

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

2019年全年業績公告

財務摘要

- 本集團實現收益14,919.5百萬港元；毛利率為34.4%；
- 權益股東應佔溢利為4,062.8百萬港元，較去年上漲19.0%；如剔除本集團投資物業公允價值變動，固定資產重估價值變動和金融資產公允價值變動的淨影響，權益股東應佔溢利為3,061.5百萬港元；
- 每股基本盈利為47.53港仙，較去年上升13.4%；
- 物業開發業務結轉銷售收入10,531.6百萬港元；房地產開發銷售毛利率為37.0%；
- 融資成本年息為4.7%；
- 淨負債率(包含所有帶息負債)為40.7%，較去年下降13.5個百分點；
- 董事會建議派發末期股息每股11.00港仙。連同已派發之中期股息每股7.00港仙，全年股息合共每股18.00港仙。

深圳控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度之經審核綜合業績連同截至2018年12月31日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度
(所有金額均以港元列示)

	附註	2019年 千元	2018年 (附註) 千元
收益	5	14,919,474	16,642,765
銷售成本		<u>(9,794,350)</u>	<u>(10,671,784)</u>
毛利		5,125,124	5,970,981
其他收入及利得	6	315,462	877,769
出售附屬公司利得		-	10,364
透過損益按公允值計算之 金融資產公允值增加／(減少)淨額		340,676	(849,929)
投資物業公允值增加		434,258	979,924
轉撥至投資物業後公允值上升		958,779	302,943
銷售及分銷成本		(352,393)	(261,383)
行政開支		(1,035,193)	(947,784)
其他經營開支		(586,751)	(287,816)
融資成本	7	(561,210)	(882,699)
應佔合營公司及聯營公司溢利減虧損		<u>2,045,785</u>	<u>1,890,638</u>
除稅前溢利	8	6,684,537	6,803,008
所得稅開支	9	<u>(2,307,247)</u>	<u>(3,104,271)</u>
年內溢利		<u>4,377,290</u>	<u>3,698,737</u>
下列應佔：			
本公司權益股東		4,062,796	3,415,223
非控股權益		<u>314,494</u>	<u>283,514</u>
		<u>4,377,290</u>	<u>3,698,737</u>
	附註	2019年	2018年 (附註)
每股盈利(港仙)	10		
基本		<u>47.53</u>	<u>41.93</u>
攤薄		<u>47.53</u>	<u>41.87</u>

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

綜合損益及其他全面收益表
 截至2019年12月31日止年度
 (所有金額均以港元列示)

	2019年 千元	2018年 (附註) 千元
年內溢利	<u>4,377,290</u>	<u>3,698,737</u>
年內其他全面收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
— 由物業、廠房及設備轉撥至投資物業重估盈餘		
— 公允值變動	61,221	—
— 所得稅影響	<u>(15,305)</u>	—
	<u>45,916</u>	—
— 持作自用的租賃土地及樓宇重估盈餘		
— 公允值變動	485,070	—
— 所得稅影響	<u>(121,267)</u>	—
	363,803	—
	<u>409,719</u>	—
期後可能重新分類至損益之項目：		
— 應佔合營公司及聯營公司其他全面收益	(185,026)	(235,317)
— 於出售附屬公司時重新分類至損益之累計匯兌差額	—	6,830
— 換算海外業務之匯兌差額	<u>(1,229,187)</u>	<u>(2,581,404)</u>
	<u>(1,414,213)</u>	<u>(2,809,891)</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>(1,004,494)</u>	<u>(2,809,891)</u>
年內全面收益總額	<u>3,372,796</u>	<u>888,846</u>
下列應佔：		
本公司權益股東	3,119,739	775,332
非控股權益	<u>253,057</u>	<u>113,514</u>
年內全面收益總額	<u>3,372,796</u>	<u>888,846</u>

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

綜合財務狀況表

(所有金額均以港元列示)

	附註	於2019年 12月31日 千元	於2018年 12月31日 (附註) 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,103,243	4,666,465
預付土地租賃付款		32,580	34,455
商譽		358,892	366,929
投資物業		34,241,821	29,143,111
於聯營公司權益		5,319,511	4,951,156
於合營公司權益		6,811,843	6,215,166
其他金融資產	13	9,036,933	9,077,347
遞延稅項資產		1,802,630	2,072,491
非流動資產總額		63,707,453	56,527,120
流動資產			
生物資產		2,205	1,537
持作待售之已落成物業		21,457,104	6,265,723
發展中物業		22,277,161	38,097,509
存貨		195,177	131,885
應收賬款	12	593,612	578,468
預付款項、訂金及其他應收款項		4,636,375	3,759,648
其他金融資產	13	31,095	3,068
受限制現金		2,719,521	2,822,965
現金及現金等價物		9,653,239	9,832,226
流動資產總額		61,565,489	61,493,029

	附註	於2019年 12月31日 千元	於2018年 12月31日 (附註) 千元
流動負債			
計息銀行及其他借貸		8,406,211	5,898,502
租賃負債		103,476	—
應付賬款	15	2,625,609	1,956,668
其他應付款項及應計費用		13,074,208	12,162,041
合約負債		18,100,667	11,232,109
應付直接控股公司款項		562,926	1,233,548
應付最終控股公司款項		1,936,473	4,734,953
應付稅項		6,247,561	7,251,663
流動負債總額		51,057,131	44,469,484
流動資產淨值		10,508,358	17,023,545
總資產減流動負債		74,215,811	73,550,665
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		15,891,707	19,362,263
租賃負債		401,541	—
遞延收入		28,193	22,881
應付直接控股公司款項		700,920	—
遞延稅項負債		8,821,155	8,721,825
非流動負債總額		25,843,516	28,106,969
資產淨值		48,372,295	45,443,696
資本及儲備			
股本		21,910,268	20,688,259
儲備		22,564,388	21,015,716
本公司權益股東應佔權益總額		44,474,656	41,703,975
非控股權益		3,897,639	3,739,721
權益總額		48,372,295	45,443,696

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

1 公司資料

深圳控股有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港九龍科學館道9號新東海商業中心8樓。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務於附註4內概述。

董事認為，本公司之直接控股公司為於香港註冊成立之私人公司－深業(集團)有限公司(「深業(集團)」)。本公司之最終控股公司為於中華人民共和國(「中國」)深圳成立之國有公司－深業集團有限公司(「深業集團」)。

2 編製基準

本初步全年業績公佈內有關截至2019年及2018年12月31日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條須予披露之有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交截至2018年12月31日止年度之財務報表，及將適時呈交截至2019年12月31日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本集團該兩個年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

該等法定財務報表已根據香港財務報告準則(香港財務報告準則)的所有相關規定編製。香港財務報告準則整體包括香港會計師公會(香港會計師公會)頒佈的所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計準則(香港會計準則)和詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則相關披露規定。

載於本初步公告截至2019年12月31日止年度之財務資料包括本公司及其附屬公司及本集團於聯營公司及合營公司之權益。

編製財務資料使用之計量基準為歷史成本基準，惟下列資產按其公允值列賬者除外：

- 投資物業；
- 物業、廠房及設備項下之租賃土地及樓宇；
- 衍生金融工具；
- 股權投資；及
- 生物資產。

3 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈在本集團本會計期間首次生效之一項新訂香港財務報告準則（香港財務報告準則第16號租賃）及多項香港財務報告準則之修訂。

除香港財務報告準則第16號租賃外，有關變動對本集團已編製或呈報的本期或過往期間業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋、香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則引入單一的承租人會計模型，其要求承租人確認所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下（「短期租賃」）及低價值資產租賃除外。該準則轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，大致上維持不變，惟本集團為中間出租人的租賃除外。

香港財務報告準則第16號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者能夠評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

(i) 承租人會計處理及過渡影響

香港財務報告準則第16號刪除承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求（誠如香港會計準則第17號先前所要求者）。相反，本集團須在其為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟獲豁免短期租賃及低價值資產租賃除外。

於過渡至香港財務報告準則第16號之日（即2019年1月1日），本集團釐定剩餘租賃年期，並按剩餘租賃付款額按2019年1月1日的相關增量借貸利率貼現的現值計量先前分類為經營租賃的租賃負債。釐定餘下租賃付款現值的增量借貸利率的加權平均值為4.45%。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表之影響：

	於2018年 12月31日 之賬面值 千元	經營租賃 合約資本化 千元	於2019年 1月1日 之賬面值 千元
綜合財務狀況表中受採納香港財務報告準則 第16號影響之項目：			
物業、廠房及設備	4,666,465	48,177	4,714,642
非流動資產總額	56,527,120	48,177	56,575,297
租賃負債(流動)	–	16,480	16,480
流動負債總額	44,469,484	16,480	44,485,964
流動資產淨值	17,023,545	(16,480)	17,007,065
總資產減流動負債	73,550,665	31,697	73,582,362
租賃負債(非流動)	–	31,697	31,697
非流動負債總額	28,106,969	31,697	28,138,666
資產淨值	45,443,696	–	45,443,696

(ii) 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬（「租賃投資物業」）。由於本集團先前選擇應用香港會計準則第40號投資物業對其所有於2018年12月31日為投資目的而持有之租賃物業進行會計處理，因此採納香港財務報告準則第16號對本集團的財務資料並無重大影響。故此，該等租賃投資物業繼續按公允值列賬。

(iii) 出租人會計處理

除出租上文第(ii)段所述之投資物業外，本集團亦出租若干樓宇項目作為經營租賃的出租人。本集團作為出租人適用的會計政策與香港會計準則第17號項下的會計政策大致維持不變，惟本集團為中間出租人的租賃除外。

