

深业集团有限公司
公司债券 2015 年年度报告

2016 年 4 月

重要提示

公司董事、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

释义	5
第一节重大风险提示	6
第二节公司及相关中介机构简介	7
一、深业集团有限公司简介.....	7
(一) 公司基本信息.....	7
(二) 控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员情况.....	7
二、债券受托管理人.....	8
三、会计师事务所.....	8
四、资信评级机构.....	8
第三节企业债券事项	9
一、债券基本情况.....	9
二、募集资金使用情况.....	9
三、跟踪评级情况.....	9
四、债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	10
五、债券持有人会议.....	11
六、债券受托管理人职责履行情况.....	11
第四节财务和资产情况	12
一、主要会计数据.....	12
二、财务指标.....	12
三、受限资产情况.....	13
四、对外担保情况.....	14
五、银行授信情况.....	14
第五节业务和公司治理情况	15
一、主营业务及所属行业.....	15
二、公司所属行业发展状况.....	15
三、公司在行业中的地位和竞争优势.....	21
四、公司主要经营情况.....	26
(一) 主营业务经营情况.....	26
(二) 期间费用的分析.....	26
(三) 现金流量的分析.....	26
五、公司未来发展规划.....	27
六、公司独立性及自主经营能力的说明.....	28
七、非经营性往来占款及违规担保情况的说明.....	29
八、公司治理及内部控制情况.....	29
第六节重大事项	31
一、重大诉讼、仲裁及行政处罚情况.....	31

二、破产重组情况.....	31
三、债券暂停上市情况.....	31
四、司法立案情况.....	31
五、《管理办法》第四十五条列示的重大事项发生情况.....	31
第七节财务报告	32
第八节备查文件	33

释义

一、普通词语		
公司、公司、深业集团、集团	指	深业集团有限公司
董事会	指	深业集团有限公司董事会
监事会	指	深业集团有限公司监事会
公司股东、深圳市国资委、市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券条例》	指	《企业债券管理条例》
《公司章程》	指	《深业集团有限公司章程》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、簿记管理人	指	国信证券股份有限公司
受托管理人		兴业银行股份有限公司深圳分行
公司律师、律师	指	北京市通商律师事务所
评级机构、联合资信	指	联合资信评估有限公司
审计机构、会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
元	指	如无特别说明，为人民币元
工作日	指	证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）

第一节 重大风险提示

一、市场利率受国民经济总体运行情况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本公司债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

二、根据联合资信评估有限公司 2014 年 5 月 16 日出具的评级报告，本期债券信用等级为 AAA，公司主体长期信用等级为 AAA。根据联合资信评估有限公司 2015 年 6 月 29 日出具的跟踪评级报告，公司主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。评级机构对公司和本次债券的评级是一个动态评估过程，如果发生任何影响公司主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级机构调低公司主体长期信用级别或债券信用级别，债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本公司债券的投资者造成损失。

三、截至 2015 年末，公司存货 3,777,020.54 万元，占流动资产的比例达 67.76%，存货占比较高，资产流动性较弱。虽然目前公司具有较强的筹资能力和流动性资产管理能力，但如果未来公司的流动负债大幅增长，仍会面临一定的资产流动性风险。

第二节 公司及相关中介机构简介

一、深业集团有限公司简介

(一) 公司基本信息

中文名称:	深业集团有限公司
英文名称:	Shum Yip Group Limited Co.,Ltd.
法定代表人:	吕华
注册资本:	35.55 亿元
成立日期:	1997 年 06 月 20 日
注册地址:	深圳市福田区车公庙泰然八路 31 号深业泰然大厦 F 座
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
邮政编码:	518010
公司网址:	http://www.shumyip.com.hk/
信息披露事务负责人	毛华
联系电话:	0755-82110364
传真:	0755-82083118
邮箱:	maoh@shumyip.com.hk
年度报告登载网址:	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	深圳市福田区车公庙泰然八路 31 号深业泰然大厦 F 座
所属行业:	工业-资本货物-综合类III-综合类行业
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

(二) 报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况

1、控股股东及实际控制人

公司由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责,由深圳市特区建设发展集团有限公司作为股东持有公司 100%的股权。深圳市人民政府为公司的实际控制人,报告期内实际控制人未发生变化。

2、董事、监事、高级管理人员

报告期内,公司董事为吕华、高圣元、牟勇、黄一格、靳海涛、郭原、叶青、陈治民和戴亦一;监事为伍先锋、许文运、杨承军、王宁和戴敬明;高级管理人员为高圣元、黄一格、刘崇、梁开平、王敏远和董方。报告期内公司董事监事及

高级管理人员未出现变动。

根据工商登记信息，2016年2月25日，公司董事、监事及高级管理人员进行了变更，变更后公司董事为吕华、黄伟、牟勇、黄一格、叶青、郭原、陈治民、戴亦一和靳海涛；公司监事为伍先锋、许文运、杨承军、王宁、戴敬明；高级管理人员为黄伟、王敏远、黄一格、梁开平、董方、刘崇。

二、债券受托管理人

名称：兴业银行股份有限公司深圳分行

负责人：郭明

经办人：张雅冬

办公地址：广东省深圳市深南大道4013号兴业银行大厦

电话：0755-83260232

传真：0755-83272756

三、会计师事务所

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：吴港平

住所：北京市东城区东长安大街1号东方广场安永大楼17层

电话：010-58153000

传真：010-58158298

四、资信评级机构

名称：联合资信评估有限公司

法定代表人：王少波

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

第三节 企业债券事项

一、债券基本情况

公司根据自身资金需求与发展规划,于2014年发行了2014年深业集团有限公司公司债券,发行规模24亿元。

债券全称	2014年深业集团有限公司公司债券
债券简称	银行间交易市场:14深业债; 上海证券交易所:14深业债
债券期限	7年,存续期为2014年5月21日-2021年5月20日(若提前回售存续期为2014年5月21日-2019年5月20日)
债券利率	票面年利率为6.20%,本期债券在存续期内前5年的票面年利率为6.20%,在债券存续期内前5年固定不变,在本期债券存续期的第5个计息年度末,公司可选择上调票面利率0至300个基点(含本数),债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点,在债券存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利
发行规模	人民币24亿元
债券余额	人民币24亿元
还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
担保情况	本期债券无担保。
信用级别	根据联合资信评估有限公司2014年5月16日出具的评级报告,本期债券信用等级为AAA,公司主体长期信用等级为AAA。根据联合资信评估有限公司2015年6月29日出具的跟踪评级报告,公司主体信用等级为AAA级,本期债券信用等级为AAA级。
债券上市地点及代码	银行间交易市场:1480306;上海证券交易所:124761

二、募集资金使用情况

截至本报告出具日,公司募集资金的使用均按照规定的相关程序并与债券募集说明书所承诺的用途一致,在报告期内各债券的募集资金专项账户运作良好,不存在不符合监管要求的情况。

三、跟踪评级情况

根据联合资信评估有限公司2014年5月16日出具的评级报告,本期债券信用等级为AAA,公司主体长期信用等级为AAA。根据联合资信评估有限公司2015年6月29日出具的跟踪评级报告,公司主体信用等级为AAA级,本期债

券信用等级为 AAA 级。

四、债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制

公司所发 2014 年深业集团有限公司公司债券采取的是纯信用发行方式，不存在增信机制。

（二）偿债计划

本期债券发行总额 24 亿元，7 年期固定利率债券，同时附加公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司偿还本期债券的资金主要来源于公司未来的经营性现金收入以及募集资金投资项目的收益。为充分有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券本息的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、设立偿债资金专户、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。同时，公司聘请兴业银行股份有限公司深圳分行作为本期债券的受托管理人并共同制定了《债券持有人会议规则》来保障债券投资人的合法权益。在本期债券存续期限内，受托管理人将代表债券持有人，监督或提醒公司依据募集说明书、《债券持有人会议规则》等及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

公司安排专门人员负责管理本期债券还本付息工作，自本期债券起息日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（三）偿债保障措施

公司主导产业竞争力突出，财务状况良好，盈利能力较强且公司信誉度高，银企关系融洽，具有较强的偿债能力。在本期债券存续期内，公司将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付：

1、公司良好的财务状况和较强的盈利能力是债券偿付的根本保证。公司资

产规模较大，盈利能力较强，经营状况良好，其较强的经营实力是本期债券按时偿付的基础。

2、高流动性的上市公司股权为本期债券偿付提供有力保障。公司通过旗下子公司间接控股或参股多家上市公司，其持有的上市公司股权流动性较高，作为公司的可变现资产，为本期债券的偿付提供了强有力的保障

3、公司募投项目整体预期稳定的现金流入为债券偿付提供直接保障。本期债券募集资金总额为24亿元，其中20.6亿元用于宝安区沙河都会墙板厂工业区升级改造项目、深业进智现代物流分拨中心（清水河片区）更新单元二期、赛格日立工业区升级改造项目、清水河国际汽车物流产业园一期、清水河国际汽车物流产业园二期，共5个固定资产投资项目；3.4亿元用于补充营运资金。本期债券募集资金投资项目均为深圳市整体规划下的城市更新项目，位于深圳市中心地带，项目建成后将以出售或者出租的方式获得稳定的投资收益。

4、较强的融资能力为债券偿付提供了进一步保证公司与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，拥有较大额度的银行授信额度，同时，优良的历史信用记录及雄厚的公司实力为公司开设了一条畅通的间接融资渠道，即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决，从而为本期债券偿付提供了进一步保证。

5、专项偿债资金账户的设立和监管为债券偿付提供了专项保障公司设立了专项偿债资金账户，安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，并与兴业银行股份有限公司深圳分行签订了《偿债资金专户监管协议》。公司将于本期债券付息日和兑付日前定期提取足额的偿债资金存入偿债专户，专门用于本期债券的本息偿付，以进一步保障债券偿付。

五、债券持有人会议

根据《债券持有人会议规则》中债券持有人会议召开的条件，在报告期内，两债券均未发生触及债券持有人会议召开的条件，故债券持有人会议未召开。

六、债券受托管理人职责履行情况

深业集团有限公司公司债券的受托管理人为兴业银行股份有限公司深圳分行。兴业银行已按照相关《债券受托管理协议》的约定履行相应职责，兴业银行勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不存在损害债券持有人利益的行为

第四节 财务和资产情况

一、主要会计数据

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	9,384,113.82	9,227,672.47
归属于母公司股东的净资产	1,850,097.83	1,848,885.65
营业收入	1,774,142.73	1,492,355.05
归属于母公司股东的净利润	83,368.13	154,605.20
息税折旧摊销前利（EBITDA）	556,593.18	623,904.84
经营活动产生的现金流量净额	398,174.02	-245,070.65
投资活动产生的现金流量净额	202,092.56	18,356.56
筹资活动产生的现金流量净额	-452,652.36	276,020.77
期末现金及现金等价物余额	1,081,176.08	910,024.19

二、财务指标

单位：万元、%

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
流动比率（倍）	1.91	1.62
速动比率（倍）	0.61	0.46
资产负债率	68.86%	71.34%
EBITDA 全部债务比	8.61%	9.48%
利息保障倍数（倍）	3.44	2.15
现金利息保障倍数（倍）	2.86	0.60
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.76	3.57
贷款偿还率	100%	100%
利息偿付率	100%	100%

上述指标计算公式：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债总额/资产总额；

息税折旧摊销前利润（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧

+摊销；

EBITDA 全部债务比= (EBITDA/全部债务)；

利息保障倍数=息税前利润/ (计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/ (计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

三、受限资产情况

项目	2015年	2014年	备注
货币资金	3,683,188,832.49	1,278,548,538.18	注1
存货	1,120,697,840.60	2,130,687,934.46	注2
投资性房地产	2,547,496,553.84	5,609,879,851.78	注2
固定资产	610,274,962.17	912,580,167.67	注2
无形资产	6,897,561,383.57	6,993,838,917.18	注3
合计	14,859,219,572.67	16,925,535,409.27	

注1：截至到2015年12月31日，集团有账面价值为人民币3,683,188,832.49元的货币资金所有权受限。这些资金主要是：沙河集团2015年按揭贷款保证金人民币59,712,792.97元，以及深圳控股的多处物业竣工前于指定银行存放预售房款总计货币资金人民币3,083,476,039.52元，作为相关在建物业的担保存款，该存款仅可于获得国有土地资源管理局批准时用于购买建材及支付相关在建物业的建筑费用，该担保存款只会于相关已预售物业竣工或获取房地产所有产权证后得以解除(以较早者为准)。

截止到2015年12月31日，泰然本部和武汉泰然2014年所有被查封账户均已解封。武汉泰然账户招行东湖支行和中信武昌支行根据国家要求存入有定期存款合计人民币5.4亿元，账户因而得以解封。

注2：于2015年12月31日，本集团以账面价值为人民币1,120,697,840.60,元的存货为抵押取得贷款人民币716,815,824.67元；以账面价值为人民币

2,547,496,553.84元的投资性房地产，以及人民币610,274,963元的固定资产为抵押，取得借款人民币2,232,976,842.79元。作为抵押的投资性房地产于2015年折旧额为人民币29,530,575.60元；作为抵押的固定资产于2015年折旧额为人民币12,385,121.76元。

注3：于2015年12月31日，本集团以账面价值为人民币5,287,957,057.28元的广河高速公路收费经营权的80%权益(计人民币4,230,365,645.83元)作为质押，取得长期借款人民币3,585,964,830元，广河高速公路收费经营权于2015年的摊销金额为人民币44,230,726.09元；本集团以账面价值为人民币2,667,195,737.74元的荆东高速公路收费经营权为抵押，取得长期借款人民币1,927,000,000元，荆东高速公路收费经营权于2015年的摊销额为人民币52,046,807.53元。

四、对外担保情况

单位：元

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
对外提供担保	8,539,581.62	766,299.66	-	9,305,881.28	注1

注1：1995年12月28日，农科集团子公司深圳市天翔达牧工贸有限公司(“天翔达牧工贸”)为独立第三方深圳市日泰投资股份有限公司(“日泰投资”)在中国农业银行深圳市分行华侨城支行390万元港币借款提供担保(借款期限1995年12月29日至1996年11月28日)。因日泰投资到期未偿还贷款本息，1997年10月30日，中国农业银行深圳市分行华侨城支行向深圳市中级人民法院起诉，请求法院判令日泰投资立即归还借款本金港币390万元及相应利息，天翔达牧工贸负连带清偿责任。1997年12月经深圳市中级人民法院“(1997)深中法经一初字第682号”《民事调解书》调解，日泰投资应在1998年3月1日前还清所欠中国农业银行深圳市分行华侨城支行借款本金港币390万元及相应利息，天翔达牧工承担连带清偿责任。

五、银行授信情况

截至2015年12月31日，本公司共获得各银行授信额度共计人民币4,950,856万元。报告期内，本公司均已按时还本付息，不存在任何违约事项，本公司不存在逾期未偿还债项。

第五节 业务和公司治理情况

一、主营业务及所属行业

公司是深圳市国资委的下属企业，主要经营城市更新、物流运输、高速公路等基础设施建设和运营、物业管理、房地产以及农业技术等业务。经过多年的发展，公司目前已形成城市更新、物流运输、高速公路和房地产四大业务板块。

二、公司所属行业发展状况

（一）城市更新

1、行业现状

城市更新是伴随城市发展的长期课题，关系城市发展的后劲，关系城市的持久生命力和竞争力。深圳虽然是一个新兴城市，但是由于社会经济高速发展，人口急剧膨胀，而面积狭小，土地资源短缺，社会经济发展与城市发展的矛盾日益突出，因此城市更新问题已经成为加快发展必须面对的重要问题。

推行“城市更新”，使深圳的城市发展思路和模式与过去相比有了飞跃性的变化，对于深圳未来发展意义重大。通过对用地效益低下的城市区域和产业空间有计划地进行整合改造、挖掘潜力，可以促进老城区活力重振与新城结构优化，促进深圳市产业布局优化和产业结构调整，促进社会结构优化调整。另一方面，由于城市发展速度较快，不少配套的城市基础建设没有跟上，从而导致一些地方的群众生活受到一定影响。通过城市更新改造，进一步完善市政配套设施建设，可以实现城市功能的提升与转变，改善人居环境、提高生活质量。为规范深圳市城市更新活动，进一步完善城市功能，优化产业结构，改善人居环境，推进土地、能源、资源的节约集约利用，促进经济和社会可持续发展，深圳市人民政府于2009年12月1日起正式实施《深圳市城市更新办法》（以下简称“《办法》”）。《办法》成为国内首部系统规范城市更新工作的政府规章和深圳市城市更新政策体系的核心。《办法》指出深圳市的城市更新活动是由符合规定的主体对特定城市建成区（包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等）内具有以下情形之一的区域，根据城市规划和《办法》规定程序进行综合整治、功能改变或者拆除重建的活动：

①城市的基础设施、公共服务设施亟需完善；

②环境恶劣或者存在重大安全隐患；

③现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求，影响城市规划实施；

④依法或者经深圳市政府批准应当进行城市更新的其他情形。为有效实施《办法》，规范城市更新活动，建立规范、有序的城市更新长效机制，深圳市人民政府于2012年1月21日印发《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号，以下简称《实施细则》）。根据《办法》和《实施细则》规定，深圳市城市更新分为综合整治类、功能改变类和拆除重建类共三大类。其中，综合整治类更新项目主要包括改善消防设施、改善基础设施和公共服务设施、改善沿街立面、环境整治和既有建筑节能改造等内容，但不改变建筑主体结构和使用功能；功能改变类更新项目为改变部分或者全部建筑物使用功能，但不改变土地使用权的权利主体和使用期限，保留建筑物的原主体结构的项目；拆除重建类项目指特定城市建成区通过综合整治、功能改变等方式难以有效改善或者消除的，通过拆除重建方式实施的城市更新。

《办法》和《实施细则》的出台，是深圳一项新的改革创新重大突破，充分发挥特区在改革创新上先行先试的优势，在观念变革、机制创新和方法改革等方面均进行了大胆的尝试，突破了不少条条框框的束缚。如鼓励权利人自行改造、自行改造可协议出让土地等新规定，就突破了原来必须由发展商实施更新改造、更新改造土地必须“招拍挂”出让的政策限制，困扰深圳市推进更新改造进展的重大障碍由此迎刃而解。

为有效落实城市更新的突破性改革政策，深圳市规划和国土资源委员会会于2010年8月发布了《深圳市城市更新专项规划（2010-2015）》（以下简称“《专项规划》”）。《专项规划》明确提出，深圳市更新片区规模为241.8平方公里，其中包括“三旧”（城中村（旧屋村）、旧工业区、旧城区及其他）更新对象180.6平方公里。规划期内更新规模约为69平方公里，其中，拆除重建规模为23平方公里。在拆除重建规模中应提供6.9平方公里的居住用地；4.6平方公里的工业用地；5.7平方公里的商业服务业用地；以及5.8平方公里的市政公用设施、道路广场、

绿地等其他用地。2013-2015年的更新规模力争达到规划期内更新规模的50%。2010-2013年，深圳市规划和国土资源委员会制定共十三批《深圳市城市更新单元计划》，计划在罗湖区、福田区、南山区、宝安区等深圳市各地区开展共200余个城市更新单元及片区建设项目。

现阶段，城市更新行业属于深圳市大力支持发展的行业，对进一步完善城市功能，优化产业结构，改善人居环境，推进土地、能源、资源的节约集约利用，促进经济和社会可持续发展都有极大的促进作用。然而，随着在我国国民经济的发展和城市功能的不断完善，国家和地方产业政策不同程度的调整可能会对城市更新行业的经营环境造成不利影响，从而对处于该行业中的企业的业绩带来负面影响。除了公司外，目前在深圳从事城市更新业务的企业主要有华润（集团）有限公司、招商局地产控股股份有限公司、京基集团有限公司、佳兆业集团（深圳）有限公司、深圳市恒明置业发展有限公司、中粮地产（集团）股份有限公司等公司，市场参与主体较为分散，但大型项目的实施主体较为集中。

2、行业前景

存量土地二次开发和城市更新，对于深圳城市建设和社会经济发展有着举足轻重的推动作用。深圳市面积1,991.64平方公里，常住人口已逾1,000万人，流动人口数量庞大，深圳市建设用地占土地资源总量比例已高达47%，而未来10年深圳仅能提供约59平方公里的新增建设用地，极度有限的土地供应致使城市土地供需矛盾日趋突出，原有的粗放型开发模式早已不能满足深圳发展之需。城市要发展，必须推动建设由依赖增量土地向存量土地二次开发转变。2009年12月1日，《办法》出台，为盘活土地、增加市场供应提供了一个高效可行的之路。因此，在未来5至10年的时间，城市更新都将是深圳市扩大住房供应、提高城市基础设施建设质量、实现城市功能的提升与转变和改善市民生活质量的重要途径。

（二）物流运输

1、行业现状

随着社会化大生产进程的产生、发展和科学技术的进步、贸易范围的扩大，物流行业逐渐从“包装、运输、装卸、仓储”的传统物流逐渐向现代物流发展。现代物流指的是将信息、运输、仓储、库存、装卸搬运以及包装等物流活动综合起

来的一种新型的集成式管理，其任务是尽可能降低物流的总成本，为顾客提供最好的服务，主要包括运输、储存、加工、包装、装卸、配送和信息处理等活动。具体地说，就是使物流向两头延伸并加入新的内涵，使社会物流与企业物流有机结合在一起，从采购物流开始，经过生产物流，再进入销售物流，与此同时，要经过包装、运输、仓储、装卸、加工配送到达用户（消费者）手中。

在欧美发达国家，现代物流已经成为国民经济发展的重要支柱产业。然而，我国的物流业受到传统体制影响，基础设施不完善，管理技术及水平、服务质量等方面发展不均，加上物流教育起步较晚、企业对物流认知不够等因素的限制，发展水平相对滞后，物流总体水平不高，产业总体规模不大。我国加入WTO后，在与国际市场的交流与竞争中，为了提高竞争力、降低运营成本，生产和销售等企业不断吸收经验，对物流业的重视程度也越来越高，物流外包的需求也越来越大。

