

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



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:00604)

2025年全年業績公告

財務概要

- 營業收入創歷史新高。全年實現營業收入404億港元，同比增長159%。
- 主營業務經營整體平穩。如剔除本集團所屬投資物業和金融資產公允價值變動的淨影響、存貨計提減值、聯合營公司業績及撥備的影響，本公司權益股東(即核心淨利潤)應佔溢利約5億港元。
- 重點項目順利交付，開發銷售結轉收入約342億港元，同比增長275%。
- 經營性收入規模增加，不動產資產管理及綜合運營業務(含物業投資、城市綜合運營、酒店運營)收入超過50億港元。
- 存貨減值，聯合營公司減值及應佔虧損對本集團業績造成負面影響，合計約46億港元。

深圳控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2025年12月31日止年度之綜合業績連同截至2024年12月31日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 千港元	2024年 千港元
收益	4	40,363,555	15,567,468
銷售及服務成本	5	<u>(33,807,434)</u>	<u>(11,128,364)</u>
毛利		6,556,121	4,439,104
銷售及分銷開支	5	(861,386)	(416,791)
行政開支	5	(1,156,759)	(1,196,697)
透過損益按公允值計算之			
金融資產公允值(減少)／增加		(2,550)	11,254
投資物業公允值變動及			
轉撥至投資物業產生之虧損		(438,134)	(227,877)
金融資產減值虧損淨額		(13,990)	(8,961)
其他開支	5	(2,727,341)	(613,446)
其他收入	6	310,751	741,205
其他利得		<u>5,968</u>	<u>175</u>
經營溢利		<u>1,672,680</u>	<u>2,727,966</u>
財務收入	7	66,096	137,745
財務成本	7	<u>(1,426,598)</u>	<u>(1,381,486)</u>
財務成本淨額	7	(1,360,502)	(1,243,741)
應佔合營公司及聯營公司經營成果	11	(1,775,387)	(1,135,416)
投資合營公司及聯營公司之減值虧損	11	<u>(378,534)</u>	<u>(1,171,000)</u>
除所得稅前虧損		(1,841,743)	(822,191)
所得稅開支	8	<u>(1,554,043)</u>	<u>(715,166)</u>
年內虧損		<u>(3,395,786)</u>	<u>(1,537,357)</u>

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 千港元	2024年 千港元
下列應佔年內虧損			
—本公司權益股東		(4,365,985)	(1,822,579)
—非控股權益		<u>970,199</u>	<u>285,222</u>
		<u>(3,395,786)</u>	<u>(1,537,357)</u>
本公司權益股東應佔每股虧損 (以每股港仙列示)			
基本	9	<u>(49.06)</u>	<u>(20.48)</u>
攤薄	9	<u>(49.06)</u>	<u>(20.48)</u>

上述綜合損益表應與附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2025年 千港元	2024年 千港元
年內虧損	<u>(3,395,786)</u>	<u>(1,537,357)</u>
其他全面收益		
可能重新分類至損益之項目：		
—應佔合營公司及聯營公司其他全面收益	29,231	(252,908)
—轉自物業、廠房及設備之 重估投資物業之盈餘	—	36,466
—海外業務換算之匯兌差額	<u>1,609,852</u>	<u>(1,263,056)</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>1,639,083</u>	<u>(1,479,498)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(1,756,703)</u></u>	<u><u>(3,016,855)</u></u>
下列應佔全面虧損總額：		
—本公司權益股東	(2,909,418)	(3,164,765)
—非控股權益	<u>1,152,715</u>	<u>147,910</u>
	<u><u>(1,756,703)</u></u>	<u><u>(3,016,855)</u></u>

上述綜合全面收益表應與附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2025年 千港元	2024年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,450,440	6,663,197
投資物業		34,814,088	32,916,540
於合營公司之投資		8,205,132	7,942,496
於聯營公司之投資	11	306,958	2,263,641
無形資產		844,236	843,325
透過損益按公允值計算之金融資產	12	140,253	139,649
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產		2,237	2,317
貿易及其他應收款	13	1,159,323	661,023
遞延所得稅資產		2,721,021	3,520,101
		56,643,688	54,952,289
流動資產			
發展中物業		32,324,877	60,556,638
持作待售之已落成物業		35,780,907	32,734,452
存貨		257,823	240,115
貿易及其他應收款	13	10,950,414	10,884,193
透過損益按公允值計算之金融資產	12	333,352	894
生物資產		5,175	1,489
受限制現金及銀行存款		3,491,260	6,013,544
現金及現金等價物		4,812,533	5,786,000
		87,956,341	116,217,325
資產總額		144,600,029	171,169,614

		於12月31日	
	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
權益			
本公司權益股東應佔權益			
股本	16	22,071,756	22,071,756
資本儲備		59,019	59,019
其他儲備		2,483,127	1,027,997
保留盈利		<u>11,026,643</u>	<u>15,391,191</u>
		35,640,545	38,549,963
非控股權益		<u>7,797,337</u>	<u>6,769,996</u>
權益總額		<u>43,437,882</u>	<u>45,319,959</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借貸	14	26,028,825	22,804,481
租賃負債		198,056	252,259
遞延收入		17,505	19,759
應付直接控股公司款項		–	697,382
應付最終控股公司款項		2,775,145	–
遞延所得稅負債		<u>7,090,558</u>	<u>7,159,234</u>
		36,110,089	30,933,115
流動負債			
銀行及其他借貸	14	11,741,217	14,560,568
合約負債		11,549,831	28,229,357
貿易及其他應付款	15	17,460,886	18,819,666
租賃負債		82,453	93,909
應付直接控股公司款項		4,174,740	3,638,644
應付最終控股公司款項		11,295,793	18,652,676
應付稅項		<u>8,747,138</u>	<u>10,921,720</u>
		65,052,058	94,916,540
負債總額		<u>101,162,147</u>	<u>125,849,655</u>
權益總額及負債總額		<u>144,600,029</u>	<u>171,169,614</u>

深圳控股有限公司

綜合財務報表附註

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。本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要從事物業發展、物業投資、物業管理及生產運營。

董事認為，本公司之直接控股公司為於香港註冊成立之私人公司—深業（集團）有限公司（「深業（集團）」）。本公司之最終控股公司為於中華人民共和國（「中國」）深圳成立之國有公司—深業集團有限公司（「深業集團」）。

本公司核數師安永會計師事務所（「安永」）已就本集團截至2025年12月31日止年度之業績初步公告之財務數字與本集團該年度之草擬綜合財務報表所載數字核對一致。安永就此所進行之工作，並不構成按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》作出之核證聘用，因此安永並不對此公告作出任何保證。

此2025年全年業績初步公告所載有關截至2025年及2024年12月31日止年度之財務資料並不構成本集團於該等年度之法定年度綜合財務報表，但該等財務資料皆來自該等綜合財務報表。根據香港公司條例（第622章）（「公司條例」）第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料列載如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表，並將於適當時候呈交截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表。

2 重大會計政策概要

本附註列出於編製該等綜合財務報表時所採納之重大會計政策。除另有說明外，該等政策貫徹應用於所呈列之所有年度。

2.1 持續經營基準

本公司董事在評估本集團2025年12月31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。

本公司董事已審閱了本集團的現金流量預測，覆蓋2025年12月31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、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持續財務支持，本集團將擁有充足營運資金，於2025年12月31日後未來12個月內履行其到期財務責任。

因此，該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2.2 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港公司條例編製。

香港財務報告準則會計準則包括下列權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會頒佈的詮釋

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟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、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」）之金融資產及按公允值計量之投資物業除外。

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就本年度財務報表首次採納香港會計準則第21號之修訂缺乏可交換性。本集團並未提早採納任何其他已獲頒佈但尚未生效的準則或修訂。

對香港會計準則第21號之修訂明確了企業應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，企業應如何在計量日估算即期匯率。這些修訂要求披露相關信息，以便財務報表使用者能夠理解一種貨幣不可兌換所帶來的影響。由於本集團所交易的貨幣以及海外附屬公司、分支機構、合營公司及聯營公司用於轉換為本集團報告貨幣的功能性貨幣都是可兌換的，因此這些修訂對本集團財務報表沒有產生任何影響。

(iv) 尚未採納之新訂及經修訂準則

本集團並無於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時應用該等準則(如適用)。

		於下列日期或 之後開始之年度 期間生效
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任附屬公司的披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約	2026年1月1日
香港財務報告準則第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
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣	2027年1月1日
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂	2026年1月1日

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

3 分類資料

本集團按業務單位管理業務，而業務單位按其產品及服務劃分。按與向本集團最高行政管理人員內部報告資料(用作資源分配及表現評估)一致之方式，本集團呈報以下五個可呈報分類：

- (a) 物業開發分類從事發展樓宇；
- (b) 物業投資分類投資租賃商業樓宇；
- (c) 物業管理分類從事管理由本集團及外部人士發展之樓宇；
- (d) 製造分類從事製造及銷售工業產品；及
- (e) 「其他」分類主要包括酒店業務、銷售農產品、提供建造服務及其他業務。

