

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)

## 2022年全年業績公告

### 財務摘要

- 本集團實現收益315.4億港元，較去年微降1.6%，保持平穩；
- 合約銷售約192.1億元人民幣，較去年上漲0.6%，銷售表現優於市場；
- 物業開發業務收入256.5億港元，房地產銷售毛利率約37%，維持業內較高盈利水平；
- 權益股東應佔溢利20.9億港元，每股基本盈利23.43港仙；
- 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31.0億港元，每股核心盈利34.87港仙；
- 銀行及其他借款平均綜合利率為3.3%，借貸成本水平優於市場；
- 董事會建議派發末期股息每股12.00港仙。連同已派發之中期股息每股3.00港仙，全年股息合共每股15.00港仙；
- 全年派息比例（按核心盈利計算）為43%。

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2022年12月31日止年度之經審核綜合業績連同截至2021年12月31日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 千港元	2021年 千港元
收益	4	31,540,226	32,050,306
銷售及服務成本	5	<u>(20,847,656)</u>	<u>(19,624,560)</u>
毛利		10,692,570	12,425,746
銷售及分銷開支	5	(432,937)	(399,135)
行政開支	5	(1,873,721)	(1,552,156)
透過損益按公允值計算之金融資產公允值減少		(355,845)	(6,374,271)
投資物業公允值變動及轉撥至 投資物業產生之虧損		(351,889)	(405,651)
商譽減值虧損		-	(365,457)
金融資產減值虧損淨額		(77,138)	(44,596)
其他開支	5	(310,744)	(229,372)
其他收入	6	438,589	194,769
其他利得	7	<u>1,811</u>	<u>44,256</u>
經營溢利		7,730,696	3,294,133
財務收入	8	216,591	247,787
財務成本	8	<u>(971,689)</u>	<u>(737,388)</u>
財務成本淨額	8	(755,098)	(489,601)
應佔合營公司及聯營公司經營成果		<u>391,441</u>	<u>843,446</u>
除所得稅前溢利		7,367,039	3,647,978
所得稅開支	9	<u>(4,911,695)</u>	<u>(5,748,231)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>2,455,344</u></u>	<u><u>(2,100,253)</u></u>



## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2022年 千港元	2021年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		6,159,776	6,347,209
投資物業		35,126,999	37,327,911
於合營公司之投資		8,836,242	8,887,001
於聯營公司之投資		5,610,595	6,201,291
無形資產		722,970	518,112
透過損益按公允值計算之金融資產	12	107,455	489,639
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產		2,402	4,256
貿易及其他應收款	13	419,737	466,525
遞延所得稅資產		3,335,319	2,953,554
		<b>60,321,495</b>	<b>63,195,498</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		71,019,506	51,176,858
持作待售之已落成物業		11,583,916	18,235,085
存貨		342,177	262,948
貿易及其他應收款	13	6,833,278	7,114,269
透過損益按公允值計算之金融資產	12	1,594	1,807
生物資產		4,021	3,799
受限制現金及銀行存款		1,693,335	2,858,351
現金及現金等價物		11,668,267	19,917,256
		<b>103,146,094</b>	<b>99,570,373</b>
<b>資產總額</b>		<b>163,467,589</b>	<b>162,765,871</b>

	附註	於12月31日	
		2022年 千港元	2021年 千港元
<b>權益</b>			
<b>本公司權益股東應佔權益</b>			
股本	16	22,071,756	22,071,756
資本儲備		59,019	59,019
其他儲備		3,157,152	8,913,918
保留盈利		19,343,914	18,130,233
		<u>44,631,841</u>	<u>49,174,926</u>
<b>非控股權益</b>		<u>4,925,132</u>	<u>5,194,954</u>
<b>權益總額</b>		<u>49,556,973</u>	<u>54,369,880</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	14	28,138,776	26,138,203
租賃負債		128,177	254,873
遞延收入		19,714	22,148
應付直接控股公司款項		699,483	—
應付最終控股公司款項		—	3,057,750
遞延所得稅負債		7,899,606	9,421,630
		<u>36,885,756</u>	<u>38,894,604</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借貸	14	12,083,433	11,959,031
合約負債		6,328,458	13,892,262
貿易及其他應付款	15	25,872,833	17,100,876
租賃負債		62,613	140,842
應付直接控股公司款項		2,454,966	2,477,415
應付最終控股公司款項		18,312,783	11,121,061
應付稅項		11,909,774	12,809,900
		<u>77,024,860</u>	<u>69,501,387</u>
<b>負債總額</b>		<u>113,910,616</u>	<u>108,395,991</u>
<b>權益總額及負債總額</b>		<u>163,467,589</u>	<u>162,765,871</u>

# 深圳控股有限公司

## 1 一般資料

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。本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事物業發展、物業投資、物業管理及生產運營。

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」)。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)已就本集團截至2022年12月31日止年度之業績初步公佈之財務數字與本集團該年度之經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸就此所進行之工作，並不構成按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》作出之核證聘用，因此羅兵咸並不對此公佈作出任何保證。

此2022年全年業績初步公佈所載有關截至2022年及2021年12月31日止年度之財務資料並不構成本集團於該等年度之法定年度綜合財務報表，但該等財務資料皆來自該等綜合財務報表。根據香港公司條例(第622章)(「公司條例」)第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料列載如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表，並將於適當時候呈交截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表。

本公司核數師已就本集團截至2022年及2021年12月31日止年度之綜合財務報表編製核數師報告。該等核數師報告為無保留意見，且並無提述核數師在不作出保留意見之情況下強調須予注意之任何事宜，亦無載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

## 2 主要會計政策概要

本附註載列編製該等綜合財務報表時採納之主要會計政策。除另有指定外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例

本集團綜合財務報表已根據適用香港財務報告準則及香港公司條例第622章的規定編製。

#### (ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟透過損益按公允值計算(「透過損益按公允值計算」)之金融資產、透過其他全面收益按公允值計算(「透過其他全面收益按公允值計算」)之金融資產及投資物業按公允值計量除外。

**(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則**

本集團於2022年1月1日開始之年度報告期間首次採納以下修訂：

- 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項－香港會計準則第16號之修訂。
- 虧損性合約－合約履行費用－香港會計準則第37號之修訂。
- 2018年至2020年週期之香港財務報告準則年度改進，及
- 對概念框架的提述－香港財務報告準則第3號之修訂。
- 2021年6月30日後與Covid-19相關的租金優惠－香港財務報告準則第16號之修訂(2021年3月)。
- 會計指引第5號之修訂共同控制合併之合併會計處理。

由於採納該等準則，本集團毋須變更其會計政策或作出追溯調整。

**(iv) 尚未採納之新訂或經修訂準則及詮釋**

已頒佈之若干新訂及經修訂準則、經修訂現有準則於本年度尚未生效，本集團亦未提前採納。

		於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號之修訂	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號之修訂	單一交易產生之資產及負債相關 遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	借款人對包含隨時要求償還條文 之有期貸款之分類	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司 之間的資產出售或注資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋的影響，若干新訂或經修訂準則及詮釋乃與本集團業務有關。根據本集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及詮釋於生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。



### 3 分類資料

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產品；及
- (e) 「其他」分類主要包括酒店業務、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集團基準管理，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集團基準管理，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。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，惟其他收入及其他利得、融資成本、透過損益按公允值計算之金融資產公允值收益或虧損淨額，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。



截至2022年及2021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。

2022年	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收入						
於某一時間點確認	25,654,000	–	19,416	607,236	423,556	26,704,208
在一段時間內確認	–	–	2,831,548	–	1,147,655	3,979,203
其他來源收益						
租金收入	–	1,250,912	–	–	–	1,250,912
分類收益總額	25,654,000	1,250,912	2,850,964	607,236	1,571,211	31,934,323
分類間收益	–	(55,073)	(224,208)	–	(114,816)	(394,097)
來源於外部客戶的收益	25,654,000	1,195,839	2,626,756	607,236	1,456,395	31,540,226
投資物業公允值減少前之分類業績	7,603,891	496,958	203,904	70,920	(186,726)	8,188,947
投資物業公允值變動及轉撥至 投資物業產生之虧損	–	(351,889)	–	–	–	(351,889)
投資物業公允值減少後之分類業績	7,603,891	145,069	203,904	70,920	(186,726)	7,837,058
應佔合營公司及聯營公司經營成果	425,514	(29,577)	23,222	–	(27,718)	391,441
其他收入						438,589
其他利得						1,811
透過損益按公允值計算之 金融資產公允值虧損淨額						(355,845)
公司及其他未分配費用						(190,917)
融資成本淨額						(755,098)
除稅前溢利						<u>7,367,039</u>
2022年	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類資產	97,504,174	40,189,051	975,102	426,117	3,694,078	142,788,522
公司及其他未分配資產						20,679,067
總資產						163,467,589
分類負債	63,519,440	5,592,412	1,084,712	128,417	583,446	70,908,427
公司及其他未分配負債						43,002,189
總負債						113,910,616
其他分類資料：						
折舊及攤銷	167,375	65,165	49,625	7,525	152,647	442,337
於聯營公司權益	3,285,098	1,329,451	3,906	–	992,140	5,610,595
於合營公司權益	8,569,576	139,122	33,508	–	94,036	8,836,242
年內添置非流動分類資產	<u>61,102</u>	<u>311,168</u>	<u>429,308</u>	<u>–</u>	<u>320,049</u>	<u>1,121,627</u>

