



深圳控股有限公司  
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號 Stock Code: 00604



2023 中期報告  
Interim Report

# 目 錄

|    |             |
|----|-------------|
| 2  | 公司資料        |
| 3  | 主席報告        |
| 19 | 管理層討論及分析    |
| 33 | 中期財務資料的審閱報告 |
| 35 | 簡明綜合損益表     |
| 36 | 簡明綜合全面收益表   |
| 37 | 簡明綜合財務狀況表   |
| 39 | 簡明綜合權益變動表   |
| 41 | 簡明綜合現金流量表   |
| 43 | 中期財務資料附註    |
| 88 | 權益披露        |
| 91 | 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  
蔡潯女士  
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  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
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  
創興銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
東亞銀行有限公司

### 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](http://www.shenzheninvestment.com)

## 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。



## 主席報告

## 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。

## 主席報告

### 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。

## 主席報告

### 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。



## 主席報告

### (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。

## 主席報告

**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。

## 主席報告

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。

## 主席報告

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。

## 主席報告

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。



## 主席報告

「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！

主席  
呂華

2023年8月30日

## 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%。

## 管理層討論及分析

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<br>(平方米) | 銷售淨額<br>(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          |        |     | 120,726       | 2,620,602       |

## 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%。

## 管理層討論及分析

## 2023年上半年合同銷售\*

|             | 城市  | 業態           | 銷售面積<br>(平方米) | 銷售金額**<br>(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          |     |              | 344,670       | 14,789,055        |

\* 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。

## 管理層討論及分析

### 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<br>(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。

## 管理層討論及分析

## 新拓展土地資源

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

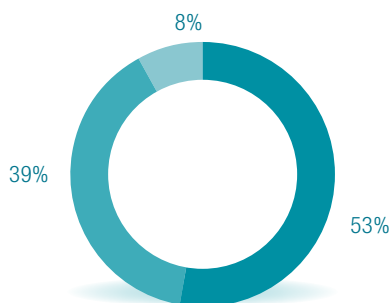
## 五、土地儲備情況

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。

## 管理層討論及分析

### 土地儲備分布（於2023年6月30日）

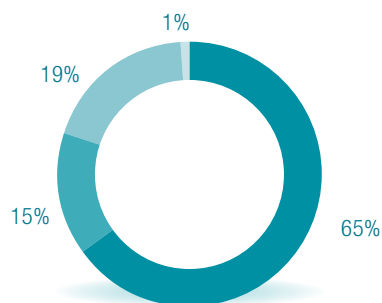
產品類型分布 — 計容建築面積<sup>附註</sup>  
（平方米）



● 住宅用地（含部分商舖）  
● 工業及物流倉儲用地

● 商業混合用地

區域分布 — 計容建築面積<sup>附註</sup>  
（平方米）



● 大灣區

● 長三角

● 二線省會城市

● 其他城市

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。

## 管理層討論及分析

# 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，是深圳市福田区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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

## 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。



## 管理層討論及分析

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<br>6月30日 | 於2022年<br>12月31日 |
|-------------|-----------------|------------------|
| 銀行貸款及其他借貸   | <b>373.5</b>    | 402.2            |
| — 長期借貸      | <b>285.8</b>    | 281.4            |
| — 短期借貸      | <b>87.7</b>     | 120.8            |
| 現金（包括受限制現金） | <b>151.5</b>    | 133.6            |
| 淨負債率        | <b>53.2%</b>    | 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）（詳情參閱中期財務資料附註25）。

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（詳情參閱中期財務資料附註29）。

## 管理層討論及分析

### 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35頁至87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2023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，2023年8月30日

## 簡明綜合損益表

截至2023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<br>2023年 | 2022年       |
| 收益                                          | 7     | <b>6,057,890</b>     | 15,534,377  |
| 銷售及服務成本                                     | 8     | <b>(3,974,623)</b>   | (8,583,140) |
| 毛利                                          |       | <b>2,083,267</b>     | 6,951,237   |
| 銷售及分銷開支                                     | 8     | <b>(183,601)</b>     | (162,658)   |
| 行政開支                                        | 8     | <b>(660,781)</b>     | (659,657)   |
| 透過損益按公允值計算之金融資產<br>公允值減少                    |       | <b>(77,557)</b>      | (284,321)   |
| 投資物業公允值變動及轉撥至投資物<br>業產生之利得／(虧損)             | 15    | <b>276,216</b>       | (23,640)    |
| 金融資產減值虧損淨額                                  |       | <b>(11,673)</b>      | (44,998)    |
| 其他開支                                        | 8     | <b>(176,393)</b>     | (25,159)    |
| 其他收入                                        | 9     | <b>80,830</b>        | 244,311     |
| 其他利得                                        | 10    | <b>304</b>           | 611         |
| 經營溢利                                        |       | <b>1,330,612</b>     | 5,995,726   |
| 財務收入                                        | 11    | <b>84,997</b>        | 131,732     |
| 財務成本                                        | 11    | <b>(579,376)</b>     | (469,412)   |
| 財務成本淨額                                      | 11    | <b>(494,379)</b>     | (337,680)   |
| 應佔合營公司及聯營公司經營成果                             | 17,18 | <b>(315,033)</b>     | 140,933     |
| 除所得稅前溢利                                     |       | <b>521,200</b>       | 5,798,979   |
| 所得稅開支                                       | 12    | <b>(557,217)</b>     | (3,335,836) |
| 期內(虧損)／溢利                                   |       | <b>(36,017)</b>      | 2,463,143   |
| 下列應佔期內(虧損)／溢利：                              |       |                      |             |
| — 本公司權益股東                                   |       | <b>(116,615)</b>     | 2,360,778   |
| — 非控股權益                                     |       | <b>80,598</b>        | 102,365     |
|                                             |       | <b>(36,017)</b>      | 2,463,143   |
| 本公司權益股東應佔(虧損)／溢利之<br>每股(虧損)／盈利(以每股港仙列<br>示) | 13    |                      |             |
| — 基本及攤薄                                     |       | <b>(1.31)</b>        | 26.53       |

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2023年6月30日止六個月

|                   | 未經審核         |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 截至6月30日止六個月  |              |
|                   | 2023年<br>千港元 | 2022年<br>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     | (1,805,077)  | (3,014,254)  |
| 期內全面虧損總額          | (1,886,387)  | (688,784)    |
| 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           | (75,495)     | (129,447)    |
|                   | (1,886,387)  | (688,784)    |