就分類表現評估及分類間資源分配而言，本集團高級行政管理人員按下列基準監控各可呈報分類應佔之業績、資產及負債：

鑒於遞延稅項資產、受限制現金、現金及現金等價物、其他金融資產、投資聯營公司及合營公司等未分配資產及其他總辦事處及公司資產乃按集團基準管理，故分類資產並不包括以上資產。

鑒於計息銀行及其他借貸、應付最終控股公司款項、應付稅項、應付直接控股公司款項、遞延稅項負債等未分配負債及其他總辦事處及公司負債乃按集團基準管理，故分類負債並不包括以上負債。

分類表現乃按可呈報分類溢利進行評估，可呈報分類溢利即持續經營業務的經調整除稅前溢利。經調整除稅前溢利乃按與本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟其他收入及其他利得、財務成本、透過損益按公允值計算之金融資產公允值收益或虧損淨額，聯營公司及合營公司之經營成果及相關減值虧損，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

截至2025年及2024年12月31日止年度提供予本集團最高行政管理人員以供資源分配及分類表現評估的本集團可呈報分類資料載於下表。

2025年	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收益						
於某一時間點確認	34,204,684	-	16,869	491,965	473,449	35,186,967
在一段時間內確認	-	-	3,415,727	-	615,098	4,030,825
其他來源收益						
租金收入	-	1,392,103	-	-	-	1,392,103
分類收益總額	34,204,684	1,392,103	3,432,596	491,965	1,088,547	40,609,895
分類間收益	-	(31,673)	(190,818)	-	(23,849)	(246,340)
來源於外部客戶的收益	34,204,684	1,360,430	3,241,778	491,965	1,064,698	40,363,555
投資物業公允值變動前之分類業績	785,129	592,258	324,241	29,987	65,155	1,796,770
投資物業公允值變動及轉撥至 投資物業產生之虧損	-	(438,134)	-	-	-	(438,134)
投資物業公允值變動後之分類業績	785,129	154,124	324,241	29,987	65,155	1,358,636
應佔合營公司及聯營公司經營成果						(1,775,387)
投資合營公司及聯營公司之減值虧損						(378,534)
其他收入						310,751
其他利得						5,968
透過損益按公允值計算之 金融資產公允值虧損淨額						(2,550)
公司及其他未分配費用						(125)
財務成本淨額						(1,360,502)
除所得稅前虧損						(1,841,743)
分類資產	72,980,258	39,123,812	899,593	374,548	2,965,218	116,343,429
公司及其他未分配資產						19,744,510
投資聯營公司						306,958
投資合營公司						8,205,132
總資產						144,600,029
分類負債	52,332,581	7,039,113	1,477,188	117,696	976,082	61,942,660
公司及其他未分配負債						39,219,487
總負債						101,162,147
其他分類資料：						
折舊及攤銷	142,332	56,941	38,195	30,032	126,521	394,021
年內添置非流動分類資產	78,587	400,773	25,737	18,460	406,758	930,315

截至2024年12月31日止年度提供予本公司執行董事的可呈報分類的分類資料如下：

2024年	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收益						
於某一時間點確認	9,133,298	–	9,542	403,593	688,974	10,235,407
在一段時間內確認	–	–	3,485,571	–	688,150	4,173,721
其他來源收益						
租金收入	–	1,391,539	–	–	–	1,391,539
分類收益總額	9,133,298	1,391,539	3,495,113	403,593	1,377,124	15,800,667
分類間收益	–	(14,200)	(205,620)	–	(13,379)	(233,199)
來源於外部客戶的收益	9,133,298	1,377,339	3,289,493	403,593	1,363,745	15,567,468
投資物業公允值變動前之分類業績	1,389,347	519,728	293,816	32,887	116,340	2,352,118
投資物業公允值變動及轉撥至						
投資物業產生之虧損	–	(227,877)	–	–	–	(227,877)
投資物業公允值變動後之分類業績	1,389,347	291,851	293,816	32,887	116,340	2,124,241
應佔合營公司及聯營公司經營成果						(1,135,416)
投資合營公司及聯營公司之減值虧損						(1,171,000)
其他收入						741,205
其他利得						175
透過損益按公允值計算之						
金融資產公允值收益淨額						11,254
公司及其他未分配費用						(148,909)
財務成本淨額						(1,243,741)
除所得稅前虧損						(822,191)
分類資產	91,216,376	37,451,856	990,308	351,400	3,249,113	133,259,053
公司及其他未分配資產						27,704,424
投資聯營公司						2,263,641
投資合營公司						7,942,496
總資產						171,169,614
分類負債	73,789,702	7,584,197	1,006,174	98,059	753,140	83,231,272
公司及其他未分配負債						42,618,383
總負債						125,849,655
其他分類資料：						
折舊及攤銷	176,382	70,563	47,332	3,271	156,787	454,335
年內添置非流動分類資產	91,103	464,602	29,836	8,430	471,540	1,065,511

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

4 收益

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

按主要產品及服務線劃分之與客戶之間的合同產生的收益如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
與客戶之間的合同產生的收益		
銷售物業	34,204,684	9,133,298
物業管理服務收入	3,241,778	3,289,493
銷售工業產品	491,965	403,593
其他	1,064,698	1,363,745
	<u>39,003,125</u>	<u>14,190,129</u>
其他來源收益		
租金收入	1,360,430	1,377,339
	<u>40,363,555</u>	<u>15,567,468</u>

5 按性質分類的費用

計入銷售及服務成本、銷售及分銷費用、行政費用及其他費用內的費用分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
已售物業及存貨成本(包括僱員福利開支)	29,387,058	6,668,130
已提供服務成本	4,420,376	4,460,234
僱員福利開支		
—工資及薪金	720,279	731,994
—退休金成本—定額供款計劃	214,091	179,984
—授予董事及僱員之購股權	-	38
其他稅金及附加	209,099	194,672
廣告及宣傳推廣開支	181,015	110,641
物業、廠房及設備折舊*	68,369	98,498
無形資產攤銷*	4,694	4,848
銷售佣金	491,617	136,107
存貨撇減至可變現淨值	2,405,284	306,731
研發開支	82,440	77,676
核數師酬金		
—核數服務	4,607	4,387
—非核數服務	1,943	1,383
其他	362,048	379,975
銷售及服務成本、銷售及分銷費用、 行政費用及其他費用總額	<u>38,552,920</u>	<u>13,355,298</u>

* 上文所披露之年內物業、廠房及設備折舊以及無形資產攤銷計入損益內之行政費用以及營銷及市場推廣費用。

6 其他收入

	2025年 千港元	2024年 千港元
利息收入	225,592	383,375
拆遷收入	6,620	267,448
政府補助	23,521	43,008
透過損益按公允值計算之金融資產之股息收入	2,957	2,151
其他	52,061	45,223
	<u>310,751</u>	<u>741,205</u>

7 財務成本淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
財務收入		
—銀行存款利息收入	(66,096)	(137,745)
財務成本：		
—銀行借貸之利息開支	1,149,596	1,424,020
—其他借貸之利息開支	213,795	325,605
—租賃負債	10,892	11,761
—來自最終控股公司之貸款	532,103	578,969
—來自直接控股公司之貸款	153,659	198,390
—來自同系附屬公司之貸款	36,937	62,201
—來自一間合營公司之貸款	3,231	5,831
—來自一間其他關聯公司之貸款	2,825	5,777
—來自非控股權益之貸款	61,568	267,435
並非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	<u>2,164,606</u>	<u>2,879,989</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(738,008)</u>	<u>(1,498,503)</u>
	<u>1,426,598</u>	<u>1,381,486</u>
財務成本淨額	<u>1,360,502</u>	<u>1,243,741</u>

截至2025年12月31日止年度，合資格資產的財務成本已按3.15%（2024年：3.59%）平均比率資本化。

8 所得稅開支

(a) 所得稅開支

	2025年 千港元	2024年 千港元
即期所得稅		
—中國大陸企業所得稅(「企業所得稅」)	639,660	592,500
—股息預扣稅	61,906	35,962
—中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)	223,917	188,563
	<u>925,483</u>	<u>817,025</u>
遞延所得稅		
—中國大陸企業所得稅	25,900	(117,500)
—股息預扣稅	(35,204)	2,419
—中國大陸土地增值稅	637,864	13,222
	<u>628,560</u>	<u>(101,859)</u>
	<u><u>1,554,043</u></u>	<u><u>715,166</u></u>

截至2025年12月31日止年度，香港利得稅之撥備根據年內估計應課稅溢利按16.5%（2024年：16.5%）之稅率計算。由於本集團於年內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（2024年：無）。

由於在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司於本年度毋須繳納任何稅項，因此並無確認任何稅項撥備（2024年：無）。

根據相關所得稅法，年內，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。

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。本公司的適用股息預扣稅率為5%。

截至2025年及2024年12月31日止財政年度，由於中國附屬公司計劃於可預見未來分派未分派盈利至境外控股公司，故本集團已就若干中國附屬公司的該等盈利計提預扣稅確認遞延所得稅負債。於2025年12月31日，與中國大陸附屬公司投資相關且未確認遞延稅項負債之暫時差額總額約為1,397百萬港元（2024年：1,799百萬港元）。

