制设计与运行有效。公司内部控制体系与相关制度能够适应公司管理的要求和业务发展的需要，合理控制了各种风险，促进了公司整体业务的发展和目标的达成，保证了公司、债权人和股东的利益。

7.3 风险管理情况

公司按照以实现总体发展战略为目标的全面风险管理体系工作思路，以风险管理为导向，以内部控制为支撑，持续推进风险管理体系建设及风险评估工作。

公司董事会通过审计与风险管理委员会来承担对风险管理与内控工作的组织、领导、监督职责。审计监督部负责风险管理与内控的具体组织实施工作，负责指导各部门开展风险评估及内控自评价工作。

2014 年初，结合公司经营目标、行业风险等情况，从战略风险、财务风险、市场风险、运营风险及法律风险五类风险出发，对公司面临的风险进行评估，梳理出公司报重大风险，确定了风险管控方向及风险管理工作重点。并制定了适当的风险应对策略及风险管控措施，

推进了公司对风险的有效控制。

§ 8 社会责任

8.1 诚信经营，依法纳税

特发集团坚持以法律为准绳，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，2014 年未发生违法违规经营行为。在企业经营发展取得可喜成绩的同时，特发集团积极配合税务机关做好各项税务工作，履行纳税义务，做到依法诚信纳税。2014 年，特发集团共缴纳税额 3.77 亿元，获评罗湖区地税授予的“纳税大户”称号，为增加国家财政积累和服务地方经济建设作出了应有的贡献。

8.2 规范管理，保障权益

特发集团严格按照《公司法》及公司章程有关规定开展企业经营活动，不断优化、完善治理结构，充分保障股东、投资者及相关方权益。贯彻“全员职业化，成就美好生活”的企业核心价值观，营造良好的干事创业环境，推动企业快速健康发展。严格按劳动法与全体员工签订《劳动合同》，依法保护员工合法权益。集团公司与工会签订《集体合同》，促进了平等协商和集体劳动合同制度的贯彻落实。始终坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，狠抓安全生产工作，2014 年未发生重大安全事故，确保公司财产和员工生命安全。

8.3 注重环保，节能减排

特发集团根据《深圳市公共机构节能“十二五”规划》、《三年行动方案》及《深圳市公共建筑节能改造重点城市建设工作方案》的要求，确定特发物业发展中心大厦节能改造工程项目。改造后，照明系统电能耗由改造前的 48.05 万 kWh/年降至改造后的 18.2 万 kWh/年；空调系统电能耗由改造前的 299.89 万 kWh/年降至改造后的 227.03 万 kWh/年，折合节能改造面积 42411 平方米，实现整体节电 13.9%。目前该改造项目已完成备案、核查验收、能效测评、政策补贴申报等工作。

8.4 关爱员工，构建和谐企业

特发集团积极开展企业文化建设，始终把关心关爱员工作为重要工作来抓，全年组织开展多次慰问关爱活动：春节期间慰问 21 名特困员工；7 月份为集团系统 9 名困难职工子女申报助学金；对生活困难或患重大疾病员工进行慰问，并送去慰问品；开展“市属国企手挽手，关爱帮扶心连心”第九届帮扶困难职工捐助活动，共计捐款 165927 元。此外，集团工委会还积极响应上级工会的号召，为广东扶贫活动捐款 11282 元。

8.5 热心公益慈善，承担企业责任

1、以党的群众路线教育实践活动为契机，开展系列党员志愿服务活动。特发集团党委下属特力集团党委物业党总支开展了以“弘扬志愿精神、践行群众路线”为主题的党员志愿服务月活动，组织党员志愿者在其管理小区为业主和住户提供免费医疗诊治理疗按摩、电器维修、

