



深業集團有限公司 2016 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 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	www.shumyip.com.hk
指定登载年报网址	http://gzw.sz.gov.cn www.shumyip.com.hk
会计师事务所名称、办	毕马威华振会计师事务所（特殊普通

公地址	合伙) 深圳分所 深圳市深南东路 5001 号华润大厦 9 楼
-----	------------------------------------

2、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%	-----

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 2016 年末，集团资产总额 983.51 亿元，净资产 312.57 亿元，土地储备近 1,300 万平方米。同时，拥有正在运营的收费公路 3 条，里程数达到 188 公里。

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	集团持有 100%
深圳控股	香港深业持有 60.28%
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 97.82%
深业进智	集团持有 58.72%
农科集团	深圳控股持有 100%
沙河集团	集团持有 100%
沙河股份	沙河集团持有 32.02%
深圳科技园	集团持有 50.18%
深业运输	香港深业持有 100%
深业基建	集团持有 100%
广河高速	深业基建持有 70%

惠大高速	深业基建持有 50%
荆东高速	深业基建持有 51%
天安数码城	泰然集团持有 50%
路劲基建	深圳控股持有 27.35%
沿海绿色家园	深圳控股持有 15.08%
中国平安	集团持有 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	
刘世超	董事、财务总监	男	45	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	
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	

7、公司高层管理人员变动情况：

2016年12月，委派刘世超任深业集团有限公司财务总监。黄一格不再担任深业集团有限公司财务总监职务。

2017年3月，委派施安平、宫晓冰任深业集团有限公司董事；郭原、靳海涛、叶青、陈治民不再担任深业深业集团有限公司董事职务。

2017年3月，委派李红光、严中宇任深业集团有限公司监事；杨承军不再担任深业集团有限公司监事职务。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、企业主营业务介绍

公司主营业务为房地产开发与经营、物业管理、以房地产产品及运营服务为主的资产管理业务，以道路运输为主的基础设施建设与运营，以股权及基金投资为主的新兴产业投资业务。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	2016年	2015年	变动比例
营业收入	218.27	177.41	23%

营业成本	118.41	102.53	15%
期间费用	27.48	26.42	4%
其中：管理费用	11.27	10.68	6%
营业费用	4.06	4.62	-12%
财务费用	12.16	11.12	9%
利润总额	40.33	29.11	39%
净利润	25.20	16.46	53%
其中：归属于母公司的净利润	15.90	8.34	91%
资产总额	983.51	938.41	5%
负债总额	670.95	646.20	4%
归属于母公司的所有者权益	195.86	185.01	6%
净资产收益率	8.33%	5.91%	上升 2.42 个百分点
成本费用利润率	22.20%	18.76%	上升 3.44 个百分点
成本费用占营业收入比重	83.22%	87.47%	下降 4.25 个百分点

第四节 董事会报告

第一部分 2016 年经营工作回顾

2016 年是集团“十三五”开局之年，在集团党委和董事会的正确领导下，集团上下坚持战略引领，创新发展，稳中求进，实现了有质量的增长。各项经营目标圆满完成。

集团全年实现营业收入 218.27 亿元，较上年增长 23%，为历年最高；利润总额 40.33 亿元，同比增长 39%。年末，集团资产总额 983.51 亿元，净资产 312.57 亿元，资产负债率为 68%。2016 年经营工作主要呈以下特点：

一、精准发力，利润目标顺利实现

集团上下围绕主营业务精准发力，在未处置平保股票，同时计提了巨额减值准备的情况下，利润总额达 40 亿元，是深业发展史上含金量最高的一年。

一是房地产销售踩准市场节奏。2016 年，各企业严格落实集团年初确立的“三四线去库存，一二线增利润”销售策略，抢抓中央“去库存”政策机遇，前九个月完成全年任务的 95%，有效规避了 10 月份席卷全国的楼市调控新政，确保了年度销售目标的顺利实现。集团全年地产合约销售收入 212 亿元，销售金额连续两年突破 200 亿元。销售业绩位列中国典型房企第 56 位。

一二线城市项目利润贡献巨大。深圳、南京等重点城市销售均价普涨 10%-40%。深业东岭开盘受热捧，成交金额 31.2

亿元，创集团开盘销售记录；**观澜玫瑰苑**采取打包销售，大型团购等营销策略，实现销售 6.6 亿元。**南京滨江半岛**三次开盘三次涨价，售价领航南京城北滨江板块，实现销售 19 亿元。广州、武汉、合肥等地项目均创造了良好的销售业绩。

三四线城市项目销售量价齐升。**马鞍山深业华府**利用周边地区房价快速上涨的溢出效应，7 次提高销售价格，实现存量快速销售。新乡世纪新城、长沙沙河城、常州深业华府、顺德深业城等均超额完成销售任务。长沙睿城、成都怡湖玫瑰苑、惠州半山名苑等一批大户型、顶底楼、商铺等难点库存实现精准去化。

集团全年共完成大宗交易 6 单，累计销售 70 亿元，占销售总额三分之一。产业项目销售金额占比由 2015 年的 28% 提升至 42%。促成了福田区、罗湖区、宝安区政府购买**深业上城、进元大厦、深业 U 中心办公楼**，合计成交 34.4 亿元。深国际 11.7 亿元购买**深业中城整栋办公楼**，太平洋保险购买**深业上城办公楼**合计 23.5 亿元。

二是关键项目抢出时间进度。2016 年深业上城、深业中城、观澜玫瑰苑三个关键项目结算收入合计超过百亿，能否竣工结转对集团及控股完成业绩目标至关重要。**博丰大厦主体总工期 15 个月，实现当年开工当年竣工。****南京滨江项目一期主体工程总工期 23 个月，比相邻的龙湖项目快了 4 个月。****深业上城**召开誓师大会，抢抓施工进度，公司主要领导

驻点，每周主持进度协调会，上下合力确保了低塔按时竣工验收。**深业中城 05-03** 地块主体工程提前 60 天完成，从底板施工到竣工验收历时 18.5 个月，达到了行业先进水平，并顺利在年底完成了竣工结转。**观澜玫瑰苑**通过临时租地顺利突破消防道路施工问题，主体工程如期在 9 月份完成竣工验收。**深业上城低塔、深业中城写字楼、深业滨江半岛一期、深业车城三期**的年内如期竣工刷新了纪录，超越了标杆，为集团 2016 年经营目标的实现打下了坚实基础，为 2017 年经营业绩提供了保障。