根據香港財務報告準則第16號，當本集團作為轉租安排中的中間出租人時，本集團須參照主租賃合同產生的使用權資產而非參照相關資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。

就分類為融資租賃的轉租而言，本集團終止確認與轉讓予中間出租人的主租賃合同有關的使用權資產，並在本集團訂立轉租時確認轉租中的融資租賃應收款項。轉租中使用權資產與融資租賃應收款項的差額於損益中確認。於轉租期內，本集團使用實際利率法按融資租賃應收款項未償還結餘的累計額確認利息收入及與主租賃合同有關的租賃負債的利息開支。

就分類為經營租賃的轉租而言，本集團於其財務狀況表中保留與主租賃合同有關的租賃負債及使用權資產，除非使用權資產符合投資物業的定義，在此情況下，使用權資產將入賬列作投資物業並按公允值計量。

於轉租期內，本集團根據轉租安排確認租賃收入及就與主租賃合同有關的租賃負債確認利息開支。

4 分類報告

本集團按業務單位管理業務，而業務單位按其產品及服務劃分。按與向本集團最高行政管理人員內部報告資料（用作資源分配及表現評估）一致之方式，本集團呈報以下五個呈報分類：

- (a) 物業開發分類從事發展住宅、工業及商業樓宇；
- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之住宅、工業及商業樓宇；
- (c) 物業管理分類從事管理由本集團及外部人士發展之樓宇；
- (d) 製造分類從事製造及銷售工業及商業產品；及
- (e) 「其他」分類主要包括酒店業務、製造及銷售鋁合金產品和農產品、提供建造服務及其他業務。

就分類表現評估及分類間資源分配而言，本集團高級行政管理人員按下列基準監控各報告分類應佔之業績、資產及負債：

鑒於遞延稅項資產、受限制現金、現金及現金等價物、其他金融資產及其他未分配總辦事處及公司資產乃按分組基準管理，故分類資產並不包括以上資產。

鑒於計息銀行及其他借貸、應付最終控股公司款項、應付稅項、應付直接控股公司款項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債乃按分組基準管理，故分類負債並不包括以上負債。

分類表現乃按可呈報分類溢利進行評估，可呈報分類溢利即持續經營業務的經調整除稅前溢利。持續經營業務的經調整除稅前溢利乃按與本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟其他收入及利得、融資成本、透過損益按公允值計算之金融資產公允值收益淨額，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

截至2019年及2018年12月31日止年度提供予本集團最高行政管理人員以供分配資源及評估分類表現的本集團可呈報分類資料載列如下。

2019年	物業發展 千元	物業投資 千元	物業管理 千元	製造 千元	其他 千元	總額 千元
分類收益：						
銷售予客戶	10,531,572	1,070,991	2,099,290	333,867	883,754	14,919,474
分類間銷售 (附註b)	-	11,816	160,919	-	144,070	316,805
	10,531,572	1,082,807	2,260,209	333,867	1,027,824	15,236,279
對賬						
對銷分類間銷售						(316,805)
收益						14,919,474
投資物業公允值增加前之分類業績	4,684,229	688,102	225,340	22,729	(107,379)	5,513,021
投資物業公允值增加	-	434,258	-	-	-	434,258
轉撥至投資物業後公允值增加	-	958,779	-	-	-	958,779
投資物業公允值增加後之分類業績	4,684,229	2,081,139	225,340	22,729	(107,379)	6,906,058
對賬						
對銷分類間業績						(94,022)
其他收入及利得						315,462
透過損益按公允值計算之金融資產 公允值收益淨額						340,676
公司及其他未分配費用						(222,427)
融資成本						(561,210)
除稅前溢利						6,684,537
分類資產	56,051,271	37,228,889	679,786	141,929	4,942,869	99,044,744
對賬						
公司及其他未分配資產						26,228,198
總資產						125,272,942
分類負債	26,047,724	5,312,184	1,072,814	85,148	1,185,403	33,703,273
對賬						
公司及其他未分配負債						43,197,374
總負債						76,900,647
其他分類資料：						
折舊	97,141	35,827	35,480	4,763	98,276	271,487
預付土地租賃付款攤銷	-	-	-	-	1,141	1,141
於聯營公司權益	2,470,510	637,737	309	15,133	2,195,822	5,319,511
於合營公司權益	6,446,120	136,913	17,750	-	211,060	6,811,843
年內添置非流動分類資產 (附註c)	204,314	1,013,851	76,637	4,103	1,294,065	2,592,970

2018年 (附註a)	物業發展 千元	物業投資 千元	物業管理 千元	製造 千元	其他 千元	總額 千元
分類收益：						
銷售予客戶	12,062,584	983,375	2,103,756	342,368	1,150,682	16,642,765
分類間銷售 (附註b)	<u>68,318</u>	<u>8,691</u>	<u>90,682</u>	<u>–</u>	<u>44,899</u>	<u>212,590</u>
	12,130,902	992,066	2,194,438	342,368	1,195,581	16,855,355
<i>對賬</i>						
對銷分類間銷售						<u>(212,590)</u>
收益						<u>16,642,765</u>
投資物業公允值增加前之分類業績	5,543,372	1,019,050	133,208	25,636	(35,587)	6,685,679
投資物業公允值增加	–	979,924	–	–	–	979,924
轉撥至投資物業後公允值增加	<u>–</u>	<u>302,943</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>302,943</u>
投資物業公允值增加後之分類業績	5,543,372	2,301,917	133,208	25,636	(35,587)	7,968,546
<i>對賬</i>						
對銷分類間業績						(68,389)
其他收入及利得						877,769
透過損益按公允值計算之金融資產 公允值收益淨額						(849,929)
公司及其他未分配費用						(242,290)
融資成本						<u>(882,699)</u>
除稅前溢利						<u>6,803,008</u>
分類資產	54,617,333	33,473,099	503,834	143,903	3,549,763	92,287,932
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配資產						<u>25,732,217</u>
總資產						<u>118,020,149</u>
分類負債	21,183,749	3,018,511	880,176	78,470	319,282	25,480,188
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配負債						<u>47,096,265</u>
總負債						<u>72,576,453</u>
其他分類資料：						
折舊	68,459	26,728	23,480	3,510	74,394	196,571
預付土地租賃付款攤銷	–	–	–	–	1,222	1,222
於聯營公司權益	2,402,741	126,301	316	15,133	2,406,665	4,951,156
於合營公司權益	5,914,717	88,912	18,777	–	192,760	6,215,166
年內添置非流動分類資產 (附註c)	54,438	315,326	18,671	2,791	218,082	609,308

附註：

- a 本集團採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。
- b 分類間銷售及轉讓乃經參考與第三方交易的售價，按當時的現行市價進行交易。
- c 年內添置非流動分類資產包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

由於本集團絕大部份收益產自於位於中國大陸之客戶，且大部份非流動資產均位於中國大陸，故並未呈報地區資料。

5 收益

收益指物業、商業及工業產品之銷售額、租金收入、管理費收入及其他收入。本集團之所有收益均於某一時間點確認，惟物業管理費收入乃隨時間確認。

(i) 按主要產品及服務線分拆之客戶合約收益如下：

	2019年 千元	2018年 千元
<u>於香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益</u>		
銷售已落成物業	10,531,572	12,062,584
管理費收入	2,099,290	2,103,756
銷售商業及工業產品	333,867	342,368
其他	883,754	1,150,682
	<u>13,848,483</u>	<u>15,659,390</u>
<u>其他來源收益</u>		
投資物業租金收入總額		
— 固定或依賴於指數或利率之租賃付款	1,035,235	981,191
— 不依賴於指數或利率之可變租賃付款	35,756	2,184
	<u>14,919,474</u>	<u>16,642,765</u>

本集團之客戶系多元化。截至2019年12月31日止年度，本集團最大客戶銷售額約佔本集團收益之11.48%。截至2018年12月31日止年度，本集團並無交易金額超過本集團收益之10%的客戶。

(ii) 預期將於日後確認來自於報告日期現存客戶的合約收益

於2019年12月31日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為25,939,073,000元(2018年：16,255,668,000元)。該金額指預期於日後將予確認之來自在建物業預售合約的收益。該金額包括預售物業銷售合約的利息部分，而本集團根據有關合約自客戶取得重大融資利益。對於在開發物業項目，本集團將於客戶可直接使用該物業時確認預期收益，而有關確認將於未來12至36個月(2018年：未來12至36個月)發生。

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段所載可行權宜之方法應用於其商業及工業產品銷售合約以及物業管理服務合約，因此，上述資料不包括本集團在履行有關原始預計年期為一年或更短之合約項下剩餘履約義務時有權獲取的收益資料。

6 其他收入及利得

	2019年 千元	2018年 千元
利息收入	217,983	257,684
股息收入(附註a)	1,825	594,840
政府補助	20,703	6,834
其他(附註b)	74,951	18,411
	<u>315,462</u>	<u>877,769</u>

附註a：根據附註13所披露之投資協議，本集團於2018年自恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)收取截至2017年12月31日之股息593,030,000元。於2020年1月將自恒大地產收取截至2018年12月31日之股息877,646,000元。

附註b：截至2019年12月31日止年度，本集團為中間出租人，與獨立第三方訂立轉租安排。該等轉租乃分類為融資租賃並根據附註3所載會計政策入賬，當中本集團終止確認與主租賃合同有關的使用權資產並於「其他金融資產」項下確認與轉租有關的融資租賃應收款項(見附註13)。於訂立有關安排時，本集團亦根據使用權資產與融資租賃應收款項之間的差額確認收益40,245,000元。

