



深業集團  
SHUM YIP GROUP



深業集團  
2020年年报

SHUM YIP GROUP  
2020 ANNUAL REPORT

再  
深  
耕  
共  
成  
長



## 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
深业华东	深业华东地产开发有限公司
泰富集团	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
深业物业管理	深业集团（深圳）物业管理有限公司
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
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
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
博约投贷资本	深圳博约投贷资本管理有限公司

## 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 393000 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	<a href="https://www.shenyejituangroup.com/">https://www.shenyejituangroup.com/</a>
指定登载年报网址	<a href="http://gzw.sz.gov.cn/">http://gzw.sz.gov.cn/</a> <a href="https://www.shenyejituangroup.com/">https://www.shenyejituangroup.com/</a>
会计师事务所名称、办公地址	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙） 深圳市科苑南路 2666 号中国华润大厦 15 楼

#### (二) 公司股权结构

股东名称	持股比例	持股数
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 2020 年 12 月底，集团总资产 1546 亿元，净资产 551 亿  
 元，土地储备近 1000 万平方米，拥有正在运营的收费公路 3  
 条，里程数达到 189 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 100%
深圳控股	香港深业持有 63.18%
鹏基集团	深圳控股持有 100%
南方集团	深圳控股持有 100%
泰然集团	深圳控股持有 75.05%
深业置地	深圳控股持有 100%

沙河集团	集团持有 100%
深业华东	深圳控股持有 100%
泰富集团	深圳控股持有 97.82%
深业基建	集团持有 100%
深圳科技园	集团持有 50.18%
农科集团	深圳控股持有 100%
深业物业管理	南方集团持有 100%
深业智慧园区运营	泰然集团持有 100%
深业商管	深业置地持有 100%
深业资本	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%
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%
博约投贷资本	集团持有 15%

#### 四、公司章程、注册资本变动情况

2020 年 11 月，公司章程对发债事项的批准范围作了调整变更。

## 五、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	56	
黄伟	董事、总经理、 党委副书记	男	50	
蔡浔	董事、党委副书记	女	46	
刘世超	董事、财务总监	男	49	外部董事、国资委派驻财务总监
戴亦一	董事	男	53	外部董事
施安平	董事	男	57	外部董事
官晓冰	董事	男	64	外部董事
胡本雄	董事	男	57	专职外部董事
田钧	董事	男	50	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
江涛	监事会主席	男	57	
黄炯	监事	女	54	
李红光	监事	男	48	

### 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	56	
黄伟	总经理、党委副书记	男	50	
董方	副总经理	男	47	
徐恩利	副总经理	男	45	
严中宇	副总经理	男	45	

#### (二) 公司高层管理人员变动情况

1、根据中共深圳市委组织部文件（深组干[2020]141号）通知内容：徐恩利、严中宇任深业集团副总经理、党委委员职务，同时免去刘崇的深业集团副总经理、党委委员职务（2020年5月28日印发）。

2、根据深圳市国资委文件（深国资委任[2020]14号）通知内容：严中宇不在担任深业集团监事职务（2020年6月5日印发）。

3、根据中共深圳市委组织部文件（深组干[2020]243、244号）通知内容：蔡浔同志任深业集团党委委员、副书记、董事职务（2020年8月3日印发）。

4、因工作调动原因，2020年11月，何远洋已申请辞去深业集团职工监事职务。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、企业主营业务介绍

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，公司还持有恒大地产、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、博约投贷资本、万和证券部分股权。

### 二、主要财务指标摘要

金额单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	变动比例
营业收入	195.44	167.87	16%
营业成本	96.89	97.87	-1%
期间费用	29.61	25.84	15%
其中：管理费用	13.70	13.15	4%
研发费用	0.45	0.47	-5%
营业费用	3.41	3.61	-6%
财务费用	12.06	8.61	40%
利润总额	59.46	51.96	14%

净利润	44.05	36.16	22%
其中：归属于母公司的净利润	27.83	22.64	23%
资产总额	1,546.32	1,390.67	11%
负债总额	995.41	888.71	12%
归属于母公司的所有者权益	388.25	354.04	10%
净资产收益率	8.37%	7.82%	0.55%
成本费用利润率	37.43%	37.94%	-0.51%
成本费用占营业收入比重	81.28%	81.58%	-0.31%

## 第四节 董事会报告

### 第一部分 2020 年经营工作回顾

2020 年是深圳经济特区建立 40 周年，是全面建成小康社会、“十三五”规划的收官之年。面对新冠肺炎疫情突如其来的严峻考验和巨大冲击，集团上下抢抓粤港澳大湾区、深圳先行示范区和深圳综合改革试点重大历史机遇，全面贯彻市委市政府、市国资委总体部署，认真落实集团党委、董事会各项决策，真抓实干、迎难而上，全力以赴抗击疫情，持续推进高质量发展，集团经营工作取得新成绩。根据快报数，截至 2020 年 12 月底，集团总资产 1546 亿元，净资产

551 亿元；资产负债率 64.37%。全年实现营业收入 195.44 亿元，同比上升 16.42%；利润总额 59.46 亿元，同比上升 14.44%。在完成年度利润指标的同时，超额完成“十三五”设定的利润目标。2020 年经营工作主要呈以下特点：

## 一、主营业务稳步前行

### （一）地产营销再创新高

2020 年，集团克服调控政策持续收紧、市场环境错综复杂等影响，及时把握市场机遇，全年实现地产销售金额 183.6 亿元，超额完成全年任务，销售面积创三年新高。销售金额深圳项目占比 68%，省会城市占比 16%，集团聚焦粤港澳大湾区、长三角经济带以及重点二线城市战略成效显著。

地产项目方面，鹤塘岭项目攻坚克难，在较短时间内攻克预售证办理难题，签约收入 29.5 亿元。前海颐湾府实现清盘，签约金额 27.8 亿元，提前超额完成年度目标。深业立城与福田区政府保持紧密沟通，完成签约 21.5 亿元。智丰大厦完成签约 14.1 亿元。长沙鹭栖府、堤亚纳湾、睿城项目年度销售金额合计 16.7 亿，长沙区域销售额创历史新高。马鞍山项目累计签约 9.1 亿元，成为当地年度销售冠军。姜堰项目签约金额 6.5 亿元。长三角地区销售总额 26.8 亿，连续五年实现增长。同时，集团今年首次举办“大湾区核心资产内部推介会”，引导地产企业与非地产企业良性互动、协同发力，取得良好效果。首次启动“深业好房”线上销售平台，上线项目 11 个，累计注册用户 3.3 万人，线上销售金额 8.8 亿元。

土地开发方面，泰州一级土地开发经营屡创佳绩，人民

医院南地块成交金额达 16.7 亿；东周港路西侧地块成交金额达 13.84 亿元。成都 198 项目与成华区政府积极沟通，年内收回资金 6 亿元，累计收回资金 14 亿元。

## **（二）重点工程加快建设**

重点项目方面，泰然立城项目，9 月 18 日取得竣工备案证书。长沙睿城三期、马鞍山项目二期、南京 G78 项目等十个项目年内按计划竣工，结转面积 83 万平方米，为集团利润指标完成做出重要贡献。世纪山谷项目提前研判形势，全盘梳理关键节点，桩基施工、施工图设计、总包进场等工作按计划推进。中山项目顺利取得开工许可，中山市重点项目集中动工仪式在项目地块举行。东莞松山湖项目，争取到装配式建筑按原有标准执行，节省成本 3400 万元。市内外一批重点项目按计划开工，为集团未来几年发展打下坚实基础。

城市更新方面，信宏城项目快速解决施工现场地下箱涵和高压电缆拆除问题，9 月实现土方、基坑支护及桩基开工。上步第一更新单元调整范围后用地面积扩大至 12 万平方米，已全面展开计划调整的申报工作。

棚户区改造方面，宝安区锦绣翠湖花园项目，开展前期概念规划设计，为第二次意愿征集工作做好准备。八卦岭宿舍区项目，配合人才安居集团开展业主确权；香蜜二村项目开展签约及搬迁工作，业主签约率达 96%。

## **（三）项目拓展显著进步**

一是积极寻找公开市场机会。成功获取成都成华双林北横路、成都青白江、广州南沙、福建武夷山 4 宗优质地块，

为集团增加 62 万平方米土地储备。青白江地块、武夷山地块是集团以产业策动助力资源拓展，获得优质土地的成功范例。成功中标深圳市妇儿大厦改造 PPP 项目，对于集团参与政府老旧物业改造建设运营具有重要战略意义。

