



深業集團有限公司
SHUM YIP HOLDINGS COMPANY LIMITED

深業集團有限公司 2015 年度報告

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

释义

释义项	指	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
深业华东		深业华东地产开发有限公司
农科集团		深圳市农科集团有限公司
泰富集团		深业泰富物流集团股份有限公司
深业进智		深业进智物流发展有限公司
沙河集团		深业沙河（集团）有限公司
沙河股份		沙河实业股份有限公司
深港集团		深业深港（集团）有限公司
深圳科技园		深圳科技工业园（集团）有限公司
深业基建		深圳市深业基建控股有限公司
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
平安保险		中国平安保险（集团）股份有限公司

第二节 公司简介

一、公司基本情况

1、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 355500 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	https://www.shenyejituan.com/
指定登载年报网址	http://gzw.sz.gov.cn/ https://www.shenyejituan.com/

会计师事务所名称、办公地址	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所 深圳市罗湖区深南东路 5001 号华润大厦 20 楼 2006 单元
---------------	--

2、公司股权结构

股东名称	持股比例	持股数
深圳市特区建设发展集团有限公司	100%	-----

3、年报公开主要负责人和联系方式

姓名	职务	联系方式
陆继强	董事会秘书	电话：0755-82110404 传真：0755-82083118 邮箱：lujq@shumyip.com.hk

4、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，充分利用中国内地和香港两个市场，在

房地产开发、产业园区运营、城市交通及物流运输、高速公路投资运营、高科技农业等行业锐意进取，取得了骄人的业绩。截止 2015 年 12 月底，集团总资产 940.1 亿元，净资产 284.5 亿元，员工人数超过 2 万人，是深圳市国资委直管的大型全资国有企业。

5、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	100%
深圳控股	香港深业持有 60.68%
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%
深业华东	深圳控股持有 100%
泰富集团	深圳控股持有 97.74%
深业进智	58.72%
农科集团	深圳控股持有 100%
沙河集团	100%
沙河股份	沙河集团持有 32.02%
深圳科技园	50.18%
深港集团	100%

深业运输	香港深业持有 100%
深业基建	100%
广河高速	70%
惠大高速	50%
荆东高速	51%
天安数码城	泰然集团持有 50%
路劲基建	深圳控股持有 27.34%
沿海绿色家园	深圳控股持有 15.08%
中国平安	1.41%

6、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	52	
黄伟	董事、总经理、 党委副书记	男	46	
牟勇	董事、党委副书 记、纪委书记	男	53	
黄一格	董事、财务总监	男	47	外部董事、国资 委派驻财务总监
靳海涛	董事	男	62	外部董事

郭原	董事	男	63	外部董事
叶青	董事	女	49	外部董事
陈治民	董事	男	53	外部董事
戴亦一	董事	男	49	外部董事

(2) 监事会成员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	备注
伍先锋	监事会主席	男	54	
许文运	监事	男	49	
杨承军	监事	男	59	
戴敬明	监事	男	52	
黄炯	监事	女	50	

(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	52	
黄伟	总经理、党委副书记	男	46	
牟勇	党委副书记、纪委书记	男	53	
王敏远	副总经理	男	57	

梁开平	副总经理	男	57	
刘崇	副总经理	男	56	
董方	副总经理	男	43	
刘伟进	工会主席	男	60	

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、企业主营业务介绍

公司主要业务为房地产开发及运营、高速公路投资及运营、物流运输、农业科技研发等业务，其中房地产开发及运营业务布局全国多个区域，土地储备超过 1300 万平方米建筑面积；高速公路投资及运营业务涵盖三条高速公路，总里程约 188 公里；物流运输业务中城市出租车业务在深圳市居领先地位；此外，公司还持有平安保险、天安数码城、路劲基建、沿海绿色家园部分股权。

二、主要财务数据摘要

金额单位：亿元

项目	2015 年	2014 年	变动比例
营业收入	177.41	149.24	19%
营业成本	102.53	89.59	14%
期间费用	26.42	25.44	4%

其中：管理费用	10.68	10.31	4%
营业费用	4.62	3.87	19%
财务费用	11.12	11.26	1%
利润总额	29.11	31.34	7%
净利润	16.46	19.55	16%
其中：归属于母公司的净利润	8.34	15.46	46%
资产总额	938.41	922.77	2%
负债总额	646.20	658.32	2%
归属于母公司的所有者权益	185.01	184.89	0%
净资产收益率	5.91%	9.55%	下降 3.64 个百分点
成本费用利润率	18.76	23.06%	下降 4.3 个百分点
成本费用占营业收入比重	87.47	91.08%	下降 3.61 个百分点

第四节 董事会报告

第一部分 2015 年经营工作回顾

2015年，集团上下积极适应新常态，抓住市场机遇，主动作为，攻坚克难，各项经营工作取得了良好的业绩。

集团全年实现营业收入177.3亿元，较上年增长18.8%，为历年最高；利润总额24.4亿元，经国资委同意，计提减值准备2.9亿元，实际实现利润总额27.3亿元，同比增长84%（扣除平保处置收益）。年末，集团资产总额940.1亿元，净资产284.5亿元，资产负债率为69.7%。2015年经营工作主要呈以下特点：

一、坚持聚焦战略，经营业绩大幅提升

（一）房地产收入历史性突破200亿元

2015年各地产企业抓住地产行业回暖、降息、降准等市场机遇，全力推进市场营销工作，全年实现地产合约销售收入208.9亿元，同比增长171%；销售面积114万平方米，同比增长66%，位列中国典型房企年度销售金额排行榜41位。一是聚焦深圳战略成效凸显，集团在深圳的地产项目销售156亿元，占比75%，其中深业上城实现销售98亿元，在深圳商业类项目中销售面积第一，销售金额第二，为历史之最；塘朗城回笼资金37亿元，已经收回了全部股权投资；沙河深业U中心、泰然观澜玫瑰苑、泰富深业车城均实现了旺销。二是二、三线城市销售有明显起色，南京项目引入顶级名校，极大带动了项目人气；马鞍山项目因地制宜，多策并举，创造了历史最好业绩，此外顺德深业城、成都玫瑰苑、常州项

日均超额完成销售任务。三是大宗交易取得重要成果，集团合计实现大宗交易 67 亿元，其中抓住市、区两级政府调整预算的有利时机，积极与各级政府沟通，促成罗湖、福田、南山、宝安四区政府共购买我司物业 13.6 万平方米，实现销售金额 55 亿元。四是营销手法不断创新，年初两次召开营销会议；组织集团和控股产品发布会，高调发声；与平安好房举办跨界联合发布会；塘朗城、深业 U 中心、观澜玫瑰苑实现电子化开盘；自主团队营销、领导驻点营销成绩喜人。