7 融資成本

	2019年 千元	2018年 (附註) 千元
利息支出：		
銀行貸款	999,744	1,094,531
其他借貸	98,505	219,765
租賃負債	25,190	-
來自最終控股公司之貸款	117,054	180,822
來自直接控股公司之貸款	33,213	36,182
來自同系附屬公司之貸款	130,556	128,559
來自一間合營公司之貸款	24,338	55,973
來自非控股股東之貸款	7,642	4,662
	<u>1,436,242</u>	<u>1,720,494</u>
並非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	1,436,242	1,720,494
減：發展中物業利息開支資本化	<u>(875,032)</u>	<u>(837,795)</u>
	<u>561,210</u>	<u>882,699</u>

* 借貸成本已按年息3.36%至4.96% (2018年：3.02%至4.76%) 資本化。

附註：本集團採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

8 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項後達至：

(a) 銷售成本

	2019年 千元	2018年 千元
已售物業及存貨成本	6,632,462	7,217,800
提供服務成本	3,161,888	3,453,984
	<u>9,794,350</u>	<u>10,671,784</u>

(b) 員工成本

	2019年 千元	2018年 千元
工資及薪金	1,756,027	1,496,795
以股本支付之購股權開支	26,836	42,130
退休金計劃供款	156,235	149,358
	<u>1,939,098</u>	<u>1,688,283</u>

(c) 其他項目

	2019年 千元	2018年 千元
預付土地租賃付款攤銷	1,141	1,222
折舊支出		
— 自置物業、廠房及設備 (附註)	202,260	196,571
— 使用權資產 (附註)	33,259	—
	<u>235,519</u>	<u>196,571</u>
先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的 租賃的最低租賃付款總額 (附註)	—	24,727
未計入租賃負債計量之可變租賃付款	2,085	706
減值虧損／(減值虧損撥回)		
— 應收賬款	16,625	51,593
— 預付款項、訂金及其他應收款項	27,265	(31,405)
— 其他金融資產	(14,942)	(17,303)
匯兌虧損淨額	19,325	74,451
投資物業租金收入減直接經營開支		
339,128,000元(2018年：217,195,000元)	(731,863)	(766,180)
出售物業、廠房及設備之虧損	732	3,414
核數師酬金		
— 核數服務	5,830	5,500

附註 本集團首次採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號並調整於2019年1月1日之期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。於2019年1月1日對使用權資產進行初步確認後，本集團作為承租人需對使用權資產確認折舊，而不是適用前期會計政策，即在租賃年期內按直線法確認經營租賃產生之租金開支。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

9 綜合損益表之所得稅

2019年香港利得稅之撥備根據年內估計應課稅溢利按16.5% (2018年：16.5%) 之稅率計算。

由於本集團年內並無於香港產生或賺取應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)之規則及規例，本集團毋須於英屬處女群島繳納任何所得稅。

根據相關所得稅法，年內，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值部份按30%至60%累進稅率徵收，土地增值部份即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發支出在內之可扣減開支。

	2019年 千元	2018年 千元
流動稅項：		
中國大陸企業所得稅	960,133	1,440,816
股息預扣稅	99,207	242,723
中國大陸土地增值稅	862,442	2,154,594
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	501,143	(401,756)
股息預扣稅	5,081	(67,545)
中國大陸土地增值稅	(120,759)	(264,561)
本年度稅項支出總額	<u>2,307,247</u>	<u>3,104,271</u>

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利金額乃按照本公司權益股東應佔溢利4,062,796,000元(2018年：3,415,223,000元)及年內已發行普通股加權平均數8,548,473,879股(2018年：8,144,123,420股)計算，計算方式如下：

(i) 普通股之加權平均數

	股份數目	
	2019年	2018年
於1月1日已發行普通股	8,413,711,807	8,058,124,983
就以股代息已發行股份之影響	109,352,814	84,830,904
已行使購股權之影響	<u>25,409,258</u>	<u>1,167,533</u>
於12月31日普通股之加權平均數	<u>8,548,473,879</u>	<u>8,144,123,420</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利金額乃按照本公司權益股東應佔溢利4,062,796,000元(2018年：3,415,223,000元)及普通股加權平均數8,548,473,879股(2018年：8,156,474,013股)計算。

截至2019年12月31日止年度，轉換購股權計劃的影響為反攤薄，因此，年內每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。截至2018年12月31日止年度，每股攤薄盈利乃經計及視作行使12,350,593份購股權之攤薄影響計算。

11 股息

	2019年 千元	2018年 千元
確認為年內分派之股息：		
2018年宣派末期股息－每股11.00港仙(2018年：		
2017年宣派末期股息－每股11.00港仙)(i)/(ii)		
代息股份	675,777	549,527
現金	<u>252,630</u>	<u>336,922</u>
	<u>928,407</u>	<u>886,449</u>
中期股息－每股普通股7.00港仙(2018年：7.00港仙)(i)/(iii)		
代息股份	478,407	390,163
現金	<u>129,054</u>	<u>186,060</u>
	<u>607,461</u>	<u>576,223</u>
報告期末後擬分派之股息		
末期股息每股普通股11.00港仙(2018年：		
末期股息11.00港仙)(i)/(iv)	<u>971,678</u>	<u>928,407</u>

(i) 股東有權選擇全部以現金、全部以本公司新繳足股份代替現金或部份以現金部份以代息股份之方式收取該等股息。

(ii) 本公司已宣派之截至2018年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共928,407,000元，於2019年8月15日，以現金支付252,630,000元，及餘下結餘675,777,000元以237,949,329股代息股份之形式償付。

本公司宣派截至2017年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共886,449,000元，於2018年8月17日，以現金支付336,922,000元，及餘下結餘549,527,000元以173,133,769股代息股份之形式償付。

(iii) 本公司已就截至2019年12月31日止年度宣派每股7.00港仙(2018年：7.00港仙)之中期股息，合共607,461,000元(2018年：576,223,000元)，其中129,054,000元(2018年：186,060,000元)已以現金支付及餘下結餘478,407,000元(2018年：390,163,000元)已於2019年11月18日以155,427,734股(2018年：168,464,032股)代息股份之形式結算。

(iv) 於2020年3月30日，董事會就截至2019年12月31日止年度建議派發每股11.00港仙(2018年：末期股息每股11.00港仙)之末期股息。本年度擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准並於報告期末尚未確認為負債。

2019年之末期股息金額乃根據於2020年3月30日之已發行8,833,437,048股股份計算。

12 應收賬款

	2019年 12月31日 千元	2018年 12月31日 千元
應收賬款	725,876	697,064
減：損失撥備	(132,264)	(118,596)
	<u>593,612</u>	<u>578,468</u>

在正常情況下，本集團不會向客戶就物業出售授出任何信貸期。本集團設法對未收回應收款項保持嚴格控制及減低信貸風險。鑑於上述原因及本集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款為不計息款項。

於報告期末以合約日期計算並扣除撥備之應收賬款賬齡分析如下：

	2019年 12月31日 千元	2018年 12月31日 千元
一年內	438,893	430,387
一年至兩年內	122,226	140,548
兩年至三年內	32,493	7,533
	<u>593,612</u>	<u>578,468</u>

13 其他金融資產

	2019年 12月31日 千元	2018年 12月31日 千元
流動：		
透過損益按公允值（「透過損益按公允值」）計算之金融資產 於香港之上市股權投資	<u>2,367</u>	<u>3,068</u>
按攤銷成本計量之金融資產		
— 於一年內到期之融資租賃應收款項	29,296	—
減：損失撥備	(568)	—
	<u>28,728</u>	<u>—</u>
	<u>31,095</u>	<u>3,068</u>

	2019年 12月31日 千元	2018年 12月31日 千元
非流動：		
透過損益按公允值計算之金融資產		
— 於中國大陸之上市股權投資	31,801	33,437
— 於中國大陸之非上市股權投資 (附註(i))	6,191,000	6,261,172
— 衍生金融工具 (附註(i))	597,221	335,542
	<u>6,820,022</u>	<u>6,630,151</u>
指定為透過其他全面收益按公允值計算之 股本證券 (不可撥回)		
— 於中國大陸之非上市股權投資	3,748	3,832
按攤銷成本計量之金融資產		
— 融資租賃應收款項	144,210	—
— 其他長期資產 (附註(ii))	2,157,680	2,549,654
減：損失撥備	(88,727)	(106,290)
	<u>2,213,163</u>	<u>2,443,364</u>
	<u>9,036,933</u>	<u>9,077,347</u>

附註：

- (i) 結餘主要指本集團與恒大地產及其控股方訂立的協議產生的股權投資及衍生金融工具(「恒大投資」) 6,788,221,000元(2018年：6,596,714,000元)，其詳情載列如下：

於2017年5月31日、2017年6月28日及2017年11月6日，本集團與廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」)及恒大地產(均為中國恒大集團之附屬公司)以及許家印先生(「許先生」，中國恒大集團之董事及控股股東)訂立投資協議(「投資協議」)。根據投資協議，本集團同意向恒大地產投入資本人民幣5,500,000,000元(相當於6,337,100,000元)，以於注資日收購恒大地產經擴大股權約2.0522%，其隨後於其他投資者於2017年11月注資後攤薄至恒大地產經擴大股權的1.7626%。

