

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)

2021年全年業績公告

財務摘要

- 本集團實現收益32,050百萬港元，較去年上漲70%；
- 合約銷售約191億元人民幣，較去年上漲32%，完成全年合約銷售目標；
- 物業開發業務實現物業銷售收入26,660百萬港元，較去年上漲89%；
- 盈利水準持續優於市場，綜合毛利率為39%，房地產銷售毛利率為40%；
- 土地資源拓展豐碩，新增16幅地塊，增加儲備建築面積322萬平方米；總土地儲備約674萬平方米，較去年上漲55%，其中大灣區佔比64%；
- 受到金融資產公允價值大幅減少影響，權益股東應佔虧損為2,722百萬港元；
- 如剔除本集團投資物業及金融資產公允價值變動的淨影響，權益股東應佔溢利為3,890百萬港元；
- 財務健康穩健，「三道紅綫」指標保持綠檔，淨負債率（包含所有帶息負債）為61.2%，銀行及其他借款平均綜合利率為3.0%；
- 董事會建議派發末期股息每股8.00港仙。連同已派發之中期股息每股7.00港仙，全年股息合共每股15.00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2021年12月31日止年度之經審核綜合業績連同截至2020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 | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
| 收益 | 4 | 32,050,306 | 18,803,011 |
| 銷售成本 | 6 | <u>(19,624,560)</u> | <u>(9,988,431)</u> |
| 毛利 | | 12,425,746 | 8,814,580 |
| 其他收入及其他利得 | 5 | 239,025 | 1,922,564 |
| 透過損益按公允值計算之金融資產公允值減少 | | (6,374,271) | (469,433) |
| 投資物業公允值變動及轉撥至 | | | |
| 投資物業產生之虧損 | | (405,651) | (677,128) |
| 銷售及分銷成本 | 6 | (399,135) | (319,443) |
| 行政開支 | 6 | (1,552,156) | (1,032,961) |
| 其他開支 | 6 | (229,372) | (571,539) |
| 商譽減值虧損 | | (365,457) | — |
| 金融資產減值虧損淨額 | | <u>(44,596)</u> | <u>(6,240)</u> |
| 經營溢利 | | 3,294,133 | 7,660,400 |
| 財務收入 | 7 | 247,787 | 210,956 |
| 財務成本 | 7 | <u>(737,388)</u> | <u>(992,038)</u> |
| 財務成本淨額 | 7 | (489,601) | (781,082) |
| 應佔合營公司及聯營公司經營成果 | | <u>843,446</u> | <u>1,254,285</u> |
| 除所得稅前溢利 | | 3,647,978 | 8,133,603 |
| 所得稅開支 | 8 | <u>(5,748,231)</u> | <u>(4,170,113)</u> |
| 年內(虧損)/溢利 | | <u><u>(2,100,253)</u></u> | <u><u>3,963,490</u></u> |

| | | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------------------|----|---------------------------|-------------------------|
| | 附註 | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
| 下列應佔(虧損)/溢利： | | | |
| — 本公司權益股東 | | (2,721,886) | 3,722,856 |
| — 非控股權益 | | <u>621,633</u> | <u>240,634</u> |
| | | <u>(2,100,253)</u> | <u>3,963,490</u> |
| 本公司權益股東應佔溢利之 每股(虧損)/盈利(港仙) | | | |
| 基本 | 9 | <u>(30.58)</u> | <u>42.03</u> |
| 攤薄 | 9 | <u>(30.58)</u> | <u>42.03</u> |

綜合全面收益表

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
| 年內(虧損)/溢利 | <u>(2,100,253)</u> | <u>3,963,490</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 | 250,319 | 415,545 |
| — 換算海外業務之匯兌差額 | <u>2,765,352</u> | <u>3,700,390</u> |
| 年內全面收益總額 | <u>915,418</u> | <u>8,079,425</u> |
| 下列應佔全面收益總額： | | |
| — 本公司權益股東 | 149,167 | 7,572,287 |
| — 非控股權益 | <u>766,251</u> | <u>507,138</u> |
| | <u>915,418</u> | <u>8,079,425</u> |

綜合財務狀況表

| | 附註 | 於12月31日 | |
|---------------------|----|--------------------|--------------------|
| | | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 6,347,209 | 6,282,473 |
| 投資物業 | | 37,327,911 | 35,650,870 |
| 於合營公司之投資 | | 8,887,001 | 8,060,608 |
| 於聯營公司之投資 | | 6,201,291 | 5,836,961 |
| 無形資產 | | 518,112 | 440,589 |
| 透過損益按公允值計算之金融資產 | 11 | 489,639 | 6,763,935 |
| 透過其他全面收益按公允值計算之金融資產 | | 4,256 | 3,989 |
| 貿易及其他應收款 | 12 | 466,525 | 838,324 |
| 遞延所得稅資產 | | 2,953,554 | 2,632,401 |
| | | 63,195,498 | 66,510,150 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 51,176,858 | 40,746,833 |
| 持作待售之已落成物業 | | 18,235,085 | 17,562,192 |
| 存貨 | | 262,948 | 176,558 |
| 貿易及其他應收款 | 12 | 7,114,269 | 8,564,732 |
| 透過損益按公允值計算之金融資產 | 11 | 1,807 | 1,982 |
| 生物資產 | | 3,799 | 2,939 |
| 受限制現金 | | 2,858,351 | 2,543,969 |
| 現金及現金等價物 | | 19,917,256 | 16,166,471 |
| | | 99,570,373 | 85,765,676 |
| 總資產 | | 162,765,871 | 152,275,826 |

| | 於12月31日 | |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 附註 | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
| 權益 | | |
| 股本 | 22,071,756 | 22,071,756 |
| 資本儲備 | 59,019 | 59,019 |
| 其他儲備 | 8,913,918 | 6,074,395 |
| 保留盈利 | 18,130,233 | 22,419,115 |
| | <u>49,174,926</u> | <u>50,624,285</u> |
| 非控股權益 | 5,194,954 | 4,781,563 |
| | <u>54,369,880</u> | <u>55,405,848</u> |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 銀行及其他借貸 | 26,138,203 | 18,088,589 |
| 租賃負債 | 254,873 | 340,587 |
| 遞延收入 | 22,148 | 29,114 |
| 應付直接控股公司款項 | – | 698,963 |
| 應付最終控股公司款項 | 3,057,750 | 1,208,557 |
| 遞延所得稅負債 | 9,421,630 | 9,491,481 |
| | <u>38,894,604</u> | <u>29,857,291</u> |
| 流動負債 | | |
| 銀行及其他借貸 | 11,959,031 | 12,739,824 |
| 合約負債 | 13,892,262 | 19,718,224 |
| 貿易及其他應付款 | 13 17,100,876 | 14,829,595 |
| 租賃負債 | 140,842 | 115,046 |
| 應付直接控股公司款項 | 2,477,415 | 1,071,781 |
| 應付最終控股公司款項 | 11,121,061 | 8,206,911 |
| 應付稅項 | 12,809,900 | 10,331,306 |
| | <u>69,501,387</u> | <u>67,012,687</u> |
| 總負債 | 108,395,991 | 96,869,978 |
| 權益總額及負債 | 162,765,871 | 152,275,826 |

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。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務於附註3內概述。

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

本公司核數師香港羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)已就本集團截至2021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2021年全年業績初步公佈所載有關截至2021年及2020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2020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2021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2021年12月31日止年度之綜合財務報表編製核數師報告，而本公司的前身核數師(畢馬威會計師事務所)也已就本集團截至2020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

(a) 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。

(b) 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算除外。

(c) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於2021年1月1日開始之年度報告期間首次採納以下修訂：

- 利率基準改革 – 第二階段 – 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂。

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。

(d) 尚未採納之新準則及詮釋

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16號之修訂 | 2021年12月31日後與 Covid-19相關的租金優惠 | 2021年4月1日 |
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | 對概念框架的提述 | 2022年1月1日 |
| 香港會計準則第16號之修訂 | 作擬定用途前的所得款項 | 2022年1月1日 |
| 香港會計準則第37號之修訂 | 合約履行費用 | 2022年1月1日 |
| 年度改進項目 | 2018年至2020年週期之年度改進 | 2022年1月1日 |
| 會計指引5(修訂本) | 共同控制的合併會計法 | 2022年1月1日 |
| 香港詮釋第5號 | 財務報表之呈列 – 借款人對 包含隨時要求償還條文之 有期貸款之分類 | 2022年1月1日 |
| 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 | 將負債分類為流動或非流動 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第1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 |
| 香港財務報告準則第10號之修訂及 香港會計準則第28號之修訂 | 投資者與其聯營公司或 合營企業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修訂的影響，若干新訂或經修訂準則及修訂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修訂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住宅及商業樓宇；
- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之商業樓宇；
- (c) 物業管理分類從事管理由本集團及外部人士發展之樓宇；
- (d) 製造分類從事製造及銷售工業及商業產品；及
- (e) 「其他」分類主要包括酒店業務、製造及銷售鋁合金產品和農產品、提供建造服務及其他業務。