此外，深业上城南区、南京滨江半岛、深业东岭、深业中城等重点项目进展顺利，展示区如期开放，为集团明年完成销售任务打下坚实基础。

（二）综合类企业全面实现盈利

2015 年，集团非地产类业务实现营业收入 42 亿元，同比增长 8.8%，各综合类企业均实现盈利，实现利润总额 2.67 亿元，同比大幅增长 319%。尤为可喜的是，基建公司首次实现扭亏为盈，正式走出培育期。同时，在惠大超概问题上集团坚持原则，灵活应对，积极配合惠州市政府的融资方案，确保了项目建设资金需求，实现了惠大高速年内通车运营。

科技园租赁业务租金收入有较大幅度增长，打赢与交通银行房屋买卖纠纷案件，为公司争取利益 8000 万元。

农科公司花卉博览园经过与福田区政府反复沟通谈判，完成了规划、运营方案的编制，于年底正式破土动工；彻底

解决了香珠花园历史遗留问题，年内收回现金对价债权 5500 万元，完成了 12 套房的确权办证工作；促使泰生公司完全偿还被划走的 6600 万元。

深港公司坚决履行国企社会责任，克服重重困难，顺利完成上级下达的 198 台电动出租车置换任务，受到了市国资委的通报表扬。完成了江西深港 51%股权转让工作，实现收益 965 万元。在集团的大力支持下，历时 20 多年的多元公司 30%员工股问题得到彻底解决。

二、坚持优化战略，资产质量更加健康

（一）资本运作成绩斐然

6 月 4 日，深圳控股在股灾前夕，把握住仅仅出现一周的时间窗口，成功高位配售 6.7 亿股，融资 27.3 亿港元，引进了一批优质的长线机构股东。12 月 21 日深圳控股公告，以总价 19.14 亿人民币，向大股东深业集团收购深业东岭项目 95%股权。至此，深圳控股已连续三年向集团收购深业上城、深圳农科集团、深业东岭等优质资产，总价超过人民币 116 亿元。持续不断的资本运作，大幅增强了深圳控股的实力，为公司进一步优化资产负债及土地储备结构打下坚实的基础。年内，深圳控股得到了越来越多的投资银行和研究机构关注推荐，成为香港市场上表现最好的内房股之一。

（二）资金及财务管理成效显著

集团加大融资工作创新力度，年内以较低的利率成功发

行 37 亿元中期票据，在全国非上市房地产企业是第一家。集团直接融资比例不断加大，由 2014 年的 6.65% 增至 16.46%，长短债结构合理，财务费用大幅降低，资产负债率由年初预算的 73.04% 降为 69.74%。抓住国家政策放宽的契机，积极推进建立跨境双向人民币资金池，提升资金的流动性，实现集团境内外资金的余缺调剂及动态平衡，控制财务风险，降低财务成本。集团进一步提升资源配置能力，充分发挥“资金池”功能，加大资金统筹调配力度，集团总部全年为下属企业提供资金 73.8 亿元，有力支持了企业发展，整体上降低了资金使用成本。此外，计划财务部还积极开展税务筹划和银行账户清理工作，完成银行账户销户 213 个。

（三）项目拓展取得新的进展

在城市更新方面，泰富广场 2015 年 4 月纳入计划后，10 月专项规划获批，11 月实施主体得到确认，7 个月内完成更新项目全部前期工作，实现基坑工程提前开工；沙河世纪山谷项目通过调整分期拆迁范围，成功解决一期拆迁难题，实施主体确认已完成公示；信宏城项目完成更新计划和专项规划公示；车公庙第一更新单元完成概念规划设计，方案获得亚洲国际地产交易会“2015 最佳城市更新项目金奖”。

在与政府和国企合作方面，集团已就开发深汕合作区鲘门片区两平方公里土地，与政府签订投资框架协议，并举行集中动工仪式，鲘门项目总投资将超过百亿，未来潜力巨大；

与深国际合作的前海项目与市政府签署了《土地整备框架协议》，已于年底正式动工；正在与市住建局、罗湖区政府协商推进罗湖区插花地棚户区改造代建工程事宜；广泛与福田、南山、宝安、龙岗、大鹏和坪山新区等区政府以及市水务、燃气、广电、龙岗城投、龙岗产服等国企沟通联络，建立战略合作关系，寻求投资机会。

（四）低效资产处置取得新的突破

集团对马鞍山、常州、河源、姜堰南、泰州和三水6个重点项目实行了挂牌督办。目前，河源项目已与政府签订退地协议；马鞍山项目加快去化的处置方式获得国资委认可；三水项目已与佛山市建投集团达成初步合作意向。此外，一些疑难项目也取得了重大进展。鹏基公司收回泰州土地出让金18亿元，降低了鹏基公司的财务风险。泰然公司灵活处理了成都198项目小股东股权收购问题，为项目发展扫清了关键障碍。泰然武汉“协查事件”取得了检方的谅解，实现了银行账号的解封和楼盘的如期入伙。

三、坚持转型战略，发展路径更加明晰

（一）精心制定“十三五”战略规划

2015年是集团“十三五”战略规划编制的关键之年，在市国资委的指导和专业咨询机构的配合下，通过内部访谈、头脑风暴、专项研讨等步骤，经充分论证，反复修改，“十三五”规划现已基本成型，并通过了国资委初审。“十三五”

规划根据企业实际和行业发展趋势，结合已公布的国企改革顶层设计方案，明确提出了集团“十三五”发展目标和实现路径，即“以地产开发业务为核心，培育体现核心竞争力的运营服务业务为第二产业，并依托资本金融机制进行产业筛选和业务重塑，实现可持续发展的一流国资投资运营平台型企业，使集团成为‘城市空间价值塑造者’”。到“十三五”期末，集团将达到总资产 1215 亿元，净资产 411 亿元，营业收入 279 亿元，利润总额 45 亿元，净利润 34 亿元，集团成功实现转型，资产质量明显改善，盈利能力明显增强。

（二）努力推动地产业务转型

一方面，着力打造园区运营平台，泰然公司加强对天安数码城业务的管理，智慧园区建设受到了各界的充分肯定；沙河公司与天安物业展开合作，携手将深业 U 中心打造成高端产业园区，该项目先后被评为深圳市投资推广重点园区和深圳市国际化重点产业园区。泰然物业与天安物业的整合已形成工作方案，正在有序推进中。另一方面，着力提升商业地产运营能力，深业上城完成了 6.7 万平方米招商工作，引进了具有特色的商业品牌；深业车城“汽车上楼”模式被评为 2015 年度国企自主创新三等奖；家居、服装、古玩等专业市场知名度进一步提升。集团在中国房企商业物业价值 TOP50 排行榜中名列第 22 名，商业物业价值得到市场认可。