9 每股虧損

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

	2025年	2024年
本公司權益股東應佔虧損(千港元)	<u>(4,365,985)</u>	<u>(1,822,579)</u>
年內已發行普通股加權平均數	<u><u>8,898,793,115</u></u>	<u><u>8,898,793,115</u></u>

截至2025年及2024年12月31日止財政年度，轉換購股權計劃的影響為反攤薄，因此年內每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

10 股息

	2025年 千港元	2024年 千港元
確認為年內分派之股息：		
2024年宣派末期股息—無 (2024年：2023年宣派—每股7港仙) (附註a)		
現金	—	622,916
	<u>—</u>	<u>622,916</u>
有關本期宣派之股息：		
2025年不宣派中期股息(2024年：無) (附註b)	—	—
	<u>—</u>	<u>622,916</u>

(a) 本公司宣派截至2023年12月31日止年度之末期股息每股7.00港仙，合共約622,916,000港元。末期股息已於2024年7月4日以現金支付。

(b) 本公司並無宣派2025年中期股息(2024年：無)。

(c) 於2026年3月30日，董事會議決不建議派發截至2025年12月31日止財政年度之末期股息。

11 投資聯營公司

	2025年 千港元	2024年 千港元
非上市	301,729	288,641
於香港上市	2,078,763	3,670,000
減值撥備	(2,073,534)	(1,695,000)
	<u>306,958</u>	<u>2,263,641</u>

路勁於2025年8月決定暫停支付有關路勁優先票據、離岸銀行貸款及永續資本證券的所有本金及利息。路勁管理層向本公司確認，暫停支付已觸發若干融資安排項下的違約事件，並可能會導致路勁的若干債權人要求加速根據相關條款償還路勁的離岸銀行貸款及優先票據及／或採取強制行動，於2025年10月，路勁的若干債權人已行使有關權利，要求加速償還路勁的部分離岸銀行及其他借款以及採取強制行動。

截至2025年12月31日止年度，本集團就路勁的投資作出減值撥備250,365,000港元(2024年：879,000,000港元)。可收回金額乃參考路勁的市值後根據公允值減出售成本釐定，原因是根據獨立估值師進行的估值，使用價值金額低於公允值減出售成本。

投資聯營公司之變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
分佔淨資產：		
年初結餘	2,263,641	4,545,599
分佔業績	(1,602,913)	(1,132,794)
分佔其他全面收益	23,770	(241,681)
股息	(13,939)	(22,097)
添置	9,715	-
減值撥備	(378,534)	(879,000)
匯兌差額	5,218	(6,386)
	<u>306,958</u>	<u>2,263,641</u>
年末結餘	<u>306,958</u>	<u>2,263,641</u>

於2025年12月31日，概無有關本集團投資聯營公司之重大資本承擔。

12 透過損益按公允值計算之金融資產

	2025年 千港元	2024年 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	40,614	42,458
—於中國大陸之非上市股權投資	99,639	97,191
	<u>140,253</u>	<u>139,649</u>
流動：		
透過損益按公允值計算之金融資產		
—於香港之上市股權投資	773	894
—於中國大陸之理財產品	332,579	-
	<u>333,352</u>	<u>894</u>

13 貿易及其他應收款

	2025年 千港元	2024年 千港元
計入非流動資產		
—其他應收款項—淨額	<u>1,159,323</u>	<u>661,023</u>
計入流動資產		
—應收賬款—淨額 (附註(a))	1,551,632	1,448,618
—其他應收款項—淨額 (附註(b))	9,273,469	9,291,542
—預付款項 (附註(c))	<u>125,313</u>	<u>144,033</u>
	<u>10,950,414</u>	<u>10,884,193</u>

於2025年12月31日，非流動其他應收款項主要指因與政府之拆遷安排而將交付予本集團之搬遷物業之公允值。除此之外，貿易及其他應收款的賬面值被視為與其公允值相若。

(a) 應收賬款之詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收賬款	1,740,124	1,619,472
減：損失撥備	<u>(188,492)</u>	<u>(170,854)</u>
應收賬款—淨額	<u>1,551,632</u>	<u>1,448,618</u>

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

於2025年12月31日，本集團賬面淨值約為50,838,000港元（2024年12月31日：41,481,000港元）之應收賬款已抵押，作為本集團獲授之其他借貸之擔保。

於報告期末以合約日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	1,186,562	1,006,851
一年至兩年內	328,853	455,255
兩年至三年內	86,582	33,096
三年以上	138,127	124,270
	<u>1,740,124</u>	<u>1,619,472</u>

截至2025年及2024年12月31日止財政年度，概無單一客戶貢獻佔本集團總收益10%或以上。

(b) 其他應收款項之詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
預繳稅項	3,912,918	4,310,233
應收合營公司及聯營公司股息(i)	689,484	645,547
應收聯營公司款項	26,770	24,942
應收合營公司款項	2,350,377	1,909,215
應收非控股權益款項	671,582	512,794
應收同系附屬公司款項	3,782	24,312
應收最終控股公司款項	28,696	32,188
應收直接控股公司款項	1,172	1,143
其他	1,930,220	2,158,384
	<u>9,615,001</u>	<u>9,618,758</u>
減：減值撥備	(341,532)	(327,216)
其他應收款項—淨額	<u>9,273,469</u>	<u>9,291,542</u>

(i) 應收合營公司及聯營公司股息之詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
泰州深業	572,827	493,960
天安	116,246	151,186
其他	411	401
	<u>689,484</u>	<u>645,547</u>

(c) 預付款項之詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
收購土地	12,465	15,368
建築成本及建築材料	7,118	69,117
其他	105,730	59,548
	<u>125,313</u>	<u>144,033</u>

14 銀行及其他借貸

	2025年 千港元	2024年 千港元
非即期		
銀行貸款—有抵押	984,790	587,649
銀行貸款—無抵押	17,891,540	18,421,394
其他借貸—有抵押商業抵押支持證券 (「商業抵押支持證券」) (附註(a))	7,152,495	3,795,438
	<u>26,028,825</u>	<u>22,804,481</u>
即期		
銀行貸款—有抵押	389,570	467,314
銀行貸款—無抵押	11,183,700	10,606,523
其他借貸—有抵押商業抵押支持證券 (附註(a))	167,947	3,486,731
	<u>11,741,217</u>	<u>14,560,568</u>
	<u><u>37,770,042</u></u>	<u><u>37,365,049</u></u>

所有計息借貸均按攤銷成本列賬。

本集團已於截至2025年及2024年12月31日止財政年度遵守其借款融資的財務契約。

(a) 於2025年12月31日，計入商業抵押支持證券之其他借貸如下：

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1,992,780,000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2,214,200,000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3,542,720,000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於前三年按固定年利率3.40%計息，該利率自第四年起調整為2.7%。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。

15 貿易及其他應付款

	2025年 千港元	2024年 千港元
應付賬款(附註(a))	7,791,632	5,803,323
其他應付款項及應計費用(附註(b))	9,528,162	12,655,152
其他應付稅項(附註(c))	141,092	361,191
	<u>17,460,886</u>	<u>18,819,666</u>

(a) 應付賬款

應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	7,252,253	5,224,385
一年至兩年內	175,583	171,538
兩年至三年內	142,445	177,447
三年以上	221,351	229,953
	<u>7,791,632</u>	<u>5,803,323</u>

應付賬款總額為不計息款項。

(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應付本集團合營公司、同系附屬公司、其他關聯公司及非控股權益的款項。

	2025年 千港元	2024年 千港元
應計費用及其他應付款項	4,620,998	4,915,153
待轉銷項稅	965,762	2,427,725
應付僱員福利	814,321	803,271
應付非控股股東股息(i)	231,416	88,435
應付合營公司款項	155,322	12,601
應付同系附屬公司款項	1,788,299	1,906,341
應付其他關聯公司款項	–	167,558
應付非控股權益款項	952,044	2,334,068
	<u>9,528,162</u>	<u>12,655,152</u>

(i) 應付股息詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
Hong Kong Xinchao Investment Co., Ltd.	118,146	74,354
其他	<u>113,270</u>	<u>14,081</u>
	<u><u>231,416</u></u>	<u><u>88,435</u></u>

(c) 其他應付稅項

其他應付稅項主要包括應付增值稅及其他稅項。

16 股本及儲備

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

(a) 年內，股本變動如下：

	2025年		2024年	
	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元
於1月1日	<u>8,898,793,115</u>	<u>22,071,756</u>	<u>8,898,793,115</u>	<u>22,071,756</u>
於12月31日	<u><u>8,898,793,115</u></u>	<u><u>22,071,756</u></u>	<u><u>8,898,793,115</u></u>	<u><u>22,071,756</u></u>

(b) 資本儲備

	2025年 千港元	2024年 千港元
資本儲備	<u><u>59,019</u></u>	<u><u>59,019</u></u>

17 財務擔保

	2025年 千港元	2024年 千港元
向本集團物業買家提供財務擔保 (附註(a))	13,523,487	13,070,659
向本集團關聯方提供財務擔保 (附註(b))	223,419	1,445,322
向城市更新項目被拆遷方以其被拆遷物業作為 抵押物之貸款提供財務擔保 (附註(c))	<u>325,274</u>	<u>323,381</u>

- (a) 根據財務擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償付欠付之按揭貸款以及拖欠款項買家欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業之合法所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始截至本集團物業買家取得個別物業所有權證後屆滿。

