



深業集团有限公司

2022 年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、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。

目 录

- 第一节 重要提示、目录及释义
- 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 公司治理
- 第六节 年度重要事项
- 第七节 内部控制报告
- 第八节 企业文化和社会责任
- 第九节 财务报告和审计结论

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、深业、集团	深业集团有限公司
香港深业	深业（集团）有限公司
深圳控股	深圳控股有限公司
鹏基集团	深业鹏基（集团）有限公司
南方集团	深业南方地产（集团）有限公司
泰然集团	深业泰然（集团）股份有限公司
深业置地	深业置地有限公司
沙河集团	深业沙河（集团）有限公司
幸福产业集团	深圳市幸福健康产业（集团）有限公司
深业华东	深业华东地产开发有限公司
深业泰富	深业泰富物流集团股份有限公司
深业基建	深圳市深业基建控股有限公司
深圳科技园	深圳科技工业园（集团）有限公司
农科集团	深圳市农科集团有限公司
物业集团	深业物业集团有限公司
深业智慧园区运营	深业智慧园区运营（深圳）有限公司
深业商管	深业商业管理（深圳）有限公司
深业资本	深业资本（深圳）有限公司
博约投贷资本	深圳博约投贷资本管理有限公司
光明科学城	深圳市光明科学城发展建设有限公司
沙河股份	沙河实业股份有限公司
广河高速	惠州广河高速公路有限公司
荆东高速	湖北荆东高速公路建设开发有限公司
东荆河桥梁	湖北汉洪东荆河桥梁建设管理有限公司
惠大高速	惠州惠大高速公路有限公司
天安数码城	天安数码城（集团）有限公司
路劲基建	路劲基建有限公司
沿海绿色家园	沿海绿色家园有限公司

平安保险	中国平安保险（集团）股份有限公司
万和证券	万和证券股份有限公司
深港科技创新	深圳深港科技创新合作区发展有限公司
创科园区	深圳市创科园区投资有限公司

第二节 公司简介

一、公司基本情况

(一) 公司基本情况表

公司法定名称	深业集团有限公司
注册资本	人民币 433,000 万元
经营范围	资产经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；高新科技项目的技术开发；市国有资产管理部门授权经营的其它业务。
注册地址和办公地址	深圳市福田区车公庙泰然八路 31 号深业泰然大厦 F 座
公司法定代表人	吕华
邮政编码	518040
企业网址	www.shenyejituan.com
指定登载年报网址	http://gzw.sz.gov.cn/ www.shenyejituan.com
会计师事务所名称、办公地址	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) 上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼

(二) 公司股权结构

股东名称	持股比例
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100%

(三) 年報公開負責人和聯繫方式

姓名	職務	聯繫方式
徐恩利	董事會秘書	電話：0755-82083181 傳真：0755-82083118 郵箱：xuenli@shumyip.com.hk
邱貴忠	董事會辦公室總經理	電話：0755-82110376 傳真：0755-82083118 郵箱：qiugz@shumyip.com.hk

二、公司歷史沿革

深業集團發端於 1983 年 9 月深圳市政府在香港註冊成立的香港深業，歷史上曾長期作為深圳市政府駐港窗口公司，為深圳及內地的发展引進資金、技術及管理經驗，成為深圳市與香港政商各界聯繫的重要橋梁。近 40 年來，集團扎根深圳，立足深港合作，在房地產、基礎設施、現代農業、高科技製造、金融等領域進行多元化發展，取得了突出的業績。截至 2022 年 12 月末，集團總資產 1753 億元，淨資產 497 億元，土地儲備超 1000 萬 m²，擁有正在運營的收費公路 3 條，特大桥 1 座，里程數近 200 公里。

三、公司主要全資、控股及參股企業情況

公司主要全資、控股及參股企業情況

公司名稱	持股比例
香港深業	集團持有 90%
深圳控股	香港深業持有 63.19%

鹏基公司	深圳控股持有 100%
南方公司	深圳控股持有 100%
泰然公司	深圳控股穿透持有 75.05%
置地公司	深圳控股穿透持有 100%
沙河公司	集团持有 90%
幸福产业集团	集团持有 100%
华东公司	深圳控股穿透持有 100%
泰富公司	深圳控股穿透持有 97.82%
基建公司	集团持有 90%
科技园公司	集团持有 50.18%
农科公司	深圳控股穿透持有 100%
物业集团	深圳控股穿透持有 92.54%
商管公司	物业集团持有 100%
深业资本公司	集团持有 100%
博约资本	集团持有 60%
光明科学城	集团持有 60%
半导体科技园	集团穿透持股 80%
沙河股份	沙河集团持有 34.02%
广河高速	深业基建持有 70%
荆东高速	深业基建持有 51%
东荆河	深业基建持有 70%
惠大高速	深业基建持有 49%
天安数码城	泰然集团持有 50%
路劲基建	深圳控股持有 27%
沿海绿色家园	深圳控股持有 15.22%

中国平安	集团持有 1.41%
万和证券	集团持有 7.58%
深港科技创新	集团持有 25%
创科园区	集团持有 30%
安居建业	集团持有 20%

四、公司董事、监事及高级管理人员情况

(一) 公司董事、监事及高级管理人员情况

1. 董事会成员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	备注
吕 华	党委书记、董事长	男	58	
王昱文	党委副书记、董事、 总经理	男	54	
蔡 浔	党委副书记、董事	女	48	
史晓梅	董事、财务总监	女	52	外部董事、国资委派驻财务总监
胡本雄	董事	男	59	专职外部董事
田 钧	董事	男	52	专职外部董事
李 明	董事	男	59	外部董事
杨再勇	董事	男	45	外部董事

2. 监事会成员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	备注
黄 炯	监事	女	56	
陈 兴	监事	男	48	
李红光	监事	男	50	

3. 高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	备注
吕 华	党委书记、董事长	男	58	
王昱文	党委副书记、董事、 总经理	男	54	
蔡 浔	党委副书记、董事	女	48	
徐恩利	副总经理	男	47	
严中宇	副总经理	男	47	
姚启怀	副总经理	男	57	
史晓梅	董事、财务总监	女	52	国资委派驻财 务总监

(二) 公司高层管理人员变动情况

- 2022 年 1 月，李明同志任深业集团有限公司董事。
- 2022 年 11 月，王昱文同志任深业集团有限公司党委
副书记、董事、总经理。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、企业主营业务介绍

深业集团“十四五”期间以“产城创新建设者，幸福民生运营商”为发展愿景，坚持以房地产开发与经营为核心主业，以运营业务、园区业务、幸福业务为三大战略创新业务，以资本业务、数字化业务为两大赋能业务。截至目前，集团所属项目累计覆盖全国 20 个省，近 58 个城市，同时集团也是光明科学城等重大项目建设运营主体；集团持有运营全国高速公路 3 条，特大桥 1 座；承接全市养老托育责任，初步形成“一老一小”解决方案。此外，集团还持有平安保险、天安数码城、路劲基建、深港科技创新等企业部分股权。

二、主要财务指标摘要

金额单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	变动比例
营业收入	323.01	308.11	5%
营业成本	186.58	174.81	7%
期间费用	35.41	32.59	9%
其中：管理费用	22.30	17.59	27%
研发费用	0.87	1.00	-13%
营业费用	4.74	4.18	13%

财务费用	7.51	9.81	-24%
利润总额	75.10	71.93	4%
净利润	54.92	47.87	15%
其中：归属于母公司的净利润	32.85	28.63	15%
资产总额	1,753.03	1,619.73	8%
负债总额	1,256.18	1,137.13	10%
归属于母公司的所有者权益	292.74	276.66	6%
归母净资产收益率	11.54%	8.61%	34%
成本费用利润率	28.92%	29.26%	-1%
成本费用占营业收入比重	80.41%	79.80%	1%

第四节 董事会报告

第一部分 2022 年经营工作回顾

2022 年，深业集团面对国内“三重压力”持续加大、经济社会风险点增多、若干超预期因素冲击的复杂形势，集团坚持“管理提升、稳中求进”工作总基调，全面落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”总体要求，全力以赴稳增长，克服压力与困难，锐意进取，推动各项工作取得新进展新成效。主要指标均逆市创出历史新高，长短期偿债能力和风控能力远高于行业平均水平。年内，集团实现营业收入 323 亿元，完成预算目标的 87%，增幅为 4.8%。2022 年实现利润总额 75.1 亿元，增幅为 4.4%，考虑减租降费 3 亿元（不含税）后，完成预算的 100.1%。截至 2022 年 12 月底，集团总资产 1753 亿元，净资产 497 亿元；资产负债率 71.66%。全年经营工作主要呈以下四个特点：

一、应对新挑战，核心主业逆势增长

（一）地产销售稳中有升

在重点 100 城销售同比降幅接近四成的情况下，集团坚持稳健经营，迎难而上，签约金额 216.3 亿元，逆势实现增长。商办物业高位对接、资源助推，中山、上城、智丰及博

盈大厦等顺利完成大宗交易，成交金额 80 亿元。深业云筑项目一期顺利实现年中开盘年底入伙，顺利完成结转任务；深业云城项目抢抓先机实现清盘，签约 12.2 亿元；深业立城项目完成 14.6 亿元回款；颐瑞府项目从拿地到销售仅用时 11 个月，开盘即售罄；鹤塘岭项目提前完成攻坚目标。

