

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)

二零一七年中期業績公告

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」）截至二零一七年六月三十日止六個月之中期簡明綜合業績連同二零一六年同期之比較數字。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5,453.8百萬港元；毛利率40.3%，與上年同期相比上漲約6.5個百分點；
- 股東應佔純利大幅上漲119.3%至3,628.7百萬港元，剔除本集團所屬投資物業的公允價值變動和上年同期廉價收購利得的淨影響後的股東應佔純利為3,424.6百萬港元，同比上漲4.82倍；每股基本盈利為47.42港仙，同比上漲111.6%；
- 基本完成三四線城市項目處置工作，以公開掛牌方式出讓5個項目公司的權益，錄得出售附屬公司之利得（扣除稅項）約3,325.4百萬港元；
- 融資成本持續降低至年息4.3%，淨負債率（包括所有帶息負債）維持在39.2%的較低水平；
- 董事會宣派中期股息每股7.00港仙，與上年同期持平。

綜合損益表

截至二零一七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	
	附註	二零一七年 千元	二零一六年 千元
收益	5	5,453,811	6,382,666
銷售成本		<u>(3,256,808)</u>	<u>(4,225,765)</u>
毛利		2,197,003	2,156,901
其他收入及利得	5	91,065	616,766
出售附屬公司利得	6	3,676,757	–
透過損益按公允值計算之股權投資公允值 (減少)/ 增加淨額		(314)	72
投資物業公允值增加		272,928	741,479
銷售及分銷成本		(100,196)	(156,241)
行政開支		(346,921)	(407,426)
其他經營開支		(74,042)	(116,362)
融資成本	7	(211,436)	(313,566)
應佔合營公司及聯營公司業績		<u>(56,251)</u>	<u>291,658</u>
除稅前溢利	8	5,448,593	2,813,281
所得稅開支	9	<u>(1,740,453)</u>	<u>(1,120,729)</u>
期內溢利		<u>3,708,140</u>	<u>1,692,552</u>
下列應佔：			
本公司權益股東		3,628,682	1,654,741
非控股權益		<u>79,458</u>	<u>37,811</u>
		<u>3,708,140</u>	<u>1,692,552</u>
每股盈利	10		
基本		<u>47.42港仙</u>	<u>22.41港仙</u>
攤薄		<u>47.41港仙</u>	<u>22.40港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七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
二零一七年 二零一六年
千元 千元

期內溢利	3,708,140	1,692,552
期內其他全面收益：		
期後可能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	—
— 可供出售投資：		
公允值變動	4,883	(4,255)
所得稅影響	(1,221)	1,064
	3,662	(3,191)
— 應佔合營公司及聯營公司其他全面收益	32,951	(65,375)
— 出售附屬公司之匯兌變動儲備	(93,486)	—
— 換算海外業務之匯兌差額	1,312,499	(973,170)
	1,260,925	(1,041,736)
期內其他全面收益，除稅後	1,260,925	(1,041,736)
期內全面收益總額	4,969,065	650,816
下列應佔：		
本公司權益股東	4,775,072	664,643
非控股權益	193,993	(13,827)
期內全面收益總額	4,969,065	650,816

綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日 – 未經審核

(所有金額均以港元列示)

	附註	於 二零一七年 六月三十日 千元	於 二零一六年 十二月三十一日 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,980,431	3,844,311
預付土地租賃款項		37,273	36,083
商譽		322,378	322,240
投資物業		24,380,082	22,807,211
聯營公司權益		3,847,435	3,994,821
合營公司權益		3,270,316	3,300,931
其他金融資產		6,456,753	112,985
其他長期資產		3,351,621	3,188,483
遞延稅項資產		2,120,950	1,954,441
		47,767,239	39,561,506
流動資產			
消耗性生物資產		5,794	8,136
持作待售之已落成物業		5,541,391	7,514,657
發展中物業		34,808,521	35,292,229
存貨		110,825	93,354
應收賬款	12	305,775	322,506
預付款項、訂金及其他應收款項		1,743,483	1,684,928
透過損益按公允值計算之股權投資		4,252	4,566
受限制現金		2,505,623	2,204,157
現金及現金等價物		7,590,351	9,859,526
		52,616,015	56,984,059

綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日 – 未經審核 (續)

(所有金額均以港元列示)

	附註	於 二零一七年 六月三十日 千元	於 二零一六年 十二月三十一日 千元
流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		5,662,313	5,288,454
應付賬款	14	1,256,909	1,116,432
其他應付款項及應計費用		15,956,610	17,023,915
應付直接控股公司款項		2,044,400	1,270,755
應付最終控股公司款項		2,852,510	2,850,880
應付稅項		8,381,677	8,755,178
		36,154,419	36,305,614
流動資產淨值		16,461,596	20,678,445
總資產減流動負債		64,228,835	60,239,951
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		14,516,409	14,468,791
遞延收入		26,713	27,375
應付直接控股公司款項		767,655	752,362
遞延稅項負債		9,075,903	8,770,489
		24,386,680	24,019,017
資產淨值		39,842,155	36,220,934
資本及儲備			
股本		18,350,954	18,281,191
儲備		18,134,552	14,529,622
本公司權益股東應佔權益總額		36,485,506	32,810,813
非控股權益		3,356,649	3,410,121
權益總額		39,842,155	36,220,934