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2023年6月30日

|                         |    | 未經審核<br>2023年<br>6月30日<br>千港元 | 經審核<br>2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|-------------------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
|                         | 附註 |                               |                               |
| <b>資產</b>               |    |                               |                               |
| <b>非流動資產</b>            |    |                               |                               |
| 物業、廠房及設備                | 15 | 6,016,763                     | 6,159,776                     |
| 投資物業                    | 15 | 34,327,189                    | 35,126,999                    |
| 於合營公司之投資                | 17 | 8,804,198                     | 8,836,242                     |
| 於聯營公司之投資                | 18 | 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         | 19 | 29,800                        | 107,455                       |
| 透過其他全面收益按公允值計算之<br>金融資產 |    | 2,327                         | 2,402                         |
| 貿易及其他應收款                | 20 | 240,156                       | 419,737                       |
| 遞延所得稅資產                 |    | 3,296,291                     | 3,335,319                     |
|                         |    | <b>58,804,872</b>             | 60,321,495                    |
| <b>流動資產</b>             |    |                               |                               |
| 發展中物業                   | 21 | 69,322,442                    | 71,019,506                    |
| 持作待售之已落成物業              | 22 | 14,207,501                    | 11,583,916                    |
| 存貨                      |    | 352,864                       | 342,177                       |
| 貿易及其他應收款                | 20 | 7,494,160                     | 6,833,278                     |
| 透過損益按公允值計算之金融資產         | 19 | 1,075                         | 1,594                         |
| 生物資產                    |    | 4,713                         | 4,021                         |
| 受限制現金及銀行存款              | 23 | 3,713,840                     | 1,693,335                     |
| 現金及現金等價物                | 23 | 11,440,298                    | 11,668,267                    |
|                         |    | <b>106,536,893</b>            | 103,146,094                   |
| <b>資產總額</b>             |    | <b>165,341,765</b>            | 163,467,589                   |



## 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

|                  |    | 未經審核<br>2023年<br>6月30日<br>千港元 | 經審核<br>2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|------------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
|                  | 附註 |                               |                               |
| <b>權益</b>        |    |                               |                               |
| 本公司權益股東應佔權益      |    |                               |                               |
| 股本               | 24 | <b>22,071,756</b>             | 22,071,756                    |
| 資本儲備             | 24 | <b>59,019</b>                 | 59,019                        |
| 其他儲備             | 24 | <b>1,463,004</b>              | 3,157,152                     |
| 保留盈利             |    | <b>18,159,444</b>             | 19,343,914                    |
|                  |    | <b>41,753,223</b>             | 44,631,841                    |
| <b>非控股權益</b>     |    | <b>4,855,147</b>              | 4,925,132                     |
| <b>權益總額</b>      |    | <b>46,608,370</b>             | 49,556,973                    |
| <b>負債</b>        |    |                               |                               |
| <b>非流動負債</b>     |    |                               |                               |
| 銀行及其他借貸          | 25 | <b>28,578,764</b>             | 28,138,776                    |
| 租賃負債             | 16 | <b>178,881</b>                | 128,177                       |
| 遞延收入             |    | <b>18,603</b>                 | 19,714                        |
| 應付直接控股公司款項       | 30 | <b>701,978</b>                | 699,483                       |
| 遞延所得稅負債          |    | <b>7,654,839</b>              | 7,899,606                     |
|                  |    | <b>37,133,065</b>             | 36,885,756                    |
| <b>流動負債</b>      |    |                               |                               |
| 銀行及其他借貸          | 25 | <b>8,768,163</b>              | 12,083,433                    |
| 合約負債             |    | <b>14,352,002</b>             | 6,328,458                     |
| 貿易及其他應付款         | 26 | <b>25,195,952</b>             | 25,872,833                    |
| 租賃負債             | 16 | <b>72,677</b>                 | 62,613                        |
| 應付直接控股公司款項       | 30 | <b>2,476,135</b>              | 2,454,966                     |
| 應付最終控股公司款項       | 30 | <b>19,533,363</b>             | 18,312,783                    |
| 應付稅項             |    | <b>11,202,038</b>             | 11,909,774                    |
|                  |    | <b>81,600,330</b>             | 77,024,860                    |
| <b>負債總額</b>      |    | <b>118,733,395</b>            | 113,910,616                   |
| <b>權益總額及負債總額</b> |    | <b>165,341,765</b>            | 163,467,589                   |

上述簡明綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

第35至87頁的中期財務資料於2023年8月30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2023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<br>千港元  | 資本儲備<br>千港元 | 其他儲備<br>千港元 | 保留盈利<br>千港元 | 總額<br>千港元   | 權益<br>千港元 | 權益總額<br>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 |            |             |             |             |             |           |             |
| 期內(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) |
| 應佔一間合營公司及一間聯營公司       |            |             |             |             |             |           |             |
| 其他全面收益                | -          | -           | (45,293)    | -           | (45,293)    | -         | (45,293)    |
| 期內全面收益總額              | -          | -           | (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  |



## 簡明綜合權益變動表

截至2023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<br>千港元  | 資本儲備<br>千港元 | 其他儲備<br>千港元 | 保留盈利<br>千港元 | 總額<br>千港元   | 權益<br>千港元 | 權益總額<br>千港元 |
| 於2022年1月1日之結餘         | 22,071,756 | 59,019      | 8,913,918   | 18,130,233  | 49,174,926  | 5,194,954 | 54,369,880  |
| 截至2022年6月30日止六個月之全面收益 |            |             |             |             |             |           |             |
| 期內溢利                  | -          | -           | -           | 2,360,778   | 2,360,778   | 102,365   | 2,463,143   |
| 其他全面收益：               |            |             |             |             |             |           |             |
| 換算海外業務之匯兌差額           | -          | -           | (2,782,442) | -           | (2,782,442) | (231,812) | (3,014,254) |
| 應佔一間合營公司及一間聯營公司       |            |             |             |             |             |           |             |
| 其他全面收益                | -          | -           | (137,673)   | -           | (137,673)   | -         | (137,673)   |
| 期內全面收益總額              | -          | -           | (2,920,115) | 2,360,778   | (559,337)   | (129,447) | (688,784)   |
| 與權益股東以其權益股東身份進行之交易    |            |             |             |             |             |           |             |
| 非控股權益注資               | -          | -           | -           | -           | -           | 5,909     | 5,909       |
| 已撥備或支付之股息             | -          | -           | -           | (711,903)   | (711,903)   | -         | (711,903)   |
| 以股本支付之購股權開支           | -          | -           | 392         | -           | 392         | -         | 392         |
| 購股權失效後轉撥儲備            | -          | -           | (108,984)   | 108,984     | -           | -         | -           |
| 股份購回                  | -          | -           | -           | (1,855)     | (1,855)     | -         | (1,855)     |
| 與權益股東之交易總額            | -          | -           | (108,592)   | (604,774)   | (713,366)   | 5,909     | (707,457)   |
| 於2022年6月30日之結餘        | 22,071,756 | 59,019      | 5,885,211   | 19,886,237  | 47,902,223  | 5,071,416 | 52,973,639  |