集团今年首次召开针对重点项目的开发计划工作会议，布置开展提速提质增效专项行动，有效促进了集团重点项目施工进度。**深业上城高塔、商业、LOFT**建设提速，为商业按时开业打下坚实基础。**深业中城 05-01** 地块、**塘朗城西区、南京滨江项目二期**等工程进度提前，**车公庙第一更新单元**项目有序推进。这些项目为完成集团今后几年经营目标创造了有利条件。

三是非房地产开发业务利润贡献大幅增长。2016 年，集团非地产类业务实现营业收入 44.9 亿元，同比增长 7%。综合类企业均实现净利润的双位数增长。**基建公司**车辆通行费收入持续高速增长，实现营业收入 7.4 亿元，净利润 2.3 亿元，同比分别增长 36.8%和 2035%。**科技园公司**通过降本增收，租赁业务利润大幅增加，通过与南山区政府沟通协调，获得

政府房租补贴近 260 万元。农科公司所属农业企业开源节流，普遍实现减亏。集团通过半年多时间的努力，圆满完成了市国资委下达的深港公司股权转让任务，获得利润近 7 亿元，为平衡全年预算指标提供了重要支撑。

集团开展了空置物业清理、持有物业价值提升专项行动，持有物业年度租金总收入提升了约 6%，进场招租租金水平增长了约 20%。

二、强力推进，七大战略举措初步落地

集团“十三五”战略规划经过与市国资委反复沟通，多轮修订，在 2016 年底获得市国资委正式批复，彻底扫清了战略落地的政策障碍。过去一年集团“一平台、两中心、四公司”七大战略举措全面落地实施。

（一）资本金融平台雏形已现

搭建了深业景林基金管理公司的合作框架。形成了有限合伙产业基金的核心条款，涉及基金规模、行业、分配、激励、管理等多方面，弥补了集团在基金管理方面的短板。加强了投资者关系管理。深圳控股获得包括花旗银行、野村证券等多家投资机构首次覆盖研究，大幅提升了市场认知度和影响力。深圳控股成为估值水平最高的内房股之一。分层次推进了资产证券化工作。晶华公司 IPO 工作进展顺利，会计师事务所已进场，律师事务所及券商中介招标已完成。深业车城、天鼎公司的挂牌新三板的方案已经形成。

（二）两中心携手共进

产品研发中心按照三位一体的阶段性方案，完成了专家委员会组建，印发了专家委员会管理办法，专职工作人员已陆续到位。全年组织了多层次共 240 余人次的交流考察和讲座培训，对装配式建筑进行了深入研究，确定了实施全钢结构和预制混凝土装配式建筑的试点项目。世纪山谷超高层公寓将成为深圳规模最大的钢结构居住建筑。

营销中心在管理层面完成了制度建设，明确了业务管控边界和业务操作流程，优化了销售系统，进一步提升了地产销售精益管理能力。在业务层面全面推行集团营销计划与策略，有效解决重点及滞销项目去化问题。深圳控股举办了规模盛大的“对话深业 2016 年产品发布会”，邀请央视著名主持人陈伟鸿现场主持，媒体进行了大面积报道，社会反响强烈。

（三）四公司逐步成型

鹏基南方公司完成了《物业管理系统信息技术改造方案》。住宅物业管理企业整合方案已获得市国资委批复，深业物业集团注册工作完成。

泰然公司与天安中国签订了园区物业整合框架协议书，在整合方式、作价原则、公司运作和整合实施等方面达成一致意见。评估机构已完成泰然物业和天安运营清产核资和资产评估工作。

置地公司以深业上城运营中心为基础完成了商业管理公司工商登记。深业商业管理（深圳）有限公司名称已核准，公司架构、部门职能已确定。深业上城坚持创新概念、坚持引进新品牌新元素、坚持文化与商业融合，招商面积接近 11 万平方米、招商率接近 60%，首次进入深圳品牌数占 32%。中国国际消费电子展示交易中心（CEEC）落户深业上城，合资运营公司已经成立，签约招商面积 5000 平方米。

沙河公司完成了深业康复医院和深业怡安养老运营公司的注册登记，落实了 U 中心 D 栋养老运营服务项目。“深业生命健康中心”运营方案、标准体系基本完成。沙河医院成功向康复优势专科转型，设立了南山医院康复医学科沙河分部。

三、广开渠道，资源拓展打开新局面

一是突破了一批项目落地难题。农科坪山项目收地补偿协议已正式签订，可获得建筑面积 25.5 万平方米住宅用地。鹤塘岭项目完成最后一户住户拆迁工作，成为深圳首批立项的八个住宅小区旧改项目中，首个实现 100%签约的城市更新项目；世纪山谷一期完成实施主体确认；泰富广场签署了用地合同；信宏城完成更新单元规划审批。

二是抢占了片区统筹开发先机。集团通过与各区政府加强沟通，抓住强区放权的政策契机，成功取得了八卦岭、车公庙、科技园中片区、新安片区近 10 平方公里片区统筹主

体资格，为进一步获取城市更新资源奠定了基础。

三是扩大了政企国企合作的成果。今年5月，集团联合市委组织部、人社局、住建局、团市委正式启动“**青年房卡计划**”，成为市国资系统首个进入长租公寓行业的企业。通过与市、区政府职能部门积极沟通，落实了坪山聚龙山、福田水围等外部资源项目，组织碧海红树园、金三角大厦、深业U中心、苏州等内部资源项目进行改造，年内共推出服务式公寓及青年公寓3000套，面积8.6万平方米，“青年房卡计划”年度目标基本完成。深圳控股获得了**深国际前海项目**50%权益，国企合作再结硕果；集团与**广电集团、巴士集团、苏州兆润集团**分别签订了战略合作协议；与**地铁集团**加强沟通协调，塘朗F地块用地手续已经完备。此外，今年集团与**光启研究院、平安不动产**等行业领军企业签订了战略合作协议。