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15頁之中期財務資料及相關附註並不構成本集團於截至二零一七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》（「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二零一六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，惟預期將於截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表中出現之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註三。

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會計政策之應用，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。

截至二零一七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二零一六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：

按照香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部分之要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師就截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表發出核數師報告。該等核數師報告並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見之情況下以強調事項方式提請使用者垂注參考之任何事項（包括於「關鍵審計事項」中所述事宜）；亦不包含根據香港《公司條例》（第622章）第406(2)條、第407(2)條或(3)條作出之聲明。

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對香港財務報告準則之多項修訂。該等修訂對本集團於當前或過往期間之業績及財務狀況之編製或於本中期財務報告呈報方式概無產生重大影響。

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。

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	<u>-</u>	<u>12,758</u>	<u>9,586</u>	<u>-</u>	<u>45,009</u>	<u>67,353</u>
	3,791,967	438,548	744,126	168,196	378,327	5,521,164
對賬						
對銷分類間銷售						<u>(67,353)</u>
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	<u>-</u>	<u>272,928</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>272,928</u>
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						
對銷分類間業績						(7,457)
利息收入						77,901
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						<u>(211,436)</u>
除稅前溢利						<u>5,448,593</u>
於二零一七年六月三十日						
分類資產：	49,360,909	27,163,934	393,855	144,497	4,132,127	81,195,322
對賬						
公司及其他未分配資產						<u>19,187,932</u>
總資產						<u>100,383,254</u>
分類負債：	13,643,108	2,562,037	754,777	96,536	3,995,759	21,052,217
對賬						
公司及其他未分配負債						<u>39,488,882</u>
總負債						<u>60,541,099</u>

截至二零一六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	4,621,049	386,246	734,394	144,782	496,195	6,382,666
分類間銷售	—	17,342	17,686	—	39,788	74,816
	4,621,049	403,588	752,080	144,782	535,983	6,457,482
對賬						
對銷分類間銷售						(74,816)
收益						<u>6,382,666</u>
投資物業公允值增加前之分類業績	1,834,285	527,625	42,994	7,884	(68,153)	2,344,635
投資物業公允值增加	—	741,479	—	—	—	741,479
投資物業公允值增加後之分類業績	1,834,285	1,269,104	42,994	7,884	(68,153)	3,086,114
對賬						
對銷分類間業績						(2,165)
利息收入						77,267
透過損益按公允值計算之股權投資 公允值增加淨額						72
公司及其他未分配費用						(34,441)
融資成本						<u>(313,566)</u>
除稅前溢利						<u>2,813,281</u>
於二零一六年十二月三十一日						
分類資產	52,519,669	25,025,456	275,089	157,525	4,050,420	82,028,159
對賬						
公司及其他未分配資產						<u>14,517,406</u>
總資產						<u>96,545,565</u>
分類負債	15,444,021	3,119,732	717,452	95,614	3,563,389	22,940,208
對賬						
公司及其他未分配負債						<u>37,384,423</u>
總負債						<u>60,324,631</u>

由於本集團絕大部份收益產生自位於中國大陸之客戶且大部份非流動性資產均位於中國大陸，故並無呈列地區資料。

5. 收益、其他收入及利得

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千元	二零一六年 千元
收益		
銷售物業	3,791,967	4,621,049
管理費收入	734,540	734,394
投資物業租金收入	425,790	386,246
銷售商業及工業產品	168,196	144,782
其他	333,318	496,195
	<u>5,453,811</u>	<u>6,382,666</u>
其他收入及利得		
利息收入	77,901	77,267
出售投資物業之利得	–	1,628
廉價收購利得	–	526,249
其他	13,164	11,622
	<u>91,065</u>	<u>616,766</u>

6. 出售附屬公司利得

於二零一七年五月，本集團向獨立第三方出售五家附屬公司，總代價為人民幣5,869,721,000元（相當於6,659,974,000元），包括轉讓該等附屬公司之股權代價人民幣1,584,032,000元及轉讓提供予該等附屬公司之股東貸款代價人民幣4,285,689,000元。該等交易導致出售附屬公司之利得（扣除稅項）3,325,361,000元，即利得3,676,757,000元扣除有關稅項開支351,396,000元。

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千元	二零一六年 千元
利息支出：		
銀行貸款	309,310	396,620
其他借貸	123,580	116,470
來自最終控股公司之貸款	55,121	131,876
來自直接控股公司之貸款	26,676	11,736
來自同系附屬公司之貸款	995	–
來自非控股股東之貸款	375	262
	<u>516,057</u>	<u>656,964</u>
並非透過損益按公允值列賬之金融負債之利息開支總額	516,057	656,964
減：發展中物業利息資本化	(304,621)	(343,398)
	<u>211,436</u>	<u>313,566</u>

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千元	千元
預付土地租賃款項攤銷	568	452
折舊	101,708	94,761
應收賬款(撥回)／減值虧損	(568)	2,716
發展中物業減值	-	65,097
	<u> </u>	<u> </u>