2021年	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收入						
於某一時間點確認	26,830,979	-	-	456,448	419,231	27,706,658
在一段時間內確認	-	-	2,661,887	-	580,279	3,242,166
其他來源收益						
租金收入	-	1,521,631	-	-	-	1,521,631
分類收益總額	26,830,979	1,521,631	2,661,887	456,448	999,510	32,470,455
分類間收益	(170,751)	(24,204)	(184,245)	-	(40,949)	(420,149)
來源於外部客戶的收益	26,660,228	1,497,427	2,477,642	456,448	958,561	32,050,306
投資物業公允值減少前之分類業績	8,410,429	773,445	467,451	54,573	299,234	10,005,132
投資物業公允值變動及轉撥至						
投資物業產生之虧損	-	(405,651)	-	-	-	(405,651)
投資物業公允值減少後之分類業績	8,410,429	367,794	467,451	54,573	299,234	9,599,481
應佔合營公司及聯營公司經營成果	667,578	85,806	40,089	-	49,973	843,446
其他收入						194,769
其他利得						44,256
透過損益按公允值計算之金融						
資產公允值虧損淨額						(6,374,271)
公司及其他未分配費用						(170,102)
融資成本淨額						(489,601)
除稅前溢利						<u>3,647,978</u>
2021年	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類資產	88,242,870	41,236,192	1,734,327	133,720	3,693,379	135,040,488
公司及其他未分配資產						<u>27,725,383</u>
總資產						162,765,871
分類負債	56,247,649	4,283,209	866,302	43,542	619,166	62,059,868
公司及其他未分配負債						<u>46,336,123</u>
總負債						108,395,991
其他分類資料：						
折舊及攤銷	149,411	58,171	44,299	6,717	136,264	394,862
於聯營公司權益	3,624,840	1,477,764	338	-	1,098,349	6,201,291
於合營公司權益	8,579,945	177,715	29,047	-	100,294	8,887,001
年內添置非流動分類資產	<u>35,333</u>	<u>179,937</u>	<u>248,253</u>	<u>-</u>	<u>185,072</u>	<u>648,595</u>

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。

## 4 收益

收益指已落成物業、商業及工業產品之銷售額、租金收入、物業管理費收入及其他收入。  
按主要產品及服務綫劃分之與客戶之間的合同產生的收入如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>與客戶之間的合同產生的收入</b>		
銷售物業	25,654,000	26,660,228
物業管理服務收入	2,626,756	2,477,642
銷售工業產品	607,236	456,448
其他	1,456,395	958,561
	<b>30,344,387</b>	<b>30,552,879</b>
<b>其他來源收益</b>		
租金收入	1,195,839	1,497,427
	<b>31,540,226</b>	<b>32,050,306</b>

## 5 按性質分類的費用

計入銷售及服務成本、銷售及分銷費用、行政費用及其他費用內的費用分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
已售物業及存貨成本	16,734,967	15,915,974
已提供服務成本	4,112,689	3,708,586
僱員福利開支	1,519,594	1,266,633
廣告及宣傳推廣開支	131,734	82,307
其他稅金及附加	155,678	78,593
物業、廠房及設備折舊	127,378	165,461
無形資產攤銷	3,035	9,541
核數師酬金		
— 核數服務	4,655	4,818
— 非核數服務	2,110	1,325
其他	673,218	571,985
銷售及服務成本、銷售及分銷費用、行政費用及 其他費用總額	<b>23,465,058</b>	<b>21,805,223</b>

## 6 其他收入

	2022年 千港元	2021年 千港元
利息收入	161,476	102,073
政府補助	46,055	41,005
拆遷補償收入	165,619	—
透過損益按公允值計算之金融資產股息收入	2,090	2,036
其他	63,349	49,655
	<b>438,589</b>	<b>194,769</b>

## 7 其他利得

	2022年 千港元	2021年 千港元
出售物業、廠房及設備的淨收益	1,811	12,281
出售附屬公司的淨收益	—	31,975
	<u>1,811</u>	<u>44,256</u>

## 8 財務成本淨額

	2022年 千港元	2021年 千港元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	(216,591)	(247,787)
財務成本：		
— 銀行貸款之利息開支	1,024,613	762,493
— 其他借貸之利息開支	405,783	242,587
— 租賃負債	10,759	27,540
— 來自最終控股公司之貸款	565,184	201,610
— 來自直接控股公司之貸款	61,573	29,467
— 來自同系附屬公司之貸款	71,536	97,025
— 來自一間合營公司之貸款	7,492	4,781
— 來自一間其他關聯公司之貸款	7,699	7,968
— 來自非控股權益之貸款	425,142	12,080
並非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	<u>2,579,781</u>	<u>1,385,551</u>
合約負債應計之利息	—	187,682
	<u>2,579,781</u>	<u>1,573,233</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(1,608,092)</u>	<u>(835,845)</u>
	<u>971,689</u>	<u>737,388</u>
財務成本淨額	<u>755,098</u>	<u>489,601</u>

截至2022年12月31日止年度，合資格資產的財務成本已按3.85%（2021年：3.2%）平均比率資本化。

## 9 所得稅開支

### (a) 所得稅開支

	2022年 千港元	2021年 千港元
即期所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	2,165,554	2,202,634
— 股息預扣稅	112,208	54,567
— 中國大陸土地增值稅	3,778,584	4,078,029
	<u>6,056,346</u>	<u>6,335,230</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	(824,491)	(531,589)
— 股息預扣稅	17,038	159,808
— 中國大陸土地增值稅	(337,198)	(215,218)
	<u>(1,144,651)</u>	<u>(586,999)</u>
	<u><u>4,911,695</u></u>	<u><u>5,748,231</u></u>

截至2022年12月31日止年度，香港利得稅之撥備根據年內估計應課稅溢利按16.5% (2021年：16.5%) 之稅率計算。由於本集團於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 (2021年：無)。

由於在英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立的公司於本年度毋須繳納任何稅項，因此並無確認任何稅項撥備 (2021年：無)。

根據相關所得稅法，年內，中國大陸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」)。

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。

#### 股息預扣所得稅

根據《企業所得稅法實施細則》，中國公司從2008年1月1日以後取得的利潤分配給境外投資者的股息，按10%的稅率預扣所得稅。倘中國附屬公司的直接控股公司根據中國與香港之間的稅務待遇安排符合香港稅務居民資格，則可適用較低的5%預扣稅率。

截至2022年及2021年12月31日止年度，由於中國附屬公司計劃於可預見未來分派未分派盈利至境外控股公司，故本集團已就中國附屬公司的該等盈利計提預扣所得稅。

## 10 每股盈利

每股基本盈利乃按照本公司權益股東應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2022年	2021年
本公司權益股東應佔溢利／(虧損) (千港元)	<u>2,085,418</u>	<u>(2,721,886)</u>
年內已發行普通股加權平均數	<u>8,899,105,992</u>	<u>8,899,893,115</u>

截至2022年及2021年12月31日止年度，轉換購股權計劃的影響為反攤薄，所以年內每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 11 股息

	2022年 千港元	2021年 千港元
確認為年內分派之股息：		
2021年宣派末期股息－每股8港仙 (2021年：2020年宣派末期股息－每股11港仙) (附註(a))		
現金	711,903	978,988
2022年宣派中期股息－每股3港仙 (2021年：每股7港仙) (附註(b))	<u>266,964</u>	<u>622,993</u>
	<u>978,867</u>	<u>1,601,981</u>

(a) 本公司宣派截至2021年12月31日止年度之末期股息每股8.00港仙，合共約711,903,000港元。末期股息已於2022年7月6日以現金支付。

本公司宣派截至2020年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共約978,988,000港元。末期股息已於2021年7月8日以現金支付。

