

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

2023年中期業績公告

財務摘要

- 合約銷售約148億元人民幣，較去年同期上漲198%，完成全年銷售目標的64%；
- 實現營業額60.6億港元，毛利20.8億港元；整體毛利率34.4%；
- 物業投資、物業管理、酒店運營收入實現增長，增長率分別是25%、11%和62%；
- 權益股東應佔虧損1.17億港元，每股基本虧損1.31港仙；
- 董事會宣佈派發中期股息每股2.00港仙。

深圳控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2023年6月30日止六個月之未經審核中期綜合業績。未經審核中期財務資料已由本公司之審核委員會及本集團外部核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月 2023年 千港元	2022年 千港元
收益	5	6,057,890	15,534,377
銷售及服務成本		(3,974,623)	(8,583,140)
毛利		2,083,267	6,951,237
銷售及分銷開支		(183,601)	(162,658)
行政開支		(660,781)	(659,657)
透過損益按公允值計算之金融資產公允值減少		(77,557)	(284,321)
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業 產生之利得／(虧損)		276,216	(23,640)
金融資產減值虧損淨額		(11,673)	(44,998)
其他開支		(176,393)	(25,159)
其他收入	6	80,830	244,311
其他利得	7	304	611
經營溢利		1,330,612	5,995,726
財務收入	8	84,997	131,732
財務成本	8	(579,376)	(469,412)
財務成本淨額	8	(494,379)	(337,680)
應佔合營公司及聯營公司經營成果		(315,033)	140,933
除所得稅前溢利		521,200	5,798,979
所得稅開支	9	(557,217)	(3,335,836)
期內(虧損)／溢利		<u>(36,017)</u>	<u>2,463,143</u>
下列應佔期內(虧損)／溢利：			
— 本公司權益股東		(116,615)	2,360,778
— 非控股權益		80,598	102,365
		<u>(36,017)</u>	<u>2,463,143</u>
本公司權益股東應佔(虧損)／溢利之 每股(虧損)／盈利(以每股港仙列示)	10		
— 基本和攤薄		<u>(1.31)</u>	<u>26.53</u>

簡明綜合全面收益表

未經審核
截至6月30日止六個月
2023年
千港元

2022年
千港元

期內(虧損)/溢利	(36,017)	2,463,143
其他全面收益		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
— 應佔一間合營公司及一間聯營公司 其他全面收益之變動	(45,293)	(137,673)
— 換算海外業務之匯兌差額	<u>(1,805,077)</u>	<u>(3,014,254)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(1,886,387)</u></u>	<u><u>(688,784)</u></u>
下列應佔全面虧損總額：		
— 本公司權益股東	(1,810,892)	(559,337)
— 非控股權益	<u>(75,495)</u>	<u>(129,447)</u>
	<u><u>(1,886,387)</u></u>	<u><u>(688,784)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		未經審核 2023年 6月30日 千港元	經審核 2022年 12月31日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,016,763	6,159,776
投資物業		34,327,189	35,126,999
於合營公司之投資		8,804,198	8,836,242
於聯營公司之投資		5,234,028	5,610,595
無形資產		854,120	722,970
透過損益按公允值計算之金融資產	12	29,800	107,455
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產		2,327	2,402
貿易及其他應收款	13	240,156	419,737
遞延所得稅資產		3,296,291	3,335,319
		58,804,872	60,321,495
流動資產			
發展中物業		69,322,442	71,019,506
持作待售之已落成物業		14,207,501	11,583,916
存貨		352,864	342,177
貿易及其他應收款	13	7,494,160	6,833,278
透過損益按公允值計算之金融資產	12	1,075	1,594
生物資產		4,713	4,021
受限制現金及銀行存款		3,713,840	1,693,335
現金及現金等價物		11,440,298	11,668,267
		106,536,893	103,146,094
資產總額		165,341,765	163,467,589

簡明綜合財務狀況表（續）

		未經審核 2023年 6月30日 千港元	經審核 2022年 12月31日 千港元
	附註		
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		1,463,004	3,157,152
保留盈利		18,159,444	19,343,914
		<u>41,753,223</u>	<u>44,631,841</u>
非控股權益		<u>4,855,147</u>	<u>4,925,132</u>
權益總額		<u>46,608,370</u>	<u>49,556,973</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借貸	14	28,578,764	28,138,776
租賃負債		178,881	128,177
遞延收入		18,603	19,714
應付直接控股公司款項		701,978	699,483
遞延所得稅負債		7,654,839	7,899,606
		<u>37,133,065</u>	<u>36,885,756</u>
流動負債			
銀行及其他借貸	14	8,768,163	12,083,433
合約負債		14,352,002	6,328,458
貿易及其他應付款	15	25,195,952	25,872,833
租賃負債		72,677	62,613
應付直接控股公司款項		2,476,135	2,454,966
應付最終控股公司款項		19,533,363	18,312,783
應付稅項		11,202,038	11,909,774
		<u>81,600,330</u>	<u>77,024,860</u>
負債總額		<u>118,733,395</u>	<u>113,910,616</u>
權益總額及負債總額		<u>165,341,765</u>	<u>163,467,589</u>

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。

除另有指明者外，本簡明綜合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2023年8月30日獲本公司董事會批准刊發但尚未經審核。

2 編製基準

截至2023年6月30日止六個月之本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。本中期財務資料應與截至2022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(「2022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。

中期財務報告所載關於截至2022年12月31日止財政年度之財務資料(作為比較之資料)並不構成本公司於該財政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：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交2022年財務報表。

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；亦未載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

3 重大會計政策資料

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

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間。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。

(b) 尚未採納之新訂或經修訂準則及詮釋

		於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	借款人對包含隨時要求償還條文 之有期貸款之分類	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第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詮釋的影響，若干新訂或經修訂準則及詮釋乃與本集團業務有關。根據本集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及詮釋於生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

4 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2022年財務報表貫徹一致的方式計量。與2022年相比，截至2023年6月30日止六個月的分類資料的基礎或分類損益之計量基礎未發生變化。

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。

截至2023年及2022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2023年6月30日止六個月

	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	<u>2,946,867</u>	<u>693,708</u>	<u>1,423,074</u>	<u>218,160</u>	<u>776,081</u>	<u>6,057,890</u>
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)
除稅前溢利						<u>521,200</u>

截至2022年6月30日止六個月

	截至2022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	12,939,870	–	–	249,769	214,141	13,403,780
在一段時間內確認	–	–	1,362,412	–	337,424	1,699,836
其他來源收益						
租金收入	–	571,551	–	–	–	571,551
分類收益總額	12,939,870	571,551	1,362,412	249,769	551,565	15,675,167
分類間收益	–	(15,820)	(79,380)	–	(45,590)	(140,790)
來源於外部客戶的收益	<u>12,939,870</u>	<u>555,731</u>	<u>1,283,032</u>	<u>249,769</u>	<u>505,975</u>	<u>15,534,377</u>
投資物業公允價值減少前之分類業績	5,933,883	219,634	53,912	14,001	(116,798)	6,104,632
投資物業公允價值變動及轉撥至						
投資物業產生之虧損	–	(23,640)	–	–	–	(23,640)
投資物業公允價值減少後之分類業績	5,933,883	195,994	53,912	14,001	(116,798)	6,080,992
應佔合營公司及聯營公司經營成果	133,438	–	7,495	–	–	140,933
其他收入						244,311
其他利得						611
透過損益按公允價值計算之						
金融資產公允價值虧損淨額						(284,321)
公司及其他未分配費用						(45,867)
財務成本淨額						<u>(337,680)</u>
除稅前溢利						<u>5,798,979</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。

