



深業集團
SHUM YIP GROUP



再深耕 共成长

深業集團有限公司 2021年度報告

SHUM YIP GROUP 2021 ANNUAL REPORT

2022年6月

深业集团有限公司 2021年度报告

SHUM YIP GROUP 2021 ANNUAL REPORT

目录

第一节 重要提示和释义	01
第二节 公司简介	04
第三节 会计数据和财务指标摘要	09
第四节 董事会报告	11
第五节 公司治理	29
第六节 年度重要事项	31
第七节 内部控制报告	39
第八节 企业文化和社会责任	43
第九节 财务报告和审计结论	48

第一节 重要提示和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本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。

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
鹏基公司	深业鹏基（集团）有限公司
南方公司	深业南方地产（集团）有限公司
泰然公司	深业泰然（集团）股份有限公司
置地公司	深业置地有限公司
沙河公司	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
华东公司	深业华东地产开发有限公司
泰富公司	深业泰富物流集团股份有限公司
基建公司	深圳市深业基建控股有限公司
科技园公司	深圳科技工业园（集团）有限公司
农科公司	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
智慧园区公司	深业智慧园区运营（深圳）有限公司
商管公司	深业商业管理有限公司
深业资本公司	深业资本（深圳）有限公司
博约资本	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
东荆河公司	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
恒大地产	恒大地产集团有限公司
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 413,000 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

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) 年报公开负责人和联系方式

姓名	职务	联系方式

邱贵忠	董事会办公室 总经理	电话：0755-82110376 传真：0755-82083118 邮箱：qiugz@shumyip.com.hk
-----	------------	---

二、公司历史沿革

深业集团发端于 1983 年 9 月深圳市政府在香港注册成立的香港深业，历史上曾长期作为深圳市政府驻港窗口公司，为深圳及内地的发展引进资金、技术及管理经验，成为深圳市与香港政商各界联系的重要桥梁。30 多年来，集团扎根深圳，立足深港合作，在房地产、基础设施、现代农业、高科技制造、金融等领域进行多元化发展，取得了突出的业绩。截至 2021 年 12 月底，集团总资产 1620 亿元，净资产 483 亿元，土地储备超 1000 万平方米，拥有正在运营的收费公路 3 条，特大桥 1 座，里程数近 200 公里。

三、公司主要全资、控股及参股企业情况

公司主要全资、控股及参股企业情况

公司名称	持股比例
香港深业	集团持有 90%
深圳控股	香港深业持有 63.18%
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	深圳控股持有 75.05%
置地公司	深圳控股持有 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	深圳控股持有 100%
泰富公司	深圳控股持有 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	深圳控股持有 100%
物业集团	深圳控股持有 92.54%
智慧园区公司	物业集团持有 100%
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 100%
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%
恒大地产	深圳控股持有 2.64%
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%

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	董事长、党委书记	男	57	
蔡 浔	董事、党委副书记	女	47	
史晓梅	董事、财务总监	女	51	外部董事、国资委派驻财务总监
杨再勇	董事	男	44	外部董事
胡本雄	董事	男	58	专职外部董事
田 钧	董事	男	51	专职外部董事

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	55	
陈 兴	监事	男	47	
李红光	监事	男	49	

3、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	备注
吕 华	董事长、党委书记	男	57	
蔡 浔	董事、党委副书记	女	47	
徐恩利	副总经理	男	46	
严中宇	副总经理	男	46	
姚启怀	副总经理	男	56	
史晓梅	董事、财务总监	女	51	国资委派驻财务总监

（二）公司高层管理人员变动情况

1. 根据市委组织部《关于黄伟、董方同志免职的通知》（深组干〔2021〕270号、271号），免去黄伟同志的深业集团有限公司党委副书记、委员职务；免去董方同志的深业集团有限公司党委委员职务。免去黄伟同志的深业集团有限公司董事职务；董方同志不在担任深业集团有限公司副总经理职务。根据深圳市人民政府印发的《关于黄伟同志免职的通知》（深府任〔2021〕74号），黄伟同志不在担任深业集团有限公司总经理职务。

2. 根据《深圳市国资委关于史晓梅等职务任免的通知》（深国资委任〔2021〕10号），委派史晓梅任深业集团有限公司董事、财务总监，免去刘世超的深业集团有限公司董事、财务总监职务。

3. 根据《深圳市国资委关于调整董事的通知》（深国资委任〔2021〕41号），委派杨再勇任深业集团有限公司董事；宫晓冰、戴亦一、施安平不在担任深业集团有限公司董事职务。

4. 根据深圳市委组织部《关于深业集团有限公司市场化选聘副总经理人选的批复》（深组干复〔2021〕2号），同意聘任姚启怀为深业集团有限公司副总经理。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、企业主营业务介绍

深业集团以城市综合开发建设、运营服务、城市核心区更新整治提升、基础设施建设、新兴产业股权及基金投资为主业，同时涉足现代农业、健康养老、高科技制造等领域，承担深圳市民生幸福工程“907”幸福养老项目及0-3岁托育项目。此外，公司还持有平安保险、天安数码城、路劲基建、深港科技创新、沿海绿色家园、创科园区、万和证券等企业部分股权。

二、主要财务指标摘要

金额单位：亿元

项目	2021年	2020年	变动比例
营业收入	308.11	195.44	58%
营业成本	174.81	96.89	80%
期间费用	32.58	29.61	10%
其中：管理费用	17.59	13.7	28%
研发费用	1.00	0.45	122%
营业费用	4.18	3.41	23%
财务费用	9.81	12.06	-19%
利润总额	71.93	59.46	21%
净利润	47.87	44.05	9%
其中：归属于母公司的净利润	28.63	27.83	3%
资产总额	1,619.73	1,546.32	5%
负债总额	1,137.13	995.41	14%

归属于母公司的所有者权益	276.66	388.25	-29%
归属于母公司净资产收益率	8.61%	7.5%	1.11%
成本费用利润率	29.26%	37.43%	-8.17%
成本费用占营业收入比重	79.80%	81.28%	-1.48%

第四节 董事会报告

第一部分 2021 年经营工作回顾

2021 年，集团上下全力落实市委市政府、市国资委的各项工作部署，积极融入粤港澳大湾区发展建设，开拓进取，主动作为，推动经营工作在“十四五”开局之年取得了令人振奋的好成绩，资源拓展规模、地产销售收入均创近年新高，用实际行动献礼建党百年。截至 2021 年 12 月底，集团总资产 1620 亿元，净资产 483 亿元；资产负债率 70.21%。全年实现营业收入 308.11 亿元，同比上升 57.65%；利润总额 71.93 亿元，同比上升 20.98%。超额完成年度利润指标。2021 年经营工作主要呈以下特点：

一、核心业务取得重大突破

（一）资源拓展再创新高

2021 年集团抓住房地产调控政策从严，行业资金普遍吃紧、部分房企出现流动性问题的时间窗口，提前谋划、积极准备，上下一心共同努力，全年获取项目资源 314 万平方米，预计货值 740 亿元，预期利润 120 亿元，年度资源拓展任务超额完成，并创历史新高。

在公开土地市场方面，2021 年集团努力克服各城市集中供地时间重合、决策时间紧、资金压力大等困难，加强重点区域市场监控、及时掌握资金审查要求、优化决策流程，通过统筹安排、制定合理竞拍方案，充分发挥资金使用效益，先后参与了深圳、上海、南京、成都、长沙、苏州等城市集中供地，以及中山、东莞、惠州等城市共 38 个项目的竞买，成功获取中山翠亨码头、深圳前海、光明，以及南京河西、上海嘉定、成都成华等 16 个项目。其中，中山项目和前海项目货值分别超过 300 亿和 150 亿元，对集团“十四五”具有重大里程碑意义。

在更新统筹方面，集团积极与龙岗区、光明区政府沟通协调，大力拓展土地整备利益统筹项目，已成功中标横岗南产业片区利益统筹项目前期服务商，锁定

了优质项目储备，该项目总研究范围约 703 公顷，计划实施范围约 160 公顷。目前正在协调参与的光明上村莲塘片区土地整备利益统筹项目，项目实施范围 102 公顷。在深圳土地资源日益紧缺的背景下，以土地整备利益统筹方式获取优质项目是集团项目拓展的全新探索，对集团未来可持续发展具有重要战略意义。

（二）地产销售成绩喜人

2021 年，集团全年实现地产销售面积 70.2 万平方米，整体去化率 48%，销售金额 212.9 亿元，创近年新高。其中农科公司实现销售收入 60.4 亿元、鹏南公司 53.3 亿元、华东公司 51.1 亿元、泰然公司 10.1 亿元，均超额完成年度销售任务。

各项目的营销工作亮点纷呈。深业中城、松山湖、姜堰、南京、马鞍山等高关注度限价项目，由公证处及纪检部门全程监督抽签摇号选房，实现公平、公正、平稳入市。东岭住宅抢抓有利时机开盘，销售 8.5 亿元。鹤塘岭公寓实现当天清盘，销售 8.3 亿元。线上平台“深业好房”累计注册客户 6.6 万人，上线项目 15 个，全年累计线上成交 970 套、金额 20.52 亿元，完成全年目标的 114%，是上年度全年销售额的 4 倍。

（三）重点项目建设稳步推进

2021 年，集团在建及前期项目共计 35 个，开发规模总建筑面积约 610 万平方米；集团对项目进行全面梳理，强化关键节点管控，包括鹤塘岭、前海、长沙洋湖鹭栖府、姜堰锦绣姜城三期、成都深业华庭、新乡世纪新城三期、南京青麓上居、青珑上府等 10 个项目已全部按计划竣工备案；世纪山谷、信宏城、坪山、广州南沙、香港屯门等在建项目抢抓工期，全力推进，为下一步利润结转创造了良好条件。

二、创新业务积蓄转型动能

集团“十四五”期间设立了“产城创新建设者、幸福民生运营商”的战略愿景，经过一年多的努力，园区、幸福、运营业务发展迈出坚实步伐，集团转型进入快速发展阶段。

（一）服务产业，产城创新能力不断提升

2021 年，一批重大产业园区项目落地实施，为集团打造产业核心能力，形

成更具吸引力、可复制、可输出的产业品牌提供了坚实保障。

一是以重大产业项目为契机，扎实推进产城融合。完成了光明科学城项目投融资方案的编制，成功争取成为了光明科学城投资建设主体单位，目前该项目已进入实质运作阶段；成功取得了坝光生物谷项目 9.4 平方公里的统筹权，目前一期建筑公共服务中心项目主体工程形象进度完成 80%，模块化集成装配式建筑装配率达 91%，正在推进酒店 + 住宅项目及绿岛综合体项目挂牌；与龙岗区属国企成立了合资公司，完成 818 项目 A 区土地平整工作，目前正在加快推进 B 区、D 区的用地收储及移交。这三个大型产业项目的逐步落地，为集团集聚产业资源、锻炼产业队伍、培养产业能力、形成核心竞争力提供了良好的机会。

