

深圳市特发集团有限公司
公司债券 2019 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当到深圳证券交易所网站仔细阅读年度报告全文。

二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
19 特发 01	112949. SZ	深圳证券交易所
20 特发 01	149082. SZ	深圳证券交易所

三、公司主要财务数据

单位：万元

序号	项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	同比变 动比例	原因（同比 变动超过 30%）
1	总资产	2,618,912.50	1,942,997.21	34.79%	注 1
2	总负债	1,202,018.48	845,658.49	42.14%	注 2
3	净资产	1,416,894.02	1,097,338.72	29.12%	-
4	归属母公司股东的净资产	772,798.43	744,062.60	3.86%	-
5	资产负债率（%）	45.90	43.52	5.46%	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率（%）	49.11	45.30	8.42%	-
7	流动比率	2.05	2.05	0.00%	-

序号	项目	2019年 12月31日	2018年 12月31日	同比变 动比例	原因（同比 变动超过 30%）
8	速动比率	1.41	1.43	-1.40%	-
9	期末现金及现金等价物余 额	351,740.03	207,238.04	69.73%	注3

注1：主要是年末合并麦捷科技总资产，同时因地产项目、工程建设项目投资增加，存货、在建工程等金额增加。

注2：主要是因为年末合并麦捷科技总负债；因地产项目、小梅沙城市更新项目与海洋世界项目开发，资金需求量大，借款增加；天鹅湖畔项目与荆州沙北项目年底开始预售，预收账款增加。

注3：主要是因天鹅湖畔项目与荆州项目年底开始预售，期末现金及现金等价物余额增加。

单位：万元

序号	项目	2019年度	2018年度	同比变动 比例	原因（同比 变动超过 30%）
1	营业收入	852,008.54	859,916.86	-0.92%	-
2	营业成本	667,639.35	628,788.53	6.18%	-
3	利润总额	112,870.68	121,592.10	-7.17%	-
4	净利润	85,264.44	97,053.39	-12.15%	-
5	归属母公司股东的净利润	40,820.20	60,347.07	-32.36%	注1
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	158,880.59	153,416.46	3.56%	-
7	EBITDA 利息倍数	5.54	7.09	-21.86%	-
8	EBITDA 全部债务比 (%)	21.86	34.58	-36.78%	注2
9	经营活动产生的现金流净 额	-31,819.23	-134,481.78	76.34%	注3

序号	项目	2019 年度	2018 年度	同比变动比例	原因（同比变动超过30%）
10	投资活动产生的现金流净额	-107,713.56	-147,316.69	-26.88%	-
11	筹资活动产生的现金流净额	284,226.72	253,016.40	12.34%	-
12	应收账款周转率	2.59	3.28	-21.04%	-
13	存货周转率	1.40	1.93	-27.46%	-
14	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00%	-
15	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00%	-

注 1：主要是因为集团内部利润结构发生变化，因地产项目尚未完工，小梅沙城市更新项目与海洋世界项目开发，导致集团全资子公司特发地产、小梅沙投资等公司亏损较大，归属于母公司股东净利润减少。

注 2：主要是公司处于大力投资建设时期，地产项目、小梅沙城市更新项目和新海洋世界项目正在开发，对资金的需求较大，公司通过各种融资手段扩大融资，使得 EBITDA 全部债务比下降

注 3：主要是年底天鹅湖畔项目与荆州沙北项目开始预售，经营活动产生的现金流流入增加。

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率=总负债/总资产；
- 2、扣除商誉及无形资产后的资产负债率=总负债/（总资产-商誉-无形资产）；
- 3、流动比率=流动资产/流动负债；
- 4、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 5、EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 6、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 7、全部债务=短期借款+长期借款+一年内到期的非流动负债+应付债券+应付票据；
- 8、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 9、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 10、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 11、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
- 12、利息偿付率=实际利息/应付利息×100%。

四、重大事项

报告期内本公司未发生重大事项。

（本页无正文，为《深圳市特发集团有限公司公司债券 2019 年年度报告摘要》之盖章页）

深圳市特发集团有限公司
2020年5月25日

