



Zhongshen Jianye Holding Limited

中深建業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號 : 2503

2025

中期報告



目 錄

- 02** 公司資料
- 04** 管理層討論及分析
- 12** 企業管治及其他資料
- 15** 未經審核簡明綜合全面收益表
- 16** 未經審核簡明綜合資產負債表
- 18** 未經審核簡明綜合權益變動表
- 19** 未經審核簡明綜合現金流量表
- 20** 未經審核簡明綜合中期財務報表附註



執行董事

桑先鋒先生(主席)
冼玉榮先生(首席執行官)

授權代表

冼玉榮先生
吳家齊先生

獨立非執行董事

劉志紅女士
曾慶禮先生
謝華剛先生

主要往來銀行

中國建設銀行
深圳福田銀座村鎮銀行

審核委員會

劉志紅女士(主席)
曾慶禮先生
謝華剛先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

薪酬委員會

謝華剛先生(主席)
劉志紅女士
曾慶禮先生

總部及中國主要營業地點

中國
深圳市
光明區
光明街道
華強創意產業園
4棟B座8樓

提名委員會

曾慶禮先生(主席)
劉志紅女士
謝華剛先生

香港主要營業地點

香港
灣仔
軒尼詩道302–308號
集成中心
12樓1204室

公司秘書

吳家齊先生

公司資料

香港法律顧問

樂博律師事務所有限法律責任合夥
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所
香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心9樓

公司網站

www.zsjy.top

合規顧問

滙富融資有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心一座7樓

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

管理層討論及分析

業務回顧

中深建業控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)為中華人民共和國(「中國」)處於發展階段的私營總承包建築企業，獲授五項一級施工承包資質，包括(i)建築工程施工總承包一級；(ii)市政公用工程施工總承包一級；(iii)地基基礎工程專業承包一級；(iv)建築機電安裝工程專業承包一級；及(v)建築裝修裝飾工程專業承包一級。我們亦已取得另外六項二級施工承包資質，涵蓋石化工程施工、鋼結構施工以及環保施工等不同專業範疇。我們先後於2020年、2021年、2022年、2023年及2024年獲選為「深圳500強企業」。

我們作為總承包商或分包商，為客戶提供專業而全面的施工服務。我們負責建設項目的整體協調及管理，包括制定工作計劃、招聘人手、租用設備及機械、採購建築原材料、監控質量及施工進度。本集團主要從事提供不同建築服務，包括(i)建築工程；(ii)市政公用工程；(iii)地基基礎工程；及(iv)專業承包工程。

財務回顧

收益

本集團錄得收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣379.0百萬元減少約人民幣177.7百萬元或46.9%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣201.3百萬元。該減少主要由於本期內工程施工項目減少。

下表載列我們於2025年及2024年6月30日止六個月按項目類型劃分的收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年 人民幣千元	%	2024年 人民幣千元	%
建設項目				
建築工程項目	103,518	51.4	246,900	65.1
市政公用工程項目	74,283	36.9	126,144	33.3
地基基礎工程項目	2,009	1.0	2,412	0.6
專業承包項目	21,466	10.7	3,570	1.0
總額	201,276	100.0	379,026	100.0

管理層討論及分析

建築工程項目

建築工程項目主要包括商業、住宅樓宇及社區設施的結構及／或施工工程。建築工程項目產生的收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣246.9百萬元減少約人民幣143.4百萬元或58.1%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣103.5百萬元。該減少主要由於部分項目於2025年完成或邁入後期發展階段，導致所確認的收益減少。

市政公用工程項目

市政公用工程項目主要包括城鄉公共基礎設施建設，其包括環境改善工程、污水處理基礎設施建設以及道路工程。市政公用工程項目產生的收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣126.1百萬元減少約人民幣51.9百萬元或41.1%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣74.3百萬元。該減少主要由於部分項目於2025年已邁入後期發展階段，以及2025年取得的新項目合約金額較低，導致所確認的收益減少。

地基基礎工程項目

地基基礎工程項目主要包括土方及地基建設以及護坡工程。來自地基基礎工程項目產生的收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣2.4百萬元減少約人民幣0.4百萬元或16.7%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣2.0百萬元。

專業承包項目

專業承包項目主要包括樓宇裝修及裝潢工程服務。專業承包項目產生的收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣3.6百萬元增加約人民幣17.9百萬元或501.3%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣21.5百萬元。該增加主要由於若干相對較高合同金額的項目於截至2025年6月30日止六個月開展。

