

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)

二零一九年中期業績公佈

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」）截至二零一九年六月三十日止六個月之中期簡明綜合業績連同二零一八年同期之比較數字。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

- 實現合同銷售額6,435.9百萬人民幣，較去年同期上漲約49.4%；
- 實現營業額4,404.1百萬港元；整體毛利率為33.6%；
- 權益股東應佔利潤為447.1百萬港元，較去年同期上升105.8%；
- 每股基本盈利為5.31港仙，較去年同期上升96.7%；
- 物業開發業務結轉銷售收入2,372.1百萬港元，較去年同期下降74.5%；物業開發毛利率約37.7%，同比上漲1.4個百分點；
- 物業投資業務實現租賃收入504.4百萬港元，較去年同期上升約14.8%；物業投資毛利率約77.7%，同比上漲2.1個百分點；
- 融資成本為年息4.2%，較去年全年平均下降0.6個百分點；淨負債率（包含所有帶息負債）為49.6%，較去年底下降4.6個百分點；
- 董事會宣佈派發中期股息每股7.00港仙。

綜合損益表

截至二零一九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	
		二零一九年	二零一八年
	附註	千元	(附註) 千元
收益	5	4,404,114	11,304,212
銷售成本		<u>(2,922,536)</u>	<u>(7,422,740)</u>
毛利		1,481,578	3,881,472
其他收入及利得	5	232,903	165,485
透過損益按公允值計算之			
金融資產公允值減少淨額		(236,765)	(1,887,873)
投資物業公允值增加		66,595	478,600
轉撥至投資物業後確認公允值變動		26,552	–
銷售及分銷成本		(97,750)	(84,371)
行政開支		(377,805)	(394,680)
其他經營開支		(105,010)	(232,716)
融資成本	6	(366,915)	(359,208)
應佔合營公司及聯營公司溢利減虧損		<u>426,236</u>	<u>295,024</u>
除稅前溢利	7	1,049,619	1,861,733
所得稅開支	8	<u>(494,310)</u>	<u>(1,544,663)</u>
期內溢利		<u>555,309</u>	<u>317,070</u>
下列應佔：			
本公司權益股東		447,067	217,266
非控股權益		<u>108,242</u>	<u>99,804</u>
		<u>555,309</u>	<u>317,070</u>
每股盈利	9		
基本		<u>5.31港仙</u>	<u>2.70港仙</u>
攤薄		<u>5.31港仙</u>	<u>2.69港仙</u>

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千元	千元
期內溢利	555,309	317,070
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	28,313	—
— 所得稅影響	(7,078)	—
	<u>21,235</u>	<u>—</u>
期後可能重新分類至損益之項目：		
— 應佔合營公司及聯營公司其他全面收益	4,632	(29,403)
— 出售附屬公司時解除之匯兌變動儲備	—	6,830
— 換算海外業務之匯兌差額	(212,099)	(515,704)
	<u>(207,467)</u>	<u>(538,277)</u>
期內其他全面收益，除稅後	<u>(186,232)</u>	<u>(538,277)</u>
期內全面收益總額	<u><u>369,077</u></u>	<u><u>(221,207)</u></u>
下列應佔：		
本公司權益股東	274,512	(288,602)
非控股權益	<u>94,565</u>	<u>67,395</u>
期內全面收益總額	<u><u>369,077</u></u>	<u><u>(221,207)</u></u>

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日 – 未經審核

(所有金額均以港元列示)

	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日 (附註)
	千元	千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,903,640	4,666,465
預付土地租賃款項	33,748	34,455
商譽	365,483	366,929
投資物業	29,649,287	29,143,111
於聯營公司權益	5,000,325	4,951,156
於合營公司權益	6,106,962	6,215,166
其他金融資產	8,610,197	9,077,347
遞延稅項資產	2,017,355	2,072,491
	<u>56,686,997</u>	<u>56,527,120</u>
流動資產		
生物資產	1,838	1,537
持作待售之已落成物業	5,619,246	6,265,723
發展中物業	38,120,273	38,097,509
存貨	195,133	131,885
應收賬款	597,965	578,468
預付款項、訂金及其他應收款項	4,486,293	3,759,648
其他金融資產	332,169	3,068
受限制現金	2,155,283	2,822,965
現金及現金等價物	9,546,339	9,832,226
	<u>61,054,539</u>	<u>61,493,029</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日 – 未經審核(續)
(所有金額均以港元列示)

		於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日 (附註) 千元
	附註	千元	千元
流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		9,158,729	5,898,502
租賃負債	3	103,727	–
應付賬款	13	1,766,120	1,956,668
其他應付款項及應計費用		11,168,150	12,162,041
合約負債		15,177,539	11,232,109
應付直接控股公司款項	16(c)	1,252,531	1,233,548
應付最終控股公司款項	16(c)	2,767,161	4,734,953
應付稅項		6,256,422	7,251,663
		<u>47,650,379</u>	<u>44,469,484</u>
流動資產淨值		<u>13,404,160</u>	<u>17,023,545</u>
總資產減流動負債		<u>70,091,157</u>	<u>73,550,665</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		16,051,822	19,362,263
租賃負債	3	464,776	–
遞延收入		22,661	22,881
遞延稅項負債		8,673,878	8,721,825
		<u>25,213,137</u>	<u>28,106,969</u>
資產淨值		<u>44,878,020</u>	<u>45,443,696</u>
資本及儲備			
股本		20,756,084	20,688,259
儲備		20,314,840	21,015,716
本公司權益股東應佔權益總額		<u>41,070,924</u>	<u>41,703,975</u>
非控股權益		<u>3,807,096</u>	<u>3,739,721</u>
權益總額		<u>44,878,020</u>	<u>45,443,696</u>

