



深圳市特区建设发展集团有限公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年五月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。本公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中审华会计师事务所（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。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读公司债券募集说明书中“重大事项提示”和“风险因素”等有关章节内容。

公司由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股，同时公司获得的迅速发展客观上离不开深圳市委、市政府、市国资委的大力支持。根据公司 2020 年 8 月 19 日公告，为进一步实现国有资产布局优化、提高经营管理效率、优化运营组织结构，在深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(下称“深圳市国资委”)统筹安排下，公司将持有的深圳市路桥建设集团有限公司（下称“路桥集团”）100%股权无偿划转至深圳市特区建工集团有限公司。路桥集团 2019 年度经审计的合并财务会计报告营业收入为 19.56 亿元，占公司 2019 年度经审计的合并财务会计报告营业收入 25.97 亿元的比例超过 50%，构成重大资产重组。如果未来政府对公司及子公司的股权结构或者支持政策发生其他重大变化，将影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司面临的其他风险与公司公开披露的募集说明书中“重大事项提示”及“风险因素”章节的披露相比没有发生重大变化。

释义

一、一般术语		
发行人/公司/本公司/集团/特区建发	指	深圳市特区建设发展集团有限公司
深圳市国资委/市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
成员公司/子公司	指	深圳市特区建设发展集团有限公司之子公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
中信证券/债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
发行人律师	指	广东君言律师事务所
评级机构/中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券持有人	指	持有本期债券的机构投资者
公司章程	指	《深圳市特区建设发展集团有限公司章程》
《债券受托管理协议》	指	《深圳市特区建设发展集团有限公司 2017 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《深圳市特区建设发展集团有限公司 2017 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
债券登记托管机构/结算公司/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
深交所	指	深圳证券交易所
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司债办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
中国/中国内地	指	中华人民共和国

目录

重要提示.....	1
重大风险提示.....	2
释义.....	3
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、公司基本信息.....	6
二、信息披露负责人.....	6
三、信息披露网址及置备地.....	6
四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况.....	6
五、中介机构情况.....	7
六、中介机构变更情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、债券基本信息.....	8
二、募集资金使用情况.....	9
三、资信评级情况.....	10
四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况.....	11
五、持有人会议召开情况.....	14
六、受托管理人履职情况.....	14
第三节 财务和资产情况.....	0
一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告.....	0
二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	0
三、主要会计数据和财务指标.....	6
四、主要资产和负债变动情况.....	7
五、逾期未偿还债务.....	8
六、权利受限资产情况.....	8
七、报告期内其他债券和债务融资工具的付息兑付情况.....	9
八、对外担保的增减变动情况.....	10
九、银行授信情况及偿还银行贷款情况.....	11
第四节 业务和公司治理情况.....	12
一、公司业务情况.....	12
二、公司主要经营情况.....	13
三、未来发展战略及经营计划.....	16
四、严重违约情况.....	19
五、公司独立性情况.....	19
六、非经营性往来占款或资金拆借情况.....	19
七、公司治理、内部控制情况.....	20
第五节 重大事项.....	21
一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	21
二、关于破产相关事项.....	21
三、关于暂停、终止上市的风险提示.....	21
四、关于司法机关调查事项.....	21
五、其他重大事项的信息披露情况.....	21
第六节 发行人认为应当披露的其他事项.....	23

第七节 备查文件目录.....24

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	深圳市特区建设发展集团有限公司
中文简称	特区建发集团/特区建发
英文名称（如有）	SHENZHEN SEZ CONSTRUCTION & DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD
法定代表人	李文雄
注册地址	深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼
办公地址	深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼
邮政编码	518048
公司网址	http://www.sztqjf.com/
电子信箱	qinwz1998@126.com

二、信息披露负责人

姓名	余晓明
联系地址	深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼
电话	0755-25291208
传真	0755- 82810788
电子信箱	shexm@szqjf.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	深圳证券交易所网站（ http://www.szse.cn/ ）
年度报告备置地	深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

公司控股股东、实际控制人未发生变更。

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√适用□不适用

姓名	职务	变动类型	变动日期	变动原因
李喻春	总经理、党委委员、副书记 (现)	新任	2020 年 12 月	之前总经理空缺，经市场化招聘后到位

五、中介机构情况

（一）会计师事务所

姓名	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	深圳市福田区福虹路世界贸易广场 A 座 701
签字会计师	龚义华、刘金军

（二）受托管理人

名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	王宏峰、韩兆恒
联系电话	010-60833864
相关债券	18 深建 01、18 深建 02、19 深建 01

（三）资信评级机构

名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

六、中介机构变更情况

适用 不适用

市国资委发布《关于 2020 年度财务报表审计的通知》，委托中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所对我司进行 2020 年度财务报表审计。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元

债券代码	112672.SZ
债券简称	18 深建 01
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
起息日	2018 年 6 月 1 日
最近回售日	2021 年 6 月 1 日
到期日	2023 年 5 月 31 日
债券余额	20.00
利率 (%)	4.85
还本付息方式	单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
上市或转让场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者
报告期内付息兑付情况	报告期内公司按时偿付债券利息
特殊条款的触发及执行情况	报告期内 2018 年第一期公司债券尚未达到调整票面利率选择权及投资者回售选择权条件

债券代码	112750.SZ
债券简称	18 深建 02
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)
起息日	2018 年 8 月 22 日
最近回售日	2021 年 8 月 22 日
到期日	2023 年 8 月 21 日
债券余额	12.00
利率 (%)	4.39
还本付息方式	单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
上市或转让场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者
报告期内付息兑付情况	报告期内公司按时偿付债券利息
特殊条款的触发及执行情况	报告期内 2018 年第二期公司债券尚未达到调整票面利率选择权及投资者回售选择权条件

债券代码	112962.SZ
债券简称	19 深建 01
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2019 年面向合格投资

