

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)

2024年全年業績公告

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2024年12月31日止年度之綜合業績連同截至2023年12月31日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收益	4	15,567,468	15,832,132
銷售及服務成本	5	<u>(11,128,364)</u>	<u>(10,721,440)</u>
毛利		4,439,104	5,110,692
銷售及分銷開支	5	(416,791)	(514,590)
行政開支	5	(1,196,697)	(1,516,803)
透過損益按公允值計算之金融資產 公允值增加／(減少)		11,254	(75,025)
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業 產生之(虧損)／利得		(227,877)	554,651
金融資產減值虧損淨額		(8,961)	(26,697)
其他開支	5	(613,446)	(436,541)
其他收入	6	741,205	408,173
其他利得／(虧損)		<u>175</u>	<u>(3,916)</u>
經營溢利		<u>2,727,966</u>	<u>3,499,944</u>

		截至12月31日止年度	
	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
財務收入	7	137,745	203,581
財務成本	7	<u>(1,381,486)</u>	<u>(1,244,915)</u>
財務成本淨額	7	(1,243,741)	(1,041,334)
應佔合營公司及聯營公司經營成果		(1,135,416)	(682,698)
投資聯營公司及合營公司之減值虧損	8	<u>(1,171,000)</u>	<u>—</u>
除所得稅前(虧損)／溢利		(822,191)	1,775,912
所得稅開支	9	<u>(715,166)</u>	<u>(1,582,516)</u>
年內(虧損)／溢利		<u><u>(1,537,357)</u></u>	<u><u>193,396</u></u>
下列應佔年內(虧損)／溢利			
—本公司權益股東		(1,822,579)	(261,397)
—非控股權益		<u>285,222</u>	<u>454,793</u>
		<u><u>(1,537,357)</u></u>	<u><u>193,396</u></u>
本公司權益股東應佔每股虧損 (以每股港仙列示)			
基本	10	<u><u>(20.48)</u></u>	<u><u>(2.94)</u></u>
攤薄	10	<u><u>(20.48)</u></u>	<u><u>(2.94)</u></u>

上述綜合損益表應與附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年 千港元	2023年 千港元
年內(虧損)／溢利	<u>(1,537,357)</u>	<u>193,396</u>
其他全面收益		
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	(252,908)	(159,337)
—轉自物業、廠房及設備之 重估投資物業之盈餘	36,466	—
—海外業務換算之匯兌差額	<u>(1,263,056)</u>	<u>(699,679)</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>(1,479,498)</u>	<u>(859,016)</u>
年內全面收益總額	<u>(3,016,855)</u>	<u>(665,620)</u>
下列應佔全面收益總額：		
—本公司權益股東	(3,164,765)	(1,048,633)
—非控股權益	<u>147,910</u>	<u>383,013</u>
	<u>(3,016,855)</u>	<u>(665,620)</u>

上述綜合全面收益表應與附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2024年 千港元	2023年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,663,197	6,181,723
投資物業		32,916,540	33,450,507
於合營公司之投資		7,942,496	8,735,858
於聯營公司之投資		2,263,641	4,545,599
無形資產		843,325	887,135
透過損益按公允值計算之金融資產	12	139,649	131,365
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產		2,317	2,368
貿易及其他應收款	13	661,023	277,026
遞延所得稅資產		3,520,101	3,513,667
		54,952,289	57,725,248
流動資產			
發展中物業		60,556,638	70,563,075
持作待售之已落成物業		32,734,452	19,744,800
存貨		240,115	266,208
貿易及其他應收款	13	10,884,193	11,665,380
透過損益按公允值計算之金融資產	12	894	906
生物資產		1,489	4,512
受限制現金及銀行存款		6,013,544	3,389,371
現金及現金等價物		5,786,000	11,053,858
		116,217,325	116,688,110
資產總額		171,169,614	174,413,358

		於12月31日	
	附註	2024年 千港元	2023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		1,027,997	2,370,145
保留盈利		15,391,191	17,836,686
		<u>38,549,963</u>	<u>42,337,606</u>
非控股權益		6,769,996	5,142,605
		<u>45,319,959</u>	<u>47,480,211</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借貸	14	22,804,481	24,897,499
租賃負債		252,259	269,430
遞延收入		19,759	20,219
應付直接控股公司款項		697,382	700,651
遞延所得稅負債		7,159,234	7,319,668
		<u>30,933,115</u>	<u>33,207,467</u>
流動負債			
銀行及其他借貸	14	14,560,568	14,141,603
合約負債		28,229,357	24,303,239
貿易及其他應付款	15	18,819,666	22,802,440
租賃負債		93,909	105,488
應付直接控股公司款項		3,638,644	3,194,490
應付最終控股公司款項		18,652,676	17,653,750
應付稅項		10,921,720	11,524,670
		<u>94,916,540</u>	<u>93,725,680</u>
負債總額		125,849,655	126,933,147
權益總額及負債總額		171,169,614	174,413,358

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」）。

本公司核數師安永會計師事務所（「安永」）已就本集團截至2024年12月31日止年度之業績初步公告之財務數字與本集團該年度之草擬綜合財務報表所載數字核對一致。安永就此所進行之工作，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，因此安永並不對此公告作出任何保證。

此2024年全年業績初步公告所載有關截至2024年及2023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2023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2024年12月31日止年度之綜合財務報表。

2 重大會計政策概要

本附註列出於編製該等綜合財務報表時所採納之重大會計政策。除另有說明外，該等政策貫徹應用於所呈列之所有年度。

2.1 持續經營基準

本公司董事在評估本集團2024年12月31日後至少12個月是否有充足財務資源繼續持續經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用的融資資源。

本公司董事已審閱了本集團的現金流量預測，覆蓋2024年12月31日後12個月期間。本公司董事認為，經考慮本集團營運產生的預期現金流量、本集團可持續獲得銀行及其他借貸、本集團根據現行規則及規例籌集新融資的能力以及最終控股公司的持續財務支持，本集團將擁有充足營運資金，於2024年12月31日後未來12個月內履行其到期財務責任。

因此，該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2.2 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

(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

本集團於其2024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：

- 售後租回之租賃負債—香港財務報告準則第16號之修訂
- 將負債分類為流動或非流動—香港會計準則第1號之修訂
- 附帶契諾的非流動負債—香港會計準則第1號之修訂
- 供應商財務安排—香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7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。

(iv) 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2024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
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 之修訂	金融工具分類及計量之修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的 合約	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則 之年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號之修訂	2026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，除香港財務報告準則第18號外，預期該等新訂或經修訂準則及詮釋於生效時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。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。雖然香港會計準則第1號沿用了許多章節並進行了有限的修改，但香港財務報告準則第18號對損益表中的呈列提出了新的要求，包括指定的總計及小計。實體必須將損益表中的所有收入及支出分類為五類之一：經營、投資、融資、所得稅及終止經營，並提交兩個新定義的小計。它還要求在單一附註中披露管理層定義的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的分組（匯總及分解）及位置提出更高的要求。先前包含於香港會計準則第1號的部分要求已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤，並更名為香港會計準則第8號財務報表編製基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股收益及香港會計準則第34號中期財務報告亦作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則的後續修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。需要追溯應用。本集團目前正在分析新要求並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

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可呈報分類：

- (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、銷售顯示屏和農產品、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可呈報分類應佔之業績、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、於聯營公司及合營公司之投資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、財務成本、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、聯營公司及合營公司業績，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