现代物流行业作为我国现代产业结构调整 and 升级的重要支柱性产业，受到了国家的高度重视和政策扶持。自2009年3月国务院发布《国务院关于印发物流业调整和振兴规划的通知》以来，国家先后发布了多项物流行业鼓励政策，并强调了现代物流业在国民经济发展过程中的重要地位，明确了现代物流业的发展方向，细化了促进物流业发展的具体措施，为我国物流企业提供了更为宽松的政策环境和新的发展机遇。但是，同时，由于国家逐步放宽了外资进入现代物流行业的门槛，我国现代物流市场逐渐开放，国际物流公司纷纷进入中国市场，其雄厚的资金实力和丰富的行业经验，为我国本土的物流企业带来了严峻的考验。

在国家政策扶持和来自国际物流公司竞争压力的双重作用下，目前我国物流行业的竞争呈现“三足鼎立”的格局：一是由传统国有企业转型的物流企业，如中海集团物流有限公司、中邮物流有限责任公司、中国外运长航集团有限公司、中国物资储运总公司等，大部分通过重资产投入占据市场主导地位；二是新兴民营物流企业，如锦程国际物流集团、深圳市怡亚通供应链股份有限公司、深圳市飞马国际供应链股份有限公司、新宁现代物流股份有限公司等，市场份额上升较快；三是外资物流企业，如丹沙中福货运代理有限公司、全球国际货运代理有限公司、瑞士泛亚班拿集团等，国际国内网络和经营规模较大，占有较高的市场份额。

2、行业前景

随着物流产业在全球范围内迅速发展及我国加入WTO后对物流业的不断重视，中国的物流业发展迅速，物流需求增加显著，运行效率逐步提高，物流业增加值快速增长，总体运行形势良好。物流产业受到国家政策导向支持。2009年发布的《国务院关于印发物流业调整和振兴规划的通知》（国发〔2009〕8号）对我国物流区域布局进行规划，形成九大物流区域和十大物流通道，同时明确加大政策支持力度，抓紧解决影响当前物流业发展的土地、税收、收费、融资和交通管理等方面的问题。随着国家政策扶植力度的加大及对物流需求的增长，物流行业将迎来很好的发展前景。

此外，根据中华人民共和国交通运输部发布的《交通运输“十二五”发展规划》，2011-2015年，要在全国196个国家公路运输枢纽城市，共建设200个左右、具有综合物流服务功能的物流园区或公路货运枢纽，依托货运枢纽发展现代物流，支持运输企业向现代物流企业转型。从总体来看，国内的物流运输行业正面临转型期，具备较好的发展空间和机遇。

（三）高速公路

1、行业现状

高速公路是20世纪30年代在西方发达国家开始出现的专门为汽车交通服务的基础设施。高速公路具有通行能力大、行车速度快、运输效益高等特点，能够形成快速、高效、安全的运输通道，在运输能力、速度和安全性方面具有突出优势，对实现国土均衡开发、建立统一的市场经济体系、提高现代物流效率和公众生活质量等具有重要作用。高速公路网络的建设与完善不仅是交通现代化的重要标志，也是一个国家现代化的重要标志。

为充分发挥高速公路对经济发展的持续推动作用，中华人民共和国交通运输部于2004年制定了《国家高速公路网规划》，将高速公路建设作为全国经济可持续发展的战略重点。从2005年至今，中国的高速公路进入了高速发展的时代，高速公路行业投资进程明显加快，每年新增的高速公路里程数超过四千里。“十一五”期间，全国高速公路累计完成投资22,159.01亿元，是“十五”投资完成额的2.5倍。“十二五”期间高速公路仍处于大建设、大发展的关键时期，总体来说，

中国高速公路行业正处在产业的扩张期，高速公路行业正面临着持续繁荣的契机。

但是，高速公路行业发展也面临一些不利因素。首先，高速公路具有高投入、周期长的特点，而我国目前的融资渠道和规模仍不能完全满足高速公路行业对资金的需求，一定程度上限制了行业的发展速度；其次，近几年来，我国其他交通运输产业发展迅猛，如铁路运输连续提速、列车档次和服务水平明显提高，航空运输经营方式更为灵活、服务质量逐步提高等，一定程度上分流了公路运输量，构成了对高速公路行业的竞争和压力；此外，2012年8月，国务院发布了《国务院关于批准交通运输部等部门重大节假日免收小型客车通行费实施方案的通知》（国发〔2012〕37号），通知规定，春节、清明节、劳动节、国庆节四个国家法定节假日，以及当年国务院办公厅文件确定的上述法定节假日连休日期间7座及以下小型客车免收高速通行费。由于此次免费通行的天数约为20天，占全年的5.5%，且节假日均为车流量大的时期，免费通行政策的实施将对高速公路运营企业带来一定的负面影响。

2、行业前景

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》（简称“十二五”规划），2011-2015年要按照适度超前原则，统筹各种运输方式发展，基本建成国家快速铁路网和高速公路网，形成快速客运网，强化重载货运网，完善国家公路网规划，加快国家高速公路网剩余路段、瓶颈路段建设，加强国省干线公路改扩建。“十二五”期间，我国将继续落实《国家高速公路网规划》，推进国家高速公路建设，加快高速公路网剩余路段、瓶颈路段的建设。到“十二五”末期，争取国家高速公路网主骨架完成比例超过90%，基本建成适应综合运输体系发展要求的国家高速公路网。根据《国家高速公路网规划》的要求，我国高速公路网建设要逐步落实规划提出的“东部加密、中部成网、西部连通”的思路，在原有“五纵七横”国道主干线的基础上，尽快完成由中心城市向外放射以及横贯东西、纵贯南北的总规模为8.5万公里的“7918”网，即7条首都放射线、9条南北纵向线和18条东西横向线，在全国范围内形成“首都连接省会、省会彼此相通、连接主要地市、服务全国城乡”的高速公路网络，基本覆盖20万以上人口城市。

（四）房地产

1、行业现状

作为与我国宏观经济发展联系紧密的行业，在过去的十余年中，房地产行业渐渐发展成为我国国民经济的重要支柱产业。2001年至2012年，我国商品房销售面积与销售额总体呈持续快速增长态势，年平均增长率分别为17.20%和28.51%。在此期间，房地产行业投资总规模及其占我国国内生产总值的比重也日益扩大，投资总规模由2001年的6,344.11亿元增加到2012年的71,804亿元，其占我国国内生产总值的比重也由2001年的5.79%上升至2012年的13.83%。

目前，房地产行业竞争格局日趋激烈，并逐步进入到品牌竞争阶段，行业集中度呈现显著提升。

2、行业前景

2011年国务院办公厅出台《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，业内称“新国八条”，从信贷政策、首付政策、土地供应政策、税收政策、限购政策、约谈机制、舆论引导和保障房建设等方面全方位抑制房价的快速增长。2013年2月，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，业内称“国五条”，“国五条”要求更加严格地执行商品住房限购措施，进一步抑制房价的快速增长。总体看来，在未来一段时间内，我国房地产市场将呈现“发展”和“调控”两个特点。一方面，经济的发展、人民生活条件的改善、城市化进程、居民的刚性住房需求将支撑房地产市场的长期持续发展。另一方面，收入分配问题、城市农村发展差距问题、“炒房”等投机性行为又将促使政府通过保障房建设以及不断运用各类政策工具有针对性地对房地产市场进行调控和降温。因此，在未来几年，我国房地产市场将保持总体平稳的发展态势，行业结构不断优化，运作模式进一步规范。

三、公司在行业中的地位和竞争优势

（一）行业地位

1、城市更新

近几年，城市更新在深业集团业务板块中的地位逐渐提高。特别是在2009年深圳市人民政府为转变城市发展模式、提升城市发展质量而启动城市更新进程以来，深业集团承做了多项大型城市综合性园区升级改造项目，如宝安区沙河都

会墙板厂工业区升级改造项目、黄贝岭旧村改造（03-01地块）建设项目、赛格日立工业区升级改造项目、深业进智现代物流分拨中心、观澜第三工业区更新项目、清水河国际汽车物流产业园项目等。

目前，深业集团基本形成了以市场化主导的项目拓展模式、产业优先的改造定位模式、追求卓越的地标建筑打造模式、高效和谐的改造推进模式及立足长远的自创品牌运营模式。

截至2013年末，深业集团进入申报实施阶段的城市更新项目共计16个，规划总建筑面积逾600万平方米，预计总投资逾800亿元，是深圳市城市更新项目数量最多的企业。从项目规模上来看，深业集团城市更新业务规模与华润（集团）有限公司、招商局地产控股股份有限公司、京基集团有限公司等企业相当，是深圳市城市更新规模最大的企业之一。深业集团承建的部分项目改造建设后将成为公司的自营物业，为公司提供长期稳定的物业管理相关收入。

2、物流运输

深业集团的物流运输业务主要由子公司泰富物流、深港集团、进智物流及深业运输有限公司等子公司承担，具体业务内容包含物流仓储、物流园区、货运代理、物流分拨中心、粤港集装箱跨境运输及客运等。

其中，泰富物流是规模较大的国有综合性物流企业集团，泰富物流在深圳笋岗-清水河物流园区累计开发了上百万平方米的物流仓储设施及专业展场，培育出了在珠三角、中东地区具有较大影响力的家居及建材专业市场，曾荣获“全国最大的多功能现代化商业化仓库区”、“全国设立最早规模最大的出口监管仓”两项“中华之最”称号。泰富物流具有较高的行业地位。

深港集团作为深圳市客运物流的标杆类企业，是全国第一批道路运输二级企业，全资、控股、参股企业15家，拥有的士、中巴、大巴、粤港两地直通巴等各类营运车辆近2,000台，业务遍及广东省主要城市及香港、江西和沈阳。目前，深港集团已跻身“中国道路运输资质企业100强”（排名第37位）、“深圳交通运输行业10强企业”、“深圳市最具影响力及最具成长性企业”行列，多次荣获深圳市交通邮电系统“先进单位”、交通运输系统“安全生产先进单位”等荣誉，并先后获评“广东省职工之家”、“深圳市文明单位”、“深圳市先进基层党组织”、“深圳市企

务公开先进单位”、“广东省2006年度道路客运诚信经营企业”等荣誉称号。总体而言，公司在深圳市的物流运输行业中具有较高的地位。

3、高速公路

基础设施建设行业是国家重点投资和扶持的行业，近几年来，为了刺激投资、为国家经济发展打好基础，国家经济政策明显倾向于基础设施建设。高速公路建设作为基础设施建设的重中之重，更是得到了国家政策的大力支持，也契合了国家“十二五”规划的要求。

目前深业集团在建及通车的高速公路共有3条，分别是惠州广河高速公路惠州段、湖北荆东高速公路及惠州惠大高速公路，三条高速公路总投资逾130亿元，建成通车后预计总长度为188.62公里。得益于公司同政府的紧密关系以及政府的大力支持，公司该项业务在所处区域内拥有较为明显的优势，预计在项目完全建成通车之后，公司的高速公路会产生较为稳定的现金流。

4、房地产

目前，深业集团的房地产业务主要由下属子公司深圳控股、深港集团、泰富物流、沙河集团等承担。其中深圳控股有限公司是专业从事房地产投资的企业，下属鹏基集团、泰然集团、南方地产共三家专业地产开发公司。深圳控股于1997年在香港红筹上市。深圳控股的储备建筑面积超过1,000万平方米，其中在建面积160万平方米。同时，深圳控股在深圳的黄金位置持有约60万平方米（建筑面积）的投资物业。投资物业不仅将为公司带来稳定的租金收入，还具有改造重建的潜力。此外，公司下属二级子公司沙河实业股份有限公司是国内知名的房地产开发企业，旗下拥有大量的土地资产，其中包括在深圳华侨城以西紧邻深南大道的黄金地段。沙河实业股份有限公司的土地资产拥有广阔的升值空间。经过16年左右的发展，深业集团目前已经形成了多元化的产品开发格局，其产品以商品住宅和园区两大类为主，兼有开发商业写字楼和交通运输场站。

（二）竞争优势

公司的主要业务在多年的经营与扩展过程中，逐渐形成了牢固的竞争优势，主要包括：

1、区位优势

公司的主要业务集中在全国第一个经济特区所在城市—深圳。1980年，在邓小平先生倡导下，中国第一个经济特区在深圳设立。从此，深圳成为中国改革开放政策和现代化建设先行先试的地区。短短三十二年，深圳从一个仅有3万多人、两三条小街的边陲小镇，发展成为一座拥有上千万人口，经济繁荣、社会和谐、功能完备、环境优美的现代化大都会，创造了世界工业化、城市化、现代化史上的奇迹。

深圳交通网络发达，区位优势突出。作为中国的重要国际门户，深圳是世界上发展最快、中国经济最发达城市之一。深圳是中国南方重要的高新技术研发和制造基地，同时是世界第四大集装箱港口，中国大陆第四大航空港。深圳市产业配套体系完善，高新技术产业、金融服务业、现代物流业以及文化产业是这个城市的四大支柱产业，战略性新兴产业和现代服务业正在迅速崛起，将成为深圳经济发展的新引擎。2012年7月3日，国务院正式批复关于支持深圳前海深港现代服务业合作区开发开放有关政策。获批政策内容包括金融、税收、法律、人才、教育医疗以及电信6个方面，尤以金融措施最为引人注目。此外，深圳地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，是华南沿海重要的交通枢纽，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位，在中国的制度创新、扩大开放等方面承担着试验和示范的重要使命。深圳毗邻香港的地理优势进一步为深圳发展总部经济提供了有利的背景条件，深港金融圈的形成也进一步拓展了深圳的发展空间。

2、地方经济发达、发展迅速

近年来，依托区位、资源和产业等优势，深圳市经济快速发展、经济总量不断扩大，地区生产总值平稳增加，财政收入快速增长，综合实力显著增强。深圳是全国经济中心城市，是中国大陆经济效益最好的城市之一。2013年，深圳经济继续保持快速健康的发展态势，2013年地区生产总值14,500.23亿元，比上年增长10.5%，经济总量继续居内地大中城市第四位；2013年全年深圳市完成公共财政预算收入1,731.26亿元，比上年增长16.8%。深圳市2013年社会消费品零售总额4,433.59亿元，增长10.6%。2013年外贸进出口总额5,373.59亿美元，增长15.1%。其中出口总额3,057.18亿美元，增长12.7%，深圳外贸出口总额已连续二十一年位

居全国大中城市榜首。深圳经济总量相当于中国一个中等省份，位居全国大中城市第四位，是中国大陆经济效益最好的城市之一。英国《经济学人》2012年“全球最具经济竞争力城市”榜单上，深圳位居第二。

未来，深圳市将围绕科学发展主题和加快转变经济发展方式主线，按照中央和省的一系列决策部署，紧紧抓住国家支持东部地区率先发展、珠江三角洲地区改革发展、经济特区创新发展的宝贵机遇，把创新发展、深圳质量贯穿到经济社会发展的各领域和全过程，更加注重追求质量、改善民生、调整结构、扩大内需、改革创新、外溢发展，努力实现有质量的稳定增长、可持续的全面发展，加快建设现代化国际化先进城市。

3、政府支持优势

作为深圳市人民政府全资拥有，深圳市国资委直管的深圳市最大的国有综合性企业之一，深业集团具有良好的国有资源整合功能，享有较大的政府部门和相关政策的支持力度。长期以来，深业集团作为深圳市人民政府在香港的经贸代表机构，为深圳及内地引进资金、技术、项目和现代化管理经验做出了积极的贡献。

4、综合经营优势

作为深圳市国资系统内的大型国有企业，公司不断挖掘自身的潜力和优势，积极拓展业务，实现多元化发展，增强企业自身造血功能，目前公司业务已经延伸至物流运输、农业种植、高科技农业研发、技术咨询等多个方面，并取得了较好的经营业绩。随着公司相关行业经验的不断积累与管理能力的不断提升，公司的综合经营优势将逐渐显现。

5、土地资产规模及成本优势

深业集团土地资产通过多种方式获得，主要为股权划转和兼并收购，因此平均成本较低。如2009年，深圳市人民政府决定将深圳市国资委持有的沙河集团100%股权、农科集团100%股权和科技工业园50.18%国有股权无偿划转给公司，从而使公司土地资产大量增加，而近年来的城市更新项目也有利于公司未来的土地资产再上一个台阶。充足的土地资产为公司未来拟建项目的进行奠定了良好的基础。

6、良好的信用水平

公司作为深圳市国资委直管的大型国有综合性企业，具有良好的信用水平，

多年来与招商银行、交通银行、中国农业银行、中国建设银行、上海浦东发展银行、兴业银行、平安银行、北京银行等建立了良好的关系。

四、公司主要经营情况

(一) 主营业务经营情况

公司的主营业务收入主要来自房地产销售、投资性房地产、物业管理、运输服务、工农销售和高速公路等业务的收入。具体构成如下表所示：

单位：万元

业务分类	2015 年度		2014 年度	
	收入	占比	收入	占比
房地产销售	1,345,550.29	76.51%	1,105,477.49	75.14%
投资性房地产租金收入	101,837.76	5.79%	95,406.61	6.48%
物业管理费收入	117,917.70	6.70%	105,228.45	7.15%
运输服务收入	25,389.97	1.44%	24,311.62	1.65%
工农销售收入	93,233.30	5.30%	80,808.31	5.49%
告诉公路收费	52,866.09	3.01%	40,977.76	2.79%
其他	21,880.26	1.24%	19,066.93	1.30%
合计	1,758,675.38	100.00%	1,471,277.18	100.00%

(二) 期间费用的分析

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
销售费用	46,192.16	2.63%	38,730.86	2.63%
管理费用	106,798.69	6.07%	103,100.34	7.01%
财务费用	111,199.98	6.32%	112,553.01	7.65%
合计	264,190.83	15.02%	254,384.21	17.29%

(三) 现金流量的分析

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	2,368,638.60	1,209,147.17
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	2,275,075.22	1,166,815.57
经营活动现金流出小计	1,970,464.57	1,454,217.82

其中：购买商品、接受劳务支付的现金	1,170,471.98	925,780.10
经营活动产生的现金流量净额	398,174.02	-245,070.65
投资活动产生的现金流量净额	202,092.56	18,356.56
筹资活动产生的现金流量净额	-452,652.36	276,020.77
汇率变动对现金及现金等价物的影响	23,537.67	3,677.54
现金及现金等价物净增加额	171,151.89	52,984.21

五、公司未来发展规划

1、公司战略定位

公司是深圳市国资委履行出资人职责的国有大型企业，从一个贸易型的窗口公司起步，已快速发展成为初具多元化基础的大型企业集团。公司坚持在深圳市政府的领导下，充分利用国家出台的一系列有利政策，以城市更新、物流运输、高速公路和房地产为方向，突出主业，同时大力拓展多元化经营，不断提高管理水平，以再造深业和突出核心竞争力为目标，以价值创造为核心，以队伍建设为根本，推动思想观念创新、体制机制创新、经营模式创新和企业管理创新，为加快我国城市化进程和深圳城市发展，作出积极的贡献。

2、公司发展思路

公司未来将通过从资源分散转为资源集中，从财务管控转为战略管控，从重复多元转为有机协同，从纯国有企业机制转为市场化经营机制等为核心内容的战略转型，成为价值创造有机协同集团。主要体现在以下几个方面：

(1) 通过减少下属一级企业数量，加强业务单元专业化经营能力，处置盈利能力较弱资产，集中资源到优势业务单元，提高其行业竞争地位；

(2) 在加强完善现有财务管控体系的基础上，强化集团总部战略研究、战略管理和信息管理等职能，促进母子公司的价值链差异化，提升集团总部价值创造能力；

(3) 整合同类业务，形成清晰主导产业总部，强化不同业务间的财务、价值链和产业周期协同，以土地资源综合利用为纽带，以绿色经济为价值链一体化特征，形成“一个土地开发建设平台+多个资源获取平台”的有机体系，为城市建设运营提供优质服务；

(4) 通过体制机制创新，完善人才引进、培训、考核和晋升机制，提高薪

酬市场竞争力，加速公司的市场化机制转型。

3、公司战略目标

实现以集团总部强大价值创造能力、业务单元显著行业地位和不同业务之间有机协同为代表的核心竞争力。具体措施如下：

(1) 提升集团的影响力，通过多种方式获取与核心业务板块相关的各类资源；提升资本运营能力，通过增发、配股、资产置换等方式完成资产注入；提升业务单元行业竞争力，业务单元快速完成资源的开发、销售和资金收入，创造效益；提高资本市场认可程度，通过资产溢价、品牌、市值提升等途径，提升集团的资源获取能力；

(2) 通过制定并执行集团发展战略、参与业务单元的战略制定、重大投资决策、内外部资源管理与配置、资本运营、培育核心能力等方面，解决发展问题，培育核心竞争力；通过财务风险控制、运营风险控制、政策风险控制等途径，解决发展的可持续问题，提高集团的生存质量；通过资金协调、技能协调、品牌协调、市场协调、关系协调等方面，解决协同性问题，实现价值的最大化；通过人力资源、财务、信息系统、行政等方面的支持，解决集团的有效运转问题，提高经营效率；

(3) 以目前的核心业务板块为支柱，形成“一个开发建设平台+多个资源获取平台”的有机协同业务体系；以单一资源的综合利用为纽带，实现各种业务间资源的共享；加强集团内部交易，构建一体化价值链，实现集团整体利益最大化；以综合业绩评价为途径，建立资源共享机制，实现业务经营的专业化和资源价值的最大化；加强现金流管理，寻找有利市场时机，延伸产业链，有效控制经营风险。

六、公司独立性及自主经营能力的说明

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

公司拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产完整

公司资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。公司对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员独立

