

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券半年度报告 (2021 年)

2021 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司 2021 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	8
四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况	8
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	10
七、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况	13
一、公司信用类债券基本信息	13
二、公司债券募集资金使用情况	25
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	27
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	27
五、增信措施情况	27
第三节 报告期内重要事项	28
一、审计情况	28
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	28
三、合并报表范围变化情况	28
四、报告期内亏损情况	28
五、资产受限情况	28
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况	28
七、资金占款情况	28
八、有息负债逾期和变动情况	29
九、对外担保情况	29
十、重大未决诉讼情况	29
十一、信息披露事务管理制度变更情况	29
第四节 创新债券特别事项	30
一、发行人为可交换债券发行人	30
二、发行人为绿色公司债券发行人	30
三、发行人为永续期公司债券发行人	30
四、发行人为扶贫公司债券发行人	30
五、发行人为一带一路公司债券发行人	30
第五节 向普通投资者披露的信息	31
第六节 财务报告	32
一、财务报表	32
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	49
第八节 备查文件	50

释义

释义项	指	释义内容
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	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 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

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

		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

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

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
外文名称（如有）	SHENZHEN SEZ CONSTRUCTION & DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD
外文名称缩写（如有）	无
法定代表人	李文雄
注册资本（万元）	3,350,936
实缴资本（万元）	3,350,936
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（如有）	http://www.sztqjf.com/
电子信箱	qinwz1998@126.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	余晓明
职位	副总经理
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@szqtqjf.com

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人姓名/名称：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员发生如下变更：

变更时间	人员姓名	就任/离任	职务
2021年06月15日	向东	离任	董事、财务总监
2021年06月15日	刘世超	就任	董事、财务总监

新就任人员情况

适用 不适用

2021年6月15日，刘世超先生就任公司董事、财务总监。简历如下：1971年出生，男，中国国籍，经济学学士学位。1993年7月至1993年12月，在深圳市市政工程公司二分公司任财务部会计；1993年12月至1997年7月，在深圳市建设集团公司计划财务处任助理会计师；1997年7月至2004年11月，在深圳市建设投资控股公司计划财务部任经理助理、高级会计师；2004年11月至2010年8月，在深圳市国资委统计评价（预算财务）处任主任科员、副处长、企业二处任副处长；2010年8月至2016年12月，在深圳能源集团股份有限公司任董事、财务总监；2016年12月至2021年6月，在深业集团有限公司任董事、财务总监；2021年6月至今，在深圳市特区建设发展集团有限公司任董事、财务总监。

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。发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、机构、人员、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立运营的能力：

1、资产独立

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立生产的能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。

2、人员独立

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。公司不存在股东利用其控股地位干预发行人董事会做出的人事任免的情况。

3、机构独立

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理和内部控制制度。发行人根据经营需要独立作出财务决策，未将以公司名义取得的银行授信额度转借给控股股东，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。发行人不存在与控股股东和实际控制人共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

5、业务独立

发行人独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，独立对外签订协议，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。发行人的日常运作不受控股股东影响，因此发行人与控股股东在经营活动等各方面保持独立。发行人已建立较为科学完整的职能部门架构，拥有独立的采购、生产和销售体系，能够独立开展业务。

公司关联交易采取公平、公正、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

公司作为深圳市市属重要的基础设施投资平台，深圳市政府和国资委将通过持续的资本金和资产注入等政策，推动公司持续发展。公司市属重要的基础设施投资平台地位突出，未来将持续获得市政府及市国资委的鼎力支持。深圳市深厚的经济和财政实力，增加了公司的抗风险能力。

公司按照“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。

公司经营范围为：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、相关商业开发等投资业务；投资兴办实业(具体项目另行申报)；新兴产业的投资；市政府、市国资委授权开展的其他业务、基础设施投资建设运营、以产业园区为主的地产项目开发及运营、与运营园区相关的产业投资。

公司科技园区开发业务主要由集团委托下属全资子公司深圳市特区建发科技园区发展有限公司和深圳市特区建发投资发展有限公司进行开发运营，但相关园区开发项目资产权属及收益仍主要归属于发行人本部。运营模式方面，园区项目的土地为市政府通过土地作价出资的方式注入公司，项目建成后通过销售和租赁方式实现收入和盈利，并无统一租售比例标准，每个项目租售比均不同。整体原则是在保障集团资金流动性的前提下，以自持为主。

公司为深圳市属重要的基础设施建设投资平台，承担包括深圳市的地下综合管廊、围填海、外环高速公路、深中通道等基础设施建设投资。发行人未来 3-5 年将着重建设地下综合管廊和围填海业务。

