

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)

### 二零一八年中期業績公告

深圳控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一八年六月三十日止六個月之中期簡明綜合業績連同二零一七年同期之比較數字。此等中期財務資料未經審核，但已由本公司之審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。

#### 財務摘要

- 實現營業額11,304.2百萬港元，較去年同期上升107.3%；毛利率為34.3%；
- 實現毛利3,881.5百萬港元，較去年同期上升76.7%；
- 權益股東應佔利潤為217.3百萬港元，較去年同期下降94.0%，如剔除本集團投資物業公允值變動及金融資產公允值變動的淨影響，權益股東應佔利潤為1,274.5百萬港元，較去年同期下降62.8%；
- 每股基本盈利為2.70港仙，較去年同期下降94.3%；
- 物業開發業務結轉銷售收入9,292.5百萬港元，較去年同期上升145.1%；房地產開發銷售毛利率為36.3%；
- 金融資產公允值波動產生非現金損失18.9億港元；
- 融資成本為年息4.9%；淨負債率（包含所有帶息負債）為67.5%；
- 董事會宣派中期股息每股7.00港仙。

## 綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月 – 未經審核  
(所有金額均以港元列示)

		截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年 (附註)
	附註	千元	千元
收益	5	11,304,212	5,453,811
銷售成本		<u>(7,422,740)</u>	<u>(3,256,808)</u>
毛利		3,881,472	2,197,003
其他收入及利得	5	152,488	91,065
出售附屬公司利得		12,997	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		(1,887,873)	(314)
投資物業公允值增加		478,600	272,928
銷售及分銷成本		(84,371)	(100,196)
行政開支		(394,680)	(346,921)
其他經營開支		(232,716)	(74,042)
融資成本	6	(359,208)	(211,436)
應佔合營公司及聯營公司溢利減虧損		<u>295,024</u>	<u>(56,251)</u>
除稅前溢利	7	1,861,733	5,448,593
所得稅開支	8	<u>(1,544,663)</u>	<u>(1,740,453)</u>
期內溢利		<u>317,070</u>	<u>3,708,140</u>
下列應佔：			
本公司權益股東		217,266	3,628,682
非控股權益		<u>99,804</u>	<u>79,458</u>
		<u>317,070</u>	<u>3,708,140</u>
每股盈利	9		
基本		<u>2.70港仙</u>	<u>47.42港仙</u>
攤薄		<u>2.69港仙</u>	<u>47.41港仙</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) 本公司應付權益股東股息之詳情載於本中期財務資料附註10。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月 – 未經審核  
(所有金額均以港元列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年 (i)
	千元	千元
期內溢利	317,070	3,708,140
期內其他全面收益：		
期後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)
	—	5,299
期後可能重新分類至損益之項目：		
— 可供出售投資：公允值儲備之變動淨額 (可劃轉) (ii)		
— 公允值變動	—	4,883
— 所得稅影響	—	(1,221)
	—	3,662
— 應佔合營公司及聯營公司其他全面收益	(29,403)	32,951
— 出售附屬公司之匯兌變動儲備	6,830	(93,486)
— 換算海外業務之匯兌差額	(515,704)	1,312,499
	(538,277)	1,255,626
期內其他全面收益，除稅後	(538,277)	1,260,925
期內全面收益總額	(221,207)	4,969,065
下列應佔：		
本公司權益股東	(288,602)	4,775,072
非控股權益	67,395	193,993
期內全面收益總額	(221,207)	4,969,065

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

於二零一八年六月三十日 – 未經審核  
(所有金額均以港元列示)

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (附註)
	千元	千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	4,731,847	4,746,901
預付土地租賃款項	36,408	37,349
商譽	376,068	379,302
投資物業	27,114,915	26,939,445
於聯營公司權益	4,408,762	4,431,186
於合營公司權益	4,988,009	4,816,707
其他金融資產	–	7,869,007
透過損益按公允值計算之金融資產	5,910,720	–
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產	61,737	–
其他長期資產	2,699,026	3,015,861
遞延稅項資產	2,210,902	2,028,151
<b>非流動資產總額</b>	<b>52,538,394</b>	<b>54,263,909</b>
<b>流動資產</b>		
生物資產	862	333
持作待售之已落成物業	8,666,646	5,977,395
發展中物業	37,020,074	39,710,990
存貨	153,696	115,699
應收賬款	419,018	371,047
預付款項、訂金及其他應收款項	3,009,163	3,799,165
透過損益按公允值計算之股權投資	–	4,517
透過損益按公允值計算之金融資產	3,479	–
受限制現金	1,415,133	1,817,022
現金及現金等價物	7,933,788	11,167,070
<b>流動資產總額</b>	<b>58,621,859</b>	<b>62,963,238</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日 – 未經審核 (續)  
(所有金額均以港元列示)

		於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (附註)
	附註	千元	千元
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸		<b>8,969,124</b>	8,137,680
應付賬款	13	<b>2,104,246</b>	1,622,921
其他應付款項及應計費用		<b>13,331,274</b>	22,522,866
合約負債		<b>3,872,334</b>	–
應付直接控股公司款項		<b>1,161,786</b>	1,359,741
應付最終控股公司款項		<b>4,831,541</b>	5,107,312
應付稅項		<b>6,516,958</b>	7,973,704
<b>流動負債總額</b>		<b>40,787,263</b>	46,724,224
<b>流動資產淨值</b>		<b>17,834,596</b>	16,239,014
<b>總資產減流動負債</b>		<b>70,372,990</b>	70,502,923
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸		<b>17,107,542</b>	14,765,566
遞延收入		<b>28,678</b>	28,187
應付直接控股公司款項		<b>798,196</b>	781,549
遞延稅項負債		<b>8,819,106</b>	9,826,789
<b>非流動負債總額</b>		<b>26,753,522</b>	25,402,091
<b>資產淨值</b>		<b>43,619,468</b>	45,100,832
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>19,713,847</b>	19,712,476
儲備		<b>20,393,754</b>	21,755,765
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>40,107,601</b>	41,468,241
<b>非控股權益</b>		<b>3,511,867</b>	3,632,591
<b>權益總額</b>		<b>43,619,468</b>	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。