（三）积极拓展创新发展空间

一是在“大众创业、万众创新”中找寻机会。集团与腾讯、华为等七家机构联合发起“城市梦工厂”，聚焦城市公共产品与公共服务领域创新创业的孵化。“智慧上城”、“城市楼宇生态农业”和“高端健康养生”项目全部高票入选“城市梦工厂”种子计划。科技园创业孵化器正式投入运营，公共服务平台APP项目已完成一期开发建设。二是着手开展资产证券化工作。鹏基控股的晶华光电公司正式启动上市计划，计划三年内通过证监会审核挂牌交易。深业车城“新三板”的上市方案已经形成。三是探索农科研发新模式。农科公司完成了《研究院市场化运营模式方案》编制工作，提出“三位一体”的市场化运营模式。

四、坚持提升战略，企业运营动力更强

（一）进一步加大了运营管控力度

优化了业务管理报告和动态模拟分析等战略管控工具，使管理更加精细。加强了对成本、开发计划、运营目标、开发规模的管理，修订了《成本管理办法》、《计划管理办法》，制定推行了《项目运营目标书》、新开工项目管控方案。严格落实“三重一大”决策制度，开展了招标采购联合专项检查，确保了重大决策规范运行，提高了招标采购的科学性与合规性。协调配合国家审计署、财政部、市审计局三大政府机构开展重大外部审计工作，通过大宗物资采购审计和资金管理安全整改审查，保证了集团运营安全稳定。在集团总部

设立了资本运营部和营销中心，优化了集团总部组织架构。

（二）进一步加强了人才队伍建设

开展人才梯队专项调研，出台了集团后备人才、财务团队、销售团队、“深动力”等人才梯队建设方案。连续第二年举行集团统一的“深动力”校园招聘，先后到访清华、北大等 13 所国内一流高校，通过打造统一的品牌、流程和雇主形象，在各高校引起强烈反响，共吸引 4000 多人到场，最后成功签约 61 人，为集团下一步发展注入了新的活力。集团与所属企业间加强了人员交流，拓宽了员工职业发展通道。深业培训学院系统开展培训工作，累计开展各类培训 20 次，参训人员 2244 人次。

（三）进一步提高了信息化水平

进一步优化集团资金管理信息系统建设，资金系统（二期）已于 12 月完成上线；整合、搭建集团地产客户服务管理和会员管理系统；整合、推广集团统一的营销管理信息系统，覆盖全集团的 CRM 系统已在 12 月上线；整合存量视频会议系统资源，搭建集团统一的双向互动高清视频会议系统。信息化水平的提升为集团和各所属企业科学决策、规范管理和沟通互动提供了支撑。

（四）进一步推进了企业文化、品牌建设和援疆扶贫工作

企业文化建设继续得到加强，集团精选了一批青年员工

充实到企业文化讲师预备队伍，为企业文化建设提供了人才基础。开展了丰富多彩的文体活动，增加了集团向心力。集团名列“2015 深圳企业 100 强”第 18 位，连续八年获得“华南区房地产公司品牌价值 TOP10”奖项，深业上城连续第二年赞助“深圳马拉松”。通过内刊、微信、微博、网站等平台，全方位开展自媒体推广，强化了品牌影响力。改进了信息报送渠道，集团信息多次被市委市政府和市国资委采用。

喀什深圳城 12 月底实现竣工验收，深圳市委书记马兴瑞视察喀什期间，充分肯定了深业喀什项目取得的成果。经过与政府部门积极沟通，集团争取到 1 亿元注资和 1500 万元运营补贴，弥补了喀什丽笙酒店的运营亏损。为期三年的对口陆丰市碣石镇港口村扶贫工作圆满收官，集团被推荐为省级扶贫“双优”单位。

第二部分 资产、负债状况分析

单位金额：万元

项目	2015 年末		2014 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	1,419,277	15%	1,037,879	11%	上升 4 个百分点
应收账款	50,950	1%	62,927	1%	持平

存货	3,777,020	40%	3,864,661	42%	下降 2 个百分点
投资性房地产	884,079	9%	825,175	9%	持平
长期股权投资	519,626	6%	602,315	7%	下降 1 个百分点
固定资产	284,697	3%	287,089	3%	持平
在建工程	49,158	1%	2,773	0%	上升 1 个百分点
短期借款	190,343	2%	772,165	8%	下降 6 个百分点
长期借款	2,586,682	28%	2,616,290	28%	持平
应付债券	657,972	7%	288,270	3%	上升 4 个百分点
预收款项	815,131	9%	319,128	3%	上升 6 个百分点

第三部分 核心竞争力分析

公司拥有三十多年的发展历史，在不断的积累中形成了自己的特色及核心竞争力。

一、立足深港两地的国际化特色。

公司从成立至今一直是驻港中资企业的重要代表，在深

港两地商圈均有深厚的影响和积淀，旗下深圳控股于 1997 年在香港联交所上市，投资者基础广泛，公司与香港资本市场及银行届联系紧密。未来随着深港合作的进一步扩大，这一优势还将得以进一步发扬。

二、稳健规范的公司治理文化及管控体系

公司作为深圳市国资委直管全资国有企业，经营管理一直严格按照国资监管规定进行。自 2007 年起，作为市国资委董事会建设试点企业，建立了较为完善的治理体系和管控制度，形成了有自身特色的合规稳健阳光进取的企业文化特色。

三、丰富的资源优势。

深业集团在深圳有长期的历史，见证了特区的发展历程，旗下鹏基集团、南方集团、泰然集团、农科集团、泰富集团、沙河集团、深圳科技园、深港集团等企业都是与深圳特区共同成长起来的，这些企业在深圳的发展历史中都曾经发挥了重要的作用。目前，深圳作为国家创新型城市的标杆，日益受到世界的关注，深圳的价值将会愈发得以体现。集团有长期在房地产行业尤其是在产业园区运营管理上的丰富经验，在深圳的核心地段拥有丰富的土地储备，集团旗下物业管理公司所管理的物业面积在全国同行业名列前茅，这些在未来房地产行业的升级转型过程中将会日益突显其巨大的价值。

四、专业进取的管理团队

公司管理团队年富力强，视野开阔，拥有丰富的行业经历和管理经验，致力于企业的进一步做强做优。随着国企改革的进一步深化，公司的激励约束机制将会进一步完善，运营效率将会进一步提升。