四、攻坚克难，历史遗留问题处理取得重大进展

一是僵尸企业出清重组工作全面展开。按照上级统一部署，集团成立了专门机构，制定了三年工作计划，全面摸清了集团所属54家僵尸企业状况，逐一制定了处置方案，年内圆满完成了市国资委考核的21家僵尸企业出清任务。境外及省外僵尸企业出清工作有序展开。

二是低效资产处置已接近完成。按照特别责任书的要求，河源、姜堰项目已经与政府签订退地协议，三水项目已

与意向方就托底协议基本达成一致，挂牌后即可完成处置。马鞍山、常州超额完成去化任务。泰州项目收回政府收储土地出让金 18 亿元。

三是一批多年困扰企业发展的难题纠纷得到妥善解决。基建公司破除重重困难，成功处置了人工费调差仲裁案，避免了 2.8 亿元的或有损失，制约广河项目竣工结算的最大难题得到解决。惠大高速运营状况好转，为集团进退创造了有利局面。泰然公司解决了**武汉生物谷项目、成都 198 项目、成都老花鸟地块**的历史遗留用地问题，打破了项目发展的困局。泰富公司完成沈阳五爱公司 3.875% 员工股转让，理顺了股权架构关系，为公司管理和经营发展扫除了障碍。农科所属鸽业公司“股权转让、债权回收”回收工作圆满完成，收到股权转让款 530 万元，债权 1450 万元。

五、主动作为，财务转型迈出重要步伐

一是“营改增”平稳落地。今年上半年“营改增”政策正式实施，集团抓住房地产项目征税方式选择这一政策关键点，对 77 个涉税项目进行系统性梳理，对每个项目适用不同征税方式进行测算，最终确定了对我有利的适用政策。为推进“营改增”工作，组织广泛宣传培训，下发了《营改增操作指引》等一系列制度文件，形成了一批有实操价值的研究成果。

二是资金集中管理进一步加强。针对集团存贷比高、资

金成本高、银行账户多且分散等问题，集团与 13 家战略合作银行签订“总对总”统一授信合作协议，强化了集团资金统一管理，增强了集团对银行的品牌影响力和议价能力。银行账户数量从 1300 多个压缩到 769 个。建立人民币跨境资金池获得人民银行批复，为深港两地资金互联互通打下坚实基础。集团资金池全年入池资金 42.3 亿元，出池资金 30 亿元，有效的服务了重点企业发展和重大项目建设。

三是财务价值创造成效明显。集团通过加快跨境利润分配、降低香港银团贷款利率、提前偿还高息借款等举措，共节省财务费用支出 2.58 亿元人民币。**泰然公司**对土增税、所得税、车公庙第一更新单元进行税务筹划，全年节税 1 亿元，节省资金成本 6000 万元。**沙河公司**找到政策突破口，鹤塘岭项目获得简易征收资格，实际税负由 9% 降到 4.7%。**农科公司**合理调整缴税时间和征收方式，节税近 3.5 亿元，节省资金成本 4100 万元。

六、完善体系，公司治理水平有了新的提升

一是进一步完善了法律和内部控制体系。完成了深圳控股首份 ESG 报告，整合了集团法律事务管理制度，制定了法律事务管理体系优化工作方案，法律风险防控能力得到进一步加强。通过内控审计、任期经济责任审计、资源性资产租赁审计等专项审计，有效促进了所属企业提升风险管控能力。修订集团《选聘中介机构管理办法》，进一步强化了廉

洁风险防控。

二是进一步完善了人力资源体系。以换届为契机，实现了所属企业高管选拔与交流，进一步优化了班子结构。建立财务后备人才梯队，选出6名财务审计专业人员作为后备人才，目前已有2人提拔为所属企业副总。与厦门大学创建了创新实践基地，在人才培养、大学生实习及博士后培养等方面加强合作；与福田区团委合作建立了福田CBD青年学院，创新了人才培养平台。历时一个半月的2016“深动力”校园招聘途经11座城市，13所高校，吸引近5000名大学生参加现场面试。

三是进一步完善了信息化管理体系。完成集团“十三五”信息化战略规划编制，提高了信息化建设的计划性和系统性。首个连接全体深业人的综合管理信息平台上线投入使用，实现了流程的纵向打通以及PC端与移动端的一体化。完成了华东、泰富公司的成本系统、计划系统建设，对销售系统进行了“营改增”优化，搭建了统一的产权管理信息系统和地产微信营销平台，信息化建设的不断完善为提升效率、降低成本、规范管理发挥了重要作用。

四是进一步完善了企业文化和品牌宣传体系。企业文化方面，精心打造了一支高素质且充满活力的内训师队伍，开展基层巡讲，推动价值观共识融入企业发展，助推企业文化落地。依托丰富多彩的文体活动，推动文化的融合。**品牌建**

设方面，建立舆情监测机制，妥善处置了世纪山谷遭遇不实报道事件，迅速化解了舆情危机。通过官网、微信、微博、内刊及外部媒体，开展推广宣传，增强了品牌影响力。

七、顶层设计，全方位创新局面初步形成

一是建立了全集团的创新发展工作机制。为全面实施创新驱动发展战略，集团成立了创新工作领导小组及工作办公室，加强了对创新工作的领导和统筹协调，下发了创新工作《推进计划》和《深业集团创新激励与考核管理办法》，为创新发展提供了制度保障。

二是打造了多层次的创新孵化平台。2016年，集团作为城市梦工厂轮值理事单位，联合腾讯、华为、深规院等机构组织发起设立了国内首家非政府、非盈利的城市创新研究主体“深圳梦工厂城市创新研究院”。成功孵化了包括智慧上城在内的多个种子项目，获得了各级政府、各行业领军企业和各领域社会组织的高度认同。新一期的种子计划以“双创改变城市”为主题，登陆在深圳举行的全国双创周，吸引了包括新华社在内的多家媒体关注。泰富公司利用自有物业打造创客中心，引入深圳市网商协会推广运营，目前已孵化三个创客团队。沈阳美博广场创办跨境电商示范基地，获得当地省市两级政府认可和支持。科技园公司创业孵化器建设得到进一步完善，APP注册人数超过4000人，企业覆盖率超过80%。

