



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號 Stock Code: 00604



2022 中期報告
Interim Report

目錄

2	公司資料
3	主席報告
11	管理層討論及分析
23	中期財務資料的審閱報告
25	簡明綜合損益表
26	簡明綜合全面收益表
27	簡明綜合財務狀況表
29	簡明綜合權益變動表
31	簡明綜合現金流量表
33	中期財務資料附註
78	權益披露
81	其他資料

公司資料

執行董事

呂華博士，主席
蔡澍女士
史曉梅女士

非執行董事

董方先生

獨立非執行董事

吳偉聰先生
李偉強先生
黃友嘉博士

公司秘書

李嘉士先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

香港九龍
尖沙咀科學館道9號
新東海商業中心8樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行香港分行
南洋商業銀行有限公司
華僑永亨銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
創興銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份上市

香港聯合交易所有限公司
(股份代號：00604)

股份過戶處

卓佳標準有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.shenzheninvestment.com

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。

主席報告

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，沒有出現停工或斷貨斷供情況。

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，進一步擴充一線城市優質土地儲備。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。

主席報告

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%。

主席報告

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；績效考核深化改革，建立強激勵、硬約束的結果運用體系，有效發揮指揮棒作用。

主席報告

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。

主席報告

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，鉚足精神，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。

主席報告

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。

主席
呂華

2022年8月26日

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%。

管理層討論及分析

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
青瓏上府	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
合計			321,701	10,728,685

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析

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
深業青隴上府	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
合計			208,378	4,963,224

* 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。

管理層討論及分析

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			849,899	471,283

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			122,655	75,864

管理層討論及分析

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

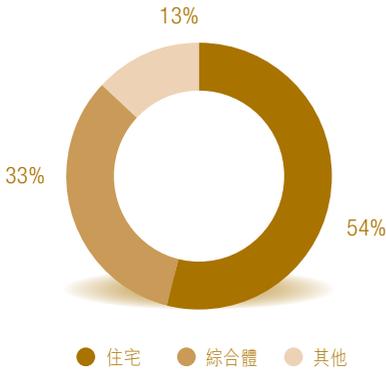
項目名稱	城市	項目		地價 (人民幣千元)	項目佔地 (平方米)	計容 建築面積 (平方米)
		權益比例	用地性質			
龍華區民治街道項目	深圳	51%	住宅	3,780,000	26,114	135,790
國際汽車城住宅項目	上海	100%	住宅	1,639,700	43,129	86,257
合計				5,419,700	69,243	222,047

土地儲備

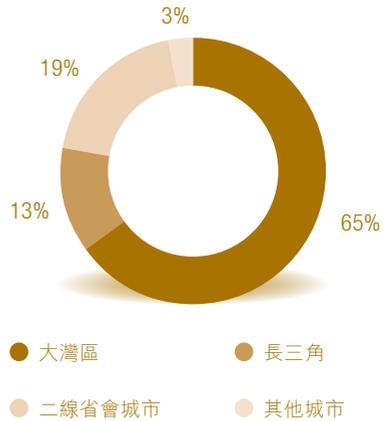
截至2022年6月底，土地儲備計容建築面積約674萬平方米，其中未開工項目計容建築面積約108萬平方米，在建項目計容建築面積約511萬平方米，已竣工未結算項目計容建築面積約55萬平方米。另有自持運營儲備情況參見物業投資業務。大灣區土地儲備計容建築面積佔比65%。此外，已竣工存貨貨值約為13,626.3百萬港元。

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析

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

百萬元	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	43,997.1	38,097.2
— 長期借貸	30,584.6	26,138.2
— 短期借貸	13,412.6	11,959.0
應付直接控股公司款項	2,490.6	2,477.4
應付最終控股公司款項	19,142.9	14,178.8
現金(包括受限制現金)	21,733.5	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。於本報告日期，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。

管理層討論及分析

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）（詳情參閱中期財務資料附註22）。

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（詳情參閱中期財務資料附註26）。

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。

中期財務資料的審閱報告

致深圳控股有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限責任公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第25頁至77頁的中期財務資料,此財務資料包括深圳控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2022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及簡明綜合現金流量表,以及附註,包括主要會計政策及其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料之工作包括向負責財務及會計事宜之人士作出查詢並應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

中期財務資料的審閱報告

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2022年8月26日

簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2022年 千港元	2021年 千港元
收益	7	15,534,377	19,403,841
銷售成本	8	(8,583,140)	(12,103,358)
毛利		6,951,237	7,300,483
其他收入及其他利得	7	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	8	(162,658)	(171,156)
行政開支	8	(659,657)	(584,122)
其他開支	8	(25,159)	83,423
金融資產(減值虧損)/減值虧損			
撥回淨額		(44,998)	11,457
經營溢利		5,995,726	5,777,258
財務收入	9	131,732	107,484
財務成本	9	(469,412)	(398,034)
財務成本淨額	9	(337,680)	(290,550)
應佔合營公司及聯營公司經營成果	15,16	140,933	168,866
除所得稅前溢利		5,798,979	5,655,574
所得稅開支	10	(3,335,836)	(3,800,727)
期內溢利		2,463,143	1,854,847
下列應佔溢利：			
— 本公司權益股東		2,360,778	1,393,043
— 非控股權益		102,365	461,804
		2,463,143	1,854,847
本公司權益股東應佔溢利之每股盈利 (港仙)	11		
— 基本		26.53	15.65
— 攤薄		26.53	15.65

上文簡明綜合損益表應與附註一併閱讀。

簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	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	(137,673)	202,967
— 換算海外業務之匯兌差額	(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	(559,337)	2,103,878
— 非控股權益	(129,447)	538,553
	(688,784)	2,642,431