恒大地產正在進行重大資產重組，於重大資產重組後，恒大地產的控股公司凱隆置業將成為深圳證券交易所上市公司深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司的控股股東(「建議重組」)。倘恒大地產的建議重組於2020年1月31日(「上市最後日期」)前尚未完成，而未能完成並非由本集團造成，則本集團有權於有關限期屆滿前兩個月內向凱隆置業提出下列要求：

- (i) 以其原本注資金額回購本集團所持有的恒大地產的全部股權，惟凱隆置業或選擇不向本集團回購有關股權，在此情況下，本集團將有權要求許先生以其原本注資金額回購本集團所持有的全部股權；或
- (ii) 無償向本集團轉讓額外股份，相等於本集團於簽署補償協議時持有之恒大地產股權的50%(不包括本集團於投資協議日期後收購的任何額外股權)。

此外，根據投資協議條款，凱隆置業及恒大地產向本集團承諾，恒大地產於2017年、2018年及2019年三個財政年度（「履約承諾期間」）的淨利潤將分別不少於人民幣243億元、人民幣500億元及人民幣550億元。倘恒大地產於履約承諾期間的任一財政年度的淨利潤少於該財政年度的金額，則恒大地產將向本集團派付的股息的比例將根據投資協議訂明的公式向上調整（「最低股息派付機制」）。

本集團向恒大地產及其控股公司凱隆置業承諾，於該注資完成起計三年期間內，在未經凱隆置業同意下，本集團將不會轉讓其於恒大地產之權益或就有關權益增設任何產權負擔。

於2020年1月13日，凱隆置業、恒大地產及許先生訂立補充投資協議，據此，訂約方已同意修訂投資協議之下列若干條款：

- (i) 原上市最後日期已由2020年1月31日延長至2021年1月31日；
- (ii) 凱隆置業及恒大地產已向本集團進一步承諾，恒大地產於2020年財政年度的淨利潤金額將不得少於人民幣600億元；及
- (iii) 就2017年、2018年及2019年財政年度於投資協議規定的相同最低股息派付機制亦將適用於2020年財政年度。

截至2019年12月31日止年度，有關恒大投資之公允值增加342,297,000元（2018年：845,962,000元），乃於綜合損益表內確認。

- (ii) 於2019年12月31日，其他長期資產主要指非流動應收政府機關款項1,007,088,000元（2018年：1,415,494,000元）、給予一間合營公司之貸款1,051,665,000元（2018年：1,013,478,000元）及給予聯營公司之貸款12,994,000元（2018年：14,392,000元）。

14 資產抵押

金額為383,208,000元之銀行貸款（2018年：373,343,000元）以下列若干本集團之資產作抵押：

- (i) 賬面淨值約605,816,000元（2018年：646,862,000元）之於中國大陸之土地及樓宇；
- (ii) 賬面淨值約1,086,976,000元（2018年：1,111,319,000元）之發展中物業；及
- (iii) 賬面淨值約498,181,000元（2018年：497,515,000元）之投資物業。

此外，最終控股公司深業集團於2019年12月31日，已就本集團金額2,790,750,000元（2018年：2,853,250,000元）之銀行貸款作出擔保。

15 應付賬款

於報告期末按發票日期計算之應付賬款賬齡分析如下：

	2019年 千元	2018年 千元
一年內	2,026,082	1,206,283
一年至兩年內	124,859	327,110
兩年至三年內	106,228	188,902
三年以上	368,440	234,373
	<u>2,625,609</u>	<u>1,956,668</u>

應付賬款總額為不計息款項。所有應付賬款預期於一年內清償。

16 資本承擔

於2019年12月31日尚未行使及未於財務資料作出撥備的資本承擔如下：

	2019年 千元	2018年 千元
就收購土地及樓宇及發展中物業發展成本之承擔： 已訂約但未撥備	<u>4,600,678</u>	<u>7,343,032</u>

除此以外，如於本公司日期為2017年7月14日之公告所披露，本集團同意向關聯方深勁有限公司最多注資3,000,000,000元以從事發展香港之一塊土地。於2019年12月31日，本集團對深勁有限公司之尚未行使之資本承擔為1,971,500,000元（2018年：2,007,500,000元）。

17 或然負債

(a) 向本集團物業買家提供之財務擔保

於2019年12月31日，本集團就銀行給予本集團物業買家之房屋貸款向銀行提供最多達約5,144,838,000元（2018年：5,866,018,000元）之擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償付欠付之按揭貸款以及拖欠款項買家欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業之合法所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始截至本集團物業買家取得個別物業所有權證後屆滿。

董事認為，倘拖欠款項，有關物業之可變現淨值足以償付尚未償還之按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故未就該等擔保作出撥備。

(b) 給予本集團關聯方之財務擔保

於2019年12月31日，本集團就銀行向本集團合營公司碧森及泰州深業提供之銀行貸款及其他借貸提供人民幣1,344,292,000元（2018年：人民幣129,948,000元）之擔保。

18 關聯方交易

除附註14所披露獲得最終控股公司的財務擔保、附註17(b)所披露向合營公司提供財務擔保及附註16所披露向合營公司提供資本承擔外，本集團的關聯方交易如下：

(a) 融資安排

- (i) 本集團與其關聯方訂立若干融資安排。年內，該等融資安排產生的利息開支於附註7披露。於報告期末，應付該等關聯方的款項載列如下。

	2019年 千元	2018年 千元
應付直接控股公司款項	1,263,846	1,233,548
應付最終控股公司款項	1,936,473	4,734,953
來自同系附屬公司之貸款	4,049,884	3,132,996
來自聯營公司之貸款	45,922	46,950
來自合營公司之貸款	342,239	1,167,231

該等融資安排為無抵押、免息及無固定還款期，惟結餘6,194,516,000元（2018年：8,954,388,000元）為計息、無抵押及固定還款期限介乎一至三年。

- (ii) 本集團亦向其關聯方提供貸款。於2019年12月31日，本集團給予合營公司及聯營公司之貸款分別為3,032,524,000元（2018年：3,960,779,000元）及14,076,000元（2018年：15,811,000元）。截至2019年12月31日止年度，來自合營公司及聯營公司的相關利息收入分別為161,895,000元（2018年：164,480,000元）及494,000元（2018年：368,000元）。於2019年12月31日的結餘包括2,860,786,000元（2018年：3,677,164,000元），為計息、無抵押及固定還款期限介乎一至四年。餘下結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 租賃安排

- (i) 本集團就其關聯方的若干租賃物業訂立租約，租賃期介乎一至五年。截至2019年12月31日止年度，本集團根據該等租約應向其直接控股公司、同系附屬公司及聯營公司支付的租金分別為4,972,000元（2018年：10,714,000元）、3,460,000元（2018年：490,000元）及29,475,000元（2018年：無）。於2019年1月1日，本集團採用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號並確認有關該等租賃安排之使用權資產及租賃負債。
- (ii) 本集團作為出租人亦與其最終控股公司訂立租賃安排。截至2019年12月31日止年度，有關租賃安排的租金收入為13,038,000元（2018年：12,370,000元）。
- (iii) 上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。

(c) 其他關聯方交易

- (i) 本集團與其最終控股公司訂立安排，據此，本集團代其就若干農業用地及物業開發項目提供管理服務。截至2019年12月31日止年度，有關該等管理服務的管理費收入為1,985,000元(2018年：2,068,000元)。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，本集團向其合營公司銷售產品24,822,000元(2018年：228,074,000元)。
- (iii) 上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。

(d) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員之酬金如下：

	2019年 千元	2018年 千元
短期僱員福利	16,094	16,343
退休福利	2,619	2,495
以股本支付之購股權開支	6,586	9,373
	<u>25,299</u>	<u>28,211</u>

19 業績回顧

本初步業績公告中所載有關本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之財務數據已由本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)與本集團本年度綜合財務報表所載之金額比較，並發現該等金額一致。畢馬威會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之審核、審閱或其他核證工作，故核數師並未作出任何保證。

主席報告

2019年，中國經濟在中美貿易摩擦、經濟增長新舊動能轉化及金融風險逐步化解過程中，波動因素增多，下行壓力加大。面對錯綜複雜的經濟形勢，宏觀政策以保持經濟平穩增長為導向，經濟總體維持穩定。隨著調控政策的修復及流動性的舒緩，一二線城市房地產市場出現了復蘇，土地市場熱度有所回升。深圳房地產市場整體呈現回暖趨勢，不同業態市場有所差異。深圳全年住宅成交面積同比上升26.5%，價格維持穩定；公寓市場受限售政策影響，交易在低位運行；而寫字樓市場受經濟下行壓力影響，出現了較大空置率，租金有所下調。

面對複雜多變的經營環境，本集團克服商業物業市場下行、大宗交易不確定性增加以及投資收益變動等帶來的困難，積極應對市場環境的變化，把握時機推進重點項目銷售，加快項目竣工進度，拓展優質土地資源，加強融資及財務保障，維持平穩經營業績。

2019年全年業績

年內，本集團實現營業額14,919.5百萬港元，較去年下降10.4%；實現毛利5,125.1百萬港元，較去年下降14.2%；實現本公司權益股東應佔溢利4,062.8百萬港元，較去年上升19.0%。如剔除本集團所屬投資物業公允價值變動，固定資產重估價值變動及金融資產公允價值變動的淨影響，本公司權益股東應佔溢利3,061.5百萬港元，較去年下降2.8%。每股基本盈利為47.53港仙，較去年上升13.4%。董事會建議以現金（並附有以股代息選擇方式）派發2019年末期股息每股11.00港仙。連同已派發的中期股息每股7.00港仙，全年派息合同每股18.00港仙。