第四部分 未来发展展望

一、公司发展战略

2016年是集团“十三五”战略规划的开局之年，集团在“十三五”再次创业、深化转型的关键五年，要力争完成“四位一体”的目标任务：一是利润指标倍增目标，二是深圳优质持有物业数量倍增目标，三是持续发展目标，四是打造重资产的地产开发平台、轻资产的运营服务平台、增值的金融服务平台。

集团经营工作要继续按照“转型、优化、整合、提升”的总体要求，以“居安思危、时不我待”的紧迫感，全力推进“十三五”战略规划的落地实施，突出抓好各项重点工作，努力实现集团“十三五”良好开局。“十三五”期间，集团将提升地产开发效率，强化运营服务能力实现物业价值释放，促使集团形成新的利润增长极，并通过资本与金融的运作激活和挖掘集团资源的价值，使集团成为城市空间价值塑造者。

二、2016年经营计划

2016年是集团“十三五”战略规划的开局之年，集团经

营工作要继续按照“转型、优化、整合、提升”的总体要求，以“居安思危、时不我待”的紧迫感，全力推进“十三五”战略规划的落地实施，突出抓好各项重点工作，努力实现集团“十三五”良好开局。根据市国资委批复和“十三五”战略目标分解指标，集团 2016 年主要经营目标是：营业收入 209.6 亿元，利润总额 44.59 亿元，净利润 20.4 亿元，净资产收益率 11.5%。为此要重点做好以下工作：

（一）统一思想认识，全力推进“十三五”战略规划的落地实施

组建“一平台、两中心、四公司”是集团落实“十三五”战略规划的重大举措，也是集团能否顺利实现转型成功的关键环节，集团上下要统一思想认识，协调行动，按照既定的责任分工、时间表和路线图强力推进。

1、关于资本金融平台

一是要尽快成立法人化的资产管理公司。二是着手建立产业基金投资平台。三是继续做好资本运作工作。

2、关于两个中心

一是加快推进产品研发中心的建设工作。二是尽快完善营销中心运作机制。

3、关于四个公司

一是按计划完成各运营公司的组建：泰然公司要在 6 月底前完成组建园区运营公司，鹏基南方要在 7 月底前成立物

业管理集团，置地公司要9月底前成立商业管理公司，养老运营服务公司要在年内完成运营服务团队组建。

二是尽快形成核心经营模式：园区运营公司要以上市为目标，完成智慧园区运营标准化创建；住宅物业管理集团要积极引入战略投资者，优化股权结构，强化增值服务；商业管理公司要运用高科技手段，将网络科技与运营结合，实现实体商业的保值增值；养老运营服务公司要建立养老公寓运营的标准化体系，提前参与设计、建设工作，做好运营准备。

（二）强化目标责任，全力完成年度经营目标

1、全力完成全年销售目标。2016年，集团房地产计划完成合约销售收入196.8亿元。

2、抢抓重点项目施工进度。要确保深业上城、深业中城等集团8个重点项目按计划实现销售、结转。

3、加大低效资产和困难问题的处置力度。年内至少完成两个低效资产项目的处置工作，并积极争取解决惠大超概、鹤塘项目拆迁障碍、科技园土地确权等问题。

（三）加大攻坚力度，全力获取优质资源

1、推进深汕合作区鲒门项目。抓紧调整和完善规划方案，确定合作方式，搞好经济测算，尽早获取土地。

2、加强政企、国企合作。一是要加大与市、区两级政府及其平台公司的沟通协作，通过合作共赢，实现利益最大化。二是加快国企合作项目落地及后续进展。另外，也要继

续尝试以市场化手段获取资源。

3、加快城市更新项目步伐。一是已有项目要尽快完成前期工作。二是抢抓机遇全力推进棚户区改造。三是开辟新的城市更新资源。

4、借力“城市梦工厂”拓展空间。要利用“城市梦工厂”平台，孵化打造出我们自己的新产业，并通过该平台为我们的产业投资基金平台寻找更多优质项目资源。

（四）找准业务短板，全力提升企业运营能力

- 1、提升财务价值创造能力。
- 2、提升地产项目的运营能力。
- 3、提升信息化水平。

（五）深化内部治理，全力确保稳健经营

- 1、进一步完善人力资源管理体系。
- 2、进一步完善风险管控体系。
- 3、进一步完善品牌推广体系。

第五节 公司治理

一、公司治理基本情况

公司严格按照国家法律法规和国资监管规定的要求，不断完善公司治理结构，提升公司治理水平，健全内部控制体

系，规范公司运作。

公司按照市国资委董事会试点工作要求，建立了外部董事占多数的董事会，制定并完善了各项治理制度，公司出资人、董事会、监事会和经营管理层责权明确、各司其职、有效制衡、协调运转，为公司持续稳健发展奠定了坚实的基础。

二、董事会规范运行情况

在公司治理制度的框架下，董事会及各专门委员会均能充分发挥作用，各层次的治理都正逐步完善，董事会建设步入了一个良性有序运作的轨道，形成了科学民主、规范运行的决策机制。

一是决策程序规范高效。董事会对审议事项按重要性划分层级，对于重大经营管理事项，基本采用现场会议方式审议。会议明确要求分管副总经理为主汇报人，因时间紧急无法召开现场会议的，组织经理层及相关业务部门，通过电话、上门拜访等方式与董事们充分沟通，就具体议案内容向董事们做详细的报告。对于一般性事项，灵活采取通讯会议召开，通过以上措施，既保证了重大事项的谨慎、科学决策，又确保了决策的效率。

二是决策内容科学严谨。公司倡导民主、科学的董事会议事氛围，大家在会上畅所欲言，充分发挥各自的专业背景与管理经验，做到全面论证、科学决策，注重发挥外部董事作用。同时，对特别重大的投资事项提前与董事预沟通，在

正式审议前多次深入探讨，针对外部董事提出的若干意见，组织相关部门和专业人员反复研究讨论，以最大可能规避潜在的风险。

三是议案质量显著提升。议案的提交程序规范化，议案的材料和内容系统、全面。对于重大事项的议案，特别是投资领域项目，均附有风险评估报告，充分进行风险辨识、风险评估、风险分析，并制定风险控制措施，坚持贯彻全面风险管理制度，将公司风险降至最低。

2015年，公司共召开17次董事会会议，其中现场会议3次、电话会议2次、通讯会议12次；董事会各专业委员会会议4次。董事会共审议了29项议案，听取了5项报告事项，出具了31份董事会决议稿。公司经理层严格按照董事会的决议认真执行。