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2023年6月30日止六個月

|                      | 未經審核               |              |
|----------------------|--------------------|--------------|
|                      | 截至6月30日止六個月        |              |
|                      | 2023年<br>千港元       | 2022年<br>千港元 |
| 經營活動產生之現金流量          |                    |              |
| 經營業務產生／(所用)之現金       | <b>3,078,394</b>   | (16,325,292) |
| 已付利息                 | <b>(895,441)</b>   | (569,442)    |
| 已收利息                 | <b>84,997</b>      | 131,732      |
| 已付所得稅                | <b>(1,508,137)</b> | (2,641,369)  |
| 經營活動產生／(所用)之現金淨值     | <b>759,813</b>     | (19,404,371) |
| 投資活動產生之現金流量          |                    |              |
| 給予合營公司之貸款            | <b>(123,695)</b>   | (482,440)    |
| 於聯營公司及合營公司之投資付款      | <b>(155,315)</b>   | (47,898)     |
| 購入物業、廠房及設備           | <b>(127,557)</b>   | (77,699)     |
| 出售物業、廠房及設備           | <b>108</b>         | 19           |
| 已收給予關聯方之貸款之利息        | <b>21,969</b>      | 1,743        |
| 來自合營公司及聯營公司之股息收入     | <b>8,021</b>       | 92,925       |
| 已收透過損益按公允值計算之金融資產之股息 | <b>72</b>          | 108          |
| 給予非控股權益之貸款還款         | <b>—</b>           | 241,220      |
| 投資活動所用之現金淨值          | <b>(376,397)</b>   | (272,022)    |

## 簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

|                   | 未經審核         |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 截至6月30日止六個月  |              |
|                   | 2023年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 |
| 融資活動產生之現金流量       |              |              |
| 銀行及其他借貸所得款項       | 8,718,274    | 14,957,007   |
| 償還銀行及其他借貸         | (10,849,407) | (8,048,305)  |
| 來自最終控股公司之貸款之所得款項  | 10,593,915   | 17,358,541   |
| 償還來自最終控股公司之貸款     | (9,020,739)  | (7,076,460)  |
| 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     | (48,916)     | (326,166)    |
| 來自合營公司之貸款之所得款項    | —            | 120,610      |
| 租賃付款之本金部分         | (50,884)     | (59,307)     |
| 非控股權益注資           | 5,510        | 10,227       |
| 股份購回              | —            | (1,855)      |
| 非控股權益貸款所得款項       | 126,572      | 2,851,098    |
| 償還非控股權益貸款         | (259,176)    | (84,945)     |
| 融資活動(所用)/產生之現金淨值  | (537,461)    | 19,700,445   |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨值 | (154,045)    | 24,052       |
| 期初之現金及現金等價物       | 11,668,267   | 19,917,256   |
| 現金及現金等價物之匯兌差額     | (73,924)     | (910,875)    |
| 期末之現金及現金等價物       | 11,440,298   | 19,030,433   |

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。

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

- (a) 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。

## 中期財務資料附註

### 2 編製基準 (續)

#### (a) (續)

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：

- (i) 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。
- (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。

## 中期財務資料附註

## 3 重大會計政策資料 (續)

## (b) 尚未採納之新訂或經修訂準則及詮釋

|                                    |                                  | 於下列日期或<br>之後開始之<br>年度期間生效 |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 香港會計準則第1號<br>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<br>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<br>(2020年)                 | 借款人對包含隨時要求償還<br>條文之有期貸款之分類       | 2024年1月1日                 |
| 香港財務報告準則<br>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<br>第10號及香港會計<br>準則第28號之修訂 | 投資者與其聯營公司或合營<br>企業之間的資產出售或注<br>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。

## 中期財務資料附註

### 4 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。

### 5 財務風險管理

#### 5.1 財務風險因素

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（其中包括）政治、經濟及法律環境、政府當局對價格管控的影響以及同業競爭。

本集團業務承受多種財務風險：市場風險（包括匯率風險及利率風險）、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2022年財務報表一併閱覽。

期內風險管理部門、政策及程序概無重大變動。

## 中期財務資料附註

## 5 財務風險管理 (續)

## 5.2 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2023年6月30日 |             |             |             |            | 賬面值<br>千港元 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
|             | 一年內<br>千港元  | 一至兩年<br>千港元 | 兩至三年<br>千港元 | 超過三年<br>千港元 | 總額<br>千港元  |            |
| 計息銀行及其他借貸   | 10,415,564  | 14,566,568  | 4,721,728   | 11,421,970  | 41,125,830 | 37,346,927 |
| 租賃負債        | 87,659      | 84,924      | 64,292      | 92,789      | 329,664    | 251,558    |
| 應付賬款        | 4,692,750   | -           | -           | -           | 4,692,750  | 4,692,750  |
| 其他應付款項      | 9,990,869   | -           | -           | -           | 9,990,869  | 9,990,869  |
| 來自同系附屬公司之貸款 | 1,993,830   | -           | -           | -           | 1,993,830  | 1,967,004  |
| 來自合營公司之貸款   | 223,003     | -           | -           | -           | 223,003    | 217,309    |
| 來自其他關聯方之貸款  | 168,529     | -           | -           | -           | 168,529    | 165,560    |
| 來自非控股權益之貸款  | 1,479,247   | 456,132     | 456,132     | 7,080,739   | 9,472,250  | 7,872,054  |
| 應付直接控股公司款項  | 2,478,724   | 44,749      | 776,281     | -           | 3,299,754  | 3,178,113  |
| 應付最終控股公司款項  | 19,830,338  | -           | -           | -           | 19,830,338 | 19,533,363 |
|             | 51,360,513  | 15,152,373  | 6,018,433   | 18,595,498  | 91,126,817 | 85,215,507 |