銷售平穩增長，優質住宅項目熱銷

本集團全年實現合同銷售額約人民幣168億元，較去年上漲2.1%。主要項目為深業中城、泰然立城、前海頤灣府、深業東嶺、泰富廣場、馬鞍山深業華府，惠州高榜山1號等項目，其中深圳項目銷售額佔比約80%。

深圳房地產市場整體呈現回暖態勢，但各業態及樓盤表現出現分化。住宅市場交易較為活躍，公寓市場成交較為遜色，寫字樓市場遇冷；位置稀缺，品質優越，定價合理的項目獲得熱銷，而優點不突出，性價比較低的產品受市場冷落。本集團深業中城、前海頤灣府憑借項目的核心位置和卓越品質，深受市場歡迎，深業中城開盤當天完美售罄，頤灣府開盤去化九成。泰然立城在寫字樓市場下行、機構客戶資金緊張的情況下，仍實現了大宗交易約人民幣31.4億元。

拓展優質土地資源

年內，本集團持續聚焦大灣區，深耕深圳，在土地資源方面亦取得佳績，本集團以人民幣共36億元的價款，在深圳、東莞及南京取得建築面積約22萬平方米的項目。

其中，深圳項目是通過自有用地擴建提容獲得的新型產業用地，計容建築面積約5.2萬平方米，位於深圳市龍崗區阪雪崗片區，地處深圳北拓和東進起點雙重疊加區域，位置優越，交通規劃良好，產業氛圍濃厚；東莞項目是通過公開競拍獲得的商住地塊，計容建築面積約12.5萬平方米，位於經濟發展勢頭強勁的臨深片區東莞松山湖，臨近華為研發與生產基地，升值潛力大；南京項目是通過公開競拍獲得的住宅地塊，計容建築面積約為4.4萬平方米，位於南京核心區域河西板塊，緊鄰南京未來新城市中心—魚嘴國際商務區，規劃定位高，市場潛力大。

此外，位於深圳的車公廟、八卦嶺上林苑等片區統籌和城市更新項目得到加速推進。

財務保持穩健

本集團在全年流動性偏緊的環境下，積極籌劃，加強資金統籌和融資管理，提高資金效率和存量資金收益，通過債務置換，優化貸款組合，將融資成本降低到4.7%的較低水平，於2019年12月31日淨負債率(包含所有帶息負債)維持在40.7%的合理水平。此外，本集團積極推進融資創新，完成以旗下時代科技大廈為底層資產發行資產支持票據的註冊工作，增加財務資源儲備。

本集團將繼續尋找優質資產，提升運營效率，推動盈利模式轉型，為股東創造持續穩定的回報。

前景展望

應對突發疫情、肩負國企擔當

2020年伊始，突如其來的新型冠狀病毒疫情來勢洶洶。中央迅速決策部署，各級政府全力響應，全國上下團結一致，投入抗擊疫情的戰鬥。深圳具有大量的外來人口和流動人口，疫情防控形勢嚴峻。深圳建立了嚴格強效的三級專業綜合防控體系和民生保障機制，推行包括數據監測、全面排查、隔離防控、醫療資源調集、延遲復工開學、小區封閉管理、物資供應保障、指引制定和知識宣傳等措施，有效控制疫情發展。

面對疫情，本集團勇於擔當國企使命責任，主動作為，共克時艱。本集團旗下物業管理集團、智慧園區運營公司員工堅守一線，嚴格防控，開啟「封閉管理－摸底排查－立體防護－貼心服務」的模式，做好全面消殺、體溫檢測、嚴控人員及車輛進出管理，做好信息報告、員工防護及防疫宣傳工作。本集團響應深圳市關於應對疫情支持企業共度難關的措施，主動減免旗下非國有企業、科研機構、醫療機構和個體工商戶2個月租金，與客戶攜手同行，共渡難關。

疫情對經濟及行業造成衝擊

突如其來迅猛的疫情，對於本身正面臨結構性、周期性疊加影響的中國經濟來說是雪上加霜，嚴峻的經濟形勢使許多企業遭受重大打擊。疫情對房地產行業的衝擊較大，除防控期間售樓中心關閉、工程延期開工等直接影響外，經濟下行、企業經營困難及其對家庭收入、市場氣氛等方面的打擊，將給房地產行業帶來更為深遠的影響，對房地產企業的經營和資金安全也提出了挑戰。在做好疫情防控的前提下，宏觀經濟政策將加大調節力度，綜合運用財稅、金融等政策，增加市場流動性，加大投資力度，優化投資結構，加強對實體經濟和企業的扶持力度，促進經濟平穩運行；房地產正向調節的政策空間將打開，在因城施策的框架下，相信各地將出台不同程度的支持政策，以緩解企業資金風險，幫助企業度過難關，引導房地產行業有序健康發展。

疫情終將過去

儘管疫情給經濟及行業帶來衝擊，但我們相信，全國上下眾志成城，在高效、強執行力的防控下，疫情終將過去，經濟發展將回歸原本的軌道，深圳也將重新站立在「雙區驅動」（粵港澳大灣區+社會主義先行示範區）的重大歷史發展機遇中。2019年年底，先行示範區行動方案正式公布，深圳將推動前海、深圳綜合性國家科學中心和深港科技創新合作區建設等在內的一批重大改革，實施新一輪創新驅動發展戰略，佈局建設重大創新載體，構築具有競爭力的產業體系。與此同時，深圳推出全市36個片區的30平方公里產業用地，面向全球進行高層次招商，引入128個項目落戶深圳，簽約金額達人民幣5,600億元，產業引領將助力深圳的城市升級和創新發展。

長期來看，房地產行業將逐漸回歸基本面，城市的人口持續流入、產業聚集和經濟活力將是支撐房地產市場平穩健康發展的重要因素。作為中國的創新中心，深圳具有最具市場化的營商環境、完善的基礎設施以及服務型的政府，創業密度居全國第一，經濟充滿活力。在「雙區驅動」發展的背景下，隨著創新生態鏈的構建和教育醫療文化設施建設完善，深圳乃至粵港澳大灣區將形成對產業、資金、人才的聚集將持續凸顯，從而提升深圳在產業園區、辦公、居住、商業等空間的需求，結合深圳正在建設的多主體供給、多渠道保障、租售並舉的住房供應和保障體系，我們對深圳房地產市場長期健康穩定向好發展充滿信心。

攻堅克難，尋求突破，維持業務穩健發展

2020年是本集團五年規劃中承前啟後的關鍵一年，突如其來的疫情給穩步推進中的經營工作帶來了嚴峻的挑戰，關閉售樓中心、減免租金、加強物管防控等措施對本集團的經營效益產生直接影響。疫情就是命令，防控就是責任，在特殊時期，本集團主動部署、積極響應，體現出國企的擔當、主動作為和共克時艱的勇氣。受疫情影響，部分項目將延至2021年推售，調整後2020年推售貨值與2019年推售貨值持平；由於免租，租金收入比原計劃有所減少；物業管理成本有所上升；復工後防控形勢仍然嚴峻，返崗率較低，部分項目工期有所延遲。本集團資金保持充裕，截至2019年底賬上現金餘額（包括受限制現金）124億港元，加上年初提前做好資金安排，資金安全通過內部壓力測試，風險可控。

在抗擊疫情的同時，本集團將同心協力，攻堅克難，努力維護銷售、租金收入等經營指標和整體業績的平穩。本集團已安全有序復工復產並採取多種措施應對疫情影響：線上售樓處「深業好房」已正式上線，開闢線上營銷途徑；推動租戶有序復工復產，發揮「國企擔當、共克時艱」的形象及品牌效應，拓展鎖定客戶，推進商業及辦公物業的招商推廣，力爭通過商業租金增長，抵銷免租對整體租金收入的影響；積極與政府溝通落實補貼，加強與租戶的溝通，增加客戶粘合力，發揮品牌效應；推進物業及園區運營的業務拓展；發揮資金優勢，尋求機會逆周期拓展資源。經過五年戰略性聚焦和轉型的努力，本集團資產優質，財務資源充裕，有足夠的能力抵禦疫情的衝擊，與企業客戶共度難關，並為未來資源獲取及持續發展做好了積極的準備。

聚焦大灣區，深耕深圳，多渠道積極佈局資源

受到疫情影響，房地產行業的低迷周期預計將持續一段時間，可能會出現優質資產的獲取良機，本集團將發揮戰略定力和資金優勢，加大在深圳及粵港澳大灣區的投資，多渠道拓展資源和項目。在獲取資源方式上，本集團將選擇適合自身發展的資源獲取模式，多點出擊：一是深化與本公司最終控股公司的深度合作，增加深圳和大灣區的土地儲備；二是積極把握本公司最終控股公司參與深港科技創新合作區深方科創園、中山翠亨產業園的機會，形成產業聚集優勢，發揮園區運營服務能力，加快拓展資源；三是充分發揮本集團在片區統籌和城市更新中的經驗，把握「雙區驅動」的政策機會，在粵港澳大灣區重點城市主動尋找城市更新機會；四是以兼併購為抓手，創新拿地模式，全面參與粵港澳大灣區建設；五是加強與政府機構的緊密合作，積極拓展政府存量物業改造PPP項目等。