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

鑒於遞延稅項資產、受限制現金、現金及現金等價物、其他金融資產等未分配資產及其他總辦事處及公司資產乃按本集團基準管理，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本集團基準管理，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／（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2021年及2020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。

| 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 |
| 其他收入及其他利得 | | | | | | 239,025 |
| 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> |
| 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 | | | | | | 27,725,383 |
| 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 | | | | | | 46,336,123 |
| 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> |

截至2020年12月31日止年度向本公司執行董事提供之呈報分類之分類資料如下：

| 2020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 | 14,079,639 | – | – | 347,293 | 528,687 | 14,955,619 |
| 在一段時間內確認 | – | – | 2,319,477 | – | 577,050 | 2,896,527 |
| 其他來源收益 | | | | | | |
| 租金收入 | – | 1,233,023 | – | – | – | 1,233,023 |
| 分類收益總額 | 14,079,639 | 1,233,023 | 2,319,477 | 347,293 | 1,105,737 | 19,085,169 |
| 分類間收益 | – | (9,828) | (93,530) | – | (178,800) | (282,158) |
| 來源於外部客戶的收益 | 14,079,639 | 1,223,195 | 2,225,947 | 347,293 | 926,937 | 18,803,011 |
| 投資物業公允值減少前之分類業績 | 6,002,402 | 859,456 | 169,555 | 71,328 | (98,499) | 7,004,242 |
| 投資物業公允值變動及轉撥至 | | | | | | |
| 投資物業產生之虧損 | – | (677,128) | – | – | – | (677,128) |
| 投資物業公允值減少後之分類業績 | 6,002,402 | 182,328 | 169,555 | 71,328 | (98,499) | 6,327,114 |
| 應佔合營公司及聯營公司經營成果 | 1,036,363 | 111,939 | 22,255 | – | 83,728 | 1,254,285 |
| 其他收入及其他利得 | | | | | | 1,922,564 |
| 透過損益按公允值計算之 | | | | | | |
| 金融資產公允值虧損淨額 | | | | | | (469,433) |
| 公司及其他未分配費用 | | | | | | (119,845) |
| 融資成本淨額 | | | | | | (781,082) |
| 除稅前溢利 | | | | | | <u>8,133,603</u> |

| 2020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 | 76,799,217 | 41,870,169 | 920,456 | 169,820 | 3,529,809 | 123,289,471 |
| 公司及其他未分配資產 | | | | | | <u>28,986,355</u> |
| 總資產 | | | | | | 152,275,826 |
| 分類負債 | 39,452,988 | 4,933,344 | 755,803 | 130,204 | 946,439 | 46,218,778 |
| 公司及其他未分配負債 | | | | | | <u>50,651,200</u> |
| 總負債 | | | | | | 96,869,978 |
| 其他分類資料： | | | | | | |
| 折舊及攤銷 | 104,304 | 40,609 | 30,925 | 4,689 | 96,318 | 276,845 |
| 於聯營公司權益 | 3,415,068 | 1,392,084 | 328 | – | 1,029,481 | 5,836,961 |
| 於合營公司權益 | <u>7,786,553</u> | <u>155,652</u> | <u>20,971</u> | <u>–</u> | <u>97,432</u> | <u>8,060,608</u> |
| 年內添置非流動分類資產 | <u>8,602</u> | <u>43,807</u> | <u>60,439</u> | <u>–</u> | <u>45,057</u> | <u>157,905</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：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 與客戶之間的合同產生的收入 | | |
| 銷售物業 | 26,660,228 | 14,079,639 |
| 物業管理服務收入 | 2,477,642 | 2,225,947 |
| 銷售商業及工業產品 | 456,448 | 347,293 |
| 其他 | 958,561 | 926,937 |
| | <u>30,552,879</u> | <u>17,579,816</u> |
| 其他來源收益 | | |
| 租金收入 | 1,497,427 | 1,223,195 |
| | <u>1,497,427</u> | <u>1,223,195</u> |
| | <u>32,050,306</u> | <u>18,803,011</u> |

5 其他收入及其他利得

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| 利息收入 | 102,073 | 141,148 |
| 透過損益按公允值計算之金融資產股息收入 (附註(a)) | 2,036 | 1,626,639 |
| 政府補助 | 41,055 | 59,197 |
| 其他 | 93,861 | 95,580 |
| | <u>239,025</u> | <u>1,922,564</u> |

(a) 本集團於2020年主要自恒大地產集團有限公司的股權投資(「恒大投資」)收取股息1,626,542,000港元。於2021年並無自恒大投資收取有關股息。

6 按性質分類的費用

計入銷售成本、營銷及市場推廣費用、行政費用及其他費用內的費用分析如下：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 已售物業成本 | 15,915,974 | 6,720,360 |
| 已提供服務成本 | 3,708,586 | 3,268,071 |
| 僱員福利開支 | 1,266,633 | 773,295 |
| 廣告及宣傳推廣開支 | 82,307 | 67,968 |
| 其他稅金及附加 | 78,593 | 71,807 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 165,461 | 96,765 |
| 無形資產攤銷 | 9,541 | 7,761 |
| 核數師酬金 | | |
| — 核數服務 | 4,818 | 4,750 |
| — 非核數服務 | 1,325 | 1,300 |
| 其他 | 571,985 | 900,297 |
| 銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及 其他費用 | <u>21,805,223</u> | <u>11,912,374</u> |

7 財務成本淨額

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 財務收入 | | |
| — 銀行存款利息收入 | (247,787) | (210,956) |
| 財務成本： | | |
| — 銀行貸款之利息開支 | 762,493 | 861,045 |
| — 其他借貸之利息開支 | 242,587 | 187,042 |
| — 租賃負債 | 27,540 | 22,383 |
| — 來自最終控股公司之貸款 | 201,610 | 117,646 |
| — 來自直接控股公司之貸款 | 29,467 | 19,348 |
| — 來自同系附屬公司之貸款 | 97,025 | 148,157 |
| — 來自一間合營公司之貸款 | 4,781 | 4,944 |
| — 來自其他關聯公司之貸款 | 7,968 | 7,322 |
| — 來自非控股股東之貸款 | 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>1,385,551</u> | <u>1,367,887</u> |
| 合約負債應計之利息 | <u>187,682</u> | <u>466,227</u> |
| | <u>1,573,233</u> | <u>1,834,114</u> |
| 減：發展中物業利息資本化 | <u>(835,845)</u> | <u>(842,076)</u> |
| | <u>737,388</u> | <u>992,038</u> |
| 財務成本淨額 | <u><u>489,601</u></u> | <u><u>781,082</u></u> |

8 所得稅開支

所得稅開支

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|-------------|------------------|--------------------|
| 即期所得稅 | | |
| — 中國大陸企業所得稅 | 2,202,634 | 1,936,585 |
| — 股息預扣稅 | 54,567 | 164,194 |
| — 中國大陸土地增值稅 | 4,078,029 | 3,070,079 |
| | <u>6,335,230</u> | <u>5,170,858</u> |
| 遞延所得稅 | | |
| — 中國大陸企業所得稅 | (531,589) | (1,036,861) |
| — 股息預扣稅 | 159,808 | 196,461 |
| — 中國大陸土地增值稅 | (215,218) | (160,345) |
| | <u>(586,999)</u> | <u>(1,000,745)</u> |
| | <u>5,748,231</u> | <u>4,170,113</u> |

截至2021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%（2020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（2020年：無）。

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

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」）。

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

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2021年及2020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。

9 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。

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 本公司權益股東應佔溢利(千港元) | <u>(2,721,886)</u> | <u>3,722,856</u> |
| 年內已發行普通股加權平均數 | <u>8,899,893,115</u> | <u>8,858,380,832</u> |

截至2021年12月31日止年度，轉換購股權計劃的影響為反攤薄，因此在年內每股攤薄虧損的計算當中沒有考慮。

10 股息

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 確認為年內分派之股息： | | |
| 2020年宣派末期股息－每股11港仙 (2020年：2019年宣派末期股息－每股11港仙) (附註(a)) | | |
| 代息股份 | – | 161,488 |
| 現金 | <u>978,988</u> | <u>810,190</u> |
| | <u>978,988</u> | <u>971,678</u> |
| 2021年宣派中期股息－每股7港仙 (2020年：每股7港仙) | <u>622,993</u> | <u>622,993</u> |
| | <u>1,601,981</u> | <u>1,594,671</u> |

(a) 本公司宣派之截至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。

本公司宣派截至2019年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共971,678,000港元，其中810,190,000港元以現金支付，及餘下結餘161,488,000港元於2020年8月17日以66,456,067股代息股份之形式償付。

於2022年3月30日，董事會就截至2021年12月31日止年度建議派發每股8.00港仙，合共711,911,000港元之末期股息(2020年：末期股息每股11.00港仙，並將以現金悉數支付)。本年度擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准並於報告期末尚未確認為負債。2021年之末期股息金額乃根據於2022年3月30日之已發行8,899,893,115股股份計算。