## 中期財務資料附註

## 5 財務風險管理 (續)

## 5.2 流動性風險 (續)

|             | 於2022年12月31日 |             |             |             |            | 賬面值<br>千港元 |
|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
|             | 一年內<br>千港元   | 一至兩年<br>千港元 | 兩至三年<br>千港元 | 超過三年<br>千港元 | 總額<br>千港元  |            |
| 計息銀行及其他借貸   | 13,045,562   | 9,496,493   | 9,858,725   | 10,584,349  | 42,985,129 | 40,222,209 |
| 租賃負債        | 66,050       | 56,902      | 47,060      | 33,117      | 203,129    | 190,790    |
| 應付賬款        | 6,335,130    | -           | -           | -           | 6,335,130  | 6,335,130  |
| 其他應付款項      | 8,781,853    | -           | -           | -           | 8,781,853  | 8,781,853  |
| 來自同系附屬公司之貸款 | 1,668,765    | 188,059     | -           | -           | 1,856,824  | 1,803,046  |
| 來自一間合營公司之貸款 | 231,870      | -           | -           | -           | 231,870    | 228,904    |
| 來自其他關聯公司之貸款 | 175,320      | -           | -           | -           | 175,320    | 175,189    |
| 來自非控股權益之貸款  | 1,418,879    | 475,740     | 475,740     | 7,815,927   | 10,186,286 | 8,085,253  |
| 應付直接控股公司款項  | 3,212,130    | -           | -           | -           | 3,212,130  | 3,154,449  |
| 應付最終控股公司款項  | 18,629,840   | -           | -           | -           | 18,629,840 | 18,312,783 |
|             | 53,565,399   | 10,217,194  | 10,381,525  | 18,433,393  | 92,597,511 | 87,289,606 |

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。

## 5.3 資本管理

本集團資本管理政策之目標為確保本公司之融資能力以能夠按持續經營基準經營業務，並能夠維持優化之資本架構、減少資本成本及使股東價值最大化。

本集團根據自身資產之特定風險特點及各種經濟狀況之變動適當地對其資本架構進行管理及調整。透過調整股息分派、股東注資及償還資本或發行新股，本集團能夠將本公司之資本架構維持在優化水平。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 資本管理(續)

本集團使用資本負債率(即債務淨額除以本公司權益股東應佔權益)監控其資本。本集團之政策乃將資本負債率維持在合理水平。債務淨額為計息銀行貸款及其他借貸減現金及現金等價物以及受限制現金。

### 5.4 公允值估計

#### (a) 公允值層級

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)(第一級)。所報市價已包含市場有關經濟環境變動之假設，如利率上升及通脹，以及由於環境、社會及管治風險(「ESG風險」)而產生之變動。該等工具被納入第一級。
- 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(即價格)或間接(即源自價格)(第二級)。
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據之輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。這亦適用於非上市股本證券及ESG風險導致重大不可觀察調整之工具。



## 中期財務資料附註

## 5 財務風險管理 (續)

## 5.4 公允值估計 (續)

## (a) 公允值層級 (續)

|                                                     | 於2023年6月30日 |            |            |           |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------|------------|-----------|
|                                                     | 第一級<br>千港元  | 第二級<br>千港元 | 第三級<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
| 透過損益按公允值計算<br>(「透過損益按公允值<br>計算」) 之金融資產              |             |            |            |           |
| — 於香港之上市股權投資                                        | 1,075       | —          | —          | 1,075     |
| — 於中國大陸之上市股<br>權投資*                                 | 29,800      | —          | —          | 29,800    |
| 透過其他全面收益按公<br>允值計算 (「透過其他<br>全面收益按公允值計<br>算」) 之金融資產 |             |            |            |           |
| — 於中國大陸之非上市<br>股權投資                                 | —           | —          | 2,327      | 2,327     |
|                                                     | 30,875      | —          | 2,327      | 33,202    |

\* 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。

## 中期財務資料附註

## 5 財務風險管理(續)

## 5.4 公允值估計(續)

## (a) 公允值層級(續)

|                         | 於2022年12月31日 |            |            |           |
|-------------------------|--------------|------------|------------|-----------|
|                         | 第一級<br>千港元   | 第二級<br>千港元 | 第三級<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
| 透過損益按公允值計算之<br>金融資產     |              |            |            |           |
| — 於香港之上市股權投資            | 1,594        | —          | —          | 1,594     |
| — 於中國大陸之上市股權<br>投資      | 26,851       | —          | —          | 26,851    |
| — 於中國大陸之非上市股<br>權投資     | —            | —          | 80,604     | 80,604    |
| 透過其他全面收益按公允<br>值計算之金融資產 |              |            |            |           |
| — 於中國大陸之非上市股<br>權投資     | —            | —          | 2,402      | 2,402     |
|                         | 28,445       | —          | 83,006     | 111,451   |

## (b) 使用重大不可觀察輸入值之公允值計量

下表呈列截至2023年及2022年6月30日止期間之第三級工具變動：

|           | 截至6月30日止六個月     |              |
|-----------|-----------------|--------------|
|           | 2023年<br>千港元    | 2022年<br>千港元 |
| 於1月1日     | <b>83,006</b>   | 465,365      |
| 金融資產公允值變動 | <b>(80,964)</b> | (283,434)    |
| 匯兌調整      | <b>285</b>      | (10,116)     |
| 於6月30日    | <b>2,327</b>    | 171,815      |

## 中期財務資料附註

## 5 財務風險管理 (續)

### 5.4 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)

於期內，公允值層級的不同級別之間並無轉撥，亦無對截至2023年6月30日使用的估值方法作出任何變動。

### 5.5 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。

## 6 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。

中期財務資料附註

## 6 分類資料 (續)

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 |             |             |           |           |           |
|------------------------|------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
|                        | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元 | 物業管理<br>千港元 | 製造<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 總額<br>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) |
| 除稅前溢利                  |                  |             |             |           |           | 521,200   |