深化轉型，規劃未來五年藍圖

房地產行業逐步進入存量時代，高周轉模式需要有強大的資源獲取能力、銷售能力及資金實力。而通過轉型優化，提升資產價值，增加經常性收入是另一種可持續發展模式。本集團將適應環境變化，尋求進一步深化轉型，發揮產業聚集能力，推動產業引領，加大對持有型、運營性資產的資源配置，通過為產業合作夥伴提供度身定造的空間和優質智慧園區運營服務，獲得租金收入及運營收入等經常性收入的大幅提升，優化收入及盈利結構。同時加大對資本金融工具的運用，提升資產周轉率與回報。

站在深圳「雙區驅動」的歷史機遇上，本集團將積極融入國家與區域發展大局，高定位高標準規劃「十四五」時期的發展藍圖。通過新的戰略規劃及考核激勵機制的創新，未來五年，本集團城市服務能力和產業集聚能力將獲得穩步提升；資源獲取能力和專業運營能力將明顯加強；土地儲備、合同銷售、經常性收入及盈利規模的增長將更為進取；可持續發展能力和價值創造能力將重上新台階。

沒有一個冬天不會過去，沒有一個春天不會來臨。本集團將通過持之以恆的努力，抓住發展的歷史機遇，加快實現「房地產開發商」向「城市建設運營服務商」的戰略升級，進一步實現有質量、可持續的穩健發展，為股東創造更理想的回報。

管理層討論及分析

整體業績

2019年，外部宏觀環境複雜嚴峻，中美貿易摩擦縱深發展，經濟下行壓力持續加大，行業增速放緩，市場不確定性大幅增加。面對錯綜複雜的經濟形勢，宏觀政策以保持經濟平穩增長為導向，經濟總體維持穩定。隨著調控政策的修復及流動性的舒緩，深圳房地產市場整體呈現回暖趨勢，不同業態市場有所差異。面對複雜多變的經營環境，本集團努力推進各項經營工作，維持穩定業績。

年內，本集團實現營業額約14,919.5百萬港元，較去年下降10.4%。毛利率為34.4%，較去年下降約1.5個百分點；實現毛利5,125.1百萬港元，較去年下降14.2%；實現本公司權益股東應佔溢利4,062.8百萬港元，較去年上升19.0%。如剔除本集團所屬投資物業公允價值變動，固定資產重估價值變動和金融資產公允價值變動的淨影響，本公司權益股東應佔溢利3,061.5百萬港元，較去年下降2.8%。每股基本盈利為47.53港仙，較去年上升13.4%。

物業開發業務

結轉銷售收入

年內，本集團結轉物業銷售面積約51.9萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年上升30.1%；實現物業銷售淨收入約人民幣9,261.0百萬元，相當於10,531.6百萬港元（已扣除增值稅項），較去年下降12.7%。房地產開發銷售毛利率為37.0%，較去年下降3.2個百分點。年內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為60.0%。年內，本集團深圳項目平均毛利率約為35.6%，其它城市平均毛利率約為39.0%。

2019年結轉物業銷售

樓盤名稱	業態	城市	結轉面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣 千元)	銷售單價 (人民幣元/ 平方米)
半山名苑	住宅／商舖	惠州	5,250	62,317	11,870
萬林湖	住宅／商舖	惠州	50,097	515,832	10,297
錦繡姜城	住宅／商舖	泰州	6,960	39,236	5,637
歐景麗苑	商舖	東莞	1,712	17,994	10,510
深業城	住宅／公寓	佛山	5,194	96,416	18,563
江悅灣	住宅	廣州	450	11,311	25,136
南湖玫瑰灣	住宅／商舖	武漢	1,508	44,386	29,434
怡湖玫瑰苑	住宅	成都	35,460	266,201	7,436
常州深業華府	住宅	常州	167	1,333	7,980
馬鞍山深業華府	住宅	馬鞍山	126,085	925,632	7,341
深業上城	住宅	深圳	934	114,664	122,767
半湯御泉莊	別墅	巢湖	10,364	145,947	14,082
深業東嶺	住宅	深圳	25,527	1,717,678	67,289
博豐大廈	寫字樓	深圳	1,027	43,575	42,429
泰富廣場	公寓／寫字樓	深圳	43,175	2,108,540	48,837
深業中城	寫字樓	深圳	23,730	1,505,828	63,457
小南街	住宅	瀋陽	1,065	7,979	7,492
深業睿城	住宅	長沙	13,949	112,780	8,085
深業喜匯	住宅／商舖	長沙	73,529	469,580	6,386
高榜山1號花園	住宅	惠州	90,758	851,109	9,378
塞納灣	別墅／商舖	河源	1,083	9,048	8,355
觀瀾玫瑰軒	住宅	深圳	1,335	32,421	24,286
車位銷售	車位		—	161,157	—
合計			519,359	9,260,964	—

註：車位銷售1,584個。

合同銷售情況

本集團年內實現合同銷售面積約48.8萬平方米，合同銷售收入約人民幣168.0億元。每平方米平均售價為人民幣34,426元。深圳項目表現突出：深業中城一期住宅項目實現開盤售罄；前海頤灣府開盤去化九成；泰然立城推動大宗交易實現銷售金額人民幣31.4億元。此外，集團在馬鞍山、長沙和成都的項目銷售情況超出預期。

根據區域分佈，大灣區項目佔已實現合同銷售金額的88%，另外7%和5%分別來自二線城市和三四線城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔已實現合同銷售金額的68%，商業類產品(包括辦公樓、公寓)佔比32%。

2019年合同銷售

項目名稱	城市	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售金額* (人民幣 百萬元)
深業東嶺	深圳	綜合體	24,172	1,707
深業中城	深圳	綜合體	44,878	5,736
常州深業華府	常州	住宅	2,894	8
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	79,040	722
深業青麓上居	南京	住宅	1,876	49
江悅灣	廣州	住宅	192	14
塞納灣	河源	住宅	1,844	18
高榜山1號花園	惠州	住宅	59,399	611
深業城	佛山	住宅	12,759	279
歐景麗苑	東莞	住宅	4,580	70
半山名苑	惠州	住宅	38,782	354
萬林湖	惠州	住宅	2,489	40
深業睿城	長沙	住宅	26,655	236
深業喜匯	長沙	住宅	22,563	192
深業鷺棲府	長沙	住宅	24,328	324
博豐大廈	深圳	商業	687	25
泰富廣場	深圳	綜合體	19,633	1,063
觀瀾玫瑰苑	深圳	住宅	434	11
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	35,775	231
泰然立城	深圳	綜合體	58,350	3,145
南湖玫瑰灣	武漢	綜合體	2,748	56
半湯御泉莊	巢湖	住宅	5,757	111
前海頤灣府	深圳	住宅	13,591	1,477
深業上城	深圳	綜合體	467	63
塘朗城**	深圳	綜合體	4,060	256
合計			487,953	16,798

* 包含車位銷售。

** 該項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

項目開發情況

年內，本集團新開工面積約118.0萬平方米，完工面積約225.1萬平方米。

2019年新開工項目

項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
佛山南海里水地塊	佛山	住宅	79,094	51,758
長沙岳麓區洋湖項目	長沙	住宅	242,577	183,561
錦繡姜城3期	泰州	住宅	182,310	136,767
南京江寧區天佑路G72地塊	南京	住宅	111,200	69,494
南京江寧區青龍地鐵小鎮 G78地塊	南京	住宅	102,660	71,455
馬鞍山深業華府2期2組團北區	馬鞍山	住宅	235,630	181,952
馬鞍山深業華府2期2組團南區	馬鞍山	住宅	226,947	177,301
合計			<u>1,180,418</u>	<u>872,288</u>

2019年完工項目

項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
成都錦繡工場南地塊	成都	商業	11,263	6,735
怡湖玫瑰苑(1.2期—瓏璽)	成都	住宅	67,221	49,354
巢湖南區1期	巢湖	住宅	5,508	5,063
巢湖北區4期2批	巢湖	住宅	6,406	6,144
深業喜匯	長沙	住宅	102,821	81,665
高榜山1號花園1期	惠州	住宅	136,102	100,609
萬林湖9期	惠州	住宅	74,143	51,893
泰富廣場1期(南區)	深圳	綜合體	200,412	108,512
泰富廣場1期(北區)	深圳	綜合體	104,576	51,616
馬鞍山深業華府2期1組團	馬鞍山	住宅	156,546	123,683
深業中城05-01地塊	深圳	綜合體	338,873	228,513
深業上城南區除T2	深圳	綜合體	768,009	32,521
塘朗城西區	深圳	綜合體	278,798	126,000
合計			<u>2,250,678</u>	<u>972,308</u>

土地儲備

本集團於2019年9月份以人民幣23.3億元競得東莞市松山湖WG029商住地塊。項目佔地約5萬平方米，計容建築面積約12.5萬平方米，其中擬規劃住宅為7.9萬平方米，人才住房3.5萬平方米。

本集團於2019年11月份以人民幣12.3億元競得南京市河西2019G77住宅地塊。項目佔地約1.8萬平方米，計容建築面積約4.4萬平方米，其中擬規劃住宅為3.8萬平方米。