	者公开发行公司债券(第一期)
起息日	2019年9月4日
最近回售日	2022年9月4日
到期日	2024年9月3日
债券余额	18.00
利率(%)	3.55
还本付息方式	单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
上市或转让场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者
报告期内付息兑付情况	报告期内公司债券尚未达到付息和兑付条件
特殊条款的触发及执行情况	报告期内 2019 年第一期公司债券尚未达到调整票面利率选择权及投资者回售选择权条件

二、募集资金使用情况

单位：亿元

债券代码	112672.SZ
债券简称	18 深建 01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用情况	已全部用于偿还公司债务
募集资金使用履行的程序	按规定程序由财务管理部制定月度资金使用计划, 报财务总监、分管副总、总经理、董事长审批, 审批完成后按计划执行。
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	全部用于偿还公司债务
是否与约定相一致	是
履行的募集资金用途变更程序(如有)	无
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致(如有)	不适用
如有违规使用, 是否已经及时整改(如有)	不适用
其他需要说明的事项	无

债券代码	112750.SZ
债券简称	18 深建 02
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	12.00

募集资金期末余额	0.00
募集资金使用情况	已全部用于偿还公司债务
募集资金使用履行的程序	按规定程序由财务管理部制定月度资金使用计划，报财务总监、分管副总、总经理、董事长审批，审批完成后按计划执行。
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	全部用于偿还公司债务
是否与约定相一致	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	无
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

债券代码	112962.SZ
债券简称	19 深建 01
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金
募集资金总额	18.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用情况	已全部用于偿还公司债务
募集资金使用履行的程序	按规定程序由财务管理部制定月度资金使用计划，报财务总监、分管副总、总经理、董事长审批，审批完成后按计划执行。
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	全部用于偿还公司债务
是否与约定相一致	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	无
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

三、资信评级情况

（一）跟踪评级情况

适用 不适用

根据评级机构跟踪评级安排，公司债券评级机构将于年度报告公布后的两个月内完成该年度的定期跟踪评级。跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在评级机构网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

（二）报告期内的评级情况

评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年6月29日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	受评主体偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
上一次评级结果的对比	相同
对投资者适当性的影响	不涉及

（三）主体评级差异

适用 不适用

四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况

1、增信机制

（1）保证担保

法人或其他组织保证担保：

适用 不适用

自然人保证担保：

适用 不适用

保证人情况在本报告期是否发生变化：

适用 不适用

保证人是否为发行人控股股东或实际控制人：

适用 不适用

(2) 抵押或质押担保

适用 不适用

(3) 其他方式增信

适用 不适用

2、偿债计划或其他偿债保障

适用 不适用

报告期内，本公司发行的公司债券 18 深建 01、18 深建 02 和 19 深建 01 的偿债计划及其他偿债保障措施均未发生变更，均得到有效执行且与募集说明书的相关承诺一致。

具体偿债计划如下：

(1) 公司债券 18 深建 01、18 深建 02 和 19 深建 01 的起息日分别为 2018 年 6 月 1 日、2018 年 8 月 22 日和 2019 年 9 月 4 日。

(2) 公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内的公司债券 18 深建 01 每年的付息日分别为 2019 年至 2023 年每年的 6 月 1 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年间每年的 6 月 1 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；公司债券 18 深建 02 每年的付息日分别为 2019 年至 2023 年每年的 8 月 22 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年间每年的 8 月 22 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。公司债券

19 深建 01 每年的付息日分别为 2020 年至 2024 年每年的 9 月 4 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年间每年的 9 月 4 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（3）公司债券到期一次还本。报告期内公司债券 18 深建 01 的本金支付日为 2023 年 6 月 1 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金支付日为 2021 年 6 月 1 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；公司债券 18 深建 02 的本金支付日为 2023 年 8 月 22 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金支付日为 2021 年 8 月 22 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。公司债券 19 深建 01 的本金支付日为 2024 年 9 月 4 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金支付日为 2022 年 9 月 4 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

（4）报告期内债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

（5）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

发行人在报告期内的偿债计划与募集说明书的相关承诺相一致。

3、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。专项账户资金来源将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。

报告期内专项偿债账户运作正常，发行人已根据募集说明书约定，将募集资金全额提取偿还公司债务。

五、持有人会议召开情况

适用 不适用

六、受托管理人履职情况

债券代码	112672.SZ
债券简称	18 深建 01
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码	112750.SZ
债券简称	18 深建 02
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码	112962.SZ
债券简称	19 深建 01
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 财务和资产情况

一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告

本年度财务报告是否被会计师事务所出具非标准审计报告：

是 否 未经审计

上年度财务报告是否被会计师事务所出具非标准审计报告：

是 否 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

（一）会计政策变更

报告期公司主要会计政策未发生变更。

（二）会计估计变更

报告期内公司主要会计估计未发生变更。

（三）前期会计差错更正及同一控制下追溯调整

2019年3月29日，本公司子公司环境科技与深圳市越众绿色建筑科技发展有限公司、哈尔滨市城市建设投资集团有限公司、深圳市越众（集团）股份有限公司签订《增资扩股合同》，合同约定：本公司投资4740万元（其中出资额3123万元），认缴深圳市华威环保建材有限公司（简称“华威公司”）51.00441%的股权。本公司于2019年度支付投资额1874万元（出资额的60%），于2020年5月支付剩余出资额1249万元并形成对华威公司实际控制。由于此两笔出资构成一揽子交易，长期股权投资应按成本法核算。截止2019年12月31日，公司按权益法确认了投资收益2,643,015.36元，本期进行更正。

2020年4月，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会文件（深国资委函〔2020〕173号），本公司将所持有的深圳市路桥建设集团有限公司100%股权无偿划转至深圳市特区建工集团有限公司。本公司按同一控制合并范围变更追溯调整。

