

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

二零一八年全年業績公佈

財務摘要

- 本集團實現收益16,642.8百萬港元，較去年大幅上升62.3%；毛利率為35.9%；
- 本集團實現毛利5,971.0百萬港元，較去年大幅上升68.1%；
- 權益股東應佔溢利為3,415.2百萬港元，較去年下降31.0%；如剔除本集團投資物業及金融資產公允值變動的淨影響，權益股東應佔溢利為3,148.3百萬港元；
- 每股基本盈利為41.93港仙，較去年下降34.1%；
- 物業開發業務結轉銷售收入12,062.6百萬港元，較去年大幅上升89.0%；房地產開發銷售毛利率為40.2%；
- 金融資產公允值波動產生非現金損失8.5億港元；
- 融資成本年息為4.8%；淨負債率（包含所有帶息負債）為54.2%；
- 董事會建議派發末期股息每股11.00港仙。連同已派發之中期股息每股7.00港仙，全年股息合共每股18.00港仙。

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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度
(所有金額均以港元列示)

| | 附註 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 (附註) 千元 |
|----------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 收益 | 5 | 16,642,765 | 10,254,496 |
| 銷售成本 | | <u>(10,671,784)</u> | <u>(6,703,088)</u> |
| 毛利 | | 5,970,981 | 3,551,408 |
| 其他收入及利得 | 6 | 877,769 | 566,139 |
| 出售附屬公司利得 | | 10,364 | 3,676,757 |
| 透過損益按公允值計算之 金融資產公允值減少淨額 | | (849,929) | (48) |
| 投資物業公允值增加 | | 979,924 | 1,161,684 |
| 轉撥至投資物業後公允值上升 | | 302,943 | 96,808 |
| 銷售及分銷成本 | | (261,383) | (232,117) |
| 行政開支 | | (947,784) | (884,183) |
| 其他經營開支 | | (287,816) | (368,977) |
| 融資成本 | 7 | (882,699) | (747,532) |
| 應佔合營公司及聯營公司溢利減虧損 | | <u>1,890,638</u> | <u>844,743</u> |
| 除稅前溢利 | 8 | 6,803,008 | 7,664,682 |
| 所得稅開支 | 9 | <u>(3,104,271)</u> | <u>(2,465,462)</u> |
| 年內溢利 | | <u><u>3,698,737</u></u> | <u><u>5,199,220</u></u> |
| 下列應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 3,415,223 | 4,950,941 |
| 非控股權益 | | <u>283,514</u> | <u>248,279</u> |
| | | <u><u>3,698,737</u></u> | <u><u>5,199,220</u></u> |
| 每股盈利 | 10 | | |
| 基本 | | <u><u>41.93港仙</u></u> | <u><u>63.64港仙</u></u> |
| 攤薄 | | <u><u>41.87港仙</u></u> | <u><u>63.42港仙</u></u> |

附註： 本集團於二零一八年一月一日初次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註3。

綜合損益及其他全面收益表
 截至二零一八年十二月三十一日止年度
 (所有金額均以港元列示)

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 (i) 千元 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| 年內溢利 | <u>3,698,737</u> | <u>5,199,220</u> |
| 年內其他全面收益 | | |
| 將不會重新分類至損益之項目： | | |
| — 由物業、廠房及設備轉撥至投資物業重估盈餘 | | |
| — 公允值變動 | — | 7,064 |
| — 所得稅影響 | — | (1,765) |
| | <u>—</u> | <u>5,299</u> |
| 期後可能重新分類至損益之項目： | | |
| — 可供出售證券：公允值儲備之 變動淨額（可撥回）(ii) | | |
| — 公允值變動 | — | 1,154,816 |
| — 於出售時重新分類調整而轉撥至損益之金額 | — | (15,468) |
| — 所得稅影響 | — | (284,837) |
| | <u>—</u> | <u>854,511</u> |
| — 應佔合營公司及聯營公司其他全面收益 | (235,317) | 223,500 |
| — 於出售附屬公司時重新分類至 損益之累計匯兌差額 | 6,830 | (93,486) |
| — 換算海外業務之匯兌差額 | (2,581,404) | 3,323,009 |
| | <u>(2,809,891)</u> | <u>4,307,534</u> |
| 年內其他全面收益，除稅後 | <u>(2,809,891)</u> | <u>4,312,833</u> |
| 年內全面收益總額 | <u>888,846</u> | <u>9,512,053</u> |
| 下列應佔： | | |
| 本公司權益股東 | 775,332 | 9,000,057 |
| 非控股權益 | 113,514 | 511,996 |
| | <u>888,846</u> | <u>9,512,053</u> |

附註：

- (i) 本集團於二零一八年一月一日初次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註3。
- (ii) 該金額根據二零一八年一月一日之前適用之會計政策產生。作為二零一八年一月一日期初結餘調整之一部分，該儲備之結餘已重新分類至保留溢利。見附註3。

綜合財務狀況表

(所有金額均以港元列示)

| | 附註 | 二零一八年 十二月三十一日 千元 | 二零一七年 十二月三十一日 (附註) 千元 |
|----------------|----|------------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 4,666,465 | 4,746,901 |
| 預付土地租賃款項 | | 34,455 | 37,349 |
| 商譽 | | 366,929 | 379,302 |
| 投資物業 | | 29,143,111 | 26,939,445 |
| 於聯營公司權益 | | 4,951,156 | 4,431,186 |
| 於合營公司權益 | | 6,215,166 | 4,816,707 |
| 其他金融資產 | 13 | 9,077,347 | 10,884,868 |
| 遞延稅項資產 | | 2,072,491 | 2,028,151 |
| 非流動資產總額 | | 56,527,120 | 54,263,909 |
| 流動資產 | | | |
| 生物資產 | | 1,537 | 333 |
| 持作待售之已落成物業 | | 6,265,723 | 5,977,395 |
| 發展中物業 | | 38,097,509 | 39,710,990 |
| 存貨 | | 131,885 | 115,699 |
| 應收賬款 | 12 | 578,468 | 371,047 |
| 預付款項、訂金及其他應收款項 | | 3,759,648 | 3,799,165 |
| 其他金融資產 | 13 | 3,068 | 4,517 |
| 受限制現金 | | 2,822,965 | 1,817,022 |
| 現金及現金等價物 | | 9,832,226 | 11,167,070 |
| 流動資產總額 | | 61,493,029 | 62,963,238 |

| | 附註 | 二零一八年 十二月三十一日 千元 | 二零一七年 十二月三十一日 (附註) 千元 |
|-----------------|----|------------------------|--------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借貸 | | 5,898,502 | 8,137,680 |
| 應付賬款 | 14 | 1,956,668 | 1,622,921 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 12,162,041 | 22,522,866 |
| 合約負債 | | 11,232,109 | - |
| 應付直接控股公司款項 | | 1,233,548 | 1,359,741 |
| 應付最終控股公司款項 | | 4,734,953 | 5,107,312 |
| 應付稅項 | | 7,251,663 | 7,973,704 |
| 流動負債總額 | | 44,469,484 | 46,724,224 |
| 流動資產淨值 | | 17,023,545 | 16,239,014 |
| 總資產減流動負債 | | 73,550,665 | 70,502,923 |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借貸 | | 19,362,263 | 14,765,566 |
| 遞延收入 | | 22,881 | 28,187 |
| 應付直接控股公司款項 | | - | 781,549 |
| 遞延稅項負債 | | 8,721,825 | 9,826,789 |
| 非流動負債總額 | | 28,106,969 | 25,402,091 |
| 資產淨值 | | 45,443,696 | 45,100,832 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 20,688,259 | 19,712,476 |
| 儲備 | | 21,015,716 | 21,755,765 |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | | 41,703,975 | 41,468,241 |
| 非控股權益 | | 3,739,721 | 3,632,591 |
| 權益總額 | | 45,443,696 | 45,100,832 |

附註： 本集團於二零一八年一月一日初次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註3。

1 公司資料

深圳控股有限公司（「本公司」）為一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港九龍科學館道9號新東海商業中心8樓。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）之主要業務於附註4內概述。

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

2 編製基準

本初步全年業績公佈內有關截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例（第622章）第436條須予披露之有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表，及將適時呈交截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本集團該兩個年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據香港公司條例（第622章）第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

該等法定財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的所有相關規定編製。香港財務報告準則整體包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）和詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則相關披露規定。

香港會計師公會頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提前採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註3提供因初次應用該等修訂（以本期間及過往會計期間於該等財務信息內反映之與本集團有關者為限）而引致之會計政策任何變動之資料。

載於本初步公佈截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務信息包括本公司及其附屬公司及本集團於聯營公司及合營公司之權益。

編製綜合財務信息使用之計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債按其公允值列賬（如下文所載會計政策內闡述）者除外：

- 投資物業；
- 物業、廠房及設備項下之租賃土地及樓宇；
- 衍生金融工具；
- 股權投資；及
- 生物資產。

3 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈在本集團本會計期間首次生效之多項新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。當中，下列更新與本集團之財務報表有關。

- (i) 香港財務報告準則第9號，*金融工具*
- (ii) 香港財務報告準則第15號，*客戶合約收益*
- (iii) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號，*外幣交易及預付代價*

本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋，惟香港財務報告準則第9號之修訂，具有反向補償的提前償付特徵除外，其已於採納香港財務報告準則第9號時同時採納。

