

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)

2023年全年業績公告

財務摘要

- 合約銷售約266億元人民幣，較去年上漲38%，超額完成全年目標；
- 營業額約158億港元，毛利約51億港元；整體毛利率32.3%；
- 物業投資、物業管理、酒店運營、農業業務收入實現增長，增長率分別是18.8%、6.4%、61.7%和40.6%；
- 受開發結轉減少、聯營公司虧損以及財務成本增加等因素影響，權益股東應佔虧損2.6億港元；
- 如剔除本集團所屬投資物業和金融資產公允值變動淨影響及聯合營公司業績影響，權益股東應佔溢利19億港元；
- 董事會建議派發末期股息每股7.00港仙，合計全年股息每股9.00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2023年12月31日止年度之經審核綜合業績連同截至2022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	
		2023年 千港元	2022年 千港元
收益	4	15,832,132	31,540,226
銷售及服務成本	5	<u>(10,721,440)</u>	<u>(20,847,656)</u>
毛利		5,110,692	10,692,570
銷售及分銷開支	5	(514,590)	(432,937)
行政開支	5	(1,516,803)	(1,873,721)
透過損益按公允值計算之			
金融資產公允值減少		(75,025)	(355,845)
投資物業公允值變動及轉撥至			
投資物業產生之利得／(虧損)		554,651	(351,889)
金融資產減值虧損淨額		(26,697)	(77,138)
其他開支	5	(436,541)	(310,744)
其他收入	6	408,173	438,589
其他(虧損)／利得	7	<u>(3,916)</u>	<u>1,811</u>
經營溢利		<u>3,499,944</u>	<u>7,730,696</u>
財務收入	8	203,581	216,591
財務成本	8	<u>(1,244,915)</u>	<u>(971,689)</u>
財務成本淨額	8	(1,041,334)	(755,098)
應佔合營公司及聯營公司經營成果		<u>(682,698)</u>	<u>391,441</u>
除所得稅前溢利		1,775,912	7,367,039
所得稅開支	9	<u>(1,582,516)</u>	<u>(4,911,695)</u>
年內溢利		<u>193,396</u>	<u>2,455,344</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2023年 千港元	2022年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,181,723	6,159,776
投資物業		33,450,507	35,126,999
於合營公司之投資		8,735,858	8,836,242
於聯營公司之投資		4,545,599	5,610,595
無形資產		887,135	722,970
透過損益按公允值計算之金融資產	12	131,365	107,455
透過其他全面收益按公允值計算之 金融資產		2,368	2,402
貿易及其他應收款	13	277,026	419,737
遞延所得稅資產		3,513,667	3,335,319
		<u>57,725,248</u>	<u>60,321,495</u>
流動資產			
發展中物業		70,563,075	71,019,506
持作待售之已落成物業		19,744,800	11,583,916
存貨		266,208	342,177
貿易及其他應收款	13	11,665,380	6,833,278
透過損益按公允值計算之金融資產	12	906	1,594
生物資產		4,512	4,021
受限制現金及銀行存款		3,389,371	1,693,335
現金及現金等價物		11,053,858	11,668,267
		<u>116,688,110</u>	<u>103,146,094</u>
資產總額		<u>174,413,358</u>	<u>163,467,589</u>

		於12月31日	
	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
權益			
本公司權益股東應佔權益			
股本	16	22,071,756	22,071,756
資本儲備		59,019	59,019
其他儲備		2,370,145	3,157,152
保留盈利		17,836,686	19,343,914
		<u>42,337,606</u>	<u>44,631,841</u>
非控股權益		5,142,605	4,925,132
		<u>47,480,211</u>	<u>49,556,973</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借貸	14	24,897,499	28,138,776
租賃負債		269,430	128,177
遞延收入		20,219	19,714
應付直接控股公司款項		700,651	699,483
遞延所得稅負債		7,319,668	7,899,606
		<u>33,207,467</u>	<u>36,885,756</u>
流動負債			
銀行及其他借貸	14	14,141,603	12,083,433
合約負債		24,303,239	6,328,458
貿易及其他應付款	15	22,802,440	25,872,833
租賃負債		105,488	62,613
應付直接控股公司款項		3,194,490	2,454,966
應付最終控股公司款項		17,653,750	18,312,783
應付稅項		11,524,670	11,909,774
		<u>93,725,680</u>	<u>77,024,860</u>
負債總額		<u>126,933,147</u>	<u>113,910,616</u>
權益總額及負債總額		<u><u>174,413,358</u></u>	<u><u>163,467,589</u></u>

深圳控股有限公司

綜合財務報表附註

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2023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2023年全年業績初步公佈所載有關截至2023年及2022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2022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2023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2023年12月31日止年度及截至2022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 編製基準

2.1 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香港會計師公會頒佈之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。

香港財務報告準則包括下列權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會頒佈的詮釋

2.2 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。

2.3 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於其2023年1月1日開始之年度報告期間採納以下新訂及經修訂準則：

- 保險合約 – 香港財務報告準則第17號
- 會計估計的定義 – 香港會計準則第8號之修訂
- 單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項 – 香港會計準則第12號之修訂
- 會計政策的披露 – 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

上述修訂並無對過往期間確認的金額造成任何影響，且預期並不會對本期間或未來期間造成重大影響。

2.4 尚未採納之新訂或經修訂準則及詮釋

已頒佈之若干會計準則及詮釋之修訂，於2023年12月31日報告期間尚未生效，本集團亦未提前採納，概述如下：

		於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
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
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債	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7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商財務安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性	2025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當前或未來報告期間的財務表現及狀況以及對可預見的未來交易產生重大影響。

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) 物業投資分類投資租賃商業樓宇；
- (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2023年及2022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於下表。

	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
2023年						
與客戶之間的合同產生的收入						
於某一時間點確認	9,585,487	-	10,965	470,971	1,076,364	11,143,787
在一段時間內確認	-	-	3,001,764	-	939,211	3,940,975
其他來源收益						
租金收入	-	1,463,868	-	-	-	1,463,868
分類收益總額	9,585,487	1,463,868	3,012,729	470,971	2,015,575	16,548,630
分類間收益	-	(43,684)	(219,150)	-	(453,664)	(716,498)
來源於外部客戶的收益	9,585,487	1,420,184	2,793,579	470,971	1,561,911	15,832,132
投資物業公允值增加前之分類業績	2,089,950	650,683	211,811	23,767	(196,600)	2,779,611
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業產生之收益	-	554,651	-	-	-	554,651
投資物業公允值增加後之分類業績	2,089,950	1,205,334	211,811	23,767	(196,600)	3,334,262
應佔合營公司及聯營公司經營成果	(318,925)	(196,562)	11,855	-	(179,066)	(682,698)
其他收入						408,173
其他虧損						(3,916)
透過損益按公允值計算之金融資產公允值虧損淨額						(75,025)
公司及其他未分配費用						(163,550)
融資成本淨額						(1,041,334)
除所得稅前溢利						<u>1,775,912</u>
2023年						
分類資產	103,357,510	41,371,361	1,087,391	368,357	4,551,910	150,736,529
公司及其他未分配資產						<u>23,676,829</u>
總資產						174,413,358
分類負債	72,869,502	7,489,618	1,171,382	96,836	1,131,771	82,759,109
公司及其他未分配負債						<u>44,174,038</u>
總負債						126,933,147
其他分類資料：						
折舊及攤銷	176,848	70,749	47,466	3,271	157,202	455,536
於聯營公司權益	2,683,340	1,075,443	16,468	-	770,348	4,545,599
於合營公司權益	7,734,017	610,916	26,541	-	364,384	8,735,858
年內添置非流動分類資產	70,346	350,028	29,836	8,430	364,103	822,743