消防知识讲座等为民服务项目，以服务群众的实际行动庆祝党的生日。超过 30 名党员志愿者参与到志愿服务月活动中，充分展现了特发党员的良好精神风貌，受到广泛好评。

2、开展“仁爱护苗、走心之路”汕尾爱心助学活动。深圳仁孚特力公司和罗湖区东晓街道办联合组织“仁爱护苗、走心之路”汕尾爱心助学自驾活动，深入汕尾市陆河县上护镇护南小学进行慰问帮扶，为孩子们更换座椅，并组织爱心车主开展了自愿捐款和现场捐赠。

3、开展特殊群体关爱活动。小梅沙与深圳都市报联合举办“世界上另一种蓝”公益活动，为来自青海的藏族小孩提供一个认识深圳、游览深圳的机会，助推深圳精神文明建设，让异乡孩子们感受深圳风土人情。与深圳广电集团《阳光梦想派》之“星星知我心”栏目联合举办海豚伴游活动，携手社会各界公益人士与孤独症儿童一起与海豚亲密接触，为孤独症孩子提供免费的海豚伴游机会，与白鲸互动的免费体验，分享公益理念，传递社会爱心。

4、积极参与对口扶贫项目。特发小梅沙旅游中心响应盐田区城改办、妇联的号召，积极参与对口帮扶东源县上篮村的扶贫项目，捐助金额 98000 元。

5、积极参加社会维稳工作。重大节假日期间，集团民兵团积极组织配合罗湖区及深圳市做好安保备勤工作，次均出勤 10 人，为社会稳定做出了积极贡献。

§ 9 财务报告

9.1 财务决算报表审计意见结论

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计了公司的财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表，2014 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“勤信深审字[2015]第 1115 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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

9.2 财务指标表

合并资产负债表

2014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
流动资产：		
货币资金	2,077,975,471.20	1,303,800,490.21
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	76,166.98	-
衍生金融资产		
应收票据	55,865,635.06	93,403,696.19
应收账款	865,721,941.31	714,907,147.11
预付款项	73,357,016.51	64,829,783.48
应收保费		
应收分保账款		
应收分保准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	490,680,643.00	502,976,593.76
买入返售金融资产		
存货	1,790,241,413.42	1,862,040,767.76
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	770,756,169.17	480,035,875.10
流动资产合计	6,124,674,456.65	5,021,994,353.61
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	291,675,115.61	332,599,352.48
持有至到期投资	109,310.00	109,310.00
长期应收款	425,924.95	425,924.95
长期股权投资	667,375,288.18	705,860,088.83
投资性房地产	618,390,527.83	606,857,684.80
固定资产	1,714,317,434.66	1,714,930,358.64
在建工程	219,743,370.85	183,411,416.55
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	205,619,246.57	159,628,744.95
开发支出		
商誉	32,241,548.43	32,241,548.43
长期待摊费用	41,262,768.84	29,207,275.34
递延所得税资产	33,274,009.38	36,240,399.41
其他非流动资产	-	26,339,112.00
非流动资产合计	3,824,434,545.30	3,827,851,216.38
资产总计	9,949,109,001.95	8,849,845,569.99