年内，各位董事均勤勉履职，积极维护公司和股东的利益。在召开的董事会与专业委员会会议中，3次会议有2名董事、2次会议有1名董事因出差委托其他董事代为表决，除此外，其他董事每次均亲自出席。会议中，董事长充分发挥民主，尊重各位董事尤其是外部董事的意见和建议。各位董事根据自身的专业经验，畅所欲言，充分沟通，积极发表意见，论证议案的可行性及存在的风险，维护公司和股东的权益。

同时，公司经理层始终与董事会保持顺畅的沟通，向董

事会汇报公司经营情况及重要事项的议案，每月向董事会发送工作通讯，让董事会了解董事会决议的执行情况及公司的运作和动态，为各位董事的履职提供了充分支持，以保证董事会能够科学、有效的决策。在每次会议前，董事会秘书处会同有关业务部门，通过电话、邮件或现场方式，与各位董事进行充分沟通，详细介绍所审议事项的具体情况，保证各位董事在决策之前有深入、全面的了解。

三、高管考核实施情况

报告期内，公司董事会对高级管理人员进行了认真有效地考核。4月份，各高管人员向董事会进行述职，董事会对高管人员年度经营业绩指标完成情况进行了考评。高管考核工作做到了系统全面、公正科学，有效地促进了公司经营管理工作提升和改进。

第六节 年度重要事项

一、公司章程、注册资本变动情况

2015年1月，公司注册资本由人民币348000万元变更为人民币355500万元。

二、公司高层管理人员变动情况

2015年6月，公司董事会正式聘任黄伟先生为公司总经

理。

三、企业重大投资行为、重大融资行为、重大或有事项

1、重大投资及资本运作事项

(1) 新获取项目

2015年9月，公司与深汕合作区签订了项目投资意向框架协议，开发鲒门片区约2平方公里土地。公司前期拟投资30亿元建设深业科技小城项目，将打造成产业创新、产城融合的人文地标小城。未来，公司还将充分整合旗下地产、基建、医疗、运营服务等板块的优势资源，将鲒门站北片区打造成初具规模的现代化的宜居商业社区。

2015年12月，公司与深圳国际达成了《首期项目合作要点》，拟共同合作开发深圳国际的前海项目。该项目是深圳国际在前海通过土地整备获得的项目，为前海20个重大建设项目之一。该项目位于前海妈湾片区19单元06街坊，占地面积3.88万平方米，总建筑面积约16万平方米，包含办公、商业及居住等多功能业态。

(2) 重大投资行为

深业中城项目。项目占地39,158平方米，总建筑面积363,532平方米，产品类型住宅、商业、办公、商务公寓、酒店等。2015年，公司按照土地出让合同约定支付地价款人民币25.95亿元。

深业上城项目。项目占地面积约12.12万平方米，总建

筑面积 79.19 万平方米,项目总投资约人民币 187 亿元。2015 年,项目完成年度投资 23.93 亿元,完成年度预算投资的 95.37%,累计完成投资总额约 96.4 亿元。

南京滨江项目。项目占地 44,137 平方米,总建筑面积 410,306 平方米,产品类型住宅、商业、办公、商务公寓。2015 年,公司支付了 7.79 亿元股权收购款,股权收购款已经全部支付完毕。

车公庙第一更新单元项目。项目占地 7,944 m²,总建筑面积 107,450 m²,计容建筑面积 96,750 m²,产品类型为产业用房与配套商业。2015 年,公司按照土地出让合同约定支付地价款人民币 5.94 亿元。

黄贝岭旧村改造项目(03-01 地块)。项目用地面积 4.84 万平方米,总建筑面积 33.71 万平方米,项目总投资约 56.26 亿元。2015 年,项目完成年度投资 5.51 亿元,完成年度预算投资的 136.15%,累计完成投资总额约 20.51 亿元。

深业世纪工业中心项目。项目用地面积 2.6 万平方米,总建筑面积约 19.1 万平方米。2015 年,项目完成年度投资 6.65 亿元,累计完成投资总额约 11.76 亿元。

(3) 资本运作事项

2015 年 12 月 21 日,深圳控股与深业(集团)公司签订协议,以人民币 19.14 亿元的价格收购黄贝岭项目 95% 股权。黄贝岭项目位于深圳罗湖区黄贝岭,是三条地铁线的交汇处,

交通便利、配套成熟。项目占地 55,184 平方米，分 A、B 两个地块：A 地块占地面积 4.84 万平方米，建筑面积 33.71 万平方米；B 地块占地面积 6,750 平方米，建筑面积 57,200 平方米。通过此次资产注入，深圳控股在深圳的土地储备的总建筑面积达到 306 万平方米，进一步落实了聚焦深圳战略，优化土地储备品质，对深圳控股未来的增长带来支撑。

2015 年 6 月 4 日，深圳控股透过配售代理以每股 4.13 港元的价格配售 6.7 亿股股份，募集资金约 27.67 亿港元。本次配售获境内外多家大型机构投资者踊跃参与，充分说明资本市场对深圳控股的认同，配售所得款项充实了公司资本实力，对未来进一步优化资产负债及土地储备结构打下基础。

2、重大融资行为

2015 年 6 月，集团发行中期票据 57 亿，计划分两期发行。第一期已发行 37 亿元，五年期，票面利率 4.90%，较同期贷款基准利率低 60 个 BP，降低约 10.9%。

3、重大或有事项

集团在香港的全资企业深业（集团）公司就黄贝岭项目拆迁补偿面积和补偿金额与合作方伟麟公司产生争议，伟麟公司认为深业（集团）公司应按照合同约定支付拆迁补偿款及违约金合计约人民币 9700 万元，而我公司则认为不应当支付。2015 年 6 月，伟麟公司向华南国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁。案件已经开庭审理，仲裁庭通知将于 2016 年 7

月9日前裁决，目前等待仲裁庭的裁决结果。

四、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

五、企业聘任、解聘会计师事务所情况

2015年，公司续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所为年度审计机构，该机构自2009年起为公司提供审计服务。

2016年度，公司聘请了毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所为年度审计机构。

第七节 内部控制管理情况

一、监控环境

公司不断完善法人治理结构，决策高效透明；公司内部组织体系权责明晰，相互制衡，为公司实现目标提供了合理的组织保证；推行市场化人力资源政策，狠抓人才培养和企业文化建设，营造良好监控环境。

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，董事会对涉及战略、风险及考核方面的重要议题均有所侧重。

