



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號 Stock Code: 00604



2024 中期報告
Interim Report



目錄

2	公司資料
3	主席報告
12	管理層討論及分析
25	中期財務資料的審閱報告
27	簡明綜合損益表
28	簡明綜合全面收益表
29	簡明綜合財務狀況表
31	簡明綜合權益變動表
33	簡明綜合現金流量表
35	中期財務資料附註
78	權益披露
81	其他資料

公司資料

執行董事

呂華博士，主席
王昱文先生，總裁
蔡濤女士
徐恩利先生
史曉梅女士

獨立非執行董事

李偉強先生
黃友嘉博士
宮鵬教授

公司秘書

李嘉士先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所，執業會計師
香港
註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

香港九龍
尖沙咀科學館道9號
新東海商業中心8樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行香港分行
南洋商業銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
創興銀行有限公司
華僑銀行(香港)有限公司
招商永隆銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
東亞銀行有限公司
華夏銀行股份有限公司香港分行

股份上市

香港聯合交易所有限公司
(股份代號：00604)

股份過戶處

卓佳標準有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.shenzheninvestment.com



主席報告

2024年上半年，本集團按照年初部署的經營計劃，開展「去庫存、強運營、防風險、促轉型」行動，努力推動企業穩健經營。今年以來，國內經濟運行總體平穩，但外部環境變化帶來的不利影響增多，國內有效需求不足，重點領域風險隱患仍然較多，新舊動能轉換存在陣痛。當前房地產市場供求關係發生重大變化，地產投資、銷售表現弱於預期。在政策持續調整的推動下，客戶購房信心得到一定修復，市場出現了一些積極變化，但整體仍處於調整階段，甚至呈現進一步探底態勢。

在嚴峻的行業形勢下，本集團現貨銷售不理想，重點項目未達結轉條件，收入結轉規模出現較大下滑，存貨價值及投資物業公允值減少；境外利率環境發生變化，財務成本有所增加；另外加上聯合營公司業績虧損的因素，本集團期內業績產生虧損。上半年營業收入37.6億港元，本公司權益股東應佔虧損11.0億港元。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抵禦行業風險，決定2024年中期不派息。

一、2024年上半年經營情況回顧

儘管業績出現較大波動，但本集團上下攻堅克難，踔厲奮發，推動各項經營工作穩健發展。

一是地產業務迎難而上。上半年全國百強房企銷售總額同比下降約42%，各地產業企業紛紛採取折價促銷等方式「以價換量」，推動銷售去化並加速資金回收。本集團緊跟市場，搶抓政策「窗口期」加速去化，上半年實現合同銷售61.8億元人民幣，中山灣中新城、上海深安上居、深圳深業中城公寓、泰瑞府等項目因盤施策實現銷售突破。本集團有序推進重點項目建設，上半年完成竣備項目3個，長沙麓溪雲境、成都東樾府等項目較計劃提前開盤。

二是運營業務實現突破。本集團積極拓展城市綜合運營業務，上半年淨拓展合同面積929萬平方米（含合營公司拓展）。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，並成功拓展深圳市光明區公明街道和汕頭市金平區物管城市項目。商業運營方面，圓滿完成「2024粵港澳大灣區花展」，帶動花展期間深業上城商圈人流量及營業額雙增長；探索「低空經濟」，開通市屬公園無人機配送航線；開通深港直通巴士，打造離境退稅商圈，持續提升「港人消費」體驗。酒店管理方面，旗下酒店獲多個獎項，文華東方酒店榮膺《福布斯旅遊指南》五星評級，同時榮獲新旅行中國必住酒店TOP50等十大獎項。期內，本集團物業管理收入約14.7億港元。深業運營IPO取得進展，通過中國證監會備案。



三是持有物業運營穩健。2024年上半年，深圳寫字樓市場整體面臨供需失衡、競爭激烈的形勢，根據第一太平戴維斯監測數據，深圳甲級寫字樓空置率約30%，平均租金水平持續走低。在市場持續下行的情況下，本集團積極創新運營模式，招商不斷發力，寫字樓累計引進世界500強企業12家；強化品牌調改優化，通過品牌組合升級，深業上城實現平均新簽合同租金較2023年增長30%；大力推進老舊物業升級改造工作，釋放存量資產新動能，泰然坊項目打造為福田區首個「建築裝飾設計專業樓宇」。期內，本集團物業投資收入約6.8億港元，維持經營穩定；整體出租率89%，優於市場水平。

四是創新業務再上台階。本集團高科農業和先進製造業務穩步推進。農科公司期內參展深圳市首屆國際漁業博覽會並榮獲「年度優秀供應商獎」，四季田園、四季花谷等農旅項目加速落地。晶華公司技術研發再獲突破，高難度點陣顯示屏在獲得客戶認定後已大批量生產；降本增效成果顯著，持續提升產品毛利率。

五是內部管理提質增效。本集團憑藉在ESG多方面的優異表現再獲MSCI-ESG的A評級，在全球房地產行業中持續保持前列。組織管控優化深入推進，系統重構了總部及所屬企業薪酬體系。財務管理更加健全，精細化統籌資金使用，加強成本及費用管控，確保現金流安全。

二、下半年經營計劃

面對複雜的國內外形勢和房地產市場供求關係發生的重大變化，本集團將加快構建房地產發展新模式，消除過去「高負債、高周轉、高槓桿」的模式弊端，建設適應人民群眾新期待的「好房子」，按照「一手抓經營、一手抓轉型」的思路，積極落實經營，全面防範風險，精準發力改革，推動企業高質量發展。



(一) 立足當前，穩健經營

推動地產主業穩健發展。根據銷售計劃，主要推售項目集中在下半年。本集團將全力以赴推進銷售去化，針對主力在售項目，優先考慮周轉效率，加速資產出清；針對商辦公寓類產品，爭取通過大宗交易、政府回購等方式實現銷售突破，堅決去化回籠現金。下半年重點做好深業中城公寓、頤樾府、深業上城學府、深安上居等項目的銷售工作。持續完善質量管控體系，合理鋪排開發節奏，確保灣中新城、頤瑞府、頤澤府、山水東城等重點項目按計劃竣工備案，實現銷售結轉；把握深中通道通車帶來的商機和紅利，加快灣中新城商業水街項目開發進度，盡早具備開業條件；結合當地市場及資金面情況，適時評估和調整去化壓力大的項目進度。伴隨着房價下行，客戶對產品品質要求更高，集團將深入研究客戶需求，把握好產品尺度，持續提升產品力，在做好工程建設的基礎上，做好客戶服務工作。積極審慎推進資源拓展，處理好經營穩健與長遠發展的關係，重點研究前期投入較少、銷售回款相對有保障的利益統籌和城市更新項目，密切關注深圳市下一步推出的區位條件好的商品住宅和保障房項目，爭取用較小代價獲取或鎖定項目資源，為集團可持續發展做好戰略資源儲備。

做優做大城市綜合運營品牌。深業運營將繼續積極拓寬業務格局，完善市場拓展體系，盡快實現在管規模突破1億平方米。商業運營方面，推進灣中新城商業水街的開業籌劃，加大招商力度，加快完成集團商業品牌產品線搭建。酒店管理方面，加速「憬居」品牌樣板店打造，推進武夷山憬居康養度假酒店試營業，推動相關品牌方合作。增值服務方面，着力提升服務品質，深度探索綜合設施管理(IFM)領域服務，完善空間運營、社區生活和資產管理等多元化增值服務體系。管理方面，繼續開展專項活動，推動人工效能提升和降本提質增效，提高盈利水平。深業運營IPO將根據資本市場動向，綜合分析研判上市時機。

多措並舉維持租金收入穩定。目前本集團在營持有物業約173萬平方米，後續還有約47萬平方米的待開業商辦和產業空間陸續進入運營期，本集團將持續加強資產的運營管理和效益提升，維持租金收入的穩定。傳統園區租賃將主動謀變，積極拓展市場，深入研究客戶需求，加大招投聯動力度，提升服務能力。酒店、商業項目將開源節流，提高資產回報率。重大在建持有項目未雨綢繆、謹慎推進，保證做對產品。對於符合證券化條件的資產將積極制定計劃，推動存量資產的有效盤活和價值釋放。



(二) 着眼長遠，轉型發展

高質量轉型發展之路勢在必行，我們將保持轉型戰略定力，謀劃長遠目標，系統思考現有業務間的有機協同，深入研究行業潛力和自身資源稟賦，構建業務矩陣，推動本集團向城市資產管理和綜合運營、以及科技產業投資服務轉型。

向城市資產管理和綜合運營轉型。本集團將積極踐行構建房地產發展新模式，以滿足客戶需求為核心驅動力，順應市民對優質住房、優質空間的新期待，聚焦業務創新、產品創新、品質交付和服務體驗，提供全周期精細化管理和服務。存量時代「運營為王」，本集團將加快發展城市綜合運營業務，推動「品牌、規模、效益」形成良性互動。物業運營方面，對標行業龍頭企業，探索由勞動密集型向技術專業型轉型，積極爭取市屬國資優質資源，提高營收規模和市場地位；商業運營方面，進一步錘煉商業運營核心能力，鞏固深業上城標桿地位，積極對接拓展酒店管理資源，把握港人北上消費、深中通道開通契機擴大優勢，將「深業商管」品牌影響力拓展至整個粵港澳大灣區。同時，我們將適時增加城市資產管理投資，加強對收費公路、環境治理、循環經濟等城市基礎設施資產的研究，積極探索適合自身發展的契機，加大穩定現金流業務規模。