- (i) **香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵**

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。該準則列出確認及計量金融資產、金融負債及若干買賣非金融項目合約的規定。

本集團在金融資產分類及信用損失計量方面受香港財務報告準則第9號之影響。

本集團已根據過渡性規定對二零一八年一月一日存在的項目追溯性應用香港財務報告準則第9號。本集團已確認初次應用的累計影響作為對二零一八年一月一日的期初權益調整。因此，比較資料仍根據香港會計準則第39號列報。

下表概述於二零一八年一月一日適用香港財務報告準則第9號對保留溢利及儲備及其相關稅務影響。

千元

保留溢利

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| 轉撥自現時透過損益按公允值計算之 金融資產之相關公允值儲備（可撥回） | 865,997 |
| 確認額外預期信用損失－按攤銷成本計量之金融資產 相關稅項 | (262,342) |
| | <u>63,062</u> |
| 於二零一八年一月一日之保留溢利增加淨值 | <u><u>666,717</u></u> |

公允值儲備（可撥回）

| | |
|-----------------------------|------------------|
| 轉撥至現時透過損益按公允值計算之金融資產之相關保留溢利 | <u>(865,997)</u> |
|-----------------------------|------------------|

非控股權益

| | |
|--|-----------------|
| 對按攤銷成本計量之金融資產及於二零一八年一月一日之 非控股權益減少確認額外預期信用損失 | <u>(49,562)</u> |
|--|-----------------|

(ii) 香港財務報告準則第15號，客戶合約收益

香港財務報告準則第15號建立了一個綜合框架確認客戶合約收益及合約成本。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益，其涵蓋銷售貨物及提供服務產生的收益，及香港會計準則第11號建造合約，其指定建造合約的會計處理。

香港財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

本集團在合約成本資本化、自客戶取得主要融資利益及呈列合約負債方面受香港財務報告準則第15號之影響。

本集團已選擇使用累計影響過渡法並已確認初次應用的累計影響，作為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，對比資料未經重列並繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號予以呈報。在香港財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約採用新規定。

下表概述適用香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日保留溢利及其相關稅務影響：

千元

| | |
|---------------------|---------------------|
| 保留溢利 | |
| 融資成本 | 11,048 |
| 相關稅項 | (2,762) |
| | <u>8,286</u> |
| 於二零一八年一月一日之保留溢利減少淨值 | <u><u>8,286</u></u> |

下表通過對比該等綜合財務報表中根據香港財務報告準則第15號報告的金額與以香港會計準則第18號及香港會計準則第11號確認的預計假設金額（假設被取替之該等準則將於二零一八年繼續使用，而非香港財務報告準則第15號），匯總了香港財務報告準則第15號的採納對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表的估計影響。該等表格僅呈列受採納香港財務報告準則第15號影響之該等項目：

| | 根據香港 財務報告準則 第15號呈列 之金額 (A) 千元 | 香港會計準則 第18號及 第11號項下 之假設金額 (B) 千元 | 差額： 於二零一八年 採納香港 財務報告準則 第15號之 估計影響 (A)-(B) 千元 |
|---|--|---|---|
| 截至二零一八年十二月三十一日 止年度之綜合損益表中受採納 香港財務報告準則第15號影響 之項目： | | | |
| 收益 | 16,642,765 | 16,339,105 | 303,660 |
| 銷售成本 | (10,671,784) | (10,379,172) | (292,612) |
| 毛利 | 5,970,981 | 5,959,933 | 11,048 |
| 融資成本 | (882,699) | (866,824) | (15,875) |
| 除稅前溢利 | 6,803,008 | 6,807,835 | (4,827) |
| 所得稅開支 | (3,104,271) | (3,105,505) | 1,234 |
| 年內溢利 | <u>3,698,737</u> | <u>3,702,330</u> | <u>(3,593)</u> |
| 本公司權益股東應佔溢利 | <u>3,415,223</u> | <u>3,418,816</u> | <u>(3,593)</u> |
| 每股盈利 | | | |
| 基本 | <u>41.93港仙</u> | <u>41.98港仙</u> | <u>(0.05)港仙</u> |
| 攤薄 | <u>41.87港仙</u> | <u>41.91港仙</u> | <u>(0.04)港仙</u> |

| | 根據香港 財務報告準則 第15號呈列 之金額 (A) 千元 | 香港會計準則 第18號及 第11號項下 之假設金額 (B) 千元 | 差額： 於二零一八年 採納香港 財務報告準則 第15號之 估計影響 (A)-(B) 千元 |
|--|--|---|---|
| 截至二零一八年十二月三十一日 止年度之綜合損益及其他全面 收益表中受採納香港財務報告 準則第15號影響之項目： | | | |
| 年內全面收益總額 | 888,846 | 889,272 | (426) |
| 本公司權益股東應佔全面 收益總額 | 775,332 | 775,758 | (426) |
| 於二零一八年十二月三十一日之 綜合財務狀況表中受採納 香港財務報告準則第15號 影響之項目： | | | |
| 發展中物業 | 38,097,509 | 37,963,953 | 133,556 |
| 流動資產總額 | 61,493,029 | 61,359,473 | 133,556 |
| 遞延稅項資產 | 2,072,491 | 2,068,667 | 3,824 |
| 非流動資產總額 | 56,527,120 | 56,523,296 | 3,824 |
| 其他應付款項及應計費用 合約負債 | (12,162,041) (11,232,109) | (23,245,296) - | 11,083,255 (11,232,109) |
| 流動負債總額 | (44,469,484) | (44,320,630) | (148,854) |
| 流動資產淨值 | 17,023,545 | 17,038,843 | (15,298) |
| 總資產減流動負債 | 73,550,665 | 73,562,139 | (11,474) |
| 資產淨值 | 45,443,696 | 45,445,170 | (11,474) |
| 儲備 | (21,015,716) | (21,027,190) | 11,474 |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | (41,703,975) | (41,715,449) | 11,474 |
| 權益總額 | (45,443,696) | (45,445,170) | 11,474 |

| | 根據香港 財務報告準則 第15號呈列 之金額 (A) 千元 | 香港會計準則 第18號及 第11號項下 之假設金額 (B) 千元 | 差額： 於二零一八年 採納香港 財務報告準則 第15號之 估計影響 (A)-(B) 千元 |
|---|--|---|---|
| 截至二零一八年十二月三十一日 止年度除稅前溢利與來自經營 業務之現金之對賬中受採納 香港財務報告準則第15號 影響之項目： | | | |
| 除稅前溢利 | 6,803,008 | 6,807,835 | (4,827) |
| 融資成本 | 882,699 | 866,824 | 15,875 |
| 發展中物業增加 | (12,762,749) | (12,629,193) | 133,556 |
| 其他應付款項及應計費用減少 | (9,064,876) | 2,311,837 | (11,376,713) |
| 合約負債增加 | 11,232,109 | - | 11,232,109 |

重大差額乃由於上述會計政策變動所致。

(iii) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號，外幣交易及預付代價

本詮釋為確認「交易日期」提供指引，旨在確定當一項交易中的實體用外幣預收或預付代價時，首次確認該交易的相關資產、費用或收入（或部份項目）所使用的匯率。

本詮釋指出，「交易日期」為首次確認由預付或預收代價產生的非貨幣性資產或負債的日期。倘確認相關項目時存在多次預付或預收代價，則每次預付或預收款項的交易日期應按前述方法釐定。採納香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號對本集團的財務狀況及財務業績概無任何重大影響。

4 分類報告

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呈報分類：

- (a) 物業開發分類從事發展住宅、工業及商業樓宇；
- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之住宅、工業及商業樓宇；
- (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及商業產品；及
- (e) 「其他」分類主要包括酒店業務、製造及銷售鋁合金產品和農產品、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報告分類應佔之業績、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、透過損益按公允值計算之股權投資、其他金融資產及其他未分配總辦事處及公司資產乃按分組基準管理，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、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債乃按分組基準管理，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。持續經營業務的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，惟其他收入及利得、融資成本、本集團金融工具的公允值虧損，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