公司功能性投资业务初期服务于政府战略，主要系对口帮扶和产业共建。公司目前的功能性投资项目包括对口帮扶—河源、对口帮扶—汕尾、援建广安和援建巴新等。

（二）公司业务发展目标

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。

“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，着力在基础设施投资建设、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。

（三）报告期内利润来源情况

报告期内，公司利润主要来源于基础设施业务板块，占比 94%，为本公司主要经营业务。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司信用类债券基本信息

债券简称	18 深建 01
债券代码	112672.SZ
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)
发行日	2018 年 05 月 31 日
起息日	2018 年 06 月 01 日
最近回售日	
到期日	2023 年 06 月 01 日
债券余额(亿元)	20
票面利率(%)	3.65
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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券票面利率自 2021 年 6 月 1 日起调整至 3.65%
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2021 年 4 月 29 日至 2021 年 5 月 10 日, 部分投资者行使了回售选择权, 回售数量为 705,000 张, 回售金额为人民币 70,500,000.00 元(不含利息)
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	大宗交易、竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	18 深建 02
债券代码	112750.SZ
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)
发行日	2018 年 08 月 20 日
起息日	2018 年 08 月 22 日
最近回售日	2021 年 08 月 22 日
到期日	2023 年 08 月 22 日
债券余额 (亿元)	12
票面利率 (%)	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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	19 深建 01
债券代码	112962.SZ
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)
发行日	2019 年 09 月 02 日
起息日	2019 年 09 月 04 日
最近回售日	2022 年 09 月 04 日
到期日	2024 年 09 月 04 日
债券余额 (亿元)	18
票面利率 (%)	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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	大宗交易、竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 深圳特发 SCP002
债券代码	012100935. IB
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2021 年度第二期超短期融资券
发行日	2021 年 03 月 10 日
起息日	2021 年 03 月 12 日
最近回售日	
到期日	2021 年 12 月 07 日
债券余额 (亿元)	12
票面利率 (%)	2.95

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

还本付息方式	到期一次还本付息
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	不适用
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 深圳特发 SCP001
债券代码	012100292. IB
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2021 年度第一期超短期融资券
发行日	2021 年 01 月 19 日
起息日	2021 年 01 月 21 日

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

最近回售日	
到期日	2021 年 10 月 18 日
债券余额 (亿元)	8
票面利率 (%)	2.95
还本付息方式	到期一次性还本付息
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	招商银行股份有限公司, 平安银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	不适用
是否存在终止上市风险和应对措施	否
债券简称	20 深圳特发 SCP004

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

债券代码	012004212. IB
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2020 年度第四期超短期融资券
发行日	2020 年 12 月 07 日
起息日	2020 年 12 月 09 日
最近回售日	
到期日	2021 年 09 月 03 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	3.3
还本付息方式	到期一次性还本付息
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	不适用
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	20 深圳特发 SCP003
债券代码	012003946. IB
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2020 年度第三期超短期融资券
发行日	2020 年 11 月 12 日
起息日	2020 年 11 月 13 日
最近回售日	
到期日	2021 年 07 月 11 日
债券余额 (亿元)	0
票面利率 (%)	2.85
还本付息方式	到期一次性还本付息
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	不适用
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	20 深圳特发 MTN001
债券代码	102000255. IB
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
发行日	2020 年 03 月 04 日
起息日	2020 年 03 月 06 日
最近回售日	
到期日	2025 年 03 月 06 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.34
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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	国家开发银行,招商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业机构投资者

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	不适用
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	19 深圳特发 MTN002
债券代码	101900855. IB
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
发行日	2019 年 06 月 24 日
起息日	2019 年 06 月 25 日
最近回售日	
到期日	2022 年 06 月 25 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.7
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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

交易场所	银行间债券市场
主承销商	国家开发银行,招商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	不适用
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	19 深圳特发 MTN001
债券代码	101900133. IB
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
发行日	2019 年 01 月 23 日
起息日	2019 年 01 月 25 日
最近回售日	
到期日	2022 年 01 月 25 日
债券余额 (亿元)	10
票面利率 (%)	3.67
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

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	国家开发银行,招商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	不适用
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	18 深圳特发 MTN001
债券代码	101801380. IB
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
发行日	2018 年 11 月 22 日
起息日	2018 年 11 月 26 日
最近回售日	

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

到期日	2021 年 11 月 26 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.98
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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	国家开发银行,招商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	其他
	不适用
是否存在终止上市风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用情况