(b) 本公司宣派中期股息每股3.00港仙(2021年：7.00港仙)，合共266,964,000港元(2021年：622,993,000港元)，已悉數以現金支付(2021年：622,993,000港元已悉數以現金支付)。

(c) 於2023年3月29日，董事會就截至2022年12月31日止年度建議派發每股12.00港仙，合共1,067,855,000港元之末期股息。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。2022年之末期股息金額乃根據於2023年3月29日之已發行8,898,793,115股股份計算。

## 12 透過損益按公允值計算之金融資產

	2022年 千港元	2021年 千港元
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	26,851	28,530
－ 於中國大陸之非上市股權投資 (附註(a))	80,604	461,109
	<u>107,455</u>	<u>489,639</u>

### 流動：

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	1,594	1,807
	<u>1,594</u>	<u>1,807</u>

- (a) 結餘主要指於恒大地產集團有限公司之投資(「恒大投資」) 80,604,000港元(2021年：461,109,000港元)。於截至2022年12月31日止年度，有關恒大投資之公允值減少354,929,000港元(2021年：6,374,889,000港元)，乃於綜合損益表內確認。

## 13 貿易及其他應收款

	2022年 千港元	2021年 千港元
計入非流動資產		
－ 其他應收款項－淨額	419,737	466,525
計入流動資產		
－ 應收賬款－淨額 (附註(a))	2,180,070	957,120
－ 其他應收款項－淨額 (附註(b))	4,394,087	5,857,733
－ 預付款項 (附註(c))	259,121	299,416
	<u>6,833,278</u>	<u>7,114,269</u>

於2022年12月31日，貿易及其他應收款之賬面值與其公允值相若。

### (a) 應收賬款之詳情如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
應收賬款	2,348,697	1,123,799
減：損失撥備	(168,627)	(166,679)
應收賬款－淨額	<u>2,180,070</u>	<u>957,120</u>

本集團通常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。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2022年12月31日，本集團賬面淨值約為51,404,000港元(2021年12月31日：2,747,000港元)之應收賬款已抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保。

於報告期末以合約日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內	2,100,863	614,895
一年至兩年內	79,179	353,807
兩年至三年內	22,299	117,936
三年以上	146,356	37,161
	<u>2,348,697</u>	<u>1,123,799</u>

截至2022年及2021年12月31日止年度，並無客戶貢獻佔本集團總收益10%或以上。

(b) 其他應收款項之詳情如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
應收最終控股公司款項	28,865	28,132
應收直接控股公司款項	1,185	1,295
應收非控股權益款項	506,352	1,253,673
給予合營公司之貸款	566,585	954,248
給予聯營公司之貸款	-	11,008
其他(i)	3,616,294	3,866,163
	<u>4,719,281</u>	<u>6,114,519</u>
減：減值撥備	(325,194)	(256,786)
其他應收款項－淨額	<u>4,394,087</u>	<u>5,857,733</u>

(i) 其他主要包括應收本集團同系附屬公司及第三方的保證金及往來款項。

(c) 預付款項之詳情如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
收購土地	30,076	200,110
建築成本及建築材料	186,231	68,358
其他	42,814	30,948
	<u>259,121</u>	<u>299,416</u>

## 14 銀行及其他借貸

	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>非即期</b>		
銀行貸款－有抵押	461,159	–
銀行貸款－無抵押	18,023,270	19,378,413
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券(附註(a))	9,654,347	6,759,790
	<u>28,138,776</u>	<u>26,138,203</u>
<b>即期</b>		
銀行貸款－有抵押	89,832	90,509
銀行貸款－無抵押	11,859,576	11,811,770
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券(附註(a))	134,025	56,752
	<u>12,083,433</u>	<u>11,959,031</u>
	<u><u>40,222,209</u></u>	<u><u>38,097,234</u></u>

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

本集團已於2022年及2021年報告期間遵守其借款融資的財務契約。

(a) 於2022年12月31日，計入商業抵押支持證券(「商業抵押支持證券」)之其他借貸如下：

於2020年6月16日，於中國銀行間債券市場發行人民幣1,900,000,000元(相當於2,127,050,000港元)，其由若干物業、廠房及設備、投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣1,800,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.31%。商業抵押支持證券的年期為20年。於第三年、第六年及第九年末，本集團有權調整商業抵押支持證券的利率或購回未償還餘額，而商業抵押支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還餘額。

於2021年3月1日，於中國銀行間債券市場發行人民幣1,800,000,000元(相當於2,015,100,000港元)，其由若干物業、廠房及設備、投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣1,790,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.88%。商業抵押支持證券的年期為18年。於第三年、第六年及第九年末，本集團有權調整商業抵押支持證券的利率或購回未償還餘額，而商業抵押支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還餘額。

於2021年5月7日，於中國銀行間債券市場發行人民幣2,000,000,000元(相當於2,239,000,000港元)，其由若干物業、廠房及設備、投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣1,999,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.80%。商業抵押支持證券的年期為18年。

於2022年2月24日，於中國銀行間債券市場發行人民幣3,200,000,000元(相當於3,582,400,000港元)，其由投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣3,190,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.40%。商業抵押支持證券的年期為18年。

## 15 貿易及其他應付款

	2022年 千港元	2021年 千港元
流動負債		
應付賬款 (附註(a))	6,335,130	4,408,200
其他應付款項及應計費用 (附註(b))	19,074,245	12,357,967
其他應付稅項 (附註(c))	463,458	334,709
	<u>25,872,833</u>	<u>17,100,876</u>

### (a) 應付賬款

應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內	5,098,345	3,777,339
一年至兩年內	735,675	416,455
兩年至三年內	380,447	109,712
三年以上	120,663	104,694
	<u>6,335,130</u>	<u>4,408,200</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。

### (b) 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要包括物業買家預付保證金和應付本集團合營公司、聯營公司、同系附屬公司及非控股權益的往來款項。

	2022年 千港元	2021年 千港元
應計費用及其他應付款項	8,781,853	8,745,771
來自一間合營公司之貸款	228,904	124,757
來自同系附屬公司之貸款	1,803,046	2,683,482
來自一間其他關聯公司之貸款	175,189	191,401
來自非控股權益之貸款	8,085,253	612,556
	<u>19,074,245</u>	<u>12,357,967</u>

### (c) 其他應付稅項

其他應付稅項主要包括與預售物業相關的待轉銷項稅、應付增值稅及其他稅項。

## 16 股本

	2022年 千港元	2021年 千港元
已發行及繳足： 8,898,793,115股 (2021年12月31日：8,899,893,115股) 普通股	<u>22,071,756</u>	<u>22,071,756</u>

於年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共1,100,000股股份，總代價1,854,000港元(包括交易成本)，該代價乃根據香港公司條例第257章以本公司保留盈利悉數支付。所有已購回股份已於年內註銷。就回購股份支付的總金額已自本公司保留盈利中扣除。

## 17 財務擔保

	2022年 千港元	2021年 千港元
向本集團物業買家提供之財務擔保 (附註(a))	<u>6,926,523</u>	<u>5,805,194</u>
向本集團關聯方提供財務擔保 (附註(b))	<u>1,400,718</u>	<u>1,272,646</u>

(a) 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，倘買家拖欠款項，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) 於2022年12月31日，本集團就廣州碧森房地產開發有限公司、泰州市深業投資發展有限公司及深勁有限公司(全部均為本集團合營公司)之銀行及其他貸款提供1,400,718,000港元(2021年12月31日：1,272,646,000港元)之擔保。

## 18 承擔

於2022年12月31日尚未行使及未作出撥備的資本承擔如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
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>8,324,329</u>	<u>13,095,757</u>

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港元以從事發展香港之一塊土地。於2022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1,757,500,000港元(2021年12月31日：1,847,500,000港元)。

## 19 關聯方交易

除向合營公司提供的財務擔保及向一間合營公司提供的資本承擔外，本集團的重大關聯方交易如下：

### (a) 融資安排

- (i) 本集團與其關聯方訂立若干融資安排。

	2022年 千港元	2021年 千港元
來自最終控股公司之貸款	15,543,349	9,725,718
來自直接控股公司之貸款	2,549,483	1,901,569
來自同系附屬公司之貸款	1,803,046	2,683,482
來自一間合營公司之貸款	228,904	124,757
來自一間其他關聯公司之貸款	175,189	191,401
來自非控股權益之貸款	8,085,253	612,556
	<u>28,385,224</u>	<u>15,239,483</u>