## 中期財務資料附註

## 6 分類資料 (續)

|                                | 截至2022年6月30日止六個月 |             |             |           |           |            |
|--------------------------------|------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|------------|
|                                | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元 | 物業管理<br>千港元 | 製造<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 總額<br>千港元  |
| 與客戶之間的合同產生<br>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                     | 12,939,870       | 555,731     | 1,283,032   | 249,769   | 505,975   | 15,534,377 |
| 投資物業公允值減少前<br>之分類業績            | 5,933,883        | 219,634     | 53,912      | 14,001    | (116,798) | 6,104,632  |
| 投資物業公允值變動及<br>轉撥至投資物業產生之<br>虧損 | —                | (23,640)    | —           | —         | —         | (23,640)   |
| 投資物業公允值減少後<br>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<br>司經營成果            | 133,438          | —           | 7,495       | —         | —         | 140,933    |
| 其他收入                           |                  |             |             |           |           | 244,311    |
| 其他利得                           |                  |             |             |           |           | 611        |
| 透過損益按公允值計算<br>之金融資產公允值虧損<br>淨額 |                  |             |             |           |           | (284,321)  |
| 公司及其他未分配費用                     |                  |             |             |           |           | (45,867)   |
| 財務成本淨額                         |                  |             |             |           |           | (337,680)  |
| 除稅前溢利                          |                  |             |             |           |           | 5,798,979  |

## 中期財務資料附註

## 6 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。

## 7 收益

收益指已落成物業、工業產品之銷售額、租金收入、物業管理服務費收入及其他收入。

按主要產品及服務線劃分之與客戶之間的合同產生的收入如下：

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

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。



## 中期財務資料附註

## 8 按性質分類的費用

|                               | 截至6月30日止六個月      |              |
|-------------------------------|------------------|--------------|
|                               | 2023年<br>千港元     | 2022年<br>千港元 |
| 已售物業及存貨成本                     | <b>1,887,982</b> | 6,530,616    |
| 已提供服務成本                       | <b>2,086,641</b> | 2,052,524    |
| 僱員福利開支                        | <b>482,959</b>   | 472,669      |
| 廣告及宣傳推廣開支                     | <b>60,317</b>    | 55,898       |
| 物業、廠房及設備折舊                    | <b>63,965</b>    | 114,223      |
| 其他稅金及附加                       | <b>93,604</b>    | 12,583       |
| 其他                            | <b>319,930</b>   | 192,101      |
| 銷售及服務成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及其他費用總額 | <b>4,995,398</b> | 9,430,614    |

## 中期財務資料附註

## 9 其他收入

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

## 10 其他利得

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

## 中期財務資料附註

## 11 財務成本淨額

|                 | 截至6月30日止六個月  |              |
|-----------------|--------------|--------------|
|                 | 2023年<br>千港元 | 2022年<br>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      |
|                 | 1,607,283    | 1,161,428    |
| 減：合資格資產資本化金額    | (1,027,907)  | (692,016)    |
|                 | 579,376      | 469,412      |
| 財務成本淨額          | 494,379      | 337,680      |

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。

## 中期財務資料附註

## 12 所得稅開支

|             | 截至6月30日止六個月  |              |
|-------------|--------------|--------------|
|             | 2023年<br>千港元 | 2022年<br>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    |
|             | 667,165      | 4,441,553    |
| 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)    |
|             | (109,948)    | (1,105,717)  |
| 總計          | 557,217      | 3,335,836    |

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。



## 中期財務資料附註

## 12 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。

## 13 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<br>（千港元） | (116,615)     | 2,360,778     |
| 已發行普通股加權平均數               | 8,898,793,115 | 8,899,424,054 |

截至2023年及2022年6月30日止六個月，轉換購股權計劃（附註27）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。

## 中期財務資料附註

## 14 股息

|                                           | 截至6月30日止六個月      |              |
|-------------------------------------------|------------------|--------------|
|                                           | 2023年<br>千港元     | 2022年<br>千港元 |
| 確認為期內分派之股息：                               |                  |              |
| 2022年宣派末期股息－每股12港仙<br>(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                                        | <b>1,067,855</b> | 711,903      |
| 有關本期宣派之股息：                                |                  |              |
| 2023年宣派中期股息－每股2港仙<br>(2022年中期股息：每股3港仙)(b) | <b>177,976</b>   | 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）。

## 中期財務資料附註

## 15 物業、廠房及設備以及投資物業

|                           | 物業、廠房及<br>設備<br>千港元 | 投資物業<br>千港元        |
|---------------------------|---------------------|--------------------|
| 截至 <b>2023年6月30日</b> 止六個月 |                     |                    |
| 於2023年1月1日                | <b>6,159,776</b>    | <b>35,126,999</b>  |
| 添置                        | <b>238,587</b>      | <b>35,731</b>      |
| 轉撥至投資物業                   | <b>(561)</b>        | <b>561</b>         |
| 轉撥自持作待售之已落成物業             | <b>—</b>            | <b>160,233</b>     |
| 轉撥至持作待售之已落成物業             | <b>—</b>            | <b>(167,679)</b>   |
| 轉撥至投資物業後確認公允值變動           | <b>—</b>            | <b>(29,250)</b>    |
| 撤銷物業、廠房及設備                | <b>(3,700)</b>      | <b>—</b>           |
| 公允值變動                     | <b>—</b>            | <b>305,466</b>     |
| 其他減少                      | <b>(4,206)</b>      | <b>—</b>           |
| 折舊                        | <b>(212,977)</b>    | <b>—</b>           |
| 匯兌差額                      | <b>(160,156)</b>    | <b>(1,104,872)</b> |
| 於2023年6月30日               | <b>6,016,763</b>    | <b>34,327,189</b>  |

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2023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。

## 中期財務資料附註

## 15 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<br>— 商業物業及其他 | 收入資本化法 | 空置率                | 2% – 25%<br>(2022年12月31日：<br>2% – 25%)   |
|                   |        | 資本化率               | 3% – 7%<br>(2022年12月31日：<br>3% – 7%)     |
|                   |        | 月租金(人民幣／<br>平方米／月) | 15 – 530<br>(2022年12月31日：<br>15 – 502)   |
|                   | 剩餘法    | 空置率                | 10% – 15%<br>(2022年12月31日：<br>10% – 15%) |
|                   |        | 資本化率               | 5% – 6% (2022年12月<br>31日：5% – 6%)        |
|                   |        | 月租金(人民幣／<br>平方米／月) | 30 – 140 (2022年12月<br>31日：30 – 140)      |
|                   |        | 估計開發商利潤率           | 7%<br>(2022年12月31日：<br>7% – 8%)          |
|                   |        |                    |                                          |