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)
除所得稅前溢利						<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						<u>20,679,067</u>
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						<u>43,002,189</u>
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	61,102	311,168	429,308	-	320,049	<u>1,121,627</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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
與客戶之間的合同產生的收入		
銷售物業	9,585,487	25,654,000
物業管理服務收入	2,793,579	2,626,756
銷售工業產品	470,971	607,236
其他	1,561,911	1,456,395
	14,411,948	30,344,387
其他來源收益		
租金收入	1,420,184	1,195,839
	15,832,132	31,540,226

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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
已售物業及存貨成本	6,449,564	16,734,967
已提供服務成本	4,271,876	4,112,689
僱員福利開支	1,163,545	1,519,594
其他稅金及附加	227,142	155,678
廣告及宣傳推廣開支	161,283	131,734
物業、廠房及設備折舊	142,590	127,378
無形資產攤銷	3,762	3,035
核數師酬金		
— 核數服務	4,442	4,655
— 非核數服務	1,978	2,110
其他	763,192	673,218
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	13,189,374	23,465,058

6 其他收入

	2023年 千港元	2022年 千港元
利息收入	253,863	161,476
拆遷補償收入	—	165,619
政府補助	39,134	46,055
透過損益按公允值計算之金融資產股息收入	2,168	2,090
其他	113,008	63,349
	408,173	438,589

7 其他(虧損)/利得

	2023年 千港元	2022年 千港元
出售物業、廠房及設備的淨(虧損)/利得	(3,916)	1,811
8 財務成本淨額		
	2023年 千港元	2022年 千港元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	(203,581)	(216,591)
財務成本：		
— 銀行借貸之利息開支	1,466,572	1,024,613
— 其他借貸之利息開支	434,738	405,783
— 租賃負債	8,438	10,759
— 來自最終控股公司之貸款	548,420	565,184
— 來自直接控股公司之貸款	145,531	61,573
— 來自同系附屬公司之貸款	63,866	71,536
— 來自一間合營公司之貸款	5,596	7,492
— 來自一間其他關聯公司之貸款	6,187	7,699
— 來自非控股權益之貸款	451,645	425,142
並非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	3,130,993	2,579,781
減：合資格資產資本化金額	(1,886,078)	(1,608,092)
	1,244,915	971,689
財務成本淨額	1,041,334	755,098

截至2023年12月31日止年度，合資格資產的財務成本已按3.70%（2022年：3.85%）平均比率資本化。

9 所得稅開支

(a) 所得稅開支

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	1,488,777	2,165,554
— 股息預扣稅	105,456	112,208
— 中國大陸土地增值稅	683,872	3,778,584
	2,278,105	6,056,346
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	(636,887)	(824,491)
— 股息預扣稅	32,598	17,038
— 中國大陸土地增值稅	(91,300)	(337,198)
	(695,589)	(1,144,651)
	1,582,516	4,911,695

截至2023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% (2022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 (2022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 (2022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2023年及2022年12月31日止財政年度，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稅確認遞延所得稅負債。

10 每股盈利

每股基本 (虧損) / 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。

	2023年	2022年
本公司權益股東應佔 (虧損) / 溢利 (千港元)	<u>(261,397)</u>	<u>2,085,418</u>
年內已發行普通股加權平均數	<u>8,898,793,115</u>	<u>8,899,105,992</u>

截至2023年及2022年12月31日止財政年度，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

	2023年 千港元	2022年 千港元
確認為年內分派之股息：		
2022年宣派末期股息 — 每股12港仙 (2022年：2021年宣派末期股息 — 每股8港仙) (附註a)		
現金	1,067,855	711,903
有關本期宣派之股息：		
2023年宣派中期股息 — 每股2港仙 (2022年：每股3港仙) (附註b)	<u>177,976</u>	<u>266,964</u>
	<u>1,245,831</u>	<u>978,867</u>

(a) 本公司宣派截至2022年12月31日止年度之末期股息每股12.00港仙，合共約1,067,855,000港元。末期股息已於2023年7月5日以現金支付。

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。

(b) 本公司宣派中期股息每股2.00港仙(2022年：3.00港仙)，合共177,976,000港元(2022年：266,964,000港元)，已悉數以現金支付(2022年：266,964,000港元已悉數以現金支付)。

(c) 於2024年3月27日，董事會就截至2023年12月31日止財政年度建議派發每股7.00港仙，合共622,916,000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。2023年之末期股息金額乃根據於2024年3月27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

	2023年 千港元	2022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	32,050	26,851
－ 於中國大陸之非上市股權投資	99,315	80,604
	<u>131,365</u>	<u>107,455</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	906	1,594
	<u>906</u>	<u>1,594</u>

13 貿易及其他應收款

	2023年 千港元	2022年 千港元
計入非流動資產		
－ 其他應收款項－淨額	277,026	419,737
計入流動資產		
－ 應收賬款－淨額(附註(a))	2,263,251	2,180,070
－ 其他應收款項－淨額(附註(b))	7,944,492	4,394,087
－ 預付款項(附註(c))	1,457,637	259,121
	<u>11,665,380</u>	<u>6,833,278</u>

於2023年12月31日，由於即期應收款項短期到期，其賬面值被視為與其公允值相若。

(a) 應收賬款

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收賬款	2,433,697	2,348,697
減：損失撥備	(170,446)	(168,627)
應收賬款－淨額	<u>2,263,251</u>	<u>2,180,070</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2023年12月31日，本集團賬面淨值約為40,116,000港元（2022年12月31日：51,404,000港元）之應收賬款已抵押，作為本集團其他借貸之擔保。

於報告期末以合約日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
一年內	2,130,418	2,100,863
一年至兩年內	144,633	79,179
兩年至三年內	22,246	22,299
三年以上	136,400	146,356
	<u>2,433,697</u>	<u>2,348,697</u>

(b) 其他應收款項之詳情如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
預繳稅項	3,436,714	1,832,090
給予合營公司之貸款	1,589,468	566,585
應收非控股權益款項	511,296	506,352
應收最終控股公司款項	39,124	28,865
應收直接控股公司款項	9,364	1,185
其他(i)	2,687,877	1,784,204
減：減值撥備	<u>8,273,843</u> <u>(329,351)</u>	<u>4,719,281</u> <u>(325,194)</u>
其他應收款項－淨額	<u>7,944,492</u>	<u>4,394,087</u>

(i) 其他主要包括應收本集團同系附屬公司及獨立第三方的保證金及往來款項。

(c) 預付款項之詳情如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
收購土地	1,293,142	30,076
建築成本及建築材料	120,134	186,231
其他	44,361	42,814
	<u>1,457,637</u>	<u>259,121</u>