分類間銷售及轉讓乃經參考與第三方交易的售價，按當時的現行市價進行交易。

| 二零一八年 | 物業發展 千元 | 物業投資 千元 | 物業管理 千元 | 製造 千元 | 其他 千元 | 總額 千元 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|
| 分類收益： | | | | | | |
| 銷售予客戶 | 12,062,584 | 983,375 | 2,103,756 | 342,368 | 1,150,682 | 16,642,765 |
| 分類間銷售 | 68,318 | 8,691 | 90,682 | - | 44,899 | 212,590 |
| | <u>12,130,902</u> | <u>992,066</u> | <u>2,194,438</u> | <u>342,368</u> | <u>1,195,581</u> | <u>16,855,355</u> |
| 對賬 | | | | | | |
| 對銷分類間銷售 | | | | | | <u>(212,590)</u> |
| 收益 | | | | | | <u>16,642,765</u> |
| 投資物業公允值增加前之分類業績 | 5,543,372 | 1,019,050 | 133,208 | 25,636 | (35,587) | 6,685,679 |
| 投資物業公允值增加 | - | 979,924 | - | - | - | 979,924 |
| 轉撥至投資物業後公允值增加 | - | 302,943 | - | - | - | 302,943 |
| | <u>5,543,372</u> | <u>2,301,917</u> | <u>133,208</u> | <u>25,636</u> | <u>(35,587)</u> | <u>7,968,546</u> |
| 投資物業公允值增加後之分類業績 | 5,543,372 | 2,301,917 | 133,208 | 25,636 | (35,587) | 7,968,546 |
| 對賬 | | | | | | |
| 抵銷分類間業績 | | | | | | (68,389) |
| 其他收入及利得 | | | | | | 877,769 |
| 透過損益按公允值計算之金融資產之 公允值虧損淨值 | | | | | | (849,929) |
| 公司及其他未分配費用 | | | | | | (242,290) |
| 融資成本 | | | | | | <u>(882,699)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | <u>6,803,008</u> |
| 分類資產 | 54,617,333 | 33,473,099 | 503,834 | 143,903 | 3,549,763 | 92,287,932 |
| 對賬 | | | | | | |
| 公司及其他未分配資產 | | | | | | <u>25,732,217</u> |
| 總資產 | | | | | | <u>118,020,149</u> |
| 分類負債 | 21,183,749 | 3,018,511 | 880,176 | 78,470 | 319,282 | 25,480,188 |
| 對賬 | | | | | | |
| 公司及其他未分配負債 | | | | | | <u>47,096,265</u> |
| 總負債 | | | | | | <u>72,576,453</u> |
| 其他分類資料： | | | | | | |
| 折舊 | 68,459 | 26,728 | 23,480 | 3,510 | 74,394 | 196,571 |
| 預付土地租賃款項攤銷 | - | - | - | - | 1,222 | 1,222 |
| 於聯營公司權益 | 2,402,741 | 126,301 | 316 | 15,133 | 2,406,665 | 4,951,156 |
| 於合營公司權益 | 5,914,717 | 88,912 | 18,777 | - | 192,760 | 6,215,166 |
| 年內添置非流動分類資產 | 54,438 | 315,326 | 18,671 | 2,791 | 218,082 | 609,308 |

| 二零一七年 | 物業發展 千元 | 物業投資 千元 | 物業管理 千元 | 製造 千元 | 其他 千元 | 總額 千元 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|
| 分類收益： | | | | | | |
| 銷售予客戶 | 6,381,479 | 929,847 | 1,820,429 | 325,645 | 797,096 | 10,254,496 |
| 分類間銷售 | – | 16,189 | 49,538 | – | 92,237 | 157,964 |
| | <u>6,381,479</u> | <u>946,036</u> | <u>1,869,967</u> | <u>325,645</u> | <u>889,333</u> | <u>10,412,460</u> |
| <i>對賬</i> | | | | | | |
| 對銷分類間銷售 | | | | | | (157,964) |
| 收益 | | | | | | <u>10,254,496</u> |
| 投資物業公允值增加前之分類業績 | 5,993,308 | 770,323 | 171,248 | 14,091 | (118,087) | 6,830,883 |
| 投資物業公允值增加 | – | 1,161,684 | – | – | – | 1,161,684 |
| 轉撥至投資物業後公允值增加 | – | 96,808 | – | – | – | 96,808 |
| | <u>5,993,308</u> | <u>2,028,815</u> | <u>171,248</u> | <u>14,091</u> | <u>(118,087)</u> | <u>8,089,375</u> |
| <i>對賬</i> | | | | | | |
| 抵銷分類間業績 | | | | | | (109,510) |
| 其他收入及利得 | | | | | | 566,139 |
| 金融工具之公允值收益淨值 | | | | | | (48) |
| 公司及其他未分配費用 | | | | | | (133,742) |
| 融資成本 | | | | | | (747,532) |
| 除稅前溢利 | | | | | | <u>7,664,682</u> |
| 分類資產 | 58,337,980 | 30,789,340 | 509,701 | 150,975 | 3,913,127 | 93,701,123 |
| <i>對賬</i> | | | | | | |
| 公司及其他未分配資產 | | | | | | <u>23,526,024</u> |
| 總資產 | | | | | | <u>117,227,147</u> |
| 分類負債 | 18,338,956 | 4,640,678 | 752,103 | 87,631 | 195,756 | 24,015,124 |
| <i>對賬</i> | | | | | | |
| 公司及其他未分配負債 | | | | | | <u>48,111,191</u> |
| 總負債 | | | | | | <u>72,126,315</u> |
| 其他分類資料： | | | | | | |
| 折舊 | 68,234 | 33,630 | 23,130 | 4,042 | 87,216 | 216,252 |
| 預付土地租賃款項攤銷 | – | – | – | – | 1,149 | 1,149 |
| 於聯營公司權益 | 2,190,698 | 105,772 | 331 | 15,133 | 2,119,252 | 4,431,186 |
| 於合營公司權益 | 4,610,574 | – | 15,161 | – | 190,972 | 4,816,707 |
| 年內添置非流動分類資產 | 53,300 | 828,952 | 18,068 | 3,157 | 753,240 | 1,656,717 |

* 年內添置非流動分類資產包括添置物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權。

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

5 收益

收益指來自銷售物業、商業及工業產品所得款項、租金收入、管理費收入及其他收入。本集團之所有收益均於某一時間點確認，惟物業管理費收入乃隨時間確認。

(i) 按主要產品及服務線分拆之客戶合約收益如下：

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>於香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益</u> | | |
| 銷售已落成物業 | 12,062,584 | 6,381,479 |
| 管理費收入 | 2,103,756 | 1,820,429 |
| 銷售商業及工業產品 | 342,368 | 325,645 |
| 其他 | 1,150,682 | 797,096 |
| | <u>15,659,390</u> | <u>9,324,649</u> |
| <u>其他來源收益</u> | | |
| 投資物業租金收入總額 | <u>983,375</u> | <u>929,847</u> |
| | <u>16,642,765</u> | <u>10,254,496</u> |

附註：本集團已採用累計影響法初步應用香港財務報告準則第15號。根據該方法，比較資料不予重列，且根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號擬備（見附註3(ii)）。

本集團之客戶基礎多元化，且本集團並無交易金額超過本集團收益之10%的客戶。

(ii) 預期將於日後確認來自於報告日期現存客戶的合約收益

於二零一八年十二月三十一日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為16,255,668,000元。該金額指預期於日後將予確認之來自在建物業預售合約的收益。該金額包括預售物業銷售合約的利息部分，而本集團根據有關合約自客戶取得重大融資利益。對於在開發物業項目，本集團將於客戶可直接使用該物業時確認預期收益，而有關確認將於未來12至36個月發生。

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段所載可行權宜之方法應用於其商業及工業產品銷售合約，因此，上述資料不包括本集團在履行有關原始預計年期為一年或更短之商業及工業產品銷售合約項下剩餘履約義務時有權獲取的收益資料。

6 其他收入及利得

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| <u>其他收入及利得</u> | | |
| 利息收入 | 257,684 | 415,851 |
| 股息收入 | 594,840 | — |
| 出售可供出售投資之利得 | — | 15,306 |
| 政府補助 | 6,834 | 5,047 |
| 其他 | 18,411 | 129,935 |
| | <u>877,769</u> | <u>566,139</u> |

7 融資成本

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| 利息支出： | | |
| 銀行貸款 | 1,094,531 | 768,844 |
| 其他借貸 | 219,765 | 214,670 |
| 來自最終控股公司之貸款 | 180,822 | 144,666 |
| 來自直接控股公司之貸款 | 36,182 | 54,862 |
| 來自同系附屬公司之貸款 | 128,559 | 2,895 |
| 來自一間合營公司之貸款 | 55,973 | 16,836 |
| 來自非控股股東之貸款 | 4,662 | 8,924 |
| 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>1,720,494</u> | <u>1,211,697</u> |
| 減：發展中物業利息開支資本化 | <u>(837,795)</u> | <u>(464,165)</u> |
| | <u>882,699</u> | <u>747,532</u> |

* 借貸成本已按年息3.02%至4.76%（二零一七年：3.18%至4.56%）資本化。

8 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項後達至：

(a) 銷售成本

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|-----------|-------------------|------------------|
| 已售物業及存貨成本 | 7,217,800 | 3,872,854 |
| 提供服務成本 | 3,453,984 | 2,830,234 |
| | <u>10,671,784</u> | <u>6,703,088</u> |

(b) 員工成本

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 工資及薪金 | 1,496,795 | 1,466,182 |
| 以股本支付之購股權開支 | 42,130 | 22,867 |
| 退休金計劃供款 | 149,358 | 143,686 |
| | <u>1,688,283</u> | <u>1,632,735</u> |

(c) 其他項目

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|----------------------------------|-----------------|----------------|
| 預付土地租賃款項攤銷 | 1,222 | 1,149 |
| 折舊 | 196,571 | 216,252 |
| 減值虧損 | | |
| — 應收賬款 | | |
| — 已確認減值 | 52,706 | 882 |
| — 減值虧損撥回 | (1,113) | (5,357) |
| | <u>51,593</u> | <u>(4,475)</u> |
| — 預付款項、訂金及其他應收款項 | | |
| — 已確認減值 | 22,932 | 1,855 |
| — 減值虧損撥回 | (54,337) | (493) |
| | <u>(31,405)</u> | <u>1,362</u> |
| — 其他金融資產 | | |
| — 已確認減值 | 462 | — |
| — 減值虧損撥回 | (17,765) | — |
| | <u>(17,303)</u> | <u>—</u> |
| 經營租賃費 | 25,433 | 22,653 |
| 匯兌損失／(收益)淨額 | 74,451 | (67,870) |
| 投資物業租金收入減直接經營開支 | | |
| 217,195,000元(二零一七年：202,889,000元) | (766,180) | (726,958) |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 3,414 | 22,489 |
| 核數師酬金 | | |
| — 核數服務 | 5,500 | 5,350 |
| — 其他服務 | — | 1,061 |
| | <u>5,500</u> | <u>6,411</u> |