二是主动对接政府资源。与大鹏新区签署坝光项目合作协议，在城市开发建设、园区运营、金融资本、产业建设等方面展开全面合作。与龙华区签订未来城市场景示范区项目战略合作协议。中标“深圳综合粒子设施研究院”代建项目，在较短时间内实现开工建设。锦农项目作为深汕合作区重点项目亮相 2020 年深圳全球招商大会，计划分期投资 100 亿元。丰农温泉小镇项目与新丰县政府签订一期 500 亩土地流转合同，项目计划投资 84.2 亿元，农科公司“高科农业+特色地产”战略初见成效。

## 二、幸福业务实现重大突破

幸福产业是市委市政府、市国资委交给集团的新任务，是深圳建设中国特色社会主义先行示范区的重要组成部分。沙河公司成功迈出关键第一步，为集团战略创新业务发展取得良好开端。

### （一）养老业务表现超预期

“907”工程工作方案经反复修订，获市政府常务会议审议通过，集团正式取得深圳市幸福康养平台实施主体地位。智慧养老运营平台完成开发测试。四级养老网点 7 个试点项目按计划推进。“0580”千户居家适老化改造工程超额完成政府任务，中央广播电视总台、深圳电视台等多家媒体报道

关注。“福建中医药大学附属康复医院深圳分院”正式挂牌，沙河医院医疗服务质量不断增强。120 多位老人入住深业生命健康中心养老公寓，项目人气和品牌影响力大幅提升。

## **(二) 托育业务雏形初现**

托育业务生态圈构建取得明显成效。自主托育体系搭建、行业协会设立、智慧托育信息化平台建设等工作均取得实质性进展。托育项目公司注册成立，深业 U 中心及鹿鸣园托育园正式开园。托育业务的服务质量和环境优秀，价格亲民，获得各界一致好评。

## **三、资本业务迈出重要步伐**

### **(一) 基金投资实现零的突破**

深业股权投资公司成功获批私募基金管理人牌照，进一步完善资本公司业务体系。厚安基金、万容红土基金陆续进入回报期。厚安基金完成第一次分红。万容红土基金所投恒玄科技 12 月登陆科创板，首日市值超 400 亿元。翱捷科技 IPO 进展顺利。境外项目 Desktop Mental 在美国借壳上市，市值约 50 亿美元。资本公司受让万容红土基金 3.9 亿元份额顺利完成，投资收益前景良好。

### **(二) 恒大股权得到妥善处置**

根据市委市政府、市国资委的部署，集团深入研究恒大地产股权后续处置方案，在大部分战略投资人选择 1:1 转股的背景下，与恒大地产经过多轮艰苦谈判，最终将所持股权按照 1:1.5 比例转为普通股，占股由 1.76% 升至 2.64%。在完成维稳任务的同时，坚持市场化原则，有效维护国有资产权

益。

## 四、园区、运营业务全面加强

### （一）招商运营品质稳步提升

深业上城累计招商率 93%，人流量、销售额稳步提升；上城 T1 写字楼世界 500 强企业入驻数量在深圳写字楼排名第二。深业东岭累计完成招商率 90%。塘朗城，完成招商率 92%，开业率 87%。

物业集团新拓展项目 63 个，新签约面积 1409 万平方米，新签合同金额 1.77 亿元/年。智慧园区运营公司新增拓展管理面积 167 万平方米。“物管城市”项目在华富街道、梅林街道吉华街道等地陆续落地，成为运营业务快速成长的重要抓手。

### （二）基建业务取得重要成果

基建公司克服疫情期间免费政策影响，全年实现营收 7.4 亿元，预算完成率 140%，净利润 8965 万元。抓住国内融资市场流动性放宽的机会，采取多种策略，完成降低贷款成本及惠大公司贷款重组工作；预计每年可减少利息支出近 8000 万元，整个经营期减少利息支出超 10 亿元，有效降低运营成本。

### （三）租赁业务优于预期

2020 年，集团加强基础调研，充分评估疫情影响，通过升级改造、优化租户结构等方式努力提升租金收益，测得存量资源性资产租赁收入 12.06 亿元（含免租降费视同利润的 2.24 亿元），同比增长约 3%，整体出租率超 90%。

## 五、公司管治水平显著提升

### （一）进一步提升财务管理价值创造能力

一是创新资金管理模式，严控回笼资金。不断扩大集团资金池规模，资金池融通金额超 230 亿元。在土地竞拍需求旺盛、资金来源监管严苛的背景下，确保所属企业重大投资项目资金来源合规、额度充足、及时到位。

二是拓展筹资渠道，打造多元化融资格局。资产证券化工作多点发力，农科公司成功发行市属国企首单 CMBN 产品，发行金额 19 亿元。泰富公司 18 亿元、泰然公司 20 亿元 CMBS 分别获得深交所、上交所审批通过。2020 年集团首次完成境外融资额度备案，新增境外融资额度 16 亿美元，境外融资规模由 130 亿元大幅增长至 170 亿元，为集团业务发展提供了充足的境外资金保障。

三是降本增效，实现财务管理价值创造。在 2020 年融资规模大幅增加的情况下，通过获取低成本银行贷款置换存量银行贷款、发债等方式，有效降低了财务成本。在资金使用窗口期，购买利率较高的大额存单和结构化存款，同时，通过谈判，进一步提高了银行协定存款利率，实现了资金价值创造。

### （二）进一步创新人才激励机制

长效激励约束机制落地实施，成为市属国企系统长效激励方案范本，形成集团机制创新的突破口。面向全员构建“低固高浮”、“效益联动”净利润分享机制，真正体现“增量业绩决定增量薪酬”。按照市委组织部及市国资委的要求，

面向全球市场选聘集团商业副总裁，成功引入新加坡籍商业管理高端人才，实现“市场化引进、市场化管理”。

### **（三）进一步规范招投标管理**

正式成立集团招标领导小组、监督小组，下设招标管理办公室，为强化招投标管理提供组织保障。加强评标管理，完善评标专家库建设，累计完成 55 次专家抽签和评审工作，派遣专家 396 人次。鹏南、沙河、泰富、华东公司与万科采筑平台合作，开展电梯集采试点，节约资金成本 8698 万元，节支率 38.18%。建立材料设备库，材料设备价格为采筑平台招标最低价，品类覆盖系统内 80% 产品。

### **（四）进一步加强风险管控**

全面完善法务管理体系建设，法务人员列席重大会议制度落地实施，所属企业法务专职人员配置率提升至 100%，法务管理体系薄弱环节得到加强。通过诉讼或仲裁追索经济损失 1.3 亿元，抗辩成功避免经济损失 3.2 亿元。组织开展落实中央八项规定精神情况、减免物业租金政策执行情况、资金使用情况等专项审计，完成 6 家所属企业任期责任审计，审计监督效能进一步提升。

### **（五）进一步强化产业研究能力**

集团成立深业产业研究院，紧盯产业行业发展前沿，着力在智慧城市、高科技农业、5G 应用、智能家具、养老健康等领域发力深耕，不断探索以地产为基础、以产业发展为升级的创新型战略发展模式。

## **六、疫情防控彰显国企担当**

年初，面对突如其来的新冠肺炎疫情，集团领导高度重视、靠前指挥，各级员工守土有责、守土尽责，在贯穿全年的疫情防控工作中，体现了市属大型国企的责任担当。

一是迅速反应科学应对。及时调拨物资支持一线在岗员工，解除一线员工后顾之忧。全系统 138 个党支部、38 个党员先锋队、145 个“党员示范岗”坚守一线；1523 名党员自愿踊跃捐款，累计金额约 48 万元；通过“战疫先锋”参加志愿活动的党员达 935 人次。

二是坚决落实政策要求。集团不折不扣落实“深圳惠企 16 条”，共免除符合资格租户租金 3.3 亿元，减租物业面积 170 余万平方米，惠及民营企业及个体工商户近 6000 家。

三是统筹部署复工复产。集团及各企业严格落实复工复产报备手续，一人一档建立返岗人员健康档案并动态跟踪，4 月 16 日集团实现 100%复工，复工人数 21176 人，确保经营工作有序推进。

## 第二部分 资产、负债状况分析

单位金额：万元

项目	2020 年末		2019 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	2,071,228	13.4%	1,761,825	12.7%	0.7%
应收账款	87,390	0.6%	65,542	0.5%	0.1%
存货	5,143,774	33.3%	4,071,321	29.3%	4%