9. 所得稅開支

截至二零一七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%(截至二零一六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(截至二零一六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	
	二零一七年	二零一六年
	千元	千元
即期稅項：		
中國大陸企業所得稅	1,072,891	505,749
中國大陸土地增值稅	678,805	519,293
遞延稅項：		
中國大陸企業所得稅	(135,283)	116,625
股息預扣稅	186,796	37,161
中國大陸土地增值稅	(62,756)	(58,099)
	<u> </u>	<u> </u>
本期間稅項支出總額	<u>1,740,453</u>	<u>1,120,729</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3,628,682,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月：1,654,741,000元）及期內已發行普通股加權平均數7,651,815,734股（二零一六年：7,384,016,988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3,628,682,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月：1,654,741,000元）及普通股加權平均數7,653,107,575股（二零一六年：7,387,229,698股）計算。

11. 股息

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
千元 千元

確認為期內分派之股息：

宣派二零一六年末期股息－每股10.00港仙（二零一六年：宣派二零一五年末期股息－每股13.00港仙）(i)		
代息股份	601,814	751,256
現金	165,152	208,666
宣派二零一六年特別股息－每股5.00港仙（二零一五年：每股零港仙）(i)		
代息股份	300,907	—
現金	82,576	—
	<u>1,150,449</u>	<u>959,922</u>

有關本期宣派之股息：

二零一七年擬派中期股息－每股7.00港仙（二零一六年：每股7.00港仙）(ii)	555,244	534,884
--	---------	---------

附註：

- (i) 已宣派之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港仙已於二零一七年八月十八日部份以現金支付及部份以代息股份之形式結算。已宣派之截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股13.00港仙已於二零一六年八月十一日部份以現金支付及部份以代息股份之形式結算。
- (ii) 於二零一七年八月三十日，董事會就截至二零一七年六月三十日止六個月宣派中期股息每股7.00港仙（截至二零一六年六月三十日止六個月：每股7.00港仙）。中期股息將以現金支付，惟股東有權選擇全部以本公司之新繳足股份代替現金，或部份以現金及部份以代息股份之形式收取股息。

二零一七年之中期股息乃按二零一七年八月三十日已發行股份7,932,053,558股之基準計算。

12. 應收賬款

	於二零一七年 六月三十日 千元	於二零一六年 十二月三十一日 千元
應收賬款	341,690	357,498
減：呆賬備抵	(35,915)	(34,992)
	<u>305,775</u>	<u>322,506</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。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：

	於二零一七年 六月三十日 千元	於二零一六年 十二月三十一日 千元
一年內	295,499	310,256
一年至兩年內	10,276	12,250
	<u>305,775</u>	<u>322,506</u>

13. 資產抵押

金額為591,317,000元（二零一六年十二月三十一日：638,225,000元）之銀行貸款以下列若干本集團之資產作抵押：

- (i) 於中國大陸所持賬面值約687,944,000元（二零一六年十二月三十一日：678,753,000元）之土地及樓宇；
- (ii) 賬面淨值為零元（二零一六年十二月三十一日：95,858,000元）之發展中物業；
- (iii) 賬面淨值約803,242,000元（二零一六年十二月三十一日：777,095,000元）之投資物業。

此外，最終控股公司深業集團有限公司（「深業集團」）於二零一七年六月三十日已就本集團若干銀行貸款3,772,418,000元（二零一六年十二月三十一日：3,771,012,000元）作出擔保。

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：

	於二零一七年 六月三十日 千元	於二零一六年 十二月三十一日 千元
一年內	683,290	570,813
一年至兩年內	261,583	235,977
兩年至三年內	233,148	226,082
三年以上	78,888	83,560
	<u>1,256,909</u>	<u>1,116,432</u>

15. 資本承擔

	於二零一七年 六月三十日 千元	於二零一六年 十二月三十一日 千元
就收購土地及樓宇以及發展中物業發展成本之承擔： 已訂約惟尚未撥備	<u>5,298,775</u>	<u>5,997,713</u>

16. 或然負債

於二零一七年六月三十日，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7,093,929,000元（二零一六年十二月三十一日：7,869,258,000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。

17. 關聯方交易

(a) 與關聯方之交易

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一七年 千元	二零一六年 千元
(1) 最終控股公司深業集團：	(i)		
－ 利息開支		55,121	131,876
－ 管理費收入	(iv)	988	1,604
－ 租金收入	(ii)	5,909	3,566
(2) 直接控股公司深業（集團）有限公司：	(i)		
－ 租金開支	(ii)	5,018	5,140
－ 管理費開支	(iii)	180	213
－ 收購附屬公司		–	2,264,233
－ 利息開支		26,676	11,736
(3) 合營公司：			
－ 銷售產品		44,807	29,367
(4) 同系附屬公司：			
－ 利息開支		995	–
－ 租金開支	(ii)	234	246
－ 利息收入		667	173
(5) 合營公司：			
－ 利息收入		22,312	24,093

附註：

- (i) 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。
- (ii) 租金乃按訂約方相互協定之價格確認。
- (iii) 應付直接控股公司之管理費乃按訂約方相互協定之價格作出。
- (iv) 根據深圳市農科集團有限公司（「農科」）與深業集團於二零一四年一月二十七日及二零一六年十二月三十日訂立之相關協議，深業集團委任農科代其就(a)若干農地及相關資產，及(b)物業發展項目之實施計劃提供管理服務。進一步詳情載於本公司日期為二零一四年五月十二日之通函。於二零一七年一月一日起至二零一七年六月三十日止期間，有關上述管理服務之管理費收入分別為988,000元及0元（二零一六年六月三十日：1,010,000元及594,000元），已從深業集團扣除。上述交易構成上市規則第14A章內所界定之持續關連交易。

