

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)

### 2022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2022年6月30日止六個月之中期簡明綜合業績連同2021年同期之比較數字。此等中期財務資料未經審核，但已由本公司之審核委員會及核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

#### 財務摘要

- 本集團實現營業額155.3億港元，較去年同期下降20%；
- 整體毛利率為45%，較去年同期上升7個百分點；
- 本集團實現毛利69.5億港元，較去年同期下降5%；
- 權益股東應佔溢利為23.6億港元，較去年同期上漲69%；如剔除本集團投資物業及金融資產公允價值變動的淨影響，權益股東應佔溢利為26.5億港元，較去年同期上漲24%；
- 每股基本盈利為26.53港仙，較去年同期上漲70%；
- 銀行及其他借款平均綜合利率為3.2%；
- 董事會宣佈派發中期股息每股3.00港仙。

## 簡明綜合損益表

未經審核  
截至6月30日止六個月  
2022年  
千港元

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	5	15,534,377	19,403,841
銷售成本		<u>(8,583,140)</u>	<u>(12,103,358)</u>
毛利		6,951,237	7,300,483
其他收入及其他利得	5	244,922	115,486
透過損益按公允值計算之 金融資產公允值減少		(284,321)	(833,036)
投資物業公允值變動及 轉撥至投資物業產生之虧損		(23,640)	(145,277)
銷售及分銷成本		(162,658)	(171,156)
行政開支		(659,657)	(584,122)
其他開支		(25,159)	83,423
金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回淨額		<u>(44,998)</u>	<u>11,457</u>
經營溢利		5,995,726	5,777,258
財務收入	6	131,732	107,484
財務成本	6	<u>(469,412)</u>	<u>(398,034)</u>
財務成本淨額	6	(337,680)	(290,550)
應佔合營公司及聯營公司經營成果		<u>140,933</u>	<u>168,866</u>
除所得稅前溢利		5,798,979	5,655,574
所得稅開支	7	<u>(3,335,836)</u>	<u>(3,800,727)</u>
期內溢利		<u>2,463,143</u>	<u>1,854,847</u>
下列應佔溢利：			
— 本公司權益股東		2,360,778	1,393,043
— 非控股權益		<u>102,365</u>	<u>461,804</u>
		<u>2,463,143</u>	<u>1,854,847</u>
本公司權益股東應佔溢利之每股盈利(港仙)	8		
— 基本		<u>26.53</u>	<u>15.65</u>
— 攤薄		<u>26.53</u>	<u>15.65</u>

## 簡明綜合全面收益表

未經審核  
截至6月30日止六個月  
2022年  
千港元

2021年  
千港元

期內溢利 **2,463,143** 1,854,847

### 其他全面收益

期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
- 換算海外業務之匯兌差額

**(137,673)** 202,967

**(3,014,254)** 584,617

期內全面(虧損)／收益總額 **(688,784)** 2,642,431

下列應佔全面收益總額：

- 本公司權益股東
- 非控股權益

**(559,337)** 2,103,878

**(129,447)** 538,553

**(688,784)** 2,642,431

## 簡明綜合財務狀況表

		未經審核 2022年 6月30日 千港元	經審核 2021年 12月31日 千港元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		6,205,013	6,347,209
投資物業		35,663,065	37,327,911
於合營公司之投資		8,727,255	8,887,001
於聯營公司之投資		6,026,886	6,201,291
無形資產		593,473	518,112
透過損益按公允值計算之金融資產	10	193,435	489,639
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產		5,774	4,256
貿易及其他應收款	11	442,563	466,525
遞延所得稅資產		3,551,362	2,953,554
		<u>61,408,826</u>	<u>63,195,498</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		70,276,298	51,176,858
持作待售之已落成物業		13,626,259	18,235,085
存貨		310,687	262,948
貿易及其他應收款	11	6,968,449	7,114,269
透過損益按公允值計算之金融資產	10	1,619	1,807
生物資產		4,625	3,799
受限制銀行存款		2,703,080	2,858,351
現金及現金等價物		19,030,433	19,917,256
		<u>112,921,450</u>	<u>99,570,373</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>174,330,276</b></u>	<u><b>162,765,871</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	未經審核 2022年 6月30日 千港元	經審核 2021年 12月31日 千港元
<b>權益</b>			
<b>本公司權益股東應佔權益</b>			
股本	14	22,071,756	22,071,756
資本儲備		59,019	59,019
其他儲備		5,885,211	8,913,918
保留盈利		19,886,237	18,130,233
		<u>47,902,223</u>	<u>49,174,926</u>
<b>非控股權益</b>		<u>5,071,416</u>	<u>5,194,954</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>52,973,639</b></u>	<u><b>54,369,880</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	12	30,584,553	26,138,203
租賃負債		100,788	254,873
遞延收入		27,177	22,148
應付最終控股公司款項		1,169,300	3,057,750
遞延所得稅負債		8,637,713	9,421,630
		<u>40,519,531</u>	<u>38,894,604</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借貸	12	13,412,563	11,959,031
合約負債		9,005,120	13,892,262
貿易及其他應付款	13	24,196,958	17,100,876
租賃負債		104,987	140,842
應付直接控股公司款項		2,490,593	2,477,415
應付最終控股公司款項		17,973,590	11,121,061
應付稅項		13,653,295	12,809,900
		<u>80,837,106</u>	<u>69,501,387</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>121,356,637</b></u>	<u><b>108,395,991</b></u>
<b>權益總額及負債總額</b>		<u><b>174,330,276</b></u>	<u><b>162,765,871</b></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。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務於附註4內概述。

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2022年8月26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2022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2021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(「2021年財務報表」)及本公司於本中期報告期間刊發的任何公告一併閱覽。

中期財務報告所載關於截至2021年12月31日止財政年度之財務資料(作為比較之資料)並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條規定，需披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交2021年財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

### 3 主要會計政策

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

#### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間。由於採納該等準則，本集團毋須變更其會計政策或作出追溯調整。