（二）项目建设有序推进

在疫情反复冲击下，集团项目建设经受了严峻考验。通过全面梳理项目计划，加强开发进度监督，全年竣备项目 12 个，开盘项目 12 个。博盈大厦、惠州高榜山 1 号花园、南京 G77 项目等实现提前竣工；深圳世纪山谷项目一期、广州南沙一期、中山未来之门、南京南湾上府、武汉南湖玫瑰湾四期等实现提前开盘。

（三）项目拓展取得重要进展

在资金面紧张、监管不断加强的情况下，集团以销定投，量入为出，顺利完成年度新增土储货值目标，进一步夯实了资源储备。

公开市场斩获优质资源。坚持深耕高能级城市，在公开土地市场成功竞得上海嘉定、龙华民治、龙岗大运、泰州高新区、马鞍山慈湖高新区 5 个地块，新增土储 73.77 万 m²，货值 215.95 亿元。

利益统筹取得突破。横岗南片区项目通过市政府常务会议审议立项，完成规划方案和实施方案编制；光明上村项目获取前期服务商资格，龙大北片区已实现 100% 签约。

（四）商业管理运营能力不断提升

在 2022 年租赁市场形势复杂严峻的情况下，集团商业板块把握消费趋势实现品牌升级。集团成功签约首批 5 家战略合作品牌商家，包括百胜集团、星巴克等头部品牌，深业商管及旗下商场荣获多项行业荣誉。

全年在营商业项目，新开业商家达 150 家，引入多家全国或区域首店，老佛爷百货年底如期开业，推动深业上城国际品牌效应提升。紧跟市场动向精准发力，多措并举策划品牌活动，聚合头部 IP、多方联动举办专题活动，全年共计举办 200 余场精彩活动，深业上城客流实现逆势同比上涨 35%，推动销售额同比增长 25%；写字楼新引进百思买、艾睿电子 2 家 500 强企业进驻，已累计引进世界 500 强企业租户达 9 家，高居深圳写字楼排名第二。文华东方酒店于年初开业，入住率不断上升，平均房价持续稳居深圳市场第一位，餐饮评价也在中国区文华东方管理的酒店中居于首位。

全年集团存量资源性资产租赁收入 12.9 亿元，同比增长 5.2%，整体出租率约 91%，保持平稳健康态势。根据市委市政府、市国资委关于房屋租金减免工作的统一部署，集团协同各所属企业第一时间响应并组织落实。疫情期间累计实现减租 3.2 亿元，减租面积约 82 万 m²，惠及租户近 2800 家。全年集团落实对承租国有房屋的制造业小微企业、服务业小微企业和个体工商户减免 3 个月租金，再减半收取 3 个月租

金政策，减免范围遍布全国 10 个城市，涉及商业、办公、产业用房、工业厂房、幼儿园等十余种物业类型，合计减租金额约 3.2 亿元，减租物业面积约 85.88 万 m²，惠及租户 2865 家。整体完成情况居 23 家市属国企前列。集团全力践行国企使命，彰显国企社会责任，多举措助力市场主体纾困解难，用实际行动帮助租户渡过难关，不仅受到市国资委的肯定，也得到众多租户的点赞及纷纷感谢。

二、构建新格局，创新业务加速转型

2022 年，集团围绕国资国企“四个服务”功能定位，转型发展打开新局面。

（一）服务民生，幸福业务持续发力

一是积累良好的运营经验，养老托育业务初步实现规模化。截至年底，在全市 10 个区布局养老、托育、医疗项目 68 个，其中居家社区养老网点 36 个，机构养老项目 2 个，托育网点 21 个；签约“0580”居家适老化改造 288 户，提供养老服务 67489 人次，为 2452 组家庭提供公益育儿指导服务。水贝社区长者服务站、深业幸福家托育服务中心作为全市示范项目，获得市领导高度评价。二是持续探索医养托融合发展，构建“一老一小”三位一体四级服务体系。累计建设运营 4 个老幼融合项目、7 个医养结合项目，特色服务参与人数 782 人，实现客户资源有效共享，协同效益显著。幸福健康集团“一老一小服务体系实践”获评深圳质量标杆，

成为深圳市质量领域 10 大典型经验之一。三是高质量编制农业战略规划，农业板块迈上新台阶。“十四五”农业发展规划获得外部专家好评，种业集团 9 月正式注册成立，农业板块产业体系加速成型；新申报专利 13 项，获授权专利 11 项，研发成果丰硕；高端农产品销售额创新高。

（二）服务城市，城市运营板块高效整合

2022 年，集团统一了城市运营板块的发展思路，物业公司与智慧公司实现整合，通过资源重组显现综合实力跃升；深业城市运营板块已于年内完成了港股 IPO 上市立项、股份制改革、联交所分拆批准等工作，上市申请已获中国证监会国际部正式受理。

业务拓展方面，全年物业管理实现新增拓展面积 1426.65 万 m²，同比增长 51%；签约金额达 13.26 亿元，同比增长 117%。物管城市业务全年净增合同金额 6.5 亿元、管理面积 804 万 m²，龙华街道与园岭物业城市项目成为物管城市运营明星示范项目。

基建业务积极谋划拓展路衍经济、实现业务转型的突破。全年营业收入 9.76 亿元。广河高速开展分布式光伏发电试点，投资 379 万元，装机总容量 809KW。

（三）服务产业，产城创新能力不断提升

一是梳理产业资源，提升战略招商能力。全面梳理集团现有产业资源，形成产业客户分类分级体系，完善园区项目和入驻企业清单，夯实招商运营“基础设施”；产业大数据

平台上线运行，扩充产业项目储备库；高质量举办“2022 中国原子制造高峰论坛”，擦亮集团产业品牌；围绕深圳“20+8”产业集群，引入 2 家注册资本超 1 亿元企业落地深圳园区。二是梳理发展路径，提升园区发展能力。从业务定位、业态组合、能力构建等角度完善园区业务发展路径，编制产业园区中长期路径规划。坝光生物谷邻里中心正式揭牌；江阴科创产业园、深马科技园启动招商销售，签约超 1 亿元；中深科技创新产业园按计划封顶；深贵产业园项目已通过审批，承接了产业规划咨询业务并为当地推荐优质企业 30 余家，得到地方政府高度认可。

（四）服务大局，发挥国企责任担当

集团抢抓“双区”驱动、“双区”叠加重大机遇，积极践行国企排头兵的责任担当。一是光明科学城建设迈出关键步伐。深圳市光明科学城发展建设有限公司正式挂牌成立，超算二期、鹏城云脑相继开工建设，“9+2+1”项目建设进度加速推进。二是深入研究进军香港北部都会区。开展参与北部都会区建设策略研究，形成顶层设计，配合市国资上报市政府《关于以深业集团为主体打造深港合作赋能新平台的工作思路报告》。

三、开拓新思路，赋能业务持续深化

（一）加强资本运作，推进股权投资

2022 年，集团资本业务版图持续扩大。博约资本全年新增认缴规模 5.5 亿元，投资金额 6.18 亿元。成功引入依图

科技、环球新材等两家高科技企业；深业资本加大与集团主业的协同研究；晶华电子 IPO 工作有序推进；集团全年累计获得中美基金、厚安基金、万容红土基金分红折合人民币约 2.85 亿元。

（二）加强数字赋能，助推板块协同

2022 年，集团在数字化转型工作中取得丰硕成果。“十四五”规划的 36 个数字化建设项目已陆续落地。在客户需求、产品创新、资源配套、流程重构、组织变革等方面取得了阶段性成果。

一是积极推动数字化技术支撑平台及 6 大共性应用建设，为集团多种业务场景提供数字化解决方案。在应用规划、数据架构、技术架构、科技能力、运维服务等方面发挥集团一体化融合发展优势，积极推动数据平台和 IOT 平台 2 大技术支撑平台以及 6 大共性应用的建设。基于数据平台和 IOT 平台，汇集园区 IOT 设备、能源体系、监控系统、停车管理系统及外部数据源的数据资产，形成统一数据管理；借助 AI 技术实现园区数据的洞察分析，实现综合运营洞察、空间态势感知、安全预警等；升级可视化能力，通过打造多终端可视化应用，实现园区业务运行状态及园区大数据分析洞察全景可视。

二是赋能其他业务板块，实现降本增效、生态协同。养老、托育、园区业务的数字化转型工作稳步推进，积极开展

数字化创新业务的探索，其中居家社区养老运营系统、机构养老运营系统、养老政府监管系统、养老经营管理系统、托育经营管理系统、托育园区管理系统已上线运行。通过各种先进的数字化技术，打造行业标杆的目标持续推进数字化转型，赋能业务高质量发展。

四、展现新作为，管理提升成效显著

（一）国企改革三年行动圆满收官

2022 年是国企改革三年行动收官之年。集团上下全面落实、全力冲刺，圆满完成“前置事项清单”、“董事会配齐建强”、“落实董事会职权”、“经理层成员任期制和契约化管理”等改革任务，进一步完善市场化经营机制，有力提升企业核心竞争力。