向科技產業投資服務轉型。國有資本要向前瞻性戰略性新興產業集中。我們正在培育的高科農業和先進製造業務，均符合政策導向，具備良好的社會效益和經濟效益。集團將繼續壯大高科農業，深入踐行「高科農業+特色農旅」戰略，找準細分市場和優勢品類，合理安排業務的線性和非線性增長。繼續做大做強先進製造板塊，推動晶華電子海外生產基地布局，加快發展海外銷售渠道和服務網絡，並充分利用其在智能控制器行業的領先優勢，開展國家級高新技術企業的投資孵化。同時，我們將借鑒商業運營平台的成功經驗，搭建產業空間運營平台，統一園區運營管理質量，並與控股股東的資本板塊建立對接機制，圍繞光明科學城及產業園區以「招投聯動」開展科技產業投資服務，推動科技成果轉化，探索構建以產業投資為導向的盈利模式、以資產證券化為導向的現金流模式，加快實現產業基礎設施「產業+資產」雙循環。



(三) 提高認識，防範風險

持續承壓的行業形勢仍將維持一段時期，面對行業調整，頭部房企和優秀國央企都通過各種策略和途徑推動資源盤活，力求經營性現金流回正。這既是行業共識，也是企業高質量發展的必然選擇。本集團將提高風險意識，關注現金流情況，維持企業持續穩健經營。接下來，我們將嚴格控制新增投資及資本性支出，量入為出；堅決去化存量資產，推動銷售回款和監管資金解付，促使現金盡快回籠；持續降本提質增效，聚焦經營效率提升，加強盈利能力；優化資債結構，壓縮境外負債規模，控制財務成本；加強參股企業管理，做好風險防範。

儘管當前市場環境複雜嚴峻，但本集團將堅定信心，繼續砥礪前行，真抓實幹，奮力推動各項工作提速提質提效，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！

主席
呂華

2024年8月28日

管理層討論及分析

整體業績

2024年上半年，房地產調控政策進入密集優化調整期，各地通過取消限購、降低首付比例、鼓勵「以舊換新」等舉措，旨在刺激並釋放潛在購房需求。從效果來看，客戶購房信心得到一定修復，市場出現了一些積極的變化，但整體仍處於調整階段，甚至呈現進一步探底的態勢。根據機構監測數據顯示，從全國看，上半年全國新建商品房銷售面積同比下降19%，全國百強房企銷售總額同比下降42%；從深圳看，上半年全市新房網簽同比下跌25%，二手住宅過戶套數雖實現30%以上的反彈但價格卻同比下跌15%，市場仍處於疲軟狀態。

期內，由於開發結轉減少、聯合營公司虧損以及財務成本增加等因素，經營業績出現較大下滑，本集團實現營業額37.6億港元，較去年下降約38%；實現毛利10.9億港元，整體毛利率為29%。本公司權益股東應佔虧損為11.0億港元，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虧損為5.5億港元。

物業開發業務

一、結轉銷售收入

因大部分已預售物業尚未達到銷售收入條件，期內結轉減少，本集團結轉物業銷售面積約54,119平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年同期下降約50%；結轉銷售收入約9.2億元人民幣，折合約10.2億港元（已扣除增值稅項），較去年同期下降約65%。結轉銷售收入中，廣深項目佔比為48%。房地產開發銷售毛利率為32%，較去年同期下降10個百分點。



2024年上半年結轉物業銷售

樓盤名稱	業態	城市	結轉面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣千元)
深業山水東城花園	住宅	深圳	5,651	174,368
深業雲築	住宅	深圳	4,399	168,565
泰富廣場	公寓	深圳	230	8,978
深業上城	創新產業用房	深圳	533	32,576
深業中城	公寓	深圳	825	61,087
旗山雅苑	住宅	佛山	8,726	120,903
深業城	住宅	佛山	5,446	69,196
半山名苑	住宅／商舖	惠州	5,094	36,175
高榜山	住宅／商舖	惠州	5,535	46,118
青麓上居	商舖	南京	87	2,826
龍灣上府	住宅	南京	314	13,663
鷺棲府	住宅／配套辦公	長沙	471	8,721
睿城	寫字樓	長沙	1,059	6,354
怡湖玫瑰苑	商舖	成都	851	3,456
深業華庭	住宅	成都	124	2,173
南湖玫瑰灣	住宅	武漢	7,368	121,767
深業華府花園	商舖	常州	138	1,781
錦繡姜城	商舖	泰州	97	1,147
江陰深業科技產業園	廠房	無錫	816	3,143
馬鞍山深業華府	商舖／住宅	馬鞍山	3,024	28,261
深馬產業園	廠房	馬鞍山	3,331	1,082
車位 ^{附註}	-	-	-	12,102
合計			54,119	924,442

附註： 車位銷售153個

管理層討論及分析

二、合同銷售

2024年上半年，本集團錄得合同銷售金額為約61.8億元人民幣（折合約68.0億港元），同比下降58%。合同銷售面積約23.9萬平方米，每平方米平均售價為28,483元人民幣。主要貢獻來自：深業雲築、深業泰瑞府、深業頤樾府、深業中城、頤灣花園及深業深安上居項目。截至2024年6月30日，本集團已售未結合同款項約278億港元，預計於2024、2025年結轉。

根據區域分佈，粵港澳大灣區項目佔合同銷售金額的69%，30%來自直轄及省會城市，1%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84%，非住宅類產品（包括辦公樓、公寓、產業園區等）佔比16%。

2024年上半年合同銷售明細*

項目	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額** (人民幣千元)
深業雲築	深圳	住宅	29,057	544,868
深業雲海灣	深圳	住宅	683	61,590
深業泰瑞府	深圳	住宅	13,506	617,957
深業上城	深圳	產研、辦公	257	16,654
塘朗城***	深圳	公寓	473	33,541
深業頤樾府	深圳	住宅	9,799	660,044
深業泰富廣場	深圳	公寓	2,868	17,458
深業頤瑞府	深圳	住宅	248	6,920
山水東城	深圳	住宅	6,069	203,199
深業中城	深圳	公寓	8,367	569,425
江悅灣	廣州	車位	793	9,186
深業頤澤府	廣州	住宅	5,927	222,019
深業旗山雅苑	佛山	住宅	2,434	38,024
順德深業城	佛山	住宅	7,011	92,071
高榜山1號	惠州	住宅、車位	8,268	69,066
半山名苑	惠州	住宅	5,964	47,688



管理層討論及分析

項目	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額** (人民幣千元)
萬林湖	惠州	住宅	330	644
歐景城	東莞	車位	36	590
灣中新城	中山	住宅、公寓	17,909	384,190
頤灣花園	中山	住宅	24,759	661,260
深業深安上居	上海	住宅	19,794	699,746
南灣上府	南京	住宅	4,313	197,835
龍灣上府	南京	商業、車位	2,149	83,105
深業青麓上居	南京	住宅	527	14,670
深業鷺棲府	長沙	住宅	883	13,972
深業麓溪雲境	長沙	住宅	1,057	23,565
長沙睿城喜匯	長沙	商業	1,422	9,165
深業泰蓉府	成都	住宅	20,873	438,338
深業怡湖玫瑰苑	成都	商業	654	10,833
深業北岸城	成都	住宅	6,304	46,706
深業東樾府	成都	住宅	2,440	38,561
青白江深業泰富廣場	成都	住宅	9,482	68,589
南湖玫瑰灣	武漢	商業、車位	10,104	181,848
江陰深業科技產業園	無錫	產研	3,771	18,826
常州深業華府	常州	商業、車位	138	1,800
錦繡姜城	泰州	商業、車位	97	1,250
深業雲棲苑	泰州	住宅	2,535	25,877
深馬慈湖高新科技產業園	馬鞍山	產研	1,443	4,619
深馬華東工業科技產業園	馬鞍山	產研	2,186	6,994
馬鞍山深業華府	馬鞍山	商業、車位	3,681	35,417
合計			238,610	6,178,112

* 合約銷售均發生於中國內地，合約銷售數據以人民幣計。

** 銷售金額包含車位銷售。

*** 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。

三、項目開發建設情況

期內，本集團新開工面積約21.8萬平方米，較去年同期下降80%。計劃竣工項目均按期交付，竣工面積約35.7萬平方米，去年同期無新竣工項目。

2024年上半年新開工項目

項目	城市	用地性質	新開工面積 (千平方米)
長沙麓溪雲境二期	長沙	商業用地	43
中山G29(萬科深業 頤灣花園)二期	中山	居住用地	67
中山灣中新城二期 (F36,38水街商業)商業	中山	商業用地	108
合計			218

2024年上半年新竣工項目

項目	城市	用地性質	新竣工面積 (千平方米)
廣州深業頤澤府一期	廣州	居住用地	189
中山灣中新城項目首期 (F34獨棟辦公4-9#)	中山	商業用地	9
中山灣中新城項目首期 (聯檢大樓)	中山	商業用地	159
合計			357

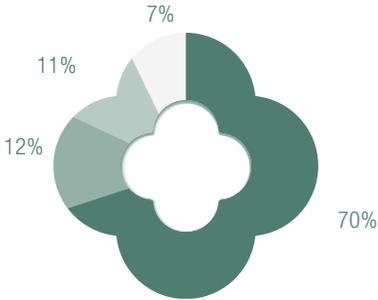


四、土地儲備

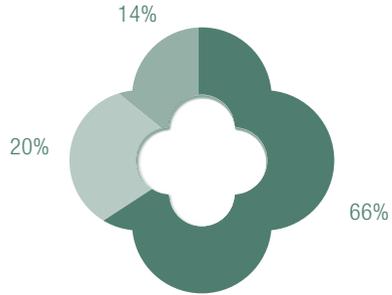
截至2024年6月30日，土地儲備計容建築面積約653萬平方米，其中未開工項目計容建築面積約102萬平方米，在建項目計容建築面積約447萬平方米，已竣工未結算項目計容建築面積約104萬平方米。儲備結構保持合理健康，大灣區土地儲備計容建築面積佔比為66%，長三角區域佔比為14%，二線省會城市佔比為20%。