(b) 與關聯方之其他交易

於二零一七年六月三十日，本集團3,772,418,000元（二零一六年十二月三十一日：3,771,012,000元）之計息銀行貸款及其他借貸乃由深業集團擔保（附註13）。

(c) 與關聯方之承擔

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述附註17(a)中披露。本集團預期，於二零一七年下半年、二零一八年度及二零一九年度之租賃開支總額分別約為5,331,000元、10,302,000元及3,434,000元。

主席報告

二零一七年上半年，房地產調控效果在城市間的差異明顯，控房價和去庫存並行。一二線城市政策加碼，熱點城市同步調控，深圳受到全方位「限購、限貸、限價」房地產調控政策影響，房地產市場交易量明顯下跌，價格維持穩定。另一方面，大部份三四線城市仍在去庫存，市場回暖持續。

本集團審時度勢，應對不同城市的市場情況，以確保集團利潤為原則，適度調整經營策略，積極拓展一線城市土地資源，抓住三四線城市銷售回暖機會，基本完成了三四線城市地產項目的退出，上半年取得滿意的業績。

二零一七年中期業績

期內，本集團實現營業額5,453.8百萬港元，同比下降14.6%；實現股東應佔純利3,628.7百萬港元，同比上升119.3%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動和上年同期廉價收購利得的淨影響，股東應佔純利3,424.6百萬港元，同比上漲4.82倍。每股基本盈利為47.42港仙，比上年同期上升111.6%。董事局決定以現金（並附有以股代息選擇方式）派發二零一七年中期股息每股7.00港仙。

銷售穩定

面對嚴厲的市場調控，本集團上半年通過寫字樓、公寓產品的大宗銷售，仍然實現合同銷售額人民幣約90億元，其中，深圳項目佔比約76%。儘管上半年合同銷售金額同比有所下降，主要項目塘朗城、馬鞍山深業華府、深業上城、深業東嶺銷售均符合預期。

基本完成三四線項目處置

本集團近年來致力推動三四線城市項目的處置，去年以來三四線城市房地產的回暖為本集團項目的退出創造了良好條件。期內，本集團以人民幣58.7億元的總價格，將位於廣東三水、江蘇泰州、江蘇姜堰的五個項目公司的權益通過公開掛牌方式進行了出讓，並錄得稅後盈利約33.3億港元。通過本次交易，本集團基本完成了三四線城市項目的退出工作，三四線城市土地儲備佔比從約49%降至34%，土地儲備結構得到進一步優化。

拓展優質土地資源

本集團以聚焦深圳，專注重點一二線城市為發展戰略，除了深耕深圳，本集團也關注香港、廣州、南京等城市優質項目的投資機會。期內，本公司與路勁基建各持50%股權的合資公司深勁有限公司以31.7億港元的價格，成功獲取香港屯門市地段第520號用地。該用地佔地約12,205平方米，樓面面積可達43,938平方米，位於香港深井／青山公路（屯門段）區，屬於郊野公園及海岸之間的優質商住片區，環境優美，距離深圳交通便捷，計劃開發為私人住宅。本次成功獲取香港土地項目，是本集團進入香港的嘗試，落實了一線城市土地拓展，優化了資產結構，提升未來可持續發展能力。

期內，本集團積極跟進深圳優質土地資源的拓展工作。在城市更新片區統籌方面，本集團携母公司已成功取得深圳市八卦嶺、車公廟、新安片區、南頭古城等近10平方公里的片區改造統籌主體資格。期內，各項片區統籌工作取得階段性成果，車公廟、八卦嶺等片區的規劃方案獲得政府審批通過，為本集團拓展深圳城市更新資源打下良好基礎。

推進資本運作，投資恒大地產

期內，本集團出資人民幣55.0億元，認購恒大地產股權，認購比例約佔恒大地產經擴大後股本的2.0522%。根據中國恒大於2016年10月3日的公告，中國恒大將通過重組，將恒大地產在中國A股上市。本公司通過此次認購，成為恒大地產在重組前的戰略投資者。投資恒大地產，符合本公司聚焦深圳的戰略方向，有利於加強雙方在項目層面的協同與合作，預計能為本集團帶來穩定回報。

財務保持穩健

本集團繼續保持良好的銷售回款，強化資金統籌管理，優化貸款組合，融資成本持續降低，負債比率維持在較低水平。於二零一七年六月三十日，本集團淨負債率（包含所有帶息負債）為39.2%。

我們將繼續尋找優質資產，提升本集團運營效率，推動盈利模式轉型，為各位股東創造持續穩定的回報。

前景展望

深圳市場處於調控周期，但優質資產仍具長期價值

房地產市場環境複雜多變，在嚴厲調控之下，深圳房地產市場已進入調整週期，需求與供給均有所萎縮，交易量明顯減少，價格相對穩定。預計下半年房地產調控的政策將持續，交易量和價格都將穩定在目前的水平。從長遠看，深圳是中國的創新中心，隨著粵港澳大灣區戰略的實施，深圳作為「科技創新核心區」的定位將更加突出，城市競爭力不斷增強，對外來人口的吸引力持續增加。強勁的置業需求和稀缺的土地資源之間的矛盾短期內難以改變。本人相信，上述基本面因素將支撐深圳房地產市場的長遠發展，深圳核心位置的優質資產具有長期價值。

