

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)

2020年全年業績公告

財務摘要

- 本集團實現收益18,803.0百萬港元，較去年上漲26.0%；
- 本集團實現毛利8,814.6百萬港元，較去年上漲72.0%；
- 物業開發業務實現物業銷售收入14,079.6百萬港元，較去年上漲33.7%；
- 綜合毛利率較上年提高12.5個百分點至46.9%；房地產銷售毛利率較上年提升15.8個百分點至52.8%；
- 投資物業及金融資產公允價值共計減少1,146.6百萬港元；如剔除本集團投資物業及金融資產公允價值變動的淨影響，權益股東應佔溢利為4,553.0百萬港元，較去年上漲48.7%；
- 權益股東應佔溢利為3,722.9百萬港元，每股基本盈利為42.03港仙；
- 淨負債率(包含所有帶息負債)為41.7%，銀行及其他借款平均綜合利率為3.7%；
- 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2020年12月31日止年度之經審核綜合業績連同截至2019年12月31日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

(所有金額均以港元列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
收益	5	18,803,011	14,919,474
銷售成本		<u>(9,988,431)</u>	<u>(9,794,350)</u>
毛利		8,814,580	5,125,124
其他收入及利得	6	2,133,520	315,462
透過損益按公允值計算之			
金融資產公允值(減少)/增加淨額		(469,433)	340,676
投資物業公允值(減少)/增加		(675,583)	434,258
轉撥至投資物業後公允值(減少)/增加		(1,545)	958,779
銷售及分銷成本		(319,443)	(352,393)
行政開支		(1,032,961)	(1,035,193)
其他經營開支		(577,779)	(586,751)
融資成本	7	(992,038)	(561,210)
應佔合營公司及聯營公司溢利減虧損		<u>1,254,285</u>	<u>2,045,785</u>
除稅前溢利	8	8,133,603	6,684,537
所得稅開支	9	<u>(4,170,113)</u>	<u>(2,307,247)</u>
年內溢利		<u><u>3,963,490</u></u>	<u><u>4,377,290</u></u>
下列應佔：			
本公司權益股東		3,722,856	4,062,796
非控股權益		<u>240,634</u>	<u>314,494</u>
		<u><u>3,963,490</u></u>	<u><u>4,377,290</u></u>
		2020年	2019年
每股盈利(港仙)	10		
基本		<u><u>42.03</u></u>	<u><u>47.53</u></u>
攤薄		<u><u>42.03</u></u>	<u><u>47.53</u></u>

綜合損益及其他全面收益表
 截至2020年12月31日止年度
 (所有金額均以港元列示)

	2020年 千元	2019年 千元
年內溢利	<u>3,963,490</u>	<u>4,377,290</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	—	(15,305)
	<u>—</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	—	(121,267)
	<u>—</u>	<u>363,803</u>
	<u>—</u>	<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	415,545	(185,026)
— 換算海外業務之匯兌差額	3,700,390	(1,229,187)
	<u>4,115,935</u>	<u>(1,414,213)</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>4,115,935</u>	<u>(1,004,494)</u>
年內全面收益總額	<u>8,079,425</u>	<u>3,372,796</u>
下列應佔：		
本公司權益股東	7,572,287	3,119,739
非控股權益	507,138	253,057
年內全面收益總額	<u>8,079,425</u>	<u>3,372,796</u>

綜合財務狀況表

(所有金額均以港元列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,307,594	6,103,243
預付土地租賃付款		33,486	32,580
商譽		381,982	358,892
投資物業		35,650,870	34,241,821
於聯營公司權益		5,836,961	5,319,511
於合營公司權益		8,060,608	6,811,843
其他金融資產	13	7,606,248	9,036,933
遞延稅項資產		2,632,401	1,802,630
非流動資產總額		66,510,150	63,707,453
流動資產			
生物資產		2,939	2,205
持作待售之已落成物業		17,562,192	21,457,104
發展中物業		40,746,833	22,277,161
存貨		176,558	195,177
應收賬款	12	875,138	593,612
預付款項、訂金及其他應收款項		7,654,310	4,636,375
其他金融資產	13	37,266	31,095
受限制現金		2,543,969	2,719,521
現金及現金等價物		16,166,471	9,653,239
流動資產總額		85,765,676	61,565,489

	附註	2020年 千元	2019年 千元
流動負債			
計息銀行及其他借貸		12,739,824	8,406,211
租賃負債		115,046	103,476
應付賬款	15	3,863,062	2,625,609
其他應付款項及應計費用		10,966,533	13,074,208
合約負債		19,718,224	18,100,667
應付直接控股公司款項		1,071,781	562,926
應付最終控股公司款項		8,206,911	1,936,473
應付稅項		10,331,306	6,247,561
流動負債總額		67,012,687	51,057,131
流動資產淨值		18,752,989	10,508,358
總資產減流動負債		85,263,139	74,215,811
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		18,088,589	15,891,707
租賃負債		340,587	401,541
遞延收入		29,114	28,193
應付直接控股公司款項		698,963	700,920
應付最終控股公司款項		1,208,557	—
遞延稅項負債		9,491,481	8,821,155
非流動負債總額		29,857,291	25,843,516
資產淨值		55,405,848	48,372,295
資本及儲備			
股本		22,071,756	21,910,268
儲備		28,552,529	22,564,388
本公司權益股東應佔權益總額		50,624,285	44,474,656
非控股權益		4,781,563	3,897,639
權益總額		55,405,848	48,372,295

財務報表附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

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2020年及2019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2019年12月31日止年度之財務報表，及將適時呈交截至2020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2020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以下香港財務報告準則之修訂，該等修訂於本集團本會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第3號之修訂，*業務的定義*
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第7號之修訂，*利率基準改革*
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂，*重大性的定義*

該等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，惟香港財務報告準則第16號之修訂與*Covid-19*相關的租金優惠除外，其中提供可行權宜方法，允許承租人不評估直接由COVID-19疫情產生的特定租金優惠是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法入賬。採納經修訂香港財務報告準則之影響於下文討論：

香港財務報告準則第16號之修訂，與*Covid-19*相關的租金優惠

該修訂提供可行權宜方法允許承租人豁免評估的規定，不評估直接由COVID-19疫情產生的若干合資格租金優惠（「與COVID-19相關的租金優惠」）是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法入賬。

本集團已選擇提早採納該等修訂且於年內對本集團獲授的所有合資格與COVID-19相關的租金優惠應用可行權宜方法。因此，已收租金優惠已入賬列作負值的可變租賃款項，計入觸發上述付款的事件或條件發生之期間的損益內。此舉對於2020年1月1日權益期初結餘並無影響。

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及商業樓宇；
- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之商業樓宇；
- (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、其他金融資產等未分配資產及其他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、遞延稅項負債等未分配負債及其他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／（虧損）淨額，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