截至2024年及2023年12月31日止年度提供予本集團最高行政管理人員以供資源分配及分類表現評估的本集團可呈報分類資料載於下表。

2024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	9,133,298	-	9,542	403,593	688,974	10,235,407
在一段時間內確認	-	-	3,485,571	-	688,150	4,173,721
其他來源收益						
租金收入	-	1,391,539	-	-	-	1,391,539
分類收益總額	9,133,298	1,391,539	3,495,113	403,593	1,377,124	15,800,667
分類間收益	-	(14,200)	(205,620)	-	(13,379)	(233,199)
來源於外部客戶的收益	9,133,298	1,377,339	3,289,493	403,593	1,363,745	15,567,468
投資物業公允值變動前之分類業績	1,389,347	519,728	293,816	32,887	116,340	2,352,118
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業 產生之虧損	-	(227,877)	-	-	-	(227,877)
投資物業公允值變動後之分類業績	1,389,347	291,851	293,816	32,887	116,340	2,124,241
應佔合營公司及聯營公司經營成果						(1,135,416)
投資聯營公司及合營公司之減值虧損						(1,171,000)
其他收入						741,205
其他利得						175
透過損益按公允值計算之金融資產公允 值虧損淨額						11,254
公司及其他未分配費用						(148,909)
財務成本淨額						(1,243,741)
除所得稅前虧損						(822,191)
分類資產	91,216,376	37,451,856	990,308	351,400	3,249,113	133,259,053
公司及其他未分配資產						27,704,424
於聯營公司權益						2,208,641
於合營公司權益						7,997,496
總資產						171,169,614
分類負債	73,789,702	7,584,197	1,006,174	98,059	753,140	83,231,272
公司及其他未分配負債						42,618,383
總負債						125,849,655
其他分類資料：						
折舊及攤銷	176,382	70,563	47,332	3,271	156,787	454,335
年內添置非流動分類資產	91,103	464,602	29,836	8,430	471,540	1,065,511

2023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	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						(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)
財務成本淨額						(1,041,334)
除所得稅前溢利						1,775,912
分類資產	92,940,153	39,685,002	1,044,382	368,357	3,417,178	137,455,072
公司及其他未分配資產						23,676,829
於聯營公司權益						4,545,599
於合營公司權益						8,735,858
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						44,174,038
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
年內添置非流動分類資產	70,346	350,028	29,836	8,430	364,103	822,743

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。

按主要產品及服務線劃分之與客戶之間的合同產生的收入如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
與客戶之間的合同產生的收入		
銷售物業	9,133,298	9,585,487
物業管理服務收入	3,289,493	2,793,579
銷售工業產品	403,593	470,971
其他	1,363,745	1,561,911
	<u>14,190,129</u>	<u>14,411,948</u>
其他來源收益		
租金收入	1,377,339	1,420,184
	<u>15,567,468</u>	<u>15,832,132</u>

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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
已售物業及存貨成本(包括僱員福利開支)	6,668,130	6,449,564
已提供服務成本	4,460,234	4,271,876
僱員福利開支		
—工資及薪金	731,994	890,466
—退休金成本—定額供款計劃	179,984	272,850
—授予董事及僱員之購股權	38	229
其他稅金及附加	194,672	227,142
廣告及宣傳推廣開支	110,641	161,283
物業、廠房及設備折舊*	98,498	142,590
無形資產攤銷*	4,848	3,762
銷售佣金	136,107	143,781
存貨撇減至可變現淨值	306,731	73,342
研發開支	77,676	55,808
核數師酬金		
—核數服務	4,387	4,442
—非核數服務	1,383	1,978
其他	379,975	490,261
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	<u>13,355,298</u>	<u>13,189,374</u>

* 上文所披露之年內物業、廠房及設備折舊以及無形資產攤銷計入損益內之行政費用以及營銷及市場推廣費用。

6 其他收入

	2024年 千港元	2023年 千港元
利息收入	383,375	253,863
拆遷收入	267,448	75,786
政府補助	43,008	39,134
透過損益按公允值計算之金融資產之股息收入	2,151	2,168
其他	45,223	37,222
	<u>741,205</u>	<u>408,173</u>

7 財務成本淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
財務收入		
—銀行存款利息收入	(137,745)	(203,581)
財務成本：		
—銀行借貸之利息開支	1,424,020	1,466,572
—其他借貸之利息開支	325,605	434,738
—租賃負債	11,761	8,438
—來自最終控股公司之貸款	578,969	548,420
—來自直接控股公司之貸款	198,390	145,531
—來自同系附屬公司之貸款	62,201	63,866
—來自一間合營公司之貸款	5,831	5,596
—來自一間其他關聯公司之貸款	5,777	6,187
—來自非控股權益之貸款	267,435	451,645
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>2,879,989</u>	<u>3,130,993</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(1,498,503)</u>	<u>(1,886,078)</u>
	<u>1,381,486</u>	<u>1,244,915</u>
財務成本淨額	<u>1,243,741</u>	<u>1,041,334</u>

截至2024年12月31日止年度，合資格資產的財務成本已按3.59%（2023年：3.70%）平均比率資本化。

8 投資聯營公司及合營公司之減值虧損

截至2024年12月31日止年度，本集團就路勁的投資作出減值撥備879,000,000港元。於路勁的投資的可收回金額已根據該聯營公司就五年期的財務預算預期將產生的估計未來現金流量的現值中本公司應佔份額按使用價值計算方法釐定。預測現金流量已更新，以反映路勁當前的財務表現。就使用價值計算方法所用的增長率和貼現率採納的關鍵假設乃基於管理層的最佳估計。增長率乃經考慮內部和外部因素後釐定。現金流量預測所用的稅前貼現率為為9.79%（2023年：10.16%）。

截至2024年12月31日止年度，本集團就深勁的投資作出減值撥備292,000,000港元。由於深勁的投資主要與貸款有關，而貸款被視為投資的一部分，因此可收回金額已根據合營公司出售物業將產生的估計未來現金流量釐定。

9 所得稅開支

(a) 所得稅開支

	2024年 千港元	2023年 千港元
即期所得稅		
—中國大陸企業所得稅（「企業所得稅」）	592,500	1,488,777
—股息預扣稅	35,962	105,456
—中國大陸土地增值稅（「土地增值稅」）	188,563	683,872
	<u>817,025</u>	<u>2,278,105</u>
遞延所得稅		
—中國大陸企業所得稅	(117,500)	(636,887)
—股息預扣稅	2,419	32,598
—中國大陸土地增值稅	13,222	(91,300)
	<u>(101,859)</u>	<u>(695,589)</u>
	<u><u>715,166</u></u>	<u><u>1,582,516</u></u>

截至2024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%（2023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（2023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（2023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。

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。本公司的適用股息預扣稅率為5%。

截至2024年及2023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。於2024年12月31日，與中國大陸附屬公司投資相關且未確認遞延稅項負債之暫時差額總額約為1,799百萬港元（2023年：無）。

10 每股虧損

每股基本虧損乃按照本公司權益股東應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2024年	2023年
本公司權益股東應佔虧損(千港元)	<u>(1,822,579)</u>	<u>(261,397)</u>
年內已發行普通股加權平均數	<u>8,898,793,115</u>	<u>8,898,793,115</u>