二是以所属企业为平台，建设运营一批特色鲜明的产业园区。科技园公司深耕深圳园区，紧抓中山“湾区未来科技城”项目建设，积极探索品牌输出、顾问服务、园区托管等园区拓展新模式；衡阳、湖州、武汉、江门等 10 余个轻资产项目扎实推进，持续培养新的盈利增长点。“产业大数据平台”正式上线，高效整合园区产业招商、产业研究、招商管理和运营监控等功能，构建了专业化招商运营能力。华东公司试水深马工业科技园和江阴产业园，发挥集团多元产业优势，充分利用产业地产开发、产业资源导入等方面的能力，探索实现产业招商“拿地即开单”的快周转模式。智慧园区公司积极拓展恒明 ONE、汽车智城综合体、美库丝路科技产业物流园、沈阳机床小镇等产业园区项目，以科技创新与全方位服务引领园区运营新方向，提升园区运营价值。

三是以深业产业研究院为抓手，着力提升产业核心竞争能力。2021 年集团通过设立产业研究院和产业管理部，进一步强化宏观经济与产业研究、项目策划与商业模式研究、城市运营研究，全力提升产业研究能力，挖掘整合各企业产业资源禀赋，瞄准优势产业集中力量发展壮大，助力集团园区拓展。

（二）服务民生，打造“一老一小”幸福标杆

2021 年，集团依托沙河公司正式成立幸福产业集团，专注“907”幸福康养工程及托育业务，幸福业务发展超预期。

一是养老业务规模化发展态势初步形成。香蜜湖街道长者中心和桃源街道长者中心 2 家长者中心已实现运营，龙城街道长者服务中心等 4 家网点筹开中。目前，已累计在全市 9 个区拓展四级服务网点 28 个。此外，医养融合模式取得初步成果：深业颐居、深圳深业康复医院以第一名成绩通过了深圳市卫健委“广东省医养结

合示范机构”专家评审，为创建“医养融合型”机构养老模式提供了示范。

二是积极布局托育业务。构建以托育示范园及科学育儿指导为基础，以深圳市托育协会、托育研究院、智慧托育平台为支撑的深圳婴幼儿照护生态圈。由沙河公司牵头的深圳市托育协会在市卫健委的指导下正式成立，托育协会全年举办行业交流、培训等活动 8 场，线上线下受益 6000 余人次。截至 2021 年底，托育业务已在深圳市内 5 个区布点，建成 9 个园所。

三是高质量推进乡村振兴业务。农科公司积极践行“高科农业+特色地产”战略。深业锦农综合体列入财政部深汕合作区试验工作重点项目，深汕“五光十色”乡村风貌示范带重点项目，得到合作区领导高度重视和大力支持，韶关温泉度假小镇稳步推进，新丰功能农业产业园已正式投产，规模扩至 3200 亩，生产的农产品已陆续采收上市。

（三）服务城市，加速城市运营板块整合

2021 年，集团积极转换工作思路，将深业物业、深业智慧、深业商管三家公司通过混改调整扩大，对集团系统内运营板块相关企业、资产全面整合，消除同业竞争障碍，积极谋划 IPO 上市，全力打造具有综合竞争力的城市运营服务上市主体。

物业集团混改工作持续推进。通过换股并购方式收购 6 家标的公司股权，基本完成城市运营服务板块的运行主体搭建；审计评估、员工持股方案编制等工作有序开展，为下一步引进战略投资者、整体上市夯实了基础。物业集团大力开展市场拓展，超额完成多项指标，新拓展传统物业项目面积 342 万平方米，合同总金额 2.59 亿元；新拓展物业城市项目 12 个，合同总额 5.04 亿元。

商业管理运营能力不断提升。集团正式成立商业资产管理部，加大重点项目招商、运营管控力度，不断提升商业运营核心竞争力，以资产管理为核心的商业管控体系逐步成型。2021 年，深业上城商业累计招商率 91%，开业率 70%。成功新引入世界 500 强 1 家，文华东方酒店顺利开业，世界知名百货品牌老佛爷成功签约入驻，笔架山公园“空中廊桥”正式开，多项利好为深业上城客流量提升和销售额持续增长注入强劲动能。深业中城商业、四季花谷项目加快招商步伐，实现顺利开业。

资产盘活能力进一步增强。过去一年，集团克服中小学“双减”政策及疫情

的滞后性影响，大力推动空置租赁资产专项处置工作，存量资源性资产实现租赁收入 12.25 亿元，预算完成率为 103.2%，同比增长 1.6%；物业出租情况逐步好转，整体出租率提升至 91.8%。

基建业务板块持续稳健发展。实现营业收入 10.73 亿元，净利润 3.32 亿元。惠大项目收入大幅增长，实现盈利；项目拓展方面取得突破，高效完成东荆河公司 70% 股权的收购，有效扩大了基建板块业务规模。

三、赋能业务打开新局面

（一）资本业务版图持续扩大

2021 年，粤港澳大湾区唯一一家人民币国际投贷基金的管理人 - 博约资本正式加入深业。根据市政府及市国资委的部署，深业集团受让深创投持有的博约资本 45% 的股权，持股比例达到 60%，成为博约资本的最大股东。集团着力将该基金打造成为落实国家“一带一路”倡议，支持境内尤其是深圳优质企业在海外投资布局，壮大资本业务的重要砝码。

集团基金业务陆续进入收获期。厚安创新基金累计投资项目 9 个，累计投资金额 4.58 亿美元，所投项目账面未分配价值 9.83 亿美元，净 IRR 35.3%；万容红土基金投资项目 24 个，累计投资金额约 14 亿元；深业资本公司自主管理的首支基金“深业未来产投私募股权投资基金”顺利完成设立及备案，已完成认缴出资 7900 万元，正式进入投资期；“龙华未来科技产业投资基金”正在筹建当中，预计 2022 年完成基金的注册和备案，进入投资期。

（二）数字化发展迎来新格局

一是构建完善集团数字化治理体系。成立了数字化管理委员会和数字化管理中心，实现了数字化管理委员会、数字化管理中心与深业科技的“控”、“管”、“办”分离，更好地协同各业务单位共同推进数字化战略落地；二是统筹推进集团“十四五”数字化发展规划的编制。形成了 8 份成果报告，为集团“十四五”数字化转型奠定了基础，指明了方向；三是积极开展数字化建设。EIP 系统新增 6 大功能模块，极大改善了用户体验，提升了系统的稳定性和安全性。数字化运营分析平台成功在市国资委“一企一屏”展厅和上城数字化展厅对外展示。养老、托育业务的数字化建设取得突破性进展，智慧养老 907 平台一期和智慧托育平台

一期均已上线试运行。园区运营的数字化建设持续深耕，通过物联网智能化改造，降低了运营成本，提升了管理效率。物业管理的数字化创新再创佳绩，4个试点服务平台取得了实用新型专利证书。四是稳步推动网络安全防护体系建设。取得了国家信息安全管理体系认证证书，全集团各基础平台、应用系统稳定运行，年内未发生重大网络信息安全事件。

四、财务管理持续创造价值

（一）资金调度高效稳健

2021年，集团资金管理工作面临着前所未有的挑战。一方面，监管政策进一步收紧，融资环境日益艰难，热点土拍城市对土拍资金来源开展了史上最严格的资金审查；另一方面，集团投资需求激增。面对挑战，集团通过资金集中统筹、“总对总”融资支持，在充分研究监管政策的基础上，最大限度融资并调度集团可用资金，深业集团和深圳控股两个平台全年累计向所属企业提供资金支持451亿元，较2020年增加161%。圆满完成了2021年集团的项目投资任务。

（二）管理基础扎实稳固

集团财务管理以“保需求、保安全、保合规”为基本原则，不断夯实基础，提升能力。一是进一步拓宽融资渠道。2021年，集团正式发行了两单资产证券化项目，一单资产证券化项目获批：泰富公司成功发行全国首单“单SPV”结构商贸物流产业CMBS，发行规模18亿元人民币，利率3.88%，创大湾区物流仓储类CMBS最低利率；泰然公司成功发行全国首单“单SPV”结构智能创新产业园CMBS，发行规模20亿元人民币，利率3.8%，创全国CMBS最低利率；置地公司ABS项目取得深交所无异议函，拟发行金额32亿元人民币，是深圳市属国企发行规模最大的一单ABS项目。2021年，集团积极推动企业国际评级业务，获得了穆迪投资者服务公司授予的BAA1评级，位居中国地产行业评级的最高水平。该评级结果是集团稳健经营和良好财务指标的体现，为集团进一步提升市场形象，确保境内外融资稳定性和多样性，奠定了坚实基础。二是不断丰富信息化手段。完成了核算合并系统、资金管理系统的实施落地工作，建立以“银企直连”为核心的资金管理系统和安全、稳定、高效的网络化体系，与市属国企资金动态监测系统对接，加强资金集中管理，推升全集团资金管理水平更上一个台阶。

五、企业管理凸显提质增效

（一）组织变革促发展

2021年，为适应“十四五”规划发展需要，集团大力推进组织架构变革及业务管控体系建设，同时大胆选人用人，激活组织活力，为高质量可持续发展提供组织和机制保障。

一是开展“十四五”组织管控优化项目。人力资源部引入第三方专业咨询机构，开展横向到边、纵向到底的调查访谈，通过专题研讨、反复沟通等形式形成集团“十四五”组织管控优化方案，提出要“重视高利润下的隐忧”，做强总部，流程再造。新的组织架构已经于2021年底正式公布和落实，为集团“十四五”规划落地提供了组织保障。

二是着力推进各级企业经理层任期制和契约化管理。不断增强企业发展内驱力，为国有资产保值增值提供可靠的机制保障；启动集团总部及所属企业绩效考核与激励机制优化，通过指标的分解，促成集团总部部室与所属企业上下同欲。

三是进行大规模全系统二级企业人才队伍调研。按照市委组织部构建“知事识人、序事辨材”工作体系和常态化调研机制的做法，与13家下属企业近300人面谈，了解所属企业班子成员表现和履职情况，查找出制约企业发展的人才瓶颈问题，同时也掌握了一批勇于担当、善于作为、实绩突出的干部名册。

四是统筹开展所属企业中层竞聘工作。面向社会、国资国企以及全集团组织开展竞聘工作，共311人报名，最终任职72人，平均年龄仅34岁，优化了干部队伍结构，改善了所属企业中层干部老龄化、梯队断层等问题，加强了所属企业之间的交流。