5 收益

收益指已落成物業、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：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
與客戶之間的合同產生的收入		
銷售物業	2,946,867	12,939,870
物業管理服務收入	1,423,074	1,283,032
銷售工業產品	218,160	249,769
其他	776,081	505,975
	<u>5,364,182</u>	<u>14,978,646</u>
其他來源收益		
租金收入	693,708	555,731
	<u>6,057,890</u>	<u>15,534,377</u>

截至2023年及2022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。

6 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
來自合營公司和一間非控股權益的利息收入	42,625	51,944
政府補助	23,409	12,132
補償收入	7,170	601
透過損益按公允值計算之金融資產股息收入	72	235
拆遷補償收入	-	171,636
其他	7,554	7,763
	<u>80,830</u>	<u>244,311</u>

7 其他利得

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
出售物業、廠房及設備的淨收益	<u>304</u>	<u>611</u>

8 財務成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	(84,997)	(131,732)
財務成本：		
— 銀行貸款之利息開支	672,059	447,175
— 其他借貸之利息開支	223,136	186,694
— 租賃負債	8,067	9,326
— 來自最終控股公司之貸款	280,452	303,365
— 來自直接控股公司之貸款	56,612	18,631
— 來自同系附屬公司之貸款	29,793	37,130
— 來自一間合營公司之貸款	2,218	2,938
— 來自一間其他關聯公司之貸款	3,118	3,957
— 來自非控股權益之貸款	331,828	152,212
	<u>1,607,283</u>	<u>1,161,428</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(1,027,907)</u>	<u>(692,016)</u>
	<u>579,376</u>	<u>469,412</u>
財務成本淨額	<u><u>494,379</u></u>	<u><u>337,680</u></u>

截至2023年6月30日止六個月，合資格資產的財務成本已按4.31%（截至2022年6月30日止六個月：3.87%）平均比率資本化。

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
即期所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	371,248	1,719,308
— 中國大陸土地增值稅	295,917	2,722,245
	<u>667,165</u>	<u>4,441,553</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	(73,601)	(494,281)
— 股息預扣稅	25,457	133,900
— 中國大陸土地增值稅	(61,804)	(745,336)
	<u>(109,948)</u>	<u>(1,105,717)</u>
總計	<u><u>557,217</u></u>	<u><u>3,335,836</u></u>

截至2023年6月30日止六個月，香港利得稅之撥備根據中期期間估計應課稅溢利按16.5%（截至2022年6月30日止六個月：16.5%）之稅率計算。由於本集團於截至2023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2022年6月30日止六個月：無）。

截至2023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2022年6月30日止六個月：無）。

根據相關所得稅法，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」）。

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2023年及2022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所得稅確認遞延所得稅負債。

10 每股（虧損）／盈利

每股基本盈利乃按照本公司權益股東應佔溢利除以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	
	2023年	2022年
本公司權益股東應佔（虧損）／溢利（千港元）	(116,615)	2,360,778
已發行普通股加權平均數	<u>8,898,793,115</u>	<u>8,899,424,054</u>

截至2023年及2022年6月30日止六個月，轉換購股權計劃的影響為反攤薄，因此期內每股攤薄虧損／盈利等於每股基本虧損／盈利。

11 股息

截至6月30日止六個月

2023年

2022年

確認為期內分派之股息：

2022年宣派末期股息－每股12港仙

(截至2022年6月30日止六個月：

2021年宣派末期股息－每股8港仙)(a)

現金

1,067,855

711,903

有關本期宣派之股息：

2023年宣派中期股息－每股2港仙

(2022年中期股息：每股3港仙)(b)

177,976

266,964

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

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

(b) 於2023年8月30日，董事會宣派中期股息每股2.00港仙，合共177,976,000港元之中期股息並未於本中期財務資料中確認為負債(截至2022年6月30日止六個月：266,964,000港元)。

12 透過損益按公允值計算之金融資產

2023年

2022年

6月30日

12月31日

千港元

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

29,800

26,851

－於中國大陸之非上市股權投資

—

80,604

29,800

107,455

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

1,075

1,594

13 貿易及其他應收款

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
計入非流動資產		
－其他應收款項－淨額	<u>240,156</u>	<u>419,737</u>
計入流動資產		
－應收賬款－淨額(附註(a))	1,601,939	2,180,070
－其他應收款項－淨額(附註(b))	4,828,999	4,394,087
－預付款項(附註(c))	<u>1,063,222</u>	<u>259,121</u>
	<u>7,494,160</u>	<u>6,833,278</u>
	<u>7,734,316</u>	<u>7,253,015</u>

(a) 應收賬款之詳情如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
應收賬款	1,767,395	2,348,697
減：損失撥備	<u>(165,456)</u>	<u>(168,627)</u>
應收賬款－淨額	<u>1,601,939</u>	<u>2,180,070</u>

本集團通常不會向客戶就物業出售授出任何信貸期。本集團設法對未收回應收款項保持嚴格控制。鑑於上述原因及本集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收賬款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2023年6月30日，本集團賬面淨值約為51,227,000港元(2022年12月31日：51,404,000港元)之應收賬款已抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保(附註14(b))。

於報告期末以合約日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
一年內	1,511,004	2,100,863
一年至兩年內	96,998	79,179
兩年至三年內	26,030	22,299
三年以上	<u>133,363</u>	<u>146,356</u>
	<u>1,767,395</u>	<u>2,348,697</u>

(b) 其他應收款項之詳情如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
應收最終控股公司款項	31,894	28,865
應收直接控股公司款項	1,148	1,185
應收非控股權益款項	499,024	506,352
給予合營公司之貸款	769,442	566,585
其他(i)	3,798,222	3,616,294
	<u>5,099,730</u>	<u>4,719,281</u>
減：減值撥備	(270,731)	(325,194)
其他應收款項－淨額	<u>4,828,999</u>	<u>4,394,087</u>

(i) 其他主要包括應收本集團同系附屬公司及第三方的保證金及往來款項。

(c) 預付款項之詳情如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
收購土地	809,902	30,076
建築成本及建築材料	198,499	186,231
其他	54,821	42,814
	<u>1,063,222</u>	<u>259,121</u>

14 銀行及其他借貸

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
非即期		
銀行貸款－有抵押(附註(b))	481,356	461,159
銀行貸款－無抵押	20,725,197	18,023,270
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券 (附註(a)、附註(b))	7,372,211	9,654,347
	<u>28,578,764</u>	<u>28,138,776</u>
即期		
銀行貸款－有抵押(附註(b))	188,502	89,832
銀行貸款－無抵押	8,446,106	11,859,576
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券 (附註(a)、附註(b))	133,555	134,025
	<u>8,768,163</u>	<u>12,083,433</u>
	<u>37,346,927</u>	<u>40,222,209</u>