#### (b) 已頒佈但尚未生效且本集團亦未提前採納之新訂、經修改及經修訂現有準則

		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17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號 之修訂	單一交易產生之資產及 負債相關遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則 第10號及香港會計準則 第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或注資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響，若干新訂或經修訂準則及修訂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修訂於生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

## 4 分類資料

執行董事（主要經營決策者）根據經營溢利的計量評估經營分部之表現。經執行董事審核的報告不包括分類資產及負債資料。向執行董事提供之其他資料，按2021年財務報表貫徹一致的方式計量。與2021年相比，截至2022年6月30日止六個月的分類資料的基礎或分類損益之計量基礎未發生變化。

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

截至2022年及2021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2022年6月30日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收入						
於某一時間點確認	12,939,870	-	-	249,769	214,141	13,403,780
在一段時間內確認	-	-	1,362,412	-	337,424	1,699,836
其他來源收益						
租金收入	-	571,551	-	-	-	571,551
分類收益總額	12,939,870	571,551	1,362,412	249,769	551,565	15,675,167
分類間收益	-	(15,820)	(79,380)	-	(45,590)	(140,790)
來源於外部客戶的收益	<u>12,939,870</u>	<u>555,731</u>	<u>1,283,032</u>	<u>249,769</u>	<u>505,975</u>	<u>15,534,377</u>
投資物業公允值減少前之分類業績	5,933,883	219,634	53,912	14,001	(116,798)	6,104,632
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業產生之虧損	-	(23,640)	-	-	-	(23,640)
投資物業公允值減少後之分類業績	5,933,883	195,994	53,912	14,001	(116,798)	6,080,992
應佔合營公司及聯營公司經營成果	133,438	-	7,495	-	-	140,933
其他收入及其他利得						244,922
透過損益按公允值計算之金融資產公允值虧損						(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						<u>5,798,979</u>



截至2021年6月30日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的 收入						
於某一時間點確認	16,904,437	–	–	192,436	167,388	17,264,261
在一段時間內確認	–	–	1,227,118	–	257,206	1,484,324
其他來源收益						
租金收入	–	713,423	–	–	–	713,423
分類收益總額	16,904,437	713,423	1,227,118	192,436	424,594	19,462,008
分類間收益	–	(28,104)	(15,516)	–	(14,547)	(58,167)
來源於外部客戶的收益	<u>16,904,437</u>	<u>685,319</u>	<u>1,211,602</u>	<u>192,436</u>	<u>410,047</u>	<u>19,403,841</u>
投資物業公允值減少前 之分類業績	6,309,488	298,821	99,231	42,090	(32,247)	6,717,383
投資物業公允值變動及轉撥 至投資物業產生之虧損	–	(145,277)	–	–	–	(145,277)
投資物業公允值減少後 之分類業績	6,309,488	153,544	99,231	42,090	(32,247)	6,572,106
應佔合營公司及聯營公司 經營成果	168,813	–	53	–	–	168,866
其他收入及其他利得						115,486
透過損益按公允值計算之 金融資產公允值虧損						(833,036)
公司及其他未分配費用						(77,298)
財務成本淨額						<u>(290,550)</u>
除稅前溢利						<u>5,655,574</u>

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

## 5 收益、其他收入及其他利得

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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>與客戶之間的合同產生的收入</b>		
銷售物業	12,939,870	16,904,437
物業管理費收入	1,283,032	1,211,602
銷售商業及工業產品	249,769	192,436
其他	505,975	410,047
	<u>14,978,646</u>	<u>18,718,522</u>
<b>其他來源收益</b>		
租金收入	555,731	685,319
	<u>555,731</u>	<u>685,319</u>
	<u>15,534,377</u>	<u>19,403,841</u>
<b>其他收入及其他利得</b>		
利息收入	51,944	54,734
股息收入	235	1,654
政府補助	12,132	10,464
拆遷補償	171,636	—
其他	8,975	48,634
	<u>244,922</u>	<u>115,486</u>

截至2022年及2021年6月30日止六個月，概無單一客戶貢獻佔本集團總收益10%或以上。

## 6 財務成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
財務收入：		
－ 銀行存款利息收入	(131,732)	(107,484)
財務成本：		
－ 銀行貸款之利息開支	447,175	438,065
－ 其他借貸之利息開支	186,694	95,655
－ 租賃負債	9,326	10,416
－ 來自最終控股公司之貸款	303,365	82,744
－ 來自直接控股公司之貸款	18,631	12,988
－ 來自同系附屬公司之貸款	37,130	51,633
－ 來自一間合營公司之貸款	2,938	2,359
－ 來自一間其他關聯公司之貸款	3,957	3,931
－ 來自非控股股東之貸款	152,212	—
	<u>1,161,428</u>	<u>697,791</u>
合約負債應計之利息	—	131,410
	<u>1,161,428</u>	<u>829,201</u>
減：合資格資產資本化金額	(692,016)	(431,167)
	<u>469,412</u>	<u>398,034</u>
財務成本淨額	<u><u>337,680</u></u>	<u><u>290,550</u></u>

## 7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
即期所得稅		
－ 中國大陸企業所得稅	1,719,308	1,602,793
－ 中國大陸土地增值稅	2,722,245	2,872,384
	<u>4,441,553</u>	<u>4,475,177</u>
遞延所得稅		
－ 中國大陸企業所得稅	(494,281)	(315,972)
－ 股息預扣稅	133,900	240,291
－ 中國大陸土地增值稅	(745,336)	(598,769)
	<u>(1,105,717)</u>	<u>(674,450)</u>
總計	<u><u>3,335,836</u></u>	<u><u>3,800,727</u></u>

截至2022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2021年6月30日止六個月：16.5%）之稅率計算。由於本集團於本中期期間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2021年6月30日止六個月：無）。