会计差错更正及同一控制下期初追溯调整都造成了本期期初数与上期期末数之间的差异，现将资产负债表、利润表及现金流量表本期期初数与上期期末数进行对比，列示如下：

1、资产负债表差异

单位：元

项目	调整前2019年12月31日	前期差错更正金额	减少同一控制企业追溯调整金额	调整后2019年12月31日
货币资金	11,959,736,160.54		-505,796,841.19	11,453,939,319.35
应收账款	1,897,856,477.01		-132,678,255.96	1,765,178,221.05
预付账款	469,982,246.90		-45,497,066.51	424,485,180.39
其他应收款	14,678,800,893.81		-144,088,590.63	14,534,712,303.18
存货	33,492,707,211.17		-833,524,017.94	32,659,183,193.23
其他流动资产	825,745,453.14		-12,007,258.52	813,738,194.62
流动资产合计	63,324,828,442.57		-1,673,592,030.75	61,651,236,411.82
可供出售金融资产	1,042,889,496.03			1,042,889,496.03
长期股权投资	370,426,841.90	-2,643,015.36		367,783,826.54
投资性房地产	2,232,388,435.08		-10,257,965.31	2,222,130,469.77
固定资产	336,201,095.76		-119,380,646.78	216,820,448.98
在建工程	674,614,181.16		-36,181,830.02	638,432,351.14
无形资产	70,878,071.97		-421,146.13	70,456,925.84
开发支出	84,600.00			84,600.00
长期待摊费用	110,661,956.42		-1,757,499.32	108,904,457.10
递延所得税资产	34,813,992.22		-31,405,998.44	3,407,993.78
其他非流动资产	9,531,910,989.51			9,531,910,989.51

项目	调整前2019年12月31日	前期差错更正金额	减少同一控制企业追溯调整金额	调整后2019年12月31日
非流动资产合计	14,404,869,660.05	-2,643,015.36	-199,405,086.00	14,202,821,558.69
资产总计	77,729,698,102.62	-2,643,015.36	-1,872,997,116.75	75,854,057,970.51
短期借款	5,099,990,000.00			5,099,990,000.00
应付账款	2,762,992,417.84		-281,528,678.27	2,481,463,739.57
预收账款	1,490,594,381.61		-711,397,929.39	779,196,452.22
应付职工薪酬	354,788,985.28		-118,452,562.38	236,336,422.90
应交税费	47,927,140.31		-4,938,922.74	42,988,217.57
其他应付款	940,144,359.59		-258,538,574.44	681,605,785.15
一年内到期的非流动负债	3,205,705,392.37			3,205,705,392.37
其他流动负债	1,829,451,982.85			1,829,451,982.85
流动负债合计	15,731,594,659.85		-1,374,856,667.22	14,356,737,992.63
长期借款	9,310,769,220.27			9,310,769,220.27
应付债券	7,990,002,053.48			7,990,002,053.48
长期应付款	4,349,603,346.37		-12,633,200.96	4,336,970,145.41
递延收益	737,347,899.87			737,347,899.87
非流动负债合计	22,387,722,519.99		-12,633,200.96	22,375,089,319.03
负债合计	38,119,317,179.84		-1,387,489,868.18	36,731,827,311.66
实收资本	33,069,360,000.00			33,069,360,000.00
资本公积	3,262,633,275.19		-326,968,791.82	2,935,664,483.37
其他综合收益	83,010,324.68			83,010,324.68
盈余公积	147,489,826.74			147,489,826.74
未分配利润	-317,688,868.22	-2,643,015.36	-158,538,456.75	-478,870,340.33
归属于母公司股东权益小计	36,244,804,558.39	-2,643,015.36	-485,507,248.57	35,756,654,294.46
少数股东权益合计	3,365,576,364.39			3,365,576,364.39

项目	调整前2019年12月31日	前期差错更正金额	减少同一控制企业追溯调整金额	调整后2019年12月31日
股东权益合计	39,610,380,922.78	-2,643,015.36	-485,507,248.57	39,122,230,658.85
负债和股东权益总计	77,729,698,102.62	-2,643,015.36	-1,872,997,116.75	75,854,057,970.51

2、利润表

单位：元

项目	调整前2019年度	前期差错更正金额	减少同一控制企业追溯调整金额	调整后2019年度
营业收入	2,597,013,060.93		-1,702,196,053.71	894,817,007.22
营业成本	2,290,456,864.59		-1,500,728,376.33	789,728,488.26
税金及附加	17,857,603.31		-4,727,363.64	13,130,239.67
销售费用	70,557,830.15		-12,058,200.79	58,499,629.36
管理费用	393,011,669.41		-80,200,526.06	312,811,143.35
研发费用	95,777,338.19		-61,298,174.57	34,479,163.62
财务费用	-107,284,555.70		3,413,406.04	-103,871,149.66
其他收益	8,998,332.22		-2,246,077.88	6,752,254.34
投资收益(损失以“-”填列)	220,078,540.17	-2,643,015.36	14,257,747.28	231,693,272.09
资产减值损失(损失以“-”填列)	89,614,831.40		-93,057,835.60	-3,443,004.20
资产处置收益(损失以“-”填列)	-1,987,955.52		2,064,777.49	76,821.97
营业利润(亏损以“-”填列)	153,340,059.25	-2,643,015.36	-125,578,207.07	25,118,836.82
营业外收入	14,481,375.34		-6,512,070.83	7,969,304.51
营业外支出	17,984,108.29		-7,027,736.12	10,956,372.17
利润总额(亏损总额以“-”填列)	149,837,326.30	-2,643,015.36	-125,062,541.78	22,131,769.16
所得税费用	52,439,915.07		-10,037,615.65	42,402,299.42
净利润(净亏损以“-”填列)	97,397,411.23	-2,643,015.36	-115,024,926.13	-20,270,530.26