合并资产负债表（续）

2014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
流动负债：		
短期借款	55,800,000.00	106,027,530.93
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	357,505,899.06	233,228,397.55
应付账款	907,863,017.33	880,597,347.15
预收款项	752,702,093.47	862,320,755.59
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	158,187,499.19	132,661,454.94
应交税费	454,179,725.44	249,766,466.80
应付利息	231,261.55	307,507.65
应付股利	96,937,525.54	51,046,884.99
其他应付款	495,309,866.85	455,774,965.21
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	156,644,476.20	40,513,988.30
其他流动负债	200,365.00	696,111.52
流动负债合计	3,435,561,729.63	3,012,941,410.63
非流动负债：		
长期借款	995,443,426.21	943,562,795.27
应付债券	105,854,166.65	-
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	557,026,161.90	562,141,303.15
长期应付职工薪酬	9,953,557.75	10,297,200.34
专项应付款	-	3,000,000.00
预计负债	5,000,000.00	5,000,000.00
递延收益	14,030,941.50	10,820,928.60
递延所得税负债	62,100,557.92	67,535,443.21
其他非流动负债	32,570,237.55	29,823,013.37
非流动负债合计	1,781,979,049.48	1,632,180,683.94
负债合计	5,217,540,779.11	4,645,122,094.57
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本	1,582,820,000.00	1,582,820,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	28,072,273.53	27,979,493.43
减：库存股		
其他综合收益	179,714,564.47	194,795,588.27
专项储备		
盈余公积	74,509,714.83	29,767,830.52
一般风险准备		
未分配利润	1,330,242,960.00	922,978,181.15
归属于母公司所有者权益合计	3,195,359,512.83	2,758,341,093.37
少数股东权益	1,536,208,710.01	1,446,382,382.05
所有者权益合计	4,731,568,222.84	4,204,723,475.42
负债和所有者权益总计	9,949,109,001.95	8,849,845,569.99

合并利润表

2014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
一、营业总收入	4,733,024,427.99	3,954,661,950.56
其中：营业收入	4,733,024,427.99	3,954,661,950.56
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,066,496,170.76	3,446,892,025.11
其中：营业成本	3,155,256,402.51	2,659,828,485.76
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		
营业税金及附加	303,485,002.32	235,660,745.55
销售费用	219,602,492.57	202,141,949.61
管理费用	345,370,566.41	302,293,124.24
财务费用	16,557,506.08	25,243,617.99
资产减值损失	26,224,200.87	21,724,101.96
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	54,575.94	-
投资收益（损失以“-”号填列）	220,812,605.88	91,977,802.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,724,201.52	17,860,094.19
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	887,395,439.05	599,747,728.16
加：营业外收入	13,912,894.22	112,314,273.62
其中：非流动资产处置利得	1,139,427.43	100,411,261.40
减：营业外支出	5,473,228.46	10,451,121.75
其中：非流动资产处置损失	1,486,694.73	1,180,771.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	895,835,104.81	701,610,880.03
减：所得税费用	208,632,221.79	161,209,218.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	687,202,883.02	540,401,661.85
归属于母公司所有者的净利润	586,232,316.10	455,139,895.49
少数股东损益	100,970,566.92	85,261,766.36
六、其他综合收益的税后净额	-15,363,399.49	-5,218,938.37
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-15,081,023.80	-5,143,215.98
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
其中：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	-15,081,023.80	-5,143,215.98
其中：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	-15,034,044.48	-5,453,003.07
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	-46,979.32	309,787.09
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-282,375.69	-75,722.39
七、综合收益总额	671,839,483.53	535,182,723.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	571,151,292.30	449,996,679.51
归属于少数股东的综合收益总额	100,688,191.23	85,186,043.97
八、每股收益：		
基本每股收益		
稀释每股收益		