截至2024年及2023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

	2024年 千港元	2023年 千港元
確認為年內分派之股息：		
2023年宣派末期股息—每股7港仙（2023年： 2022年宣派末期股息—每股12港仙）（附註(a)）		
現金	<u>622,916</u>	<u>1,067,855</u>
	<u>622,916</u>	<u>1,067,855</u>
有關本期宣派之股息：		
2024年不宣派中期股息（2023年：每股2港仙）（附註(b)）	<u>-</u>	<u>177,976</u>
	<u>622,916</u>	<u>1,245,831</u>

(a) 本公司宣派截至2023年12月31日止年度之末期股息每股7.00港仙，合共約622,916,000港元。末期股息已於2024年7月4日以現金支付。

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。

(b) 本公司並無宣派2024年中期股息（2023年：每股2.00港仙，合共177,976,000港元，已悉數以現金支付）。

(c) 於2025年3月28日，董事會議決不建議派發截至2024年12月31日止財政年度之末期股息。

12 透過損益按公允值計算之金融資產

	2024年 千港元	2023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	<u>42,458</u>	<u>32,050</u>
—於中國大陸之非上市股權投資	<u>97,191</u>	<u>99,315</u>
	<u>139,649</u>	<u>131,365</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	<u>894</u>	<u>906</u>

13 貿易及其他應收款

	2024年 千港元	2023年 千港元
計入非流動資產		
—其他應收款項—淨額	<u>661,023</u>	<u>277,026</u>
計入流動資產		
—應收賬款—淨額 (附註(a))	1,448,618	2,263,251
—其他應收款項—淨額 (附註(b))	9,291,542	7,944,492
—預付款項 (附註(c))	<u>144,033</u>	<u>1,457,637</u>
	<u>10,884,193</u>	<u>11,665,380</u>

於2024年12月31日，非流動其他應收款項主要指因與政府之拆遷安排而將交付予本集團之搬遷物業之公允值。除此之外，貿易及其他應收款的賬面值被視為與其公允值相若。

(a) 應收賬款之詳情如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
應收賬款	1,619,472	2,433,697
減：損失撥備	<u>(170,854)</u>	<u>(170,446)</u>
應收賬款—淨額	<u>1,448,618</u>	<u>2,263,251</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2024年12月31日，本集團賬面淨值約為41,481,000港元（2023年12月31日：40,116,000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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
一年內	1,006,851	2,130,418
一年至兩年內	455,255	144,633
兩年至三年內	33,096	22,246
三年以上	124,270	136,400
	<u>1,619,472</u>	<u>2,433,697</u>

截至2024年及2023年12月31日止財政年度，概無單一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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
預繳稅項	4,310,233	3,436,714
應收合營公司及聯營公司股息	645,547	736,900
給予一間聯營公司之貸款	24,942	—
給予合營公司之貸款	1,909,215	1,589,468
應收非控股權益款項	512,794	511,296
應收同系附屬公司款項	24,312	37,166
應收最終控股公司款項	32,188	39,124
應收直接控股公司款項	1,143	9,364
其他	2,158,384	1,913,811
	<u>9,618,758</u>	<u>8,273,843</u>
減：減值撥備	(327,216)	(329,351)
其他應收款項—淨額	<u>9,291,542</u>	<u>7,944,492</u>

(c) 應收股息之詳情如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
泰州深業	493,960	570,965
天安	151,186	165,525
其他	401	410
	<u>645,547</u>	<u>736,900</u>

(d) 預付款項之詳情如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
收購土地	15,368	1,293,142
建築成本及建築材料	69,117	120,134
其他	59,548	44,361
	<u>144,033</u>	<u>1,457,637</u>

14 銀行及其他借貸

	2024年 千港元	2023年 千港元
非即期		
銀行貸款—有抵押	587,649	718,369
銀行貸款—無抵押	18,421,395	20,186,326
其他借貸—有抵押商業抵押支持證券(附註(a))	3,795,438	3,992,804
	<u>22,804,481</u>	<u>24,897,499</u>
即期		
銀行貸款—有抵押	467,314	434,530
銀行貸款—無抵押	10,606,523	10,104,577
其他借貸—有抵押商業抵押支持證券(附註(a))	3,486,731	3,602,496
	<u>14,560,568</u>	<u>14,141,603</u>
	<u><u>37,365,049</u></u>	<u><u>39,039,102</u></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2024年及2023年12月31日止財政年度遵守其借款融資的財務契約。

(a) 於2024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1,943,820,000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2024年，本集團將商業抵押支持證券的年利率調整至3.65%。年內並無購回或贖回任何商業抵押支持證券。

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2,159,800,000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2024年，本集團贖回人民幣1,446,045,000元(相當於1,561,584,000港元)，其後再發行予投資者。

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3,455,680,000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。

15 貿易及其他應付款

	2024年 千港元	2023年 千港元
應付賬款(附註(a))	5,803,323	6,047,954
其他應付款項及應計費用(附註(b))	12,655,154	16,482,215
其他應付稅項(附註(c))	361,191	272,271
	<u>18,819,668</u>	<u>22,802,440</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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
一年內	5,224,385	5,134,335
一年至兩年內	171,538	438,086
兩年至三年內	177,447	319,905
三年以上	229,953	155,628
	<u>5,803,323</u>	<u>6,047,954</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款項。

	2024年 千港元	2023年 千港元
應計費用及其他應付款項	4,915,153	7,245,355
待轉銷項稅	2,427,725	2,160,749
應付僱員福利	803,271	1,205,391
應付非控股股東股息	88,435	77,204
給予一間合營公司之貸款	12,601	228,984
給予同系附屬公司之貸款	1,906,341	2,143,286
給予其他關聯公司之貸款	167,558	171,533
給予非控股權益之貸款	2,334,068	3,249,713
	<u>12,655,152</u>	<u>16,482,215</u>

(c) 應付股息詳情如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
Hong Kong Xinchao Investment Co., Ltd.	74,354	75,979
其他	14,081	1,225
	<u>88,435</u>	<u>77,204</u>

(d) 其他應付稅項

其他應付稅項主要包括應付增值稅及其他稅項。

16 股本及儲備

	2024年 千港元	2023年 千港元
已發行及繳足：		
8,898,793,115股（2023年12月31日：8,898,793,115股）普通股	<u>22,071,756</u>	<u>22,071,756</u>

(a) 年內，股本變動如下：

	2024年		2023年	
	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	已發行 股份數目	已發行股本 千港元
於1月1日	<u>8,898,793,115</u>	<u>22,071,756</u>	<u>8,898,793,115</u>	<u>22,071,756</u>
於12月31日	<u>8,898,793,115</u>	<u>22,071,756</u>	<u>8,898,793,115</u>	<u>22,071,756</u>

(b) 資本儲備

	2024年 千港元	2023年 千港元
資本儲備	<u>59,019</u>	<u>59,019</u>

17 財務擔保

	2024年 千港元	2023年 千港元
向本集團物業買家提供財務擔保 (附註(a))	13,070,659	12,778,057
向本集團關聯方提供財務擔保 (附註(b))	1,445,322	1,938,357
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 (附註(c))	<u>323,381</u>	<u>282,139</u>

- (a) 根據財務擔保條款，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2024年12月31日，本集團就泰州市深業投資發展有限公司及深勁有限公司（兩者均為本集團合營公司）之銀行貸款及其他借貸提供1,445,322,000港元（2023年12月31日：1,938,357,000港元）之擔保。

- (c) 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。本集團之擔保期由擔保合同簽訂之日截至被拆遷方取得回遷房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2024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：