11 透過損益按公允值計算之金融資產

| | 2021年 千港元 | 2020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 | 28,530 | 26,935 |
| － 於中國大陸之非上市股權投資 (附註(a)) | 461,109 | 6,737,000 |
| | <u>489,639</u> | <u>6,763,935</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>1,807</u> | <u>1,982</u> |

- (a) 結餘主要指恒大投資461,109,000港元(2020年：6,737,000,000港元)，恒大投資詳情載列如下：

於2017年，本集團與廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」)及恒大投資(均為中國恒大集團之附屬公司)以及許家印先生(「許先生」，中國恒大集團之董事及控股股東)訂立投資協議(「投資協議」)。根據投資協議，本集團同意向恒大投資投入資本人民幣5,500,000,000元(相當於6,337,100,000港元)，以於注資日收購恒大投資經擴大股權約2.0522%，其隨後於其他投資者於2017年注資後攤薄至恒大投資經擴大股權的1.7626%。根據投資協議，恒大投資將進行重大資產重組(「建議重組」)，於建議重組後，恒大投資的控股公司凱隆置業將成為深圳證券交易所上市公司深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司的控股股東。

此外，倘恒大投資的建議重組於2020年1月31日(「上市最後日期」)前尚未完成，而未能完成並非由本集團造成，則本集團有權(「恒大選擇權」)於上市最後日期屆滿前兩個月內向凱隆置業提出下列要求：

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

於2020年1月，本集團、凱隆置業、恒大地產集團有限公司及許先生訂立補充投資協議，據此，訂約方已同意修訂投資協議之若干條款，將上市最後日期由2020年1月31日延長至2021年1月31日。

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

- (i) 根據補充投資協議，本集團將繼續持有恒大投資及其股權已增加至2.6439%。
- (ii) 凱隆置業(或其指定的第三方)於2023年12月31日前，可向本集團提出以55億元人民幣回購本集團所持恒大投資之股權(「股份回購」)，惟須待本公司按國有資產及上市公司等監管規定進行審批後，方可作實。在審批同意的情況下，本集團及凱隆置業將按規範程序辦理股份回購事宜。

截至本報告日期，凱隆置業並無進行有關股份回購。

截至2021年12月31日止年度，有關恒大投資之公允值減少6,374,889,000港元，乃於綜合損益表內確認。

12 貿易及其他應收款

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 計入非流動資產 | | |
| — 其他應收款項 — 淨額 (附註(b)) | <u>466,525</u> | <u>838,324</u> |
| | <u>466,525</u> | <u>838,324</u> |
| 計入流動資產 | | |
| — 應收賬款 — 淨額 (附註(a)) | 957,120 | 875,138 |
| — 其他應收款項 — 淨額 (附註(b)) | 5,857,733 | 7,263,778 |
| — 土地按金 (附註(c)) | — | 147,337 |
| — 預付款項 (附註(d)) | <u>299,416</u> | <u>278,479</u> |
| | <u><u>7,114,269</u></u> | <u><u>8,564,732</u></u> |

於2021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：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 應收賬款 | | |
| 減：損失撥備 | 1,123,799 | 1,037,538 |
| 應收賬款－淨額 | <u>(166,679)</u> | <u>(162,400)</u> |
| | <u>957,120</u> | <u>875,138</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2021年12月31日，本集團賬面淨值約為2,747,000港元（2020年12月31日：3,785,000港元）之應收賬款已抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保。

於報告期末以發票日期計算並扣除損失撥備之應收賬款賬齡分析如下：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 一年內 | 614,895 | 701,438 |
| 一年至兩年內 | 353,807 | 298,939 |
| 兩年至三年內 | 117,936 | 37,161 |
| 三年以上 | <u>37,161</u> | <u>—</u> |
| | <u>1,123,799</u> | <u>1,037,538</u> |

截至2021年及2020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：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|------------|-------------------------|------------------|
| 應收最終控股公司款項 | 28,132 | 14,274 |
| 應收直接控股公司款項 | 1,295 | 1,739 |
| 應收非控股股東款項 | 1,253,673 | 2,053,149 |
| 給予合營公司之貸款 | 954,248 | 707,541 |
| 給予聯營公司之貸款 | 11,008 | 1,857 |
| 其他(i) | <u>3,866,163</u> | <u>4,701,688</u> |
| | 6,114,519 | 7,480,248 |
| 減：減值撥備 | <u>(256,786)</u> | <u>(216,470)</u> |
| 其他應收款項－淨額 | <u>5,857,733</u> | <u>7,263,778</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) 土地按金是收購土地使用權所預支付的款項。於2021年12月31日，相關土地使用權證尚未取得。

(d) 預付款項之詳情如下：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|-----------|-----------------------|----------------|
| 收購土地 | 200,110 | 147,029 |
| 建築成本及建築材料 | 68,358 | 104,310 |
| 其他 | <u>30,948</u> | <u>27,140</u> |
| | <u>299,416</u> | <u>278,479</u> |

13 貿易及其他應付款

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 流動負債 | | |
| 應付賬款 (附註(a)) | 4,408,200 | 3,863,062 |
| 其他應付款項及應計費用 (附註(b)) | 12,357,967 | 10,555,929 |
| 其他應付稅項 | 334,709 | 410,604 |
| | <u>17,100,876</u> | <u>14,829,595</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：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|--------|------------------|------------------|
| 一年內 | 3,777,339 | 3,252,855 |
| 一年至兩年內 | 416,455 | 136,725 |
| 兩年至三年內 | 109,712 | 107,048 |
| 三年以上 | 104,694 | 366,434 |
| | <u>4,408,200</u> | <u>3,863,062</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直接及最終控股公司、合營公司、聯營公司、同系附屬公司及本集團非控股權益的往來款項。

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 應計費用及其他應付款項 | 8,745,771 | 6,923,061 |
| 來自合營公司之貸款 | 124,757 | 123,435 |
| 來自同系附屬公司之貸款 | 2,683,482 | 3,137,120 |
| 來自其他關聯方之貸款 | 191,401 | 185,961 |
| 來自非控股權益之貸款 | 612,556 | 186,352 |
| | <u>12,357,967</u> | <u>10,555,929</u> |

14 財務擔保

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 向本集團物業買家提供之財務擔保 (附註(a)) | 5,805,194 | 9,122,402 |
| 給予本集團關聯方之財務擔保 (附註(b)) | <u>1,272,646</u> | <u>1,606,057</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2021年12月31日，本集團就廣州碧森房地產開發有限公司及泰州市深業投資發展有限公司（兩者均為本集團合營公司）銀行及其他貸款提供1,272,646,000港元（2020年12月31日：1,606,057,000港元）之擔保。

15 承擔

於2021年12月31日尚未行使及未作出撥備的資本承擔如下：

| | 2021年 千港元 | 2020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>13,095,757</u> | <u>4,974,251</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2021年12月31日，本集團對深勁之尚未行使之資本承擔為1,847,500,000港元（2020年12月31日：1,906,000,000港元）。

16 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。

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|-------------|-------------------|------------------|
| 來自最終控股公司之貸款 | 9,725,718 | 4,885,984 |
| 來自直接控股公司之貸款 | 1,901,569 | 698,963 |
| 來自同系附屬公司之貸款 | 2,683,482 | 3,137,121 |
| 來自合營公司之貸款 | 124,757 | 123,435 |
| 來自其他關聯公司之貸款 | 191,401 | 185,961 |
| 來自非控股股東之貸款 | 612,556 | 186,352 |
| | <u>15,239,483</u> | <u>9,217,815</u> |

除結餘121,217,129港元為免息，剩餘結餘按介乎1.29%至4.65%的年利率（截至2020年12月31日止年度：介乎2.14%至4.75%的年利率）計息。年內相關利息開支披露於附註7。

(ii) 本集團亦向其關聯方提供貸款。

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 給予合營公司之貸款 | 954,248 | 707,541 |
| 給予聯營公司之貸款 | 11,008 | 1,857 |
| | <u>965,256</u> | <u>709,398</u> |

截至2021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100,947,000港元（2020年：117,688,000港元）及港幣478,000元（2020年：520,000港元）。

結餘按介乎4.9%至8.0%的年利率（截至2020年12月31日止年度：介乎5.00%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2021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13,518,000港元（截至2020年12月31日止年度：10,785,000港元）、1,954,000港元（截至2020年12月31日止年度：4,842,000港元）及30,156,000港元（截至2020年12月31日止年度：25,988,000港元）。截至2021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630,000港元（截至2020年12月31日止年度：859,000港元）、1,115,000港元（截至2020年12月31日止年度：2,591,000港元）及3,102,000港元（截至2020年12月31日止年度：4,112,000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2021年12月31日止年度，有關租賃安排的租金收入為9,508,000港元（截至2020年12月31日止年度：8,373,000港元）。
- (iii) 上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。

(c) 最終控股公司提供之擔保

截至2020年年底，本集團中國大陸之一間附屬公司與一間金融機構（「受託人」）簽訂資金安排，據此，受託人已籌集信託基金人民幣1,500,000,000元（相當於1,642,200,000港元）及就撥付附屬公司之一個物業發展項目所需資金向附屬公司提供資金。該筆資金由本集團的最終控股公司深業集團擔保。於2021年5月，餘下貸款結餘人民幣1,500,000,000元（相當於1,642,200,000港元）由深圳市科之谷投資有限公司向受託人償還。因此，該筆資金安排截至2021年5月底已結束。