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

- (a) 於2023年6月30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1,952,280,000港元），其由若干物業、廠房及設備、投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣1,790,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.88%。商業抵押支持證券的年期為18年。於第三年、第六年及第九年末，本集團有權調整商業抵押支持證券的利率或購回未償還餘額，而商業抵押支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還餘額。

於2021年5月7日，於中國銀行間債券市場發行人民幣2,000,000,000元（相當於2,169,200,000港元），其由若干物業、廠房及設備、投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣1,999,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.80%。商業抵押支持證券的年期為18年。

於2022年2月24日，於中國銀行間債券市場發行人民幣3,200,000,000元（相當於3,470,720,000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。

- (b) 於2023年6月30日，金額約8,175,624,000港元（2022年12月31日：10,339,363,000港元）之貸款以下列賬面值之若干本集團資產作抵押：

	賬面值	
	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
物業、廠房及設備（包括土地及樓宇）	21,549	22,844
發展中物業	4,301,049	7,823,220
持作待售之已落成物業	—	2,051,394
應收賬款（附註13）	51,227	51,404
投資物業	13,479,592	14,282,804
	17,853,417	24,231,666

- (c) 於2023年6月30日，約23,640,589,000港元（2022年12月31日：22,355,890,000港元）之銀行借貸乃按浮動利率計息。
- (d) 除金額等於約15,541,337,000港元（2022年12月31日：16,351,337,000港元）之銀行貸款以港元計值外，於2023年6月30日所有其他借貸均以人民幣計值。
- (e) 截至2023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4.15%（截至2022年6月30日止六個月：年息3.17%）。

15 貿易及其他應付款

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
應付賬款（附註(a)）	4,692,750	6,335,130
其他應付款項及應計費用（附註(b)）	20,212,796	19,074,245
應付增值稅及其他稅項	290,406	463,458
	25,195,952	25,872,833

(a) 應付賬款

應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
一年內	3,374,274	5,098,345
一年至兩年內	670,011	735,675
兩年至三年內	330,189	380,447
三年以上	318,276	120,663
	<u>4,692,750</u>	<u>6,335,130</u>

(b) 其他應付款項及應計費用

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

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
應計費用及其他應付款項	9,990,869	8,781,853
來自一間合營公司之貸款	217,309	228,904
來自同系附屬公司之貸款	1,967,004	1,803,046
來自一名其他關聯方之貸款	165,560	175,189
來自非控股權益之貸款	7,872,054	8,085,253
	<u>20,212,796</u>	<u>19,074,245</u>

16 股本

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
已發行及繳足：		
8,898,793,115股(2022年12月31日：8,898,793,115股) 普通股	<u>22,071,756</u>	<u>22,071,756</u>

17 承擔

於2023年6月30日尚未行使及未於中期財務報告作出撥備的資本承擔如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022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	<u>13,278,018</u>	<u>8,324,329</u>

如於本公司日期為2017年7月14日之公告所披露，本集團同意向關聯方深勁有限公司最多注資3,000,000,000港元以從事發展香港之一塊土地。於2023年6月30日，本集團對深勁有限公司之尚未行使之資本承擔為1,607,500,000港元（2022年12月31日：1,757,500,000港元）。

18 財務擔保

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
財務擔保		
— 向本集團物業買家提供之財務擔保 (附註(a))	8,927,178	6,926,523
— 向本集團關聯方提供財務擔保 (附註(b))	<u>1,372,355</u>	<u>1,400,718</u>

- (a) 根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償付欠付之按揭貸款以及拖欠款項買家欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業之合法所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始截至本集團物業買家取得個別物業所有權證後屆滿。

董事認為，倘買家拖欠款項，有關物業之可變現淨值足以償付尚未償還之按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故未就該等擔保作出撥備。

- (b) 於2023年6月30日，本集團就廣州碧森房地產開發有限公司、泰州市深業投資發展有限公司及深勁有限公司（全部均為本集團合營公司）之銀行及其他貸款提供1,372,355,000港元（2022年12月31日：1,400,718,000港元）之擔保。

主席報告

2023年上半年，國內外宏觀形勢持續發生演變，美歐經濟體核心通脹保持高位，美國國債利率不斷上行，全球製造業和服務業持續低迷。在錯綜複雜的國際環境下，我國國民經濟持續恢復，總體回升向好，但仍然面臨着內需不足、供給衝擊、預期轉弱的三重約束。在此背景下，房地產市場整體表現先揚後抑，呈現「慢復甦、強分化」的特徵。房屋銷售一季度市場活躍度提升，二季度起量價轉弱，整體去化不佳，市場信心修復仍需時日，房企艱難前行。行業整體環境低迷，加上項目結轉安排集中在下半年，期內結轉面積減少疊加聯營公司虧損因素，本集團2023年上半年業績出現虧損。

面對嚴峻的市場環境，本集團攻堅克難，努力推動經營工作，合同銷售突破新高，運營業務亮點紛呈，創新業務取得發展，在轉型升級和高質量發展的道路上持續推進。本集團將凝聚合力，積極採取多種措施，確保工期交付，加速存貨去化，推動全年業績回升。

一、主要業績指標

本集團2023年上半年實現營業額約60.6億港元，較去年同期下降61%；毛利約20.8億港元，整體毛利率為34.4%。本公司權益股東應佔虧損約1.17億港元，每股基本虧損1.31港仙。

截至2023年6月30日，本集團資產總額約1,653.4億港元，淨資產約466.1億港元。剔除預收款項後資產負債率68.9%，淨負債率53.2%，現金短債比1.73，綜合借貸成本4.15%。

董事會決定以現金方式派發2023年中期股息每股2.00港仙。

二、2023年上半年經營情況回顧

(一) 地產業務

在充滿挑戰的行業環境中，本集團堅持推進地產業務發展和轉型。儘管由於結轉安排原因，上半年結轉收入減少，但集團在合同銷售、投資拓展、物業租賃、園區業務等方面均取得積極進展。

合同銷售迎難而上

在地產市場先揚後抑，整體去化艱難的背景下，本集團精準把握產品定位，加強營銷推廣和廣泛蓄客，大力推售重點項目，上半年實現合同銷售額約148億元人民幣，較去年同期上升198%，完成全年銷售目標約64%。其中，位於深圳前海的深業雲海灣項目開盤當日去化超九成，認購金額超100億元人民幣，創今年全國單日銷售套數和銷售金額最高紀錄；中山灣中新城項目持續熱銷，累計成交18.5億元人民幣，在片區內去化量、成交均價位於前列。在當前市場環境下，地產銷售取得的成績鼓舞人心。

投資拓展優中選優

本集團秉持「優中選優」的投資原則，於6、7月通過土拍市場競得深圳龍華北站商務區商住地塊和中山翠亨新區馬鞍島住宅地塊，新增土儲約27萬平方米，新增貨值約76億元人民幣，進一步充實粵港澳大灣區土地儲備。此外，本集團奮力推進深圳城市更新和利益統籌項目：羅湖區泰富廣場四五期納入城市更新計劃，福田區車公廟第一更新單元二期已完成拆遷談判工作；光明上村、橫崗南利益統籌項目整體實施方案已報批；新拓展光明區白花社區利益統籌項目，當前正在推進的3個利益統籌項目合計實施範圍約4平方公里。