	2024年 千港元	2023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>7,144,700</u>	<u>12,313,696</u>

本集團同意最多向關聯方深勁有限公司注資3,000,000,000港元以從事發展香港之一塊土地。於2024年12月31日，本集團對深勁之尚未行使之資本承擔為1,542,500,000港元（2023年：1,562,500,000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。

	2024年 千港元	2023年 千港元
來自最終控股公司之貸款	18,349,939	15,889,902
來自直接控股公司之貸款	3,647,383	3,250,651
來自同系附屬公司之貸款	1,889,199	2,134,324
來自一間合營公司之貸款	–	224,479
來自一間其他關聯公司之貸款	167,558	171,533
來自非控股權益之貸款	2,319,309	3,209,714
	<u>26,373,388</u>	<u>24,880,603</u>

結餘按介乎2.3%至6.65%的年利率(2023年：介乎2.5%至6.65%的年利率)計息。相關財務成本披露於附註7。

(ii) 本集團亦向其關聯方提供貸款。

	2024年 千港元	2023年 千港元
給予聯營公司之貸款	24,942	–
給予合營公司之貸款	1,909,215	1,589,468
給予非控股權益之貸款	462,293	459,465
	<u>2,396,450</u>	<u>2,048,933</u>

截至2024年12月31日止年度，來自聯營公司、合營公司及非控股股東的利息收入分別為597,000港元(2023年：無)、229,057,000港元(2023年：242,067,000港元)及10,526,000港元(2023年：11,525,000港元)。

結餘按介乎5.00%至8.00%的年利率(2023年：介乎5.00%至8.00%的年利率)計息。

(b) 與關聯方的租賃安排

(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2024年12月31日止年度，本集團應向其最終控股公司、直接控股公司及聯營公司支付的租賃負債分別為7,437,000港元(2023年：5,098,000港元)、5,767,000港元(2023年：7,859,000港元)及24,927,000港元(2023年：26,318,000港元)。截至2024年12月31日止年度，支付予其最終控股公司、直接控股公司及聯營公司的利息開支合計847,000港元(2023年：928,000港元)。

(ii) 本集團作為出租人亦與其最終控股公司及同系附屬公司訂立租賃安排。截至2024年12月31日止年度，有關租賃安排的租金收入為7,086,000港元（2023年：7,869,000港元）及5,581,000港元（2023年：無）。

(iii) 上述交易之價格乃經本集團及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，本集團提供管理服務（培訓及物業管理）。截至2024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5,838,000港元及12,210,000港元（2023年：3,396,000港元及2,660,000港元）。

(ii) 本集團與其最終控股公司訂立安排，據此，本集團就若干農業用地及物業開發項目提供諮詢服務。截至2024年12月31日止年度，有關該等管理服務的管理費收入為1,887,000港元（2023年：無）。

(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2024年12月31日止年度，有關該等服務之含增值稅成本為86,765,000港元（2023年：59,192,000港元）。此項交易構成香港上市規則項下的持續關連交易。

(iv) 本集團與其同系附屬公司訂立物業管理服務協議。本集團將就位於光明區科學城的物業（包括辦公樓、實驗室、公寓及商業區）提供物業管理服務。服務費由同系附屬公司釐定、計提及支付予本集團。截至2024年12月31日止年度，有關該等服務的收益（包含增值稅）為21,147,000港元（2023年：0港元）。此項交易構成香港上市規則項下的持續關連交易。

(v) 本集團亦與其同系附屬公司訂立安排，據此向本集團提供酒店管理服務。截至2024年12月31日止年度，有關該等活動管理服務的管理費為2,547,000港元（2023年：無）。

(vi) 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2024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9,594,000港元及9,517,000港元（2023年：8,818,000港元及12,190,000港元）。

(vii) 截至2024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25,060,000港元（2023年：45,538,000港元）。

(viii) 本集團亦與其同系附屬公司訂立安排，據此，本集團提供貨品。截至2024年12月31日止年度，提供貨品的金額為2,073,000港元（2023年：無）。

(ix) 上述關聯方交易之價格乃經本集團及關聯方相互協定後釐定。

(d) 與關聯方的未償還結餘：

(i) 於報告期末，本集團應付其最終控股公司、同系附屬公司、合營公司及非控股權益的未償還結餘分別為302,737,000港元(2023年：1,763,848,000港元)、17,142,000港元(2023年：8,962,000港元)、12,601,000港元(2023年：4,505,000港元)及14,759,000港元(2023年：39,999,000港元)。於報告期末，本集團應收最終控股公司、直接控股公司、同系附屬公司及非控股權益的未償還結餘分別為32,188,000港元(2023年：39,124,000港元)、1,143,000港元(2023年：9,364,000港元)、24,312,000港元(2023年：37,166,000港元)及50,501,000港元(2023年：51,831,000港元)。該等結餘均為無抵押、免息且無固定還款期限。

(e) 本集團主要管理人員之酬金

	2024年 千港元	2023年 千港元
短期僱員福利	13,739	14,398
退休福利	1,947	3,193
股份支付款項	38	229
	<hr/>	<hr/>
已付酬金總額	<u>15,724</u>	<u>17,820</u>

董事會函件

2024年，國內經濟面對外部壓力加大、內部困難增多的複雜嚴峻形勢，經濟運行總體平穩、穩中有進。面對市場帶來的多重挑戰，集團迎難而上，主動作為，扎實推動各項工作取得成效，地產銷售積極去化，運營拓展成效凸顯，創新業務蓄勢待發，轉型發展縱深推進。在房地產市場持續調整的大環境下，本集團全年實現營業收入155.7億港元，毛利44.4億港元。受毛利率下降影響，本集團核心盈利約為9.5億港元，疊加存貨計提減值、投資物業公允價值減少、聯合營公司業績虧損及投資撥備的因素，本公司權益股東應佔虧損18.2億港元。經審慎考慮業績短期波動和現金流情況，董事會認為需預留足夠資金應對行業風險和機遇，不建議派發2024年末期股息。

2024年工作回顧

聚焦經營，推動企業穩健發展

地產業務穩步推進

集團積極推進地產業務，強化項目關鍵節點管控，年內11個項目完成竣備，開發業務結轉收入約91.3億港元。銷售方面，集團搶抓政策窗口期加速去化，全年實現地產簽約銷售近169.7億元人民幣（約186.1億港元），較去年下降36.2%。多個項目取得優異成績，上城學府開盤三小時即售罄，成為深圳「9·29新政」後首個「日光盤」；上林苑公寓產品開盤勁銷超七成，再造深圳公寓「現象級」紅盤熱勢；除深圳外，位於上海、成都的項目也取得可觀的銷售成績。建設方面，集團加快構建工程質量管控體系，堅持打造「雙優」業務，助力構建房地產發展新模式。拓展方面，車公廟一更二項目取得重要進展，拆遷圓滿收官，進入實質性開發階段；多個利益統籌項目前期工作有序推進。