9 綜合損益表內之所得稅

二零一八年香港利得稅之撥備根據年內估計應課稅溢利按16.5%（二零一七年：16.5%）之稅率計算。

由於本集團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。

根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）之規則及規例，本集團毋須於英屬處女群島繳納任何所得稅。

根據相關所得稅法，年內，中國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。

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 即期稅項： | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 1,440,816 | 1,271,831 |
| 股息預扣稅 | 242,723 | 58,528 |
| 中國大陸土地增值稅 | 2,154,594 | 810,413 |
| 遞延稅項 | | |
| 中國大陸企業所得稅 | (401,756) | 343,944 |
| 股息預扣稅 | (67,545) | 47,103 |
| 中國大陸土地增值稅 | (264,561) | (66,357) |
| 本年度稅項支出總額 | <u>3,104,271</u> | <u>2,465,462</u> |

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按照本公司權益股東應佔溢利3,415,223,000元（二零一七年：4,950,941,000元）及年內已發行普通股加權平均數8,144,123,420股（二零一七年：7,779,309,016股）計算，計算方式如下：

(i) 普通股之加權平均數

| | 股份數目 | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 二零一八年 | 二零一七年 |
| 於一月一日已發行普通股 | 8,058,124,983 | 7,649,164,458 |
| 就以股代息已發行股份之影響 | 84,830,904 | 106,950,020 |
| 已行使購股權之影響 | 1,167,533 | 23,194,538 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於十二月三十一日普通股之加權平均數 | <u>8,144,123,420</u> | <u>7,779,309,016</u> |

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利金額乃按照本公司權益股東應佔溢利3,415,223,000元（二零一七年：4,950,941,000元）及普通股加權平均數8,156,474,013股（二零一七年：7,806,406,949股）計算，計算方式如下：

普通股之加權平均數（已攤薄）

| | 股份數目 | |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 二零一八年 | 二零一七年 |
| 於十二月三十一日普通股之加權平均數 | 8,144,123,420 | 7,779,309,016 |
| 根據本公司購股權計劃視為無償發行股份之影響 | 12,350,593 | 27,097,933 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>8,156,474,013</u> | <u>7,806,406,949</u> |

11 股息

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|---|----------------|------------------|
| 確認為年內分派之股息： | | |
| 二零一七年宣派末期股息－每股11.00港仙（二零一七年： | | |
| 二零一六年宣派末期股息－每股10.00港仙）(i)/(ii) | | |
| 代息股份 | 549,527 | 601,814 |
| 現金 | 336,922 | 165,152 |
| 二零一七年宣派特別股息－每股零港仙（二零一六年： | | |
| 每股5.00港仙）(i)/(ii) | | |
| 代息股份 | - | 300,907 |
| 現金 | - | 82,576 |
| | <u>886,449</u> | <u>1,150,449</u> |
| 中期股息－每股普通股7.00港仙（二零一七年：7.00港仙）(i)/(iii) | | |
| 代息股份 | 390,163 | 346,418 |
| 現金 | 186,060 | 210,085 |
| | <u>576,223</u> | <u>556,503</u> |
| 報告期末後擬分派之股息 | | |
| 末期股息每股普通股11.00港仙（二零一七年：末期股息11.00港仙）(i)/(iv) | <u>928,407</u> | <u>886,449</u> |

(i) 股東有權選擇全部以現金、全部以本公司新繳足股份代替現金或部分以現金部分以代息股份之方式收取該等股息。

(ii) 本公司已宣派之截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共886,449,000元，於二零一八年八月十七日，以現金支付336,922,000元，餘下549,527,000元以173,133,769之代息股份之形式償付。

於二零一七年八月十八日，本公司宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股10.00港仙及特別股息每股5.00港仙，合共1,150,449,000元，其中247,728,000元以現金支付，餘下902,721,000元以258,807,500之代息股份之形式償付。

(iii) 本公司已就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派每股7.00港仙之中期股息576,223,000元，其中186,060,000元已以現金支付及剩餘結餘390,163,000元已於二零一八年十一月十九日以168,464,032之代息股份之形式結算。

本公司已就截至二零一七年十二月三十一日止年度宣派每股7.00港仙之中期股息556,503,000元，其中210,085,000元已以現金支付及剩餘結餘346,418,000元已於二零一七年十一月二十日以91,403,262之代息股份之形式結算。

(iv) 於二零一九年三月二十八日，董事會就截至二零一八年十二月三十一日止年度建議派發每股11.00港仙（二零一七年：末期股息每股11.00港仙及特別股息每股零港仙）之末期股息。本年度擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准並於期末尚未確認為負債。

二零一八年之末期股息金額乃根據於二零一九年三月二十八日之已發行8,440,059,985股股份計算。

12 應收賬款

| | 二零一八年 十二月三十一日 千元 | 二零一八年 一月一日 千元 | 二零一七年 十二月三十一日 千元 |
|-------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| 應收賬款 | 697,064 | 405,202 | 405,202 |
| 減：損失備抵 (附註) | (118,596) | (74,178) | (34,155) |
| | <u>578,468</u> | <u>331,024</u> | <u>371,047</u> |

附註： 於採納香港財務報告準則第9號後，本集團於二零一八年一月一日進行了期初調整，以確認應收賬款之額外預期信用損失。

在正常情況下，本集團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及減低信貸風險。鑑於上述原因及本集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款為不計息款項。

於報告期末以合約日期計算並扣除撥備之應收賬款賬齡分析如下：

| | 二零一八年 十二月三十一日 千元 | 二零一七年 十二月三十一日 千元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 一年內 | 430,387 | 341,866 |
| 一年至兩年內 | 140,548 | 29,181 |
| 兩年至三年內 | 7,533 | — |
| | <u>578,468</u> | <u>371,047</u> |

13 其他金融資產

| | 二零一八年 十二月 三十一日 千元 | 二零一八年 一月一日 千元 | 二零一七年 十二月 三十一日 千元 |
|---|----------------------------|---------------------|----------------------------|
| 流動： | | | |
| 透過損益按公允值計算之金融資產 | | | |
| － 於香港上市之股權投資 | 3,068 | 4,517 | 4,517 |
| 非流動： | | | |
| 透過損益按公允值計算之金融資產 | | | |
| － 於中國大陸上市之股權投資 (附註(iii)) | 33,437 | 37,591 | – |
| － 於中國大陸非上市之股權投資 (附註(i)及(iii)) | 6,261,172 | 7,698,699 | – |
| － 衍生金融工具 (附註(i)) | 335,542 | 70,449 | 70,449 |
| | 6,630,151 | 7,806,739 | 70,449 |
| 根據香港會計準則第39號分類為可供 出售之金融資產 | | | |
| － 其他金融資產 (附註(i)及(iii)) | – | – | 7,798,558 |
| 指定為透過其他全面收益按公允值計算之 股本證券 (不可撥回) | | | |
| － 於中國大陸非上市之股權投資 (附註(iii)) | 3,832 | 62,268 | – |
| 按攤銷成本計量之金融資產 | | | |
| － 其他長期資產 (附註(ii)) | 2,549,654 | 3,015,861 | 3,015,861 |
| 減：損失撥備 | (106,290) | (128,890) | – |
| | 2,443,364 | 2,886,971 | 3,015,861 |
| | 9,077,347 | 10,755,978 | 10,884,868 |

附註：

- (i) 結餘主要指本集團之與恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)及其控股方訂立的協議產生的股權投資及衍生金融工具(「恒大投資」) 6,596,714,000元(二零一七年：7,769,148,000元)，其詳情載列如下：

於二零一七年五月三十一日、二零一七年六月二十八日及二零一七年十一月六日，本集團與廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」)及恒大地產(均為中國恒大集團之附屬公司)以及許家印先生(「許先生」，中國恒大集團之董事及控股股東)訂立投資協議(「投資協議」)。根據投資協議，本集團同意向恒大地產投入資本人民幣5,500,000,000元(相當於6,337,100,000元)，以於注資日收購恒大地產經擴大股權約2.0522%，其隨後於其他投資者於二零一七年十一月注資後攤薄至恒大地產經擴大股權的1.7626%。

恒大地產正在進行重大資產重組，於重大資產重組後，恒大地產的控股公司凱隆置業將成為深圳證券交易所上市公司深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司的控股股東(「建議重組」)。倘恒大地產的建議重組於二零二零年一月三十一日前尚未完成，而未能完成並非由本集團造成，則本集團有權於有關限期屆滿前兩個月內向凱隆置業提出下列要求：

- (i) 以其原本注資金額回購本集團所持有的恒大地產的全部股權，惟凱隆置業或選擇不向本集團回購有關股權，在此情況下，本集團將有權要求許先生以其原本注資金額回購本集團所持有的全部股權；或
- (ii) 無償向本集團轉讓額外股份，相等於本集團於簽署補償協議時持有之恒大地產股權的50%（不包括本集團於投資協議日期後收購的任何額外股權）。