租金收入強勢反彈

今年以來，隨着疫情平穩轉段，社會面活動重啟，寫字樓市場緩慢恢復，線下消費逐步回歸，市場信心不斷增強，政策對消費的鼓勵支持為商業市場帶來了積極變化。本集團把握回暖時機，加大招商力度和商戶優化迭代，推動商業運營，上半年實現物業投資收入約6.9億港元，較去年同期上漲約25%。整體出租率優於市場水平，呈平穩向好態勢。

園區業務高效推進

本集團旗下產城生態已形成布局。主題商辦園區穩健經營，位於深圳的智能出行產業園深業車城持續擦亮品牌，出租率保持在96%以上，租金增長率保持在3%-5%；製造業園區路徑日趨成熟，位於長三角地區的3個產業園區進展順利，上半

年累計簽約認購面積1.7萬平方米。其中，位於馬鞍山的深馬科技園去化率已超過80%，招引企業中國家級高新技術企業、外資企業、規模以上企業、專精特新小巨人企業等佔比達76%，得到地方政府高度認可。

(二) 城市綜合運營業務

本集團堅定推動傳統物業管理向城市運營和服務方向轉型，隨着經濟面和消費面復甦，集團在城市綜合運營業務拓展、商業運營、酒店運營方面取得重要突破，綜合實力穩步提升。

城市服務持續拓展

2023年上半年，本集團新拓展運營項目43個，截至6月30日，深業運營合同簽約面積約7,561萬平方米，在管面積約7,183萬平方米，非住宅業態面積佔比約63%，第三方拓展面積佔比約73%。城市服務板塊持續發力，在深圳新外拓法院、急救中心、公辦中小學幼兒園等多個優質公建項目；「城市管家」業務開闢新領域，合資公司中標馬鞍山市雨山區城市服務項目，合同總金額達1.5億元人民幣。

商業運營亮點紛呈

本集團於2020年成功中標深圳婦兒大廈改造運營項目，是深圳公共服務領域存量改造首個PPP項目，獲得約19年運營權，承擔改造後項目物業管理、設備維護、活動籌劃等運營工作。2023年6月1日，深圳婦兒大廈煥新亮相，推出全國首座圖畫書博物館、深圳首家兒童探索館、兒童劇場以及一系列特色女性與兒童主題人文藝術展覽活動，成為改造城市存量公共服務設施、助力深圳建設兒童友好型城市的典範項目。

旗下各商場搶抓線下消費回暖機遇，招商、運營情況均取得積極進展。深業上城從商業環境、人文藝術活動、高端品牌等多方面向國際化邁進。上半年舉辦超過100場精彩紛呈的市場活動，造節造市帶動客流攀升，其中港客客流同比上漲40%。老佛爺百貨於2023年7月8日盛大開幕，帶來多家亞洲及中國首店，打造深圳高端時尚新地標，開業當日銷售額破百萬，深業上城客流突破20萬人次。深業上城寫字樓所入駐的世界500強企業數量達11家，進一步鞏固市場標桿地位。

酒店運營實現突破

2023年上半年，本集團旗下各酒店核心運營指標大幅超預期，酒店運營收入約1.9億港元，較去年同期上漲62%。深圳文華東方酒店首度榮獲《福布斯旅遊指南》五星稱號，並在LA LISTE首屆全球酒店排名中被評為2023年世界最佳酒店，是深圳唯一上榜酒店。2023年5月，本集團發布自營酒店品牌「憬居」，正式推出四條品牌產品線，完善酒店管理板塊輕資產品牌矩陣，是布局酒店未來發展新賽道的重要突破，首個旗艦酒店於6月9日在婦兒大廈正式營業。

綜合實力節節攀升

憑藉領先於業內的綜合實力和備受認可的服務水平，深業運營榮獲多個榮譽稱號，行業排名有所提升，獲中指院頒發的2023年中國物業百強企業第17名，較去年上升3名；獲中物研協頒發的「2023中國國有物業服務企業綜合實力100強」第6名，較去年上升1名。

(三) 創新業務

本集團積極挖掘和布局創新業務，以科技賦能產品升級和業務轉型，支持先進製造和農業科技業務發展，推動具備規模的成熟業務分拆，尋求在資本市場釋放價值。

先進製造加速發展

旗下深圳晶華顯示電子股份有限公司（「晶華」）是國家級高新技術企業、深圳市「專精特新」中小企業，中國光學光電子行業協會液晶分會副理事長單位，以液晶顯示器件和智能控制器為產業，致力成為人機交互顯示和智能控制領域的領先企業。公司具有完善的知識產權體系和業內領先的技術創新成果，擁有42項專利和16項軟件著作權，其中發明專利8項。此外，廣泛而優質的國內外客戶資源是公司可持續發展的有力保障。主力發展方向智能控制器產品取得較大進展，在硬件創新和軟件算法上均取得了新突破，新獲得授權專利3項；電控客戶持續增加，成功進入多個國際大客戶供應商渠道，為後續實現新的銷售奠定了堅實的基礎。

高科農業布局顯成效

高科農業板塊多點開花。科研成果競相湧現，新獲智慧農業領域授權專利4項。農業園區建設推進有力，新增土地流轉1,200畝，累計5,800畝，規模化不斷提升；錦農項目實現全機械化的精細化管養，農作物產量較去年增收50%；仙桃花卉基地項目啟動建設，擬打造成集「產、學、研、展、賞」為一體的華中地區最大花卉基地。「四季」農旅項目扎實推進，香蜜湖•四季花谷順利承辦粵港澳大灣區花卉重大活動，活動期間累計人流超10萬人次；依託大鵬、南澳、新豐四季田園項目建設，激活鄉村土地，做好市屬國企農旅項目先行者的角色。豐農優品入選深圳市重點農業龍頭企業，發揮示範效應。

資本運作取得重要進展

旗下運營板塊和製造板塊獨立分拆資本運作取得階段性進展。經過6個月的上市籌備，深業運營已向香港聯交所遞交H股上市申請，進入上市審核階段。晶華公司期內獲得分拆批准，已發起A股創業板IPO申報，並獲深圳交易所正式受理，目前正在籌備第一輪反饋回覆。

(四) 企業管理

ESG保持卓越

本集團把握深港融合與大灣區建設的發展機遇，深入貫徹可持續發展理念，落實「雙碳」行動，不斷完善可持續發展管治框架，積極履行社會責任，已連續八年發布環境、社會及管治報告，展現公司在企業社會責任與可持續發展方面的努力和成果。上半年，本集團制定了明確的碳排放、能源使用、水資源使用、廢棄物消耗以及綠色建築等目標，並持續追蹤、報告和管理集團核心業務各個方面的可持續發展表現，努力為國家「雙碳」目標的實現貢獻力量。憑藉在可持續發展方面的優異表現，本集團繼續保持MSCI-ESG指數較好評級，連續兩年榮膺中國卓越IR頒發的「最佳ESG獎」。

財務管理進一步優化

面對當前複雜多變的市場環境，本集團做好資金精細籌劃，積極溝通解付預售監管資金，發揮資金使用效率。本集團積極強化融資拓展，並持續探索成本節約空間，上半年成功獲批7.3億美元外債額度，簽訂了50億港元的中長期貸款協議，新