土地儲備分佈（於2024年06月30日）

產品類型分佈 — 計容建築面積^{附註}
(平方米)



區域分佈 — 計容建築面積^{附註}
(平方米)



- 居住用地
- 粵港澳大灣區
- 商業、商住及其他用地
- 長三角片區
- 混合用地
- 二線省會城市及其他
- 工業用地

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年上半年，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。期內，本集團實現物業投資收入約6.8億港元，較去年同期下降3%。物業投資業務毛利率約71%。於2024年6月30日，本集團投資物業總面積約173萬平方米，公允價值約333.0億港元，期內本集團所屬投資物業組合公允價值減少0.3億港元。

城市綜合運營業務

一、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，合同簽約面積約9,229萬平方米，在管面積約8,921萬平方米，其中，獨立第三方項目面積佔比約79%，非住業態面積佔比約68%，兩項指標均高於行業平均水平。期內，實現物業管理業務收入約14.7億港元，較去年同期上漲3%，毛利率約17%。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中國物業服務百強企業第15位」、「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。



二、運營業務拓展

2024年上半年，本集團旗下深業運營淨拓展管理面積約929.1萬平方米（含合營公司拓展），其中物管城市及公建項目淨拓展佔比為89%，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；承接深圳市光明區光明街道城管業務一體化服務、深圳市皇崗公園及兒童樂園管理服務、汕頭市金平區道路保潔服務、長沙市第三工人文化宮物業服務及貴州移動安順區域物業管理服務。

三、商業運營情況

2024年上半年，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，深業上城項目於期內新簽約18家品牌首店，開通深業上城深港直通巴士，持續放大「港人經濟」效應，競爭優勢不斷加強，期內商場客流破千萬，銷售額達21億元人民幣；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，公園與商圈實現雙向引流；深圳市屬公園無人機配送航線—深業上城至深圳中心公園航線正式啟用，筆架山體育公園航線落地實施，推動公園+深業上城商圈的低空經濟發展。深圳婦兒大廈項目商業運營良好，穩居深圳文化藝術熱門榜首位。中山灣中新城項目開展品牌簽約宣傳，加快推進招商工作。

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）。期內，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2.1億港元，與去年同期持平。

除以上6家酒店外，本集團受委託管理1家控股股東旗下的酒店，另有5家在建酒店在籌備中。期內，位於深圳的酒店表現優於同類型酒店，文華東方酒店持續領跑深圳奢華酒店，深圳MUJI酒店年平均入住率達80%，深圳憬居酒店自親子套房上線以來反響熱烈。多個酒店品牌收獲良好口碑及榮譽：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」。



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年上半年，晶華公司技術研發突破，高難度點陣顯示屏在獲得客戶認定後實現大批量生產；期內降本增效顯著，持續提升產品毛利率。受地產行業影響，家電類訂單延遲提貨，期內，製造業務收入1.8億港元，同比下降16%；毛利率約為24.3%，同比上升3.1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年上半年，農業板塊產業規模持續擴大。新豐農業產業園項目洋薊產量達10萬斤，獲多家媒體報道，同步推進農產品加工中心、產業園配套，錦農項目光流轉土地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」，於期內初步亮相，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。期內，農業經營收入（其他經營分類項下）約0.7億港元。

財務管理情況

一、資金及融資情況

於2024年6月30日，銀行貸款方面，本集團銀行及其他借款總額384.3億港元（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67%和33%；長期借款和短期借款比例分別59%和41%；港幣借款和人民幣借款比例分別是40%和60%。

於2024年6月30日，本集團的現金結存為110.6億港元（包括受限制現金）（2023年12月31日：144.4億港元），其中約89%以人民幣計值，其餘以美金和港幣計值。

於2024年6月30日，本集團除非控股股東權益後淨資產為400.9億港元（2023年12月31日：423.4億港元），剔除預收款項後資產負債率68.9%，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）68.3%。

由於境外利率環境居高不下，本集團財務成本有所上升。本集團通過多種途徑，優化資債結構，期內本集團銀行及其他借款平均綜合利率維持在年息4.4%的低水平。

主要財務指標

億港元	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	384.3	390.4
— 長期借貸	226.2	249.0
— 短期借貸	158.1	141.4
現金（包括受限制現金）	110.6	144.4
淨負債率	68.3%	58.1%



二、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。期內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動虧損為4.5億港元，計入其他綜合收益。

主要合營公司及聯營公司業績

期內，受房地產整體低迷及行業環境嚴峻影響，本集團主要合營公司及聯營公司業績不佳。

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虧損約941.5萬港元。本集團持有50%權益的深圳市朗通房地產開發有限公司帶來虧損約1,796.0萬港元。本集團持有37.5%權益的天安數碼城(集團)有限公司為本集團帶來虧損約2,183.9萬港元。本集團持有50%權益的深勁有限公司為本集團帶來虧損約2.2億港元。本集團持有聯營公司路勁基建有限公司(1098.HK)27%權益的路勁基建為本集團帶來虧損2.8億港元。

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，申索金額約2.2億元人民幣。2024年7月14日申索人向成都市中級人民法院提出撤訴申請，2024年7月26日成都市中級人民法院出具裁定書准許申索人撤訴。

資產抵押及或然負債撥備情況

於2024年6月30日，本集團有資產抵押的貸款共86.6億港元（2023年12月31日：87.5億港元）（詳情參閱中期財務資料附註24）。

於2024年6月30日，本集團已就本集團三家合營公司之銀行及其他貸款提供共計16.3億港元之擔保（詳情參閱中期財務資料附註28）。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共聘用20,417名（2023年6月30日22,229名）僱員，其中在香港工作的員工19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6月30日止六個月，總薪酬（不包括董事及高管薪酬）約為12.55億元人民幣（截至2023年6月30日止六個月：12.77億元人民幣）。

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。我們亦根據本公司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。



中期財務資料的審閱報告

致深圳控股有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第27至77頁的中期財務資料,此中期財務資料包括深圳控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2024年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表,以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

中期財務資料的審閱報告

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2024年8月28日



簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元	2023年 千港元
收益	6	3,756,918	6,057,890
銷售及服務成本	7	(2,671,081)	(3,974,623)
毛利		1,085,837	2,083,267
銷售及分銷開支	7	(168,706)	(183,601)
行政開支	7	(598,568)	(660,781)
透過損益按公允值計算之金融資產 公允值增加／(減少)		7,764	(77,557)
投資物業公允值變動及轉撥至投資 物業產生之(虧損)／利得	14	(27,265)	276,216
金融資產減值虧損淨額		(14,393)	(11,673)
其他開支	7	(155,611)	(176,393)
其他收入	8	116,476	80,830
其他利得	9	198	304
經營溢利		245,732	1,330,612
財務收入	10	81,101	84,997
財務成本	10	(722,250)	(579,376)
財務成本淨額	10	(641,149)	(494,379)
應佔合營公司及聯營公司經營成果	16,17	(550,434)	(315,033)
除所得稅前(虧損)／溢利		(945,851)	521,200
所得稅開支	11	(196,011)	(557,217)
中期虧損		(1,141,862)	(36,017)
下列應佔中期虧損：			
— 本公司權益股東		(1,101,144)	(116,615)
— 非控股權益		(40,718)	80,598
		(1,141,862)	(36,017)
本公司權益股東應佔虧損之每股虧損 (以每股港仙列示)	12		
— 基本及攤薄		(12.37)	(1.31)

上文簡明綜合損益表應與附註一併閱讀。

簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
中期虧損	(1,141,862)	(36,017)
其他全面收益		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
— 應佔一間聯營公司其他全面收益之變動	(117,511)	(45,293)
— 換算海外業務之匯兌差額	(447,105)	(1,805,077)
中期其他全面收益，扣除稅項	(564,616)	(1,850,370)
中期全面收益總額	(1,706,478)	(1,886,387)
下列應佔全面收益總額：		
— 本公司權益股東	(1,622,390)	(1,810,892)
— 非控股權益	(84,088)	(75,495)
	(1,706,478)	(1,886,387)

上述簡明綜合全面收益表應與附註一併閱讀。



簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

		未經審核 2024年 6月30日 千港元	經審核 2023年 12月31日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	6,451,422	6,181,723
投資物業	14	33,299,309	33,450,507
於合營公司之投資	16	8,433,620	8,735,858
於聯營公司之投資	17	4,154,746	4,545,599
無形資產		860,707	887,135
透過損益按公允值計算之金融資產	18	138,032	131,365
透過其他全面收益按公允值計算之 金融資產		2,351	2,368
貿易及其他應收款	19	30,665	277,026
遞延所得稅資產		3,530,522	3,513,667
		56,901,374	57,725,248
流動資產			
發展中物業	20	72,176,150	70,563,075
持作待售之已落成物業	21	20,355,743	19,744,800
存貨		294,288	266,208
貿易及其他應收款	19	12,285,485	11,665,380
透過損益按公允值計算之金融資產	18	1,039	906
生物資產		4,850	4,512
受限制現金及銀行存款	22	3,425,518	3,389,371
現金及現金等價物	22	7,633,210	11,053,858
		116,176,283	116,688,110
資產總額		173,077,657	174,413,358

簡明綜合財務狀況表 (續)

於2024年6月30日

	附註	未經審核 2024年 6月30日 千港元	經審核 2023年 12月31日 千港元
權益			
本公司權益股東應佔權益			
股本	23	22,071,756	22,071,756
資本儲備	23	59,019	59,019
其他儲備	23	1,848,926	2,370,145
保留盈利		16,112,626	17,836,686
		40,092,327	42,337,606
非控股權益			
		5,031,747	5,142,605
權益總額		45,124,074	47,480,211
負債			
非流動負債			
銀行及其他借貸	24	22,619,626	24,897,499
租賃負債	15	280,190	269,430
遞延收入		18,366	20,219
應付直接控股公司款項	29	696,786	700,651
遞延所得稅負債		7,265,904	7,319,668
		30,880,872	33,207,467