此外，根據投資協議條款，凱隆置業及恒大地產向本集團承諾，恒大地產於二零一七年、二零一八年及二零一九年三個財政年度（「履約承諾期間」）的淨利潤將分別不少於人民幣243億元、人民幣500億元及人民幣550億元。倘恒大地產於履約承諾期間的任一財政年度的淨利潤少於該財政年度的金額，則恒大地產將向本集團派付的股息的比例將根據投資協議訂明的公式向上調整。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團已收取恒大地產股息593,030,000元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，恒大投資之公允值減少845,962,000元，已於綜合損益表確認。

本集團向恒大地產及其控股公司凱隆置業承諾，於該注資完成起計三年期間內，在未經凱隆置業同意下，本集團將不會轉讓其於恒大地產之權益或就有關權益增設任何產權負擔。

- (ii) 於採納香港財務報告準則第9號後，本集團於二零一八年一月一日作出期初調整128,890,000元，以確認其他長期資產之額外預期信用損失。於二零一八年十二月三十一日，其他長期資產主要指來自政府部門之非流動應收款項1,415,494,000元（二零一七年：1,920,687,000元）、給予合營公司之貸款1,013,478,000元（二零一七年：1,095,174,000元）及給予聯營公司之貸款14,392,000元（二零一七年：無）。
- (iii) 於二零一八年一月一日初次應用香港財務報告準則第9號後，根據香港會計準則第39號分類為可供出售之金融資產7,798,558,000元乃重新分類為指定為透過其他全面收益按公允值計算之股權投資（不可撥回）62,268,000元、透過損益按公允值計算之金融資產項下之於中國大陸上市股權投資37,591,000元及透過損益按公允值計算之金融資產項下之於中國大陸非上市股權投資7,698,699,000元。

14 應付賬款

於報告期末按發票日期計算之應付賬款賬齡分析如下：

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|--------|------------------|------------------|
| 一年內 | 1,206,283 | 779,004 |
| 一年至兩年內 | 327,110 | 358,440 |
| 兩年至三年內 | 188,902 | 175,444 |
| 三年以上 | 234,373 | 310,033 |
| | <u>1,956,668</u> | <u>1,622,921</u> |

應付賬款總額為不計息款項。所有應付賬款預期於一年內結算。

15 資產抵押

金額為373,343,000元之銀行貸款（二零一七年：402,780,000元）以下列若干本集團之資產賬面值作抵押：

- (i) 於中國大陸所持約646,862,000元（二零一七年：699,057,000元）之土地及樓宇；
- (ii) 1,111,319,000元（二零一七年：零元）之發展中物業；及
- (iii) 約497,515,000元（二零一七年：521,752,000元）之投資物業。

此外，最終控股公司深業集團於二零一八年十二月三十一日已就本集團若干銀行貸款2,853,250,000元（二零一七年：2,990,750,000元）作出擔保。

16 資本承擔

(a) 於報告期末本集團之資本承擔如下：

| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| 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>7,343,032</u> | <u>8,717,238</u> |

除此以外，如於本公司日期為二零一七年七月十四日之公佈所披露，本集團同意向關聯方深勁有限公司最多注資3,000,000,000元以從事發展香港之一塊土地。於二零一八年十二月三十一日，本集團對深勁有限公司之尚未行使之資本承擔為2,007,500,000元（二零一七年：2,032,500,000元）。

17 或然負債

(a) 向本集團物業買家提供之融資擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團就銀行給予本集團物業買家之房屋貸款向銀行提供最多達約5,866,018,000元（二零一七年：6,556,126,000元）之擔保。

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) 給予本集團關聯方之融資擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團就銀行向本集團合營公司廣州碧森房地產開發有限公司提供之銀行貸款提供人民幣129,948,000元之擔保。

18 業績回顧

本初步業績公佈中所載有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之財務數據已由本公司核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）與本集團本年度綜合財務報表所載之金額比較，並發現該等金額一致。畢馬威會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之審核、審閱或其他核證工作，故核數師並未作出任何保證。

主席報告

二零一八年，中國經濟進一步從高速增長向高質量發展轉型。全球宏觀環境複雜多變，經濟下行壓力加大，整體流動性偏緊，資本市場出現較大波動，企業經營發展面臨多重挑戰。「房住不炒」已是中國房地產市場發展的基調，行業調控影響逐漸顯現，受到7月底出台房地產調控新政以及資本市場波動的影響，深圳房地產市場在下半年逐漸轉入低迷，全年成交量與去年持平，成交價格在限價政策下保持穩定。三四線城市房地產市場下半年也出現了變化，部分城市價量有所回調。

面對複雜的外部環境，本集團克服諸多不利因素，業績保持穩定。一方面，把握市場時機，拓展優質土地資源，加強融資及財務保障；另一方面，啟動若干運營平台的混合所有制改革，在發展轉型上邁出堅實一步，為本集團中長期發展奠定良好基礎。

二零一八年全年業績

年內，本集團實現營業額16,642.8百萬港元，同比上漲62.3%；實現毛利5,971.0百萬港元，同比上漲68.1%；實現本公司權益股東應佔溢利3,415.2百萬港元，同比下降31.0%。由於去年本集團出售三四線城市項目獲得33億港元的一次性盈利而存在較高基數，加上受本集團持有的恒大地產股權公允價值變動產生的非現金損失的影響，股東應佔溢利有所下降。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值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3,148.3百萬港元。每股基本盈利為41.93港仙，同比下降34.1%。董事局建議以現金（並附有以股代息選擇方式）派發二零一八年末期股息每股11.00港仙。連同已派發之中期股息每股7.00港仙，全年派發股息合共每股18.00港仙。

銷售大幅增長

本集團全年實現合同銷售額人民幣約164.5億元，同比增長43.1%。主要項目有：位於深圳的深業中城、泰富廣場、深業東嶺等項目，馬鞍山深業華府以及惠州高榜山1號等項目，其中深圳項目佔比約79%。

上半年市場環境穩定，本集團順應市場形勢，大幅提高年度銷售預期。然而，市場環境突變超乎預估，深業中城公寓、寫字樓和泰富廣場項目在10月下旬推出時遭遇市場低迷期，為樓盤銷售帶來極大的挑戰。本集團克服重重困難，通過物業大宗交易實現銷售突破，完成164.5億人民幣合同銷售，實現約43.1%的同比增長，達成本集團年初提出的人民幣150億元的銷售目標。儘管合同銷售未能如年中預期，但經過努力，實現大幅增長實屬不易。

拓展優質土地資源

年內，本集團抓住市場的有利時機，成功落實了武漢生物谷項目。該項目位於武漢市東湖高新區，佔地面積約9.3萬平方米，計容建築面積約18.6萬平方米，計劃建設為優質住宅社區。

本集團還分別以人民幣12.1億元和3.3億元成功競得長沙岳麓區洋湖住宅及商業項目和成都市成華區海濱灣住宅項目。長沙岳麓區洋湖項目佔地約8萬平方米，計容建築面積約18.5萬平方米；成都市海濱灣項目佔地2.5萬平方米，計容建面約4.1萬平方米。

粵港澳大灣區正式上升為國家戰略，規劃綱要日前已正式公布，本集團繼續堅持聚焦大灣區，深耕深圳，拓展土地資源的發展戰略。年內，本集團就信宏城城市更新項目與包括本公司最終控股公司深業集團之子公司在內的原業主簽訂了拆遷補償協議，並取得開發主體資格。項目位於深圳市光明新區，佔地約9萬平方米，總建築面積約22萬平方米（含回遷房面積約7.2萬平方米），其中住宅面積18萬平方米，保障性住房面積約1.9萬平方米，商業面積1.2萬平方米。該項目將重新建設成為兼具住宅及商業功能的現代化社區。

此外，深圳市車公廟、八卦嶺等片區統籌和城市更新項目加速推進。本公司最終控股公司深業集團還參與投資了深港科技創新合作區發展有限公司，並持有該公司25%的股權，為本集團參與粵港澳大灣區建設，特別是在深港科技創新特別合作區（河套地區）的深方科創園進行開發和運營服務提供了寶貴機會。

輕資產運營業務混改全面啟動

年內，本集團全面啟動輕資產運營業務的混合所有制改革工作。在分別整合智慧園區運營、商業運營、代建業務以及物業管理等輕資產運營業務的基礎上，分別設立了四家輕資產運營管理公司，制定了包含引入戰略投資者和經營者員工持股的混改方案。上述四家運營管理公司獲得深圳市國資委支持，納入首批混改範圍，混改工作全面啟動。此次混改將開啟本集團機制創新，激發內部活力，為運營業務的市場拓展打下堅實基礎。

年內，本集團的代建業務得到有效推進。本集團成功入選深圳市本級、福田區、羅湖區、寶安區、坪山區、寶安棚改等六個代建預選供應商庫。此外，本集團取得了福田中心區空中連廊二期、羅湖區行知職業技術學校擴建、坪山區公共服務設施等代建項目，並成功與福田區國企合作，共同拓展香蜜二村、水務大院等棚改項目。

財務狀況保持穩健

在全年流動性偏緊的環境下，本集團積極籌劃，加強資金統籌和融資管理，提高資金效率，年內成功獲得100億港元的銀團貸款。通過債務置換，優化貸款組合，將融資成本控制在4.8%的較低水平，負債比率保持合理水平。於二零一八年十二月三十一日，本集團淨負債率（包含所有帶息負債）為54.2%。