簽署貸款協議固定利率部分成本進一步下降；所屬企業通過資金融通平台進行項目開發貸招標競價，最低貸款利率僅2.52%。本集團繼續以「自有資金集中度」考核指標為抓手，強化資金集中統籌管理，持續盤活集團資金池，切實保障資金安全。

人力資源建設卓有成效

本集團持續聚焦人才隊伍建設，打好「內挖、外引、近補、遠育」組合拳，精準引進多名緊缺急需人才，着力構建支撐企業高質量發展的人才梯隊；積極應對行業形勢、賦能戰略落地，推動所屬企業組織管控優化，建立「精益適配、高效統一、充滿活力」的組織管控體系；縱深推進績效改革，堅持「強激勵、硬約束」，考核結果實行強排，有效激發隊伍活力，有效發揮績效考核「指揮棒」作用。

數字化建設持續賦能

本集團持續推進兩大技術支撐平台和八大共性應用的建設和推廣工作，其中，物聯網平台助力車公廟片區4個項目合計128萬平方米實現智能化運營，平均每年人工效能提升2.35人，節約用電5.52萬度；財務報賬和資金系統推廣應用，財務報賬效率大幅提升50%，有效控制資金管理風險；打造人力資源中央數據庫，實現全集團24,000餘名員工業務流程、基礎信息、薪酬數據等的統一管控。

企業文化增強「凝聚力」

文化是企業基業長青的靈魂。領導團隊對企業文化建設有着深刻共識，始終堅持倡導「陽光坦誠、創新卓越、勤勉盡責、和諧共享」的核心價值觀。今年以來，以深業集團成立40週年為契機，採取自下而上、上下結合方式開展「丹心獎」「先鋒獎」「工匠獎」「菁英獎」等四類十大人物評選，對入職20年、30年、40年的1,600多名員工授予長期服務獎章，開展改革創新獎、執行力TOP獎等榮譽獎項評選，一大批勇於擔當、樂於奉獻的員工得到表彰獎勵，隊伍活力進一步激發；改版企業公眾號和內刊兩大宣傳陣地，突出「面向未來、面向社會、面向基層」導向開展文化宣傳，尊重股東、尊重客戶、尊重員工、回饋社會的價值追求根植企業管理各領域各環節；開展集團新任中層幹部履職能力培訓，加快提升廣大幹部幹事創業能力、信心、動力；組織「公園綠跑」、球類比賽、攝影書法比賽等各類豐富多彩的員工文化活動，賽艇隊獲光明科學城賽艇挑戰賽冠軍，乒乓球隊獲市國資系統混合團體冠軍，團建活動更加凝聚人心、匯聚力量。

三、下半年經營計劃

2023年是實施「十四五」規劃承上啟下的關鍵一年，做好今年的各項工作事關全局、意義重大。近期中央政治局會議明確了要適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策。本集團將積極關注後續具體政策的落地、執行以及市場的反應情況，深耕主業，確保經營目標達成；抓住機遇，推動企業轉型升級。在追求發展的同時，集團堅持長期主義，始終牢記把「安全」放在首位，將持續提升管理，加強投資管控，改善債務結構，加快資產證券化步伐，進一步強化財務風險管控，推動集團高質量發展。

（一）推進地產開發銷售和結轉

本集團將持續推進地產業務發展，確保經營業績提升，推動地產主業轉型，主動擁抱存量時代，創新業務模式，盤活存量資產，積極適應房地產新發展模式。

產品力是我們的核心競爭力。面對行業向高質量運營邏輯轉換，堅持對產品精益求精，是房地產新發展模式下的唯一出路。本集團將在已構建的「產品+管理+技術」三位一體標準化體系的基礎上，繼續提升管理，深化研發，持續加強產品力建設，始終堅持「精品」、「精工」思維，持續精細打磨產品和服務。

開發銷售方面，根據工程建設進度計劃，主要項目集中在下半年結轉，深業雲築二期、山水東城等9個項目計劃年內竣工。本集團將狠抓執行，壓實工程進度，確保項目按計劃交付；同時加強建設環節成本管理，通過集中採購和年度採購，推動效率提升，實現降本增效。下半年可售貨值約300億元人民幣，包括深圳、中山、上海、成都等優質地段新推售或加推的住宅項目。本集團將繼續積極推進合同銷售，研究多元化營銷手段，制定精準策略，推動存貨去化，加速資金回籠，確保全年銷售目標達成。

投資方面，本集團將把握房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，進一步聚焦城市能級，優選適銷對路或能發揮品牌和運營優勢的戰略性項目，重點通過利益統籌和城市更新拓展資源。利益統籌項目是集團下一步可持續發展的基本盤，孵化成功後可以獲取大規模的優質項目資源，具有戰略支撐意義。本集團將進一

步加大力度，加快推進空間規劃、產業規劃，盡快落實光明上村和橫崗南項目實施方案批覆和實質性拆遷談判，推進光明白花項目南區土地的收儲實現供地，並積極在深圳其他區域拓展利益統籌新項目。此外，重點關注城中村改造機會，加快推進深圳城市更新項目，盡快完成項目拆遷談判簽約，實現資源轉化。對公開市場項目遴選精益求精，優中選優。

(二) 推動存量資產運營和盤活

得益於過往聚焦高能級城市的戰略定力和對持有運營的堅持，本集團目前已持有約180萬平方米的優質存量物業。在房地產存量時代，本集團將持續創新業務模式，統籌提升持有物業的運營效率和資產價值，推動資產盤活，探索建立存量資產「投資－持有－運營－盤活－退出」的良性循環。

租賃方面，本集團將把握上半年商業地產良好的發展勢頭，加大活動策劃增加客流量，加快品牌落地，推動商家的單位效能提升，進一步擴大商業租金收入；持續加大寫字樓招商力度，招引優質企業進駐，同步推進老舊物業的升級改造和出租，帶動租金增長和物業價值提升。

集團將發揮全產業鏈綜合運營優勢，聚焦提高經營效益，提升資產價值，積極探索存量資產盤活。對於增值幅度大、變現能力強、市場認可度高的投資性物業和園區物業，將積極研究資產證券化的可行性，比如通過類REITS產品進行盤活，後續根據市場和政策情況考慮退出；對於有增值但不具備資產證券化的持有物業，考慮出售變現，形成存量資產和新增投資的良性循環。

(三) 加速城市綜合運營規模發展

本集團持續加強城市綜合運營核心競爭力，加速做大規模，探索轉型升級路徑，打造深業運營新版圖。

拓展方面，深業運營將繼續發揮市場化拓展的優勢，充分利用國資背景，繼續深挖全國潛在市場，擴大市場份額；拉通「城市管家」與傳統物業聯動，實現區域化高效集約拓展格局；持續關注收併購計劃，實現規模化拓展。服務方面，將以「深享」系列產品手冊夯實服務品質，加強客戶維系；統籌空間資源，完善空間運營、社區生活、資產管理等多元化增值服務體系，與控股股東幸福業務聯動，推進「物業+養老」服務落地。管理方面，推動組織管控優化落地，提升人工效能，降本增效，逐步凸顯整合價值。