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

附註：

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

1. 業績審閱

載於本初步公佈之中期業績並不構成本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明中期財務報表，惟乃摘錄自該等報表。

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》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二零一八年年度財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於二零一九年年度財務報表中反映之會計政策變動除外。會計政策之主要變動載於附註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。

截至二零一九年六月三十日止六個月之初步中期業績公佈所載關於截至二零一八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）並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例（第622章）第436條規定須予披露之有關此等法定財務報表之進一步資料如下：

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。

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

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一項新訂香港財務報告準則（香港財務報告準則第16號，租賃）及多項香港財務報告準則之修訂。

除香港財務報告準則第16號，租賃外，有關變動對本集團於本中期或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。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。

香港財務報告準則第16號，租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋、香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則引入單一的承租人會計模型，其要求承租人確認所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下（「短期租賃」）及低價值資產租賃除外。該準則轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，大致上維持不變，惟本集團為中間出租人的租賃除外。

(i) 承租人會計處理

香港財務報告準則第16號刪除承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求（誠如香港會計準則第17號先前所要求者）。相反，本集團須在其為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

倘租賃資本化，則租賃負債初次按租期內應付的租賃付款的現值確認，並使用租賃中所隱含的利率貼現，或倘無法輕易確定利率，則使用相關遞增借貸利率。於初次確認後，租賃負債按攤銷成本計量，及利息開支使用實際利率法計算。

(ii) 出租人會計處理

本集團作為出租人適用的會計政策與香港會計準則第17號項下的會計政策大致維持不變，惟本集團為中間出租人的租賃除外。

根據香港財務報告準則第16號，當本集團作為轉租安排中的中間出租人時，本集團須參照主租賃合同產生的使用權資產而非參照相關資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。

就分類為融資租賃的轉租而言，本集團終止確認與轉讓予中間出租人的主租賃合同有關的使用權資產，並在本集團訂立轉租時確認轉租中的融資租賃應收款項。轉租中使用權資產與融資租賃應收款項的任何差額於損益中確認。於轉租期內，本集團使用實際利率法按融資租賃應收款項未償還結餘的累計額確認利息收入及與主租賃合同有關的租賃負債的利息開支。

就分類為經營租賃的轉租而言，本集團於其財務狀況表中保留與主租賃合同有關的租賃負債及使用權資產，除非使用權資產符合投資物業的定義，在此情況下，使用權資產將入賬列作投資物業並按公允值計量。

於轉租期內，本集團根據轉租安排確認租賃收入及就與主租賃合同有關的租賃負債確認利息開支。

(iii) 過渡

本集團自二零一九年一月一日起初步應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法，並因而確認初次應用的累計影響作為對二零一九年一月一日期初權益結餘的調整。對比資料未經重列並繼續根據香港會計準則第17號予以呈報。本集團亦已於首次應用日期應用若干確認豁免及可行權宜方法。

於過渡至香港財務報告準則第16號之日（即二零一九年一月一日），本集團釐定剩餘租賃年期，並按剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的相關增量借貸利率貼現的現值計量先前分類為經營租賃的租賃負債。

與先前分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產已按相等於剩餘租賃負債所確認款項的金額確認，並按於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。權益的期初結餘未受到任何影響。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表之影響：

	於二零一八年 十二月三十一日 之賬面值 千元	經營租賃 合約資本化 千元	於二零一九年 一月一日 之賬面值 千元
綜合財務狀況表中受採納香港財務報告 準則第16號影響之項目：			
物業、廠房及設備	4,666,465	48,177	4,714,642
非流動資產總額	56,527,120	48,177	56,575,297
租賃負債(流動)	–	16,480	16,480
流動負債	44,469,484	16,480	44,485,964
流動資產淨值	17,023,545	(16,480)	17,007,065
總資產減流動負債	73,550,665	31,697	73,582,362
租賃負債(非流動)	–	31,697	31,697
非流動負債總額	28,106,969	31,697	28,138,666
資產淨值	45,443,696	–	45,443,696

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、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。

(a) 有關損益、資產及負債之資料

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月提供予本集團最高行政管理人員以供分配資源及評估分類表現的本集團可呈報分類資料載列如下：

截至二零一九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	總額 千元
分類收益：						
銷售予客戶	2,372,145	504,391	935,532	146,359	445,687	4,404,114
分類間銷售	-	5,404	50,133	-	8,178	63,715
	<u>2,372,145</u>	<u>509,795</u>	<u>985,665</u>	<u>146,359</u>	<u>453,865</u>	<u>4,467,829</u>
對賬						
對銷分類間銷售						(63,715)
收益						<u>4,404,114</u>
投資物業公允值						
增加前之分類業績	908,378	441,261	16,272	12,819	81,482	1,460,212
投資物業公允值增加	-	66,595	-	-	-	66,595
轉撥至投資物業後						
確認公允值變動	-	26,552	-	-	-	26,552
	<u>908,378</u>	<u>534,408</u>	<u>16,272</u>	<u>12,819</u>	<u>81,482</u>	<u>1,553,359</u>
投資物業公允值						
增加後之分類業績	908,378	534,408	16,272	12,819	81,482	1,553,359
對賬						
對銷分類間業績						(56,527)
其他收入及利得						232,903
透過損益按公允值計算之						
金融資產公允值減少淨額						(236,765)
公司及其他未分配費用						(76,436)
融資成本						(366,915)
除稅前溢利						<u>1,049,619</u>
於二零一九年六月三十日						
分類資產：	58,522,325	33,617,394	441,845	130,771	3,469,493	96,181,828
對賬						
公司及其他未分配資產						21,559,708
總資產						<u>117,741,536</u>
分類負債：	22,588,055	3,195,588	675,580	91,787	532,964	27,083,974
對賬						
公司及其他未分配負債						45,779,542
總負債						<u>72,863,516</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月(附註)