## 未經審核中期財務資料附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

### 1. 業績審閱

載於本初步公告第2至18頁之中期財務資料及相關附註並不構成本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明中期財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。

簡明中期財務報表包括深圳控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之簡明中期財務報表並按權益法計入本集團於聯營公司和合營企業的權益。

簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於將寄發予股東之中期報告內。此外，簡明中期財務報表亦經由本公司之審核委員會審閱，及並無不同的意見。

### 2. 編製基準

簡明中期財務報表乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」之規定。

簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中出現之會計政策變動除外。有關會計政策任何變動之詳情載於附註3。

管理層需在編製符合香港會計準則第34號之簡明中期財務報表時作出對政策之應用，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之報告金額有所影響之判斷、估計及假設。實際結果有可能與估計有差異。

截至二零一八年六月三十日止六個月之初步中期業績公告所載關於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之財務資料（作為比較之資料）並不構成本公司在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，需披露此等法定財務報表之相關進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部分相關規定，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。

本公司之核數師已就截至二零一七年十二月三十一日止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；亦未載有根據公司條例（第622章）第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。



### 3. 會計政策變動

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對香港財務報告準則之修訂。其中，以下發展事項與本集團之財務報表相關：

- 香港財務報告準則第9號，金融工具
- 香港財務報告準則第15號，與客戶的合約收入
- 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。

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，並在合約成本資本化、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。

根據所選用的過渡方法，本集團將初次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的累積效應確認為於二零一八年一月一日的期初權益結餘的調整。比較資料不予重列。下表概述綜合財務狀況表中受香港財務報告準則第9號及／或香港財務報告準則第15號影響的各項目確認的期初結餘調整：

	於二零一七年 十二月三十一日	初次應用香港 財務報告準則 第9號的影響 (附註3(b))	初次應用香港 財務報告準則 第15號的影響 (附註3(c))	於二零一八 年一月一日
	千元	千元	千元	千元
於合營公司權益	4,816,707	(38,665)	-	4,778,042
其他金融資產	7,869,007	(7,869,007)	-	-
透過損益按公允值計算之金融資產	-	7,806,739	-	7,806,739
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產	-	62,268	-	62,268
其他長期資產	3,015,861	(128,890)	-	2,886,971
遞延稅項資產	2,028,151	79,582	-	2,107,733
<b>非流動資產總額</b>	<b>54,263,909</b>	<b>(87,973)</b>	<b>-</b>	<b>54,175,936</b>
發展中物業	39,710,990	-	295,577	40,006,567
應收賬款	371,047	(40,023)	-	331,024
預付款項、訂金及其他應收款項	3,799,165	(120,846)	-	3,678,319
<b>流動資產總額</b>	<b>62,963,238</b>	<b>(160,869)</b>	<b>295,577</b>	<b>63,097,946</b>
其他應付款項及應計費用	22,522,866	-	(8,850,463)	13,672,403
合約負債	-	-	9,154,326	9,154,326
<b>流動負債總額</b>	<b>46,724,224</b>	<b>-</b>	<b>303,863</b>	<b>47,028,087</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>16,239,014</b>	<b>(160,869)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>16,069,859</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>70,502,923</b>	<b>(248,842)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>70,245,795</b>
<b>資產淨值</b>	<b>45,100,832</b>	<b>(248,842)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>44,843,704</b>
儲備	21,755,765	(199,280)	(8,286)	21,548,199
本公司權益股東應佔權益總額	<b>41,468,241</b>	<b>(199,280)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>41,260,675</b>
非控股權益	3,632,591	(49,562)	-	3,583,029
<b>權益總額</b>	<b>45,100,832</b>	<b>(248,842)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>44,843,704</b>

#### 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及園林設計和建設及其他業務。

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，惟利息收入、融資成本、股息收入、本集團金融工具的公允值收益，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。

**截至二零一八年六月三十日止六個月**

	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	總計 千元
分類收益：						
銷售予客戶	9,292,507	439,300	910,219	160,706	501,480	11,304,212
分類間銷售	<u>-</u>	<u>3,863</u>	<u>13,295</u>	<u>-</u>	<u>21,266</u>	<u>38,424</u>
	9,292,507	443,163	923,514	160,706	522,746	11,342,636
對賬						
對銷分類間銷售						<u>(38,424)</u>
收益						<u>11,304,212</u>
投資物業公允值						
增加前之分類業績	3,111,420	306,821	(5,081)	6,016	37,153	3,456,329
投資物業公允值增加	<u>-</u>	<u>478,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>478,600</u>
投資物業公允值	3,111,420	785,421	(5,081)	6,016	37,153	3,934,929
增加後之分類業績						
對賬						
抵銷分類間業績						107,611
其他收入及利得						152,488
透過損益按公允值計算之						
股權投資公允值減少淨額						(1,887,873)
公司及其他未分配費用						(86,214)
融資成本						<u>(359,208)</u>
除稅前溢利						<u>1,861,733</u>
於二零一八年六月三十日						
分類資產：	57,773,855	31,300,997	415,912	156,597	4,346,695	93,994,056
對賬						
公司及其他未分配資產						<u>17,166,197</u>
總資產						<u>111,160,253</u>
分類負債：	17,544,622	4,073,471	726,059	93,423	171,424	22,608,999
對賬						
公司及其他未分配負債						<u>44,931,786</u>
總負債						<u>67,540,785</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月