3、现金流量表

单位：元

项目	调整前2019年度	前期差错更正 金额	减少同一控制企 业追溯调整金额	调整后2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,047,594,983.13		-1,987,626,087.05	1,059,968,896.08
收到的税费返还	375,290.43		-313,227.10	62,063.33
收到其他与经营活动有关的现金	1,056,469,700.32		-266,027,072.33	790,442,627.99
经营活动现金流入小计	4,104,439,973.88		-2,253,966,386.48	1,850,473,587.40
购买商品、接受劳务支付的现金	6,206,075,742.23		-1,870,139,156.73	4,335,936,585.50
支付给职工以及为职工支付的现金	902,455,087.02		-210,898,186.20	691,556,900.82
支付的各项税费	167,603,955.83		-36,400,646.67	131,203,309.16
支付其他与经营活动有关的现金	1,237,056,946.75		-143,648,603.85	1,093,408,342.90
经营活动现金流出小计	8,513,191,731.83		-2,261,086,593.45	6,252,105,138.38
经营活动产生的现金流量净额	-4,408,751,757.95		7,120,206.97	-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	1,811,000,000.00			1,811,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	23,296,614.26		-14,401.45	23,282,212.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	75,021.20		-74,209.20	812.00

项目	调整前2019年度	前期差错更正 金额	减少同一控制企 业追溯调整金额	调整后2019年度
收到其他与投资活动有 关的现金	979,792,061.84		-150,624,156.03	829,167,905.81
投资活动现金流入小计	2,814,163,697.30		-150,712,766.68	2,663,450,930.62
购建固定资产、无形资 产和其他长期资产支付 的现金	100,971,196.43		-28,312,293.60	72,658,902.83
投资支付的现金	2,135,359,171.35			2,135,359,171.35
取得子公司及其他营业 单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有 关的现金	3,405,907,273.27			3,405,907,273.27
投资活动现金流出小计	5,642,237,641.05		-28,312,293.60	5,613,925,347.45
投资活动产生的现金流 量净额	-2,828,073,943.75		-122,400,473.08	-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	3,204,995,914.80			3,204,995,914.80
取得借款收到的现金	12,900,301,972.58			12,900,301,972.58
筹资活动现金流入小计	16,105,297,887.38			16,105,297,887.38
偿还债务支付的现金	6,724,264,817.52			6,724,264,817.52
分配股利、利润或偿付 利息支付的现金	1,002,321,585.74		-14,173,000.48	988,148,585.26
支付其他与筹资活动有 关的现金	5,758,781.26			5,758,781.26
筹资活动现金流出小计	7,732,345,184.52		-14,173,000.48	7,718,172,184.04
筹资活动产生的现金流 量净额	8,372,952,702.86		14,173,000.48	8,387,125,703.34
四、汇率变动对现金及 现金等价物的影响				

项目	调整前2019年度	前期差错更正 金额	减少同一控制企 业追溯调整金额	调整后2019年度
五、现金及现金等价物 净增加额	1,136,127,001.16		-101,107,265.63	1,035,019,735.53
加：期初现金及现金等 价物余额	10,772,114,438.87		-393,037,821.56	10,379,076,617.31
六、期末现金及现金等 价物余额	11,908,241,440.03		-494,145,087.19	11,414,096,352.84

三、主要会计数据和财务指标

单位：亿元

项目	期末余额/本 期发生额	上期末余额/ 上期发生额	变动比率	原因
总资产	910.30	758.54	20.01%	-
总负债	486.30	367.32	32.39%	主要因短期融资券、长期借款 等的增加
净资产	424.00	391.22	8.38%	-
归属于母公司股东的 净资产	372.68	357.57	4.23%	-
营业收入	40.30	8.95	350.39%	主要因本期本部新增乐府花园 等物业销售 29.31 亿元，上年 同期无物业销售
归属于母公司股东的 净利润	1.36	-0.15	-979.31%	主要因本期新增物业销售导致 利润整体上升，上年同期无物 业销售
经营活动产生的现金 流量净额	-5.43	-44.02	-87.66%	主要因本期本部新增物业销售 回款 45 亿元，上年同期无物 业销售
投资活动产生的现金 流量净额	-64.17	-29.50	117.47%	主要因本部投资东海云天支付 6.7 亿元、深哈新增购买结构性 存款产品支付 21 亿元、深河新 增购买结构性存款产品支付约 5 亿元等导致
筹资活动产生的现金 流量净额	48.96	83.87	-41.63%	主要来自本部筹资活动减少 34 亿元（国资委注资增加 4.4 亿 元、借款增加 9.56 亿元，以及 偿还借款本金利息等支付 48.94 亿元）

项目	期末余额/本期发生额	上期末余额/上期发生额	变动比率	原因
资产负债率	53.42%	48.42%	10.32%	-
EBITDA	11.09	1.15	867.01%	因创智云城一期、云智科园等项目完工，计入财务费用中的费用化利息支出同比增加 6.1 亿元导致
EBITDA 全部债务比	3.72%	0.42%	788.05%	因创智云城一期、云智科园等项目完工，计入财务费用中的费用化利息支出同比增加 6.1 亿元导致
利息保障倍数	0.72	0.02	3075.50%	因创智云城一期、云智科园等项目完工，计入财务费用中的费用化利息支出同比增加 6.1 亿元导致
现金利息保障倍数	0.64	-3.09	-120.70%	经营活动产生的现金流量净额同比增加所致
EBITDA 利息倍数	0.98	0.11	806.98%	因创智云城一期、云智科园等项目完工，计入财务费用中的费用化利息支出同比增加 6.1 亿元导致
流动比率	3.07	4.29	-28.44%	-
速动比率	1.41	2.02	-30.39%	主要因本期新增物业销售回款且预缴税金增加以及融资借款增加导致流动负债增幅高于速动资产增幅
贷款偿还率	100%	100%	0.00%	-
利息偿付率	100%	100%	0.00%	-

四、主要资产和负债变动情况

单位：亿元

项目	本年末余额	上年末余额	变动比率	原因
货币资金	93.90	114.54	-18.02%	-
应收账款	17.95	17.65	1.66%	-
其他应收款	156.14	145.35	7.42%	-
存货	368.42	326.59	12.81%	-
投资性房地产	75.56	22.22	240.02%	主要来自本部、深广新增物业租赁导致
其他非流动资产	115.27	95.32	20.93%	-