除結餘110,950,000港元(2021年：121,217,000港元)為免息，剩餘結餘按介乎1.94%至6.65%的年利率(2021年：介乎1.29%至4.65%的年利率)計息。

- (ii) 本集團亦向其關聯方提供貸款。

	2022年 千港元	2021年 千港元
給予合營公司之貸款	566,585	954,248
給予聯營公司之貸款	-	11,008
給予非控股權益之貸款	451,573	1,195,388
	<u>1,018,158</u>	<u>2,160,644</u>

截至2022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132,910,000港元(2021年：100,947,000港元)及無(2021年：478,000港元)。

結餘按介乎5.00%至8.00%的年利率(截至2021年12月31日止年度：介乎4.90%至8.00%的年利率)計息。

### (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3年。截至2022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13,306,000港元(截至2021年12月31日止年度：13,518,000港元)、無(截至2021年12月31日止年度：1,954,000港元)及29,368,000港元(截至2021年12月31日止年度：30,156,000港元)。截至2022年12月31日止年度，來自其直接控股公司、同系附屬公司及聯營公司的相關利息開支分別為265,000港元(截至2021年12月31日止年度：630,000港元)、無(截至2021年12月31日止年度：1,115,000港元)及1,612,000港元(截至2021年12月31日止年度：3,102,000港元)。

(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2022年12月31日止年度，有關租賃安排的租金收入為8,246,000港元（截至2021年12月31日止年度：9,508,000港元）。

(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、同系附屬公司及一間聯營公司訂立安排，據此，本集團代彼等提供管理服務（培訓及物業管理）。截至2022年12月31日止年度，有關向最終控股公司、同系附屬公司及該聯營公司提供管理服務的管理費收入分別為4,563,000港元、3,001,000港元及無（截至2021年12月31日止年度：4,527,000港元、2,477,000港元及466,000港元）。

(ii) 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2022年12月31日止年度，有關該等管理服務的管理費收入為837,000港元（截至2021年12月31日止年度：888,000港元）。

(iii) 本集團與其非控股權益之母公司訂立開發建設服務協議。非控股權益之母公司將向本集團提供開發、建設、營銷及其他服務。服務費應由本集團釐定並計入及支付予其非控股權益之母公司。截至2022年12月31日止年度，有關該等服務之含增值稅成本為84,979,000港元（截至2021年12月31日止年度：無）。

(iv) 本集團與其最終控股公司及同系附屬公司就提供數字化平台及系統的開發及維護服務而訂立數字化平台建設項目技術服務合同及數字化平台運維服務合同。截至2022年12月31日止年度，有關向最終控股公司及同系附屬公司提供之開發及維護服務之服務費收入分別為9,828,000港元及5,651,000港元（截至2021年12月31日止年度：無及無）。

(v) 截至2022年12月31日止年度，本集團向其合營公司天安數碼城（集團）有限公司之附屬公司提供開發建設服務，所賺取之相關收益為142,821,000港元（截至2021年12月31日止年度：49,070,000港元）。

(vi) 上述關聯方交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。

**(d) 本集團主要管理人員之酬金**

	2022年 千港元	2021年 千港元
短期僱員福利	21,751	21,820
退休福利	2,851	2,793
股份支付款項	676	626
已付主要管理人員酬金總額	<u>25,278</u>	<u>25,239</u>



## 主席報告

回顧2022年，在全球經濟增長放緩的背景下，我國高效統籌疫情防控和經濟社會發展，實現了經濟平穩運行，發展質量穩步提升，社會大局保持穩定。儘管疫情對經濟的影響已逐漸減弱，但國內需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力對經濟運行的制約仍然存在。受宏觀環境影響，2022年房地產行業進入深度調整，庫存去化週期拉長，房企流動性風險加劇，購房者觀望情緒漸濃，中長期需求動能釋放減弱。為促進房地產市場健康發展，中央多次出台利好調控政策，並支持地方因城施策釋放空間。

本集團圍繞「十四五」戰略，在促進地產業務穩健發展的同時，積極推動綜合運營業務的拓展，加強創新業務的培育，致力於轉型升級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。面對嚴峻低迷的行業環境，本集團堅持「管理提升、穩中求進」的工作總基調，紮實推進「管理提升年」行動計劃，全面落實「疫情要防住、經濟要穩住、發展要安全」的總體要求，攻堅克難，地產業務穩中有進，綜合運營業務蝶變躍升，創新業務加速發展，本集團在轉型升級和高質量發展的道路上，實現質的有效提升，成績來之不易。

## 2022年經營情況回顧

### 年度業績

本年內，本集團實現營業額315.4億港元，較去年下降1.6%；毛利106.9億港元，整體毛利率為33.9%。本公司權益股東應佔溢利20.9億港元，每股基本盈利為23.43港仙，實現扭虧為盈。如剔除本集團所屬投資物業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31.0億港元。董事會建議以現金方式派發2022年末期股息每股12.00港仙。



## 地產主業穩中有升

在疫情反覆、市場下行的背景下，本集團地產主業精耕細作，發揮了經營業績壓艙石的作用。

合約銷售保持正增長。在重點100城銷售同比降幅接近四成的情況下，本集團加強營銷創新和重點項目推售，全年合同銷售金額約192.1億元人民幣(折合約223.5億港元)，較去年上漲0.6%，銷售表現遠超同業水平。商辦物業灣中新城、深業上城、智豐大廈及博盈大廈完成大宗交易，成交金額約80億元人民幣(折合約93億港元)；住宅物業深業雲築、松湖雲城、龍灣上府等項目銷售優異，其中頤瑞府項目實現開盤即售罄，成為深圳光明新區區域標桿樓盤。

開發結轉效率提升。年內，儘管受到多地疫情反覆的影響，本集團優化流程，緊抓工期，加速推進項目建設。頤瑞府項目拿地後11個月推售，創本集團內最快推盤速度；深業中城、松湖雲城等項目順利結轉，實現房地產開發銷售收入約256.5億港元，較去年下降3.8%，房地產開發毛利率約37%，維持行業內較高盈利水平。

項目佈局更加理想。本集團通過公開競拍、產業勾地、一二級開發聯動的方式成功競得位於上海嘉定區、深圳龍華區、深圳龍崗區、泰州高新區、馬鞍山慈湖高新區的5個地塊，新增土儲約74萬m<sup>2</sup>，新增貨值超過200億元人民幣。集團堅持深耕高能級城市，夯實資源儲備，優化土儲結構，大灣區土儲面積佔比65%，長三角區域土儲面積佔比上升至15%，集團80%土儲位於中國經濟最發達的兩個區域。

產業地產模式見成效。本集團搭建產業空間載體，打造產業核心能力，在長三角地區和上海、江陰、馬鞍山打造高科技產業園，產城生態佈局顯現，為製造業發展提供有力的空間保障。江陰科創園跑通「拿地即開單」模式；馬鞍山科技園廠房面積去化八成，已入住先進製造業企業超過20家。產城創新模式實現招商、利潤雙重產出。

雙優產品打造更加精細。本集團構建了「產品+管理+技術」三位一體的標準化體系，圍繞「人文社區」、「健康住宅」、「現代美學」、「舒適生活」四大維度，構建以「幸福」為核心價值的產品理念，精心打造優質產品，並在頤樾府和雲海灣項目落地應用，標準化產品的類型和品質進一步優化。

## 綜合運營業務蓬勃發展

本集團於2021年完成旗下城市綜合運營業務的整合，不斷提升管理水平，以「服務城市」的功能定位，打造富有綜合競爭力和品牌影響力的城市綜合運營服務公司－深業物業運營集團股份有限公司（「深業運營」）。深業運營經過近40年的穩健耕耘，圍繞「全業態、全服務、全客戶」的定位開展業務，形成多元化的增長動力，榮獲中指院頒發的2022中國物業服務百強企業第20位，中物研協頒發的國有物業服務企業綜合實力第7名。今年2月，已向香港聯合交易所有限公司正式提交H股上市申請。

深業運營主營業務涵蓋城市、產業園、住宅物業和商業運營管理服務，在管總面積約6,823萬平方米，較去年上升16%。業務範圍覆蓋全國14個省份和47個城市，粵港澳大灣區項目面積佔比約67.3%。業務組合多元，市場拓展實力強，非住宅業態面積佔比達62.4%，獨立第三方項目面積佔比達72.3%，兩項指標均高於同業水平。

城市服務方面，深業運營打造了深圳首個物業城市項目，並深度參與合撰全國《物業管理城市運營規範》團體標準。當前物業城市業務在管面積超過2,000萬平方米，治理成效獲得廣泛好評，深圳寶龍街道物業城市項目獲中物研協頒發的「中國物業管理卓越標桿項目」。同時，深業運營2022年還蟬聯中指院授予的「中國智慧城市服務領先企業」稱號。