合并现金流量表

2014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
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	4,567,319,050.40	4,720,783,218.56
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	13,249,606.94	10,300,637.51
收到其他与经营活动有关的现金	170,275,641.61	221,346,432.61
经营活动现金流入小计	4,750,844,298.95	4,952,430,288.68
购买商品、接收劳务支付的现金	2,442,051,052.84	2,447,454,589.53
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	517,351,758.80	445,836,340.34
支付的各项税费	376,802,080.26	396,958,748.04
支付其他与经营活动有关的现金	383,980,129.55	626,317,891.17
经营活动现金流出小计	3,720,185,021.45	3,916,567,569.08
经营活动产生的现金流量净额	1,030,659,277.50	1,035,862,719.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	193,248,598.94	101,959,884.92
取得投资收益收到的现金	26,953,198.10	6,018,880.47
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	1,633,092.42	153,932,948.64
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	23,869,193.36
收到其他与投资活动有关的现金	2,967,184,559.11	
投资活动现金流入小计	3,189,019,448.57	285,780,907.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	253,516,971.88	197,091,182.39
投资支付的现金	65,800,000.00	
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		8,673,003.25
支付其他与投资活动有关的现金	3,144,978,698.42	476,000,000.42
投资活动现金流出小计	3,464,295,670.30	681,764,186.06
投资活动产生的现金流量净额	-275,276,221.73	-395,983,278.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	31,754,365.00	121,206,152.95
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	28,216,865.00	123,300,000.00
取得借款所收到的现金	791,633,423.07	989,829,413.59
发行债券收到的现金	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	24,390,111.81	629,220,367.39
筹资活动现金流入小计	847,777,899.88	1,740,255,933.93
偿还债务所支付的现金	578,868,312.48	1,482,289,926.68
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	157,801,345.34	86,642,973.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,655,000.00	6,172,338.55
支付其他与筹资活动有关的现金	89,859,424.26	403,719,125.14
筹资活动现金流出小计	826,529,082.08	1,972,652,025.13
筹资活动产生的现金流量净额	21,248,817.80	-232,396,091.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-140,449.07	-19,819.49
五、现金及现金等价物净增加额	776,491,424.50	407,463,530.24
加：期初现金及现金等价物余额	1,283,467,289.12	876,003,758.88
六、期末现金及现金等价物余额	2,059,958,713.62	1,283,467,289.12



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									
	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	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		
一、上年期末余额	1,582,820,000.00	222,007,348.44	-	173,841.65	-	29,767,830.52	-	916,081,874.37	1,455,320,285.54	4,206,171,180.52
加：会计政策变更	-	-194,027,855.01	-	194,621,746.62	-	-	-	6,896,306.78	-8,937,903.49	-1,447,705.10
前期差错更正										-
同一控制下企业合并										-
其他										-
二、本年期初余额	1,582,820,000.00	27,979,493.43		194,795,588.27		29,767,830.52		922,978,181.15	1,446,382,382.05	4,204,723,475.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	92,780.10	-	-15,081,023.80	-	44,741,884.31	-	407,264,778.85	89,826,327.96	526,844,747.42
（一）综合收益总额				-15,081,023.80				586,232,316.10	100,688,191.23	671,839,483.53
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	42,287,965.50	42,287,965.50
1. 股东投入的普通股									42,287,965.50	42,287,965.50
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	-	-	-	-	-	44,741,884.31	-	-178,967,537.25	-53,149,828.77	-187,375,481.71
1. 提取盈余公积						44,741,884.31		-44,741,884.31		-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配								-134,225,652.94	-53,149,828.77	-187,375,481.71
4. 其他										-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本										-
2. 盈余公积转增资本										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他		92,780.10								
四、本期末余额	1,582,820,000.00	28,072,273.53	-	179,714,564.47	-	74,509,714.83	-	1,330,242,960.00	1,536,208,710.01	4,731,568,222.84



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	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		
一、上年期末余额	1,582,820,000.00	203,384,361.19		-135,945.44		12,831,964.21		536,406,496.49	1,266,549,198.69	3,601,856,075.14
加：会计政策变更	-	-199,480,858.08	-	200,074,749.69	-	-	-	-824,745.58	-8,172,293.89	-8,403,147.86
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	1,582,820,000.00	3,903,503.11	-	199,938,804.25	-	12,831,964.21	-	535,581,750.91	1,258,376,904.80	3,593,452,927.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	24,075,990.32	-	-5,143,215.98	-	16,935,866.31	-	387,396,430.24	188,005,477.25	611,270,548.14
（一）综合收益总额				-5,143,215.98				455,139,895.49	85,186,043.97	535,182,723.48
（二）所有者投入和减少资本		24,075,990.32	-	-	-	-	-	-	110,301,845.54	134,377,835.86
1. 股东投入的普通股		24,421,083.31							98,878,916.69	123,300,000.00
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		-345,092.99							11,422,928.85	11,077,835.86
（三）利润分配		-	-	-	-	16,935,866.31	-	-67,743,465.25	-7,342,338.55	-58,149,937.49
1. 提取盈余公积						16,935,866.31		-16,935,866.31		-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配								-50,807,598.94	-7,342,338.55	-58,149,937.49
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他									-140,073.71	
四、本期期末余额	1,582,820,000.00	27,979,493.43	-	194,795,588.27	-	29,767,830.52	-	922,978,181.15	1,446,382,382.05	4,204,723,475.42