投资性房地产	1,450,532	9.4%	1,498,539	10.8%	-1.4%
长期股权投资	1,004,131	6.5%	921,278	6.6%	-0.1%
固定资产	202,975	1.3%	207,548	1.5%	-0.2%
在建工程	224,751	1.5%	227,975	1.6%	-0.1%
短期借款	728,160	4.7%	563,442	4.1%	0.6%
长期借款	2,087,004	13.5%	1,907,422	13.7%	-0.2%
应付债券	799,257	5.2%	489,548	3.5%	1.7%
预收款项	1,863,226	12.0%	1,808,685	13.0%	-1%

### 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，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。截至 2020 年底，集团土地储备近千万平方米，其中一二线城市占比近七成，2020 年集团计划完成总投资逾 170 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 20 个城市开发、运营和管理产业园区 50 座，形成珠三角、长三角、环渤海和西南经济圈四大战略布局（开发面积 2276 万平方米，进驻 13000 多家企业，上市公司 145 家，世界 500 强 30 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，被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，集团坚持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、有社会责任担当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”、中国社会责任百人论坛“大湾区社会责任贡献奖”、MSCI-ESG A（深圳控股）等殊荣。

## 第四部分 未来发展展望

### 一、公司发展战略

2021 年是“十四五”的开局之年，集团将从宏观大势、区域需求、行业走向和自身发展阶段出发，紧扣转型、服务、特色、协同四大原则，寻求新增长和新价值。立足服务于“产城创新建设者，幸福民生运营商”的总体愿景，持续围绕“四个服务，一个凸显”，即：服务大局、服务民生、服务产业、服务城市，凸显国企功能性特征。

2021 年集团将持续夯实主业，全力提升可持续发展能力。一是探索转型提升主业资源获取路径，将战略创新业务与地产主业发展有机协同，同时充分联系地方政府，以服务城市

为开端，践行国企使命，与政府合作进行大规模片区综合开发运营，实现政企协同发展。二是持续夯实产城创新建设能力，构建业务赋能层面的协同生态，打造集团军模式的能力输出，聚焦产城建设专业素质提升，结合顶层设计推动能力质变。三是全面布局打造幸福产业链条，深度布局幸福民生领域，以市国资委赋予的“深圳市‘907’幸福康养惠民工程主体”身份优势，深入研究，加速理顺业务发展思路及未来盈利模式。构建智慧化、标准化、高水平服务体系，打造深圳幸福康养领域的“深业品牌”，形成服务深圳、辐射湾区民生事业的产业形态。

2021 年集团将以资本来助力全局，高效提升企业发展速度。一是发展大地产基金为抓手，支撑核心业务增长，布局城市更新领域，提升主业开发宽度；二是以产业投资基金为抓手，深挖不同业务板块之间的契合点，深度打造不同产业领域的全链条特征，助力整体业务的发展；三是以项目收并购为抓手，充分发挥深港双平台优势，结合香港国际金融中心 and 人民币结算交易中心的属性，利用自有项目及未来计划导入的项目，加大投融资与收并购工作力度，助力集团发展规模与经营业绩的非线性增长。

2021 年集团将围绕数字化赋能业务，全面升级打造企业能力内核。一是加速转变业务信息存储手段，实现核心业务数字化转型；二是搭建数据服务共享平台，实现不同业务板块的能力共享和业务协同，依托于数据的分析及数字化的处理手段，为业务的推进及决策提供支撑，保障综合业务能力

协同；三是增加数字化场景应用，结合 CIM, VR、区块链、云计算、大数据等智慧手段，充分利用深圳的 5G 优势，丰富集团全域业务的数字化应用场景，打造数字化业务生态圈，全面提升业务推进的质量水平。

## 二、2021 年经营计划

2021 年是中国共产党建立 100 周年，也是“十四五”规划的开局之年。今年国内外各方面形势仍然复杂严峻，集团将努力做好宏观经济形势、行业发展趋势以及市场变化的判断，深化在严峻挑战下做好各项工作的规律性认识。集团要提高站位、主动作为，全力完成各项年度目标，为“十四五”的战略目标实现开好局、起好步。重点做好如下几个方面。

### （一）全力以赴，高质量完成年度经营任务

1、全力提升销售规模。确保完成深业中城、深业上城 LOFT、南京 G78、光明信宏城、东莞松山湖等重点项目销售任务。做足准备工作，为可能出现的情况打好提前量，确保项目销售关键节点顺利完成。二是要提前谋划大宗交易，要尽早组织大宗交易交流分享会，分享交易经验，共享客户资源，确保大宗交易按计划实施。

2、全力推动重点项目建设。2021 年集团开发规模总建筑面积约 580 万平方米，年内预计实现竣工项目 11 个，竣工面积约 86 万平方米。广州南沙项目、成都双林北横路项目、青白江项目等新项目加紧项目前期工作，力争提前开工。信宏城、东莞松山湖、长沙深业中心项目等新开盘项目积极跟进展示区工程进度及开盘手续，确保按期开盘。世纪山谷

项目、坪山项目、香港屯门项目等扎实推进工程进度。

3、全力提高租赁收入。集团 2021 年物业租赁收入目标 15.6 亿元，较 2020 年实际增加 3.2 亿元，增幅 26%。租赁管理要加强对市场、租户、业态、产业的大数据研究，夯实基础服务，让租户进得来、留得住。要根据租赁资产特性，分类定级精细化管理，多途径盘活低效资产，降低空置率。

物业管理、高速公路、工业、农业、酒店等其他业务努力探寻营收提升，为集团实现经营发展出力。

## **（二）精准发力，抓好“十四五”规划落实**

集团“十四五”规划经过一系列调研、沟通，获得市国资委初步审核同意。“十四五”期间集团总体愿景为：产城创新建设者，幸福民生运营商。业务组合分为三大板块、六项业务，地产业务是核心主业，战略创新业务包括园区业务、运营业务和幸福业务，赋能业务包括资本业务和数字化业务。到 2025 年末，营业收入达到 505 亿，利润总额 101 亿，资产总额 2658 亿元，在“十三五”的基础上，主要经营指标翻一番。重点做好以下几点部署。

### **1、确保战略衔接协同**

做好“十三五”的战略评估，为集团“十四五”发展提供经验参考。要加强宣贯，推动“十四五”规划入脑入心、落地生根。集团上下要以“十四五”规划为行动纲领，凝心聚力打赢项目拓展、战略创新、赋能提升三大攻坚战，确保“十四五”规划落实到位。

### **2、大力推动项目拓展**

2021 年，集团将继续做好土地资源拓展工作，力争获取 300 万平方米土地储备，并在 2022 年底前实现新增土地储备 600 万平方米的总体目标。一是突破资源获取瓶颈，坚持差异化战略，充分发挥全链条开发经验、多元化产业能力、境外资金渠道、全资国企体制等优势，制定适合自身特点的项目拓展方式。二是加快推进片区统筹和城市更新，对城市更新项目要攻坚克难，大力推进前期工作，争取尽快取得突破。重点推进上林苑、八卦岭 6-1 区、车公庙连片改造、上步工业区等项目。三是开辟收并购新途径。集团将组织相关板块深入研究市场化收购合作项目的拓展路径，学习标杆企业操作模式，形成具有可行性的操作指引。

### 3、强力推进战略创新

一是打造幸福业务标杆。幸福业务关系国计民生，是集团履行社会责任的重要一环，将为集团资源拓展提供重要支撑。2021 年，幸福业务要按照“幸福民生运营商”的总体定位，在医、康、养、托等方面进一步发力，对标国际一流产业平台，整合产业链资源，培训专业人才，树立行业标杆，打造深圳民生服务主力军，向全国市场挺进。要加强“907”幸福康养惠民工程建设，推动智慧养老服务平台与民政养老服务监管平台对接，逐步接入全市社区居家养老服务机构，开展统筹管理。加强“0580”居家适老化工程建设，在福田、罗湖、盐田、宝安、大鹏开展试点，配合市民政局完善相关政策，形成全市推广方案。加大生命健康中心市场推广力度，提升养护中心、养生公寓入住率。搭建托育业务运营体系，推动

智慧托育服务系统年内上线运营，新开办 3 家托育园，新拓展 3 家托育园选址。

二是积极促成重大园区业务落地。集团要以一批投资规模大、周期长的重大园区项目落地为契机，强化园区品牌、规模与经营优势，勇当深圳产业空间创造排头兵。要加大沟通协调力度，紧密跟进大鹏坝光国际生物谷项目、龙华未来城市场景示范区项目，加快前期工作进度，进一步明确合作细节，推动项目尽早落地实施。积极对接龙岗半导体科技园项目，尽快协调龙岗区将公司组建方案、请示事项上报市政府，落实开发运营权。努力争取参与光明科学城、前湾河公园文创小镇项目，为集团拓展深圳核心区资源增添砝码。