運營業務加速拓展

城市綜合運營業務分拆上市工作取得成效，業務拓展取得歷史性突破，合同簽約面積超1億平方米，全年淨拓展合同面積約1,539萬平方米。年內，集團物業管理收入約32.9億港元，較去年上漲17.8%。城市服務方面，深業運營首進香港腹地，承接廣深港高鐵西九龍站內地口岸區管養服務；物管城市再擴版圖，承接深圳翠竹街道、公明街道以及汕頭市金平區等物管城市項目；公園業態深度完善，承接筆架山公園運改維一體化服務、中心公園、皇崗公園等物業管理項目。商業運營方面，深業上城全年銷售額超60億元，客流量突破4600萬人次，雙指標同比2023年均呈現雙位數增長，推動深圳首個市內免稅店落址深業上城；婦兒大廈入選全國首批城市兒童友好空間建設可複製經驗清單，是深圳唯一入選項目；成功對外拓展地鐵黃木崗交通樞紐商業、深創投大廈商業等項目。酒店運營方面，文華東方酒店榮膺福布斯旅遊指南五星評級，深圳北站項目引入萬豪國際旗下兩家星級酒店品牌。

園區業務穩步發展

集團大力推動園區業務轉型升級，推進「小而美」標杆園區運營，以創智大廈、泰然坊為試點，打造自有園區品牌；「數字沙頭」作為虛擬園區運營示範項目，已入駐企業近3000家，提供政策、金融、法律等各類服務143項；開創性推行「園區+基金」的新運營模式，發揮控股股東深業集團資本賦能的優勢，通過設立產業投資基金，以股權投資方式吸引優質科創企業入駐集團旗下的深業華東江陰園區，助力園區強化科技產業投資服務能力。

投資性物業經營穩健

在市場持續下行的情況下，集團持續創新推動招商，寫字樓及商圈進一步提質升級。集中商業年內新簽約200家品牌商戶，續簽80餘家；深業上城做強「首發經濟」，新增30家全國及區域首店，品牌調改率達41%，寫字樓世界500強企業累計達13家，穩居深圳第二。集團持續對持有物業升級改造，在消除老舊物業重大風險隱患同時提升資產價值。年內，集團物業投資收入約13.8億港元，整體出租率90.8%，明顯優於市場水平。

創新業務再上台階

現代農業方面，集團高標準建設現代化農業產業園，新豐農業產業園種植面積近3500畝，成功試種洋薊等高價值作物，全年農產品產量300余萬斤。大鵬、南澳、新豐等「四季」農旅項目加速落地。先進製造方面，創新載體建設提速提效，晶華公司獲批國家級專精特新「小巨人」企業，獲授權發明專利1項，實用新型專利9項，啟動越南生產基地建設，加快海外佈局。

聚焦賦能，內部管理提質增效

內部管控縱深推進

集團聚焦精益化降本增效，銷售及管理費用較2023年下降20.6%，節約費用約4.2億港元。憑藉ESG工作的優異表現，集團再獲MSCI-ESG的A評級，在房地產行業中持續保持前列。制度基礎不斷夯實，強化重點領域制度供給，規範決策程序，提高決策效率。參股管理逐步深化，實施參股企業管理提升行動，開發參股企業動態監管系統，深入開展專項調研。人才梯隊更加合理，高效開展人才梯隊培養，精準引進緊缺人才。

財務管理維持穩健

集團強化資金統籌，完成約69億港元到期貸款置換，並有效壓降高息負債規模，降低流動性風險敞口，剔除預收款的資產負債率為68.3%，淨負債率（不含息關聯貸款）為66.3%，資債結構健康，全年平均借貸成本約4.0%，維持在行業較低水平。

品牌建設取得成效

集團以「品牌提質共建」為目標推進重點任務落地，先後榮獲深圳品牌百強企業、中國企業品牌創新成果等多項大獎，旗下核心品牌取得多項榮譽。深業運營獲評全國物業服務百強企業第15位，連續4年獲評中國智慧城市服務領先企業。深業商管（深圳）榮獲2024粵港澳大灣區商業物業服務力TOP5及2024年粵港澳大灣區物業服務力商業綜合體標杆。深業酒管榮獲亞洲酒店及旅遊地產論壇評選的「年度杰出酒店集團」，憬居酒店獲深圳市飯店協會授予「深圳知名酒店品牌」。

2025年經營計劃

展望2025年，中國政府將實施更加積極有為的宏觀政策，推動科技創新和產業創新融合發展，持續用力推動房地產市場止跌回穩，防範化解重點領域風險和外部衝擊，推動經濟持續回升向好。今年是「十四五」規劃實施收官之年，也是「十五五」發展謀篇佈局之年。本集團將秉持「穩經營、防風險、促轉型」的工作思路，奮力推動集團高質量轉型發展邁上新台階。

以「地產+」重塑核心優勢

首先，聚焦「主業」，推動地產業務穩健發展。銷售方面，今年可售貨值超過300億人民幣，超過60%集中在粵港澳大灣區，計劃新增入市項目中約50%位於一二線城市。集團將提速去化，加快資金回籠，對於核心城市適銷項目，將靈活制定價格策略，在保流動和保利潤上找到平衡點，「多打糧食」強化重點業績支撐；對於存量項目，以流動性為主要考量加速去化，密切關注當地政府收購存量房政策，隨行就市合理定價；對於非住產品，積極拓寬去化渠道，如大宗交易、整體轉讓等方式，推動銷售突破。交付方面，截止2024年底，集團已售未結合同銷售282億港元，其中約60%計劃於2025年結轉，集團將強化重點項目關鍵節點管控，確保項目順利交付。

投資方面，集團將按照「以銷定投、以收定支」的拿地策略，積極穩妥推進投資拓展，密切關注公開市場投資機會，抓住市場契機進行調倉，擴大在一線城市等產業發展勢頭好、人口淨流入地區的投資，瞄準改善需求，提高投資效益的兌現能力；繼續推進利益統籌項目，有序落實項目轉化。

產品方面，集團積極響應國家建設「安全、舒適、綠色、智慧的好房子」號召，確立了「城市底盤+產品線」的戰略，將地產未來的核心競爭力錨定於與城市共生發展的維度，以城市綜合建設運營商的視角看待和打造項目。着力建設具有深業特色的「好房子」，圍繞「綠·芯」技術戰略，聚焦綠色建築與智能科技融合創新，開展第四代立體生態住宅的研發與應用落地，深度融入人工智能驅動的產業變革浪潮，在地產項目管理與產品打造中佈局多個AI技術應用場景。

其次，聚焦「運營」，加快發展壯大城市資產管理與綜合運營服務業務。從海外成熟市場來看，房企業務重心從前端開發向後端運營、服務轉移是必然趨勢。我們將大力發展運營類地產衍生業務，進一步做大規模、做強收益、做優品牌。

一是提升物業運營管理水平，借助對接資本市場契機，積極推動各類物業資源向深業運營集聚，深耕核心業務，打造標杆項目，加快推動由規模擴張型向質量提升型轉變，逐步將規模優勢轉化為經營效益。

二是錘煉商業運營核心能力，鞏固深業上城標杆地位，高標準運營深圳首家市內免稅店，打造「跨境遊+免稅購」的一站式消費體驗；加快推進中山灣中上城水街商業、深圳黃木崗地鐵商業等項目開業，並進一步推動商業運營業務外拓發展。

三是優化酒店管理水平，深入開展打造本土高端國際酒店集團路徑研究，推進武夷山憬居度假酒店順利開業，完善「憬居」品牌的產品系列方陣，進一步提高酒店入住率。

四是加快構建園區服務產業生態，提升現有園區招商運營能力，打造「小而美」標杆園區，加快形成可複製輸出的主題型園區招商運營模式；持續打造「深業產業生態圈」，完善園區業務「投資-建設-運營」全鏈條管理機制。