	物業開發 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	3,791,967	425,790	734,540	168,196	333,318	5,453,811
分類間銷售	—	12,758	9,586	—	45,009	67,353
	3,791,967	438,548	744,126	168,196	378,327	5,521,164
對賬						
對銷分類間銷售						(67,353)
收益						<u>5,453,811</u>
投資物業公允值增加前 之分類業績	5,053,609	317,433	39,954	5,629	(25,760)	5,390,865
投資物業公允值增加	—	272,928	—	—	—	272,928
投資物業公允值增加後 之分類業績	5,053,609	590,361	39,954	5,629	(25,760)	5,663,793
對賬						
抵銷分類間業績						(20,621)
其他收入及利得						91,065
透過損益按公允值計算 之股權投資公允值減少淨額						(314)
公司及其他未分配費用						(73,894)
融資成本						(211,436)
除稅前溢利						<u>5,448,593</u>
於二零一七年十二月三十一日						
分類資產：	58,337,980	30,789,340	509,701	150,975	3,913,127	93,701,123
對賬						
公司及其他未分配資產						23,526,024
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
對賬						
公司及其他未分配負債						48,111,191
總負債						<u>72,126,315</u>

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

## 5. 收益、其他收入及利得

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千元	千元
於香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合同收入		
銷售已落成物業	9,292,507	3,791,967
管理費收入	910,219	734,540
銷售商業及工業產品	160,706	168,196
其他	501,480	333,318
	<u>10,864,912</u>	<u>5,028,021</u>
其他來源收益		
投資物業租金收入	439,300	425,790
	<u>439,300</u>	<u>425,790</u>
	<u>11,304,212</u>	<u>5,453,811</u>
其他收入及利得		
利息收入	138,875	77,901
其他	13,613	13,164
	<u>152,488</u>	<u>91,065</u>

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千元	千元
利息支出：		
銀行貸款	474,787	309,310
其他借貸	129,813	123,580
來自最終控股公司之貸款	80,910	55,121
來自直接控股公司之貸款	17,571	26,676
來自一間同系附屬公司之貸款	61,709	995
來自一間合營公司之貸款	33,338	—
來自非控股股東之貸款	2,383	375
	<u>800,511</u>	<u>516,057</u>
並非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	800,511	516,057
減：發展中物業利息資本化	(441,303)	(304,621)
	<u>359,208</u>	<u>211,436</u>

## 7. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千元	千元
預付土地租賃款項攤銷	525	568
折舊	100,176	101,708
減值虧損／(減值虧損撥回)		
— 應收賬款及其他應收款項	51,312	(568)
— 於合營公司權益(給予合營公司之貸款) 及其他長期資產	90,257	—
	<u>90,257</u>	<u>—</u>

## 8. 所得稅開支

截至二零一八年六月三十日止六個月香港利得稅之撥備根據本中期（「期內」）估計應課稅溢利按16.5%（截至二零一七年六月三十日止六個月：16.5%）之稅率計算。由於本集團期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（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

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，期內，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。

	截至六月三十日止六個月	
	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	1,225,807	1,072,891
股息預扣稅	5,648	—
中國大陸土地增值稅	1,351,956	678,805
遞延稅項：		
中國大陸企業所得稅	(889,666)	(135,283)
股息預扣稅	81,424	186,796
中國大陸土地增值稅	(230,506)	(62,756)
本期間稅項支出總額	<u>1,544,663</u>	<u>1,740,453</u>

## 9. 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217,266,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：3,628,682,000元）及期內已發行普通股加權平均數8,058,331,832股（二零一七年：7,651,815,734股）計算。

### (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217,266,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：3,628,682,000元）及普通股加權平均數8,072,116,148股（二零一七年：7,653,107,575股）計算。

## 10. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零一八年 二零一七年  
千元 千元

確認為期內分派之股息：

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

<b>886,449</b>	<b>1,150,449</b>
----------------	------------------

有關本期宣派之股息：

二零一八年擬派中期股息－每股7.00港仙  
(二零一七年：每股7.00港仙) (i)/(iii)

<b>576,223</b>	<b>555,244</b>
----------------	----------------

附註：

- (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的方式收取該等股息。
- (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股代息股份的形式償付。

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股代息股份的形式償付。

- (iii) 於二零一八年八月二十七日，董事會建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（截至二零一七年六月三十日止六個月：每股7.00港仙），合共576,223,000元。

二零一八年之中期股息金額乃根據於二零一八年八月二十七日之已發行8,231,758,752股股份計算。



## 11. 應收賬款

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月 三十一日 千元
應收賬款	517,626	405,202
減：呆賬備抵	(98,608)	(34,155)
	<u>419,018</u>	<u>371,047</u>

在正常情況下，本集團不會向其客戶就物業出售授出任何信貸期。就餘下應收賬款而言，信貸期自發票日期起計介乎30天至120天之間。本集團設法對其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：

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月 三十一日 千元
一年內	346,753	341,866
一年至兩年內	60,677	29,181
兩年至三年內	11,588	—
	<u>419,018</u>	<u>371,047</u>

## 12. 資產抵押

金額為414,448,000元之銀行貸款（二零一七年十二月三十一日：402,878,000元）以下列若干本集團之資產作抵押：

- (i) 金額為1,660,540,000元的銀行貸款授信額度以所持賬面值約1,154,942,000元（二零一七年十二月三十一日：零元）之發展中物業抵押。該銀行貸款授信額度於二零一八年六月三十日已使用15,005,000元；
- (ii) 金額為399,443,000元的銀行貸款授信額度以於中國大陸所持賬面淨值約693,096,000元（二零一七年十二月三十一日：699,057,000元）之土地及樓宇及517,303,000元（二零一七年十二月三十一日：521,752,000元）之投資物業抵押。該銀行貸款授信額度於二零一八年六月三十日已使用399,443,000元。