管理层每月定期召开例会，同时，根据经营管理需要，

及时召开总裁办公会及经营专题会议，年内，管理层召开会议达 45 次，对公司重大投资、资产运作、融资担保、经营及风险控制等事项讨论研究，提出和落实具体的执行方案。

组织体系权责清晰。公司在继续执行《组织管理手册》、《员工岗位手册》，以明晰各职能部门和岗位工作，在此基础上，2015 年，进一步优化总部的管控体系，根据公司战略发展需要，先后在公司总部设立了资本运营部和营销中心，为“十三五”规划的专业平台建设做好专业和人才储备。同时，还对总部的组织架构、部门职责、薪酬激励等进行了优化。

二、风险评估

公司已构建了风险管理体系，建立了由董事会、管理层、风险管理部、业务部和所属公司等组成的风险管理体系，建立风险评估及预警机制，持续地对公司面临的系统性风险、重大业务风险进行识别、分析、检讨，并制定相应防范措施。

（一）开展系统性重大风险评估。公司通过对宏观调控风险、战略管控风险、资产运营风险、资金安全风险、成本控制风险等各类可能面临的风险进行识别与分析，系统评估公司重大风险的变化趋势，并根据其影响及可能性区分优先次序，制作公司年度风险图谱，深入分析存在和潜在的重大风险，提出管理该等风险的措施及策略。

（二）实施重大业务风险操作指引。2015 年，公司继续

执行《重大业务风险操作指引》，对重大业务开展风险审核。

（三）定期监测财务风险。公司运用评价偿债能力、资产运营能力、盈利能力、资金运营能力、其他等五大指标体系共 16 个财务风险预警指标，定期监测企业财务风险变化，按季度及时发布预警信息。

三、监控活动

2015 年，公司在全面推行内部控制体系的基础上，重点强调对财务监控、采购监控和项目监控等方面的内控建设和实施，以确保公司各类业务活动规范、有序。

（一）财务监控

1、全面落实预算管理。2015 年，公司召开预算执行情况专题会、预算任务布置会追踪预算完成情况，并从第四季度开始，每周将预算执行情况汇总一次，即时关注跟踪各重点企业和重大项目预算执行进度，严控非薪酬付现费用的开支，关注关键经营业绩指标预算完成情况。

2、规范薪酬管理。2015 年，公司进一步规范薪酬管理，一是做好全系统的薪酬预算管理，二是加强对各所属企业薪酬发放的动态管控。年内，公司对泰然、置地两家所属公司进行了人力资源专项审计，从薪酬发放、三项制度改革执行情况两大模块七个方面开展检查，促进所属企业严格执行公司薪酬制度、规范人力资源管理。

3、加强银行账户管理。2015 年，公司对总部及所属企

业的银行账户进行梳理，对合作银行以外的银行账户、以及合作银行范围内近两年来无贷款、长期休眠及利用率低的银行账户予以清理，共注销银行账户 153 个，进一步加强了银行账户管理，提高资金使用效率，提升资金管控能力。

4、做好费用控制工作。2015 年，公司积极做好对各项费用的控制工作，对 10 万元以上的非薪酬付现费用，严格按照管理制度，实行财务总监联签，年内费用控制效果显著，全年非薪酬付现费用较预算节省约 2,500 万元。

（二）采购监控

1、加强采购招标监管。2015 年，公司按照市国资委《关于加强市属国有企业招标采购综合监管的指导意见》和深业集团《工程建设项目招标廉洁从业风险防控办法》，对采购招标进行分级管理。对二、三级招标项目，要求所属企业按照制度规定实施自我监督审查，并对招标监督情况进行检查。对一级招标项目，公司从监督人员名库中随机选取 2 名专家组成招标监督小组，参与招标项目现场评审环节，严格审查项目的清标、评标、定标等环节。公司全年共对系统内 32 个一级项目进行了招标监督，中标价较目标成本节省了 2.33 亿元，一级项目监督覆盖率达 100%，且未出现一例违规投诉。

2、开展招标采购监管专项调研。年内，为加强各所属企业招标采购的综合监管，公司成立专项调研小组，对所属企业开展大额采购招标专项调研，涉及 9 家所属企业、20 个

已开发的地产及基建项目、共 682 个招标子项目，围绕“制度完善性、决策程序规范性、实施过程合规性、监督检查到位性”四个层面深入调研。

3、加强大宗物资采购检查。2015 年，为进一步加强物资采购管理、防范各类采购风险，通过分级审计的方法，对 2013-2014 年期间大宗物资采购实施了全覆盖的专项审计。重点对鹏基、南方、华东、农科、等 5 家所属企业涉及的大宗物资采购业务进行了实地审计，对采购业务内部控制制度建设及执行、内部控制设计及执行的有效性及采购管理的风险点进行了深入细致的审查，揭示了采购业务在供应商管理、履约保函管理等 7 个方面待改进问题，并提出了审计整改意见。整改意见及管理建议均得到了被审计单位的高度重视，均采取有效措施加以整改。

（三）项目监控

2015 年，公司进一步加强了对项目的成本、开发计划、运营目标、开发规模等方面的管理，修订了《成本管理办法》、《经营计划管理办法》，制定推行了项目运营目标书、新开工项目管控方案等新措施。开展项目目标成本和动态成本监控，实现了对项目成本信息的可知、可控；通过定期运营分析报告，召开成本管控、开发计划、营销及城市更新等专题工作会议，研究行业动态，分析营运现状，及时发现和解决问题，确保地产项目的良性发展。

年内，公司对成都锦绣工场项目、沈阳五爱、荆东高速、广河高速等 4 个持有经营的投资项目进行后评价，全面评价项目盈利能力、运营效率和效果，剖析存在或潜在的风险，并与投资决策时确定的目标进行比较，找出差异，分析原因，总结经验教训，促进项目后续管理和经营。

四、资讯及沟通

公司不断完善资讯体系，确保内外部沟通充分，有助公司内部管理，促使公司各项业务运作流畅、高效。

（一）建立运用资讯系统。公司建立和运用移动 OA 协同办公系统、金蝶财务系统、业务管理报告系统等信息平台，使管理层及时准确了解公司的财务、各类业务数据，及时传递和审批日常文件，实现与附属公司有效地沟通和互动；通过实施《信息系统安全管理细则》等制度，加强网络设备信息、数据的安全与管理。在此基础上，2015 年，公司继续积极推动信息化建设的落实、推广与应用，人力资源信息管理系统正式上线，提高了总部对下属企业人力资源管理的效率和准确性；资金集中管理信息系统正式投入使用，实现对所属公司银行账户资金信息的实时监控；地产销售客户信息库建立，实现了客户资源的整合，为下一步进行客户分析、辅助决策、销售推广奠定了基础。