14 銀行及其他借貸

	2023年 千港元	2022年 千港元
非即期		
銀行貸款－有抵押(b)	718,369	461,159
銀行貸款－無抵押	20,186,326	18,023,270
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券((a)、(b))	3,992,804	9,654,347
	<u>24,897,499</u>	<u>28,138,776</u>
即期		
銀行貸款－有抵押(b)	434,530	89,832
銀行貸款－無抵押	10,104,577	11,859,576
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券((a)、(b))	3,602,496	134,025
	<u>14,141,603</u>	<u>12,083,433</u>
	<u>39,039,102</u>	<u>40,222,209</u>

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

本集團已於截至2023年及2022年12月31日止財政年度遵守其借款融資的財務契約。

(a) 於2023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1,986,300,000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2,207,000,000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3,531,200,000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。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。

- (b) 於2023年12月31日，金額約8,748,199,000港元（2022年：10,339,363,000港元）之貸款以下列賬面值之若干本集團資產作抵押：

	2023年 千港元	2022年 千港元
物業、廠房及設備（包括土地及樓宇）	1,074	22,844
發展中物業	4,529,724	7,823,220
持作待售之已落成物業	-	2,051,394
應收賬款	40,116	51,404
投資物業	7,119,481	14,282,804
	<u>11,690,395</u>	<u>24,231,666</u>

- (c) 於2023年12月31日，約25,413,309,000港元（2022年：22,355,890,000港元）之銀行借貸乃按浮動利率計息。

- (d) 除約15,708,478,000港元（2022年：16,351,337,000港元）之銀行借貸以港元計值外，於2023年12月31日所有借貸均以人民幣計值。

- (e) 於2023年12月31日，借貸之平均實際利率為年息4.42%（2022年：年息3.32%）。

15 貿易及其他應付款

	2023年 千港元	2022年 千港元
流動負債		
應付賬款(a)	6,047,954	6,335,130
其他應付款項及應計費用(b)	16,482,215	19,074,245
其他應付稅項(c)	272,271	463,458
	<u>22,802,440</u>	<u>25,872,833</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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
一年內	5,134,335	5,098,345
一年至兩年內	438,086	735,675
兩年至三年內	319,905	380,447
三年以上	155,628	120,663
	<u>6,047,954</u>	<u>6,335,130</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已收物業買家的保證金和應付本集團合營公司、同系附屬公司、其他關聯公司及非控股權益的往來款項。

	2023年 千港元	2022年 千港元
應計費用及其他應付款項	10,742,165	8,781,853
來自一間合營公司之貸款	224,479	228,904
來自同系附屬公司之貸款	2,134,324	1,803,046
來自一間其他關聯公司之貸款	171,533	175,189
來自非控股權益之貸款	3,209,714	8,085,253
	<u>16,482,215</u>	<u>19,074,245</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

	2023年 千港元	2022年 千港元
已發行及繳足：		
8,898,793,115股(2022年12月31日：		
8,898,793,115股) 普通股	<u>22,071,756</u>	<u>22,071,756</u>

17 財務擔保

	2023年 千港元	2022年 千港元
向本集團物業買家之按揭提供財務擔保(a)	12,778,057	6,926,523
向本集團關聯方提供財務擔保(b)	1,938,357	1,400,718
向城市更新項目被拆遷方以其被拆遷物業作為抵押物之 貸款提供財務擔保(c)	<u>282,139</u>	<u>—</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2023年12月31日，本集團就廣州碧臻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1,938,357,000港元（2022年12月31日：1,400,718,000港元）之擔保。

- (c) 年內，本集團向城市更新項目被拆遷方以其被拆遷物業作為抵押物之貸款提供了貸款擔保。

根據擔保條款，倘被拆遷方拖欠還款，本集團有責任償付被拆遷方欠付之銀行貸款以及其欠付銀行之任何應計利息及罰款。隨後本集團有權接收回遷房物業之合法所有權。本集團之擔保期由保證合同簽訂之日截至被拆遷方取得回遷房物業所有權證屆滿。

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貸款連同任何應計利息及罰款，故未就該等擔保做出撥備。

18 承擔

於2023年12月31日尚未行使及未於財務報告作出撥備的資本承擔如下：

	2023年 千港元	2022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>12,313,696</u>	<u>8,324,329</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2023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1,562,500,000港元（2022年：1,757,500,000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如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
來自最終控股公司之貸款	15,889,902	15,543,349
來自直接控股公司之貸款	3,250,651	2,549,483
來自同系附屬公司之貸款	2,134,324	1,803,046
來自一間合營公司之貸款	224,479	228,904
來自一間其他關聯公司之貸款	171,533	175,189
來自非控股權益之貸款	3,209,714	8,085,253
	24,880,603	28,385,224

除結餘109,364,000港元(2022年：110,950,000港元)為免息，剩餘結餘按介乎2.50%至6.65%的年利率(2022年：介乎1.94%至6.65%的年利率)計息。相關財務成本披露於附註8。

(ii) 本集團向其關聯方提供貸款如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
給予合營公司之貸款	1,546,522	566,585
給予非控股權益之貸款	459,465	451,573
	2,005,987	1,018,158

截至2023年12月31日止年度，來自合營公司及非控股股東的利息收入分別為242,067,000港元(2022年：132,910,000港元)及11,525,000港元(2022年：28,574,000港元)。

結餘按介乎5.00%至8.00%的年利率(2022年：介乎5.00%至8.00%的年利率)計息。

(b) 與關聯方之租賃安排

(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2023年12月31日止年度，本集團根據該等租約應向其最終控股公司、直接控股公司及聯營公司支付的租金分別為5,098,000港元(2022年：無)、7,859,000港元(2022年：13,306,000港元)及26,318,000港元(2022年：29,368,000港元)。截至2023年12月31日止年度，應付其最終控股公司、直接控股公司及聯營公司的利息開支分別為357,000港元(2022年：無)、14,000港元(2022年：265,000港元)及557,000港元(2022年：1,612,000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2023年12月31日止年度，有關租賃安排的租金收入為7,869,000港元(2022年：8,246,000港元)。

(iii) 上述交易之價格乃經本集團與關聯方相互協定後釐定。

(c) 其他關聯方交易

- (i) 本集團與其最終控股公司及同系附屬公司訂立安排，據此，本集團代彼等提供管理服務(培訓及物業管理)。截至2023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管理服務的管理費收入分別為3,396,000港元及2,660,000港元(2022年：4,563,000港元及3,001,000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2023年12月31日止年度，有關該等管理服務的管理費收入為66,000港元(2022年：837,000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2023年12月31日止年度，有關該等服務之含增值稅成本為59,192,000港元(2022年：84,979,000港元)。
- (iv) 本集團亦與其同系附屬公司訂立安排，據此，本集團代彼等接受活動管理服務。截至2023年12月31日止年度，有關該等活動管理服務的管理費為258,000港元(2022年：174,000港元)。
- (v) 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2023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8,818,000港元及12,190,000港元(2022年：9,828,000港元及5,651,000港元)。
- (vi) 截至2023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45,538,000港元(2022年：142,821,000港元)。
- (vii) 上述關聯方交易之價格乃經本集團與關聯方相互協定後釐定。