上述簡明綜合全面收益表應與附註一併閱讀。

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

		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		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	6,205,013	6,347,209
投資物業	13	35,663,065	37,327,911
於合營公司之投資	15	8,727,255	8,887,001
於聯營公司之投資	16	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	17	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	18	442,563	466,525
遞延所得稅資產		3,551,362	2,953,554
		61,408,826	63,195,498
流動資產			
發展中物業	19	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	18	6,968,449	7,114,269
透過損益按公允值計算之金融資產	17	1,619	1,807
生物資產		4,625	3,799
受限制銀行存款	20	2,703,080	2,858,351
現金及現金等價物	20	19,030,433	19,917,256
		112,921,450	99,570,373
資產總額		174,330,276	162,765,871

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	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
權益			
本公司權益股東應佔權益	21		
股本		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
		47,902,223	49,174,926
非控股權益		5,071,416	5,194,954
權益總額		52,973,639	54,369,880
負債			
非流動負債			
銀行及其他借貸	22	30,584,553	26,138,203
租賃負債	14	100,788	254,873
遞延收入		27,177	22,148
應付最終控股公司款項	27	1,169,300	3,057,750
遞延所得稅負債		8,637,713	9,421,630
		40,519,531	38,894,604
流動負債			
銀行及其他借貸	22	13,412,563	11,959,031
合約負債		9,005,120	13,892,262
貿易及其他應付款	23	24,196,958	17,100,876
租賃負債	14	104,987	140,842
應付直接控股公司款項	27	2,490,593	2,477,415
應付最終控股公司款項	27	17,973,590	11,121,061
應付稅項		13,653,295	12,809,900
		80,837,106	69,501,387
負債總額		121,356,637	108,395,991
權益總額及負債總額		174,330,276	162,765,871

上述簡明綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

第25至77頁的中期財務資料於2022年8月26日經董事會批准，並代其簽署。

董事
呂華博士

董事
史曉梅女士

簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

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

簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	未經審核						
	本公司權益股東應佔					非控股	
	股本 千港元	資本儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於2021年1月1日之結餘	22,071,756	59,019	6,074,395	22,419,115	50,624,285	4,781,563	55,405,848
截至2021年6月30日止 六個月之全面收益							
期內溢利	-	-	-	1,393,043	1,393,043	461,804	1,854,847
其他全面收益：							
換算海外業務之匯兌差額	-	-	507,868	-	507,868	76,749	584,617
應佔合營公司及聯營公司 其他全面收益	-	-	202,967	-	202,967	-	202,967
期內全面收益總額	-	-	710,835	1,393,043	2,103,878	538,553	2,642,431
與權益股東以其權益股東 身份進行之交易							
非控股權益注資	-	-	-	-	-	2,936	2,936
向股東宣派之股息	-	-	-	(978,988)	(978,988)	-	(978,988)
向非控股股東宣派之股息	-	-	-	-	-	(4,673)	(4,673)
以股本支付之購股權開支	-	-	2,961	-	2,961	-	2,961
出售一間附屬公司	-	-	(34,985)	34,985	-	-	-
與權益股東之交易總額	-	-	(32,024)	(944,003)	(976,027)	(1,737)	(977,764)
於2021年6月30日之結餘	22,071,756	59,019	6,753,206	22,868,155	51,752,136	5,318,379	57,070,515

上述簡明綜合權益變動表應與附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
經營活動產生之現金流量		
經營業務(所用)/產生之現金	(16,325,292)	2,571,822
已付利息	(569,442)	(463,762)
已收利息	131,732	107,484
已付所得稅	(2,641,369)	(2,648,435)
經營活動所用之現金淨值	(19,404,371)	(432,891)
投資活動產生之現金流量		
給予合營公司之貸款	(482,440)	(748,938)
合營公司償還貸款	-	509,278
於聯營公司及合營公司之投資付款	(47,898)	-
購入物業、廠房及設備	(77,699)	(65,549)
出售一間附屬公司之現金流出淨值	-	(11,834)
出售物業、廠房及設備	19	42
已收給予關聯方之貸款之利息	1,743	47,932
來自合營公司及聯營公司之股息收入	92,925	140,000
已收透過損益按公允值計算之金融資產之股息	108	103
已收透過其他全面收益按公允值計算之 金融資產之股息	-	1,551
給予非控股權益之貸款減少淨額	241,220	69,244
投資活動所用之現金淨值	(272,022)	(58,171)

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
融資活動產生之現金流量		
銀行及其他借貸所得款項	14,957,007	10,629,538
償還銀行及其他借貸	(8,048,305)	(7,152,677)
來自直接控股公司之貸款之所得款項	–	100,000
來自最終控股公司之貸款之所得款項	17,358,541	15,738,726
償還來自最終控股公司之貸款	(7,076,460)	(15,716,903)
償還來自同系附屬公司之貸款	(326,166)	(444,569)
來自合營公司之貸款之所得款項	120,610	–
租賃付款之本金部分	(59,307)	(42,318)
非控股權益注資	10,227	2,936
股份購回	(1,855)	–
來自非控股權益之貸款增加淨額	2,766,153	–
支付非控股權益之股息	–	(4,780)
融資活動產生之現金淨值	19,700,445	3,109,953
現金及現金等價物增加淨值	24,052	2,618,891
期初之現金及現金等價物	19,917,256	16,166,471
現金及現金等價物之匯兌差額	(910,875)	239,549
期末之現金及現金等價物	19,030,433	19,024,911

上述簡明綜合現金流量表應與附註一併閱讀。

中期財務資料附註

1 一般資料

深圳控股有限公司（「本公司」）為一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港九龍科學館道9號新東海商業中心8樓。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）之主要業務於附註6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，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

- (a) 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。

中期財務資料附註

2 編製基準 (續)**(a) (續)**

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。

(b) 持續經營基準

由於中國物業市場波動以及期內及期結日後預售表現的不利影響,以及本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得經營活動之現金流量流出之淨額約19,404百萬港元,本公司董事在評估本集團於2022年6月30日後至少12個月是否有充足財務資源繼續持續經營時,已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用的融資資源。