三是加快推动运营业务发展。进一步提升商业综合体招商运营效率，在保证招商率、开业率基础上，丰富品牌组合，提升品牌档次。加大推广力度，打造形式多样的线下活动，优化顾客体验，实现销售额和客流量的同步提升。

#### 4、着力提升赋能保障

赋能业务要加强顶层设计，加快推进资本业务、数字化业务战略子规划编制工作，进一步明确“十四五”期间赋能业务的目标和实施路径，打造赋能板块行动指南。

一是释放资本平台动能，完善金融服务体系。资本金融平台要大力推动母基金、股权投资基金、战略直投、资产证券化等多渠道并行，充分挖掘新兴产业投资机会，盘活集团存量资产，服务集团转型升级和非线性增长。加强资本运作，制定上市公司股权优化方案，择机实施资产重组。建立资本

公司境外投资平台，完成产业基金搭建。扩大基金投资规模，承接市引导基金拟退出的优秀基金份额。优化产业投资布局，聚焦优质项目投资，完成光明基金投资任务。

二是加速数字化发展，促进业务融合。近年来房地产行业数字化转型不断加速，集团数字化业务尚处于起步阶段，仍存在较大提升空间。我们要充分认识数字化业务对集团发展的重大意义，完善数字化管理制度及业务流程，建成统一的运营和商业信息系统平台，以数字化手段加快推动集团地产、园区、幸福、运营、资本各业务板块融合。以深业科技公司为主要载体，整合资源，提高效率，加快推进集团数字化建设项目落地。

### **（三）对标一流，扎实推进管理提升**

加强管理是企业发展的永恒主题，是基业长青的重要保障。2021年，集团要以“对标世界一流管理提升行动”为契机，进一步推动管理体系和管理能力建设，向先进管理要质量、要效益、要增长，推动企业做强做优。

一是优化提升财务管理，要进一步提升资金管理的精细度和灵活性，进一步发挥集团资金池融通作用，为企业投资需求提供充足资金保障。二是优化提升经营机制，要抓住集团长效激励机制落地实施的有利时机，以业务需求为导向，对标行业惯例，完善集团各个层级考核激励机制，调动员工积极性，激发企业活力。三是优化提升运营管控，下大力气推动地产业务流程再造，对标行业领先企业，着力解决进场招标周期长、产品设计缺乏标准化等关键问题。

#### （四）持之以恒，不断强化执行力建设

沉下心来加强执行，落实集团“十四五”规划。一是加强执行力建设要创新思维，紧紧围绕集团“服务大局、服务民生、服务产业、服务城市”的新定位，深化研究、主动求变，找到新的生存空间和发展路径，在打造城市综合开发运营商的路上走稳走好。二是加强执行力建设要有紧迫感。集团各企业要结合自身特点，以时不我待的紧迫感，不断提高工作效率，为集团转型增添新动能。三是加强执行力建设要增强能力，围绕“十四五”规划中提出的新定位、新要求，不断提升产业策动、空间整合、服务政府、改善民生等专业能力，苦练内功、补足短板，为集团未来发展积蓄能量。

## 第五节 公司治理

### 一、公司治理基本情况

深业集团坚持规范运作，严格按照国家法律法规和国资监管的有关规定和要求，不断健全和完善董事会、监事会、经营管理层等层面的治理结构。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、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。公司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。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 13 个职能部门，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

2020 年，集团董事会及专门委员会均严格按照《中华人民共和国公司法》、《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。一方面积极防范决策风险。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；另一方面保持沟通高效畅顺。以公司章程和董事会议事规则为依托，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，对重点议案组织专项汇报，董事会决议执行情况定期反馈的全方位沟通机制。实现决策效率和科学性的有效兼顾。

2020 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

经过近两年持续努力，集团及下属各有条件实施董事会管理架构条件的二级企业，已全面实现董事会战略管理架构覆盖。通过集团统一部署，完成了二级企业公司章程的更新和董事会议事规则的修订。基本实现了对照市国资委关于“国企改革三年行计划”、“深业集团开展对标世界一流管

理提升行动”等重点战略工作中有关董事会层面的治理规范化建设和制度覆盖的要求。下一步集团还将依托公司章程和董事会议事规则规范二级企业管理和监督，不断提升二级企业的公司治理能力。

## （二）董事会运行情况

全年共计召开集团董事会会议 19 次，审议董事会议案 96 项，听取董事会报告事项 18 项，出具董事会决议 26 份。全年共计召开各专业委员会会议 5 次，审议和表决专门事务议案 5 项，出具专业委员会会议决议 5 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

2020 年 11 月，公司章程对发债事项的批准范围作了调整变更。

报告期内，公司注册资本未发生变动。

## 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

成都成华双林北横路项目。2020 年 5 月 19 日，通过公开竞拍方式获取该项目。地块地理位置优越，位于成都二环以内的核心城区，近年来土地供应十分稀缺，区域金融服务、

商务商贸、信息技术、科技服务等高端产业聚集，商业氛围浓厚，与成都万象城仅一路之隔。地块占地约 2.3 万 m<sup>2</sup>，计容建筑面积约 6.8 万 m<sup>2</sup>。

成都青白江智能出行产业园。发挥深业在智能出行、商业运营等方面的产业优势与“深业车城”的品牌优势，与当地积极沟通争取，通过签订投资协议等方式，于 2020 年 6 月 23 日，成功获取该项目。项目位于成都市青白江区凤凰新城板块，紧邻中国（四川）自由贸易试验区成都青白江铁路港片区，将打造成为内陆地区联通丝绸之路经济带的西向国际贸易大通道的重要支点。项目总占地面积约为 11.4 万 m<sup>2</sup>，容积率 2.5，计容建筑面积约 28.4 万 m<sup>2</sup>。该项目定位为：以汽车展示交易为核心功能，配套中高端住宅及公寓，打造成成都首个提供多种出行方式体验、交通工具美保、线上线下并行、餐饮娱乐一体的综合性服务平台。

广州南沙横沥岛项目。2020 年 8 月 20 日，通过公开竞拍方式获取该项目。地块位于粤港澳大湾区的地理中心—南沙自贸区明珠湾 CBD 片区，未来将建设成服务粤港澳大湾区，面向世界的中央商务区，重点发展航运物流、特色金融、国际商贸、高端制造、专业服务等产业，发展潜力巨大。地块占地 6.6 万 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 23.2 万 m<sup>2</sup>。

福建武夷山项目。发挥深业在生命健康产业方面的优势，通过前期与南平市及武夷山市政府相关部门密切沟通、签订战略合作协议等方式，于 2020 年 9 月 18 日获取该项目。项目土地用途为商服用地和公共用地。该地块属极其稀缺的土

地资源，与武夷山大红袍核心景区直线距离 1600 米，系当地政府储备多年、务求“宝地宝用”的地块，也是武夷山三姑度假区世遗红线内最后一幅可公开出让的土地。项目占地 5.8 万 m<sup>2</sup>，容积率仅 0.65，计容建面 3.8 万 m<sup>2</sup>。项目包括三种业态：中医药智慧生态综合体 0.5 万 m<sup>2</sup>、深业颐居酒店 1 万 m<sup>2</sup>、康养公寓 2.3 万 m<sup>2</sup>。通过打造中国最具特色、品质一流的中医药主题旅居标杆平台和科创新高地，将实现社会主义先行示范区幸福健康产业与世界自然和文化双遗之城武夷山的完美契合。

深圳坪山农科补偿用地项目。经与市政府及相关部门长达数年的不懈沟通，最终一揽子解决了农科集团安托山工业用地和坪山农业生产用地收地补偿事宜，于 2020 年 9 月 25 日成功签订土地出让合同，最终取得补偿用地 6.7 万 m<sup>2</sup>，可建设 24.7 万 m<sup>2</sup>住宅、0.8 万 m<sup>2</sup>商业和 3.6 万 m<sup>2</sup>保障房。

深圳光明信宏城项目。该项目通过城市更新的方式获取，在前期大量工作的基础上，于 2020 年 11 月 17 日成功签订土地出让合同。项目位于光明区公明街道，占地 4.9 万 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 22 万 m<sup>2</sup>，可建设住宅 20 万 m<sup>2</sup>、商业 1.2 万 m<sup>2</sup>、配套设施 0.9 万 m<sup>2</sup>。