	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	9,292,507	439,300	910,219	160,706	501,480	11,304,212
分類間銷售	-	3,863	13,295	-	21,266	38,424
	9,292,507	443,163	923,514	160,706	522,746	11,342,636
對賬						
對銷分類間銷售						(38,424)
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	-	478,600	-	-	-	478,600
投資物業公允值增加後 之分類業績	3,111,420	785,421	(5,081)	6,016	37,153	3,934,929
對賬						
對銷分類間業績						94,614
其他收入及利得						165,485
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)
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>
於二零一八年十二月三十一日						
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>

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

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

收益指物業、商業及工業產品之銷售額、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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益		
銷售已落成物業	2,372,145	9,292,507
管理費收入	935,532	910,219
銷售商業及工業產品	146,359	160,706
其他	445,687	501,480
	3,899,723	10,864,912
其他來源收益		
投資物業租金收入總額	504,391	439,300
	4,404,114	11,304,212
其他收入及利得		
利息收入	103,096	138,875
出售附屬公司利得	-	12,997
其他(附註)	129,807	13,613
	232,903	165,485

附註：截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團為中間出租人，與獨立第三方訂立轉租安排。該等轉租乃分類為融資租賃並根據附註3(ii)所載會計政策入賬，當中本集團終止確認與主租賃合同有關的使用權資產並於「其他金融資產」項下確認與轉租有關的融資租賃應收款項。於訂立有關安排時，本集團亦根據使用權資產與融資租賃應收款項之間的差額確認融資收益91,510,000元。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千元	千元
利息支出：		
銀行貸款	484,621	474,787
其他借貸	114,270	129,813
租賃負債	12,216	—
來自最終控股公司之貸款	61,343	80,910
來自直接控股公司之貸款	19,791	17,571
來自一間同系附屬公司之貸款	56,289	61,709
來自一間合營公司之貸款	17,798	33,338
來自非控股股東之貸款	4,036	2,383
	<u>770,364</u>	<u>800,511</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	770,364	800,511
減：發展中物業利息資本化	(403,449)	(441,303)
	<u>366,915</u>	<u>359,208</u>

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

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	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千元	千元
預付土地租賃款項攤銷	580	525
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	90,971	100,176
— 使用權資產	15,270	—
減值虧損／(減值虧損撥回)		
— 已確認減值	81,368	141,887
— 減值虧損撥回	(34,068)	(318)
	<u>81,368</u>	<u>141,887</u>
	<u>(34,068)</u>	<u>(318)</u>

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

8. 所得稅開支

截至二零一九年六月三十日止六個月香港利得稅之撥備根據本中期估計應課稅溢利按16.5% (截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%) 之稅率計算，惟該等合資格企業之首2百萬港元應課稅溢利按8.25%的稅率繳稅，而餘下應課稅溢利按16.5%的稅率繳稅。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 (截至二零一八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	
	二零一九年	二零一八年
	千元	千元
即期稅項：		
中國大陸企業所得稅	275,019	1,225,807
股息預扣稅	-	5,648
中國大陸土地增值稅	192,537	1,351,956
遞延稅項：		
中國大陸企業所得稅	7,943	(889,666)
股息預扣稅	42,871	81,424
中國大陸土地增值稅	(24,060)	(230,506)
期內稅項支出總額	<u>494,310</u>	<u>1,544,663</u>

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利金額乃按照本公司權益股東應佔溢利447,067,000元 (截至二零一八年六月三十日止六個月：217,266,000元) 及期內已發行普通股加權平均數8,425,838,699股 (截至二零一八年六月三十日止六個月：8,058,331,832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447,067,000元 (截至二零一八年六月三十日止六個月：217,266,000元) 及普通股加權平均數8,425,983,678股 (截至二零一八年六月三十日止六個月：8,072,116,148股) 計算。

10. 股息

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
千元 千元

確認為期內分派之股息：

二零一八年宣派末期股息 — 每股11.00港仙
(二零一八年：二零一七年宣派末期股息 —
每股11.00港仙) (i)/(ii)

代息股份

現金

675,777

549,527

252,630

336,922

928,407

886,449

有關本期宣派之股息：

二零一九年擬派中期股息 — 每股7.00港仙
(二零一八年中中期股息：每股7.00港仙) (i)/(iii)

607,461

576,223

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份以現金部份以代息股份之方式收取該等股息。
- (ii) 本公司已宣派之截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共928,407,000元，於二零一九年八月十五日，以現金支付252,630,000元，餘下675,777,000元以237,949,329股代息股份之形式償付。

於二零一八年八月十七日，本公司宣派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，其中336,922,000元以現金支付，餘下549,527,000元以173,133,769股代息股份之形式償付。