截至2020年及2019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。

	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
2020年						
分類收益：						
銷售予客戶	14,079,639	1,223,195	2,225,947	347,293	926,937	18,803,011
分類間銷售 (附註a)	-	9,828	93,530	-	178,800	282,158
	<u>14,079,639</u>	<u>1,233,023</u>	<u>2,319,477</u>	<u>347,293</u>	<u>1,105,737</u>	<u>19,085,169</u>
對賬						
對銷分類間銷售						<u>(282,158)</u>
收益						<u>18,803,011</u>
投資物業公允值減少前之分類業績	7,587,680	971,395	191,810	71,328	(14,771)	8,807,442
投資物業公允值減少	-	(675,583)	-	-	-	(675,583)
轉撥至投資物業後公允值減少	-	(1,545)	-	-	-	(1,545)
	<u>7,587,680</u>	<u>294,267</u>	<u>191,810</u>	<u>71,328</u>	<u>(14,771)</u>	<u>8,130,314</u>
投資物業公允值減少後之分類業績						
對賬						
對銷分類間業績						(548,915)
其他收入及利得						2,133,520
透過損益按公允值計算之金融資產 公允值損失淨額						(469,433)
公司及其他未分配費用						(119,845)
融資成本						<u>(992,038)</u>
除稅前溢利						<u>8,133,603</u>
分類資產	76,799,217	41,870,169	920,456	169,820	3,529,809	123,289,471
對賬						
公司及其他未分配資產						<u>28,986,355</u>
總資產						<u>152,275,826</u>
分類負債	39,452,988	4,933,344	755,803	130,204	946,439	46,218,778
對賬						
公司及其他未分配負債						<u>50,651,200</u>
總負債						<u>96,869,978</u>
其他分類資料：						
折舊	104,304	40,609	30,925	4,689	95,126	275,653
預付土地租賃付款攤銷	-	-	-	-	1,192	1,192
於聯營公司權益	3,415,068	1,392,084	328	-	1,029,481	5,836,961
於合營公司權益	7,786,553	155,652	20,971	-	97,432	8,060,608
年內添置非流動分類資產 (附註b)	8,602	43,807	60,439	-	45,057	157,905

	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
2019年						
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a)	–	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b)	204,314	1,013,851	76,637	4,103	1,294,065	2,592,970

附註：

- a. 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。
- b. 年內添置非流動分類資產包括添置物業、廠房及設備、預付土地租賃付款以及投資物業。

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：

	2020年 千元	2019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	14,079,639	10,531,572
管理費收入	2,225,947	2,099,290
銷售商業及工業產品	347,293	333,867
其他	926,937	883,754
	<u>17,579,816</u>	<u>13,848,483</u>
<u>其他來源收益</u>		
投資物業租金收入總額 (附註(a))		
— 固定或依賴於指數或利率之租賃付款	1,155,049	1,035,235
— 不依賴於指數或利率之可變租賃付款	68,146	35,756
	<u>18,803,011</u>	<u>14,919,474</u>

附註：

- (a) 年內，受COVID-19直接影響，本集團向若干租戶提供租金優惠。該等租金優惠220,381,000元按租賃修訂作會計處理，其中89,665,000元已確認為年內租金收入總額的扣減。

本集團之客戶系多元化。截至2020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。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%。

(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2020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25,073,060,000元(2019年：25,939,073,000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

	2020年 千元	2019年 千元
利息收入	352,104	217,983
股息收入(附註a)	1,626,639	1,825
政府補助	59,197	20,703
其他	95,580	74,951
	<u>2,133,520</u>	<u>315,462</u>

附註a：本集團於2020年自恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)收取股息1,626,542,000元。於2019年概無自恒大地產收取有關股息。

7 融資成本

	2020年 千元	2019年 千元
利息支出：		
銀行貸款	861,045	1,000,809
其他借貸	187,042	98,505
租賃負債	22,383	25,190
來自最終控股公司之貸款	117,646	117,054
來自直接控股公司之貸款	19,348	33,213
來自同系附屬公司之貸款	148,157	123,033
來自一間合營公司之貸款	4,944	24,338
來自一間其他關聯公司之貸款	7,322	7,523
來自非控股股東之貸款	-	7,642
	<u>1,367,887</u>	<u>1,437,307</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	1,367,887	1,437,307
合約負債應計之利息	466,227	420,343
減：發展中物業利息開支資本化	<u>(842,076)</u>	<u>(1,296,440)</u>
	<u><u>992,038</u></u>	<u><u>561,210</u></u>

* 借貸成本已按年息3.54%至4.84% (2019年：3.36%至4.96%) 資本化。

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

	2020年 千元	2019年 千元
已售物業及存貨成本	6,720,360	6,632,462
提供服務成本	<u>3,268,071</u>	<u>3,161,888</u>
	<u><u>9,988,431</u></u>	<u><u>9,794,350</u></u>

(b) 員工成本

	2020年 千元	2019年 千元
工資及薪金	1,993,731	1,756,027
以股本支付之購股權開支	10,525	26,836
退休金計劃供款	<u>92,651</u>	<u>156,235</u>
	<u><u>2,096,907</u></u>	<u><u>1,939,098</u></u>

(c) 其他項目

	2020年 千元	2019年 千元
預付土地租賃付款攤銷	1,192	1,141
折舊支出		
— 自置物業、廠房及設備	196,248	202,260
— 使用權資產	44,511	33,259
	240,759	235,519
未計入租賃負債計量之可變租賃付款	2,811	2,085
物業、廠房及設備之減值虧損(附註)	117,427	—
減值虧損／(減值虧損撥回)		
— 應收賬款	21,965	16,625
— 預付款項、訂金及其他應收款項	32,758	27,265
— 其他金融資產	(56,628)	(14,942)
匯兌虧損淨額	59,333	19,325
投資物業租金收入減直接經營開支		
331,224,000元(2019年：339,128,000元)	(891,971)	(731,863)
出售物業、廠房及設備之虧損	1,683	732
核數師酬金		
— 核數服務	6,050	5,830

附註：截至2020年12月31日止年度，本集團在中國大陸的酒店運營受到COVID-19疫情爆發的負面影響，與該等運營相關的若干資產存在減值跡象。在獨立專業合資格物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的協助下，本集團評估該等資產的可收回金額按其使用價值釐定。減值虧損117,427,000元於「其他經營開支」內確認。

9 綜合損益表之所得稅

2020年香港利得稅之撥備根據年內估計應課稅溢利按16.5%(2019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(2019年：無)。

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。

	2020年 千元	2019年 千元
流動稅項：		
中國大陸企業所得稅	1,936,585	960,133
股息預扣稅	164,194	99,207
中國大陸土地增值稅	3,070,079	862,442
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(1,036,861)	501,143
股息預扣稅	196,461	5,081
中國大陸土地增值稅	(160,345)	(120,759)
本年度稅項支出總額	<u>4,170,113</u>	<u>2,307,247</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3,722,856,000元(2019年：4,062,796,000元)及年內已發行普通股加權平均數8,858,380,832股(2019年：8,548,473,879股)計算，計算方式如下：

(i) 普通股之加權平均數

	股份數目	
	2020年	2019年
於1月1日已發行普通股	8,833,437,048	8,413,711,807
就以股代息已發行股份之影響	24,943,784	109,352,814
已行使購股權之影響	—	25,409,258
於12月31日普通股之加權平均數	<u>8,858,380,832</u>	<u>8,548,473,879</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2020年及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。