（二）资金统筹持续创造价值

一是强化直接融资。2022 年，集团总部滚动发行 6 期超短融，募集资金 120 亿元；完成 2 期中期票据发行，募集资金 46 亿元。置地公司成功发行 32 亿元 CMBS 产品，利率 3.4%，创市属国企 CMBS 最大发行规模和最低发行利率。

二是加强集中管理。集团总部统筹全局、各级企业积极作为，集团资金池入池金额 182 亿元，同比增加 42 亿元，集团资金池融通金额达 340 亿元，资金集中度、流动性显著增强。

三是拓展境外融资。深圳控股获批 6.5 亿美元外债额度并筹组 50 亿港币银团。集团获评“Baa1”发行人评级，“稳

定”的评级展望为境外资本市场融资奠定重要基础，为推动集团提升资金管理水平提供了有力的支撑。

（三）人才建设增强组织活力

坚持市场导向，队伍结构更趋合理。集团充分采取“内挖、外引、近补、远育”的策略，高质量完成鹏南、置地、华东、泰富、基建、农科等班子换届。配齐建强光明科学城公司班子。全年交流提拔集团中层 26 人，首次大规模开展总部岗位市场化招聘，引进万科、华润等头部企业近 30 名行业精英。

坚持标准导向，组织管控更成体系。高效精准完成 11 家企业问题诊断，完成本部、下属企业组织架构、定岗定编、权责边界等方面调整实施。坚持一企一策，绩效考核更加科学。创新构建“顾当前、利长远，强激励、硬约束”绩效管理体系，建立健全深业资本和博约资本的薪酬激励约束机制。

（四）制度优化提升管理效能

全面梳理制度文件，内部管理更加规范化、科学化。全年共计新增、修订 97 项制度文件。地产开发方面，建立设计标准化、产品标准化制度，以“深业云海湾花园”“深业颐樾府”为种子项目，加强重大房地产项目全过程管控，提升项目运营管理效率。投资管理方面，修订房地产项目投资管理办法、投资技术委员会议事规则，制定房地产项目可行性研究报告（模板）及相关测算模型，形成城市更新项目、土地整备利益统筹项目拓展工作指引，着力提升投管能力。

（五）风险管控助力稳健经营

搭建完善风险防范体系，法务、案件管理水平逐年提升。重点案件取得突破，实现坏账准备回拨超 4 亿元；信宏城历史遗留问题全面解决，确保项目按时开盘，有力保全了国有资产；深入开展廉洁合规管理体系建设。构建全员参与、全程监控、全领域覆盖的合规管理体系，圆满完成市监委、市国资委、市司法局廉洁合规试点评估验收；深圳控股 ESG 国际评级保持内房股企业最高水平。

第二部分 资产、负债状况分析

单位金额：万元

项目	2022 年末		2021 年末		比重增减
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
货币资金	1,990,014	11.35%	2,513,432	15.52%	-4.17%
应收账款	207,980	1.19%	89,221	0.55%	0.64%
存货	8,077,534	46.08%	6,548,819	40.43%	5.65%
投资性房地产	1,733,872	9.89%	1,502,295	9.28%	0.62%
长期股权投资	1,344,639	7.67%	1,324,396	8.18%	-0.51%
固定资产	347,477	1.98%	183,122	1.13%	0.85%
在建工程	90,855	0.52%	201,830	1.25%	-0.73%

短期借款	174,326	0.99%	640,330	3.95%	-2.96%
长期借款	3,263,570	18.62%	2,984,350	18.43%	0.19%
应付债券	670,051	3.82%	510,586	3.15%	0.67%
预收款项	715,267	4.08%	1,537,637	9.49%	-5.41%

第三部分 核心竞争力分析

在四十年的发展历程中，深业集团始终坚持以战略引领为核心，整合多元化的土地获取能力、高效快速的运营能力以及创新能力，建立起充分的竞争优势和护城河。

（一）全业态的城市空间建设、运营和服务能力

深业集团以空间服务为载体，通过布局住宅、商业、办公、酒店、产业园、长租公寓、大型综合体等领域，深度参与新区拓展、产业运营、城市更新等政府部署，在全国范围拥有项目近 500 个。集团凭借深厚的开发实力、丰富的人才储备和持续的技术创新，不断拓展业务领域和提升运营能力，努力打造高品质、高效率、高满意度的项目，为客户提供全方位的空间服务。同时，集团在项目开发中不断探索和应用前沿技术，如 BIM、装配式应用、绿色建筑等，以提高项目建设效率和质量，并创造更加环保、可持续的生态环境。以综合体项目深业上城为例，集团一方面通过集产业研发、公寓、酒店、商业等功能于一身，打造出城市级标杆综合体。另一方面通过建设空中连廊连通莲花山公园、笔架山公园，把城市各个功能板块缝合在一起，成为高水平推进城市规划

建设管理的样本。

（二）高效的园区开发运营及产业聚集能力

深業集團深耕產業園區建設近三十年，從開創國內第一代工業園區，承載基礎設施、市政道路及工業園區廠房建設，逐步升級轉型為全產業生態鏈智慧運營平台。通過園區數字化建設，圍繞產業客戶打造產業服務生態圈，建立起數字化、智慧化、創業便捷化的園區運營體系。當前，集團以光明科學城、天安數碼城、深圳科技園為代表，形成具有特色差異化的開發、運營、投資一體化產業園區業務模式。集團在全國範圍累計打造產業園區 63 座，管理運營總面積 2438 萬 m²，園區引進企業近 17275 家，其中上市公司 202 家，世界 500 強企業 30 家，孵化器及創業服務機構 50 家，已成為中國城市產業園區運營領跑者。通過提供資源配套、企業鏈接、項目孵化、產品交易、資本投融的整套服務，集團致力打造鏈接全球頂級科創資源的集中平台，為城市發展創造經濟增長點。

（三）不斷深度布局灣區幸福民生事業

一是打造服務深圳、輻射灣區的醫康養托體系。按照市委市政府戰略部署，市國資委依托深業集團組建市國有養老服務平台。截至 2022 年底，集團已在全市布局和運營多個養老、托育、基礎醫療項目，充分深入“0580”適老化改造工作，打造面向國際、普惠民生的高品質、多層次托育產品線，努力提供中國特色社會主義先行示範區“一老一小”整體解決方案的深圳樣本。

二是围绕创新创业人才集聚，提供质优价廉的宜居空间。深業集團联合市委组织部、市人力资源和社会保障局、市住房和城乡建设局、共青团深圳市委共同发起了“青年房卡计划”，打造了“一生、双城、四居”的长租公寓品牌系列，已建成运营福田水围和龙岗东城中心花园柠盟公寓、沙河金三角有居公寓、深業U中心等，各类长租公寓总建筑面积近40万m²。

三是将科技创新与传统农业相结合，大力发展高效优质农业。深業集團旗下农科公司经过30多年发展，聚焦种业“芯片”，助力乡村振兴；夯实高端果蔬研发、种植生产及精深加工，不断加强高端花卉领域的产业主导力，助力深圳市建设“世界著名花园城市”。

（四）深度参与城市重点工程建设和片区统筹

深業集團成立近四十年以来，先后建成了深圳科技园、车公庙工业区、鹏基工业区、上步工业区、莲塘工业区、天安数码城等影响城市发展进程的重大项目。运营至今，为所在区域的产业导入、产业链建设、双创孵化、财政税收贡献了巨大的价值。

随着国家进一步加大战略性新兴产业及未来产业的投资力度，深業集團积极提速重大项目建设，承接光明科学城、坝光生物谷建设运营主体任务，参与龙华城市市场景试验区研究及前期相关工作；积极参与推动八卦岭等片区城市更新和横岗南等片区利益统筹工作，并主动承接深圳市妇儿大厦改造PPP项目和“工业上楼”项目等。在城市服务领域中，

深業集團扎实推进“物管城市”项目建设，将城市服务的线性化模式转变为网格化模式，在提升物管外延能力的同时，集约、高效地实现城市治理服务，促进城市运营供给侧结构性改革，探索创新城市治理模式。

（五）优异的资本赋能能力

集团拥有境内与境外的跨境平台，在现有拥有美元、人民币双币联动的平台优势下，可以充分依托现有离岸架构，打造深圳市境外投资平台。集团充分利用现有的平台与架构优势，把握时间窗口，建立、完善境外投融资平台，积极开展境外项目和平台收购，并将优势产业和企业导入深圳。当前已投资包括安谋中国、大疆、复旦微电子、翱捷科技、恒玄科技、Grail、Desktop Metal, Appier、依图科技等多家行业龙头企业。

（六）经济高效的多元化融资渠道

在优秀的经营管理水平和优异的信用背景支撑下，集团通过多元化融资渠道，在国内外实现多种途径的资金筹资，使集团资金成本保持在较低水平，并实现了良好的资本结构。集团与国内外优势的商业银行建立了紧密的合作关系，同时利用多种融资工具如超短期融资、中期票据、企业债券等，并依托于两家上市平台，即境内的“沙河股份”和境外的“深圳控股”，以不断优化整体的债务结构。