三是获得了一批有价值的创新成果。在市国资委市属国企自主创新项目评选中，集团获得组织奖；“太空蝴蝶兰新品种选育及产业化生产”获得科技类三等奖；农科植物克隆种苗公司彭宝富获得特殊人才奖。农科公司取得 CMA 认证证书，出色完成了中国航天员中心下达的“神十一”航天食品检测任务；提供科研项目和派员参与了国内顶尖科研机构组织的“绿航星际 4 人 180 天”航天科学试验，圆满完成了各项任务。

第二部分 资产、负债状况分析

单位金额：万元

项目	2016 年末		2015 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	1,642,722	17%	1,419,277	15%	上升 2 个百分点
应收账款	34,115	0%	50,950	1%	下降 1 个百分点
存货	3,707,855	38%	3,777,020	40%	下降 2 个百分点
投资性房地产	974,762	10%	884,079	9%	上升 1 个百分点

长期股权投资	565,711	6%	519,626	6%	持平
固定资产	251,962	3%	284,697	3%	持平
在建工程	60,050	1%	49,158	1%	持平
短期借款	101,467	1%	190,343	2%	下降 1 个百分点
长期借款	1,980,010	20%	2,586,682	28%	下降 8 个百分点
应付债券	658,367	7%	657,972	7%	持平
预收款项	1,158,433	12%	815,131	9%	上升 3 个百分点

第三部分 核心竞争力分析

集团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

集团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，与香港资本市场及银行届联系紧密。未来集团将进一步关注海外产业拓展机会，充分利用好境外上市公司平台，进一步发挥在离岸架构、专业能力、资金成本、人才招募等方面优势，力争在深圳建

设海外科技产业创新中心，实施海外科技创业并购，谋求与香港在相邻地区共同发展等工作中，发挥更大、更积极的作用。

二、稳健规范的公司治理文化及管控体系

集团作为市国资委直管全资国企，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，形成了具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

集团的成长见证了特区的发展，集团旗下多家企业在深圳的发展史上都曾经发挥了重要作用。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。目前，集团在手土地储备（不含城市更新资源）近 1000 万平米，其中一二线城市土地储备比重过半；集团积极发展商业与产业地产，推进房地产开发模式由“开发销售”向“开发+持有+运营”转型，“十三五”期间，集团将新增约 90 万平米的优质持有物业；同时，集团还大力推进政企、国企合作，实现资源优势互补，目前已取得了良好的经济和社会效益；此外，集团还抓住了深圳市强区放权的政策机遇，先后获得八卦岭、车公庙、科技园中区、宝安中心区近 10 平方公里的片区统筹项目资源，为集团的可持续发展奠定了基础。

四、专业进取的管理团队

集团管理团队年富力强，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做大。随着国企改革的进一步深化，集团的激励约束机制将会进一步完善，运营效率亦将会进一步提升。

第四部分 未来发展展望

一、公司发展战略

2017年是深圳市的“城市质量提升年”和市国资委的“资源整合年”。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，三是有质量可持续增长目标，四是打造重资产的地产开发平台、轻资产的运营服务平台和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，坚定“聚焦深圳、聚焦地产”发展策略不动摇，以“一平台、两中心、四公司”重大战略举措为抓手，全力推进集团“十三五”战略规划的落地与实施。

“十三五”期间，集团将着力提升地产开发效率，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整合激活和挖掘集团资源的价

值，使集团成为“城市空间价值塑造引领者”。

二、2017 年经营计划

（一）强执行

通过持续不断的执行力建设，把集团打造成一个纪律严明、执行有力、敢打硬仗、能打胜仗的坚强战斗集体。一是上下同欲，步调一致。强化集团的集中统一领导，强化集团战略引领和资源统筹调度的能力，整合资金、人才、技术、管理等各项生产要素，发挥集团的整体优势，形成强大合力。二是顾全大局，密切协作。牢固树立整体“一盘棋”的思想，一切从集团整体利益最大化出发，坚决执行集团的指令，绝不允许打小算盘、讲条件、敷衍应付。三是强化督查，严肃问责。加强督察督办、考核问责和正向激励，着力解决不敢为、不善为、不作为问题，培养想干事、敢干事、快干事的工作作风。

（二）保业绩

集团 2017 年主要经营目标是：营业收入 175.5 亿元，利润总额 22.19 亿元，净利润 11.3 亿元。

1、深挖销售潜力

集团今年计划完成地产合约销售收入 218.3 亿元。针对“中央一二线城市压房价，三四线城市去库存”的政策指向，分类制定销售策略，合理把握销售节奏。

2、加快工程进度

深圳市规划验收、环保验收新政策对项目竣工验收提出了更高的要求，要吃透政策，尽早安排，留足时间裕量，确保各项目按计划如期竣工结转。

3、努力降本增效

一是要强化成本费用管控。二是非地产业务要努力提升收益水平。

（三）拓资源

1、重塑投资体系

对照标杆企业成熟的投资系统，结合实际需求，打造具有深业特色的投资体系。加大投资管控力度，引入投资激励考核机制，激发投资积极性。

2、紧紧抓住片区统筹这个龙头

抓住强区放权的政策机遇，加大与各区领导及主管部门的沟通协调力度，组织精兵强将，加快推动片区统筹项目的落地。

3、加快推进在手项目落地

4、坚定不移抓好长租公寓建设

利用成熟项目的示范效应，继续加大与政府的沟通协调力度，争取更多的存量物业资源，努力完成2017年推出8000套，2018年推出2万套的总体目标。

（四）建平台

一是要以提升地产开发效率为目标，加快推进地产开发

平台建设。

二是要以开业和运营为目标，加快推进运营服务平台建设。

三是要以组建产业基金为目标，加快推进资本金融平台建设。

（五）严管控

一是强化资金管理，提升财务管控效能。

二是抓住关键风险点，防范化解重大经营风险。

（六）激活力

1、激发创新发展活力

以《创新发展工作年度计划(2017年)》为行动总纲，以《创新激励与考核管理办法(试行)》为行为准则，“上下一体，多层并进”，推动集团创新工作向纵深发展。

2、激发人才队伍活力

根据市属国企改革政策，优化集团总部及各业务板块的组织架构。

3、激发品牌文化活力

发挥企业文化的引领作用，加快企业文化落地步伐，增强集团上下的凝聚力和向心力，实现价值观体系从心的一致到行的一致。

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，不断健全和完善董事会、监事会、管理层等法人治理结构。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共四个专业委员会，其中薪酬与考核、审计与风险管理两个委员会的成员全部由外部董事构成。监事会作为内部监督机构，对董事、总经理及其他高级管理人员的行为是否损害公司利益进行监督。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、各司其职、有效制衡，不仅推动了公司法人治理结构的完善，而且有力地促进了公司持续稳定发展，实现了国有资产保值增值。