11 股息

	2020年 千元	2019年 千元
確認為年內分派之股息：		
2019年宣派末期股息－每股11.00港仙(2019年： 2018年宣派末期股息－每股11.00港仙)(i)/(ii)		
代息股份	161,488	675,777
現金	810,190	252,630
	<u>971,678</u>	<u>928,407</u>
中期股息－每股普通股7.00港仙 (2019年：7.00港仙)(i)/(iii)		
代息股份	–	478,407
現金	622,993	129,054
	<u>622,993</u>	<u>607,461</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 (2019年：末期股息11.00港仙)(i)/(iv)	978,988	971,678

(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2019年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共971,678,000元，於2020年8月17日，以現金支付810,190,000元，及餘下結餘161,488,000元以66,456,067股代息股份之形式償付。

本公司宣派截至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。

(iii) 本公司已就截至2020年12月31日止年度宣派每股7.00港仙(2019年：7.00港仙)之中期股息，合共622,993,000元(2019年：607,461,000元)，並已以現金悉數支付(2019年：129,054,000元以現金支付)，及餘下結餘478,407,000元已於2020年10月14日以155,427,734股代息股份之形式結算。

(iv) 於2021年3月30日，董事會就截至2020年12月31日止年度建議派發每股11.00港仙(2019年：末期股息每股11.00港仙)之末期股息，並將以現金悉數支付。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。

2020年之末期股息金額乃根據於2021年3月30日之已發行8,899,893,115股股份計算。

12 應收賬款

	2020年 千元	2019年 千元
應收賬款	1,037,538	725,876
減：損失撥備	(162,400)	(132,264)
	<u>875,138</u>	<u>593,612</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2020年12月31日，本集團賬面淨值約為3,785,000元(2019年：零)之應收賬款已抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保(附註14)。

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：

	2020年 千元	2019年 千元
一年內	701,438	438,893
一年至兩年內	136,539	122,226
兩年至三年內	37,161	32,493
	<u>875,138</u>	<u>593,612</u>

13 其他金融資產

	2020年 千元	2019年 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>1,982</u>	<u>2,367</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	36,005	29,296
減：損失撥備	(721)	(568)
	<u>35,284</u>	<u>28,728</u>
	<u>37,266</u>	<u>31,095</u>

	2020年 千元	2019年 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	26,935	31,801
－ 於中國大陸之非上市股權投資 (附註(i))	6,737,000	6,191,000
－ 衍生金融工具 (附註(i))	-	597,221
	<u>6,763,935</u>	<u>6,820,022</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	3,989	3,748
按攤銷成本計量之金融資產		
－ 融資租賃應收款項	122,746	144,210
－ 其他長期資產 (附註(ii))	752,984	2,157,680
減：損失撥備	(37,406)	(88,727)
	<u>838,324</u>	<u>2,213,163</u>
	<u><u>7,606,248</u></u>	<u><u>9,036,933</u></u>

附註：

- (i) 結餘主要指本集團從恒大地產集團有限公司及其控股方產生的股權投資及衍生金融工具(「恒大投資」) 6,737,000,000元(2019年：6,788,221,000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(「恒大選擇權」)於上市最後日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，本集團、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。

於2020年11月22日，本集團、凱隆置業、恒大地產及許先生訂立補充投資協議，據此，本集團已行使於投資協議項下之恒大選擇權，而由於建議重組已於原上市最後日期前終止，訂約方已進一步同意對投資協議之條款作出若干澄清及補充修改，詳情如下：

- (i) 根據補充協議，本集團將繼續持有恒大地產股權及其股權已增加至2.6439%。本集團所持恒大地產股權之2020年股息按於2020年1月13日簽署的補充協議執行；
- (ii) 凱隆置業（或其指定的第三方）於2023年12月31日前，可向本集團提出以人民幣55億元回購本集團所持恒大地產之股權（「股份回購」），惟須待本公司按國有資產及上市公司等監管規定進行審批後，方可作實。在審批同意的情況下，本集團及凱隆置業將按規範程序辦理股份回購事宜。

截至2020年12月31日止年度，有關恒大投資之公允值減少462,499,000元（2019年：公允值增加342,297,000元），乃於綜合損益表內確認。

- (ii) 於2020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590,005,000元（2019年：1,007,088,000元）、給予一間合營公司之貸款115,255,000元（2019年：1,051,665,000元）及給予聯營公司之貸款12,678,000元（2019年：12,994,000元）。

14 資產抵押

金額為2,592,251,000元之銀行貸款(2019年：383,208,000元)以下列若干本集團之資產作抵押：

- (i) 賬面淨值約3,785,000元(2019年：無)之應收賬款；
- (ii) 賬面淨值約261,040,000元(2019年：605,816,000元)之於中國大陸之土地及樓宇；
- (iii) 賬面淨值約2,972,440,000元(2019年：1,086,976,000元)之發展中物業；及
- (iv) 賬面淨值約2,438,662,000元(2019年：498,181,000元)之投資物業。

此外，最終控股公司深業集團於2020年12月31日，已就本集團金額1,782,300,000元(2019年：2,790,750,000元)之銀行貸款作出擔保。

於2020年12月31日，其他借貸包括於2020年6月16日在中國銀行間債券市場發行的人民幣1,800,000,000元(相當於2,137,572,000元)的優先級資產支持票據(「CMBN」)，有關票據乃以若干土地及樓宇、投資物業及其未來租金收入作抵押。歸類為優先級且本金額為人民幣1,800,000,000元的CMBN的年利率釐定為3.28%。CMBN的年期為20年。於第三年、第六年及第九年年末，本集團將有權調整CMBN的利率或購回未償還結餘，而CMBN持有人將有權要求本集團贖回未償還結餘。

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：

	2020年 千元	2019年 千元
一年內	3,252,855	2,026,082
一年至兩年內	136,725	124,859
兩年至三年內	107,048	106,228
三年以上	366,434	368,440
	<u>3,863,062</u>	<u>2,625,609</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 承擔

於2020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：

	2020年 千元	2019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>4,974,251</u>	<u>4,600,678</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2020年12月31日，本集團對深勁之尚未行使之資本承擔為1,906,000,000元（2019年：1,971,500,000元）。

17 或然負債

(a) 向本集團物業買家提供之財務擔保

於2020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9,122,402,000元（2019年：5,144,838,000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2020年12月31日，本集團就碧森及泰州深業（兩者均為本集團合營公司）銀行及其他貸款提供人民幣1,351,672,000元（2019年：人民幣1,344,292,000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無抵押、免息且無固定還款期限的融資安排，惟金額為9,514,902,000元(2019年12月31日：6,587,557,000元)之計息、無抵押及固定還款期限介乎一至三年之結餘除外。
- (ii) 本集團亦向其關聯方提供無抵押、免息且無固定還款期限之貸款，惟金額為2,048,011,000元(2019年12月31日：2,860,786,000元)之計息、無抵押及固定還款期限介乎一至四年之結餘除外。於2020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2,148,692,000元(2019年12月31日：3,032,524,000元)及1,188,000元(2019年12月31日：14,076,000元)。截至2020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117,688,000元(2019年：161,895,000元)及520,000元(2019年：494,000元)。

