

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)

2025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2025年6月30日止六個月之未經審核中期綜合業績。

簡明綜合損益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2025年 千港元	2024年 千港元
收益	4	10,349,995	3,756,918
銷售及服務成本	5	<u>(8,576,728)</u>	<u>(2,671,081)</u>
毛利		1,773,267	1,085,837
銷售及分銷開支	5	(242,900)	(168,706)
行政開支	5	(491,482)	(598,568)
透過損益按公允值計算之 金融資產公允值增加		1,118	7,764
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業 產生之虧損		(99,669)	(27,265)
金融資產減值虧損淨額		(10,364)	(14,393)
其他開支	5	(336,844)	(155,611)
其他收入	6	108,875	116,476
其他利得		<u>2,386</u>	<u>198</u>
經營溢利		704,387	245,732

簡明綜合損益表 (續)

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2025年 千港元	2024年 千港元
財務收入	7	43,437	81,101
財務成本	7	<u>(731,125)</u>	<u>(722,250)</u>
財務成本淨額	7	(687,688)	(641,149)
應佔合營公司及聯營公司經營成果 (包括減值虧損)	11	<u>(1,923,573)</u>	<u>(550,434)</u>
除所得稅前虧損		(1,906,874)	(945,851)
所得稅開支	8	<u>(600,459)</u>	<u>(196,011)</u>
中期虧損		<u><u>(2,507,333)</u></u>	<u><u>(1,141,862)</u></u>
下列應佔中期虧損：			
—本公司權益股東		(2,618,042)	(1,101,144)
—非控股權益		<u>110,709</u>	<u>(40,718)</u>
		<u><u>(2,507,333)</u></u>	<u><u>(1,141,862)</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>(29.42)</u></u>	<u><u>(12.37)</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	
	2025年 千港元	2024年 千港元
中期虧損	(2,507,333)	(1,141,862)
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	1,238	(117,511)
—換算海外業務之匯兌差額	<u>936,496</u>	<u>(447,105)</u>
中期其他全面收益，扣除稅項	<u>937,734</u>	<u>(564,616)</u>
中期全面收益總額	<u><u>(1,569,599)</u></u>	<u><u>(1,706,478)</u></u>
下列應佔全面收益總額：		
—本公司權益股東	(1,786,071)	(1,622,390)
—非控股權益	<u>216,472</u>	<u>(84,088)</u>
	<u><u>(1,569,599)</u></u>	<u><u>(1,706,478)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,774,643	6,663,197
投資物業		33,503,433	32,916,540
於合營公司之投資		8,062,462	7,942,496
於聯營公司之投資	11	470,123	2,263,641
無形資產		846,300	843,325
透過損益按公允值計算之金融資產	12	143,084	139,649
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產		2,353	2,317
貿易及其他應收款	13	684,787	661,023
遞延所得稅資產		3,590,629	3,520,101
		54,077,814	54,952,289
流動資產			
發展中物業		58,149,485	60,556,638
持作待售之已落成物業		32,536,908	32,734,452
存貨		252,999	240,115
貿易及其他應收款	13	12,453,835	10,884,193
透過損益按公允值計算之金融資產	12	749	894
生物資產		4,285	1,489
受限制現金及銀行存款		5,437,258	6,013,544
現金及現金等價物		4,915,087	5,786,000
		113,750,606	116,217,325
資產總額		167,828,420	171,169,614

簡明綜合財務狀況表 (續)

		未經審核 2025年 6月30日 千港元	經審核 2024年 12月31日 千港元
	附註		
權益			
本公司權益股東應佔權益			
股本	16	22,071,756	22,071,756
資本儲備		59,019	59,019
其他儲備		1,859,968	1,027,997
保留盈利		12,773,149	15,391,191
		<u>36,763,892</u>	<u>38,549,963</u>
非控股權益		<u>6,980,282</u>	<u>6,769,996</u>
權益總額		<u>43,744,174</u>	<u>45,319,959</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借貸	14	27,159,952	22,804,481
租賃負債		243,449	252,259
遞延收入		18,641	19,759
應付直接控股公司款項		–	697,382
遞延所得稅負債		7,234,648	7,159,234
		<u>34,656,690</u>	<u>30,933,115</u>
流動負債			
銀行及其他借貸	14	10,028,586	14,560,568
合約負債		30,419,695	28,229,357
貿易及其他應付款	15	17,308,075	18,819,666
租賃負債		85,863	93,909
應付直接控股公司款項		4,505,753	3,638,644
應付最終控股公司款項		18,378,428	18,652,676
應付稅項		8,701,156	10,921,720
		<u>89,427,556</u>	<u>94,916,540</u>
負債總額		<u>124,084,246</u>	<u>125,849,655</u>
權益總額及負債總額		<u>167,828,420</u>	<u>171,169,614</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。

中期簡明綜合財務資料包括於2025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，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)。

中期財務資料已於2025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

截至2025年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有資料及披露，並應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表所載關於截至2024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436條規定，需披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例第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2024年12月31日止年度之財務報表。本公司核數師已就截至2024年12月31日止年度的財務報表作出報告。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；亦未載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或407(3)條作出之陳述。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

編製中期簡明綜合財務資料時所採用之會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所應用者一致，惟已就本期間財務資料首次採用下列經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可交換性

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響論述如下：

對香港會計準則第21號之修訂明確了企業應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，企業應如何在計量日估算即期匯率。這些修訂要求披露相關信息，以便財務報表使用者能夠理解一種貨幣不可兌換所帶來的影響。由於本集團所交易的貨幣以及集團各實體用於轉換為本集團報告貨幣的功能性貨幣都是可兌換的，因此這些修訂對中期簡明綜合財務資料沒有產生任何影響。

(b) 已頒佈但尚未獲本集團應用之準則之影響

本集團並無於該等中期財務報表中應用以下預期將與本集團相關且已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時應用該等準則（如適用）。

於下列日期或 之後開始之年度 期間生效		
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的 合約	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則之 年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號之修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司 之間的資產出售或注資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋的影響，若干新訂或經修訂準則及詮釋乃與本集團業務有關。根據本集團作出的初步評估，除香港財務報告準則第18號外，預期該等新訂或經修訂準則及詮釋於生效時不會對本集團當前或未來報告期間的財務表現及狀況以及對可預見的未來交易產生重大影響。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合（合併及分類）和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並可提早應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