二、董事会规范运行情况

公司董事会持续加强自身建设，规范运作、科学决策，专门委员会各司其职、发挥作用，全体董事认真负责、勤勉尽职，为公司的稳定健康发展做了大量的工作。

首先，董事会日常运作规范，组织体系和制度体系逐渐完善，各层次的治理不断健全，董事会、董事长、总经理的职责划分和权力范围以及授权决策和相应的报告和责任制度完善有效，从而做到决策过程规范有序科学。其次，董事

会工作切实有效，修订了具有深业特色的章程，确立了公司发展战略，建立了完善的战略管控体系和战略执行团队。董事会切实代表和体现了出资人的利益和意图，保证了国有资产的保值增值。第三，科学决策，透明决策，促进了企业的快速健康发展。充分发挥董事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。董事会的若干重大决策，使企业在市场开拓、管理整合、创新发展、风险管理等方面提高到新台阶。第四，董事会作风民主、董事关系和谐。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，在这种董事会文化氛围下，形成了一种相互扶持、和谐奋进、团结进取、凝结人心的企业文化。

2016年，公司共召开14次董事会会议，其中现场会议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35项议案，听取了3项报告事项，出具了25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。

三、高管考核实施情况

2016年4月，在董事会薪酬与考核委员会的指导下，顺利组织并完成了集团高管人员2015年度的业绩考核工作。集团董事对照《深业集团2015年度高管人员业绩考核评分表》中各项考核指标的完成情况，以及各位高管人员2015年度述职报告，采取书面评分的方式对高管人员业绩完成情

况及能力与素质指标进行了评分。

第六节 年度重要事项

一、公司章程、注册资本变动情况

2016年7月，公司注册资本由人民币355500万元变更为人民币393000万元。

2016年9月，公司股东由深圳市特区建设发展集团有限公司变更为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、企业重大投资行为、重大融资行为、重大或有事项

1、重大投资事项

(1) 新获取项目

2016年8月，公司正式签署深业泰富广场项目用地合同。项目占地面积约4.45万平方米，规划建筑面积536270平方米，项目主定位为以家居产业为主导、商业配套完善的集家居全产业链设计、展示、交易、办公、居住为一体的复合型高端时尚城市综合体。总投资约105.8亿元。2016年，项目完成年度投资148259万元，截止2016年底项目累计完成投资总额约16亿元（含已交地价款13亿元）。

(2) 重大投资行为

深业中城项目。项目占地3.92万平方米，总建筑面积

36.35 万平方米，项目总投资约人民币 122.6 亿元。2016 年，项目完成年度投资 6.14 亿元，完成年度预算投资的 41%，累计完成投资总额约 48.94 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。2016 年，项目完成年度投资 19.56 亿元，完成年度预算投资的 75.06%，累计完成投资总额约 106.39 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。2016 年，项目完成年度投资 4.29 亿元，完成年度预算投资的 77.66%，累计完成投资总额约 36.39 亿元。

车公庙第一更新单元项目。项目占地 7,944 m²，总建筑面积 130,767 m²，计容建筑面积 99,054 m²，产品类型为产业用房与配套商业。2016 年，公司按照土地出让合同约定支付地价款人民币 9.49 亿元，项目总投资约 24.8 亿元，项目完成年度投资 2 亿元，完成年度预算投资的 100%，累计完成投资总额约 12.77 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。2016 年，项目完成年度投资 5.85 亿元，完成年度预算投资的 58.37%，累计完成投资总额约 29.02 亿元。

深业世纪山谷城市更新项目。项目用地面积 10.67 万平

平方米，建设用地面积 6.68 万平方米，计容建筑面积 33.74 万平方米，另允许在地下开发 2.4 万平方米商业用房，分两期建设，产品类型为住宅、商业、办公、商务公寓、酒店等。一期项目建设用地 4.2 万平方米，计容建筑面积 25.64 万平方米，总建筑面积 33.71 万平方米，计划投资 60 亿元。2016 年，项目一期完成年度投资 0.3 亿元，累计完成投资总额约 0.8 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，计容建筑面积 10.89 万平方米，总建筑面积 15.4 万平方米，产品类型为住宅、商业、办公、商务公寓等，计划投资 34.90 亿元。2016 年，项目完成年度投资 2 亿元，累计完成投资总额约 3 亿元。

清水河国际汽车物流产业园项目。项目占地面积约 4 万平方米，规划建筑面积 235299 平方米，项目主导产业规划方向为汽车和电子商务。总投资约人民币 26.41 亿元。2016 年，项目完成年度投资 15075 万元，截止 2016 年底项目累计完成投资总额约 14.99 亿元。

成都锦绣古玩城南地块项目。项目占地面积为 6836 平方米，规划建筑面积 11206 平方米，项目拟打造辐射成都及其周边地区，集中高档工艺品展示、交易于一体的精品商业与写字楼相结合的城市综合体。2016 年，项目完成年度投资 49.6 万元，截止 2016 年底项目累计完成投资总额约 6191 万

元。

沈阳综合楼改造项目。2016年，项目完成年度投资1544.35万元，截止2016年底项目累计完成投资总额约1544.35万元。

2、重大融资行为

报告期内，公司无重大融资行为

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，伟麟公司申请深业支付人民币6,138万元补偿款，后于开庭时增加至人民币6,567万元，并申请支付逾期付款违约金3,110万元，深圳仲裁院已受理该案件，2017年1月9日深圳仲裁院最终决定对该案作出终局裁决，驳回伟麟公司所有的仲裁申请。

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

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、内部控制管理情况

公司法人治理结构完善，组织体系权责清晰，相互制衡，为公司实现目标提供了合理的组织保证；公司制度完善、流程明晰，并通过《责权操作手册》，对关键审批事项和流程进行固化，实现业务流程的无缝对接；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，公司在完善监控环境方面开展了以下工作：