收益成本

下表載列我們於2025年及2024年6月30日止六個月按性質劃分的收益成本明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年 人民幣千元	%	2024年 人民幣千元	%
原材料成本	100,513	53.1	146,025	40.9
勞動分包成本	52,939	27.9	118,278	33.1
專業建築分包成本	26,917	14.2	55,089	15.4
設備及機械使用成本	5,262	2.8	32,074	9.0
其他項目成本	3,804	2.0	5,887	1.6
收益成本總額	189,435	100.0	357,353	100.0

收益成本主要包括：(i)原材料成本，即主要用於建設項目的原材料成本；(ii)勞動分包成本，即支付予分包商的費用以提供勞工服務；(iii)專業建築分包成本，即支付予分包商的費用以提供若干專業建築服務，通常包括其分包工程中使用的設備及原材料成本；及(iv)設備及機械使用成本，即為我們的建設項目租賃設備及機械而產生的成本。上述各項成本可能因項目而異，取決於各種因素，包括但不限於工程範圍及複雜性、施工方法及順序、施工階段以及必要設備及機械。

截至2025年6月30日止六個月的收益成本較截至2024年6月30日止六個月減少約人民幣167.9百萬元或47.0%，與2025年6月30日止六個月工程施工項目減少所導致的收益減少一致。

毛利及毛利率

下表載列我們於2025年及2024年6月30日止六個月按項目類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
建設項目				
建築工程項目	7,003	6.8	14,905	6.0
市政公用工程項目	3,509	4.7	6,433	5.1
地基基礎工程項目	119	5.9	147	6.1
專業承包項目	1,210	5.6	188	5.3
總額	11,841	5.9	21,673	5.7

建築工程項目的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約6.0%增加至截至2025年6月30日止六個月的約6.8%。該增長主要是由於部分項目在最終結算後確認收益。撇除已完工結算項目，毛利率約6.0%，與去年相若。

市政公用工程項目的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約5.1%下降至截至2025年6月30日止六個月的約4.7%。該下降主要是由於若干錄得相對較低毛利率的新項目於本期間開展。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，地基基礎工程項目的毛利率仍然相對穩定。

專業承包項目的毛利率一般取決於或會受到多種因素的影響，如性質、複雜性及參與項目時長。

管理層討論及分析

行政開支

行政開支主要包括員工成本、折舊及攤銷以及專業費用。

行政開支於截至2025年6月30日止六個月減少約人民幣0.6百萬元或2.9%，主要由於本期內並無確認上市開支，部分被物業、廠房及設備折舊增加所抵銷。

融資成本

融資成本主要包括保理、銀行借款及租賃負債的利息開支。截至2025年6月30日止六個月，融資成本增加主要由於銀行借款及保理利息開支增加，以及銀行存款利息收入減少。

所得稅抵免／(開支)

所得稅抵免／(開支)主要包括企業所得稅及遞延所得稅資產變動。

期內(虧損)／溢利及全面(虧損)／收益總額

基於上文所述，本集團期內(虧損)／溢利由截至2024年6月30日止六個月的溢利約人民幣0.3百萬元轉為截至2025年6月30日止六個月的虧損約人民幣11.8百萬元，主要由於上述原因帶動收益及毛利減少，以及確認貿易及其他應收款項及合約資產減值虧損。

流動資金及資本資源

現金流量

於2025年6月30日及2024年12月31日，我們的現金及現金等價物分別約為人民幣99.7百萬元及人民幣96.7百萬元。我們主要將現金用於為日常營運及執行項目相關營運資金需求提供資金，包括支付原材料採購及分包成本。

銀行借款

於2025年6月30日，本集團的即期銀行借款約為人民幣69.6百萬元(2024年12月31日：人民幣33.0百萬元)，無非即期銀行借款(2024年12月31日：人民幣23.3百萬元)，並以人民幣計值。約人民幣69.6百萬元(2024年12月31日：人民幣30.0百萬元)的銀行借款按固定利率計息，並無銀行借款按浮動利率計息(2024年12月31日：人民幣26.3百萬元)。銀行借款主要用作本集團的營運資金。

資產負債比率

資產負債比率按各報告日期的借款總額(即銀行借款)除以權益總額計算。於2025年6月30日，資產負債比率為約13.6%(2024年12月31日：11.8%)。

淨債務權益比率

淨債務權益比率按各報告日期的債務淨額(即銀行借款減現金及現金等價物)除以權益總額計算。

淨債務權益比率不適用於2025年6月30日及2024年12月31日，原因為本集團於兩個日期均有淨現金狀況。

向供應商預付款項

本集團向供應商預付的款項主要為預付原材料供應商及勞務分包商的款項。對於本集團的固定勞務分包商，我們維持按協定百分比提供預付款項的政策，以確保及時向工人付款。

庫務管理

本集團具備充足水平的現金及銀行融資，以供其在一般業務過程中進行貿易活動。本集團管理層持續密切檢討貿易應收款項結餘及任何逾期結餘，並只會與具信譽的有關人士進行貿易。本集團管理層密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及承擔的流動資金架構可滿足其資金需求，以管控流動資金風險。