此外，商業運營作為運營業務中重點發力板塊，將繼續打磨精細化商業管理體系，加強商業資產全價值鏈管控，持續提升在營商場和酒店收益。通過發力深港消費融合，發揮深業上城在潮流時尚、城市微度假的特色，為粵港澳大灣區國際消費注入活力；以深業上城得天獨厚的地理優勢，與周邊公園創新聯動，激發公園經濟，並拓展文體設施運營管理，探索轉型升級新路徑；推進中山灣中新城商業籌備工作，打造亞洲首個國際級IP室內主題樂園集群，實現「深業上城」品牌輸出，輻射灣區新格局。

(四) 促進創新業務發展和布局

本集團將繼續加大對科技產業的投資和培育，促進創新業務發展，尋找新增長賽道，構建有限多元化布局。

旗下先進製造企業晶華公司在智能控制器行業具備基礎條件和行業優勢，推動該業務發展壯大符合國家戰略導向。晶華公司將發揮「顯示+智能控制」一體化的核心優勢，做大做強人機交互領域業務，積極拓展智能家居、工業控制等下游領域，做大市場份額，鞏固核心業務護城河；推進海外市場布局，在現有海外大客戶的基礎上，布局海外辦事處和服務中心，提供定制化服務方案及售後服務，深度綁定下游大客戶，實現海外業務快速擴張。

農業板塊將精耕細作做強產業，在新豐農業產業園、深業錦農項目積極探索供應鏈產品體系搭建，推動園區升級改造，全面完成高標農田建設和數字農田改造，加強產銷對接，推進聯產聯營多種合作方式；推進大鵬•四季田園、南澳•四季田園和華中花卉基地面市，實現三產融合；做大農業品牌，強化品牌推廣，推動「農沃豐」品牌效應逐步成型，做好農產品銷售全渠道發展轉型，實現線下與線上的高度融合，力爭全年銷售收入再上新台階；主動謀劃農業產業新形態，開展農業創新型業務研究，助力農業板塊高質量發展。

「踔厲奮發，爭創一流」，面對當前的行業形勢，我們抱有如履薄冰的審慎，也有勇於突破的決心，堅定推進業務轉型，致力轉型升級為以城市綜合開發運營、科技產業的投資服務為主業的科技型產業集團。本集團將通過持之以恆的努力，真抓實幹，勇往直前，推動集團高質量發展，為社會經濟、城市發展做出更大的貢獻，為股東創造理想的回報！

管理層討論及分析

整體業績

2023年上半年，房地產行業紅利減弱後，整體市場規模收縮，行業回歸理性。今年以來，中央定調「穩支柱、防風險、促需求」，各地陸續出台了限售鬆綁等支持性政策，但政策效果的顯現尚需時日，市場總體上保持了「弱復甦」的局面。面對嚴峻低迷的行業環境，本集團繼續堅持「穩中求進」工作總基調，努力克服行業下行等不利影響，圍繞轉型升級和高質量發展，真抓實干，推動各項工作進展。

由於項目結轉安排集中在下半年，期內結轉面積減少以及疊加聯營公司虧損因素，2023年上半年業績出現虧損。期內，本集團實現營業額60.6億港元，較去年下降61%；實現毛利20.8億港元，整體毛利率為34.4%。本公司權益股東應佔虧損1.17億港元，每股基本虧損為1.31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虧損2.45億港元。

物業開發業務

一、結轉銷售收入

期內，本集團無新項目竣工，所結轉部分來自存貨銷售。結轉物業銷售面積120,726平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年同期大幅下降63%；物業銷售收入約26.2億元人民幣，折合約29.5億港元（已扣除增值稅項），較去年同期下降76%。結轉銷售收入中，深圳項目佔比為68%。

房地產開發銷售毛利率為42%，較去年同期下降8個百分點。廣深項目平均毛利率約為53%，其他城市平均毛利率約為33%。

根據工程計劃，深業雲築二期、山水東城等9個項目將於下半年竣工，本集團將密切跟蹤工程進度，確保項目按計劃結轉。

2023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)
深業上城	寫字樓	深圳	3,952	246,058
泰然立城	創新產業用房	深圳	151	899
智豐大廈	寫字樓	深圳	10,131	296,992
泰富廣場	公寓	深圳	945	48,024
深業中城	住宅／公寓	深圳	1,320	127,876
深業雲築	住宅	深圳	25,327	1,023,354
頤灣府	住宅	深圳	191	23,597
深業江悅灣	住宅	廣州	95	2,732
半山名苑	住宅／商舖	惠州	14,099	108,355
萬林湖	住宅／商舖	惠州	2,122	7,353
高榜山	住宅／商舖	惠州	17,051	166,291
旗山雅苑	住宅	佛山	951	21,796
歐景麗苑	車位	東莞	36	533
松湖雲城	住宅	東莞	233	11,097
深業城	住宅	佛山	11,344	174,707
睿城	住宅	長沙	1,566	1,114
鷺棲府	住宅	長沙	1,394	20,106
泰然南湖玫瑰灣	別墅	武漢	268	11,583
深業華庭	住宅	成都	113	2,068
怡湖玫瑰苑	住宅	成都	322	3,040
龍灣上府	住宅	南京	5,351	235,672
錦繡姜城三期	住宅／商舖	泰州	1,220	13,605
半湯御泉莊	別墅	馬鞍山	418	7,957
馬鞍山深業華府	住宅／商舖	馬鞍山	605	8,947
深馬華東工業科技產業園	廠房	馬鞍山	9,602	28,496
車位	車位		11,919	28,350
合計			<u>120,726</u>	<u>2,620,602</u>

二、合同銷售

2023年上半年，本集團在艱難的市場環境下，克服困難，精準定位產品，大力推動營銷，期內錄得合同銷售金額為約147.9億元人民幣(折合約166.3億港元)，較去年同期上漲198%，合同銷售面積344,670平方米，每平方米平均售價為約42,908元人民幣。主要貢獻來自：深圳雲海灣項目開盤當日去化超九成，創今年全國單日銷售套數和銷售金額最高紀錄，期內實現簽約金額約90.1億元人民幣；中山灣中新城項目持續熱銷，累計成交18.5億元人民幣。本集團上半年銷售成績喜人，合同銷售金額已完成全年銷售目標約64%。

根據區域分布，大灣區項目佔合同銷售金額的92%，另外7%和1%分別來自二線省會城市和其他城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔合同銷售金額的84%，非住宅類產品（包括辦公樓、公寓、產業園區等）佔比16%。

2023年上半年合同銷售*

	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額** (人民幣千元)
山水東城	深圳	住宅	15,495	531,530
深業中城	深圳	公寓	1,414	143,026
深業雲築	深圳	住宅	18,795	816,856
深業泰富廣場	深圳	公寓及辦公	1,178	64,797
深業上城	深圳	辦公(含產業研發、 倉儲)	3,636	234,966
雲海灣	深圳	住宅	98,228	9,013,944
深業頤樾府	深圳	住宅	3,198	231,112
深業頤澤府	廣州	住宅	7,975	304,446
順德深業城	佛山	住宅、商業	9,670	152,377
旗山雅苑	佛山	住宅	951	16,870
西湖三里	惠州	住宅	22,823	168,230
喜悅城	惠州	住宅	15,381	125,397
萬林湖	惠州	住宅	1,384	2,273
灣中新城	中山	住宅、辦公	78,903	1,844,860
南灣上府	南京	住宅	7,489	348,681
江陰深業科技產業園	南京	辦公(含產業研發、 倉儲)	1,977	10,675
深業鷺棲府	長沙	商業	991	14,253
深業睿城喜匯	長沙	商業	485	2,692
深業泰蓉府	成都	住宅	8,680	178,859
深業北岸城	成都	住宅	8,385	63,307
青白江深業泰富廣場	成都	辦公	3,791	27,793
泰雲府	武漢	住宅	19,111	349,657
常州深業華府	常州	車位	116	272
深業雲棲苑	泰州	住宅	1,530	23,359
深悅灣	泰州	車位	2,387	21,956
馬鞍山深業華府	馬鞍山	商業、車位	2,206	25,199
深馬華東工業科技產業園	馬鞍山	工業	6,782	22,104
其他	-	-	1,709	49,564
合計			<u>344,670</u>	<u>14,789,055</u>