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2024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2025年及2024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2025年6月30日止六個月					
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收益						
於某一時間點確認	7,463,987	–	9,443	231,863	167,517	7,872,810
在一段時間內確認	–	–	1,667,508	–	262,415	1,929,923
其他來源收益						
租金收入	–	656,308	–	–	–	656,308
分類收益總額	7,463,987	656,308	1,676,951	231,863	429,932	10,459,041
分類間收益	–	(9,042)	(83,174)	–	(16,830)	(109,046)
來源於外部客戶的收益	7,463,987	647,266	1,593,777	231,863	413,102	10,349,995
投資物業公允值減少前之分類業績	459,737	389,436	151,805	7,966	(268,600)	740,344
投資物業公允值變動及轉撥至						
投資物業產生之虧損	–	(99,669)	–	–	–	(99,669)
投資物業公允值減少後之分類業績	459,737	289,767	151,805	7,966	(268,600)	640,675
應佔合營公司及聯營公司經營成果						
(包括減值虧損)						(1,923,573)
其他收入						108,875
其他利得						2,386
透過損益按公允值計算之						
金融資產公允值收益淨額						1,118
公司及其他未分配費用						(48,667)
財務成本淨額						(687,688)
除所得稅前虧損						<u>(1,906,874)</u>

	截至2024年6月30日止六個月					
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收益						
於某一時間點確認	1,017,626	–	5,948	182,277	116,514	1,322,365
在一段時間內確認	–	–	1,547,350	–	311,151	1,858,501
其他來源收益						
租金收入	–	687,852	–	–	–	687,852
分類收益總額	1,017,626	687,852	1,553,298	182,277	427,665	3,868,718
分類間收益	–	(11,790)	(81,170)	–	(18,840)	(111,800)
來源於外部客戶的收益	1,017,626	676,062	1,472,128	182,277	408,825	3,756,918
投資物業公允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						(550,434)
其他收入						116,476
其他利得						198
透過損益按公允值計算之						
金融資產公允值收益淨額						7,764
公司及其他未分配費用						(64,219)
財務成本淨額						(641,149)
除所得稅前虧損						(945,851)

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。

按主要產品及服務線劃分之與客戶之間的合同產生的收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
與客戶之間的合同產生的收益		
銷售物業	7,463,987	1,017,626
物業管理服務收入	1,593,777	1,472,128
銷售工業產品	231,863	182,277
其他	413,102	408,825
	<u>9,702,729</u>	<u>3,080,856</u>
其他來源收益		
租金收入	647,266	676,062
	<u>10,349,995</u>	<u>3,756,918</u>

截至2025年及2024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	
	2025年 千港元	2024年 千港元
已售物業及存貨成本	6,602,696	641,072
已提供服務成本	1,974,032	1,841,918
僱員福利開支	393,049	441,525
發展中物業及持作待售之已落成物業之撇減	186,422	188,091
廣告及宣傳推廣開支	110,678	51,787
物業、廠房及設備折舊	37,925	61,903
其他稅金及附加	85,946	86,906
其他	257,206	280,764
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>9,647,954</u>	<u>3,593,966</u>

6 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
政府補助	4,621	21,238
補償收入	3,402	5,846
來自合營公司和一間非控股權益的利息收入	87,252	82,140
透過損益按公允值計算(「透過損益按公允值計算」)之 金融資產股息收入	—	70
其他	13,600	7,182
	<u>108,875</u>	<u>116,476</u>

7 財務成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
財務收入		
—銀行存款利息收入	(43,437)	(81,101)
財務成本：		
—銀行貸款之利息開支	617,662	745,010
—其他借貸之利息開支	111,359	142,757
—租賃負債	6,421	10,988
—來自最終控股公司之貸款	251,704	377,150
—來自直接控股公司之貸款	82,958	96,972
—來自同系附屬公司之貸款	24,184	32,399
—來自一間合營公司之貸款	1,216	3,339
—來自一間其他關聯公司之貸款	2,809	2,886
—來自非控股權益之貸款	37,880	79,971
	<u>1,136,193</u>	<u>1,491,472</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(405,068)</u>	<u>(769,222)</u>
	<u>731,125</u>	<u>722,250</u>
財務成本淨額	<u>687,688</u>	<u>641,149</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
即期所得稅		
—中國大陸企業所得稅	314,418	110,938
—中國大陸土地增值稅	337,430	129,434
	<u>651,848</u>	<u>240,372</u>
遞延所得稅		
—中國大陸企業所得稅	(102,448)	(40,895)
—股息預扣稅	2,799	(711)
—中國大陸土地增值稅	48,260	(2,755)
	<u>(51,389)</u>	<u>(44,361)</u>
總計	<u><u>600,459</u></u>	<u><u>196,011</u></u>

截至2025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2024年6月30日止六個月：16.5%）之稅率計算。由於本集團於截至2025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2024年6月30日止六個月：無）。

截至2025年6月30日止六個月，由於在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司毋須繳納任何稅項，因此並無確認任何稅項撥備（截至2024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2025年及2024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，故本集團已就若干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。於2025年6月30日，與中國大陸附屬公司投資相關且未確認遞延稅項負債之暫時差額總額約為1,885百萬港元（2024年12月31日：1,799百萬港元）。

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	
	2025年	2024年
	2025年	2024年
本公司權益股東應佔虧損(千港元)	<u>(2,618,042)</u>	<u>(1,101,144)</u>
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2025年及2024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	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
確認為期內分派之股息：		
2024年宣派末期股息—無（截至2024年6月30日止六個月：		
2023年宣派—每股7港仙)(a)		
現金	<u>—</u>	<u>622,916</u>
有關本期宣派之股息：		
2025年中期股息—無（2024年中期股息：無)(b)	<u>—</u>	<u>—</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港仙，合共約622,916,000港元。末期股息已於2024年7月4日以現金支付。

(b) 於2025年8月28日，董事會已議決不宣派截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

11 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
期初結餘	2,263,641	4,545,599
應佔業績(包括減值虧損)	(1,803,634)	(271,138)
應佔其他全面收益	1,238	(117,511)
添置	4,342	—
匯兌差額	<u>4,536</u>	<u>(2,204)</u>
期末結餘	<u>470,123</u>	<u>4,154,746</u>

路勁基建有限公司(「路勁」)於2025年8月14日宣佈，其決定暫停支付路勁所有離岸銀行債務、票據及永續資本證券的全部到期本金及利息。路勁管理層向本公司確認，於報告期末後，路勁已暫停支付兩筆優先票據及離岸銀行借貸的到期應付利息總額。暫停付款可能導致路勁的若干債權人要求加速支付路勁離岸銀行借貸及優先票據及／或根據有關融資安排的相關條款採取行動。