五是大力推進存量資產盤活，以提升資產價值為導向，推動將分散的存量資產進行集中化管理，通過升級改造、創新轉型、資產證券化等多種途徑，持續盤活存量資產。

以「創新+」開闢增長新路徑

集團將堅定發展壯大創新業務板塊，打造集團業績的第二增長曲線。

一是持續加大科技創新投入，大力推進各類創新載體建設，推動晶華、農科等科技企業廣泛開展產學研合作，積極申報各類創新資質和科研項目；加快推進晶華電子在海外設立生產基地，支持開展外延式拓展和收並購；深入推進人工智能與地產開發、城市綜合運營、客戶服務、日常辦公等業務場景的融合和應用落地，按照「試點引領、重點突破、漸進深化」的原則，全面提升內部管理效率，優化客戶體驗，持續創新業務模式，以「人工智能+」賦能主業高質量轉型發展。

二是加快現代農業產業佈局，圍繞農業產業園、四季花谷等項目，做好農旅項目運營，全鏈條推動特色優勢產業發展；合理安排業務的線性和非線性發展，找準細分市場和優勢品類，研究參與農產品供應鏈環節，探索「寵物經濟」可行性，積極尋找農業產業投資標的。

三是利用資本運作推動轉型發展，運用多種模式對產業鏈上下游進行佈局，開展收並購實現非線性增長，並推動成熟業務板塊上市；協同控股股東的資本平台及光明科學城大科學裝置等資源，進行科技創新佈局，提升上市公司質量。

以「治理+」實現多維賦能

集團將持續推進企業治理能力現代化建設，進一步激發集團高質量發展的內生動力。強化企業財務管理，推動業財深度融合，建立戰略性財務管理體系，切實有效支撐戰略、支持決策、服務業務、防控風險。集團將繼續控制有息負債規模，確保資債結構安全，進一步優化融資結構，減輕還本付息壓力。深化參股企業管理以及與公司戰略的契合度，密切關注重要參股企業的經營狀況，動態掌握其對公司報表影響，積極妥善應對。探索組織管控優化，聚焦精益適配，按照「地產再優化、運營再整合、新興業務再精幹」的原則，以「扁平化、精益化、高效化」為導向，進一步深化所屬企業組織管控工作。

以「人才+」激發澎湃活力

人才是第一資源。集團將聚焦人才梯隊建設，統籌做好「選育用管」，全面提高人才隊伍質量。在開展人才盤點基礎上，持續引入優秀應屆畢業生，加大「高精尖缺」人才引進，持續打造「塔尖更高、塔身更強、塔基更實」的人才金字塔。聚焦薪酬考核，積極探索企業轉型新形勢下「一企一策」的激勵約束機制，讓主營業務激勵更有效，新興業務激勵更市場。

以「規劃+」推動轉型發展

今年將開展「十五五」規劃的編製工作，集團將準確把握宏觀經濟、行業及政策趨勢，充分評估集團的稟賦和能力，順應市場的需求和變化，準確匡算轉型發展所需系統性資源的安排，統籌兼顧，謀定長遠。集團將把握機會爭取優質資源，以補充壯大上市公司業務和規模，推動上市公司的高質量轉型發展與質量提升。

以進促穩謀發展，守正創新促轉型。集團將堅定信心，以踔厲奮發的衝勁、篤行不怠的穩勁，奮力推動各項工作提質提效提速，努力開創高質量發展新局面，為社會經濟、城市發展做出新的貢獻，為股東創造可持續的回報！

管理層討論及分析

整體業績

2024年，由於毛利率下降、存貨計提減值及聯營公司虧損等因素，經營業績出現下滑。本集團實現營業額155.7億港元，同比下降1.7%；實現毛利44.4億港元，整體毛利率為28.5%。本公司權益股東應佔虧損為18.23億港元，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、存貨計提減值、聯合營公司業績及撥備的影響，本公司權益股東應佔溢利為9.53億港元。

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40.4萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年下降約2.6%；結轉銷售收入約83.3億元人民幣，折合約91.33億港元（已扣除增值稅項），較去年下降約4.7%。結轉銷售收入中，廣深項目佔比為35.2%。房地產開發銷售毛利率為30.2%，較去年下降6.3個百分點。受房地產市場售價下行的影響，本集團對所持存貨計提減值約3.07億港元。

2024年結轉物業銷售明細

樓盤名稱	業態	城市	結轉面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣千元)
深業頤瑞府	住宅	深圳	27,467	815,859
深業雲築	住宅	深圳	34,327	642,107
深業山水東城花園	住宅	深圳	9,556	295,351
深業中城	公寓	深圳	8,192	221,453
深業上城	住宅／寫字樓／ 創新產業用房	深圳	3,499	188,207
科創大廈	寫字樓	深圳	701	63,838
泰富廣場	公寓／寫字樓	深圳	230	8,978
頤澤府	住宅	廣州	21,080	728,452
江悅灣	住宅	廣州	95	5,453
灣中新城	住宅／公寓／ 寫字樓	中山	113,063	2,434,703
旗山雅苑	住宅	佛山	13,376	178,737
深業城	住宅	佛山	11,058	136,531
高榜山	住宅／商鋪	惠州	9,613	77,092
半山名苑	住宅／商鋪	惠州	7,213	53,812
萬林湖	商鋪	惠州	139	4,866
深業塞納灣	商鋪	河源	101	1,535
南灣上府	住宅	南京	13,462	568,773
青麓上居	住宅／商鋪	南京	490	11,611
龍灣上府	住宅	南京	197	8,483
青瓏上府	住宅	南京	213	5,677
鷺棲府	住宅／配套辦公	長沙	933	19,953
睿城	住宅／商鋪／ 寫字樓	長沙	1,059	6,354
深業泰蓉府	住宅	成都	58,094	1,106,898
怡湖玫瑰苑	住宅／商鋪	成都	20,804	149,194
深業東樾府	住宅／商鋪	成都	6,053	89,775
南湖玫瑰灣	住宅／商鋪	武漢	23,590	346,127
深業華府花園	商鋪	常州	171	1,781
錦繡姜城	商鋪	泰州	97	1,147
江陰深業科技產業園	廠房	無錫	11,958	55,635
馬鞍山深業華府	住宅／商鋪	馬鞍山	4,196	31,859
深馬產業園	廠房	馬鞍山	3,331	9,886
車位			-	57,096
合計			404,358	8,327,223

附註：車位銷售854個

合同銷售

2024年，本集團實現合同銷售金額為約169.7億元人民幣，折合約186.1億港元，合同銷售面積約60.3萬平方米，每平方米平均售價為28,120元人民幣。本集團抓住市場回暖的機會，精準執行營銷策略：深圳多個項目實現熱銷，深業上城學府開盤即售罄，簽約25.5億元人民幣，深業頤樾府簽約22.2億人民幣，深業泰瑞府簽約14.4億人民幣；位於上海、成都的項目也取得可觀的銷售成績。

根據區域分佈，粵港澳大灣區項目佔合同銷售金額的75.0%，24.0%來自直轄及省會城市，1.0%來自其他城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔合同銷售金額的82%，非住宅類產品（包括辦公樓、公寓、產業園區等）佔比18%。