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	2023年 千港元	2022年 千港元
短期僱員福利	14,398	21,751
退休福利	3,193	2,851
股份支付款項	229	676
已付酬金總額	<u>17,820</u>	<u>25,278</u>

主席報告

2023年，國際政治經濟環境不利因素增多，美元利率不斷攀升，國內經濟發展形勢錯綜複雜，周期性和結構性矛盾疊加，房地產供求關係發生重大變化，房地產市場處於下行尋底、築底階段。面對嚴峻的市場環境，集團堅持穩健經營主基調，將穩增長和高質量發展相結合，積極迎難而上，推進各項經營工作。儘管2023年合同銷售逆市增長突破新高，但由於所銷售項目大部分未達結轉條件，現貨去化不及預期，本集團收入結轉規模有較明顯下滑，加上聯營公司虧損、財務成本增加等因素的疊加，本公司權益股東應佔虧損2.6億港元；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及聯合營公司業績影響，本公司權益股東應佔溢利19.2億港元。董事會建議本公司以現金方式向股東派發2023年末期股息每股7.00港仙，以回饋股東。

2023年經營情況回顧

聚焦主業，產城業務穩健發展

合同銷售逆市增長

在房地產市場整體下行的背景下，2023全年實現地產合同銷售約266億元人民幣，同比增長38%，超額完成年度目標。雲海灣項目單盤銷售額133億元人民幣，成為2023年全國推售套數最多、成交金額最大的雙料冠軍；中山灣中新城、上海深安上居、深圳山水東城等項目均取得亮麗的銷售業績。

產品力建設持續提升

集團堅持精益管理，聚焦「雙優」產品和服務，贏得客戶的口碑和讚譽。項目建設穩步推進，全年在建項目合計32個，重點項目均按計劃推進，11個項目實現開盤，其中深業雲築二期、惠州半山1號、成都泰蓉府等項目較計劃提前開盤；頤樾府項目實現14個月開盤，較標準工期提效12.5%。

資源拓展優中選優

城市更新取得突破，車公廟第一更新單元二期已簽訂土地使用權合同，歷經11年的拆遷工作畫上圓滿句號。利益統籌項目取得階段性成果，橫崗南片區利益統籌項目方案已通過「一審」，光明區白花片區拆遷已實現97%簽約。積極穩妥參與公開市場土地競買，在深圳、中山等地獲取優質土地資源。年內新增土儲45.4萬平方米，增加貨值約154億元人民幣，進一步補充優質土地儲備。

聚焦運營，品牌效應發揮成效

運營業務打開局面

集團積極拓展城市綜合運營業務，2023年度深業運營淨拓展合同面積約1,219萬平方米。在城市及公建服務方面，成功推動寶龍街道、吉華街道兩個物管城市項目提價續約；拓展深圳圖書館、美術館等66個優質公建項目；創新「公園+商業」一體化運營管理模式，筆架山體育公園投入運營。在商業運營服務方面，集團積極創建「港人友好」消費場景，深業上城全年客流量超4,000萬人次，銷售額突破50億元人民幣大關，同比增長約35%；華南首家老佛爺百貨盛大開幕，引入11家重磅首店，店鋪銷售額及坪效均排名老佛爺百貨全國第一；婦兒大廈煥新亮相，獲國家發改委認定作為盤活存量資產典型案例向全國推廣；自營酒店品牌「憬居」面世，首家「憬居酒店」落地運營；深圳文華東方酒店榮獲《福布斯旅遊指南》五星稱號。

存量資產經營提升

2023年，集團多措並舉提升存量經營效益，推動資產價值提升和租金收入增長。深業上城寫字樓累計簽約世界500強企業11家，排名深圳第二；深華科技園、進智工業站等老舊物業推進升級改造，實現平均租金上漲。年內，集團實現物業投資收入約14.2億港元，較去年同比上漲約19%；整體出租率88%，呈平穩向好態勢。酒店運營收入實現歷史性突破，實現收入約4.7億港元，大幅增長62%。

聚焦創新，發展動能持續釋放

積極佈局現代農業

集團把握國家強農促農政策方向，農業產業規模持續擴大，種植面積達4,000畝，玉米、水稻及蔬菜產量近700萬斤，2023年實現農業經營收入約5.1億港元；高標準建設深汕、南澳、新豐等現代農業產業園，四季田園、四季花谷、四季農場陸續開工、運營。

科技創新取得成效

集團旗下晶華公司持續加大研發投入，推進人機交互技術創新，2023年申請知識產權15項，獲得授權專利11個；成功開發彩色觸屏線控器，可實現控制器、APP智能應用場景與設備的三方聯動，增強人機交互體驗，在行業內具備一定先進性。

聚焦賦能，助推企業可持續發展

ESG建設表現卓越

本集團深入貫徹可持續發展理念，積極落實「雙碳」行動，推動發展自身經濟效益和履行社會責任並行；堅持高標準的ESG信息披露，連續九年發佈環境、社會及管治報告，憑藉在可持續發展方面的優異表現，保持MSCI-ESG指數A評級，在「綠色建築」及「產品安全與質量」的議題管理上表現卓越，得分遠超行業平均水平；入選國務院國資委「國有企業上市公司ESG•先鋒100指數」，ESG管理實踐獲得高度認可。

財務管理創造價值

在當前房企境外融資環境艱難、成本攀升的形勢下，集團積極籌措，簽訂50億港元中長期貸款；持續改善融資成本，多措並舉利用境內外利差節省財務費用超過7,700萬港元；大力推動資產證券化，成功發行兩單類REITs產品，發行規模共計約22.9億元人民幣，發行利率均為3.6%。

資本業務有序推進

深業運營向香港聯交所提交上市申請。在當前趨緊的監管環境下，深業運營積極溝通反饋，於2024年2月取得中國證監會備案通知書，是自2023年3月備案新規實行以來，第一批通過證監會備案的物業管理類公司。

人力資源持續優化

集團聚焦人才選拔任用、引進和培養，樹立重一線、重實幹、重業績、重公認的用人導向，統籌開展所屬企業中層競聘和校園招聘，人才梯隊更加合理；開展新任中層履職培訓，人才培養提質擴面；推動組織管控體系優化，開展「運營表+戰略表」相結合的績效改革措施，增量業績決定增量激勵的牽引作用進一步凸顯。

企業文化深入人心

集團始終堅持「陽光坦誠、創新卓越、勤勉盡責、和諧共享」的核心價值觀，不斷增強企業凝聚力與員工歸屬感。年內，集團為1,800名超20年司齡的員工頒發長期服務徽章並嘉獎模範員工；搭建建言獻策平台鼓勵青年發聲，舉辦各類文體活動豐富職場生活，開展技能「傳幫帶」工作提升員工職業發展，建立工匠人才創新工作室激發團隊匠心追求。

2024年經營計劃

當前房地產市場依然處於深度調整中，儘管政策暖風頻吹，但風險化解和市場修復仍需時日，行業形勢依然嚴峻。2024年，面對困難和挑戰，我們將按照「一手抓經營，一手抓轉型」的總體思路，堅持穩中求進、以進促穩、先立後破，適應新型城鎮化發展趨勢和房地產市場供求關係變化，加快構建房地產發展新模式，全力推動集團高質量轉型發展。