由於路勁的債務違約，本集團對於路勁的投資進行減值測試，並於截至2025年6月30日止六個月確認應佔業績及減值虧損合共1,806,288,000港元。投資的可收回金額乃按公允值減出售成本並參考路勁於2025年6月30日的市值釐定。

12 透過損益按公允值計算之金融資產

	2025年 6月30日 千港元	2024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	44,390	42,458
—於中國大陸之非上市股權投資	98,694	97,191
	<u>143,084</u>	<u>139,649</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	749	894
	<u>749</u>	<u>894</u>

13 貿易及其他應收款

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
計入非流動資產		
—其他應收款項—淨額	684,787	661,023
計入流動資產		
—應收賬款—淨額(a)	1,242,750	1,448,618
—其他應收款項—淨額(b)	10,389,790	9,291,542
—預付款項(c)	821,295	144,033
	<u>12,453,835</u>	<u>10,884,193</u>

(a) 應收賬款之詳情如下：

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
應收賬款	1,454,267	1,619,472
減：損失撥備	(211,517)	(170,854)
應收賬款—淨額	<u>1,242,750</u>	<u>1,448,618</u>

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

於2025年6月30日，本集團賬面淨值約為62,959,000港元（2024年12月31日：41,481,000港元）之應收賬款已抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保（附註14(a)）。

於報告期末以合約日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
一年內	772,599	1,006,851
一年至兩年內	305,454	455,255
兩年至三年內	284,353	33,096
三年以上	91,861	124,270
	<u>1,454,267</u>	<u>1,619,472</u>

(b) 其他應收款項之詳情如下：

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
預繳稅項	5,155,692	4,310,233
應收合營公司及聯營公司股息	719,093	708,142
應收一間聯營公司款項	44,297	43,043
應收合營公司款項	2,109,040	1,972,244
應收非控股權益款項	526,231	512,686
應收同系附屬公司款項	3,314	24,312
應收最終控股公司款項	32,639	32,141
應收直接控股公司款項	1,161	1,143
其他(i)	2,175,866	2,014,814
	<u>10,767,333</u>	<u>9,618,758</u>
減：減值撥備	(377,543)	(327,216)
其他應收款項—淨額	<u>10,389,790</u>	<u>9,291,542</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：

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
收購土地	626,818	15,368
建築成本及建築材料	77,699	69,117
其他	116,778	59,548
	<u>821,295</u>	<u>144,033</u>

14 銀行及其他借貸

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
非即期		
銀行貸款—有抵押(a)	284,662	587,649
銀行貸款—無抵押	19,707,996	18,421,395
其他借貸—有抵押商業抵押支持證券(a)	7,167,294	3,795,437
	<u>27,159,952</u>	<u>22,804,481</u>
即期		
銀行貸款—有抵押(a)	579,990	467,314
銀行貸款—無抵押	9,291,892	10,606,523
其他借貸—有抵押商業抵押支持證券(a)	156,704	3,486,731
	<u>10,028,586</u>	<u>14,560,568</u>
	<u>37,188,538</u>	<u>37,365,049</u>

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

- (a) 於2025年6月30日，金額約8,188,650,000港元（2024年12月31日：8,337,131,000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	
	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
物業、廠房及設備（包括土地及樓宇）	1,015	1,017
發展中物業	2,005,334	2,956,035
持作待售之已落成物業	2,175,538	2,562,557
應收賬款（附註13）	62,959	41,481
投資物業	10,906,704	10,094,208
	<u>15,151,550</u>	<u>15,655,298</u>

- (b) 於2025年6月30日，約25,141,096,000港元（2024年12月31日：23,797,915,000港元）之銀行借貸乃按浮動利率計息。
- (c) 除金額等於約14,140,112,000港元（2024年12月31日：14,077,300,000港元）之銀行借貸以港元計值外，於2025年6月30日所有其他借貸均以人民幣計值。
- (d) 截至2025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3.58%（截至2024年6月30日止六個月：年息3.98%）。

15 貿易及其他應付款

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
應付賬款(a)	5,182,559	5,803,323
其他應付款項及應計費用(b)	11,947,226	12,655,152
其他應付稅項	178,290	361,191
	<u>17,308,075</u>	<u>18,819,666</u>

(a) 應付賬款

應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
一年內	4,263,532	5,224,385
一年至兩年內	595,671	171,538
兩年至三年內	131,646	177,447
三年以上	191,710	229,953
	<u>5,182,559</u>	<u>5,803,323</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往來款。

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
應計費用及其他應付款項	5,254,745	4,915,153
待轉銷項稅	2,647,861	2,427,725
應付僱員福利	730,606	803,271
應付非控股股東股息	153,819	88,435
應付一間合營公司款項	132,820	12,601
應付同系附屬公司款項	1,884,726	1,906,341
應付其他關聯公司款項	—	167,558
應付非控股權益款項	1,142,649	2,334,068
	<u>11,947,226</u>	<u>12,655,152</u>

16 股本

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
已發行及繳足：		
8,898,793,115股（2024年12月31日：8,898,793,115股）		
普通股	<u>22,071,756</u>	<u>22,071,756</u>

17 承擔

於2025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：

	2025年 6月30日 千港元	2024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>7,443,206</u>	<u>7,144,700</u>

本集團同意向關聯方深勁有限公司（「深勁」）最多注資3,000,000,000港元以從事發展香港之一塊土地。於2025年6月30日，本集團對深勁之尚未行使之資本承擔為1,450,000,000港元（2024年12月31日：1,542,500,000港元）。

18 財務擔保

	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
財務擔保		
一向本集團物業買家之按揭提供財務擔保(a)	13,611,249	13,070,659
一向本集團關聯方提供財務擔保(b)	869,878	1,445,322
一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>325,164</u>	<u>323,381</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2025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)之銀行貸款及其他借貸提供869,878,000港元(2024年12月31日：1,445,322,000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。本集團之擔保期由擔保合同簽訂之日截至被拆遷方取得回遷房物業所有權證後屆滿。

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

2025年上半年，本集團緊緊圍繞全年工作任務，一手抓轉型提升，一手抓經營發展，迎難而上、積極作為，全力推動各項工作取得扎實成效。本集團上半年實現營業收入103.5億港元，同比上漲175%；毛利17.7億港元，同比上漲63%；毛利率17%，較去年同期下降約12個百分點；經營溢利為7.0億港元。但由於受聯營公司虧損及大幅資產減值準備計提，加之稅費支出增加等影響，本公司權益股東應佔虧損26.2億港元。