## 2、重大投资行为

信宏城项目。项目占地 4.87 万平方米，总建筑面积 32.51 万平方米，产品类型住宅，项目总投资约 34.63 亿元。2020 年，项目完成年度投资约人民币 4.55 亿元。

松山湖项目。项目占地 5.00 万平方米，总建筑面积 17

万平方米，产品类型为住宅，项目总投资约人民币 41.86 亿元。2020 年，项目完成年度投资 1.38 亿元。

深业华庭项目。项目占地 2.05 万平方米，总建筑面积 5.9 万平方米，产品类型为住宅，项目总投资约人民币 7.47 亿元(不含地价款)。2020 年，项目完成年度投资 1.25 亿元。

深业泰然立城项目。项目占地 0.79 万平方米，总建筑面积 13.08 万平方米，产品类型为产业用房与配套商业，项目总投资约人民币 24.8 亿元(不含地价款)。2020 年，项目完成年度投资 3.46 亿元。

深业上城项目。项目占地面积约 12.12 万平方米，总建筑面积 120.51 万平方米，产品类型为商业、办公、商务公寓，项目总投资约人民币 187.18 亿元。2020 年，项目完成年度投资 4.46 亿元。

前海项目。项目占地面积约 1.25 万平方米，总建筑面积 5.29 万平方米，产品类型为住宅、商业，项目总投资约人民币 19.2 亿元。2020 年，项目完成年度投资 3.23 亿元。

黄贝岭旧村改造项目(04-01 地块)。项目用地面积 0.67 万平方米，总建筑面积 7.67 万平方米，产品类型为商业、办公，项目总投资约人民币 11.17 亿元。2020 年，项目完成年度投资 1.99 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，产品类型为住宅、商业、办公、商务公寓等，项目总投资约人民币 39.88 亿元。2020 年，项目完成年度投资 2.76 亿元。

深业世纪山谷一期项目。项目一期用地面积 4.21 万平方米，总建筑面积 38.79 万平方米，产品类型为主住宅、商业、办公、商务公寓等，项目总投资约人民币 110.59 亿元。2020 年，项目完成年度投资 1.9 亿元。

南京 G72 项目。项目占地 3.46 万平方米，总建筑面积 11.11 万平方米，产品类型为住宅，项目总投资约人民币 18.23 亿元。2020 年，项目完成年度投资 1.60 亿元。

南京 G78 项目。项目占地 3.13 万平方米，总建筑面积 10.25 万平方米，产品类型为住宅，项目总投资约人民币 20.76 亿元。2020 年，项目完成年度投资 2.22 亿元。

清水河四期。项目占地面积约 0.87 万平方米，规划建筑面积 4.34 万平方米，项目主导产业规划方向为汽车和电子商务。项目总投资约人民币 4.7 亿元。2020 年，项目完成年度投资 0.25 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，产品类型为产业研发，项目总投资约人民币 14.34 亿元。2020 年，项目完成年度投资 1.48 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，产品类型为商业、办公，项目总投资约人民币 33.28 亿元。2020 年，项目完成年度投资 7.93 亿元。

深业智丰大厦项目。用地面积 1.14 万平方米，总建筑面积约 19.31 万平方米，产品类型为商业、办公，项目计划总

投资约人民币 8.65 亿元，2020 年度完成投资约 3.05 亿元。

中山翠亨新区项目。项目占地 7.54 万平方米，总建筑面积 38.93 万平方米，项目总投资约人民币 27.13 亿元。2020 年，项目完成年度投资 1.65 亿元。

深业中城项目。项目占地 3.61 万平方米，总建筑面积 34.32 万平方米，项目总投资约人民币 115.07 亿元。2020 年，项目完成年度投资 4.52 亿元。

### 3、资本运作事项

#### (1) 资产重组

深业集团根据国资委“上市公司+”战略部署和集团战略规划要求，启动了房地产类资产与所控股的上市公司间的新一轮资本运作，于 7 月份完成了上市公司收购国有股权的交易事项，资本运作工作取得实质进展。同时，集团持续研究和推进资产重组，并对下属产业进行上市培育和辅导。

#### (2) 股权处置

集团对持有的恒大地产股权后续处置的多种情况进行了深入讨论和分析。与恒大经过多轮谈判，最终将所持股权按照 1:1.5 的比例转为普通股，持股比例由 1.7626% 升至 2.6439%。集团坚持市场化原则，有效维护了国有资产的权益和上市公司利益。

### 4、资本金融事项

#### (1) 基金投资及投后管理

年内，集团以深业资本作为投资主体出资 3.939 亿元，受让市引导基金已足额实缴的基金份额的方式投资前海万

容红土投资基金。

集团持续跟进参股基金的投后情况，并协助完善其机制建设。2020 年，集团旗下 2 个境外基金开始进入收获期，厚安基金首次项目退出，并派发分红；万容红土基金 2 个项目已完成上市，2 个项目已递交上市申请。博约资本基金管理人登记获得通过，并争取到 105 亿资金出境额度，且完成境外全资子公司基金的设立。

## （2）资本金融平台建设

资本金融平台积极协同主业，推动产业基金和地产基金的筹建。年内，面对中基协发布新备案要求及疫情特殊时期的双重压力，深业资本成功获批私募基金管理人牌照，完善了资本公司金融投资与服务平台业务。深业资本完成基本制度管理体系的搭建，并制订了投资决策机制框架，规范了业务流程。

年内，深业资本与电子信息、生物医药等行业的龙头企业及知名投资机构开展战略合作，计划在医疗大健康、半导体、地产等领域筹建产业基金，协同集团重大项目的产业落地；在地产领域积极探索新模式，协同集团大湾区的项目拓展。年内已初步建立潜在项目库，锁定光明未来基金的出资意向和架构，并完成内部审批。

## （二）企业重大融资行为、重大或有事项

### 1、重大融资行为

2020 年 2 月 26 日，本集团发行面值为人民币 30 亿元的 2020 年第一期超短期融资券，计息方式为固定利率，票面年

利率为 2.6%，到期一次还本付息，到期兑付日为 2020 年 7 月 27 日。该期超短期融资券本息已于 2020 年 7 月 27 日偿付。

2020 年 3 月 20 日，本集团发行总面值为人民币 30 亿元的中期票据。计提方式为付息式固定利率，票面利率为 3.10%，最后一期利息随本金的兑付一起支付，票据存续期为 3 年。

2020 年 4 月 15 日，本集团发行总面值为人民币 20 亿元的中期票据。计提方式为付息式固定利率，票面利率为 2.67%，每年 4 月 17 日付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，票据存续期为 5 年。

2020 年 5 月 6 日，本集团发行面值为人民币 10 亿元的 2020 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 1.8%，到期一次还本付息，到期兑付日为 2020 年 9 月 5 日。该期超短期融资券本息已于 2020 年 9 月 4 日偿付。

2020 年 6 月 16 日，本集团在中国银行间债券市场发行了人民币 18 亿元的优先级资产支持票据，期限为 20 年，票面利率为 3.28%。

2020 年 7 月 16 日，本集团发行面值为人民币 20 亿元的 2020 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 2.08%，到期一次还本付息，到期兑付日为 2021 年 4 月 13 日。

2020 年 7 月 22 日，本集团发行面值为人民币 10 亿元的 2020 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 1.9%，到期一次还本付息，到期兑付日为 2020 年 9

月 15 日。该期超短期融资券本息已于 2020 年 9 月 15 日偿付。

2020 年 8 月 27 日，本集团发行面值为人民币 10 亿元的 2020 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 1.7%，到期一次还本付息，到期兑付日为 2020 年 10 月 30 日。该期超短期融资券本息已于 2020 年 10 月 30 日偿付。

2020 年 8 月 27 日，本集团发行面值为人民币 10 亿元的 2020 年第六期超短期融资券，计息方式为固定利率，票面年利率为 3.27%，到期一次还本付息，到期兑付日为 2021 年 5 月 28 日。

2020 年 9 月 23 日，本集团发行面值为人民币 10 亿元的 2020 年第七期超短期融资券，计息方式为固定利率，票面年利率为 3.22%，到期一次还本付息，到期兑付日为 2021 年 6 月 22 日。

## 2、重大或有事项

报告期内的重大或有事项包括：（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。

### 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

2020 年度，公司聘请了毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为年度审计机构。

### 五、财务报告和审计结论

公司年度财务报告已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

## 第七节 内部控制报告

### 一、监控环境

公司董事会、监事会和管理层之间各司其职、各负其责、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，公司进一步健全完善董事会和专业委员会工作机制，明确高潜质员工、储备人才的选拔机制，集中培养，完备人才政策体系，并注重优化所属企业班子结构，进一步完善董事会、监事会与经理层的关系。加强重点业务监督，强化纪检监察力度。