## 中期財務資料附註

## 15 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<br>— 停車位 | 收入資本化法 | 空置率                  | 3% – 25%<br>(2022年12月31日：<br>3% – 25%)   |
|               |        | 資本化率                 | 4%<br>(2022年12月31日：<br>4%)               |
|               |        | 月租金(每個停車位<br>每月人民幣元) | 250 – 850<br>(2022年12月31日：<br>250 – 850) |
|               | 剩餘法    | 空置率                  | 20% – 25%<br>(2022年12月31日：<br>20% – 25%) |
|               |        | 資本化率                 | 3% – 4%<br>(2022年12月31日：<br>3% – 4%)     |
|               |        | 月租金(人民幣／<br>平方米／月)   | 250 – 300<br>(2022年12月31日：<br>250 – 300) |
|               |        | 估計開發商利潤率             | 7%<br>(2022年12月31日：<br>7% – 8%)          |
|               |        |                      |                                          |

## 中期財務資料附註

## 15 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。

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。

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2023年6月30日之賬面淨值約為3,821,371,000港元（2022年12月31日：10,357,339,000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2023年6月30日，本集團賬面淨值分別為21,549,000港元及13,479,592,000港元（2022年12月31日：22,844,000港元及14,282,804,000港元）之物業、廠房及設備以及投資物業已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保（附註25(b)）。

## 中期財務資料附註

## 16 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：

|       | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|-------|-----------------------|------------------------|
| 使用權資產 |                       |                        |
| 樓宇    | <b>233,538</b>        | 164,114                |
| 租賃負債  |                       |                        |
| 流動    | <b>72,677</b>         | 62,613                 |
| 非流動   | <b>178,881</b>        | 128,177                |
|       | <b>251,558</b>        | 190,790                |

期內，添置至使用權資產為117,600,000港元（截至2022年6月30日止六個月：25,863,000港元）。

## (b) 於簡明綜合損益表確認之金額

期內，使用權資產之折舊開支為35,195,000港元（截至2022年6月30日止六個月：48,629,000港元）。短期租賃及低價值資產有關之開支分別為12,828,000港元（截至2022年6月30日止六個月：7,445,000港元）及1,020,000港元（截至2022年6月30日止六個月：185,000港元）。

期內租賃之現金流出總額為50,884,000港元（截至2022年6月30日止六個月：59,307,000港元）。

## 中期財務資料附註

## 17 於合營公司之投資

|        | 截至6月30日止六個月  |              |
|--------|--------------|--------------|
|        | 2023年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 |
| 於1月1日  | 8,836,242    | 8,887,001    |
| 添置     | 168,567      | 86,223       |
| 股息     | —            | (31,015)     |
| 應佔業績   | 14,240       | 120,316      |
| 匯兌差額   | (214,851)    | (335,270)    |
| 於6月30日 | 8,804,198    | 8,727,255    |

餘額包括給予合營公司之貸款1,841,430,000港元（截至2022年6月30日止六個月：1,608,838,000港元）。根據合營公司協議條款，合營公司雙方已按彼等之持股比例及根據同等條款向合營公司提供貸款。因此，該等貸款構成本集團於合營公司之股權投資之組成部份並按此確認。

## 18 於聯營公司之投資

|        | 截至6月30日止六個月  |              |
|--------|--------------|--------------|
|        | 2023年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 |
| 於1月1日  | 5,610,595    | 6,201,291    |
| 添置     | 10,629       | 603          |
| 股息     | (8,021)      | (50,815)     |
| 應佔業績   | (374,566)    | (117,056)    |
| 匯兌差額   | (4,609)      | (7,137)      |
| 於6月30日 | 5,234,028    | 6,026,886    |

## 中期財務資料附註

## 19 透過損益按公允值計算之金融資產

|                 | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>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                  |

## 20 貿易及其他應收款

|                       | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 計入非流動資產               |                       |                        |
| — 其他應收款項 — 淨額         | 240,156               | 419,737                |
| 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))        | 1,063,222             | 259,121                |
|                       | 7,494,160             | 6,833,278              |
|                       | 7,734,316             | 7,253,015              |

中期財務資料附註

## 20 貿易及其他應收款 (續)

(a) 應收賬款之詳情如下：

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

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25(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<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>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   | 133,363               | 146,356                |
|        | 1,767,395             | 2,348,697              |



## 中期財務資料附註

## 20 貿易及其他應收款 (續)

(b) 其他應收款項之詳情如下：

|            | 2023年<br>6月30日<br>千港元  | 2022年<br>12月31日<br>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              |
| 減：減值撥備     | 5,099,730<br>(270,731) | 4,719,281<br>(325,194) |
| 其他應收款項－淨額  | 4,828,999              | 4,394,087              |

(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<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>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                 |
|           | 1,063,222             | 259,121                |

中期財務資料附註

## 21 發展中物業

|      | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|------|-----------------------|------------------------|
| 建築成本 | 12,838,577            | 12,707,805             |
| 土地成本 | 56,677,614            | 58,494,517             |
| 減：減值 | (193,749)             | (182,816)              |
|      | 69,322,442            | 71,019,506             |

於2023年6月30日，本集團賬面淨值4,301,049,000港元（2022年12月31日：7,823,220,000港元）之發展中物業已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保（附註25(b)）。

## 22 持作待售之已落成物業

|            | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|------------|-----------------------|------------------------|
| 持作待售之已落成物業 | 14,394,038            | 11,767,724             |
| 減：減值       | (186,537)             | (183,808)              |
|            | 14,207,501            | 11,583,916             |

於2023年6月30日，本集團無持作待售之已落成物業已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保（附註25(b)）（2022年12月31日：2,051,394,000港元）。

## 中期財務資料附註

## 23 現金及現金等價物

|                | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|----------------|-----------------------|------------------------|
| 現金及銀行結餘        | <b>15,154,138</b>     | 13,361,602             |
| 減：受限制銀行存款      |                       |                        |
| — 受限制現金（附註(a)） | <b>(3,230,286)</b>    | (1,687,484)            |
| — 定期存款（附註(b)）  | <b>(483,554)</b>      | (5,851)                |
| 現金及現金等價物       | <b>11,440,298</b>     | 11,668,267             |

於2023年6月30日，現金及現金等價物不包括住房維修基金59,758,000港元（2022年12月31日：58,602,000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) 受限制現金結餘主要為於2023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。