一、 2025年上半年經營工作回顧

（一）地產業務符合預期

上半年，本集團實施了去庫存專項行動，在考核和激勵機制上做了突破，上下齊心協力加快去化，實現地產簽約銷售約68億元人民幣（約74億港元），增速跑贏市場大勢。在全國新房銷售金額同比下降5.5%的情況下，本集團地產銷售較去年同期上漲10%。頤樾府、山水東城、深業雲築、泰蓉府等多個項目因盤施策實現銷售突破。**重點項目建設穩步推進**，中山頤灣花園等6個項目順利完成竣備。上半年本集團開發結轉收入約74.6億港元，較去年同期大幅上漲633%；開發毛利率為14%，同比下降18個百分點。**深圳城市更新項目取得重要進展**，車公廟第一更新單元二期項目完成南地塊土地合同簽署，正式進入開發階段；土地資源盤活工作有效推進，對歷史遺留未開發未確權用地制訂盤活處置方案，羅湖進智地塊、坪山高發地塊等未確權用地取得積極進展。

（二）物業租賃業務經營穩健

上半年，面對商業競爭白熱化及辦公市場持續低迷的不利環境，本集團迎難而上、積極作為，實現投資物業收入約6.5億港元，整體出租率保持90%，持續優於市場水平。本集團持續推動老舊物業改造升級，有效助力資產價值和租金收益實現雙提升；多措並舉加大招商力度，深業上城寫字樓開創「0成本精裝交付」模式，逆市新增7家優質企業客戶，商業領域新簽約70家品牌商戶。

(三) 城市綜合運營業務穩步發展

上半年，本集團實現物業管理收入約15.9億港元，較去年同期上漲8%。**物業運營綜合實力穩中有升**，運營面積在去年底突破1億平方米的基礎上，上半年淨拓展311萬平方米，合同總金額4.1億元人民幣，新增深圳東門街道、筲崗街道及馬鞍山鄭蒲港新區物管城市項目，中標中國移動、交通銀行等多個物業項目。深業運營獲評中國指數研究院「2025年全國物業服務百強企業」第14位。**商業運營品牌效應凸顯**，本集團發佈「3+X」商業產品線新戰略，深圳市內首家免稅店於2025年8月26日盛大開業。加速打造「商場+公園+文體旅」IP，成功舉辦斯巴達勇士挑戰賽、粵港澳大灣區花園大賽等超過160次特色活動，深業上城上半年實現客流超2,000萬人次，商業銷售額增長29%。

酒店運營規模逐步擴大，武夷山憬居度假酒店成功開業，目前本集團在運營或管理的酒店共8家，另有9家正在建設。上半年酒店業績展現較強韌性，運營收入約2.1億港元，較去年同期增長3%。深圳文華東方酒店搶抓「演唱會經濟」機遇，客房收入在深圳奢華酒店競爭中躍居首位；深圳MUJI酒店和深圳憬居酒店拓展商務客源成效顯著，經營指標超預期。

(四) 科技產業投資業務有序推進

先進製造經營效益顯著提升，本集團旗下晶華公司是國家級專精特新「小巨人」企業，其上半年營收和淨利潤分別較去年同期上漲27%和106%，海外生產基地設立工作順利推進。**現代農業創收有所突破**，營收增長108%，大鵬、南澳四季田園順利開業運營；農產品銷售首次供港實現出口「零突破」；寵物經濟積極推進，啟動佈局寵物檢測檢疫服務。**園區「招投聯動」持續完善**，本集團聯合母公司所設立的產業基金，以資本賦能帶動園區招商運營，錨定新質生產力，吸引優質科創企業入駐園區。

(五) 公司治理提質增效

本集團財務管理取得實效，成功籌組置換40億港元銀團貸款，保障資金安全；進一步壓降港元負債規模，港元貸款淨減少7億港元。資債結構保持健康，剔除預收款的資產負債率為68.1%。費用管控更加高效，管理費用較去年同期下降18%。制度體系更加完善，修訂和出台系列制度，為合規安全和戰略發展提供有力保障。ESG保持卓越，本集團維持MSCI ESG的A評級，並獲得2025年Wind ESG的A評級。人才隊伍建設更加合理，搭建空缺崗位內部選聘平台，推動員工從地產開發部門向運營等部門轉崗，以匹配業務轉型。

儘管本集團採取一系列有力舉措，大幅提升了營業收入，維持核心業績總體穩定，然而行業嚴峻的環境導致聯營公司持續虧損，對本集團造成了重大負面影響。我們已建立機制密切關注聯營公司的經營動態、債務重組進展及風險化解工作。期內，我們對持有的路勁基建有限公司（「路勁基建」，股份代號：1098.HK）長期股權投資做了充分的減值撥備。剩餘的賬面值已公允反映其市場價值，後續路勁基建將不會對本集團業績造成重大影響，未來本集團將更專注自身經營和轉型，推動高質量發展，維護本公司及股東的長遠利益。

二、 下半年經營計劃

本集團下半年將聚焦「穩業績」，圍繞全年目標任務奮力衝刺攻堅，緊盯短板弱項，確保全面完成各項任務，穩住核心業績。

加速推進地產銷售去化。地產銷售去化是完成銷售、營收、利潤等業績指標的關鍵。面對下半年競爭加劇的市場形勢，本集團將在營銷策略上分類施策，一是重點推進山水東城等核心項目，加強統籌鋪排，落實銷售回款；二是針對頤樾府、雲築、泰瑞府等上半年走勢穩定的流量項目，利用市場機會保持流速，貢獻超額業績；三是瞄準入市項目，釋放增量潛力，緊盯翠微谷等5個新入市項目，全力做好開盤籌備，精細化蓄客動作，力爭實現開門紅；四是狠抓庫存項目，通過制訂貼近市場的營銷策略，運用靈活的銷售手段堅定去化，優化存貨結構。

提升不動產資產管理水平。面對深圳商業及辦公市場日益激烈的競爭環境，本集團持續加強租賃物業的招商運營和效益提升，多措並舉保障租金收入穩定。一是主動拓展資源渠道，加大招商及續約力度，根據市場動態優化租金策略，為優質客戶提供定制化方案，提升項目競爭力；二是繼續推動老舊物業改造升級，規範租賃流程，盤活低效資產；三是前瞻佈局重大在建項目，加速推進灣中新城水街商業開業，在開發階段前置考量資產運營需求，確保車公廟一更二項目精準匹配區域市場，打造高品質產品。