- (iii) 於二零一九年八月二十七日，董事會建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙(二零一八年中中期股息：每股7.00港仙)，合共607,461,000元。

二零一九年之中期股息金額乃根據於二零一九年八月二十七日之已發行8,678,009,314股股份計算。

11. 應收賬款

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
應收賬款	721,648	697,064
減：損失撥備	(123,683)	(118,596)
	<u>597,965</u>	<u>578,468</u>

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。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：

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
一年內	485,976	430,387
一年至兩年內	57,694	140,548
兩年至三年內	54,295	7,533
	<u>597,965</u>	<u>578,468</u>

12. 資產抵押

金額為517,624,000元之銀行貸款(二零一八年十二月三十一日：373,343,000元)以下列若干本集團之資產作抵押：

- (i) 金額為1,591,520,000元的銀行貸款授信額度以所持賬面值約1,106,938,000元(二零一八年十二月三十一日：1,111,319,000元)之發展中物業抵押。該銀行貸款授信額度於二零一九年六月三十日已使用255,126,000元；
- (ii) 金額為284,200,000元的銀行貸款授信額度以於中國大陸所持賬面淨值約632,833,000元(二零一八年十二月三十一日：646,862,000元)之土地及樓宇及488,282,000元(二零一八年十二月三十一日：497,515,000元)之投資物業抵押。該銀行貸款授信額度於二零一九年六月三十日已使用262,498,000元。

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：

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
一年內	630,803	1,206,283
一年至兩年內	767,273	327,110
兩年至三年內	145,398	188,902
三年以上	222,646	234,373
	<u>1,766,120</u>	<u>1,956,668</u>

14. 承擔

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 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>6,985,370</u>	<u>7,343,032</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。於二零一九年六月三十日，本集團對深勁有限公司之尚未行使之資本承擔為1,977,500,000元（二零一八年十二月三十一日：2,007,500,000元）。

15. 或然負債

(a) 向本集團物業買家提供之財務擔保

於二零一九年六月三十日，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3,925,218,000元（二零一八年十二月三十一日：5,866,018,000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財務擔保

於二零一九年六月三十日，本集團就廣州碧森房地產開發有限公司及泰州市深業投資發展有限公司（兩者均為本集團合營公司）銀行及其他貸款提供人民幣1,483,362,000元之擔保。

16. 關聯方交易

(a) 與關聯方之交易

除附註14及15(b)所披露的關聯方交易外，本集團的關聯方交易如下：

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千元	二零一八年 千元
(1) 最終控股公司深業集團有限公司 (「深業集團」)：			
— 管理費收入	(i)	992	1,068
— 租金收入	(i)	6,036	6,388
— 利息開支	(ii)	61,343	80,910
(2) 直接控股公司深業(集團)有限公司 (「深業(集團)」)：			
— 租金開支	(i)	5,632	5,777
— 管理費開支	(i)	612	1,620
— 利息開支	(ii)	19,791	17,571
(3) 合營公司：			
— 銷售產品	(i)	9,598	53,111
— 利息收入	(ii)	33,061	37,622
— 利息開支	(ii)	17,798	33,338
(4) 聯營公司：			
— 利息收入	(ii)	137	13,802
— 租金開支	(i)	7,871	—
(5) 同系附屬公司：			
— 租金開支	(i)	287	253
— 利息開支	(ii)	56,289	61,709

附註：

(i) 上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。

(ii) 該等利息開支及利息收入來自披露於附註16(c)的關聯方交易。

(b) 與關聯方之其他交易

中國大陸之一間附屬公司與一間金融機構（「受託人」）簽訂資金安排，據此，受託人已籌集信託基金人民幣2,500,000,000元（相當於2,842,000,000元）（二零一八年十二月三十一日：人民幣2,500,000,000元（相當於2,853,250,000元））及就撥付附屬公司之一個物業發展項目所需資金向附屬公司提供資金。該筆資金按固定年利率6.80%計息，將於二零二一年五月到期，並由深業集團擔保。

(c) 與關聯方之未償付結餘

	關聯方結欠本集團之款項		本集團結欠關聯方之款項	
	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
應付直接控股公司款項	-	-	(1,252,531)	(1,233,548)
應付最終控股公司款項	-	-	(2,767,161)	(4,734,953)
來自同系附屬公司之貸款	-	-	(2,867,592)	(3,132,996)
來自聯營公司之貸款	-	-	(46,709)	(46,950)
來自合營公司之貸款	-	-	(354,577)	(1,167,231)
給予合營公司之貸款	2,913,270	3,960,779	-	-
給予一間聯營公司之貸款	15,437	15,811	-	-
	2,928,707	3,976,590	(7,288,570)	(10,315,678)

上述結餘來自與關聯方之融資安排。

上文所列應付關聯方款項包括結餘6,471,794,000元（二零一八年十二月三十一日：8,954,388,000元），其為計息、無抵押及固定還款期限為一年內。剩下結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

上文所列應收關聯方款項包括結餘2,928,707,000元（二零一八年十二月三十一日：3,677,164,000元）為計息、無抵押及固定還款期限介乎一至五年。餘下結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