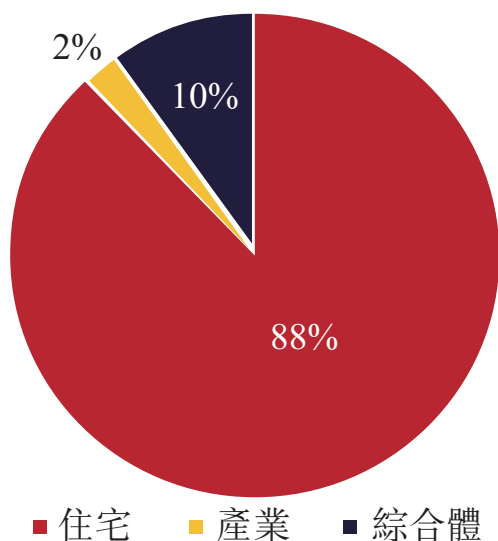
本集團於2019年11月份通過自有用地擴建提容獲得深圳市龍崗區坂田街道的新興產業地塊。項目佔地約8,437平方米，計容建築面積約52,341平方米。

截至2019年12月底，土地儲備規劃總建築面積約438萬平方米（權益部分383萬平方米），計容建築面積327萬平方米（權益部分291萬平方米），其中在建項目規劃總建面約218萬平方米，計容建築面積167萬平方米。一二線城市土地儲備計容建築面積佔比達51%，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達51%。此外，持作待售之已落成物業約為215億港元。

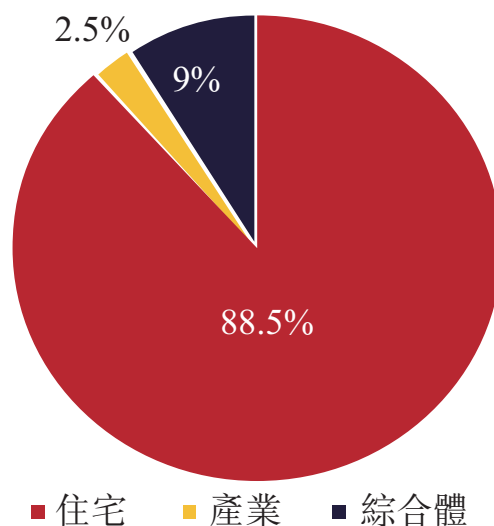
未來，本集團將繼續聚焦大灣區、深耕深圳，積極尋求項目資源，並關注重點一二線城市優質項目的投資機會。

土地儲備分佈 (於2019年12月31日)

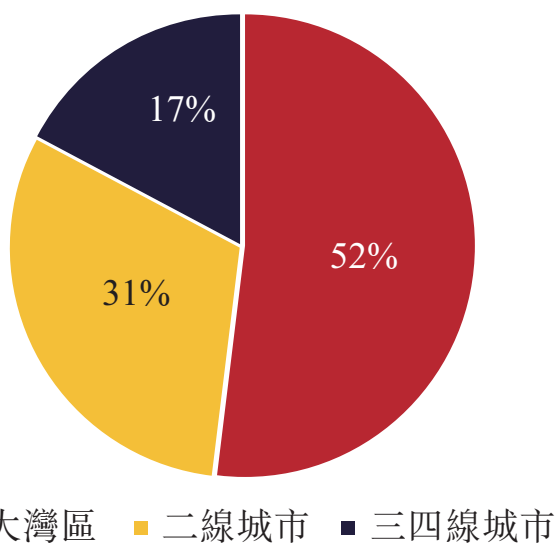
產品類型分佈 – 規劃建築面積^{附註1}
(平方米)



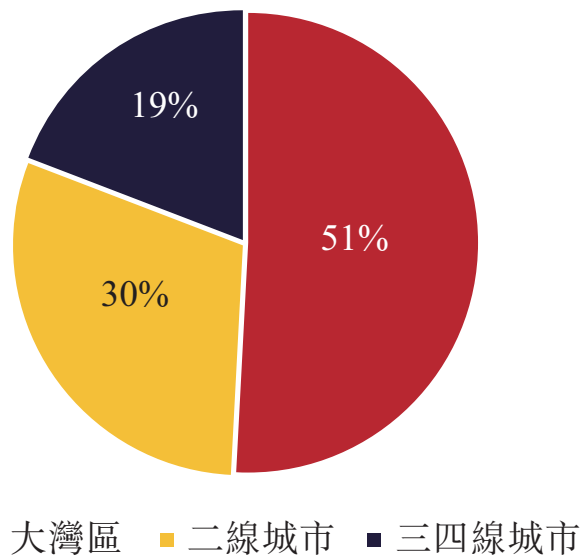
產品類型分佈 – 計容建築面積^{附註2}
(平方米)



區域分佈 – 規劃建築面積^{附註1}
(平方米)



區域分佈 – 計容建築面積^{附註2}
(平方米)



附註：

1. 規劃建築面積：建設用地範圍內單棟或多棟建築物地面以上及地面以下各層建築面積之總和。
2. 計容建築面積：建設用地範圍內所有計算容積率的建築面積之總和。

物業投資

於2019年12月31日，本集團投資物業總面積約129萬平方米，其中81.8%位於深圳。年內，本集團實現租賃收入約1,071.0百萬港元，較去年上升約8.9%，物業投資業務毛利率約68.3%，較去年下降9.6百分點。年內本集團所屬投資物業組合重估增值1,393.0百萬港元。

隨著未來深業上城、泰富廣場等項目招商，本集團投資物業的收入和規模將大幅上升。此外，集團於2020年2月成功中標深圳市婦兒大廈改造PPP項目，獲得約19年運營權，承擔改造後項目的物業管理、設備維護、活動籌劃等管理運營工作。此項目為深圳市自2018年成立PPP中心以來首個社會投資領域的PPP項目，本公司成功中標，對未來加強與政府機構的緊密合作，拓展深圳政府存量物業改造項目資源具有重要戰略意義。

商業運營業務

深業上城商業部分於2018年開業，招商率達88%。隨著蓮花山廊橋開通，上橫町日本餐廳街開業，商場客流量顯著提高。同時，通過舉辦大灣區爵士音樂節、5G試點發佈會等多元主題活動帶動人氣，商戶整體銷售額呈現遞增態勢，年度銷售額超過人民幣20億元。

塘朗城購物中心於2019年7月26日隆重開業。作為深圳大學城區首個購物中心，引入了超市、影院、健身房等大型主力店，並聯合眾多知名運動品牌打造片區首個運動奧特萊斯，集合諸多網紅餐飲、親子教育、時尚零售等多元品牌，引領大學城片區的消費升級。截至2019年底，塘朗城招商率達88%。

此外，深業東嶺商業部分運營良好，招商率達70%。

物業管理業務及智慧園區運營業務

物業管理公司接管物業超過3,543萬平方米，物業主要分佈在珠三角、長三角和中部地區，服務涵蓋政府機關、寫字樓、住宅小區、別墅等多種物業類型。得益於混改機制創新帶來的活力，物業管理公司於年內在深圳、南京、長沙、南昌等城市新拓展項目43個，新增管理面積316萬平方米，市場拓展超出預期。

2019年8月19日，本公司及最終控股公司深業集團旗下43個產業園區亮相深圳首屆房博會產業園區展，全面展現了從工業區、工貿園、科技園，到創新企業生態圈，以及產業城市綜合體、全產業生態鏈智慧運營的發展歷程，擦亮了本集團在智慧園區建設運營領域的品牌。

智慧園區運營公司接管產業園區物業超過291萬平方米，物業主要分佈在粵港澳大灣區內。年內，智慧園區運營公司在深圳、西安等城市新拓展管理運營面積54萬平方米，實現智慧園區運營業務的拓展。

年內，本集團實現物業管理業務營業收入約2,099.3百萬港元，同比下降0.2%。

酒店運營業務

本集團擁有四家運營中和兩家建設中的酒店。運營中的酒店分別是蘇州萬豪酒店（設有293間客房），巢湖深業半湯溫泉度假酒店（設有20間溫泉別墅），巢湖深業溫泉假日度假酒店（設有203間客房）和深圳深業上城無印良品酒店（設有79間客房）。建設中的酒店為深圳文華東方酒店（擬設有190間客房）以及與深圳地鐵集團合作的深圳塘朗城項目酒店（擬設有200間客房）。

年內，四家運營中的酒店實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約198.2百萬港元，較去年下降10.5%。

製造業務

本集團的製造業務主要來自所屬企業多年以來持有的液晶顯示器製造及金屬片材加工等業務。年內，製造業務經營收入實現約333.9百萬港元，較去年下降2.5%。

合營公司業績

年內，本集團持有51%權益的泰州市深業投資發展有限公司為本集團帶來純利115.7百萬港元。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發，年內當地政府安排轉讓或回儲土地總計約12.7萬平方米。

本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司本年為本集團帶來純利貢獻622.4百萬港元，比去年上升23.7%。該公司為與深圳地鐵集團合作開發深圳塘朗城之項目公司。

深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻464.1百萬港元，比去年上漲8.2%。

聯營公司業績

年內，本集團投資的聯營公司業績表現合乎預期。其中，本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻820.1百萬港元，較去年上升4.4%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損37.6百萬港元，去年為本集團帶來虧損27.6百萬港元。

其他收入及利得

年內，本集團其他收入及利得為315.5百萬港元，比去年下降64.1%。本年其他收入及利得降低是由於來自於恒大地產的股利約8.78億港元(人民幣7.8億元)延遲至於2020年1月派發並入賬。去年錄得恒大地產股利收入約為5.93億港元(人民幣5.01億元)。

其他經營開支

年內，其他經營開支為586.8百萬港元，較去年上漲103.9%。本年其他經營開支較去年增幅顯著，是由於發生固定資產重估減值約268.3百萬港元。該撥備為一次性事項，去年未進行相關撥備。