做強城市綜合運營業務。我們將進一步做大規模、做強運營、做優服務，構築本集團業績的第二增長曲線。**物業運營方面**，本集團將通過投標、合資公司、政企合作、資源整合等方式拓展規模，推動資源集聚。同時，持續深入實施人工效能提升、歷史欠費催收等系列專項行動，加強管理效率，優化服務水平，提升盈利能力。**商業運營方面**，我們將提升規模化複製能力，多渠道拓展商業項目，持續擴大商業板塊整體規模。重點做好重大項目籌開工作，確保黃木崗交通樞紐商業等項目如期高品質開業，同時持續跟進潛在合作項目。**酒店運營方面**，借助內外部資源整合的機遇做大規模，提升運營能力，對於在營酒店繼續採取「因店施策」精細化收益管理策略，提高經營效能，多維度降本增效。

積極推進戰略性資源落地。我們將穩妥推進利益統籌和城市更新項目，持續推進八卦嶺6-1項目、上步工業區項目和橫崗南項目，力求有序釋放現有的城市更新和利益統籌資源。與此同時，我們將結合本集團轉型發展方向和未來業務佈局，密切關注市場上出現的機會，深入研究、精準研判，力爭擴大市場份額。

加強財務風險管控。本集團一貫高度重視風險管理，當前境內外市場環境複雜多變，我們將進一步加強風險管控。一方面繼續推動降低港元負債規模，另一方面持續優化債務期限結構，將部分中短期債務置換成長期債務，減緩本集團短期償債壓力。同時，嚴格把控投資標準，確保資金高效配置與穩健回報。本集團將持續堅持審慎財務策略，強化合規經營，為可持續發展築牢根基，為股東創造長期價值。

三、 對於深圳控股轉型的思考

今年7月，中央時隔十年再次召開城市工作會議並作出重要論斷，會議認為「我國城鎮化正從快速增長期轉向穩定發展期，我國城市發展正從大規模增量擴張階段轉向存量提質增效為主的階段」。住房是城鎮化進程和城市發展的核心空間載體，隨着城市發展的主線從增量擴張轉向存量更新和提質增效，意味着未來房地產大規模擴張的基礎將不復存在。過去本集團高度依賴地產開發業務貢獻核心營收與毛利，面對房地產市場的劇變，近幾年我們的業績下滑明顯，業務組合平衡性和週期性問題顯現。在這種形勢下，我們必須下定決心加快業務轉型，構建符合新發展階段的業務模式。

我們基於自身的業務基礎、資源稟賦和對行業的展望來規劃轉型發展方向。不動產資產管理與綜合運營業務具有抗週期屬性，能夠創造長期、穩定的現金流，目前本集團已具備一定規模的經營性不動產，運營服務水平不斷提升，能夠保障未來經營業績可持續增長。接下來的五年，我們將聚焦業務結構優化升級，**逐步降低開發業務比重，擴大不動產管理規模，提升運營服務能力，構建「投融建管退」全週期的資產管理體系，向「不動產資產管理及綜合運營服務商」轉型。**

提升不動產管理規模。本集團目前持有超過170萬平方米的優質物業，未來三年，灣中新城水街、泰然新時代等旗艦項目及高端酒店將陸續完成建設和投入運營，不動產資產管理業務的收入和利潤貢獻將逐漸增加。我們將持續優化資產組合，適時對優質的經營性不動產開展戰略性投資，穩步提升資產管理規模。謀求機會積極推進現有開發銷售類資產的去化和處置，降低開發業務比重，進一步優化資產結構。同時，我們將依託成熟的項目開發經驗與專業團隊，發展代建服務業務，實現開發能力的價值轉化，開闢新的穩健收入來源。

強化不動產運營管理。運營的本質在於用服務創造價值，只要能夠提供「叫好又叫座」的服務，客戶就願意購買。我們將圍繞消費趨勢與產業需求，為商戶、企業、住戶等不同類型客戶提供專業的高品質服務；通過精細化運營，持續提升租金回報和資產經營效益；深化品牌輸出和模式創新，充分發揮現有運營品牌優勢，進一步推動各類運營資源的整合，致力於打造具有行業競爭力的不動產運營管理平台。

構建不動產資本閉環。本集團將開展不動產基金管理，拓展多元化融資渠道，優化資產配置與投資效能，積極推動具備穩定現金流的成熟資產通過REITs等證券化途徑實現資本回收與溢價退出，從而構建「投融建管退」的資本閉環，強化資本循環效率，最終提升資產運營收益和股東回報。

打造科技產業投資服務能力。除了上述不動產業務的轉型，針對旗下產業類空間和入駐客戶，我們將構建「產業空間+科技服務+投資孵化」的科技產業業務矩陣，不斷挖掘新的利潤增長點。產業空間方面，我們將更加聚焦科技賽道，通過統籌策劃、物業調改、高標準建造等方式籌集形成專業化科技主題園區，增加坪效；科技服務方面，我們將深入客戶所在產業生態，為客戶提供資源鏈接、政策指引、法務稅收綜合支撐等多層次服務，深入融合科技手段，借助數字化、智能化技術提升運營效率、客戶體驗與決策水平；投資孵化方面，協同母公司眾多產業園區、光明科學城、產業投資基金等科技資源，充分發揮「招投聯動」優勢，加強對科技企業的孵化投資能力，與園區科創企業共同成長。

轉型不僅是業務結構的調整，更是本集團可持續發展邏輯的重構。為確保轉型戰略的順利實施，我們將同步推進組織結構的優化調整，提升組織效能，使之更加契合戰略發展需求，為業務轉型提供強有力的支撐保障。未來五年，隨着轉型戰略深化落地，不動產資產管理及綜合運營業務收入將逐步成為本集團業績的核心支柱，全週期資產管理體系逐漸形成，科技產業投資服務能力逐步增強。站在新的歷史起點上，我們錨定目標、堅定信心，全力以赴推動本集團高質量轉型發展，為股東創造長期穩定的回報！