面對嚴厲的調控政策，本集團始終堅持股東利益優先，專注於公司盈利增長及資產長期價值的實現。本集團將結合調控政策和市場現狀，以確保企業資金鏈安全及盈利增長為出發點，通過調整銷售方式，謀求優質項目長期價值的實現。

房地產長效機制逐步建立，房屋租賃漸成主流

隨著過去20年中國房地產行業的發展，當前中國人均居住面積已達到40平方米，增量市場趨於飽和。中央最近提出建立房地產長效機制，引導房地產企業降低槓桿控制風險。本人認為，讓房子回歸居住屬性，是建立房地產長效機制的重要原則，也將成為未來的政策導向。其中，發展住房租賃市場，將成為加快房地產市場供給側結構改革，建立購租並舉的住房制度的重要內容。

本集團早前通過聯合深圳的有關機構，發起「青年房卡計劃」，並先期進入了長租公寓領域。我們將持續關注重點城市長租公寓業務的政策制定和項目機會，努力打造自有長租公寓品牌，發掘重點城市長租公寓的可持續發展商機。

土地資源獲取難度加大，拿地模式亟待變革

在當前的房地產形勢下，通過公開市場拿地的成本和風險不斷上升，優質項目獲取難度極大。本集團秉持「合作+協同」的原則，靈活選擇適合自身的資源獲取模式：

- 深化與母公司的深度合作，增加深圳和大灣區的土地儲備；
- 加強與國企及民企的併購合作，努力增加新的深圳項目；
- 抓住本集團在深圳城市改造片區統籌的先發優勢，發揮本集團在產業導入、綜合運營、公共空間配套等方面的專業能力，在對片區城市更新的統籌規劃中，協同政府，爭取更多的優質土地資源；
- 發揮境外投資優勢，提升園區運營服務專業能力，積極在粵港澳大灣區建設中拓展更多資源，並持續關注香港、廣州、南京等重點城市的項目機會。

本集團將繼續以「城市空間價值塑造引領者」為公司願景，繼續堅定聚焦深圳、專注一二線重點城市的發展策略。通過持續深耕深圳，保持開發銷售規模穩健增長；通過適度擴大投資物業規模、優化投資物業組合，不斷提升資產質量和回報水平；通過打造具備核心競爭能力的運營服務平台，發揮專業運營優勢，不斷提升城市空間價值。

本人相信，經過不懈的努力，通過發揮城市運營優勢，積極創新資源獲取方式，立足深圳，放眼粵港澳大灣區，本集團能夠在未來五年實現規模增長與價值提升的良好平衡，實現土地儲備和資產結構的不斷優化，為股東創造更加滿意的回報。

管理層討論及分析

整體業績

二零一七年上半年，受深圳市房地產緊縮調控政策持續影響，新房成交量下行，房價維持穩定。市場情緒回歸理性，但購房需求依舊充裕。另外，三四線城市得益於去庫存政策及熱點城市調控影響，環一線和熱點二線城市的三四線城市承接需求「外溢」普遍形成「量價齊升」走勢。

面對嚴厲的調控政策，本集團緊跟市場動向，主動調整策略，把握住三四線市場復蘇的時間窗口，積極推進三四線項目的樓盤銷售和整體出售，實現利潤的大幅增長，取得了理想的業績。

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間實現營業額約5,453.8百萬港元，同比下降14.6%。毛利率為40.3%，與去年同期相比上漲約6.5個百分點；實現毛利2,197.0百萬港元，同比上漲1.9%；實現股東應佔純利3,628.7百萬港元，同比上漲119.3%。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值變動和上年同期廉價收購利得的淨影響，股東應佔純利3,424.6百萬港元，同比上漲4.82倍。每股基本盈利為47.42港仙，同比上升111.6%。

物業開發業務

受嚴厲調控政策影響，深圳市場新房交易量下降明顯。由於期內已銷售的數個深圳項目的完工節點在下半年或明年，未能在期內結轉，結轉銷售額有所下降。而得益於二三線城市房地產市場的復蘇，本集團各主要項目毛利水平普遍提升，期內房地產開發毛利率較上年同期漲幅明顯。

結轉銷售收入：期內，本集團結轉物業銷售面積約21.6萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），比去年同期下降43.5%；實現物業銷售淨收入人民幣約3,351.3百萬元，相當於3,792.0百萬港元（已扣除增值稅項），同比下降17.9%。房地產開發銷售毛利率45.0%，比去年同期上漲約8.5個百分點。期內房地產銷售毛利1,706.8百萬港元，同比上漲1.1%。期內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為69.4%。期內，本集團深圳項目平均毛利率約為50.7%，其它城市平均毛利率約為32.1%。