重大投資

本集團於2017年5月31日，透過全資附屬公司深圳市深業深恒投資有限公司(原名為馬鞍山市茂文科技工業園有限公司) (「深業深恒」) 與廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」) 及恒大地產集團有限公司(「恒大地產」) (兩者均為中國恒大集團之附屬公司) 訂立投資協議(經其後補充協議修訂及補充, 「投資協議」), 向恒大地產資本投入出資人民幣55.0億元, 持有恒大地產1.7626%的股權。恒大地產為一家於中國成立之有限責任公司, 主要在中國從事物業發展業務。

按照會計準則要求，本集團持有的恒大地產股權在財務報告中列為計入損益金融資產，按照公允價值入賬，公允價值波動計入當期損益。於2019年12月31日，該筆金融資產公允價值為6,788.2百萬港元，相當於本集團資產總值的5.4%。年內產生公允價值變動收益約342.3百萬港元。

根據投資協議條款，凱隆置業及恒大地產承諾，恒大地產於2017、2018、2019年的淨利潤將分別不少於人民幣243億元、500億元及550億元。恒大地產將於履約承諾期間，至少將其淨利潤的68%以現金方式分配給其股東，直至簽署重組協議（即中國恒大集團將通過重組，將其房地產業務在中國A股上市）。恒大地產已達成2017年、2018年淨利潤的承諾，並向全體股東派發2017年、2018年分紅分別約人民幣284.1億元及446.1億元。本集團於2018年下半年獲得2017年紅利約人民幣5億元。本集團獲得的2018年紅利約人民幣7.8億元，該股息分配時間由2019年12月31日前延期至2020年1月2日。截至本公告日期，恒大地產尚未公布其2019年業績情況和財務狀況。

另外，根據深業深恒與凱隆置業、恒大地產及許家印先生於2017年6月28日就投資協議訂立之補充投資協議，如果上述擬進行的重組於2020年1月31日前尚未完成，深業深恒有權要求凱隆置業或中國恒大集團控股股東許家印先生以原有投資成本購回其持有的全部恒大地產股權，或者要求凱隆置業再向深業深恒無償轉讓屆時深業深恒持有的恒大地產股權（不包括深業深恒於投資協議日期後收購之任何額外股權）的50%作為補償。

於2020年1月13日，深業深恒與凱隆置業、恒大地產及許家印先生就投資協議簽署補充投資協議，將上述原擬進行的重組上市最後日期延長一年（即由2020年1月31日延長至2021年1月31日）及因延長原上市最後日期而將履約承諾及彌償以及最低股息派付機制之範圍擴大至涵蓋2020年財政年度（即一個額外年度），就此，凱隆置業及恒大地產向深業深恒進一步承諾，恒大地產於截至2020年12月31日止財政年度的淨利潤金額將不少於人民幣600億元。

恒大地產2017年淨利潤為人民幣420.0億元，2018年淨利潤為人民幣722.4億元，本集團作為財務投資人，自2017年6月投資恒大地產以來，累計已收到恒大地產分紅人民幣12.8億元，累計投資回報率約23.3%。

本集團對恒大地產的股權投資是推進其與國內A股公司重組計劃的重要環節，體現了本集團作為國有控股企業對該項重組的支持。

本集團亦考慮將於該項重組成功後，選擇合適時機，在資本市場逐步退出該項投資。在重組成功前，本集團將根據投資協議，獲得恒大地產承諾的分紅。若該項重組在約定期內未獲成功，本集團將根據投資協議，要求恒大地產及其實際控制人履行承諾。

融資情況

於2019年12月31日，本集團銀行及其他借款總額24,297.9百萬港元（2018年12月31日：25,260.8百萬港元），其中17,911.1百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分15,891.7百萬港元，約佔總借款總額的65.4%，短期部分8,406.2百萬港元，約佔借款總額34.6%。香港借款為12,492.2百萬港元，約佔借款總額的51.4%，其他為在中國大陸的借款，約佔借款總額48.6%。

本集團年內積極推進融資創新，完成以旗下時代科技大廈為底層資產的資產支持票據註冊工作，註冊規模人民幣19億元，增加額外財務資源的儲備。年內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.7%，較去年下降0.1個百分點。

於2019年12月31日，本集團的現金結存為12,372.8百萬港元（包括受限制現金）（2018年12月31日：12,655.2百萬港元），其中約91.6%和8.4%分別以人民幣和港幣計值。

於2019年12月31日，本集團除非控股股東權益後淨資產為44,474.7百萬港元（2018年12月31日：41,704.0百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借款）為26.8%，包含最終控股公司貸款及其他所有帶息負債後的淨負債率為40.7%，較去年底下降13.5個百分點。總負債率（總負債佔總資產比率）為61.4%。

主要財務情況

百萬港元	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	24,297.9	25,260.8
— 長期借貸	15,891.7	19,362.2
— 短期借貸	8,406.2	5,898.5
應付最終控股公司款項	1,936.5	4,735.0
現金（包括受限制現金）	12,372.8	12,655.2
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	26.8%	30.2%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	40.7%	54.2%

匯率波動影響

本集團的資產主要以人民幣為貨幣單位，銀行及其他借款中48.6%是人民幣借款，51.4%是境外的港幣借款。本集團的財務報告以港幣作為報告的貨幣單位，人民幣匯率下降對本集團財務的影響主要體現在人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的貶值。年內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動為1,229.2百萬港元，計入其他綜合收益。本集團將密切監控並積極通過多種方式規避匯率風險。

資產抵押及或然負債撥備狀況

於2019年12月31日，本集團有資產抵押的貸款共383.2百萬港元（2018年12月31日：373.3百萬港元）（詳情參閱財務資料附註14）。

於2019年12月31日，本集團已就本集團合營公司廣州碧森房地產開發有限公司和泰州市深業投資發展有限公司之銀行及其他貸款提供共計人民幣1,344.3百萬元之擔保（詳情參閱財務資料附註17）。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共聘用21,164名（2018年：18,776名）僱員，其中在香港工作的員工22名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2019年12月31日止年度，總薪酬（不包括董事酬金）約為1,919.7百萬港元（2018年：1,627.0百萬港元）。

本集團僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、本集團盈利狀況、同業薪酬水平及現時市況而釐定。並每年審閱薪酬組合以達致內部公平及確保具市場競爭力。我們亦根據本集團購股權計劃按個人表現及本集團業績向僱員授出購股權以推動表現。

期後事項

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情影響

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情給本集團穩步推進中的經營工作帶來了嚴峻的挑戰，售樓中心關閉、租金減免、物管防控加強等措施對本集團的經營效益造成一定程度的影響。

本集團響應深圳市關於應對疫情支持企業共度難關的措施，主動寬免旗下物業的非國有企業、科研機構、醫療機構和個體工商戶2個月租金，目前預計減免租金和費用約人民幣1.8億元。由於疫情的影響程度和持續性尚存在不確定性，具體減免金額可能發生變化。

銷售方面，由於疫情防控期間本集團旗下售樓中心關閉，二月份合同銷售影響較大。此外，部分項目受疫情影響，入市時間推遲，對全年貨值有所影響。針對疫情情況，本集團部分項目已啟動線上全方位售樓平台，以便客戶線上查詢、認購及簽約，以在保障公共安全的同時，項目銷售仍可妥善進行。

工期方面，由於復工復產返崗人數不足、設備及材料供應難度增大、現場防疫物資緊張等原因，項目工期有所滯後。根據住建部門近期出台的政策，因疫情所防控導致的建設工期延誤可予以順延。截至本公告日期，各項目公司已基本全部復工，並積極採取趕工措施，目前本年計劃竣工項目進度可控。

物業管理方面，物業管理公司和智慧園區運營管理公司疫情期間全力防控保障業主及各大園區的安全。疫情防控導致物業管理經營收入減少及經營成本支出上升，儘管政府對物業管理公司進行一定補貼，但補貼未能完全覆蓋成本上升帶來的影響。

資金方面，本集團目前現金充裕，根據本集團內部測算，假設第一季度未產生任何預售的情況下，現金餘額將維持在約110億港元的水平，風險可控。

股息

董事會建議於2020年8月17日（星期一）或前後向於2020年6月8日（星期一）名列本公司股東名冊之股東，派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙（2018年：末期股息每股11.00港仙），惟須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。連同已於2019年11月18日派發之每股7.00港仙的中期股息計算，截至2019年12月31日止年度之股息總額為每股18.00港仙（2018年：每股18.00港仙）。

擬派末期股息將以現金支付，惟股東可選擇收取本公司繳足股款之新股份（「代息股份」）以代替現金，或部份以現金及部份以代息股份方式收取（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可落實。載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於2020年7月15日（星期三）或前後寄予股東。

股東週年大會

本公司將於2020年5月26日(星期二)上午10時30分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店地下1層藝萃廳舉行股東週年大會。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由2020年5月20日(星期三)至2020年5月26日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2020年5月19日(星期二)下午4時30分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為確定股東享有收取擬派末期股息之權利，本公司將由2020年6月5日(星期五)至2020年6月8日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為確保符合資格收取擬派末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2020年6月4日(星期四)下午4時30分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

企業管治

於整個2019年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載企業管治守則的原則，並遵守其所有守則條文。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報告事宜(包括2019年全年業績)。

購買、出售或贖回本公司之證券

年內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

鳴謝

我們謹藉此機會，對本集團之投資者和各位股東之信任及支持，及對董事會同仁以及本集團全體員工年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，2020年3月30日

於本公告日期，董事會由九位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、牟勇先生及劉崇先生為本公司執行董事，武捷思博士及劉世超先生為本公司非執行董事，而吳偉驄先生、李偉強先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。