主席報告

二零一九年上半年，外部宏觀環境複雜嚴峻，中美貿易摩擦加劇，經濟下行壓力增大，宏觀政策以保持經濟平穩增長為導向，「穩地價」、「穩房價」、「穩預期」是各地房地產市場的主基調。上半年，隨着房地產市場從調控中修復，流動性有一定舒緩，一二線城市房地產市場出現了復甦，土地市場熱度回升；三四線城市市場持續降溫。深圳房地產市場整體呈現回暖趨勢，不同業態和細分市場的差異較大。伴隨着剛性需求和改善性需求釋放以及新房供應量的顯著上升，深圳上半年住宅成交活躍，成交量同比上升33.5%，價格維持穩定；由於公寓類產品購買後5年不可出售的政策效果持續，加上入市量較去年大幅上漲，市場未跟隨住宅市場回暖，去化緩慢，交易量同比略微下滑，價格維持相對穩定。期內本集團努力應對市場環境的變化，推進各項經營工作，業績符合預期。

二零一九年中期業績

期內，本集團實現營業額4,404.1百萬港元，同比下降61.0%；實現毛利1,481.6百萬港元，比去年同期下降61.8%；實現權益股東應佔純利447.1百萬港元，比去年同期上升105.8%。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減少的淨影響，股東應佔純利568.5百萬港元，同比下降55.4%。每股基本盈利為5.31港仙，比上年同期上升96.7%。董事局決定以現金（並附有以股代息選擇方式）派發二零一九年中期股息每股7.00港仙。

銷售符合預期

本集團期內實現合同銷售額約6,435.9百萬人民幣，同比增長49.4%。主要項目有：位於深圳的泰然立城、深業中城、泰富廣場、深業東嶺，以及馬鞍山深業華府，惠州高榜山1號、萬林湖等項目，其中深圳項目佔比約75.9%。上半年市場環境有所改善，但公寓市場和寫字樓市場仍較低迷，為本集團上半年銷售工作帶來挑戰。本集團克服不利因素，加快住宅項目推貨，同時成功促進寫字樓產品大宗交易，取得符合預期的銷售成績。

拓展優質土地資源

粵港澳大灣區正式上升為國家戰略，本集團繼續堅持聚焦大灣區，深耕深圳，拓展土地資源的發展戰略。期內，本集團積極開展片區統籌工作，參與土地競拍，加深與母公司深入合作，加大政府合作，佈局大灣區。深圳市車公廟、八卦嶺上林苑等片區統籌和城市更新項目加速推進。

運營業務穩步推進

本集團期內運營業務板塊的混合所有制改革工作穩步推進。智慧園區運營、商業運營以及物業管理三家輕資產運營管理公司已初步完成混改方案，解決了難點問題，混改工作取得階段性成果。得益於機制創新帶來的活力，運營業務市場拓展順利。期內，物業管理公司新拓展項目28個，新增管理面積248萬平方米；智慧園區公司與深圳龍城工業園、西安臨潼物流園簽署合作協議，實現智慧園區運營業務的拓展；塘朗城、深業東嶺兩個商場已順利開業。期內，本集團中標了松崗沙浦圍小鎮、寶安地鐵11號線環境綜合整治和坪山龍田街道文體中心三個項目，代建業務得到有效推進。

財務保持穩健

本集團加強資金統籌和融資管理，提高資金效率，優化貸款組合，將融資成本控制在年利率4.2%的較低水平，負債比率亦維持在合理水平。於二零一九年六月三十日，本集團淨負債率(包含所有帶息負債)為49.6%。

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

二零一九年二季度以來，隨着政策面和資金面的修復，深圳等部份城市的房地產成交出現比較明顯的回暖，預計下半年交易量和價格將維持穩定，但細分市場情況有所差異。長期看，「房住不炒」政策不會改變，長效機制的逐步完善將促進房地產市場健康穩定發展。本集團將密切關注政策和市場變化，完善銷售策略，深入挖掘大宗銷售潛力，創新營銷渠道和方式，全力推進銷售工作。隨着新盤入市和大宗交易的完成，本集團有信心完成全年合同銷售180億元人民幣的目標。

由於已銷售項目的竣工節點安排均基本位於下半年，報告期內入賬銷售收入有所下降，未能反映公司實際經營情況。截至6月底，本集團已售未結款項達151億港元，主要來自深業中城、泰富廣場等毛利率較高的項目，其中計劃在年內竣工的項目約佔已售未結款項的70%。下半年，本集團將推進深業中城、泰富廣場、馬鞍山深業華府等重點項目的工程進度，確保重點項目按計劃竣工，實現預期收入。

本集團將繼續加大在粵港澳大灣區的佈局，深耕深圳，重點拓展深圳－香港和廣州－佛山以及位於廣深發展軸線的東莞區域，密切關注惠州臨深片區和珠江西岸的中山、順德等地的投資機會。今年以來，土地市場明顯回暖，獲取大灣區核心城市資源的競爭十分激烈。本集團將發揮資本、運營、品牌等方面的組合優勢，選擇適合自身發展的模式拓展資源。一是深化與母公司的深度合作，增加深圳和大灣區的優質土地儲備；二是積極把握深圳建設中國特色社會主義先行示範區的歷史機遇，把握參與深港科創合作區深方科創園建設的契機，發揮在深港兩地運營的優勢，依靠強大的產業規劃和導入能力，加強與政府的合作，探索創新，謀求深圳園區資源獲取新途徑；三是充分發揮本集團在片區統籌和城市更新中的成功經驗，靈活創新，在深圳和粵港澳大灣區的其他重點城市主動佈局，尋找城市更新項目的機會。