（七）良好的品牌影响力和美誉度

在多年的深耕中，集团高度重视品牌文化建设。集团在国内房地产行业中有良好的品牌竞争力和声誉。作为一家

大型国有企业，集团秉持诚实守信的经营理念，充分承担国有企业的社会责任，积极参与援疆、乡村振兴、节能减排等工作，诚信、负责任品牌形象得到了社会的广泛认可，并在国内享有较高的品牌声誉。此外，集团曾荣获《财富》杂志（中文版）中国 500 强企业称号、《亚洲货币》杂志中国区“最佳公司治理”企业称号、《证券时报》“金翼奖”等重要奖项。

第四部分 未来发展展望

一、公司发展战略

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，是“十四五”规划承上启下的关键之年。面对新的局势和挑战，深业集团以“踔厉奋发、争创一流”为 2023 年工作总基调，守正创新，锐意进取，努力开创高质量发展新局面。

（一）高质量实现核心主业平稳发展

回归地产开发的底层逻辑，盘活存量资产，保持长期平稳的回报水平。当前房地产市场在供需两端都面临巨大冲击和压力，房地产开发投资近二十年来首现负增长，企业在资金周转、产品交付、库存去化等方面都面临巨大挑战。在此宏观背景下，集团以客户需求为原点，不断打磨产品力，提高存货周转率和去化水平，坚守安全与稳健底线，高质量平稳度过行业调整阶段，穿越周期，走向长青。

（二）高效率推进业务转型

继续扎实推进战略转型，在幸福民生和产城创新领域持续耕耘，为集团业务组合优化打下坚实基础。第一，落实市养老托育集团组建方案的要求，打造国际领先、国内一流的养老托育平台。第二，打造现代高科农业示范项目，确保规划目标真正落到实处。第三，深入推进深港合作和工业上楼，服务高质量发展大局。第四，发挥资本平台助推器作用，推动光明科学城、农业、大健康、城市更新等基金迅速落地，为集团主业和产业生态赋能。

（三）高标准建设世界一流企业

建设世界一流企业是深业集团参与全球竞争，提升核心竞争力的重要方向。接下来，集团将把建设世界一流企业作为基础性、战略性、引领性重大任务，着手打造适应多法律环境、多方规则的国际化、专业化团队，建立以建设世界一流为导向的目标体系，力争到 2035 年成为具有全球影响力的一流企业，为支撑深圳参与全球竞争贡献深业力量。

（四）高素质发展人才队伍

为实现高质量发展，集团以“建设人才高地”为战略核心，为集团“十四五”规划落地提供坚强人才支撑。一是突出以德为先、干事创业的用人导向，把能够埋头苦干、迎难而上、争创一流的干部选出来，把能够闻令而动、不怕困难、勇于攻坚的干部用起来。二是突出人才培养机制的整体性和

系统性，不断优化培训开放机制，持续构建以创新、能力、质量、实效、贡献为核心的人才评价机制，让深业成为人才集聚之地、人才辈出之地、人才向往之地。三是突出对青年人才队伍的关爱培养使用，不断加大年轻干部的使用力度，持续压担子、扬鞭子、搭梯子，推动干部队伍形成青胜于蓝的生动局面。

（五）全方位抓好党建工作

党的领导是国有企业的独特优势，集团将全面学习、全面把握、全面落实党的二十大精神，全面落实新时代党的建设总要求，围绕“四个坚持”切实提升党建质量，着力推进党建工作与生产经营深度融合，以高质量党建为集团高质量发展保驾护航。一是坚持把政治建设摆在首位。二是坚持用习近平新时代中国特色社会主义思想统一思想、统一意志、统一行动。三是坚持增强党组织政治功能和组织功能。四是坚持把抓好党建作为最大政绩。

二、2023 年经营计划

全体深业人树立干就干一流的信念，牢记使命，紧盯目标，为实现集团“十四五”规划和建设世界一流企业的目标而奋斗。2022 年底以来，国家出台了一系列扶持政策，但地产行业回暖有待观望。可以说，机遇与挑战并存。我们要做好继续过冬的思想准备，也要未雨绸缪、把握机遇，积极做好项目储备，把握开发、销售节奏，在危机中育先机、于变

局中开新局，全力推动集团高质量发展。

（一）盯紧一个目标，确保完成全年经营任务

集团将持续发挥好统筹领导作用，不断优化资源调配手段，抓好抓准有利时机，坚持做到“早、实、精”，迎难而上、精准发力，推动各项工作开好局、起好步。

1. 地产销售要“早”，加快资金回笼

地产主业是集团“压舱石”和“稳压器”。2023年，集团将继续大力气抓好地产销售，协调各下属企业做好销售安排，提早谋划，做实增量、做优存量，下大力气抓好地产销售。一是始终把销售业绩放在首位，全力以赴完成营业收入及利润目标。二是加强前瞻谋划。对增量项目，采取随行就市、踩准节奏，快速提升去化的策略；对存量项目，因盘施策，针对性地制定营销策略和应对方案，加快实现销售；同时，持续推动大宗交易，促进商办物业去化。三是落实营销标准化管理机制，进一步发挥营销前置价值，提升客户运营能力，促进业绩目标达成。

2. 项目建设要“实”，努力提升效率和质量

要认真总结和推广优秀项目成功经验，积极推动项目建设再创佳绩。一是落实重点项目完成关键计划节点。紧盯惠州半山1号地块、信宏城二期、长沙沙河城四期、山水东城花园等15个年内竣工项目工程进度，确保按计划利润结转；积极跟进信宏城二期、前海桂湾、成都泰樾府等22个年内

新开盘项目，加快展示区进度，完善开盘手续，确保按期开盘；加快龙岗、泰州、龙华、上海等新项目前期工作，争取提前开工。二是深化研发中心建设，不断提高产品设计质量。持续推动产品研发标准化，完善《住宅产品标准化手册》，更新迭代《住宅户内批量精装修标准化设计指引手册》；开展园林景观标准化、住宅公共区域及室内装修标准化研发工作。聚焦龙岗大运、中山湾中新城项目、光明科学城项目等重大项目，开展房地产项目设计过程管控。持续开展重大项目专业技术评审及审批，不断优化项目设计。

3. 项目拓展要“精”，资源储备优中选优

提早准备预案，开源节流、严控费用、挖掘潜力，项目拓展中要努力寻找投入少、见效快、利润高的项目。一是全力推进利益统筹项目。二是加快推进“工业上楼”项目。三是把握公开市场机会。当前土地市场低位运行，我们要聚焦深耕区域，选准时机、果断出手，补足资源短板。

（二）加快两项布局，大力推进转型发展

新的一年，集团将继续按照“十四五”规划的部署，加快布局科技、民生幸福等领域，推动集团转型发展实现新突破。

1. 高标准建设光明科学城

光明科学城项目是集团向科技领域转型的重要抓手，把做好顶层设计摆在更加突出的位置。编制科学城《统筹实施

规划方案》《公司中长期发展战略》，制定阶段性发展目标，细化时间表、运营路线图。落实《投融资方案》，协调光明区政府规划可融资地块，筹措相应资金投入建设运营。抓紧时间研究融资地块区位、配套，分析开发前景，确保开发收益，满足现金流需求。加强科学服务能力建设，争取尽快形成从科研到产业的全维度业务链。全面推进 9+2+1 项目建设，加快推进超算二期续建项目建设，尽快启动自由电子激光、鹏城云脑等新建项目建设。全力推进与深圳先进技术研究院的合作，尽快完成国创中心主体组建工作。妥善处理好与辖区政府、相关政府部门、科研单位、股东之间关系，打造“投建运转”一体化核心能力，为科学城公司争取更大的发展空间。

2. 高起点推动幸福业务

经过精心培育，集团已成长为深圳市国资系统唯一的幸福业务平台。我们将充分利用好这一优势，促成优势向胜势的转变。一是对内深挖做好自营业务。打造“资产运营管理平台”“智慧服务平台”“产业投资和合作平台”三个平台，探索建立具有深圳特色的养老托育服务可持续发展模式。深耕“三位一体”四级服务网络，有序扩大项目规模，稳步提升医、养、托运营能力。厘清事业产业边界，积极争取政府支持普惠性质业务，明确补贴机制和购买服务方式，进一步明确市区两级政府对平台公司的支持措施，推动组建养老托

育集团。二是对外寻求外延式并购。对标保利健投、安康通、三星医疗等成功企业，围绕产业上中下游，科学制定并购标准，寻找优质标的，快速做大规模，推动上市平台实现转型。

此外，集团在农业领域将持续发力。积极贯彻落实“十四五”农业战略规划，围绕“232”业务体系，做强种业集团，精耕新丰、锦农等农业项目。围绕大鹏四季农场、四季田园，打造标杆园区，提升农业品牌影响力，推动农产品销售取得新突破。同时，要积极探索通过资本运作迅速做大规模的路径。

（三）加强创新赋能，激活企业发展动力

进一步做好运营、资本、数字化等创新赋能业务，与地产核心主业形成有效联动，为企业发展增添新的动力。

1. 打造精细化商业管理体系

拟定商业板块整体规划，描绘中长期发展蓝图。持续完善商业资产管理体系，细化管控标准，加强商业地产全生命周期、全价值链管控。抓实重点项目建设运营，推动妇儿大厦项目尽快开业，确保自营酒店品牌取得开门红。大力提升商业运营水平，不断提高5个在营商业项目和7个酒店项目收益。重点打造深业上城商圈，以老佛爷百货等知名品牌为引领，大力开展营销推广，带动其他国际品牌招商，提升上城品牌影响力，推动商场销售额与客流量实现新突破。