流動負債			
銀行及其他借貸	24	15,814,106	14,141,603
合約負債		27,819,789	24,303,239
貿易及其他應付款	25	20,828,590	22,802,440
租賃負債	15	100,547	105,488
應付直接控股公司款項	29	3,287,388	3,194,490
應付最終控股公司款項	29	18,126,614	17,653,750
應付稅項		11,095,677	11,524,670
		97,072,711	93,725,680
負債總額		127,953,583	126,933,147
權益總額及負債總額		173,077,657	174,413,358

上述簡明綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

第27至77頁的中期財務資料於2024年8月28日經董事會批准，並代其簽署。

董事
王昱文先生

董事
史曉梅女士

簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	未經審核						
	本公司權益股東應佔					非控股 權益	權益總額
	股本 千港元	資本儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元		
於2024年1月1日之結餘	22,071,756	59,019	2,370,145	17,836,686	42,337,606	5,142,605	47,480,211
截至2024年6月30日止六個月 之全面收益							
中期虧損	-	-	-	(1,101,144)	(1,101,144)	(40,718)	(1,141,862)
其他全面收益：							
換算海外業務之匯兌差額	-	-	(403,735)	-	(403,735)	(43,370)	(447,105)
應佔一間聯營公司 其他全面收益	-	-	(117,511)	-	(117,511)	-	(117,511)
中期全面收益總額	-	-	(521,246)	(1,101,144)	(1,622,390)	(84,088)	(1,706,478)
與權益股東以其作為權益股東 身份進行之交易							
非控股權益注資	-	-	-	-	-	6,605	6,605
已撥備或支付之股息	-	-	-	(622,916)	(622,916)	(33,375)	(656,291)
以股本支付之購股權開支	-	-	27	-	27	-	27
與權益股東之交易總額	-	-	27	(622,916)	(622,889)	(26,770)	(649,659)
於2024年6月30日之結餘	22,071,756	59,019	1,848,926	16,112,626	40,092,327	5,031,747	45,124,074

簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	未經審核						
	本公司權益股東應佔					非控股	
	股本 千港元	資本儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於2023年1月1日之結餘	22,071,756	59,019	3,157,152	19,343,914	44,631,841	4,925,132	49,556,973
截至2023年6月30日止六個月							
之全面收益							
中期(虧損)/溢利	-	-	-	(116,615)	(116,615)	80,598	(36,017)
其他全面收益：							
換算海外業務之匯兌差額	-	-	(1,648,984)	-	(1,648,984)	(156,093)	(1,805,077)
應佔一間聯營公司							
其他全面收益	-	-	(45,293)	-	(45,293)	-	(45,293)
中期全面收益總額	-	-	(1,694,277)	(116,615)	(1,810,892)	(75,495)	(1,886,387)
與權益股東以其作為權益股東							
身份進行之交易							
非控股權益注資	-	-	-	-	-	5,510	5,510
已撥備或支付之股息	-	-	-	(1,067,855)	(1,067,855)	-	(1,067,855)
以股本支付之購股權開支	-	-	129	-	129	-	129
與權益股東之交易總額	-	-	129	(1,067,855)	(1,067,726)	5,510	(1,062,216)
於2023年6月30日之結餘	22,071,756	59,019	1,463,004	18,159,444	41,753,223	4,855,147	46,608,370

上述簡明綜合權益變動表應與附註一併閱讀。



簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
經營活動(所用)／產生之現金流量		
經營業務產生之現金	350,442	3,078,394
已付利息	(1,025,729)	(895,441)
已收利息	81,101	84,997
已付所得稅	(1,021,386)	(1,508,137)
經營活動(所用)／產生之現金淨值	(1,615,572)	759,813
投資活動所用之現金流量		
支付給予合營公司之貸款	(280,704)	(123,695)
給予合營公司之貸款還款	13,210	–
向合營公司及聯營公司注資	–	(155,315)
購入物業、廠房及設備	(108,187)	(127,557)
購入發展中投資物業	(81,378)	–
出售物業、廠房及設備所得款項	50	108
已收給予關聯方之貸款之利息	10,520	21,969
已收合營公司及聯營公司之股息	–	8,021
已收透過損益按公允值計算之金融資產之股息	70	72
投資活動所用之現金淨值	(446,419)	(376,397)

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
融資活動所用之現金流量		
銀行及其他借貸所得款項	6,940,448	8,718,274
償還銀行及其他借貸	(7,419,466)	(10,849,407)
來自最終控股公司之貸款之所得款項	2,330,394	10,593,915
償還來自最終控股公司之貸款	(2,592,384)	(9,020,739)
來自直接控股公司之貸款之所得款項	100,000	–
償還來自直接控股公司之貸款	(100,000)	–
來自同系附屬公司之貸款之所得款項	–	247,390
償還來自同系附屬公司之貸款	(15,301)	(48,916)
租賃付款之資本部份	(52,682)	(50,884)
非控股權益注資	6,605	5,510
支付非控股權益之股息	(33,375)	–
來自非控股權益之貸款所得款項	–	126,572
償還來自非控股權益之貸款	(444,696)	(259,176)
融資活動所用之現金淨值	(1,280,457)	(537,461)
現金及現金等價物減少淨值	(3,342,448)	(154,045)
中期初之現金及現金等價物	11,053,858	11,668,267
現金及現金等價物之匯兌差額	(78,200)	(73,924)
中期末之現金及現金等價物	7,633,210	11,440,298

上述簡明綜合現金流量表應與附註一併閱讀。



中期財務資料附註

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」）。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

中期財務資料包括於2024年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註（「中期財務資料」）。

除另有指明者外，本中期財務資料乃以港元（「港元」）呈列，所有金額約整至最接近千位（千港元）。

本中期財務資料已於2024年8月28日獲本公司董事會批准刊發但尚未經審核。

2 編製基準

2.1 中期財務資料乃根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告而編製。

中期報告應與截至2023年12月31日止年度的根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例的披露規定編製的本公司年度綜合財務報表（「2023年財務報表」）及本公司於本中期報告期間刊發的任何公告一併閱覽。

本中期財務資料所載關於截至2023年12月31日止年度之財務資料（作為比較之資料）並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例（第622章）第436條規定，需披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

- (i) 本公司已按第622章香港公司條例第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交截至2023年12月31日止年度之財務報表。
- (ii) 本公司核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據第622章香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。



2 編製基準 (續)

除下文所載之採納新訂及經修訂準則外，所採用的會計政策與上一個財政年度及相關中期報告期間所採納者一致。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已自2024年1月1日起首次應用下列修訂：

- 將負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債 – 香港會計準則第1號之修訂；
- 財務報表之呈列 – 借款人對包含隨時要求償還條文之有期貨款之分類 – 香港詮釋第5號(經修訂)；及
- 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；
- 售後租回之租賃負債 – 香港財務報告準則第16號之修訂。

上述修訂並無對過往期間確認的金額產生任何重大影響，且預期不會對當前或未來期間產生重大影響。

(b) 已頒佈但實體尚未應用之準則之影響

於2023年9月，香港會計師公會修訂香港會計準則第21號，以協助實體釐定一種貨幣是否可以兌換另一種貨幣，以及在不可兌換時應使用的即期匯率。該等新規定將於2025年1月1日或之後開始的年度報告期間應用。本集團預期該等修訂不會對其營運或財務報表造成重大影響。

2 編製基準 (續)

2.2 持續經營基準

由於中國物業市場波動以及期內及期結日後預售表現的不利影響，本公司董事在評估本集團2024年6月30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。

本公司董事認為，經考慮本集團營運產生的預期現金流量及其營運表現的可能變動、本集團的土地收購計劃、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財務支持，本集團將擁有充足營運資金，於2024年6月30日後未來12個月內履行其到期財務責任。

因此，中期財務資料乃按持續經營基準編製。

3 會計估計

編製中期財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設。此等判斷、估計及假設影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能與該等估計不同。



4 財務風險管理

本集團之主要業務大部份位於中國，受特定因素影響，承受重大風險。該等風險包括與政治、經濟及法律環境、政府當局對價格管控的影響以及市場競爭有關的風險。

本集團業務承受多種財務風險：市場風險（主要包括貨幣風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動性風險。中期財務資料並不包括所有財務風險管理資料以及年度財務報表規定之披露事項，並應與本集團之2023年財務報表一併閱覽。

中期風險管理部門、政策及程序概無重大變動。

4.1 財務風險因素

(a) 流動性風險

下表載列根據於財務狀況表日期至合約到期日的餘下期間，本集團之金融負債分配至相關到期組別之分析。表內披露之金額為合約未貼現現金流量，並包括利息。

	於2024年6月30日					
	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至三年 千港元	超過三年 千港元	總額 千港元	賬面值 千港元
計息銀行及其他借貸	17,527,983	9,480,568	5,141,391	9,903,617	42,053,559	38,433,732
租賃負債	105,600	70,901	61,363	150,995	388,859	380,737
應付賬款	4,717,135	-	-	-	4,717,135	4,717,135
其他應付款項	6,130,674	-	-	-	6,130,674	6,130,674
來自同系附屬公司之貸款	2,161,286	-	-	-	2,161,286	2,136,256
來自一間合營公司之貸款	232,437	-	-	-	232,437	226,216
來自一間其他關聯公司 之貸款	170,161	-	-	-	170,161	167,111
來自非控股權益之貸款	559,329	161,795	2,567,845	-	3,288,969	2,821,481
應付直接控股公司款項	3,359,307	710,429	-	-	4,069,736	3,984,174
應付最終控股公司款項	18,279,134	-	-	-	18,279,134	18,126,614
	53,243,046	10,423,693	7,770,599	10,054,612	81,491,950	77,124,130