(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1至5年。截至2020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10,785,000元(2019年：4,972,000元)、4,842,000元(2019年：3,460,000元)及25,988,000元(2019年：29,475,000元)。
- (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2020年12月31日止年度，有關租賃安排的租金收入為8,373,000元(2019年：13,038,000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) 於2020年7月2日，本集團與深業集團訂立收購協議，據此，深業集團同意出售而本集團同意收購深業進智物流發展有限公司（「進智物流」）52.848%的股權，代價為人民幣537,380,000元（相當於638,514,000港元）。該交易於2020年9月完成。
- (ii) 本集團與其最終控股公司及同系附屬公司訂立安排，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2020年12月31日止年度，有關該等管理服務的管理費收入為1,142,000元（2019年：1,985,000元）。
- (iii) 本集團與其同系附屬公司訂立安排，據此，本集團提供信息技術系統服務。截至2020年12月31日止年度，有關該等服務的服務費收入為1,800,000元（2019年：無）。
- (iv) 截至2020年12月31日止年度，本集團向其合營公司銷售產品267,243,000元（2019年：24,822,000元）。
- (v) 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：

	2020年 千元	2019年 千元
短期僱員福利	18,222	16,094
退休福利	2,501	2,619
以股本支付之購股權開支	2,821	6,586
	<u>23,544</u>	<u>25,299</u>

19 業績回顧

本初步業績公告中所載有關本集團截至2020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

2020年，新冠疫情席卷全球，對全球經濟造成沉重打擊，給社會發展帶來深遠的影響。中國在疫情初期採取超常規的方式，有效遏制疫情，隨著強有力的常態化疫情防控體系的建立、適度的一攬子宏觀刺激政策的實施以及全面復工復產的推動，中國率先走出疫情困局，在全球主要經濟體中唯一實現經濟正增長。

在宏觀政策的作用下，房地產市場在二季度逐步擺脫疫情影響，整體發展穩定有序，「房住不炒」、「因城施策」仍是房地產政策的主基調。下半年「三道紅線」新規出台，融資監管持續收緊；深圳出台「新深八條」樓市調控政策，商品房供應穩步增長，住宅市場全年成交量有較明顯上漲，價格穩定微升。而受經濟形勢影響，寫字樓市場出現了較高空置率，租金有所下調。

面對疫情，本集團勇於擔當國企責任，堅守抗疫一線，維護管理小區與園區的安全，主動減免租金，與客戶共克時艱；同時積極推動復工復產，確保項目的竣工工期，創新拓展土地資源，在艱難的環境中仍取得理想的業績。

2020年業績

年內，本集團實現營業額18,803.0百萬港元，較去年上漲26.0%；毛利8,814.6百萬港元，較去年上漲72.0%；本公司權益股東應佔溢利3,722.9百萬港元，較去年下降8.4%。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值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4,553.0百萬港元，較去年上漲48.7%。每股基本盈利為42.03港仙，較去年下降11.6%。年內，董事會建議以現金方式派發2020年末期股息每股11.00港仙。

確保重點項目工期，結算銷售收入大幅增長

年內，本集團克服疫情導致的工期延誤等影響，緊抓重點項目工程節點進度，確保深業中城、泰富廣場等重點項目如期入伙。全年實現房地產銷售收入140.8億港元，較去年上漲33.7%，入伙項目盈利水平高，全年房地產開發毛利率達52.8%，為股東貢獻可觀的回報。

銷售平穩

本集團克服調控政策持續收緊、部份項目受疫情影響推遲發售等不利因素影響，努力推進銷售工作，全年實現合同銷售金額約145億元人民幣，其中大灣區項目佔比約74%。住宅項目頤灣府實現清盤，馬鞍山深業華府獲得當地銷量冠軍；寫字樓項目泰然立城及智豐大廈完成約35.6億元人民幣的大宗銷售，在深圳寫字樓市場低迷的背景下取得優異的成績。

物業出租業務運營卓越

年內，疫情增加企業經營難度，商業環境欠佳，加上寫字樓供應量增加，深圳寫字樓市場平均出租率降至75%左右，甲級寫字樓租金下降約12.8%，辦公租賃市場較為低迷。疫情期間，本集團主動擔當國企責任，減免旗下產業園區入駐的企業及商場商戶2個月租金，對民辦教育機構等租戶減免3個月租金，與客戶攜手同行，共渡難關。

儘管大環境欠佳且租金減免舉措在短期內影響了存量物業的租金來源，本集團仍通過多種方式保持出租業務的穩定。本集團不斷提高運營服務質量，提升了客戶黏性及品牌形象，旗下存量物業（不包括停車場）的空置率於年末維持在10%左右，並通過升級改造存量物業、創新優化業態結構等措施提高部份物業的單位租金，投資物業運營明顯優於市場水平；同時本集團積極推動商業及新增項目的招商，目前旗下三大商場招商率均在90%以上，商業租金有較大幅度增長。本集團經過不懈努力，通過新增物業創收及優化提升單位租金抵消減免租金帶來的影響，全年租金收入12.2億港元，較去年上漲14.2%，剔除對減免租金調整轉回的會計影響後，實際租金收入較去年上漲2.0%。

拓展優質土地資源

本集團繼續聚焦粵港澳大灣區，深耕深圳，佈局重點一二線城市，在資源獲取方面亦取得突破，全年新增土地儲備面積約63.1萬平方米，投資約63.4億元人民幣，新增貨值約134億人民幣。

本集團積極儲備粵港澳大灣區項目：年內，以約5.37億元人民幣的對價完成了對最終控股公司持有的深業進智物流發展有限公司52.848%股權的收購，從而獲取位於深圳市羅湖區的進元大廈、智豐大廈及其他在深圳的城市更新資源，開啟了新一輪的資產注入；以40億元人民幣競拍獲取位於廣州南沙橫瀝島項目，總建面23.2萬平方米；此外，本集團還啟動了對最終控股公司的深圳坪山沙湖土地收購的研究工作。

同時本集團積極佈局重點二線城市，年內在成都取得兩幅土地，其中成華區地塊位於成都二環以內的核心城區，計容建築面積約6.8萬平方米，地價11.5億元人民幣，地理位置優越，商業氛圍濃厚；另一幅位於成都市青白江區，計容建築面積約28.4萬平方米，地價6.5億元人民幣，該地塊通過產業導入實現資源獲取，成本具有競爭力。

運營服務板塊加速發展

年內，本集團的物業服務及園區運營業務加速發展，新拓展園區及物業管理項目66個，新簽約面積超過800萬平方米。此外，「物管城市」新業態在福田區華富街道及梅林街道、坪山區坪山街道及龍田街道、龍崗區吉華街道及大鵬新區壩光片區陸續落地，成為本集團運營服務業務快速成長的重要抓手。

恒大地產股權

本集團於2017年作為戰略投資方出資55億元人民幣投資了恒大地產的股權，以支持其在國內資本市場的重組。恒大地產年內宣佈終止該項重組，本集團按原投資協議條款持有恒大地產股權，持股比例上升至2.6439%。