2. 提升物业管理规模效益

重点做好物管城市项目拓展，深耕城市服务细分领域。推广传统物业“老城撬动新城”拓展模式，以点带面、辐射周边，实现区域内项目快速拓展。加强与地方国资系统合作，成立合资物业公司，优势互补拓展更多项目。密切关注市场优质标的，适时完成收并购，实现规模化扩张。与幸福业务、园区业务联动，做好侨乡村幸福业务试点，为光明科学城提供优质物管服务。加快推进物业运营公司上市进程，规范内部制度，提升管理水平，确保公司顺利实现在港正式挂牌上市目标。

3. 全面推动资本、数字化赋能业务

聚焦基金设立，扩大基金规模。充分落实市委市政府“20+8”产业“一集群一基金”的工作部署，完成设立光明科学城母基金，推动设立中科脑创投基金，打造“产、研、投”平台模式，创造“产业+科技+资本”聚合效应。积极推动晶华公司上市，于年内向深交所提交申报材料。完善博约基金投贷基金运营模式，完成贷款实施方案。落实沙河股份质量提升方案。加快项目投资及募资工作，积极引入符合本市产业规划的优质项目落地深圳。统筹推进数字化战略规划落地，搭建客户运营管理平台、税务管理系统、财务分析平台、法律案件管理系统和合同管理系统，稳步推进EAS财务系统、报账管理平台、资金管理平台的推广应用；不断优化企业通信协作平台。

进一步加强数字化建设，赋能集团多种业务。一是切实做好集团数字化转型工作。加强统筹管理，增强协同，把控方向，积极推进共性应用的落地。围绕房地产开发项目全生命周期，梳理设计、成本、招采、工程到营销客服的全场景在线化需求，全面推进房地产开发业务的数字化转型。以打造行业标杆的目标持续推进养老、托育、园区业务的数字化转型工作。二是进一步提升数字化能力。一方面以深业云平台为载体，建立深业数字化技术标准管理体系，将互联网、物联网、大数据、人工智能、区块链、云计算等各类技术，进行统筹管理，推动各项技术在深业数字化转型中的实时响应、有力支撑、高效应用。另一方面通过深业数据平台的建设，强化运营、管理、财务、资产等各个方面的数据采集、融合、分析能力，推动日常运营工作的智能化水平，推行以数据为驱动的自动运营机制建设，提升运营管理水平。

（四）对标世界一流，不断优化企业治理能力

以品牌卓著、治理现代为标准，补短板强弱项，练好内功，不断向世界一流企业目标迈进。

1. 强化财务管理

保证集团融资渠道畅通稳定，严控集团资产负债率指标。高度重视现金流，加快资金回笼，进一步盘活集团资金池。平衡项目拓展与资金安全，严格控制投资项目增速。抓住境内外利率倒挂的窗口期，利用境内资金偿还境外贷款，降低

融资成本。通过资本证券化，盘活低效存量资产，重点推动深业上城等 REITs 项目发行，优化集团整体资源配置，争取更大利润空间。

2. 强化品牌管理

进一步细化品牌战略布局，提升品牌效能。以集团成立 40 周年为契机，制定品牌宣传方案，以喜闻乐见的形式，依托微信公众号、内刊等平台，策划组织司庆系列文化活动及宣传报道，讲好深业故事，凝聚奋进力量。加强宣贯，推动各级企业品牌使用规范化，不断提升深业品牌美誉度。

3. 强化人才梯队建设

不断加大市场化选聘力度，注重高精尖人才的社会化招聘，大力引进高水平科技人才、领军人才和创新团队，为企业高质量发展提供人才支撑。持续做好干部选用工作，充分利用竞聘、轮岗等机制，构建能上能下、能进能出、能左能右的选人用人机制。

4. 强化合规和风险管理

探索集团系统法务队伍一体化管理模式，搭建责权清晰的法务管理架构和高效实用的法律风险管控体系。按照市廉洁合规管理体系建设要求，推进地产板块廉洁合规体系建设，打造国企合规范例。进一步提高审计质量，适时开展地产项目事中审计，完善事中监督工作模式，更好实现“早发现、早预警、早干预”，确保重大风险“可见、可控、在控”。

第五节 公司治理

一、公司治理基本情况

深业集团全面落实习近平总书记关于“坚持党对国有企业的领导必须一以贯之、建立现代企业制度必须一以贯之”的重要指示。坚持规范运作和治理现代，严格按照国家法律法规和国资监管的有关规定和要求，建立以“党委领导核心，董事会战略决策，监事会独立监督，经理层按章经营”的现代公司治理体系。集团党委会、董事会、监事会、董事会各专门委员会、经理层的职责明确，议事程序规范；董事、监事、高级管理人员依法行使职权，勤勉、尽责地履行权利、义务和责任，维护公司及出资人的合法权益。

集团党委会积极发挥领导核心作用，负责把方向、管大局、保落实；董事会是公司最高决策机构，向出资人负责；董事会下设预算与执行委员会（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等 4 个专门委员会；监事会是执行监督公司营运的常设机构，向出资人负责；总经理负责公司的日常经营管理，对董事会负责，并向董事会报告工作。党委会、董事会、监事会和经营管理层责权明确、协调运作、有效制衡。

集团目前共设置 15 个部门，各部门按职能实行分工协

作，共同完成公司的工作目标。

二、董事会规范运行情况

深业集团作为市属国有企业中率先开展董事会试点的直管企业，从2006年开始，在董事会试点建设方面做了多种有意义的探索。经过十多年公司治理的优化和经验的积累，在促进制度的完备性、运作机制的规范性、职权落实的有序性等方面做了大量提升工作，得到市国资委肯定。2022年，集团认真学习深圳市国资委印发的《深圳市属国有独资公司董事会工作规则》和《深圳市属国有企业公司章程指引》等重要制度规定，对照新规范、新要求全面梳理现行制度文件和程序规范，同时结合自身实际制定了具体改进方案和优化措施，坚定自觉地贯彻执行开展董事会建设提升行动，具体情况如下：

1. 制度建设情况

2022年集团以深化巩固三年改革行动董事会建设成果，以不断完善集团中国特色现代国有企业制度建设为目标，严格执行国家法律法规和国资监管的有关规定，从厘清权责关系、抓好制度建设和优化工作机制着手，推动集团董事会建设工作。形成了以公司章程为核心，董事会议事规则、4个专门委员会议事规则、董事会授权管理制度为重要支撑的“1+5+1”董事会制度体系，为董事会和专门委员会的规范运作，以及董事的行权履职提供了完备的制度保障；董事会

年度计划、董事会议案前置汇报、外部董事调研培训等提升董事会效能的创新举措更加成熟。

2022 年初，深业集团按照“十四五”规划，启动了公司章程主业范围内容的调整。《深圳市属国有独资公司董事会工作规则》和《深圳市属国有企业公司章程指引》印发后，结合深圳市国资委关于授权放权事项的调整，集团于2022年启动公司章程、董事会议事规则、各专门委员会议事规则的全面修订。

2. 治理结构情况

深业集团不断加强董事会工作机制建设，在董事会专门委员会的组织架构、人员组成等方面进行了科学合理设置，为构建科学高效的董事会筑牢稳固根基。

通过国企改革三年行动，深业集团公司治理更趋规范、科学，不但在董事会规范化管理层面较好地落实了改革任务，集团的现代企业制度建设方面也取得多项突破。一是高效完成了 87 家子企业董事会应建尽建工作；二是同步调整了已建董事会人员结构，实现了已建董事会公司董事会中外部董事占多数的改革要求；三是积极指导集团二级管控企业全面修订了公司章程，包括党建内容写入章程，股东/股东会、董事会职权内容依法依规写入章程，章程架构调整等；四是组织已建董事会企业起草了各自公司的《董事会议事规则》《董事会授权管制度》等配套制度文件；五是推动各子企业

按照国企改革三年行动要求落实董事会 6 项重要职权内容，以及董事会向经理层的授权事宜。

3. 权责划分情况

在落实公司董事会职权方面，深业集团严格按照《公司法》和国资委的有关规定，对公司董事会决策事项以制度形式进行了明确，并结合公司实际情况划分了需董事会审议决策的事项、额度和标准。

在落实董事会授权方面，深业集团制定了《董事会授权管理制度》，制度明确了董事会授权的原则、授权范围、授权条件、授权责任、授权机制、监督机制等事项。在该制度框架下，通过《总经理工作细则》将各项董事会授权事项进行明确。

4. 决策程序情况

深业集团积极贯彻落实“两个一以贯之”的要求，切实把加强党的领导和完善公司治理统一起来，逐步形成权责法定、权责透明、协调运转、有效制衡的公司治理机制。集团确立了党委在公司治理结构中的法定地位，集团党委“把方向、管大局、促落实”的领导作用得到有效发挥，党委会议事规则明确了党委会决定、研究的事项清单。集团董事会按照“定战略、作决策、防风险”的功能定位，严格按照章程、董事会议事规则等制度负责公司重大问题的决策。党组织与董事会通过制度完善实现了权责边界的厘清。