此外，最終控股公司深業集團於二零一八年六月三十日已就本集團若干銀行貸款2,965,250,000元（二零一七年十二月三十一日：2,990,750,000元）作出擔保。

### 13. 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：

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月 三十一日 千元
一年內	1,066,958	779,004
一年至兩年內	611,299	358,440
兩年至三年內	148,329	175,444
三年以上	277,660	310,033
	<u>2,104,246</u>	<u>1,622,921</u>

### 14. 資本承擔

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月 三十一日 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>5,408,912</u>	<u>8,717,238</u>
就向一間合營公司作出注資之承擔： 已訂約但未撥備	<u>2,032,500</u>	<u>2,032,500</u>

### 15. 或然負債

於二零一八年六月三十日，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7,122,012,000元（二零一七年十二月三十一日：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。

## 16. 關聯方交易

### (a) 與關聯方之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
(1) 最終控股公司深業集團：		
— 利息開支	80,910	55,121
— 管理費收入	1,068	988
— 租金收入	6,388	5,909
(2) 直接控股公司深業（集團）：		
— 利息開支	17,571	26,676
— 管理費開支	1,620	180
— 租金開支	5,777	5,018
(3) 合營公司：		
— 利息開支	33,338	—
— 銷售產品	53,111	44,807
— 利息收入	37,622	22,312
(4) 聯營公司：		
— 利息收入	13,802	—
(5) 同系附屬公司：		
— 利息開支	61,709	995
— 租金開支	253	234
— 利息收入	841	667

附註：

上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。

### (b) 與關聯方之其他交易

- (i) 於二零一八年六月三十日，本集團2,965,250,000元（二零一七年十二月三十一日：2,990,750,000元）之計息銀行貸款及其他借貸乃由深業集團擔保（附註12）。
- (ii) 本公司之附屬公司深圳市深業明宏地產開發有限公司（「明宏」）為深圳市規劃和國土資源委員會批准之重建項目之主體，以重新發展項目內土地上之社區，而深圳市深業信宏城投資有限公司（「信宏城」，為深業集團之全資附屬公司）及恒興實業（深圳）有限公司（「恒興」）持有該等物業。

於二零一八年三月二十七日，明宏與信宏城訂立協議，以透過提供將於土地上興建之總面積為41,989.99平方米之回遷住宅物業向其作出補償，並支付估計總額為人民幣36,960,000元之補償。

於二零一八年三月二十七日，明宏與信宏城及恒興（清算組）訂立協議，以透過提供將於土地上興建之面積分別為808.15平方米及5,408.39平方米之回遷住宅物業向其作出補償，並支付估計總額為人民幣1,152,000元之補償。

### (c) 與關聯方之承擔

- (i) 本集團與深業（集團）訂立若干經營租賃安排。期內租賃開支金額於上文附註16(a)中披露。本集團預期，於二零一八年下半年及二零一九年度之租賃開支總額分別約為5,395,000元及3,605,000元。
- (ii) 如本公司日期為二零一七年七月十四日之公告所披露，本集團同意向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。於二零一八年六月三十日，本集團對深勁之尚未行使之資本承擔為2,032,500,000元（附註14）。

### (d) 與關聯方之未償付結餘

	關聯方未償付 本集團款項之結餘		本集團未償付 關聯方款項之結餘	
	於 二零一八年 六月 三十日 千元	於 二零一七年 十二月 三十一日 千元	於 二零一八年 六月 三十日 千元	於 二零一七年 十二月 三十一日 千元
應付直接控股公司款項	-	-	(1,959,982)	(2,141,290)
應付最終控股公司款項	-	-	(4,831,541)	(5,107,312)
來自同系附屬公司之貸款	-	-	(3,119,708)	(1,074,446)
來自聯營公司之貸款	-	-	(48,793)	(81,145)
來自合營公司之貸款	-	-	(1,189,658)	(2,648,740)
應收直接控股公司款項	570	575	-	-
應收最終控股公司款項	153,115	97,910	-	-
給予合營公司之貸款	3,277,131	2,422,198	-	-
給予同系附屬公司之貸款	41,146	41,097	-	-
給予一間聯營公司之貸款	573,592	-	-	-
	<b>4,045,554</b>	<b>2,561,780</b>	<b>(11,149,682)</b>	<b>(11,052,933)</b>

上述應付關聯方結餘包含9,274,753,000元（二零一七年：9,680,705,000元）之計息款項。相關利息費用刊載于前述附註16(a)。其餘結餘為無抵押、免息及無固定償還期。

上述應收關聯方結餘包含3,580,085,000元（二零一七年：2,111,053,000元）之計息款項。相關利息收入刊載于前述附註16(a)。其餘結餘為無抵押、免息及無固定償還期。

## 主席報告

二零一八年上半年，宏觀經濟形勢錯綜複雜，內外部經濟環境發生深刻變化，美國加息、貿易戰打響，國內市場流動性不斷趨緊，企業經營發展面臨多重不確定性和挑戰。房地產市場延續去年的態勢，深圳等一線城市限購、限價政策依然嚴厲，新房供應量少，新盤價格在限價政策作用下相對平穩。一二線城市購房需求依舊強勁，多個熱點城市新盤銷售採用搖號等方式進行，購房熱情不減；三四線城市房地產市場需求持續，去庫存成效顯著。

面對不確定的外部環境，本集團按既定計劃推進各項工作，拓展優質土地資源，加強融資及財務保障，同時審視公司策略，應對經濟環境的變化，適應房地產行業的變革。期內，受到本集團持有的恒大地產集團有限公司（「恒大地產」）股權公允值變動產生的非現金損失的影響，加上去年同期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的較高基數，本集團期內業績出現較大幅度的波動。