管理層討論與分析報告

一、 整體業績

2025年上半年，本集團實現營業額103.5億港元，同比上升175%；實現毛利17.7億港元，整體毛利率為17.1%，經營溢利為7.0億港元。由於毛利率下降、聯營公司虧損及大幅資產減值準備計提、所得稅支出上升等不利因素，本公司權益股東應佔虧損為26.2億港元，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、存貨計提減值、聯合營公司業績及撥備的影響，本公司權益股東應佔虧損為4.9億港元。

二、物業開發業務

(一) 結轉銷售收入

2025年上半年，本集團結轉物業銷售面積約29.2萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年同期大幅上升約439%；結轉銷售收入約68.8億元人民幣，折合約74.6億港元（已扣除增值稅項），較去年同期大幅上升約633%。房地產開發銷售毛利率為13.8%，較去年同期下降18個百分點。

2025年上半年結轉銷售明細

樓盤名稱	城市	業態	結轉面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣千元)
深業頤瑞府	深圳	住宅	44,560	1,803,293
深業山水東城	深圳	住宅	26,404	643,946
深業雲築	深圳	住宅	16,928	501,382
泰富廣場	深圳	公寓／寫字樓	9,181	225,737
深業中城	深圳	公寓	3,580	218,467
深業上城	深圳	住宅／公寓／寫字樓 ／創新產業用房	110	7,763
頤澤府	廣州	住宅	3,966	135,781
頤灣花園	中山	住宅	39,487	1,018,577

樓盤名稱	城市	業態	結轉面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣千元)
灣中新城	中山	住宅／公寓／寫字樓	18,414	367,934
旗山雅苑	佛山	住宅	3,950	47,463
深業城	佛山	住宅／公寓	1,385	13,311
高榜山	惠州	住宅／商鋪	11,927	85,113
半山名苑	惠州	住宅／商鋪	4,035	29,076
萬林湖	惠州	住宅／商鋪	306	2,476
南灣上府	南京	住宅	7,831	307,941
青麓上居	南京	住宅／商鋪	805	13,368
鷺棲府	長沙	住宅／配套辦公	259	3,204
深業泰蓉府	成都	住宅	36,896	701,778
深業東樾府	成都	住宅／商鋪	27,384	370,542
深業北岸城	成都	住宅	6,689	41,175
南湖玫瑰灣	武漢	住宅／別墅／商鋪	14,166	179,321
深業華庭	武漢	住宅	218	2,828
雲棲苑	泰州	住宅	12,313	107,266
江陰深業科技產業園	無錫	廠房	1,061	5,965
半湯御泉莊	巢湖	住宅／別墅	203	2,667
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅／商鋪	431	13,905
車位 ^{附註}	—	車位	—	25,791
合計			<u>292,489</u>	<u>6,876,070</u>

附註：車位銷售349個

(二) 合同銷售

2025年上半年，本集團實現合同銷售金額為約68.1億元人民幣，折合約73.9億港元，同比上升10%，合同銷售面積約30.0萬平方米，同比上升26%，每平方米平均售價為22,751元人民幣。期內，本集團拓寬營銷渠道，把握市場時機，加速銷售去化，旗下位於深圳的頤樾府、山水東城、深業雲築及成都泰蓉府等項目持銷情況良好。

根據區域分佈，粵港澳大灣區項目佔合同銷售金額的80%，18%來自直轄及省會城市，2%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88%，非住宅類產品（包括辦公樓、公寓、產業園區等）佔比12%。

2025年上半年合同銷售明細

樓盤名稱	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額 ^{附註1} (人民幣千元)
深業頤樾府	深圳	住宅	25,271	1,698,417
深業山水東城	深圳	住宅	37,260	1,011,802
深業雲築	深圳	住宅	17,048	546,890
泰瑞府	深圳	住宅	11,969	546,120
深業泰富廣場	深圳	公寓	9,600	244,000
深業中城	深圳	公寓	3,383	218,004
深業上林苑	深圳	公寓	1,973	82,127
深業上城	深圳	產研、辦公	1,069	51,034
頤灣府	深圳	住宅	191	20,300
深業雲海灣	深圳	住宅	116	10,316
塘朗城 ^{附註2}	深圳	公寓	75	5,529
深業頤澤府	廣州	住宅	4,094	114,374
旗山雅苑	佛山	住宅	3,205	41,934
深業城	佛山	住宅	1,034	9,426
高榜山1號	惠州	住宅	18,798	141,788
半山名苑	惠州	住宅	12,303	79,994
萬林華府	惠州	住宅	3,969	43,361
萬林湖	惠州	住宅	1,678	9,676
灣中新城	中山	住宅、公寓	22,198	252,370
頤灣花園	中山	住宅	38,994	333,950
深安上居	上海	住宅	7,066	247,553
南灣上府	南京	住宅	3,285	134,225
深業青麓上居	南京	住宅	3,332	54,170
深業麓溪雲境	長沙	住宅	864	16,642

樓盤名稱	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額 ^{附註1} (人民幣千元)
深業鷺棲府	長沙	住宅	43	690
深業泰蓉府	成都	住宅	18,863	392,449
深業東樾府	成都	住宅	10,544	154,950
深業北岸城	成都	住宅	7,363	49,209
青白江深業泰富廣場	成都	住宅	5,471	36,124
深業華城	成都	住宅	112	1,580
深業怡湖玫瑰苑	成都	商業	34	114
南湖玫瑰灣	武漢	商業、車位	11,658	150,049
江陰深業科技產業園	無錫	產研	5,752	27,735
深業雲棲苑	泰州	住宅	7,215	65,287
深業華府	馬鞍山	商業	2,123	14,552
深馬慈湖高新科技產業園	馬鞍山	產研	1,572	5,030
其他	—	—	—	2,667
合計			299,525	6,814,438

附註1：合約銷售均發生於中國內地，合約銷售數據以人民幣計。

附註2：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

2025年上半年，本集團新開工面積約37.0萬平方米。計劃竣備項目均按期交付，竣工面積約37.3萬平方米。

2025年上半年新開工項目

項目	城市	用地性質	新開工面積 (萬平方米)
車公廟泰然工業區第一城市 更新單元一期	深圳	商業服務業用地	20.7
武漢深業翠微谷一期	武漢	居住用地	16.3
合計			37.0

2025年上半年新竣工項目

項目	城市	用地性質	新竣工面積 (萬平方米)
龍崗深業創智大廈全期	深圳	工業用地	5.1
中山G29首期	中山	居住用地	7.5
灣中新城項目首期(住宅F26/3樓)	中山	居住用地	4.9
南灣上府二批次(1、4#樓)	南京	居住用地	2.9
龍泉驛項目北地塊住宅	成都	混合用地	9.8
無錫江陰研創園二批次	無錫	工業用地	7.1
合計			37.3