前景展望

2019年，內外部宏觀經濟環境愈加錯綜複雜，在新的經濟增長動能的形成以及金融風險逐步化解過程中，產生了諸多不確定因素，經濟下行壓力增大，企業經營仍然面臨挑戰。同時，中國房地產市場格局已經發生深刻變化。「房住不炒」是長期政策基調，政府致力於引導資金支持實體經濟發展，同時建立一個較為穩定的房地產市場。長期來看，房地產市場將逐漸回歸基本面。三月份以來，隨著政策

面和資金面的修復，深圳等部分城市的房地產成交量出現小幅回暖，但不同業態的細分市場有所差異，全年市場回暖能否持續存在不確定性。本集團將密切關注政策和市場變化，深入挖掘銷售資源，捕捉市場窗口期，創新營銷渠道和方式，全力推進銷售工作。二零一九年，本集團全年可售貨量約人民幣362億元，基於穩健的預期，本集團全年合同銷售目標為人民幣180億元，比上年實際銷售額增長10%。

二零一九年的經濟環境充滿不確定因素，但危中有機，經濟周期運行低位往往是較好的投資時機。本集團將在保障公司經營穩健和資金安全的前提下，保持戰略定力，伺機拓展資源，推進可持續發展。經過近五年戰略聚焦和轉型的努力，本集團資產質量不斷提升，區域布局更加合理，盈利能力持續增強，財務資源儲備充裕，淨負債率維持在較低水平，現金充沛，具有充足資源支持發展。

二零一九年二月十八日，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式出台，粵港澳大灣區將發展成為充滿活力的世界級城市群，具有全球影響力的國際科技創新中心、一帶一路建設的重要支撐、內地與港澳深度合作示范區及宜居宜業宜游的優質生活圈。深圳國家創新城市的定位在綱要中進一步得到明確。隨着大灣區基礎設施互聯互通的實現、「廣州－深圳－香港－澳門」科技創新走廊建設的推進、以及區域內現代化產業體系的建立，粵港澳大灣區將成為產業優化、分工合理、功能互補、錯位發展的富有活力和國際競爭力的一流灣區和世界級城市群。

建設粵港澳大灣區是推動形成全面開放新格局的國家戰略，也是深圳開拓高質量發展的歷史性機遇。作為在深港兩地具有多年運營經驗的上市企業，本集團將積極融入國家和區域發展戰略，把握歷史性機遇，伴隨國家和區域的騰飛，實現共同發展。本集團已開展《粵港澳大灣區城市群投資策略研究》，對大灣區內城市群的規劃、交通、人口和產業進行研判。在此基礎上，本集團將在粵港澳大灣區積極投資，重點拓展深圳、香港、廣州區域，密切關注東莞毗鄰深圳區域、佛山毗鄰廣州區域，以及中山市城區的優質地塊，考慮惠州市核心及軌道交通沿線區域等。

在資源獲取方式上，本集團將選擇多種模式，多點出擊。一是深化與本公司最終控股公司的合作，增加深圳和大灣區的土地儲備；二是積極參與深港科技創新特別合作區深方科創園建設，發揮本集團聯繫深港兩地、產業資源導入、園區運營服務能力的核心優勢，努力推進合作區的開發運營；三是抓住廣東省學習推廣深圳城市更新工作經驗，全面推進「三舊」改造的契機，充分發揮本集團在片區統籌和城市更新中的成功經驗，在粵港澳大灣區的重點城市主動尋找城市更新機會，全面參與大灣區建設。

本集團將繼續堅持開發銷售與持有運營並重的戰略，發揮國有企業在資源獲取、資金成本、與政府合作上的優勢，把握混改契機，強化激勵，提高效率，持續提升園區運營、物業管理、商業運營、長租公寓運營、項目代建等輕資產運營業務的核心競爭力。

未來五年，本集團將繼續以「城市空間價值塑造引領者」為願景，繼續聚焦大灣區，深耕深圳，在確保企業穩健經營的前提下，保持開發銷售規模平穩增長，適度擴大持有物業及長租公寓規模，優化投資物業組合，提升運營能力，不斷提升資產質量和回報水平。同時，通過混改，引入市場化機制，打造具備核心競爭能力的運營服務平台，發揮在城市功能升級方面的優勢，提升智慧園區、智慧商業、智慧人居城市的空間價值。本人相信，通過持之以恆的努力，本集團將逐步實現由「房地產開發商」向「城市建設運營服務商」的戰略升級，實現有質量、可持續的穩健發展，為股東持續創造更豐厚的回報。

管理層討論及分析

整體業績

二零一八年，中國核心城市繼續處於嚴厲的政策調控環境之下，房地產市場調控影響顯現。深圳市在「限購、限貸、限價」政策上，於七月底再次出台新政加強調控，第四季度深圳房地產市場轉入低迷。三四線城市房地產市場上半年去庫存成效顯著，下半年出現放緩態勢，部分城市價量均有所回調。

面對不確定的外部環境，本集團克服不利因素，推進各項工作，維持穩定業績，拓展一二線城市土地資源，加強融資及財務保障，啟動輕資產運營平台的混合所有制改革，同時審視公司策略，應對經濟環境的變化，迎接房地產行業的變革。

年內，本集團實現營業額約16,642.8百萬港元，同比上升62.3%。毛利率為35.9%，同比上升約1.3個百分點；實現毛利5,971.0百萬港元，同比上漲68.1%；實現本公司權益股東應佔溢利3,415.2百萬港元，同比下降31.0%。由於去年本集團出售三四線城市項目獲得33億港元的一次性盈利而存在較高基數，加上受本集團持有的恒大地產股權公允價值變動產生的非現金損失的影響，本公司權益股東應佔溢利有所下降。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值變動和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3,148.3百萬港元。每股基本盈利為41.93港仙，同比下降34.1%。

物業開發業務

結轉銷售收入

年內，本集團結轉物業銷售面積約39.9萬平方米（不包括本集團聯營及合營公司所佔權益），比去年下降17.2%；實現物業銷售淨收入人民幣約10,185.4百萬元，相當於12,062.6百萬港元（已扣除增值稅項），比去年上漲89.0%。房地產開發銷售毛利率40.2%，比去年上漲0.9個百分點。年內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為79.0%。年內，本集團深圳項目平均毛利率約為39.7%，其他城市平均毛利率約為41.9%。

2018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) | 銷售單價 (人民幣元/平方米) |
|-----------|----------|-----|----------------|-------------------|--------------------|
| 睿城 | 住宅 | 長沙 | 35,640 | 270,699 | 7,595 |
| 半山名苑 | 住宅 | 惠州 | 25,242 | 220,377 | 8,730 |
| 萬林湖 | 住宅／商舖 | 惠州 | 2,976 | 23,395 | 7,861 |
| 錦繡姜城 | 住宅 | 泰州 | 9,526 | 48,974 | 5,141 |
| 歐景麗苑 | 商舖 | 東莞 | 289 | 3,281 | 11,335 |
| 深業城 | 住宅／公寓／商舖 | 佛山 | 39,772 | 376,172 | 9,458 |
| 塞納灣 | 住宅／別墅／商舖 | 河源 | 2,975 | 26,894 | 9,040 |
| 江悅灣 | 住宅／商舖 | 廣州 | 1,770 | 37,348 | 21,096 |
| 觀瀾玫瑰軒 | 住宅／寫字樓 | 深圳 | 22,987 | 596,096 | 25,932 |
| 南湖玫瑰灣 | 住宅／別墅／商舖 | 武漢 | 2,227 | 80,260 | 36,044 |
| 怡湖玫瑰苑 | 住宅 | 成都 | 551 | 2,924 | 5,309 |
| 常州深業華府 | 住宅 | 常州 | 26,419 | 222,246 | 8,412 |
| 馬鞍山深業華府 | 住宅 | 馬鞍山 | 108,557 | 635,319 | 5,852 |
| 深業上城 | 住宅 | 深圳 | 4,654 | 561,094 | 120,574 |
| 半湯御泉莊 | 別墅 | 巢湖 | 673 | 8,690 | 12,907 |
| 深業東嶺 | 住宅 | 深圳 | 100,396 | 6,341,613 | 63,166 |
| 博豐大廈 | 寫字樓 | 深圳 | 14,140 | 547,089 | 38,690 |
| 小南街 | 住宅 | 瀋陽 | 284 | 2,114 | 7,434 |
| 車位銷售 | 車位 | | - | 180,828 | - |
| 合計 | | | 399,078 | 10,185,413 | - |

註：車位銷售1,619個。

合同銷售情況

本集團年內實現合同銷售面積約57.1萬平方米，合同銷售收入約人民幣164.5億元，比去年上漲約43.1%，每平方米平均售價為人民幣28,792元。

合同銷售貢獻主要來自深業中城、泰富廣場、深業東嶺、馬鞍山深業華府、高榜山1號等項目。此外，本年度大宗交易貢獻巨大，深業中城、泰富廣場、觀瀾玫瑰苑、博豐大廈四個項目實現大宗交易總計約人民幣87.3億元，佔銷售總額約53%。深圳項目銷售金額佔比達79%，深圳地區以外項目銷售情況均符合預期，馬鞍山、惠州地區項目超額完成銷售目標。

