

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)

2020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2020年6月30日止六個月之中期簡明綜合業績連同2019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

- 本集團實現收益4,121.6百萬港元；
- 本集團實現毛利1,565.9百萬港元，較去年同期上漲5.7%；
- 綜合毛利率較去年同期提高4.4個百分點至38.0%；房地產銷售毛利率較去年同期提升5.7個百分點至43.4%；
- 本集團實現其他收入及利得1,023.7百萬港元，較去年同期上漲339.5%；
- 權益股東應佔溢利為322.6百萬港元，較去年同期下降27.8%；如剔除本集團投資物業及金融資產公允價值變動的淨影響，權益股東應佔溢利為1,001.0百萬港元，較去年同期上漲76.1%；
- 每股基本盈利為3.65港仙，較去年同期下降31.3%；
- 淨負債率(包含所有帶息負債)為36.7%，較去年底下降4.0個百分點；
- 董事會宣派中期股息每股7.00港仙，與去年中期股息持平。

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月－未經審核

(所有金額均以港元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千元	2019年 千元
期內溢利	368,510	555,309
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)
	—	21,235
期後可能重新分類至損益之項目：		
－ 應佔一間聯營公司其他全面收益之變動	(84,192)	4,632
－ 換算海外業務之匯兌差額	(1,073,018)	(212,099)
	(1,157,210)	(207,467)
期內其他全面收益，除稅後	(1,157,210)	(186,232)
期內全面收益總額	<u>(788,700)</u>	<u>369,077</u>
下列應佔：		
本公司權益股東	(764,749)	274,512
非控股權益	<u>(23,951)</u>	<u>94,565</u>
期內全面收益總額	<u>(788,700)</u>	<u>369,077</u>

綜合財務狀況表

於2020年6月30日－未經審核

(所有金額均以港元列示)

	附註	於2020年 6月30日 千元	於2019年 12月31日 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,830,408	6,103,243
預付土地租賃款項		31,403	32,580
商譽		351,980	358,892
投資物業		32,955,285	34,241,821
於聯營公司權益		5,176,699	5,319,511
於合營公司權益		6,485,576	6,811,843
其他金融資產	12	7,695,253	9,036,933
遞延稅項資產		1,898,692	1,802,630
		60,425,296	63,707,453
流動資產			
生物資產		1,804	2,205
持作待售之已落成物業		20,421,326	21,457,104
發展中物業		23,558,920	22,277,161
存貨		146,643	195,177
應收賬款	11	677,811	593,612
預付款項、訂金及其他應收款項		7,212,968	4,636,375
其他金融資產	12	1,469,601	31,095
受限制現金		1,454,192	2,719,521
現金及現金等價物		17,259,360	9,653,239
		72,202,625	61,565,489

綜合財務狀況表

於2020年6月30日－未經審核(續)

(所有金額均以港元列示)

	附註	於2020年 6月30日 千元	於2019年 12月31日 千元
流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		9,353,962	8,406,211
租賃負債		102,193	103,476
應付賬款	14	2,681,996	2,625,609
其他應付款項及應計費用		12,199,444	13,074,208
合約負債		24,064,201	18,100,667
應付直接控股公司款項		577,571	562,926
應付最終控股公司款項		3,458,738	1,936,473
應付稅項		6,243,319	6,247,561
		<u>58,681,424</u>	<u>51,057,131</u>
流動資產淨值		<u>13,521,201</u>	<u>10,508,358</u>
總資產減流動負債		<u>73,946,497</u>	<u>74,215,811</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		16,741,400	15,891,707
租賃負債		344,642	401,541
遞延收入		30,279	28,193
應付直接控股公司款項		698,663	700,920
應付最終控股公司款項		1,094,800	—
遞延稅項負債		8,423,409	8,821,155
		<u>27,333,193</u>	<u>25,843,516</u>
資產淨值		<u>46,613,304</u>	<u>48,372,295</u>
資本及儲備			
股本		21,910,268	21,910,268
儲備		20,834,650	22,564,388
本公司權益股東應佔權益總額		<u>42,744,918</u>	<u>44,474,656</u>
非控股權益		<u>3,868,386</u>	<u>3,897,639</u>
權益總額		<u>46,613,304</u>	<u>48,372,295</u>

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2020年6月30日止六個月之中期財務報告，惟乃摘錄自該報告。

中期財務報告乃未經審核，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，中期財務報告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

未經審核中期財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告及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。

中期財務報告乃根據2019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2020年年度財務報表中反映之會計政策變動除外。會計政策之任何變動詳情載於附註3。

管理層需在編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告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。

