

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



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

2024年中期業績公告

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2024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	
		2024年 千港元	2023年 千港元
收益	4	3,756,918	6,057,890
銷售及服務成本	5	<u>(2,671,081)</u>	<u>(3,974,623)</u>
毛利		1,085,837	2,083,267
銷售及分銷開支	5	(168,706)	(183,601)
行政開支	5	(598,568)	(660,781)
透過損益按公允值計算之			
金融資產公允值增加／(減少)		7,764	(77,557)
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業			
產生之(虧損)／利得		(27,265)	276,216
金融資產減值虧損淨額		(14,393)	(11,673)
其他開支	5	(155,611)	(176,393)
其他收入	6	116,476	80,830
其他利得		198	304
經營溢利		<u>245,732</u>	<u>1,330,612</u>

簡明綜合損益表（續）

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月 2024年 千港元	2023年 千港元
財務收入	7	81,101	84,997
財務成本	7	<u>(722,250)</u>	<u>(579,376)</u>
財務成本淨額	7	(641,149)	(494,379)
應佔合營公司及聯營公司經營成果		<u>(550,434)</u>	<u>(315,033)</u>
除所得稅前（虧損）／溢利		(945,851)	521,200
所得稅開支	8	<u>(196,011)</u>	<u>(557,217)</u>
中期虧損		<u><u>(1,141,862)</u></u>	<u><u>(36,017)</u></u>
下列應佔中期虧損：			
— 本公司權益股東		(1,101,144)	(116,615)
— 非控股權益		<u>(40,718)</u>	<u>80,598</u>
		<u><u>(1,141,862)</u></u>	<u><u>(36,017)</u></u>
本公司權益股東應佔虧損之 每股虧損（以每股港仙列示）	9		
— 基本及攤薄		<u><u>(12.37)</u></u>	<u><u>(1.31)</u></u>

簡明綜合全面收益表

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

簡明綜合財務狀況表

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

簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	未經審核 2024年 6月30日 千港元	經審核 2023年 12月31日 千港元
權益			
本公司權益股東應佔權益			
股本	15	22,071,756	22,071,756
資本儲備		59,019	59,019
其他儲備		1,848,926	2,370,145
保留盈利		16,112,626	17,836,686
		<u>40,092,327</u>	<u>42,337,606</u>
非控股權益		5,031,747	5,142,605
		<u>45,124,074</u>	<u>47,480,211</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借貸	13	22,619,626	24,897,499
租賃負債		280,190	269,430
遞延收入		18,366	20,219
應付直接控股公司款項		696,786	700,651
遞延所得稅負債		7,265,904	7,319,668
		<u>30,880,872</u>	<u>33,207,467</u>
流動負債			
銀行及其他借貸	13	15,814,106	14,141,603
合約負債		27,819,789	24,303,239
貿易及其他應付款	14	20,828,590	22,802,440
租賃負債		100,547	105,488
應付直接控股公司款項		3,287,388	3,194,490
應付最終控股公司款項		18,126,614	17,653,750
應付稅項		11,095,677	11,524,670
		<u>97,072,711</u>	<u>93,725,680</u>
負債總額		<u>127,953,583</u>	<u>126,933,147</u>
權益總額及負債總額		<u>173,077,657</u>	<u>174,413,358</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。

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

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

本中期財務資料已於2024年8月28日獲本公司董事會批准刊發但尚未經審核。

2 編製基準

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

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

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

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

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

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已自2024年1月1日起首次應用下列修訂：

- 將負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債－香港會計準則第1號之修訂；
- 財務報表之呈列－借款人對包含隨時要求償還條文之有期貸款之分類－香港詮釋第5號(經修訂)；及
- 供應商財務安排－香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂；
- 售後租回之租賃負債－香港財務報告準則第16號之修訂。

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

(b) 已頒佈但實體尚未應用之準則之影響

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

3 分類資料

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

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

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

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

	截至2023年6月30日止六個月					總額
	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	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)
除所得稅前溢利						<u>521,200</u>