資本開支及承擔

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無產生任何資本開支(2024年6月30日：人民幣4.6百萬元)。

於2025年6月30日，本集團的資本承擔約為人民幣5.0百萬元(2024年12月31日：人民幣5.0百萬元)。

外匯風險

本集團大部分收入及開支均以本公司功能貨幣人民幣計值，惟少數開支則以港元計值。本集團預期不會面臨任何可能對其經營業績產生重大影響的重大外匯風險。本集團並未使用任何金融工具來對沖目前面臨的外匯風險。然而，本集團管理層將繼續監控外匯風險並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣43.6百萬元(2024年12月31日：人民幣44.7百萬元)的土地及樓宇已抵押，作為若干計息銀行借款的擔保。

管理層討論及分析

人力資源

本公司董事(「董事」)認為本集團與僱員維持良好關係，於截至2025年6月30日止六個月，不曾面臨任何重大僱員相關問題，亦未有因勞資糾紛而對營運造成任何干擾，且在招聘或留聘資深員工或技術人員方面亦無遭遇任何困難。

於2025年6月30日，本集團共244名僱員，全部均位於中國。本集團一般通過刊登招聘廣告從公開市場招聘僱員，並提供具競爭力的薪酬待遇。亦為僱員提供培訓課程，確保其能力得宜之餘，亦讓其緊貼行業最新發展及最佳實踐，從而提升工作表現。於截至2025年6月30日止六個月，僱員總成本為約人民幣13.1百萬元(2024年6月30日：人民幣12.7百萬元)。

本集團已根據中國法律法規及當地政府現有政策制定各種福利計劃，包括為中國僱員提供基本醫療保險、失業保險及其他相關保險。

前景

《國民經濟和社會發展「十四五規劃」(2021–2025)》提出加快中國交通、水利及能源等基礎設施建設，進一步提高國家基本公共服務水平。此外，廣東省政府亦相應發佈建築業五年發展規劃，其中將著力加強基礎設施及其他建築範疇的發展。隨著中國政府出台利好政策，建築服務需求有望持續增長。過去幾年，廣東省建築市場總產值錄得增長，於2020年至2024年間以複合年增長率約9.4%上升至2024年約人民幣26,364億元，並可望以約5%至8%的複合年均增長率繼續增長。有鑑於此，我們將借助於建築服務領域的豐富經驗及知識，通過以下方式鞏固及擴大旗下建築服務產品並提高市場佔有率，從而於中國(尤其廣東省)爭取更多機會。

未來作重大投資或購入資本資產的計劃

根據本公司日期為2025年1月10日的公告所披露，本公司計劃將認購新股份所得款項淨額約30.0百萬港元(相當於約人民幣27.7百萬元)將用於潛在收購一家或多家具有市政公用工程相關資質及執照(如建築設計及城市規劃等)且往績良好的建築公司。於本中期報告日期，本集團既未就有關收購訂立任何意向書或具法律約束力的協議，亦未物色到任何確實的收購目標。本公司於適當時間根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)刊發進一步公告。除本中期報告所披露外，本集團概無任何其他未來作重大投資或購入資本資產的即時計劃。

或然負債

於2025年6月30日，本集團概無任何重大或然負債(2024年12月31日：無)。

股份發行所得款項用途

本公司的股份（「股份」）於2024年1月9日於聯交所主板上市。本公司計劃將所得款項淨額（經扣除包銷佣金及上市費用後）約人民幣77.3百萬元以本公司日期為2023年12月28日之招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節所述的方式及分配比例應用。下表載列於2025年6月30日，所得款項淨額的使用情況：

	按招股章程 所述分配 比例應用 所得款項淨額 人民幣百萬元	截至2025年		於2025年 6月30日 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	動用尚未動用 所得款項淨額的 預期時間表
		6月30日 已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	6月30日 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元		
(1) 為若干項目提供資金應付資本需求及現金流	35.3	35.3	—	—	不適用
(2) 收購設備及機械	31.9	—	31.9	2025年12月31日前	
(3) 增聘人手	5.4	1.3	4.1	2026年12月31日前	
(4) 營運資金及其他一般企業用途	4.7	4.7	—	—	不適用
總額	77.3	41.3	36.0		

根據一般授權認購新股份之所得款項用途

於2025年1月10日，本公司分別與六名認購方訂立六份認購協議，以認購價每股0.50港元認購合共102,960,000股認購股份。該認購已於2025年2月6日完成。更多詳情請參閱本公司日期為2025年1月10日、2025年1月20日及2025年2月6日的公告。該認購之所得款項淨額（經扣除所有適用成本及開支後）約為51.3百萬港元（相當於人民幣約47.2百萬元）。下表載列於2025年6月30日，所得款項淨額的使用情況：