董事認為，倘買家拖欠款項，有關物業之可變現淨值足以償付尚未償還之按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故未就該等擔保作出撥備。

- (b) 於2025年12月31日，本集團就泰州市深業投資發展有限公司及Guangzhou Bizhen Real Estate Development Limited (均為本集團合營公司) 之銀行貸款及其他借貸提供223,419,000港元之擔保。

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

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

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

18 承擔

於2025年12月31日尚未行使及未於財務報告作出撥備的資本承擔如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
就收購土地及樓宇及發展中物業發展成本 之承擔已訂約但未撥備	<u>7,307,622</u>	<u>7,144,700</u>

本集團同意最多向關聯方深勁有限公司注資3,000,000,000港元以從事發展香港之一塊土地。於2025年12月31日，本集團對深勁有限公司之尚未行使之資本承擔為1,360,000,000港元(2024年：1,542,500,000港元)。

19 關聯方交易

除向合營公司提供的財務擔保及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。

	2025年 千港元	2024年 千港元
來自最終控股公司之貸款	13,741,435	18,349,939
來自直接控股公司之貸款	3,448,574	3,647,383
來自同系附屬公司之貸款	1,783,087	1,889,199
來自一間合營公司之貸款	136,129	–
來自一間其他關聯公司之貸款	–	167,558
來自非控股權益之貸款	813,763	2,319,309
	<u>19,922,988</u>	<u>26,373,388</u>

結餘按介乎2.16%至6.65%的年利率（2024年：介乎2.3%至6.65%的年利率）計息。
相關財務成本披露於附註7。

(ii) 本集團亦向其關聯方提供貸款。

	2025年 千港元	2024年 千港元
給予一間聯營公司之貸款	26,770	24,942
給予合營公司之貸款	2,207,955	1,909,215
給予非控股權益之貸款	666,675	462,293
	<u>2,901,400</u>	<u>2,396,450</u>

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收聯營公司利息	1,183	597
應收合營公司利息	214,123	229,057
應收非控股權益利息	10,286	10,526
	<u>225,592</u>	<u>240,180</u>

結餘按介乎3.50%至8.00%的年利率（2024年：介乎5.00%至8.00%的年利率）計息。

(b) 與關聯方的租賃安排

- (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2025年12月31日止年度，本集團應向其最終控股公司、直接控股公司及聯營公司支付的租賃負債分別為7,517,000港元（2024年：7,437,000港元）、5,518,000港元（2024年：5,767,000港元）及12,139,000港元（2024年：24,927,000港元）。截至2025年12月31日止年度，相關租賃負債的利息開支合計1,328,000港元（2024年：847,000港元）。
- (ii) 本集團作為出租人亦與其最終控股公司及同系附屬公司訂立租賃安排。截至2025年12月31日止年度，該等租賃安排的租金收入分別為5,413,000港元（2024年：7,086,000港元）及5,316,000港元（2024年：5,581,000港元）。
- (iii) 上述交易之價格乃經本集團及關聯方相互協定後釐定。

(c) 其他關聯方交易

- (i) 本集團與其最終控股公司及同系附屬公司訂立安排，據此，本集團提供管理服務（培訓及物業管理）。截至2025年12月31日止年度，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2,715,000港元及68,823,000港元（2024年：5,838,000港元及12,210,000港元）。
- (ii) 本集團與其非控股權益之母公司訂立開發建設服務協議。非控股權益之母公司將向本集團提供開發、建設、營銷及其他服務。服務費應由本集團釐定並計入及支付予其非控股權益之母公司。截至2025年12月31日止年度，有關該等服務之含增值稅成本為48,585,000港元（2024年：86,765,000港元）。
- (iii) 本集團亦與其同系附屬公司訂立安排，據此向本集團提供酒店管理服務。截至2025年12月31日止年度，有關該等活動管理服務的管理費為2,035,000港元（2024年：2,547,000港元）。
- (iv) 本集團與其最終控股公司及同系附屬公司就提供數字化平台及系統的開發及維護服務而訂立數字化平台建設項目技術服務合同及數字化平台運維服務合同。截至2025年12月31日止年度，有關向最終控股公司及同系附屬公司提供之開發及維護服務之服務費收入分別為10,542,000港元及7,684,000港元（2024年：9,594,000港元及9,517,000港元）。
- (v) 截至2025年12月31日止年度，本集團向其合營公司天安數碼城（集團）有限公司之附屬公司提供開發建設服務，所賺取之相關收益為9,856,000港元（2024年：25,060,000港元）。
- (vi) 上述關聯方交易之價格乃經本集團及關聯方相互協定後釐定。

(d) 與關聯方的未償還結餘：

(i)

	2025年 千港元	2024年 千港元
應付最終控股公司款項	329,503	302,737
應付直接控股公司款項	726,166	688,643
應付一間合營公司款項	19,193	12,601
應付同系附屬公司款項	5,212	17,142
應付非控股權益款項	138,281	14,759
	<u>1,218,355</u>	<u>1,035,882</u>
	2025年 千港元	2024年 千港元
應收聯營公司款項	–	18,101
應收合營公司款項	142,422	21,140
應收非控股權益款項	4,907	5,476
應收同系附屬公司款項	3,782	24,312
應收最終控股公司款項	28,696	32,141
應收直接控股公司款項	1,172	1,143
	<u>180,979</u>	<u>102,313</u>

該等結餘均為無抵押、免息且無固定還款期限。

(e) 本集團主要管理人員之酬金

	2025年 千港元	2024年 千港元
短期僱員福利	8,926	13,739
退休福利	962	1,947
股份支付款項	–	38
已付酬金總額	<u>9,888</u>	<u>15,724</u>

主席報告

2025年，我國房地產市場經歷深度調整，行業正處在新舊發展模式轉換的關鍵時期。面對複雜嚴峻的市場環境，集團上下迎難而上、奮力拼搏，主營業務展現出較強的韌性，在戰略轉型與核心能力鍛造上也取得了突破性進展。

年內，本集團營業收入實現歷史性跨越，同比大幅攀升159%至404億港元，首次突破400億大關；實現核心淨利潤5.0億港元。然而，受房地產市場下行壓力及聯營公司債務違約等多重不利因素影響，本集團基於對當前市場的審慎評估，對存貨及相關長期投資共計提了約27.8億港元的撥備，加上聯合營公司應佔虧損帶來17.8億港元的負面影響，導致本公司權益股東應佔虧損為43.7億港元。大額撥備雖對本年度業績造成重大影響並帶來短期陣痛，但有效夯實了資產質量，為本集團「十五五」時期向「不動產資產管理及城市綜合運營服務商」轉型及高質量發展奠定了堅實的基礎。

一、2025年業務回顧

(一) 地產開發業務穩健發展

本集團積極應對房地產市場深度調整，努力維護地產「基本盤」。合同銷售逆勢穩盤，實施去庫存專項行動，搶抓政策窗口期加速去化，因盤施策推動深業頤樾府等重點項目達成銷售突破。全年實現合同銷售金額133億元(折合約145億港元)，銷售業績全國排名逆市攀升4位。強化項目全流程管控，以車公廟一更二項目為試點，構建「縱向專業貫通、橫向協同聯動」的矩陣式管控模式，進一步提升項目執行效率。產品品質迭代升級，積極響應國家建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」號召，推動精品住宅研發成果在泰州雲境、武漢深業翠微谷等項目落地，助力構建房地產發展新模式。全年實現9個住宅項目順利平穩交付，結轉銷售面積約93萬平方米，地產開發收入342億港元。

(二) 不動產資產管理和運營業務展現韌性

不動產資產管理和運營業務發揮了關鍵的「穩定器」作用，在營資產整體出租率保持88%的高位。**商業運營彰顯優勢**，標杆項目商業旗艦深業上城銷售額達73億港元，同比增長13%，穩居深圳商業第一梯隊。在全市甲級寫字樓空置率攀升、平均租金下降的背景下，深業上城逆市領跑，新引進高品質首店、旗艦店20余家，成功引入多家知名企業，世界500強企業累計達14家，租賃面積5.4萬平方米，位居全市之首。成功競得深圳灣超級總部基地招商銀行全球總部大廈、華富村商業項目，輕資產輸出取得實效。**酒店運營能力提升**，在行業整體承壓背景下GOP（經營毛利）顯著增長。首家康養主題運營酒店「武夷山憬居酒店」成功開業；深業上城文華東方酒店上榜2025全球米其林星鑰酒店榜單。**物業管理量質齊升**，深業運營獲評全國物業服務百強第14名，連續4年排名提升；「人工智能+」城市治理範式日趨成熟，連續5年獲評「中國智慧城市服務領先企業」。

(三) 戰略轉型邁出堅實步伐

推動非核心業務剝離，本集團通過出售晶華電子70%股權，成功兌現該板塊市場價值，所獲得資金將集中用於核心業務的優化與提升。夯實資產管理基礎，完成對所有在營資產的系統性盤點，全面上線資管系統，有序開展首批存量資產的盤活處置。佈局以產業園區為依託的戰略性新興產業投資，本集團聯合母公司資本平台所設立的園區產業基金，通過「招投聯動」精準錨定優質科創企業，以資本賦能帶動產業集聚，着力構建「基金+基地」的良性循環。