2017年上半年結轉物業銷售

樓盤名稱	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣 百萬元)	稅後 銷售單價 (人民幣元/ 平方米)
深業上城	住宅／辦公	37,268	2,180	58,495
東晟時代	住宅／商舖	241	8	33,195
觀瀾玫瑰軒	綜合體	5,773	184	31,873
常州深業華府	住宅	1,341	11	8,203
半湯御泉莊北區	別墅	210	4	19,048
怡湖玫瑰苑	住宅	990	5	5,051
歐景麗苑	商舖	374	5	13,369
江悅灣	住宅／商舖	5,147	119	23,120
塞納灣	住宅／別墅	8,420	42	4,988
半山名苑	別墅／商舖	356	3	8,427
萬林湖	住宅／商舖	3,429	22	6,416
馬鞍山深業華府	住宅	49,136	249	5,068
雲東海	別墅	2,080	16	7,692
深業城	住宅	2,360	18	7,627
錦繡姜城	住宅	13,327	48	3,602
睿城	住宅	85,327	381	4,465
車位*	車位	—	56	—
合計		215,779	3,351	

註*：車位銷售502個

合同銷售情況：期內，本集團期內通過寫字樓、公寓產品的大宗銷售，實現合同銷售面積約39.6萬平方米，合同銷售收入人民幣約90億元。儘管與去年同期相比下降35.7%，鑑於期內深圳房地產市場面臨的史上最嚴厲調控與去年同期的熱火朝天截然不同，我們認為塘朗城、深業東嶺、深業上城等主要在售項目的銷售符合預期；而馬鞍山深業華府、睿城等二三線項目銷售優於預期。

2017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 (人民幣 百萬元)	單價 (人民幣元/ 平方米)
塘朗城*	深圳	綜合體	97,513	5,253	53,870
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	138,361	907	6,555
深業上城	深圳	綜合體	6,924	802	115,829
深業東嶺	深圳	綜合體	9,740	663	68,070
睿城	長沙	住宅	54,700	327	5,978
常州深業華府	常州	住宅	22,206	232	10,448
半山名苑	惠州	住宅	17,303	150	8,669
深業城	順德	住宅	10,629	146	13,736
觀瀾玫瑰軒	深圳	綜合體	4,880	121	24,795
江悅灣	廣州	住宅	3,285	113	34,399
半湯御泉莊	巢湖	住宅	4,864	70	14,391
萬林湖	惠州	住宅	3,977	53	13,327
錦繡姜城	姜堰	住宅	12,411	52	4,190
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	5,645	32	5,669
南湖玫瑰灣	武漢	住宅	1,336	28	20,958
歐景麗苑	東莞	住宅	511	20	39,139
塞納灣	河源	住宅	1,463	13	8,886
合計			395,748	8,982	

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：期內，本集團新開工面積約58.9萬平方米，完工面積約48.7萬平方米。

2017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)
馬鞍山深業華府2.1及2.2期	馬鞍山	住宅	347,418	259,444
清水河國際汽車產業園4期	深圳	倉儲／商業	42,000	28,000
南湖玫瑰灣4期	武漢	住宅	132,570	92,865
怡湖玫瑰苑1.2期－瓏璽	成都	住宅	67,221	50,124
合計			589,209	430,433

2017年上半年完工項目

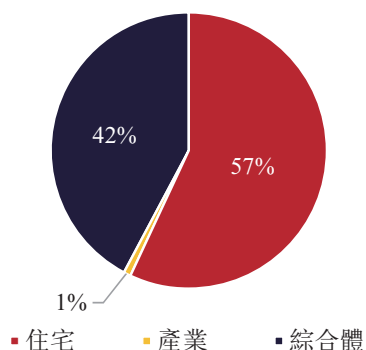
項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
常州深業華府2期	常州	住宅	125,939	88,274
怡湖玫瑰苑1.1期／5及6號樓	成都	住宅	17,761	13,860
巢湖北區3期	巢湖	住宅	5,721	5,580
巢湖南區1期	巢湖	住宅	5,415	5,415
睿城2.2期	長沙	住宅	73,757	73,363
半山名苑3.1期1標A (2及3號樓／地下室)	惠州	住宅	79,847	37,153
半山名苑3.1期2標(6-9號樓)	惠州	住宅	127,593	93,239
半山名苑3.1期1標B (1及4及5號樓)	惠州	住宅	50,909	50,012
合計			486,942	366,896

土地儲備

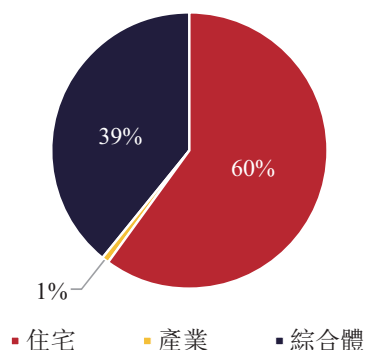
截至二零一七年六月底，土地儲備規劃總建築面積約613萬平方米（權益部份547萬平方米），計容建築面積465萬平方米（權益部份411萬平方米），其中在建項目規劃總建面約361萬平方米（權益部份329萬平方米），計容建築面積260萬平方米（權益部份236萬平方米）。