	截至2025年 6月30日 已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	於2025年		動用尚未動用 所得款項淨額的 預期時間表
		6月30日 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	所得款項淨額 人民幣百萬元	
(1) 建築公司的潛在收購	27.7	—	27.7	2025年12月31日前
(2) 一般營運資金	19.5	19.5	—	不適用
總額	47.2	19.5	27.7	

管理層討論及分析

中期股息

董事不建議就截至2025年6月30日止六個月派付任何中期股息。

資產負債表日期後事項

於2025年7月2日，本公司分別與六名認購方訂立六份認購協議，以認購價每股0.61港元認購合共123,552,000股本公司股份。該認購已於2025年7月17日完成。更多詳情請參閱本公司日期為2025年7月2日、2025年7月3日及2025年7月17日的公告。

除上文所披露外，本公司報告期末後及截至本中期報告日期並無發生對本集團產生重大影響的重大事件。

企業管治實踐

董事認為，良好的企業管治必須由高層的基調驅動及在我們的日常管理中認真執行和監督。董事於截至2025年6月30日止六個月已檢討本公司的企業管治實踐，並滿意本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分之企業管治守則所載的原則及守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

於截至2025年6月30日止六個月，本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則(其條款不低於上市規則附錄C3之標準守則(「標準守則」)所載規定標準)作為董事進行本公司證券交易的行為守則。

本公司已向所有董事作出具體查詢，他們確認已於截至2025年6月30日止六個月遵守標準守則及其有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。本公司亦採納標準守則作為可能掌握本公司及／或其證券內幕消息的有關僱員買賣本公司證券的參考。本公司並不知悉董事及僱員有任何不遵守標準守則所載規定標準的事件。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2025年6月30日，董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份的好倉

董事姓名	身份	股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比
桑先鋒先生	受控法團權益	284,172,240 (L) ⁽²⁾	46.00%
冼玉榮先生	受控法團權益	71,040,560 (L) ⁽³⁾	11.50%

附註：

- 字母「L」指於股份的好倉。
- 指由桑先鋒先生全資擁有的中深亨泰資本有限公司(「中深亨泰」)持有的股份。
- 指由冼玉榮先生全資擁有的中深持泰資本有限公司(「中深持泰」)持有的股份。

企業管治及其他資料

(ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	股權百分比
桑先鋒先生	中深亨泰	實益擁有人	100 ^(附註)	100%

附註：桑先鋒先生實益擁有中深亨泰全部已發行股本。桑先鋒先生亦為中深亨泰唯一董事。

除本報告所披露者外，於2025年6月30日，概無董事或本公司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)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被被當作或被視為擁有的任何權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東對本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2025年6月30日，據董事所知，以下人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉或記錄於證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內：

主要股東姓名	身份	股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比
中深亨泰	實益擁有人	284,172,240 (L)	46.00%
中深持泰	實益擁有人	71,040,560 (L)	11.50%
金巍女士	配偶權益	71,040,560 (L) ⁽²⁾	11.50%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. 金巍女士為冼玉榮先生的配偶。根據證券及期貨條例，金巍女士被視為於冼玉榮先生擁有權益的所有股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於2025年6月30日，董事並不悉有任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益，或需要記錄於證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內。

競爭權益

於截至2025年6月30日止六個月及直至本報告日期，概無控股股東(即中深亨泰及桑先鋒先生)、董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於任何與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(除本集團經營的業務之外之業務)中擁有權益。

合規顧問權益

根據上市規則第3A.19條，本公司已委任滙富融資有限公司為合規顧問(「合規顧問」)。除本公司與合規顧問所訂立的合規顧問協議外，合規顧問或其董事、僱員或緊密聯繫人概無與本公司有關須知會本公司的任何權益。

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

於截至2025年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司並未購買、出售或贖回本公司的任何已上市證券。

重大收購及出售

於截至2025年6月30日止六個月，概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營公司。

重大投資

於2025年6月30日，本集團概無任何重大投資。

審核委員會

董事會審核委員會的主要職責為審閱及監管本集團財務報告進程及內部控制及風險管理體系，及通過確保定期管理審閱相關企業管治措施及其實施制定或審核反賄賂相關政策及與外聘核數師就審核策略進行交流。董事會審核委員會已審核本集團採納的會計原則及條例，其內部控制及財務報告事宜包括審核本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表及此中期報告。