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

公司实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

公司近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5、机构独立

公司法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

七、非经营性往来占款及违规担保情况的说明

报告期内公司无非经营性往来占款及违规担保情况。

八、公司治理及内部控制情况

公司建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构。公司不设股东会，设董事会、监事会、总经理及其他高级管理人员。

1、出资人

公司是深圳市国资委的下属企业，由深圳市国资委履行出资人职责，由特区建发作为股东持有公司100%的股权。根据《公司章程》，董事长、非职工董事、监事会主席、非职工监事和财务总监由出资人委派和更换。总经理可由出资人推荐人选，由董事会聘任或解聘。

2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，由九名董事组成，其中外部董事六名（含财务总监），内部董事三名（含职工董事一名）。职工董事由公司职工代表大会民主选举产生，非职工董事由出资人委派。董事会设董事长一人。董事每届任期三年，任期届满，经出资人委派或经职工代表大会民主选举可连任。

3、监事会

公司设监事会。监事会由五名监事组成，其中三名监事由出资人委派，两名监事由职工代表出任。职工监事由公司职工代表大会民主选举产生。出资人派出的监事对出资人负责并报告工作。

4、总经理

公司设总经理一名，负责公司的日常经营管理工作，总经理对董事会负责。

第六节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

公司涉及的诉讼、仲裁等情况详见审计报告第七十六页（或有事项部分）。

二、破产重组情况

报告期内，公司正常经营不存在破产重组的情况。

三、债券暂停上市情况

无。

四、司法立案情况

无。

五、《管理办法》第四十五条列示的重大事项发生情况

无。

第七节 财务报告

公司 2015 年度审计报告全文见附件。

第八节 备查文件

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的 2015 年度财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的 2015 年度审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的 2015 年度报告、2015 年度财务信息。

(本页无正文，为《深业集团有限公司公司债券 2015 年年度报告》之盖章页)



深业集团有限公司

已审财务报表

2015年12月31日



深业集团有限公司

目录

	页次
一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	2 - 4
合并利润表	5
合并所有者权益变动表	6 -- 7
合并现金流量表	8 - 9
公司资产负债表	10 - 11
公司利润表	12
公司所有者权益变动表	13 -- 14
公司现金流量表	15 -- 16
财务报表附注	17 - 104

审计报告

安永华明(2016)审字第60812559_H01号

深业集团有限公司董事会:

我们审计了后附的深业集团有限公司的财务报表,包括2015年12月31日的合并及公司的资产负债表,2015年度合并及公司的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是深业集团有限公司管理层的责任。这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

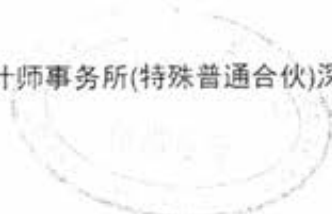
审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了深业集团有限公司2015年12月31日的合并及公司财务状况以及2015年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



中国 深圳



中国注册会计师: 谢枫

中国注册会计师: 邓冬梅

2016年4月20日

本分所已获安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)总所授权执行业务

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

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
合并资产负债表(续)
2015年12月31日
人民币元

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		29,246,994,917.19	33,353,213,745.42
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		35,373,468,392.27	32,479,279,881.54
负债合计		64,620,463,309.46	65,832,493,626.96

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
合并资产负债表（续）
2015年度
人民币元

负债和所有者权益（续）	附注六	2015年12月31日	2014年12月31日 (已重述)
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		18,500,978,300.50	18,488,856,457.47
少数股东权益		10,719,696,625.67	7,955,374,658.21
所有者权益合计		29,220,674,926.17	26,444,231,115.68
负债和所有者权益总计		93,841,138,235.63	92,276,724,742.64

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

第2页至第104页的财务报表由以下人士签署

 法定代表人：	 主管会计工作负责人：	 会计机构负责人：
---	---	---

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

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
合并所有者权益变动表
2015年度
人民币元

	归属于母公司所有者权益					小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年初余额	3,555,000,000.00	3,305,387,218.94	5,630,858,056.92	1,615,407,626.92	4,031,221,244.13	18,137,874,146.91	8,306,356,968.77	26,444,231,115.68
加：前期差错更正	-	350,982,310.56	-	-	-	350,982,310.56	(350,982,310.56)	-
二、本年年初余额	3,555,000,000.00	3,656,369,529.50	5,630,858,056.92	1,615,407,626.92	4,031,221,244.13	18,488,856,457.47	7,955,374,658.21	26,444,231,115.68
三、本年增减变动金额	-	-	(317,448,056.86)	-	833,681,341.78	516,233,285.42	603,181,481.91	1,119,414,767.33
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(3,171,190.74)	2,285,965,971.49	2,282,794,780.75
(二)所有者投入和减少资本	-	(3,171,190.74)	-	-	-	(89,838,506.84)	224,969,081.67	135,130,574.83
1.所有者投入资本	-	(89,838,506.84)	-	-	-	(122,168,562.27)	130,991,125.11	8,822,562.84
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	(122,168,562.27)	-	-	-	20,277,221.50	-	20,277,221.50
3.收购子公司少数股东权益	-	20,277,221.50	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	35,952,873.30	(35,952,873.30)	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	(309,210,404.04)	(309,210,404.04)	(480,785,692.72)	(789,996,096.76)
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,555,000,000.00	3,461,468,491.15	5,313,410,000.56	1,651,360,500.22	4,519,739,308.57	18,500,978,300.50	10,719,696,625.67	29,220,674,926.17

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
合并所有者权益变动表
2014年度
人民币元

	归属于母公司所有者权益					小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年初余额	3,405,000,000.00	2,886,692,975.70	3,634,583,118.98	1,366,757,240.19	2,930,818,969.65	14,223,852,304.52	8,658,665,203.72	22,882,517,508.24
二、本年增减变动金额			-1,995,274,937.94		-1,546,052,020.22	3,542,326,958.16	384,542,578.63	3,926,669,536.79
(一)综合收益总额								
(二)所有者投入和减少资本						137,000,000.00	104,305,025.79	241,305,025.79
1.所有者投入资本	150,000,000.00	(13,000,000.00)						
2.股份支付计入所有者权益的金额		12,791,289.99			2,473,590.94	15,264,880.93	6,173,292.95	21,438,173.88
3.收购子公司少数股东权益		768,710,863.81				768,710,863.81	(2,155,861,523.81)	(1,387,150,660.00)
4.其他		1,174,400.00				1,174,400.00	1,387,802,690.67	1,388,977,090.67
(三)利润分配				248,650,386.73	(248,650,386.73)			
1.提取盈余公积					(168,223,656.47)	(168,223,656.47)	(399,641,902.74)	(567,865,559.21)
2.对所有者的分配								
(四)专项储备					(91,246,293.48)	(31,249,293.48)	(30,610,707.00)	(61,860,000.48)
1.本年提取								
三、本年年末余额	3,555,000,000.00	3,656,369,529.50	5,630,858,056.92	1,615,407,626.92	4,031,221,244.13	18,488,856,457.47	7,955,374,658.21	26,444,231,115.68

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
合并现金流量表
2015年度
人民币元

	附注六	2015年	2014年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,750,752,190.31	11,668,155,693.20
收到的税费返还		189,645.34	251,001.31
收到其他与经营活动有关的现金		935,444,133.66	423,064,986.64
经营活动现金流入小计		<u>23,686,385,969.31</u>	<u>12,091,471,681.15</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		11,704,719,792.18	9,257,801,041.11
支付给职工以及为职工支付的现金		1,651,241,448.96	1,497,435,347.99
支付的各项税费		3,307,325,113.21	1,890,747,917.64
支付其他与经营活动有关的现金		3,041,359,376.47	1,896,193,861.08
经营活动现金流出小计		<u>19,704,645,730.82</u>	<u>14,542,178,167.82</u>
经营活动产生的现金流量净额	44	<u>3,981,740,238.49</u>	<u>(2,450,706,486.67)</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		52,634,274.27	1,767,633,717.49
取得投资收益收到的现金		235,577,936.62	233,144,095.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		194,426,287.09	225,716,999.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金		16,357,638.00	37,459,693.16
收到其他与投资活动有关的现金		2,483,153,670.80	2,160,343,252.23
投资活动现金流入小计		<u>2,982,149,806.78</u>	<u>4,424,297,757.38</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		958,312,834.58	711,748,871.82
投资支付的现金		600,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	2,221,978,509.51
支付其他与投资活动有关的现金		2,311,366.38	1,307,004,823.82
投资活动现金流出小计		<u>961,224,200.96</u>	<u>4,240,732,205.15</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>2,020,925,605.82</u>	<u>183,565,552.23</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
合并现金流量表（续）
2015年度
人民币元

	附注六	2015年	2014年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,459,237,335.33	77,000,000.00
取得借款收到的现金		10,753,143,059.73	28,920,422,272.54
收到其他与筹资活动有关的现金		3,692,910,560.00	2,385,600,000.00
筹资活动现金流入小计		<u>16,905,290,955.06</u>	<u>31,383,022,272.54</u>
偿还债务支付的现金		18,589,572,957.96	24,802,933,530.42
分配股利和偿付利息支付的现金		2,814,957,442.55	3,146,195,314.85
其中：子公司支付给少数股东的股利		463,188,231.00	393,279,242.74
支付其他与筹资活动有关的现金		27,284,166.32	673,685,768.23
筹资活动现金流出小计		<u>21,431,814,566.83</u>	<u>28,622,814,613.50</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(4,526,523,611.77)</u>	<u>2,760,207,659.04</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		<u>235,376,661.47</u>	<u>36,775,419.68</u>
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额		<u>1,711,518,894.01</u>	<u>529,842,144.28</u>
加：年初现金及现金等价物余额		<u>9,100,241,919.94</u>	<u>8,570,399,775.66</u>
六、年末现金及现金等价物余额	45	<u>10,811,760,813.95</u>	<u>9,100,241,919.94</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
公司资产负债表
2015年12月31日
人民币元

资产	附注十五	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	909,566,505.14	1,601,128,177.32
其他应收款	2	8,615,803,103.70	5,754,105,339.53
流动资产合计		<u>9,525,369,608.84</u>	<u>7,355,233,516.85</u>
非流动资产：			
可供出售金融资产	3	9,278,208,288.02	9,627,429,738.86
长期应收款	4	60,000,000.00	1,289,792,000.00
长期股权投资	5	10,023,298,121.08	9,991,671,751.26
固定资产		1,203,979.81	1,220,170.28
长期待摊费用	6	22,674,512.72	16,996,057.54
非流动资产合计		<u>19,385,384,901.63</u>	<u>20,927,109,717.94</u>
资产总计		<u>28,910,754,510.47</u>	<u>28,282,343,234.79</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
公司资产负债表(续)
2015年12月31日
人民币元

负债和所有者权益	附注十五	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债:			
短期借款	7	-	1,300,000,000.00
应付职工薪酬	8	5,128,477.01	8,280,411.00
应付利息		194,040,276.00	90,800,000.00
应交税费	9	13,537,472.09	200,202,152.82
其他应付款		1,319,629,214.82	1,386,853,607.72
一年内到期的非流动负债	10	2,243,000,000.00	1,279,000,000.00
流动负债合计		<u>3,775,335,439.92</u>	<u>4,265,136,171.54</u>
非流动负债:			
长期借款	11	2,772,520,000.00	4,536,750,000.00
应付债券	12	6,082,360,939.23	2,386,286,503.23
递延收益		27,000,000.00	27,000,000.00
递延所得税负债	13	2,232,891,029.56	2,320,196,392.27
非流动负债合计		<u>11,114,771,968.79</u>	<u>9,270,232,895.50</u>
负债合计		<u>14,890,107,408.71</u>	<u>13,535,369,067.04</u>
所有者权益:			
实收资本		3,555,000,000.00	3,555,000,000.00
资本公积	14	2,095,188,707.87	2,074,911,486.37
其他综合收益	15	6,699,820,043.45	6,960,586,575.82
盈余公积	16	451,235,123.53	451,235,123.53
未分配利润	17	1,219,403,226.91	1,705,240,982.03
所有者权益合计		<u>14,020,647,101.76</u>	<u>14,746,974,167.75</u>
负债和所有者权益总计		<u>28,910,754,510.47</u>	<u>28,282,343,234.79</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
公司利润表
2015年度
人民币元

	附注十五	2015年	2014年
一、营业收入		817,029.60	1,049,112.65
减：营业成本		-	-
营业税金及附加		2,610,855.59	10,192,601.41
销售费用		203,278.00	233,994.00
管理费用		51,751,445.49	44,269,912.67
财务费用	18	276,328,404.08	386,995,693.25
资产减值损失转回		(93,700.00)	-
加：投资收益	19	153,355,902.48	1,763,835,451.65
其中：对联营企业的投资收益		10,716,463.48	3,020,549.41
二、营业利润		(176,627,351.08)	1,323,192,362.97
加：营业外收入		-	1,000.00
减：营业外支出		-	50,000.00
三、利润总额	21	(176,627,351.08)	1,323,143,362.97
减：所得税费用	20	-	188,998,087.51
四、净利润		(176,627,351.08)	1,134,145,275.46
五、其他综合收益/(损失)的税后净额	15		
以后将重分类进损益的其他综合收益/(亏损)		1,149,555.76	-
可供出售金融资产公允价值变动		(261,916,088.13)	2,080,636,072.88
六、综合收益总额		(437,393,883.45)	3,214,781,348.34

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
公司所有者权益变动表
2015年度
人民币元

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	3,555,000,000.00	2,074,911,486.37	6,960,586,575.82	451,235,123.53	1,705,240,982.03	14,746,974,167.75
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	(260,766,532.37)	-	(176,627,351.08)	(437,393,883.45)
(二) 所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2.其他	-	20,277,221.50	-	-	-	20,277,221.50
(三) 利润分配						
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	(309,210,404.04)	(309,210,404.04)
三、本年年末余额	3,555,000,000.00	2,095,188,707.87	6,699,820,043.45	451,235,123.53	1,219,403,226.91	14,020,647,101.76

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
公司所有者权益变动表
2014年度
人民币元

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	3,405,000,000.00	2,087,911,486.37	4,879,950,502.94	337,820,595.99	852,733,890.58	11,563,416,475.88
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	2,080,636,072.88	-	1,134,145,275.46	3,214,781,348.34
(二) 所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本	150,000,000.00	(13,000,000.00)	-	-	-	137,000,000.00
(三) 利润分配						
1.提取盈余公积	-	-	-	113,414,527.54	(113,414,527.54)	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	(168,223,656.47)	(168,223,656.47)
三、本年年末余额	3,555,000,000.00	2,074,911,486.37	6,960,586,575.82	451,235,123.53	1,705,240,982.03	14,746,974,167.75

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
公司现金流量表
2015年度
人民币元

	附注十五	2015年	2014年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		21,732,524.14	25,111,637.02
经营活动现金流入小计		21,732,524.14	25,111,637.02
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		22,046,997.25	19,263,880.57
支付的各项税费		189,322,758.27	142,797.37
支付其他与经营活动有关的现金		33,128,325.76	35,727,346.24
经营活动现金流出小计		244,498,081.28	55,134,024.18
经营活动产生的现金流量净额	22	(222,765,557.14)	(30,022,387.16)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		50,000,000.00	1,763,388,017.85
取得投资收益收到的现金		387,260,308.23	158,221,763.28
收到的与投资活动有关的现金		3,843,943,747.23	6,236,803,580.13
投资活动现金流入小计		4,281,194,055.46	8,158,413,361.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,991,169.00	1,346,396.27
投资所支付的现金		-	150,000,000.00
支付的与投资活动有关的现金		5,419,760,000.00	5,321,518,528.26
投资活动现金流出小计		5,426,751,169.00	5,472,864,924.53
投资活动产生的现金流量净额		(1,145,557,113.54)	2,685,548,436.73

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
公司现金流量表（续）
2015年度
人民币元

	附注十五	2015年	2014年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		175,000,000.00	75,000,000.00
取得借款收到的现金		1,010,000,000.00	6,458,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		3,692,910,560.00	2,385,600,000.00
筹资活动现金流入小计		4,877,910,560.00	8,918,600,000.00
偿还债务支付的现金		3,350,230,000.00	10,066,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		850,919,561.50	848,588,357.02
筹资活动现金流出小计		4,201,149,561.50	10,914,838,357.02
筹资活动产生的现金流量净额		676,760,998.50	(1,996,238,357.02)
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额		(691,561,672.18)	659,287,692.55
加：年初现金及现金等价物余额		1,601,128,177.32	941,840,484.77
五、年末现金及现金等价物余额	23	909,566,505.14	1,601,128,177.32

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

一、 本集团基本情况

深业集团有限公司(以下简称“本公司”),是在中华人民共和国广东省深圳市注册成立的有限责任公司,于1997年6月20日成立,企业法人营业执照注册号:440301103044269。于2011年11月15日,本公司的母公司由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(“深圳市国资委”)变更为深圳市特区建设发展集团有限公司(“特建发”)。本集团的最终控制方为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2013年1月22日,根据深特建司董[2013]1号批复,特建发增加本公司注册资本人民币15,000万元,本公司于2013年内完成其中人民币7,500万元的增资手续。于2014年1月3日,特建发完成向本公司增加剩余注册资本人民币7,500万元。

于2014年12月4日,根据深特建司董[2014]26号批复,特建发增加本公司注册资本人民币7,500万元,该注册资本增加已于2014年12月25日完成。变更后本公司的实收资本为人民币35.55亿元。

本公司及子公司(统称“本集团”)主要从事房地产开发、基础设施建设以及物流运输,同时涉足金融、现代农业、高科技制造等领域。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团于2015年12月31日的财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量。

三、重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

3. 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在收购日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。收购日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

三、重要会计政策和会计估计(续)

3. 企业合并(续)

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与收购日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉,并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与收购日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及收购日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核,复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与收购日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司,是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时,子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵消。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司,被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表,直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时,以收购日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司,被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对前期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的,本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下,少数股东权益发生变化作为权益性交易。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

7. 存货

存货主要包括原材料、在产品、产成品、开发成本以及开发产品等。

存货按照成本进行初始计量。除开发成本和开发产品以外的存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。房地产开发成本和开发产品的实际成本包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后结转为开发产品。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，开发产品按单个项目计提。原材料、在产品、产成品、低值易耗品等按类别计提。

8. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

9. 长期股权投资(续)

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的,调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的,长期股权投资采用权益法核算。共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响,是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认,但投出或出售的资产构成业务的除外。对于首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额,确认投资损益。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,终止采用权益法的,原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,全部转入当期损益;仍采用权益法的,原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按相应的比例转入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计(续)

9. 投资性房地产

投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量,则计入投资性房地产成本。否则,于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

投资性房地产中的房屋建筑物折旧采用年限平均法计提,估计使用年限为30-50年、预计净残值后在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了,对房屋建筑物的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

10. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量,并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30-50年	5%-10%	1.9%-3%
固定资产装修	5-10年	-	10%-20%
机器设备	4-10年	0%-10%	9%-25%
运输设备	5-10年	0%-10%	9%-20%
其他设备	3-5年	0%-10%	18%-33%

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为企业提供经济利益的,适用不同折旧率。

本集团至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

11. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

12. 无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认,并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产,其公允价值能够可靠地计量的,即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命,无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下:

	使用寿命
土地使用权	受益年限
高速公路收费经营权	工作量法(即车流量法)
计算机软件	10年
其他	5年-20年

本集团取得的土地使用权,通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物,相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产,在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,必要时进行调整。

根据《企业会计准则解释第2号》第一条和第五条解释的相关规定,公路收费经营权是在经营期内获授或将获授的向公路使用者收取一定费用的权利。公路收费经营权以成本,即建造或升级该高速公路所收取或应收取的金额的公允价值,减去累计摊销和减值损失列示。

公路收费经营权所依附的基础设施在运行后发生的支出,比如维护和保养费用,于费用发生时计入当期损益。

本集团的高速公路收费经营权采用工作量法(即车流量法)摊销。

三、重要会计政策和会计估计(续)

13. 长期待摊费用

长期待摊费用中的经营租入固定资产改良支出及其他均按受益年限平均摊销。摊销期一般为5年。

14. 金融工具

金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:

1. 收取金融资产现金流量的权利届满;
2. 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手”协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

三、重要会计政策和会计估计(续)

14. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

金融资产的后续计量取决于其分类:

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产,是指满足下列条件之一的金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入,计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资,是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项,是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产,是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外,可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认,直到该金融资产终止确认或发生减值时,累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入,计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,按成本计量。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

三、重要会计政策和会计估计(续)

14. 金融工具(续)

金融负债分类和计量(续)

金融负债的后续计量取决于其分类:

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债,是指满足下列条件之一的金融负债:承担该金融负债的目的是为了在近期内回购;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债,按照公允价值进行后续计量,所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明该金融资产发生减值的,计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据,是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响,且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时,将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值,减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值,按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定,并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,确认减值损失,计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

三、 重要会计政策和会计估计(续)

14. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失,予以转出,计入当期损益。该转出的累计损失,为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据,包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断,“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的,转出的累计损失,为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回,减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回,减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,将该金融资产的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。发生的减值损失一经确认,不再转回。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

三、重要会计政策和会计估计(续)

15. 借款费用

借款费用,是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本,包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,予以资本化,其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的,才能开始资本化:

1. 资产支出已经发生;
2. 借款费用已经发生;
3. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,按照下列方法确定:

1. 专门借款以当期实际发生的利息费用,减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
2. 占用的一般借款,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中,发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

16. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产,按以下方法确定:

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本集团将估计其可收回金额,进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产,也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

三、重要会计政策和会计估计(续)

16. 资产减值(续)

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时,本集团将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自收购日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

17. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外,当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本集团将其确认为预计负债:

1. 该义务是本集团承担的现时义务;
2. 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团;
3. 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

18. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量,并同时满足下列条件时予以确认。

三、重要会计政策和会计估计(续)

18. 收入(续)