由於本集團絕大部份收益產自於位於中國大陸之客戶，且大部份非流動資產均位於中國大陸，故並未呈報地區資料。

4 收益

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

按主要產品及服務綫劃分之與客戶之間的合同產生的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
與客戶之間的合同產生的收入		
銷售物業	1,017,626	2,946,867
物業管理服務收入	1,472,128	1,423,074
銷售工業產品	182,277	218,160
其他	408,825	776,081
	<u>3,080,856</u>	<u>5,364,182</u>
其他來源收益		
租金收入	676,062	693,708
	<u>3,756,918</u>	<u>6,057,890</u>

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

5 按性質分類的費用

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

6 其他收入

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

7 財務成本淨額

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

8 所得稅開支

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

截至2024年6月30日止六個月，香港利得稅之撥備根據中期估計應課稅溢利按16.5%（截至2023年6月30日止六個月：16.5%）之稅率計算。由於本集團於截至2024年6月30日止六個月並無於香港產生或賺取應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備（截至2023年6月30日止六個月：無）。

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

根據相關所得稅法，中期內，中國大陸附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

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

股息預扣所得稅

根據《企業所得稅法實施細則》，中國公司從2008年1月1日以後取得的利潤分配給境外投資者的股息，按10%的稅率預扣所得稅。倘中國附屬公司的直接控股公司根據中國與香港之間的稅務待遇安排符合香港稅務居民資格，則可適用較低的5%預扣稅率。

截至2024年及2023年6月30日止六個月，由於中國附屬公司計劃於可預見未來分派未分派盈利至境外控股公司，故本集團已就中國附屬公司的該等盈利計提預扣稅確認遞延所得稅負債。

9 每股虧損

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

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

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

10 股息

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

(a) 本公司宣派截至2023年12月31日止年度之末期股息每股7.00港仙，合共約622,916,000港元。末期股息已於2024年7月8日以現金支付。

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

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

11 透過損益按公允值計算之金融資產

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

12 貿易及其他應收款

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

(a) 應收賬款之詳情如下：

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

本集團通常不會向客戶就物業出售授出任何信貸期。本集團設法對未收回應收款項保持嚴格控制。鑒於上述原因及本集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款為不計息款項。

於2024年6月30日，本集團賬面淨值約為42,096,000港元（2023年12月31日：40,116,000港元）之應收賬款已抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保（附註13(a)）。

於報告期末以發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

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

(b) 其他應收款項之詳情如下：

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

(i) 其他主要包括應收本集團同系附屬公司的保證金、應收股息及往來款項。

(c) 預付款項之詳情如下：

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

13 銀行及其他借貸

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

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

本集團已於中期內遵守其借款融資的財務契約。

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

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

- (b) 於2024年6月30日，約25,860,494,000港元(2023年12月31日：25,413,309,000港元)之銀行借貸乃按浮動利率計息。

- (c) 除金額等於約15,447,037,000港元(2023年12月31日：15,708,478,000港元)之銀行貸款以港元計值外，於2024年6月30日所有其他借貸均以人民幣計值。

- (d) 截至2024年6月30日止六個月，銀行及其他借貸之平均實際利率為年息4.40%(截至2023年6月30日止六個月：年息4.15%)。

14 貿易及其他應付款

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

(a) 應付賬款

應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
一年內	3,840,137	5,134,335
一年至兩年內	489,310	438,086
兩年至三年內	68,751	319,905
三年以上	318,937	155,628
	<u>4,717,135</u>	<u>6,047,954</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、同系附屬公司及非控股權益的貸款。

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

15 股本

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
已發行及繳足：		
8,898,793,115股 (2023年12月31日：8,898,793,115股) 普通股	<u>22,071,756</u>	<u>22,071,756</u>

16 承擔

於2024年6月30日尚未行使及未於中期財務報告作出撥備的承擔如下：

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
就收購土地及樓宇及發展中物業發展成本之承擔：		
已訂約但未撥備	<u>12,109,797</u>	<u>12,313,696</u>