代表董事會

中深建業控股有限公司

主席兼執行董事

桑先鋒

香港，2025年8月29日

未經審核簡明綜合全面收益表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至 6 月 30 日止六個月 2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	201,276	379,026
收益成本	6	(189,435)	(357,353)
毛利		11,841	21,673
行政開支	6	(19,587)	(20,164)
貿易及其他應收款項及合約資產減值(虧損)/撥回		(2,908)	2,274
其他虧損淨額		(293)	(139)
經營(虧損)/溢利		(10,947)	3,644
融資收入		67	554
融資成本		(1,234)	(698)
融資成本淨額	7	(1,167)	(144)
除所得稅前(虧損)/溢利		(12,114)	3,500
所得稅抵免/(開支)	8	304	(3,165)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額		(11,810)	335
本公司擁有人應佔期內每股(虧損)/盈利(以每股人民幣分呈列)			
— 基本	9	(1.98)	0.07

上述簡明綜合全面收益表應與隨附之附註一併閱讀。

未經審核簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	46,728	48,423
使用權資產		323	337
無形資產		6,011	7,056
按公平值計入其他全面收益的金融資產		5,000	5,000
遞延所得稅資產		10,755	10,028
		68,817	70,844
流動資產			
存貨		153	158
合約資產	12	980,253	1,016,678
貿易應收款項	12	241,175	240,360
按金、其他應收款項及預付款項	13	190,713	198,128
應收關聯方款項	13	443	443
受限制銀行存款		9,431	24,864
現金及現金等價物		99,683	96,653
		1,521,851	1,577,284
資產總值		1,590,668	1,648,128
權益			
股本	14	5,632	4,681
其他儲備	15	478,450	432,164
保留盈利	15	27,321	39,131
權益總額		511,403	475,976

未經審核簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		110	43
銀行借款	17	—	23,346
		110	23,389
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	953,902	1,104,475
合約負債		55,453	11,019
銀行借款	17	69,582	33,008
即期所得稅負債		—	—
租賃負債		218	261
		1,079,155	1,148,763
負債總額		1,079,265	1,172,152
權益及負債總額		1,590,668	1,648,128

上述簡明綜合資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

未經審核簡明綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

附註	本公司擁有人應佔			
	股本 (附註14) 人民幣千元	其他儲備 (附註15) 人民幣千元	保留盈利 (附註15) 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)	9	332,631	39,784	372,424
全面收益總額				
期內溢利	—	—	335	335
與擁有人(以擁有人身份)的交易				
以股份溢價賬資本化方式發行股份	14(a)	3,502	(3,502)	—
配售股份時發行股份	14(a)	702	69,517	70,219
根據公開發售發行股份	14(b)	468	46,345	46,813
因股份發行而產生的開支		—	(15,424)	(15,424)
於2024年6月30日(未經審核)	4,681	429,567	40,119	474,367
於2025年1月1日(經審核)	4,681	432,164	39,131	475,976
全面虧損總額				
期內虧損	—	—	(11,810)	(11,810)
與擁有人(以擁有人身份)的交易				
發行股份	14(c)	951	46,611	47,562
因股份發行而產生的開支		—	(325)	(325)
於2025年6月30日(未經審核)	5,632	478,450	27,321	511,403

上述簡明綜合權益變動表應與隨附之附註一併閱讀。

未經審核簡明綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量		
營運所用現金	(55,884)	(136,772)
已付所得稅	(423)	(6,520)
經營活動所用現金淨額	(56,307)	(143,292)
投資活動產生的現金流量		
已收利息	67	554
購買物業、廠房及設備	—	(4,616)
處置物業、廠房及設備所得款項	218	—
購買無形資產	—	(50)
投資活動所得／(所用)現金淨額	285	(4,112)
融資活動產生的現金流量		
已付利息	(1,241)	(686)
關聯方還款	—	(7)
銀行借款所得款項	69,535	—
償還銀行借款	(56,295)	(1,474)
發行股份所得款項	47,562	117,032
已付上市開支(股權部分)	—	(9,965)
因股份發行而產生的開支	(325)	—
支付租賃負債的本金部分	(134)	(479)
支付租賃負債的利息部分	(5)	(14)
融資活動所得現金淨額	59,097	104,407
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,075	(42,997)
期初現金及現金等價物	96,653	147,140
現金及現金等價物的匯兌差額	(45)	965
期末現金及現金等價物	99,683	105,108

上述簡明綜合現金流量表應與隨附之附註一併閱讀。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

1 一般資料

中深建業控股有限公司(「本公司」)於2021年2月2日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供建築服務。

桑先鋒先生(「桑先生」)及冼玉榮先生(「冼先生」)為本集團的共同創辦人。桑先生為本集團的最終控股股東。本公司的控股股東為於英屬處女群島註冊成立的有限公司中深亨泰資本有限公司。