(四) 資債結構及公司治理持續優化

面對行業持續深度調整，本集團綜合施策，根據市場行情平穩消化存貨及計提減值，夯實了資產基礎；本集團持續優化債務結構，有息負債下降69億港元，築牢經營安全底線。推進編製「十五五」戰略規劃，全面啟動組織重塑，研究系統性推動組織管控變革以適配戰略轉型，重點引進了多名轉型發展亟需的關鍵領域人才以優化團隊能力。合規管治頻獲嘉獎，本集團MSCI-ESG評級從A評級躍升至AAA評級，成為MSCI-ESG最高評級的內房股企業。

二、形勢分析與「十五五」展望

在回顧成績的同時，我們清醒地認識到，本集團正處在發展模式深刻轉型的關鍵階段，內外部環境正經歷前所未有的重構。一方面，**行業底層邏輯已發生根本性變化**。房地產行業全面從「規模競速」轉向「價值深耕」，由「類製造業」升級為「產品—服務—運營一體化」，房企的競爭核心已從「拿地速度」轉向「資產效率」與「運營質量」，其核心邏輯在於深耕每個項目的內在價值。在當前行業背景下，本集團開發業務面臨去化難、利潤薄的挑戰。本集團提出逐步剝離和降低不動產開發業務佔比，正是要通過結構優化提升業務的平衡性和抗週期能力，以熨平市場波動。另一方面，儘管受到地產開發下行的衝擊，但本集團前瞻佈局經營性資產管理，多元化發展物業、商業、酒店等運營平台，**轉型業務已積聚關鍵勢能**。本集團成功打造的深業上城標杆項目，更成為深圳乃至全國商業圈「逆勢生長」的典型樣本。然而，新舊動能正處於轉換過渡期，轉型業務的業績貢獻仍待提升。轉型的窗口期不等人，我們必須把握機遇，以更有力、更系統的舉措加速推動轉型業務突破，切實將積蓄的轉型勢能轉化為可持續的業績貢獻。

此外，**行業資金面持續承壓**。當前境內外市場複雜多變，資金環境整體仍然趨緊，債務結構優化與現金流平衡是本集團經營管理的重點。我們將堅持審慎投資，強化資金統籌管控，加速資金回籠，優化資債結構，保障本集團財務的長期穩健。**管理體系亟待升級適配**。現有組織架構與管控模式需通過系統性的組織變革，深化業務協同與機制創新，確保管控能力與轉型目標同步升級，從而充分激發各業務板塊活力。

基於上述形勢，本集團「十五五」轉型的定位清晰而堅定：我們將推動主業從傳統的「地產開發」向「**不動產資產管理與城市綜合運營服務**」**全面轉型**，旨在構建一個具有強抗週期屬性、能夠提供長期穩定現金流和業績貢獻的業務組合。未來五年，不動產資產管理及城市綜合運營業務將成為本集團業績的核心支柱，不動產資產管理規模達500億港元，租金及運營收入達到百億港元水平。

「十五五」期間，本集團將以一系列舉措推動實現戰略轉型。**第一，優化業務結構，築牢轉型底盤**。實施「控增量、優存量」策略，主動有序降低傳統開發業務比重，穩步提升不動產資產管理與城市綜合運營業務規模及利潤貢獻，從資源配置的源頭上明確轉型的業務重心。**第二，構建資管體系，釋放資產價值**。打造「投融建管退」的全週期資產管理體系，探索創新融資模式，並通過市場化收購、開發協同等方式開展不動產投資。通過專業化、精細化的運營管理，提升資產盈利能力和市場價值。搶抓國內REITs擴容機遇，積極探索通過資產證券化工具打通「投融建管退」的良性循環，讓靜態資產轉化為支持業務發展的動態資本。**第三，強化精細運營，鍛造核心競爭力**。依託在地產投資、開發、持有運營、服務全業態全鏈條的佈局能力，進一步提升產品力和服務能力，聚焦持有型物業的精細化運營，做強自主品牌，力爭將商管打造為灣區一流品牌、使物管規模邁入國內第一梯隊。**第四，改革管控體系，強化組織保障**。本集團將升級管控體系，精準引進轉型發展所需人才，創新激勵機制，確保資源配置、組織效能、人員配備與轉型發展適配，為上述戰略的執行全面護航。

三、2026年工作計劃

2026年是「十五五」開局之年，我們確立了四大年度經營管理主題，各項工作將緊扣主題有序開展。

主題一 圍繞優化資產結構，加快去化回款，為實現資產換倉築牢發展根基

推進地產銷售去化。本集團將「攻堅存量去化、確保現金回籠」作為重要經營策略，對約330億港元貨值的可售項目進行穿透式梳理與動態評估，合理設定銷售價格，「一項目一策」精準去化，加速資金回籠，努力維持全年簽約銷售額的穩定，力爭達成約130億港元的年度合同銷售目標，切實保障經營性現金流安全。**系統盤活存量資產。**資產的動態優化是資產全生命週期管理的重要一環，我們將打好盤活存量資產組合拳，對於零散、低效的非核心資產，將根據「分批盤活、優價釋放」的原則，推動約20億港元資產公開掛牌，有效釋放存量資產價值，實現資金回流。**統籌優化資債結構。**持續強化業財深度融合，靈活運用多種方式降低有息負債規模，提升資產周轉效率，為企業穩健經營保駕護航。

主題二 圍繞好產品好服務，精準投資精細運營，確保項目做一成一

加強不動產資產管理與運營。資產管理方面，我們將全力鍛造硬核產品力，改造老舊資產打造示範項目，從「被動出租」向「主動運營」轉變，推動資產管理向規範化、精益化、數字化邁進，實現存量資產保值增值與租金收益穩中有升。商業運營方面，鞏固提升深業上城標杆地位，保障中山灣中上城水街商業和室內IP樂園「魔法世界」於年內營業。探索「商業+公園+交通樞紐+文體旅娛」多維融合模式，提升規模化、標準化複製能力，進一步拓寬商業版圖。酒店管理方面，加快建立標準化運營體系，打造「酒店+」系列標杆項目，推動酒店經營毛利(GOP)實現穩健提升。物業服務方面，將依託「AI+城市運營」創新應用，對城市服務平台進行智慧場景升級，打造科技賦能、服務領先、口碑卓越的示範項目，推動管理規模、人工效能與服務品質的多重提升。

強化投資統籌，確保資源精準投放。在當前資金資源受到約束的背景下，我們將建立以現金流保障和利潤貢獻為核心評價標準的項目篩選機制，聚焦深圳、上海等核心城市，優選戰略契合度高、盈利模式清晰、回款有保障的優質項目，着重加快對土地利益統籌和城市更新這類戰略性資源的轉化速率。同時關注能產生穩定現金流的成熟商業資產，通過多種渠道持續優化資產組合。

主題三 圍繞組織重塑，做強總部做實二級，賦能一線提升價值創造力

深化組織變革。本集團將着力構建「總部做強、二級做實」的管控體系，總部聚焦戰略引領、專業賦能與資源統籌，二級公司通過專業化整合、管理層級壓縮等措施提升業務板塊管控效能。加快推動人才結構與業務轉型適配，加大「高精尖缺」人才引進力度，深化內部培訓賦能機制，構建複合型人才梯隊，助力企業未來戰略轉型。**優化薪酬激勵。**我們將堅持業績導向與精準激勵，推動薪酬資源向關鍵崗位和價值創造一線傾斜，激發組織活力。**推動瘦身減負。**聚焦核心主業，通過提升經營、精簡整合、處置清退等舉措，推動資源集中與管理提效。

主題四 圍繞科技創新，鍛造科技服務能力，堅實邁出轉型步伐

積極培育以科技創新為驅動的增長新動能。產業園區將超越傳統空間提供者角色，深化「基金+基地」聯動模式，打造專業化科技主題園區，提供深度產業生態服務，強化「招投聯動」孵化能力，構建「產業空間+科技服務+投資孵化」的業務矩陣。**聚力打造以科技產業投資與服務為核心的增長新引擎。**圍繞硬科技領域，協同母公司產業基金開展股權投資，並積極引導被投企業落戶旗下園區，形成「以基金發現產業、以基地培育產業、以產業反哺資本」的良性循環，使科技產業投資與服務成為本集團未來增長的重要引擎。

新征程從來不是一蹴而就，我們將秉持長期主義，以戰略定力錨定「不動產資產管理及城市綜合運營服務商」的轉型方向，堅定不移地提升本集團的核心競爭力和經營業績。我們相信，通過持續的深耕與價值創造，本集團將會為各位股東帶來長期、穩定的回報。

感謝各位股東一直以來的信任與支持！

管理層討論及分析

一、整體業績及主要財務指標

2025年全年，本集團實現營業額403.64億港元，同比增長159.3%；實現毛利65.56億港元，同比增長47.7%，整體毛利率為16.2%，經營溢利為16.73億港元。本公司權益股東應佔虧損為43.66億港元；如剔除本集團所屬投資物業和金融資產公允價值變動的淨影響、存貨計提減值、聯合營公司業績及撥備的影響，本公司權益股東應佔溢利(即核心淨利潤)為5.0億港元。