### 二零一八年中期業績

期內，本集團實現營業額11,304.2百萬港元，同比上漲107.3%；實現毛利3,881.5百萬港元，同比上漲76.7%；實現權益股東應佔純利217.3百萬港元，同比下降94.0%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值及金融資產公允值變動的淨影響，權益股東應佔純利1,274.5百萬港元，同比下降62.8%。每股基本盈利為2.70港仙，比上年同期下降94.3%。

本集團持有恒大地產股權的公允值的變動在未來數年內將對本集團業績產生持續的非現金影響。為維護股東權益，董事局決定在未來一定時期，依然維持分紅派息的穩定性。董事局決定以現金（並附有以股代息選擇方式）派發二零一八年中期股息每股7.00港仙。

### 銷售符合預期

本集團上半年銷售符合預期，實現合同銷售額人民幣約43億元，其中，深圳項目佔比約47%。主要項目有：深業東嶺、深業上城、馬鞍山深業華府、高榜山1號等。佔今年貨值約三分之二的深業中城公寓和寫字樓、泰富廣場等項目將按照計劃在下半年推出，預計下半年合同銷售將大幅上升。

## 拓展優質土地資源

粵港澳大灣區正式上升為國家戰略，本集團持續聚焦大灣區，深耕深圳，拓展土地資源。期內，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附屬公司在內的原業主簽訂了拆遷補償協議。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現代化社區。項目佔地約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，本集團預計於年內取得開發主體資格。另外，本集團在深圳的片區統籌工作期內取得積極進展，其中八卦嶺上林苑項目已列入城市更新計劃，正進行規劃報批，預計年內取得開發主體資格。

期內，本集團通過積極爭取，獲得了參與深港科技創新特別合作區深圳區域（河套地區）開發和運營管理的寶貴機會，本集團將積極與福田區政府及其他深圳市屬國有企業共同努力推進合作區的開發建設。

期內，本集團成功落實了武漢生物谷項目。生物谷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。

## 財務保持穩健

在「去槓桿」的宏觀背景下，本集團進一步加強資金統籌和融資管理，期內成功獲得100億港元的銀團貸款，通過債務置換，優化貸款組合，將本集團平均借貸成本控制在年息4.9%的較低水平，負債比率維持在合理水平。於二零一八年六月三十日，本集團淨負債率（包含所有帶息負債）為67.5%。

本集團將繼續尋找優質資產，提升運營效率，推動盈利模式轉型，為股東創造持續穩定的回報。



## 前景展望

進入2018年下半年以來，隨著行業調控進一步升級、去槓桿政策的實施和棚改貨幣化速度放緩，房地產行業開始面臨資金面和需求端的雙重壓力，對於三四線城市來說，挑戰更為嚴峻，保障公司經營穩健、資金安全成為今年的行業主題。本集團一直密切關注經濟和行業發展情況，已對原定經營策略進行調整，將經營現金流平衡作為首要目標，下半年將大幅加快可售貨量的推盤速度。本集團將全年合同銷售計劃由原來的人民幣150億元提高至人民幣200億元，並加強資金回籠管理，發揮低成本資金優勢，在維持合理負債比例的同時，力爭儲備充足資金應對行業未來的變化。鑑於下半年加推的項目均位於深圳地區，且產品類型受調控新政影響較小，本集團對完成新的合同銷售目標充滿信心。

隨著行業調控走向深入，土地市場將出現較好的收購機會，這將為本集團利用自身優勢獲取資源創造有利時機。隨著粵港澳大灣區科技創新、產業發展以及世界級城市群的構建，大灣區各城市將呈現巨大的發展潛力。本集團將繼續聚焦大灣區，深耕深圳，選擇適合自身發展的資源獲取模式積極拓展粵港澳城市群及深圳的土地項目。一是深化與母公司的深度合作增加深圳和大灣區的土地儲備；二是積極把握參與深港科技創新特別合作區開發的機會，發揮本集團聯繫深港兩地、擅長產業資源導入、園區運營服務強的核心能力，努力推進合作區的開發運營；三是發揮本集團在深圳市片區統籌的先發優勢，在對片區城市更新項目的推進中，運用產業規劃、綜合運營和公共配套等專業能力，爭取更多的優質片區的開發資源。

中國房地產市場格局已經發生深刻變化，政策導向對房地產市場發展產生深遠影響。下半年，熱點城市房地產調控預計將進一步升級。7月底，深圳發布了更為嚴厲的調控新政，出台了包括企業限購、存量公寓5年內限制轉讓、個人購買住房3年限售等在內的新政，從需求端遏制個人及企業非理性購房，抑制資金對公寓產品的投機，完善信貸政策，堅定執行「房住不炒」的理念。深圳新政中對新增土地的公寓只租不售的限制，使公寓市場提前進入供應低谷。在供應端，深圳市住建局早前發布的「二次房改」意見提出未來深圳將著力構建多層次、差異化、全覆蓋的住房供應和保障體系，其中商品房供應僅佔住房供應的40%，而面向專業人才的人才住房、符合一定收入限額的安居型商品房和面向低收入的公共租賃住房計劃在2035年達到100萬套，成為深圳住房供應的重要來源。隨著一系列政策的實施，深圳房地產市場供需兩端均受到一定程度的抑制，房地產交易量將有所萎縮，預計價格維持平穩的態勢。

粵港澳大灣區是推動形成全面開放新格局的國家戰略，大灣區規劃將引領並推動灣區城市群形成分工合理、功能互補、協調高效的發展格局。大灣區將通過打造國際科技創新中心，建設「廣州－深圳－香港－澳門」科技創新走廊，構建成富有活力和國際競爭力的世界級城市群。隨著粵港澳大灣區戰略的實施，大灣區內各城市將迎來高質量發展的機遇。產業體系的優化和住房供應體系的改革，將進一步增強灣區城市競爭力和對外來人口的吸引力，支撐灣區，特別是深圳房地產市場的健康有序發展。長期來看，在多層次的住房供應結構下，不同層次的需求將由不同類型的產品得以滿足。灣區土地資源的稀缺性和城市發展的虹吸效應，將促使中高端產品的稀缺性進一步增強，優質資產的價值具有更強勁的基本面支撐。隨著房地產長效機制的實施和大量租賃型公寓的推出，長租公寓市場將成為房地產市場中舉足輕重的組成部分。