五是持续推进“深动力”校招。前往十余所国内名校宣讲和招聘，收到近5000份简历投递，初试1200余人，复试300余人，终面170余人，最终发出74份录取通知，有效缓解集团各所属企业人才需求压力。

（二）风险防控增定力

一是规范阳光招采。结合“评定分离”的实践经验，编制《深业集团招标采购管理办法》，严格执行招采制度，抽派评标专家377人次、监督员99人次，对48个一级项目开展招标监督，合同总金额55.2亿元。

二是完善法务体系。2021年集团及下属企业办理案件总量314宗，已结

案件 185 宗，在办案件 129 宗，总涉案金额约 21.17 亿元，其中涉案标的额 2000 万元以上重大案件 10 宗；集团进一步加强法务管理系统化、体系化建设，持续提升法务人员专业化水平；集团和鹏基南方公司获评广东省“法治文化建设示范企业”。

三是提升产权管理。持续推进“僵尸企业”滚动排查工作，29 家在深僵尸企业已经完成工商注销手续，16 家异地僵尸企业根据实际情况分别以优化盘活、清算注销、冬眠三种方式处置。截至 2021 年底，集团下属 290 家企业，产权登记的企业户数完整率、登记准确率、经济行为完整率达到 100%。

四是强化合规管理。集团作为开展合规试点工作的 4 家市直管企业，已制定工作方案并完成中介机构的选聘工作；深圳控股 ESG 评级继续保持 A 评级，蝉联 MSCI-ESG 内房股企业的最高评级。

第二部分 资产、负债状况分析

单位金额：万元

项目	2021 年末		2020 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	2,513,432	15.5%	2,071,228	13.4%	2.1%
应收账款	89,221	0.6%	87,390	0.6%	-0.0%
存货	6,548,819	40.4%	5,143,774	33.3%	7.1%
投资性房地产	1,502,295	9.3%	1,450,532	9.4%	-0.1%
长期股权投资	1,324,396	8.2%	1,004,131	6.5%	1.7%
固定资产	183,122	1.1%	202,975	1.3%	-0.2%
在建工程	201,830	1.2%	224,751	1.5%	-0.3%
短期借款	640,330	4.0%	728,160	4.7%	-0.7%
长期借款	2,984,350	18.4%	2,087,004	13.5%	4.9%
应付债券	510,586	3.2%	799,257	5.2%	-2.0%
预收款项及 合同负债	1,537,636	9.49%	1,863,226	12.0%	-2.51%

第三部分 核心竞争力分析

集团坚持战略引领，持续打造竞争优势，整合多元化的土地获取能力、快速高效的运营能力、创新能力，在三十多年的发展历史中形成了自己的特色及核心竞争力：

一、全业态的房地产项目运作能力

集团聚焦深圳，深耕地产，目前在全国布局项目 120 个，涵盖了房地产行业全业态。在住宅、商业、办公、酒店综合体、产业园、物流园、长租公寓等地产领域具有深厚的开发实力、丰富的人才储备和持续的技术创新。敢于科学应用

BIM、装配式应用、绿色建筑等前沿技术；不仅如此，集团大力发展以综合体为代表的多业态项目，运作能力持续提升，打造的深业上城等项目备受业内外瞩目。

二、清晰的业务发展战略及布局能力

集团坚持深耕一二线主流城市的投资策略，聚焦粤港澳大湾区，逐步形成以珠三角、长三角及长江经济带和中部经济带的战略布局，这些区域经济总量较大、辐射空间广阔、市场容量大，有利于公司业务的持续发展。近年来，公司通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作等一系列多元化的拓展方式，储备了一批质地优良的土地，为公司持续发展提供有效的资源保障。2021年集团完成总投资逾200亿元，其中大湾区计划完成投资占比近七成。

三、优秀的园区开发运营能力

集团园区运营经验丰富，自1982年第一家产业园区建设开始，经过30多年的精耕细作与开拓创新，目前在全国14个城市开发、运营和管理产业园区29座，形成以珠三角、长三角、环渤海和西南经济圈的四大战略布局，累计开发面积超过2000万平方米，进驻17000多家大中小型企业（上市公司179家，世界500强企业19家），与众多行业优秀企业、知名商业机构和服务机构结为战略合作伙伴，在华南乃至全国范围形成了深业独特的产业园区开发运营品牌。

四、不断增强的区域统筹能力

集团积极响应市委市政府的号召，对车公庙、八卦岭、高新区中片区、孝德园片区、南头古城近10平方公里用地实行片区统筹，与政府共同推进区域发展，打造完整的产业生态圈和空间配套体系，其中由集团作为统筹主体的车公庙片区已进入规划实施阶段，该片区获政府领导赞扬为统筹“样板”工程。随着片区统筹项目的有序推进，集团不断尝试突破既有的项目开发经验，不断摸索片区统筹开发模式，不断提升集团的统筹开发能力。

五、较强的创新产业聚集能力

集团通过提供资源配套、产品交易、资本融资、项目孵化、业态集合的整套服务，努力打造市属国企中链接全球顶级科创资源最集中的企业。其中，由福田区政府和深业集团、赛格集团强强联合打造的中国国际消费电子展示交易中心，被誉为

中国版的拉斯维加斯国际消费类电子产品展览会；由深业与多家知名企业联合发起的城市梦工厂，作为城市公共服务产品创新创业孵化平台，致力打造新型的有机企业生态结构；深业通过香港资本金融平台引入境内外高科技企业，不断完善创新载体，进行产业整合。

六、多元化、低成本的融资渠道

集团具有多种途径实现境内外筹融资，使集团保持较低的资本成本，实现优良的资本结构。凭借雄厚的经营实力和良好的信用水平，集团通过与境内外优势大型商业银行建立总对总合作关系，并依托境内“沙河股份”和境外“深圳控股”两家上市平台，以及利用超短期融资、中期票据、企业债券等多元化的融资渠道，不断优化整体债务结构。

七、良好的品牌影响力和美誉度

集团在国内房地产企业中具有较强的品牌竞争力和美誉度。作为大型国有企业，集团恪守诚实守信的公司治理理念，具有过硬的产品实力，并且积极履行国企责任，对援疆、贫困村扶贫等工作累计投资超 15 亿元，诚信、负责任的品牌形象得到社会广泛认可，在国内有较高的品牌美誉度。集团曾获得《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”等殊荣。

第四部分 未来发展展望

一、公司发展战略

面对新一年的内外部形势，深业集团的中心任务将落在管理提升上。2022 年将定位为集团的“管理提升年”，坚持“管理提升、稳中求进”工作总基调，明确各项中心任务，集全集团之力打赢三大“核心战役”，实现产城创新建设与幸福民生运营“齐头并进、全面提速”。

（一）以“能力提升”为基础战役，构建管理提升的基本盘。瞄准行业标杆，提质增效，在地产行业面临拐点性变局之际，准确识变，科学应变，主动求变，

把能力提升放在管理提升的首位，充分发挥自身优势，通过业务板块之间的能力协同，形成合力，全面稳步推进“集团军作战”模式的落地，谋求集团高质量、可持续发展。

1、以组织变革为契机，打好组织能力“提升战”。一方面，在集团层面要聚焦好业务赋能和价值创造，为一线业务提供强有力的中、后台保障。另一方面，在所属企业层面要聚焦好专业强化和执行能力打造，提升一线战场的作战能力。

2、以数字化转型为支撑，打响业务赋能“阵地战”。围绕集团“十四五”规划，数字化业务致力于助力产城创新建设，赋能幸福民生运营。推动集团的流程优化和业务赋能，实现“数字深业”的能力再提升。一是要以数字化转型为突破，优化业务流程，提升集团管理效能。以数字化为抓手，辅助集团落实组织管控变革及打造价值型总部的目标，全面提升组织管理效能；二是要以数字化转型为驱动，提升业务赋能，实现商业模式再造。

（二）以“人才队伍建设”为突破战役，激活管理提升的动力盘。面对行业环境的深刻变化和集团“十四五”规划的布局调整，以新要求建设一支与之相适应的数量充足、结构合理、素质优良的人才队伍。

1、以“人才建设”为核心，打实管理提升的“人才战”。一是要按照近、中、远三期来谋划，系统、全面进行人才盘点。着眼形势变化，立足发展战略，紧紧围绕能打仗、打胜仗标准，从人才结构、数量、质量等多维度考量，按照集团组织管控变革的既定方针，全面系统谋划人才队伍建设；二是要结合战略发展需要，加强人才培养力度。持续推进人才培养，筑牢企业发展根基，为实现企业战略目标提供强大支撑。

2、以“人才效能”为导向，打优管理提升的“干部战”。一是要以绩效薪酬联动为举措，营造奋斗者文化；二是以基层换届为契机，抓好干部队伍整体效能。着力建立理想信念更加坚定、专业素养更加过硬、年龄结构更加合理的干部队伍，提高所属企业领导班子的整体效能。

（三）以“加强党的建设”为关键战役，筑牢管理提升的保障盘。一是以政治建设为统领，在提高政治能力上下功夫；二是以党建工作为引领，在推动深度融合上下功夫；三是以政治监督为抓手，在营造良好政治生态上下功夫。

二、2022 年经营计划

集团 2022 年主要经营目标为：营业收入 371 亿元，利润总额 78.02 亿元，营业收入比 2021 年增加了 63 亿元，利润总额较 2021 年增加 6 亿元。

集团“十四五”规划的制定明晰了集团发展的根本性问题，与此同时，我们在战略的落地策略上也抓住了集团发展的主要矛盾和中心任务。2021 年，集团在业务落地、组织落地、能力落地上跨出了一大步。资源拓展、组织变革、业务转型都取得了实效，集团持续发展的部分主要矛盾得到了解决。面对新一年的内外部形势，我们将公司发展的中心任务落在管理提升上，坚持“管理提升、稳中求进”工作总基调，闻令而动，振作有为、主动作为，担当善为，明确各项中心任务，集全集团之力打赢三大“核心战役”，实现产城创新建设与幸福民生运营“齐头并进、全面提速”。

（一）以“能力提升”为基础战役，构建管理提升的基本盘

管理提升的根本是能力提升、核心竞争力的提升，最终要转化成组织绩效的提升。管理提升要瞄准行业标杆，提质增效，脚踏实地，从顶层设计走向实操层面，让管理提升“是什么”，“怎么干”更加清晰，周密部署，扎实推进。在地产行业面临拐点性变局之际，我们要做到准确识变，科学应变，主动求变，要把能力提升放在管理提升的首位，充分发挥自身优势，以“组织变革、数字转型”为能力提升的主要战役，通过业务板块之间的能力协同，形成合力，全面稳步推进“集团军作战”模式的落地，谋求集团高质量、可持续发展。