年内，公司组织召开纪检监察年中会议，对监督工作进

行部署；加大纪检监察信息的传播力度，促进系统纪检监察工作互通有无、互相借鉴，传递廉洁理念。同时纪检监察部门加强评标监督，完善评标专家库建设，随机抽派 102 人次监督人员参与开评标，全程监督公司及所属企业重要招采项目共 51 个，管控评标环节的规范运作，推动招采信息公开，实现阳光采购。

2020 年度，公司根据业务流程、组织架构、市场需求的变化，不断地修订、更新制度，以保持其有效性、适用性和可操作性，适应企业规范化管理的要求，完成了安全生产费用使用管理、股份回购、市值管理、工程变更管理、营销采购、费用管理等方面共 9 项新增管理制度的编制，至此，公司已累计建立 170 个主要管理制度和《责权操作手册》，对涵盖经营管理各领域的业务明确管理要求，明晰和固化业务流程。

## 二、风险评估

公司严格执行《风险管理手册》、《重大业务风险操作指引》，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。2020 年，公司开展了以下的风险评估工作：

### （一）持续提升重大风险系统性评估能力

公司定期开展年度风险管理评估工作，通过对房地产行业数据、土地储备消化周期、战略规划目标完成情况等进行系统分析，评估公司 2020 年可能面临市场竞争风险、资源保

障风险、战略实施风险等 3 类重大风险，针对面临的风险，提出夯实地产开发主业；加快项目开发进度，严格管控成本费用，提高资金使用效率，提升运营业务核心竞争力等风险策略和应对措施，并组织实施风险防控措施的落实，较好地防控风险。

## **（二）持续提升重大业务事前风控效能**

设置重大事项事前审核标准，梳理项目投资决策时应特别关注的风险点，确定投资项目论证的风控要点。年内，公司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**

2020 年，公司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，公司财务指标整体表现良好，偿债能力、资产运营能力和盈利能力指标均有不同程度的提升，财务风险主要来自于经营活动现金净流入减少和存货周转速度放缓。年内，公司荣登新浪财经发布的“2020 年上市房企价值榜 TOP50”第 31 位和“财务稳健十强榜”第 5 位，跻身华润、中海、保利等头部房企之列，显示了行业领先的财务风险管控能力。

### 三、监控活动

2020 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，确保公司各类业务活动规范、有序。

#### （一）业务监控

1、着力做好严格决策重大事项，健全重大业务决策机制。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，年内共召开董事会会议 19 次、各专业委员会会议 18 次、管理层月度例会、总裁办公会及专题会议等达 96 次，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、着力强化战略管控措施，完善战略保障体系。公司组织完成“十四五”规划编制专家评审会，最终形成一套完整的战略规划体系，包括战略顶层规划、核心子业务战略、战略落地保障体系，并结合年度战略目标，完成 2021 年度经营计划及三年滚动计划的编制工作，分解、落实战略目标达成路径。通过盘点、建模、分析，完成了 2020 年度“项目计划与预算动态模拟分析”研究报告，量化分析公司未来十年发展情况，找出发展瓶颈及风险点，为后续优化经营策略提供依据。

3、着力优化地产管理专业化水平，强化地产运营管控。一是加强地产项目关键节点管控，组织各所属企业，对 37 个

重大项目组织开发计划进行了全面梳理,对存在的问题和项目关键节点进行了系统分析,并提出计划刚性约束的要求及强化项目计划管理的工作建议。二是产品研发中心继续强化重大项目专业技术评审,深度介入地产项目关键设计节点提供专业指导,持续推动产品标准化研究,增强产品竞争力。三是协调跟进公司房地产项目成本管控,跟踪各企业房地产项目的目标成本、动态成本,推进项目成本优化、成本数据库建设和限额指标制定。四是加强工程变更管理,成立工程技术委员会,制定并下发《工程变更管理办法(试行)》,推动工程变更实现规范化、精细化管理;全面排查公司计划项目,强化土地合同风险防范意识,降低土地违约风险。

4、着力深挖优质资源,增强企业可持续发展能力。公司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,经投资技术委员会预审、总裁办公会和董事会审议等程序,通过公开市场成功获取成都成华双林北横路、成都青白江、广州南沙共3宗地块,为公司增加优质土地储备。年内,公司主动对接政府资源,先后推进光明科学城、坝光生物谷、龙华未来城市市场景试验区等项目,加大城市更新、收并购、股权合作等领域的项目拓展,拓宽资源获取路径,为公司长期可持续发展储备优质资源。

5、着力加强资源性资产管理,提升资产保值增值效果。一是年内制定了《营销采购管理办法》,规范营销采

购业务，保证销售业务高效运行、费用有效控制，并加强了市场监测预警，及时调整营销策略，为项目定位、定价提供参考。二是进一步规范资源性资产租赁管理工作，协同所属企业应对疫情对租赁的影响，采取保出租、稳增长等系列措施，及时落实免租降费措施，通过升级改造提升租金、业态升级增加收益、提高溢价等实现租赁收入提升。三是落实长期空置租赁资产处理专项工作，通过跟进租金收缴情况、进场公开招租情况，采取突出重点、分类施策的措施，处理长期空置资产 187 项。

6、着力健全法律风控体系，提升法务标准化水平。年内，公司全面完善法务管理体系建设，法务人员列席重大会议制度落地实施，所属企业法务专职人员配置率提升至 100%，法务管理系统得到有效加强。经过调研推出公司主要业务合同模版，完成了建设工程施工合同、房地产买卖合同、房屋租赁合同三大类及相关补充协议格式模板，提升法务标准化水平；年内结案案件通过诉讼或仲裁追索经济损失、抗辩成功避免经济损失过亿元。

## **（二）财务监控**

1、强化财务预算，规范日常管理。一是强化全面预算管理，针对年初确定的预算指标，通过月度内部管理报告、季度经济运行分析报告、季度财务风险预警指标分析报告、季度预算执行情况分析报告，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 2020 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,定期召开公司财务管理工作例会,加强与所属企业之间财务管理工作的交流,协调重要项目结算时点安排,及时解决财务工作中存在的问题。

2、强化降本增效,提升财务管理价值。一是创新资金管理模式,严控回笼资金。不断扩大公司资金池规模,确保所属企业重大投资项目资金来源合规、额度充足、及时到位。二是采用多元化手段拓展筹资渠道,农科公司成功发行市属国企首单 CMBN 产品。2020 年公司首次完成境外融资额度备案,为公司业务发展提供了充足的境外资金保障。三是以提前置换利率较高的银行贷款大幅降低了公司融资成本,扩大整体融资规模和货币资金储备,在满足公司战略发展需求的同时,大幅降低了融资成本并兼顾了理财收益。

3. 强化防控预警,做好资金统筹安排。为加强财务风险防控预警,持续提升资金管理的精细度,公司在地产行业整体“降杠杆”的大背景下,合理安排融资规模和长短期融资配置,避免资产负债率的过快上升,密切监测“三道红线”指标变化,在扩大融资规模和防范财务风险中取得平衡,财务部按月动态监控三项指标,做好公司融资计划,加强风险防控预警。

## 四、资讯及沟通

公司资讯系统涵盖移动 OA 协同办公、人力资源信息、财务及资金管理等多项业务，信息系统流畅、高效；开展多层次市场推广，加强利益相关方沟通，提高公司知名度。

### （一）加强业务数据化，支撑信息系统建设

年内，公司以现有产权系统为数据源，筹建一套包含抽取、清洗、建模、展示功能的数据可视化分析系统，清晰呈现复杂的产权关系信息，逐步实现核心业务数字化，集中资源，建立支持全公司的云基础设施，支撑公司数据负载、交易监控、安全管理、费用管理、调度管理等业务职能，为数据驱动业务提供有力保障。

### （二）加强舆情管控，确保信息畅通传递

年内，公司加强舆情管理、媒体关系维护，以日报、周报、专报等形式客观、全面的展现和分析了公司的舆情状况，并提出管理建议。深圳控股 2019 年、2020 年中期业绩发布会以线上形式召开，共邀请 25 家国内媒体 55 人次记者参加线上发布会，发布正面报道 44 篇。公司对新项目开盘、新获取土地资源、战略合作等业务进展信息，及时整理新闻稿发布到官方网站、媒体及微信公众号上进行宣传，实现了信息的有效传递，保障了股东权益。