本集團若干借款須遵守限制性財務契諾。本公司管理層將繼續對其遵守該等契諾規定進行監督。倘本集團未能遵守契諾規定,本公司管理層將與有關銀行討論及協商,並尋求修訂條款及契諾規定或向銀行申請豁免遵守契諾規定(如需)。本集團董事認為相關銀行借款將繼續可供本集團使用。

中期財務資料附註

2 編製基準(續)

(b) 持續經營基準(續)

本公司董事已審閱了本集團的現金流量預測，覆蓋2022年6月30日後12個月期間。本公司董事認為，經考慮本集團營運產生的預期現金流量及其營運表現的可能變動、本集團的土地收購計劃、本集團可持續獲得銀行及其他借貸、本集團根據現行規則及規例籌集新融資的能力以及最終控股公司的財務支持，本集團將擁有充足營運資金，於2022年6月30日後未來12個月內履行其到期財務責任。因此，中期財務資料乃按持續經營基準編製。

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。

中期財務資料附註

3 主要會計政策 (續)

- (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。

中期財務資料附註

3 主要會計政策 (續)

(c) 比較數字

若干比較數字已重分類以符合本期的列報，重分類的結果對淨利潤、淨資產或淨現金流概無影響。

4 會計估計

編製中期財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設。此等判斷、估計及假設影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能與該等估計不同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團業務承受多種財務風險：市場風險（包括匯率風險及利率風險）、信貸風險及流動性風險。

中期財務資料並不包括所有財務風險管理資料以及年度財務報表規定之披露事項，並應與本集團之2021年財務報表一併閱覽。

自年終以來，風險管理部門、政策及程序概無重大變動。

中期財務資料附註

5 財務風險管理 (續)

5.2 流動性風險

下表載列根據於財務狀況表日期至合約到期日的餘下期間，本集團之金融負債分配至相關到期組別之分析。表內披露之金額為合約未貼現現金流量，並包括利息。

	於2022年6月30日					總額 千港元	負債賬面值 千港元
	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至三年 千港元	超過三年 千港元			
銀行及其他借貸	14,781,125	8,594,191	11,712,657	11,873,040	46,961,013	43,997,116	
應付賬款	4,642,267	-	-	-	4,642,267	4,642,267	
其他應付款項	6,272,699	-	-	-	6,272,699	6,272,699	
租賃負債	117,027	61,368	39,873	36,943	255,211	205,775	
應付直接控股公司款項	2,505,610	-	-	-	2,505,610	2,490,593	
應付最終控股公司款項	18,232,510	1,170,601	-	-	19,403,111	19,142,890	
來自同系附屬公司之貸款	2,319,645	-	-	-	2,319,645	2,283,825	
來自一間合營公司之貸款	246,847	-	-	-	246,847	239,048	
來自一間其他關聯公司之貸款	182,978	-	-	-	182,978	179,083	
來自非控股股東之貸款	5,440,954	341,988	341,988	5,798,156	11,923,086	10,221,821	
	54,741,662	10,168,148	12,094,518	17,708,139	94,712,467	89,675,117	

中期財務資料附註

5 財務風險管理 (續)

5.2 流動性風險 (續)

	於2021年12月31日				總額 千港元	負債賬面值 千港元
	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至三年 千港元	超過三年 千港元		
銀行及其他借貸	12,785,121	8,873,962	8,983,129	9,219,646	39,861,858	38,097,234
應付賬款	4,408,200	-	-	-	4,408,200	4,408,200
其他應付款項	8,745,771	-	-	-	8,745,771	8,745,771
租賃負債	148,573	120,604	155,049	75,900	500,126	395,715
應付直接控股公司款項	2,518,679	-	-	-	2,518,679	2,477,415
應付最終控股公司款項	11,680,224	1,504,780	1,871,733	-	15,056,737	14,178,811
來自同系附屬公司之貸款	2,751,651	-	-	-	2,751,651	2,683,482
來自一間合營公司之貸款	127,151	-	-	-	127,151	124,757
來自一間其他關聯公司之貸款	192,015	-	-	-	192,015	191,401
來自非控股股東之貸款	634,272	-	-	-	634,272	612,556
	43,991,657	10,499,346	11,009,911	9,295,546	74,796,460	71,915,342

本集團擁有充足財務資源，以於該等債務到期及應付時作出償付。

中期財務資料附註

5 財務風險管理 (續)

5.3 公允值估計

(a) 公允值層級

下表按計量公允值所用估值方法之輸入值層級分析按公允值列賬或呈列之金融工具。不同層級界定如下：

- 同等資產或負債之活躍市場報價 (未經調整) (第一級)
- 除第一級所包括報價外，資產或負債之可觀察輸入值，可為直接 (即價格) 或間接 (即源自價格) (第二級)
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據之輸入值 (即不可觀察輸入值) (第三級)

中期財務資料附註

5 財務風險管理 (續)

5.3 公允值估計 (續)

(a) 公允值層級 (續)

	於2022年6月30日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
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				
— 於香港之上市股權投資	1,619	-	-	1,619
— 於中國大陸之上市股權投資*	27,394	-	-	27,394
— 於中國大陸之非上市股權投資	-	-	166,041	166,041
透過其他全面收益按公允值計算 (「透過其他全面收益按公允值計算」) 之金融資產				
— 於中國大陸之非上市股權投資	-	-	5,774	5,774
	29,013	-	171,815	200,828

中期財務資料附註

5 財務風險管理 (續)

5.3 公允值估計 (續)

(a) 公允值層級 (續)

	於2021年12月31日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
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	1,807	—	—	1,807
— 於中國大陸之上市股權投資	28,530	—	—	28,530
— 於中國大陸之非上市股權投資	—	—	461,109	461,109
透過其他全面收益按公允值計算				
之金融資產				
— 於中國大陸之非上市股權投資	—	—	4,256	4,256
	30,337	—	465,365	495,702