商業運營服務涵蓋商業綜合體、寫字樓、社區商業及酒店等業態。旗下商業綜合體深業上城已引入全國或區域「首店」品牌約40家，世界500強企業進駐寫字樓數量達9家，排名深圳第二，被評為深圳優秀綜合體TOP 5，並榮獲業內Golden Mall獎項。深圳文華東方酒店經過一年經營，榮獲2023「福布斯旅遊指南」五星獎項，是深圳首家且目前唯一獲此殊榮的奢華酒店。華南首家老佛爺百貨年底試營業，進一步推動深業上城國際品牌效應提升。

## 創新業務加速發展

本集團圍繞「服務產業、服務民生」的功能定位，加速推進旗下高科技製造、高科技農業等創新業務發展，逐步形成有限多元的產業佈局，轉型發展打開新局面。

高科技製造方面，旗下深圳晶華顯示電子股份有限公司（「晶華」）是國家級高新技術企業、深圳市「專精特新」中小企業，以顯示產品和智能控制器為產業，打造「總部+OEM生產基地+研發中心」的模式，成為智能顯示控制方案解決服務領域的領先企業。2022年銷售收入和淨利潤分別實現41%和112%的增長。

高科技農業方面，旗下農科公司創新轉型，以「十四五」農業發展規劃為目標，以「高科農業+特色農旅」為引領，構建農業產業體系。2022年農業板塊營業收入約4億港元，同比增長超過80%。高效佈局農業產業園區，新豐現代功能農業產業園、深業錦農項目順利投產。高起點打造「四季」農旅系列，響應國家鄉村振興的號召，實現三產融合，四季農旅項目落子大灣區。高標準鍛造核心競爭力，新獲智慧農業領域授權專利15項，以科技發展為護城河，為產業發展提供智力和專業的支持。豐農優品成功入選深圳市重點農業龍頭企業，「農沃豐」品牌種類達200個，銷售額達2.5億元人民幣。

## 管理提升成效顯著

面對房地產行業從高周轉模式向高質量發展的轉變，本集團推動「管理提升年」行動，管理效能和風險防範等優勢進一步放大，長期穩健發展的戰略定力和前瞻性進一步凸顯。

持續提高專業化水平和經營效率。本集團年內修煉內功，系統化梳理流程和制度體系，推動投資、開發、營銷、運營、資產管理等方面的流程優化，進一步提高業務專業化和標準化程度，強化成本管控，縮短開發週期，提升經營效率和價值創造能力。

持續提升人力資源水平。本集團開展組織管控優化，多措並舉引進緊缺人才，完善高質量專業化隊伍，增強整體功能；績效考核深化改革，構建強激勵、硬約束的績效管理體系，有效發揮指揮棒作用。

持續深化數字化賦能業務。本集團數字化轉型落地實施，在客戶需求、產品創新、資源配套、流程重構等方面取得成果；紮實推進數字技術基座建設，技術賦能業務創新，落地多個數據應用場景；IOT平台首批接入設備2,500多個，基於IOT平台的園區智慧運營的業務場景取得突破。

## 融資渠道暢通高效

年內，本集團始終保持財務穩健，強化融資拓展，成功獲批6.5億美元外債額度並籌組50億港幣銀團貸款，以置換即將到期的35億港幣銀團貸款，綜合成本固定利率部份有所下降；成功發行32億元人民幣CMBS產品，期限18年，優先級票面利率3.4%，創市屬國企CMBS最大發行規模和最低發行利率。銀行及其他借款平均綜合利率為3.3%，控制在業內較低水平。在地產市場遇冷的背景下，本集團強化資金集中統籌管理，顆粒歸倉，充分發揮資金使用效益，切實提供業務支持和保障資金安全。

## 履行社會責任，貫徹可持續發展理念

2022年，本集團始終銘記企業環境、社會及管治責任，堅守「產城創新建設者，幸福民生運營商」的美好願景，積極響應國家「雙碳」工作，將「生態、綠色、健康」的理念融入項目管理和運營中，落實企業可持續發展。本集團秉承「以德為先，尚才善用」的人才理念，打造高質量人才隊伍，促進員工與企業共同發展；堅持「客戶至上」的服務原則，為客戶提供更便捷、更優質的服務；積極參與和諧社區建設，進一步構建共建共治共享的社會治理格局。本集團遵循「嚴謹有序，規範高效」的管理理念，培育廉潔的企業文化，提高企業管治水平。

本集團重視各利益相關方提出的建議與意見，搭建內外部雙向溝通渠道，保障與利益相關方的高效溝通，致力於為業主、租戶、投資者、商業夥伴、員工及廣大社群等利益相關方創造長遠價值。在ESG議題管理方面，本集團在綠色建築、健康與安全、產品品質安全和企業管治上的表現依舊突出，本集團亦繼續保持MSCI-ESG指數較好評級，同時榮膺中國卓越IR「最佳ESG獎」及「最佳投資者關係項目」。這顯示了資本市場對本集團ESG管理的高度肯定，也反映了本集團在業務與管理上具有長期發展優勢。本年度，本集團已優化ESG管治架構及ESG管理方法，確保本集團的可持續發展策略在各方面發揮積極作用，實現本集團的目標與展望。



## 市場展望

### 房地產市場築底回暖，行業探索新發展模式

房地產是中國國民經濟的支柱產業，對經濟增長、就業、財稅收入、居民財富、金融穩定都具有重大影響。為促進房地產良性循環和平穩健康發展，政策將著力於有效防範化解優質頭部房企風險，防止無序擴張，同時加強住房保障體系建設，支持剛性和改善性住房需求，在「房住不炒」基調下，推動房地產向新發展模式平穩過渡，使行業回歸民生屬性。2022年4季度以來，支持房企金融風險化解的政策力度持續加大，房地產行業融資環境得到改善，信用風險得到有效遏制。在疫情緩解和政策支持的影響下，今年春節後房屋交易量增長，市場普遍「以價換量」，築底信號出現，房地產市場呈復甦跡象，市場信心將逐漸緩慢修復。

房地產行業正在進行全面洗牌和格局重塑，過往「高負債、高槓桿、高周轉」的開發經營模式已不可持續。房地產新發展模式下，市場將從大規模的增量建設，轉向存量的提質改造和增量的結構調整，建立租購並舉的長效機制。地產企業的經營邏輯將持續向產品和服務的精細化管理、存量資產的價值提升以及企業的高質量發展轉變。

### 創新業務市場前景廣闊

智能顯示控制器行業是高科技製造的細分行業，智能顯示控制器是智能物聯、智慧發展的必備器件，比較典型的應用有智能汽車、智能家具、電動工具等。近年來主要發達國家以及我國相關政策明確提出要鼓勵企業利用物聯網、人工智能等技術推動各類電子產品的智能化升級，明確了物聯網快速滲透的技術背景下智能控制行業的前景，電控器件產品市場空間達萬億美元左右，且受益於萬物互聯，呈現出比較高的增長態勢。

今年兩會提出「農業強國是社會主義現代化強國的根基，推進農業現代化是高質量發展的必然要求」。加快建設農業強國是滿足人民美好生活需要的必然要求，國家對提升農產品供給的數量、質量和多樣性提出更高要求，也包括大力發展農業休閒觀光、生態涵養等。未來市場需求有望進一步提升。本集團對於發展高品質果蔬、高端花卉、食品檢測、特色農旅等業務充滿信心。

## 2023年經營計劃

2023年，本集團將繼續秉持穩健經營的主基調，積極推進地產業務穩健增長、運營業務迅速拓展、創新業務取得更多突破，全力推動集團高質量發展，平穩度過行業調整階段，穿越週期，穩中求進。

### 地產業務方面

開發銷售上，本集團將加強項目建設管控，壓實工程進度，確保項目按計劃入市和結轉。積極推進合同銷售，加快去化，加速資金回籠。得益於前兩年土地資源獲取力度加大，今年可售貨值充足，本集團全年可售貨值超過450億元人民幣，合同銷售目標為230億元人民幣，計劃增長約20%。

項目拓展上，在當前公開增量市場利潤空間較小、土地獲取難度日益加大的背景下，本集團將充分發揮產業規劃、資金成本的核心優勢，聚焦大灣區、重點高能級城市等區域，積極把握片區統籌和城市更新的發展機會，佈局當期投入少、孵化成功後可獲得大規模優質資源的項目，加快推進深圳龍崗橫崗南、光明上村利益統籌項目的前期工作，落實項目實施路徑，實現土地儲備資源的轉化；同時精準參與公開市場競拍，優中選優，挑選適銷對路、經濟效益可觀的優質項目。