2018年合同銷售

| 項目名稱 | 城市 | 用地性質 | 銷售面積 (平方米) | 銷售金額 (人民幣 百萬元) |
|-----------|-----|-------|----------------|----------------------|
| 深業東嶺 | 深圳 | 綜合體 | 28,511 | 2,043 |
| 深業中城 | 深圳 | 綜合體 | 66,932 | 4,962 |
| 常州深業華府 | 常州 | 住宅 | 6,498 | 34 |
| 馬鞍山深業華府 | 馬鞍山 | 住宅 | 93,690 | 830 |
| 高榜山1號 | 惠州 | 住宅 | 86,500 | 830 |
| 江悅灣 | 廣州 | 住宅 | 110 | 29 |
| 深業城 | 佛山 | 住宅 | 3,100 | 107 |
| 塞納灣 | 河源 | 住宅 | 535 | 6 |
| 半山名苑 | 惠州 | 住宅 | 15,841 | 157 |
| 錦繡姜城 | 泰州 | 住宅 | 13,524 | 80 |
| 歐景麗苑 | 東莞 | 住宅 | 239 | 42 |
| 睿城 | 長沙 | 住宅 | 15,042 | 175 |
| 萬林湖 | 惠州 | 住宅 | 34,527 | 387 |
| 深業喜匯 | 長沙 | 住宅 | 54,149 | 350 |
| 博豐大廈 | 深圳 | 倉儲／商業 | 9,243 | 367 |
| 泰富廣場 | 深圳 | 綜合體 | 76,541 | 4,229 |
| 觀瀾玫瑰苑 | 深圳 | 住宅 | 18,717 | 440 |
| 怡湖玫瑰苑 | 成都 | 住宅 | 21,911 | 176 |
| 南湖玫瑰灣 | 武漢 | 綜合體 | 3,687 | 88 |
| 半湯御泉莊 | 巢湖 | 住宅 | 12,722 | 197 |
| 深業上城 | 深圳 | 綜合體 | 5,121 | 651 |
| 塘朗城* | 深圳 | 綜合體 | 4,297 | 273 |
| 合計 | | | 571,437 | 16,453 |

註*： 該項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

項目開發情況

年內，本集團新開工面積約79.5萬平方米，完工面積約72.2萬平方米。

2018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) |
|-----------|----|------|----------------|----------------|
| 怡湖玫瑰苑瓏璟 | 成都 | 住宅 | 39,599 | 30,137 |
| 半山名苑3.2期 | 惠州 | 住宅 | 214,529 | 171,559 |
| 睿城3.2期 | 長沙 | 住宅 | 66,627 | 48,671 |
| 高榜山1號花園2期 | 惠州 | 住宅 | 352,516 | 264,444 |
| 成都錦繡工場南地塊 | 成都 | 商業 | 11,263 | 6,735 |
| 深業喜匯 | 長沙 | 住宅 | 102,821 | 82,624 |
| 巢湖南區2期 | 巢湖 | 住宅 | 7,516 | 7,294 |
| 合計 | | | 794,871 | 611,464 |

2018年完工項目

| 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) |
|--------------|-----|------|----------------|----------------|
| 睿城3.1期 | 長沙 | 住宅 | 73,433 | 49,189 |
| 深業東嶺03-01地塊 | 深圳 | 綜合體 | 457,359 | 137,196 |
| 馬鞍山深業華府3期2組團 | 馬鞍山 | 住宅 | 191,656 | 152,873 |
| 合計 | | | 722,448 | 339,258 |

土地儲備

二零一八年，本集團堅定貫徹聚焦大灣區及核心一二線城市的策略，在深圳、武漢、長沙、成都通過多種方式獲取四塊土地，計容建築面積共計約63.3萬平方米，進一步優化了土地儲備的結構，提升未來可持續發展能力。

城市更新取得突破性進展

年內，本集團就信宏城城市更新項目與包括本公司最終控股公司深業集團之子公司在內的原業主簽訂了拆遷補償協議，並取得開發主體資格。信宏城城市更新項目位於深圳市光明新區公明街道將石村下石家村，於2015年納入深圳市城市更

新單元計劃並獲得深圳市規土委批准，將重新建設成為兼具住宅及商業功能的社區。項目佔地約9.0萬平方米，計容建築面積約22.0萬平方米（含回遷房的7.2萬平方米），其中住宅18.0萬平方米，保障性住房約1.9萬平方米，商業1.2萬平方米，公共設施0.9萬平方米。

積極拓展二線城市項目

年內，本集團抓住市場的有利時機，成功落實了武漢生物谷項目。該項目位於武漢東湖高新區，佔地面積約9.3萬平方米，計容建築面積約18.6萬平方米，計劃建設為優質住宅社區。

本集團於9月份分別以起拍價3.3億元人民幣和起拍價12.1億元人民幣競得成都市成華區海濱灣項目和長沙市岳麓區洋湖項目。成都市成華區海濱灣項目佔地約2.5萬平方米，計容建築面積約4.1萬平方米，折合計容樓面地價約人民幣8,006元／平方米，計劃建設為住宅社區。長沙市岳麓區洋湖項目佔地約8.0萬平方米，計容建築面積約18.5萬平方米，折合計容樓面地價約人民幣6,502元／平方米，計劃建設為住宅及商業社區。

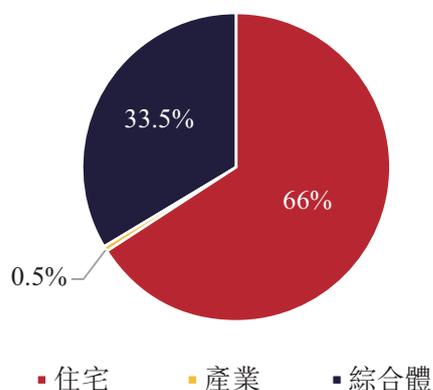
推進片區統籌工作和潛在機會

深圳市車公廟、八卦嶺等片區加速推進統籌規劃和城市更新工作。其中八卦嶺上林苑項目於「731」房地產調控新政出台前已完成城市更新計劃和專項規劃審批，預計於2019年內取得開發主體資格。

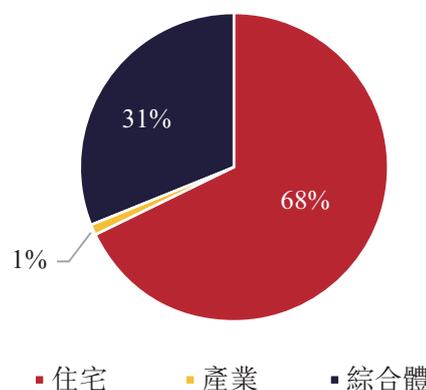
此外，本公司最終控股公司深業集團還參與投資了深港科技創新合作區發展有限公司25%的股權，為本集團參與粵港澳大灣區建設，特別是在深港科技創新特別合作區（河套地區）的深方科創園進行開發和運營服務提供了寶貴機會。

土地儲備分布（於2018年12月31日）

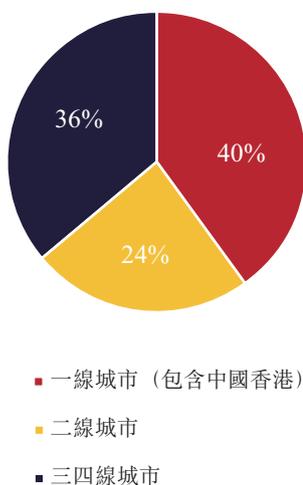
產品類型分布 — 規劃建築面積^{附註1}
(平方米)



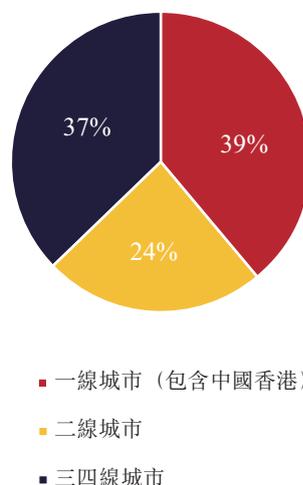
產品類型分布 — 計容建築面積^{附註2}
(平方米)



城市分布 — 規劃建築面積^{附註1}
(平方米)



城市分布 — 計容建築面積^{附註2}
(平方米)



附註：

1. 規劃建築面積：建設用地範圍內單棟或多棟建築物地面以上及地面以下各層建築面積之總和。
2. 計容建築面積：建設用地範圍內所有計算容積率的建築面積之總和。

截至二零一八年十二月底，土地儲備規劃總建築面積約628萬平方米（權益部分568萬平方米），計容建築面積467萬平方米（權益部分420萬平方米），其中在建項目規劃總建面積約323萬平方米（權益部分293萬平方米），計容建築面積248萬平方米（權益部分226萬平方米）。

本集團於2017年提出聚焦大灣區的戰略布局，並通過多種方式獲取香港屯門、深圳、佛山等多個大灣區土地項目，同時陸續處置三四線城市低效項目，資產結構得到全面優化。一二線城市土地儲備計容建築面積佔比達63%，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達60%。

未來，本集團將持續聚焦大灣區、深耕深圳，積極尋求項目資源，並關注重點一二線城市優質項目的投資機會。

物業投資

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業總面積約114萬平方米，其中85.2%位於深圳。年內，本集團實現租賃收入約983.4百萬港元，比去年上升約5.8%，物業投資業務毛利率約77.9%，比去年下降0.3個百分點。年內本集團所屬投資物業組合重估增值1,282.9百萬港元，隨着深業上城、泰富廣場等項目建成和招商，本集團投資物業的收入和規模預計將大幅上升。