* 中國大陸：中華人民共和國，就本中期報告而言，不包括香港、澳門及台灣。

中期財務資料附註

5 財務風險管理 (續)

5.3 公允值估計 (續)

(b) 使用重大不可觀察輸入值之公允值計量

下表呈列截至2022年及2021年6月30日止期間之第三級工具變動：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	465,365	6,740,989
金融資產公允值變動	(283,434)	(832,819)
匯兌調整	(10,116)	74,820
於6月30日	171,815	5,982,990

於截至2022年6月30日止六個月，公允值層級的不同級別之間並無轉撥，亦無對截至2021年12月31日使用的估值方法作出任何變動。

中期財務資料附註

5 財務風險管理 (續)

5.3 公允值估計 (續)

(b) 使用重大不可觀察輸入值之公允值計量 (續)

下表概述恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)非上市股權投資使用之重大不可觀察輸入值的量化資料：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值
於恒大地產之非上市股權投資(「恒大投資」)	市場法	缺乏市場流通性折讓	45% (2021年12月31日：30%)
		市賬率	0.04 (2021年12月31日：0.09)

於恒大投資的公允值166,041,000港元(2021年12月31日：461,109,000港元)乃使用市場法釐定，其使用可資比較上市公司的市賬率為基準及對缺乏市場流通性折讓進行調整。公允值計量與市賬率呈正相關及與缺乏市場流通性折讓呈負相關。

於2022年6月30日，倘所有其他變量維持不變，估計缺乏市場流通性折讓每減少／增加1%，將導致本集團除稅後溢利及保留溢利增加／減少2,412,000港元(截至2021年6月30日止六個月：51,163,000港元)。

中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.4 本集團之估值程序

本集團之財務部門就財務報告目的對金融資產進行估值，包括第三級公允值。財務部門直接向執行董事匯報。執行董事與財務部門至少每六個月討論一次估值結果，其與本集團之中期及年度報告日期一致。於2022年6月30日，恒大投資根據獨立專業合資格評估公司仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行之估值予以重估。

6 分類資料

執行董事(主要經營決策者)根據經營溢利的計量評估經營分部之表現。經執行董事審核的報告不包括分類資產及負債資料。向執行董事提供之其他資料，按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。

中期財務資料附註

6 分類資料 (續)

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					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	12,939,870	-	-	249,769	214,141	13,403,780
在一段時間內確認	-	-	1,362,412	-	337,424	1,699,836
其他來源收益						
租金收入	-	571,551	-	-	-	571,551
分類收益總額	12,939,870	571,551	1,362,412	249,769	551,565	15,675,167
分類間收益	-	(15,820)	(79,380)	-	(45,590)	(140,790)
來源於外部客戶的收益	12,939,870	555,731	1,283,032	249,769	505,975	15,534,377
投資物業公允值減少前之 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						5,798,979

中期財務資料附註

6 分類資料 (續)

	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	16,904,437	685,319	1,211,602	192,436	410,047	19,403,841
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						(290,550)
除稅前溢利						5,655,574

中期財務資料附註

6 分類資料 (續)

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

7 收益、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
與客戶之間的合同產生的收入		
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
	14,978,646	18,718,522
其他來源收益		
租金收入	555,731	685,319
	15,534,377	19,403,841
其他收入及其他利得		
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
	244,922	115,486

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。

中期財務資料附註

8 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
已售物業及存貨成本	6,530,616	10,300,504
已提供服務成本	2,052,524	1,802,854
僱員福利開支	472,669	436,786
廣告及宣傳推廣開支	55,898	82,460
折舊：		
— 物業、廠房及設備	65,594	25,382
— 使用權資產	48,629	24,802
其他稅金及附加	12,583	31,761
其他	192,101	70,664
銷售成本、營銷及市場推廣 成本、行政費用及其他費 用總額	9,430,614	12,775,213

中期財務資料附註

9 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	—
	1,161,428	697,791
合約負債應計之利息	—	131,410
	1,161,428	829,201
減：合資格資產資本化金額	(692,016)	(431,167)
	469,412	398,034
財務成本淨額	337,680	290,550

截至2022年6月30日止六個月，合資格資產的財務成本已按3.87%（截至2021年6月30日止六個月：1.98%）平均比率資本化。

中期財務資料附註

10 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
	4,441,553	4,475,177
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)
	(1,105,717)	(674,450)
總計	3,335,836	3,800,727

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）。

中期財務資料附註

10 所得稅開支(續)

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。

中期財務資料附註

11 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	8,899,424,054	8,899,893,115

截至2022年及2021年6月30日止六個月，轉換購股權計劃(附註24)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。

12 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
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	711,903	978,988
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)	266,964	622,993

中期財務資料附註

12 股息 (續)

- (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）。

13 物業、廠房及設備以及投資物業

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元
截至 2022年6月30日 止六個月		
於2022年1月1日	6,347,209	37,327,911
添置	150,763	–
轉撥自發展中物業	364,581	–
公允值變動	–	(23,640)
出售	(61,667)	–
折舊	(247,016)	–
匯兌差額	(348,857)	(1,641,206)
於2022年6月30日	6,205,013	35,663,065

本集團之投資物業均位於中國大陸及以中期租約方式持有。本集團之投資物業於2022年6月30日根據仲量聯行進行之估值予以重估。

中期財務資料附註

13 物業、廠房及設備以及投資物業（續）

本集團之投資物業全部歸類為第三級估值。於各報告日期進行估值時，本集團物業經理與財務管理部門總經理會同測量師討論估值假設及估值結果。

以下為投資物業估值所用之估值方法及主要輸入值之概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍
投資物業 – 商業物業及其他	收入資本化法	空置率	2% – 25% (2021年12月31日： 2% – 60%)
		資本化率	3% – 7% (2021年12月31日： 3% – 7%)
		月租金 (人民幣／ 平方米／月)	15 – 497 (2021年12月31日： 15 – 484)
投資物業 – 停車位	收入資本化法	空置率	3% – 25% (2021年12月31日： 3% – 60%)
		資本化率	4% (2021年12月31日： 4%)
		月租金 (每個停車位 每月人民幣元)	250 – 850 (2021年12月31日： 250 – 850)