土地儲備分佈（於2017年6月30日）

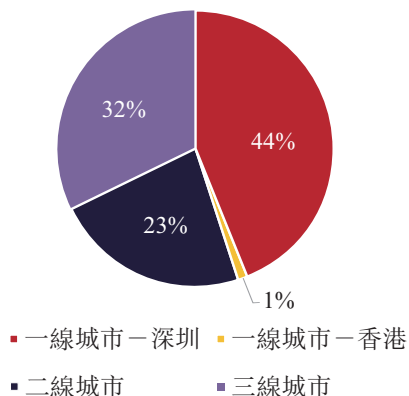
產品類型分佈－規劃建築面積^{附註1,3}
（平方米）



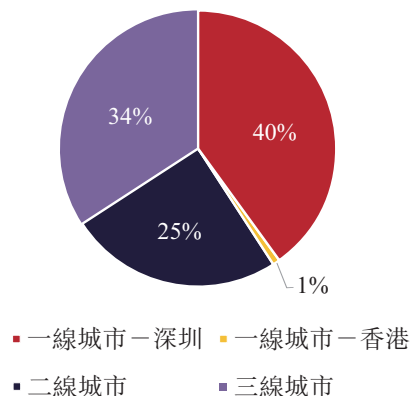
產品類型分佈－計容建築面積^{附註2,3}
（平方米）



城市分佈－規劃建築面積^{附註1,3}
（平方米）



城市分佈－計容建築面積^{附註2,3}
（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. 已剔除三水及泰州出售土地。

新增土地儲備：

二零一七年六月二十二日，本集團與路勁基建各持50%股權的合資公司深勁有限公司以31.7億港元的價格，成功獲取香港屯門市地段第520號用地（「該用地」）。該用地位於香港深井／青山公路（屯門段）區，佔地約12,205平方米（相當於131,373平方尺），最高樓面面積43,938平方米（472,944平方尺），該用地指定作私人住宅用途，產權年限50年。本集團以聚焦深圳，專注重點一二線城市為發展戰略，本次成功獲取香港土地項目，是本公司落實一線城市優質土地資源拓展，提升未來可持續發展能力的重要舉措。

基本完成三四線項目處置

期內，本集團把握住三四線城市回暖時機，基本完成三四線城市項目的退出工作，並實現理想回報。二零一七年五月二十五日，本集團通過在深圳聯合產權交易所公開掛牌，成功將位於廣東三水區的三家項目公司（持有項目為低密度居住和商服用地，其中地塊未開發面積1,073畝，已開發剩餘未出售建築面積約64,996平方米）之權益，以及位於江蘇泰州的鵬基資產管理公司（持有項目為商住用地，未開發土地275畝，在建面積105,563平方米，已竣工未出售住宅及商業共約10,394平方米）之權益出售，錄得稅後淨收益約港幣31.4億元。

二零一七年五月二十六日，本集團通過公開掛牌方式，以人民幣364,404,888元成功將泰州市鵬翔置業有限公司（持有位於泰州姜堰區的159畝居住用地）100%股權及股東債權出售，此價格比掛牌價格人民幣22,898.210萬元溢價約59%，錄得稅後淨收益約港幣1.9億元。

通過上述交易，本集團三四線城市土地儲備佔比從約49%降至34%，土地儲備結構得到進一步優化，並為股東創造理想回報。

積極拓展深圳及其它一二線城市的新資源

本集團携母公司深業集團擁有深圳近10平方公里的城市更新片區改造統籌主體資格，主要片區為八卦嶺片區、車公廟片區、新安片區、南頭古城等。期內，各片區統籌工作取得階段性成果，車公廟、八卦嶺等片區的規劃方案獲得政府認可並審批通過，為本集團落實更多城市更新資源打下良好基礎。未來本集團將繼續堅持聚焦深圳的發展戰略，加快拓展深圳優質土地資源，穩健推進在香港、廣州、南京等重點城市的業務拓展，優質土地儲備，提升資產質量，為股東創造良好回報。

物業投資

於二零一七年六月三十日，本集團投資物業總面積超過110萬平方米，其中大部份位於深圳。期內，實現租賃收入約425.8百萬港元，比上年同期上升約10.2%，物業投資業務毛利率約84.3%，與上年同期下降2.9個百分點。期內本集團所屬投資物業組合重估增值272.9百萬港元，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。

物業管理

本集團擁有六家國家一級資質的物業管理企業，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。於期末，本集團接管物業面積約4,000萬平方米，物業主要分佈在珠三角、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。期內本集團物業管理業務營業收入約734.5百萬港元，與上年同期持平。

酒店業務

本集團擁有三家運營中的酒店和三家建設中的酒店，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）和巢湖深業溫泉假日度假酒店（設有203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）、深業上城精品酒店（擬設有90間客房）及與深圳地鐵集團合作的塘朗城項目酒店（擬設有200間客房）。

期內，三家運營中的酒店實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約82.6百萬港元，同比下降2.2%。

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。期內，製造業務經營收入實現約168百萬港元，同比上升16.2%。

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。另外，由本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司，該項目公司負責與深圳地鐵集團合作開發深圳塘朗城項目，為本集團帶來虧損10.0百萬港元。由於塘朗城項目完工結點為2017年年底，期內並未結轉。深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻20.3百萬港元，比上年同期下降68.6%。

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77.8百萬港元，比上年同期上升30.3%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損145.2百萬港元，去年同期為純利貢獻15.5百萬港元。

推進資本運作，投資恒大地產

於二零一七年五月三十一日，本公司透過全資附屬公司馬鞍山市茂文科技工業園有限公司（「馬鞍山茂文」）與凱隆置業及恒大地產（兩者均為中國恒大之附屬公司）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，以換取恒大地產股權，佔恒大地產經擴大後股本的2.0522%。根據中國恒大於2016年10月3日的公告，中國恒大將通過重組，將其房地產業務在中國A股上市，而本集團通過此次投資，成為恒大地產在重組前的戰略投資者。