本集團將積極適應房地產市場的變革，堅持開發銷售與持有運營並重的戰略，發揮資源及資金優勢，以工匠精神雕琢優越產品，打造提升專業運營的能力。本人堅信：具有卓越品質的優質資產，經過精心運營和培育，終將釋放巨大的價值。人才住房、安居住房和公共租賃住房是未來住房供應的重點，本集團將發揮國企背景優勢，加強與各地政府的合作，以輕資產模式積極參與人才房等代建業務，為運營市場的開拓及資源的獲取奠定基礎。此外，本集團將加強長租公寓業務的探索和實踐，充分研究市場，優化產品設計，打造自有長租公寓品牌，提升產品及服務的競爭力，穩健拓展，挖掘長租公寓的可持續發展商機。

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，在保證企業穩健經營的前提下，保持開發銷售規模穩健增長，適度擴大商業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，不斷挖掘提升資產質量和回報水平。同時，通過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，提升園區、商業、居住的城市空間價值。本人相信，通過上述持之以恆的努力，本集團將實現有質量、可持續的穩健發展，為股東創造更好的回報。

## 管理層討論及分析

### 整體業績

二零一八年上半年，房地產市場調控力度不減，一二線城市調控政策依舊嚴厲，深圳受到「限購、限貸、限價」政策影響，新房供應量減少，新房價格維持穩定，但購房需求依舊強勁。三四線城市房地產市場需求延續去年態勢，去庫存成效顯著。

本集團按既定計劃推進各項工作，拓展一二線城市土地資源，加強融資及財務保障，同時審視公司策略，應對經濟環境的變化，適應房地產行業的變革。期內，受到本集團持有的恒大地產股權公允值變動產生的非現金損失的影響，加上去年同期本集團出售三四線城市項目一次性盈利而存在的較高基數，本集團期內業績出現較大幅度的波動。

期內，本集團實現營業額約11,304.2百萬港元，比去年同期上升107.3%。實現毛利3,881.5百萬港元，比去年同期上漲76.7%。毛利率為34.3%，比去年同期下降約6.0個百分點。實現權益股東應佔純利217.3百萬港元，比去年同期下降94.0%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動和金融資產公允值變動的淨影響，權益股東應佔純利1,274.5百萬港元，比去年同期下降62.8%。每股基本盈利為2.70港仙，比去年同期下降94.3%。

### 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34.2萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），比去年上漲58.3%；實現物業銷售淨收入人民幣約7,596.3百萬元，相當於9,292.5百萬港元（已扣除增值稅項），比去年上漲145.1%。房地產開發銷售毛利率36.3%，比去年同期下降8.7個百分點。期內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為75.9%。期內，本集團深圳項目平均毛利率約為35.5%，其它城市平均毛利率約為38.8%。

## 2018年上半年結轉物業銷售

樓盤名稱	業態	結轉面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣 百萬元)	銷售單價 (人民幣元/ 平方米)
深業上城	住宅	1,406	164	116,643
深業東嶺	住宅	83,625	5,318	63,593
江悅灣	住宅／商舖	967	22	22,751
睿城	住宅／商舖	35,039	259	7,392
馬鞍山深業華府	住宅	103,737	596	5,745
錦繡姜城	住宅	6,403	32	4,998
塞納灣	住宅／別墅	1,269	11	8,668
萬林湖	住宅／別墅	1,417	9	6,351
順德深業城	住宅	39,495	373	9,444
歐景麗苑	商舖	125	2	16,000
常州深業華府	住宅	23,712	199	8,392
怡湖玫瑰苑	住宅	449	2	4,454
半山名苑	住宅	24,163	210	8,691
南湖玫瑰灣	住宅／別墅	886	43	48,533
博豐大廈	寫字樓	7,307	286	39,141
車位銷售*	車位	12,134	70	—
<b>合計</b>		<b>342,135</b>	<b>7,596</b>	—

註\*：車位銷售1,011個

### 合同銷售情況

本集團期內實現合同銷售面積約26.3萬平方米，合同銷售收入約人民幣43.1億元，比去年同期下降約52.0%，每平方米平均售價為人民幣16,367元。

上半年合同銷售貢獻主要來自於深業東嶺、高榜山1號、馬鞍山深業華府、深業上城、萬林湖等項目，深圳項目銷售金額佔比約47%。上半年可售貨值約佔全年貨值的三成，我們認為銷售情況符合預期，其中馬鞍山、惠州等三四線城市在售項目的銷售情況理想。

本集團今年的重點項目深業中城寫字樓和公寓、泰富廣場按照計劃將在下半年推出。

## 2018年上半年合同銷售

項目名稱	城市	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售金額 <sup>附註1</sup> (人民幣百萬元)
深業東嶺	深圳	綜合體	20,923	1,497
常州深業華府	常州	住宅	5,536	27
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	49,851	426
高榜山1號	惠州	住宅	84,233	808
江悅灣	廣州	住宅	110	13
順德深業城	佛山	住宅	1,204	20
香堤岸	河源	住宅	535	6
半山名苑	惠州	住宅	2,712	32
錦繡姜城	泰州	住宅	6,754	36
歐景麗苑	東莞	住宅	184	29
睿城	長沙	住宅	14,967	166
萬林湖	惠州	住宅	31,306	338
深業喜匯	長沙	住宅	22,509	145
清水河國際汽車產業園	深圳	倉儲／商業	2,205	91
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	5,936	45
南湖玫瑰灣	武漢	綜合體	680	28
半湯御泉莊	巢湖	住宅	9,561	147
深業上城	深圳	綜合體	3,278	407
塘朗城 <sup>附註2</sup>	深圳	綜合體	737	47
<b>合計</b>			<b>263,221</b>	<b>4,308</b>