(d) 其他關聯方交易

- (i) 於2021年5月28日，本公司的間接全資附屬公司（「賣方」）與本公司之同系附屬公司深業集團的非全資附屬公司（「買方」）訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售且買方有條件同意收購股權（相當於深業置地投資100%股權）以及出售貸款，總代價為人民幣75,030,000元（相當於約91,769,000港元）。出售事項已於2021年5月完成。
- (ii) 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2021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4,527,000港元、2,477,000港元及466,000港元（截至2020年12月31日止年度：無、1,800,000港元及無）。
- (iii) 本集團與其最終控股公司訂立兩項管理授權安排。一項為就若干農業用地及物業開發提供管理服務，另一項為提供花卉租賃及種植服務。截至2021年12月31日止年度，有關該等管理服務的管理費收入為888,000港元（截至2020年12月31日止年度：1,142,000港元）。
- (iv) 截至2021年12月31日止年度，本集團向其聯營公司天安數碼城（集團）有限公司的附屬公司銷售產品，其收益為49,070,000港元（截至2020年12月31日止年度：267,243,000港元）。
- (v) 上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。

(e) 本集團主要管理人員之酬金

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 短期僱員福利 | 21,820 | 18,222 |
| 退休福利 | 2,793 | 2,501 |
| 股份支付款項 | 626 | 2,821 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 已付主要管理人員酬金總額 | 25,239 | 23,544 |

主席報告

2021年是具有里程碑意義的一年，在中國共產黨成立一百周年、實現第一個百年奮鬥目標，開啟向第二個百年奮鬥目標進軍新徵程之際，我國加快構建新發展格局，全面深化改革開放，堅持創新驅動發展，在推動高質量發展方面取得新成效，經濟發展和疫情防控保持全球領先地位。當前百年變局與世紀疫情相互疊加，面對複雜嚴峻的環境，國內經濟仍然面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力，不確定性及風險因素依然存在。

房地產企業在2021年遭受前所未有的挑戰。上半年行業監管加碼，「三道紅綫」和貸款集中度管理全面實施，22城雙集中供地推行，不同能級城市表現有所區別，一綫城市韌性較強；二綫城市總體呈平穩態勢，沿海和內陸城市有所分化；三四綫城市回調加劇。下半年，部分房企面臨流動性困境，市場整體信心受損，房產成交增長動能明顯轉弱，房企分化加劇，融資及償債壓力加大，地產及物業行業併購事件增多，行業集中度進一步提升，優勝劣汰加速。受行業波動影響，本集團持有的金融資產公允價值產生大幅度非現金損失。

在加速變化、充滿挑戰的行業環境中，本集團堅持穩中求進的發展理念，開拓進取，積極作為，資源拓展及地產銷售均創近年新高，戰略創新業務加速推進，各主營業務板塊均取得了令人振奮的成績，在「十四五」開局之年邁出了堅實新步伐。

2021年業績

年內，本集團實現營業額32,050.3百萬港元，較去年上漲70%；毛利12,425.7百萬港元，較去年上漲41%；本集團金融資產受到行業波動影響產生公允價值大幅減值約6,374.9百萬港元。本公司權益股東應佔虧損2,721.9百萬港元。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值及金融資產公允價值變動的淨影響，本公司權益股東應佔溢利3,890.5百萬港元。董事會建議以現金方式派發2021年末期股息每股8.00港仙。

合同銷售成績喜人，結轉收入大幅增長

在房地產調控從嚴的背景下，2021年，本集團把握市場時機，加強營銷創新及重點項目推售，全年實現合同銷售金額約191億元人民幣(折合港幣約230億元)，較去年上漲32%，超額完成2021年合同銷售目標。各區域項目亮點紛呈，大灣區項目佔整體銷售金額67%，深圳深業中城、東莞松湖雲城等明星項目實現開盤即售罄；南京、長沙、成都等城市的項目銷售超出預期；馬鞍山、姜堰項目順利收官。

年內，本集團重點項目建設穩步推進，泰然立城、頤灣府、深業中城、馬鞍山深業華府等項目順利結轉，實現房地產開發銷售收入約26,660.2百萬港元，較去年大幅上漲89%。房地產開發毛利率約40%，維持行業內較高盈利水平，為股東貢獻可觀的回報。

土地資源拓展創歷史新高

2021年，在房地產調控政策從嚴、行業資金普遍吃緊的背景下，本集團憑藉資金優勢，把握土地市場機會，果斷出擊，通過土地市場競拍、產業勾地、城市更新、資產注入等多種方式，先後在全國12個城市大力拓展土地資源，共獲取16個土地項目，新增土地儲備計容建面約322萬平方米；項目地理位置優越，90%位於一二線城市，67%位於大灣區，預期效益優厚。

本集團提前謀劃、把握市場機會，參與多個城市的集中供地競拍，在深圳、南京、長沙等城市獲取優質商住項目。通過城市更新和資產注入，成功在深圳市福田區、坪山區獲取優質商業和住宅項目。產業勾地模式實現突破，以招引高端氫能源產業為主題，成功進軍上海嘉定，首次落子申城，並先後在馬鞍山、江陰獲取產業地產項目，開啟長三角片區產業園生態佈局；本集團再次以車城產業輸出模式在成都獲取龍泉驛項目，進一步扎根發展。年內，本集團上下共同努力，資源拓展創歷史新高，為「十四五」期間持續高質量發展打下了堅實基礎。

投資物業運營卓越

本集團克服疫情及其他不利因素影響，大力推動空置租賃資產改造升級，主動開展商家優化和迭代，單位租金水平均得到了提升。通過不懈努力，本集團全年租金收入1,497.4百萬港元，較去年上漲22%。

城市運營板塊整合初見成效，綜合競爭力顯著提升

本集團完成旗下物業服務、智慧園區、商業運營、酒店管理及物業城市業務的整合及管理的優化提升，並全面升級成為「全業態、全客戶、全服務」的城市綜合運營服務公司，業務規模、品牌影響力及綜合競爭力顯著提升。

本集團所屬城市綜合運營服務公司積累了37年豐富的物業服務經驗，業態涵蓋住宅、寫字樓、公建設施等多種物業類型、外拓實力強勁，綜合實力躍居全國物業服務前50行列。園區服務方面，公司以泰然金谷、天安數碼城為典型，打造硬件智能化、管理平台化、企業數字化、產業生態化的「新四化」數字園區，領跑中國園區服務。商業運營方面，華南第一家老佛爺百貨入駐深業上城、深圳設計周召開、城市雲客廳投入使用、深圳第一家文華東方酒店開業，得到了政府和商戶的廣泛好評，提升了「深業」品牌形象。城市服務方面，作為大灣區物業城市服務領航者，公司率先駛入物業城市藍海。自2019年成功落地深圳首個「物業城市」試點項目以來，已先後為深圳吉華街道、寶龍街道、梅林街道、香蜜湖街道、福田街道等6個街道提供市容環境、公共安全、物業管理全覆蓋、社區服務及黨建政務等全方位物業城市服務，目前在深物業城市項目數量位列第一，市場佔有率超過20%，並以出色的管理模式向其他城市推廣。作為物業城市行業的先行者，公司深度參與並主導編製了全國首個物業管理城市團體標準，不斷推動行業發展。

創新業務積蓄轉型動能

本集團於「十四五」開局圍繞「產城創新建設者、幸福民生運營商」的戰略願景，推動業務轉型發展。產城融合方面，本集團打造產業核心能力，形成了具有吸引力、可複製、可輸出的產業品牌，向大灣區外高能級城市進行產業模式輸出，一批產業園區項目在上海、成都、馬鞍山等城市落地實施，產城創新能力得到進一步提升。幸福民生方面，所屬企業農科公司積極發展高科農業，推進鄉村振興：大鵬航天育種生態產業園獲評深圳市菜籃子基地、供港澳蔬菜基地；作為深圳首家都市綠色場景服務商，公司聚焦「植物種苗工廠、都市農業場景」兩大市場，富硒番薯、高葉酸玉米等功能農產品獲得「圳品」認證，農產品銷售爆發式增長；關注糧食安全，與國內外頂尖科研院所及社會優質資本共同簽署戰略合作，搭建深圳種業集團。科技方面，所屬企業深圳晶華顯示電子股份有限公司作為深圳國資體系下稀缺的高端製造型企業，經過發展和沉澱，已培育成國家級高新技術企業，致力於人機界面顯示領域，產品應用廣泛，合作客戶包括數十家世界著名跨國企業，並積極謀求通過資本市場加速發展。經過努力，本集團旗下產城、幸福、科技等創新業務加速推進，為進一步轉型優化積蓄動能。