中期財務資料附註

13 物業、廠房及設備以及投資物業(續)

本集團位於中國大陸之投資物業公允值採用收入資本化法予以釐定。

收入資本化法透過採用資本化率折現有關物業之預測現金流量釐定公允值。有關估值考慮到各物業之預期市場租金增長及空置率。所用貼現率乃就樓宇的質素及地點以及租戶信貸質素作出調整。公允值計量與預期市場租金增長正相關，惟與空置率及資本化率負相關。

於2022年6月30日之賬面淨值約為9,090,873,000港元(2021年12月31日：2,227,999,000港元)之本集團若干投資物業尚未獲中國相關部門頒發所有權證。本集團仍在辦理相關權證之手續。

於2022年6月30日，本集團賬面淨值分別為24,489,000港元及12,094,122,000港元(2021年12月31日：20,445,000港元及8,334,326,000港元)之物業、廠房及設備以及投資物業已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保(附註22(b))。

中期財務資料附註

14 租賃

(a) 於簡明綜合財務狀況表確認之金額

簡明綜合財務狀況表顯示以下與租賃有關之金額：

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
使用權資產		
樓宇	176,099	307,633
租賃負債		
流動	104,987	140,842
非流動	100,788	254,873
	205,775	395,715

期內，添置至使用權資產為25,863,000港元（截至2021年6月30日止六個月：41,255,000港元）。

(b) 於簡明綜合損益表確認之金額

期內，使用權資產之折舊開支為48,629,000港元（截至2021年6月30日止六個月：24,802,000港元）。短期租賃及低價值資產有關之開支分別為7,445,000港元（截至2021年6月30日止六個月：8,394,000港元）及185,000港元（截至2021年6月30日止六個月：289,000港元）。

期內租賃之現金流出總額為59,307,000港元（截至2021年6月30日止六個月：42,318,000港元）。

中期財務資料附註

15 於合營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	8,887,001	8,060,608
添置	86,223	—
股息	(31,015)	(124,497)
應佔業績	120,316	10,523
匯兌差額	(335,270)	22,766
於6月30日	8,727,255	7,969,400

餘額包括給予合營公司之貸款1,608,838,000港元（截至2021年6月30日止六個月：1,473,621,000港元）。根據合營公司協議條款，合營公司雙方已按彼等之持股比例及根據同等條款向合營公司提供貸款。因此，該等貸款構成本集團於合營公司之股權投資之組成部份並按此確認。

16 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	6,201,291	5,836,961
添置	603	—
股息	(50,815)	(126,780)
應佔業績	(117,056)	361,310
匯兌差額	(7,137)	74,184
於6月30日	6,026,886	6,145,675

中期財務資料附註

17 透過損益按公允值計算之金融資產

	2022年 6月30日 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	27,394	28,530
— 於中國大陸之非上市股權投資(a)	166,041	461,109
	193,435	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	1,619	1,807

- (a) 結餘主要指恒大投資166,041,000港元(2021年12月31日：461,109,000港元)。於截至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。在審批同意的情况下，本集團及凱隆置業將按規程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。

中期財務資料附註

18 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	442,563	466,525
計入流動資產		
— 應收賬款 — 淨額(a)	812,705	957,120
— 其他應收款項 — 淨額(b)	5,897,801	5,857,733
— 預付款項(c)	257,943	299,416
	6,968,449	7,114,269
	7,411,012	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	970,877	1,123,799
減：損失撥備	(158,172)	(166,679)
應收賬款 — 淨額	812,705	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。

中期財務資料附註

18 貿易及其他應收款 (續)

(a) 應收賬款 (續)

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22(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
	970,877	1,123,799

中期財務資料附註

18 貿易及其他應收款(續)

(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)	3,568,890	3,866,163
	6,206,720	6,114,519
減：減值撥備	(308,919)	(256,786)
其他應收款項－淨額	5,897,801	5,857,733

(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。

中期財務資料附註

19 發展中物業

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
建築成本	10,353,123	8,399,859
土地成本	59,998,100	42,860,861
減：發展中物業減值	(74,925)	(83,862)
	70,276,298	51,176,858

於2022年6月30日，本集團賬面淨值3,019,063,000港元（2021年12月31日：無）之發展中物業已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保（附註22(b)）。

20 現金及現金等價物

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
現金及銀行結餘	21,733,513	22,775,607
減：受限制銀行存款		
— 受限制現金	(2,643,778)	(2,762,304)
— 定期存款(a)	(59,302)	(96,047)
現金及現金等價物	19,030,433	19,917,256

(a) 該等銀行存款原到期日超過三個月。該等存款於2022年6月30日的實際利率為3.04%的年利率（2021年12月31日：2.67%年利率）。

中期財務資料附註

21 本公司權益股東應佔權益

(a) 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	22,071,756	22,071,756

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。

(b) 儲備

本集團於本期間之儲備金額及其變動載於簡明綜合權益變動表內。

中期財務資料附註

21 本公司權益股東應佔權益 (續)

(c) 資本管理

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

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

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

中期財務資料附註

22 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
非即期		
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
	30,584,553	26,138,203
即期		
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
	13,412,563	11,959,031
	43,997,116	38,097,234

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

中期財務資料附註

22 銀行及其他借貸(續)

- (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。

中期財務資料附註

22 銀行及其他借貸(續)

- (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)(附註13)	24,489	20,445
發展中物業(附註19)	3,019,063	—
持作待售之已落成物業	—	426,151
應收賬款(附註18)	21,435	2,747
投資物業(附註13)	12,094,122	8,334,326
	15,159,109	8,783,669

- (c) 於2022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)之銀行借貸以港元計值外，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年息3.17%(截至2021年6月30日止六個月：年息3.20%)。