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2024年6月30日，本集團對深勁有限公司（「深勁」）之尚未行使之資本承擔為1,562,500,000港元（2023年12月31日：1,562,500,000港元）。

17 財務擔保

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
財務擔保		
— 向本集團物業買家之按揭提供財務擔保(a)	12,059,214	12,778,057
— 向本集團關聯方提供財務擔保(b)	1,626,419	1,938,357
— 向城市更新項目被拆遷方以其被拆遷物業作為抵押物之貸款提供財務擔保(c)	<u>334,057</u>	<u>282,139</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2024年6月30日，本集團就廣州碧臻房地產開發有限公司、泰州市深業投資發展有限公司及深勁（全部均為本集團合營公司）之銀行及其他貸款提供1,626,419,000港元（2023年12月31日：1,938,357,000港元）之擔保。

- (c) 中期內，本集團向城市更新項目被拆遷方以其被拆遷物業作為抵押物之貸款提供了貸款擔保。

根據擔保條款，倘被拆遷方拖欠還款，本集團有責任償付被拆遷方欠付之銀行貸款以及其欠付銀行之任何應計利息及罰款。隨後本集團有權接收回遷房物業之合法所有權。本集團之擔保期由保證合同簽訂之日截至被拆遷方取得回遷房物業所有權證屆滿。

董事認為，倘拖欠款項，有關物業之可變現淨值足以償付尚未償還之貸款連同任何應計利息及罰款，故未就該等擔保做出撥備。

主席報告

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

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

一、2024年上半年經營情況回顧

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

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

二是運營業務實現突破。本集團積極拓展城市綜合運營業務，上半年淨拓展合同面積929萬平方米(含合營公司拓展)。城市服務方面，深業運營首進香港腹地承接廣深港高鐵西九龍站內地口岸區管養服務，並成功拓展深圳市光明區公明街道和汕頭市金平區物管城市項目。商業運營方面，圓滿完成「2024粵港澳大灣區花展」，帶動花展期間深業上城商圈人流量及營業額雙增長；探索「低空經濟」，開通市屬公園無人機配送航線；開通深港直通巴士，打造離境退稅商圈，持續提升「港人消費」體驗。酒店管理方面，旗下酒店獲多個獎項，文華東方酒店榮膺《福布斯旅遊指南》五星評級，同時榮獲新旅行中國必住酒店TOP50等十大獎項。期內，本集團物業管理收入約14.7億港元。深業運營IPO取得進展，通過中國證監會備案。

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

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

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

二、下半年經營計劃

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

（一）立足當前，穩健經營

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

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

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

（二）着眼長遠，轉型發展

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

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

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

（三）提高認識，防範風險

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

儘管當前市場環境複雜嚴峻，但本集團將堅定信心，繼續砥礪前行，真抓實干，奮力推動各項工作提速提質提效，努力開創高質量發展新局面，為社會經濟、城市發展做出新的貢獻！

管理層討論及分析

整體業績

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

期內，由於開發結轉減少、聯合營公司虧損以及財務成本增加等因素，經營業績出現較大下滑，本集團實現營業額37.6億港元，較去年下降約38%；實現毛利10.9億港元，整體毛利率為29%。本公司權益股東應佔虧損為11.0億港元，如剔除本集團所屬投資物業和金融資產公允價值變動的淨影響及聯合營公司業績影響，本公司權益股東應佔虧損為5.5億港元。