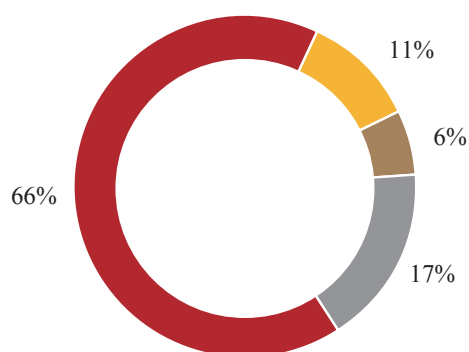
(四) 土地拓展及儲備

截至2025年6月30日，本集團土地儲備計容建築面積約602.5萬平方米。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69%，長三角區域佔比為13%，二線省會城市佔比為18%。

期內，本集團位於深圳的車公廟第一更新單元二期項目實現突破，拆遷圓滿收官，於2025年6月份完成南地塊土地合同簽署，地價共計約11億元人民幣。車公廟第一更新單元二期項目共佔地2.8萬m²，總建面48.8萬m²，計容建築面積36萬m²，未來將打造為集辦公、產業、商業為一體的TOD都會綜合體，成為車公廟片區商務新地標。

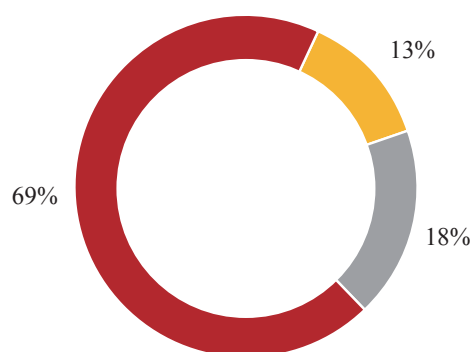
土地儲備分佈 (於2025年6月30日)

產品類型分佈－計容建築面積^{附註}
(平方米)



■ 商業、商住及其他用地 ■ 居住用地
■ 混合用地 ■ 工業用地

區域分佈－計容建築面積^{附註}
(平方米)



■ 粵港澳大灣區 ■ 長三角片區 ■ 二線省會城市及其他

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。

三、物業投資業務

2025年上半年，本集團實現物業投資收入約6.5億港元，物業投資業務毛利率約70.1%。於2025年6月30日，本集團投資物業總面積約173.4萬平方米，公允價值約335.0億港元。期內，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，整體出租率為90%。老舊物業升級改造助力資產價值和租金收益雙雙提升，如將老舊宿舍改造升級為「深業鄰里」長租公寓，將海松大廈二樓長期空置物業改造升級為多元化的夜經濟消費場景，租金提升最高達180%。深業上城寫字樓全面提升服務質量，「續租+拓客」齊頭並進，開創0成本精裝交付模式，逆市新簽7家企業客戶，包括1家世界500強和3家行業龍頭；目前上城寫字樓世界500強企業13家，繼續維持深圳第二。

四、城市綜合運營業務

(一) 業務整體情況

2025年上半年，本集團實現物業管理業務收入約15.9億港元，較去年同期上漲8%，毛利率約15.0%。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10,585萬平方米，在管面積約10,240萬平方米，其中，獨立第三方項目面積佔比約81%，非住業態面積佔比約71%，兩項指標均高於行業平均水平。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，旗下深業運營榮獲中國指數研究院授予的「2025年全國物業服務百強企業第14位」、克爾瑞物管「2025中國物業服務企業綜合實力第19名」、「2025中國國有物業服務企業綜合實力第7名」等榮譽。

(二) 業務拓展情況

2025年上半年，本集團旗下深業運營淨拓展管理面積約311.0萬平方米，合同總金額4.1億元人民幣，市場化拓展實力保持強勁。深業運營在物管城市、公建物業等業態的對外拓展上持續突破。拓展深圳市東門街道及筍崗街道環衛一體化服務項目，中標馬鞍山市鄭蒲港新區物管城市項目，成功獲取深圳市中心公園綜合管養項目及深圳市龍華區多個保障房物業管理項目，拓展交通銀行福建分行、中國移動多個地區管理服務項目等。

(三) 商業運營情況

2025年上半年，本集團發佈「3+X」商業產品線戰略，深業商業品牌影響力顯著增強。期內，商業板塊聚焦品牌矩陣升級，新開77家新店，包括18家全國及區域首店；加速構建「商場+公園+文體旅」IP，舉辦粵港澳大灣區花園大賽、斯巴達勇士挑戰賽等，國際化傳播效果顯著。旗艦項目深業上城上半年客流量突破2000萬人次，銷售額同比增長29%，憑藉卓越表現，榮獲「2025購物中心綜合實力卓越表現50強」、「Gotrip2025年金牌大灣區最受歡迎商場大獎」、「2025年度首發經濟活力購物中心」等獎項。新拓項目黃木崗交通樞紐商業招商進展順利，灣中上城水街商業舉辦品牌簽約儀式暨魔法世界夢幻之旅發佈會，首批品牌簽約落地。

五、酒店運營業務

2025年上半年，本集團實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約2.1億港元，較去年同期上漲3%，酒店經營毛利率約22.9%，同比大幅上升8.7個百分點。本集團運營管理及在建規劃中的酒店數量累計共17家，有8家已經開業運營，其中6家為本集團持有運營酒店，2家為本集團委託管理酒店。目前本集團在建及規劃中的酒店共9家。期內，得益於對每家酒店的精準市場定位和靈活經營策略，本集團酒店業務展現較強韌性。深圳文華東方酒店憑藉搶抓「演唱會經濟」等措施，STR客房收入指數在深圳奢華酒店競爭群組中躍居首位，深圳文華東方酒店MO Bar 2025年首次入圍「亞洲50最佳酒吧」榜單並位列第21名。旗下「憬居度假」品牌首店—武夷山憬居度假酒店二季度正式開業，創新打造「酒店+康養」模式，並獲得2025 GBE酒店設計大獎「最受期待開業酒店獎」、第十八屆中國最佳酒店大獎「最佳旅遊目的地酒店」及「最佳親子度假酒店」等多項榮譽。