年內，恒大地產向本集團派發了2018年分紅約7.9億元人民幣及2019年分紅約6.6億元人民幣，兩筆分紅共約14.5億元人民幣，已於年內入賬。

財務保持穩健

在房地產金融監管趨嚴的環境下，本集團加強資金統籌和融資管理，通過債務置換，優化貸款組合，提高了資金效率，降低了融資成本，本集團銀行及其他借款平均綜合利率為3.7%。2020年12月31日淨負債率(包含所有帶息負債)維持在41.7%的較低水平。「三道紅線」各項指標均處於綠檔。此外，本集團創新籌資渠道，完成以旗下時代科技大廈為底層資產的資產支持票據(「CMBN」)發行工作，票據發行金額為19億元人民幣，其中優先級票據的票面利率為3.28%，為本集團的進一步發展增加了財務資源。

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

前景展望

經濟展望

憑藉制度優勢和強有效的執行力，中國在疫情防控中取得巨大勝利，經濟率先回暖復甦。當前，世界格局和經濟秩序正發生百年未有之大變局，國際環境錯綜複雜，充滿不確定性。隨著疫苗研發成功及投入使用，2021年全球疫情有望逐步得到控制，世界經濟復甦可期。在以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局下，科技創新、產業鏈佈局、擴大內需等內生動能將替代非常規刺激政策成為國內經濟發展的基礎力量。

在經濟發展回歸常態軌道的背景下，「房住不炒」、「因城施政」依然是房地產政策的主基調，房地產金融監管持續強化，土地市場供應側改革開啟，促進房地產市場穩定有秩序地發展。「三道紅線」政策將促使房地產企業放緩短期投融資，加快周轉回籠現金；熱點城市集中供地的政策，對房企在拿地規劃、資金管理、產品及銷售等方面帶來挑戰，將進一步促進行業整合，並推動企業尋求經營方式的變革。

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區具備完善的產業體系和集群發展能力，創新企業和創新要素集聚，在「雙區驅動」及國內國際雙循環的發展背景中，深圳及粵港澳大灣區將加強自主科技創新和產業鏈安全，形成更好的創新生態鏈，從而使大灣區在產業、資金、人才等方面的聚集效應得到進一步提升。在「房住不炒」的基調下，深圳及大灣區的房地產調控政策嚴格，政府堅決遏制投機行為。深圳先後出台積分搖號規則指導新房銷售向剛需家庭傾斜，出台二手房參考價體系對二手房市場進行引導，同時逐步增加商品房供應量，隨著政策的實施及供應結構的改革，我們相信深圳及粵港澳大灣區的房地產市場將長期健康穩定向好發展。

規劃未來五年藍圖，轉型優化，厚積薄發

作為在粵港澳大灣區具有多年運營經驗的企業，本集團將積極融入國家戰略，伴隨國家和區域的騰飛實現共同發展。經過前五年戰略性聚焦和轉型的努力，本集團資產質量和結構不斷提升，盈利能力維持在較高水平，淨負債率維持在較低水平，儲備了充裕的財務資源。

未來五年，本集團將全面轉型升級，按照「產城創新建設者」的定位，全力轉型為以城市綜合開發運營、科技產業的投資服務為主業的科技型產業集團，助力灣區創新產業發展。本集團將以深耕灣區、特色鮮明的地產業務為基石，持續「轉型優化提升」：加速拓展覆蓋多種業態、服務城市升級的城市綜合運營業務；提升園區業務，通過空間建設、產業導入、智慧化運營、投資孵化等形成產業生態圈，打造產城創新的價值閉環；加大對科技產業的投資與培育力度，以科技賦能產品和業務的轉型升級。經過未來五年的轉型優化，本集團將形成多元化板塊，通過注入、培育、分拆等資本市場手段，為不同業務板塊賦能，打造上市公司群，釋放價值。

根據規劃藍圖，本集團的土地儲備、銷售收入、盈利在未來五年將實現翻番；本集團將加大在深圳、大灣區及重點一二線城市土地儲備的獲取力度，土地儲備在未來五年達到1,000萬平方米以上；開發銷售及租金收入維持20%的年化複合增長；加速發展城市運營服務業務，在未來五年運營收入規模達到目前3-5倍水平，並在合適時機將城市運營業務分拆上市；提升產業園區服務，培育2-3家科技產業上市公司，打造產業空間－服務－投資生態。本集團將在促進業績提速發展的同時，逐步提高運營、園區及科技服務收入佔比，並維持合理負債比例和穩定的分紅，為股東創造滿意回報。

聚焦大灣區，深耕深圳，多渠道加大資源獲取力度

未來五年，本集團將發揮戰略定力和資金優勢，加大在深圳、粵港澳大灣區以及重點一二線城市的投資，多渠道加快拓展土地資源和項目，選擇適合自身發展的資源獲取模式，多點出擊：一是深化與最終控股公司的深度合作，增加深圳和大灣區的土地儲備；二是以深圳壩光國際生物谷及龍華未來城市場景實驗區為引領，發揮產業規劃、產業導入、園區運營的核心優勢，對接政府，拓展園區資源；三是充分發揮本集團在片區統籌和城市更新中的經驗，優化合作模式，在粵港澳大灣區主動尋找城市更新機會；四是強化市場化資源獲取方式，通過兼併收購、合作開發、地產基金等多種手段，靈活拓展資源。

「十四五」開局之年，業務發展提速

2021年是本集團十四五規劃的開局之年，本集團將密切關注政策和市場變化，全力推進各項經營工作。2021年本集團全年可售貨值約320億元人民幣，全年合同銷售目標為180億元人民幣，較2020年銷售額增長24%。本集團將積極探索未來產業和未來城市空間的關係，加大對全屋智能及智能屋產品的設計和研究投入，打造優質產品；將加快土地項目獲取，通過與母公司合作、城市更新、與政府及企業合作、產業勾地、兼併收購、公開市場競拍等方式，爭取在大灣區及重點一二線城市增加150萬平方米以上建築面積的項目資源。本集團將持續優化投資物業的業態結構，提升商業運營收入，推進深業上城寫字樓、深業中城、泰富廣場等項目的招商，租金收入力爭達到20%-30%的增長目標；加速運營服務板塊業務拓展，在傳統住宅小區及產業園區運營服務的基礎上，拓展「物管城市」業務，服務城市，努力實現30%以上的業務增長目標。

本集團將通過持之以恆的努力，抓住發展的歷史機遇，穩步提升城市服務能力和產業集聚能力，加強資源獲取能力和專業運營能力，打造可持續發展和價值創造能力，為股東創造更理想的回報。

管理層討論及分析

整體業績

2020年是充滿不確定性的一年，新冠疫情對經濟和社會發展帶來深遠影響。年初，疫情對房地產企業的經營造成衝擊，隨著整體宏觀政策的實施，房地產市場在二季度逐步擺脫疫情影響，整體發展穩定有序。「房住不炒」、「因城施策」仍是房地產政策的主基調，下半年「三道紅線」新規出台，融資監管持續收緊，深圳等地房地產調控升級。深圳住房市場全年成交有較明顯上漲，而寫字樓市場受經濟形勢影響，出現較高空置率，整體租金水平下降。面對不斷變化的外部環境，本集團穩步推進各項經營工作，取得良好業績。

年內，本集團實現營業額約18,803.0百萬港元，較去年上升26.0%。整體毛利率為46.9%，較去年上升約12.5個百分點；實現毛利8,814.6百萬港元，較去年上升72.0%；實現本公司權益股東應佔溢利3,722.9百萬港元，較去年下降8.4%。如剔除本集團所屬投資物業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4,553.0百萬港元，較去年上升48.7%。每股基本盈利為42.03港仙，較去年下降11.6%。