附註：

1. 銷售金額包含車位銷售金額。
2. 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

期內，本集團新開工面積約78.7萬平方米，同比增長33.6%；完工面積約53.1萬平方米，同比增長9.0%。



## 2018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)
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
合計			<b>787,355</b>	<b>604,170</b>

## 2018年上半年完工項目

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
合計			<b>530,792</b>	<b>186,385</b>

## 土地儲備

期內，本集團成功落實了武漢生物谷項目。生物谷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。

## 城市更新和片區統籌取得突破性進展

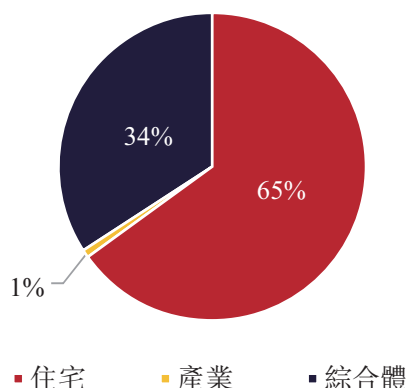
期內，本集團就信宏城城市更新項目與包括本公司最終控股公司深業集團之附屬公司在內的原業主簽訂了拆遷補償協議。信宏城城市更新項目位於深圳市光明新區公明街道將石村下石家村，於2015年納入深圳市城市更新單元計劃並獲得深圳市規土委批准，將重新建設成為兼具住宅及商業功能的社區。項目佔地約9萬平方米，總建築面積約22萬平方米（含回遷房的7.2萬平方米），其中住宅18萬平方米，保障性住房約1.9萬平方米，商業1.2萬平方米。本集團預計於年內取得開發主體資格。



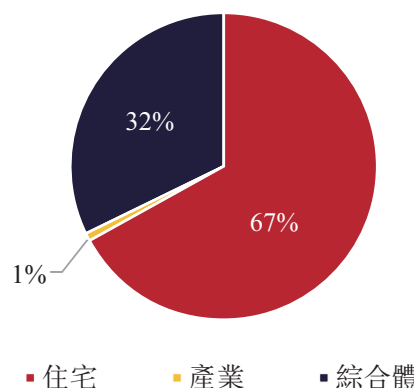
此外，本集團在城市更新片區統籌方面取得積極進展。深圳市福田區八卦嶺上林苑項目已列入城市更新計劃，目前處於規劃報批階段，預計年內取得開發主體資格。

## 土地儲備分布（於2018年6月30日）

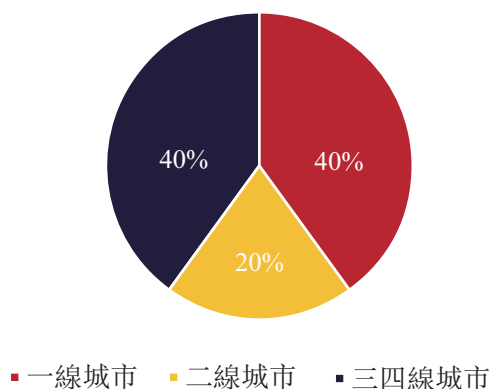
產品類型分布 — 規劃建築面積<sup>附註1,3</sup>  
(平方米)



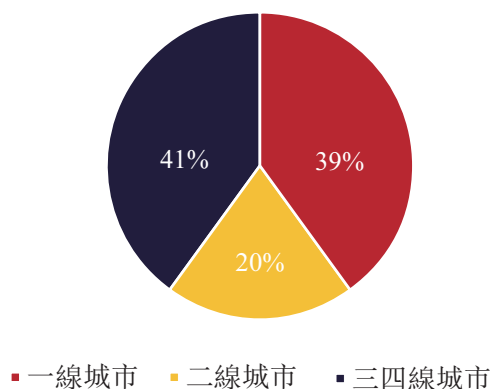
產品類型分布 — 計容建築面積<sup>附註2,3</sup>  
(平方米)



城市分布 — 規劃建築面積<sup>附註1,3</sup>  
(平方米)



城市分布 — 計容建築面積<sup>附註2,3</sup>  
(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。
3. 含信宏城項目。

截至二零一八年六月底，土地儲備規劃總建築面積約610萬平方米（權益部分559萬平方米），計容建築面積459萬平方米（權益部分420萬平方米），其中在建項目規劃總建面約353萬平方米（權益部分323萬平方米），計容建築面積272萬平方米（權益部分250萬平方米）。本集團一二線城市土地儲備計容建築面積佔比達59%，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達61%。

粵港澳大灣區已正式上升為國家戰略，本集團將持續聚焦大灣區、深耕深圳，選擇適合自身發展的資源獲取模式積極拓展粵港澳城市群及深圳的土地項目。

## 物業投資

於二零一八年六月三十日，本集團投資物業總面積約113萬平方米，其中85.3%位於深圳。期內，本集團實現租賃收入約439.3百萬港元，比去年同期上升約3.2%，物業投資業務毛利率約75.6%，比去年同期下降8.7個百分點。期內本集團所屬投資物業組合重估增值478.6百萬港元，隨著未來深業上城、泰富廣場等項目建成，本集團投資物業的收入和規模將大幅上升。