债券简称	18 深建 01
------	----------

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

债券代码	112672. SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
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，专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	18 深建 02
债券代码	112750. SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	12
未使用金额（亿元）	0
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，专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	19 深建 01
债券代码	112962. SZ
募集资金总额（亿元）	18

募集资金计划用途	全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	18
未使用金额（亿元）	0
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，专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、审计情况

本公司 2021 年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 122,709.69 万元，占报告期末净资产比例为 2.89%，具体如下：

受限资产类型	受限金额（万元）	占报告期末净资产百分比（%）
其他货币资金	4,002.53	0.09%
存货	62,070.58	1.46%
投资性房地产	56,636.58	1.34%

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期内，公司是否发生非经营性往来占款或资金拆借

是 否

报告期内，公司是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 40,000 万元，占上年末公司净资产比

例为 0.94% ， 未超过 10%。

八、有息负债逾期和变动情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

截至报告期末，公司有息负债总额为 3,233,118.1 万元，同比变动 18.34%，未超过 30%。

九、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 630 万元，占报告期末净资产比例为 0.01%。

其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 630 万元，占报告期末净资产比例为 0.01%。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形。

十、重大未决诉讼情况

适用 不适用

十一、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 创新债券特别事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

第五节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第六节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	否	已审计报告期	

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	10,993,879,145.77	9,390,271,579.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	7,729,700	2,410,400.00
应收账款	1,844,356,878.78	1,794,546,586.49
应收款项融资		
预付款项	542,268,938.25	478,705,255.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,163,884,455.3	15,613,843,243.34
其中：应收利息	24,349,445.17	34,580,877.35

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	37,898,057,238.04	36,841,742,687.76
合同资产	180,000	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,399,726,252.73	3,780,785,519.97
流动资产合计	70,850,082,608.87	67,902,305,272.2
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		1,808,169,743.56
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	355,889,536.26	355,889,536.26
其他权益工具投资	781,714,308.27	
其他非流动金融资产	1,098,498,068.84	
投资性房地产	7,453,690,234.32	7,555,582,363.28
固定资产	188,694,942.03	193,756,008.59
在建工程	1,446,980,595.24	1,376,506,896.73
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	20,073,430.38	
无形资产	136,464,116.88	134,146,354.39
开发支出	141,886.79	141,886.79

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

商誉		
长期待摊费用	179,916,836.75	167,262,553.39
递延所得税资产	14,092,001.90	8,699,156.08
其他非流动资产	11,527,275,104.92	11,527,275,104.92
非流动资产合计	23,203,431,062.58	23,127,429,603.99
资产总计	94,053,513,671.45	91,029,734,876.19
流动负债：		
短期借款	4,007,670,000.00	1,700,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,957,516,665.41	3,335,379,656.61
预收款项		3,097,385,663.25
合同负债	4,127,921,491.77	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	190,736,622.92	387,349,874.23
应交税费	1,024,716,239.06	889,886,862.11
其他应付款	1,669,054,927.21	1,941,474,243.20
其中：应付利息	215,648,202.53	219,539,372.77
应付股利	168,934.66	168,934.66

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,205,485,274.38	7,472,056,013.88
其他流动负债	4,095,090,764.47	3,272,459,681.39
流动负债合计	19,278,191,985.22	22,095,991,994.67
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	15,177,358,668.05	12,554,230,583.88
应付债券	6,792,169,336.02	4,792,173,911.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	22,355,229.63	
长期应付款	8,498,398,379.63	7,514,882,854.98
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,810,114,927.82	1,672,663,569.56
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	32,300,396,541.15	26,533,950,919.91
负债合计	51,578,588,526.37	48,629,942,914.58
所有者权益：		
实收资本（或股本）	33,509,360,000.00	33,509,360,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

永续债		
资本公积	3,961,118,568.57	3,811,118,568.57
减：库存股		
其他综合收益	143,465,136.92	143,465,136.92
专项储备		
盈余公积	147,489,826.74	147,489,826.74
一般风险准备		
未分配利润	-250,060,083.65	-343,146,684.82
归属于母公司所有者权益合计	37,511,373,448.58	37,268,286,847.41
少数股东权益	4,963,551,696.50	5,131,505,114.20
所有者权益合计	42,474,925,145.08	42,399,791,961.61
负债和所有者权益总计	94,053,513,671.45	91,029,734,876.19