年內，本集團整體業績表現主要受以下因素綜合影響：一是得益於年內結轉物業面積及均價均顯著提升，本集團不動產開發業務的收入和毛利同步大幅增長。在房地產市場持續承壓的背景下，該板塊的毛利率雖因行業整體趨勢有所收窄，但依然展現出較強的經營韌性；二是本集團應佔聯合營公司業績出現重大虧損。經管理層審慎評估，對相關股權投資計提了充分的減值撥備。期內，前述聯合營公司之虧損與減值合計拖累本集團淨利潤共21.54億港元，對整體盈利構成較大負面影響；三是充分考量房地產市場售價情況，本着審慎原則，本集團於年內計提存貨撥備達24.05億港元。

2025年本集團主要業務板塊營業收入及毛利率明細

業務大類	細分業務板塊	營業 收入金額 (億港元)	同比 變動情況	毛利率
不動產開發業務	結轉物業銷售	342.05	274.5%	15.2%
不動產資產管理 及綜合運營業務	物業投資	13.60	-1.2%	62.5%
	城市綜合運營 (物業管理)	32.42	-1.5%	14.5%
	酒店運營	4.56	-3.3%	11.7%

二、主營業務進展

(一) 不動產開發業務

1. 合同銷售

2025年全年，本集團實現合同銷售額約133.11億元人民幣，折合約145.30億港元，同比下降21.6%。合同銷售面積約61.8萬平方米，同比上升2.4%，每平方米平均售價為21,542元人民幣。年內，本集團靈活制定適銷對路的營銷方案，堅持精準施策，全力促進物業銷售去化。旗下位於深圳的頤樾府、山水東城、深業雲築等項目全年持銷情況良好，深圳深業雲築、山水東城、惠州半山名苑等項目取得片區銷冠。

根據區域分佈，粵港澳大灣區項目佔合同銷售金額的74.9%，22.9%來自直轄及省會城市，2.2%來自其他城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔合同銷售金額的80.3%，非住宅類產品(包括辦公樓、公寓、產業園區等)佔比19.7%。

2025年合同銷售明細

樓盤名稱	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額 ^{附註1} (人民幣千元)
深業頤樾府	深圳	住宅	31,241	2,113,428
深業山水東城	深圳	住宅	70,202	1,638,942
深業雲築	深圳	住宅	32,569	1,014,512
泰瑞府	深圳	住宅	19,755	903,270
深業泰富廣場	深圳	公寓	47,914	1,220,000
深業中城	深圳	公寓	7,458	481,427
深業上林苑	深圳	公寓	5,547	225,324
深業上城	深圳	產研、辦公	7,882	367,471
頤灣府	深圳	住宅	191	20,300
深業雲海灣	深圳	住宅	116	10,316
塘朗城 ^{附註2}	深圳	公寓	116	8,548
深業頤澤府	廣州	住宅	12,756	320,446
旗山雅苑	佛山	住宅	4,113	52,892
深業城	佛山	住宅	1,343	12,097
高榜山1號	惠州	住宅	42,782	329,367
半山名苑	惠州	住宅	44,179	260,919
萬林華府	惠州	住宅	6,151	67,520
萬林湖	惠州	住宅	1,678	9,676

樓盤名稱	城市	業態	銷售面積 (平方米)	銷售金額 ^{附註1} (人民幣千元)
灣中新城	中山	住宅、公寓	35,485	449,770
頤灣花園	中山	住宅	47,152	467,710
深嘉氫谷	上海	住宅	17,847	555,780
深安上居	上海	住宅	14,366	504,294
南灣上府	南京	住宅	10,408	376,818
龍灣上府	南京	住宅	8,654	94,871
深業青麓上居	南京	住宅	3,449	55,403
青隴上府	南京	住宅	205	3,301
深業麓溪雲境	長沙	住宅	1,640	28,442
深業睿城	長沙	住宅／商鋪	1,568	9,847
深業鷺棲府	長沙	住宅	43	690
深業泰蓉府	成都	住宅	25,604	526,936
深業東樾府	成都	住宅	22,164	306,672
深業北岸城	成都	住宅	17,777	131,804
青白江深業泰富廣場	成都	住宅	7,061	45,544
深業華城	成都	住宅	112	1,580
深業泰樾府	成都	住宅	2,741	79,933
深業怡湖玫瑰苑	成都	商業	34	114
南湖玫瑰灣	武漢	商業、車位	16,576	211,860
武漢泰然生物谷項目	武漢	住宅	8,395	117,403
江陰深業科技產業園	無錫	產研	15,483	78,934
深業雲棲苑	泰州	住宅	19,952	174,849
錦繡薑城	泰州	住宅／商鋪	485	2,338
半湯御泉莊	巢湖	住宅	169	1,800
深業華府	馬鞍山	商業	4,543	24,922
其他	—	—	—	2,728
合計			<u>617,906</u>	<u>13,310,798</u>

附註1：合約銷售均發生於中國內地，合約銷售數據以人民幣計。

附註2：塘朗城項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

2. 開發收入結轉

2025年全年，本集團結轉物業銷售面積約92.93萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年上漲129.8%；結轉銷售收入約313.34億元人民幣，折合約342.05億港元（已扣除增值稅項），較去年上漲274.5%。房地產開發銷售毛利約51.82億港元，較去年上漲87.8%；毛利率為15.2%。

2025年結轉銷售明細

樓盤名稱	城市	業態	結轉面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣千元)
雲棲苑	深圳	住宅	23,127	191,584
雲海灣花園	深圳	住宅	163,498	12,743,382
深業上城	深圳	住宅／公寓／寫字樓／ 創新產業用房	5,336	225,645
深業上林苑	深圳	住宅	10,051	475,021
深業中城	深圳	公寓	6,762	418,243
深業雲築	深圳	住宅	31,609	918,745
深業山水東城花園	深圳	住宅	50,040	1,247,316
深業頤瑞府	深圳	住宅	44,789	1,894,873
科創大廈	深圳	寫字樓	38,173	1,129,718
頤樾府	深圳	住宅	22,611	1,969,259
頤灣府	深圳	住宅	191	19,333
頤澤府	廣州	住宅	9,707	278,752
灣中新城	中山	寫字樓／住宅／ 公寓／商鋪	210,242	4,367,003
旗山雅苑	佛山	住宅／商鋪	4,715	56,448
深業城	佛山	住宅	1,664	15,711
萬林湖	惠州	商鋪	1,121	6,598
半山名苑	惠州	住宅／商鋪	11,981	78,128
高榜山	惠州	住宅／商鋪	33,359	235,022
深安上居	上海	住宅	68,314	2,198,244
南灣上府	南京	住宅	15,206	545,233
青瓏上府	南京	住宅	307	3,028

樓盤名稱	城市	業態	結轉面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣千元)
青麓上居	南京	住宅／商鋪	3,424	52,214
龍灣上府	南京	住宅	3,207	48,783
桃花嶺	長沙	住宅	1,941	31,759
深業睿城	長沙	住宅／商鋪／寫字樓	1,568	7,920
鷺棲府	長沙	住宅／配套辦公	302	5,115
怡湖玫瑰苑	成都	住宅／商鋪	16,014	100,757
深業東樾府	成都	住宅／商鋪	33,490	504,341
深業華庭	成都	住宅	218	2,828
深業泰富廣場	成都	住宅	26,498	168,889
深業泰樾府	成都	住宅	2,177	57,710
深業泰蓉府	成都	住宅	47,702	899,733
南湖玫瑰灣	武漢	住宅／商鋪	18,875	236,652
瀋陽五愛客運站	瀋陽	配套辦公	—	12
錦繡薑城	泰州	住宅／商鋪	485	2,226
江陰深業科技產業園	無錫	廠房	15,071	72,141
半湯御泉莊	巢湖	住宅	372	4,381
深馬產業園	馬鞍山	廠房	2,980	8,804
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅／商鋪	2,126	19,857
車位	—	車位	—	93,041
合計			<u>929,253</u>	<u>31,334,449</u>

附註：車位銷售1,522個

3. 開發建設情況

2025年全年，本集團新開工面積約37.0萬平方米，共計完成13項目竣備，建築面積約154.5萬平方米，持續為市場提供高質量產品。重點項目方面，深圳深業雲海灣、深業頤樾府、成都深業東樾府及上海深安上居等項目順利交付；深圳深業泰富銀盈大廈、中山灣中新城項目二期（F36.38水街商業）、長沙深業麓溪雲境二期等項目圓滿完成建設並如期竣工備案。武漢深業翠微谷項目營銷中心、樣板房設計分別榮獲2025年MUSE設計獎金獎、TITAN泰坦地產獎金獎，獲得行業高度評價。

2025年新開工項目

項目	城市	用地性質	新開工面積 (萬平方米)
車公廟泰然工業區第一城市 更新單元二期	深圳	商業服務業用地	20.7
武漢深業翠微谷一期	武漢	居住用地	<u>16.3</u>
合計			<u><u>37.0</u></u>