持有物業運營上，本集團將持續推動資產的改造升級，優化投資物業的業態結構，把握後疫情時代的市場發展機遇，加大招商力度，構建精細化運營體系，持續提升資產價值。本集團目前持有179萬方的存量物業，年內貢獻租金收入約12億港元，資產質量和持續回報水平不斷提升，已具備通過資產證券化向新發展模式轉換的條件。本集團將積極把握公募REITS和類REITS的機會，探索資產證券化盤活存量資產，優化本集團整體資源配置。

### 城市綜合運營方面

本集團將通過多元化拓展實現增長：繼續發揮第三方拓展優勢，運用品牌及口碑擴大市場份額；深耕城市服務細分領域，重點拓展物業城市項目，加強與地方國資和企業合作，為城市及產業園提供訂制化服務，將城市服務業務推向全國；打造精細化商業管理體系，加強商業資產全價值鏈管控，持續提升在營商場和酒店收益；與本集團內幸福業務聯動，拓展多樣化增值服務，優化服務質量，提升客戶體驗；完善數字化管理，致力降本增效和提升人工效能，改善盈利水平；密切關注收併購計劃，實現規模化擴張發展。

## 創新業務方面

高科技製造企業晶華公司將繼續加大智能顯示控制器新品研發投入，以顯示器件及電控器件作為核心主打產品，在各細分賽道下，增加電容觸摸屏、光學貼合一體化、電控器件(OEM/ODM)、低功耗顯示器等高毛利產品的投入，並積極開拓產品市場，實現收入和效益高速增長，謀求通過資本市場加速發展。

高科農業企業農科公司將以「科技+資本」為支撐，服務國家戰略和民生所向，打造國內一流農業科技企業集團。加速培養一批農業上市公司和農業龍頭企業，提升農業品牌影響力，通過技術合作和資本運作實現非線性增長，預計未來幾年業務規模將呈現幾何增長態勢，躋身國內行業龍頭企業行列。

2023年是實施「十四五」規劃承上啟下的關鍵一年，本集團將牢牢把握高質量發展的根本要求，全面提升管理，持續推動業務的轉型升級，深化內功。在地產業務上，積極適應房地產新模式，精心打磨高品質個性化產品和服務，提升持有物業的運營效能和存量資產價值，探索資產證券化盤活資產；以光明科學城、壩光生物谷等重點項目以及深港融合合作為契機，把握利益統籌的機會，落實優質資源，並將片區規劃、產業導入和服務、城市升級融入到開發建設中，推動全方位的產城創新建設發展；在城市綜合運營上，鑄造「深業」服務品牌，構建城市運營服務體系，實現規模化發展，構建新增長級；在創新業務上加大高端製造、農業科技等創新業務的佈局，加大對科技產業的挖掘、投資與培育力度，以科技賦能產品升級和業務轉型。經過「十四五」的轉型優化，本集團將形成有限多元化佈局，業務板塊間協同高質量發展，持續提升企業價值和回報，回饋股東和投資者。

「踔厲奮發，爭創一流」，本集團將以起跑即衝刺的精神狀態，堅定決心，勇往直前，並通過持之以恆的努力，打造可持續發展和價值創造能力，全面推動高質量發展，為社會經濟、城市發展做出更大的貢獻，為股東創造理想的回報！



## 管理層討論及分析

### 整體業績

2022年，房地產行業整體進入了下行周期，市場供需兩端都面臨著壓力和衝擊，部分房企流動性風險加劇。在「房住不炒」的政策主基調下，房地產行業經歷了深度調整，年內中央多次釋放積極信號，定調積極，優化調控政策，進一步豐富和完善了政策工具箱，並支持因城施策促進房地產市場健康發展。當前市場整體已逐步完成築底，但全面回暖仍需時日，市場信心仍需提振。面對嚴峻低迷的行業環境，本集團堅持「管理提升、穩中求進」工作總基調，圍繞「十四五」戰略規劃，扎實推進「管理提升年」行動計劃，克服行業下行等不利影響，攻堅克難，推動各項工作實現質的有效提升，取得新進展新成效。

年內，本集團實現營業額315.402億港元，較去年微降1.6%，保持平穩；實現毛利106.926億港元，整體毛利率為33.9%。本公司權益股東應佔溢利20.854億港元，每股基本溢利為23.43港仙，扭虧為盈，去年由於金融資產產生大額非現金損失，導致股東應佔溢利虧損。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31.027億港元。

### 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73.0萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），與去年持平；實現物業銷售收入約256.540億港元（折合約220.452億元人民幣），較去年下降3.8%。房地產開發銷售毛利率為36.6%，較去年下降3.7個百分點。結轉銷售收入中，廣深項目佔比為54%。年內，本集團廣深項目平均毛利率約為45.8%，其他城市平均毛利率約為26.9%。

## 2022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)
深業雲築	住宅	深圳	30,121	1,229,500
深業上城	住宅／寫字樓／創 新型產業用房	深圳	55,370	1,858,961
頤灣府	住宅	深圳	310	35,855
泰然立城	創新產業用房	深圳	27,084	1,477,908
博盈大廈	寫字樓	深圳	6,508	768,053
泰富廣場	寫字樓／公寓	深圳	5,145	268,174
智豐大廈	寫字樓	深圳	32,659	1,008,373
深業中城	寫字樓／公寓／住 宅	深圳	42,342	5,215,399
江悅灣	住宅	廣州	95	3,030
半山名苑	住宅／商舖	惠州	12,865	257,549
萬林湖	住宅／商舖	惠州	383	3,564
高榜山	住宅／商舖	惠州	20,789	240,272
旗山雅苑	住宅	佛山	6,841	129,224
深業城	住宅	佛山	13,878	239,651
松湖雲誠花園	住宅	東莞	77,059	3,380,257
塞納灣	商舖	河源	269	1,914
鷺棲府	住宅	長沙	84,178	1,081,250
睿城	住宅／商舖	長沙	549	9,696
南湖玫瑰灣	住宅／別墅／商舖	武漢	616	29,462
怡湖玫瑰苑	住宅	成都	1,626	15,048
深業華庭	住宅	成都	39,925	735,863
青麓上居	住宅	南京	8,637	208,221
龍灣上府	住宅	南京	28,382	1,265,681
青隴上府	住宅	南京	12,253	346,909
五愛客運站擴建項目	住宅	瀋陽	59	79
錦繡姜城	住宅／商舖	泰州	22,037	299,043
半湯御泉莊	別墅	巢湖	256	5,232
馬鞍山深業華府	住宅	馬鞍山	175,260	1,725,182
深馬產業園	廠房	馬鞍山	24,901	75,728
車位(附註)	車位	車位	—	130,121
合計			<u>730,397</u>	<u>22,045,199</u>

附註：車位銷售3,427個。

## 合同銷售

本集團年內實現合同銷售面積約82萬平方米，合同銷售金額約192.093億元人民幣(折合約223.538億港元)，每平方米平均售價為約23,317元人民幣。主要貢獻來自：中山灣中新城實現合約銷售約67.559億元人民幣；深圳深業頤瑞府開盤售罄，實現合約銷售約21.842億元人民幣；深圳深業雲築實現合約銷售約19.724億元人民幣；深圳深業上城實現合約銷售約19.341億元人民幣。本集團全年銷售保持平穩，較去年上漲0.6%，優於市場水平。

根據區域分佈，大灣區項目佔合同銷售金額的88%，另外9%和3%分別來自二線省會城市和其他城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔合同銷售金額的91%，非住宅類產品(包括辦公樓、公寓、產業園區等)佔比9%。

### 2022年合同銷售\*

	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額** (人民幣千元)
山水東城	深圳	住宅	17,825.15	621,976.10
深業中城	深圳	公寓	1,776.74	269,692.60
深業雲築	深圳	住宅	44,837.16	1,972,351.80
深業泰富廣場	深圳	公寓	2,468.40	146,892.10
泰然立城	深圳	辦公(含產業 研發、倉儲)	1,037.47	51,951.40
深業上城	深圳	辦公(含產業 研發、倉儲)	63,004.47	1,934,104.10
塘朗城***	深圳	公寓	285.73	22,034.90
深業頤灣府	深圳	住宅	501.64	61,984.80
深業頤瑞府	深圳	住宅	48,238.24	2,184,162.50
博盈大廈	深圳	辦公(含產業 研發、倉儲)	25,913.37	832,725.40
智豐大廈	深圳	辦公(含產業 研發、倉儲)	4,541.60	144,706.40