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(a) 流動性風險 (續)

	於2023年12月31日					
	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至三年 千港元	超過三年 千港元	總額 千港元	賬面值 千港元
計息銀行及其他借貸	14,923,046	10,587,032	9,461,379	4,667,051	39,638,508	39,039,102
租賃負債	110,436	69,773	73,143	126,996	380,348	374,918
應付賬款	6,047,954	-	-	-	6,047,954	6,047,954
其他應付款項	7,033,767	-	-	-	7,033,767	7,033,767
來自同系附屬公司之貸款	2,097,254	97,660	-	-	2,194,914	2,134,324
來自一間合營公司之貸款	227,285	-	-	-	227,285	224,479
來自其他關聯公司之貸款	171,734	-	-	-	171,734	171,533
來自非控股權益之貸款	832,145	170,244	580,686	2,192,564	3,775,639	3,209,714
應付直接控股公司款項	3,243,930	734,963	-	-	3,978,893	3,895,141
應付最終控股公司款項	18,604,080	-	-	-	18,604,080	17,653,750
	53,291,631	11,659,672	10,115,208	6,986,611	82,053,122	79,784,682

本集團擁有充足財務資源，以於該等債務到期及應付時作出償付。



4 財務風險管理 (續)

4.2 公允值估計

(a) 公允值層級

本集團的政策是於導致轉撥的事件或情況改變日期確認公允價值層級的撥入或撥出。

於2024年6月30日，本集團並無計量任何按公允值計量之非經常性金融資產或金融負債。

下表按計量公允值所用估值方法之輸入值層級分析按公允值列賬或呈列之金融工具。不同層級界定如下：

- 同等資產或負債之活躍市場報價（未經調整）。所報價格已納入市場對經濟環境變化（如利率上升及通脹）以及因環境、社會治理（「ESG」）風險所導致變化的假設（第一級）。
- 除第一級所包括報價外，資產或負債之可觀察輸入值，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第二級）。
- 就非上市股權證券及ESG風險會導致重大不可觀察調整的工具而言，其資產或負債之輸入值並非基於可觀察市場數據（即不可觀察輸入值）（第三級）。

4 財務風險管理 (續)

4.2 公允值估計 (續)

(a) 公允值層級 (續)

	於2024年6月30日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
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				
— 於香港之上市股權投資	1,039	-	-	1,039
— 於中國大陸之上市股權投資*	39,420	-	-	39,420
— 於中國大陸之非上市股權投資*	-	-	98,612	98,612
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				
— 於中國大陸之非上市股權投資	-	-	2,351	2,351
	40,459	-	100,963	141,422

* 中國大陸：中華人民共和國，就本中期報告而言，不包括香港、澳門及台灣。



4 財務風險管理 (續)

4.2 公允值估計 (續)

(a) 公允值層級 (續)

	於2023年12月31日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
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	—	—	906
— 於中國大陸之上市股權投資	32,050	—	—	32,050
— 於中國大陸之非上市股權投資	—	—	99,315	99,315
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產				
— 於中國大陸之非上市股權投資	—	—	2,368	2,368
	32,956	—	101,683	134,639

(b) 使用重大不可觀察輸入值之公允值計量

下表呈列截至2024年及2023年6月30日止中期內之第三級工具變動：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
於1月1日	101,683	83,006
金融資產公允值變動	—	(80,964)
匯兌調整	(720)	285
於6月30日	100,963	2,327

4 財務風險管理 (續)

4.2 公允值估計 (續)

(b) 使用重大不可觀察輸入值之公允值計量 (續)

於中期內，公允值層級的不同級別之間並無轉撥，亦無對截至2024年6月30日使用的估值方法作出任何變動。

4.3 本集團之估值程序

本集團之財務部門就財務報告目的對金融資產進行估值，包括第三級公允值。財務部門直接向執行董事匯報。執行董事與財務部門至少每個報告期討論一次估值結果，其與本集團之中期及年度報告日期一致。

5 分類資料

執行董事 (主要經營決策者) 根據經營溢利的計量評估經營分部之表現。經執行董事審核的中期報告不包括分類資產及負債資料。向執行董事提供之其他資料，按2023年財務報表貫徹一致的方式計量。

分類間收益按照與各方達成的交易條款來進行。向執行董事報告來自外界人士的收益，其計量方法與簡明綜合損益表方法一致。



5 分類資料 (續)

截至2024年及2023年6月30日止六個月的向執行董事提供之呈報分類之分類資料如下：

	截至2024年6月30日止六個月					
	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	1,017,626	-	5,948	182,277	116,514	1,322,365
在一段時間內確認	-	-	1,547,350	-	311,151	1,858,501
其他來源收益						
租金收入	-	687,852	-	-	-	687,852
分類收益總額	1,017,626	687,852	1,553,298	182,277	427,665	3,868,718
分類間收益	-	(11,790)	(81,170)	-	(18,840)	(111,800)
來源於外部客戶的收益	1,017,626	676,062	1,472,128	182,277	408,825	3,756,918
投資物業公允價值減少前之分類業績	25,217	263,581	134,317	6,396	(216,733)	212,778
投資物業公允價值變動及轉撥至投資物業產生之虧損	-	(27,265)	-	-	-	(27,265)
投資物業公允價值減少後之分類業績	25,217	236,316	134,317	6,396	(216,733)	185,513
應佔合營公司及聯營公司經營成果	(436,069)	(68,324)	7,879	-	(53,920)	(550,434)
其他收入						116,476
其他利得						198
透過損益按公允價值計算之金融資產公允價值收益淨額						7,764
公司及其他未分配費用						(64,219)
財務成本淨額						(641,149)
除所得稅前虧損						(945,851)

中期財務資料附註

5 分類資料 (續)

	截至2023年6月30日止六個月					總額 千港元
	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	
與客戶之間的合同產生 的收入						
於某一時間點確認	2,946,867	-	8,103	218,160	221,446	3,394,576
在一段時間內確認	-	-	1,482,717	-	565,724	2,048,441
其他來源收益						
租金收入	-	709,618	-	-	-	709,618
分類收益總額	2,946,867	709,618	1,490,820	218,160	787,170	6,152,635
分類間收益	-	(15,910)	(67,746)	-	(11,089)	(94,745)
來源於外部客戶的收益	2,946,867	693,708	1,423,074	218,160	776,081	6,057,890
投資物業公允值增加前 之分類業績	798,077	334,229	114,126	7,460	(170,447)	1,083,445
投資物業公允值變動及 轉撥至投資物業產生 之利得	-	276,216	-	-	-	276,216
投資物業公允值增加後 之分類業績	798,077	610,445	114,126	7,460	(170,447)	1,359,661
應佔合營公司及聯營公司 經營成果	(322,789)	-	7,756	-	-	(315,033)
其他收入						80,830
其他利得						304
透過損益按公允值計算 之金融資產公允值虧損 淨額						(77,557)
公司及其他未分配費用						(32,626)
財務成本淨額						(494,379)
除所得稅前溢利						521,200



5 分類資料 (續)

由於本集團絕大部份收益產自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。

6 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、物業管理服務收入及其他收入。

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：

	截至6月30日止六個月	
	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	1,017,626	2,946,867
物業管理服務收入	1,472,128	1,423,074
銷售工業產品	182,277	218,160
其他	408,825	776,081
	3,080,856	5,364,182
其他來源收益		
租金收入	676,062	693,708
	3,756,918	6,057,890

截至2024年及2023年6月30日止六個月，概無單一客戶貢獻佔本集團總收益10%或以上。

7 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
已售物業及存貨成本	641,072	1,887,982
已提供服務成本	1,841,918	2,086,641
僱員福利開支	441,525	482,959
發展中物業及持作待售之已落成物業 之撇減	188,091	16,633
廣告及宣傳推廣開支	51,787	60,317
物業、廠房及設備折舊	61,903	63,965
其他稅金及附加	86,906	93,604
其他	280,764	303,297
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	3,593,966	4,995,398

8 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
政府補助	21,238	23,409
來自合營公司貸款和一間非控股權益 的利息收入	82,140	42,625
補償收入	5,846	7,170
透過損益按公允值計算之金融資產 股息收入	70	72
其他	7,182	7,554
	116,476	80,830



9 其他利得

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
出售物業、廠房及設備的淨利得	198	304

10 財務成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(81,101)	(84,997)
財務成本：		
— 銀行貸款之利息開支	745,010	672,059
— 其他借貸之利息開支	142,757	223,136
— 租賃負債	10,988	8,067
— 來自最終控股公司之貸款	377,150	280,452
— 來自直接控股公司之貸款	96,972	56,612
— 來自同系附屬公司之貸款	32,399	29,793
— 來自一間合營公司之貸款	3,339	2,218
— 來自一間其他關聯公司之貸款	2,886	3,118
— 來自非控股權益之貸款	79,971	331,828
	1,491,472	1,607,283
減：合資格資產資本化金額	(769,222)	(1,027,907)
	722,250	579,376
財務成本淨額	641,149	494,379

截至2024年6月30日止六個月，合資格資產的財務成本已按3.66%（截至2023年6月30日止六個月：4.31%）平均比率資本化。

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
即期所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	110,938	371,248
— 中國大陸土地增值稅	129,434	295,917
	240,372	667,165
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	(40,895)	(73,601)
— 股息預扣稅	(711)	25,457
— 中國大陸土地增值稅	(2,755)	(61,804)
	(44,361)	(109,948)
總計	196,011	557,217