母公司资产负债表

2014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
流动资产：		
货币资金	1,176,641,744.55	514,856,957.95
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	21,596,397.01	25,722,274.40
预付款项	28,194,365.00	10,827,365.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,044,272,787.88	1,111,659,588.91
存货	1,159,839,813.98	1,335,076,089.19
划分为持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	675,648,700.72	378,057,680.87
流动资产合计	4,106,193,809.14	3,376,199,956.32
非流动资产：		
可供出售金融资产	49,727,122.06	230,857,505.91
持有至到期投资	9,310.00	9,310.00
长期应收款	-	-
长期股权投资	1,639,608,319.72	1,693,096,940.67
投资性房地产	175,873,907.25	182,503,539.57
固定资产	12,390,361.53	12,786,638.12
在建工程	-	-
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	577,900.00	376,500.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	-	73,200.10
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,878,186,920.56	2,119,703,634.37
资产总计	5,984,380,729.70	5,495,903,590.69

母公司资产负债表（续）

2014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
流动负债：		
短期借款	-	-
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	263,210,419.31	339,657,843.69
预收款项	663,604,675.94	734,483,648.01
应付职工薪酬	18,051,586.83	14,693,118.63
应交税费	397,866,030.37	190,779,310.95
应付利息	-	-
应付股利	96,433,237.16	47,402,408.49
其他应付款	819,130,011.66	768,423,603.46
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,258,295,961.27	2,095,439,933.23
非流动负债：		
长期借款	732,404,403.48	737,762,820.19
应付债券	105,854,166.65	-
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	410,203,193.48	415,656,144.08
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	8,640,733.16	48,889,143.61
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,257,102,496.77	1,202,308,107.88
负债合计	3,515,398,458.04	3,297,748,041.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本	1,582,820,000.00	1,582,820,000.00
其他权益工具		
资本公积	3,699,090.24	3,645,090.24
减：库存股		
其他综合收益	25,922,199.47	146,667,430.81
专项储备		
盈余公积	74,509,714.83	29,767,830.52
未分配利润	782,031,267.12	435,255,198.01
所有者权益合计	2,468,982,271.66	2,198,155,549.58
负债和所有者权益总计	5,984,380,729.70	5,495,903,590.69

母公司利润表

2014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
一、营业收入	1,370,389,734.10	960,113,895.59
减：营业成本	619,356,209.49	447,036,033.21
营业税金及附加	244,600,586.64	172,230,331.32
销售费用	28,171,620.29	32,926,227.34
管理费用	40,029,541.77	32,950,571.97
财务费用	-15,135,087.22	-10,829,853.92
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	229,533,837.65	64,980,925.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,806,654.05	934,572.90
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	682,900,700.78	350,781,511.64
加：营业外收入	157,654.79	89,211,947.00
其中：非流动资产处置利得	-	89,211,947.00
减：营业外支出	2,586,077.15	3,677,488.95
其中：非流动资产处置损失	29,275.13	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	680,472,278.42	436,315,969.69
减：所得税费用	154,728,672.06	99,183,566.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	525,743,606.36	337,132,403.19
五、其他综合收益的税后净额	-120,745,231.34	450,613.91
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
其中：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	-120,745,231.34	450,613.91
其中：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	-120,745,231.34	450,613.91
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	404,998,375.02	337,583,017.10
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