1、以组织变革为契机，打好组织能力“提升战”

2021 年是“十四五”规划落地的第一年，为切实保障集团实现“十四五”发展规划，组织架构变革工作同步推进并实现落地。组织变革是集团组织能力提升的起点，目的是组织能力的提升，以集团总部能力建设为核心，以所属企业能力建设为支撑，全面梳理集团总部及所属企业的能力提升清单，并且细化为关键任务和计划，纳入集团、部门、所属企业的年度重点工作。方案要做到目标任务清晰、过程节点可控、成果可落地可复制。过程中要坚持对标行业、对标历史，把握趋势，最终转化成集团可共享的组织能力。

一是在集团层面要聚焦好业务赋能和价值创造，为一线业务提供强有力的中、后台保障。通过组织架构的调整，增设了两个部门和一个数字化管理中心，同时优化了各部门的职能，保持了与集团战略目标一致性。我们的核心主业面临着行

业变局，战略创新业务也面临着商业模式不确定的挑战。集团将坚持以价值创造为目标，补齐职能短板，提升业务赋能的力度，在战略闭环、投资管控、资金统筹、人力优化、客户服务、设计研发、资产管理、产城创新等方面都要拿出方案，做出突破。同时，关注部门职能间的互补、协作，始终以战略目标实现和整体能力打造为核心，确保各个职能模块能够有机协同发力。不仅要形成制度，还要优化流程，更要关注执行过程中的可操作性。后续集团层面将致力于做出突破性强化，形成更有效的项目投资前、中、后全周期的整体管控方案，并加强对投资回报偏差率的考核，做到既要有强激励也要有强约束。

二是在所属企业层面要聚焦好专业强化和执行能力打造，提升一线战场的作战能力。集团“十四五”明确了地产、园区、运营、幸福、资本和数字化六大业务，相较“十三五”而言，主战场更加开阔，对能力需求也更加复杂多样。对于地产、基建等传统主业，我们要进一步提高专业化、标准化程度。只有更加专业化、标准化，才能提升效率、降低成本；对于园区、运营、幸福等战略创新业务要加快跑通商业模式，快速布局形成规模。园区业务以光明科学城的重大任务为契机，开展集团全系统产业资源与产业能力的整合，形成产业投资、片区统筹、综合建设、城市运营的全方位资源整合优化；运营业务要在物管城市、商业管理等领域加快战略商户库搭建，通过战略商户库的迭代和维护，提升运营业务的资源粘性，构建核心竞争力，实现业务结构的优化；幸福业务要在前期示范项目的基础上，进一步对标行业，尽快形成我们自身的建设、服务标准体系，扩大行业影响力，形成品牌优势；资本业务要加快制度流程建设，迅速跑通募、投、管、退流程，为集团主业赋能。

2、以数字化转型为支撑，打响业务赋能“阵地战”

围绕集团“十四五”规划，数字化业务致力于助力产城创新建设，赋能幸福民生运营。打响数字化业务的“阵地战”将奠定集团“十四五”的数字化基底，铺就集团“十四五”的数字化大道，打通集团“十四五”的数字壁垒。数字化转型是一个复杂的系统性工程，我们将以数字化转型为契机，推动集团的流程优化和业务赋能，实现“数字深业”的能力再提升。

一是要以数字化转型为突破，优化业务流程，提升集团管理效能。随着集团“十四五”规划和组织变革的落地，势必要对集团业务流程再次优化和提升。数字化转型的实质是数字技术与企业经营管理全领域、全要素、全场景的充分融合。

集团要以数字化转型为契机，倒逼企业的组织、运营、管理模式的变革，要带着变革的思维考虑数字化建设对业务流程的优化提升，推动集团在战略管控、公司治理、财务管理、资源调配、经营数据可视化等方面全面转型。利用好数字化这一重要抓手，辅助集团落实组织管控变革及打造价值型总部的目标，全面提升组织管理效能。

二是要以数字化转型为驱动，提升业务赋能，实现商业模式再造。数字化业务作为城市综合开发运营服务的重要赋能业务，集团已在物管城市、商业管理、智慧园区方面开展数字化实践，同时持续推动信息化系统和数字化平台的搭建。我们要以数字化转型为支撑，真正从业务出发，在项目管理、客户连接、运营模式等方面重塑我们的商业模式，用数字化的业务内核推动商业模式的再造，实现数字化业务赋能的目标。

（二）以“人才队伍建设”为突破战役，激活管理提升的动力盘

强军之道，要在得人。面对行业环境的深刻变化和集团“十四五”规划的布局调整，我们存在人才总量不足、年龄结构不合理、经验结构不足、职级职务储备没有形成塔型、人岗匹配度有待提高等矛盾问题，对集团建设一支与之相适应的数量充足、结构合理、素质优良的人才队伍，提出了新挑战、新要求。

1、以“人才建设”为核心，打实管理提升的“人才战”

一是要按照近、中、远三期来谋划，进一步进行系统全面人才盘点。我们要着眼形势变化，立足发展战略，紧紧围绕能打仗、打胜仗标准，从人才结构、数量、质量等多维度考量，按照集团组织管控变革的既定方针，全面系统谋划人才队伍建设。要真正把握“未来战争”主动权，聚焦人才结构性矛盾，加快体制机制创新，不断挖掘内生动力，出台相配套选人用人办法，着力构建科学规范、运行有效的选人用人机制，加大人才的选拔力度，在全集团做到在多数人中间选多数人，鼓励大家担当干事。同时，要加大年轻干部的培养力度，持续优化人才结构。紧盯“作战”急需的关键岗位，在“引”字上下功夫，通过组织选拔、内部竞聘、公开招聘、公开遴选、猎聘等多路径，拓宽人才引入渠道。对人才储备不足的一些新的业务发展板块，要加大外部引入人才的力度，多方式唯才是举，不拘一格。

2、以“人才效能”为导向，打优管理提升的“干部战”

一是要绩效薪酬联动为举措，营造奋斗者文化。通过进一步优化完善差异化

指标体系，建立多元量化考核，精准衡量人员业绩贡献，加大薪酬分配向急、难、险、苦以及关键核心岗位的倾斜力度，合理拉开收入差距，营造奋斗者为本文化，让价值创造者更有获得感。引导员工向专业化、复合型人才发展，激发员工全方面提升自身素质，有效发挥薪酬价值导向作用。

二是以基层换届为契机，抓好干部队伍整体效能。所属企业领导班子换届，铸就的是支撑加快集团战略发展的“四梁八柱”。要严格按照德才兼备原则，以能力比高下，以业绩定取舍，树立重品行、重能力、重业绩、重群众公认的用人导向。着力建立理想信念更加坚定、专业素养更加过硬、年龄结构更加合理的干部队伍，提高所属企业领导班子的整体效能。

（三）以“加强党的建设”为关键战役，筑牢管理提升的保障盘

2021年12月召开的中央经济工作会议专门强调要求，“各级党委和政府、各级领导干部要自觉同党中央保持高度一致，提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力，还必须学习历史知识、厚植文化底蕴、强化生态观念，要落实到行动上，体现到贯彻落实党的路线方针政策的实际行动上，体现到推动高质量发展的实际行动上，体现到为党分忧、为国尽责、为民奉献的实际行动上”。这个要求，与习近平总书记反复强调的“提升政治能力”相互贯通，一脉相承。政治能力不是空喊口号，喊空口号，是忠诚、是担当，是把习近平总书记和党中央重大决策部署，把市委市政府工作安排和市国资委有关要求落到实处、落地见效，最终是在实际行动上见真章。

1、以政治建设为统领，在提高政治能力上下功夫

习近平总书记1月11日在省部级主要领导干部学习贯彻党的十九届六中全会精神专题研讨班开班式上发表重要讲话强调，“马克思主义为人类社会发展进步指明了方向，是我们认识世界、把握规律、追求真理、改造世界的强大思想武器”。习近平新时代中国特色社会主义思想是马克思主义中国化最新成果，确立习近平同志党中央的核心、全党的核心地位，确立习近平新时代中国特色社会主义思想的指导地位，是党的十八大以来最重大的政治成果。做好企业工作，必然要求加强对习近平新时代中国特色社会主义思想的学习贯彻，必然要求深刻领悟“两个确立”的决定性意义，更加坚定、更加自觉地增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，感恩奋进、起而行之，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力，坚定不移把“两个确立”转化为坚决做到“两个维护”的思想自觉、

政治自觉和行动自觉。讲政治，不仅是态度问题，还是能力问题。近两年来，习近平总书记屡次强调要求对“国之大者”心中有数。只有不断加强学习，才能对“国之大者”了然于胸，自觉将局部工作融入整体工作之中，最终形成自觉围绕集团任务来开展工作、协同配合的局面，达到上级指令如臂使指、令行禁止的效果。这既是整体与局部、主要矛盾与次要矛盾的关系，也是具体的方法论，就是总书记所讲的“多打大算盘、算大账，少打小算盘、算小账”。

2、以党建工作为引领，在推动深度融合上下功夫

党的十九届六中全会决议总结的“中国共产党百年奋斗的历史经验”，第一条就是“坚持党的领导”，最后一条就是“坚持自我革命”。近年来，集团通过加强党的领导，确保了疫情防控、组织变革、规划实施、脱贫攻坚等重大任务顺利完成或实现，也带领广大党员干部更好实现了企业党建“围绕中心、服务大局”的功能定位。这些成绩正是我们不断把党的领导贯穿于企业改革发展稳定全过程的生动体现。我们要最终完成“十四五”发展规划期间“再造一个深业”的战略目标，完成“产城创新建设者、幸福民生运营商”的战略愿景，就必须在一以贯之地推进党的建设。2021年，我们开展了全国国有企业党的建设工作会议精神“回头看”，通过自查及整改，党建入章、党组织议事规则及“两个清单”等要求都得到了很好的落实，前置讨论企业重大事项工作机制得到了进一步完善，这些为我们在“十四五”继续发挥好党委把方向、管大局、促落实的领导作用奠定了坚实基础。集团“十四五”党建规划及配套制度已经集团党委会审议同意，后期将发布实施。这些制度文件，紧密结合集团“十四五”规划，与生产经营同频共振、同向发力，目标靶向聚焦到个体，工作安排具体到年份，涵盖教育培训、基层治理、队伍建设、党建考核、监督执纪等，为我们未来党的建设划定了基本框架，也是我们继续以高质量党建引领企业高质量发展的政治保障、思想保障、组织保障。