项目	本年末余额	上年末余额	变动比率	原因
短期借款	17.00	51.00	-66.67%	本部归还短期借款导致
应付账款	33.35	24.81	34.41%	工程项目建设投入增加以及年末计提形象工程款增加导致
一年内到期的非流动负债	74.72	32.06	133.09%	一年内到期的长期借款增加 10.67 亿元，一年内到期的应付债券增加 31.99 亿元
其他流动负债	32.72	18.29	78.88%	主要因本部本期短期融资券增加 14 亿元
长期借款	125.54	93.11	34.84%	因融资需求，借款同比增加
应付债券	47.92	79.90	-40.02%	债券到期归还导致减少
长期应付款	75.15	43.37	73.27%	主要因累计收到海洋 SPV 公司转来填海垫付款 23.38 亿元、财委垫付管廊项目建设金 7.52 亿元

五、逾期未偿还债务

适用 不适用

公司无逾期未偿还的债务，无具有可对抗第三人的有限偿付负债的情况。

六、权利受限资产情况

适用 不适用

（一）使用受限的货币资金

公司 2020 年末其他货币资金中 3,996.46 万元为受限制使用的保证金。

（二）存货受限情况

单位：元

所有权单位	资产名称	产权证号	状况	资产账面价值	抵押权人	期末抵押借款余额
深圳市特区建设发展集团有限公司	开发成本（宗地编号 A518-0102 项目土地使用权）	深房地字第 8000105876 号	正常	69,000,000.00	国家开发银行深圳市分行/中国建设银行股份有限公司深圳市分行	420,000,000.00
四川深广合作产业投资开发	开发成本（“深广·渠江云谷”土地	川（2017）广安市前锋	正常	633,456,351.75	中国工商银行股份有限公司	635,210,034.00

所有权单位	资产名称	产权证号	状况	资产账面价值	抵押权人	期末抵押借款余额
有限公司	使用权)	不动产权第0000343号			广安分行	
四川深广合作产业投资开发有限公司	开发成本(深广展示馆及金融中心、职工宿舍等)	规划许可证: J5116012017000009	在建		中国工商银行股份有限公司 广安分行	
合计	-	-	-	702,456,351.75	-	1,055,210,034.00

七、报告期内其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用□不适用

债券代码	012000066.IB
债券简称	20 深圳特发 SCP001
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2020 年度第一期超短期融资券
发行总额(亿元)	8.00
还本付息方式	到期一次性付息兑付
报告期内付息兑付情况	已于 2020 年 3 月 12 日全额兑付

债券代码	011902900.IB
债券简称	19 深圳特发 SCP002
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2019 年度第二期超短期融资券
发行总额(亿元)	10.00
还本付息方式	到期一次性付息兑付
报告期内付息兑付情况	已于 2020 年 9 月 4 日全额兑付

债券代码	101900855.IB
债券简称	19 深圳特发 MTN002
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2019 年度第二期中期票据
发行总额(亿元)	10.00
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本
报告期内付息兑付情况	报告期内正常付息, 未到兑付日

债券代码	011900930.IB
债券简称	19 深圳特发 SCP001

债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券
发行总额(亿元)	8.00
还本付息方式	到期一次性付息兑付
报告期内付息兑付情况	已于 2020 年 1 月 13 日全额兑付

债券代码	101900133.IB
债券简称	19 深圳特发 MTN001
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2019 年度第一期中期票据
发行总额(亿元)	10.00
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
报告期内付息兑付情况	报告期内正常付息，未到兑付日

债券代码	101801380.IB
债券简称	18 深圳特发 MTN001
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年度第一期中期票据
发行总额(亿元)	10.00
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
报告期内付息兑付情况	报告期内正常付息，未到兑付日

债券代码	101556047.IB
债券简称	15 深圳建发 MTN001
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2015 年度第一期中期票据
发行总额(亿元)	10.00
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
报告期内付息兑付情况	已于 2020 年 11 月 19 日全额兑付

八、对外担保的增减变动情况

截至 2020 年末尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 630 万元。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%:

是 否

九、银行授信情况及偿还银行贷款情况

单位：亿元

授信银行	授信总额	已使用额度	报告期内贷款偿还情况
国家开发银行	136.89	42.42	按时偿还
中国银行	104	7.07	按时偿还
建设银行	50	4.16	按时偿还
农业银行	60	27.13	按时偿还
工商银行	87.47	24.54	按时偿还
浦发银行	授信过期	19.25	按时偿还
兴业银行	授信过期	0	按时偿还
民生银行	20	6.95	按时偿还
平安银行	20	2	按时偿还
邮储银行	40	9.86	按时偿还
招商银行	114	11.58	按时偿还
光大银行	21	0	按时偿还
广发银行	22	3	按时偿还
交通银行	10	2	按时偿还
合计	685.36	159.96	按时偿还