期內，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2021年6月30日止六個月：無）。

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

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

### 股息預扣所得稅

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

截至2022年及2021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。

## 8 每股盈利

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	
	2022年	2021年
本公司權益股東應佔溢利(千港元)	2,360,778	1,393,043
期內已發行普通股加權平均數	<u>8,899,424,054</u>	<u>8,899,893,115</u>

截至2022年及2021年6月30日止六個月，轉換購股權計劃的影響為反攤薄，因此期內每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## 9 股息

截至6月30日止六個月  
2022年 2021年

確認為期內分派之股息：

2021年宣派末期股息－每股8港仙(截至2021年  
6月30日止六個月：2020年宣派末期股息－  
每股11港仙)(a)

現金

<b>711,903</b>	<b>978,988</b>
----------------	----------------

有關本期宣派之股息：

2022年宣派中期股息－每股3港仙(2021年  
中期股息：每股7港仙)(b)

<b>266,964</b>	<b>622,993</b>
----------------	----------------

(a) 本公司宣派之截至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。

本公司宣派截至2020年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共約978,988,000港元，末期股息已於2021年7月8日以現金支付。

(b) 於2022年8月26日，董事會宣派中期股息每股3.00港仙，合共266,964,000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2021年6月30日止六個月：622,993,000港元)。

## 10 透過損益按公允值計算之金融資產

<b>2022年</b> <b>6月30日</b> 千港元	2021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

<b>27,394</b>	28,530
---------------	--------

－於中國大陸之非上市股權投資(a)

<b>166,041</b>	461,109
----------------	---------

<b>193,435</b>	489,639
----------------	---------

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

<b>1,619</b>	1,807
--------------	-------

- (a) 結餘主要指本集團於恒大地產集團有限公司及其控股方的股本投資（「恒大投資」）166,041,000港元（2021年12月31日：461,109,000港元）。截至2022年6月30日止六個月，有關恒大投資之公允值減少283,433,000港元（截至2021年6月30日止六個月：832,819,000港元），乃於簡明綜合損益表內確認。

於2020年11月，本集團、廣州市凱隆置業有限公司（「凱隆置業」）、恒大地產集團有限公司及許家印先生訂立補充投資協議，據此，凱隆置業（或其指定的第三方）於2023年12月31日前，可向本集團提出以人民幣55億元回購本集團所持恒大投資之股權（「股份回購」），惟須待本公司按國有資產及上市公司等監管規定進行審批後，方可作實。在審批同意的情況下，本集團及凱隆置業將按規範程序辦理股份回購事宜。截至本報告日期，凱隆置業並無進行有關股份回購。

## 11 貿易及其他應收款

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
計入非流動資產		
— 其他應收款項 — 淨額	<b>442,563</b>	466,525
計入流動資產		
— 應收賬款 — 淨額(a)	<b>812,705</b>	957,120
— 其他應收款項 — 淨額(b)	<b>5,897,801</b>	5,857,733
— 預付款項(c)	<b>257,943</b>	299,416
	<b>6,968,449</b>	7,114,269
	<b>7,411,012</b>	7,580,794

### (a) 應收賬款

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
應收賬款	<b>970,877</b>	1,123,799
減：損失撥備	<b>(158,172)</b>	(166,679)
應收賬款 — 淨額	<b>812,705</b>	957,120

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2022年6月30日，本集團賬面淨值約為21,435,000港元（2021年12月31日：2,747,000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12(b)）。

於報告期末以發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
一年內	739,568	614,895
一年至兩年內	74,798	353,807
兩年至三年內	87,139	117,936
三年以上	69,372	37,161
	<u>970,877</u>	<u>1,123,799</u>

**(b) 其他應收款項**

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
應收最終控股公司款項	20,681	28,132
應收直接控股公司款項	1,238	1,295
應收非控股股東款項	983,192	1,253,673
給予合營公司之貸款	1,622,195	954,248
給予聯營公司之貸款	10,524	11,008
其他(i)	<u>3,568,890</u>	<u>3,866,163</u>
	6,206,720	6,114,519
減：減值撥備	<u>(308,919)</u>	<u>(256,786)</u>
其他應收款項－淨額	<u>5,897,801</u>	<u>5,857,733</u>

(i) 其他主要包括保證金及應收本集團同系附屬公司及第三方的往來款項。

(c) 預付款項主要包括預付購買建材及服務的款項。

## 12 銀行及其他借貸

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
<b>非即期</b>		
銀行貸款－無抵押(c、d、e)	20,447,977	19,378,413
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券(a、b)	10,136,576	6,759,790
	<u>30,584,553</u>	<u>26,138,203</u>
<b>即期</b>		
銀行貸款－有抵押(b)	38,569	90,509
銀行貸款－無抵押(c、d、e)	13,301,380	11,811,770
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券(a、b)	72,614	56,752
	<u>13,412,563</u>	<u>11,959,031</u>
	<u><b>43,997,116</b></u>	<u><b>38,097,234</b></u>

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

(a) 於2022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2020年6月16日，於中國銀行間債券市場發行人民幣1,900,000,000元（相當於2,283,420,000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1,800,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.31%。商業抵押支持證券的年期為20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2,163,240,000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2,403,600,000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3,741,760,000港元），其由投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣3,190,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.40%。商業抵押支持證券的年期為18年。



- (b) 於2022年6月30日，金額約10,247,759,000港元(2021年12月31日：6,907,051,000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	
	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
物業、廠房及設備(包括土地及樓宇)	24,489	20,445
發展中物業	3,019,063	–
持作待售之已落成物業	–	426,151
應收賬款(附註11)	21,435	2,747
投資物業	12,094,122	8,334,326
	<b>15,159,109</b>	<b>8,783,669</b>

- (c) 於2021年6月30日，約25,086,672,000港元(2021年12月31日：23,391,490,000港元)之銀行借貸乃按浮動利率計息。

- (d) 除金額等於約19,929,195,000港元(2021年12月31日：19,130,671,000港元)之銀行貸款以港元計值外，於2022年6月30日所有其他借貸均以人民幣計值。