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制,且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量,确认为收入的实现。销售商品收入金额,按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外;合同或协议价款的收取采用递延方式,实质上具有融资性质的,按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

提供劳务收入

于资产负债表日,在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,按完工百分比法确认提供劳务收入;否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入本集团,交易的完工进度能够可靠地确定,交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额,按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分分别处理;如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能够单独计量的,将该合同全部作为销售商品处理。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认,或有租金在实际发生时计入当期损益。

19. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

三、重要会计政策和会计估计（续）

19. 租赁（续）

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

20. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

21. 股份支付

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本集团为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用柏力克-舒尔斯模型确定。

在满足服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本集团对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对由于未满足非市场条件和/或服务期限条件而最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，股份支付协议中规定了市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件的，满足所有其他业绩条件和/或服务期限条件，即视为可行权。

三、重要会计政策和会计估计(续)

21. 股份支付(续)

如果修改了以权益结算的股份支付的条款,至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外,增加所授予权益工具公允价值的修改,或在修改日对职工有利的变更,均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付,则于取消日作为加速行权处理,立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的,作为取消以权益结算的股份支付处理。但是,如果授予新的权益工具,并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的,则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式,对所授予的替代权益工具进行处理。

22. 职工薪酬

职工薪酬,是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险,还参加了企业年金,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

23. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉,或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外,均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产,按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法计提递延所得税。

三、重要会计政策和会计估计(续)

23. 所得税(续)

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债,除非:

1. 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:商誉的初始确认,或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
2. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异,能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认由此产生的递延所得税资产,除非:

1. 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
2. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,依据税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量,并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日,本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日,本集团重新评估未确认的递延所得税资产,在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内,确认递延所得税资产。

24. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量衍生金融工具和上市的权益工具投资。公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债,假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行;不存在主要市场的,本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

三、重要会计政策和会计估计(续)

24. 公允价值计量(续)

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 优先使用相关可观察输入值, 只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债, 根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值, 确定所属的公允价值层次: 第一层次输入值, 在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价; 第二层次输入值, 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值; 第三层次输入值, 相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日, 本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估, 以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

25. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设, 这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而, 这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中, 管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:

经营租赁-- 作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为, 根据租赁合同的条款, 本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬, 因此作为经营租赁处理。

企业所得税

因报告日前本集团并未完成企业所得税汇算清缴手续, 故本报告期内本集团计提的企业所得税费用乃基于现有税收法律和其他相关税收政策而做出的客观估计。待企业所得税汇算清缴完成后, 若出现与原计提所得税的差异, 本集团将该差异计入发现差异期间的所得税费用。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内, 应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额, 结合纳税筹划策略, 以决定应确认的递延所得税资产的金额。

三、重要会计政策和会计估计(续)

25. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

土地增值税

根据1995年1月27日颁布实施的《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(“土地增值税”),于中国大陆转让房地产物业产生的收益自1994年1月1日起须按土地增值额的30%至60%累进税率缴纳土地增值税。土地增值额是指转让房地产物业所取得的收入减可扣除项目后的余额,可扣除项目包括土地使用权、资本化利息及房地产物业开发支出等。

本集团于中国大陆从事房地产开发业务的附属公司,须缴纳土地增值税。然而,不同城市对土地增值税的实施不尽相同,本集团并未完成所有房地产开发项目的土地增值税清算。因此,本集团须就各房地产开发项目的土地增值额及相关税项作出判断。本集团基于管理层之最佳估计确认应付土地增值税金额。在与当地税务机关就各房地产开发项目的土地增值税进行清算时,如与已确认入账的土地增值税金额存在差异,则该等差额将计入完成土地增值税清算当期的财务报表核算。

投资性房地产与固定资产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义,并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值,或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。因此,本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值,剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者以融资租赁的方式出租,本集团对该部分单独核算。如果不能,则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时,该物业才会被划分为投资性房地产。另外,本集团单独对相关物业进行判断,对出租的物业提供的辅助服务是否重大,以致该物业不符合投资性房地产的确认条件。

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售,也可能用于赚取租金及/或资本增值。本集团建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中,建成后用于出售的物业划分为存货-在建开发产品,而建成后用于赚取租金及/或资本增值的物业划分为在建的投资性房地产。建成后,用于出售的物业转入存货-已完工开发产品,而用于赚取租金及/或资本增值的物业转入已完工的投资性房地产。

估计的不确定性

以下于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源,可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

三、重要会计政策和会计估计(续)

25. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

可供出售金融资产减值

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产,并将其公允价值的变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时,管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在利润表中确认其减值损失。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

四、税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下:

- | | |
|---------|--|
| 增值税 | - 应税收入按17%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 营业税 | - 本集团之销售房产和租赁业务收入按5%计缴营业税;高速公路车辆通行费收入、运输业务收入按3%计缴营业税。 |
| 城市维护建设税 | - 按实际缴纳的流转税的7%计缴。 |
| 企业所得税 | - 按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 土地增值税 | - 根据于1995年1月27日颁布实施的《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》,于中国内地转让房地产物业产生的所有收益自1994年1月1日起须按介乎土地增值30%至60%之累进税率缴纳土地增值税。土地增值指出售物业所得款项减应扣除项目,包括土地使用权、借贷成本及其他房地产开发成本。 |

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况(包括通过子公司间接持有的子公司)

本公司主要子公司的情况如下:

名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	注册资本	直接持股	间接持股	表决权
深业(集团)有限公司(“香港深业”)	香港	投资控股	港币314,450万元	100%	-	100%
深圳控股有限公司(“深圳控股”)	香港	投资控股	港币1,456,480万元	-	60.68%	60.68%
深业深港(集团)有限公司(“深业深港”)	中国大陆	提供运输服务	人民币24,550万元	68.88%	31.12%	100%
深业鹏基(集团)有限公司(“深业鹏基”)	中国大陆	物业投资及发展	人民币103,205万元	-	100%	100%
信旗投资有限公司	香港/英属维尔京群岛	投资控股	美元1元	-	100%	100%
中国(深圳)高科技基金投资有限公司(“高科技基金”)	开曼群岛	证券买卖和股权投资	美元11,000元	-	100%	100%
深业中心发展(深圳)有限公司(“深业中心”)	中国大陆	房地产开发	港币4,000万元	-	100%	100%
深业泰富物流集团股份有限公司(“深业泰富”)	中国大陆	经营仓库及房地产开发	人民币35,624.59万元	-	97.74%	97.74%
深圳深业五金有限公司	中国大陆	制造五金产品	人民币1,992万元	-	100%	100%
深业控股(深圳)有限公司(“深业控股”)	中国大陆	投资控股	美元15,000万元	-	100%	100%
深圳市鹏基物业管理服务有限公司	中国大陆	物业管理	人民币2,225万元	-	100%	100%
深圳市万星居业有限公司	中国大陆	物业管理	人民币1,500万元	-	100%	100%
深圳市深业泰然建设工程有限公司	中国大陆	铝器工程	人民币1,000万元	-	100%	100%
深圳市泰然物业管理服务有限公司	中国大陆	物业管理	人民币500万元	-	100%	100%
深业南方地产(集团)有限公司(“深业南方”)	中国大陆	房地产开发	港币170,250万元	-	100%	100%
深业泰然(集团)股份有限公司	中国大陆	房地产开发	人民币80,000万元	-	75.05%	75.05%
深业置地有限公司(“深业置地”)	中国大陆	房地产开发	人民币41,152万元	-	100%	100%
武汉市深业泰然房地产开发有限公司	中国大陆	房地产开发	人民币13,700万元	-	100%	100%
东莞市深业房地产有限公司	中国大陆	房地产开发	人民币1,000万元	-	100%	100%
惠州鹏基投资有限公司	中国大陆	房地产开发	人民币1,000万元	-	100%	100%
常州深业地产有限公司	中国大陆	房地产开发	美元9,960万元	-	100%	100%
深业集团(深圳)物业管理有限公司	中国大陆	物业管理	人民币3,000万元	-	100%	100%
深业运输有限公司	香港	运输服务及投资控股	港币12,000,000元	-	100%	100%
深圳市深业港口投资有限公司	中国大陆	港口投资	人民币10,000万元	-	100%	100%
深圳市深业广河高速公路有限公司(“深业广河”)	中国大陆	投资高速公路	人民币5,000万元	-	100%	100%

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（包括通过子公司间接持有的子公司）（续）

名称	主要经营地/ 注册地	业务性质	注册资本	直接持股	间接持股	表决权
深业进智物流发展有限公司（“进智物流”）	中国大陆	物流	人民币10,000万元	58.72%	-	58.72%
湖北深业华铁交通开发有限公司（“华铁交通”）	中国大陆	投资高速公路	人民币11,000万元	-	51%	51%
深圳市深业基建控股有限公司（“深业基建”）	中国大陆	投资高速公路	人民币5,000万元	100%	-	100%
深业沙河(集团)有限公司（“沙河集团”）	中国大陆	房地产开发	人民币35,000万元	100%	-	100%
沙河实业股份有限公司（“沙河股份”） （注1）	中国大陆	房地产开发	人民币20,170万元	-	32.02%	32.02%
深圳生物农业有限公司（“生物农业”）	中国大陆/英属 维尔京群岛	投资控股	美元1元	-	100%	100%
深圳市农林集团有限公司（“农林集团”）	中国大陆	房地产投资开发、 农产品研发销售	人民币20,000万元	-	100%	100%
东南亚深富有限公司（“东南亚深富”）	香港	投资控股	港币4元	-	100%	100%
深圳科技工业园有限公司（“科技园”）	中国大陆	房地产开发、经营、 物业管理	人民币16,000万元	50.18%	-	50.18%
深圳硅谷投资有限公司	中国大陆/英属 维尔京群岛	投资控股	美元1元	-	100%	100%
深圳市科之谷投资有限公司（“科之谷”）	中国大陆	投资业务、信息咨询、 酒店经营与管理、房产开发、经营	人民币78,453万元	-	100%	100%
深业信宏城投资有限公司（“信宏城”）	中国大陆	房产投资开发	人民币100万元	100%	-	100%
深圳市深业金穗生物科技有限公司（“金穗生物科技”）	中国大陆	投资业务、信息咨询、 酒店经营与管理、房产开发、经营	人民币8,480万元	100%	-	100%
新旺实业发展(深圳)有限公司（“新旺实业”）	中国大陆	信息咨询、房产开发	港币55,000万元	-	95%	95%
沈阳五爱深港客货总站(有限公司)（“沈阳五爱”）	中国大陆	房地产开发及投资 以及运输站管理	人民币40,000万元	-	80.35%	80.35%
苏州新发展投资有限公司	中国大陆	房地产开发及酒店 营运	人民币80,000万元	-	100%	100%
南京龙江湾置业有限公司（“南京龙江湾”）	中国大陆	房地产开发	人民币123,993万元	-	100%	100%
南京江宁置业发展有限公司（“南京江宁”）	中国大陆	房地产开发	人民币171,079万元	-	100%	100%

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（包括通过子公司间接持有的子公司）（续）

注1：本集团仅持有在深圳证券交易所上市的沙河股份32.02%的股权，本集团认为，虽然仅拥有不足半数的表决权，本集团实质性控制了沙河股份。这是因为本集团是沙河股份有限公司最大单一股东，持有其32.02%的股份，沙河股份的其他67.98%的股份由众多其他股东广泛持有。

2. 重要少数股东的权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2015年：

	少数股东持股比例	归属少数股东损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
深圳控股	39.32%	78,835,801.73	389,079,113.07	9,153,969,708.42
沙河股份	67.98%	36,451,842.37	2,603,916.92	546,793,099.90

2014年：

	少数股东持股比例	归属少数股东损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
深圳控股	32.69%	432,563,276.08	392,529,761.07	6,917,572,565.42
沙河股份	67.98%	41,320,676.82	2,015,934.30	452,707,473.97

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2015年	2014年
库存现金	16,781,670.84	16,523,298.33
银行存款	14,108,817,419.44	10,149,701,076.71
其他货币资金	67,173,056.16	212,566,083.08
	<u>14,192,772,146.44</u>	<u>10,378,790,458.12</u>

于2015年12月31日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币3,683,188,832.49元（2014年12月31日：人民币1,278,548,538.18元），参见附注六、20。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2015年	2014年
交易性权益工具投资	<u>3,103,716.73</u>	<u>4,356,112.00</u>

3. 应收票据

	2015年	2014年
银行承兑汇票	<u>2,141,870.50</u>	<u>3,265,020.00</u>

4. 应收账款

通常情况下，本集团之应收账款信用期为三个月内。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2015年	2014年
1年以内	496,418,031.23	599,615,227.89
1年至2年	17,740,875.52	29,725,694.28
2年至3年	15,791,806.20	14,407,492.59
3年以上	<u>263,481,830.43</u>	<u>262,258,284.13</u>
	793,432,543.38	906,006,698.89
减：应收账款坏账准备	<u>283,928,931.95</u>	<u>276,741,518.68</u>
	<u>509,503,611.43</u>	<u>629,265,180.21</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	本年核销	外币 折算差额	年末余额
2015年	<u>276,741,518.68</u>	<u>1,271,483.43</u>	<u>(285,690.61)</u>	<u>(12,986.02)</u>	-	6,214,606.47	<u>283,928,931.95</u>
2014年	<u>273,753,698.15</u>	<u>3,490,250.93</u>	<u>(674,922.64)</u>	<u>(2,604,231.65)</u>	-	2,776,723.89	<u>276,741,518.68</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2015年	2014年
1年以内	129,154,171.36	179,772,265.06
1年至2年	53,442,462.14	40,970,048.87
2年至3年	34,853,779.66	13,916,833.41
3年以上	14,908,117.89	3,372,476.90
	<u>232,358,531.05</u>	<u>238,031,624.24</u>

6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2015年	2014年
1年以内	1,988,026,287.64	3,517,571,137.19
1年至2年	230,073,554.50	110,263,214.44
2年至3年	84,438,568.57	471,178,455.69
3年以上	1,249,537,056.30	985,420,010.95
	<u>3,552,075,467.01</u>	<u>5,084,432,818.27</u>
减：其他应收款坏账准备	856,492,958.31	854,931,173.21
	<u>2,695,582,508.70</u>	<u>4,229,501,645.06</u>

其他应收款坏账准备变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	本年核销	外币 折算差额	年末余额
2015年	<u>854,931,173.21</u>	<u>6,095,982.51</u>	<u>(3,726,616.35)</u>	<u>(795,416.07)</u>	-	(12,164.99)	<u>856,492,958.31</u>
2014年	<u>856,129,384.22</u>	<u>3,897,389.16</u>	<u>(4,806,134.63)</u>	<u>(189,731.93)</u>	-	(99,733.61)	<u>854,931,173.21</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货

	2015年	2014年
原材料	79,208,467.55	81,978,922.34
在产品	33,525,301.98	41,709,687.95
库存商品	69,411,199.71	78,229,961.54
开发成本	27,404,477,692.22	26,479,002,972.82
开发产品	10,939,484,169.31	12,447,894,206.33
低值易耗品	6,459,710.55	12,342,004.37
其他	1,797,851.24	2,296,108.91
	<u>38,534,364,392.56</u>	<u>39,143,453,864.26</u>
减: 存货跌价准备	<u>764,158,979.60</u>	<u>496,844,524.73</u>
	<u>37,770,205,412.96</u>	<u>38,646,609,339.53</u>

存货跌价准备变动如下:

2015年

	年初余额	本年计提	本年减少		外币折算差额	年末余额
			转回	转出		
原材料	45,830,541.99	-	-	-	-	45,830,541.99
在产品	4,206,015.32	-	-	-	-	4,206,015.32
开发成本(注1)	228,740,855.26	95,867,743.30	-	-	1,351,345.79	325,959,944.35
库存商品	32,018,822.67	1,094,152.40	-	-	24,692.19	33,137,667.26
开发产品(注1)	184,720,227.68	205,980,368.03	-	(38,449,763.00)	1,445,916.16	353,696,748.87
低值易耗品	1,328,061.81	-	-	-	-	1,328,061.81
	<u>496,844,524.73</u>	<u>302,942,263.73</u>	<u>-</u>	<u>(38,449,763.00)</u>	<u>2,821,954.14</u>	<u>764,158,979.60</u>

2014年

	年初余额	本年计提	本年减少		外币折算差额	年末余额
			转回	转出		
原材料	45,830,541.99	-	-	-	-	45,830,541.99
在产品	4,206,015.32	-	-	-	-	4,206,015.32
开发成本(注1)	-	228,740,855.26	-	-	-	228,740,855.26
库存商品	33,703,823.76	3,885,969.19	-	(5,570,970.28)	-	32,018,822.67
开发产品(注1)	34,252,161.31	150,468,066.37	-	-	-	184,720,227.68
低值易耗品	1,328,061.81	-	-	-	-	1,328,061.81
	<u>119,320,604.19</u>	<u>383,094,890.82</u>	<u>-</u>	<u>(5,570,970.28)</u>	<u>-</u>	<u>496,844,524.73</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

注1: 开发成本和开发产品分别包括发展中物业和持有待售之已落成物业的余额。

于2015年, 本集团分别对位于中国大陆的部分开发成本和开发产品计提资产减值准备人民币95,867,743.30元和人民币205,980,368.04元(2014年: 人民币228,740,855.26元和人民币150,468,066.37元)。在编制资产减值测试时, 本集团管理层按相关公允价值减去估计的销售费用和相关税费后确定其可收回金额。物业的公允价值评估参照了公平交易中类似物业的市场交易价格, 并已就物业规模, 容积率, 位置, 物业类别和时间等因素的差异进行调整。

于2015年12月31日, 账面价值人民币1,120,697,840.60元(2014年12月31日: 人民币2,130,687,934.46元) 存货所有权受到限制, 参见附注六、20。

8. 其他流动资产

	2015年	2014年
一年内到期的银行理财产品	302,177,500.00	-
其他	2,426,867.89	-
	304,604,367.89	-

9. 可供出售金融资产

	2015年	2014年
以公允价值计量		
可供出售权益工具	9,389,872,752.80	9,743,234,797.52
以成本计量		
可供出售权益工具	307,321,242.21	302,338,921.36
	9,697,193,995.01	10,045,573,718.88
减: 可供出售金融资产减值	242,282,149.31	241,373,130.41
	9,454,911,845.70	9,804,200,588.47

于2015年12月31日, 账面值为人民币307,321,242.21元(2014年12月31日: 人民币302,338,921.36元) 之未上市权益投资按成本净值列帐, 原因是合理公允价值无法获取, 本集团认为其公允价值不可合理计量。本集团无意于可预见期限内出售该权益投资。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 可供出售金融资产（续）

可供出售金融资产减值准备的变动如下：

2015年

	年初余额	本年转出	外币折算差额	年末余额
可供出售权益工具 - 按成本计量	241,373,130.41	-	909,018.90	242,282,149.31

2014年

	年初余额	本年转出	外币折算差额	年末余额
可供出售权益工具 - 按成本计量	290,301,636.17	(49,248,737.32)	320,231.56	241,373,130.41

10. 长期应收款

长期应收款按到期期限分析如下：

	2015年	2014年
1年至2年	1,518,818,383.91	1,463,693,131.40

于2015年12月31日，长期应收款主要包括本集团为收购土地使用权而支付的款项人民币1,518,818,383.91元（2014年12月31日：人民币1,463,693,131.40元）。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资

	2015年	2014年
合营企业		
泰州市深业投资发展有限公司("泰州深业")	102,229,377.94	254,031,498.84
深圳市鹏盛地产实业有限公司("深圳鹏盛")	11,133,071.04	7,805,232.22
深圳市深业鹏基宝华投资有限公司("深业鹏基宝华")	60,088,455.30	59,377,088.92
惠州惠大高速公路有限公司("惠州惠大")	273,406,557.65	273,406,557.65
深圳市朗通房地产开发有限公司("朗通地产") (注1)	303,229,872.83	1,202,995,176.18
深圳市国业前海投资开发咨询有限公司("国业前海")	3,000,000.00	3,000,000.00
联营公司		
路劲基建有限公司("路劲基建")	2,887,579,294.03	2,792,913,404.95
沿海绿色家园有限公司("沿海绿色家园")	700,385,517.87	759,750,594.25
天安数码城(集团)有限公司("天安数码")	1,228,302,412.59	1,049,314,236.35
深圳市金科特种材料股份有限公司("深圳金科")	86,506,998.18	84,686,480.49
深圳市深业科技产业有限公司("深业科技")	37,137,502.81	37,137,502.81
广州南方高速运输有限公司("南方高速")	40,503,742.57	39,410,024.97
深圳市雷天动力电池股份有限公司("雷天动力")	31,706,335.90	30,287,406.93
深圳龙盛实业有限公司("龙盛实业")	9,138,204.50	8,640,716.05
深圳市科技工业园物业管理有限公司	13,860,416.03	10,918,655.38
深圳天安物业管理有限公司("天安物业")	20,802,905.35	12,318,515.22
万和证券经纪有限公司("万和证券")(注1)	156,096,224.80	123,431,692.10
喀什深圳城有限公司("喀什深圳城")	148,917,582.36	149,955,745.24
深圳意杰(EBG)电子有限公司("意杰电子")	26,159,927.22	28,024,019.39
其他	50,339,074.35	58,302,231.41
	<u>6,190,523,473.32</u>	<u>6,985,706,779.35</u>
减: 长期股权投资减值准备	994,267,403.49	962,559,915.44
	<u>5,196,256,069.83</u>	<u>6,023,146,863.91</u>

续/..