	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額** (人民幣千元)
深業頤澤府	廣州	住宅	7,267.24	268,556.40
深業旗山雅苑	佛山	住宅	345.84	6,902.20
順德深業城	佛山	住宅	7,835.32	121,036.50
高榜山1號	惠州	住宅	17,330.44	197,952.40
半山名苑	惠州	住宅	17,524.29	123,878.80
萬林湖	惠州	住宅	2,485.44	9,000.60
深業松湖雲城花園	東莞	住宅	36,370.19	1,353,018.60
歐景城	東莞	車位	780.00	11,490.00
灣中新城	中山	住宅、辦公	415,472.00	6,755,874.60
塞納灣	河源	住宅	269.42	2,280.20
龍灣上府	南京	住宅、商業	18,605.99	928,887.50
青隴上府	南京	住宅	2,174.29	67,302.50
南灣上府	南京	住宅	2,459.34	115,356.60
深業鷺棲府	長沙	住宅	6,884.05	99,842.00
深業睿城喜匯	長沙	住宅	2,048.68	19,529.10
深業北岸城	成都	住宅	2,230.36	16,409.60
深業華庭	成都	住宅	16,116.17	319,735.40
深業怡湖玫瑰苑	成都	住宅	1,441.62	5,721.20
泰雲府	武漢	住宅	6,165.59	118,109.60
常州深業華府	常州	車位	528.75	1,211.00
深悅灣	姜堰	住宅	10,728.78	82,928.60
深業雲棲苑	泰州	住宅	7,704.22	130,971.70
半湯御泉莊	巢湖	住宅	255.61	5,306.30
馬鞍山深業華府	馬鞍山	商業、車位	8,844.47	134,952.20
深馬華東工業科技 產業園	馬鞍山	工業	21,520.44	70,420.00
<b>合計</b>			<b>823,818.51</b>	<b>19,209,255.70</b>

\* 由於合約銷售均發生於中國內地，合約銷售數據以人民幣計。

\*\* 銷售金額包含車位銷售。

\*\*\* 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277.4萬平方米，較去年下降30%；竣工面積約113.1萬平方米，較去年上升37%。

## 2022年新開工項目

	城市	用地性質	新開工面積 (千平方米)
深業雲築2期信宏城北地塊	深圳	住宅	131.7
深業創智大廈	深圳	工業	51.2
深業上林苑更新項目	深圳	綜合體	62.8
深圳前海雲海灣	深圳	住宅	300.0
光明頤瑞府項目	深圳	住宅	132.0
深業泰富銀盈廣場	深圳	綜合體	130.0
深業中山未來之門項目	中山	綜合體	819.3
惠州雲棲府鹿江瀝地塊	惠州	住宅	170.0
青白江深業泰富廣場	成都	綜合體	217.4
龍泉驛項目	成都	綜合體	223.6
深業泰樾府	成都	住宅	100.0
長沙桃花嶺一期北地塊	長沙	住宅	100.0
南京河西南G111項目	南京	住宅	80.0
翰林路18號地塊項目	瀋陽	綜合體	68.4
江陰項目一期	無錫	工業	130.0
泰州雲棲苑	泰州	住宅	57.8
<b>合計</b>			<b><u>2,774.2</u></b>

## 2022年竣工項目

	城市	用地性質	竣工面積 (千平方米)
深業雲築一期	深圳	住宅	194.5
清水河國際汽車物流產業園四期	深圳	工業	43.0
惠州南方高榜山1號花園2.2期	惠州	住宅	160.2
惠州半山名苑3.2.2期	惠州	住宅	147.0
東莞松湖雲城	東莞	住宅	169.6
里水旗山雅苑	佛山	住宅	79.1
深業南灣上府	南京	住宅	60.0
馬鞍山深業華府二期二組團南區	馬鞍山	住宅	225.8
深馬華東科技產業園	馬鞍山	工業	52.6
<b>合計</b>			<b><u>1,131.8</u></b>

## 土地資源拓展

2022年，本集團秉持「優中選優」的策略，把握時機，通過土地市場競拍、產業勾地、一二級開發聯動的方式，在深圳、上海、泰州、馬鞍山4個城市共拓展5塊土地。通過權益投資約68.701億元人民幣(折合約79.947億港元)，新增項目總佔地面積約31萬平方米，總計容建築面積約74萬平方米，預計貨值超過200億元人民幣。

### 2022年拓展土地資源

項目名稱	城市	項目權益比例	用地性質	總地價 (人民幣千元)	項目佔地 (平方米)	計容建面積 (平方米)
深業頤樾府	深圳	51%	住宅	3,780,000	26,114	135,790
泰瑞府	深圳	51%	住宅	2,937,000	29,360	153,427
深業滬西上居	上海	100%	住宅	1,639,700	43,129	86,257
泰州醫藥高新區地塊	泰州	100%	住宅	1,781,000	146,738	250,998
馬鞍山深馬慈湖工業園	馬鞍山	100%	工業	23,760	67,108	111,221
合計				<b>10,161,460</b>	<b>312,449</b>	<b>737,693</b>

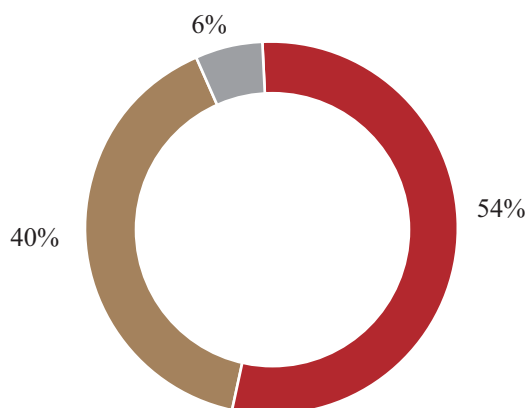
### 土地儲備

截至2022年底，土地儲備計容建築面積約660萬平方米，其中未開工項目計容建築面積約136萬平方米，在建項目計容建築面積約439萬平方米，已竣工未結算項目計容建築面積約85萬平方米。儲備結構保持合理健康，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達65%，長三角區域佔比為15%，二線省會城市佔比為19%。此外，已竣工存貨貨值約為115.839億港元。

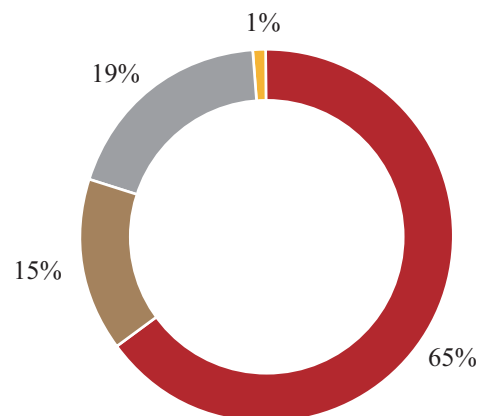


## 土地儲備分佈 (於2022年12月31日)

產品類型分佈 – 計容建築面積<sup>附註</sup>  
(平方米)



區域分佈 – 計容建築面積<sup>附註</sup>  
(平方米)



■ 住宅 ■ 綜合體 ■ 其他 (含產業、商業和其他類型產品)

■ 大灣區 ■ 長三角 ■ 二線省會城市 ■ 其他城市

附註：

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。

## 物業投資業務

於2022年12月31日，本集團投資物業總面積約179萬平方米。年內，本集團實現物業投資收入約11.958億港元，較去年下降約20%，主要由於疫情期間向商戶實施租金減免。物業投資業務毛利率約69%，較去年下降5.5個百分點。年內本集團所屬投資物業組合公允價值重估減少3.519億港元。

## 城市綜合運營業務

本集團城市綜合運營業務包括城市及產業園物業管理、住宅物業管理、商業運營及物業管理服務，合同管理面積約7,105萬平方米，在管面積約6,823萬平方米，其中，獨立第三方項目面積佔比約72.3%，非住業態面積佔比約62.4%，兩項指標均高於行業平均水平。年內，實現營業收入約26.268億港元。憑藉領先於業內的綜合實力和備受社會各界認可的服務水準，本集團榮獲中國指數研究院授予的「2022中國物業服務百強企業第20位」、中物研協授予的「國有物業服務企業綜合實力第7名」等多項榮譽稱號。