- (e) 截至2022年6月30日止六個月，銀行及其他借貸之平均實際利率為3.17%(截至2021年6月30日止六個月：3.20%)。

### 13 貿易及其他應付款

	2022年	2021年
	6月30日 千港元	12月31日 千港元
應付賬款(a)	4,642,267	4,408,200
其他應付款項及應計費用(b)	19,196,476	12,357,967
其他應付稅項(c)	358,215	334,709
	<b>24,196,958</b>	<b>17,100,876</b>

(a) 應付賬款

應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
一年內	2,994,740	3,777,339
一年至兩年內	1,122,697	416,455
兩年至三年內	385,735	109,712
三年以上	139,095	104,694
	<u>4,642,267</u>	<u>4,408,200</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及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。

(c) 其他應付稅項

其他應付稅項主要包括與預售物業相關的待轉銷項稅、應付增值稅及其他稅項。

## 14 股本

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
已發行及繳足：		
8,898,793,115股 (2021年12月31日：8,899,893,115股)		
普通股	<u>22,071,756</u>	<u>22,071,756</u>

截至2022年6月30日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共1,100,000股股份，總代價1,854,000港元(包括交易成本)，該代價乃根據香港公司條例第257章以本公司保留溢利悉數支付。所有已購回股份已於期內註銷。就回購股份支付的總金額已自本公司保留溢利中扣除。

## 15 承擔

於2022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：

	2022年 6月30日 千港元	2021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	<b><u>6,929,541</u></b>	<b><u>13,095,757</u></b>

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2022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1,797,500,000港元（2021年12月31日：1,847,500,000港元）。

## 16 財務擔保

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
向本集團物業買家提供之財務擔保(a)	<b>4,464,858</b>	5,805,194
向本集團關聯方提供之財務擔保(b)	<b><u>1,847,471</u></b>	<b><u>1,272,646</u></b>

- (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2022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1,847,471,000港元之擔保。

## 主席報告

2022年上半年，國際環境嚴峻複雜，地緣政治局勢動蕩，全球化供應鏈受阻，通脹形勢陡然升溫，美國持續加息，部分國家陷入糧食、能源和債務困境；國內疫情多點散發，投資、消費、貿易三駕馬車承受下行壓力。受宏觀環境影響，中國房地產市場經歷巨大挑戰，部分房企遭受流動性危機，土地市場成交縮量明顯，房地產開發投資首次出現負增長，商品房銷售規模大幅下降，庫存出清周期拉長。在充滿挑戰的行業環境中，本集團堅持「管理提升、穩中求進」的發展理念，克服疫情及市場影響，穩健經營，承壓前行。全集團上下共同努力，積極推動各項業務，取得了令人鼓舞的業績。

### 2022年上半年業績

期內，本集團實現營業額155.3億港元，較去年同期下降20%；毛利率45%，較去年同期上漲7個百分點；毛利69.5億港元，較去年同期下降5%。本公司權益股東應佔溢利23.6億港元，較去年同期上漲69%。如剔除本集團所屬投資物業公允價值變動及金融資產公允價值變動的淨影響，本公司權益股東應佔溢利26.5億港元，較去年同期上漲24%。每股基本盈利26.53港仙，較去年同期上漲70%。董事會決定以現金方式派發2022年中期股息每股3.00港仙。

### 穩主業，夯實業績基礎

上半年，在疫情反覆、市場下行的背景下，本集團地產主業精耕細作，發揮了經營業績壓艙石的作用。

**重點項目按計劃結轉，毛利率明顯提升。**本集團重點項目穩步推進，深業中城、泰然立城、智豐大廈、長沙鷺棲府等項目按既定計劃結轉，實現房地產開發銷售收入129.4億港元，較去年同期下降23%。房地產開發毛利率約50%，維持高盈利水平，為股東貢獻可觀的回報。

**合約銷售符合預期。**本集團強化營銷標準化研究，把握政策回暖的時間窗口，因城施策，實現合同銷售金額約49.6億元人民幣，如期完成上半年銷售計劃。其中，大灣區項目佔整體銷售金額70%，中山灣中新城實現大宗交易約10.9億元人民幣，快速去化商辦物業；東莞松湖雲城順利清盤，實現銷售約12.2億元人民幣。銷售回款約70.7億元人民幣，充實了現金流。

**工程建設有序推進。**本集團強化設計管理和過程管控，加強目標導向，提升項目開發效率。面對疫情的反覆衝擊，本集團全面梳理項目節點，提前謀劃重點項目，積極組織復工復產，在保障安全和品質的前提下緊抓工期，推動深業雲築、山水東城工程進度，確保項目如期入市；本集團持續提升項目管理，旗下共33個在建項目均有序推進，沒有出現停工或斷貸斷供情況。

### **優投資，支撐持續發展**

自2021年大力拓展16個優質項目以來，本集團持續提升投資管理能力，於期內成功競得深圳龍華民治地塊和上海嘉定地塊，增加合計計容建面共22萬平方米，預計新增貨值超過100億元人民幣。8月，本集團在深圳第二批集中供地中斬獲深圳龍崗大運地塊，計容建面約15萬平方米，進一步擴充一綫城市優質土地儲備。此外，土地利益統籌取得重大進展，橫崗南片區完成項目範圍內測繪、評估工作，光明上村蓮塘片區已簽訂前期服務協議，取得服務商資格，兩個項目實施範圍合計336公頃。在深圳土地資源日益緊缺的背景下，以土地整備利益統籌模式獲取優質項目儲備是本集團項目拓展的全新探索，對未來可持續發展具有重要戰略意義。

### **重運營，提升綜合實力**

本集團於2021年完成旗下物業服務、智慧園區、商業運營、酒店管理及物管城市業務的整合及管理優化，旗下物業集團全面升級成為富有綜合競爭力的城市綜合運營服務公司。上半年，本集團累計完成新拓展項目64個，拓展面積超過442萬平方米，拓展合同金額超過5.2億元人民幣。經過近40年穩健耕耘，公司憑藉服務全周期、運營全業態的雄厚實力，榮獲中指院頒發的2022中國物業服務百強企業第20位。