本集團已投入運營酒店情況

酒店名稱	客房情況	運營模式
深圳文華東方酒店	設有178間客房	持有運營
MUJI酒店	設有79間客房	持有運營
深圳婦兒大廈憬居酒店	設有194間客房	持有運營
巢湖深業溫泉假日度假酒店	設有203間客房	持有運營
巢湖半湯御泉莊溫泉度假酒店	設有20間別墅，7間湯屋	持有運營
蘇州萬豪酒店	設有300間客房	持有運營
武夷山憬居度假酒店	設有150間客房	委託管理
喀什深業麗笙酒店	設有261間客房	委託管理

本集團在建及規劃中酒店情況

酒店名稱	客房情況	項目階段
萬豪豪華精選酒店	設有173間客房	在建
萬豪AC酒店	設有207間客房	在建
中山洲際酒店	設有135間客房	在建
中山逸衡酒店	設有225間客房	在建
深圳奧克伍德豪景服務式公寓	設有342間客房	在建
成都盛捷服務式公寓	設有152間客房	在建
成都馨樂庭服務式公寓	設有228間客房	在建
瀋陽憬居精選酒店	設有149間客房	規劃中
世紀山谷服務式公寓項目	設有200間客房	規劃中

六、先進製造業務

2025年上半年，本集團製造業務收入2.3億港元，同比上漲27%，毛利率約26.2%，同比上升1.9個百分點。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。期內，晶華公司經營向好，市場拓展成效顯著，出貨量較去年同期增長25%；成本控制持續優化，庫存較去年同期下降17%；科技研發持續創新，上半年申請發明專利2項、獲授權發明專利1項。

七、現代農業業務

2025年上半年，本集團農業經營收入（其他經營分類項下）約1.4億港元，較去年同期大幅上漲108%，毛利率約3.1%，同比上升5.2個百分點。期內，本集團持續優化農業產業經營模式，着力創新發展合作種植、訂單種植模式，穩步推進供應鏈業務發展，冷凍豬肉首次供港，農產品銷售實現出口「零突破」。農旅項目運營穩健，「3個四季田園+2個四季花谷」項目矩陣基本形成，深圳大鵬·四季濱海田園發力研學，南澳·四季田園民宿獲市場認可，入選2024年「深圳社會力量助力鄉村振興」20+典型案例，五一試運營「開業即滿房」。

八、財務管理情況

（一）資金及融資情況

本集團成功籌組置換40億港元銀團貸款，保障資金安全。於2025年6月30日，本集團銀行及其他借貸總額371.9億港元（2024年12月31日：373.7億港元）。浮息借貸和定息借貸比例分別是68%和32%；長期借貸和短期借貸比例分別73%和27%；港幣借貸和人民幣借貸比例分別是38%和62%。

本集團通過多種途徑優化資債結構，港元負債減少7億港元。於2025年6月30日，本集團除非控股股東權益後淨資產為367.6億港元（2024年12月31日：385.5億港元），現金結存為103.5億港元（包括受限制現金）（2024年12月31日：118.0億港元），剔除預收款項後資產負債率68.1%，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）73.0%。

隨着港幣浮動利率有所下降，本集團銀行及其他借貸平均綜合利率較去年全年下降0.4個百分點到年息3.6%的水平。

主要財務指標

	於2025年 6月30日 億港元	於2024年 12月31日 億港元
銀行貸款及其他借貸	371.9	373.7
—長期借貸	271.6	228.1
—短期借貸	100.3	145.6
現金(包括受限制現金)	103.5	118.0
淨負債率	73.0%	66.3%

(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升值。期內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動為9.4億港元，計入其他綜合收益。

(三) 費用管控

本集團聚焦精益化降本增效，行政開支較去年同期下降18%，節約費用約1.1億港元。

九、其他

(一) 其他開支

2025年上半年，本集團其他開支約3.4億港元（2024年上半年：1.6億港元），同比上升113%，主要原因為受房地產市場售價下行的影響，本集團所持存貨減值計提約1.9億港元。

(二) 主要合營公司及聯營公司業績

2025年上半年，本集團主要聯合營公司受房地產行業低迷的影響，整體業績表現不佳。

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522萬港元。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約1,674萬港元。本集團持有50%權益的深勁有限公司為本集團帶來虧損約0.86億港元。本集團持有27%權益的路勁基建有限公司(1098.HK)為本集團帶來虧損(包括減值虧損)約18.1億港元。

本集團於路勁基建的權益剩餘的賬面價值約1.7億港元，已公允反映其市場價值，後續路勁基建業績將不會對本集團業績造成重大負面影響。

(三) 資產抵押及或然負債撥備情況

於2025年6月30日，本集團有資產抵押的貸款共81.9億港元（2024年12月31日：83.4億港元）。

於2025年6月30日，本集團已就銀行及其他貸款提供共計8.7億港元之擔保。

(四) 有關深業泰然公司訴訟進展

於2024年11月29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）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及四名個人（所有個人均非本公司董事或高級管理人員）提起的申索（「訴訟」），申索金額約2.2億元人民幣。附屬公司已委聘律師處理訴訟，並將積極對訴訟提起抗辯以保護其合法權益。案件一審於2024年12月24日開庭，正在審理中。由於訴訟仍處於初始階段，很難確切預測訴訟的最終結果，而本公司仍正評估訴訟對本集團的財務影響。

(五) 僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團共聘用20,261名（2024年6月30日：20,417名）僱員，其中在香港工作的員工16名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2025年6月30日止六個月，總薪酬（不包括董事及高管薪酬）約為12.28億元人民幣（截至2024年6月30日止六個月：12.55億元人民幣）。

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

董事會已決議不派截至2025年6月30日止六個月的中期股息。

企業管治

於截至2025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（「企業管治守則」）的原則，並遵守其所有守則條文，惟偏離下文所述之企業管治守則的守則條文第C.2.1條者除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。於截至2025年6月30日止六個月內，王昱文先生（「王先生」）於2025年4月29日就任董事會主席後繼續擔任本公司總裁，儘管有關安排偏離上述守則條文第C.2.1條的規定，但其屬臨時性質，本公司現正物色具有適當經驗之合適人選擔任總裁。董事會認為，王先生具有豐富的管理經驗及知識，熟悉本公司經營工作，在新總裁任職生效前，由王先生擔任董事會主席及總裁可確保本公司經營穩定，促進本公司業務策略之執行。在董事會的現有其他成員的監督下，董事會具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司及其股東的利益。

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實務準則，並審閱本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。

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2025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2025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
王昱文

香港，2025年8月28日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中王昱文先生、蔡潯女士、嚴中宇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。