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

注1：于2015年10月至12月期间，本集团合计收回支付予其偿还土地出让金之款项人民币1,052,000,000.00元。

注2：于2015年11月13日，本集团的联营公司万和证券接受新股东深圳市远致投资有限公司的增资人民币675,400,000元，其中287,159,864元计入注册资本，余额计入资本公积。本集团对万和证券的股东权益由2014年12月31日的15.75%下降至10.01%，对万和证券权益变动确认其他资本公积约人民币20,277,221.50元。

长期股权投资减值准备的情况：

2015年

	年初余额	本年增加	本年转出	外币折算差额	年末余额
惠州惠大	273,406,557.65	-	-	-	273,406,557.65
沿海绿色家园	653,151,825.85	-	-	30,604,938.59	683,756,764.44
雷天动力电池	18,172,444.16	-	-	851,357.38	19,023,801.54
其他	17,829,087.78	-	-	251,192.08	18,080,279.86
	<u>962,559,915.44</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,707,488.05</u>	<u>994,267,403.49</u>

2014年

	年初余额	本年增加	本年转出	外币折算差额	年末余额
惠州惠大	273,406,557.65	-	-	-	273,406,557.65
沿海绿色家园	524,293,767.75	118,385,507.71	-	10,472,550.39	653,151,825.85
雷天动力电池	17,846,686.06	-	-	325,758.10	18,172,444.16
其他	17,732,973.21	-	-	96,114.57	17,829,087.78
	<u>833,279,984.67</u>	<u>118,385,507.71</u>	<u>-</u>	<u>10,894,423.05</u>	<u>962,559,915.44</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

主要合营企业和联营企业的主要信息:

	主要经营地 /注册地	业务性质	注册资本	本集团 表决权比例	本集团 持股比例
合营企业					
泰州深业	江苏省泰州市	提供一级土地开发服务	人民币1亿元	50.00%	51.00%
深圳鹏盛	深圳市	房地产开发经营	人民币4,500万元	50.00%	50.00%
惠州惠大	惠州市	建设、经营惠澳(疏港)公路项目	人民币8.35亿元	50.00%	50.00%
深业鹏基宝华	深圳市	房地产开发经营	人民币5亿元	50.00%	50.00%
朗通地产	深圳市	房地产开发经营	人民币1亿元	50.00%	50.00%
国业前海	深圳市	投资咨询、房地产信息咨询	人民币600万元	50.00%	50.00%
联营企业					
路劲基建	百慕达	经营收费公路、房地产项目	港币7.30亿元	27.73%	27.73%
沿海绿色家园 (注5)	百慕达	房地产开发、物业投资	港币41.86亿元	15.08%	15.08%
天安数码	深圳市	房地产开发经营	美元6,200万元	50.00%	50.00%
深圳金科	深圳市	生产加工电子陶瓷材料	人民币5,300万元	40.56%	40.56%
万和证券(注5)	海口市	证券代理买卖;代理还本付息、分 红派息;证券代保管、鉴证	人民币10亿元	10.01%	10.01%

注5: 尽管本集团持有沿海绿色家园和万和证券的股权比例少于20%, 本集团认为可通过该股权及本集团所提名的董事参与沿海绿色家园和万和证券董事会运作, 从而对沿海绿色家园和万和证券行使重大影响, 因此本集团将沿海绿色家园和万和证券作为联营企业核算。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

房屋及建筑物	2015年	2014年
原价		
年初余额	9,238,537,417.90	8,664,089,351.93
购置	515,921,652.15	402,388,818.40
从存货转入	507,388,024.36	679,628,538.88
从固定资产转入	86,604,542.71	-
转出至存货	(58,051,212.77)	(412,058,285.78)
转出至在建工程	(280,467,915.71)	-
出售及报废	(18,294,281.92)	(70,602,732.15)
折算差额	(37,261,227.33)	(24,908,273.38)
年末余额	<u>9,954,376,999.39</u>	<u>9,238,537,417.90</u>
累计折旧和摊销		
年初余额	986,115,170.68	961,669,998.00
本年计提	107,713,129.75	104,299,652.54
从固定资产转入	39,064,282.26	-
转出至存货	(24,748,849.73)	(58,390,917.78)
出售及报废	(564,868.39)	(23,507,835.76)
折算差额	5,339,378.84	2,044,273.68
年末余额	<u>1,112,918,243.41</u>	<u>986,115,170.68</u>
减值准备		
年末及年初余额	<u>672,837.51</u>	<u>672,837.51</u>
账面价值		
年末	<u>8,840,785,918.47</u>	<u>8,251,749,409.71</u>
年初	<u>8,251,749,409.71</u>	<u>7,701,746,516.42</u>

2015年12月31日，账面价值为人民币2,547,496,553.84元（2014年12月31日：人民币5,609,879,851.78元）的投资性房地产的所有权受到限制，参见附注六、20。

2015年12月31日，账面价值为人民币1,017,875,737.00元（2014年12月31日：人民币925,998,109.33元）的投资性房地产尚未办妥产权证。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 固定资产

2015年	房屋建筑物	固定 资产装修	机器设备	运输设备	其他设备	合计
原价						
年初余额	2,953,265,001.07	214,065,925.53	220,510,187.31	348,975,088.10	425,389,186.37	4,162,305,388.38
购建	22,817,747.28	47,100,834.97	1,500,496.51	30,848,516.03	38,773,014.84	141,040,609.63
在建工程转入	-	490,973.47	132,504.22	-	277,084.12	900,561.81
从存货转入	56,508,092.59	-	-	-	-	56,508,092.59
转入投资性房地 产	(86,604,542.71)	-	-	-	-	(86,604,542.71)
出售及报废	(28,314,073.21)	(460,247.52)	(9,415,115.17)	(8,064,738.37)	(7,625,966.66)	(54,080,140.93)
外币折算差额	40,905,851.49	3,661,996.51	2,983,855.90	5,212,070.33	6,401,732.00	59,165,506.23
年末余额	2,958,578,076.51	264,859,482.96	215,811,928.77	376,970,936.09	463,015,050.67	4,279,235,475.00
累计折旧						
年初余额	489,857,920.50	94,937,711.86	147,097,672.24	176,634,453.36	273,513,060.84	1,182,040,818.80
本年提取数	90,303,195.63	29,019,609.34	8,734,764.29	44,233,518.61	30,619,685.41	202,910,773.28
转入投资性房地 产	(39,064,282.26)	-	-	-	-	(39,064,282.26)
出售及报废	(17,070,982.97)	(17,162.35)	(8,499,947.81)	(11,300,264.97)	(6,440,258.62)	(43,328,616.72)
外币折算差额	7,346,857.98	1,737,644.71	2,065,605.87	2,938,145.47	4,173,657.51	18,261,911.54
年末余额	531,372,708.88	125,677,803.56	149,398,094.59	212,505,852.47	301,866,145.14	1,320,820,604.64
减值准备						
年初余额	89,524,263.30	7,550,710.27	7,059,654.53	1,712,166.27	3,522,796.87	109,369,591.24
计提	-	-	530,136.01	-	-	530,136.01
转销	-	-	-	-	-	-
外币折算差额	1,255,132.83	105,861.18	106,409.09	24,004.62	49,389.72	1,540,797.44
年末余额	90,779,396.13	7,656,571.45	7,696,199.63	1,736,170.89	3,572,186.59	111,440,524.69
账面价值						
年末	2,336,425,971.50	131,525,107.95	58,717,634.55	162,728,912.73	157,576,718.94	2,846,974,345.67
年初	2,373,882,817.27	111,577,503.40	66,452,860.54	170,628,468.47	148,353,328.66	2,870,894,978.34

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

2014年	房屋建筑物	固定 资产装修	机器设备	运输设备	其他设备	合计
原价						
年初余额	2,490,832,907.02	181,970,370.65	266,234,042.14	348,679,734.06	402,881,879.34	3,690,598,933.21
购建	78,428,557.24	33,653,596.28	5,382,532.54	12,234,780.57	21,348,734.89	151,048,201.52
在建工程转入	487,501,155.80	-	12,902,085.85	-	15,322,115.85	515,725,357.50
从存货转入	7,952,533.55	-	-	-	-	7,952,533.55
转出至存货	(26,472,029.41)	-	-	-	-	(26,472,029.41)
出售及报废	(63,651,460.00)	-	(61,628,961.13)	(8,954,009.40)	(10,714,044.51)	(144,948,475.04)
外币折算差额	(21,326,663.13)	(1,558,041.40)	(2,279,512.09)	(2,985,417.13)	(3,449,499.20)	(31,599,132.95)
年末余额	2,953,265,001.07	214,065,925.53	220,610,187.31	348,975,088.10	425,389,186.37	4,162,305,388.38
累计折旧						
年初余额	497,367,750.66	74,046,988.12	183,235,334.47	167,706,535.88	251,696,688.65	1,174,053,297.78
本年提取数	49,373,379.72	21,524,718.56	15,065,504.80	17,932,422.88	31,826,820.43	135,722,846.39
出售及报废	(52,624,716.89)	-	(49,634,294.93)	(7,568,591.82)	(7,855,405.86)	(117,683,009.50)
外币折算差额	(4,258,492.99)	(633,994.82)	(1,568,872.10)	(1,435,913.58)	(2,155,042.38)	(10,052,315.87)
年末余额	489,857,920.50	94,937,711.86	147,097,672.24	176,634,453.36	273,513,060.84	1,182,040,818.80
减值准备						
年初余额	82,920,443.19	7,615,918.23	7,120,621.73	1,726,952.54	3,670,908.51	103,054,844.20
计提	7,313,790.00	-	-	-	-	7,313,790.00
转销	-	-	-	-	(116,681.10)	(116,681.10)
外币折算差额	(709,969.89)	(65,207.96)	(60,967.20)	(14,786.27)	(31,430.54)	(882,361.86)
年末余额	89,524,263.30	7,550,710.27	7,059,654.53	1,712,166.27	3,522,796.87	109,369,591.24
账面价值						
年末	2,373,882,817.27	111,577,503.40	66,452,860.54	170,628,468.47	148,353,328.66	2,870,894,978.34
年初	1,910,544,713.17	100,307,464.30	75,878,085.94	179,246,245.64	147,514,282.18	2,413,490,791.23

2015年12月31日, 账面价值为人民币610,274,962.17元(2014年12月31日: 人民币912,580,167.67元)的固定资产的所有权受到限制, 参见附注六、20。

2015年12月31日, 账面价值为人民币277,063,186.11元(2014年12月31日: 人民币286,601,553.12元)的房屋建筑物尚未办妥房产证。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 无形资产

2015年

	土地使用权	高速公路 收费经营权	其他	合计
原价				
年初余额	170,541,388.89	8,453,618,520.31	155,243,813.23	8,779,403,722.43
购置	5,404,210.14	-	14,760,864.72	20,165,074.86
出售及报废	(8,143,980.00)	-	(224,446.00)	(8,368,426.00)
外币折算差额	(14,111,653.67)	-	(6,538,469.76)	(20,650,123.43)
年末余额	153,689,965.36	8,453,618,520.31	163,241,762.19	8,770,550,247.86
累计摊销				
年初余额	33,487,417.67	391,509,359.73	68,511,969.92	493,508,747.32
计提	12,854,553.31	107,335,215.14	26,657,898.30	146,847,666.75
转销	(9,546,216.56)	-	-	(9,546,216.56)
外币折算差额	(17,939,517.02)	-	(2,539,997.96)	(20,479,514.98)
年末余额	18,856,237.40	498,844,574.87	92,629,870.26	610,330,682.53
减值准备				
年末及年初余额	5,846,615.71	-	-	5,846,615.71
账面价值				
年末	128,987,112.25	7,954,773,945.44	70,611,891.93	8,154,372,949.62
年初	131,207,355.51	8,062,109,160.58	86,731,843.31	8,280,048,359.40

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 无形资产（续）

2014年

	土地使用权	高速公路 收费经营权	其他	合计
原价				
年初余额	171,763,893.83	8,442,295,014.58	160,724,863.78	8,774,783,772.19
购置	237,572.34	11,323,505.73	190,424.93	11,751,503.00
出售及报废	(5,983,403.17)	-	(1,850,000.00)	(7,833,403.17)
外币折算差额	4,523,325.89	-	(3,821,475.48)	701,850.41
年末余额	<u>170,541,388.89</u>	<u>8,453,618,520.31</u>	<u>155,243,813.23</u>	<u>8,779,403,722.43</u>
累计摊销				
年初余额	28,002,419.79	271,073,492.22	62,236,275.12	361,312,187.13
计提	5,293,326.10	120,435,867.51	7,712,712.00	133,441,905.61
转销	(488,616.24)	-	(1,220,000.00)	(1,708,616.24)
外币折算差额	680,288.02	-	(217,017.20)	463,270.82
年末余额	<u>33,487,417.67</u>	<u>391,509,359.73</u>	<u>68,511,969.92</u>	<u>493,508,747.32</u>
减值准备				
年末及年初余额	<u>5,846,615.71</u>	-	-	<u>5,846,615.71</u>
账面价值				
年末	<u>131,207,355.51</u>	<u>8,062,109,160.58</u>	<u>86,731,843.31</u>	<u>8,280,048,359.40</u>
年初	<u>137,914,858.33</u>	<u>8,171,221,522.36</u>	<u>98,488,588.66</u>	<u>8,407,624,969.35</u>

于2015年12月31日，账面价值为人民币6,897,561,383.57元（2014年12月31日：人民币6,993,838,917.18元）的无形资产的所有权受到限制，参见附注六、20。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 商誉

	2015年	2014年
年初		
成本	297,394,851.81	292,252,406.58
累计减值	<u>(33,001,934.69)</u>	<u>(32,419,817.13)</u>
账面价值	<u>264,392,917.12</u>	<u>259,832,589.45</u>
年初账面价值	264,392,917.12	259,832,589.45
增加	-	-
减少	(3,496,939.87)	-
汇率调整	<u>11,918,256.61</u>	<u>4,560,327.67</u>
年末账面价值	<u>272,814,233.86</u>	<u>264,392,917.12</u>
年末		
成本	307,362,269.92	297,394,851.81
累计减值	<u>(34,548,036.06)</u>	<u>(33,001,934.69)</u>
账面价值	<u>272,814,233.86</u>	<u>264,392,917.12</u>

商誉减值变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		外币 折算差额	年末余额
			转回	转出		
2015年	<u>33,001,934.69</u>	-	-	-	1,546,101.37	<u>34,548,036.06</u>
2014年	<u>32,419,817.13</u>	-	-	-	582,117.56	<u>33,001,934.69</u>

16. 长期待摊费用

	2015年	2014年
装修费	12,955,916.44	15,548,198.82
大修费	-	241,684.77
简易构筑物	98,799.80	716,152.25
高尔夫俱乐部入户费	-	1,177,627.68
企业人才住房使用权	19,063,371.86	14,626,521.59
其他	<u>12,939,727.52</u>	<u>11,709,122.61</u>
	<u>45,057,815.62</u>	<u>44,019,307.72</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产

	2015年	2014年
资产减值准备	40,883,615.16	39,852,051.09
可抵扣亏损	69,579,832.59	65,738,092.08
土地增值税的影响	972,788,894.03	813,841,304.53
集团内部销售未实现损益	137,524,304.38	121,349,614.29
	<u>1,220,776,646.16</u>	<u>1,040,781,061.99</u>

已确认递延所得税负债

	2015年	2014年
可供出售金融资产公允价值调整	2,232,891,029.56	2,320,537,848.69
收购子公司公允价值调整	152,257,687.02	364,386,549.59
其他	311,041,630.04	268,779,351.48
	<u>2,696,190,346.62</u>	<u>2,953,703,749.76</u>

18. 其他非流动资产

	2015年	2014年
沙河股份股权分置流通权	53,011,627.28	53,011,627.28
其他	5,929,433.00	5,764,150.00
	<u>58,941,060.28</u>	<u>58,775,777.28</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 资产减值准备

2015年

	年初余额	本年增加	2015年		外币折算差额	年末余额
			本年减少			
			转回	转销/核销		
坏账准备	1,131,672,691.89	7,367,465.94	(4,012,306.96)	(808,402.09)	6,202,441.48	1,140,421,890.26
存货跌价准备	496,844,524.73	302,942,263.73	-	(38,449,783.00)	2,821,954.14	764,158,979.60
可供出售金融资产减值准备	241,373,130.41	-	-	-	909,018.90	242,282,149.31
长期股权投资减值准备	962,559,915.44	-	-	-	31,707,488.05	994,267,403.49
投资性房地产减值准备	672,837.51	-	-	-	-	672,837.51
固定资产减值准备	109,369,591.24	530,136.01	-	-	1,540,797.44	111,440,524.69
在建工程减值准备	15,303,696.08	-	-	-	-	15,303,696.08
无形资产减值准备	5,846,615.71	-	-	-	-	5,846,615.71
商誉减值准备	33,001,934.69	-	-	-	1,546,101.37	34,548,036.06
	<u>2,996,644,937.70</u>	<u>310,839,865.68</u>	<u>(4,012,306.96)</u>	<u>(39,258,165.09)</u>	<u>44,727,801.38</u>	<u>3,308,942,132.71</u>

2014年

	年初余额	本年增加	2014年		外币折算差额	年末余额
			本年减少			
			转回	转销/核销		
坏账准备	1,129,883,082.37	7,387,640.07	(5,481,057.27)	(2,793,963.58)	2,676,990.30	1,131,672,691.89
存货跌价准备	119,320,604.19	383,094,890.02	-	(5,570,070.28)	-	496,844,524.73
可供出售金融资产减值准备	290,301,636.17	-	-	(49,248,737.32)	320,231.56	241,373,130.41
长期股权投资减值准备	833,279,984.68	118,385,507.71	-	-	10,894,423.05	962,559,915.44
投资性房地产减值准备	672,837.51	-	-	-	-	672,837.51
固定资产减值准备	103,054,844.20	7,313,790.00	-	(116,681.10)	(882,361.85)	109,369,591.24
在建工程减值准备	15,303,696.08	-	-	-	-	15,303,696.08
无形资产减值准备	5,846,615.71	-	-	-	-	5,846,615.71
商誉减值准备	32,419,817.13	-	-	-	582,117.56	33,001,934.69
	<u>2,530,083,118.04</u>	<u>515,181,828.60</u>	<u>(5,481,057.27)</u>	<u>(57,730,352.28)</u>	<u>13,591,400.61</u>	<u>2,996,644,937.70</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 所有权受到限制的资产

	2015年	2014年	
用于担保或抵押的资产			
货币资金	3,683,188,832.49	1,278,548,538.18	注1
存货	1,120,697,840.60	2,130,687,934.46	注2
投资性房地产	2,547,496,553.84	5,609,879,851.78	注2
固定资产	610,274,962.17	912,580,167.67	注2
无形资产	6,897,561,383.57	6,993,838,917.18	注3
	14,859,219,572.67	16,925,535,409.27	

注1: 截至到2015年12月31日,集团有账面价值为人民币3,683,188,832.49元的货币资金所有权受限。这些资金主要是:沙河集团2015年按揭贷款保证金人民币59,712,792.97元,以及深圳控股的多处物业竣工前于指定银行存放预售房款总计货币资金人民币3,083,476,039.52元,作为相关在建物业的担保存款,该存款仅可于获得国有土地资源管理局批准时用于购买建材及支付相关在建物业的建筑工程费用,该担保存款只会于相关已预售物业竣工或获取房地产所有产权证后得以解除(以较早者为准)。

截止到2015年12月31日,泰然本部和武汉泰然2014年所有被查封账户均已解封。武汉泰然账户招行东湖支行和中信武昌支行根据国家要求存入有定期存款合计人民币5.4亿元,账户因而得以解封。

注2: 于2015年12月31日,本集团以账面价值为人民币1,120,697,840.60元的存货为抵押取得贷款人民币716,815,824.67元;以账面价值为人民币2,547,496,553.84元的投资性房地产,以及人民币610,274,963元的固定资产为抵押,取得借款人民币2,232,976,842.79元。作为抵押的投资性房地产于2015年折旧额为人民币29,530,575.60元;作为抵押的固定资产于2015年折旧额为人民币12,385,121.76元。

注3: 于2015年12月31日,本集团以账面价值为人民币5,287,957,057.28元的广河高速公路收费经营权的80%权益(计人民币4,230,365,645.83元)作为质押,取得长期借款人民币3,585,964,830元,广河高速公路收费经营权于2015年的摊销金额为人民币44,230,726.09元;本集团以账面价值为人民币2,667,195,737.74元的荆东高速公路收费经营权为抵押,取得长期借款人民币1,927,000,000元,荆东高速公路收费经营权于2015年的摊销额为人民币52,046,807.53元。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 短期借款

	2015年	2014年
信用借款	1,688,434,825.27	6,472,654,328.65
抵押借款	<u>215,000,000.00</u>	<u>1,249,000,000.00</u>
	<u>1,903,434,825.27</u>	<u>7,721,654,328.65</u>

于2015年12月31日,上述借款的年利率为HIBOR+2.15%~7.40%(2014年12月31日:
HIBOR+1.95%~7.80%)。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 应付职工薪酬

	2015年 应付金额	2015年 未付金额	2014年 应付金额	2014年 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	1,379,563,199.77	333,133,399.94	1,249,122,023.99	295,014,891.04
职工福利费	49,562,703.78	196,605,416.82	135,544,923.78	203,156,438.90
社会保险费	36,274,015.57	307,803.02	40,913,130.08	362,224.95
其中: 医疗保险费	31,689,261.61	240,374.38	35,341,409.19	320,756.61
工伤保险费	1,866,723.40	32,903.34	2,809,298.50	22,130.64
生育保险费	2,718,030.56	34,525.30	2,762,422.39	19,337.70
住房公积金	69,042,288.01	3,489,399.85	65,357,704.50	2,323,939.23
工会经费和职工教育经费	16,067,214.59	17,040,292.35	14,978,880.62	13,917,024.11
其他短期薪酬	24,142,860.29	4,031,907.73	22,942,486.67	3,470,185.91
	<u>1,574,652,282.01</u>	<u>554,608,219.71</u>	<u>1,528,859,149.64</u>	<u>518,244,704.14</u>
设定提存计划	106,031,246.88	10,258,758.67	109,366,631.91	14,846,178.43
其中: 基本养老保险费	69,996,632.80	4,443,258.54	77,304,330.85	3,807,239.86
失业保险费	3,951,758.63	79,030.50	5,417,018.19	60,543.02
企业年金缴费	32,082,855.45	5,736,469.63	26,645,282.87	10,978,395.55
辞退福利中一年内支付的部分	8,639,733.26	7,940,365.64	1,511,520.48	385,913.08
辞退后福利	545,497.33	9,379,892.21	10,729,186.40	10,083,129.98
	<u>1,689,868,759.48</u>	<u>582,187,236.23</u>	<u>1,650,466,488.43</u>	<u>543,559,925.63</u>