積極面對挑戰，推動地產主業穩健發展

果斷去化，促進現金回籠

2024年集團全年可售貨值超過300億元人民幣，項目主要分佈在深圳、中山、上海、南京及成都，其中住宅佔比72%。我們將以流動性為主要考量加速周轉去化，系統梳理可售資源，精準研判市場，做到一盤一策，順應市場合理定價，抓住各地政策「共振」的脈衝行情，必要時以價換量，盡早回籠資金。

積極謀劃，盤活存量資產

集團目前擁有約173萬平方米的存量物業，公允價值約335億港元。去年在類REITs發行上已成功試水，接下來我們將在這些資產的運營管理、價值提升、證券化等環節進行深度謀劃，推動存量資產有效盤活和價值釋放，實現集團資產管理規模和利潤的平衡。

精準投資，推進利益統籌

集團將加快推進城市更新，積極推動八卦嶺、上步片區等城市更新項目，爭取盡快實現資源轉化；加快橫崗南、光明上村利益統籌項目規劃和實施方案報批工作，推動光明白花項目、龍崗三棵松項目盡快開展市場主體招引工作，爭取盡早實現供地；公開市場方面，我們將聚焦重點區域的核心項目，優中選優，擇機參與。

統籌集團資源，加快構建新發展模式

主動擁抱新模式，轉變價值創造方式

向新發展模式轉型，本質上要從過去以空間建造為主的單一價值創造過程，轉向以空間建造、運營、服務並重的多元化價值創造過程。集團在「十三五」期間開始大力培育運營平台，構建核心競爭力。歷經多年迭代和整合，旗下運營平台已具備一定規模和能力，為地產業務轉型打下堅實基礎，我們也逐步從地產開發商向運營商、服務商轉變，加快構建地產新發展模式。

做強運營品牌，拓寬業務格局發展

旗下運營平台已日趨成熟，接下來將着力打造系列品牌，以品牌影響力拉動市場份額提升，提高運營業務的營收規模和市場地位。物業運營方面，積極爭取深圳市屬國資優質資源向深業運營集聚，爭取在管規模盡快突破1億平方米，進入國內第一梯隊。商業運營方面，依託深業上城等標桿項目，進一步錘煉商業運營能力，完善商圈生態鏈條，獲取更多商業資源。酒店管理方面，進一步完善「憬居」品牌產品系列方陣，密集跟進中山、深圳等地的酒店項目。我們將持續打造品牌化的能力，以輕資產模式做大業務規模，為集團可持續發展提供新的利潤增長點。

把握發展契機，向資產管理新模式轉型

隨着利益統籌項目的持續推進，集團未來商業及產業空間體量還將持續增加。我們將借鑑商業運營的成功經驗，通過打造標桿項目實現運營能力積累，通過內部市場化和績效考核變革進行資產所有權和運營權的分離，再通過資產管理計劃的推行，逐步實現從資產管理到資本運作的閉環，推動向資產管理新模式轉型。

推動轉型發展，加速創新平台規模化

壯大高科農業，服務民生福祉

高科農業板塊將深挖產業潛力，加快打造育繁推貿一體化的產業體系；持續高標準打造現代農業產業園，強化「四季」農旅品牌效應，推動大鵬四季田園、南澳四季田園開業運營，並繼續在一二線城市城鄉結合部尋找農旅融合項目拓展機會。

聚焦先進製造，加速科技創新

集團已明確以晶華電子為切入點做大做強先進製造業發展。晶華公司將持續推動產品結構優化和技術創新，加大海外市場和客戶開拓力度，加快完成海外生產基地選址和研究，通過「商務服務+技術服務」體系，深度綁定下游大客戶，實現海外業務快速擴張。

發力資本牽引，助推外延式發展

集團將發揮資本牽引作用，通過市場化手段加強資本運作，精心挑選產業資源標的，以收併購方式加快實現產業鏈上下游佈局，培育產業協同發展生態；深業運營將密切關注資本市場，擇機完成IPO發行，並依據募集資金使用計劃，適時開展物業服務產業鏈收併購，實現非線性增長。

全力防範風險，確保企業高質量發展

面對持續承壓的經濟形勢，集團將高度重視財務安全，全力防範風險，保障企業高質量發展。我們將促使現金盡快回籠，強化資金統籌管理，提升資金使用效率；持續優化資債結構，壓縮境外負債規模，多措並舉降低財務費用；學會精打細算，加強成本費用管控，從管理上實現降本增效；制定合理投資策略，兼顧回報和流動性，堅持有質量的投資；加強參股企業管理，通過監控、管理、退出等方式，實現資產保值增值。

作為一家在粵港澳大灣區經營40年，且在港上市超過26年的企業，深圳控股歷經多輪市場周期。從「建築生活美景」，到「城市空間價值塑造者」，再到「產城創新建設者，幸福民生運營商」，我們不忘初心，砥礪前行，不斷調整轉型，不斷發展壯大。站在新征程新起點，面對新形勢新任務，我們將以進促穩保發展，先立後破謀轉型，以更加飽滿的激情，更加高昂的鬥志，更加務實的作風，為集團高質量轉型發展作出新的貢獻！

最後，向長期以來關注、支持和信任本集團的股東、客戶及業務夥伴致以衷心感謝！在新的發展道路上，期待與各位繼續攜手同行。

管理層討論及分析

整體業績

2023年以來，房地產行業供求關係發生重大變化，中央定調「穩支柱、防風險、促需求」，各地陸續出台了限售鬆綁等支持性政策，但行業下行預期持續等因素仍制約着市場的恢復，政策效果在核心城市的持續性也顯不足。面對嚴峻低迷的行業環境，本集團堅持「穩健經營」的主基調，努力克服行業下行等不利影響，結合穩增長任務與高質量發展，真抓實幹，推動各項工作進展。

年內，受開發結轉減少、聯營公司虧損以及財務成本增加等因素影響，經營業績同比有所下降，本集團實現營業額158.3億港元，較去年下降約49.8%；實現毛利51.1億港元，整體毛利率為32.3%。本公司權益股東應佔虧損為2.6億港元，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及聯合營公司業績影響，本公司權益股東應佔溢利為19.2億港元。

物業開發業務

結轉銷售收入

因大部分已預售物業尚未達到結轉條件，現貨去化不及預期，年內結轉減少，本集團結轉物業銷售面積約41.5萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年下降約43.1%；結轉銷售收入約86.3億元人民幣，折合約95.9億港元（已扣除增值稅項），較去年下降約62.6%。結轉銷售收入中，廣深項目佔比為56%。房地產開發銷售毛利率為36.5%，較去年下降約0.1個百分點。