年初，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式公佈，相應的配套政策也逐步出台，涉及創新及科技、青年發展、人才引入、互聯互通等方方面面。八月十八日，《中共中央國務院關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》正式發佈，將深圳的城市能級提升至「中國特色社會主義先行示範區」及「社會主義現代化強國的城市範例」的戰略高度。隨着區內互聯互通的實施及科技創新走廊的建設，粵港澳大灣區將發展成為產業優化、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，而深圳將朝着「現代化國際化創新型城市」、「社會主義現代化強國的城市範例」、「競爭力、創新力、影響力卓越的全球標桿城市」的目標發展。可以預見的是，未來一段時間，隨着先行示範區及粵港澳大灣區的建設實施，深圳在基礎科研、教育醫療資源及城市基礎設施方面的投入將逐步加大，深圳對境內外創新科技產業、資金、人才的集聚效應越發凸顯，從而進一步提升深圳產業園區、辦公、居住等城市空間的蓬勃需求。我們對深圳及大灣區房地產市場長期穩定向好發展充滿信心。

建設「中國特色社會主義先行示範區」是深圳開拓高質量發展的歷史性機遇，本集團將積極融入國家和區域發展戰略，把握機遇，伴隨國家和區域的騰飛實現共同發展。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，堅定不移聚焦粵港澳大灣區，深耕深圳，堅持開發銷售與持有運營並重的戰略，保持開發銷售規模穩健增長，適度擴大商業持有物業規模，優化投資物業組合，不斷挖掘提升資產質量和回報水平。同時，加速激勵約束機制建設，激活內生動力，打造具備核心競爭能力的運營服務平台，打造先行示範區產業導入新模式，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，為股東持續創造豐厚的回報。

管理層討論及分析

整體業績

二零一九年上半年，外部宏觀環境複雜嚴峻，在中美貿易摩擦的背景下，宏觀政策以保持經濟平穩增長為導向，中國房地產市場依然處於較為嚴厲的政策調控環境。上半年，隨着地產市場從調控中修復，流動性有一定舒緩，一二線城市房地產市場出現了復甦，土地市場熱度回升；三四線城市市場持續降溫。深圳房地產市場整體呈現回暖趨勢，不同業態市場差異較大。面對不確定的市場環境，本集團努力推進各項經營工作，維持穩定業績。

本集團實現營業額約4,404.1百萬港元，比去年同期下降61.0%。毛利率為33.6%，比去年同期下降約0.7個百分點；實現毛利1,481.6百萬港元，比去年同期下降61.8%；實現權益股東應佔純利447.1百萬港元，比去年同期上升105.8%。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，股東應佔純利568.5百萬港元，比去年同期下降55.4%。每股基本盈利為5.31港仙，比去年同期上升96.7%。

物業開發業務

結轉銷售收入

由於已銷售項目竣工節點安排基本位於下半年，報告期內入賬銷售收入有所下降。本集團結轉物業銷售面積約16.4萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），比去年同期下降52.2%；實現物業銷售淨收入約2,052.4百萬人民幣，相當於2,372.1百萬港元（已扣除增值稅項），比去年同期下降74.5%。物業開發毛利率為37.7%，比去年同期上升1.4個百分點。期內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為37.9%。期內，本集團深圳項目平均毛利率約為47.8%，其他城市平均毛利率約為31.5%。

2019年上半年結轉物業銷售

樓盤名稱	業態	城市	結轉面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣千元)	銷售單價 (人民幣元/平方米)
半山名苑	住宅／商舖	惠州	4,504	51,210	11,370
萬林湖	商舖	惠州	209	2,231	10,676
錦繡姜城	住宅	泰州	2,332	16,374	7,022
歐景麗苑	商舖	東莞	680	6,754	9,933
深業城	住宅	佛山	38	525	13,808
江悅灣	住宅	廣州	257	4,408	17,151
南湖玫瑰灣	住宅／商舖	武漢	1,017	6,170	6,066
怡湖玫瑰苑	住宅	成都	31,391	228,994	7,295
常州深業華府	住宅	常州	913	5,163	5,655
馬鞍山深業華府	住宅	馬鞍山	102,585	780,847	7,612
深業上城	公寓	深圳	934	115,406	123,561
半湯御泉莊	別墅	巢湖	7,606	108,164	14,221
深業東嶺	住宅	深圳	9,356	640,069	68,413
博豐大廈	寫字樓	深圳	619	22,621	36,544
小南街	住宅	瀋陽	1,064	7,923	7,446
車位銷售*	車位		—	55,524	—
合計			163,505	2,052,383	

* 車位銷售439個。

合同銷售情況

本集團期內實現合同銷售面積約23.5萬平方米，合同銷售收入約人民幣6,435.9百萬元，比去年同期上漲約49.4%，每平方米平均售價為人民幣27,434元。其中，泰然立城、深業東嶺、馬鞍山深業華府、長沙深業喜匯、巢湖半湯御泉莊等項目銷售情況理想。

根據區域分佈，大灣區項目佔已實現合同銷售金額的86%，另外5%和9%分別來自二線城市和三四線城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔已實現合同銷售金額的47%，商業類產品(包括辦公樓、公寓)佔比53%。