已使用部分不包含金融机构债券投资额度。

第四节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

公司从事的主要业务	科技园区开发建设运营、基础设施投资建设运营、功能性投资、打造海洋新兴产业发展综合平台。
主要产品及其用途	<p>1.创智云城、云智科技园等十余个科技园区及配套项目，为深圳产业升级提供空间载体及产业服务。</p> <p>2.综合管廊、5G 多功能智能杆、智慧停车、信息管线、交通工程、城市规划、建筑废弃物综合利用等基础设施项目，提供基础设施全产业链服务。</p> <p>3.深圳（河源）共建产业园、四川广安（深圳）产业园、深哈产业园等功能性投资项目，落实中央、省、市精准扶贫和产业共建政策，助力区域经济协调发展。</p> <p>4.海洋新城、海博会等项目，推进深圳海洋新兴产业发展。</p>
经营模式	按照“政府主导、企业主体、市场化运作”的发展模式，聚焦于“科技园区开发建设运营、基础设施投资建设运营、功能性投资、打造海洋新兴产业发展综合平台”四大业务板块，服务于深圳城市发展、产业升级和民生保障，致力于打造成为党的领导有力、国资功能彰显、竞争力突出、具有深圳质量的千亿集团。
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	<p>1. 所属行业的发展阶段、周期性特点</p> <p>科技园区及配套领域：</p> <p>当前，我国处于转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，产业园区及配套领域转型升级发展面临严峻考验。一是房地产市场调控进一步收紧，2020年7月15日，市住建局印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，进一步升级调控举措。二是深圳写字楼新增供应创历史新高，根据高力国际、戴德梁行等机构数据，2020年深圳约有535万平方米的新增甲级写字楼入市。但机遇与挑战并存，一是园区经济与城市发展走向融合，随着产业园区承载的功能日益多元化，大量城市要素和生产活动在园区内并存，集聚高效发展。二是科技赋能产城服务与数字化经营，通过精细化捕捉园区内活动数据，精准分析各类客户需求，强化园区运营。三是“房东+股东”商业模式进一步深化，市人大常委会发布《深圳经济特区科技创新条例》，激发园区创投业务发展，有利于园区通过投资保持稳健经营。</p> <p>基础设施投资建设领域：</p> <p>综合管廊方面，管廊建设标准体系不断完善，运维模式日趋成熟，深圳管廊用地政策日益明确，加速管廊发展建设。信息管线方面，5G应用加速落地，推动全国新一轮信息基础设施建设全面展开，同时，智慧城市建设广度、深度不断拓展，对信息通信基础设施建设提出更高期望和要求。多功能智能杆方面，市政府发布《关于加快推进新型基础设施建设的实施意见（2020-2025年）》，提出“全面开展5G网络建设，到2025年累计建成5G基站5万个”，5G新</p>

	<p>基建踏上“快车道”。建筑废弃物处置方面，深圳入选全国“无废城市”建设试点，加快实现固废“减量化、资源化、无害化”处理，环保产业发展迎来新机遇。</p> <p>功能性投资领域：</p> <p>《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出“要实施区域协调发展战略，充分发挥各地区比较优势，加强政策协调和规划衔接，优化区域功能布局，推动区域城乡协调发展，不断增强发展的整体性。”作为市委市政府推动区域经济协调发展的主要抓手，公司将全面落实国家“一带一路”倡议、广东省“一核一带一区”区域发展格局和深圳市“东进、西协、南联、北拓、中优”战略，在珠三角九市及全国重点区域，加快推进哈尔滨、河源、汕尾、广安的帮扶共建工作。高水平建设好民生帮扶项目的同时，也在产业共建、对口帮扶中寻求发展机遇，为公司潜在的项目拓展蓄能聚势。</p> <p>海洋产业领域：</p> <p>《粤港澳大湾区规划发展纲要》和《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》明确提出支持深圳加快建设全球海洋中心城市。同时，“加快建设海洋新城”和“办好海洋经济博览会”纳入深圳全方位推进全球海洋中心城市建设“十二个一”工程之中。2020年深圳市政府工作报告提出，“深圳西部重点发展智能经济、会展经济、海洋经济，创建国家级临空经济示范区，加快建设智能制造产业集聚区和海洋新城”，深圳海洋经济及海洋产业迎来历史发展机遇期。</p> <p>2.行业地位</p> <p>公司历经十年发展，初步形成基础设施投融资建设运营、科技园区及配套开发建设运营、功能性投资、海洋新兴产业发展四大平台，初步具备了“从项目甄别、规划设计、投融资到开发建设运营”的全产业链服务能力。公司作为全资国企，获得政策支持力度较大，拥有多领域业务资质，开展的城市规划咨询、信息管线业务领先业内，前期投资的项目进入稳定运营期，财务状况健康，特别是公司统筹海洋新城开发步入快车道，海洋新兴产业发展潜力巨大，公司具备较好的发展基础和竞争力。</p>
<p>报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响</p>	<p>无</p>

二、公司主要经营情况

（一）主要经营数据的增减变动情况

单位：亿元

项目	本期额	上期额	变动比率	原因
营业收入	40.30	8.95	350.39%	主要因本期本部新增乐府花园等物业销售 29.31 亿元，上年同期无物业销售
营业成本	19.67	7.90	149.06%	主要因本部新增乐府花园等物业销售结转营业成本 8.48 亿元等导致同比增加

项目	本期额	上期额	变动比率	原因
销售费用	0.62	0.58	5.54%	-
管理费用	4.43	3.13	41.51%	本期销售收入增加导致各项成本费用同比增加
财务费用	5.30	-1.04	-610.42%	因创智云城一期、云智科园等项目完工，计入财务费用中的费用化利息支出同比增加 6.1 亿元导致
经营活动现金流量净额	-5.43	-44.02	-87.66%	主要因本期本部新增物业销售回款 45 亿元，上年同期无物业销售
投资活动现金流量净额	-64.17	-29.50	117.47%	主要因本部投资东海云天支付 6.7 亿元、深哈新增购买结构性存款产品支付 21 亿元、深河新增购买结构性存款产品支付约 5 亿元等导致
筹资活动现金流量净额	48.96	83.87	-41.63%	主要来自本部筹资活动减少 34 亿元（国资委注资增加 4.4 亿元、借款增加 9.56 亿元，以及偿还借款本金利息等支付 48.94 亿元）

（二）经营业务构成

单位：亿元

项目	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
科技园区开发	31.04	13.41	77.02%	1.51	2.50	16.86%
规划设计	5.76	4.57	14.28%	5.70	4.61	63.74%
管道业务	1.04	0.17	2.58%	0.90	0.21	10.03%
其他	2.46	1.52	6.11%	0.84	0.58	9.37%
合计	40.30	19.67	100.00%	8.95	7.90	100.00%

（三）其他损益来源情况

2020 年度，公司营业利润构成中，投资收益达到 7,274.33 万元。投资收益形成的主要构成如下：

产生投资收益的来源	本期发生额（元）	上期发生额（元）
一、长期股权投资收益	44,985,448.62	59,778,806.23
其中：按成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	41,639,738.90	14,257,747.28
按权益法确认收益/(损失)	3,345,709.72	20,007,227.34
处置长期股权投资收益/(损失)	-	25,513,831.61
二、持有至到期投资收益/(损失)	-	-