2014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
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	1,300,277,924.99	1,700,934,796.52
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,438,502.96	95,751,954.57
经营活动现金流入小计	1,317,716,427.95	1,796,686,751.09
购买商品、接受劳务支付的现金	372,106,579.78	444,715,775.14
支付给职工以及为职工支付的现金	37,920,494.96	32,770,200.64
支付的各项税费	169,619,825.67	211,954,059.59
支付其他与经营活动有关的现金	83,352,758.02	348,767,942.00
经营活动现金流出小计	662,999,658.43	1,038,207,977.37
经营活动产生的现金流量净额	654,716,769.52	758,478,773.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	174,521,055.95	99,930,557.71
取得投资收益收到的现金	15,629,545.15	7,607,282.66
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	-	109,000,000.00
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	1,938,950,731.42	
投资活动现金流入小计	2,129,101,332.52	216,537,840.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,105,723.24	1,296,335.00
投资支付的现金	3,000,000.00	
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	2,180,100,060.00	405,000,000.42
投资活动现金流出小计	2,184,205,783.24	406,296,335.42
投资活动产生的现金流量净额	-55,104,450.72	-189,758,495.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款所收到的现金	299,900,000.00	750,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	215,122,966.85	631,588,757.29
筹资活动现金流入小计	515,022,966.85	1,381,588,757.29
偿还债务所支付的现金	210,140,786.25	1,231,080,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	114,493,501.29	55,021,838.89
支付其他与筹资活动有关的现金	128,216,437.50	394,895,730.27
筹资活动现金流出小计	452,850,725.04	1,680,997,569.16
筹资活动产生的现金流量净额	62,172,241.81	-299,408,811.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	225.99	-2,052.59
五、现金及现金等价物净增加额	661,784,786.60	269,309,414.21
加：期初现金及现金等价物余额	514,856,957.95	245,547,543.74
六、期末现金及现金等价物余额	1,176,641,744.55	514,856,957.95

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							所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							
	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	未分配利润	
一、上年期末余额	1,582,820,000.00	150,312,521.05				29,767,830.52	415,957,855.83	2,178,858,207.40
加：会计政策变更		-146,667,430.81		146,667,430.81			19,297,342.18	19,297,342.18
前期差错更正								-
其他								-
二、本年期初余额	1,582,820,000.00	3,645,090.24	-	146,667,430.81	-	29,767,830.52	435,255,198.01	2,198,155,549.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	54,000.00	-	-	-	-	-134,225,652.94	-134,171,652.94
（一）综合收益总额				-			-	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股								-
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								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-134,225,652.94	-134,225,652.94
1.提取盈余公积						-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配							-134,225,652.94	-134,225,652.94
3.其他								-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他		54,000.00						
四、本期期末余额	1,582,820,000.00	3,699,090.24	-	146,667,430.81	-	29,767,830.52	301,029,545.07	2,063,983,896.64

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	上 期							所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							
	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	未分配利润	
一、上年期末余额	1,582,820,000.00	149,861,907.14				12,831,964.21	154,999,286.60	1,900,513,157.95
加：会计政策变更		-146,216,816.90		146,216,816.90			10,866,973.47	10,866,973.47
前期差错更正								-
其他								-
二、本年期初余额	1,582,820,000.00	3,645,090.24	-	146,216,816.90	-	12,831,964.21	165,866,260.07	1,911,380,131.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	450,613.91	-	16,935,866.31	269,388,937.94	286,775,418.16
（一）综合收益总额				450,613.91			337,132,403.19	337,583,017.10
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股								-
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								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	16,935,866.31	-67,743,465.25	-50,807,598.94
1.提取盈余公积						16,935,866.31	-16,935,866.31	-
2.对所有者（或股东）的分配							-50,807,598.94	-50,807,598.94
3.其他								-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本								-
2.盈余公积转增资本								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.其他								-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	1,582,820,000.00	3,645,090.24	-	146,667,430.81	-	29,767,830.52	435,255,198.01	2,198,155,549.58