旗下深業運營的在管項目中，城市及產業園服務項目、住宅物業服務項目和商業運營及管理服務項目的在管面積佔比分別是56.5%、37.7%和5.8%。年內本集團在廣東、湖南、江西、安徽、江蘇等區域淨新增合同管理面積約988萬平方米，淨新增在管面積約952萬平方米，中標深圳、肇慶移動、長沙新湖南大廈高端寫字樓、西灣國家重大儀器科學園等大型項目，第三方拓展實力進一步提升。

商業運營方面，本集團圍繞市場動向精準發力，把握消費趨勢實現品牌升級，多措並舉策劃品牌活動，聚合頭部IP、多方聯動舉辦超過200場精彩活動，全媒體發聲增加了品牌曝光量，年內客流攀升，推動銷售額創新高。中國華南首家深圳老佛爺百貨於年內實現試營業，多家世界五百強企業新入駐深業上城。各商場運營狀況良好，客流量與出租率大幅提高，在營商業項目合計新開店超150家，招商工作進展顯著。

物管城市方面，本集團精心運營，爭創標桿，建立《物管城市企業標準體系》，持續建立具深業特色的物管城市運營模式。年內淨新增物業城市項目總金額6.5億元人民幣，淨新增項目管理面積770萬平方米，相繼中標深圳龍華街道與園嶺片區項目，進一步擴大在深圳物業城市市場份額的領先地位。本集團街道社區運營服務突出，備受社會認可，蟬聯「中國智慧城市服務領先企業」殊榮；寶龍街道物業城市項目獲中物研協「中國物業管理卓越標桿項目」，構建「街道+社區+城市管家+社會主體」的四方融合蝶變模式。

## 酒店運營業務

本集團擁有五家運營酒店，分別是蘇州萬豪酒店（設有302間客房），巢湖深業半湯溫泉度假酒店（設有27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）以及深圳文華東方酒店（設有178間客房）。其中，深圳文華東方酒店於2022年初開業，2023年獲得「福布斯五星」稱號，是深圳首家且唯一一家獲此殊榮的酒店。年內，本集團實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約2.877億港元，較去年上升69.6%。

## 工業製造業務

年內，製造業務經營收入實現約6.072億港元，較去年上升33%。本集團的製造業務主要來自所屬企業深圳晶華顯示電子股份有限公司多年以來經營的液晶顯示模塊製造、金屬片材加工、電子控制系統等業務。產品廣泛引用於工業、家電、通訊、消費、醫療和車載領域，與超過30家世界500強和細分領域的龍頭客戶合作。

## 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2.298億港元，較去年下降22.7%。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發。

本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司帶來虧損2.0百萬港元。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2.486億港元，較去年上升6.9%。

本集團投資的聯營公司路勁基建有限公司(1098.HK)帶來虧損1.338億港元。

## 金融資產

本集團於2017年5月31日出資55.0億元人民幣向恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)進行資本投入，持有恒大地產2.6439%股權。

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以公允價值計量且變動計入當年損益的金融資產，按照公允價值入賬，公允價值波動計入當期損益。受行業波動影響，該筆金融資產於去年計提約63.749億港元虧損，計提後該筆金融資產賬面公允價值為4.611億港元。於2022年12月31日，本集團計提約3.549億港元的公允價值虧損，該計提對本集團的現金流和日常經營不造成影響。

## 融資情況

於2022年12月31日，本集團銀行及其他借款總額402.222億港元（2021年12月31日：380.972億港元），其中223.559億港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分為281.388億港元，約佔借款總額的70%，短期部分為120.834億港元，約佔借款總額30%。港幣借款為163.513億港元，人民幣借款為238.709億港元。

期內，本集團積極籌措資金，推進融資創新，成功籌組一筆三年期50億港元的銀團貸款，同時置換了原35億港元的銀團貸款；成功發行32億元人民幣CMBS產品，優先級票面利率3.4%，創市屬國企CMBS最大發行規模和最低發行利率。年內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息3.3%，較去年全年上升0.3個百分點，保持業內較低水平。

於2022年12月31日，本集團的現金結存為133.616億港元（包括受限制現金）（2021年12月31日：227.756億港元），其中約90.7%以人民幣計值，其餘以美金和港幣計值。

於2022年12月31日，本集團除非控股股東權益後淨資產為446.318億港元（2021年12月31日：491.749億港元），淨負債率（債務淨額除以本公司權益股東應佔權益）60.2%，較去年底上升29個百分點。

## 主要財務情況

百萬港元	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	<b>40,222.2</b>	38,097.2
— 長期借貸	<b>28,138.8</b>	26,138.2
— 短期借貸	<b>12,083.4</b>	11,959.0
現金（包括受限制現金）	<b>13,361.6</b>	22,775.6
淨負債率	<b>60.2%</b>	31.2%

## 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59%是人民幣借款，41%是港幣借款。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56.735億港元，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。

## 疫情影響

2022年中國疫情防控措施不斷優化調整，實現了疫情防控平穩轉段。本集團積極採取各項措施應對疫情，勇於承擔社會責任，穩妥推進各項經營工作。

在銷售方面，本集團多措並舉推動銷售，有效降低疫情對銷售的影響，實現了銷售平穩增長；在工程建設方面，本集團建立妥善的管控機制，在保障安全和質量的前提下，緊抓工程進度，各項目如期結轉。為應對疫情防控本集團相應的成本及費用有所增加。在資金方面，本集團同時加大了集中籌措力度和融資渠道拓展，疫情的散發沒有對集團的流動性產生影響。

## 涉及泰然公司訴訟的進展

於2021年5月26日及2021年5月31日，武漢市深業泰然房地產開發有限公司（「武漢泰然公司」）及深業泰然（集團）股份有限公司（「深業泰然公司」，連同武漢泰然公司，統稱「泰然公司」）（兩間公司均為本公司的非全資附屬公司）分別接獲武漢市中級人民法院（「該法院」）發出的民事起訴狀，關於湖北省畜禽育種中心（「育種中心」）就其與泰然公司就開發武漢南湖玫瑰灣訂立的四份協議的合約糾紛對泰然公司提起的申索（「訴訟」），申索總金額約9億元人民幣。該法院就訴訟頒令凍結泰然公司的銀行賬戶及其他資產合共6.4億元人民幣。該法院於2022年8月對訴訟一審判決，確認合同無效，駁回育種中心申索。育種中心及後就判決提出上訴，目前案件二審正在由湖北省高級人民法院審理中。於本公告日期，泰然公司合共結餘約為6.4億元人民幣的若干銀行賬戶已被該法院凍結。根據現時的評估，訴訟對本集團的日常營運整體並無重大影響。

## 資產抵押及或然負債撥備狀況

於2022年12月31日，本集團有資產抵押的貸款共103.394億港元（2021年12月31日：69.071億港元）。

於2022年12月31日，本集團已就廣州碧森房地產開發有限公司、泰州市深業投資發展有限公司及深勁有限公司（全部均為本集團合營公司）之銀行及其他貸款提供共計14.007億港元之擔保。



## 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團共聘用21,205名(2021年：21,084名)僱員，其中在香港工作的員工24名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2022年12月31日止年度，總薪酬(不包括董事酬金)約為29.552億港元(2021年：27.892億港元)。

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2023年7月7日(星期五)或前後以現金方式向於2023年6月7日(星期三)名列本公司股東名冊之股東，派發截至2022年12月31日止年度之末期股息每股12.00港仙(2021年：末期股息每股8.00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3.00港仙的中期股息計算，截至2022年12月31日止年度之股息總額為每股15.00港仙(2021年：每股15.00港仙)。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2023年5月29日(星期一)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2023年5月22日(星期一)至2023年5月29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2023年5月19日(星期五)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定股東享有收取擬派末期股息之權利，本公司將由2023年6月6日(星期二)至2023年6月7日(星期三)(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2023年6月5日(星期一)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 企業管治

於整個2022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、黃友嘉博士及宮鵬教授組成。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2022年全年業績）。

## 購買、出售或贖回本公司之證券

於截至2022年12月31日止年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共1,100,000股本公司普通股（「股份」），已付總代價（扣除開支前）為1,849,300港元。購回的所有股份其後已予以註銷。於2022年12月31日，已發行股份總數為8,898,793,115股。

股份購回的詳情如下：

日期	購回的 股份數目	每股股份購買價		總代價 (扣除開支前) (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2022年4月	<u>1,100,000</u>	<u>1.71</u>	<u>1.66</u>	<u>1,849,300</u>

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司期內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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，2023年3月29日

於本公告日期，董事會由八位董事組成，其中呂華博士、王昱文先生、蔡潯女士、徐恩利先生及史曉梅女士為本公司執行董事，而李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授為本公司獨立非執行董事。