在执行程序规范方面，2022 年深业集团全面完成了公司管理制度的全面梳理，整合所有决策事项流程，更新了集团、所属企业的《权责手册》，明确了党委会、董事会、经理层、所属企业各主要工作的流程规范，保证了各治理主体能够准确、高效、清晰的开展各项工作。

5. 董事会运行情况

2022 年，集团董事会共召开 30 次会议，其中董事会会议 24 次，专门委员会会议 6 次，累计表决通过议案 101 项，听取报告事项 5 项，共出具 38 份董事会决议。历次会议的召集、提案、出席、议事、表决及会议记录均按照《公司法》、《深业集团有限公司章程》的相关要求规范运作。董事会对公司的相关事务所做出的决策，程序规范，决策科学。

2022 年，董事会全体董事均认真贯彻执行了市委、市政府以及市国资委关于公司改革发展的方针、政策、决议和规定，忠实履行董事职责，积极维护出资人和公司的合法权益，确保了国有资产保值增值；每位董事均做到了依法、依规出席董事会会议和董事会专门委员会会议，列席其他有关决策会议和专题会议，就会议讨论决定事项独立发表意见，勤勉、高效、科学地完成了集团董事会的各项工作任务。

第六节 年度重要事项

一、公司章程、注册资本变动情况

2022 年，公司章程、注册资本无变更登记事项。

二、企业重大投资行为、重大融资行为、资本运作、重大或有事项

(一) 企业重大投资事项

1、新获取项目

2022 年 4 月，由集团联合人才安居通过公开竞拍方式获取深圳龙华民治 A818-0478 地块。项目规划为住宅用地，占地 2.6 万 m²，计容建筑面积 13.6 万 m²。

2022 年 6 月，通过公开竞拍方式获取上海嘉定区安亭 JDC3-0602 单元 34-02 地块，项目规划为住宅用地，占地 4.3 万 m²，计容建筑面积 8.6 万 m²。

2022 年 8 月，由集团联合深铁置业通过公开竞拍方式获取深圳龙岗区龙城街道 G01048-0153 地块。项目规划为住宅用地，占地 2.9 万 m²，计容建筑面积 15.3 万 m²。

2022 年 10 月，通过公开竞拍方式获取泰州市医药高新区城南板块〔2022〕6-1 号地块。项目规划为住宅用地，占地 13.2 万 m²，计容建筑面积 25 万 m²。

2022 年 11 月成功获取安徽马鞍山慈湖高新区工业地块

项目占地 6.7 万 m²，计容建筑面积 11 万 m²。

2、重大投资行为

2022 年全年，集团在建项目投资金额为 223.25 亿元，业务覆盖粤港澳大湾区、华东地区、西南地区，主要围绕珠三角、上海、南京、成都等重点城市开展。其中，以粤港澳大湾区为起点向全国辐射，该区域年内总投资金额为 163.42 亿元，重点城市深圳市的总投资金额达 107.2 亿元，重点项目如龙华颐樾府和信宏城等；其他重点项目如中山市未来之门项目、东莞市松山湖项目等投资金额达 56.22 亿元。同时，在全国其他地区积极开展投资布局、协同发展，如华东地区的上海深嘉氢谷项目，南京 G111 项目，以及西南地区的成都深业泰蓉府、龙泉驿项目等。

3、资本运作事项

（1）推动物业集团香港 IPO 工作

2022 年 8 月底，深圳控股向联交所递交分拆物业板块的申请（PN15），9 月份，物业集团顺利完成股份制改造，并于 12 月 15 日通过联交所聆讯。

（2）推动晶华公司 A 股 IPO 工作

集团就晶华 IPO 市场及路径选择、资产独立性、扩大产能等事项进行专项研究，并向市国资委和交易所汇报了有关情况。晶华公司作为深圳市属国资系统内的战略性新兴产业的优质企业，将力争获得上市支持。2022 年 11 月，晶华公司完成辅导备案材料报送，正式进入上市辅导阶段。

4、资本金融事项

持续跟进参投基金的投后情况，切实做好资金投后管理工作。2022年，集团所投资的2只境外基金运营情况良好，万容红土基金所投企业中翱捷科技于2022年1月在上交所科创板上市，目前基金已累计实现5家企业先后登陆中美资本市场，2家企业以理想价格被收购。厚安创新基金和安谋中国专项基金保持良好运营。博约基金首个投资项目依图科技成功落地。

(二) 企业重大融资行为、重大或有事项

1. 重大融资行为

(1) 2022年1月4日，集团发行面值为人民币20亿元的2022年第一期超短期融资券。

(2) 2022年1月13日，集团发行面值为人民币20亿元的2022年第二期超短期融资券。

(3) 2022年4月21日，集团发行总面值为人民币25亿元的中期票据。

(4) 2022年6月13日，集团发行面值为人民币20亿元的2022年第三期超短期融资券。

(5) 2022年7月29日，集团发行面值为人民币20亿元的2022年第四期超短期融资券。

(6) 2022年9月14日，集团发行面值为人民币20亿元的2022年第六期超短期融资券。

(7) 2022 年 10 月 10 日，集团发行面值为人民币 20 亿元的 2022 年第六期超短期融资券。

(8) 2022 年 11 月 2 日，集团发行总面值为人民币 21 亿元的中期票据。

2. 重大或有事项

(1) 按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保；

(2) 为联营公司深圳市创科园区投资有限公司、合营公司广州碧森房地产开发有限公司、泰州深业投资发展有限公司以及惠州惠大高速公路有限公司提供银行贷款担保；

(3) 为“海通-深圳科技园-先行示范区物业资产支持专项计划”承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务；

(4) 为“光信·光穗·农科 1 号单一资金信托”承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务；

(5) 为“国信证券-深圳泰富智慧出行产业园资产支持专项计划优先级资产支持证券”承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务；

(6) 为“国君-深业泰然-先行示范区产业园资产支持专项计划优先级资产支持证券”承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。

(7) 为深圳市科之谷投资有限公司于深圳证券交易所发行深业上城智慧城市运营资产支持专项计划承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。

三、企业发生重大亏损或重大损失情况

报告期内，公司无重大亏损或重大损失事项；

报告期内，公司无逾期未支付中小企业账款情况。

四、企业聘任、解聘会计师事务所情况

2022 年度，公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为年度审计机构。

第七节 内部控制报告

一、监控环境

集团董事会、监事会和管理层之间各司其职、协调运转、有效制衡，形成了一套精简、高效、透明的经营管理框架；公司制度健全，权责明确，运作规范，并根据企业实际情况，不断提高企业经营管理水平，保持良好的监控环境。

报告期内，董事会及其专门委员会和管理层高效、专业、勤勉，集团进一步健全完善董事会和专业委员会工作机制，优化人力资源管控制度；同时，制定绩效改革优化方向，构建效益联动考核机制；加强重点业务监督，强化纪检监察力度。

年内，集团严格执纪审查，严肃查处违规违纪违法问题，确保资产安全。同时，结合“评定分离”的实践经验，编制《招标采购管理办法》，严格执行招采制度，随机抽派评标专家，全程监督公司及所属企业重要招采项目，严格规范招标采购行为。

2022 年，集团根据业务流程、组织架构、市场需求的变化，修订、更新制度，完成了建设工程项目安全检查评价管理办法、知识产权工作管理办法、安全生产管理制度体系等方面共 59 项新增管理制度的编制，至此，集团已累计建立

189 个主要管理制度和《责权操作手册》，明确管理要求、明晰和固化业务流程。

二、风险评估

集团定期开展年度风险评估、财务风险预警等工作，提前做好风险把控和应对；对涉及重大投资、资产变动等重大业务，均事前对业务进行风险审核和评估，以提供决策依据。

（一）持续提升重大风险系统性评估能力

集团定期开展年度风险管理评估工作，通过全面分析评估得出，集团 2022 年可能面临的 3 大类风险：宏观经济风险、地产行业调控政策风险、疫情可能导致的工程项目工期延迟的风险等。针对风险，公司提出随行就市积极去化，灵活调整在建项目的开发节奏和产品定位，严格管控成本费用等应对措施，较好地防控风险，全年未发生重大风险事件。

（二）持续提升重大业务事前风控效能

2022 年，集团坚持风险管理常态化、前端化，在对集团重大事项在提交上会决策审议前，进一步加强对拿地项目、产权变动等重大事项的事前程序性合规审核及实质性风险评估审核，通过全面分析行业、当地市场、项目效益等影响因素，揭示项目存在风险，为重大事项上会决策审议提供依据，提升风险防控水平，降低项目投资风险。

（三）持续提升财务风险监测控制效果

2022 年，集团通过定期评估财务预警指标，及时监测企

业财务风险变化。报告期内，集团财务指标整体表现良好，偿债能力保持稳健，将所有银行贷款均已置换为中长期贷款，在优化财务指标的同时，也减轻了短期偿债压力。集团深入研究控制资产负债率的措施，从控投资、盘资金、盘资产、优结构等七个方面提出解决方案并发力销售促进资金回笼，科学合理地统筹资金安排，财务指标整体表现良好，偿债能力保持稳健。年内，集团获得了穆迪投资者服务公司授予的“BAA1”发行人评级，展望为“稳定”，该评级结果为公司未来境外资本市场融资奠定优良基础。