中期財務資料附註

23 貿易及其他應付款

	2022年 6月30日 千港元	2021年 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
	24,196,958	17,100,876

(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
	4,642,267	4,408,200

(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、同系附屬公司及本集團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。

中期財務資料附註

24 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「計劃」）於2012年6月22日批准及採納，以對本集團業務成功作出貢獻之本集團董事及僱員提供鼓勵及獎勵。計劃於2012年6月22日生效，而除非被取消或經修訂，否則該計劃將於當日起計十年內有效。有效期屆滿後，則不會再授出任何購股權，但在所有其他方面，計劃條文仍具十足效力及作用。

(a) 於報告期末尚未行使之購股權

於報告期末尚未行使購股權之條款及條件如下：

	工具數目	行使價	歸屬日期	到期日期
於2022年6月30日				
授予僱員之購股權：				
— 於2021年9月28日	2,064,000	2.0000	2022年1月18日	2025年1月17日
— 於2021年9月28日	1,548,000	2.0000	2023年1月18日	2025年1月17日
— 於2021年9月28日	1,548,000	2.0000	2024年1月18日	2025年1月17日
授予僱員之購股權：				
— 於2021年9月28日	988,000	2.0000	2022年9月28日	2025年9月27日
— 於2021年9月28日	741,000	2.0000	2023年9月28日	2025年9月27日
— 於2021年9月28日	741,000	2.0000	2024年9月28日	2025年9月27日
尚未行使購股權總數	7,630,000			

於報告期末，根據計劃，本公司有7,630,000份購股權（佔本公司於該日已發行股份約0.09%）尚未行使。按照現時之本公司股本架構，悉數行使尚未行使之購股權將致使發行額外7,630,000股本公司普通股，及股本增加16,696,000港元（未扣除發行開支）。

中期財務資料附註

24 購股權計劃 (續)

(b) 期內購股權變動

根據計劃授出購股權之數目及加權平均行使價如下：

	2022年6月30日		2021年6月30日	
	加權平均行使價每股港元	購股權數目	加權平均行使價每股港元	購股權數目
於1月1日	2.8529	161,234,958	2.8950	153,604,958
於期內失效	2.8968	(153,604,958)		-
於6月30日	2.0000	7,630,000	2.8950	153,604,958
於期末可予行使	2.0000	2,064,000	2.8970	153,604,958

於2022年6月30日尚未行使購股權的行使價為2.000港元(截至2021年6月30日止六個月：2.869港元－2.902港元)，加權平均剩餘合約年限為2.78年(截至2021年6月30日止六個月：0.97年)。

- (i) 於報告期內本公司有153,604,958份購股權失效。
- (ii) 截至2022年6月30日止六個月，本集團確認購股權開支392,000港元(截至2021年6月30日止六個月：2,961,000港元)。

中期財務資料附註

25 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	6,929,541	13,095,757

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）。

中期財務資料附註

26 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)	4,464,858	5,805,194
向本集團關聯方提供之財務擔保(b)	1,847,471	1,272,646

- (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。

中期財務資料附註

27 關聯方交易

除附註26(b)所披露的向合營公司提供的財務擔保及附註25所披露的向一間合營公司提供的資本承擔外，本集團的重大關聯方交易如下：

(a) 融資安排

- (i) 本集團與其關聯方訂立若干融資安排。

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
來自最終控股公司之貸款	18,832,646	9,725,718
來自直接控股公司之貸款	1,904,623	1,901,569
來自同系附屬公司之貸款	2,283,825	2,683,482
來自合營公司之貸款	239,048	124,757
來自一間其他關聯公司之 貸款	179,083	191,401
來自非控股股東之貸款(i)	10,221,821	612,556
	33,661,046	15,239,483

- (i) 截至2022年6月30日止六個月，本集團訂立人民幣4,245,972,500元（相當於4,964,816,000港元）之融資安排，年利率為6.65%。根據融資安排條款，本金及利息將自收到竣工驗收證書之日起償還。

截至2022年6月30日止六個月，本集團訂立人民幣3,834,435,000元（相當於4,483,605,000港元）之融資安排，年利率為3.915%，1年到期。根據融資安排條款，本金及利息將於貸款到期時返還。

除結餘115,885,000港元（2021年12月31日：121,217,000港元）為免息，剩餘結餘按介乎1.94%至6.65%的年利率（2021年12月31日：1.29%至4.65%的年利率）計息。期內相關財務成本披露於附註9。

中期財務資料附註

27 關聯方交易(續)

(a) 融資安排(續)

於2021年12月，最終控股公司批准向本集團提供約670億港元的貸款融資額度，於2022年內有效。

於2022年8月，最終控股公司已向本集團確認，其同意將與最終控股公司、直接控股公司及本集團同系附屬公司訂立的現有貸款協議的有效期延長至2023年12月31日，直至本公司擁有足夠的財務能力償還尚未償還貸款或該等貸款到期前，其將不會要求還款。

(ii) 本集團亦向其關聯方提供貸款。

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
給予合營公司之貸款	1,622,195	954,248
給予聯營公司之貸款	—	11,008
給予非控股股東之貸款	925,497	1,195,388
	2,547,692	2,160,644

	2022年 6月30日 千港元	2021年 6月30日 千港元
來自合營公司的利息收入	35,839	27,125
來自聯營公司的利息收入	—	251
來自非控股股東的利息收入	16,105	27,358
	51,944	54,734

結餘按介乎2.67%至8.0% (截至2021年6月30日止六個月：4.90%至8.00%年利率) 的年利率計息。

中期財務資料附註

27 關聯方交易 (續)