2025年新竣工項目

項目	城市	用地性質	新竣工面積 (萬平方米)
龍崗深業創智大廈全期	深圳	工業用地	5
深圳前海雲海灣全期	深圳	居住用地	31
福田深業上林苑	深圳	居住用地	6
龍華頤樾府一期	深圳	居住用地	14
羅湖深業泰富廣場銀盈大廈	深圳	商業用地	14
廣州南沙項目(三期)	廣州	居住用地	7
中山G29首期	中山	居住用地	8
灣中新城項目 (首期住宅F26/3、6#樓 首期住宅F27/1、2、3、8#樓) (二期F36、38水街商業)	中山	居住用地	25
上海深安上居	上海	居住用地	12
南灣上府二批次(1、4#樓)	南京	居住用地	3
長沙麓溪雲境一期與二期 (南地塊)	長沙	居住用地	13
龍泉驛項目北地塊住宅	成都	混合用地	10
無錫江陰研創園二批次	無錫	工業用地	7
合計			<u>155</u>

4. 存貨減值撥備

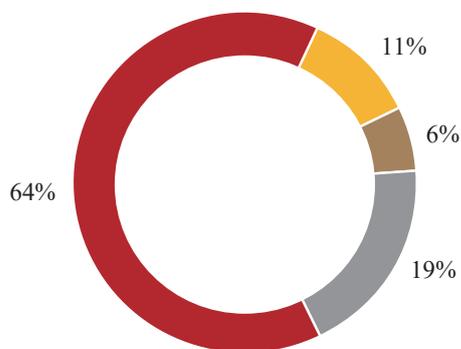
受房地產市場售價下行影響，本着審慎的原則，按照「成本與可變現淨值孰低」的計量要求，本集團增加了存貨減值撥備的計提金額，旨在公允地反映本集團年末資產情況。2025年本集團所持存貨減值計提約24.05億港元。存貨減值影響較大的項目為南京市南灣上府、惠州市深業雲棲府、廣州市深業頤澤府及惠州市雲境花園。

5. 地產投資及儲備

截至2025年12月31日，本集團土地儲備計容建築面積約562.5萬平方米。儲備結構保持合理健康，大灣區土地儲備計容建築面積佔比為69.3%，長三角區域佔比為11.9%，二線省會城市及其他區域佔比為18.8%。年內，本集團位於深圳的車公廟第一更新單元二期項目取得重要進展，拆遷工作順利完成。該項目定位為集辦公、產業、商業於一體的TOD都會綜合體，將成為車公廟片區新興商務地標。橫崗南利益統籌項目初步方案基本得到認可，各項合作大幅推進。

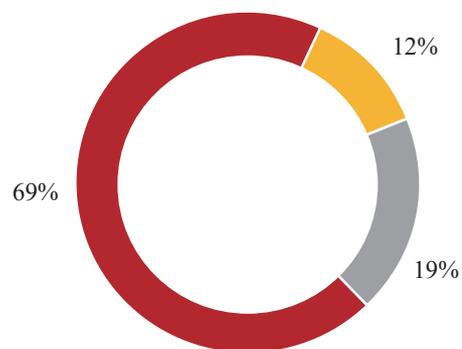
圖1：土地儲備分佈（於2025年12月31日）

產品類型分佈 — 計容建築面積^{附註}
(平方米)



■ 商業、商住及其他用地 ■ 居住用地
■ 混合用地 ■ 工業用地

區域分佈 — 計容建築面積^{附註}
(平方米)



■ 粵港澳大灣區 ■ 長三角片區 ■ 二線省會城市及其他

附註：計容建築面積為建設用地範圍內所有計算容積率的建築面積之總和。

(二) 不動產資產管理及城市綜合運營業務

1. 不動產資產管理業務

截至2025年12月31日，本集團投資物業總面積約為176.11萬平方米。年內，本集團實現物業投資收入約13.60億港元，較去年下降1.2%，物業投資業務毛利率約62.5%。面對複雜多變的市場環境與日益加劇的行業競爭，本集團堅持精細化運營導向，多措並舉全面強化寫字樓、產業園、綜合商業及專業市場的招商去化力度，整體出租率保持在88.1%，優於市場水平。

(1) 資產調優提升價值

本集團積極推進老舊物業改造升級，成功將原老舊宿舍打造為「深業鄰里」長租公寓，並將海松大廈二樓長期空置區域重塑為多元化夜經濟消費場景，有效帶動資產價值與租金收益雙提升，部分項目租金漲幅最高達180%。旗艦項目深業上城商業體持續推動商業品牌調改，發力「首店經濟」，年內共吸引20家首店進駐。其中，華南首家「上海灘」與全國首家「眾擎機器人零售旗艦店」相繼落地，實現了在重奢與科技業態上的雙重突破。通過啟動影院區域煥新升級，籌備打造「The Gardens」全新概念餐飲空間，以進一步提升資產價值。

(2) 服務賦能凸顯韌性

深業上城寫字樓全面導入國際金鑰匙聯盟服務標準，深化「硬件+服務」雙輪驅動模式；同時創新推出「零成本」精裝交付定制化方案，堅持穩續租與拓新客並舉，期內逆勢新簽7家優質企業客戶（含1家世界500強及3家行業龍頭）。截至目前，深業上城寫字樓已彙聚14家世界500強企業，入駐數量穩居深圳同類項目第二，並正式獲授「樓宇外商服務點」稱號，核心資產的標杆效應及抗週期韌性持續凸顯。

得益於執行精細化運營策略，通過資產調優釋放空間價值，並依託服務賦能穩固優質客群，成功在逆市中改善了本集團不動產的內在資產質量與長期盈利預期。於2025年12月31日，本集團投資物業公允價值約348.14億港元，較去年上漲5.8%。

2. 酒店運營業務進展

2025年全年，本集團實現酒店經營收入(其他經營分類項下)約4.56億港元，酒店經營毛利率約11.7%。

本集團酒店業務憑藉精準的市場定位及靈活的經營策略，展現出強勁的經營韌性。高端奢華旗艦項目表現卓越，深圳文華東方酒店客房單價穩居華南地區同品牌首位，綜合經營指標位列深圳奢華酒店第一。該酒店於年內斬獲23項國內外權威獎項，成功上榜「2025全球米其林星鑰酒店榜單」(一星鑰)，旗下Mo Bar亦躋身「2025亞洲50佳酒吧」。特色及精品酒店保持穩健運營，MUJI酒店年平均入住率達87%；深圳憬居酒店精準契合家庭客群需求，節假日兒童套房入住率突破90%；蘇州萬豪酒店中餐廳順利完成煥新升級，進一步提升了餐飲配套競爭力。持續推進自有品牌矩陣建設與業態創新，旗下「憬居度假」品牌首店——武夷山憬居度假酒店於期內正式開業。該項目創新落地「酒店+康養」多元複合模式，並榮獲2025 GBE酒店設計大獎「最受期待開業酒店獎」、「中國年度康養療愈酒店」等多項行業殊榮。

截至2025年末，本集團運營管理及在建規劃中的酒店數量累計共15家，有8家已經開業運營，其中6家為本集團持有運營酒店，2家為本集團委託管理酒店；目前在建及規劃中的酒店共7家。

本集團已投入運營酒店情況

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

本集團在建及規劃中酒店情況

酒店名稱	客房情況	項目階段
萬豪豪華精選酒店	設有173間客房	在建
萬豪AC酒店	設有207間客房	在建
中山洲際酒店	設有135間客房	在建
中山逸衡酒店	設有225間客房	在建
成都盛捷服務式公寓	設有152間客房	在建
成都馨樂庭服務式公寓	設有228間客房	在建
上海嘉定酒店	設有204間客房	規劃中

3. 城市綜合運營業務進展

(1) 城市綜合運營業務整體情況及品牌榮譽

2025年全年，本集團城市綜合運營業務收入約32.42億港元，與去年基本持平，毛利率約14.5%。本集團憑藉卓越的服務品質與領先的綜合實力，屢獲行業權威認可。

商業運營板塊：旗下「深業商管」行業影響力持續擴大，斬獲中購聯「年度新質運營商管公司卓越榜」、贏商網「零售商業地產企業綜合實力百強」及金鼎獎「卓越城市商業運營商」等多項榮譽認證，並位列「商業物業服務力TOP5」。旗艦項目「深業上城」表現亮眼，不僅攬獲「2025購物中心綜合實力卓越表現50」及「年度首發經濟活力購物中心」，更被評為「年度服務力商業綜合體標杆項目」，進一步夯實了本集團在商業地產領域的品牌護城河。物管與城市服務板塊：旗下「深業運營」榮膺「中國國有物業企業綜合實力」第7名、克爾瑞物管「2025中國物業服務企業綜合實力第19名」，並位列「粵港澳大灣區物業服務力百強」第15名（居深圳市屬國企首位）。同時積極拓展智慧管養新場景，憑藉東門街道「人機協同」環衛項目斬獲「2025深圳國際人工智能環衛機器人大賽」應用創新獎，彰顯技術賦能優勢。

(2) 商業運營及拓展情況

本集團商業運營板塊展現強勁動能。旗艦項目深業上城業績穩居深圳商業第一梯隊，場內75家品牌年銷售額破千萬（含8家過億商鋪）；科技3C類多款高端產品銷售額位居全國或深圳前三；年內商業項目合計新開業品牌215家，品牌調改率處於深圳綜合體領先水平。