2019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 ^(附註) (人民幣 百萬元)
深業東嶺	深圳	綜合體	21,250	1,501
深業中城	深圳	綜合體	4,514	499
常州深業華府	常州	住宅	772	3
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	53,954	486
江悅灣*	廣州	住宅	—	2
塞納灣	河源	住宅	1,162	12
高榜山1號	惠州	住宅	28,200	280
深業城	佛山	住宅	7,683	162
歐景麗苑	東莞	住宅	1,693	31
半山名苑	惠州	住宅	17,991	163
萬林湖	惠州	住宅	1,782	26
睿城	長沙	住宅	5,898	49
深業喜匯	長沙	住宅	22,308	173
博豐大廈	深圳	工業	620	22
泰富廣場	深圳	綜合體	2,772	175
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	6,905	57
泰然立城	深圳	綜合體	48,557	2,480
南湖玫瑰灣	武漢	綜合體	1,120	17
半湯御泉莊	巢湖	住宅	4,646	89
深業上城	深圳	綜合體	467	63
塘朗城**	深圳	綜合體	2,305	146
合計			234,599	6,436

* 全部為車位銷售。

** 該項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

附註： 包含車位銷售。

項目開發情況

期內，本集團新開工面積約71.8萬平方米，完工面積約9.0萬平方米。

2019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)
佛山南海里水地塊	佛山	住宅	79,094	51,758
長沙岳麓區洋湖項目	長沙	住宅	242,577	183,561
錦繡姜城3期	泰州	住宅	182,310	136,767
南京江寧區天佑路(G72地塊)	南京	住宅	111,200	69,494
南京江寧區青龍地鐵小鎮 (G78地塊)	南京	住宅	102,660	71,455
合計			717,841	513,035

2019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)
成都錦繡工場(南地塊)	成都	商業	11,263	6,735
怡湖玫瑰苑1.2期－瓏璽	成都	住宅	67,221	49,354
巢湖南區1期	巢湖	住宅	5,508	5,063
巢湖北區4期2批	巢湖	住宅	6,406	6,144
合計			90,398	67,296

土地儲備

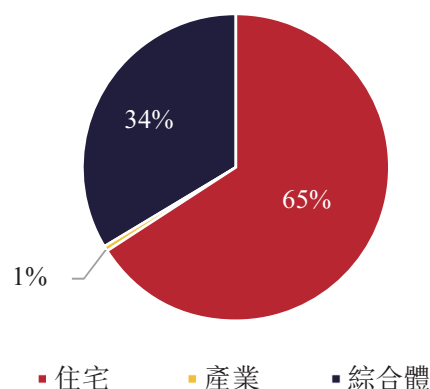
截至二零一九年六月底，土地儲備規劃總建築面積約615萬平方米(權益部份540萬平方米)，計容建築面積456萬平方米(權益部份405萬平方米)，其中在建項目規劃總建面約386萬平方米，計容建築面積282萬平方米。

本集團於2017年提出聚焦大灣區的戰略佈局，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。深圳土地儲備計容建築面積佔比達39%，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達61%，一二線城市土地儲備計容建築面積佔比達62%。

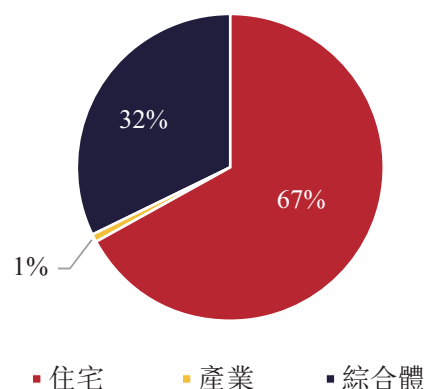
未來，本集團將繼續聚焦大灣區、深耕深圳，積極尋求項目資源，並關注重點一二線城市優質項目的投資機會。

土地儲備分佈（於2019年6月30日）

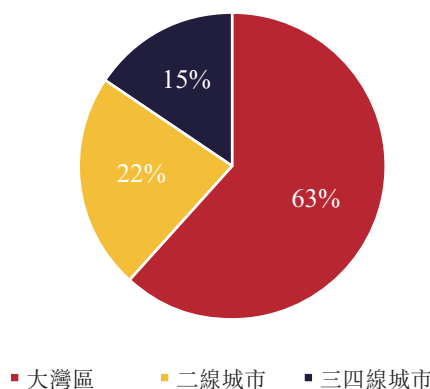
產品類型分佈－規劃建築面積^{附註1}
（平方米）



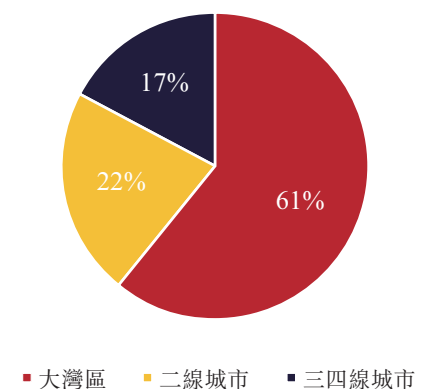
產品類型分佈－計容建築面積^{附註2}
（平方米）



區域分佈－規劃建築面積^{附註1}
（平方米）



區域分佈－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。

物業投資

於二零一九年六月三十日，本集團投資物業總面積約116萬平方米，其中83.6%位於深圳。期內，本集團實現租賃收入約504.4百萬港元，比去年同期上升約14.8%，物業投資業務毛利率約77.7%，比去年同期上升2.1百分點。期內透過損益之本集團所屬投資物業組合重估增值93.1百萬港元，隨着未來深業上城、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將大幅上升。