物業開發業務

一、結轉銷售收入

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

2024年上半年結轉物業銷售

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

附註：車位銷售153個

二、合同銷售

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

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

2024年上半年合同銷售明細*

項目	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額** (人民幣千元)
深業雲築	深圳	住宅	29,057	544,868
深業雲海灣	深圳	住宅	683	61,590
深業泰瑞府	深圳	住宅	13,506	617,957
深業上城	深圳	產研、辦公	257	16,654
塘朗城***	深圳	公寓	473	33,541
深業頤樾府	深圳	住宅	9,799	660,044
深業頤瑞府	深圳	住宅	248	6,920
深業泰富廣場	深圳	公寓	2,868	17,458
山水東城	深圳	住宅	6,069	203,199
深業中城	深圳	公寓	8,367	569,425
江悅灣	廣州	車位	793	9,186
深業頤澤府	廣州	住宅	5,927	222,019
深業旗山雅苑	佛山	住宅	2,434	38,024
順德深業城	佛山	住宅	7,011	92,071
高榜山1號	惠州	住宅、車位	8,268	69,066
半山名苑	惠州	住宅	5,964	47,688
萬林湖	惠州	住宅	330	644
歐景城	東莞	車位	36	590
灣中新城	中山	住宅、公寓	17,909	384,190
頤灣花園	中山	住宅	24,759	661,260
深業深安上居	上海	住宅	19,794	699,746
南灣上府	南京	住宅	4,313	197,835
龍灣上府	南京	商業、車位	2,149	83,105
深業青麓上居	南京	住宅	527	14,670
深業鷺棲府	長沙	住宅	883	13,972
深業麓溪雲境	長沙	住宅	1,057	23,565
長沙睿城喜匯	長沙	商業	1,422	9,165
深業泰蓉府	成都	住宅	20,873	438,338
深業怡湖玫瑰苑	成都	商業	654	10,833
深業北岸城	成都	住宅	6,304	46,706
深業東樾府	成都	住宅	2,440	38,561
青白江深業泰富廣場	成都	住宅	9,482	68,589
南湖玫瑰灣	武漢	商業、車位	10,104	181,848
江陰深業科技產業園	無錫	產研	3,771	18,826
常州深業華府	常州	商業、車位	138	1,800
錦繡姜城	泰州	商業、車位	97	1,250
深業雲棲苑	泰州	住宅	2,535	25,877
深馬慈湖高新科技產業園	馬鞍山	產研	1,443	4,619
深馬華東工業科技產業園	馬鞍山	產研	2,186	6,994
馬鞍山深業華府	馬鞍山	商業、車位	3,681	35,417
合計			238,610	6,178,112

* 合約銷售均發生於中國內地，合約銷售數據以人民幣計。

** 銷售金額包含車位銷售。

*** 塘朗城項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

三、項目開發建設情況

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

2024年上半年新開工項目

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

2024年上半年新竣工項目

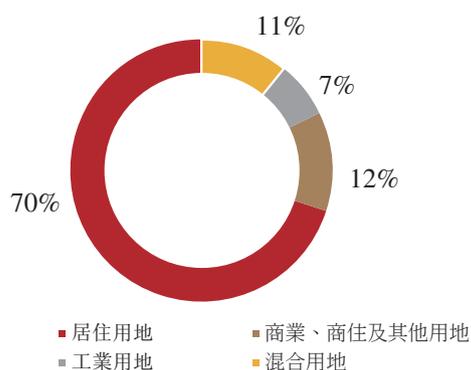
項目	城市	用地性質	新竣工面積 (千平方米)
廣州深業頤澤府一期	廣州	居住用地	189
中山灣中新城項目首期(F34獨棟辦公4-9#)	中山	商業用地	9
中山灣中新城項目首期(聯檢大樓)	中山	商業用地	159
合計			<u><u>357</u></u>

四、土地儲備

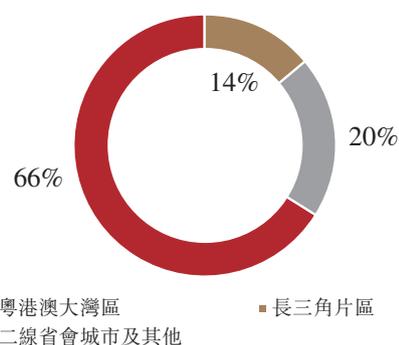
截至2024年6月30日，土地儲備計容建築面積約653萬平方米，其中未開工項目計容建築面積約102萬平方米，在建項目計容建築面積約447萬平方米，已竣工未結算項目計容建築面積約104萬平方米。儲備結構保持合理健康，大灣區土地儲備計容建築面積佔比為66%，長三角區域佔比為14%，二線省會城市佔比為20%。