23. 应交税费

	2015年	2014年
增值税	135,135.66	179,035.24
营业税	217,748,405.28	201,605,581.35
城市维护建设税	11,944,762.99	32,528,654.95
企业所得税	1,799,273,756.04	1,424,969,605.96
土地增值税	3,768,834,929.49	3,249,703,799.36
其他	91,909,780.87	37,123,409.68
	<u>5,889,846,770.33</u>	<u>4,946,110,086.54</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 长期借款

	2015年	2014年
信用借款	23,464,216,692.97	23,148,435,243.07
抵押借款	2,364,609,833.17	4,387,425,537.20
保证借款	600,000,000.00	-
质押借款	5,072,268,880.00	5,203,964,830.00
	<u>31,501,095,406.14</u>	<u>32,739,825,610.27</u>
减：一年内到期的长期负债	5,634,278,457.82	6,576,928,113.40
	<u>25,866,816,948.32</u>	<u>26,162,897,496.87</u>

于2015年12月31日，上述借款的年利率为LIBOR+2.6%~7.14%（2014年12月31日：LIBOR+2.7%~7.68%）。抵押担保信息参见附注六、20。

25. 应付债券

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
5亿元人民币中期票 据(注1)	496,410,433.71	944,396.04	-	497,354,829.75
24亿元人民币债券 (注2)	2,386,286,503.23	1,867,971.00	-	2,388,154,474.23
37亿元人民币中期票 据(注3)	-	3,694,206,465.00	-	3,694,206,465.00
	<u>2,882,696,936.94</u>	<u>3,697,018,832.04</u>	<u>-</u>	<u>6,579,715,768.98</u>

2014年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
5亿元人民币中期票 据(注1)	495,469,301.07	941,132.64	-	496,410,433.71
24亿元人民币债券 (注2)	-	2,386,286,503.23	-	2,386,286,503.23
	<u>495,469,301.07</u>	<u>2,387,227,635.87</u>	<u>-</u>	<u>2,882,696,936.94</u>

注1：于2013年3月19日，深业基建发行总面值为人民币500,000,000.00元的中期票据（注册编号：中市协注[2013]MTN[6]号）。该票据票面年利率为6.10%，票据期限5年。本公司为该中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 应付债券(续)

注2: 于2014年5月21日, 本公司发行总面值为人民币2,400,000,000.00元的企业债券。计息方式为付息式固定利率, 票面利率为6.20%, 每年付息一次, 到期一次还本, 债券存续期为7年。但发行人有权决定在债券存续期间的第5年末上调债券后2年的票面利率, 调整幅度为0至300个基点(含本数), 其中1个基点为0.01%。此外, 投资者有权选择在第5个付息日(即第五年末)将其持有的全部或部分债券按票面金额回售给发行人, 或放弃投资者回售选择权而继续持有。

注3: 于2015年6月4日, 本公司发行总面值为人民币3,700,000,000.00元的中期票据。计息方式为付息式固定利率, 票面利率为4.90%, 每年付息一次, 到期一次还本付息, 票据存续期为5年。

26. 预计负债

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
对外提供担保	8,539,581.62	766,299.66	-	9,305,881.28	注1
未决诉讼	61,654,285.42	-	(61,654,285.42)	-	注2
	<u>70,193,867.04</u>	<u>766,299.66</u>	<u>(61,654,285.42)</u>	<u>9,305,881.28</u>	

2014年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
对外提供担保	8,539,581.62	-	-	8,539,581.62	注1
未决诉讼	61,654,285.42	-	-	61,654,285.42	注2
	<u>70,193,867.04</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,193,867.04</u>	

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 预计负债(续)

注1: 1995年12月28日, 农科集团子公司深圳市天翔达牧工贸有限公司(“天翔达牧工贸”)为独立第三方深圳市日泰投资股份有限公司(“日泰投资”)在中国农业银行深圳市分行华侨城支行390万元港币借款提供担保(借款期限1995年12月29日至1996年11月28日)。因日泰投资到期未偿还借款本金, 1997年10月30日, 中国农业银行深圳市分行华侨城支行向深圳市中级人民法院起诉, 请求法院判令日泰投资立即归还借款本金港币390万元及相应利息, 天翔达牧工贸负连带清偿责任。1997年12月经深圳市中级人民法院“(1997)深中法经一初字第682号”《民事调解书》调解, 日泰投资应在1998年3月1日前还清所欠中国农业银行深圳市分行华侨城支行借款本金港币390万元及相应利息, 天翔达牧工贸承担连带清偿责任。

由于日泰投资未按上述《民事调解书》要求如约偿还本金及利息。于2008年8月6日, 广东省深圳市中级人民法院下达“(2008)深中法恢执字第757号”《民事裁定书》和《恢复执行通知书》, 拟强制执行天翔达牧工贸的财产, 并随后从天翔达牧工贸的银行账户划扣了人民币667,262.96元。截至2015年12月31日, 天翔达已记录与该事项的预计负债为人民币9,305,881.28元。

注2: 于1997年3月, 农科集团与深圳市辰森实业发展有限公司(简称“辰森实业”)和深圳泰生实业公司(简称“泰生实业”)签订合作开发协议共同开发“香珠花园”项目。于1997年4月, 农科集团、辰森实业和泰生实业与深圳市建筑工程股份有限公司(变更前为深圳市建筑工程有限公司, 简称“深圳建工”)签订《香珠花园工程施工合同》将香珠花园工程交由深圳建工承包施工。于2002年8月14日, 深圳建工就项目工程款纠纷起诉农科集团、辰森实业和泰生实业, 该案件由深圳市中级人民法院立案受理。该案件分别于2002年12月23日、2003年12月24日、2005年11月4日、2013年10月18日和2013年10月19日进行了公开审理。于2013年11月21日, 广东省深圳市福田区人民法院出具《民事判决书》((2011)深福法民三初字第1758号), 根据该判决, 泰生实业应向深圳建工支付香珠花园拖欠工程款人民币26,316,495.40元及违约金, 辰森实业和农科集团对泰生实业的该项债务承担连带清偿责任。于2013年12月31日, 农科集团按前述判决, 将工程款人民币26,316,495.40元和违约金人民币35,337,790.02元确认为预计负债。于2014年11月28日, 广东省深圳市中级人民法院出具《民事判决书》((2014)深中法房终字第1007号), 根据该判决, 法院维持一审判决。于2014年12月23日, 在由深圳市委政法委已组成的“香珠花园”案件善后处理工作领导小组的见证下, 农科集团与和香珠花园相关的多个独立第三方签订和解协议。根据和解协议, 泰生实业和另一家独立第三方承诺其将承担上述案件任何可能出现的对深圳建工或其他第三方的责任, 农科集团不应因此对深圳建工或其他第三方承担任何责任。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 预计负债(续)

注2(续):

于2015年1月26日、2015年1月29日和2015年2月3日,广东省深圳市福田区人民法院强制执行((2015)深福法执字第2282号)上述判决,从农科集团银行账户中合计划扣人民币66,360,910.27元。于2015年12月31日,农科集团已从泰生实业收回人民币66,327,879.43元,相应将预计负债转回并确认2015年营业外收入人民币61,654,285.42元。

27. 递延收益

	2015年	2014年
与收益相关的政府补助(注1)	3,000,000	-
农林研究及开发(注2)	24,606,113.74	24,724,497.60
其他与资产相关的补偿(注3)	27,000,000.00	27,000,000.00
惠大疏港高速补助(注4)	-	191,230,000.00
	54,606,113.74	242,954,497.60

注1: 该款项为鹏基集团晶华显示屏有限公司收到与车载新型高可靠性液晶显示屏关键技术研发补助,该等金额将于达到相关政府文件所规定的条件并完成验收时计入合并利润表中。

注2: 该款项为农科集团收到与农林研究及开发相关的政府补贴,该等金额将于达到相关政府文件所规定的条件并完成验收时计入合并利润表中。

注3: 根据《关于深圳市农业科学研究中心体制改革问题的通知》,原属于农科集团的安托山地块由政府收回,面积为13.6万平方米。作为收地补偿,深圳市国土资源和房产管理局同意以位于龙岗大工业区或其他工业区已开发的土地补偿本集团,土地的补偿金额以价值人民币2,700万元为限。本集团将该笔补偿确认为长期应付款。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 递延收益（续）

注4： 本集团持有合营公司惠州惠大50%的股权，该公司主要从事建设并在运营期间内经营惠大疏港高速，惠大疏港高速已于2009年10月开工。本集团于2009年收到惠州市人民政府人民币19,123万元的政府补助款，当地政府要求该补贴款用于惠大疏港高速的投资建设。本集团根据政府补助会计政策，确认已满足该补助款相关要求，且已经收取补助款，因此将上述人民币19,123万元确认为与惠州惠大之长期股权投资相关的政府补助，计入递延收益。

由于本集团已于2013年确认对惠州惠大长期股权投资计人民币273,406,557.65元的全额资产减值损失，根据《企业会计准则第16号——政府补助》应用指南，与资产相关的政府补助，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益（营业外收入），本集团于2015年12月惠大疏港高速通车后，考虑到该政府补助款已经无法在与惠州惠大相关的长期股权投资可使用的平均寿命分配，且预计以后年度长期股权投资的账面金额均为零，因此将该政府补助全额确认为营业外收入。

28. 其他非流动负债

	2015年	2014年
预收租金款	<u>166,833,333.33</u>	<u>166,833,333.33</u>

预收租金款为本集团预收中国石油化工股份有限公司对广州至河源高速公路惠州段沙迳服务区之综合服务租赁经营款，租赁经营期限为2012年1月1日至2031年12月31日。

29. 实收资本

注册资本

	2015年		2014年	
	人民币	%	人民币	%
特建发	<u>3,555,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>3,555,000,000.00</u>	<u>100%</u>

实收资本

	2015年		2014年	
	人民币	%	人民币	%
特建发	<u>3,555,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>3,555,000,000.00</u>	<u>100%</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

30. 资本公积

2015年	备注	资本溢价	其他	合计
年初余额		2,074,911,486.37	1,581,458,043.13	3,656,369,529.50
所有者减少资本	注1	(3,171,190.74)	-	(3,171,190.74)
对子公司权益变动而未丧失控制权	注2	-	(122,168,562.27)	(122,168,562.27)
股份支付计入所有者权益的金额	注3	-	(89,838,506.84)	(89,838,506.84)
其他	注4	-	20,277,221.50	20,277,221.50
年末余额		<u>2,071,740,295.63</u>	<u>1,389,728,195.52</u>	<u>3,461,468,491.15</u>
2014年(已重述)		资本溢价	其他	合计
年初余额		2,087,911,486.37	798,781,489.33	2,886,692,975.70
所有者减少资本		(13,000,000.00)	-	(13,000,000.00)
对子公司权益变动而未丧失控制权		-	768,710,863.81	768,710,863.81
股份支付计入所有者权益的金额		-	12,791,289.99	12,791,289.99
其他		-	1,174,400.00	1,174,400.00
年末余额		<u>2,074,911,486.37</u>	<u>1,581,458,043.13</u>	<u>3,656,369,529.50</u>

本集团本年资本公积的变动主要因以下事项引起:

注1: 关于所有者资本减少人民币3,171,190.74元, 主要原因系本集团下属子公司深圳建联达散装水泥有限公司减资, 注册资本由2000万人民币减少至300万人民币, 引起资本公积变动。

注2: 对子公司权益变动而未丧失控制权:

- a) 本集团附属公司泰富申请增加实收资本, 深圳控股对其持股比例从95.77%上升至97.74%, 导致资本公积增加人民币46,468,731.03元;
- b) 深圳控股于2015年6月向外部投资者以港币4.13元的对价增发6.7亿股, 增发后香港深业对深圳控股的持股比例从66.76%下降至60.70%, 导致资本公积下降。

注3: 股份支付计入所有者权益的金额主要为:

- a) 深圳控股及其联营公司本年确认购股权费用, 导致资本公积增加人民币约人民币7,758,730.68元;

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、合并财务报表主要项目注释(续)

30. 资本公积(续)

注3(续):

- a) 深圳控股及其联营公司的购股权失效, 相关金额由资本公积直接转入未分配利润, 导致资本公积减少约人民币2,090,053.16元;
- b) 深圳控股本年购股权计划有56,687,830份购股权被行使, 导致资本公积减少95,507,184.36元。

注4: 关于其他资本公积增加20,277,221.50元, 参见附注六、11、注3。

31. 其他综合收益

合并资产负债表中其他综合收益累积余额:

	2014年 1月1日	增减变动	2014年 12月31日	增减变动	2015年 12月31日
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享有的份额	(1,714,415,043.04)	(32,146,683.63)	(1,746,561,726.67)	1,149,555.76	(1,745,412,170.91)
可供出售金融资产公允价值变动	4,894,241,855.40	2,126,160,900.91	7,020,402,756.31	(263,195,984.36)	6,757,206,771.95
外币财务报表折算差额	454,756,306.62	(97,739,279.34)	357,017,027.28	(55,401,627.76)	301,615,399.52
	<u>3,634,583,118.98</u>	<u>1,996,274,937.94</u>	<u>5,630,858,056.92</u>	<u>(317,448,056.36)</u>	<u>5,313,410,000.56</u>

合并利润表中其他综合收益当期发生额:

2015年

	税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税	归属母公司	归属少数股东权益
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享有的份额	1,149,555.76	-	-	1,149,555.76	-
可供出售金融资产公允价值变动	(350,927,979.14)	-	(87,731,994.78)	(263,195,984.36)	-
外币报表折算差额	(55,401,627.76)	-	-	(55,401,627.76)	-
	<u>(405,180,051.14)</u>	-	<u>(87,731,994.78)</u>	<u>(317,448,056.36)</u>	-

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 其他综合收益（续）

2014年

	税前发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：所得税	归属母公司	归属少数股东权 益
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 中享有的份额	(40,227,963.49)	2,634,281.34	(10,715,561.20)	(32,146,683.63)	-
可供出售金融资产 公允价值变动	4,376,138,549.14	1,541,257,347.91	708,720,300.32	2,126,160,900.91	-
外币报表折算差额	(81,795,279.43)	15,943,999.91	-	(97,739,279.34)	-
	<u>4,254,115,306.22</u>	<u>1,559,835,629.16</u>	<u>698,004,739.12</u>	<u>1,996,274,937.94</u>	-

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 盈余公积

2015年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,458,683,477.99	35,952,873.30	-	1,494,636,351.29
任意盈余公积	156,724,148.93	-	-	156,724,148.93
	<u>1,615,407,626.92</u>	<u>35,952,873.30</u>	<u>-</u>	<u>1,651,360,500.22</u>
2014年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,210,033,091.26	248,650,386.73	-	1,458,683,477.99
任意盈余公积	156,724,148.93	-	-	156,724,148.93
	<u>1,366,757,240.19</u>	<u>248,650,386.73</u>	<u>-</u>	<u>1,615,407,626.92</u>

根据公司法和本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

33. 未分配利润

	2015年	2014年
上年年末未分配利润	4,031,221,244.13	2,930,818,969.65
净利润	833,681,341.78	1,546,052,020.22
加： 购股权失效由资本公积直接转入未分配利润	-	2,473,590.94
减： 提取盈余公积	35,952,873.30	248,650,386.73
应付现金股利	309,210,404.04	168,223,656.47
提取职工福利基金	-	31,249,293.48
	<u>4,519,739,308.57</u>	<u>4,031,221,244.13</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入

	2015年	2014年
主营业务收入	17,586,753,845.66	14,712,771,809.06
其他业务收入（注1）	<u>154,673,413.52</u>	<u>210,778,694.77</u>
	<u>17,741,427,259.18</u>	<u>14,923,550,503.83</u>

注1： 本年其他业务收入包括出售投资性房地产收益人民币126,054,747.24元（2014年：194,043,621.72元）。

主营业务收入列示如下：

	2015年	2014年
房地产销售	13,455,502,907.79	11,054,774,915.35
投资性房地产租金收入	1,018,377,632.04	954,066,089.62
物业管理费收入	1,179,177,018.48	1,052,284,509.06
运输服务收入	253,899,729.03	243,116,224.13
工农销售收入	932,333,031.10	808,083,132.23
高速公路收费	528,660,905.55	409,777,632.42
其他	<u>218,802,621.67</u>	<u>190,669,306.25</u>
	<u>17,586,753,845.66</u>	<u>14,712,771,809.06</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 财务费用

	2015年	2014年
利息支出	2,188,479,577.00	2,721,602,896.46
利息收入	(387,835,309.98)	(725,742,483.53)
利息资本化金额	(706,727,886.91)	(972,505,410.97)
汇兑损益	(8,207,058.90)	(14,821,281.50)
其他	26,290,475.46	116,996,334.88
	<u>1,111,999,796.67</u>	<u>1,125,530,055.34</u>

36. 资产减值损失

	2015年	2014年
坏账损失	3,355,158.98	1,906,582.80
存货跌价损失	302,942,263.73	383,094,890.82
长期股权投资减值损失	-	118,385,507.71
固定资产减值损失	530,136.01	7,313,790.00
	<u>306,827,558.72</u>	<u>510,700,771.33</u>

37. 公允价值变动损益

	2015年	2014年
交易性权益工具投资	(859,880.25)	174,773.76
其他交易性金融工具	469,952.18	(1,209,218.58)
	<u>(389,928.07)</u>	<u>(1,034,444.82)</u>

38. 投资收益

	2015年	2014年
按权益法核算的长期股权投资收益	342,051,756.20	452,563,429.70
处置子公司收益	-	78,250,711.56
视同处置长期股权投资净损失	10,194,543.00	(13,183,058.16)
持有金融资产的股利收益	116,181,652.72	120,515,684.51
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资损失	-	(1,305,818.96)
处置可供出售金融资产收益	814,720.94	1,649,785,385.60
	<u>469,242,672.86</u>	<u>2,286,626,334.25</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

39. 营业外收入

	2015年	2014年
非流动资产处置利得	96,714,481.19	10,175,192.23
政府补助(附注六、43)	245,190,037.16	32,867,581.76
政府公益设施补偿收入	100,000,000	-
农科预计负债转回(附注六、26)	61,654,285.42	-
其他	46,488,557.17	16,674,482.76
	<u>550,047,360.94</u>	<u>59,717,256.75</u>

40. 营业外支出

	2015年	2014年
非流动资产处置损失	2,132,541.40	26,522,361.67
公益性捐赠支出	150,000.00	456,000.00
税款滞纳金	3,982,820.68	1,286,133.84
其他	18,175,656.51	2,768,674.91
	<u>24,441,018.59</u>	<u>31,033,170.42</u>

41. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下:

	2015年	2014年
产品成本	8,315,809,856.78	6,845,553,590.08
提供的劳务成本	1,937,294,705.69	2,113,263,874.36
职工薪酬	1,689,868,759.48	1,650,466,488.43
折旧和摊销	466,324,417.66	383,316,544.31
计提/(转回)应收帐款坏账准备	985,792.82	2,815,328.29
计提/(转回)其他应收款坏账准备	2,369,366.16	(908,745.47)
计提存货跌价准备	302,942,263.73	383,094,890.82
租赁费用	26,611,758.43	20,818,949.26

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 所得税费用

	2015年	2014年
当期所得税费用	1,517,789,497.38	1,329,196,858.53
递延所得税费用	(252,947,580.36)	(149,917,975.38)
	1,264,841,917.02	1,179,278,883.15

所得税费用与利润总额的关系如下：

	2015年	2014年
利润总额	2,911,127,809.54	3,134,128,933.12
按法定税率计算的所得税费用	727,731,952.39	783,532,233.28
某些子公司适用不同税率的影响	(19,386,349.14)	27,218,422.47
归属于合营企业和联营企业的损益	(128,584,181.66)	(113,140,857.42)
无须纳税的收入	(42,515,629.57)	(32,110,722.15)
不可抵扣的费用	333,550,933.50	312,402,888.27
集团内股权转让交易的所得税费用	-	28,908,144.79
利用以前年度可抵扣亏损	(3,435,194.94)	(174,401,041.74)
本集团部分中国境内子公司的可供分配利润的预提所得税影响	134,412,742.16	100,046,877.48
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	263,017,644.28	246,822,938.17
	1,264,841,917.02	1,179,278,883.15

43. 政府补助

取得的政府补助：

	2015年	2014年
与收益相关的政府补助：		
医疗补贴	22,750,969.96	12,903,321.70
深业丽笙酒店运营补贴	15,000,000.00	-
农产品补贴	4,717,666.65	3,822,585.00
其他	11,491,400.55	16,141,675.06
	53,960,037.16	32,867,581.76

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

44. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量	2015年	2014年
净利润	1,646,285,892.52	1,954,850,049.97
加: 资产减值损失	306,827,558.72	510,700,771.33
固定资产折旧	202,910,773.28	135,722,846.39
无形资产摊销	146,847,666.75	133,441,905.61
投资性房地产折旧	107,713,129.75	104,299,652.54
长期待摊费用摊销	8,852,847.88	9,852,139.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(94,581,939.79)	(155,869,544.76)
公允价值变动损益	389,928.07	1,034,444.82
财务费用	1,499,835,106.65	1,851,272,538.87
投资收益	(469,242,672.86)	(2,286,626,334.25)
递延所得税资产增加	(179,995,584.17)	(109,562,915.97)
递延所得税负债增加	(257,513,403.14)	653,688,566.63
存货的减少	269,694,131.37	(2,073,719,459.93)
经营性应收项目的增加	(2,650,551,125.70)	(2,269,264,430.66)
经营性应付项目的增加	3,444,267,929.16	(910,526,717.03)
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,981,740,238.49</u>	<u>(2,450,706,486.67)</u>