本初步公佈所載關於截至2019年12月31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，需披露有關法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第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2019年12月31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以下香港財務報告準則之修訂，該等修訂於本集團本會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第3號之修訂，*業務的定義*
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第7號之修訂，*利率基準改革*
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂，*重大性的定義*

該等變動對本集團於本初步公佈內已編製或呈報的本期或過往期間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，惟香港財務報告準則第16號之修訂，與Covid-19相關的租金優惠除外，其中提供可行權宜方法，允許承租人不評估直接由COVID-19疫情產生的特定租金優惠是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法入賬。採納經修訂香港財務報告準則之影響於下文討論：

香港財務報告準則第16號之修訂，與Covid-19相關的租金優惠

該修訂提供可行權宜方法允許承租人豁免評估的規定，不評估直接由COVID-19疫情產生的若干合資格租金優惠（「與COVID-19相關的租金優惠」）是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法入賬。

本集團已選擇提早採納該等修訂且於中期報告期間對本集團獲授的所有合資格與COVID-19相關的租金優惠應用可行權宜方法。因此，已收租金優惠已入賬列作負值的可變租賃款項，金額為3,462,000元，計入觸發上述付款的事件或條件發生之期間的損益內。此舉對於2020年1月1日權益期初結餘並無影響。

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及商業樓宇；
- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之商業樓宇；
- (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：

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、透過損益按公允值計算之金融資產公允值虧損淨額，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

截至2020年及2019年6月30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2020年6月30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	2,170,216	560,609	917,155	127,397	346,219	4,121,596
分類間銷售	-	8,278	23,789	-	54,196	86,263
	<u>2,170,216</u>	<u>568,887</u>	<u>940,944</u>	<u>127,397</u>	<u>400,415</u>	<u>4,207,859</u>
對賬						
對銷分類間銷售						<u>(86,263)</u>
收益						<u><u>4,121,596</u></u>
投資物業公允值減少前 之分類業績	891,269	448,913	19,231	7,816	(74,919)	1,292,310
投資物業公允值減少	-	(462,759)	-	-	-	(462,759)
轉撥至投資物業後 公允值減少	-	(1,516)	-	-	-	(1,516)
	<u>891,269</u>	<u>(15,362)</u>	<u>19,231</u>	<u>7,816</u>	<u>(74,919)</u>	<u>828,035</u>
投資物業公允值減少後 之分類業績	891,269	(15,362)	19,231	7,816	(74,919)	828,035
對賬						
對銷分類間業績						(19,730)
其他收入及利得						1,023,699
透過損益按公允值計算之 金融資產公允值虧損淨額						(452,273)
公司及其他未分配費用						(65,431)
融資成本						<u>(591,097)</u>
除稅前溢利						<u><u>723,203</u></u>

截至2019年6月30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	<u>–</u>	<u>5,404</u>	<u>50,133</u>	<u>–</u>	<u>8,178</u>	<u>63,715</u>
	2,372,145	509,795	985,665	146,359	453,865	4,467,829
對賬						
對銷分類間銷售						<u>(63,715)</u>
收益						<u><u>4,404,114</u></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
轉撥至投資物業後公允值增加	<u>–</u>	<u>26,552</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>26,552</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 金融資產公允值虧損淨額						(236,765)
公司及其他未分配費用						(76,436)
融資成本						<u>(366,915)</u>
除稅前溢利						<u><u>1,049,619</u></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

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

按主要產品及服務線分拆之客戶合約收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千元	2019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	2,170,216	2,372,145
物業管理費收入	917,155	935,532
銷售商業及工業產品	127,397	146,359
其他	346,219	445,687
	<u>3,560,987</u>	<u>3,899,723</u>
其他來源收益		
投資物業租金總額 (附註(a))	<u>560,609</u>	<u>504,391</u>
	<u>4,121,596</u>	<u>4,404,114</u>
其他收入及利得		
利息收入	120,058	103,096
股息收入 (附註(b))	868,554	—
其他	35,087	129,807
	<u>1,023,699</u>	<u>232,903</u>

附註：

- (a) 期內，受COVID-19直接影響，本集團向若干租戶提供租金優惠。該等租金優惠174,576,000元按租賃修訂作會計處理，其中64,224,000元已確認為期內租金收入總額的扣減。
- (b) 根據附註12所披露之投資協議，本集團於截至2020年6月30日止六個月自恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)收取股息868,455,000元。於截至2019年6月30日止六個月概無自恒大地產收取有關股息。