（一）进一步优化组织架构。2016年，公司拟成立产品研发中心，完成了专家委员会组建，印发了专家委员会管理办法。同时，公司拟搭建住宅物业管理平台和商业管理平台，已制订了两平台的组织架构、职位体系，以及市场化的薪酬考核激励机制。

（二）建立创新发展工作机制。2016年，公司成立了创新工作领导小组及工作办公室，加强了对创新工作的领导和统筹协调，下发了创新工作《推时计划》和《创新激励与考核管理办法》，为实施创新发展提供了制度保障。

（三）进一步完善管理制度。2016年，公司根据管理需要，适时制订、修订各项管理制度，制订了《银行结算账户管理办法》、《（房地产业务单元）专业技术评审和咨询委员会管理办法》、《房地产营销业务营改增工作指引》、《统一银行授信及借款管理办法》、《增值税发票管理办法》；

修订了《选聘中介机构管理办法》等管理规定，进一步完善制度的有效性和可操作性。

（四）进一步加强人力资源管理。公司制定了《地产项目跟投机制管理办法》，尝试用企业员工跟投方式强化项目管理；探索专业市场运营期激励模式，试点超额利润分享机制。参与美世薪酬调研，优化总部及各企业薪酬体系。推进总部与所属企业的人才交流与引进，充实了总部人才队伍。

（五）进一步推进企业文化建设。2016年，公司修订《企业文化手册》；推进文化宣导，并组织内训师进行深业文化宣讲，推进企业文化融合。

（六）创新人才培养平台。2016年，公司与厦门大学合作创建创新实践基地，加强人才培养合作；与福田团区委共建福田CBD青年学院，创建人才培养平台。

二、风险评估

公司制定《风险管理手册》，构建了风险管理体系，建立了风险评估及预警机制，持续地对公司面临的系统性风险进行评估；制定了《重大业务风险操作指引》，明确要求重大业务事前须进行风险审核和评估，管理层根据风险评估结果进行决策，并制定相应防范措施。

（一）开展系统性重大风险评估。2016年，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，

系统评估和深入分析存在和潜在的重大风险，并针对公司可能面临的资源保障不足、产业结构单一、资产管理水平不高等风险，提出了具有可操作性的应对措施和策略。

（二）加强重大业务风险事前审核。2016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，共对深业塞纳湾项目剩余未开发土地退还政府等7个项目进行事前风险评估、审核，揭示项目存在风险，为管理层决策提供有效依据。

（三）对重点项目开展专项风险调研。公司对泰州市周山河街区一级土地开发及上林苑地产开发项目进行了专项风险调研，对项目销售单价、建造成本等因素进行敏感性分析，揭示项目面临的风险。

（四）财务风险控制和监测。2016年，公司通过减少外债规模、降低资产负债率等措施有效控制财务风险，并定期通过对偿债能力、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进行评估，及时监测企业财务风险变化。

三、监控活动

2016年，公司在业务监控、财务监控、合规监控等监控活动方面，实施一系列有效的管控措施，以确保公司各类业务活动规范、有序。

（一）业务监控

1、严格按照规定决策重大事项。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。2016年，公司董事会共召开现场会议2次、通讯会议12次，董事会及专业委员会对公司业绩、关联交易、合规事项、薪酬事项和重大业务进行严格把关，确保决策规范、透明、科学。

2、加强重点业务的监督。公司出台招标流程指引和招标监督指南，搭建工程建设项目招标信息平台，实现对总部及所属企业招标信息的及时获取和监测，全年共对所属企业128个一、二级项目进行招标监督。

3、进一步提升战略管控的力度。公司优化业务管理信息平台，着重优化三年滚动计划线上系统，提高对所属企业战略数据管控；开展项目计划与预算动态模拟分析，着重就对外投资、所属企业持有物业运营绩效考核两个方向进行了专题研究，并将成果运用于对所属企业下达的绩效考核责任书中。

4、严格地产项目投资的管理。公司加大对三、四线城市低效项目的处置力度，河源和姜堰项目已和政府签订退地协议。公司对持有经营的沈阳五爱、成都锦绣工场项目开展项目后评价，全面评价项目盈利能力、运营效率和效果，剖析潜在风险，提出对策建议，促进项目后续管理和经营。

5、进一步加强地产运营管控。公司加大对持有物业的管控力度，进一步提高持有物业的使用效率和效益。对地产

开发项目，通过例会、现场巡查等措施进行项目跟踪管理，发现问题召开各级协调会商议、提出应对措施，确保项目规范运作。

6、进一步完善法律事务管理体系。公司进一步强化法律事务管理制度整合及优化，逐步搭建完备的法律事务管理体系。已通过公开招标选聘了咨询机构，形成《法律事务管理体系优化项目咨询报告》，制定了法律事务管理体系优化工作方案。

7、进一步规范中介机构选聘行为。公司第三次修订《选聘中介机构管理办法》，针对原办法中对单笔服务费用低于50万元的中介服务项目的机构选聘未作具体规定等事项，着重从选聘方式和程序上全面规范聘用中介服务机构行为，强化了廉洁风险的防控。

（二）财务监控

1、强化全面预算管理。2016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和预算外开支，关注关键经营业绩指标预算完成情况，确保年度各项预算指标的完成。

2、加强税收筹划管理。2016年，国家“营改增”政策正式实施，公司下发了《营改增操作指引》等一系列制度文件。同时，对涉税项目进行系统性梳理和税务筹划，对每个

项目适用不同征税方式进行测算，最终确定了对公司有利的适用政策，使营改增工作顺利推进。

3、加强资金的统筹管理。公司与 13 家战略合作银行签订了“总对总”统一授信合作协议，强化了资金统一管理；同时，总部对下属企业加强资金管控，主要监管借款规模、融资成本、提款进度、借款期限、融资种类等方面。公司加强银行账户开户管理，进一步提升银行账户统筹管理能力。

（三）合规监控

公司制定执行《年报编制工作指引》、《关联交易管理办法》等一系列规章制度，聘请外部中介机构对合规业务、财务报告进行审核和把关，确保公司的信息披露、关联交易等运作符合法律、规则。