3、以政治监督为抓手，在营造良好政治生态上下功夫

一方面，以强有力的政治监督保障“十四五”规划顺利实施。紧紧围绕集团“十四五”发展大局，健全“两个责任”贯通协调机制，将日常监督、专项检查与监督调研、线索处置相结合，督促落实全面从严治党主体责任。同时，完善合规体系建设，强化廉洁风险防控，管好关键人、管住关键事、管到关键处，以合规管理防控风险，推进廉政治理，保障企业健康发展。另一方面，持续加大执纪审查力度涵养风清气正的政治生态。把查办违纪案件与强化监督监管结合起来，

发挥纪律审查的治本功效，以“案”为基础、以“促”为关键、以“改”为目标，推进以案促改制度化、常态化建设。落实“三个区分开来”要求，深化运用“四种形态”，激励党员干部担当作为。同时，运用联合监督委员会平台机制，促进各类监督贯通融合，督促企业及时堵塞风险漏洞，防范经营风险。

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要求坚持规范运作，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。公司党委会、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、尽责地行使权利、履行义务和承担责任，维护公司及出资人的合法权益。

集团设公司党委，明确公司党委发挥领导作用，把方向、管大局、促落实，依照规定讨论和决定公司重大事项。明确坚持和完善“双向进入、交叉任职”领导体制及有关要求；董事会是公司最高决策机构，向出资人负责。明确了定战略、作决策、防风险的职责定位。董事会下设预算与执行委员会、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；经理层包括总经理、副总经理及其他高级管理人员，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。明确了谋发展、抓落实、强管理的职责定位。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。

公司目前共设置 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

2021 年，集团董事会及专门委员会均严格按照《公司法》、《深业集团有限公司章程》、深圳市国资委有关规定，以及董事会、董事会专门委员会相关议事规则的规定运行，不断推进公司战略实施。公司全体董事认真负责、勤勉尽责，为公司董事会科学决策和规范运作做了大量工作。在董事会建设方面，注重加强

董事会配套制度建设，形成科学民主、规范运行的决策机制。一是积极落实国企改革三年行动方案，完善所属企业董事会运作机制；二是高度重视决策风险防范。充分发挥董事的专业背景与管理经验，做到对上会议案全面论证、科学决策，最大程度的降低决策风险；三是保持沟通高效畅顺。以公司章程和董事会议事规则等公司基本制度为依托，不断完善董事会制度建设，形成上会议案董事提前了解，董事答疑前置解决，重要议案做到逐一汇报，董事会决议执行情况定期反馈的全方位沟通机制。确保决策效率和科学性的有效兼顾。

2021年，在发挥董事会企业战略的主体作用方面，实施了一系列创新举措，具体如下：

（一）持续推进企业现代化治理能力建设

2021年，深业集团以开展国企改革三年行动工作为契机，进一步推进深业集团14家重要所属企业和73家所属企业（共计87家）董事会运作机制的建设。依照实施方案和国资委要求，将集团和所属企业2个层面7个指标逐一核对，分项落实，于年底前全面完成了董事会建立、外部董事占多数、落实董事会职权等重点公司治理工作。

积极响应国务院国资委《关于开展国有企业公司治理示范企业创建活动的通知》，推动深圳控股作为公司治理基层示范企业进行申报全面、细致地总结了香港与内地国有上市公司法律环境和公司治理体系的特点与差异。经评选，深圳控股在24家候选企业中脱颖而出，成为深圳市国资委向国务院国资委推荐的4家公司治理示范参评企业之一。

（二）董事会运行情况

2021年，集团共计召开董事会会议32次，董事会专门委员会会议3次。董事会审议表决议案140项，听取董事会报告事项2项，出具董事会决议32份，出具专门委员会审核意见、决定3份。集团经营管理层严格执行了董事会的有关决议。

第六节 年度重要事项

一、公司章程、注册资本变动情况

2021年6月，公司章程变更备案。

2021年12月，公司注册资本由人民币393000万元变更为人民币413000万元，公司章程（修正案）变更备案。

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

郑州荥阳健康城项目（共2宗地块）。于2021年2月，通过公开竞拍方式获取该项目。自2019年集团首进郑州，集团在郑州的土地储备计容建筑面积已达75.5万平方米，为集团积极推进幸福康养产业布局发展战略的稳步落地，奠定了扎实的基础。两宗地块合计占地5.81万平方米，计容建筑面积14.8万平方米。

马鞍山深马工业科技产业园项目。依托深业集团在高科技产业园板块的优势，与当地积极沟通争取，通过签订投资协议的方式，于2021年4月成功获取该项目。项目将致力打造成以电子信息、智能制造和高端装备等为主的综合园区。地块占地约6.26万平方米，计容建筑面积约7.5万平方米。

长沙岳麓区桃花岭地块。于2021年6月，通过公开竞拍方式获取该项目。该地块位于长沙市梅溪湖板块和洋湖板块中部，东临岳麓山大学城，北邻桃花岭公园景区，景观资源优越，将打造低密度高端产品。地块占地约6.13万平方米，计容建筑面积8.39万平方米。

中山马鞍岛未来之门项目。于2021年6月，由集团联合万科通过公开竞拍方式获取该项目。地块位于珠江西岸门户，与前海自贸区隔海相望，处于深中通道中山方桥头堡位置。地块占地约66.9万平方米，建筑面积155万平方米，规划打造为大湾区西岸最具影响力的大型综合体、翠亨新区的城市新地标，建设内

容涵盖标志性双塔形式超高层建筑“未来之门”、会展中心、联检大楼、兼具文旅和商业特色的岭南风情水街、文化设施、中小学、高端公寓及大型住宅社区，是深业集团朝着“十四五”期间实现倍增计划迈出的一大步，也是深圳国资全面参与粤港澳大湾区建设的里程碑。

深圳八卦岭上林苑项目。该项目通过城市更新的方式获取，于2021年7月成功签订土地出让合同。项目位于福田区八卦岭片区，占地约0.6万平方米，计容建筑面积约4万平方米。

泰州海陵区天德湖公园西侧地块。于2021年9月，通过公开竞拍方式获取该项目。地块位于泰州市新城市核心区位，周边环境环绕优质商业、教育、医疗资源，享有天德湖公园、周山河城市优质生态资源，该板块将发展蜕变成为泰州的新核心。地块占地约1.9万平方米，计容建筑面积约4.1万平方米。

成都龙泉驿东安湖汽车产业园项目。发挥集团在智能出行、商业运营等方面的产业优势与“深业车城”的品牌优势，通过签订投资协议等方式，于2021年9月成功获取该项目。项目位于成都龙泉驿区的东安新城板块，是成都东进战略的桥头堡，紧邻大运会主会场东安湖体育中心，区位优势。项目将以交通文化为切入点，打造成成都首个多功能出行方式体验、交通工具美容保修、线上线下并行、餐饮娱乐并搭载住宅、办公、公寓于一体的综合体。地块占地3.6万平方米，计容建筑面积15.2万平方米。

惠州鹿江沥南岸项目。于2021年11月，通过公开竞拍方式获取该项目。地块位于惠州市惠城区金山新天地板块，规划定位为未来城市新中心，打造惠州市滨江生态宜居新区。地块占地约4.47万平方米，计容建筑面积约12.96万平方米。

深圳前海桂湾项目。于2021年11月，由集团联合人才安居通过公开竞拍方式获取该项目。项目所在的前海桂湾片区定位为前海金融核心商务区，未来将打造集中展示前海整体形象的核心商务区、粤港澳大湾区全面深化改革的创新试验平台以及高水平对外开放的门户枢纽，是前海自贸区的核心枢纽和制高点。地块占地5.14万平方米，计容建筑面积21万平方米。

深圳光明新湖项目。于2021年11月，通过公开竞拍方式获取该项目。项目位于光明区新湖街道，属于光明科学城“一心两区”的核心区，将打造成为深圳北部中心的“城市心脏”，突出科技、商务、文化、居住等功能的融合。地块占地1.88万平方米，计容建筑面积8.85万平方米。

南京建邺河西南项目。于 2021 年 11 月，通过公开竞拍方式获取该项目。项目位于南京建邺区，紧邻河西南部 CBD—鱼嘴国际商务区，该片区将规划建设成为独具特色、全国知名、华东一流的区域金融中心和总部经济中心。地块占地 2.25 万平方米，计容建筑面积约 6.3 万平方米。

上海深嘉氢谷项目。集团从产业资源端着力，与综合性新能源公司合作，以国际氢能源总部基地及氢能源应用示范中心项目为契机，与政府积极沟通，通过签订战略合作协议的方式于 2021 年 12 月成功获取该项目，实现了深业在上海地区项目拓展零的突破。地块位于上海市嘉定区安亭国际汽车城板块，是上海西北门户区域、上海汽车产业先进制造基地，计划引入氢能源、新材料等新兴技术产业，打造国际氢能源总部基地及氢能源应用示范中心。地块占地约 4.5 平方米，计容建筑面积约 10.3 平方米。

成都青龙街道项目。2021 年 12 月，通过公开竞拍方式获取该项目。项目位于成都成华区青龙街道东荆路南侧，配套发展成熟，处于成都市“中优”、“东进”战略发展轴的交汇区域。地块占地 8 万平方米，计容建筑面积 16 万平方米，规划商品住宅 14.4 万平方米，商业 1.6 万平方米。

东莞安居臻悦花园项目。2021 年 12 月，通过股权收购的方式获取该项目。项目位于东莞市塘厦镇湖景路旁，属塘厦传统豪宅居住区，湖山资源环绕，1 公里范围内享市政、商业、教育等一站式配套。地块占地约 3.9 万平方米，计容建筑面积约 12.86 万平方米。

沈阳沈河区翰林路项目。于 2021 年 12 月成功获取该项目。项目位于东北亚地区最大的轻工商品集散中心沈阳市沈河区五爱市场区域内，将围绕“商贸枢纽”的核心功能，打造智慧物流分拨中心和仓储物流中心、商户交易中心、银行结算中心。地块占地约 1.2 万平方米，计容建筑面积约 4.6 万平方米。

江阴深业科创园项目。充分发挥了集团在产业地产开发运营、产业资源导入、深圳科技园品牌输出、外商投资等方面的优势，通过与江阴区高新管委会签订投资协议，于 2021 年 12 月成功获取该项目。项目位于江阴市高新技术开发区，将依托江阴高新区良好的产业基础和投资环境，招引高端装备制造、电子信息、精密机械、医疗器械、新能源等领域高新产业，形成上下游产业集群，打造“生产+配套”于一体的都市型产业集聚地。地块占地约 8.1 万平方米，计容建筑面积不小于 9.8 万平方米。

2、重大投资行为

信宏城项目。项目用地面积 4.87 万平方米，总建筑面积 32.72 万平方米，产品类型为住宅、商业，项目总投资 56 亿元。2021 年，项目完成年度投资人民币 10.05 亿元。