6 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千元	2019年 千元
利息支出：		
銀行貸款	459,565	484,621
其他借貸	100,059	114,270
租賃負債	8,700	12,216
來自最終控股公司之貸款	33,395	61,343
來自直接控股公司之貸款	11,079	19,791
來自同系附屬公司之貸款	78,073	52,497
來自一間合營公司之貸款	2,643	17,798
來自一間其他關聯公司之貸款	3,503	3,792
來自非控股股東之貸款	—	4,036
	<hr/>	<hr/>
並非透過損益按公允值列賬之金融 負債之利息開支總額	697,017	770,364
合約負債應計之利息	329,068	179,763
減：發展中物業利息資本化	(434,988)	(583,212)
	<hr/>	<hr/>
	591,097	366,915
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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6月30日止六個月	
	2020年 千元	2019年 千元
預付土地租賃款項攤銷	549	580
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	76,161	90,971
— 使用權資產	21,585	15,270
物業、廠房及設備之減值虧損(附註)	106,584	—
減值虧損／(減值虧損撥回)		
— 應收賬款	4,007	5,647
— 預付款項、訂金及其他應收款項	55,237	10,169
— 其他金融資產	(8,020)	(2,069)

附註：截至2020年6月30日止六個月，本集團在中國大陸的酒店運營受到COVID-19疫情爆發的負面影響，與該等運營相關的若干資產存在減值跡象。在獨立專業合資格物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的協助下，本集團評估該等資產的可收回金額按其使用價值釐定。減值虧損106,584,000元(截至2019年6月30日止六個月：0元)於「其他經營開支」內確認。

8 所得稅

截至2020年6月30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% (2019年：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。由於本集團本中期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 (2019年：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6月30日止六個月	
	2020年 千元	2019年 千元
即期稅項：		
中國大陸企業所得稅	342,675	275,019
股息預扣稅	16,528	—
中國大陸土地增值稅	357,178	192,537
遞延稅項：		
中國大陸企業所得稅	(372,352)	7,943
股息預扣稅	28,557	42,871
中國大陸土地增值稅	(17,893)	(24,060)
期內稅項支出總額	<u>354,693</u>	<u>494,310</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322,590,000元 (截至2019年6月30日止六個月：447,067,000元) 及本中期中內已發行普通股加權平均數8,833,437,048股 (截至2019年6月30日止六個月：8,425,838,699股) 計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至2020年6月30日止六個月，轉換購股權計劃的影響為反攤薄，因此，期內每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。截至2019年6月30日止六個月，每股攤薄盈利乃按照8,425,983,678股計算，此乃包括期內已發行股份加權平均數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數144,979股。

10 股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千元	千元
確認為期內分派之股息：		
2019年宣派末期股息－每股11.00港仙 (截至2019年6月30日止六個月：		
2018年宣派末期股息－每股11.00港仙) (i) / (ii)		
代息股份	161,488	675,777
現金	810,190	252,630
	<u>971,678</u>	<u>928,407</u>
有關本期宣派之股息：		
2020年宣派中期股息－每股7.00港仙 (2019年中期股息：每股7.00港仙) (iii)	622,993	607,461
	<u>622,993</u>	<u>607,461</u>

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2019年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共971,678,000元，於2020年8月17日，以現金支付810,190,000元，及餘下結餘161,488,000元以66,456,067股代息股份之形式償付。

本公司宣派截至2018年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共928,407,000元，於2019年8月15日，以現金支付252,630,000元，及餘下結餘675,777,000元以237,949,329股代息股份之形式償付。

- (iii) 於2020年8月27日，董事會宣佈派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股7.00港仙(2019年中期股息：每股7.00港仙)。合共622,993,000元。

2020年之中期股息金額乃根據於2020年8月27日之已發行8,899,893,115股股份計算。

11 應收賬款

	於2020年 6月30日 千元	於2019年 12月31日 千元
應收賬款	811,407	725,876
減：損失撥備	(133,596)	(132,264)
	<u>677,811</u>	<u>593,612</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180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。鑒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2020年 6月30日 千元	於2019年 12月31日 千元
一年內	554,849	438,893
一年至兩年內	92,962	122,226
兩年至三年內	30,000	32,493
	<u>677,811</u>	<u>593,612</u>