1、加强信息披露。公司发布公告 49 份，包括全年及中期业绩公告、拟收购深业东岭项目、更换核数师、处理金穗项目关于香珠花园的后续事项、月度销售进展公告等事项，并及时在网站公布合规信息，确保所有业务均合规运作。

2、监察关联交易申报。公司执行关联交易申报指引，指定专门部门每月监察关联交易最新进展情况，发现问题及时进行整改，降低公司漏报关联交易之风险。

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，促使公司各项业务运作流畅、高效；每月定期更新公司业务数据，

开展多层次市场推介，保持公司业务透明度。

（一）进一步完善了信息化管理体系。公司完成综合管理信息平台升级上线并投入使用，完成华东、泰富公司的成本系统、计划系统建设；优化销售系统，搭建了地产微信营销平台。

（二）致力开展外界沟通工作。2016年，公司举办了年度和半年度业绩发布会，组织了两次投资者反向路演，并在中国香港、深圳、上海、中国台湾、日本、新加坡等地举办了多次非交易路演，获得花旗银行、野村证券、华泰证券和中泰证券首次覆盖研究，给予买入评级，大幅提升市场认知度和影响力。

五、监察

公司通过构建监察及问责体制，定期不定期开展专项审计、审计意见整改检查，对内部监控系统进行及时、全面检讨与监察，及时采取纠正行动，确保公司保持有效的内部监控。

2016年主要开展以下监察工作：

（一）开展资源性资产租赁专项审计。对涵盖总部在内的19家公司从2015年1月至2016年5月的资源性资产租赁管理工作实施全面专项审计，重点关注资源性资产存量及经营效益、租赁管理工作和公开招租工作等方面，出具了10份专项审计报告，并归纳形成《深业集团资源性资产租赁专

项审计报告》，进一步加强了总部及所属企业资源性资产租赁，规范了租赁管理工作。

（二）完成大宗物资采购专项审计整改审查。2016年，针对上年大宗物资采购专项审计发现的问题，公司组织对所属企业的整改落实情况进行审查，强化审计整改监督的闭环管理。审查结果显示，各所属企业对审计意见整改情况良好。

（三）开展任期经济责任审计。经过招标聘请了中联会计师事务所，完成了泰然、置地两家公司的任期经济责任审计，出具了2份任期经济责任审计报告，揭示9项经营管理问题，提出9条改进建议，从而对企业领导人任期内经营成果做出客观公正的评价。

（四）开展内部控制年度审计。2016年，公司针对中联会计师事务所对公司年度内部控制审计中检查出的存在大量壳公司、资金管理存在资金沉淀现象等35条一般性内部控制缺陷进行了逐项整改，年内内控缺陷已全部整改完毕，据此，中联会计师事务所出具了无保留意见的内部控制审计报告。同时，公司积极推动内部控制自评工作，检验和评价内部控制的有效性，不断提高内部控制水平。

第八节 企业文化和社会责任

一、发挥文化导向正能量，凝聚企业发展合力

（一）推进文化建设。一方面，结合集团“十三五”要点，根据市场的变化和战略的改变调整企业愿景为“城市空间价值塑造引领者”，以新的目标来引导深业向新的成功迈进；另一方面，修订《企业文化手册》，促进企业文化融入经营管理，深植员工。

（二）组建内训师队伍。在系统内广泛选拔从事工程管理、营销策划、商业管理等工作的跨年龄段员工，组建了一支充满朝气与活力的13人组内训师巡讲团，通过文化巡讲，使每名员工进一步对企业产生认同感、归属感，达到“以文化人”的目的，产生更强大的凝聚力为集团发展服务。

（三）开展基层巡讲。2016年，深业集团企业文化巡讲团结合自身成长经历、工作感悟及所在企业优秀文化案例，走进9家二级企业，与2000余名基层员工“面对面”分享交流，在企业内引起了极大的反响，进一步增进了基层企业和广大员工对集团企业文化核心理念的认知、理解与认同。

（四）凝聚群团力量。2016年，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，组队参加深圳市第三届企业运动会、大鹏马拉松、福田摄影赛等团体活动；总部层面，组织太极、瑜伽、健身操、球类等兴趣小组活动。2016年，经集团党委和工委会大力推荐，所属深圳市科之谷投资有限公司荣获深圳市“五一劳动奖状”，吕华董事长获

深圳市“职工之友”荣誉称号。

二、承担社会责任，推进扶贫、援疆等各项工作

（一）定点扶贫工作稳步推进。公司三年扶贫规划明确2016年至2018年定点帮扶河源市龙川县田心镇松林村，计划实施14项帮扶项目，预计总投入605.8万元。2016年，我们顺利建成2.168公里的村道，完成60盏太阳能路灯的安装，并通过转移劳动力就业、生活慰问帮扶、向贫困户发放鸡苗养殖等方式，帮助全村30%的贫困人口实现了脱贫。

（二）内部帮扶实效明显。公司已建立起内部帮扶的长效机制，2016年，共慰问和探望系统内困难员工34名，派发慰问金和慰问品8万余元，帮扶罹患恶性肿瘤等重疾职工12名，支出慰问经费21万元。

（三）援疆工作成效显著。公司承担的深圳援疆前指基地、喀什深业丽笙酒店和喀什深圳城3个援疆项目的建设任务全面完成，累计投入资金近13亿元，解决3000余劳动力就业。喀什深业丽笙酒店累计接待了53个国家的客人，包括9个国家的大使，其中2016年接待了丹麦、印度、澳大利亚驻华大使。

（四）志愿服务高质高效。目前，公司共建立党员志愿者服务组织22个，登记在册党员志愿者1341人，占党员总数的79%。2016年，精心筹划打造了“党员进社区，深业在行动”党员志愿者服务平台，把党员志愿者和义工服务结合

在一起，深入一线社区，通过鲜活接地气的形式，切实为群众服务，弘扬党员形象，累计发起志愿服务活动项目 40 个，参加人员 1500 余人，实现了志愿服务系统化、体系化、常规化、信息化。

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）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（见附件）

深业集团有限公司
合并资产负债表
2016年12月31日
(金额单位：人民币元)