深化管理改革，推動數字化賦能

為適應「十四五」戰略發展需要，2021年本集團推進組織管控變革及數字化規劃建設，在頂層設計上為高質量可持續發展提供了組織、機制和系統保障。組織管控方面，本集團開展組織架構變革及業務管控優化，通過流程再造，加強產業研究和商業管理，強化人才隊伍建設，優化績效激勵機制，增強企業發展內驅力。數字化建設方面，本集團統籌制定數字化戰略規劃，為集團的數字化轉型奠定堅實的基礎，並成功打造深業雲平台，結合各業務板塊發展需要，積極推進建設園區、運營、產業大數據平台的數字化運營平台，大力推動產業數字化，探索智慧城市、未來城市建設場景，佈局未來，以科技賦能集團整體轉型。

財務管理保持高效穩健

在房地產金融監管趨嚴的環境下，本集團加強資金集中統籌和融資管理，充分發揮資金使用效益，為土地競拍及新興產業投資提供資金支持。本集團將融資成本控制在行業較低水平，銀行及其他借款平均綜合利率為3.0%。

此外，本集團進一步拓寬籌資渠道，完成深業泰富智慧出行產業園資產支持專項計劃（「CMBS」）發行工作，發行規模為18億元人民幣，優先級票面利率為3.88%；完成以旗下泰然金谷產業園為底層資產的先行示範區產業園資產支持專項計劃（「CMBS」）發行工作，發行規模為20億元人民幣，優先級票面利率為3.8%。兩單資產證券化產品均創當期該品類產品最低利率。2021年12月31日淨負債率（包含所有帶息負債）維持在61.2%的合理水平，「三道紅綫」各項指標均保持綠檔，財務管理穩健卓越。

ESG表現優異，蟬聯業內最高評級

本集團堅持以高標準推進企業社會責任和可持續發展建設，並連續六年發佈《環境、社會及管治報告》。2021年，本集團蟬聯全球最大指數評級機構MSCI公司的ESG A評級，連續兩年獲得內房股企業最高評級。這不僅是資本市場對本集團在ESG實踐的高度肯定，更是對本集團公司管治和長期發展的認可。

恒大資產股權

本集團於2017年作為戰略投資方出資55億元人民幣投資恒大地產股權，以支持其在國內資本市場的重組。年內，行業下行，恒大地產遭受流動性危機，受此影響，本集團所持的恒大地產股權公允價值大幅減少，於2021年底公允價值約為4.61億港元，產生約64億港元的公允價值虧損，儘管公允價值虧損為非現金損失，並未影響本集團的現金流和日常經營，但其對本集團2021年的盈利情況造成重大不利影響，導致本集團2021年錄得權益股東應佔虧損約27億港元。經過此次公允價值變動調整，恒大地產股權的不確定性將基本不再對本集團產生重大不利影響。本集團將在政府的指導和幫助下，積極謀求有關資產的盤活處置，努力將損失降到最低。

前景展望

市場展望

縱觀國內外形勢，百年變局和世紀疫情交織影響，外部環境更趨複雜嚴峻，當前房地產行業處於供給端深度改革的演變中。中央經濟工作會議上再次重申「房住不炒」，在此基調下，市場將著力在去槓桿和穩市場之間取得平衡，持續深化長期制度性建設，穩地價、穩房價、穩預期，因城施策促進房地產行業良性循環和健康發展。

房地產企業「高週轉」、「過度金融化」的模式已不可持續，行業回歸民生屬性，地產企業經營邏輯已逐漸轉向高質量持續運營和精細化管理。在保持穩健開發的同時，理性選擇租賃、商業、運營等賽道，堅持長期經營和綠色發展，以穩財務為前提，以控管理為根本，以勇創新為驅動，或將助力優秀房企穿越周期和實現轉型。2022年可視為房地產新模式的起點，長遠來看，經歷行業結構調整和產能出清的陣痛後，隨著政策面的改善，房地產行業將迎來良性循環和健康發展。

深圳國資國企綜合改革的實施為本集團發展帶來了歷史性的機遇。科技創新能力正在成為綜合國力的決定性因素，中央將深入實施創新驅動發展戰略，推進科技創新，促進產業優化升級。面對國家「科技自立自強」的戰略使命，深圳將繼續以建設具有全球影響力的科技和產業創新高地為目標，加大資源傾斜與投入，落實重大科技基礎設施建設，推動關鍵核心技術攻關，引入和做強戰略新興產業，為本集團對科技產業的培育提供了良好的政策與環境支持。為響應中央提出的「打好種業翻身仗」，深圳出台打造農業科技創新先行示範區的若干措施，包括推動生物育種自主創新和產業化，支持全面推進鄉村振興，創新現代都市農業發展模式等，將有利於深圳農業科技產業形成「基礎研究、技術攻關、成果產業化、科技金融、人才支撐」的全過程創新生態鏈。本集團在轉型關鍵時期與重大歷史機遇有機耦合，將積極擁抱改革和創新，扎實打造新發展格局戰略支點，伴隨國家和區域的騰飛實現共同發展。

管理提升，穩中求進

本集團將2022年定位為「管理提升年」，全面提升管理效能。以「組織變革、數字轉型」為能力提升的主要戰役，以「人才隊伍建設」為激活管理提升的有力舉措，通過業務板塊之間的能力協同，全面穩步推進，謀求高質量可持續發展。本集團將以組織變革為契機，切實提升治理能力和組織能力，聚焦業務賦能和價值創造，強化城市運營及產業研究，挖掘整合企業資源稟賦，壯大園區拓展，優化商業管理和資產管理，瞄準行業標桿，提升品牌建設；聚焦專業強化和執行能力，提高核心業務專業化、標準化水平，實現降本提質增效，壯大創新業務拓展能力，加速擴大業務規模。本集團將以數字化轉型為支撐，在5G、雲計算、大數據、物聯網、人工智能等新技術的推動下，打造地產精益工程、園區數智工程、運營敏捷工程、幸福責任工程、資本增效工程五大核心工程，建設數字深業，助力產城創新建設，賦能幸福民生運營。本集團將以人才隊伍建設為突破，加快體制機制創新，加強人才培養和引進的規劃部署，推動績效薪酬聯動，增強企業發展內驅力。通過提升企業內部管理，為本集團注入新的機制動力，築牢企業發展根基，為應對市場激烈競爭打下堅實防禦，為實現企業戰略目標提供強大支撐。

2022年經營計劃

2022年，本集團將以「穩中求進」為基調，繼續發揮資金籌措和成本優勢，積極推進經營工作。資源拓展方面，在去年優質土地儲備得到了擴充的基礎上，本集團將發揮自身優勢，優中選優，在粵港澳大灣區及區域高能級城市拓展優質資源。在城市更新、土地整備、產業勾地領域進一步聚焦和突破，優化資源配置；在公開市場競拍、兼併收購領域加強項目前期策劃研究，精準定位，優選適銷對路、回報優厚的項目，穩步增加土地儲備。

地產開發方面，本集團將加強項目投中投後管控，加快工程進度和周轉，推進合同銷售，加速資金回籠。2022年本集團全年可售貨值超過400億元人民幣，合同銷售目標為200億元人民幣。物業投資方面，本集團將持續優化投資物業的業態結構，推動存量物業和商業的單位效能提升，租金收入維持穩定增長。

城市綜合運營方面，本集團將發揮第三方拓展優勢，加大公建、園區及商業寫字樓等業態的拓展力度，借助與各地區政府戰略合作的契機，加速在城市服務板塊的佈局，以「億級」管理面積規模為目標，尋求適當時機在資本市場釋放價值。

高端製造方面，旗下晶華顯示公司將加速產能擴張和效益提升，穩步推進改制和上市輔導，在合適的資本市場尋求IPO上市。高科農業方面，本集團將積極探索以併購或合作的機會，構建以「高端農產品價值鏈」為核心、以「種業科技創新、農業三產融合」為增長點的農業產業鏈生態圈。

「十四五」藍圖，持續轉型優化

本集團按照「產城創新建設者、幸福民生運營商」的戰略願景，致力升級轉型為以城市綜合開發運營、科技產業的投資服務為主業的科技型產業集團。本集團將推動地產板塊作為基石業務的高質量發展，全面提升管理，持續轉型優化提升：產城方面，將把握控股股東光明科學城、壩光生物谷以及橫崗南產業片區等重點項目的契機，加強產業資源與產業能力的整合，形成產業投資、片區統籌、綜合開發建設、城市運營的全方位產城創新的價值創造能力；運營方面，將縱向深耕優勢業務，精心打造增值服務，加強商業運營服務，打磨「深業」品牌，構建城市服務體系，橫向併購擴大規模，尋求產業上下游及智慧化的優質標的，實現跨越式成長、規模化發展，致力成為「最具價值的城市空間服務商」；科技方面，在數字化轉型和產城創新驅動下，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，本集團將形成多元化板塊，在促進業績提速發展的同時，加強戰略創新業務的培育，打造上市公司群，提升企業價值；同時維持穩定的分紅，回饋股東和投資者。

「道阻且長，行則將至」，本集團將以「真抓實干，銳意改革」的定力與決心，推動管理能力提升，以「居安思危，未雨綢繆」的意識與氣度，實現穩中求進發展。在城市變革的時代潮流面前，本集團將通過持之以恆的努力，抓住發展機遇，打造可持續發展和價值創造能力，實現企業轉型，為社會經濟、城市發展做出更大貢獻，為股東創造更理想的回報。