截至2024年6月30日止六個月，香港利得稅之撥備根據中期估計應課稅溢利按16.5%（截至2023年6月30日止六個月：16.5%）之稅率計算。由於本集團於截至2024年6月30日止六個月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（截至2023年6月30日止六個月：無）。

截至2024年6月30日止六個月，由於在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司無須繳納任何稅項，故並無就該等公司確認稅項撥備（截至2023年6月30日止六個月：無）。

根據相關所得稅法，中期內，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。



11 所得稅開支(續)

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2024年及2023年6月30日止六個月，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。

12 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中期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
本公司權益股東應佔虧損 (千港元)	(1,101,144)	(116,615)
已發行普通股加權平均數	8,898,793,115	8,898,793,115

截至2024年及2023年6月30日止六個月，轉換購股權計劃(附註26)的影響為反攤薄，因此中期每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

13 股息

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
確認為期內分派之股息：		
2023年宣派末期股息 — 每股7港仙 (截至2023年6月30日止六個月：		
2022年宣派末期股息 — 每股12港仙)		
(a)		
現金	622,916	1,067,855
有關本期宣派之股息：		
2024年中期股息 — 無 (2023年中期股息：每股2港仙) (b)	-	177,976

(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8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) 於2024年8月28日，董事會已決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息（截至2023年6月30日止六個月：177,976,000港元）。



14 物業、廠房及設備以及投資物業

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元
截至 2024年6月30日 止六個月		
於2024年1月1日	6,181,723	33,450,507
添置	189,020	112,384
轉撥自發展中物業	354,915	–
終止確認使用權資產	(1,830)	–
公允值變動	–	(27,265)
其他減少	(2,079)	–
折舊	(211,588)	–
匯兌差額	(58,739)	(236,317)
於2024年6月30日	6,451,422	33,299,309

本集團之投資物業均位於中國大陸及以中期租約方式持有。本集團之投資物業於2024年6月30日根據獨立專業合資格評估公司仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行之估值予以重估。

14 物業、廠房及設備以及投資物業(續)

本集團之投資物業全部歸類為第三級估值。於各報告日期進行估值時，本集團物業經理與財務管理部門總經理會同測量師討論估值假設及估值結果。

以下為投資物業估值所用之估值方法及主要輸入值之概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍	
投資物業 — 商業物業及其他	收入資本化法	空置率	3%-20% (2023年12月31日： 3%-20%)	
		資本化率	3%-7% (2023年12月31日： 3%-7%)	
		月租金(人民幣／ 平方米／月)	18-443 (2023年12月31日： 18-425)	
		剩餘法	空置率	5%-15% (2023年12月31日： 5%-15%)
			資本化率	3%-6% (2023年12月31日： 3%-6%)
			月租金(人民幣／ 平方米／月)	30-200 (2023年12月31日： 30-200)
	估計開發商利潤率		5%-8% (2023年12月31日： 6%-8%)	



14 物業、廠房及設備以及投資物業 (續)

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍
投資物業 — 停車位	收入資本化法	空置率	5%-25% (2023年12月31日 : 5%-25%)
		資本化率	4% (2023年12月31日 : 4%)
		月租金 (每個停車位 每月人民幣元)	295-850 (2023年12月31日 : 295-850)
		剩餘法	空置率
		資本化率	4% (2023年12月31日 : 3%-4%)
		月租金 (人民幣 / 平方米 / 月)	250-300 (2023年12月31日 : 250-300)
		估計開發商利潤率	5%-8% (2023年12月31日 : 6%-8%)

14 物業、廠房及設備以及投資物業(續)

本集團位於中國大陸之投資物業公允值採用收入資本化法及剩餘法予以釐定。

商業、住宅及停車場之已落成投資物業之公允值通常使用收入資本化法得出，收入資本化法透過採用資本化率折現有關物業之預測現金流量釐定公允值。有關估值考慮到各物業之預期市場租金增長及空置率。所用貼現率乃就樓宇的質素及地點以及租戶信貸質素作出調整。公允值計量與預期市場租金增長正相關，惟與空置率及資本化率負相關。

發展中商業物業及停車場之公允值通常使用剩餘法得出，剩餘法考慮總發展價值並扣除尚未發生的建築成本、開支以及發展利潤後的剩餘價值。剩餘法首先計算假設建議發展項目於估值日已落成的合計總發展價值。建議發展項目的估計成本包括建築成本、市場推廣支出、專業費用、財務費用以及相關成本，另加開發商的風險及利潤撥備。尚未發生的開發成本將由總發展價值中扣除，並得出標的物業的剩餘價值。

於2024年6月30日之賬面淨值約為2,308,904,000港元(2023年12月31日：4,200,362,000港元)之本集團若干投資物業尚未獲中國相關部門頒發所有權證。本集團仍在辦理相關權證之手續。

於2024年6月30日，本集團賬面淨值分別為1,049,000港元及10,691,231,000港元(2023年12月31日：1,074,000港元及7,119,481,000港元)之物業、廠房及設備以及投資物業已抵押，作為若干本集團獲授銀行貸款之擔保(附註24(a))。



15 租賃

(a) 於簡明綜合財務狀況表確認之金額

簡明綜合財務狀況表顯示以下與租賃有關之金額：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
使用權資產		
樓宇	292,391	288,287
租賃負債		
流動	100,547	105,488
非流動	280,190	269,430
	380,737	374,918

於中期內，添置至使用權資產為62,980,000港元（截至2023年6月30日止六個月：117,600,000港元）。

(b) 於簡明綜合損益表確認之金額

於中期內，使用權資產之折舊開支為54,325,000港元（截至2023年6月30日止六個月：35,195,000港元）。短期租賃及低價值資產有關之開支分別為12,727,000港元（截至2023年6月30日止六個月：12,828,000港元）及1,352,000港元（截至2023年6月30日止六個月：1,020,000港元）。

於中期內，租賃之現金流出總額為52,682,000港元（截至2023年6月30日止六個月：50,884,000港元）。

16 於合營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
於1月1日	8,735,858	8,836,242
添置	34,481	168,567
應佔業績	(279,296)	14,240
匯兌差額	(57,423)	(214,851)
於6月30日	8,433,620	8,804,198

於2024年6月30日，本集團擁有對深勁有限公司（「深勁」）的尚未履行資本承擔（附註27）。

17 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
於1月1日	4,545,599	5,610,595
添置	–	10,629
股息	–	(8,021)
應佔業績	(271,138)	(329,273)
應佔其他全面收益	(117,511)	(45,293)
匯兌差額	(2,204)	(4,609)
於6月30日	4,154,746	5,234,028



18 透過損益按公允值計算之金融資產

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 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	39,420	32,050
— 於中國大陸之非上市股權投資	98,612	99,315
	138,032	131,365
流動：		
透過損益按公允值計算之金融資產		
— 於香港之上市股權投資	1,039	906

19 貿易及其他應收款

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
計入非流動資產		
— 其他應收款項 — 淨額	30,665	277,026
計入流動資產		
— 應收賬款 — 淨額(a)	1,595,072	2,263,251
— 其他應收款項 — 淨額(b)	9,246,575	7,944,492
— 預付款項(c)	1,443,838	1,457,637
	12,285,485	11,665,380

19 貿易及其他應收款 (續)

(a) 應收賬款之詳情如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
應收賬款	1,778,972	2,433,697
減：損失撥備	(183,900)	(170,446)
應收賬款 — 淨額	1,595,072	2,263,251

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。鑒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2024年6月30日，本集團賬面淨值約為42,096,000港元（2023年12月31日：40,116,000港元）之應收賬款已抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保（附註24(a)）。

於報告期末以發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
一年內	943,312	2,130,418
一年至兩年內	671,285	144,633
兩年至三年內	44,329	22,246
三年以上	120,046	136,400
	1,778,972	2,433,697



19 貿易及其他應收款 (續)

(b) 其他應收款項之詳情如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
預繳稅項	4,156,005	3,436,714
應收合營公司款項	1,904,630	1,589,468
應收非控股權益款項	509,377	511,296
應收最終控股公司款項	32,612	39,124
應收直接控股公司款項	1,160	9,364
其他(i)	2,996,166	2,687,877
	9,599,950	8,273,843
減：減值撥備	(353,375)	(329,351)
其他應收款項－淨額	9,246,575	7,944,492

(i) 其他主要包括應收本集團同系附屬公司的保證金、應收股息及往來款項。

(c) 預付款項之詳情如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
收購土地	1,284,002	1,293,142
建築成本及建築材料	88,364	120,134
其他	71,472	44,361
	1,443,838	1,457,637

20 發展中物業

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
建築成本	17,068,051	13,164,210
土地成本	55,419,507	57,596,861
減：撇減	(311,408)	(197,996)
	72,176,150	70,563,075

中期內，由於若干發展中物業的估計可變現淨值減少，故位於中國大陸的發展中物業之撇減114,812,000港元已於本集團的簡明綜合損益表確認。

於2024年6月30日，本集團賬面淨值4,176,099,000港元（2023年12月31日：4,529,724,000港元）之發展中物業已抵押，作為若干本集團獲授銀行貸款之擔保（附註24(a)）。

21 持作待售之已落成物業

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
持作待售之已落成物業	20,618,563	19,949,310
減：撇減	(262,820)	(204,510)
	20,355,743	19,744,800

中期內，位於中國大陸的持作待售之已落成物業之撇減73,279,000港元已於本集團的簡明綜合損益表確認。

於2024年6月30日，本集團賬面淨值為256,608,000港元之持作待售之已落成物業已抵押，作為若干本集團獲授銀行借貸之擔保（附註24(a)）。



22 現金及現金等價物

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
現金及銀行結餘	11,058,728	14,443,229
減：受限制現金(a)	(3,389,360)	(3,340,931)
銀行存款(b)	(36,158)	(48,440)
現金及現金等價物	7,633,210	11,053,858