产生投资收益的来源	本期发生额（元）	上期发生额（元）
三、处置持有至到期投资收益/(损失)	-	-
四、交易性金融资产收益/(损失)	-	-
五、可供出售金融资产收益/(损失)	2,518,950.51	22,321.03
六、联营公司股权投资差额摊销	-	-
七、其他	25,238,882.64	171,892,144.83
合计	72,743,281.77	231,693,272.09

（四）投资状况

1、报告期内新增投资情况

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
留仙洞1街坊项目	985,078.52	985,078.52	1,288,098.86	1,288,098.86
光明尚智科技园项目	312,117.57	312,117.57	248,029.72	248,029.72
光明加速器项目	115,264.12	115,264.12	153,318.14	153,318.14
太平洋项目	72,986.80	72,986.80	41,103.96	41,103.96
大空港项目	276,667.11	276,667.11	175,151.08	175,151.08
光明高端人才房项目	48,437.79	48,437.79	98,963.57	98,963.57
光明中小企业总部综合体项目	304,922.22	304,922.22	255,409.12	255,409.12
平湖项目	203,562.19	203,562.19	168,407.99	168,407.99
翡翠岛项目	384,042.32	384,042.32	380,437.86	380,437.86
铂寓轩项目	-	-	5,924.94	5,924.94
援建项目及其他前期项目	1,272.22	1,272.22	13,476.06	13,476.06
广安、深河、东部等项目	726,439.82	726,439.82	412,929.42	412,929.42
管道项目	25,133.16	25,133.16	24,667.60	-
海能达总部大厦	228,250.44	228,250.44	-	-
合计	3,684,174.27	3,684,174.27	3,265,918.32	3,265,918.32

投资额超过公司上年末经审计净资产 20%的重大投资

适用 不适用

2、重大股权投资

适用 不适用

(1) 海科达股权并购项目：

特区建发集团通过《关于海能达总部大厦项目相关事宜的请示》，会议同意集团收购海科达咨询有限公司 100%股权。该并购项目最终转让价格为人民币 221,456.63 万元。股权投资金额目前已完成支付。

(2) 资本运作项目：

2020 年 11 月底，特区建发通过参与设立深圳东海云天创业投资合伙企业（有限合伙），战略投资云天励飞公司股权，特区建发出资 6.7 亿，间接持有云天励飞股权 9.477%。

3、重大非股权投资

适用 不适用

集团本年在基础设施投资、科技园区开发建设运营、功能性投资等领域共完成非股权投资 136.85 亿元。

三、未来发展战略及经营计划

（一）公司未来的发展战略

“十四五”期间，公司按照深圳市委、市政府和市国资委的领导部署，积极担当作为、履行国企社会责任，围绕“一示范、两载体、四平台”战略功能定位，持续提升经济效益与社会效益，为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典型范例贡献力量。

“一示范”是成为在全国具有示范作用的新型城市发展综合运营商。按照“政府主导、企业主体、市场化运作”，聚焦于深圳建设社会主义现代化强国的城市典型范例和现代化国际化创新型城市的高标准，发挥国企基础型和先导性作用，补齐新型城市发展的短板，高质量完成基础设施投资运营、科技园区开发运营、海洋产业和绿色环保产业平台建设，推动从“投融资+建设”向“运营+价值提升”转型，打造成为集城市规划、建设、运营全过程于一体的新型城市发展综合运营商，为深圳城市发展、产业升级和民生保障发挥更大作用。

“两载体”，一是支撑深圳建设全球海洋中心城市的战略载体，充分发挥公

司区域开发全产业链优势和海洋新城开发统筹实施主体地位，高标准规划建设海洋新城，加快打造开放共享的蓝色产业空间。切实发挥市属国企海洋产业链链长单位功能，创新海洋产业资源整合模式，高标准举办海博会，打造国际一流的海洋产业综合展示交流平台、海洋产业资源导入平台、海洋科普文化宣传平台，加快构建海洋产业生态体系。二是助力深圳落实“双区战略”的国资功能性载体，切实履行市属国企责任担当，紧紧围绕市委市政府的战略部署，着力在基础设施建设、优质产业空间、重大科学创新载体、区域协作与帮扶合作共建、海洋产业等领域发挥战略性功能，助力深圳加快建设中国特色社会主义先行示范区，助力深圳在粤港澳大湾区建设中发挥核心引擎作用。

“四平台”，一是强化基础设施投资建设运营平台，积极承接大湾区重大交通基础设施互联互通、城市规划、建筑废弃物综合利用等项目投资建设运营，大力培育以综合管廊、感知网络体系、信息管线、通信机楼、数据中心为核心的新基建，强化以“基础设施投资平台”为主体，“PPP中心、基础设施投资基金”为两翼的基础设施全产业链，全面助力深圳现代化国际化创新型城市发展和在粤港澳大湾区建设中发挥核心引擎作用。二是强化科技园区开发建设运营平台，发挥优质产业空间投资建设运营功能，进一步优化产业发展空间，“十四五”聚焦生物科技、海洋新兴产业、人工智能等，打造一批特色主体功能性产业园区，推动产业园区现代化升级。三是加快打造海洋产业发展综合平台，加快推进海洋新城等海洋经济产业空间载体建设。发挥市属国企“海洋产业链”链长单位功能，提升海洋产业园区建设运营和海洋产业投资与服务，加快完善海洋产业集聚发展的软硬件环境，将海博会等办成高质量、高水平、有广泛影响力、国际一流的“中国海洋第一展”，培育海洋产业生态圈。四是加快培育壮大绿色环保产业平台，积极响应国家生态文明建设战略，深入贯彻落实绿色发展理念，抢抓深圳“无废城市”建设机遇，挖掘建废资源化利用领域业务空间，实现建废处置全品类和全产业链业态布局。坚持产品研发创新，提升综合性环保产业板块核心竞争力，成为具有示范作用的绿色环保综合解决方案服务重要提供商。