輕資產運營業務混改全面啟動

年內，本集團全面啟動所屬輕資產運營業務板塊的混合所有制改革工作，在分別整合商業運營、物業管理、代建業務以及智慧園區運營等輕資產運營業務的基礎上，分別設立了四家輕資產運營管理公司，並制定了包含引入戰略投資者和經營者員工持股的混改方案。上述四家運營管理公司獲得國資委支持，納入首批混改範圍，運營業務混改全面啟動，開啟本集團機制創新和內部活力激活的嘗試，為運營業務下一步市場拓展打下機制基礎。

商業運營業務

深業上城商業部分於二零一八年一月十八日隆重開業，截至年底實現開業率60%，商場客流量顯著提高，彩田人行天橋投入使用，實現了「縫合城市」的設計理念，為市民提供了方便快捷的公共空間。

塘朗城項目突破區域競爭壁壘，引入多家知名品牌主力商家，實現招商率72%，計劃於2019年內開業。

深業東嶺成功打造「兩街一市」街區式商業概念，引進多家特色餐飲、老字號鋪，完成招商率75%，計劃於2019年內開業。

物業管理業務

物業管理公司致力於提升服務，配合地產業務的發展，協助提升公司品牌，打造「最值得托付的物業服務集成商」。集團在管物業超過五千萬平方米，主要分布於珠三角、長三角和中部地區，服務涵蓋政府機關、寫字樓、住宅小區、別墅、科技園區等多種物業類型。年內，本集團實現物業管理業務營業收入約2,103.8百萬港元，同比上升15.6%。

代建業務

年內，本集團的代建業務得到有效推進，本集團成功入選深圳市本級、福田區、羅湖區、寶安區、坪山區、寶安棚改等六個代建預選供應商庫。此外，本集團取得福田中心區空中連廊二期、羅湖區行知職業技術學校擴建、坪山區公共服務設施代建等項目，並成功與福田區國企合作，共同拓展香蜜二村、水務大院等棚改項目。年內，本集團實現代建業務經營收入（其他經營分類項下）約74.4百萬港元。

酒店運營業務

本集團擁有四家運營中和兩家建設中的酒店。運營中的酒店分別為蘇州萬豪酒店（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）和深圳深業上城無印良品酒店（設有79間客房）。建設中的酒店為深圳文華東方酒店（擬設有190間客房）以及與深圳地鐵集團合作的深圳塘朗城項目酒店（擬設有200間客房）。

年內，四家運營中的酒店實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約221.5百萬港元，比去年上升22.2%。

製造業務

本集團的製造業務主要來自所屬企業多年以來一直持有的液晶顯示器製造及金屬片材加工等業務。年內，製造業務經營收入實現約342.4百萬港元，比去年上升5.2%。

合營公司業績

年內，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純利貢獻154.9百萬港元。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發，年內當地政府安排轉讓或回儲土地總計約50.9萬平方米。

本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司本年為本集團帶來純利貢獻503.3百萬港元，比去年上漲354.2%。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。

深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻428.8百萬港元，比去年上漲43.7%

聯營公司業績

年內，本集團投資的聯營公司業績表現合乎預期。其中，本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻785.9百萬港元，比去年上升49.5%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損27.6百萬港元（去年為本集團帶來虧損69.1百萬港元）。

投資恒大地產

本集團於二零一七年五月三十一日，透過全資附屬公司深圳市深業深恒投資有限公司（原名為馬鞍山市茂文科技工業園有限公司）（「深業深恒」）與廣州市凱隆置業有限公司（「凱隆置業」）及恒大地產集團有限公司（「恒大地產」）（兩者均為中國恒大集團之附屬公司）訂立投資協議（「投資協議」），向恒大地產資本投入出資人民幣55.0億元，持有恒大地產1.7626%的股權。

按照新會計準則要求，本集團持有的恒大地產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。於二零一八年十二月三十一日，該筆金融資產公允價值變動產生非現金損失約8.5億港元。

根據投資協議條款，凱隆置業及恒大地產承諾，恒大地產於2017、2018、2019年的淨利潤將分別不少於人民幣243億元、500億元及550億元。恒大地產將於履約承諾期間，至少將其淨利潤的68%以現金方式分配給其股東，直至簽署重組協議（即中國恒大集團將通過重組，將其房地產業務在中國A股上市）。恒大地產已達成2017年的淨利潤不少於人民幣243億元的承諾，並向全體股東派發2017年分紅共計約284億元人民幣。本集團出資55.0億元人民幣持有恒大地產1.7626%的股權，獲得約5億元人民幣紅利，於2018年下半年已入賬。

另外，根據投資協議，如果上述擬進行的重組於2020年1月31日前尚未完成，深業深恒有權要求凱隆置業或中國恒大集團控股股東許家印先生以原有投資成本購回其持有的全部恒大地產股權，或者要求凱隆置業再向深業深恒無償轉讓屆時深業深恒持有的恒大地產股權（不包括深業深恒於投資協議日期後收購之任何額外股權）的50%作為補償。

融資情況

在去槓桿和流動性緊縮的背景下，本集團進一步強化資金統籌能力和融資能力。年內，本集團成功獲得100億港元的銀團貸款，融資成本明顯低於上期貸款成本。該筆銀團貸款用於替換和延長原有美元貸款，通過優化貸款組合，降低融資成本，為集團發展提供保障。

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款總額25,260.8百萬港元（二零一七年十二月三十一日：22,903.2百萬港元），其中18,496.0百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分19,362.3百萬港元，約佔總借款總額的76.6%，短期部分5,898.5百萬港元，約佔借款總額23.4%。香港及海外借款為13,074.3百萬港元，約佔借款總額的51.8%，其他為在中國大陸的借款，約佔借款總額48.2%。年內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.8%。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金結存為12,655.2百萬港元（包括受限制現金）（二零一七年十二月三十一日：12,984.1百萬港元），其中約93.2%和6.8%分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港元）計值。

於二零一八年十二月三十一日，本集團除非控股股東權益後淨資產為41,704.0百萬港元（二零一七年十二月三十一日：41,468.2百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借款）為30.2%，包含母公司股東貸款及其他所有帶息負債後的淨負債率為54.2%。總負債率（總負債佔總資產比率）為61.5%。

財務情況

| 百萬港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 | 於二零一七年 十二月三十一日 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 銀行貸款及其他借貸 | 25,260.8 | 22,903.2 |
| — 長期借貸 | 19,362.3 | 14,765.6 |
| — 短期借貸 | 5,898.5 | 8,137.6 |
| 應付最終控股公司款項 | 4,735.0 | 5,107.3 |
| 現金（包括受限制現金） | 12,655.2 | 12,984.1 |
| 淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款） | 30.2% | 23.9% |
| 淨負債率（負債包括所有帶息負債） | 54.2% | 49.9% |

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48.2%為人民幣借款，51.8%為港幣借款。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。年內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動為2,581.4百萬港元，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。

資產抵押及或然負債撥備狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團有資產抵押的貸款共373.3百萬港元（二零一七年十二月三十一日：402.8百萬港元）（詳情參閱財務信息附註15）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就銀行給於本集團物業買家之房屋貸款向銀行提供不多於5,866.0百萬港元的擔保（二零一七年十二月三十一日：6,556.1百萬港元）（詳情參閱財務信息附註17）。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共聘用18,776名（二零一七年：18,867名）僱員，其中在香港工作的員工40名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。截至二零一八年十二月三十一日止年度，總薪酬（不包括董事酬金）約為1,627.0百萬港元（二零一七年：1,615.8百萬港元）。

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。

股息

董事會建議於二零一九年八月十五日（星期四）或前後向於二零一九年六月六日（星期四）名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股11.00港仙（二零一七年：末期股息每股11.00港仙），惟須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。連同已於二零一八年十一月十九日派發之每股7.00港仙的中期股息計算，截至二零一八年十二月三十一日止年度之股息總額為每股18.00港仙（二零一七年：每股18.00港仙）。

擬派末期股息將以現金支付，惟股東可選擇收取本公司繳足股款之新股份（「代息股份」）以代替現金，或部份以現金及部份以代息股份方式收取（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可落實。載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零一九年七月十五日（星期一）或前後寄予股東。

股東週年大會

本公司將於二零一九年五月二十九日（星期三）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店地下1層藝萃廳舉行股東週年大會。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一九年五月二十四日（星期五）至二零一九年五月二十九日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為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，最遲須於二零一九年五月二十三日（星期四）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為確定股東享有收取擬派末期股息之權利，本公司將由二零一九年六月五日（星期三）至二零一九年六月六日（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。為確保符合資格收取擬派末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年六月四日（星期二）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

企業管治

於整個二零一八年度，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、風險管理、內部監控及財務報告事宜（包括審閱二零一八年全年業績及截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表）。

購買、出售或贖回本公司之證券

年內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

鳴謝

我們謹藉此機會，對本集團之投資者和各位股東之信任及支持，及對董事會同仁以及本集團全體員工年內之勤奮工作、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
呂華

香港，二零一九年三月二十八日

於本公佈日期，董事會由九位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、牟勇先生及劉崇先生為本公司執行董事，武捷思博士及劉世超先生為本公司非執行董事，而李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。