於2023年5月30日，本公司兩間附屬公司在就湖北省畜禽育種中心提出的南湖玫瑰灣合約糾紛訴訟中勝訴。截至2023年6月30日，有關訴訟引致之本集團現金及銀行結餘約人民幣640,000,000元的限制已獲解除。

- (b) 該等銀行存款原到期日超過三個月。該等存款於2023年6月30日的實際利率為2.76%的年利率（2022年12月31日：2.22%年利率）。

## 中期財務資料附註

## 24 本公司權益股東應佔權益

## (a) 股本

|                     | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>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 | <b>22,071,756</b>     | 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。

## 25 銀行及其他借貸

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

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

## 中期財務資料附註

## 25 銀行及其他借貸 (續)

- (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。

## 中期財務資料附註

## 25 銀行及其他借貸(續)

- (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<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
| 物業、廠房及設備(包括土地及樓宇)(附註15) | 21,549                | 22,844                 |
| 發展中物業(附註21)             | 4,301,049             | 7,823,220              |
| 持作待售之已落成物業(附註22)        | —                     | 2,051,394              |
| 應收賬款(附註20)              | 51,227                | 51,404                 |
| 投資物業(附註15)              | 13,479,592            | 14,282,804             |
|                         | <b>17,853,417</b>     | 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%)。

## 中期財務資料附註

## 26 貿易及其他應付款

|                    | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|--------------------|-----------------------|------------------------|
| 應付賬款（附註(a)）        | <b>4,692,750</b>      | 6,335,130              |
| 其他應付款項及應計費用（附註(b)） | <b>20,212,796</b>     | 19,074,245             |
| 應付增值稅及其他稅項         | <b>290,406</b>        | 463,458                |
|                    | <b>25,195,952</b>     | 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<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|--------|-----------------------|------------------------|
| 一年內    | <b>3,374,274</b>      | 5,098,345              |
| 一年至兩年內 | <b>670,011</b>        | 735,675                |
| 兩年至三年內 | <b>330,189</b>        | 380,447                |
| 三年以上   | <b>318,276</b>        | 120,663                |
|        | <b>4,692,750</b>      | 6,335,130              |

## 中期財務資料附註

## 26 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、聯營公司、同系附屬公司及非控股權益的往來款項。

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

## 27 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。

## 中期財務資料附註

## 27 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<br>合約年限 |
|---------------|-----------|--------|-----------|-----------|--------------|
| 於2023年6月30日   |           |        |           |           |              |
| 授予僱員之購股權：     |           |        |           |           |              |
| — 於2021年9月28日 | 2,064,000 | 2.0000 | 2022/1/18 | 2025/1/17 | 0.33         |
| — 於2021年9月28日 | 1,548,000 | 2.0000 | 2023/1/18 | 2025/1/17 | 1.33         |
| — 於2021年9月28日 | 1,548,000 | 2.0000 | 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   | 2.0000 | 2022/9/28 | 2025/9/27 | 1.00         |
| — 於2021年9月28日 | 741,000   | 2.0000 | 2023/9/28 | 2025/9/27 | 2.00         |
| — 於2021年9月28日 | 741,000   | 2.0000 | 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。

## 27 購股權計劃 (續)

### (b) 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：

|         | 2023年6月30日          |           | 2022年6月30日          |               |
|---------|---------------------|-----------|---------------------|---------------|
|         | 加權平均<br>行使價<br>每股港元 | 購股權數目     | 加權平均<br>行使價<br>每股港元 | 購股權數目         |
| 於1月1日   | 2.0000              | 7,630,000 | 2.8529              | 161,234,958   |
| 於期內失效   | -                   | -         | 2.8968              | (153,604,958) |
| 於6月30日  | 2.0000              | 7,630,000 | 2.0000              | 7,630,000     |
| 於期末可予行使 | 2.0000              | 4,600,000 | 2.0000              | 2,064,000     |

於2023年6月30日尚未行使購股權的行使價為2.0000港元（截至2022年6月30日止六個月：2.0000港元），加權平均剩餘合約年限為1.78年（截至2022年6月30日止六個月：2.78年）。

- (i) 截至2023年6月30日止六個月，本集團確認購股權開支129,000港元（截至2022年6月30日止六個月：392,000港元）。



## 中期財務資料附註

## 28 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<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| 就收購土地及樓宇及發展中物業發展<br>成本之承擔： |                       |                        |
| 已訂約但未撥備                    | <b>13,278,018</b>     | 8,324,329              |

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）。

## 29 財務擔保

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

## 中期財務資料附註

## 29 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。

## 中期財務資料附註

## 30 關聯方交易

除附註29(b)所披露的向合營公司提供的財務擔保及附註28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。

|               | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|---------------|-----------------------|------------------------|
| 來自最終控股公司之貸款   | <b>17,388,947</b>     | 15,543,349             |
| 來自直接控股公司之貸款   | <b>2,551,978</b>      | 2,549,483              |
| 來自同系附屬公司之貸款   | <b>1,967,004</b>      | 1,803,046              |
| 來自一間合營公司之貸款   | <b>217,309</b>        | 228,904                |
| 來自一間其他關聯公司之貸款 | <b>165,560</b>        | 175,189                |
| 來自非控股權益之貸款    | <b>7,872,054</b>      | 8,085,253              |
|               | <b>30,162,852</b>     | 28,385,224             |

除結餘107,491,000港元(2022年12月31日：110,950,000港元)為免息，剩餘結餘按介乎2.5%至6.65%的年利率(2022年12月31日：介乎1.94%至6.65%的年利率)計息。期內相關財務成本披露於附註11。

## 中期財務資料附註

## 30 關聯方交易(續)

- (a) 融資安排(續)
- (ii) 本集團亦向其關聯方提供貸款。

|            | 2023年<br>6月30日<br>千港元 | 2022年<br>12月31日<br>千港元 |
|------------|-----------------------|------------------------|
| 給予合營公司之貸款  | <b>769,442</b>        | 566,585                |
| 給予非控股權益之貸款 | <b>443,445</b>        | 451,573                |
|            | <b>1,212,887</b>      | 1,018,158              |

|              | 截至6月30日止六個月   |              |
|--------------|---------------|--------------|
|              | 2023年<br>千港元  | 2022年<br>千港元 |
| 來自合營公司的利息收入  | <b>36,823</b> | 35,839       |
| 來自非控股權益的利息收入 | <b>5,802</b>  | 16,105       |
|              | <b>42,625</b> | 51,944       |