於2024年6月30日，現金及現金等價物不包括住房維修基金58,676,000港元（2023年12月31日：58,417,000港元），該款項由業主擁有，惟存放於本集團名義的銀行賬戶。有關存款可由本集團用於將由相關政府機關全權酌情批准的公共維修開支。

- (a) 受限制現金主要為於2024年6月30日存置於指定銀行賬戶以人民幣計值的預售物業建設未解除保證金，將根據若干建設進度解除。
- (b) 該等銀行存款原到期日超過三個月。該等存款於2024年6月30日的實際利率為3.67%的年利率（2023年12月31日：3.18%年利率）。

23 股本及儲備

(a) 股本

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 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	22,071,756	22,071,756

(b) 儲備

本集團於本期間之儲備金額及其變動載於簡明綜合權益變動表內。

24 銀行及其他借貸

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
非即期		
銀行貸款 — 有抵押(a)	575,461	718,369
銀行貸款 — 無抵押	18,149,273	20,186,326
其他借貸 — 有抵押商業抵押 支持證券(a)	3,894,892	3,992,804
	22,619,626	24,897,499
即期		
銀行貸款 — 有抵押(a)	587,099	434,530
銀行貸款 — 無抵押	11,629,285	10,104,577
其他借貸 — 有抵押商業抵押 支持證券(a)	3,597,722	3,602,496
	15,814,106	14,141,603
	38,433,732	39,039,102

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

本集團已於中期內遵守其借款融資的財務契約。



24 銀行及其他借貸(續)

- (a) 於2024年6月30日，金額約8,655,174,000港元(2023年12月31日：8,748,199,000港元)之貸款以下列賬面值之若干本集團資產作抵押：

	賬面值	
	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
物業、廠房及設備 (包括土地及樓宇)(附註14)	1,049	1,074
發展中物業(附註20)	4,176,099	4,529,724
持待售之已落成物業(附註21)	256,608	–
應收賬款(附註19)	42,096	40,116
投資物業(附註14)	10,691,231	7,119,481
	15,167,083	11,690,395

- (b) 於2024年6月30日，約25,860,494,000港元(2023年12月31日：25,413,309,000港元)之銀行借貸乃按浮動利率計息。
- (c) 除金額等於約15,447,037,000港元(2023年12月31日：15,708,478,000港元)之銀行貸款以港元計值外，於2024年6月30日所有其他借貸均以人民幣計值。
- (d) 截至2024年6月30日止六個月，銀行及其他借貸之平均實際利率為年息4.40%(截至2023年6月30日止六個月：年息4.15%)。

25 貿易及其他應付款

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
應付賬款(a)	4,717,135	6,047,954
其他應付款項及應計費用(b)	15,962,939	16,482,215
其他應付稅項	148,516	272,271
	20,828,590	22,802,440

(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 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
一年內	3,840,137	5,134,335
一年至兩年內	489,310	438,086
兩年至三年內	68,751	319,905
三年以上	318,937	155,628
	4,717,135	6,047,954



25 貿易及其他應付款 (續)

(b) 其他應付款項及應計費用

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

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
應計費用及其他應付款項	10,611,875	10,742,165
來自一間合營公司之貸款	226,216	224,479
來自同系附屬公司之貸款	2,136,256	2,134,324
來自一名其他關聯方之貸款	167,111	171,533
來自非控股權益之貸款	2,821,481	3,209,714
	15,962,939	16,482,215

中期貸款之有關條款於附註29披露。

26 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「計劃」)於2012年6月22日批准及採納，以對本集團業務成功作出貢獻之本集團董事及僱員提供鼓勵及獎勵。計劃於2012年6月22日生效，而除非被取消或經修訂，否則該計劃將於當日起計十年內有效。有效期屆滿後，則不會再授出任何購股權，但在所有其他方面，計劃條文仍具十足效力及作用。

26 購股權計劃 (續)

(a) 於報告期末尚未行使之購股權

於報告期末尚未行使購股權之條款及條件如下：

	工具數目	行使價	歸屬日期	到期日期	購股權之 合約年限
於2024年6月30日					
授予僱員之購股權：					
— 於2021年9月28日	2,064,000	2.00	2022-1-18	2025-1-17	0.33
— 於2021年9月28日	1,548,000	2.00	2023-1-18	2025-1-17	1.33
— 於2021年9月28日	1,548,000	2.00	2024-1-18	2025-1-17	2.33
授予僱員之購股權：					
— 於2021年9月28日	988,000	2.00	2022-9-28	2025-9-27	1.00
— 於2021年9月28日	741,000	2.00	2023-9-28	2025-9-27	2.00
— 於2021年9月28日	741,000	2.00	2024-9-28	2025-9-27	3.00
尚未行使購股權總數	7,630,000				

於報告期末，根據計劃，本公司有7,630,000份購股權（佔本公司於該日已發行股份約0.09%）尚未行使。

按照現時之本公司股本架構，悉數行使尚未行使之購股權將致使發行額外7,630,000股本公司普通股，及股本及儲備增加16,696,000港元。



26 購股權計劃 (續)

(b) 中期內購股權變動

根據計劃授出購股權之數目及加權平均行使價如下：

	2024年6月30日		2023年6月30日	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目
於1月1日	2.0000	7,630,000	2.0000	7,630,000
於期內失效	-	-	-	-
於6月30日	2.0000	7,630,000	2.0000	7,630,000
於期末可予行使	2.0000	6,889,000	2.0000	4,600,000

於2024年6月30日尚未行使購股權的行使價為2.0000港元(截至2023年6月30日止六個月：2.0000港元)，加權平均剩餘合約年限為0.78年(截至2023年6月30日止六個月：1.78年)。

- (i) 截至2024年6月30日止六個月，本集團確認購股權開支27,000港元(截至2023年6月30日止六個月：129,000港元)。

27 承擔

於2024年6月30日尚未行使及未於中期財務報告作出撥備的承擔如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 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	12,109,797	12,313,696

本集團同意向關聯方深勁最多注資3,000,000,000港元以從事發展香港之一塊土地。於2024年6月30日，本集團對深勁之尚未行使之資本承擔為1,562,500,000港元（2023年12月31日：1,562,500,000港元）。

28 財務擔保

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
財務擔保		
— 向本集團物業買家之按揭提供財務擔保(a)	12,059,214	12,778,057
— 向本集團關聯方提供財務擔保(b)	1,626,419	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(c)	334,057	282,139



28 財務擔保(續)

- (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2024年6月30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(全部均為本集團合營公司)之銀行及其他貸款提供1,626,419,000港元(2023年12月31日：1,938,357,000港元)之擔保。
- (c) 中期內，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。

29 關聯方交易

除附註28(b)所披露的向合營公司提供的財務擔保及附註27所披露的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，詳情如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
來自最終控股公司之貸款	17,363,740	15,889,902
來自直接控股公司之貸款	3,246,786	3,250,651
來自非控股權益之貸款	2,821,481	3,209,714
來自同系附屬公司之貸款	2,136,256	2,134,324
來自一間合營公司之貸款	226,216	224,479
來自一間其他關聯公司之貸款	167,111	171,533
	25,961,590	24,880,603

除結餘108,591,000港元(2023年12月31日：109,364,000港元)為免息，剩餘結餘按介乎2.30%至6.65%的年利率(2023年12月31日：介乎2.50%至6.65%的年利率)計息。中期內相關財務成本披露於附註10。



29 關聯方交易 (續)

(a) 融資安排 (續)

(ii) 本集團向其關聯方提供貸款，詳情如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
給予合營公司之貸款	1,865,112	1,546,522
給予非控股權益之貸款	504,923	459,465
	2,370,035	2,005,987

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
來自合營公司的利息收入	76,412	36,823
來自非控股權益的利息收入	5,728	5,802
	82,140	42,625

結餘按介乎3.5%至8.0%的年利率（截至2023年6月30日止六個月：3.5%至8.0%的年利率）計息。

29 關聯方交易 (續)

(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2024年6月30日止六個月，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3,790,000港元(截至2023年6月30日止六個月：1,291,000港元)、2,667,000港元(截至2023年6月30日止六個月：5,231,000港元)及12,624,000港元(截至2023年6月30日止六個月：13,745,000港元)。截至2024年6月30日止六個月，來自其最終控股公司、直接控股公司及聯營公司的相關利息開支分別為172,000港元(截至2023年6月30日止六個月：104,000港元)、零(截至2023年6月30日止六個月：14,000港元)及325,000港元(截至2023年6月30日止六個月：335,000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2024年6月30日止六個月，有關租賃安排的租金收入為3,543,000港元(截至2023年6月30日止六個月：4,953,000港元)。
- (iii) 上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。



29 關聯方交易(續)

(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2024年6月30日止六個月，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2,014,000港元及16,033,000港元(截至2023年6月30日止六個月：2,846,000港元及3,351,000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2024年6月30日止六個月，有關該等管理服務的管理費收入為75,000港元(截至2023年6月30日止六個月：80,000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2024年6月30日止六個月，有關該等服務之含增值稅成本為69,970,000港元(截至2023年6月30日止六個月：106,371,000港元)。

29 關聯方交易 (續)

(c) 其他關聯方交易 (續)

- (iv) 本集團與其最終控股公司、同系附屬公司及一間合營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6月30日止六個月，有關向最終控股公司、同系附屬公司及一間合營公司提供之開發及維護服務之服務費收入分別為141,000港元、871,000港元及189,000港元(截至2023年6月30日止六個月：2,852,000港元、3,485,000港元及193,000港元)。
- (v) 截至2024年6月30日止六個月，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12,671,000港元(截至2023年6月30日止六個月：43,823,000港元)。
- (vi) 上述關聯方交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。