* 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。

三、項目開發情況

期內，本集團新開工面積約109萬平方米，無新竣工項目。

2023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)
深業泰瑞府	深圳	居住用地	214
頤樾府一期	深圳	居住用地	138
惠州萬林華府一期	惠州	商住用地	159
上海滬西上居一期	上海	居住用地	57
成都龍泉驛項目北地塊	成都	混合用地	132
長沙麓溪雲境一期	長沙	居住用地	96
深業泰蓉府	成都	居住用地	225
江陰研創園一期	無錫江陰	工業用地	69
合計			1,090

四、土地資源拓展

本集團秉持「優中選優」的投資原則，在深圳龍華北站商務區、中山翠亨新區馬鞍島拓展2宗地塊，新增項目總佔地面積約11萬平方米，新增計容建築面積約27萬平方米，預計新增貨值約76億元人民幣。

新拓展土地資源

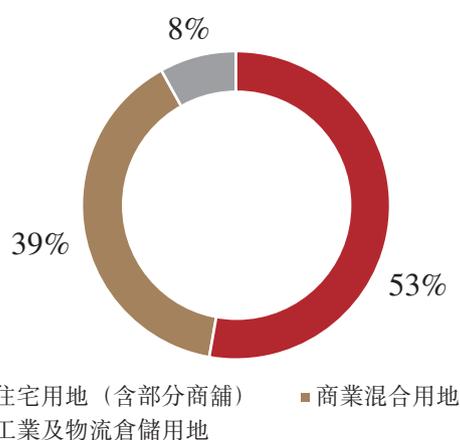
項目名稱	城市	獲取時間	項目 權益比例	用地性質	總地價 (人民幣百萬元)	項目佔地 (平方米)	計容 建築面積 (平方米)
深圳市龍華區 A811-0347地塊	深圳	2023年6月30日	100%	混合用地	1,441	10,118	72,850
中山西三圍G28地塊	中山	2023年7月11日	50%	居住用地	1,981	99,039	198,077
合計					3,422	109,157	270,927

五、土地儲備情況

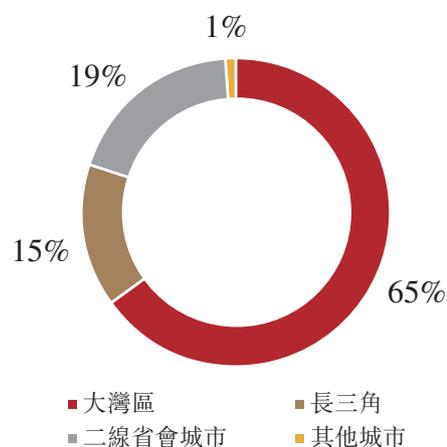
截至2023年6月30日，土地儲備計容建築面積約659萬平方米，其中未開工項目計容建築面積約71萬平方米，在建項目計容建築面積約520萬平方米，已竣工未結算項目計容建築面積約68萬平方米。儲備結構保持合理健康，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達65%，長三角區域佔比為15%，二線省會城市佔比為19%。此外，持作待售之已落成物業的賬面值142.1億港元。

土地儲備分布（於2023年6月30日）

產品類型分布 — 計容建築面積^{附註}
(平方米)



區域分布 — 計容建築面積^{附註}
(平方米)



附註：

計容建築面積：建設用地範圍內所有計算容積率的建築面積之總和。

六、物業投資業務

2023年上半年，本集團把握消費復甦、商業市場回暖的時機，大力推動商業及寫字樓招商，推動商家優化迭代，加強商業運營帶動商戶營業額提升，物業投資業務明顯改善。期內，本集團實現物業投資收入約6.94億港元，較去年同期上漲25%。物業投資業務毛利率約79%，較去年同期上升10個百分點。於2023年6月30日，本集團投資物業總面積約179萬平方米，公允價值約343.3億港元，期內本集團所屬投資物業組合公允價值重估增加2.76億港元。

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7,561萬平方米，在管面積約7,183萬平方米，其中，獨立第三方項目面積佔比約73%，非住業態面積佔比約63%，兩項指標均高於行業平均水平。期內，實現營業收入約14.2億港元，較去年同期上漲11%。憑藉領先於業內的綜合實力和備受社會各界認可的服務水準，本集團榮獲中國指數研究院授予的「2023中國物業服務百強企業第17位」、中物研協授予的「國有物業服務企業綜合實力第6名」等多項榮譽稱號。

二、運營業務拓展

2023年上半年，旗下深業運營淨拓展面積超過460萬平方米（如包括合營公司業務，上半年淨拓展約946萬平方米），市場化拓展實力保持強勁。城市及產業園服務再發力，深業運營與當地國資成立安徽馬鞍山合營公司，順利中標馬鞍山市城市服務項目，在粵港澳大灣區外成功落子，合同管理面積超過480萬平方米，合同總金額達1.5億元人民幣。公建類項目拓展再突破，憑藉「總對總業務合作」，新拓展山東移動（淄博）、海南移動（省本部）寫字樓物業管理項目，填補區域市場空白；攻堅重點項目，在深圳成功拓展中級人民法院、急救血液信息三中心、龍華區教育局下屬11家公辦中小學幼兒園等優質公建類物業項目。

三、商業運營情況

2023年上半年，本集團搶抓疫後線下消費回暖機遇，主動作為，各商業項目運營情況向好，招商、開業、運營情況均取得積極進展，品牌價值進一步提升。深業上城把握市場趨勢，加快品牌矩陣優化，開展高頻次創意推廣活動，推動深港消費融合，期內客流人次屢創新高，港客客流同比上漲40%。中國華南首家老佛爺百貨於2023年7月8日盛大開幕，打造深圳高端時尚新地標，開業當天深業上城客流突破20萬人次，老佛爺百貨當天銷售額破百萬。深業上城街區獲深圳市商務局頒發首批夜間經濟示範街區及示範特色商圈，是深圳市福田區唯一的市級夜間經濟示範街區。

此外，本集團商業品牌開始向外輸出，本集團於2020年取得深圳公共服務領域存量改造首個PPP項目－深圳婦兒大廈改造運營項目。經過3年的改造，深圳婦兒大廈於2023年6月1日煥新亮相，推出全國首座圖畫書博物館、深圳首家兒童探索館、兒童劇場以及一系列特色女性與兒童主題人文藝術展覽活動，成為改造城市存量公共服務設施的示範項目。中山灣中新城於2023年5月開展商業品牌簽約，擬打造粵港澳大灣區首個國際級IP室內主題樂園集群，商業水街確名為「灣中•上城水街」，標誌着「深業上城」品牌成功輸出，輻射灣區新格局。