經過6年的培育，本集團的商業管理體系不斷優化，商業運營質量與效率不斷提升，旗下運營中的購物中心整體出租率85%，租金收繳率超過90%。公司與頭部品牌深度合作，主動完成品牌升級。旗下深業上城進駐品牌207家，其中「首店」資源30家。深業上城在設計創新、業態創新、運營創新和影響力等方面脫穎而出，榮獲「2021-2022年深圳優秀綜合體TOP5」，成為深圳城市綜合體項目的標桿。

## 促發展，擁抱資本市場

當前城市綜合運營板塊已具備規模，本集團正考慮以旗下物業集團作為城市綜合運營服務上市主體，在香港聯交所主板分拆上市，推動業務發展，釋放運營板塊價值。此外，本集團旗下高端製造企業深圳晶華顯示電子股份有限公司上半年全力開拓市場，銷售額同比增長26%，並積極謀求通過資本市場加速發展。

## 力創新，產城模式輸出

產業大數據平台已上線運行，為園區招商運營提供有效支撐。本集團產業研究與實踐相結合，已形成具有競爭力的產業品牌，向大灣區外高能級城市進行產業模式輸出，在成都率先實踐「汽車上樓」模式，在長三角片區形成產業園區佈局，深馬科技園、江陰科創園啟動招商銷售，實現項目摘牌即獲得首單簽約的好成績。

## 控風險，財務穩健高效

期內，本集團進一步拓展融資渠道，成功獲得50億港元的三年期銀團貸款，並對原有35億港元的舊銀團貸款進行置換；成功發行32億元人民幣CMBS產品，優先級票面利率3.4%，創市屬國企CMBS最大發行規模和最低發行利率。本集團整體融資成本維持在行業低水平，銀行及其他借款平均綜合利率為3.2%。



憑藉卓越的財務管控和資金統籌能力，本集團得以在行業資金匱乏的時期，逆周期獲取資源。上半年本集團累計支付地價款約164億元人民幣，去年以來獲取的項目地價均已完成支付。短期內大額地價款的支付以及項目開發貸的增加使本集團淨負債水平有較明顯的上升，截至期末本集團的淨負債率（只包含銀行貸款及其他貸款）為42.0%，淨負債率（包含所有帶息負債）為105.4%，現金短債比為1.42倍，持有現金及現金等價物約190億港元，整體財務及經營情況保持穩健。

## 練內功，管理提質增效

2022年，本集團將「管理提升」作為中心任務來抓，系統化梳理流程和制度體系，推動資源獲取、項目開發、營銷管理、運營管理、資產管理等方面提升，多維驅動，進一步提高業務專業化、標準化程度，夯實成本管控和價值創造能力。本集團同步開展組織管控優化，多措並舉引進緊缺人才，完善高質量專業化隊伍，增強整體功能；績效考核深度改革，建立強激勵、硬約束的結果運用體系，有效發揮指揮棒作用。

## 前景展望

### 市場展望

面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，下半年中國經濟在緩慢修復周期中前行，充滿挑戰。政府將更加高效統籌疫情防控和經濟社會發展工作，著力穩就業穩物價，保持經濟運行在合理區間。房地產方面，在各地政策面密集鬆綁和疫情防控取得成效的作用下，6月份市場有所回暖，但7月份的「爛尾樓斷供潮」再次衝擊市場信心，購房需求二次探底。「過度追求高周轉」、「過度金融化」已為房企和行業帶來巨大傷害，在風險釋放過程中，市場在波動中緩慢恢復。中央政治局會議上繼續堅持「房住不炒」定位，強調「穩定房地產市場」，在此基調下，各地將用足用好政策工具箱，保交樓、穩民生，穩妥化解房地產領域風險，促進房地產行業良性循環和平穩健康發展。

房地產行業的發展從規模周轉邏輯向高質量運營邏輯轉換。本集團在風險防範、財務管控等方面的優勢進一步放大，長期穩健發展的戰略定力和前瞻性進一步凸顯。

## 推動深港發展

2022年，本公司已在港上市25周年。回首25年來，本集團篤志前行，不辱使命，歷經辛勤耕耘，運營規模穩步壯大，綜合實力持續提升。今年也是香港回歸祖國25周年，習近平總書記發表重要講話，明確指出中央全力支持香港抓住國家發展帶來的歷史機遇，未來5年是香港開創新局面、實現新飛躍的關鍵期。本公司將把握歷史機遇，充分發揮在深港兩地經營多年所積累的資源優勢、地緣優勢和政策優勢，探索建設深港產城融合生態圈，助力香港發展，推動深港更緊密務實合作。

## 攻堅克難，穩中求進

今年是落實「十四五」發展規劃承上啟下的關鍵之年，是本集團實現管理提升，再上新台階的重要節點。面對行業低迷及經濟下行壓力，本集團將以「穩中求進」為基調，鉤足精神，積極推進經營工作。

資源拓展方面，本集團在確保資金安全的前提下，以「量入為出、優中選優」為指導開展投資。下半年，本集團將積極佈局當期投入少、孵化成功後可獲得大規模優質資源的利益統籌項目，放眼長遠，為長期可持續發展奠定堅實的基礎；加強企業間合作，發揮資金放大效應和國資協同，聯合行業標桿實現共贏；精準參與公開市場競買，優中選優，挑選銷售去化順暢、市場風險可控、經濟效益可觀的優質項目；繼續拓寬渠道，豐富業態，加大產業勾地力度，結合深圳市「工業上樓」試點政策，大力拓展低成本優質產業空間。



地產業務方面，在市場需求和信心不足的背景下，行業下行壓力增大。本集團將加強市場研究，優化推盤策略，精準產品定位，持續提升營銷能力，積極推進合同銷售，加速資金回籠，努力實現全年銷售目標。本集團將加強項目投中投後管控，緊抓工程進度，確保重點項目順利竣工結轉。