管理層討論及分析

整體業績

2021年，房地產市場遭受巨大挑戰。在「穩地價、穩房價、穩預期」的政策基調下，多地密集出台相關政策，熱點城市調控持續加碼。「三道紅綫」、貸款集中度管理全面實施和22城雙集中供地的推行加大房企融資及償債壓力，加劇企業間分化，造成部分企業流動性困難，行業集中度有所提升。面對全面趨嚴的政策環境，本集團基於穩定的財務狀況，積極開拓土地資源，穩步推進經營工作。

年內，本集團實現營業額約32,050.3百萬港元，較去年上升70%；實現毛利12,425.7百萬港元，較去年上升41%，整體毛利率為39%。受到本集團對所持金融資產公允價值進行了大額計提的影響，本公司權益股東應佔虧損2,721.9百萬港元，每股基本虧損為30.58港仙。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3,890.5百萬港元。

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75.1萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年上升74%；實現物業銷售收入約26,660.2百萬港元（已扣除增值稅項）（約22,135.7百萬人民幣），較去年大幅上升89%。房地產開發銷售毛利率為40%，較去年下降13個百分點。結轉銷售收入中，深圳項目佔比為68%。年內，本集團深圳項目平均毛利率約為48%，其它城市平均毛利率約為25%。

2021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) |
|-----------|-----------|-----|----------------|-------------------|
| 深業上城 | 住宅 | 深圳 | 5,112 | 346,141 |
| 泰富廣場 | 寫字樓／公寓 | 深圳 | 25,817 | 1,405,569 |
| 深業中城 | 寫字樓／公寓／住宅 | 深圳 | 46,760 | 3,694,051 |
| 頤灣府 | 住宅 | 深圳 | 49,551 | 4,948,257 |
| 泰然立城 | 產業 | 深圳 | 68,332 | 3,823,433 |
| 深業東嶺 | 住宅 | 深圳 | 11,855 | 829,001 |
| 江悅灣 | 住宅 | 廣州 | 358 | 9,707 |
| 半山名苑 | 住宅／商舖 | 惠州 | 34,648 | 275,403 |
| 萬林湖 | 住宅／商舖 | 惠州 | 2,545 | 24,376 |
| 高榜山花園 | 商舖 | 惠州 | 50,315 | 526,194 |
| 深業城 | 住宅 | 佛山 | 20,008 | 470,103 |
| 睿城 | 住宅／商舖 | 長沙 | 15,700 | 106,934 |
| 鷺棲府 | 住宅 | 長沙 | 57,254 | 721,521 |
| 南湖玫瑰灣 | 住宅／別墅 | 武漢 | 609 | 28,400 |
| 怡湖玫瑰苑 | 住宅 | 成都 | 10,196 | 84,006 |
| 青隴上府 | 住宅 | 南京 | 57,229 | 1,574,274 |
| 青麓上居 | 住宅 | 南京 | 47,407 | 1,127,694 |
| 馬鞍山深業華府 | 住宅 | 馬鞍山 | 135,308 | 1,232,916 |
| 半湯御泉莊 | 別墅 | 巢湖 | 1,487 | 28,586 |
| 錦繡姜城三期 | 住宅 | 泰州 | 98,906 | 774,855 |
| 其它 | 商舖 | - | 1,105 | 2,668 |
| 車位 | 車位 | - | 10,375 | 97,557 |
| 合計 | | | 750,877 | 22,135,694 |

合同銷售

本集團年內實現合同銷售面積約67萬平方米，合同銷售金額約191.0億元人民幣，每平方米平均售價為28,642元人民幣。主要貢獻來自：深圳深業中城實現合約銷售約60.4億元人民幣；東莞松湖雲城花園實現合約銷售約26.4億元人民幣；南京青龍上府實現合約銷售約19.4億元人民幣；馬鞍山深業華府實現合約銷售約13.8億元人民幣。本集團本年的銷售情況超出預期，業績喜人，超額完成年度合同銷售目標。

根據區域分佈，大灣區項目佔已實現合同銷售金額的67%，另外24%和9%分別來自二綫省會城市和其他城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔已實現合同銷售金額的56%，非住宅類產品（包括辦公樓、公寓、產業園區等）佔比44%。

2021年合同銷售

| | 城市 | 用地性質 | 銷售面積 (平方米) | 銷售金額* (人民幣千元) |
|----------|----|------|---------------|------------------|
| 深業東嶺 | 深圳 | 綜合體 | 11,855 | 877,325 |
| 深業中城 | 深圳 | 綜合體 | 47,276 | 6,043,465 |
| 博豐大廈 | 深圳 | 商業 | 508 | 16,504 |
| 深業泰富廣場 | 深圳 | 商業 | 10,023 | 622,711 |
| 泰然立城 | 深圳 | 產業 | 6,789 | 436,440 |
| 前海頤灣府 | 深圳 | 住宅 | 504 | 61,174 |
| 深業上城 | 深圳 | 綜合體 | 4,937 | 364,420 |
| 塘朗城** | 深圳 | 商業 | 1,206 | 90,597 |
| 深業旗山雅苑 | 佛山 | 住宅 | 6,233 | 126,867 |
| 江悅灣 | 廣州 | 住宅 | 373 | 6,809 |
| 東莞松湖雲城花園 | 東莞 | 住宅 | 76,176 | 2,644,001 |
| 高榜山1號 | 惠州 | 住宅 | 40,743 | 462,011 |
| 半山名苑 | 惠州 | 住宅 | 29,894 | 276,580 |
| 萬林湖 | 惠州 | 住宅 | 4,471 | 31,482 |
| 順德深業城 | 順德 | 住宅 | 31,897 | 558,483 |
| 塞納灣 | 河源 | 住宅 | 125 | 1,924 |
| 深業青麓上居 | 南京 | 住宅 | 20,054 | 521,274 |

| | 城市 | 用地性質 | 銷售面積 (平方米) | 銷售金額* (人民幣千元) |
|-------------|-----|------|----------------|-------------------|
| 深業青瓏上府 | 南京 | 住宅 | 64,560 | 1,942,226 |
| 深業龍灣上府 | 南京 | 住宅 | 16,526 | 785,000 |
| 深業怡湖玫瑰苑 | 成都 | 住宅 | 6,952 | 72,170 |
| 深業四季華庭 | 成都 | 住宅 | 23,819 | 473,165 |
| 南湖玫瑰灣 | 武漢 | 住宅 | 609 | 34,158 |
| 深業鷺棲府 | 長沙 | 住宅 | 51,961 | 704,499 |
| 深業睿城 | 長沙 | 住宅 | 9,523 | 64,933 |
| 深業喜匯 | 長沙 | 住宅 | 767 | 8,426 |
| 常州深業華府 | 常州 | 住宅 | 1,163 | 2,729 |
| 深馬華東工業科技產業園 | 馬鞍山 | 工業 | 10,251 | 33,419 |
| 馬鞍山深業華府 | 馬鞍山 | 住宅 | 126,123 | 1,381,815 |
| 深悅灣 | 泰州 | 住宅 | 61,367 | 450,796 |
| 合計 | | | 666,685 | 19,095,403 |

* 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。

項目開發業務

年內，本集團加速開工，新開工面積約392.4萬平方米，較2020年增長約500%；竣工面積約82.3萬平方米。

2021年新開工項目

| 項目名稱 | 城市 | 用地性質 | 總建築面積 (平方米) | 可售面積 (平方米) |
|-----------------------|-----|------|------------------|------------------|
| 深業雲築 | 深圳 | 住宅 | 327,209 | 171,684 |
| 深業創智大廈 | 深圳 | 產業 | 51,152 | — |
| 深業上林苑 | 深圳 | 商業 | 62,834 | 15,504 |
| 深業泰富銀盈廣場 | 深圳 | 產業 | 135,537 | 79,185 |
| 深業山水東城花園 | 深圳 | 住宅 | 453,476 | 289,960 |
| 半山名苑1號地塊 | 惠州 | 商住 | 110,530 | 109,830 |
| 萬林華府(黨校南) | 惠州 | 商住 | 314,290 | 221,450 |
| 惠州深業雲棲府項目 | 惠州 | 商住 | 169,524 | 126,606 |
| 深業南沙橫瀝島DH0502 單元項目 | 廣州 | 住宅 | 341,140 | 302,126 |
| 深業中山未來之門項目一期 | 中山 | 綜合體 | 819,300 | 538,900 |
| 深業麓溪雲境 | 長沙 | 商住 | 135,111 | 82,903 |
| 泰然成都怡湖玫瑰苑(四) | 成都 | 住宅 | 236,764 | 162,783 |
| 深業泰樾府 | 成都 | 住宅 | 105,522 | 54,762 |
| 成都青白江深業泰富廣場 | 成都 | 綜合體 | 420,055 | 203,410 |
| 南湖玫瑰灣四期 | 武漢 | 住宅 | 130,883 | 85,699 |
| 雲棲苑 | 泰州 | 商住 | 57,748 | 39,295 |
| 深馬華東工業科技產業園 | 馬鞍山 | 工業 | 52,598 | 51,403 |
| 合計 | | | 3,923,673 | 2,535,500 |