結餘按介乎3.5%至8.0%的年利率(截至2022年6月30日止六個月：2.67%至8.0%年利率)計息。

## 中期財務資料附註

## 30 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2023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1,291,000港元(截至2022年6月30日止六個月：無)、5,231,000港元(截至2022年6月30日止六個月：6,606,000港元)及13,745,000港元(截至2022年6月30日止六個月：15,373,000港元)。截至2023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104,000港元(截至2022年6月30日止六個月：無)、14,000港元(截至2022年6月30日止六個月：180,000港元)及335,000港元(截至2022年6月30日止六個月：990,000港元)。
- (ii) 本集團作為出租人亦與其最終控股公司訂立租賃安排。截至2023年6月30日止六個月，有關租賃安排的租金收入為4,953,000港元(截至2022年6月30日止六個月：4,273,000港元)。
- (iii) 上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。

### 30 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2023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2,846,000港元及3,351,000港元(截至2022年6月30日止六個月：2,047,000港元及1,035,000港元)。
- (ii) 本集團與其最終控股公司訂立安排，據此，本集團代其就若干農業用地及物業開發項目提供管理服務。截至2023年6月30日止六個月，有關該等管理服務的管理費收入為80,000港元(截至2022年6月30日止六個月：385,000港元)。
- (iii) 本集團與其非控股權益之母公司訂立開發建設服務協議。非控股權益之母公司將向本集團提供開發、建設、營銷及其他服務。服務費應由本集團釐定並計入及支付予其非控股權益之母公司。截至2023年6月30日止六個月，有關該等服務之含增值稅成本為106,371,000港元(截至2022年6月30日止六個月：10,236,000港元)。

## 中期財務資料附註

### 30 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及同系附屬公司就提供數字化平台及系統的開發及維護服務而訂立數字化平台建設項目技術服務合同及數字化平台運維服務合同。截至2023年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之開發及維護服務之服務費收入分別為2,852,000港元及3,485,000港元 (截至2022年6月30日止六個月：3,810,000港元及208,000港元)。
- (v) 截至2023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43,823,000港元 (截至2022年6月30日止六個月：60,049,000港元)。
- (vi) 上述關聯方交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。

## 中期財務資料附註

### 30 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   |              |
|--------------|---------------|--------------|
|              | 2023年<br>千港元  | 2022年<br>千港元 |
| 短期僱員福利       | <b>16,711</b> | 10,888       |
| 退休福利         | <b>2,102</b>  | 1,597        |
| 股份支付款項       | <b>129</b>    | 392          |
| 已付主要管理人員酬金總額 | <b>18,942</b> | 12,877       |

### 31 報告期後事項

於報告期間結束後，董事會宣派中期股息。進一步詳情披露於中期財務資料之附註14。



## 權益披露

### 董事之股份權益

於2023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<br>(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2023年6月30日之已發行股份8,898,793,115股計算。

## 權益披露

除上文所披露者外，截至2023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2023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<br>好倉             | 淡倉 | 佔已發行<br>股份之<br>百分比<br>(附註1) |
|--------------------------|---------|------------------------|----|-----------------------------|
| 深業集團有限公司<br>(「深業集團」)     | 受控法團之權益 | 5,622,994,189<br>(附註2) | —  | 63.19                       |
| 深業(集團)有限公司<br>(「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<br>(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2023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2023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2023年6月30日，根據舊購股權計劃授出之7,630,000份購股權仍尚未行使。

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2023年1月1日 |           |                         |      | 期內之變動   |         |         |         | 於2023年6月30日 |           |                         |      |
|----------|------------|-----------|-------------------------|------|---------|---------|---------|---------|-------------|-----------|-------------------------|------|
|          | 尚未行使之購股權   | 授出日期      | 行使期／歸屬期                 | 行使價  | 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<br>(及相應數目)<br>(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<br>(及相應數目)<br>(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年中期股息：3.00港仙)，股息將於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)(包括首尾兩日在內)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。

## 其他資料

## 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（「上市規則」）附錄十四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2023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十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2023年1月1日至2023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

王昱文先生辭任深圳市水務規劃設計院股份有限公司（301038.SZ）董事，自2023年3月22日起生效。

黃友嘉博士辭任華誼騰訊娛樂有限公司（419.HK）獨立非執行董事，自2023年6月20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。

## 其他資料

### 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2018年6月26日，本公司（作為借款人）就由若干銀行（作為放款人）授出一筆最高本金額為10,000,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第一筆融資」）訂立一項融資協議（「第一份融資協議」）。本公司須分五期償還第一筆融資項下之貸款，第一筆融資項下之所有未償還金額須於第一份融資協議日期起計屆滿60個月當日悉數償還。

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（「第二筆融資」）之貸款函件（「第二份融資協議」）。第二筆融資受放款人每年覆核。

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（或其港元等值）之非承諾定期貸款融資（「第三筆融資」）之貸款函件（「第三份融資協議」）。第三筆融資項下借款的最後還款日期為第三份融資協議項下首次提款日期起計48個月。

於2020年9月17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800,000,000港元之定期貸款融資（「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項下首次提款當日起計3年。

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港元的定期貸款融資（「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3年。

於2021年6月17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港元的定期貸款融資（「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35個月。

## 其他資料

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）之非承諾定期貸款融資（「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簽署日期起計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（「第八筆融資」）之貸款函件（「第八份融資協議」）。第八筆融資期限為自第八份融資協議接納日期起計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（「第九筆融資」）之貸款函件（「第九份融資協議」）。第九筆融資期限為自第九份融資協議項下首次提款當日起計36個月。

於2021年11月23日，本公司（作為借款人）與一銀行（作為放款人）就一筆最高金額為900,000,000港元之定期貸款融資（「第十筆融資」）訂立融資協議（「第十份融資協議」）。第十筆融資之600,000,000港元之期限為36個月及第十筆融資之300,000,000港元之期限為12個月，均自第十份融資協議日期起計。

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（「第十一筆融資」）之貸款函件（「第十一份融資協議」）。第十一筆融資期限為自第十一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）就一筆為期最長三年金額為5,000,000,000港元之定期貸款融資（「第十二筆融資」）訂立融資協議（「第十二份融資協議」）。

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（或其人民幣等值）之循環貸款融資（「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（「第十五筆融資」）訂立融資協議（「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，該等融資項下所有金額或會成為即時到期並須予償還。

於2023年6月30日，根據第一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](http://www.shenzheninvestment.com)