輕資產運營業務

本集團於2018年全面啟動運營業務板塊的混合所有制改革工作。期內，混改工作穩步推進。商業運營、智慧園區運營以及物業管理三家輕資產運營管理公司已初步完成混改方案，解決了難點問題，混改工作取得階段性成果。

商業運營業務

深業上城商業部份於2018年開業，多家具有國際影響力的餐飲、零售品牌在此開設旗艦店或國內首店，大幅提升深業上城的品牌影響力。隨着蓮花山廊橋開通，上橫町日本餐廳街開業，商場客流量顯著提高。同時，多方面市場推廣活動受到消費者和商家的普遍歡迎，商戶整體銷售額呈現遞增態勢。

塘朗城購物中心於2019年7月26日隆重開業。作為深圳大學城區首個購物中心，引入了超市、影院、健身房等大型主力店，並聯合眾多知名運動品牌打造片區首個運動奧特萊斯，集合諸多網紅餐飲、親子教育、時尚零售等多元品牌，引領大學城片區的消費升級。

物業管理業務及智慧園區運營管理業務

物業管理公司接管物業超過3,604萬平方米，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、別墅等多種物業類型。得益於混改機制創新帶來的活力，物業管理公司期內新拓展項目28個，新增管理面積248萬平方米，市場拓展超出預期。

智慧園區運營管理公司接管產業園區物業超過212萬平方米，物業主要分佈在粵港澳大灣區內。期內，智慧園區運營管理公司與深圳龍城工業園、西安臨潼物流園簽署合作協議，實現智慧園區運營業務的拓展。

期內，本集團實現物業管理業務營業收入約935.5百萬港元，同比上升2.8%。

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）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）。

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99.4百萬港元，比去年同期下降8.0%。

製造業務

本集團的製造業務主要來自所屬企業多年以來持有的液晶顯示器製造業務。期內，製造業務經營收入實現約146.4百萬港元，比去年同期下降8.9%。

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為本集團帶來虧損9.5百萬港元。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發，期內當地政府未安排相關土地推出。

本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司期內為本集團帶來純利貢獻50.7百萬港元，比去年同期下降40.2%。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119.8百萬港元，比去年同期上漲165.6%。

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234.5百萬港元，比去年同期上升7.5%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損18.8百萬港元，去年同期為本集團帶來虧損58.9百萬港元。

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。本集團持有的恒大地產股權在本集團綜合財務狀況表中列為透過損益按公允值計算之金融資產，公允價值波動計入當期損益。

於二零一九年六月三十日，恒大地產投資之公允值減少約239.3百萬港元。

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（即深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司將通過重組，將恒大房地產業務在中國A股上市）。

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其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

於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借款總額25,210.6百萬港元（二零一八年十二月三十一日：25,260.8百萬港元），其中19,323.7百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部份16,051.8百萬港元，約佔總借款總額的63.7%，短期部份9,158.8百萬港元，約佔借款總額36.3%。香港借款為12,533.7百萬港元，約佔借款總額的49.7%，其他為在中國大陸的借款，約佔借款總額50.3%。期內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.2%，較去年全年平均下降0.6個百分點。

於二零一九年六月三十日，本集團的現金結存為11,701.6百萬港元（包括受限制現金）（二零一八年十二月三十一日：12,655.2百萬港元），其中約96.2%和3.8%分別以人民幣和港幣計值。

於二零一九年六月三十日，本集團除非控股股東權益後淨資產為41,070.9百萬港元（二零一八年十二月三十一日：41,704.0百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借款）為32.9%，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49.6%，比去年底下降4.6個百分點。總負債率（總負債佔總資產比率）為61.9%。

主要財務情況

百萬港元	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
銀行貸款及其他借貸	25,210.6	25,260.8
— 長期借貸	16,051.8	19,362.2
— 短期借貸	9,158.8	5,898.5
應付最終控股公司款項	2,767.2	4,735.0
現金（包括受限制現金）	11,701.6	12,655.2
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	32.9%	30.2%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	49.6%	54.2%

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50.3%是人民幣借款，49.7%是境外的港幣借款。本集團的財務報告以港幣作為報告的貨幣單位，人民幣匯率下降對本集團財務的影響主要體現在人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的貶值。期內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的變動減少212.1百萬港元，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

於二零一九年六月三十日，本集團有資產抵押的貸款共517.6百萬港元（二零一八年十二月三十一日：373.3百萬港元）（詳情參閱附註12）。

於二零一九年六月三十日，本集團已就本集團合營公司廣州碧森房地產開發有限公司和泰州市深業投資發展有限公司之銀行及其他貸款提供共計人民幣1,483.4百萬元之擔保（詳情參閱附註15）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共聘用18,950名（二零一八年六月三十日：18,548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。截至二零一九年六月三十日止六個月，總薪酬（不包括董事酬金）約為810.7百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：726.9百萬港元）。

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

董事會宣佈派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（二零一八年中期股息：7.00港仙）予於二零一九年九月十二日（星期四）名列本公司股東名冊之股東。預期中期股息將於二零一九年十一月十八日（星期一）或前後派發。

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二零一九年十月十六日（星期三）或前後寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一九年九月十一日(星期三)至二零一九年九月十二日(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二零一九年九月十日(星期二)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54樓。

企業管治

於截至二零一九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

於本公佈日期，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(包括審閱截至二零一九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

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，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於截至二零一九年六月三十日止六個月內之勤奮工作、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，二零一九年八月二十七日

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。