土地儲備分佈（於2024年06月30日）

產品類型分佈－計容建築面積^{附註}
（平方米）



區域分佈－計容建築面積^{附註}
（平方米）



附註：計容建築面積為建設用地範圍內所有計算容積率的建築面積之總和。

物業投資業務

2024年上半年，面對市場下行、競爭加劇的嚴峻挑戰，本集團堅持精細化運營，多措並舉加大寫字樓、產業園、綜合商業及專業市場的招商力度，升級改造老舊低效物業，創新物業租賃模式，物業投資業務保持平穩。期內，本集團實現物業投資收入約6.8億港元，較去年同期下降3%。物業投資業務毛利率約71%。於2024年6月30日，本集團投資物業總面積約173萬平方米，公允價值約333.0億港元，期內本集團所屬投資物業組合公允價值減少0.3億港元。

城市綜合運營業務

一、業務板塊整體情況

本集團城市綜合運營業務包括城市及產業園物業管理、住宅物業管理、商業運營及物業管理服務，合同簽約面積約9,229萬平方米，在管面積約8,921萬平方米，其中，獨立第三方項目面積佔比約79%，非住業態面積佔比約68%，兩項指標均高於行業平均水平。期內，實現物業管理業務收入約14.7億港元，較去年同期上漲3%，毛利率約17%。憑藉領先於業內的綜合實力和備受社會各界認可的服務水平，本集團榮獲中國指數研究院授予的「2024中國物業服務百強企業第15位」、「中國智慧城市服務領先企業」、中物研協授予的「國有物業服務企業綜合實力第9名」等多項榮譽稱號。

二、運營業務拓展

2024年上半年，本集團旗下深業運營淨拓展管理面積約929.1萬平方米（含合營公司拓展），其中物管城市及公建項目淨拓展佔比為89%，市場化拓展實力保持強勁。深業運營首進香港腹地，開闢口岸管養新賽道，承接廣深港高鐵西九龍站口岸管養服務；承接深圳市光明區公明街道城管業務一體化服務、深圳市皇崗公園及兒童樂園管理服務、汕頭市金平區道路保潔服務、長沙市第三工人文化宮物業服務及貴州移動安順區域物業管理服務。

三、商業運營情況

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

酒店運營業務

本集團擁有6家運營酒店，分別是蘇州萬豪酒店（設有302間客房），巢湖深業半湯溫泉度假酒店（設有27間溫泉別墅），巢湖深業溫泉假日度假酒店（設有203間客房）、深圳深業上城無印良品酒店（設有79間客房）、深圳文華東方酒店（設有178間客房）、深圳婦兒大廈憬居（設有194間客房）。期內，本集團因店施策，促進旗下各酒店核心運營指標穩定，實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約2.1億港元，與去年同期持平。

除以上6家酒店外，本集團受委託管理1家控股股東旗下的酒店，另有5家在建酒店在籌備中。期內，位於深圳的酒店表現優於同類型酒店，文華東方酒店持續領跑深圳奢華酒店，深圳MUJI酒店年平均入住率達80%，深圳憬居酒店自親子套房上線以來反響熱烈。多個酒店品牌收獲良好口碑及榮譽：深圳文華東方酒店及水療中心雙雙榮膺2024《福布斯旅遊指南》五星評級，獲新旅行中國必住酒店TOP50等十大獎項；深圳MUJI酒店被深圳市旅遊協會授予「2023年度深圳旅遊最佳生活方式酒店」；深圳憬居酒店入圍「GBE酒店設計大獎2024」榜單並榮獲「最佳生活方式體驗酒店獎」。

先進製造業務

本集團的製造業務主要來自所屬企業深圳晶華顯示電子股份有限公司（「晶華公司」）。晶華公司從事物聯網領域智能顯示控制器、液晶顯示器件等產品的研發、生產和銷售，具有國家高新技術企業和深圳市專精特新企業資質，是人機界面顯示及交互控制領域的優質服務商。2024年上半年，晶華公司技術研發突破，高難度點陣顯示屏在獲得客戶認定後實現大批量生產；期內降本增效顯著，持續提升產品毛利率。受地產行業影響，家電類訂單延遲提貨，期內，製造業務收入1.8億港元，同比下降16%；毛利率約為24.3%，同比上升3.1個百分點。