本公司股份於2024年1月9日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有數值已四捨五入至最接近千位(人民幣千元)，及已獲董事會於2025年8月29日批准刊發。

2 編製基準及會計政策

截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。未經審核簡明綜合中期財務報表並無包括年度綜合財務報表一般包括的各類附註。因此，其應與截至2024年12月31日止年度根據香港財務報告準則會計準則編製的年度綜合財務報表一併閱覽。未經審核簡明綜合中期財務報表已根據歷史成本法編製，惟按公平值計入其他全面收益的金融資產按公平值計量除外。

除香港會計師公會已頒佈多項於本集團現時會計期間生效的香港財務報告準則會計準則的新訂準則及修訂外，所採用的會計政策與截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表所載有關年度綜合財務報表所用者一致。該等修訂對本集團於當前或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式概無重大影響。本集團並未應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 估計

編製未經審核簡明綜合中期財務報表需要使用會計估計，顧名思義，會計估計很少等於實際結果。管理層亦需對應用本集團的會計政策作出判斷。

對估計及判斷作出持續評估，而評估乃基於過往經驗及其他因素進行，包括可能對實體產生財務影響且在當時情況下被認為合理的未來事件的預期。

管理層於編製未經審核簡明綜合中期財務報表時就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源與應用於截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表者相同。

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的活動面對各種財務風險：流動資金風險、信貸風險及市場風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

未經審核簡明綜合中期財務報表並無包括年度財務報表所規定的全部財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2024年12月31日止年度以來，本集團的風險管理政策並無任何變動。

4.2 資本管理

本集團管理資本的目的乃保障本集團持續經營的能力，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，並維持最佳資本結構而減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東發還資金、籌集新資金或出售資產以減少債務。

本集團根據資本負債率監控資本。該比率按借款總額除以總權益計算。於2025年6月30日，資本負債率約為13.6% (2024年12月31日：11.8%)。

4.3 公平值估計

本集團金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料

本公司為投資控股公司，而現時組成本集團各附屬公司主要從事向客戶提供建築服務。

主要經營決策者已識別為本公司執行董事。董事審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。董事已根據該等報告釐定經營分部。

董事從商業角度考慮本集團經營業務，並釐定本集團有一個經營分部，即提供建築服務。

有關分部資產及負債的資料未作披露，原因為本集團於一個經營分部監控資產及負債。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
提供建築服務的收益	201,276	379,026

本集團隨時間確認所有收益。

於截至2025年及2024年6月30日止六個月，所有收益均來自中國內地的外部客戶。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

6 按性質劃分的開支

計入收益成本及行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
所用原材料及消耗品	100,513	146,025
僱員福利開支及勞動分包成本	66,050	131,015
專業建築分包成本	26,917	55,089
設備及機械使用成本	5,262	32,074
設計及測試服務成本	1,141	2,597
折舊及攤銷開支	2,614	1,910
– 物業、廠房及設備折舊	1,397	407
– 使用權資產折舊	172	456
– 無形資產攤銷	1,045	1,047
上市開支	–	1,563
銀行手續費	108	395
保險開支	306	314
稅項、附加費及徵費	390	1,420
專業費用	1,620	1,663
差旅及娛樂開支	879	910
其他開支	3,222	2,542
	209,022	377,517

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

7 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
– 銀行存款利息收入	67	554
融資成本		
– 保理利息開支	(290)	(32)
– 銀行借款利息開支	(939)	(652)
– 租賃負債利息開支	(5)	(14)
	(1,234)	(698)
融資成本淨額	(1,167)	(144)

8 所得稅(抵免)/開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	423	2,444
遞延所得稅	(727)	721
所得稅(抵免)/開支	(304)	3,165

本集團須就源自或來自本集團成員公司註冊及經營所在稅務管轄區的溢利按實體基準繳納所得稅。

(a) 開曼群島及英屬處女群島所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的成員公司毋須繳納任何所得稅。

(b) 香港利得稅

由於本集團於截至2025年及2024年6月30日止六個月並無產生須繳納香港利得稅的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

8 所得稅(抵免)/開支(續)

(c) 中國企業所得稅

本集團就其中國內地業務計提的所得稅撥備乃根據相關現行法例、詮釋及慣例按呈列期間應課稅溢利的25%計算。

(d) 中國預扣所得稅

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，以中國境內公司於2008年1月1日後所得溢利向其境外投資者派付的股息，應按10%的稅率繳納預扣所得稅，如中國內地附屬公司在香港註冊成立且符合中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，可適用5%的較低預扣所得稅稅率。

由於本集團並無計劃於可見未來分派來自中國內地的未分派盈利，故本集團並未就中國附屬公司的該等盈利計提任何預扣所得稅。

9 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔本集團(虧損)/溢利除以期內已發行普通股加權平均數計算。