法定代表人：李文雄；主管会计工作负责人：余晓明；主管会计工作负责人：覃文忠

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,582,208,429.15	6,252,350,674.70
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,775,208,664.07	1,748,156,429.32
应收款项融资		
预付款项	543,563,075.39	485,713,737.97
其他应收款	14,440,017,728.18	14,185,966,647.59

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

其中：应收利息	18,503,516.08	27,876,526.06
应收股利		
存货	27,774,109,643.79	27,128,616,871.68
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	385,820,554.28	230,934,646.77
流动资产合计	52,500,928,094.86	50,031,739,008.03
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		1,012,315,534.3
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,324,046,016.00	8,255,836,016.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,084,358,167.85	
投资性房地产	6,725,628,017.19	6,818,002,319.28
固定资产	62,498,484.20	62,649,792.07
在建工程	1,476,584,978.50	1,396,956,114.33
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	13,814,791.84	13,642,189.75
开发支出		
商誉		

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

长期待摊费用	15,280,431.39	16,155,512.85
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	11,527,275,104.92
非流动资产合计	29,230,250,986.29	29,103,597,577.90
资产总计	81,731,179,081.15	79,135,336,585.93
流动负债：		
短期借款	4,000,000,000.00	1,700,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,510,487,914.81	2,621,217,284.85
预收款项		1,455,703,965.23
合同负债	1,738,793,641.13	
应付职工薪酬	52,979,137.12	96,069,521.35
应交税费	956,049,859.65	850,360,020.33
其他应付款		
其中：应付利息	208,547,825.20	214,532,430.52
应付股利		
持有待售负债	932,601,780.89	1,085,808,560.95
一年内到期的非流动负债	2,198,732,039.38	7,436,450,678.74
其他流动负债	3,998,497,735.84	3,203,246,858.81
流动负债合计	15,388,142,108.82	18,448,856,890.26
非流动负债：		
长期借款	13,542,012,953.12	11,058,198,931.95
应付债券	6,792,169,336.02	4,792,173,911.49

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	8,498,398,379.63	7,514,882,854.98
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	28,832,580,668.77	23,365,255,698.42
负债合计	44,220,722,777.59	41,814,112,588.68
所有者权益：		
实收资本（或股本）	33,509,360,000.00	33,509,360,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,068,156,792.00	3,918,156,792.00
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	-214,550,315.18	-253,782,621.49
所有者权益合计	37,510,456,303.56	37,321,223,997.25
负债和所有者权益总计	81,731,179,081.15	79,135,336,585.93

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、营业总收入	1,601,596,576.09	892,344,926.67
其中：营业收入	1,601,596,576.09	892,344,926.67
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,503,618,774.52	880,841,350.81
其中：营业成本	686,244,680.68	530,656,387.01
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	305,309,016.07	78,062,078.68
销售费用	42,681,345.01	10,071,879.59
管理费用	159,286,124.94	132,316,521.44
研发费用	25,230,506.16	13,559,542.90
财务费用	284,867,101.66	116,174,941.19
其中：利息费用	302,040,662.53	157,186,758.91
利息收入	15,072,885.32	39,745,839.80
加：其他收益	11,004,007.77	7,409,886.68

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

投资收益（损失以“-”号填列）	63,101,025.84	16,861,442.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-31,000	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	172,051,835.18	35,774,905.02
加：营业外收入	2,951,508.28	7,522,557.38
减：营业外支出	23,670.98	5,022,170.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	174,979,672.48	38,275,292.36
减：所得税费用	65,550,734.71	31,834,331.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	109,428,937.77	6,440,960.97
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	109,428,937.77	6,440,960.97
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	93,086,601.17	-8,357,673.82
2. 少数股东损益	16,342,336.60	14,798,634.79
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(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. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 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	109,428,937.77	6,440,960.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	93,086,601.17	-8,357,673.82
归属于少数股东的综合收益总额	16,342,336.60	14,798,634.79
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：李文雄；主管会计工作负责人：余晓明；会计机构负责人：覃文忠

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、营业收入	1,028,398,641.72	466,315,346.46
减：营业成本	410,005,315.52	248,257,979.46

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

税金及附加	296,665,001.41	74,177,283.11
销售费用	244,264.90	1,052,821.76
管理费用	45,173,046.13	42,119,811.22
研发费用	0.00	0.00
财务费用	280,256,586.47	156,093,786.53
其中：利息费用	282,256,134.05	156,128,942.91
利息收入	1,999,547.58	35,156.38
加：其他收益	184,264.90	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	41,332,394.55	34,212,990.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	37,571,086.74	-21,173,345.25
加：营业外收入	1,668,668.37	6,604,820.28
减：营业外支出	7,448.80	5,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,232,306.31	-19,568,524.97
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,232,306.31	-19,568,524.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	39,232,306.31	-19,568,524.97
（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		