2021年竣工項目

| 項目名稱 | 城市 | 用地性質 | 總建築面積 (平方米) | 可售面積 (平方米) |
|-----------|----|------|----------------|----------------|
| 頤灣府－住宅 | 深圳 | 住宅 | 51,460 | 50,818 |
| 頤灣府－商業 | 深圳 | 商業 | 2,900 | 2,900 |
| 智豐大廈 | 深圳 | 產業 | 71,366 | 42,770 |
| 南京青瓏上府 | 南京 | 住宅 | 102,469 | 71,431 |
| 南京青麓上居 | 南京 | 住宅 | 111,134 | 63,291 |
| 深業鷺棲府 | 長沙 | 商住 | 240,504 | 182,617 |
| 深業華庭 | 成都 | 住宅 | 59,131 | 40,668 |
| 錦繡姜城3期 | 泰州 | 商住 | 183,630 | 136,767 |
| 合計 | | | 822,594 | 591,262 |

土地資源拓展

本集團在土地資源方面取得巨大突破，2021年通過土地市場競拍、產業勾地、城市更新、資產注入等多種方式，在深圳、上海、南京、成都、長沙、中山等12個城市共拓展16塊土地，所獲取的土地項目地理位置優越，預期效益豐厚。按本集團權益比例計算，新拓展土地資源總投資約人民幣225億元，總佔地面積約129萬平方米，總計容建築面積約322萬平方米。

2021年拓展土地資源

| 項目名稱 | 城市 | 用地性質 | 地價 (人民幣萬元) | 項目佔地 (平方米) | 計容建築面積 (平方米) |
|----------------------|----|------|---------------|---------------|-----------------|
| 深圳福田上林苑項目 | 深圳 | 商業 | 19,718 | 6,015 | 41,990 |
| 深圳前海桂灣片區T201-0168地塊 | 深圳 | 住宅 | 441,928 | 51,350 | 210,040 |
| 深圳光明區新湖街道A641-0030地塊 | 深圳 | 住宅 | 172,700 | 18,840 | 88,547 |
| 深圳坪山區深業山水東城花園 | 深圳 | 住宅 | 397,000 | 66,857 | 317,055 |

| 項目名稱 | 城市 | 用地性質 | 地價 (人民幣萬元) | 項目佔地 (平方米) | 計容建築面積 (平方米) |
|-----------------------------|-----|------|------------------|------------------|------------------|
| 中山翠亨新區未來之門 項目 | 中山 | 綜合體 | 409,532 | 668,974 | 1,553,435 |
| 惠州深業雲棲府(惠州鹿 江瀝南岸地塊) | 惠州 | 商住 | 80,000 | 44,678 | 129,566 |
| 上海市嘉定區深嘉氫谷 | 上海 | 綜合體 | 88,472 | 44,728 | 102,874 |
| 深業麓溪雲境(長沙岳麓 區041地塊) | 長沙 | 商住 | 91,990 | 61,327 | 83,816 |
| 深業泰蓉府(成都青龍街 道2021-087地塊) | 成都 | 住宅 | 170,306 | 80,333 | 160,666 |
| 南京河西南G111地塊 | 南京 | 住宅 | 198,000 | 22,549 | 63,137 |
| 成都龍泉驛深業城 | 成都 | 綜合體 | 74,403 | 36,211 | 151,844 |
| 瀋陽翰林路18號地塊 | 瀋陽 | 綜合體 | 37,350 | 12,134 | 46,112 |
| 蘇州市高新區地塊 | 蘇州 | 綜合體 | 16,331 | 8,260 | 18,292 |
| 深馬華東工業科技產業園 | 馬鞍山 | 工業 | 2,222 | 62,566 | 77,995 |
| 江陰澄地科創園 | 江陰 | 工業 | 8,286 | 81,233 | 135,450 |
| 泰州雲棲苑(泰州海陵區 天德湖公園西側地塊) | 泰州 | 商住 | 39,800 | 19,365 | 40,667 |
| 合計 | | | 2,248,038 | 1,285,420 | 3,221,486 |

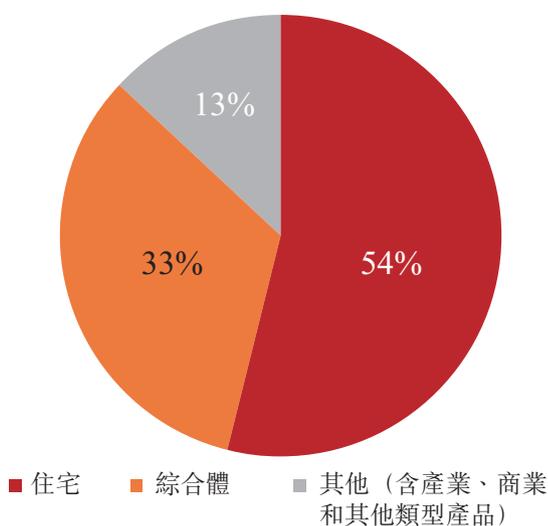
土地儲備

截至2021年底，土地儲備計容建築面積約674萬平方米，其中未開工項目計容建築面積約141萬平方米，在建項目計容建築面積約464萬平方米，已竣工未結算項目計容建築面積約69萬平方米。大灣區土地儲備計容建築面積佔比達63%。此外，已竣工存貨貨值約為18,235.1百萬港元。

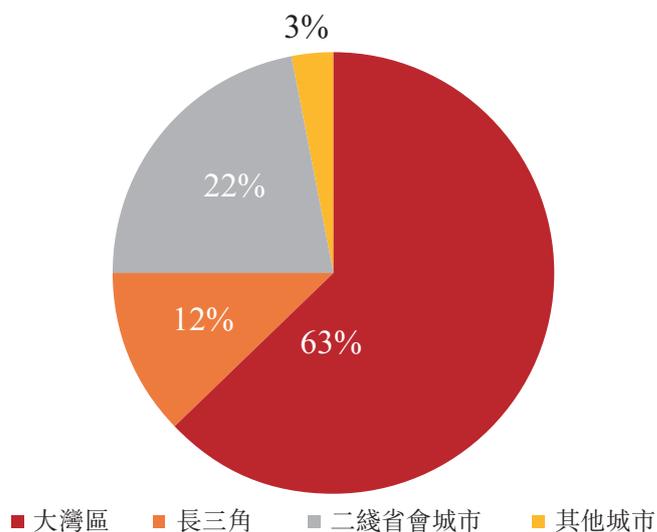
2021年本集團產城模式成功輸出，首次落子上海，多個重大產業園區項目在成都、瀋陽、馬鞍山等城市落地實施。未來，本集團將繼續把握具有自身優勢的資源獲取模式，積極開拓，聚焦大灣區和區域高能級城市優質項目的投資機會。

土地儲備分佈（於2021年12月31日）

產品類型分佈－計容建築面積^{附註1}
（平方米）



區域分佈－計容建築面積^{附註1}
（平方米）



附註：

1. 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

深圳寫字樓市場得益於經濟形勢的復甦，出租率和租金水平有所回升。於2021年12月31日，本集團投資物業總面積約173萬平方米。年內，本集團實現物業投資收入約1,497.4百萬港元，較去年上升約22%。物業投資業務毛利率約74%，較去年上升1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405.7百萬港元。

城市綜合運營業務

本集團全力打造城市綜合運營業務，包含商業運營、物業服務、智慧園區以及物業城市業務。所屬公司外拓實力強勁，第三方項目佔比約75%；非住業態豐富，其中包含物業城市、產業園、公建設施、寫字樓等，佔比約54%。年內，本集團城市綜合運營業務在管面積約6,155萬平方米，較去年上漲31%，實現營業收入約2,477.6百萬港元，較去年上漲11%。本集團城市綜合運營板塊新拓展項目83個，新增管理面積超過1,641萬平方米：在廣東、江西、江蘇等區域新拓展傳統物管項目72個；新拓展常平珠寶文化產業園、深圳恒明產業園等產業園區項目8個，主要分佈在粵港澳大灣區；新拓展物業城市項目12個，涵蓋深圳香蜜湖街道、馬鞍山市雨山區安民街道等8條街道和區域，合同金額超過5億元人民幣。憑藉業內領先的綜合實力和服務水準，本集團於2021年榮獲中國指數研究院授予的「2021中國智慧城市服務領先企業」、「2021物業服務力大灣區TOP100企業」和「2021大灣區城市服務物業服務力TOP5」等多項榮譽稱號。

商業運營方面，本集團積極梳理定位策略，根據核心客群和定位調整品牌，並推廣綫上創意互動、綫下專題活動，增加客流，推動銷售，取得喜人成就。中國華南首家深圳老佛爺百貨和多家世界五百強企業正式進駐深業上城，2021深圳設計周順利舉辦等受到了政府、企業、顧客各方高度認可，也是市場對本集團以創新思維打破同質化競爭的高度評價。目前，各商場運營狀況良好，客流量與租金收入大幅提高，深業中城、深業東嶺和婦兒大廈招商工作進展顯著，其中深業中城招商已達90%。