45. 现金及现金等价物

	2015年	2014年
现金		
其中: 库存现金	16,781,670.84	16,523,298.33
可随时用于支付的银行存款	10,485,341,380.16	8,871,152,538.53
可随时用于支付的其他货币资金	7,460,262.95	212,566,083.08
使用受限制的货币资金	3,683,188,832.49	1,278,548,538.18
年末货币资金余额	<u>14,192,772,146.44</u>	<u>10,378,790,458.12</u>
减: 使用受限制的货币资金	<u>3,683,188,832.49</u>	<u>1,278,548,538.18</u>
加: 可随时变现的现金等价物	302,177,500.00	-
年末可随时变现的现金及现金等价物余额	<u>10,811,760,813.95</u>	<u>9,100,241,919.94</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	地址	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例
特建发	深圳市	100%	100%

本公司的最终控制方为深圳市国资委。

本公司的主要子公司详见附注五、合并财务报表的合并范围。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

	关联方关系
深圳市国资委	最终控制方
惠州惠大	合营公司
朗通地产	合营公司
深业鹏基宝华	合营公司
泰州深业	合营公司
喀什深圳城	联营公司
天安数码	联营公司
天安物业	联营公司
惠阳惠深运输实业发展公司（“惠深运输”）	联营公司
龙盛实业	联营公司
深港荣和	联营公司
深圳市四佳建设监理有限公司（“四佳建设”）	联营公司
雷天动力	联营公司
南方高速	联营公司
吉安深港运输公司（“吉安深港”）	联营公司
深业国际旅游有限公司（“深业国际旅游”）	联营公司
意杰电子	联营公司
惠州市公路管理局（“惠州公路局”）	子公司的少数股东

4. 本集团与关联方的主要交易

	2015年	2014年
利息收入：		
惠州公路局	39,516,890.26	38,975,563.00
泰州深业	154,163,263.81	315,602,301.15
朗通地产	1,241,690.31	2,048,584.35
	194,921,844.38	356,626,448.50

于2015年，本集团与泰州深业的计息款项之利息按年利率12%确定，与朗通地产的计息款按4.35%，与惠州公路局的计息款之利息按年利率5.31%-7.47%确定。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

	2015年	2014年
销售产品：		
天安数码	<u>90,365,101.88</u>	<u>181,453,201.97</u>

5. 关联方应收应付款项余额

	2015年	2014年
其他应收款		
天安数码	50,000,000.00	54,242,058.99
天安物业	371,200.00	371,200.00
惠深运输	479,707.91	479,707.91
龙盛实业	12,902,840.81	12,958,594.60
泰州深业	692,704,565.00	2,151,301,300.28
朗通地产	3,350,401.00	43,479,527.03
惠州公路局	608,160,000.00	787,107,905.94
喀什深圳城	19,904.96	76,905.39
	<u>1,367,988,619.68</u>	<u>3,050,017,200.14</u>

上述应收关联方款项中共计人民币1,304,214,965.53元（2014年：人民币2,981,888,733.25元）为计息款项，按年利率5.6%-12%计息。其中，惠州公路局以其持有惠州广河30%股权对本集团应收其款项作抵押，其余应收关联方款项均不计利息、无抵押且无固定还款期。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2015年	2014年
其他应付款		
吉安深港	-	330,000.00
四佳建设	2,917,877.69	2,917,877.69
雷天动力	28,338,500.00	23,750,000.00
沿海绿色家园	194,830,900.00	194,830,900.00
深圳市国资委	-	200,000,000.00
意杰电子	-	24,732,500.00
特建发	175,046,650.40	-
	401,133,928.09	446,561,277.69

上述应付关联方款项均不计利息、无抵押且无固定还款期。

八、 或有事项

1. 于2015年12月31日，本集团为银行授予本集团之商品房购买者之房屋按揭贷款担保合计金额为人民币742,345万元（2014年：人民币199,638万元）。

根据担保条款，倘该等买家拖欠按揭款项，本集团有责任偿还欠付的按揭贷款以及拖欠款项之买家应付银行的任何累计利息及罚款。本集团随后可接收有关物业的合法所有权。本集团的担保期由授出有关按揭贷款当日开始截至买家取得个别物业所有权证或于本集团物业买家支付全数按揭贷款后最多两年后止。

2. 2014年9月12日，深业泰然及其子公司武汉市深业泰然房地产开发有限公司（“武汉泰然”）收到湖北省监利县检察院《审查起诉阶段委托辩护人/申请法律援助告知书》，告知深业泰然及武汉泰然涉嫌单位行贿罪材料由湖北省监利县检察院反渎局移送公诉科进行审查起诉。湖北省监利县检察院认为武汉泰然的于2005年的一项土地交易程序违反有关规定，造成国家土地损失，应向深业泰然追缴损失数额约人民币3.16亿元，并查封了武汉泰然和深业泰然若干银行账户。

八、或有事项(续)

2. (续)

截至2014年12月31日武汉泰然被查封的银行账户余额为人民币196,028,078.74元,深业泰然被查封的银行账户余额为人民币79,531,931.25元。于2015年7月31日泰然收到湖北省人民检察院《关于《请求解封相关银行账号及同意武汉泰然公司开展正常经营的报告》的复函》(“复函”),复函同意泰然将人民币5.4亿元存入武汉泰然指定账户,泰然及武汉泰然其他账户将根据资金归集情况,适时同步对相关冻结账户予以解冻。截至2015年12月31日,泰然和武汉泰然的所有银行账户已解封,同时,根据湖北省检察院要求,武汉泰然于2015年8月31日将人民币5.4亿元存入检察院指定的武汉泰然账户中。截止本财务报表批准日,湖北省检察院尚未就上述事项向人民法院提起公诉。

3. 2015年4月17日,香港深业、富宝、深圳新旺与伟麟签定了《股份认购协议》的补充协议之一,根据该协议约定,凡因《股份认购协议》及《债务重组协议》引起的与该等协议有关的任何争议,均应提交华南国际经济贸易仲裁委员会深圳国际仲裁院进行仲裁。

2015年6月17日,伟麟向华南国际经济贸易仲裁委员会深圳国际仲裁院对香港深业提请仲裁,仲裁要求香港深业支付伟麟补偿款人民币6,183万元,并支付违约金人民币3,110万元(按人民币6,183万元每日千分之一的标准,自2014年1月1日起计至申请仲裁之日)。

伟麟仲裁申请中指出,根据《债务重组协议》若黄贝岭项目的现金补偿和实物补偿面积合计少于17.5万平方米(包括商业面积上限5,000平方米),则香港深业需向伟麟做出补偿款,补偿金额为实际补偿面积少于17.5万平方米的部分按每平方米人民币7,500元计算。

根据《债务重组协议》现金补偿面积计算方法为:(实际支付的现金补偿金额-特殊拆迁补偿金人民币1.5亿)/人民币1.5万元。实物补偿面积为拆迁户实际签署的拆迁补偿协议中所订的面积。经双方确认,黄贝岭被拆除的实物补偿面积为28,593.12平方米,另外,除一户尚未签署拆迁协议外,现金补偿换算面积为146,213.76平方米,故黄贝岭项目实物补偿面积与现金补偿面积之和达到174,806.88平方米。但同时深圳新旺与深圳市黄贝岭靖轩实业股份有限公司(“靖轩实业”)签订的拆迁补偿协议中约定,靖轩实业的住宅房屋,部分置换为商业用房,2014年7月2日,深圳新旺与靖轩实业以补充协议的方式确定置换为商业的面积为3,925.46平方米,因此,黄贝岭项目合计补偿面积为166,170.87平方米,其中住宅补偿面积16,031.65平方米(28,593.12平方米-12,561.47平方米),商业补偿面积3,925.46平方米,现金补偿换算面积146,213.76平方米,少于当初约定的17.5万平方米。

根据上述计算方法,伟麟计算出的合计补偿面积约为16.7万平方米。故伟麟申请香港深业支付人民币6,183万元补偿款,后在开庭时增加至人民币6,567万元。

目前,华南国际经济贸易仲裁委员会深圳国际仲裁院已受理该案件,并于2015年11月30日第一次开庭审理,截止本财务报表批准日,华南国际经济贸易仲裁委员会深圳国际仲裁院尚未对该案件作出判决。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

九、 租赁

作为出租人

	2015年	2014年
1年以内(含1年)	549,626,771.97	531,511,488.90
1年至5年(含5年)	1,476,148,819.46	1,458,561,288.25
5年以上	669,799,507.82	600,607,519.17
	<u>2,695,575,099.25</u>	<u>2,590,680,296.32</u>

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2015年	2014年
1年以内(含1年)	7,093,776.39	8,215,333.49
1年至5年(含5年)	2,740,050.26	2,977,848.44
	<u>9,833,826.65</u>	<u>11,193,181.93</u>

十、 承诺事项

	2015年	2014年
已签约但未拨备 资本承诺	<u>10,018,790,593.20</u>	<u>7,962,857,918.06</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十一、金融工具及其风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下:

2015年

金融资产

	以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的金融资产	持有至 到期资	贷款和 应收款项	可供出售 金融资产	合计
货币资金	-	-	14,192,772,146.44	-	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	3,103,716.73	-	-	-	3,103,716.73
应收票据	-	-	2,141,870.50	-	2,141,870.50
应收账款	-	-	509,503,611.43	-	509,503,611.43
应收利息	-	-	6,624,391.33	-	6,624,391.33
应收股利	-	-	22,949,082.42	-	22,949,082.42
其他应收款	-	-	2,695,582,508.70	-	2,695,582,508.70
可供出售金融资产	-	-	-	9,454,911,845.70	9,454,911,845.70
长期应收款	-	-	1,518,818,383.91	-	1,518,818,383.91
其他流动资产(理财 产品)	-	-	304,604,367.89	-	304,604,367.89
	<u>3,103,716.73</u>	<u>-</u>	<u>19,252,996,362.62</u>	<u>9,454,911,845.70</u>	<u>28,711,011,925.05</u>

2015年

金融负债

	以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融负债	其他金融 负债	合计
短期借款	-	1,903,434,825.27	1,903,434,825.27
应付票据	-	-	-
应付账款	-	1,594,905,134.44	1,594,905,134.44
应付职工薪酬	-	582,187,236.23	582,187,236.23
应付利息	-	227,300,840.17	227,300,840.17
应付股利	-	-	-
其他应付款	-	5,263,727,753.92	5,263,727,753.92
一年内到期的非流动负债	-	5,634,278,457.82	5,634,278,457.82
应付债券	-	6,579,715,768.98	6,579,715,768.98
长期借款	-	25,866,816,948.32	25,866,816,948.32
	<u>-</u>	<u>47,652,366,965.15</u>	<u>47,652,366,965.15</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十一、金融工具及其风险(续)

1. 金融工具分类(续)

2014年

金融资产

	以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的金融资产	持有至 到期资	贷款和 应收款项	可供出售 金融资产	合计
货币资金	-	-	10,378,790,458.12	-	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	4,356,112.00	-	-	-	4,356,112.00
应收票据	-	-	3,265,020.00	-	3,265,020.00
应收账款	-	-	629,265,180.21	-	629,265,180.21
应收利息	-	-	1,771,420.80	-	1,771,420.80
应收股利	-	-	15,702,792.42	-	15,702,792.42
其他应收款	-	-	4,229,501,645.06	-	4,229,501,645.06
可供出售金融资产	-	-	-	9,804,200,588.47	9,804,200,588.47
长期应收款	-	-	1,463,693,131.40	-	1,463,693,131.40
	<u>4,356,112.00</u>	<u>-</u>	<u>16,721,989,648.01</u>	<u>9,804,200,588.47</u>	<u>26,530,546,348.48</u>

2014年

金融负债

	以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融负债	其他金融 负债	合计
短期借款	-	7,721,654,328.65	7,721,654,328.65
应付票据	-	4,460,000.00	4,460,000.00
应付账款	-	3,943,384,688.74	3,943,384,688.74
应付职工薪酬	-	543,559,925.63	543,559,925.63
应付利息	-	126,802,568.51	126,802,568.51
应付股利	-	16,606,301.30	16,606,301.30
其他应付款	-	6,282,429,487.63	6,282,429,487.63
一年内到期的非流动负债	-	6,576,928,113.40	6,576,928,113.40
应付债券	-	2,882,696,936.94	2,882,696,936.94
长期借款	-	26,162,897,496.87	26,162,897,496.87
	<u>-</u>	<u>54,261,419,847.67</u>	<u>54,261,419,847.67</u>

2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具,包括银行借款、应付债券和货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债,如应收账款和应付账款等。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十一、金融工具及其风险分析（续）

2. 金融工具风险（续）

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行商品销售交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产及其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对方违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行商品销售交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手进行管理。由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本集团内部不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注六、4和6中。

于12月31日，认为没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

2015年

	合计	未逾期 未减值	已逾期未减值		
			1年以内	1至2年	2年以上
应收账款	509,503,611.43	403,056,713.15	11,589,655.35	10,056,112.80	4,801,130.13
其他应收款	2,695,582,508.70	1,983,711,148.95	203,452,486.87	64,653,710.75	443,765,162.13
应收票据	2,141,870.50	2,141,870.50	-	-	-
应收利息	6,624,391.33	6,624,391.33	-	-	-
长期应收款	1,518,818,383.91	1,518,818,383.91	-	-	-
	<u>4,732,670,765.87</u>	<u>3,994,352,507.84</u>	<u>215,042,142.22</u>	<u>74,709,823.55</u>	<u>448,566,292.26</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十一、金融工具及其风险分析（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

2014年

	合计	未逾期 未减值	已逾期未减值		
			1年以内	1至2年	2年以上
应收账款	629,265,180.21	519,624,948.09	97,263,876.98	8,671,799.39	3,704,555.75
其他应收款	4,229,501,645.06	3,514,727,785.32	83,642,146.82	451,393,597.70	179,738,115.22
应收票据	3,265,020.00	3,265,020.00	-	-	-
应收利息	1,771,420.80	1,771,420.80	-	-	-
长期应收款	1,463,693,131.40	1,463,693,131.40	-	-	-
	<u>6,327,496,397.47</u>	<u>5,503,082,305.61</u>	<u>180,906,023.80</u>	<u>460,065,397.09</u>	<u>183,442,670.97</u>

于2015年12月31日，尚未逾期和发生减值的应收账款与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关。

于2015年12月31日，已逾期但未减值的应收账款与大量的和本集团有良好交易记录的独立客户有关。根据以往经验，由于信用质量未发生重大变化且仍被认为可全额收回，本集团认为无需对其计提减值准备。

流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十一、金融工具及其风险分析(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险(续)

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

2015年

	即时还款	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
短期借款	137,818,331.81	1,785,732,337.71	-	-	-	1,923,550,669.52
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	-	1,594,905,134.44	-	-	-	1,594,905,134.44
应付职工薪酬	-	582,187,236.23	-	-	-	582,187,236.23
应付利息	-	227,300,840.17	-	-	-	227,300,840.17
应付股利	-	-	-	-	-	-
其他应付款	-	5,263,727,753.92	-	-	-	5,263,727,753.92
一年内到期的 非流动负债	-	6,938,652,136.74	-	-	-	6,938,652,136.74
应付债券	-	366,000,211.32	366,316,339.78	5,132,748,249.08	2,458,519,491.55	8,323,584,291.73
长期借款	-	-	10,756,653,255.89	12,524,476,827.60	8,794,710,331.31	32,075,840,414.80
	<u>137,818,331.81</u>	<u>16,758,505,650.53</u>	<u>11,122,969,595.67</u>	<u>17,657,225,076.68</u>	<u>11,253,229,822.86</u>	<u>56,929,748,477.55</u>

2014年

	即时还款	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
短期借款	132,539,045.65	8,119,438,737.45	-	-	-	8,251,977,783.10
应付票据	-	4,460,000.00	-	-	-	4,460,000.00
应付账款	-	3,943,384,688.74	-	-	-	3,943,384,688.74
应付职工薪酬	-	543,559,925.63	-	-	-	543,559,925.63
应付利息	-	126,802,568.51	-	-	-	126,802,568.51
应付股利	-	16,606,301.30	-	-	-	16,606,301.30
其他应付款	-	6,282,429,487.63	-	-	-	6,282,429,487.63
一年内到期的 非流动负债	-	7,140,129,721.38	-	-	-	7,140,129,721.38
应付债券	-	182,151,527.66	182,335,371.16	1,016,473,309.44	2,610,401,018.21	3,991,361,226.47
长期借款	-	-	10,057,735,938.30	14,973,873,339.19	8,148,819,670.10	33,180,428,947.59
	<u>132,539,045.65</u>	<u>26,358,962,958.30</u>	<u>10,240,071,309.46</u>	<u>15,990,346,648.63</u>	<u>10,759,220,688.31</u>	<u>63,481,140,650.35</u>

市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团的利率风险政策是采取固定和浮动利率工具组合来管理利率风险。浮动利率工具使本集团面临现金流量利率风险,而固定利率工具则使本集团面临公允价值利率风险。本集团同时还购买了利率互换工具来管理利率变动风险。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十一、金融工具及其风险分析(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

利率风险(续)

下表为利率风险的敏感性分析,反映了在其他变量不变的假设下,利率发生合理、可能的变动时,将对净损益(通过对浮动利率借款的影响)和其他综合收益的税后净额产生的影响。

	基准点增加 /(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税 后净额增加/(减少)	所有者权益合计 增加/(减少)
2015年				
人民币	100.00	(173,083,232.60)	(173,083,232.60)	(173,083,232.60)
人民币	(100.00)	173,083,232.60	173,083,232.60	173,083,232.60
2014年				
人民币	100.00	(223,610,351.52)	(223,610,351.52)	(223,610,351.52)
人民币	(100.00)	223,610,351.52	223,610,351.52	223,610,351.52

汇率风险

本集团面临交易性的汇率风险。此类风险由于经营单位以其记账本位币以外的货币进行的销售或采购所致。

下表为汇率风险的敏感性分析,反映了在其他变量不变的假设下,港币和美元汇率发生合理、可能的变动时,金融工具将对利润总额产生的影响。

	港币汇率 增加/(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税 后净额增加/(减少)	所有者权益合计 增加/(减少)
2015年				
人民币对港币贬值	5%	(194,640,609.72)	(194,640,609.72)	(194,640,609.72)
人民币对港币升值	(5%)	194,640,609.72	194,640,609.72	194,640,609.72
2014年				
人民币对港币贬值	5%	(232,595,486.13)	(232,595,486.13)	(232,595,486.13)
人民币对港币升值	(5%)	232,595,486.13	232,595,486.13	232,595,486.13

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十一、金融工具及其风险分析（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

汇率风险（续）

	美元汇率 增加/(减少)	净损 益增加/(减少)	其他综合收益的 税后净额增加/(减 少)	所有者权益合计 增加/(减少)
2015年				
人民币对美元贬值	5%	(82,512,797.89)	(82,512,797.89)	(82,512,797.89)
人民币对美元升值	(5%)	82,512,797.89	82,512,797.89	82,512,797.89
2014年				
人民币对美元贬值	5%	(256,577,025.73)	(256,577,025.73)	(256,577,025.73)
人民币对美元升值	(5%)	256,577,025.73	256,577,025.73	256,577,025.73

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2015年12月31日，本集团暴露于因归类为可供出售权益工具投资附注六、8的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在本年最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及本年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2015年 12月31日	2015年 最高点/最低点	2014年 12月31日	2014年 最高点/最低点
上海—A股指数	3,539.18	3684.57/3399.28	3,234	3,239/3,157

下表说明了，在所有其他变量保持不变，且不考虑任何税务影响的情况下，本集团的所有者权益对权益工具投资的公允价值的每减少10%的变动的敏感性。

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十一、金融工具及其风险分析（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

权益工具投资价格风险（续）

	权益工具投资 账面价值	净损益 增加/(减少)	其他综合收益的 税后净额增加 (减少)	所有者权益减少*
2015年				
权益工具投资				
上海 -- 可供出售权益工具投资	9,389,672,752.80	-	-	938,987,275.28
2014年				
权益工具投资				
上海 -- 可供出售权益工具投资	9,743,234,797.92	-	-	974,323,479.79

* 不包括留存收益。

资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。本集团通过对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股等方式维持或调整资本结构。本集团不受外部强制性资本要求约束。2015年度、2014年度及2013年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债率来管理资本，资产负债率是总负债和总资产的比率。本集团的政策是将资产负债率控制在73.04%以下。本集团于资产负债表日的负债率如下：

	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	93,841,138,235.63	92,276,724,742.64
负债总额	64,620,463,309.46	65,832,493,626.96
资产负债率	68.86%	71.34%

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十二、公允价值

以下是本集团除账面价值与公允价值相差很小的金融工具、活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值：

	账面价值		公允价值	
	2015年	2014年	2015年	2014年
金融资产				
长期应收款	<u>1,518,818,383.91</u>	<u>1,463,693,131.40</u>	<u>1,518,818,383.91</u>	<u>1,463,693,131.40</u>
金融负债				
长期借款	<u>25,866,816,948.32</u>	<u>26,162,897,496.87</u>	<u>25,866,816,948.32</u>	<u>26,162,897,496.87</u>
应付债券	<u>6,579,715,768.98</u>	<u>2,882,696,936.94</u>	<u>6,579,715,768.98</u>	<u>2,882,696,936.94</u>
	<u>33,965,351,101.21</u>	<u>30,509,287,565.21</u>	<u>33,965,351,101.21</u>	<u>30,509,287,565.21</u>

管理层已经评估了货币资金、应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利和其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十二、公允价值(续)