城市綜合運營方面，本集團將鑄造「深業」服務品牌，加速業務拓展，發揮第三方拓展優勢，加大在公建、園區及城市服務領域的佈局；發揮商業運營品牌優勢，推動企劃活動創新，提升商業運營行業地位及影響力，做強局部區域，構建高質量城市綜合運營體系；尋求兼併購機會，實現跨越式成長、規模化發展；同時加快推進分拆上市研究，把握時間窗口，在資本市場釋放價值。

本集團積極推動產城創新建設發展，在促進業務穩健發展的同時，加強戰略創新業務的培育，致力升級轉型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。本集團將推動地產板塊高質量發展，把握光明科學城、壩光生物谷等重點項目的建設契機，形成產業投資、片區規劃、綜合開發建設、城市運營管理為一體的全方位產城綜合競爭力；在數字化轉型和產城創新驅動下，加大對高端製造、高科農業等科技產業的挖掘、投資與培育力度，以科技賦能產品升級和業務轉型。經過「十四五」的轉型優化，本集團將形成多元化板塊，打造上市公司群，提升企業價值；同時維持穩定分紅，回饋股東和投資者。

本集團將以深港融合及粵港澳大灣區建設為契機，抓住發展機遇，打造可持續發展和價值創造能力，持之以恆穩健經營，跨越周期，實現企業優化轉型，為社會經濟、城市發展做出更大貢獻，為股東創造更理想的回報。

## 管理層討論及分析

### 整體業績

地產行業環境發生巨大變化，單邊下行態勢持續已近一年。先是2022年以來，經濟增長不確定及疫情多點散發導致居民收入預期回落，部分房企出現流動性風險使地產行業備受打擊。儘管各地住房需求支持政策頻出，上半年商品房銷售規模仍然呈現大幅下降，庫存出清周期拉長。近期「爛尾樓斷供潮」對購房者信心再次造成衝擊，「保交樓、穩民生」成為地方政府穩定房地產市場的重要工作。

面對嚴峻複雜的行業環境，本集團穩步推進經營工作。期內，本集團實現營業額約15,534.4百萬港元，較去年同期下降20%。整體毛利率為45%，較去年同期上升7個百分點；實現毛利6,951.2百萬港元，較去年同期下降5%；實現本公司權益股東應佔溢利2,360.8百萬港元，較去年同期上升69%。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，權益股東應佔溢利2,650.0百萬港元，較去年同期上升24%。每股基本盈利為26.53港仙，較去年同期上升70%。

### 物業開發業務

#### 結轉銷售收入

期內，本集團結轉物業銷售面積約32.2萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年同期下降14%；實現物業銷售淨收入約12,939.9百萬港元（相當於10,728.7百萬元人民幣（已扣除增值稅項）），較去年同期下降23%。房地產開發毛利率為50%，較去年同期上升10個百分點。期內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為73%。期內，本集團深圳項目平均毛利率約為60%，其它城市平均毛利率約為22%。

## 2022年上半年結轉物業銷售

樓盤名稱	業態	城市	結轉面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣千元)
深業上城	公寓	深圳	1,074	54,515
泰然立城	創新產業用房	深圳	25,341	1,399,978
智豐大廈	寫字樓	深圳	32,641	1,017,164
泰富廣場	公寓	深圳	2,057	136,249
深業中城	住宅／公寓	深圳	41,048	5,209,240
順德深業城	住宅	佛山	7,147	129,542
半山名苑	住宅／商舖	惠州	1,030	8,427
萬林湖	住宅／商舖	惠州	383	3,595
高榜山	住宅／商舖	惠州	5,658	62,858
深業華庭	住宅	成都	19,516	363,060
怡湖玫瑰苑	住宅	成都	1,562	8,094
青隴上府	住宅	南京	9,841	283,459
青麓上居	住宅	南京	8,432	205,091
睿城	住宅	長沙	1,566	9,769
鷺棲府	住宅	長沙	79,946	1,029,062
錦繡姜城三期	住宅／商舖	泰州	29,808	253,583
馬鞍山深業華府	住宅／商舖	馬鞍山	54,395	507,465
半湯御泉莊	別墅	巢湖	256	5,376
車位	車位	—	—	42,158
<b>合計</b>			<b>321,701</b>	<b>10,728,685</b>

## 合同銷售

本集團期內實現合同銷售面積約20.8萬平方米，合同銷售收入約49.6億元人民幣。主要貢獻來自：東莞深業松湖雲城花園實現合約銷售約12.2億元人民幣；中山灣中新城實現合約銷售約10.9億元人民幣；南京龍灣上府實現合約銷售約9.2億元人民幣。

根據區域分佈，大灣區項目佔已實現合同銷售金額的70%，另外26%和4%分別來自省會城市和其他城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔已實現合同銷售金額的70%，非住宅類產品(包括辦公樓、公寓、產業園區等)佔比30%。

## 2022年上半年合同銷售

樓盤名稱	城市	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售金額* (人民幣千元)
深業中城	深圳	綜合體	679	74,993
深業雲築	深圳	住宅	12,765	560,284
深業泰富廣場	深圳	商業	1,685	101,321
泰然立城	深圳	產業	1,037	51,951
深業上城	深圳	綜合體	1,527	106,122
塘朗城**	深圳	商業	209	16,031
深業頤澤府	廣州	住宅	3,128	99,455
深業旗山雅苑	佛山	住宅	258	5,096
順德深業城	佛山	住宅	2,174	31,216
高榜山1號	惠州	住宅	7,687	92,848
半山名苑	惠州	住宅	10,798	66,008
萬林湖	惠州	住宅	1,718	3,483
深業松湖雲城花園	東莞	住宅	30,679	1,224,193
灣中新城	中山	綜合體	78,279	1,094,250
塞納灣	河源	住宅	267	2,170
深業怡湖玫瑰苑	成都	住宅	735	2,382
深業四季華庭	成都	住宅	11,245	224,266
南湖玫瑰灣	武漢	住宅	30	365
深業青瓏上府	南京	住宅	1,462	45,226
深業龍灣上府	南京	住宅	18,464	915,777
深業鷺棲府	長沙	住宅	5,214	76,573
深業睿城	長沙	住宅	1,540	17,080
常州深業華府	常州	住宅	471	1,075
深悅灣	泰州	住宅	7,808	63,320
深馬華東工業科技產業園	馬鞍山	工業	5,690	18,284
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	2,829	69,455
<b>合計</b>			<b>208,378</b>	<b>4,963,224</b>