## 五、监察

2020 年，公司通过开展多类审计项目，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。主要开展以下监察工作如下：

### **（一）开展落实中央八项规定精神情况专项审计**

公司组织开展了对下属企业落实中央八项规定精神情况全覆盖的专项审计，对 3 家所属企业开展重点审计工作，重点关注内容包括培训费、差旅费、业务招待费、公务用车管理、等制度建设和执行情况等八个方面，形成了《2019 年度落实中央八项规定精神情况专项审计报告》。审计发现存在问题及风险 47 项，包括：个别所属企业存在制度修订不够及时、规定不够明确，个别企业费用报销流程不够规范，个别业务招待费报销与制度不符等，针对发现的问题及风险，提出了相应的十大类管理建议，并及时下发整改通知书、督促相关企业及时整改。

### **（二）开展物业租金减免政策执行情况专项审计**

公司对物业租金减免政策执行情况开展了专项审计工作，并形成了《关于物业租金减免政策执行情况的专项报告》。在此基础上，公司于 7 月-10 月对所属企业租赁物业管理，特别是物业转租管理，以及租金减免及对年度租赁效益影响等重点内容进行延伸审计。审计中发现问题及风险三大类共 15 项，包括：减免资格审核不全面、个别租金减免事前未完成审批、个别租金减免协议签约人与承租人不符、个别租金结算和核算不及时等问题，并提出审计建议 5 项。

### **（三）开展资金管控及使用情况专项审计**

公司按计划开展对直管企业 2017 年至 2019 年间的资金管控及使用情况的专项审计。以“三道红线”：净负债率、现金短债比、剔除预收款后的资产负债率为基准，重点关注

所属企业资金内部管控的健全性和有效性、资金使用的效益性和效率性。该项审计抽查了三家所属企业，完成了对这三家所属企业的现场审计工作以及各所属企业的审计报告。发现审计问题及风险涉及制度设计层面、制度执行层面、具体操作层面的问题，形成了《资金管控及使用情况专项审计报告》。

#### **（四）开展任期经济责任审计**

按照公司安排，年内对组织实施了对鹏基南方、农科、华东、沙河、科技园公司等 6 家企业的法定代表人任期经济责任审计。重点关注任期内企业经营成果、财务收支、资产质量和有关经营活动、重大经营决策等内容，对企业领导人任期工作业绩做出客观评价，并针对审计发现问题的整改落实情况进行检查；出具任期经济责任审计报告 6 份，揭示财务核算及基础工作规范性、制度执行、诉讼赔偿、合同管理、安全生产和退休人员福利等 33 项经营管理问题，并提出相关改进建议，并针对审计发现问题的整改落实情况进行检查。

#### **（五）开展内部控制年度审计**

公司聘请毕马威会计师事务所对公司 2019 年度的内部控制开展年度审计工作，重点检查了泰然、泰富、置地、农科这 4 家重点检查单位，据此，毕马威所出具了无保留意见的《2019 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、传播文化正能量，增进内部凝聚力

#### （一）强化企业品牌建设

持续开展“深业品牌+”活动，进一步强化项目业务与深业大品牌的关联度。借势深圳特区成立 40 周年热点事件，发布“深业集团社会责任担当”、“深圳事业·一路向前”等 H5 动画，通过趣味交互的形式，展现深业与深圳同甘苦、共创业，积极承担社会责任的动人故事。推广工作效果显著，公众传播层面阅读量超过 40000 次，政务传播层面受到“深圳国资”微信头条刊发和深圳特区报微信头条刊发；集团献礼特区建立 40 周年社会责任专题报道获得央广网和经济日报转载。

#### （二）扎实做好青年工作

始终坚持“党建带团建、激活新力量”的工作思路，不断创新工作载体，拓展工作渠道，紧密结合深业集团转型发展和青年成长成才需求，推动共青团工作再上新台阶。

成绩荣誉方面，2020 年集团团组织获得市级荣誉 2 项，市国资委级荣誉 6 项，创建市级“青年文明号”10 个，市国资委级“青年文明号”4 个。在抗击新冠肺炎疫情战斗中，600 余名团员青年坚守在疫情防控、复工复产一线，充分展示了团员青年责任担当。其中，深业沙河突击队荣获 2020 年深圳市“六稳”“六保”青年先锋队称号，侨香村管理处青年文明号为所在侨香村社区荣获“全国抗击新冠肺炎疫情先进集体”称号做出了积极贡献。

服务青年方面，协同集团团委积极开展形式丰富、喜闻乐见的文娱活动，搭建青年展示的平台。联合华富街道党工委、深业上城联合党委及深业上城多家入驻企业共同举办“民国往事·倾城芳华”青年联谊活动，组织开展“书香沙河、悦读青春”好书分享会、“新进团员见面宣讲会”、“穿越最美海岸线——东西冲穿越”等。在五四青年节推出集团第一本《深业》青年专刊，在集团青年员工中引起了极大反响。

## 二、承担社会责任，助力“脱贫攻坚”

### （一）精准帮扶取得显著成效

深业集团自 2016 年起，定点帮扶村龙川县田心镇松林村，该村常住人口 570 户，贫困户 61 户 219 人。截至 2020 年底，根据制定精准帮扶规划，集团从基层设施建设、教育、医疗、产业等方面入手，推进村民服务中心、文化广场、道路硬化等基础设施建设；开展村道亮工程、危房改造、农田灌溉水渠、螺旋藻鸡蛋养殖等重点帮扶项目；为村民提供劳动技能培训、扶贫宣传、扶教助学。累计完成重点帮扶项目 24 个，投入帮扶资金由最初的 605.8 万元追加到现在的 1125.8 万元，帮扶成效显著。

一是促进组织建设提升，软弱涣散摘帽。在加强党员管理下功夫，在村党支部凝聚力求突破，在软弱涣散摘帽上见成效。松林村于 2017 年实现“软弱涣散村”摘帽，松林村党支部书记于 2019 年获评“田心镇优秀共产党员”称号。二是加强基础设施完善，民生环境优化。深业集团帮扶松林村建成道

路硬底化 6.194 公里，沿主干道安装太阳能路灯 80 盏，建成村民服务中心 500 余平方米，村民文化广场 5000 余平方米等，优化松林村民众生产生活条件，帮助彻底改变村内基础设施落后面貌。在上级政府关怀和深业集团近五年的帮扶下，实现贫困家庭子女 2 人考入本科院校，打破松林村数年来无本科入学的记录。三是建立长效机制，收入稳步增长。螺旋藻蛋鸡养殖高科技农业产业扶贫项目现已正式投产运营，为村集体经济增收 80 万元，为村贫困户提供了 18 个就业岗位，带动有劳动力贫困人员就近就地就业，实现了对松林村的帮扶由“输血”变“造血”。在深业集团的帮扶下，实现松林村全村贫困人员“两不愁，三保障”，贫困家庭人均纯收入超过国家扶贫标准，建档立卡贫困户 59 户 236 人，已全部实现脱贫。

## （二）援疆工作稳步推进

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冲击，按照 2020 年初制定的工作部署，扎实开展援疆重点工作攻坚行动，实现在扎实做好疫情防控工作的同时助力援疆工作，有效保证了年度援疆工作的顺利完成。其中：

1、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，重视输血与造血功能，强调产业促进就业，激发内在生动力。截至 2020 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，其中包含少数民族 3000 余人。深业丽笙酒店开业

以来为新疆地区培养和输送了 1000 余名高端酒店管理服务人员。同时，通过加强对少数民族籍深圳城保安保洁人员的技能培训、“万企帮千家”、疫情期间援企稳岗措施、提供就业岗位、智力援助、开展消费扶贫等系列扶贫举措，为喀什经济发展注入深圳力量，进一步践行深圳国企责任与担当。

2、坚持同心抗疫，全力打赢疫情防控阻击战。2020 年，受全国新冠肺炎疫情及新疆局部地区疫情反弹影响，喀什地区三度按下暂停键，统筹推进疫情防控及经营管理工作异常艰巨。深业集团援疆项目始终牢记援疆国企的政治责任，与受援地政府部门、社区、警务站联动，全方位参与到群防群控、联防联控工作中。2 月份喀什深业丽笙酒店坚持开业并按喀什地委行署要求全力做好隔离备用酒店的准备。7 月底至 8 月份以及 11 月份，深业丽笙酒店充分做好 9 省市国家援喀医疗检测团、新疆各地州市援喀医疗检测团近 500 人的后勤服务保障，得到了受援地各级政府部门的高度肯定。喀什深圳城始终加强园区疫情管控及安全管理，克服各类困难，充分保障了华润万家超市疫情期间开业保民生供应。