酒店運營業務

本集團擁有6家運營酒店，分別是蘇州萬豪酒店（設有302間客房），巢湖深業半湯溫泉度假酒店（設有27間溫泉別墅），巢湖深業溫泉假日度假酒店（設有203間客房）、深圳深業上城無印良品酒店（設有79間客房）、深圳文華東方酒店（設有178間客房）、深圳婦兒大廈憬居（設有196間客房）。期內，本集團旗下各酒店核心運營指標超預期，實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約1.9億港元，較去年同期上漲62%。

深圳文華東方酒店首度榮獲《福布斯旅遊指南》五星稱號，並在LA LISTE首屆全球酒店排名中被評為2023年世界最佳酒店，是深圳唯一上榜酒店。2023年5月，本集團發布自營酒店品牌「憬居」，正式推出四條品牌產品線，完善酒店管理板塊輕資產品牌矩陣，是布局酒店未來發展新賽道的重要突破。

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(「晶華」)經營的液晶顯示器件、智能控制顯示器的研發、生產及銷售業務。晶華的產品廣泛應用於智能家居、工業控制及自動化、OA辦公、智能車載、智慧醫療等領域，致力於打造「總部+OEM生產基地+研發中心」的新經營模式，實現從「產品生產商」向「方案解決服務商」的轉型。主力發展方向智能控制業務取得較大進展，電控客戶持續增加，成功進入多個國際大客戶供應鏈渠道，為實現後續銷售奠定了良好的基礎。經過多年經營，晶華已具備規模，於期內獲得分拆批准，已向深圳交易所創業板遞交IPO上市申請。

2023年上半年，受全球經濟下行影響，行業整體需求增長延緩，部分客戶訂單需求推遲，晶華實現製造業務經營收入約2.2億港元，較去年同期下降10%。晶華將通過優化產品結構，提升產品性能，強化低成本優勢，深入布局智能顯示控制領域，拓展國際客戶海外市場，從而增加訂單數量，提升經營業績。

主要合營公司及聯營公司業績

期內，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虧損720萬港元。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帶來盈利896萬港元。該公司為與深圳地鐵集團合作開發深圳塘朗城之項目公司。

本集團持有37.5%權益的深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來虧損160萬港元。

本集團投資的聯營公司路勁基建有限公司(1098.HK)為本集團帶來虧損3.3億港元。

財務管理

一、資金及融資情況

於2023年6月30日，本集團銀行及其他借款總額373.5億港元（2022年12月31日：402.2億港元）。浮息借款和定息借款比例分別是63.3%和36.7%；長期借款和短期借款比例分別76.5%和23.5%；港幣借款和人民幣借款比例分別是41.6%和58.4%。

本集團積極籌措資金，強化融資拓展，於上半年成功簽訂50億港元的中長期貸款協議（包括籌組35億港元銀團貸款）。加強貸款成本管理，新簽訂的貸款協議固定利率成本進一步下降；所屬企業通過國資委資金融通平台進行項目開發貸招標競價，最低貸款利率僅2.52%。期內，由於本集團所持的港幣借款浮動利率部分成本大幅上升，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.15%，較去年全年上升0.83個百分點。

於2023年6月30日，本集團的現金結存為151.5億港元（包括受限制現金）（2022年12月31日：133.6億港元），其中約95.6%以人民幣計值，其餘以美金和港幣計值。現金短債比指標為1.73。

於2023年6月30日，本集團除非控股股東權益後淨資產為417.5億港元（2022年12月31日：446.3億港元），剔除預收款項後資產負債率68.9%，淨負債率（債務淨額除以本公司權益股東應佔權益）53.2%。

主要財務指標

億港元	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	373.5	402.2
— 長期借貸	285.8	281.4
— 短期借貸	87.7	120.8
現金（包括受限制現金）	151.5	133.6
淨負債率	53.2%	60.2%

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為18.1億港元，計入其他綜合收益。此外，由於在中國境內持有的外幣存款減少，2023年上半年本集團匯兌虧損為3,168萬港元，去年同期匯兌收益是1.50億港元，在「其他費用」科目中列示。

三、金融資產

本集團於2017年5月31日出資55.0億元人民幣向恒大地產集團有限公司（「恒大地產」）進行資本投入，持有恒大地產2.6439%股權。按照會計準則要求，本集團持有的恒大地產股權在財務報告中列為計入以公允價值計量且變動計入當年損益的金融資產，按照公允價值入賬，公允價值波動計入當期損益。於2023年6月30日，本集團計提約8,096萬港元的公允價值虧損，該筆金融資產賬面公允價值已全部撥備。

涉及泰然公司訴訟的進展

於2021年5月26日及2021年5月31日，武漢市深業泰然房地產開發有限公司（「武漢泰然公司」）及深業泰然（集團）股份有限公司（「深業泰然公司」），連同武漢泰然公司，統稱「泰然公司」（兩間公司均為本公司的非全資附屬公司）分別接獲武漢市中級人民法院（「該法院」）發出的民事起訴狀，關於湖北省畜禽育種中心（「育種中心」）就其與泰然公司就開發武漢南湖玫瑰灣訂立的四份協議的合約糾紛對泰然公司提起的申索（「訴訟」），申索總金額約9億元人民幣。該法院就訴訟頒令凍結泰然公司的銀行賬戶及其他資產合共6.4億元人民幣。該法院於2022年8月對訴訟一審判決，確認合同無效，駁回育種中心申索。育種中心及後就判決提出上訴，於2023年5月，二審法院判定維持原判。目前，泰然公司被凍結的全部資金已由法院解封。根據現時的評估，訴訟對本集團的日常營運整體並無重大影響。

資產抵押及或然負債撥備狀況

於2023年6月30日，本集團有資產抵押的貸款共81.76億港元（2022年12月31日：103.39億港元）（詳情參閱財務資料附註14）。

於2023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13.7億港元之擔保（詳情參閱財務資料附註18）。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團共聘用22,229名（2022年6月30日21,786名）僱員，其中在香港工作的員工22名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2023年6月30日止六個月，總薪酬（不包括董事酬金）約為13.71億港元（截至2022年6月30日止六個月：14.98億港元）。

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

中期股息

董事會宣佈派發截至2023年6月30日止六個月之中期股息每股2.00港仙（2022年：3.00港仙），中期股息將以現金方式於2023年10月13日（星期五）或前後派發予於2023年9月15日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2023年9月14日（星期四）至2023年9月15日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格獲派中期股息，必須將所有正式填妥過戶表格連同有關股票最遲須於2023年9月13日（星期四）下午4時30分前送交本公司的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

於截至2023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

於本公告日期，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2023年6月30日止六個月之未經審核中期業績）。

購買、出售或贖回本公司之證券

本公司及其任何附屬公司於截至2023年6月30日止六個月並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

鳴謝

我們謹藉此機會，對本集團之投資者和各位股東之信任及支持，及對董事會同仁以及本集團全體員工於截至2023年6月30日止六個月內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，2023年8月30日

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