\* 包含車位銷售。

\*\* 該項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

## 項目開發

期內，本集團新開工面積約85萬平方米，竣工面積約12萬平方米。

### 2022年上半年新開工項目

項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
深業雲海灣花園	深圳	住宅	297,695	180,600
深業頤瑞府	深圳	住宅	130,000	77,147
深業南灣上府	南京	住宅	83,545	62,031
龍泉驛深業泰富廣場	成都	綜合體	270,222	113,394
翰林路18號地塊項目	瀋陽	綜合體	68,437	38,111
合計			<b>849,899</b>	<b>471,283</b>

### 2022年上半年竣工項目

項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
旗山雅苑	佛山	住宅	79,236	51,464
清水河國際汽車物流 產業園四期	深圳	工業	43,419	24,400
合計			<b>122,655</b>	<b>75,864</b>

## 土地資源拓展

本集團秉持「優中選優」策略，精準在公開市場斬獲優質資源，上半年本集團在深圳、上海共拓展2塊土地，總佔地面積約6.9萬平方米，總計容建築面積約22萬平方米。8月，本集團於深圳第二輪集中供地中再下一城，進一步擴大在一線城市的土地儲備。

## 2022年上半年拓展土地資源

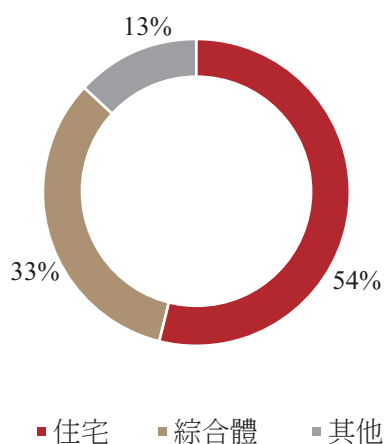
項目名稱	城市	項目 權益比例	用地性質	地價 (人民幣千元)	項目佔地 (平方米)	計容 建築面積 (平方米)
龍華區民治街道項目	深圳	51%	住宅	3,780,000	26,114	135,790
國際汽車城住宅項目	上海	100%	住宅	1,639,700	43,129	86,257
<b>合計</b>				<b>5,419,700</b>	<b>69,243</b>	<b>222,047</b>

### 土地儲備

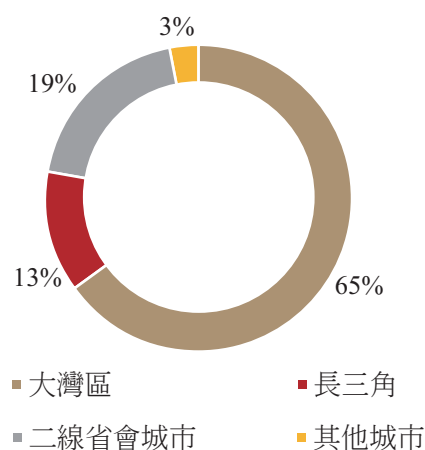
截至2022年6月底，土地儲備計容建築面積約674萬平方米，其中未開工項目計容建築面積約108萬平方米，在建項目計容建築面積約511萬平方米，已竣工未結算項目計容建築面積約55萬平方米。另有自持運營儲備情況參見物業投資業務。大灣區土地儲備計容建築面積佔比65%。此外，已竣工存貨貨值約為13,626.3百萬港元。

### 土地儲備分佈（於2022年6月30日）

產品類型分佈－計容建築面積  
(平方米)



區域分佈－計容建築面積  
(平方米)





## 物業投資業務

於2022年6月30日，本集團自持運營物業總面積約173萬平方米。期內，本集團實現物業投資收入約555.7百萬港元，較去年同期下降19%。主要原因為本集團依據深圳市房屋租金減免政策，對旗下有關商戶進行租金減免。物業投資業務毛利率約68.6%，較去年同期下降3.4個百分點。期內本集團所屬投資物業組合公允價值重估減少23.6百萬港元。

## 城市綜合運營業務

本集團城市綜合運營業務包括物業管理、園區管理、商業運營、物管城市及酒店管理業務。期內，本集團城市綜合運營業務總在管面積約6,953萬平方米，其中第三方拓展佔67%，非住業態佔比57%；實現營業收入約1,283百萬港元，較去年同期上漲6%。本集團正考慮分拆物業管理業務於香港聯交所主板獨立上市以釋放有關板塊的價值，目前正處於初步階段，後續本公司將在適當時作出進一步公告。

在疫情反覆衝擊的考驗下，本集團旗下物業集團一方面作為社會多元治理中堅力量，躬身入局抗擊疫情，踐行社會責任，切實保障民生日常所需，守好社區安全門；另一方面積極作為，全員拓展成效彰顯，上半年新拓展項目64個，新增管理面積超過442萬平方米，拓展合同總金額5.2億元。物業管理方面，中標中國移動深圳肇慶標段、深圳龍華稅務局、長沙新湖南大廈等大型項目，第三方拓展實力進一步提升。物管城市方面，本集團通過制定《物管城市企業標準體系》，對內持續夯實服務品質，在管項目環境衛生指數排名穩步上升，以硬實力鑄就好口碑；對外積極對接主管單位，跟進重點項目，打造具有城市空間治理模式。商業運營方面，各商業項目逆流而上，引入多家全國首店及知名品牌形象店，新增簽約111家，新開業商戶69家；積極推動運營提效，旗下深業上城打造聲光電一體化形象，策劃高品質推廣活動，上半年客流同比增長21%，構建汽車消費新生態，保時捷旗艦店銷售穩居全球第一。