按照深圳市、**新疆维吾尔自治区**的要求，深业集团援疆项目减免 3 个月租金超过 160 万元，惠及民营企业租户 240 多家，与入园企业共克时艰，为打赢新疆疫情歼灭战和经济社会发展发挥了积极作用。此外，在疫情期间党员先锋队、党员突击队以及骨干员工更是深入项目一线、属地社区，甘做逆行者，充实抗疫力量，党组织的凝聚力和向心力进一步增强，促成推动党建工作与生产经营进一步深度融合。

3、坚持党建引领，厚植党建基因激活援疆新动能。深业援疆项目公司自成立之初，就成立了援疆项目党支部，在做好援疆项目自身党建工作同时，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。

2020年，按照市领导的指示批示精神，深业援疆项目继续建强组织网络，打造赋能型组织。依托喀什经济开发区党工委，深业集团移植深圳党建新模式成立了喀什地区首个工业商业园区及商务办公楼宇联合党组织——喀什深圳城联合党总支部，建立了开发区党工委-园区党总支-企业（项目）党支部的三级组织体系，把园区现有3家国企党组织和4家“两新”组织党组织及80余名党员组织起来，强化了流动党员的联系和管理，形成“一方隶属，多重管理”的模式；通过“双培养”机制，致力于把党员培养成业务骨干，把业务骨干培养成党员。

### （三）志愿服务高质高效

为创建社会主义现代化强国的城市范例，引领深业集团志愿者大力弘扬志愿精神，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。平台使用至今，系统登记在册志愿者2188人（其中，党员志愿者1446人），累计参加人员9041人次。此外，根据深业集团“一对一”挂点联系龙华街道的工作安排，集团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。

## 第九节 财务报告和审计结论

一、公司年度财务报告已经毕马威华振会计师事务所（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）

深业集团有限公司  
 合并资产负债表  
 2020 年 12 月 31 日  
 (金额单位：人民币元)

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>资产</b>		
<b>流动资产</b>		
货币资金	20,712,276,315.88	17,618,251,276.34
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	1,218,387,736.72
应收票据	17,283,195.65	9,835,792.19
应收账款	873,901,149.19	655,423,313.17
预付款项	968,044,787.24	1,286,123,638.93
其他应收款	4,335,457,059.15	3,807,414,776.17
存货	51,437,740,944.11	40,713,214,324.63
其他流动资产	1,919,985,295.13	1,342,583,623.55
<b>流动资产合计</b>	<b>81,275,340,560.42</b>	<b>66,651,234,481.70</b>
<b>非流动资产</b>		
可供出售金融资产	25,269,519,001.19	23,675,650,210.72
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	6,081,000,000.00
长期应收款	3,065,583,106.84	4,206,755,359.27
长期股权投资	10,041,307,365.64	9,212,783,586.66
投资性房地产	14,505,315,470.69	14,985,386,209.75
固定资产	2,029,746,967.88	2,075,480,824.88
在建工程	2,247,508,435.49	2,279,748,574.70
无形资产	7,212,124,625.73	7,509,335,059.80
商誉	290,752,900.23	290,752,900.23
长期待摊费用	265,128,142.72	175,776,119.53
递延所得税资产	2,691,585,240.12	1,836,068,077.97
其他非流动资产	67,723,615.31	87,413,382.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>73,356,294,871.84</b>	<b>72,416,150,305.51</b>
<b>资产总计</b>	<b>154,631,635,432.26</b>	<b>139,067,384,787.21</b>

深业集团有限公司  
 合并资产负债表 (续)  
 2020 年 12 月 31 日  
 (金额单位: 人民币元)

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
负债和所有者权益		
流动负债		
短期借款	7,281,598,546.85	5,634,424,258.71
应付账款	3,742,603,061.90	2,900,343,405.91
预收款项	18,632,255,613.88	18,086,854,977.48
应付职工薪酬	721,742,826.60	805,106,166.48
应交税费	10,079,252,228.58	6,655,199,868.78
其他应付款	7,314,110,908.02	8,970,101,329.98
一年内到期的非流动负债	9,493,322,494.07	9,410,723,440.68
其他流动负债	4,000,000,000.00	5,000,000,000.00
流动负债合计	61,264,885,679.90	57,462,753,448.02
非流动负债		
长期借款	20,870,037,103.43	19,074,224,722.41
应付债券	7,992,566,186.08	4,895,482,985.62
长期应付职工薪酬	5,878,501.24	6,631,218.38
预计负债	56,497,090.17	34,710,252.54
递延收益	54,295,097.92	52,256,044.91
递延所得税负债	6,401,149,430.68	6,241,319,578.48
其他非流动负债	2,895,540,743.68	1,103,575,993.56
非流动负债合计	38,275,964,153.20	31,408,200,795.90
负债合计	99,540,849,833.10	88,870,954,243.92

深業集团有限公司  
 合并资产负债表 (续)  
 2020 年 12 月 31 日  
 (金额单位: 人民币元)

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
负债和所有者权益 (续)		
所有者权益		
实收资本	3,930,000,000.00	3,930,000,000.00
资本公积	3,664,374,703.00	3,751,065,106.84
其他综合收益	16,009,101,416.89	14,604,812,599.76
盈余公积	3,036,311,906.85	2,757,296,940.37
未分配利润	12,185,043,731.41	10,360,756,891.40
归属于母公司所有者权益合计	38,824,831,758.15	35,403,931,538.37
少数股东权益	16,265,953,841.01	14,792,499,004.92
所有者权益合计	55,090,785,599.16	50,196,430,543.29
负债和所有者权益总计	154,631,635,432.26	139,067,384,787.21

深業集团有限公司  
 合并利润表  
 2020 年度  
 (金额单位：人民币元)

	2020 年	2019 年
营业收入	19,544,397,816.32	16,787,437,436.46
减：营业成本	9,689,111,884.07	9,787,427,185.14
税金及附加	3,236,098,595.96	1,323,474,004.37
销售费用	340,601,092.34	360,870,325.33
管理费用	1,370,148,210.48	1,315,366,222.79
研发费用	44,675,975.43	47,011,338.60
财务费用	1,205,896,066.83	860,569,742.09
其中：利息费用	1,660,105,517.51	1,108,292,608.66
利息收入	541,403,207.23	283,523,781.74
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(411,360,233.83)	300,385,368.01
投资收益	3,114,656,830.43	2,061,784,924.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,043,397,348.56	1,551,812,398.31
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(423,342,187.72)	(268,912,577.97)
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(1,365,080.13)	440,215.24
其他收益	133,732,228.68	128,459,316.63
营业利润	6,070,187,548.64	5,314,875,864.11
加：营业外收入	41,695,828.27	30,276,694.82
减：营业外支出	165,687,916.29	149,173,957.06
利润总额	5,946,195,460.62	5,195,978,601.87
所得税费用	1,540,939,671.49	1,580,080,430.85
净利润	4,405,255,789.13	3,615,898,171.02

深業集团有限公司  
 合并利润表 (续)  
 2020 年度  
 (金额单位: 人民币元)

	2020 年	2019 年
(一) 按经营持续性分类:		
1. 持续经营净利润	4,405,255,789.13	3,615,898,171.02
2. 终止经营净利润	-	-
(二) 按所有权归属分类:		
1. 少数股东损益	1,621,946,140.58	1,352,055,065.57
2. 归属于母公司所有者的 净利润	2,783,309,648.55	2,263,843,105.45
其他综合收益的税后净额	1,701,227,442.79	5,560,865,510.75
归属于母公司所有者的其他综合 收益的税后净额	1,404,288,817.13	5,684,875,756.17
其中: 将重分类进损益的其他 综合收益		
1. 权益法下在可转损益 的其他综合收益	(35,334,146.74)	19,259,248.32
2. 可供出售金融资产公 允价值变动损益	1,102,785,645.02	5,877,807,643.83
3. 外币财务报表折算 差额	336,837,318.85	(212,191,135.98)
归属于少数股东的其他综合收益的 税后净额	296,938,625.66	(124,010,245.42)
综合收益总额	6,106,483,231.92	9,176,763,681.77
归属于母公司所有者的综合收益 总额	4,187,598,465.68	7,948,718,861.62
归属于少数股东的综合收益总额	1,918,884,766.24	1,228,044,820.15

# 深業



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6楼  
电话：+86-0755-82110377  
网址：www.shumyip.com.hk



扫描关注公众号