2024年合同銷售明細^{附註1}

項目披露名稱	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額 ^{附註2} (人民幣千元)
深業上城學府	深圳	住宅	33,649	2,548,236
深業頤樾府	深圳	住宅	34,117	2,222,755
深業泰瑞府	深圳	住宅	31,972	1,442,341
車公廟第一更新單元	深圳	辦公	17,705	987,930
深業雲築	深圳	住宅	39,369	880,992
深業中城	深圳	公寓	8,310	538,297
深業上林苑	深圳	公寓	8,240	319,953
塘朗城 ^{附註3}	深圳	公寓	8,789	308,673
山水東城	深圳	住宅	8,554	286,983
深業雲海灣	深圳	住宅	3,233	233,905
深業上城	深圳	產研、辦公	3,223	180,067
深業泰富廣場	深圳	公寓	3,569	87,042
深業頤灣府	深圳	住宅	352	11,264
深業頤澤府	廣州	住宅	8,550	304,271
江悅灣	廣州	住宅、車位	924	11,493
順德深業城	佛山	住宅	14,337	157,375
深業旗山雅苑	佛山	住宅	7,178	101,251
高榜山1號	惠州	住宅、車位	33,686	260,153
半山名苑	惠州	住宅	18,450	124,192

項目披露名稱	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額 ^{附註2} (人民幣千元)
萬林華府	惠州	住宅	1,819	19,291
萬林湖	惠州	住宅	508	2,301
深業松山湖雲誠花園	東莞	車位	-	24,446
頤灣花園	中山	住宅	39,395	1,055,261
灣中新城	中山	住宅、公寓	47,466	616,816
塞納灣	河源	住宅、車位	101	1,000
深業深安上居	上海	住宅	40,870	1,437,151
南灣上府	南京	住宅	8,106	348,233
江陰深業科技產業園	南京	產研	16,828	81,503
深業青麓上居	南京	住宅	526	13,267
青瓏上府	南京	住宅	350	8,123
深馬華東工業科技產業園	南京	產研	2,186	6,994
龍灣上府	南京	商業、車位	13	95
深業鷺棲府	長沙	住宅	1,995	34,861
深業麓溪雲境	長沙	住宅	583	11,809
長沙睿城喜匯	長沙	商業	1,227	7,725
深業泰蓉府	成都	住宅	55,438	1,155,871
深業東樾府	成都	住宅	26,505	401,004
青白江深業泰富廣場	成都	住宅	16,806	115,526
深業北岸城	成都	住宅	6,668	49,007
深業怡湖玫瑰苑	成都	商業	1,688	16,763
深業華城	成都	住宅	106	1,502
南湖玫瑰灣	武漢	商業、車位	24,140	383,305
常州深業華府	常州	商業、車位	138	1,800
深業雲棲苑	泰州	住宅	7,227	70,866
錦繡姜城	泰州	住宅	97	1,250
半湯御泉莊	巢湖	住宅	203	2,800
深馬慈湖高新科技產業園	馬鞍山	產研	13,372	46,673
馬鞍山深業華府	馬鞍山	商業、車位	4,822	44,961
合計			603,389	16,967,377

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

年內，本集團新開工面積約28.3萬平方米。計劃竣備項目均按期交付，竣工面積約191.4萬平方米。

2024年新開工項目

項目	城市	用地性質	新開工面積 (千平方米)
麓溪雲境二期	長沙	商業用地	43
G29 (萬科深業頤灣花園) 二期	中山	居住用地	67
灣中新城二期 (F36、38水街商業) 商業、會館	中山	混合用地	173
合計			<u><u>283</u></u>

2024年新竣工項目

項目	城市	用地性質	新竣工面積 (千平方米)
深業山水東城花園 (7/8棟)	深圳	居住用地	209
深業頤瑞府	深圳	居住用地	130
廣州深業頤澤府一期	廣州	居住用地	189
廣州深業頤澤府二期	廣州	居住用地	70
順德深業城小學	佛山	公共設施用地	22
中山灣中新城項目首期 (聯檢大樓)	中山	混合用地	159
中山灣中新城二期 (F36、38水街商業) 商業	中山	混合用地	108

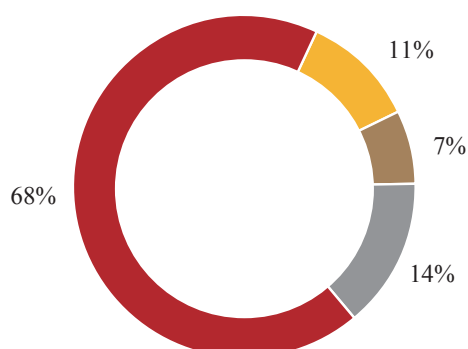
項目	城市	用地性質	新竣工面積 (千平方米)
灣中新城項目首期 (住宅F27/4、5、6、7#樓)	中山	混合用地	92
灣中新城項目首期 (F40塔樓1、2、3#獨棟4-8#)	中山	混合用地	82
灣中新城項目首期 (住宅F26/4、5#樓)	中山	混合用地	49
灣中新城項目首期 (F34獨棟辦公4-9#)	中山	混合用地	9
G111/南灣上府一批次 (5、7、8#樓)	南京	居住用地	59
深業北岸城	成都	居住用地	236
深業泰蓉府	成都	居住用地	225
深業泰樾府	成都	居住用地	106
成都龍泉驛項目南地塊	成都	混合用地	94
成都龍泉驛項目北地塊車城	成都	混合用地	44
馬鞍山慈湖一期	馬鞍山	工業用地	32
合計			<u><u>1,914</u></u>

土地拓展及儲備

年內，位於深圳的車公廟第一更新單元二期項目取得重要進展，拆遷圓滿收官，進入實質性開發階段；深圳龍崗橫崗南等利益統籌項目前期工作有序推進。截至2024年12月31日，本集團土地儲備計容建築面積約622.1萬平方米，其中未開工項目計容建築面積約105.2萬平方米，在建項目計容建築面積約457.8萬平方米，已竣工未結算項目計容建築面積約59.1萬平方米。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為66.3%，長三角區域佔比為14.5%，二線省會城市佔比為18.8%。

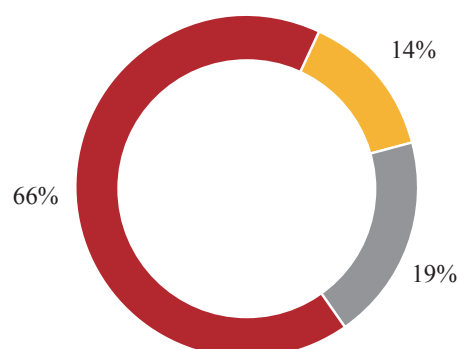
圖1：土地儲備分佈（於2024年12月31日）

產品類型分佈－計容建築面積^{附註}
（平方米）



■ 商業、商住及其他用地 ■ 居住用地
■ 混合用地 ■ 工業用地

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

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

2024年，面對市場下行、競爭加劇的嚴峻挑戰，本集團堅持精細化運營，多措並舉加大寫字樓、產業園、綜合商業及專業市場的招商力度，升級改造老舊低效物業，創新物業租賃模式，物業投資業務保持平穩，整體出租率為90.8%，明顯優於市場水平。深業上城寫字樓持續鞏固基本盤並積極優化客戶結構，高科技、金融及專業服務等行業的優質客戶佔比近70%，世界500強企業累計達13家。

年內，本集團實現物業投資收入約13.77億港元，同比下降3.0%。物業投資業務毛利率約65%。於2024年12月31日，本集團投資物業總面積約173.1萬平方米，公允價值約329.2億港元。受寫字樓市場下行影響，年內本集團所屬投資物業組合公允價值減少2.28億港元。