## 酒店運營業務

本集團擁有五家運營中酒店，分別是蘇州萬豪酒店（設有293間客房）、巢湖深業半湯溫泉度假酒店（設有20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）以及深圳文華東方酒店（設有190間客房）。其中，深圳文華東方酒店於2022年1月20日盛大開業。在酒店市場經濟下滑、疫情對旅遊業帶來巨大衝擊的背景下，本集團酒店運營板塊積極作為，通過多種針對性措施維持穩定運營，期內實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約119.7百萬港元，較去年同期上升68%。

## 製造業務

本集團的製造業務主要來自所屬企業持有的液晶顯示器製造業務。期內，實現製造業務經營收入約249.8百萬港元，較去年同期上升30%。

## 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9.9百萬港元。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發，期內當地政府未安排相關土地推出。

本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司為本集團帶來虧損18.0百萬港元。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純利貢獻77.8百萬港元，較去年同期上升1,129.5%。

期內，本集團投資的聯營公司路勁基建有限公司(1098.HK)為本集團帶來純利貢獻23.1百萬港元，較去年同期下降86.8%。



## 金融資產

本集團所持金融資產主要為所持有的恒大地產集團有限公司（「恒大地產」）2.6439%股權，在財務報告中列為計入損益金融資產，按照公允價值入賬，公允價值波動計入當期損益。於2022年6月30日，該筆金融資產公允價值為166.0百萬港元，期內產生公允價值變動虧損約283.4百萬港元。此後，恒大地產股權的不確定性將基本不會對本集團業績產生重大不利影響。

## 融資情況

於2022年6月30日，本集團銀行及其他借款總額43,997.1百萬港元（2021年12月31日：38,097.2百萬港元），其中25,086.7百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部份為30,584.6百萬港元，約佔借款總額的70%，短期部份為13,412.6百萬港元，約佔借款總額30%。

期內，本集團積極籌措資金，推進融資創新，成功籌組一筆三年期50億港元的銀團貸款，同時置換了35億港元的銀團貸款；成功發行32億元人民幣CMBS產品，優先級票面利率3.4%，創市屬國企CMBS最大發行規模和最低發行利率。期內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息3.2%，較去年全年上升0.2個百分點。

於2022年6月30日，本集團的現金結存為21,733.5百萬港元（包括受限制現金2,703.1百萬港元）（2021年12月31日：22,775.6百萬港元），其中約77%和12%分別以人民幣和美金計值，其餘以港幣計值。

於2022年6月30日，本集團除非控股股東權益後淨資產為47,902.2百萬港元（2021年12月31日：49,174.9百萬港元）。短期內大額地價款的支付以及項目開發貸的增加，使得本集團負債率相關指標有所上升，但整體依然保持健康，剔除預收款後的資產負債率為67.8%，淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他貸款）42.0%，淨負債率（負債包括所有帶息負債）為105.4%，現金短債比為1.42倍（負債只包括銀行及其他貸款）。

## 主要財務情況

百萬港元	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	<b>43,997.1</b>	38,097.2
— 長期借貸	<b>30,584.6</b>	26,138.2
— 短期借貸	<b>13,412.6</b>	11,959.0
應付直接控股公司款項	<b>2,490.6</b>	2,477.4
應付最終控股公司款項	<b>19,142.9</b>	14,178.8
現金(包括受限制現金)	<b>21,733.5</b>	22,775.6

## 匯率波動影響

本集團的資產主要以人民幣為貨幣單位，銀行及其他借款中55%是人民幣借款，45%是港幣借款。本集團的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3,014.3百萬港元，計入其他綜合收益。本集團將密切監控並積極通過多種方式規避匯率風險。

## 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6.40億元人民幣。於本公告日期，泰然公司合共結餘約為6.40億元人民幣的若干銀行賬戶已被該法院凍結。訴訟一審於2022年7月開庭，案件正在審理中。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2022年6月30日，本集團有資產抵押的貸款共10,247.76百萬港元（2021年12月31日：6,907.05百萬港元）（詳情參閱財務資料附註12）。

於2022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1,847.47百萬港元之擔保（詳情參閱財務資料附註16）。

## 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共聘用21,786名（2021年6月30日：21,225名）僱員，其中在香港工作的員工14名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2022年6月30日止六個月，總薪酬（不包括董事酬金）約為1,497.7百萬港元（截至2021年6月30日止六個月：1,328.1百萬港元）。

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

## 中期股息

董事會宣佈派發截至2022年6月30日止六個月之中期股息每股3.00港仙（2021年：7.00港仙），中期股息將以現金方式於2022年10月14日（星期五）或前後派發予於2022年9月14日（星期三）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2022年9月13日（星期二）至2022年9月14日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格獲派中期股息，必須將所有正式填妥過戶表格連同有關股票最遲須於2022年9月9日（星期五）下午4時30分前送交本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 企業管治

於截至2022年6月30日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載企業管治守則的原則，並遵守其所有守則條文。

## 審核委員會

於本公告日期，審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士組成。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2022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

於截至2022年6月30日止六個月內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共1,100,000股本公司普通股（「股份」），已付總代價（扣除開支前）為1,849,300港元。購回的所有股份其後已予以註銷。於2022年6月30日，已發行股份總數為8,898,793,115股。

股份購回的詳情如下：

日期	購回的股份數目	每股股份購買價		總代價
		最高	最低	（扣除開支前）
		（港元）	（港元）	（港元）
2022年4月	1,100,000	1.71	1.66	1,849,300

除上文所披露者外，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。

## 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2022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，2022年8月26日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中呂華博士、蔡潯女士及史曉梅女士為本公司執行董事，董方先生為本公司非執行董事，而吳偉驄先生、李偉強先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。