投資協議（經日期為二零一七年五月三十一日及二零一七年六月二十八日的投資協議補充協議所修訂及補充）的核心條款主要有：（一）估值及盈利分紅承諾：本次認購前，恒大地產的估值為人民幣1,980億元（預計2017 PE約8.1倍）。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、308億元及337億元。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。（二）退出權利：如果上述擬進行的重組於2020年1月31日前尚未完成，馬鞍山茂文有權要求凱隆置業以原有投資成本購回其持有的全部恒大地產股權（若凱隆置業選擇不回購，馬鞍山茂文有權要求中國恒大的董事及控股股東許家印先生回購有關股權），或者要求凱隆置業再向馬鞍山茂文無償轉讓相當於馬鞍山茂文持有的恒大地產股權（不包括馬鞍山茂文於投資協議日期後收購之任何額外股權）的50%的恒大地產股權作為補

償。(三) 鎖定承諾：如果上述擬進行的重組成功，馬鞍山茂文將持有A股上市公司（「上市公司」）為購買恒大股權而發行的上市公司股份。對於上述上市公司股份，馬鞍山茂文在中國證監會規定的鎖定期內不可轉讓，而凱隆置業亦承諾在戰略投資者的鎖定期，及鎖定期滿後一年內，不得轉讓上市公司為購買恒大股權而發行的股份。

投資恒大地產，符合本公司聚焦深圳的戰略方向，有利於加強雙方在項目層面的協同與合作。根據恒大地產的業績承諾、分紅承諾以及退出條款，本公司本次的股權投資，預期將有穩定的回報。

融資情況

期內，本集團著重進行財務統籌管理，為本集團發展提供保障。

於二零一七年六月三十日，本集團銀行及其他借款總額20,178.7百萬港元（二零一六年十二月三十一日：19,757.2百萬港元），其中15,561.7百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部份14,516.4百萬港元，約佔總借款總額的71.9%，短期部份5,662.3百萬港元，約佔借款總額28.1%。香港及海外借款為12,814.8百萬港元，佔總借款總額的63.5%，其他為在中國大陸的借款，佔總借款總額36.5%。期內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.3%。

於二零一七年六月三十日，本集團的現金結存為10,096.0百萬港元（包括受限制現金）（二零一六年十二月三十一日：12,063.7百萬港元），其中約89.9%和10.1%分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港元）計值。

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36.5%是人民幣借款，63.5%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，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。本集團將監控匯率風險，努力通過多種方式降低外幣貸款比例增加人民幣負債比例，並審慎考慮在合適的時機利用金融工具對沖匯率風險。

於二零一七年六月三十日，本集團除非控股股東權益後淨資產為36,485.5百萬港元（二零一六年十二月三十一日：32,810.8百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借款）為27.6%，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39.2%。總負債率（總負債佔總資產比率）為60.3%。

財務情況

百萬港元

	於二零一七年 六月 三十日	於二零一六年 十二月 三十一日
銀行貸款及其他借貸	20,178.7	19,757.2
長期借貸	14,516.4	14,468.8
短期借貸	5,662.3	5,288.5
浮息貸款	15,561.7	15,485.4
現金(包括受限制現金)	10,096.0	12,063.7
淨負債率(負債只包括銀行及其他貸款)	27.6%	23.4%
淨負債率(負債包括所有帶息負債)	39.2%	38.9%

資產抵押及或然負債撥備狀況

於二零一七年六月三十日，本集團有資產抵押的貸款共591.3百萬港元(二零一六年十二月三十一日：638.2百萬港元)(詳情參閱財務資料附註13)。

於二零一七年六月三十日，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不多於7,093.9百萬港元的擔保(二零一六年十二月三十一日：7,869.3百萬港元)(詳情參閱財務資料附註16)。

於本公告日期，涉及本公司間接持股75.05%的附屬公司武漢市深業泰然房地產開發有限公司的法律訴訟仍處於法院訴訟階段。如於本公司2016年年報所披露，於2016年已按照管理層的最佳估算就本法律訴訟作出撥備。截至本公告日期，管理層認為無需就撥備金額作進一步變更。

僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團共聘用18,293名(二零一六年：17,729名)僱員，其中在香港工作的員工41名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。截至二零一七年六月三十日止六個月，總薪酬(不包括董事酬金)約為617.8百萬港元(二零一六年：520.7百萬港元)。

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

董事會已宣派截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙(二零一六年：7.00港仙)，股息將於二零一七年十一月二十日(星期一)或前後派發予於二零一七年九月十五日(星期五)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二零一七年十月十八日（星期三）或前後寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一七年九月十四日（星期四）至二零一七年九月十五日（星期五）（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，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年九月十三日（星期三）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

於截至二零一七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，惟守則條文E.1.2條除外，原因是本公司主席呂華博士因其他事務未能出席本公司於二零一七年六月八日舉行的股東週年大會。本公司總裁黃偉先生主持大會，連同審核委員會主席、提名委員會主席及薪酬委員會主席以及其他董事，均有出席以解答股東的提問。

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（包括審閱截至二零一七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，二零一七年八月三十日

於本公告日期，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。