高科農業業務

本集團高科農業業務包含農產品及花卉銷售、農業旅遊等。2024年上半年，農業板塊產業規模持續擴大。新豐農業產業園項目洋薊產量達10萬斤，獲多家媒體報道，同步推進農產品加工中心、產業園配套，錦農項目流轉土地310畝，成功獲評「深圳農場」；農旅項目穩步建設，多個園區陸續開園試運營，大鵬四季濱海田園項目被列入深圳市「百千萬工程」，於期內初步亮相，新豐•四季濱江田園建築方案獲農業農村部「印跡鄉村創意設計大賽」優秀作品獎。期內，農業經營收入（其他經營分類項下）約0.7億港元。

財務管理情況

一、資金及融資情況

於2024年6月30日，銀行貸款方面，本集團銀行及其他借款總額384.3億港元（2023年12月31日：390.4億港元）。浮息借款和定息借款比例分別是67%和33%；長期借款和短期借款比例分別59%和41%；港幣借款和人民幣借款比例分別是40%和60%。

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

於2024年6月30日，本集團除非控股股東權益後淨資產為400.9億港元（2023年12月31日：423.4億港元），剔除預收款項後資產負債率68.9%，淨負債率（不含有息關聯貸款的債務淨額除以本公司權益股東應佔權益）68.3%。

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

主要財務指標

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

二、匯率波動影響

本集團的資產主要以人民幣為貨幣單位，而財務報告以港幣作為報告的貨幣單位，人民幣匯率下降對本集團財務的影響主要體現在人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的貶值。期內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動虧損為4.5億港元，計入其他綜合收益。

主要合營公司及聯營公司業績

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

本集團持有51%權益的泰州市深業投資發展有限公司為本集團帶來虧損約941.5萬港元。本集團持有50%權益的深圳市朗通房地產開發有限公司帶來虧損約1,796.0萬港元。本集團持有37.5%權益的天安數碼城(集團)有限公司為本集團帶來虧損約2,183.9萬港元。本集團持有50%權益的深勁有限公司為本集團帶來虧損約2.2億港元。本集團持有聯營公司路勁基建有限公司(1098.HK)27%權益的路勁基建為本集團帶來虧損2.8億港元。

有關深業泰然公司訴訟進展

於2024年1月3日，成都豐澤投資有限公司(「成都豐澤」)及深業泰然(集團)股份有限公司(「深業泰然公司」，連同成都豐澤，統稱「附屬公司」)(兩間公司均為本公司的非全資附屬公司)分別接獲成都市中級人民法院發出的民事起訴狀，關於四川浩福實業有限公司(「申索人」)就中華人民共和國成都市成華區「198」叢樹片區投資的收益分配糾紛對附屬公司提起的申索，申索金額約2.2億元人民幣。2024年7月14日申索人向成都市中級人民法院提出撤訴申請，2024年7月26日成都市中級人民法院出具裁定書准許申索人撤訴。

資產抵押及或然負債撥備情況

於2024年6月30日，本集團有資產抵押的貸款共86.6億港元(2023年12月31日：87.5億港元)(詳情參閱中期財務資料附註13)。

於2024年6月30日，本集團已就本集團三家合營公司之銀行及其他貸款提供共計16.3億港元之擔保(詳情參閱中期財務資料附註17)。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共聘用20,417名（2023年6月30日22,229名）僱員，其中在香港工作的員工19名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2024年6月30日止六個月，總薪酬（不包括董事及高管薪酬）約為12.55億元人民幣（截至2023年6月30日止六個月：12.77億元人民幣）。

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

中期股息

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

企業管治

於截至2024年6月30日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C1所載企業管治守則的原則，並遵守其所有守則條文。

審核委員會

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2024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2024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2024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，2024年8月28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、蔡潯女士、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。