在客流轉化方面，深化IP運營賦能商業，年內圓滿舉辦斯巴達勇士挑戰賽、花園大賽及深圳國際麵包節等現象級活動。其中花園大賽創下單日32萬人次客流紀錄並獲央視《新聞聯播》報道；賽事及展會期間，通過空中連廊等動線優化，成功實現超60%的公園訪客向商業客流轉化。

在模式創新方面，本集團通過引入深圳首家市內免稅店，創新打造「免稅、退稅、有稅」多元融合模式，並開闢「科技免稅」差異化賽道。該免稅店開業後銷售額穩居全國新設同類門店首位，坪效大幅增長97%。黃木崗地鐵樞紐商業（深圳之脈）如期實現100%開業率，並獲評「年度傑出創新非標商業項目」。由本集團全程操盤的深創投廣場僅耗時7個月即實現滿租開業，進一步彰顯了本集團卓越的招商統籌與綜合運營實力。商業運營對外拓展實現歷史性突破，年內成功競得招商銀行全球總部大廈商業項目，簽約多項高端服務式公寓技術服務協議。攜手區屬國企中標華富村項目將作為深業商業產品線「深業拾集」的首發落地，穩步擴大了本集團輕資產業務的市場版圖與行業影響力。

(3) 物業運營及拓展情況

2025年，本集團物業運營板塊新拓展管理面積1,152.76萬平方米，合同新增總金額8.18億元人民幣，在管面積突破1.01億平方米，其中獨立第三方項目面積佔比約77.2%，非住業態面積佔比約67.2%，兩項指標均高於行業平均水平，市場化拓展實力保持強勁。本集團在物管城市及公建物業等核心業態的對外拓展上持續發力，多賽道佈局取得顯著突破。在城市服務領域，本集團成功斬獲深圳市東門街道與筍崗街道環衛一體化項目、馬鞍山市鄭蒲港新區「物管城市」項目，以及深圳市中心公園綜合管養項目。在公建與保障房領域，接連獲取深圳市龍華區多個保障房物管項目，並順利中標龍華區人民法院、興業銀行泉州分行及正陽縣機關事務中心等優質標的。在專業服務拓展方面，本集團積極延伸業務邊界，成功中標香港大學深圳醫院機電服務及某大型央企綠化養護項目，實現醫療後勤與專業綠化賽道的「零突破」。得益於安徽鄭蒲港項目的成功續簽及深圳羅湖區多個街道項目的增拓，本集團的區域深耕優勢及全國化戰略佈局得到進一步鞏固。

(三) 其他業務

1. 先進製造業務

2025年全年，本集團製造業務營業收入約4.51億元人民幣（約4.92億港元）。本集團的製造業務主要由所屬企業深圳晶華顯示電子股份有限公司（「晶華公司」）開展。為推動向不動產資產管理及綜合運營服務商轉型，本集團於2026年2月6日以現金交易方式，向A股上市公司沙河股份轉讓所持有的晶華公司70%股權。晶華公司業務與本集團核心業務關聯度較低，此次出讓有利於剝離非主業資產，將交易回籠資金用於本集團日常經營，加速構建核心資管與運營能力。本次交易完成後，晶華公司不再納入本集團合併財務報表的合併範圍。

2. 現代農業業務

2025年本集團農業經營收入(其他分類項下)約4.40億港元。現代農業實現跨越：創新種植模式大幅提升效益；拓展生豬供應鏈，冷凍豬肉首供香港，實現農產品出口「零突破」。農旅版圖全面綻放：四季系列「3田園+2花谷」矩陣成型，年營收超千萬元，客流逾25萬人次，多項目斬獲省市級殊榮。寵物經濟搶佔先機：全鏈條佈局寵物「檢測—醫療—醫藥」，躋身深圳首家CNAS動物疫病第三方檢測機構，拓展基因測序業務。

三、財務管理情況

(一) 資債及資金情況

本集團通過多種途徑優化資債結構，有息負債減少69.34億港元。於2025年12月31日，本集團除非控股股東權益後淨資產為356.41億港元(2024年12月31日：385.50億港元)，現金結存為83.04億港元(包括受限制現金)，剔除預收款項後資產負債率67.4%，淨負債率(不含有息關聯貸款的債務淨額除以本公司權益股東應佔權益)82.7%。現金流情況明顯改善，2025年經營活動淨現金流入約88.21億港元(2024年同期為淨現金流出約18.36億港元)。

(二) 融資情況

本集團成功籌組置換40億港元銀團貸款，保障資金安全。於2025年12月31日，本集團銀行及其他借貸總額377.70億港元(2024年12月31日：373.65億港元)。浮息借貸和定息借貸比例分別是66.7%和33.3%；長期借貸和短期借貸比例分別為68.9%和31.1%；港幣借貸和人民幣借貸比例分別是36.9%和63.1%。隨着港幣浮動利率有所下降，本集團銀行及其他借貸平均綜合利率較去年全年下降0.5個百分點到年息3.47%的水平。

主要財務指標

指標	2025年 12月31日 (億港元)	2024年 12月31日 (億港元)
銀行貸款及其他借貸	377.70	373.65
—長期借貸	260.29	228.04
—短期借貸	117.41	145.61
現金(包括受限制現金)	83.04	118.00
淨負債率	82.7%	66.3%

(三) 匯率波動影響

本集團的資產主要以人民幣為貨幣單位，而財務報告以港幣作為報告的貨幣單位，人民幣匯率上升對本集團財務的影響主要體現在人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的升值。期內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動為16.10億港元，計入其他綜合收益。

四、主要合營公司及聯營公司業績

2025年，本集團聯合營公司表現各異，但因受房地產行業低迷的影響，本集團主要合營公司及聯營公司業績表現不佳，聯合營公司減值及虧損對本集團淨利潤影響合計共21.54億元。其中本集團持有51%權益的泰州市深業投資發展有限公司為本集團帶來盈利約827.40萬港元；本集團持有37.5%權益的天安數碼城(集團)有限公司為本集團帶來盈利約5,603.49萬港元；本集團持有50%權益的深勁有限公司為本集團帶來虧損約2.19億港元；本集團持有27%權益的路勁基建有限公司(1098.HK)為本集團帶來虧損(包括減值虧損)約18.65億港元。本集團於路勁基建的權益剩餘的賬面價值約1.33億港元，已公允反映其市場價值，後續路勁基建業績將不會對本集團業績造成重大負面影響。

五、其他

(一) 資產抵押及或然負債撥備情況

於2025年12月31日，本集團有資產抵押的貸款共86.9億港元（2024年12月31日：83.4億港元）。

於2025年12月31日，本集團已就銀行及其他貸款提供共計140.7億港元之擔保。

(二) 有關深業泰然公司訴訟進展

於2024年11月29日，成都豐澤投資有限公司（「成都豐澤」）及深業泰然（集團）股份有限公司（「深業泰然公司」，連同成都豐澤，統稱「附屬公司」）（兩間公司均為本公司的非全資附屬公司）接獲成都市中級人民法院發出的民事起訴狀，關於四川浩福實業有限公司（「申索人」）就中華人民共和國成都市成華區「198」叢樹片區投資的收益分配糾紛對附屬公司及四名個人（所有個人均非本公司董事或高級管理人員）提起的申索（「訴訟」），申索金額約2.2億元人民幣。附屬公司已委聘律師處理訴訟，並將積極對訴訟提起抗辯以保護其合法權益。案件一審於2024年12月24日開庭，正在審理中。由於訴訟仍處於初始階段，很難確切預測訴訟的最終結果，而本公司仍正評估訴訟對本集團的財務影響。

(三) 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共聘用18,443名僱員，其中在香港工作的員工17名，主要為管理及財務人員，其餘為在內地工作員工。截至2025年12月31日止年度，總薪酬（不包括董事酬金）約為28.78億港元。

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員授出購股權以推動表現。

股息

董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度之末期股息。

股東週年大會

股東週年大會將於2026年6月18日(星期四)舉行。股東週年大會通告將適時刊發並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定本公司股東享有出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由2026年6月12日(星期五)至2026年6月18日(星期四)(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過戶。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2026年6月11日(星期四)下午4時30分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

企業管治

於整個2025年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則，並遵守其所有守則條文，惟偏離下文所述之企業管治守則的守則條文第C.2.1條者除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。於截至2025年12月31日止年度內，王昱文先生(「王先生」)於2025年4月29日就任董事會主席後繼續擔任本公司總裁，儘管有關安排偏離上述守則條文第C.2.1條的規定，但其屬臨時性質，本公司現正物色具有適當經驗之合適人選擔任總裁。董事會認為，王先生具有豐富的管理經驗及知識，熟悉本公司經營工作，在新總裁任職生效前，由王先生擔任董事會主席及總裁可確保本公司經營穩定，促進本公司業務策略之執行。在董事會的現有其他成員的監督下，董事會具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司及其股東的利益。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報告事宜(包括2025年全年業績)。

購買、出售或贖回本公司之證券

本公司及其任何附屬公司年內並無購買、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年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
王昱文

香港，2026年3月30日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中王昱文先生、蔡潯女士、嚴中宇先生及向東博士為本公司執行董事，而李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授為本公司獨立非執行董事。