2023年結轉物業銷售明細

樓盤名稱	業態	城市	結轉面積	銷售淨額 (人民幣千元)
深業雲築	住宅	深圳	44,631	1,766,191
深業中城	公寓	深圳	2,446	225,238
深業山水東城花園	住宅	深圳	46,022	1,453,525
博豐大廈	寫字樓	深圳	508	15,438
泰富廣場	公寓／寫字樓	深圳	6,641	224,143
智豐大廈	倉儲／商業／ 辦公	深圳	14,673	429,750
泰然立城	創新產業用房	深圳	6,347	311,714
深業上城	公寓／寫字樓／ 創新產業用房	深圳	5,217	383,201
頤灣府	住宅	深圳	191	23,597
江悅灣	住宅／車位	廣州	226	20,559
半山名苑	商舖／住宅	惠州	22,917	171,754
萬林湖	商舖	惠州	399	4,640
高榜山	商舖／住宅	惠州	26,374	253,288
旗山雅苑	住宅	佛山	1,377	22,217
深業城	住宅	佛山	14,082	214,960
松湖雲誠花園	住宅	東莞	35,252	316,307
灣中新城	住宅／寫字樓	中山	112,363	1,676,936
半湯御泉莊	別墅	巢湖	771	13,348
怡湖玫瑰苑	商舖／住宅	成都	824	13,073
深業華庭	住宅	成都	446	8,199
馬鞍山深業華府	商舖	馬鞍山	1,062	16,176
深馬產業園	廠房	馬鞍山	23,168	69,364
青麓上居	商舖／住宅	南京	311	10,065
龍灣上府	住宅	南京	6,307	278,297
錦繡姜城	商舖	泰州	1,693	18,389
江陰深業科技產業園	廠房	無錫	5,901	28,861
南湖玫瑰灣	商舖／住宅	武漢	32,426	546,668
鷺棲府	配套辦公／住宅	長沙	1,975	27,676
睿城	寫字樓	長沙	783	3,452
車位 ^{附註}			-	84,660
合計			415,333	8,631,686

附註：車位銷售1,437個

合同銷售

2023年，本集團錄得合同銷售金額為約265.9億元人民幣（折合約295.2億港元），超額完成年度銷售目標。合同銷售面積約71.4萬平方米，每平方米平均售價為37,229元人民幣。主要貢獻來自：深圳雲海灣項目開盤當日去化近95%，成為全國單日銷售套數和銷售金額最高的商品住宅項目銷售冠軍，年內實現簽約金額約133億元人民幣；中山灣中新城項目持續熱銷，累計成交33.6億元人民幣。相較於全國百強房企2023年銷售總額同比下降17%，本集團全年合同銷售逆勢增長，較去年上漲38.4%，成績斐然。

根據區域分佈，粵港澳大灣區項目佔合同銷售金額的88.2%，另外11.4%和0.4%分別來自直轄及省會城市及其他城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔合同銷售金額的90%，非住宅類產品（包括辦公樓、公寓、產業園區等）佔比10%。

2023年合同銷售明細^{附註1}

項目	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額 ^{附註2} (人民幣千元)
山水東城	深圳	住宅	30,464	1,039,782
深業上城	深圳	產研、公寓	5,434	412,816
深業泰富廣場	深圳	公寓	28,743	1,081,065
深業泰瑞府	深圳	住宅	6,003	275,384
深業頤瑞府	深圳	住宅	24,092	686,945
深業頤樾府	深圳	住宅	6,053	435,971
深業雲海灣	深圳	住宅	167,361	13,308,950
深業中城	深圳	公寓	2,907	273,035
塘朗城 ^{附註3}	深圳	公寓	157	11,530
深業雲築	深圳	住宅	30,076	1,287,977
江悅灣	廣州	車位	1,254	16,489
深業頤澤府	廣州	住宅	39,325	694,866
深業旗山雅苑	佛山	住宅	1,377	24,216
順德深業城	佛山	住宅	11,452	178,248
半山名苑	惠州	住宅	19,640	157,787
高榜山1號	惠州	住宅	28,177	213,807
萬林湖	惠州	住宅	1,495	2,486
歐景城	東莞	車位	24	370
灣中新城	中山	住宅、公寓	145,324	3,361,816
塞納灣	河源	車位	2	101

項目	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額 ^{附註2} (人民幣千元)
深業深安上居	上海	住宅	23,993	838,592
江陰深業科技產業園	南京	產研	1,977	10,675
龍灣上府	南京	車位、商業	802	29,219
南灣上府	南京	住宅	10,672	498,943
深業青麓上居	南京	車位	979	18,577
深馬華東工業 科技產業園	南京	產研	15,853	51,881
深業鷺棲府	長沙	住宅	1,287	21,620
長沙睿城喜匯	長沙	商業	1,304	7,834
青白江深業泰富廣場	成都	住宅	7,360	54,475
深業北岸城	成都	住宅	13,722	103,665
深業東樾府	成都	住宅	15,041	203,998
深業華庭	成都	住宅	446	8,937
深業泰蓉府	成都	住宅	27,235	570,784
深業怡湖玫瑰苑	成都	商業	210	2,065
南湖玫瑰灣	武漢	商業、車位	33,190	602,840
常州深業華府	常州	車位、商業	116	470
錦繡姜城	泰州	車位	2,814	25,811
深業雲棲苑	泰州	住宅	1,411	21,579
半湯御泉莊	巢湖	住宅	515	9,118
馬鞍山深業華府	馬鞍山	商業、車位	2,903	30,419
深馬慈湖高新 科技產業園	馬鞍山	產研	2,916	10,418
合計			714,106	26,585,561

附註1：合約銷售均發生於中國內地，合約銷售數據以人民幣計。

附註2：銷售金額包含車位銷售。

附註3：塘朗城項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

項目開發建設情況

2023年，本集團持續打造產品力，持續豐富和完善「產品+管理+技術」三位一體的住宅產品標準研發體系，技術、景觀、公區等標準研發不斷深化迭代，落地賦能項目。地產項目屢獲殊榮，獲頒20項國內外設計大獎。

年內，本集團聚焦重點項目，強化關鍵節點管控，深圳、上海等8個城市項目開工，新開工面積約159.5萬平方米。計劃竣備項目均按期交付，竣工面積約115.8萬平方米。

2023年新開工項目

項目	城市	用地性質	新開工面積 (千平方米)
深業泰瑞府	深圳	居住用地	214.0
深業頤樾府一期	深圳	居住用地	138.0
深業頤樾府二期	深圳	居住用地	56.2
惠州萬林華府一期	惠州	商住用地	159.2
上海深嘉氫谷一期	上海	混合用地	60.0
上海深嘉氫谷二期	上海	混合用地	85.0
上海滬西上居一期	上海	居住用地	57.0
上海滬西上居二期	上海	居住用地	62.0
長沙麓溪雲境一期	長沙	居住用地	95.8
成都龍泉驛項目北地塊	成都	混合用地	132.0
深業泰蓉府	成都	居住用地	225.0
江陰研創園一期	無錫	工業用地	69.0
泰州6/1地塊一期	泰州	居住用地	170.0
馬鞍山慈湖一期	馬鞍山	工業用地	36.0
馬鞍山慈湖二期	馬鞍山	工業用地	36.0
合計			<u><u>1,595.2</u></u>

2023年新竣工項目

項目	城市	用地性質	面積 (千平方米)
深業雲築二期	深圳	居住用地	131.7
深業泰富廣場科創大廈	深圳	工業用地	106.0
坪山深業山水東城花園(1/6棟)	深圳	居住用地	241.3
中山馬鞍島灣中新城項目首期 (住宅F26/1.2#樓)	中山	混合用地	46.3
灣中新城項目首期(辦公F34)	中山	混合用地	78.0
惠州半山1號地塊	惠州	商住用地	155.3
武漢洪山深業泰雲府	武漢	居住用地	130.9
成都青白江項目S1號地塊	成都	混合用地	200.0
無錫江陰研創園一期	無錫	工業用地	69.0
合計			<u>1,158.5</u>