长期应收款、长期借款、应付债券等,采用未来现金流量折现法确定公允价值,以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2015年12月31日,针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

公允价值层次

以公允价值计量的资产:

2015年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量的金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,103,716.73	-	-	3,103,716.73
可供出售金融资产	9,454,911,845.70	-	-	9,454,911,845.70
	<u>9,458,015,562.43</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,458,015,562.43</u>

2014年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量的金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,356,112.00	-	-	4,356,112.00
可供出售金融资产	9,804,200,588.47	-	-	9,804,200,588.47
	<u>9,808,556,700.47</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,808,556,700.47</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十二、公允价值(续)

公允价值层次(续)

以公允价值披露的资产和负债:

2015年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观 察 输入值 (第三层次)	
以公允价值披露的金融资产 长期应收款	-	1,518,818,363.91	-	1,518,818,363.91
以公允价值披露的金融负债 长期借款	-	25,866,816,948.32	-	25,866,816,948.32
应付债券	-	6,579,715,768.98	-	6,579,715,768.98
	-	32,446,532,717.30	-	32,446,532,717.30

2014年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观 察 输入值 (第三层次)	
以公允价值披露的金融资产 长期应收款	-	1,463,693,131.40	-	1,463,693,131.40
以公允价值披露的金融负债 长期借款	-	26,162,897,496.87	-	26,162,897,496.87
应付债券	-	2,882,696,936.94	-	2,882,696,936.94
	-	29,045,594,433.81	-	29,045,594,433.81

十三、资产负债表日后事项

- 1、 于二零一六年一月十六日, 本公司之一间附属公司与河源市地方政府订立协议。根据协议, 地方政府将收回未开发土地约 620,000 平方米, 并在通过当地政府招拍挂方式重新出让后, 将向本集团退还地价款约人民币 6.99 亿元。
- 2、 于二零一六年三月七日, 本公司之一间附属公司与若干银行订立一份有关 (a) 本金额最高达 230,000,000 美元之可转让定期贷款融资 (按伦敦银行同业拆息加 2.85% 计息且需于五年内偿还) 以及 (b) 本金额最高达 1,000,000,000 港元之可转让定期贷款融资 (按香港银行同业加 2.85% 计息且需于五年内偿还) 之融资协议。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十四、其他重要事项

前期差错更正

资本公积前期差错更正

于2014年8月22日,深圳控股完成向其直接控股股东香港深业收购其子公司生物农业的100%股权,收购代价为深圳控股向香港深业发行代价股份1,061,538,935股,香港深业由此对深圳控股的持股比例由2014年8月21日的61.11%上升为67.31%,导致少数股东权益减少、资本公积增加,本集团重新审视上述交易中发行股份前后归属于母公司的净资产,测算并重新核定由于该交易导致资本公积增加人民币437,298,307.33元。更正后,调增资本公积人民币350,982,310.56元,调减少数股东权益350,982,310.56。

上述前期差错更正对2015年度财务报表的主要影响如下:

本集团

2015年

	前期差错更正前 年初余额	前期差错更正	前期差错更正后 年初余额
资本公积	3,305,387,218.94	350,982,310.56	3,656,369,529.50
少数股东权益	8,306,356,968.77	(350,982,310.56)	7,955,374,658.21

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2015年	2014年
银行存款	909,548,181.07	1,454,236,292.29
其他货币资金	18,324.07	146,891,885.03
	909,566,505.14	1,601,128,177.32

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2015年	2014年
1年以内	4,609,648,928.38	2,539,062,753.71
1年至2年	1,466,508,532.67	2,044,495,750.76
2年至3年	1,637,367,288.07	228,017,508.96
3年以上	1,192,095,996.00	1,232,440,667.52
	8,905,620,745.12	6,044,016,680.95
减: 其他应收款坏账准备	289,817,641.42	289,911,341.42
	8,615,803,103.70	5,754,105,339.53

其他应收款坏账准备变动如下:

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	本年核销	外币 折算差额	年末余额
2015年	289,911,341.42	-	(93,700.00)	-	-	-	289,817,641.42
2014年	289,911,341.42	-	-	-	-	-	289,911,341.42

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 可供出售金融资产

	2015年	2014年
以公允价值计量 可供出售权益工具	<u>9,278,208,288.02</u>	<u>9,627,429,738.86</u>
以成本计量 可供出售金融资产	<u>2,902,939.51</u>	<u>2,902,939.51</u>
	<u>9,281,111,227.53</u>	<u>9,630,332,678.37</u>
减：可供出售金融资产减值准备	<u>2,902,939.51</u>	<u>2,902,939.51</u>
	<u>9,278,208,288.02</u>	<u>9,627,429,738.86</u>

可供出售金融资产减值准备的情况：

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
可供出售金融资产 - 以成本计量	<u>2,902,939.51</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,902,939.51</u>

2014年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
可供出售金融资产 - 以成本计量	<u>49,902,939.51</u>	<u>-</u>	<u>(47,000,000.00)</u>	<u>2,902,939.51</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释(续)

4. 长期应收款

长期应收款按到期期限分析如下:

	2015年	2014年
1年以内	40,000,000.00	-
2年至3年	-	1,269,792,000.00
3年以上	20,000,000.00	20,000,000.00
	<u>60,000,000.00</u>	<u>1,289,792,000.00</u>

于2015年12月31日, 本公司长期应收款包括: (a)对荆东高速的借款人民币40,000,000.00元, 该借款按年利率12%计息。 (b)对荆东高速的借款人民币20,000,000.00元(2014年: 人民币20,000,000.00元), 该借款按年利率12%计息。

5. 长期股权投资

	2015年	2014年
成本法:		
香港深业	5,690,581,090.22	5,690,581,090.22
科技园	153,828,387.90	153,828,387.90
深业基建	3,392,694,387.00	3,392,694,387.00
喀什投资	50,000,000.00	50,000,000.00
进智物流	68,426,500.00	68,426,500.00
信宏城	1,000,000.00	1,000,000.00
深业深港	239,816,445.99	239,816,445.99
金穗生物科技	84,800,000.00	84,800,000.00
权益法:		
万和证券(注六、11)	156,096,224.80	123,431,692.10
深业科技	37,137,502.81	37,137,502.81
喀什深业城	148,917,582.36	149,955,745.24
	<u>10,023,298,121.08</u>	<u>9,991,671,751.26</u>
减: 长期股权投资减值准备	-	-
	<u>10,023,298,121.08</u>	<u>9,991,671,751.26</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

6. 长期待摊费用

	2015年	2014年
信息平台建设	290,089.00	604,113.01
办公服务器软硬件	3,321,051.86	1,765,423.02
企业人才住房使用权	19,063,371.86	14,626,521.51
	22,674,512.72	16,996,057.54

7. 短期借款

	2015年	2014年
信用借款	-	1,300,000,000.00
	-	1,300,000,000.00

8. 应付职工薪酬

	2015年 应付金额	2015年 未付金额	2014年 应付金额	2014年 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	16,000,732.00	5,061,798.00	13,508,697.60	4,280,411.00
职工福利费	454,520.00	-	1,233,190.00	-
社会保险费	927,233.98	-	719,252.92	-
其中：医疗保险费	851,431.38	-	660,453.04	-
工伤保险费	37,383.37	-	28,998.18	-
生育保险费	38,419.24	-	29,801.70	-
住房公积金	3,741,567.65	-	3,285,444.96	-
工会经费和职工教育经费	159,793.26	-	177,087.46	-
	21,283,846.89	5,061,798.00	18,923,672.94	4,280,411.00
设定提存计划	5,208,732.01	66,679.01	4,907,573.63	4,000,000.00
其中：基本养老保险费	1,031,700.76	-	800,287.52	-
失业保险费	138,309.24	-	107,286.11	-
企业年金缴费	4,038,722.00	66,679.01	4,000,000.00	4,000,000.00
辞退福利中一年内支付的部分	-	-	-	-
	26,492,578.90	5,128,477.01	23,831,246.57	8,280,411.00

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释(续)

9. 应交税费

	2015年	2014年
所得税	126,788.45	188,998,087.51
营业税	11,022,443.69	9,060,929.08
其他	2,388,239.95	2,143,136.23
	13,537,472.09	200,202,152.82

10. 一年内到期的非流动负债

	2015年	2014年
信用借款	2,243,000,000.00	1,279,000,000.00

11. 长期借款

	2015年	2014年
信用借款	2,772,520,000	4,536,750,000.00

12. 应付债券

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
24亿元人民币债券	2,386,286,503.23	1,867,971.00	-	2,388,154,474.23
37亿元中期票据	-	3,694,206,465.00	-	3,694,206,465.00
	2,386,286,503.23	3,696,074,436.00	-	6,082,360,939.23

于2014年5月21日,本公司发行总面值为人民币2,400,000,000.00元的中期票据。计息方式为付息式固定利率,票面利率为6.20%,每年付息一次,到期一次还本,债券存续期为7年。但发行人有权决定在债券存续期间的第5年末上调债券后2年的票面利率,调整幅度为0至300个基点(含本数),其中1个基点为0.01%。此外,投资者有权选择在第5个付息日(即第五年末)将其持有的全部或部分债券按票面金额回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有。

于2015年6月4日,本公司发行总面值为人民币3,700,000,000.00元的中期票据。计息方式为付息式固定利率,票面利率为4.90%,每年6月5日付息,到期一次还本付息,债券存续期为5年。

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释(续)

13. 递延所得税负债

已确认递延所得税负债

	2015年	2014年
可供出售金融资产公允价值变动	<u>2,232,891,029.56</u>	<u>2,320,196,392.27</u>

14. 资本公积

2015年及2014年

资本溢价

年初余额		2,074,911,486.37
其他权益变动		20,277,221.50
年末余额		<u>2,095,188,707.87</u>

15. 其他综合收益

公司资产负债表中其他综合收益累积余额:

	2014年 1月1日	增减变动	2014年 12月31日	增减变动	2015年 12月31日
可供出售金融资产公允价值变动	4,879,950,502.94	2,080,636,072.88	6,960,586,575.82	(261,916,088.13)	6,698,670,487.69
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享有的份额				1,149,555.76	1,149,555.76
	<u>4,879,950,502.94</u>	<u>2,080,636,072.88</u>	<u>6,960,586,575.82</u>	<u>(260,766,532.37)</u>	<u>6,699,820,043.45</u>

公司利润表中其他综合收益当期发生额:

2015年

	税前金额	所得税	税后金额
可供出售金融资产公允价值变动	(349,221,450.84)	(87,305,362.71)	(261,916,088.13)
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益			
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享有的份额	<u>1,149,555.76</u>		<u>1,149,555.76</u>
	<u>(348,071,895.08)</u>	<u>(87,305,362.71)</u>	<u>(260,766,532.37)</u>

深业集团有限公司
财务报表附注(续)
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释(续)

15. 其他综合收益(续)

2014年

	税前金额	所得税	税后金额
可供出售金融资产公允价值变动	4,315,438,778.39	1,078,859,694.60	3,236,579,083.79
减: 前期计入其他综合收益当期 转入损益	<u>1,541,257,347.90</u>	<u>385,314,336.98</u>	<u>1,155,943,010.92</u>
	<u>2,774,181,430.49</u>	<u>693,545,357.62</u>	<u>2,080,636,072.87</u>

16. 盈余公积

2015年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	444,417,730.23	-	-	444,417,730.23
任意盈余公积	<u>6,817,393.30</u>	-	-	<u>6,817,393.30</u>
	<u>451,235,123.53</u>	-	-	<u>451,235,123.53</u>
2014年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	331,003,202.69	113,414,527.54	-	444,417,730.23
任意盈余公积	<u>6,817,393.30</u>	-	-	<u>6,817,393.30</u>
	<u>337,820,595.99</u>	<u>113,414,527.54</u>	-	<u>451,235,123.53</u>

根据公司法和本公司章程的规定, 本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的, 可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后, 可提取任意盈余公积金。经批准, 任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

17. 未分配利润

	2015年	2014年
上年年末未分配利润	1,705,240,982.03	852,733,890.58
净利润	(176,627,351.08)	1,134,145,275.46
减: 提取盈余公积	-	113,414,527.54
应付现金股利	<u>309,210,404.04</u>	<u>168,223,656.47</u>
	<u>1,219,403,226.91</u>	<u>1,705,240,982.03</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

18. 财务费用

	2015年	2014年
利息支出	653,243,059.45	796,183,870.46
利息收入	(378,359,447.14)	(411,673,600.01)
其他	1,444,791.77	2,485,422.80
	276,328,404.08	386,995,693.25

19. 投资收益

	2015年	2014年
按权益法核算的长期股权投资收益	10,716,463.48	3,020,549.41
按成本法核算的长期股权投资收益	31,816,395.56	9,355,940.00
处置可供出售金融资产收益	-	1,648,466,023.42
视同处置长期股权投资收益	-	34,677,393.32
持有金融资产的股利收益	110,823,043.44	68,315,545.50
	153,355,902.48	1,763,835,451.65

20. 所得税费用

	2015年	2014年
当期所得税费用	-	188,998,087.51
	-	188,998,087.51

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

20. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系如下：

	2015年	2014年
利润总额	(176,627,351.08)	1,323,143,362.97
按法定税率计算的所得税费用	(44,156,837.77)	330,785,840.74
归属于联营企业的损益	(7,748,421.24)	(755,137.35)
无须纳税的收入	(35,659,859.75)	(35,786,289.65)
不可抵扣的费用	424,004.02	818,574.43
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣 亏损	87,141,114.74	-
利用以前年度可抵扣亏损	-	(106,064,900.66)
按本公司实际税率计算的所得税费用	-	188,998,087.51

21. 利润总额

本公司成本费用按照性质分类的补充资料如下：

	2015年	2014年
职工薪酬	15,660,932.00	23,831,246.57
折旧和摊销	1,328,904.38	1,153,961.09
计提其他应收款坏账准备	(93,700.00)	-

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

22. 经营活动现金流量

	2015年	2014年
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	(176,627,351.08)	1,134,145,275.46
加：资产减值损失转回	(93,700.00)	-
固定资产折旧	255,311.47	265,378.88
长期待摊费用摊销	1,073,592.91	888,582.21
财务费用	301,372,288.10	798,669,293.26
投资收益	(153,355,902.48)	(1,763,835,451.65)
经营性应收项目的增加	(173,219,038.45)	(487,270,864.36)
经营性应付项目的增加	(22,170,757.60)	287,115,399.04
经营活动产生的现金流量净额	(222,765,557.14)	(30,022,387.16)

23. 现金及现金等价物

	2015年	2014年
可随时用于支付的银行存款	909,548,181.07	1,454,236,292.29
可随时用于支付的其他货币资金	18,324.07	146,891,885.03
年末现金及现金等价物余额	909,566,505.14	1,601,128,177.32

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

24. 关联方关系及其交易

除于附注五中披露的主要子公司外，本公司有以下关联公司：

	关联方关系
	最终控股方
深圳市国资委	子公司
新旺实业	子公司
喀什投资	子公司
湖北荆东高速公路建设开发有限公司（“荆东高速”）	子公司
科技园	子公司
华银交通	子公司
信宏城	子公司
沙河集团	子公司
深业基建	子公司
香港深业	子公司
深业控股	子公司
深业南方	子公司
深业中心	子公司
深圳市鹏泰德贸易有限公司（“鹏泰德贸易”）	子公司
深圳市深业农业发展有限公司（“农业发展”）	子公司
科之谷	子公司
农科集团	子公司
深业置地	子公司
深业泰富	子公司
深业鹏基	子公司
深圳市科技产业投资发展有限公司（“科技产业”）	子公司
恒力国际	子公司
深业增捷公司（“深业增捷”）	子公司
深业广河	子公司
惠州广河	子公司
深圳控股	子公司
金穗生物科技	子公司

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

24. 关联方关系及其交易（续）

关联方交易

	2015年	2014年
利息收入：		
科之谷	35,727,383.28	143,911,251.00
新旺实业	50,057,575.38	53,234,122.24
喀什投资	27,058,184.01	23,634,882.80
深圳农科	57,869,166.67	-
荆东高速	6,280,000.00	-
科技园	-	4,038,186.67
泰然集团	13,793,472.23	-
沙河集团	33,689,708.34	13,606,888.89
深业置地	11,665,937.49	31,325,000.00
深业南方	20,007,222.22	24,399,999.99
深业泰富	15,308,365.39	15,680,000.00
深业鹏基	19,307,444.95	25,099,777.27
龙江湾	8,522,907.80	573,955.55
进智物流	7,316,526.38	3,706,555.56
深业广河	39,516,890.26	38,975,563.00
信宏城	3,387,687.49	4,050,522.22
	<u>349,508,471.89</u>	<u>382,236,705.19</u>

利息收入按年利率5.6%-12%计息。

	2015年	2014年
利息支出：		
农科集团	-	23,990,111.12
惠州广河	6,176,597.20	7,547,777.77
	<u>6,176,597.20</u>	<u>31,537,888.89</u>
管理费用：		
农科集团	2,700,000.00	877,802.19
	<u>2,700,000.00</u>	<u>877,802.19</u>

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

24. 关联方关系及其交易（续）

关联方应收应付款项余额

	2015年	2014年
其他应收款		
科之谷	-	422,096,174.78
深业广河	575,427,182.83	754,375,088.77
沙河集团	1,040,404,689.22	376,714,980.88
深圳控股	22,478,829.31	18,882,169.62
深业控股	53,321,669.16	56,405,398.87
深业鹏基	463,663,888.89	444,538,819.27
深业泰富	280,841,920.92	267,683,598.00
深业南方	437,083,929.01	418,534,066.79
深业增捷	11,652,504.44	-
华银交通	51,000,000.00	51,000,000.00
基建	60,000,000.00	-
农科	1,794,239,224.17	-
深圳国际商业数据有限公司	31,515,241.16	-
深业恒兴公司	7,513,913.49	-
深业泰然	809,501,508.00	-
喀什投资	644,743,929.57	524,996,856.67
新旺实业	1,079,678,045.41	1,231,848,288.91
信宏城	80,211,369.12	75,823,681.63
进智物流	371,065,115.94	113,748,589.56
龙江湾	302,808,196.69	50,573,955.55
香港深业	241,511,687.15	241,270,791.93
深业置地	110,598,529.50	627,136,029.50
	7,652,194,818.69	5,675,628,490.73
长期应收款		
荆东高速	60,000,000.00	20,000,000.00
科之谷	-	1,269,792,000.00
	60,000,000.00	1,289,792,000.00

深业集团有限公司
财务报表附注（续）
2015年度
人民币元

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

24. 关联方关系及其交易（续）

关联方应收应付款项余额（续）

	2015年	2014年
其他应付款		
深圳市国资委	-	200,000,000.00
特建发	175,000,000.00	-
深业贸易	889,109.49	-
科技产业	35,708,217.40	35,708,217.40
科技工业园	429,481.22	429,481.22
恒力国际	10,989,403.44	10,989,403.44
深业中心	-	5,577,320.00
鹏泰德贸易	989,717.00	989,717.00
深业运输	10,000,000.00	-
农科集团	-	877,802.19
惠州广河	150,000,000.00	150,000,000.00
深业基建	765,121,446.00	765,155,156.00
金穗生物科技	84,800,000.00	84,800,000.00
	1,233,927,374.55	1,254,527,097.25

上述应收款项中共计人民币7,712,194,818.69元（2014年：人民币5,645,719,966.60元）为计息款项，按年利率5.6%-12%计息，其他均不计利息、无抵押且无固定还款期。

上述应付账款中除应付惠州广河的款项按年利率6%计息外，其他款项均不计息、无抵押且无固定偿还期限。

于2015年度，本公司无偿为部分子公司的借款提供担保，担保金额为人民币3,800,000,000.00元（2014年：人民币3,907,900,000.00元）。此外，本公司无偿为深业基建发行的总面值为人民币5亿元的中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十六、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于2016年4月20日决议批准。



非法人企业营业执照 (副本)

注册号 440301509000128

名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

企业类型 外商投资特殊普通合伙企业分支机构

经营场所 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼2006单元

投资人或者执行事务合伙人 谢枫

成立日期 二〇一二年八月廿二日

此复印件仅供办理 ~~深业集团分使用~~
~~及单家年审~~

重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由协议、申请书等确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息, 请登录深圳市市场监督管理局临时信用信息平台(网址: www.szcredit.com.cn)查询。

登记机关 深圳市市场监督管理局



二〇一三年八月廿八日



证书序号: NO.500465



说 明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

本复印件, 仅供 出具深业集团
有限公司审计报告 使用

名 称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
深圳分所

负 责 人: 谢枫

办 公 场 所: 深圳市罗湖区深南东路 5001 号
华润大厦 20 楼 2006 单元

分 所 编 号: 110002434701

批准设立文号: 财会函(2012)35号

批准设立日期: 二〇一二年七月二十七日

发证机关:





本复印件, 仅供 出具报表集团有限公司 已申报报表 使用



姓 名 谢帆
Full name _____
性 别 男
Sex _____
出生日期 1973/08/09
Date of birth _____
工作单位 安永华明会计师事务所
Working unit _____
身份证号码 440301730809781
Identity card No. _____

证书编号: 110002432519
No. of Certificate

批准注册协会: 北京市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 09 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2006/3/1
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2008年5月19日
ny /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



日
/d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



中国注册会计师协会

本复印件, 仅供 出具 湖北集团有限公司 已审财务报表 使用



姓名	邓冬梅
Full name
性别	女
Sex
出生日期	1978-10-29
Date of birth
工作单位	安永华明会计师事务所深圳分所
Working unit
身份证号码	441425197810294447
Identity card No.

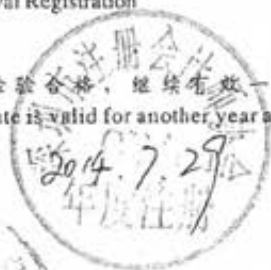
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110002432767

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2006 年 6 月 29 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