“十四五”期间，公司的总体发展目标，一是实现价值增长目标，持续推动产业布局优化，提升可持续经营能力，全面实现发展规模跨越。二是实现投资发展目标，紧抓粤港澳大湾区和深圳新一轮大发展机遇，强化“四大平台”功能，

建设一批、开工一批、储备谋划一批重大项目，建立重大项目持续落地机制，提升重大项目效能，推动重大项目可持续落地实施。三是完成经营业绩目标，提升专业板块和区域公司核心竞争力及可持续发展能力。四是实现产业引领目标，聚焦海洋新兴产业、生命科技、人工智能等创新型产业，建设一批具有优良产业生态的特色主体产业园区。五是实现管理提升目标，提升企业精细化管理水平，加快企业数字化和智能化转型，打造数字化企业。

（二）公司下一年度的经营计划

集团 2021 年经营计划和任务安排

一是确保完成全年指标任务。加快基础设施板块围填海、综合管廊、多功能智能杆、建废处置等业务发展。持续打造园区旗舰标杆，为深圳拓展产业发展空间。推动区域经济协调发展，深哈产业园初步形成大发展格局，深河、深汕医院全面建成移交，汕尾中医院加快建设。

二是助力双区建设。响应市委市政府“粤港澳大湾区、先行示范区”建设号召，依托公司全产业链优势，在基础设施、科技园区、功能性投资等领域，加快多功能智能杆、机荷高速、中国海工等重点项目开发，融入湾区发展大局。

三是坚持改革攻坚。持续发力，久久为功，按照区域性国资委国企改革行动计划、国企改革三年行动方案以及对标世界一流管理提升行动精神，加快改革和管理提升，推动集团实现有质量、有效益的可持续增长。

四是加大科技创新投入力度。加大科技创新投入，推动管廊、停车、多功能杆、建废等领域的技术积累，加快集团创新发展。同时，坚持向网络化、智能化、智慧化转型，全面转型智慧城市基础运营商转型。

（三）公司可能面临的挑战

公司承接的部分新型基础设施项目，处于投资建设初期，尚未形成收入，未来盈利水平存在一定不确定性。应对措施：及时关注相关政策动态，加大政策研究，确保各新型基础设施项目稳步推进，保证收入来源，夯实公司基础设施建设运营平台根基。

四、严重违约情况

适用 不适用

五、公司独立性情况

公司控股股东及实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“深圳市国资委”),深圳市国资委直接持有公司 100%的股权。公司在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

六、非经营性往来占款或资金拆借情况

(一) 非经营性往来占款和资金拆借

截至 2020 年末,发行人存在一笔非经营性资金拆借,系 2016 年 8 月发行人与汕尾市红草产业园投资开发有限公司形成款项,金额为人民币 4.00 亿元,利率为 1.2%,借款期限为 10 年。本次资金拆借事项系遵循深圳市政府及市国资委相关文件指示并经公司董事会决议决策通过,相关定价系参照国家专项建设基金贷款利率协商确定。

除上述事项,公司在报告期内不存在新增的非经营性往来占款或资金拆借。

报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计: 4.00 亿元

占合并口径净资产的比例: 0.94%

是否超过 10%: 否

单位: 亿元

占款/拆解方名称	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
汕尾市红草产业园投资开发有限公司	否	无	4.00	否	按市政府相关安排	2026年8月4日到期回收
合计			4.00			
公司相关决策程序、定价机制	公司将严格按照公司相关财务及资金管理制度，分别由集团分管副总、财务总监、总经理、董事长会签审批，审批通过后提交集团总经理办公会审议，审议通过后提交董事会，由董事会行使非经营性其他应收款的决策权并在事后向股东报告，并且按照信息披露要求真实、及时、准确进行持续信息披露。					
债券存续期内是否将继续发生非经营性往来占款或资金拆借事项	债券存续期内，发行人将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如果发生该等事项，公司将严格按照公司相关财务及资金管理制度，分别由集团分管副总、财务总监、总经理、董事长会签审批，审批通过后提交集团总经理办公会审议，审议通过后提交董事会，由董事会行使非经营性其他应收款的决策权并在事后向股东报告，并且按照信息披露要求真实、及时、准确在债券存续期内的半年报及年报中进行持续信息披露。					
相关事项应履行的决策程序和持续信息披露安排（如有）	公司将依照监管要求及制度规定，严格履行有关事项的审批及决策程序，并在必要时履行相关信息披露职责。					

（二）违规担保

适用 不适用

七、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况：公司不存在违反募集说明书的相关约定或承诺的情况。

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内公司不存在其他对公司生产经营、偿债能力产生较大影响的重大诉讼或重大行政处罚的情形。

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于暂停、终止上市的风险提示

适用 不适用

四、关于司法机关调查事项

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

(一) 报告期内重大事项的信息披露情况

2020年12月8日，公司公告了总经理变更的情况。根据《关于市特建发集团总经理市场化选聘人选的批复》（深组干复【2020】14号）及《关于同意聘任李喻春同志为集团总经理的决议》（深特建司董【2020】47号），聘任李喻春为深圳市特区建设发展集团有限公司总经理，任期三年，并任中共深圳市特区建设发展集团有限公司党委委员、副书记。本次公司总经理变更不会对日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不会影响本公司存续期内债务融资工具的本息偿付。上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

公司将持有的深圳市路桥建设集团有限公司（下称“路桥集团”）100%股权无偿划转至深圳市特区建工集团有限公司（下称“交易对手方”或“特区建工”）。路桥集团2019年度经审计的合并财务会计报告营业收入为19.56亿元，占本公司2019年度经审计的合并财务会计报告营业收入25.97亿元的比例超过50%，构成重大资产重组。

(二) 提交股东大会审议的事项

无。

(三) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无。

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第七节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、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（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2020年）》之盖章页)



深圳市特区建设发展集团有限公司

2021年5月24日