(b) 租賃安排

- (i) 本集團就其關聯方的若干租賃物業訂立租約，租賃期介乎1至3年。截至2022年6月30日止六個月，本集團根據該等租約應向其直接控股公司、同系附屬公司及聯營公司支付的租金分別為6,606,000港元(截至2021年6月30日止六個月：6,503,000港元)、零(截至2021年6月30日止六個月：1,944,300港元)及15,373,000港元(截至2021年6月30日止六個月：15,002,000港元)。截至2022年6月30日止六個月，來自其直接控股公司、同系附屬公司及聯營公司的相關利息開支分別為180,000港元(截至2021年6月30日止六個月：66,000港元)、零(截至2021年6月30日止六個月：15,000港元)及990,000港元(截至2021年6月30日止六個月：1,342,000港元)。
- (ii) 本集團作為出租人亦與其最終控股公司訂立租賃安排。截至2022年6月30日止六個月，有關租賃安排的租金收入為4,273,000港元(截至2021年6月30日止六個月：4,246,000港元)。

(c) 其他關聯方交易

- (i) 本集團與其最終控股公司及一間同系附屬公司訂立安排，據此，本集團代彼等提供管理服務。截至2022年6月30日止六個月，有關向最終控股公司及同系附屬公司提供管理服務的管理費收入分別為2,047,000港元及1,035,000港元(截至2021年6月30日止六個月：2,053,000港元及1,028,000港元)。
- (ii) 本集團與其最終控股公司訂立安排，據此，本集團代其就若干農業用地及物業開發項目提供管理服務。截至2022年6月30日止六個月，有關該等管理服務的管理費收入為385,000港元(截至2021年6月30日止六個月：340,000港元)。

中期財務資料附註

27 關聯方交易(續)

(c) 其他關聯方交易(續)

(iii) 本集團與其非控股股東訂立安排，據此，本集團代其接受建造服務。截至2022年6月30日止六個月，有關該等建造服務的成本為10,236,000港元(截至2021年6月30日止六個月：無)。

(iv) 截至2022年6月30日止六個月，本集團向其合營公司天安數碼城(集團)有限公司的附屬公司銷售產品，所賺取的有關收益為60,049,000港元(截至2021年6月30日止六個月：44,543,000港元)。

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
短期僱員福利	10,888	9,522
退休福利	1,597	2,034
股份支付款項	392	626
已付主要管理人員酬金總額	12,877	12,182

28 報告期後事項

於中期期間結束後，董事會宣派中期股息。進一步詳情披露於中期財務資料之附註12。

權益披露

董事之股份權益

於2022年6月30日，本公司之董事及最高行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司股份（「股份」）及相關股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	根據購股權 之相關股份 數目	總權益	佔已發行 股份之 百分比 (附註)
呂華	實益擁有人	1,154,562	-	1,154,562	0.01
李偉強	實益擁有人	1,180,880	-	1,180,880	0.01

附註：百分比乃根據截至2022年6月30日之已發行股份8,898,793,115股計算。

權益披露

本公司授予董事購股權之權益的詳情已載列於「其他資料」一節之「購股權計劃」一段。

除上文所披露者外，截至2022年6月30日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份及相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，令本公司董事可藉收購本公司或其相聯法團之股份或債務證券（包括債券）而獲利，亦無任何董事、或彼等之配偶或其十八歲以下子女擁有任何可認購本公司或其相聯法團之權益或債務證券之權利或已行使任何該等權利。

主要股東權益

就本公司任何董事或最高行政人員所深知，於2022年6月30日，股東（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益及淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益及淡倉如下：

權益披露

名稱	身份	股份數目		佔已發行 股份之百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
深業集團有限公司 (「深業集團」)	受控法團之權益	5,622,994,189 (附註2)	—	63.19
深業(集團)有限公司 (「深業(集團)」)	實益擁有人	5,546,307,730	—	62.33
	受控法團之權益	76,686,459 (附註3)	—	0.86
ALPHA-OMEGA CORPORATION	實益擁有人	981,486,312	—	11.03

附註：

1. 百分比乃根據截至2022年6月30日之已發行股份8,898,793,115股計算。
2. 因深業(集團)為深業集團直接擁有90%股權之附屬公司，故深業集團被視為於深業(集團)擁有權益之5,622,994,189股股份中擁有權益。
3. 該等76,686,459股股份由Successful Years Holdings Limited之全資附屬公司財利實業有限公司持有，而Successful Years Holdings Limited由深業金融財務有限公司(「深業金融」)全資擁有。深業金融為深業(集團)的全資附屬公司，因此，深業(集團)被視為擁有該等76,686,459股股份中的權益。

除上文所披露者外，截至2022年6月30日，概無任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)曾知會本公司其於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

本公司於2012年6月22日採納一項購股權計劃(「舊購股權計劃」)，其已於2022年6月19日屆滿。將不會根據舊購股權計劃進一步授出任何購股權，惟根據舊購股權計劃已授出及尚未行使之所有購股權將根據其授出之條款繼續有效及可予行使。於2022年6月30日，根據舊購股權計劃授出之7,630,000份購股權仍尚未行使。

本公司於2022年5月31日採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。於採納新購股權計劃後，尚未根據該計劃授出任何購股權。

其他資料

下文載列期內舊購股權計劃項下尚未行使之購股權之詳情及變動：

	購股權數目						於2022年 6月30日	授出購 股權日期	購股權 行使期間	購股權 行使價 每份港元
	於2022年 1月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於期內 註銷	期內 其他變動				
董事										
呂華	9,305,948	-	-	9,305,948	-	-	0	20/6/2017	20/6/2019- 19/6/2022*	2.902
黃偉(附註)	8,840,169	-	-	8,840,169	-	-	0	20/6/2017	20/6/2019- 19/6/2022*	2.902
董方	6,236,143	-	-	6,236,143	-	-	0	20/6/2017	20/6/2019- 19/6/2022*	2.902
	24,382,260	-	-	24,382,260	-	-	0			
其他僱員										
合共	105,074,827	-	-	105,074,827	-	-	0	20/6/2017	20/6/2019- 19/6/2022*	2.902
	24,147,871	-	-	24,147,871	-	-	0	8/2/2018	20/6/2019- 19/6/2022*	2.869
	5,160,000	-	-	-	-	-	5,160,000	28/9/2021	17/1/2025**	2.000
	2,470,000	-	-	-	-	-	2,470,000	28/9/2021	28/9/2022- 27/9/2025***	2.000
	136,852,698	-	-	129,222,698	-	-	7,630,000			
	161,234,958	-	-	153,604,958	-	-	7,630,000			