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(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. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	39,232,306.31	-19,568,524.97
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
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	2,782,324,671.87	2,377,477,321.10
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		

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	19,540,676.56	92,564,526.03
收到其他与经营活动有关的现金	802,107,419.65	243,281,284.97
经营活动现金流入小计	3,603,972,768.08	2,713,323,132.10
购买商品、接受劳务支付的现金	2,523,001,712.02	3,456,613,740.55
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		
拆出资金净增加额		
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	590,993,250.73	443,133,296.24
支付的各项税费	576,902,442.71	228,734,707.00
支付其他与经营活动有关的现金	84,021,351.10	500,347,431.53
经营活动现金流出小计	3,774,918,756.56	4,628,829,175.32
经营活动产生的现金流量净额	-170,945,988.48	-1,915,506,043.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		80,000,000.00

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

取得投资收益收到的现金	23,076,037.73	2,782,840.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	60.00	-505,796,841.19
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	1,938,000,000.00	2,420,597,109.59
投资活动现金流入小计	1,961,076,097.73	1,997,583,109.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	86,903,003.92	52,057,134.20
投资支付的现金	434,042,633.55	94,995,761.83
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		-17,369,116.45
支付其他与投资活动有关的现金	2,380,772,498.12	1,233,562,010.96
投资活动现金流出小计	2,901,718,135.59	1,363,245,790.54
投资活动产生的现金流量净额	-940,642,037.86	634,337,318.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,026,243,229.90	1,638,389,213.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	24,212,165.44	
取得借款收到的现金	7,834,145,000.00	5,215,508,921.76
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,860,388,229.90	6,853,898,134.86
偿还债务支付的现金	5,350,199,015.97	5,386,002,650.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	585,929,089.99	551,592,396.76
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	209,064,530.96	5,823,512.03
筹资活动现金流出小计	6,145,192,636.92	5,943,418,559.59
筹资活动产生的现金流量净额	2,715,195,592.98	910,479,575.27
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	1,603,607,566.64	-370,689,149.17
加：期初现金及现金等价物余额	9,390,271,579.13	11,453,939,319.35
六、期末现金及现金等价物余额	10,993,879,145.77	11,083,250,170.18

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
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	1,333,162,186.00	1,957,883,548.22
收到的税费返还		55,119,881.33
收到其他与经营活动有关的现金	619,429,816.73	134,248,324.68
经营活动现金流入小计	1,952,592,002.73	2,147,251,754.23
购买商品、接受劳务支付的现金	1,776,528,598.00	1,595,563,662.61
支付给职工以及为职工支付的现金	75,620,806.45	46,956,483.87
支付的各项税费	392,681,065.79	89,336,440.37
支付其他与经营活动有关的现金	585,319,858.34	70,932,228.49
经营活动现金流出小计	2,830,150,328.58	1,802,788,815.34
经营活动产生的现金流量净额	-877,558,325.85	344,462,938.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	41,332,394.55	20,216,615.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	600,000,000.00	2,157,725,000.00
投资活动现金流入小计	641,332,394.55	2,177,941,615.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,493,363.83	33,865,444.09
投资支付的现金	480,562,633.55	91,735,761.83

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	710,772,498.12	876,562,010.96
投资活动现金流出小计	1,234,828,495.50	1,002,163,216.88
投资活动产生的现金流量净额	-593,496,100.95	1,175,778,398.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,002,031,064.46	589,389,213.10
取得借款收到的现金	7,657,175,000.00	4,803,150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,659,206,064.46	5,392,539,213.10
偿还债务支付的现金	5,311,360,978.83	5,376,806,392.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	544,959,254.23	523,794,130.71
支付其他与筹资活动有关的现金	1,973,650.15	5,823,512.03
筹资活动现金流出小计	5,858,293,883.21	5,906,424,035.54
筹资活动产生的现金流量净额	2,800,912,181.25	-513,884,822.44
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	1,329,857,754.45	1,006,356,514.63
加：期初现金及现金等价物余额	6,252,350,674.70	7,143,891,119.05
六、期末现金及现金等价物余额	7,582,208,429.15	8,150,247,633.68

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第八节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	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
2	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
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市特区建设发展集团有限公司
具体地址	深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼
查阅网站	www.szse.cn

(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半年度报告(2021年)》盖章页)