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43.2萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年下降16.9%；實現物業銷售淨收入約12,511.9百萬元人民幣，相當於14,079.6百萬港元（已扣除增值稅項），較去年上漲33.7%。房地產開發銷售毛利率為52.8%，較去年上升15.8個百分點。年內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為75.1%。年內，本集團深圳項目平均毛利率約為55.4%，其它城市平均毛利率約為43.0%。

2020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)
深業東嶺	住宅	深圳	5,299	314,927	59,426
深業中城	住宅／公寓	深圳	56,755	6,730,368	118,586
觀瀾玫瑰軒	寫字樓	深圳	387	8,914	23,016
深業上城	公寓	深圳	1,268	167,862	132,384
博豐大廈	寫字樓	深圳	69	2,952	42,813
深業泰富廣場	寫字樓／公寓	深圳	38,949	2,162,039	55,509
江悅灣	住宅	廣州	381	6,465	16,951
歐景麗苑	商舖	東莞	2,815	21,464	7,625
高榜山1號	住宅／商舖	惠州	80,317	778,912	9,698
半山名苑	住宅／商舖	惠州	59,507	501,923	8,435
萬林湖	住宅／商舖	惠州	2,489	25,436	10,221
深業城	住宅／商舖	佛山	13,370	261,045	19,525
塞納灣	別墅／商舖	河源	1,181	11,316	9,579
深業睿城	住宅／商舖	長沙	27,982	203,454	7,271
深業喜匯	商舖	長沙	3,108	21,502	6,918
怡湖玫瑰苑	住宅	成都	25,662	205,591	8,012
錦繡工場	商舖	成都	1,790	27,103	15,138
南湖玫瑰灣	商舖	武漢	162	6,641	40,896
馬鞍山深業華府	住宅／商舖	馬鞍山	105,048	908,946	8,653
半湯御泉莊	住宅	巢湖	5,073	81,592	16,083
車位銷售(附註)	車位		—	63,446	—
合計			431,612	12,511,898	

附註：車位銷售439個。

合同銷售情況

本集團年內實現合同銷售面積約56.7萬平方米，合同銷售收入約144.6億元人民幣。每平方米平均售價為25,521元人民幣。主要貢獻來自：深圳頤灣府住宅項目實現約35.3億元人民幣合約銷售；深圳深業泰然立城辦公項目推動大宗交易實現21.5億元人民幣合約銷售；深圳深業智豐大廈辦公項目推動大宗交易實現14.1億元人民幣合約銷售。此外，本集團在三四線城市項目的銷售情況超出預期。

根據區域分佈，大灣區項目佔已實現合同銷售金額的74%，另外15%和11%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58%，商業類產品(包括辦公樓、公寓)佔比42%。

2020年合同銷售

	城市	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售金額* (人民幣 千元)
深業東嶺	深圳	綜合體	5,299	330,270
深業中城	深圳	綜合體	9,562	1,040,000
深業智豐大廈	深圳	辦公樓	42,722	1,408,260
博豐大廈	深圳	辦公樓	68	2,974
深業泰富廣場	深圳	綜合體	9,381	607,108
深業泰然立城	深圳	綜合體	36,623	2,154,787
頤灣府	深圳	住宅	35,578	3,529,517
深業上城	深圳	綜合體	1,268	176,250
塘朗城**	深圳	綜合體	4,974	329,769
江悅灣	廣州	住宅	275	6,226
高榜山1號	惠州	住宅	45,129	500,635
半山名苑	惠州	住宅	36,213	315,189
萬林湖	惠州	住宅	7,084	35,008
深業旗山雅苑	佛山	住宅	800	16,377
深業城	佛山	住宅	17,387	306,956
塞納灣	河源	住宅	614	6,089

	城市	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售金額* (人民幣 千元)
深業青瓏上府	南京	住宅	478	13,545
深業青麓上居	南京	住宅	34,778	905,128
深業鷺棲府	長沙	住宅	66,356	900,636
深業睿城	長沙	住宅	25,481	188,880
深業喜匯	長沙	住宅	2,302	11,558
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	10,427	96,140
南湖玫瑰灣	武漢	綜合體	190	17,141
常州深業華府	常州	住宅	924	2,212
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	95,476	911,046
錦繡姜城	泰州	住宅	77,290	650,407
合計			<u>566,679</u>	<u>14,462,108</u>

* 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74.8萬平方米，竣工面積約76.8萬平方米。

2020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)
成都成華區海濱灣項目	成都	住宅	59,131	40,958
泰富廣場2期	深圳	綜合體	106,106	41,909
屯門520地塊	香港	住宅	43,938	43,938
深業松湖雲誠花園	東莞	住宅	170,081	117,040
半山名苑3.2.2期	惠州	住宅	147,984	108,543
高榜山2.2期	惠州	住宅	160,169	116,899
南京河西2019G77項目	南京	住宅	60,727	40,671
合計			<u>748,136</u>	<u>509,958</u>

2020年竣工項目

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)
深業睿城3.2期	長沙	住宅	66,505	48,521
深業半山名苑3.2.1期	惠州	住宅	87,617	80,346
深業高榜山2.1期	惠州	住宅	192,347	142,488
怡湖玫瑰苑瓏璟	成都	住宅	45,026	40,174
泰然立城	深圳	綜合體	133,248	101,763
巢湖南區2期	巢湖	住宅	7,421	7,161
馬鞍山深業華府2期2組團北區	馬鞍山	住宅	235,600	181,952
合計			<u>767,764</u>	<u>602,405</u>

土地資源拓展情況

本集團繼續聚焦粵港澳大灣區，深耕深圳，佈局重點一二線城市，在資源獲取方面亦取得突破。

2020年5月份，本集團以11.5億元人民幣競拍獲得成都市成華區雙林北橫路住宅地塊，樓面地價約16,800元／平方米。項目佔地約2.3萬平方米，計容建築面積約6.8萬平方米，其中擬規劃洋房3.1萬平方米，小高層住宅2.3萬平方米。

2020年6月份，本集團以6.5億元人民幣通過產業導入方式獲取成都市青白江區鳳凰新城商住地塊，樓面地價約2,300元／平方米。項目佔地約11.4萬平方米，計容建築面積約28.4萬平方米，其中擬規劃住宅13.9萬平方米，商業辦公14.5萬平方米。

2020年7月份，本集團以5.37億元人民幣收購最終控股公司深業集團持有的深業進智52.8485%的股權，從而獲取一系列位於深圳羅湖區的優質資產。

2020年8月份，本集團以人民幣40.05億元人民幣加配建2.3萬平方米人才房的價格，成功獲取廣州南沙橫瀝島地塊，樓面地價約19,140元人民幣／平方米。地塊佔地6.6萬平方米，計容建築面積23.2萬平方米，其中可售住宅20.2萬平方米，配建人才房2.3萬平方米。