附註：黃偉先生已辭任本公司執行董事，自2022年3月30日起生效。

其他資料

* 購股權將按下列方式行使並受表現審核規限：

可行使購股權最高比例	相關比例購股權之行使期間
40%	2019年6月20日至2020年6月19日之任何時間
70%	2020年6月20日至2021年6月19日之任何時間
100%	2021年6月20日至2022年6月19日之任何時間

** 購股權將按下列方式行使並受表現審核規限：

可行使購股權最高比例	相關比例購股權之行使期間
40%	2022年1月18日至2023年1月17日之任何時間
70%	2023年1月18日至2024年1月17日之任何時間
100%	2024年1月18日至2025年1月17日之任何時間

*** 購股權將按下列方式行使並受表現審核規限：

可行使購股權最高比例	相關比例購股權之行使期間
40%	2022年9月28日至2023年9月27日之任何時間
70%	2023年9月28日至2024年9月27日之任何時間
100%	2024年9月28日至2025年9月27日之任何時間

其他資料

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年中期股息:7.00港仙),股息將於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)(包括首尾兩日在內)暫停辦理股份過戶登記手續,期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格獲派中期股息,必須將所有正式填妥過戶表格連同有關股票最遲須於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(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則的原則,並遵守其所有守則條文。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、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及本報告)。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為有關董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後,本公司全體董事確認,彼等已於2022年1月1日至2022年6月30日止期間內遵守標準守則載列之所需標準。

其他資料

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。

其他資料

上市規則第13.21條之持續披露規定

附帶有關控股股東特定履行契諾之銀行融資：

於2018年4月11日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資（「第一筆融資」）之貸款函件（「第一份融資協議」）。第一筆融資期限為自第一筆融資項下首次提款當日起計4年。

於2018年6月26日，本公司（作為借款人）就由若干銀行（作為放款人）授出一筆最高本金額為10,000,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第二筆融資」）訂立一項融資協議（「第二份融資協議」）。本公司須分五期償還第二筆融資項下之貸款，第二筆融資項下之所有未償還金額須於第二份融資協議日期起計屆滿60個月當日悉數償還。

於2019年6月26日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為人民幣1,000,000,000元之循環貸款融資（「第三筆融資」）之貸款函件（「第三份融資協議」）。第三筆融資受放款人每年檢討。

於2020年9月14日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為185,000,000美元（或其港元等值）之非承諾定期貸款融資（「第四筆融資」）之貸款函件（「第四份融資協議」）。第四筆融資項下借款的最後還款日期為第四份融資協議項下首次提款日期起計48個月。

於2020年9月17日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為800,000,000港元之定期貸款融資（「第五筆融資」）之貸款函件（「第五份融資協議」）。第五筆融資期限為自第五份融資協議項下首次提款當日起計3年。

其他資料

於2021年4月7日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為500,000,000港元的定期貸款融資（「第六筆融資」）之貸款函件（「第六份融資協議」）。第六筆融資期限為自第六份融資協議接納當日起計3年。

於2021年6月17日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為500,000,000港元的定期貸款融資（「第七筆融資」）之貸款函件（「第七份融資協議」）。第七筆融資期限為自第七份融資協議項下首次提款當日起計35個月。

於2021年6月29日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為600,000,000港元（或相等幣值之美元）之非承諾定期貸款融資（「第八筆融資」）之貸款函件（「第八份融資協議」）。第八筆融資期限為自第八份融資協議簽署日期起計3年。

於2021年8月19日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為1,000,000,000港元之定期貸款融資（「第九筆融資」）之貸款函件（「第九份融資協議」）。第九筆融資期限為自第九份融資協議接納日期起計36個月。

於2021年8月30日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為600,000,000港元之定期貸款融資（「第十筆融資」）之貸款函件（「第十份融資協議」）。第十筆融資期限為自第十份融資協議項下首次提款當日起計36個月。

其他資料

於2021年11月23日，本公司（作為借款人）與一銀行（作為放款人）就一筆最高金額為900,000,000港元之定期貸款融資（「第十一筆融資」）訂立融資協議（「第十一份融資協議」）。第十一筆融資之600,000,000港元之期限為36個月及第十一筆融資之300,000,000港元之期限為12個月，均自第十一份融資協議日期起計。

於2021年12月9日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為1,000,000,000港元之定期貸款融資（「第十二筆融資」）之貸款函件（「第十二份融資協議」）。第十二筆融資期限為自第十二份融資協議接納日期起計36個月。

於2022年6月14日，本公司（作為借款人）與若干銀行（作為放款人）就一筆為期最長三年金額為5,000,000,000港元之定期貸款融資（「第十三筆融資」）訂立融資協議（「第十三份融資協議」），與第一份融資協議、第二份融資協議、第三份融資協議、第四份融資協議、第五份融資協議、第六份融資協議、第七份融資協議、第八份融資協議、第九份融資協議、第十份融資協議、第十一份融資協議及第十二份融資協議統稱為「該等融資協議」。

根據各該等融資協議，倘深業（集團）有限公司不再實益擁有本公司至少35%之已發行股本，或不再為本公司之單一最大股東，或不再控制本公司之管理，或不再由中華人民共和國深圳市人民政府實益擁有至少51%之權益，則將被視作違反協議，及於發生任何違反協議事宜後任何時間，該等融資項下所有金額或會成為即時到期並須予償還。

於2022年6月30日，根據第一份融資協議作出的所有借款均已獲悉數償還。



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

www.shenzheninvestment.com