松山湖项目。项目用地面积 5 万平方米，总建筑面积 17.01 万平方米，产品类型为住宅、商业，项目总投资人民币 41.86 亿元。2021 年，项目完成年度投资 3.34 亿元。

上林苑项目。项目用地面积 0.6 万平方米，总建筑面积 6.26 万平方米，产品类型为商业、办公、商务公寓，项目总投资人民币 8.1 亿元。2021 年，项目完成年度投资 1.57 亿元。

深业创智大厦项目。项目用地面积 0.84 万平方米，总建筑面积 5.12 万平方米，产品类型为商业、办公、商务公寓，项目总投资人民币 5.49 亿元。2021 年，项目完成年度投资 1.08 亿元。

深业华庭项目。项目用地面积 2.04 万平方米，总建筑面积 5.91 万平方米，产品类型为住宅，项目总投资人民币 7.47 亿元。2021 年，项目完成年度投资 1.26 亿元。

深业泰樾府项目。项目用地面积 2.28 万平方米，总建筑面积 10.55 万平方米，产品类型为住宅，项目总投资人民币 24.89 亿元。2021 年，项目完成年度投资 1.26 亿元。

黄贝岭旧村改造项目（04-01 地块）。项目用地面积 0.68 万平方米，总建筑面积 7.58 万平方米，产品类型为商业、办公，项目总投资人民币 12.98 亿元。2021 年，项目完成年度投资 1.22 亿元。

南沙项目。项目用地面积 6.12 万平方米，总建筑面积 34.11 万平方米，产品类型为住宅、商业，项目总投资人民币 75.91 亿元。2021 年，项目完成年度投资 3.1 亿元。

中山未来之门项目。项目用地面积 66.90 万平方米，总建筑面积 220.42 万平方米，产品类型为住宅、商业、办公、商务公寓、联检大楼、会展中心等，项目总投资人民币 270 亿元。2021 年，项目完成年度投资 41.83 亿元。

深业鹤塘岭花园城市更新项目。项目用地面积 1.33 万平方米，总建筑面积

15.85 万平方米，产品类型为主住宅、商业、办公、商务公寓，项目总投资人民币 39.88 亿元。2021 年，项目完成年度投资 4.35 亿元。

深业世纪山谷一期项目。项目用地面积 4.21 万平方米，总建筑面积 38.86 万平方米，产品类型为主住宅、商业、办公、商务公寓，项目总投资人民币 105 亿元。2021 年，项目完成年度投资 5.45 亿元。

南京 G72 项目。项目用地面积 3.46 万平方米，总建筑面积 11.08 万平方米，产品类型为主住宅、商业，项目总投资人民币 17.95 亿元。2021 年，项目完成年度投资 2.25 亿元。

南京 G77 项目。项目用地面积 1.75 万平方米，总建筑面积 6.07 万平方米，产品类型为主住宅，项目总投资人民币 17.36 亿元。2021 年，项目完成年度投资 1.47 亿元。

清水河四期。项目用地面积 0.87 万平方米，总建筑面积 4.34 万平方米，产品类型为主办公。项目总投资人民币 4.73 亿元。2021 年，项目完成年度投资 0.84 亿元。

深业泰富广场二期。项目用地面积 0.89 万平方米，总建筑面积 10.93 万平方米，产品类型为主办公，项目总投资人民币 13.56 亿元。2021 年，项目完成年度投资 0.87 亿元。

深业泰富广场三期。项目用地面积 0.88 万平方米，总建筑面积 13.55 万平方米，产品类型为主办公，项目总投资人民币 32.71 亿元。2021 年，项目完成年度投资 1.16 亿元。

成都青白江地块项目。项目用地面积 11.37 万平方米，总建筑面积约 43.19 万平方米，产品类型为主住宅、商业、办公、商务公寓，项目总投资人民币 24.90 亿元。2021 年，项目完成年度投资 3.38 亿元。

中深科技创新产业园项目。项目用地面积 7.54 万平方米，总建筑面积 38.40 万平方米，项目总投资人民币 26.15 亿元。2021 年，项目完成年度投资 4.73 亿元。

深业山水东城项目。项目用地面积 6.68 万平方米，总建筑面积 44.89 万平方米，项目总投资人民币 77 亿元。2021 年，项目完成年度投资 3.76 亿元。

3、资本运作事项

(1) 资本运作规划

为配合“十四五”发展规划实施，推动资本运作赋能，集团借助财务顾问专业力量进行资本运作整体规划和顶层设计，编制了地产、运营、园区、幸福等业务板块的资本运作规划，提出形成“深业系”上市公司矩阵，推动总市值增长的目标。

(2) 资产重组

按照国有资产监管及上市公司规定履行了相关流程，完成了所控股香港上市平台收购集团坪山项目的重组交易，兑现 2017 年公告的对后续资产处置的承诺事项。通过该项交易，集团为深圳控股持续注入优质资产，提升上市公司可持续发展能力，规避了持续关联交易产生的风险。

(3) 推动下属企业 IPO 工作

指导下属企业按规定有序推进 IPO 工作，按照 IPO 合规要求完成“三会”运作以及更新完成 148 项法律合规尽调资料及财务合规资料，并组织协调相关部门对解决相关资产独立性问题展开研究并制定实施方案。

4、资本金融事项

(1) 博约基金

根据市政府及国资委部署，深业集团受让深创投持有的博约资本 45% 的股权，成为博约资本的最大股东，并完成博约基金的产品备案和工商变更登记工作。

集团明确了以实现首期资金出境为目标，以最高标准、最严要求跑通业务模式，在广泛了解出资人、主管部门及国资监管部门的要求，以及充分调研市场化机构运作经验的基础上，深入梳理研究了博约资本及博约基金的业务模式和管理体制机制，搭建了公司治理、投决机制、风险管理、资金监管等方面的管理架构，并完成投资、风控、资金跨境调拨等一系列重要制度的编制。11 月，博约资本董事会审议通过核心制度、财务总监任命、外部专家库建立、投资决策委员会及评审与风控委员会组成等议案，完成决策机构组建及建章立制工作。

为贯彻市委市政府对于人民币国际投贷基金的战略部署，推动博约基金投资业务的顺利开展，集团主动承担国企责任，以深业资本作为投资主体对博约基金先行认缴人民币 2.5 亿元，作为社会资本对博约基金进行增资扩股。

基金项目投资工作顺利推进，召开评审与风险控制委员会第一次会议，审议通过首个投资项目并上报投资决策委员会决策。

2022年初，在市政府、国资委、金融局及各相关部门的支持下，博约资本的投资决策委员会完成依图科技项目的投资决策，在国家发改委批文的规定时限内完成了博约基金首笔投资与首次资金跨境调拨，成功保有大湾区首块人民币投贷基金牌照。

（2）基金投资和投后管理

持续跟进参投基金的投后情况，并协助完善其机制建设。2021年，集团所投资的2只境外基金运营情况良好，厚安基金实现1个项目退出并收到分红；万容红土基金投资的4个项目已完成上市，1个项目已成功完成换股合并并完成交割，另有2个项目即将上市发行；首只自主管理基金产品完成备案，各项业务有序发展。

（二）企业重大融资行为、重大或有事项

1、重大融资行为

2021年4月13日，集团发行面值为人民币20亿元的2021年第二期超短期融资券，计息方式为固定利率，票面年利率为2.98%，到期一次还本付息，到期兑付日为2022年1月10日。

2021年4月22日，集团发行面值为人民币20亿元的2021年第三期超短期融资券，计息方式为固定利率，票面年利率为2.92%，到期一次还本付息，到期兑付日为2022年1月21日。

2021年9月28日，集团发行面值为人民币20亿元的2021年第四期超短期融资券，计息方式为固定利率，票面年利率为2.70%，到期一次还本付息，到期兑付日为2022年6月26日。

2021年11月24日，集团发行面值为人民币20亿元的2021年第五期超短期融资券，计息方式为固定利率，票面年利率为2.65%，到期一次还本付息，到期兑付日为2022年8月22日。

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) 为落实深圳市国资国企改革有关决策部署，将所持有的沙河公司 10% 股权、香港深业 10% 股权、基建公司 10% 股权、进智公司 5.872% 股权划转给深圳市国有股权经营管理有限公司持有。

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。

四、企业聘任、解聘会计师事务所情况

2021 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。

2021 年度，由于服务期限届满，公司解聘了毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）。

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。

2021年度，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8项新增管理制度的编制，至此，公司已累计建立178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，公司2021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、疫情可能导致的项目运营风险等。针对风险，集团提出加快项目开发进度，严格管控成本费用，加快资金回笼并统筹管理等应对措施，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。年内，集团坚持风险管理常态化、前端化，进一步加强对重大投资、重大资产变动等经营事项的前端监督，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。2021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。分析评估显示，公司的财务指标整体表现良好，偿债能力保持稳健，长短期债务结构得到进一步优化，资产运营能力和盈利能力指标均有不同程度的上升。年内，深业集团获得了穆迪投资者服务公司授予的 BAA1 国际评级，是公司稳健经营和良好财务指标的体现。

三、监控活动

2021年，集团在业务监控、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，确保公司各类业务活动规范、有序。

(一) 业务监控

1、严格决策重大事项。公司董事会、专业委员会、管理层均对重大事项进行严格审核、把关，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。集团完成三年改革行动实施方案，对公司治理、市场化选人用人和激励约束机制改革、资本运营效率、企业影响力竞争力等难点问题进行了系统性改革。继续推进所属物业管理企业混合所有制改革，建立工作周例会和专题会议机制，确保混改各项工作合法合规、切实可行。

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，对重大项目组织开发计划进行了全面梳理，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。同时，强化设计过程管控，对重点项目定位、总图规划、户型设计等关键业务进行过程管控，提升产品竞争力。

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中山翠亨码头片区、深圳前海桂湾地块等 14 个项目，扩充了集团优质土地的储备，通过向城市更新、产业勾兑、股权收购等领域的项目拓展，拓宽资源获取路径。

5、加强营销与空置租赁资产工作力度。一是整合销售资源，对在售、待售项目销售难点与不足提出针对性建议，并充分利用“深业好房”线上售楼平台，加大销售力度。二是创建营销供应商库，首次搭建集采、战略、通用三个营销供应商库，实现“择优、效率、公平”选择供应商，规范营销采购业务。三是通过修订完善租赁管理制度、开展产业项目调研、推进存量客户研究等方面，推进空置租赁资产处理专项工作，提升资产效益。

6、完善法务管理，防控企业法律风险。年内，集团制定了《知识产权工作管理办法》并发布实施，更好的规范知识产权法律风险。加强案件管理，通过季度案件统计报告制度和重大案件跟踪管理制度，切实做好案件的统筹管理，对重大案件组织召开研讨会，进行全面分析，切实维护公司合法利益。