三、监控活动

2022年，公司在业务监控、财务监控、合规监控等监控活动方面，实施了一系列有效的管控措施，加强对年度重点工作、决议等重要事项的督察督办，并贯彻落实考核问责，确保公司重大决策部署落实到位。

（一）业务监控

1. 严格决策重大事项。集团董事会、专业委员会、管理层均对重大事项进行严格审核、把关，2022年共召开董事会会议30次、董事会审议表决议案101项、出具董事会决议38份，对公司业绩、激励机制、资金筹措、战略实施、风险管理、薪酬事项和重大项目投资进行严格把关，确保决策科学、规范、透明。

2. 精准推进改革创新。集团持续做实做强境外平台，持

续探索完善深港合作先导基金和光明科学城香港运营中心两个先导项目的思路和工作方案，推动境外平台发展目标、主要职能、项目计划顺利进行；完成 10 年动态模拟分析工作，搭建新的测算模型和整体分析框架，推演各业务版块未来 10 年的发展趋势，完成了“2022-2032 年动态模拟分析”，提示经营风险并提出相应建议，为集团后续经营决策提供依据。

3. 优化地产管理专业化管控水平。集团加强地产项目关键节点管控，管控施工过程，加强现场协调和督导，确保各项目按进度如期完成。持续推进产品标准化研发工作，组织开展产品标准化成果专业技术评审会，系统地进行综合研究和评审，进一步完善标准化成果。强化房地产项目成本管控，跟踪梳理近 3 年招拍挂项目目标成本管控情况，组织开展 2022 年度成本管理专项检查，实现降本增效。

4. 拓展优质土地储备。集团严格执行房地产投资管理办法、房地产项目投资技术会议事规则等相关投资制度，通过公开市场成功获取深圳龙华民治街道地块、上海嘉定区安亭镇地块、深圳龙岗大运城地块等 5 个项目，为公集团加优质土地储备。集团积极参与深圳市“工业上楼”园区建设，为先进制造业提供空间保障，拓宽资源获取路径。

5. 加强营销力度，提升营销管理效能度。新制定《房地产项目营销工作管理指引》、《房地产项目客户研究方法及

指引》等制度，持续完善前中后端营销全流程的标准和规范，落实营销细分业务板块的提升计划，建立巡检体系，督导实施各项指引规范；整合销售资源，加强客研，通过联动集团 17 个项目进行客户调研摸底行动，及时掌握在售、待售项目现状，追踪量价指标及产品深化方案，助力项目销售。

6. 完善法务管理，防控企业法律风险。一是通过印发《关于加强管理禁止承包商挂靠的通知》，对招标文件和合同中增加禁止挂靠的相关条款进行规范，加强建设工程管理。二是全年共审核了集团及所属企业上报的重大合同约 280 份，严格落实《合同管理办法》制度，在确保合同审核率 100% 的同时，提高合同审核质量。三是加强案件管理，2022 年集团新增案件 131 宗，较 2021 年减少 69 宗，下降率 21%，抗辩成功避免经济损，切实维护集团合法利益。

（二）财务监控

集团建立一系列较为完善的财务制度，推行全面预算管理，建立资金集中管理信息系统，财务运作规范高效。

1. 强化财务管控体系制度建设。一是完成包括《全面预算管理办法》、《财务会计报告管理办法》、《发票管理办法》等在内的 9 项制度的修订和印发，为完善财务管控体系奠定了制度基础；二是完善税务制度建设，制定《税务管理办法》，明确集团及所属企业的税务管理责任，提出税收成本、税务风险等方面的管理要求；三是完成 6 家所属企业的

税务健康检查和其他企业的税务自查并推动整改，进一步提升集团总体的税务管理水平。

2. 强化财务管理效能。一是集团首次获得证监会 100 亿元公司债额度注册批复，有利于未来利用交易所市场直接融资的优势服务于长远发展。二是降本增效并重，利用利率较优的时间窗口，通过借新还旧置换到期或未到期融资灵活调配资金；有效使公司资金成本进一步下降。

3. 强化推进财务管理平台建设。报账管理平台搭建项目于 2022 年 8 月正式启动，截至 2022 年末，包括集团总部在内的 6 家试点单位的系统正式上线，引入专业资金管理系统供应商，设计优化资金管理系统，已完成在试点单位“结算管理”模块的上线，满足集团资金业务精细化管理的数字化转型的战略需求。

四、监察

集团通过开展各类审计项目，及时发现的内部监控缺陷、管理薄弱环节和风险点，并督促落实整改，提高监察的力度和效果。2022 年主要开展以下监察工作：

（一）开展了债务情况专项审计

集团全面梳理各层级企业的负债规模和资产负债率水平，检查企业债务管理情况和风险防控措施等情况。审计结果显示，公司一如既往地保持良好信用评级，债务结构合理，银行授信额度充足。

（二）开展 2022 年度投资项目后评价

集团选取了 8 个以销售为主的房地产开发项目进行重点审查与评价分析项目运营现状及效益情况，通过对项目选址、决策及程序、项目目标及市场、进度控制、投资控制、项目营销、经济效益等维度进行综合评价，8 个项目中，6 个为成功项目、2 个为基本成功项目。

（三）开展任期经济责任审计

集团年内对所属智慧园区、农科、泰富物流、深业物业四家所属企业法定代表人的任期经济责任审计。对企业领导人任期工作业绩做出客观评价，出具任期经济责任审计报告，并对经营管理问题提出改进建议。

（四）开展年度内部控制审计

对集团总部及所属企业的财务报告内部控制的设计和执行的有效性进行测试及评估，出具了《2021 年度内部控制审计报告》。报告显示，集团在报告期内已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

第八节 企业文化和社会责任

一、厚植文化底蕴，以实为实效赋能企业发展

（一）宣贯践行文化理论体系，不断激发内生动力

深业集团高度重视文化建设，始终坚持文化强企，在经历“探索起步、诊断认知、研讨提炼、理念成型、宣贯导入、文化落地”等阶段，现已形成了一套较完整的企业文化理念体系。其中包括“建筑生活美景 成就深圳事业”企业使命，“产城创新建设者 幸福民生运营商”企业愿景，“阳光坦诚、创新卓越、勤勉尽责、和谐共享”核心价值观，以及经营、管理、发展、人才、廉洁五大理念。通过不断躬行实践，力学笃行，让“一个深业，一种文化”深入人心。

2022年，深业集团坚持导向引领，服务工作大局，把握宣传主动性，创新利用公司内刊、微信公众号等宣传平台，讲好深业故事。《深业》内刊突出品质创新，在深圳市2022年度优秀内刊传媒奖评选中荣获“十佳企业刊”、“好封面”二等奖、“卷首语”二等奖、“经济专题”二等奖、“好通讯”二等奖、“新闻摄影（单幅）”等奖项。集团微信公众号紧紧围绕中心工作，充分挖掘集团内外部资源，立体传播集团战略思想和管理理念，塑造了良好品牌形象和企业文化。

（二）用力抓好新时代青年工作，积蓄建功立业能量

2022 年，是共产主义青年团成立 100 周年，也是深业集团的“管理提升年”。根据集团“管理提升、稳中求进”工作总基调，集团团委精心策划一系列实践活动，进一步引导广大团员青年“围绕中心、服务大局”，积极投身集团生产经营高质量发展。成功举办“喜迎党的二十大奋进新征程建功新时代”青年演讲比赛、“企业管理我思辨”辩论赛和“管理提升我献策”比赛。引导深业青年围绕企业发展进行学问思辨、建言献策，并形成一批可实施、可落地的解决方案，为推动集团高质量发展贡献青春力量；组织“深业讲堂我来学”、“团建引领我建功”等丰富多彩的主题活动，为公司青年员工更好的融入公司的发展。

二、切实打牢社会责任，以实干实为践行国企担当

（一）持续稳步推进援疆工作

在深圳、喀什两地党委政府部门的大力支持下，深业集团援疆项目组带领全体援疆干部人才，严格按照工作计划，开展援疆重点工作攻坚行动，助力援疆工作再上新台阶。

一是坚持政治建设，落实援疆精神。深入推进“使命型”党组织建设，实施“使命先锋”行动，努力推动以高质量党建引领保障高质量开展产业援疆、文化润疆等各项工作，倾情倾力践行援疆使命。

二是强调民生发展，彰显国企担当。截至 2022 年底，集团已项目建设、招商、运营，累计解决了 8000 余人就业

问题，其中 3000 余人为当地少数民族；同时，深圳城园区企业累计产值达 48 亿元，累计纳税超 5 亿元。喀什电商产业基地招商运营、喀什科技创新与孵化培育平台已逐步发展成为全疆科技创新的新标杆和事业发展的新动能。

三是统筹推进社会稳定、疫情防控、安全生产，与客户共渡难关。酒店、物业公司全年严格按照当地疫情防控政策做好常态化疫情防控工作，持续为旅客和租户创造安全、稳定的环境；重新制定招商方案，给予重点商户顺延租期或减免租金等支持，对稳定市场主体、凝聚商业氛围创造良好环境。