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，合同簽約面積突破1億平方米，在管面積約9,669.0萬平方米，其中，獨立第三方項目面積佔比約80.3%，非住業態面積佔比約69.9%，兩項指標均高於行業平均水平。年內，實現物業管理業務收入約32.9億港元，較去年上漲17.8%，毛利率約15.7%。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「2024中國物業服務專業化運營領先品牌企業第12名」、「2024中國城市服務優秀品牌Top1」、「2024中國產業物業服務優秀品牌Top1」、「中國智慧城市服務領先企業」、中物研協授予的「國有物業服務企業綜合實力第9名」等多項榮譽稱號。

運營業務拓展

2024年，本集團旗下深業運營淨拓展管理面積約1,539萬平方米，其中物管城市及公建項目淨拓展佔比為70%，市場化拓展實力保持強勁。深業運營首進香港腹地，開闢口岸管養新賽道，承接廣深港高鐵西九龍站口岸管養服務；物管城市再擴版圖，承接深圳市翠竹街道、深圳市公明街道、汕頭市金平區物管城市服務；取得馬鞍山鄭蒲港多業態物業服務項目，是首個服務內容包含「深享全產品線」的綜合性服務；公園業態深度完善，承接筆架山運改維一體化服務項目與中心公園、皇崗公園、兒童樂園物業管理服務；與深圳廣播電影電視集團成立合資公司，融合主流媒體影響力和專業運營服務效能優質資源。

商業運營情況

2024年，各商業項目運營平穩，銷售業績均穩中有升。本集團深耕商業產品線，年內新簽約200家品牌商戶，續簽80餘家。深業上城項目做強「首發經濟」，新增30家全國及區域首店，競爭優勢不斷加強，年內商場客流破4600萬人次，銷售額達60億元人民幣，同比2023年均呈現雙位數增長；深業上城聯動筆架山體育公園，「公園+商業」消費場景初步成型，實現公園與商圈雙向引流；搶抓低空經濟發展機遇。開通以深業上城為起點，蓮花山公園、筆架山公園、中心公園為落點的無人機配送航線。深圳婦兒大廈項目商業運營良好，入選全國首批城市兒童友好空間建設可複製經驗清單。中山灣中新城項目開展品牌簽約宣傳，加快推進招商工作。此外，集團加大商業運營佈局，以商業項目委託運營的模式拓展了黃木崗交通樞紐商業、深創投大廈商業等項目。

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196間客房）。年內，本集團因店施策，促進旗下各酒店核心運營指標穩定，實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約4.72億港元，與去年持平。

年內，深圳文華東方酒店及水療中心雙雙榮膺2024《福布斯旅遊指南》五星評級，獲新旅行中國必住酒店TOP50等十大獎項；深圳MUJI酒店被深圳市旅遊協會授予「2023年度深圳旅遊最佳生活方式酒店」；深圳憬居酒店入圍「GBE酒店設計大獎2024」榜單並榮獲「最佳生活方式體驗酒店獎」。

本集團加快酒店項目佈局，2024年9月份與萬豪國際集團旗下兩家星級酒店品牌簽約，項目位於深圳北站附近，預計2027年建成開業。至此，深圳控股運營管理及在建的酒店數量累計共12家。

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（「晶華公司」）。晶華公司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。2024年，晶華公司獲批國家級專精特新「小巨人」企業；技術研發突破，獲授權發明專利1項，實用新型專利9項，高難度點陣顯示屏在獲得客戶認定後實現大批量生產；啟動越南生產基地建設，加快海外佈局；年內降本增效顯著，持續提升產品毛利率。受地產行業影響，家電類產品訂單延遲提貨，年內製造業務收入4.04億港元，同比下降14.3%，毛利率約27.0%，同比上升2.8個百分點。

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。2024年，農業板塊產業規模持續擴大。新豐農業產業園項目種植面積近3500畝，成功試種洋薊、高油酸花生等高價值作物，全年農產品產量達300餘萬斤，其中洋薊產量達10萬斤；同步推進農產品加工中心、產業園配套，錦農項目流轉土地310畝，成功獲評「深圳農場」；農旅項目穩步建設，多個園區陸續開園試運營，大鵬四季濱海田園項目被列入深圳市「百千萬工程」，新豐·四季濱江田園建築方案獲農業農村部「印跡鄉村創意設計大賽」優秀作品獎。年內，農業經營收入（其他經營分類項下）約5.73億港元。

財務管理情況

資金及融資情況

於2024年12月31日，銀行貸款方面，本集團銀行及其他借款總額373.7億港元（2023年12月31日：390.4億港元）。浮息借款和定息借款比例分別是63.7%和36.3%；長期借款和短期借款比例分別61.0%和39.0%；港幣借款和人民幣借款比例分別是37.7%和62.3%。

於2024年12月31日，本集團的現金結存為118.0億港元（包括受限制現金）（2023年12月31日：144.4億港元）。本集團除非控股股東權益後淨資產為385.5億港元（2023年12月31日：423.4億港元），剔除預收款項後資產負債率68.3%，淨負債率（不含有息關聯貸款的債務淨額除以本公司權益股東應佔權益）66.3%。

由於境外利率仍處在較高水平，年內財務成本有所上升。本集團通過多種途徑，優化資債結構，年內本集團銀行及其他借款平均綜合利率維持在年息3.98%的低水平。

主要財務指標

億港元	於2024年 12月31日	於2023年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	373.7	390.4
—長期借貸	228.1	249.0
—短期借貸	145.6	141.4
現金（包括受限制現金）	118.0	144.4
淨負債率	66.3%	58.1%

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為12.631億港元，計入其他綜合收益。

內部管控情況

本集團聚焦精益化降本增效，銷售及管理費用較去年下降20.6%，節約費用約4.2億港元。

主要合營公司及聯營公司

年內，本集團主要聯合營公司因表現各異，但受房地產行業低迷的影響，本集團主要合營公司及聯營公司整體業績表現不佳。

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3.51億港元。本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司帶來虧損約745萬港元。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4,987萬港元。本集團持有50%權益的深勁有限公司為本集團帶來虧損約4.10億港元。本集團持有27%權益的路勁基建有限公司(1098.HK)為本集團帶來虧損11.35億港元。

經評估，本集團對所持有的深勁有限公司和路勁基建有限公司的權益進行減值撥備，合計約11.71億港元。

資產抵押及或然負債撥備情況

於2024年12月31日，本集團有資產抵押的貸款共83.4億港元（2023年12月31日：87.5億港元）。

於2024年12月31日，本集團已就銀行及其他貸款提供共計14.5億港元之擔保。

有關深業泰然公司訴訟進展

於2024年11月29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）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及四名個人（所有個人均非本公司董事或高級管理人員）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。案件一審於2024年12月24日開庭，正在審理中。由於訴訟仍處於初始階段，很難確切預測訴訟的最終結果，而本公司仍正評估訴訟對本集團的財務影響。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共聘用18,710名僱員，其中在香港工作的員工17名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2024年12月31日止年度，總薪酬（不包括董事酬金）約為30.34億港元。

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員授出購股權以推動表現。

股息

董事會不建議派發截至2024年12月31日止年度之末期股息。

股東週年大會

股東週年大會將於2025年5月28日（星期三）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2025年5月21日（星期三）至2025年5月28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2025年5月20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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

企業管治

於整個2024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2024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
代行主席
王昱文

香港，2025年3月28日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中王昱文先生、蔡潯女士、嚴中宇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。