土地資源拓展

本集團秉持「優中選優」的投資原則，通過公開競拍在深圳龍華北站商務區、中山翠亨新區馬鞍島、瀋陽沈河區翰林路拓展3宗地塊。車公廟第一更新單元二期城市更新項目於年底簽署了北地塊的土地使用權合同，成功實現項目資源轉化。項目位於深圳市福田區車公廟片區，坐擁「2橫2縱」主幹道，4條地鐵線換乘樞紐，交通條件便利，項目業態包括辦公、產業、商業等，計劃打造集智能科技、數字創意、金融科技、時尚設計等為一體的區域標桿綜合體。以上4個新增項目合共佔地面積約13.7萬平方米，新增計容建築面積約45.4萬平方米，預計新增貨值約154.2億元人民幣，新增持有運營面積(含商業和酒店)約12.1萬平方米。

2023年新拓展土地資源

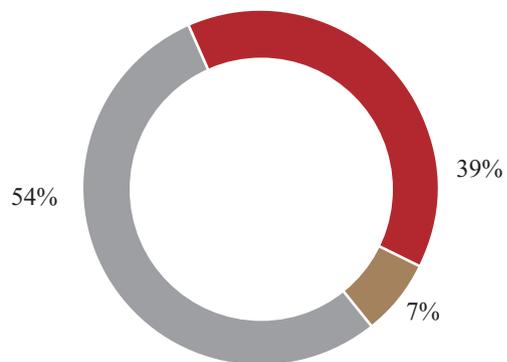
項目名稱	城市	項目 權益比例	用地性質	總地價 (人民幣百萬元)	項目佔地 (平方米)	計容建築 面積 (平方米)
深圳市龍華區 A811-0347地塊	深圳	100%	混合用地	1,441	10,118	72,850
中山西三圍G28地塊	中山	50%	居住用地	1,981	99,039	198,077
瀋陽翰林路18號地塊項目	瀋陽	100%	混合用地	539	16,039	24,210
車公廟一更二更新北區	深圳	100%	商業服務業 用地	1,145	11,354	159,250
合計				5,106	136,550	454,387

土地儲備

截至2023年12月31日，土地儲備計容建築面積約674.2萬平方米，其中未開工項目計容建築面積約109.1萬平方米，在建項目計容建築面積約505.1萬平方米，已竣工未結算項目計容建築面積約60.1萬平方米。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66%，長三角區域佔比為14%，二線省會城市佔比為19%。此外，持作待售之已落成物業的賬面值197.4億港元。

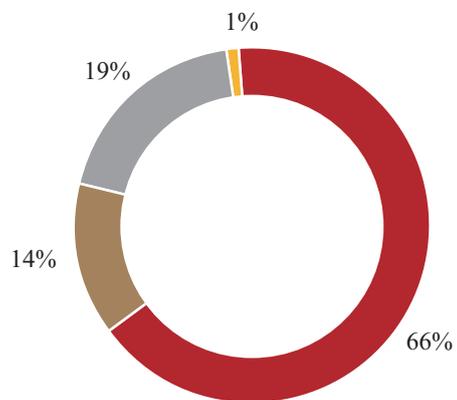
土地儲備分佈 (於2023年12月31日)

產品類型分佈 – 計容建築面積^{附註} (平方米)



■ 商業混合用地 ■ 居住及商住用地 ■ 工業及物流倉儲用地及其他

區域分佈 – 計容建築面積^{附註} (平方米)



■ 粵港澳大灣區 ■ 長三角片區 ■ 二線省會城市及其他 ■ 其他

附註：計容建築面積為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

2023年，本集團把握消費復甦、商業市場回暖的時機，多措並舉加大商業寫字樓、產業園、綜合商業及專業市場的招商力度。積極推動深華科技園、羅湖老城工業等老舊物業升級改造提質增效，帶動空置率下降及租金增長，物業投資業務明顯改善。年內，本集團實現物業投資收入約14.2億港元，較去年上漲18.8%。物業投資業務毛利率約69%，與去年持平。於2023年12月31日，本集團投資物業總面積約173萬平方米，公允價值約334.5億港元，年內本集團所屬投資物業組合公允價值重估增加5.5億港元。

城市綜合運營業務

業務板塊整體情況

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，深業運營合同簽約面積約8,407萬平方米，在管面積約8,047萬平方米，其中，獨立第三方項目面積佔比約74.4%，非住業態面積佔比約64.4%，兩項指標均高於行業平均水平。年內，實現營業收入約27.9億港元，較去年上漲6.4%。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平，本集團榮獲中國指數研究院授予的「2023中國物業服務百強企業第17位」、「2023年中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、中物研協授予的「國有物業服務企業綜合實力第6名」等多項榮譽稱號。

運營業務拓展

2023年，旗下深業運營淨拓展管理面積約1,219萬平方米（含合營公司拓展），市場化拓展實力保持強勁。城市及產業園服務再發力，深業運營與當地國資成立安徽馬鞍山合營公司，順利中標馬鞍山市城市服務項目，合同管理面積約486萬平方米，合同總金額達1.5億元人民幣；深圳寶龍街道和吉華街道「城市管家」項目續約實現提價並中標深圳園嶺片區「城市管家」項目。公建類項目拓展再突破，憑藉「總對總業務合作」，新拓展山東移動（淄博）、海南移動（省本部）寫字樓物業管理項目，填補區域市場空白；攻堅重點項目，成功拓展深圳圖書館北館、深圳美術館新館等66個優質公建類物業項目。

商業運營情況

2023年，本集團搶抓線下消費回暖機遇，加大招商力度和商戶優化迭代，各商業項目運營情況向好，招商、開業、運營情況均取得積極進展，品牌價值進一步提升。深業上城項目亮點頻出，業績再度攀升。中國華南首家老佛爺百貨於2023年7月8日盛大開幕，引入多家重磅首店，打造深圳高端時尚新地標；創建「港人友好」消費場景，推動深港消費融合，全年客流量超4,000萬人次，銷售額突破50億元人民幣；深業上城聯動公園，創新「公園+商業」一體化運營管理模式，筆架山體育公園投入運營，形成特色生態圈。深業上城街區獲深圳市商務局頒發首批夜間經濟示範街區及示範特色商圈，是深圳市福田區唯一的市級夜間經濟示範街區。

此外，本集團商業品牌開始向外輸出，深圳公共服務領域存量改造運營項目，深圳婦兒大廈經過3年的改造，於2023年6月1日煥新亮相，被國家發改委認定為盤活存量資產擴大有效投資的典型示例向全國推廣。中山灣中新城於2023年5月開展商業品牌簽約，擬打造粵港澳大灣區首個國際級IP室內主題樂園集群，商業水街確名為「灣中•上城水街」，標誌着「深業上城」品牌成功輸出，輻射灣區新格局。