## 招商運營取得進展

本集團旗下商業旗艦——深業上城商業部分於二零一八年一月十八日隆重開業，累計招商率達到73%，開業率42%，各大主力店期內基本開業。

深業東嶺商業部分按照「新城出現、舊情仍在」的商業定位，打造富有生活氣息的廣式街市，完成招商面積2.8萬平方米，佔總面積的66%。

## 物業管理

本集團擁有物業管理集團，物業管理團隊致力於提升服務，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」。期內，本集團實現物業管理業務營業收入約910.2百萬港元，同比上升23.9%。集團接管物業主要分布在珠三角、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、科技業園區等多種物業類型。

## 酒店業務

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）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）、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）。

期內，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108.0百萬港元，比去年同期上升30.8%。

## 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。期內，製造業務經營收入實現約160.7百萬港元，比去年同期下降4.3%。

## 合營公司業績

期內，本集團持有51%權益的泰州市深業投資發展有限公司業績持平。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本期內為本集團帶來純利貢獻84.8百萬港元，去年同期為本集團帶來虧損10.0百萬港元。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。

深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻45.1百萬港元，比去年同期上漲122.2%

## 聯營公司業績

期內，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218.2百萬港元，比去年同期上升180.5%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損58.9百萬港元，去年同期為本集團帶來虧損145.2百萬港元。

## 投資恒大地產

於二零一七年，本集團透過全資附屬公司馬鞍山市茂文科技工業園有限公司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，向恒大地產資本投入人民幣55.0億元，持有恒大地產1.76%的股權。根據香港財務報告準則第9號的規定，本集團持有的恒大地產股權在財務報告中列為透過損益按公允值計算之金融資產，按照公允值入賬，公允值波動計入當期損益。本集團持有的恒大地產之股權投資的公允值乃使用同等資產（經重大可觀察輸入值調整後）於活躍市場之交易價釐定，其乃與該金融資產之估值變動高度正相關之可比較上市公司（中國恒大集團）於交易日期及計量日期之股價變動。

期內，該筆金融資產公允值變動產生非現金損失約18.8億港元。

於報告期末後，恒大地產向其全體股東發放二零一七年股利人民幣284.0億元。本集團通過出資人民幣55.0億元持有恒大地產1.76%之股權，取得股息人民幣5.0億元。股息率為9.1%。中國恒大集團之股價，即本集團持有恒大地產之股權投資以公允值計量的重大可觀察輸入值，自二零一八年六月三十日至本公告日期間上漲了48.5%。

## 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。期內，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。該筆銀團貸款主要用於置換原有銀團貸款，通過優化貸款組合，降低融資成本，為集團發展提供保障。

於二零一八年六月三十日，本集團銀行及其他借款總額26,076.7百萬港元（二零一七年十二月三十一日：22,903.2百萬港元），其中20,335.2百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分17,107.6百萬港元，約佔總借款總額的65.6%，短期部分8,969.1百萬港元，約佔借款總額34.4%。香港及海外借款為13,054.4百萬港元，約佔借款總額的50.1%，其他為在中國大陸的借款，約佔借款總額49.9%。期內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.9%。

於二零一八年六月三十日，本集團的現金結存為9,348.9百萬港元（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90.2%和9.8%分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港元）計值。

於二零一八年六月三十日，本集團除非控股股東權益後淨資產為40,107.6百萬港元（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41.7%，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67.5%。總負債率（總負債佔總資產比率）為60.8%。

## 財務情況

百萬港元	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
銀行貸款及其他借貸	<b>26,076.7</b>	22,903.2
—長期借貸	<b>17,107.6</b>	14,765.6
—短期借貸	<b>8,969.1</b>	8,137.6
應付最終控股公司款項	<b>4,831.5</b>	5,107.3
現金（包括受限制現金）	<b>9,348.9</b>	12,984.1
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	<b>41.7%</b>	23.9%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	<b>67.5%</b>	43.5%

## 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49.9%是人民幣借款，50.1%是境外的港幣或美元借款。本集團的財務報告以港幣作為報告的貨幣單位，期內，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為515.7百萬港元，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。

## 土地增值稅

期內，本集團錄得土地增值稅1,352.0百萬港元，佔營業收入12.0%。土地增值稅主要來自深業東嶺項目。由於深業東嶺項目計稅盈利水平較高，需要承擔的增值稅率及需繳納的增值稅亦較高。

## 其他經營開支

期內，本集團於其他經營開支中錄得按攤銷成本列賬之金融資產的減值虧損141.6百萬港元，導致其他經營開支較去年同期上漲214.3%。

## 資產抵押及或然負債撥備狀況

於二零一八年六月三十日，本集團有資產抵押的貸款共414.4百萬港元（二零一七年十二月三十一日：402.9百萬港元）（詳情參閱財務資料附註12）。

於二零一八年六月三十日，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7,122.0百萬港元的擔保（二零一七年十二月三十一日：6,556.1百萬港元）（詳情參閱財務資料附註15）。



## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共聘用18,548名（二零一七年：18,293名）僱員，其中在香港工作的員工39名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。截至二零一八年六月三十日止六個月，總薪酬（不包括董事酬金）約為726.9百萬港元（二零一七年：617.8百萬港元）。

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。

## 中期股息

董事會已宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（二零一七年：7.00港仙），股息將於二零一八年十一月十九日（星期一）或前後派發予於二零一八年九月十二日（星期三）名列本公司股東名冊之股東。

中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代息股份上市及買賣後，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二零一八年十月十六日（星期二）或前後寄予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一八年九月十一日（星期二）至二零一八年九月十二日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格獲派中期股息，必須將所有正式填妥過戶表格連同有關股票最遲須於二零一八年九月十日（星期一）下午四時三十分前送交本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 企業管治

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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

於本公告日期，審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審核及財務報告事宜（包括審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績）。

## 購買、出售或贖回本公司之證券

本公司及其任何附屬公司期內概無購買、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期內之勤奮工作、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，二零一八年八月二十七日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，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，而吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。