園區服務方面，本集團圍繞產業客戶打造產業服務生態圈，以科技創新與全產業服務引領園區運營新方向，提升園區運營價值。近年來重點推出的深享系列智慧平臺，通過定制智慧化終端物業管理APP，打造園區管理智慧化平臺，實現園區資來源資料化管理和增值。

物業城市方面，本集團積極貫徹落實習近平總書記「城市管理應該像繡花一樣精細」指示精神，率先突破性探索「物業城市」新模式。2021年10月19日，中國城市商業網點建設管理聯合會審批通過了由本集團主導起草、編製的全國首個物業管理城市標準—《物業管理城市運營規範》團體標準(T/CUCO3-2021)，並對外發佈正式公告。此次成功申報國家級標準化試點項目，標誌著本集團在物業城市領域標準化建設中達到新高度。為全國政府、行業與物業企業提供了一份可供借鑒的標準化參考指引，實現物業城市模式有規可依。為了實現精準管理，本集團還研發改造了4款「環衛清潔小型機械」，獲得11項實用新型實用專利和1項外觀專利，實現了全機械化作業。同時以智慧化管理平台為牽引，依託「城市管家」APP以及「物業城市服務平台」實現現場工作和各類培訓視覺化，市容環衛動態問題30分鐘內整治到位，實現綫上報單、智慧派單、綫下解決，極大地提升了問題的回應速度與環衛工作效果。2021年，本集團把握先機，以優秀的管理模式及案例成功獲取馬鞍山市雨山區安民街道項目，標誌本集團服務城市的發展路綫走出深圳，向全國推廣。

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）。

2022年1月20日，位於深業上城的深圳第一家文華東方酒店盛大開業，將成為深圳又一高端新地標。作為全球最頂級之一高奢酒店品牌，文華東方酒店與本集團的合作，意味著對本集團品牌、商業及酒店運營能力的認可，未來將共同為深圳帶來一場關於城市時尚和藝術美學的商業盛宴。

年內，本集團實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約169.7百萬港元，較去年上升46%。

工業製造業務

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，其行業屬性帶有較強知識和技術密集型特點。在萬物互聯驅動下，產品廣泛引用於工業、家電、通訊、消費、醫療和車載領域。年內，製造業務經營收入實現約456.5百萬港元，較去年上升31%。

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297.4百萬港元。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發。

本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司為本集團帶來純利貢獻15.4百萬港元，較去年下降34%。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232.5百萬港元，較去年下降29%。

本集團投資的聯營公司路勁基建有限公司(1098.HK)為本集團帶來純利貢獻277.7百萬港元，較去年下降40%。

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。截至2021年12月31日，本集團持有恒大地產2.6439%股權。自投資恒大地產以來，本集團作為財務投資人，已收到恒大地產分紅累計19.5億元人民幣。

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。於2021年12月31日，本集團計提約63億港元的公允價值虧損，計提後該筆金融資產賬面公允價值為461.1百萬港元。該計提不影響本集團的現金流和日常經營，此後，恒大地產股權的不確定性將基本不再對本集團業績產生重大不利影響。

融資情況

於2021年12月31日，本集團銀行及其他借款總額38,097.2百萬港元（2020年12月31日：30,828.4百萬港元），其中23,391.4百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分為26,138.2百萬港元，約佔借款總額的69%，短期部分為11,959.0百萬港元，約佔借款總額31%。港幣借款為19,130.6百萬港元，人民幣借款為18,966.6百萬港元。

隨著「三道紅綫」標準的逐步推進，外部融資環境持續收緊。本集團財務情況保持健康，於2021年12月31日，本集團剔除預收款後的資產負債率為63.3%，淨負債率為61.2%（負債包含所有帶息負債），現金短債比為1.7（負債只包括銀行及其他貸款），所有指標均屬於「綠檔」。2022年本集團將置換即將到期的短期貸款，繼續優化現金短債比例。

本集團年內積極推進融資創新，完成深業泰富智慧出行產業園資產支持專項計劃（「CMBS」）發行工作，發行規模為18億元人民幣，優先級票面利率為3.88%；完成以旗下泰然金谷產業園為底層資產的先行示範區產業園資產支持專項計劃（「CMBS」）發行工作，發行規模為20億元人民幣，優先級票面利率為3.8%。年內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息3.0%，較去年全年下降0.7個百分點。

於2021年12月31日，本集團的現金結存為22,775.6百萬港元（包括受限制現金）（2020年12月31日：18,710.4百萬港元），其中約78%和16%分別以人民幣和美金計值，其餘以港幣計值。

於2021年12月31日，本集團除非控股股東權益後淨資產為49,174.9百萬港元（2020年12月31日：50,624.3百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行及其他貸款）31.2%，包含母公司股東貸款及其他所有帶息負債後的淨負債率為61.2%，較去年底上升19.5個百分點。

主要財務情況

| 百萬港元 | 於2021年 12月31日 | 於2020年 12月31日 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 銀行貸款及其他借貸 | 38,097.2 | 30,828.4 |
| — 長期借貸 | 26,138.2 | 18,088.6 |
| — 短期借貸 | 11,959.0 | 12,739.8 |
| 應付直接控股公司款項 | 2,477.4 | 1,770.7 |
| 應付最終控股公司款項 | 14,178.8 | 9,415.5 |
| 現金(包括受限制現金) | 22,775.6 | 18,710.4 |
| 淨負債率(負債只包括銀行及其他貸款) | 31.2% | 23.9% |
| 淨負債率(負債包括所有帶息負債) | 61.2% | 41.7% |

匯率波動影響

本集團的資產主要以人民幣為貨幣單位，銀行及其他借款中50%是人民幣借款，50%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，人民幣匯率上漲對本集團財務的影響主要體現在人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的升值。年內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動收益為2,765.4百萬港元，計入其他綜合收益。本集團將密切監控並積極通過多種方式規避匯率風險。

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6.40億元人民幣。於本公告日期，泰然公司合共結餘約為6.40億元人民幣的若干銀行賬戶已被該法院凍結。泰然公司已聘請法律顧問處理訴訟，並積極對訴訟提起抗辯以保護其合法權益。2021年10月25日本案完成第一次證據交換，在案件審理過程中，雙方未能就初步調解方案達成共識。現因疫情，原擬於2022年3月3日第一次開庭需延期，開庭時間待定。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，本集團已採取適當的預防措施，以盡量減少對兩家公司營運及該項目發展的任何影響。

疫情影響

2021年中國疫情得到良好控制，在做好常態化防控的基礎上，國內經濟平穩復甦。本集團在不斷優化完善防控措施的前提下，積極應對散發零星疫情，勇於承擔社會責任，結合科技手段努力推進各項經營工作，確保穩中求進、進中提質。

在銷售方面，本集團借助綫上工具，打造雲銷售系統和綫上雲開盤模式，配合多維度關懷，綫上深入客戶，大大降低了疫情的影響程度，提升了轉化率和成交率，取得喜人銷售業績；在工程建設方面，本集團建立妥善的疫情防控機制，在保障安全和質量的前提下緊抓進度，避免了疫情對2021年計劃竣工的項目中的重要工程節點產生明顯影響；在資金方面，本集團資金較為充裕，疫情的散發並未對集團的流動性產生重大影響。

資產抵押及或然負債撥備狀況

於2021年12月31日，本集團有資產抵押的貸款共6,907.1百萬港元（2020年12月31日：2,592.3百萬港元）。

於2021年12月31日，本集團已就本集團合營公司廣州碧森房地產開發有限公司及泰州市深業投資發展有限公司之銀行及其他貸款提供共計1,272.6百萬港元之擔保。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團共聘用21,084名（2020年：20,452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2021年12月31日止年度，總薪酬（不包括董事酬金）約為2,789.17百萬港元（2020年：2,075.2百萬港元）。

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

股息

董事會建議將於2022年7月8日（星期五）或前後以現金方式向於2022年6月9日（星期四）名列本公司股東名冊之股東，派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股8.00港仙（2020年：末期股息每股11.00港仙），惟須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。連同已派發之每股7.00港仙的中期股息計算，截至2021年12月31日止年度之股息總額為每股15.00港仙（2020年：每股18.00港仙）。

股東週年大會

股東週年大會將於2022年5月31日（星期二）舉行。股東週年大會通告將適時刊發並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由2022年5月25日（星期三）至2022年5月31日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2022年5月24日（星期二）下午4時30分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為確定股東享有收取擬派末期股息之權利，本公司將由2022年6月8日（星期三）至2022年6月9日（星期四）（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2022年6月7日（星期二）下午4時30分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

企業管治

於整個2021年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載企業管治守則的原則，並遵守其所有守則條文。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報告事宜（包括2021年全年業績）。

購買、出售或贖回本公司之證券

年內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

鳴謝

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

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，2022年3月30日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中呂華博士、蔡潯女士及史曉梅女士為本公司執行董事，董方先生為本公司非執行董事，而吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。