酒店運營業務

本集團擁有6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）、深圳文華東方酒店（設有178間客房）、深圳婦兒大廈憬居（設有194間客房）。年內，本集團把握消費回暖機遇，旗下各酒店核心運營指標超預期，實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約4.7億港元，較去年大幅增長61.7%。

深圳文華東方酒店首度榮獲《福布斯旅遊指南》五星稱號，並在LALISTE首屆全球酒店排名中被評為2023年世界最佳酒店。2023年5月，本集團發佈自營酒店品牌「憬居」，正式推出四條品牌產品線，完善酒店管理板塊輕資產品牌矩陣，是佈局酒店未來發展新賽道的重要突破。首家「憬居」酒店落地運營。

先進製造業務

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（「晶華」），從事物聯網領域智能顯示控制器、液晶顯示器件等產品的研發、生產和銷售，具有國家高新技術企業和深圳市專精特新企業資質，是人機界面顯示及交互控制領域的優質服務商。晶華的產品廣泛應用於智能家居、工業控制及自動化、OA辦公、智能車載、智慧醫療等領域，致力於打造「總部+OEM生產基地+研發中心」的新經營模式，實現從「產品生產商」向「方案解決服務商」的轉型。

2023年，受國際複雜形勢及全球經濟下行影響，行業整體需求增長承壓。晶華積極應對，持續推進人機交互技術研發突破，並加強生產、採購及交付管控，全力開拓市場，在逆境中穩定了銷售額，實現經營收入約4.7億港元。

高科農業業務

本集團高科農業業務包含農產品及花卉銷售、農業旅遊等。年內，農業板塊成效凸顯，產業規模持續擴大，種植面積達4000畝，錦農項目通過全機械化方式結合精細化管養，數字化建設進一步提升；農旅項目穩步建設，多個園區陸續開園試運營，香蜜湖•四季花谷承辦2023深圳迎春花市等活動，新豐•四季濱江田園設計方案獲廣東省粵鄉印跡創意設計大賽二等獎；高端農產品銷售方面，旗下豐農優品公司被認定為「深圳市重點農業龍頭企業」，構建全渠道供應鏈，搭建線下門店、線上平台、大客戶、社區團購並行的業務矩陣。年內，農業經營收入（其他經營分類項下）約5.1億港元，較去年增長40.6%。

財務管理情況

資金及融資情況

在房企境外融資環境日趨艱難，境外融資成本呈大幅攀升趨勢的背景下，本集團積極籌措資金，強化融資拓展，於年內成功簽訂50億港元的中長期貸款協議（包括籌組35億港元銀團貸款）。加強貸款成本管理，通過溝通存量貸款利率下調、置換及提前歸還相關借款、向境外匯出股利等舉措，在增加境外流動性的同時，利用境內外利差節省財務費用約7,715萬港元。由於本集團所持的港幣借款浮動利率部分成本上升，年內本集團銀行及其他借款平均綜合利率較去年全年上升1.1個百分點，為年息4.4%，仍處於同業較低水平。

年內，本集團推動融資創新，成功發行兩單類REITs產品，「中信証券－深業－農科商業1號資產支持專項計劃」項目發行規模18億元人民幣，是深圳國企首單類REITs接續CMBN項目；「國信証券－深業泰富文博創意產業園資產支持專項計劃」項目發行規模4.9億元人民幣，是全國首單文創產業園類REITs項目。兩個項目均實現超額認購倍數，最終發行利率均為3.60%。這是公司首次發行類REITs產品，也是公司常態化發行債務融資工具以來，在盤活存量資產、拓寬融資渠道、優化融資結構方面的又一成功實踐。

於2023年12月31日，銀行貸款方面，本集團銀行及其他借款總額390.4億港元（2022年12月31日：402.2億港元）。浮息借款和定息借款比例分別是65%和35%；長期借款和短期借款比例分別64%和36%；港幣借款和人民幣借款比例分別是40%和60%。現金方面，本集團的現金結存為144.4億港元（包括受限制現金）（2022年12月31日：133.6億港元），其中約95%以人民幣計值，其餘以美金和港幣計值。現金短債比指標為1.02。資債方面，本集團除非控股股東權益後淨資產為423.4億港元（2022年12月31日：446.32億港元），剔除預收款項後資產負債率68.4%，淨負債率（不含有息關聯貸款債務淨額除以本公司權益股東應佔權益）58.1%。

主要財務指標

億港元	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	390.4	402.2
－ 長期借貸	249.0	281.4
－ 短期借貸	141.4	120.8
現金（包括受限制現金）	144.4	133.6
淨負債率	58.1%	60.2%

匯率波動影響

本集團的資產主要以人民幣為貨幣單位，而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約7.0億港元，計入其他綜合收益。此外，由於在香港持有的人民幣進一步貶值導致年內匯兌虧損為2,891萬港元，去年由於在中國境內持有的美元（該等美元已於2022年結匯）導致匯兌收益2.25億港元，在「其他費用」科目中列示。

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約2.7億港元。本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司帶來盈利約727.2萬港元。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盈利約2.5億港元。

本集團持有聯營公司路勁基建有限公司(1098.HK)27%的權益，以權益法入賬。受房地產整體低迷及行業環境嚴峻影響，路勁基建的房地產項目交付面積下跌，利潤率大幅下滑，物業資產減值撥備增加，年內出現虧損39.6億港元，為本集團帶來虧損10.7億港元。

資產抵押及或然負債撥備情況

於2023年12月31日，本集團有資產抵押的貸款共87.5億港元（2022年12月31日：103.4億港元）。

於2023年12月31日，本集團已就廣州碧臻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19.38億港元之擔保。

有關深業泰然公司訴訟進展

於2024年1月3日，成都豐澤投資有限公司（「成都豐澤」）及深業泰然（集團）股份有限公司（「深業泰然公司」，連同成都豐澤，統稱「附屬公司」）（兩間公司均為本公司的非全資附屬公司）分別接獲成都市中級人民法院發出的民事起訴狀，關於四川浩福實業有限公司（「申索人」）就中華人民共和國成都市成華區「198」叢樹片區投資的收益分配糾紛對附屬公司提起的申索（「訴訟」），申索金額約2.2億元人民幣。附屬公司已委聘律師處理訴訟，並將積極對訴訟提起抗辯以保護其合法權益。根據現時評估，訴訟不會對附屬公司的營運造成重大不利影響。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共聘用20,445名(2022年：21,205名)僱員，其中在香港工作的員工20名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2023年12月31日止年度，總薪酬(不包括董事酬金)約為28.27億港元(2022年：29.552億港元)。

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2024年7月8日(星期一)或前後以現金方式向於2024年6月7日(星期五)名列本公司股東名冊之股東，派發截至2023年12月31日止年度之末期股息每股7.00港仙(2022年：末期股息每股12.00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2.00港仙的中期股息計算，截至2023年12月31日止年度之股息總額為每股9.00港仙(2022年：每股15.00港仙)。

股東週年大會

股東週年大會將於2024年5月31日(星期五)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2024年5月24日(星期五)至2024年5月31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2024年5月23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2024年6月6日(星期四)至2024年6月7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2024年6月5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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

企業管治

於整個2023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C1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2023年全年業績)。

購買、出售或贖回本公司之證券

本公司及其任何附屬公司年內並無購買、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，2024年3月27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。