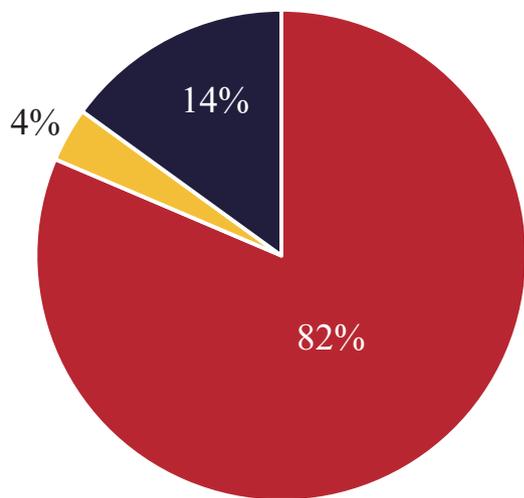
土地儲備

截至2020年12月底，土地儲備規劃總建築面積約436萬平方米（權益部份378萬平方米），計容建築面積329萬平方米（權益部份289萬平方米），其中在建項目規劃總建面約195萬平方米，計容建築面積145萬平方米。一二線城市土地儲備計容建築面積佔比64%，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達50%。此外，已竣工存貨貨值約為147.8億元人民幣。

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。

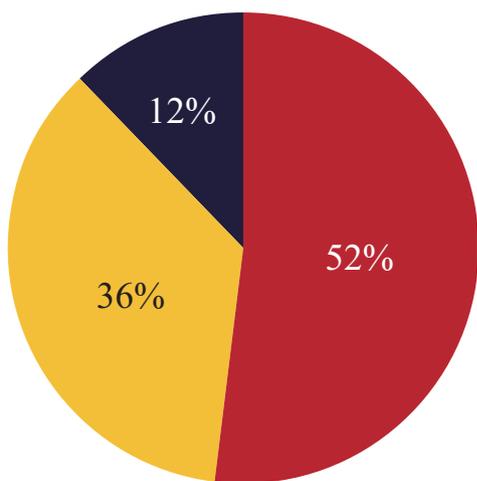
土地儲備分佈 (於2020年12月31日)

產品類型分佈－規劃建築面積^{附註1}
(平方米)



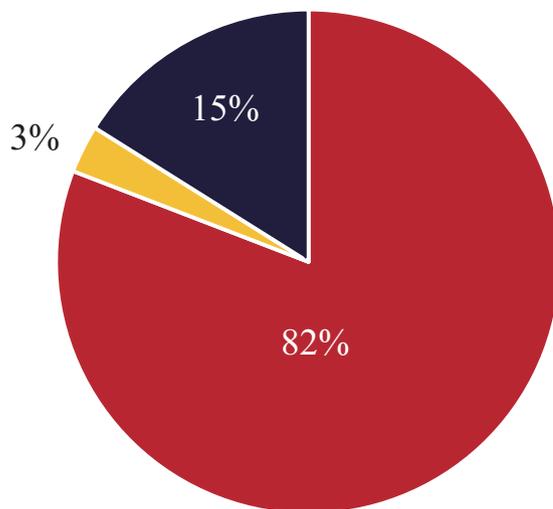
■ 住宅 ■ 產業 ■ 綜合體

區域分佈－規劃建築面積^{附註1}
(平方米)



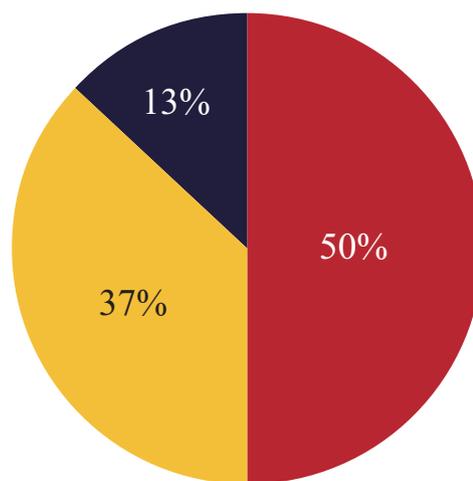
■ 大灣區 ■ 二線城市 ■ 三四線城市

產品類型分佈－計容建築面積^{附註2}
(平方米)



■ 住宅 ■ 產業 ■ 綜合體

區域分佈－計容建築面積^{附註2}
(平方米)



■ 大灣區 ■ 二線城市 ■ 三四線城市

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2020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。疫情期間，本集團主動擔當國企責任，減免旗下產業園區企業及商場商戶2個月租金，對民辦教育機構等租戶減免3個月租金，租金減免影響按照租約期攤銷進行會計調整。儘管存量投資物業租金收入由於落實免租政策有較明顯下降，本集團通過新增物業創收及優化提升單位租金的努力，將租金減免帶來負面影響完全抵消。年內本集團實現物業投資收入約1,223.2百萬港元，較去年上升約14.2%；剔除對減免租金攤銷會計調整的影響後，實際租金收入約1,092.5百萬港元，較去年上漲2.0%。物業投資業務毛利率約72.9%，較去年上升4.6個百分點。

由於深圳整體寫字樓租賃市場受疫情衝擊表現低迷，年內本集團所屬投資物業組合公允價值重估減少677.1百萬港元。

城市綜合運營業務

本集團城市綜合運營業務包括商業運營業務、物業管理業務、智慧園區運營業務以及物管城市業務。年內，本集團城市綜合運營業務在管面積約4,688萬平方米，實現營業收入約2,225.9百萬港元，較去年上漲6.0%。年內，本集團城市綜合運營板塊新拓展園區及物管項目約66個，新增管理面積超過800萬平方米。物管城市板塊新拓展項目6個，覆蓋面積約500萬平方米。此外，混合所有制改革工作正有序推進。

2020年3月份起，商業運營管理公司積極協助各大商戶復工，並推廣線上、線下活動增加人流，推動銷售。目前，各商場運營狀況良好，深業上城招商率93%，塘朗城招商率92%，深業東嶺招商率90%，新商業項目泰富廣場也在火熱招商中。

物業管理公司接管物業約4,230萬平方米，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。年內，物業管理公司在廣東、江西、江蘇等區域新拓展項目63個，新增管理面積約644萬平方米。

智慧園區運營公司接管產業園區物業約458萬平方米，物業主要分佈在粵港澳大灣區內。年內，智慧園區運營公司拓展了壩光生物谷、恒明產業園等項目，新增管理面積約167萬平方米。

物業管理公司與智慧園區運營公司積極探索「物管城市」新模式，打造城市管理運營市場化、專業化改革項目的示範。目前已在福田區華富街道及梅林街道、坪山區坪山街道及龍田街道、龍崗區吉華街道及大鵬新區壩光片區陸續落地，成為物業集團、智慧園區運營公司快速成長的重要抓手，踐行服務城市的發展路線。

酒店運營業務

本集團擁有五家運營中和一家建設中的酒店。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）、深圳深業上城無印良品酒店（設有79間客房）以及與深圳地鐵集團合作的深圳塘朗城項目酒店（設有200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）。

年內，酒店行業遭受疫情重創，運營情況不理想，本集團實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約116.5百萬港元，較去年下降41.2%。

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347.3百萬港元，較去年上升4.0%。

主要合營公司及聯營公司業績

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盈利395.6百萬港元，較去年上漲241.9%。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17.2萬平方米。

本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司為本集團帶來純利貢獻23.4百萬港元，較去年下降96.2%。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。