（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，确保财务运作规范高效。

1、强化财务预算管理。一是强化全面预算管理，针对年初确定的预算指标，财务部通过月度、季度预算执行情况分析报告等，对公司预算执行进行全方位监控；二是全面盘点项目资源，统筹兼顾，充分协调，科学分解 2021 年公司经营目标，为预算指标的完成提供保证；三是加强财务沟通和协调，优化对下属企业的管控流程，协调重要项目结算试点安排，及时解决财务工作中存在的问题。

2、强化财务管理效能。集团与合作银行保持良好沟通，取得“总对总”融资支持，确保银行融资额度储备充足，强化资金集中统筹管理。通过利用资金使用窗口期购买结构性存款和大额存单产品，创造存量资金收益，降低财务成本。持续拓展融资模式，泰然集团成功发行全国首单“单 SPV”结构智能创新产业园 CMBS，利率 3.8%，创全国 CMBS 最低利率。

3. 强化财务管理平台建设。公司建立全公司各层级统一核算和报表合并系统建设，统一公司会计科目和辅助核算体系，实现财务信息集成化，并建立以“银企直连”为核心的资金管理系统和安全、稳定、高效的网络化体系，实现资金动态监测系统联动。

四、监察

深业集团通过开展各类审计项目，及时发现的内外部监控缺陷、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。2021 年主要开展以下监察工作：

（一）开展境外投资与运营情况专项审计。集团组织开展了境外投资与运营专项审计工作，全面检查集团直接或间接持有的境外投资企业整体情况和投资效益情况，形成专项审计报告。审计结果表明，集团境外企业整体经济效益良好，具有可持续发展能力；管控模式合理，制度建立和执行健全规范，风险控制基本到位。

（二）开展投资项目后评价。集团采取全覆盖分级评价的方式组织完成了2021 年度投资项目后评价工作，分析项目运营现状及效益情况，并对项目存在问题及风险进行了披露，形成投资项目后评价报告。

（三）开展任期经济责任审计。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《2020 年度内部控制审计报告》。报告显示，公司在报告期内已按照《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、企业文化强引领，增进内部凝聚力

（一）坚持守正创新，文化软实力不断增强

把握重要宣传节点，运用媒体工具，立体化传播深业文化软实力。集团党委以党史学习教育为契机，紧抓中国共产党成立 100 周年这一关键时间点，注重线上全面铺开，先后制作了深业版《少年》音乐短片、《可爱的中国》6 国语言版及纯英文版朗诵视频、《向党致敬 为党祝福》视频等感染力的新媒体产品，并通过集团官方、微信公众号发布。其中，五四青年节推出的深业版《少年》，获得“深圳国资”微信公众号转载；“七一”前后联合市委外办推出《可爱的中国》视频，受“中央团校”、“深圳发布”微信号、“学习强国”深圳频道转载，收获了热烈的社会反响，有效提升集团企业形象。同时，坚持线下广泛发力，组织“千余红心、礼赞百年”主题活动，召集 1700 余名党员同步重温入党誓词。召开“七一”座谈会表彰百名“两优一先”典型，精心策划《深业》庆祝建党百年特刊等。

集团党委注重发挥现有党建阵地作用，结合“党旗在基层一线高高飘扬”活动开展老党员学习座谈、党史书画展、赞歌快闪、“百场电影”展映等群众性宣传活动；坚持开拓新的宣传阵地，深挖集团内部资源，精心打磨八卦岭工业区党建公园、天安文化广场红色主题公园、深圳工业站党群服务中心、科技园城市科技史展，串珠成链形成“四史”学习教育经典路线，并建设了深业上城党群服务中心，力争打造成商业综合体党群服务中心的全国标杆。在惠州按规范标准建成全国首家可提供路政业务审批、ETC 办理、AED 急救等服务的高速公路党群服务中心，成为广河高速公路上靓丽的红色风景线。系列活动的组织开展，使得深业党建教育空间外延轨迹也在不断延伸，企业文化软实力持续走强。

（二）做好青年工作，凝聚青春奋进力量

集团团委组织青年员工开展“学党史、强信念、跟党走”主题团日活动，集中观看“建党 100 周年庆祝大会”，积极组织动员青年员工参加“青年大学习”，进一步强化思想政治宣传教育，凝聚青年员工思想共识。为准确把握青年员工思

想动向，集团团委连续三年面向全体青年员工发放调查问卷并召开青年思想工作研讨会，关切青年利益诉求。2021年5月，集团党委还组织“感党恩、谈成长、勇担当”青年人才工作座谈会，集团党委领导与60名青年员工进行面对面交流，回应青年员工关心问题，给青年员工以启迪和鼓励。此外，为进一步帮助青年员工加速成长，集团在2021年组织开展所属企业中层管理岗位竞聘，一批90后脱颖而出。在关爱青年员工方面，集团先后承办团市委、市国资委团工委大型青年联谊活动，为青年员工搭建交友平台，为青年员工解决后顾之忧。集团还将培养青年员工社会责任感、使命担当作为重点工作，在鼓励青年员工在做好自己本职工作的同时，依托深业泰然科技园区志愿者服务U站作为阵地，助力深业集团党委打造党建宣传中心、义工服务中心和城市服务中心，开启全新志愿者活动运营模式。在抗击新冠肺炎疫情战斗中，集团共有600余名青年职工勇敢“逆行”，奋战在疫情防控、复工复产一线，充分展示了青年员工的责任担当。

二、承担社会责任，践行国企担当

（一）高质量推进松林村帮扶工作圆满收官

在帮扶松林村的5年多里，深业集团党委冲刺发力，苦干实干，于2021年5月底，对口帮扶产业扶贫项目完成顺利交接，这也标志着深业集团对口帮扶松林村扶贫工作圆满收官。五年来，深业集团在对口帮扶松林村任务中完成资金投入1132万元，执行帮扶项目24个。其中，螺旋藻蛋鸡养殖高科技农业产业项目是龙川县第一家完全合法依规、证照齐全的帮扶产业项目，有力推动了贫困户经济稳步增收，带动松林村贫困户就近就地就业，壮大村集体经济，实现由“输血”变成“造血”。这些帮扶成果帮助松林村“省定贫困村”摘帽，受到省、市各级领导广泛好评，先后获评“广东省2019-2020年脱贫攻坚突出贡献集体”等荣誉称号。

（二）持续稳步推进援疆工作

在深圳市、喀什市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努力克服疫情影响，按照2021年初制定的工作计划，扎实开展援疆重点工作攻坚行动，在做好常态化疫情防控、社会稳定、安全生产工作的同时助力援疆工作再上新台阶，有效保证了年度援疆工作的顺利完成。

坚持政治建设，落实援疆精神。2021年是中国共产党成立100周年和“十四五”开局之年，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

坚持党建引领，按照 2021 年初制定的工作计划，扎实开展党史学习教育，统筹推进援疆重点工作攻坚行动，贯彻执行习近平总书记在第三次中央新疆工作座谈会的指示精神，坚持依法治疆、团结稳疆、文化润疆、富民兴疆、长期建疆。以喀什联合党总支为抓手，以喀什深圳城党群服务中心为党建阵地，带动园区企业党组织开展学习讨论、教育培训。

坚持民生为本，彰显国企担当。深业集团始终践行以民生为本，产业为重，“输血”与“造血”功能并举，重点突出“造血”功能，强调以产业促就业，激发内生动力。截至 2021 年底，通过喀什深业丽笙酒店、喀什深圳城等项目建设、招商、运营，累计解决了 8000 余人就业，其中近 53% 为少数民族。同时，通过加强对少数民族员工的技能培训、提供就业岗位、智力援助、开展消费帮扶等系列举措，进一步巩固了脱贫攻坚成果，为喀什经济发展注入了深圳力量，践行了国企责任与担当。2021 年深圳城园区企业生产总值约 9.68 亿元，带动相关就业 2000 余人，向喀什经济开发区纳税约 1.01 亿元，约占喀什经济开发区城东金融贸易区纳税总额的三分之一。

电商产业基地招商运营开局良好，助力巩固脱贫攻坚成果和实现乡村振兴初见成效。为贯彻落实第三次中央新疆工作座谈会精神，大力引入知名电商平台以及电商产业链上下游配套龙头企业，力争为喀什地区电商产业发展和消费帮扶性电商产业服务平台。其中引入深喀数字经济（电商）产业示范基地，通过大力招商，进驻电商产业基地的企业已达 26 家，租赁总面积 5190 平方米，入驻企业累计注册资金达 3.5 亿元，累计承诺年交易额达 4.3 亿元，带动上下游产业就业人数 1000 余人，打造了喀什数字经济（电商）产业集聚示范区。

做好常态化疫情防控工作，与客户共渡难关。一是酒店、物业公司严格按照当地疫情防控政策做好常态化疫情防控工作，为顾客创造安全、舒适的住宿及用餐环境；为租户创造安全、稳定的创业环境，确保援疆项目安全运行。二是重新制定招商方案，继续对进驻深圳城写字楼的客户实行较大租赁优惠政策，切实帮助发展困难园区企业尤其是民营企业渡过了难关，对稳定市场主体、促进社会就业、维护社会稳定发挥了积极作用。

坚持党建引领，厚植党建基因激活党建援疆新动能。适应新时代党建要求，积极探索单位党建 + 区域化党的基层党建治理格局，努力拓展援疆工作新路径。2021 年，援疆项目以建设“使命型”党组织为目标，依托喀什深圳城联合党总支，

紧密连接深圳城园区党组织党员群众，常态化开展爱国主义教育、“五个认同”教育、“民族团结一家亲”活动等，推进园区企业党建与生产经营相融合，进一步增强了园区企业党员与群众间的凝聚力，加强了园区民族间的交流、交往、交融，党建援疆、文化润疆效能得到进一步发挥。

（三）发挥国企优势推进乡村振兴

新时代，深业集团勇担新使命，与市国资委组团结对帮扶汕头市南澳县后宅镇，进一步巩固拓展脱贫攻坚成果，推动脱贫攻坚与乡村振兴有效衔接，对照新任务新要求调整帮扶重心，全面推进乡村振兴工作。