（二）凝心聚力全面助推乡村振兴

深业集团勇担乡村振兴政治使命，积极履行社会责任，在指挥部和市国资委统筹下，与市国资委结对帮扶后宅镇，与南澳县各级政府、部门紧密配合，以党建为引领，全面扎实推进乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。

一是集团先后制订了对口帮扶五年规划，确立了首批帮扶项目；创新设立资金共管账户，确保专款专用；增派共 4 名农业与园区建设专业的技术专家，加强了专业支撑。

二是集团与当地政府共同筹划推动的西山片区休闲综合体验项目，计划总投资 8000 万元，并创造约 180 个就业岗位；集团党委与后宅镇党委共同制定《后宅镇、深业集团共联共建人才交流方案》实现了两方人才的双向流动。

三是以文化振兴为指引，深入发掘红色资源。制定了具有南澳特色的“海上党建”主题、“红色教育”主题党建方案，有力推动海岛红色乡村文化的发展。

四是开展农业种植试验，建设农产品高质量生产示范基地。集团组织下属检测公司对水质进行现场取样和检测，获取科学的基础数据，为后期开发提供安全保障。

五是以围绕“帮销、促产、疏浚、解困”四大领域，协助销售当地特色农产品数百万元，有效促进了当地工厂的盘活和农商户受益，增加政府税收。

深业集团帮扶成效得到了各级党委政府的肯定和社会好评，在广东省农业农村厅（乡村振兴局）联合省文明办、国资委、工商联、南方报业传媒集团在全省组织开展 2022 年“千企帮千镇万企兴万村”行动典型评选活动，深业集团入选“广东百佳爱心帮扶企业”。

（三）善始善终大力弘扬奉献精神

深业集团始终大力弘扬“奉献、友爱、互助、进步”的志愿服务精神，积极引导青年党员争当服务先锋，充分利用党员志愿者服务平台，积极开展敬老助老、捐书助残等各类志愿服务活动。截至 2022 年底，集团志愿服务平台已登记系统在册志愿者 1645 人，志愿服务累计参与 9119 人次，累计志愿服务时长为 41181 小时。2022 年，集团续抓好主责主业，聚力疫情防控，积极驰援防疫一线，成立集团领导挂帅

的疫情防控特殊时期支援全市抗疫工作专班，抽调精干力量组建一支 630 人的防疫支援预备队伍，随时待命调配支援，共下沉防疫压力大、任务重的龙华街道、莲花街道、天安街道、南湖街道等 10 个街道 32 个社区等防疫一线，累计出派防疫志愿者 10 批次 967 人次，合计支援天数 6085 天，助力一线打赢常态化疫情防控攻坚战。充分彰显出市属国资国企的使命担当，充分彰显出深业形象和深业力量。

第九节 财务报告和审计结论

一、公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

二、财务指标表（见附件）

深業集团有限公司
 合并资产负债表
 2022 年 12 月 31 日
 (金额单位: 人民币元)

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产		
流动资产		
货币资金	19,900,139,699.55	25,134,318,643.10
交易性金融资产	5,426,834.77	205,999,191.18
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		
应收票据	41,358,421.45	6,231,030.21
应收账款	2,079,798,956.77	892,207,025.96
预付款项	291,953,959.82	147,821,547.84
其他应收款	3,341,884,793.75	4,201,328,309.07
存货	80,775,338,583.35	65,488,191,241.85
其他流动资产	2,236,019,401.28	2,338,009,812.74
流动资产合计	108,671,920,650.74	98,414,106,801.95
非流动资产		
长期应收款	2,764,444,884.43	2,866,817,189.05
长期股权投资	13,446,391,879.38	13,243,960,798.99
其他权益工具投资	12,241,685,431.05	13,445,297,849.96
其他非流动金融资产	2,895,130,454.64	2,752,430,191.84
投资性房地产	17,338,716,901.05	15,022,951,719.08
固定资产	3,474,771,390.17	1,831,221,959.12
在建工程	908,546,924.26	2,018,299,800.32
使用权资产	299,132,471.30	288,418,170.06
无形资产	8,445,400,106.01	8,447,877,568.72
商誉	18,045,219.63	18,045,219.63
长期待摊费用	499,236,903.06	518,503,131.33
递延所得税资产	4,213,532,329.98	3,029,336,213.47
其他非流动资产	85,770,232.29	75,242,533.26
非流动资产合计	66,630,805,127.25	63,558,402,344.83
资产总计	175,302,725,777.99	161,972,509,146.78

深業集團有限公司
 合并资产负债表 (续)
 2022 年 12 月 31 日
 (金额单位: 人民币元)

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
负债及所有者权益		
流动负债		
短期借款	1,743,255,917.82	6,403,295,864.60
应付账款	7,182,427,054.94	4,821,466,410.46
预收款项	138,464,226.19	229,513,646.03
合同负债	7,014,203,327.90	15,146,854,057.19
应付职工薪酬	1,509,110,831.73	1,072,104,920.84
应交税费	12,487,573,642.76	11,841,188,988.39
其他应付款	15,993,576,240.20	8,809,086,472.00
一年内到期的非流动负债	17,536,087,285.01	9,681,615,108.77
其他流动负债	8,649,315,534.49	8,946,162,754.73
流动负债合计	72,254,014,061.04	66,951,288,223.01
非流动负债		
长期借款	32,635,700,670.94	29,843,503,480.77
应付债券	6,700,507,240.02	5,105,861,251.00
租赁负债	258,726,654.16	214,308,791.84
预计负债	78,367,237.12	47,029,367.98
递延收益	48,910,743.63	49,306,237.02
长期应付职工薪酬	4,337,877.22	5,132,406.35
递延所得税负债	4,076,111,729.27	4,422,000,290.56
其他非流动负债	9,560,830,376.89	7,074,640,136.56
非流动负债合计	53,363,492,529.25	46,761,781,962.08
负债合计	125,617,506,590.29	113,713,070,185.09
所有者权益		
实收资本	4,330,000,000.00	4,130,000,000.00
资本公积	1,419,545,107.52	1,669,398,759.41
其他综合收益	3,740,970,103.77	4,272,639,290.56
盈余公积	2,803,947,466.42	2,587,611,432.89
未分配利润	16,979,480,014.05	15,006,338,685.54
归属于母公司所有者权益合计	29,273,942,691.76	27,665,988,168.40
少数股东权益	20,411,276,495.94	20,593,450,793.29
所有者权益合计	49,685,219,187.70	48,259,438,961.69
负债及所有者权益总计	175,302,725,777.99	161,972,509,146.78

深業集團有限公司
合并利润表
2022 年度
 (金额单位：人民币元)

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	32,300,807,049.12	30,811,350,576.36
减：营业成本	(18,657,936,355.90)	(17,481,213,345.27)
税金及附加	(3,773,719,393.96)	(3,847,829,727.65)
销售费用	(473,507,412.76)	(418,331,326.11)
管理费用	(2,229,512,939.32)	(1,759,211,165.66)
研发费用	(87,110,453.80)	(99,623,989.33)
财务费用	(750,819,735.93)	(981,481,337.43)
其中：利息费用	(1,444,259,053.49)	(1,405,031,836.50)
利息收入	524,871,971.67	552,571,191.03
加：其他收益	102,857,898.92	79,722,020.79
投资收益	1,192,990,064.05	1,296,631,637.21
其中：对联营企业和合营企业的投资 收益	258,207,464.72	667,370,492.77
公允价值变动损失	(93,290,843.05)	(3,317,506.69)
信用减值损失	(48,799,373.72)	(40,176,246.90)
资产减值损失	(236,611,440.18)	(435,322,711.59)
资产处置损失	1,573,956.76	(678,965.13)
二、营业利润	7,246,921,020.23	7,120,517,912.60
加：营业外收入	311,895,756.03	83,334,164.96
减：营业外支出	(48,491,448.66)	(10,371,192.12)
三、利润总额	7,510,325,327.60	7,193,480,885.44
减：所得税费用	(2,018,363,993.54)	(2,406,261,192.21)
四、净利润	5,491,961,334.06	4,787,219,693.23
按经营持续性分类		
持续经营净利润	5,491,961,334.06	4,787,219,693.23
终止经营净利润	-	-
按所有权归属分类		
少数股东损益	2,207,101,466.41	1,924,327,186.25
归属于母公司股东的净利润	3,284,859,867.65	2,862,892,506.98

深業集团有限公司
 合并利润表 (续)
 2022 年度
 (金额单位: 人民币元)

项目	2022 年度	2021 年度
五、其他综合收益的税后净额	(2,453,824,376.40)	(11,205,999,309.14)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(531,669,186.79)	(10,672,257,543.98)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
其他权益工具投资公允价值变动	(977,958,814.18)	(11,146,181,866.61)
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
权益法下可转损益的其他综合收益	(351,116,815.69)	79,457,365.81
可供出售金融资产公允价值变动损益		
外币财务报表折算差额	797,406,443.08	394,466,956.82
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	(1,922,155,189.61)	(533,741,765.16)
六、综合收益总额	3,038,136,957.66	(6,418,779,615.91)
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,753,190,680.86	(7,809,365,037.00)
归属于少数股东的综合收益总额	284,946,276.80	1,390,585,421.09