29 關聯方交易(續)

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
短期僱員福利	5,873	16,711
退休福利	1,249	2,102
股份支付款項	27	129
已付主要管理人員酬金總額	7,149	18,942

30 或有事項

於2024年1月3日，成都豐澤投資有限公司及深業泰然(集團)股份有限公司(兩間公司均為本集團的非全資附屬公司)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就成都市成華區「198」叢樹片區投資的收益分配糾紛提起的申索(「訴訟」)，申索金額約2.2億元人民幣。於2024年7月14日，申索人向成都市中級人民法院提出申請撤回訴訟，而成都市中級人民法院於2024年7月26日作出裁決同意申索人撤回訴訟。

31 報告期後事項

除宣派中期股息(附註13)外，概無重大期後事項。

權益披露

董事之股份權益

於2024年6月30日，本公司之董事及最高行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司股份（「股份」）及相關股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	佔已發行 股份之百分比 (附註)
呂華	實益擁有人	1,154,562	0.01
李偉強	實益擁有人	1,180,880	0.01

附註：百分比乃根據截至2024年6月30日之已發行股份8,898,793,115股計算。



除上文所披露者外，截至2024年6月30日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份及相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，令本公司董事可藉收購本公司或其相聯法團之股份或債務證券（包括債券）而獲利，亦無任何董事、或彼等之配偶或其十八歲以下子女擁有任何可認購本公司或其相聯法團之權益或債務證券之權利或已行使任何該等權利。

主要股東權益

就本公司任何董事或最高行政人員所深知，於2024年6月30日，股東（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益及淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益及淡倉如下：

權益披露

名稱	身份	股份數目		佔已發行股份 之百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
深業集團有限公司 (「深業集團」)	受控法團之權益	5,622,994,189 (附註2)	-	63.19
深業(集團)有限公司 (「深業(集團)」)	實益擁有人	5,546,307,730	-	62.33
	受控法團之權益	76,686,459 (附註3)	-	0.86
ALPHA-OMEGA CORPORATION	實益擁有人	981,486,312	-	11.03

附註：

1. 百分比乃根據截至2024年6月30日之已發行股份8,898,793,115股計算。
2. 因深業(集團)為深業集團直接擁有90%股權之附屬公司，故深業集團被視為於深業(集團)擁有權益之5,622,994,189股股份中擁有權益。
3. 該等76,686,459股股份由Successful Years Holdings Limited之全資附屬公司財利實業有限公司持有，而Successful Years Holdings Limited由深業金融財務有限公司(「深業金融」)全資擁有。深業金融為深業(集團)的全資附屬公司，因此，深業(集團)被視為擁有該等76,686,459股股份中的權益。

除上文所披露者外，截至2024年6月30日，概無任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)曾知會本公司其於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。



其他資料

購股權計劃

本公司於2012年6月22日採納一項購股權計劃（「舊購股權計劃」），其已於2022年6月19日屆滿。將不會根據舊購股權計劃進一步授出任何購股權，惟根據舊購股權計劃已授出及尚未行使之所有購股權將根據其授出之條款繼續有效及可予行使。於2024年6月30日，根據舊購股權計劃授出之7,630,000份購股權仍未行使。

本公司於2022年5月31日採納一項新購股權計劃（「購股權計劃」）。於採納購股權計劃後，尚未根據該計劃授出任何購股權。

下文載列期內舊購股權計劃項下已授出但尚未行使之購股權之詳情及變動：

承授人名稱／類別	於2024年1月1日			期內之變動				於2024年6月30日			
	尚未行使之購股權	授出日期	行使期／歸屬期	已授出之購股權	已行使之購股權	已失效之購股權	已註銷之購股權	尚未行使之購股權	授出日期	行使期／歸屬期	行使價
僱員參與者	5,160,000	28/9/2021	18/1/2022 - 17/1/2025*	2.00	-	-	-	5,160,000	28/9/2021	18/1/2022 - 17/1/2025*	2.00
	2,470,000	28/9/2021	28/9/2022 - 27/9/2025**	2.00	-	-	-	2,470,000	28/9/2021	28/9/2022 - 27/9/2025**	2.00
合共	7,630,000				-	-	-	7,630,000			

其他資料

* 購股權將按表現審核及下列歸屬期行使：

可行使購股權最高比例 (及相應數目) (包括過往已行使之購股權)	相關比例購股權之行使期間
40% (2,064,000份購股權)	2022年1月18日至2023年1月17日之任何時間
70% (3,612,000份購股權)	2023年1月18日至2024年1月17日之任何時間
100% (5,160,000份購股權)	2024年1月18日至2025年1月17日之任何時間

** 購股權將按表現審核及下列歸屬期行使：

可行使購股權最高比例 (及相應數目) (包括過往已行使之購股權)	相關比例購股權之行使期間
40% (988,000份購股權)	2022年9月28日至2023年9月27日之任何時間
70% (1,729,000份購股權)	2023年9月28日至2024年9月27日之任何時間
100% (2,470,000份購股權)	2024年9月28日至2025年9月27日之任何時間

中期股息

董事會已決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年中期股息：2.00港仙)。



企業管治

於截至2024年6月30日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，並討論審核及財務報告事宜（包括審閱截至2024年6月30日止六個月之未經審核中期業績及本報告）。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則作為有關董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，本公司全體董事確認，彼等已於2024年1月1日至2024年6月30日止期間內遵守標準守則載列之所需標準。

董事資料之更新

李偉強先生由漢思能源有限公司(554.HK)之獨立非執行董事調任為執行董事，自2024年7月31日起生效。

購買、出售或贖回本公司之證券

本公司及其任何附屬公司期內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

上市規則第13.21條之持續披露規定

附帶有關控股股東特定履行契諾之銀行融資：

於2019年6月26日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為人民幣1,000,000,000元之循環貸款融資（「第一筆融資」）之貸款函件（「第一份融資協議」）。第一筆融資受放款人每年檢討。

於2020年9月14日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為185,000,000美元（或相等幣值之港元）的非承諾定期貸款融資（「第二筆融資」）之貸款函件（「第二份融資協議」）。第二筆融資項下借款的最後還款日期為第二份融資協議項下首次提款日期起計48個月。

於2021年4月7日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為500,000,000港元之定期貸款融資（「第三筆融資」）之貸款函件（「第三份融資協議」）。第三筆融資期限為自第三份融資協議接納當日起計3年。

於2021年6月29日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為600,000,000港元（或相等幣值之美元）的非承諾定期貸款融資（「第四筆融資」）之貸款函件（「第四份融資協議」）。第四筆融資期限為自第四份融資協議簽署當日起計3年。

於2021年8月19日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為1,000,000,000港元之定期貸款融資（「第五筆融資」）之貸款函件（「第五份融資協議」）。第五筆融資期限為自第五份融資協議接納當日起計36個月。

於2021年8月30日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為600,000,000港元之定期貸款融資（「第六筆融資」）之貸款函件（「第六份融資協議」）。第六筆融資期限為自第六份融資協議項下首次提款當日起計36個月。



於2021年12月9日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為1,000,000,000港元之定期貸款融資（「第七筆融資」）之貸款函件（「第七份融資協議」）。第七筆融資期限為自第七份融資協議接納日期起計36個月。

於2022年6月14日，本公司（作為借款人）與若干銀行（作為放款人）就一筆為期最長3年金額為5,000,000,000港元之定期貸款融資（「第八筆融資」）訂立融資協議（「第八份融資協議」）。

於2023年5月11日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為500,000,000港元（或相等幣值之人民幣）之循環貸款融資（「第九筆融資」）之貸款函件（「第九份融資協議」）。第九筆融資期限為3年。

於2023年5月12日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆金額為1,000,000,000港元之定期貸款融資（「第十筆融資」）之貸款函件（「第十份融資協議」）。第十筆融資期限為3年。

於2023年5月16日，本公司（作為借款人）與若干銀行（作為放款人）就一筆金額為3,500,000,000港元之定期貸款融資（「第十一筆融資」）訂立融資協議（「第十一份融資協議」）。第十一筆融資期限為3年。

於2024年2月5日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆金額為1,000,000,000港元（或相等幣值之美元）之定期貸款融資（「第十二筆融資」）之貸款函件（「第十二份融資協議」）。第十二筆融資期限為3年。

於2024年2月6日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆金額為300,000,000港元（或相等幣值之人民幣）之定期貸款融資（「第十三筆融資」）之貸款函件（「第十三份融資協議」）。第十三筆融資期限為3年。

其他資料

於2024年4月24日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆金額為100,000,000美元（或相等幣值之港元）之定期貸款融資（「第十四筆融資」）之貸款函件（「第十四份融資協議」）。第十四筆融資期限為3年。

於2024年7月3日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆金額為1,000,000,000港元之循環貸款融資（「第十五筆融資」）之貸款函件（「第十五份融資協議」，與第一份融資協議、第二份融資協議、第三份融資協議、第四份融資協議、第五份融資協議、第六份融資協議、第七份融資協議、第八份融資協議、第九份融資協議、第十份融資協議、第十一份融資協議、第十二份融資協議、第十三份融資協議及第十四份融資協議統稱為「該等融資協議」）。第十五筆融資期限為3年。

根據各該等融資協議，倘深業（集團）有限公司不再實益擁有本公司至少35%之已發行股本，或不再為本公司之單一最大股東，或不再控制本公司之管理，或不再由中華人民共和國深圳市人民政府實益擁有至少51%之權益，則將被視作違反協議，及於發生任何違反協議事宜後任何時間，該等融資項下所有應付款項或會成為即時到期並須予償還。

於2024年6月30日，根據第三份融資協議及第四份融資協議作出的所有借款均已獲悉數償還。



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

www.shenzheninvestment.com