本集團持有37.5%權益的深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻326.9百萬港元，較去年下降29.6%。

年內，本集團投資的聯營公司業績表現合乎預期。本港上市公司路勁基建有限公司為本集團帶來純利貢獻465.2百萬港元，較去年下降43.3%。

其他收入及利得

年內，本集團其他收入及利得為2,133.5百萬港元，較去年上升576.3%。年內其他收入主要來自本集團收到的恒大地產派發之2018年股利約8.9億港元（7.9億元人民幣）及2019年股利約7.4億港元（6.6億元人民幣）。

其他經營支出

年內，其他經營開支為577.8百萬港元，較去年下降1.53%，其主要包括固定資產減值撥備約117百萬港元，該撥備為一次性事項。於2019年，其他經營開支主要是固定資產重估減值約268.3百萬港元。

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（「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。

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243億元人民幣、500億元人民幣及550億元人民幣。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）。恒大地產已根據協議向全體股東派發2017年、2018年、2019年分紅分別約人民幣284.1億元人民幣、446.1億元人民幣及275.2億元人民幣。本集團於2018年下半年獲得2017年紅利約5億元人民幣，並分別於2020年1月和7月收到2018年紅利約7.9億元人民幣及2019年紅利約6.6億元人民幣。

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得少於600億元人民幣。

於2020年11月22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第五份補充協議，鑑於原擬進行的重組於上市最後日期前終止，深業深恒同意按投資協議條款持有恒大地產股權，持股比例上升至2.6439%，2020年分紅按投資協議承諾進行。

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2020年12月31日，該筆金融資產公允價值為6,737.0百萬港元，相當於本集團資產總值的4.43%。年內產生公允價值變動損益約462.5百萬港元。

恒大地產2017年淨利潤為420.0億元人民幣，2018年淨利潤為722.4億元人民幣，2019年淨利潤為428.7億元人民幣。自2017年6月投資恒大地產以來，本集團作為財務投資人，累計已收到恒大地產分紅19.5億元人民幣，累計投資回報率約35.5%。

融資情況

於2020年12月31日，本集團銀行及其他借款總額30,828.4百萬港元（2019年12月31日：24,297.9百萬港元），其中28,000.9百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部份18,088.6百萬港元，約佔總借款總額的58.7%，短期部份12,739.8百萬港元，約佔借款總額41.3%。境外借款為17,410.5百萬港元，約佔借款總額的56.5%，其他為境內人民幣借款，約佔借款總額43.5%。

隨著「三道紅線」標準的逐步推進，外部融資環境持續收緊。於2020年12月31日，本集團剔除預收款後的資產負債率為58.2%，淨負債率為23.9%（負債只包括銀行及其他貸款），現金短債比為1.47倍（負債只包括銀行及其他貸款），均屬於「綠檔」。2021年本集團將置換即將到期的短期貸款，繼續優化現金短債比例。

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（「CMBN」）發行工作，票據發行金額為19億元人民幣，其中優先級票據的票面利率為3.28%。年內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息3.7%，較去年全年下降1.0個百分點。

於2020年12月31日，本集團的現金結存為18,710.4百萬港元（包括受限制現金）（2019年12月31日：12,372.8百萬港元），其中約73.6%和23.3%分別以人民幣和美元計值，其餘以港幣計值。

於2020年12月31日，本集團除非控股股東權益後淨資產為50,624.3百萬港元（2019年12月31日：44,474.7百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借款）為23.9%，包含母公司股東貸款及其他所有帶息負債後的淨負債率為41.7%，較去年底上升1.0個百分點。

主要財務情況

百萬港元	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	30,828.4	24,297.9
— 長期借貸	18,088.6	15,891.7
— 短期借貸	12,739.8	8,406.2
應付直接控股公司款項	1,770.7	1,263.8
應付最終控股公司款項	9,415.5	1,936.5
現金（包括受限制現金）	18,710.4	12,372.8
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	23.9%	26.8%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	41.7%	40.7%

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43.5%是人民幣借款，56.5%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，人民幣匯率上漲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升值。年內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動收益為3,700.4百萬港元，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2020年12月31日，本集團有資產抵押的貸款共2,592.3百萬港元（2019年12月31日：383.2百萬港元）（詳情參閱財務資料附註14）。

於2020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1,351.7百萬元人民幣之擔保（詳情參閱財務資料附註17）。

疫情影響

2020年全球經濟受到新冠疫情的巨大衝擊，面對疫情帶來的複雜市場環境，本集團勇於承擔社會責任，積極防控，與業主及商戶共克時艱，在積極推動復工復產的同時保持業績穩中求升。2021年中國疫情受到控制，管理層相信疫情影響將逐步減少，本集團將會在常態防控下努力推進各項經營工作。

在銷售方面，受疫情防控影響，本集團旗下售樓中心於2020年2月暫時關閉，2020年1月及2月合同銷售受到較為顯著的影響。針對疫情情況，本集團配合疫情防控需求，啟動了在線全方位售樓平台，以便客戶在線查詢、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。全年來看，受疫情影響，可售貨值比原計劃有所減少，合同銷售也收到一定程度的影響。根據調整後的經營計劃，全年計劃推售貨值調整為約280億元人民幣，全年實現合同銷售約145億元人民幣，去化率與上一年基本持平。

在租金收入方面，本集團協同最終控股公司深業集團，積極響應深圳市政府及國資委要求，與企業共渡難關，並落實減租減負措施，疫情初期寬免非國有企業、科研機構、醫療機構和個體工商戶2個月租金，後對民辦教育機構等租戶又延長了一個月的租金減免期，受惠企業及個體工商戶逾7,000家。

在工程進度方面，為加強疫情防控工作，本集團的所有工地在2020年2月停工，且所有工程項目不早於2020年3月1日復工，工程進度受到一定影響，貨值約6%的工程項目延遲施工。但按照2020年工期安排，延遲復工並未對2020年計劃竣工的重點項目中的重要工程節點產生明顯影響。

在資金方面，本集團資金較為充裕，預售的減少對集團的流動性並未產生重大影響；短期債務方面，由於本集團融資渠道暢通，自由資金充足，無流動性壓力。截至2020年底，本集團現金餘額約為187.1億港元。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共聘用20,452名(2019年：19,444名)僱員，其中在香港工作的員工21名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2020年12月31日止年度，總薪酬(不包括董事酬金)約為2,075.2百萬港元(2019年：1,919.7百萬港元)。

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。

股息

董事會建議將於2021年7月8日(星期四)或前後以現金方式向於2021年6月11日(星期五)名列本公司股東名冊之股東，派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙(2019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。連同已派發之每股7.00港仙的中期股息計算，截至2020年12月31日止年度之股息總額為每股18.00港仙(2019年：每股18.00港仙)。

股東週年大會

股東週年大會將於2021年6月1日(星期二)舉行。股東週年大會通告將適時刊發並寄發予股東。

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2021年5月26日(星期三)至2021年6月1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2021年5月25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2021年6月10日(星期四)至2021年6月11日(星期五)(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2021年6月9日(星期三)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2020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2020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，二零二一年三月三十日

於本公告日期，董事會由八位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、蔡澍女士、董方先生及劉世超先生為本公司執行董事，而吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。