在計算截至2024年6月30日止六個月發行在外普通股加權平均數時，於2024年1月9日資本化的385,100,000股股份已追溯調整，猶如該等股份已自2024年1月1日起發行。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元) 已發行普通股加權平均數	(11,810) 597,281,768	335 509,142,857
每股基本(虧損)/盈利(以每股人民幣分列示)	(1.98)	0.07

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

9 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於2025年及2024年6月30日並無具攤薄潛力的發行在外股份，每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

10 股息

於截至2025年6月30日止六個月，本公司並無派發或宣派股息(2024年6月30日：無)。

11 物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無產生任何資本開支(2024年6月30日：人民幣4,616,000元)。

12 合約資產及貿易應收款項

(a) 合約資產

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
未開票收益(i)	925,150	949,284
質量保證金(ii)	77,359	90,295
	1,002,509	1,039,579
減：合約資產減值撥備	(22,256)	(22,901)
	980,253	1,016,678

(i) 未開票收益初步就提供建築服務所賺取的收益確認，原因為代價須待客戶驗收後方可開票。於建造進度獲客戶驗收後，確認為未開票收益的金額即可開票，並重新分類為貿易應收款項。

(ii) 質量保證金根據相關合約的條款結算。有關解除質量保證金的條款及條件因合約而異，視乎實際完工、缺陷責任期或預先協定期限的到期日而定。於簡明綜合資產負債表內，質量保證金根據其正常營運週期分類為流動資產。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

12 合約資產及貿易應收款項(續)

(b) 貿易應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項 減：貿易應收款項減值撥備	253,976 (12,801)	249,608 (9,248)
貿易應收款項淨額	241,175	240,360

本集團通常給予客戶不多於一個月的信貸期。貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	136,381	177,332
1至2年	82,311	43,179
2年以上	35,284	29,097
	253,976	249,608

未經審核簡明綜合中期財務報附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

13 按金、其他應收款項、預付款項及應收關聯方款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向供應商預付款項	163,317	190,869
按金(a)	4,352	3,967
應收其他第三方款項(b)	25,095	5,343
減：其他應收款項減值撥備	(2,051)	(2,051)
	190,713	198,128
應收關聯方款項(b) (附註 19(b))	443	443
	191,156	198,571

- (a) 於2025年6月30日及2024年12月31日，按金賬面值主要包括投標按金及保證金。
- (b) 於2025年6月30日及2024年12月31日，應收關聯方款項及應收其他第三方款項為無抵押、免息及須應要求收回。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

14 股本

	普通股數目 千港元	普通股面值 千港元
法定 於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及2025年6月30日	2,000,000,000	20,000
	普通股數目 千港元	股本 人民幣千元
已發行 於2024年1月1日	1,000,000	10 9
以股份溢價賬資本化方式發行股份(附註a)	385,100,000	3,851 3,502
配售股份時發行股份(附註b)	77,220,000	772 702
根據公開發售發行股份(附註b)	51,480,000	515 468
於2024年6月30日	514,800,000	5,148 4,681
於2025年1月1日	514,800,000	5,148 4,681
發行股份(附註c)	102,960,000	1,030 951
於2025年6月30日	617,760,000	6,178 5,632

- (a) 根據股東大會於2023年12月19日通過的決議案，以上市為條件，合計385,100,000股每股面值0.01港元的普通股已透過將股份溢價賬撥充資本的方式配發予該等決議案日期名列本公司股東名冊的股東。資本化發行已於2024年1月9日完成。
- (b) 於2024年1月9日，本公司股份在聯交所上市。77,220,000股每股面值0.01港元的新普通股以每股1.00港元配發及發行予獨立投資者或本公司關連人士，而51,480,000股每股面值0.01港元的新普通股則以公開發售方式按每股1.00港元發行予投資者。配售及公開發售的所得款項總額分別76,447,800港元及50,965,200港元已計入股份溢價賬。
- (c) 於2025年1月10日，本公司分別與六名認購方訂立六份認購協議，以認購價每股0.50港元認購合共102,960,000股認購股份。該認購已於2025年2月6日完成。所得款項總額50,450,400港元已計入股份溢價賬。

未經審核簡明綜合中期財務報附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

15 其他儲備及保留盈利

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 (附註a) 人民幣千元	資本儲備 (附註b) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)	—	14,383	318,248	39,784	372,415
期內溢利	—	—	—	335	335
以股份溢價賬資本化方式					
發行股份(附註14(a))	(3,502)	—	—	—	(3,502)
配售股份時發行股份					
(附註14(b))	69,517	—	—	—	69,517
根據公開發售發行股份					
(附註14(c))	46,345	—	—	—	46,345
因發行股份而產生的開支	(15,424)	—	—	—	(15,424)
於2024年6月30日 (未經審核)	96,936	14,383	318,248	40,119	469,686
於2025年1月1日(經審核)	96,936	16,980	318,248	39,131	471,295
期內虧損	—	—	—	(11,810)	(11,810)
發行股份(附註14(c))	46,611	—	—	—	46,611
因發行股份而產生的開支	(325)	—	—	—	(325)
於2025年6月30日 (未經審核)	143,222	16,980	318,248	27,321	505,771