（二）充分做好内部信息沟通。2015 年，公司编发管理信息、月度董事会通讯，及时向董事成员传阅相关报告及文

件，使公司董事及时掌握公司的业绩、发展、主要计划及重大投资、股权转让等重大事项。在董事会现场会议议程中，除报告近期公司经营管理工作情况及重大项目进展外，还适时组织外部董事赴项目实地考察，有力地促进了董事会对公司整体情况的掌握。公司通过召开年度会议、半中期会议、季度经济运行会议、财务运行和房地产业务运行等专题会议，与附属公司就行业、经营管理现状、潜在风险等进行交流沟通；每月召开月度工作例会，布置重点工作；对重大经营事项召开总裁办公会议、专项业务会议，充分研讨，做出决策，确保公司内部沟通流畅、充分、及时。

五、监察

公司在内部监督方面，通过建立“六位一体”大监督格局，构建监督及问责机制，定期不定期开展专项审计、审计意见整改检查、以及委托会计师事务所对公司开展年度内控审计和专项审计等，对发现的内部控制缺陷、管理弱项向管理层汇报，并及时采取措施予以改进，保证了内部监督体系的有效运行。

（一）建立审计整改监督闭环管理问责机制。2015年，公司出台《审计发现问题整改监督管理细则》，实现审计整改监督的闭环管理，确保审计发现问题得以及时整改，并将审计整改完成情况列入对所属企业的年度考核指标，确保审计发现问题有整改、整改问题不再犯，使审计整改监督管理

工作得到进一步加强，切实提升了审计实效。

（二）严格落实“三重一大”决策制度。2015年，公司按照《关于规范所属企业“三重一大”决策的实施意见》，认真做好“三重一大”决策事项的合规性审查。集团层面，严格审核上报“三重一大”决策事项报告表，无一遗漏。全年共报送“三重一大”决策事项报告表12份，议题371个，未发现任何违规问题。所属企业层面，集团领导、业务部门联合审核企业决策事项，全年共核查131份，议题985个，审核发现的不合规问题均已整改落实。

（三）全面开展招标采购联合专项检查。2015年，由集团纪委、两监牵头，协同所属企业14名专业人员，对系统内9家地产和基建企业，682个招采项目进行交叉检查，强化企业的红线意识、底线思维，提高了集团系统招标采购的科学性与合规性。在检查的基础上，针对招标监督存在的问题，及时修订了《防控办法》，内容上更加兼顾监督与成本、效率的平衡。按照《防控办法》的规定，全年共对32个一级项目进行监督，中标价较目标成本节省2.33亿元。一级项目监督覆盖率达100%，且未出现一例违规投诉。

（四）检查资金管理安全专项审计整改结果。2015年，公司针对资金管理安全专项审计发现的问题，对所属企业下发审计整改意见通知书及管理建议书，提出了审计整改意见28项。年底，经过逐项检查整改意见的落实情况，28项整

改意见全部整改完毕。各公司在完善资金内控制度、加强资金制度执行、强化监督机制、加强现金和银行存款管理、规范财务基础工作等方面得到进一步加强。

（五）开展经营者任期经济责任审计。2015年，公司对泰然、置地两家企业进行经营者经济责任审计，重点审计任期内企业经营成果、财务收支、重大经营决策、资本增值保值情况、内部控制及风险管理执行等情况，对经营者作出客观公正评价。

（六）开展内部控制审计。2015年，公司委托中联会计师事务所对公司年度内部控制系统开展第三方独立审计工作，针对审计中发现一般性内部控制缺陷进行了逐项整改，不断提高内部控制水平。

第八节 企业文化和社会责任

一、凝聚共识，深入推进企业文化建设

2015年，公司企业文化宣贯始终围绕“聚”这条主线。主要体现在四个方面：一是凝聚共识。在集团企业文化系统建设启动五年后，再次召开了企业文化建设推进会，凝聚了共识，提振了信心，为促进公司转型升级注入了新的活力。二是凝聚队伍。精选了一批青年员工充实到文化讲师预备队伍，邀请外部专家进行针对性授课辅导。目前，团队成员为

集团文化宣贯投入了极高的热情，成功自主开发了四套较高质量的培训课件。三是凝聚活力。依托群团组织，以文体活动为纽带，高度关注团队融合：系统内，举办了第二届企业文化月暨“和谐杯”羽毛球赛、步步高纸牌升级赛；系统外，组队参加深圳、大鹏马拉松等团体活动；总部层面，组织梅林绿道、海滨栈道徒步及太极、瑜伽、球类等兴趣小组活动。目前，丰富多彩的文体活动已成为深业文化凝心聚力的助推器。四是凝聚人心。通过群团组织桥梁纽带作用的发挥，极大调动和鼓舞了基层企业和员工的工作热情。2015年，经集团党委和工委会大力推荐，所属深港汽车出租公司荣获深圳市“五一劳动奖状”。

二、推广品牌宣传，积极提高“深业”品牌知名度

2015年，集团名列“2015深圳企业100强”第18位，连续八年获得“华南区房地产公司品牌价值TOP10”奖项，深业上城连续第二年赞助“深圳马拉松”。集团通过内刊、微信、微博、网站等平台，全方位开展自媒体推广，强化了品牌影响力。全面启动微信公众号、官方微博，协助完成集团新官网和新OA的搭建，通过新媒体和互联网，不断向外界传播集团的最新动态，提高了“深业”品牌的美誉度。完成系统内的内刊整合，《深业》内刊全年出刊12期，发行48,000册，荣获中国内刊协会“好杂志”特等奖、广东省行业“最具影响力企业期刊”称号及深圳市企业内刊最高荣誉

“十佳企业刊”称号。

三、承担社会责任，推进扶贫、援疆等各项工作

（一）对口帮扶圆满收官。公司自 2013 年起对口帮扶陆丰市碣石镇港口村，三年总投入 335.6 万元，完成 21 个帮扶到村项目，为帮扶村建成了一批暖人心工程。2015 年底收官考核，深业集团获评深圳市、汕尾市扶贫开发“双到”工作优秀单位；驻村干部获评广东省扶贫开发“双到”工作优秀个人。

（二）内部帮扶实效明显。公司每年组织一次“市属国企手挽手、关爱帮扶心连心”活动，募集员工爱心捐款，开展困难员工帮扶。2015 年，通过济困互助基金帮扶困难员工及家庭 18 人次，合计支出金额 29.5 万元，有力维护了系统内企业和职工的一方稳定。此外，根据近年帮扶实际，对《深业集团济困互助基金暂行管理办法》进行了修订，进一步规范了基金使用和管理，提高了基金使用效益。

（三）喀什深圳城 12 月底实现竣工验收，深圳市委书记马兴瑞视察喀什期间，充分肯定了深业喀什项目取得的成果，经过与政府部门积极沟通，集团争取到 1 亿元注资和 1500 万元运营补贴，弥补了喀什丽笙酒店的运营亏损。