	附注六	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
资产			
流动资产			
货币资金	1	16,427,215,206.61	14,192,772,146.44
以公允价值计量且其变动计入当期			
损益的金融资产	2	4,103,500.87	3,103,716.73
应收票据	3	26,006,505.16	2,141,870.50
应收账款	4	341,151,938.46	509,503,611.43
应收股利		173,584,401.24	22,949,082.42
预付款项	5	257,580,864.48	232,358,531.05
应收利息		9,568,445.83	6,624,391.33
其他应收款	6	1,250,209,419.41	2,695,582,508.70
存货	7	37,078,553,910.46	37,770,205,412.96
其他流动资产	8	761,489,820.53	304,604,367.89
流动资产合计		<u>56,329,464,013.05</u>	<u>55,739,845,639.45</u>

非流动资产

可供出售金融资产	9	9,304,257,027.91	9,454,911,845.70
长期应收款	10	3,746,194,723.83	1,518,818,383.91
长期股权投资	11	5,657,108,662.04	5,196,256,069.83
投资性房地产	12	9,747,622,889.70	8,840,785,918.47
固定资产	13	2,519,622,622.87	2,846,974,345.67
在建工程	14	600,500,007.20	491,583,327.06
无形资产	15	8,111,709,546.94	8,154,372,949.62
商誉	16	290,752,900.23	272,814,233.86
长期待摊费用	17	41,400,775.16	45,057,815.62
递延所得税资产	18	1,949,824,013.55	1,220,776,646.16
其他非流动资产	19	53,011,627.28	58,941,060.28
非流动资产合计		<u>42,022,004,796.71</u>	<u>38,101,292,596.18</u>
资产总计		<u>98,351,468,809.76</u>	<u>93,841,138,235.63</u>

附注六

2016年

2015年

负债和所有者权益

流动负债

短期借款	21	1,014,671,285.11	1,903,434,825.27
------	----	------------------	------------------

应付票据		9,094,000.00	-
应付账款	22	1,507,400,036.84	1,594,905,134.44
预收款项	23	11,584,330,730.36	8,151,313,899.01
应付职工薪酬	24	585,038,408.08	572,807,344.02
应交税费	25	8,395,589,423.11	5,889,846,770.33
应付股利		421,051,948.21	-
应付利息	26	235,752,955.74	227,300,840.17
其他应付款	27	6,570,109,083.15	5,263,727,753.92
一年内到期的非流动负债	28	<u>6,738,169,787.46</u>	<u>5,634,278,457.82</u>
流动负债合计		<u>37,061,207,658.06</u>	<u>29,237,615,024.98</u>
非流动负债			
长期借款	29	19,800,097,605.39	25,866,816,948.32
应付债券	30	6,583,667,585.64	6,579,715,768.98
预计负债	31	551,718,851.28	9,305,881.28
递延收益	32	52,234,411.75	54,606,113.74
递延所得税负债	18	2,881,037,726.76	2,696,190,346.62
长期应付职工薪酬	24	8,815,023.58	9,379,892.21
其他非流动负债	33	<u>155,833,333.33</u>	<u>166,833,333.33</u>
非流动负债合计		<u>30,033,404,537.73</u>	<u>35,382,848,284.48</u>

负债合计		67,094,612,195.79	64,620,463,309.46
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
所有者权益			
实收资本	34	3,930,000,000.00	3,555,000,000.00
资本公积	35	3,481,742,411.49	3,461,468,491.15
其他综合收益	36	4,578,405,737.07	5,313,410,000.56
盈余公积	37	1,823,462,491.69	1,651,360,500.22
未分配利润	38	5,771,997,674.39	4,519,739,308.57
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
归属于母公司所有者权益合计		19,585,608,314.64	18,500,978,300.50
少数股东权益		11,671,248,299.33	10,719,696,625.67
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
所有者权益合计		31,256,856,613.97	29,220,674,926.17
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
负债和所有者权益总计		98,351,468,809.76	93,841,138,235.63
		<u>-----</u>	<u>-----</u>

深业集团有限公司
合并利润表
2016 年度
(金额单位：人民币元)

	附注六	<u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
营业收入	39	21,826,707,624.18	17,741,427,259.18
减：营业成本		11,841,462,348.74	10,253,104,562.47
税金及附加	40	3,573,573,206.52	2,622,918,128.60
销售费用		405,822,141.93	461,921,555.44
管理费用		1,127,047,194.78	1,067,986,934.88
财务费用	41	1,215,606,604.82	1,111,999,796.67
资产减值损失	42	816,240,632.98	306,827,558.72
加：公允价值变动收益 / (损失)	43	742,434.53	(389,928.07)
投资收益	44	1,740,723,535.37	469,242,672.86
(其中：对联营企业和合营企业的 投资收益)		<u>869,815,417.93</u>	<u>342,051,756.20</u>
营业利润		4,588,421,464.31	2,385,521,467.19
加：营业外收入	45	87,947,875.51	550,047,360.94
(其中：非流动资产处置利得)		16,212,236.98	96,714,481.19

减：营业外支出	46	643,768,233.22	24,441,018.59
(其中：非流动资产处置损失)		29,992,809.39	2,132,541.40
利润总额		4,032,601,106.60	2,911,127,809.54
减：所得税费用	48	1,512,879,999.39	1,264,841,917.02
净利润		2,519,721,107.21	1,646,285,892.52
归属于母公司所有者的净利润		1,590,177,360.09	833,681,341.78
少数股东损益		929,543,747.12	812,604,550.74
其他综合收益的税后净额	49	(1,073,682,514.60)	(526,871,125.19)
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额		(735,004,263.49)	(317,448,056.36)
其中：以后将重分类进损益的其他综合 收益			
1. 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		(130,797,142.34)	1,149,555.76
2. 可供出售金融资产公允价值 变动损益		(117,063,956.80)	(263,195,984.36)
3. 外币财务报表折算差额		(487,143,164.35)	(55,401,627.76)

归属于少数股东的其他综合收益的		
税后净额	<u>(338,678,251.11)</u>	<u>(209,423,068.83)</u>
综合收益总额	<u>1,446,038,592.61</u>	<u>1,119,414,767.33</u>
归属于母公司所有者的综合收益总额	855,173,096.60	516,233,285.42
归属于少数股东的综合收益总额	590,865,496.01	603,181,481.91