- (a) 根據中國相關法律及法規以及附屬公司的組織章程細則，本集團於中國成立的實體須於分派純利前將根據中國會計準則所釐定並扣除任何過往年度虧損後的年度法定純利的10%轉撥至法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金餘額達到實繳股本50%時，股東可酌情決定是否進一步撥款。法定盈餘公積金可用於彌補過往年度虧損(如有，亦可通過按股東的現有持股比例向有關股東發行新股份或增加彼等現時持有的股份面值的方式轉換為實繳股本，惟發行後法定盈餘公積金的餘額須不少於註冊資本的25%)。
- (b) 本集團的資本儲備指根據重組所收購附屬公司的資產淨值以及視為股東出資。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

16 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	935,075	1,086,289
其他應付款項及應計費用(b)	18,827	18,186
	953,902	1,104,475

(a) 貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	129,255	284,479
1至2年	388,539	369,326
2年以上	417,281	432,484
	935,075	1,086,289

(b) 其他應付款項及應計費用

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應計稅項及附加費	5,349	1,908
應計僱員福利	5,888	3,975
客戶墊款(i)	3,000	3,000
其他應付經營開支及應計費用	4,590	9,303
	18,827	18,186

(i) 客戶墊款指客戶向本集團其中一個指定銀行賬戶存入保證金以支付民工工資。有關墊款為無抵押、不計息及將於項目完成時支付。

未經審核簡明綜合中期財務報附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

17 銀行借款

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行借款：		
– 流動	40,000	33,008
– 非流動	–	23,346
無抵押銀行借款：		
– 流動	29,582	–
	69,582	56,354
有抵押銀行借款：		
– 固定利率	40,000	30,028
– 浮動利率	–	26,326
無抵押銀行借款：		
– 固定利率	29,582	–
	69,582	56,354

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團借款的還款期如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	69,582	33,008
1至2年	–	2,949
2至5年	–	8,847
5年以上	–	11,550
	69,582	56,354

- (i) 於2025年6月30日，銀行借款約人民幣40,000,000元(2024年12月31日：人民幣26,326,000元)由桑先生和冼先生(2024年12月31日：桑先生、冼先生及金巍女士(「金女士」))擔保(附註19(d))，並以本集團於2025年6月30日賬面淨值約為人民幣43,605,000(2024年12月31日：人民幣44,662,000元)的土地及樓宇作抵押。
- (ii) 於2025年6月30日及2024年12月31日，所有借款均以人民幣計值。
- (iii) 於2025年6月30日，本集團銀行借款的實際利率介乎2.65%至3%(2024年12月31日：3%至4.5%)。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

18 承擔

於報告期末，本集團的資本承擔如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 非上市股本證券	5,000	5,000

19 關聯方交易

關聯方是指一方有能力控制另一方或在其財務和經營決策上施加重大影響。任何受到共同控制的人士亦屬於關聯方。

(a) 關聯方姓名／名稱及關係

以下個人為與本集團產生結餘及／或交易的本集團關聯方。

姓名／名稱	關係
桑先生	本公司董事及最終控股股東
洗先生	本公司董事及主要股東

(b) 與關聯方的結餘

非貿易性質：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項(附註13)		
— 桑先生	384	384
— 洗先生	59	59
	443	443

上述與關聯方的結餘屬非貿易性質，並為無抵押、免息及須應要求收回。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

19 關聯方交易(續)

(c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括本集團執行董事及高級管理層。

於截至2025年及2024年6月30日止六個月已付或應付主要管理層的薪酬載於下文。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
工資、薪金及花紅	1,006	1,049
退休金支出 – 定額供款計劃	35	155
其他僱員福利	32	57
	1,073	1,261

(d) 關聯方就本集團銀行借款提供的擔保：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
擔保		
– 桑先生及冼先生	40,000	–
– 桑先生、冼先生及金女士	–	26,326

20 或然事項

本集團曾涉及與其建築業務有關的若干申索／訴訟。本公司董事認為已就負債計提足夠撥備或資產已撇減至其可收回價值。

21 資產負債表日期後事項

於2025年7月2日，本公司分別與六名認購方訂立六份認購協議，以認購價每股0.61港元認購合共123,552,000股本公司股份。該認購已於2025年7月17日完成。