（四）志愿服务如火如荼。2015 年，公司党委广泛动员系统内党员注册党员志愿者并积极投身志愿服务活动。截至 2015 年底，系统内共建立党员志愿服务组织 22 个，登记在

册党员志愿者 1078 人，占党员总数的 63.9%。全年共开展党员志愿服务活动项目 169 个，累计参加人员 3046 人次，有力促进了公司精神文明建设的深入开展。

第九节 财务报告和审计结论

一、公司年度财务报告已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

二、财务指标表

深业集团有限公司
合并资产负债表
2015年12月31日
人民币元

资产	附注六	2015年12月31日	2014年12月31日 (已重述)
流动资产：			
货币资金	1	14,192,772,146.44	10,378,790,458.12
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	2	3,103,716.73	4,356,112.00
应收票据	3	2,141,870.50	3,265,020.00
应收账款	4	509,503,611.43	629,265,180.21
预付款项	5	232,358,531.05	238,031,624.24
应收利息		6,624,391.33	1,771,420.80
应收股利		22,949,082.42	15,702,792.42
其他应收款	6	2,695,582,508.70	4,229,501,645.06
存货	7	37,770,205,412.96	38,646,609,339.53
其他流动资产	8	304,604,367.89	-
流动资产合计		55,739,845,639.45	54,147,293,592.38
非流动资产：			
可供出售金融资产	9	9,454,911,845.70	9,804,200,588.47
长期应收款	10	1,518,818,383.91	1,463,693,131.40
长期股权投资	11	5,196,256,069.83	6,023,146,863.91
投资性房地产	12	8,840,785,918.47	8,251,749,409.71
固定资产	13	2,846,974,345.67	2,870,894,978.34
在建工程		491,583,327.06	27,728,754.92
无形资产	14	8,154,372,949.62	8,280,048,359.40
商誉	15	272,814,233.86	264,392,917.12
长期待摊费用	16	45,057,815.62	44,019,307.72
递延所得税资产	17	1,220,776,646.16	1,040,781,061.99
其他非流动资产	18	58,941,060.28	58,775,777.28
非流动资产合计		38,101,292,596.18	38,129,431,150.26
资产总计		93,841,138,235.63	92,276,724,742.64

负债和所有者权益	附注六	2015年12月31日	2014年12月31日 (已重述)
流动负债：			
短期借款	21	1,903,434,825.27	7,721,654,328.65
应付票据		-	4,460,000.00
应付账款		1,594,905,134.44	3,943,384,688.74
预收款项		8,151,313,899.01	3,191,278,245.02
应付职工薪酬	22	582,187,236.23	543,559,925.63
应交税费	23	5,889,846,770.33	4,946,110,086.54
应付利息		227,300,840.17	126,802,568.51
应付股利		-	16,606,301.30
其他应付款		5,263,727,753.92	6,282,429,487.63
一年内到期的非流动负债		5,634,278,457.82	6,576,928,113.40
流动负债合计		<u>29,246,994,917.19</u>	<u>33,353,213,745.42</u>
非流动负债：			
长期借款	24	25,866,816,948.32	26,162,897,496.87
应付债券	25	6,579,715,768.98	2,882,696,936.94
预计负债	26	9,305,881.28	70,193,867.04
递延收益	27	54,606,113.74	242,954,497.60
递延所得税负债	17	2,696,190,346.62	2,953,703,749.76
其他非流动负债	28	166,833,333.33	166,833,333.33
非流动负债合计		<u>35,373,468,392.27</u>	<u>32,479,279,881.54</u>
负债合计		<u>64,620,463,309.46</u>	<u>65,832,493,626.96</u>
所有者权益：			
实收资本	29	3,555,000,000.00	3,555,000,000.00
资本公积	30	3,461,468,491.15	3,656,369,529.50
其他综合收益	31	5,313,410,000.56	5,630,858,056.92
盈余公积	32	1,651,360,500.22	1,615,407,626.92
未分配利润	33	4,519,739,308.57	4,031,221,244.13
归属于母公司所有者权益合计		<u>18,500,978,300.50</u>	<u>18,488,856,457.47</u>
少数股东权益		<u>10,719,696,625.67</u>	<u>7,955,374,658.21</u>
所有者权益合计		<u>29,220,674,926.17</u>	<u>26,444,231,115.68</u>
负债和所有者权益总计		<u>93,841,138,235.63</u>	<u>92,276,724,742.64</u>

深业集团有限公司
合并利润表 2015年度 人民币元

	附注六	2015年	2014年
一、 营业收入	34	17,741,427,259.18	14,923,550,503.83
减： 营业成本		10,253,104,562.47	8,958,817,464.44
营业税金及附加		2,622,918,128.60	2,090,337,317.55
销售费用		461,921,555.44	387,308,584.36
管理费用		1,067,986,934.88	1,031,003,353.45
财务费用	35	1,111,999,796.67	1,125,530,055.34
资产减值损失	36	306,827,558.72	510,700,771.33
加： 公允价值变动损益	37	(389,928.07)	(1,034,444.82)
投资收益	38	469,242,672.86	2,286,626,334.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		342,826,304.12	452,563,429.70
二、 营业利润		2,385,521,467.19	3,105,444,846.79
加： 营业外收入	39	550,047,360.94	59,717,256.75
其中：非流动资产处置利得		96,490,854.07	-
减： 营业外支出	40	24,441,018.59	31,033,170.42
其中：非流动资产处置损失		2,132,541.40	26,522,361.67
三、 利润总额		2,911,127,809.54	3,134,128,933.12
减： 所得税费用	42	1,264,841,917.02	1,179,278,883.15
四、 净利润		1,646,285,892.52	1,954,850,049.97
归属于母公司所有者的净利润		833,681,341.78	1,546,052,020.22
少数股东损益		812,604,550.74	408,798,029.75
五、 其他综合收益/（损失）的税后净额	31		
以后将重分类进损益的其他综合收益/（亏损）			
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额		1,149,555.76	(32,146,683.63)
可供出售金融资产公允价值变动		(263,195,984.36)	2,126,160,900.91
外币财务报表折算差额		(55,401,627.76)	(97,739,279.34)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(317,448,056.36)	1,996,274,937.94
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(209,423,068.83)	(24,255,451.12)
		(526,871,125.19)	1,972,019,486.82
六、 综合收益总额		1,119,414,767.33	3,926,869,536.79
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		516,233,285.42	3,542,326,958.16
归属于少数股东的综合收益总额		603,181,481.91	384,542,578.63