2021年，深业集团成立了深业集团乡村振兴驻镇帮镇扶村组结对帮扶工作领导小组，由吕华董事长担任组长，迅速完成了行动方案制定，结对关系明确，帮扶队伍组建，保障措施落实。7月22日，深业集团选派4名员工组成工作队，正式进驻定点帮扶的南澳县后宅镇。进驻以来，在深圳对口帮扶汕头指挥部和牵头单位市国资委统筹之下，精心挑选出人才驿站改造空间设计、宫前村党群服务中心建设、“白珠苦瓜”特色农业示范基地建设、巩固脱贫攻坚成果实施消费帮扶、黄花山自然山泉水质检测等5个首批帮扶项目，全面推进后宅镇产业、人才、生态、文化、组织等五个方面的乡村振兴。注重思想政治帮扶，指导工作队参与宫前村党群服务中心建设，按照汕头市委组织部标准化要求，结合深圳构建以人民为中心的党建引领继承治理新格局经验，高标准建设南澳县党群服务中心，突出人民至上、服务为先，彰显以人民为中心的价值追求。

三、服务社会民生，彰显初心使命

民生无小事，枝叶总关情。深业集团党委始终牢记习近平总书记为民情怀，不断拓展办实事的深度和广度，帮助群众纾困解难，在实干中践行国企初心使命。2021年，集团党委坚持把“为民办实事”贯穿党史学习教育始终，真抓实干，以解决问题、服务群众为着力点，集中精力办好事关群众的民生实事，让党史学习教育充满民生温度、深入群众心中。其中，集团重点民生项目13项，纳入市国资委重点民生项目3项；基层民生项目205项，除33项为长期项目不断持续外，其余均已推动解决。此外，还紧跟时代所需，立足做好“一老一小”服务。在服务“一老”上，集团指导深业鹏南公司党委通过统租运营引入专业餐饮公司，与市区街道三级工会积极联动，共建了长者食堂。长者食堂这个党建创新项

目推进了养老助餐配餐合作机制，充实了都市社区养老服务体系内容；参与深圳市“0580”老年人家庭适老化改造试点工作，组建成立了国有养老服务平台——深圳市幸福健康产业集团，具体承担全市“907”幸福康养惠民工程实施任务，打造了专业养老服务品牌深业颐居，创办深圳市首家国企品牌的“医养融合”型养老机构——深业生命健康中心。在服务“一小”上，加速布局0-3岁托育板块。打造深业幸福家U中心、鹿鸣园、碧海红树园3家托育园，对标国际一流新型托育模式，为深圳托育行业的发展起到了积极的示范作用。同时，深业集团作为全国首个妇女儿童领域投资改建运营一体化PPP项目——深圳市妇儿大厦改造PPP项目中标单位，充分整合集团各类型产业资源，组建专业团队，积极吸纳国际先进经验，在服务民生领域为妇儿大厦打造全新的模式。此外，集团持续做好“一对一”挂点联系龙华街道工作，以问题为导向解群众燃眉之急，先后落实慰问环卫工人、为困难户安装热水器、为退伍军人加装如厕扶手和应急按钮等民生微实事，领办食品安全监测、义诊活动、宣传走廊、适老化改造以及红色阵地建设等民生实事。

志愿始于心，奉献在于行。集团义工服务队积极引导志愿者弘扬志愿精神，争当服务先锋。充分利用党员志愿者服务平台，定期开展环境清理、社区义诊、赛场后勤、展厅服务、交通辅助、党员驿站值班、防疫抗疫等志愿服务活动。截至2021年底，集团志愿服务平台已登记系统在册志愿者1489人，其中，2021年累计参与次数7702人次，服务时长31838小时。深业集团党委会同集团总部各机关党支部联合龙华街道社区，通过“战疫先锋”小程序，每季度至少开展一次路道清洁、交通劝导等志愿活动，党员干部以积极的实际行动，为城市文明、基层治理、社会和谐贡献着志愿力量，彰显国企担当形象。此外，在2021年深圳市新冠肺炎疫情防控形势趋紧时期，集团党委主动联系街道，第一时间先后派驻两批共50名干部全脱产驰援龙华街道抗疫，并从8月起每周派出6名青年党员利用周末时间参与防疫宣传，得到了街道、社区干部群众的高度赞誉。为充分发挥党组织战斗堡垒作用，还坚持把支部建在防疫一线上，使党员凝聚一心，把责任落实在第一线。期间集团党委书记吕华同志亲自带头，多次深入一线指导疫情防控工作，慰问深业抗疫一线志愿者，有效鼓舞了士气，进一步凝聚了人心。

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
 2021年12月31日
 (金额单位: 人民币元)

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
资产		
流动资产		
货币资金	25,134,318,643.10	20,712,276,315.88
交易性金融资产	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	—	1,010,651,814.07
应收票据	6,231,030.21	17,283,195.65
应收账款	892,207,025.96	873,901,149.19
预付款项	147,821,547.84	968,044,787.24
其他应收款	4,201,328,309.07	4,335,457,059.15
存货	65,488,191,241.85	51,437,740,944.11
其他流动资产	2,338,009,812.74	1,919,985,295.13
流动资产合计	98,414,106,801.95	81,275,340,560.42
非流动资产		
可供出售金融资产	—	25,269,519,001.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	—	5,670,000,000.00
长期应收款	2,866,817,189.05	3,065,583,106.84
长期股权投资	13,243,960,798.99	10,041,307,365.64
其他权益工具投资	13,445,297,849.96	—
其他非流动金融资产	2,752,430,191.84	—
投资性房地产	15,022,951,719.08	14,505,315,470.69
固定资产	1,831,221,959.12	2,029,746,967.88
在建工程	2,018,299,800.32	2,247,508,435.49
使用权资产	288,418,170.06	—
无形资产	8,447,877,568.72	7,212,124,625.73
商誉	18,045,219.63	290,752,900.23
长期待摊费用	518,503,131.33	265,128,142.72
递延所得税资产	3,029,336,213.47	2,691,585,240.12
其他非流动资产	75,242,533.26	67,723,615.31
非流动资产合计	63,558,402,344.83	73,356,294,871.84
资产总计	161,972,509,146.78	154,631,635,432.26

深業集团有限公司
合并资产负债表 (续)
 2021年12月31日
 (金额单位: 人民币元)

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
负债及所有者权益		
流动负债		
短期借款	6,403,295,864.60	7,281,598,546.85
应付账款	4,821,466,410.46	3,742,603,061.90
预收款项	229,513,646.03	18,632,255,613.88
合同负债	15,146,854,057.19	—
应付职工薪酬	1,072,104,920.84	721,742,826.60
应交税费	11,841,188,988.39	10,079,252,228.58
其他应付款	8,809,086,472.00	7,314,110,908.02
一年内到期的非流动负债	9,681,615,108.77	9,493,322,494.07
其他流动负债	8,946,162,754.73	4,000,000,000.00
流动负债合计	66,951,288,223.01	61,264,885,679.90
非流动负债		
长期借款	29,843,503,480.77	20,870,037,103.43
应付债券	5,105,861,251.00	7,992,566,186.08
租赁负债	214,308,791.84	—
预计负债	47,029,367.98	56,497,090.17
递延收益	49,306,237.02	54,295,097.92
长期应付职工薪酬	5,132,406.35	5,878,501.24
递延所得税负债	4,422,000,290.56	6,401,149,430.68
其他非流动负债	7,074,640,136.56	2,895,540,743.68
非流动负债合计	46,761,781,962.08	38,275,964,153.20
负债合计	113,713,070,185.09	99,540,849,833.10
所有者权益		
实收资本	4,130,000,000.00	3,930,000,000.00
资本公积	1,669,398,759.41	3,664,374,703.00
其他综合收益	4,272,639,290.56	16,009,101,416.89
盈余公积	2,587,611,432.89	3,036,311,906.85
未分配利润	15,006,338,685.54	12,185,043,731.41
归属于母公司所有者权益合计	27,665,988,168.40	38,824,831,758.15
少数股东权益	20,593,450,793.29	16,265,953,841.01
所有者权益合计	48,259,438,961.69	55,090,785,599.16
负债及所有者权益总计	161,972,509,146.78	154,631,635,432.26

深業集團有限公司
合并利润表
 2021 年度
 (金额单位: 人民币元)

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	30,811,350,576.36	19,544,397,816.32
减: 营业成本	(17,481,213,345.27)	(9,689,111,884.07)
税金及附加	(3,847,829,727.65)	(3,236,098,595.96)
销售费用	(418,331,326.11)	(340,601,092.34)
管理费用	(1,759,211,165.66)	(1,370,148,210.48)
研发费用	(99,623,989.33)	(44,675,975.43)
财务费用	(981,481,337.43)	(1,205,896,066.83)
其中: 利息费用	(1,405,031,836.50)	(1,660,105,517.51)
利息收入	552,571,191.03	541,403,207.23
加: 其他收益	79,722,020.79	133,732,228.68
投资收益	1,296,631,637.21	3,114,656,830.43
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	667,370,492.77	1,043,397,348.56
公允价值变动损失	(3,317,506.69)	(411,360,233.83)
信用减值损失	(40,176,246.90)	—
资产减值损失	(435,322,711.59)	(423,342,187.72)
资产处置损失	(678,965.13)	(1,365,080.13)
二、营业利润	7,120,517,912.60	6,070,187,548.64
加: 营业外收入	83,334,164.96	41,695,828.27
减: 营业外支出	(10,371,192.12)	(165,687,916.29)
三、利润总额	7,193,480,885.44	5,946,195,460.62
减: 所得税费用	(2,406,261,192.21)	(1,540,939,671.49)
四、净利润	4,787,219,693.23	4,405,255,789.13
按经营持续性分类		
持续经营净利润	4,787,219,693.23	4,405,255,789.13
终止经营净利润	-	-
按所有权归属分类		
少数股东损益	1,924,327,186.25	1,621,946,140.58
归属于母公司股东的净利润	2,862,892,506.98	2,783,309,648.55

深業集团有限公司
合并利润表 (续)
 2021 年度
 (金额单位: 人民币元)

项目	2021 年度	2020 年度
五、其他综合收益的税后净额	(11,205,999,309.14)	1,701,227,442.79
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(10,672,257,543.98)	1,404,288,817.13
(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	(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	79,457,365.81	(35,334,146.74)
可供出售金融资产公允价值变动损益	—	1,102,785,645.02
外币财务报表折算差额	394,466,956.82	336,837,318.85
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	(533,741,765.16)	296,938,625.66
六、综合收益总额	(6,418,779,615.91)	6,106,483,231.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	(7,809,365,037.00)	4,187,598,465.68
归属于少数股东的综合收益总额	1,390,585,421.09	1,918,884,766.24

深業

 **深業集團**
SHUMYI GROUP
再 深 耕 共 成 长

香港总部：香港九龙尖沙咀科学馆道九号新东海商业中心八楼
电话：+852-27238113
深圳总部：深圳市福田区车公庙泰然八路31号深业泰然大厦F座6楼
电话：+86-0755-82110377
网址：www.shenyijituan.com



深业集团微信公众号