12 其他金融資產

	於2020年 6月30日 千元	於2019年 12月31日 千元
流動：		
透過損益按公允值計算之金融資產		
－ 於香港之上市股權投資	2,150	2,367
－ 衍生金融工具 (附註(a))	558,348	—
－ 理財產品 (附註(b))	878,338	—
	<u>1,438,836</u>	<u>2,367</u>
按攤銷成本計量之金融資產		
－ 於一年內到期之融資租賃應收款項	31,373	29,296
減：損失撥備	(608)	(568)
	<u>30,765</u>	<u>28,728</u>
	<u>1,469,601</u>	<u>31,095</u>
非流動：		
透過損益按公允值計算之金融資產		
－ 於中國大陸之上市股權投資	28,419	31,801
－ 於中國大陸之非上市股權投資 (附註(a))	5,651,358	6,191,000
－ 衍生金融工具 (附註(a))	—	597,221
	<u>5,679,777</u>	<u>6,820,022</u>
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)		
－ 於中國大陸之非上市股權投資	3,676	3,748
按攤銷成本計量之金融資產		
－ 融資租賃應收款項	130,517	144,210
－ 其他長期資產	1,960,300	2,157,680
減：損失撥備	(79,017)	(88,727)
	<u>2,011,800</u>	<u>2,213,163</u>
	<u>7,695,253</u>	<u>9,036,933</u>

附註：

- (a) 於2017年5月31日、2017年6月28日及2017年11月6日，本集團與廣州市凱隆置業有限公司（「凱隆置業」）、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2017年11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2020年1月31日（「上市最後日期」）前尚未完成，而未能完成並非由本集團造成，則本集團有權（「恒大選擇權」）於上市最後日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2017年、2018年及2019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（「最低股息派付機制」）。

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。

於2020年1月13日，本集團、凱隆置業、恒大地產及許先生訂立補充投資協議，據此，訂約方已同意修訂投資協議之下列若干條款：

- (i) 原上市最後日期已由2020年1月31日延長至2021年1月31日；
- (ii) 凱隆置業及恒大地產已向本集團進一步承諾，恒大地產於2020年財政年度的淨利潤金額將不得少於人民幣600億元；及
- (iii) 就2017年、2018年及2019年財政年度於投資協議規定的相同最低股息派付機制亦將適用於2020年財政年度。

本集團自投資協議產生的股權投資及衍生金融工具統稱為恒大投資，於2020年6月30日為6,209,706,000元(2019年：6,788,221,000元)。

截至2020年6月30日止期間，有關恒大投資之公允值減少451,781,000元，乃於綜合損益表內確認。

- (b) 理財產品為保本投資，其投資收益與3個月美元倫敦銀行同業拆息掛鉤。

13 資產抵押

金額為463,412,000元之銀行貸款(2019年12月31日：383,208,000元)以下列賬面值之若干本集團資產作抵押：

- (i) 金額為2,408,560,000元(2019年12月31日：1,562,820,000元)的銀行貸款授信額度以所持賬面值約2,379,801,000元(2019年12月31日：1,086,976,000元)之發展中物業抵押。該銀行貸款授信額度於2020年6月30日已使用333,284,000元(2019年12月31日：250,525,000元)；
- (ii) 金額為273,700,000元(2019年12月31日：279,075,000元)的銀行貸款授信額度以於中國大陸所持賬面淨值約568,749,000元及400,587,000元(2019年12月31日：605,816,000元及498,181,000元)之土地及樓宇以及投資物業抵押。該銀行貸款授信額度於2020年6月30日已使用130,128,000元(2019年12月31日：132,683,000元)。

除上述者外，其他借貸包括於2020年6月16日在中國銀行間債券市場發行的人民幣1,800,000,000元的優先級資產支持票據，有關票據乃以中國大陸賬面淨值分別約9,419,000元及2,263,390,000元(2019年12月31日：0元及0元)的應收賬款及投資物業作抵押。

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2020年 6月30日 千元	於2019年 12月31日 千元
一年內	2,113,936	2,026,082
一年至兩年內	119,161	124,859
兩年至三年內	81,763	106,228
三年以上	367,136	368,440
	<u>2,681,996</u>	<u>2,625,609</u>

15 承擔

於2020年6月30日尚未行使及未作出撥備的資本承擔如下：

	於2020年 6月30日 千元	於2019年 12月31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>6,627,973</u>	<u>4,600,678</u>

除此以外，如於本公司日期為2017年7月14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2020年6月30日，本集團對深勁有限公司之尚未行使之資本承擔為1,947,500,000元(2019年12月31日：1,971,500,000元)。

16 或然負債

(a) 向本集團物業買家提供之財務擔保

於2020年6月30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7,885,289,000元(2019年12月31日：5,144,838,000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2020年6月30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1,083,571,000元之擔保。

主席報告

2020年是不尋常的一年，新冠疫情肆虐全球，國際環境風雲突變，中國經濟正處於結構性調整的關口，疫情衝擊與外部環境壓力加劇了經濟形勢的嚴峻程度。隨著中國疫情得到有效控制，復工復產有序推進，政府採取了一系列具有針對性的扶持政策，經濟活動逐漸恢復，經濟指標出現復蘇的跡象。

新冠疫情對房地產項目的工期和銷售造成直接負面影響，但在宏觀政策的作用下，房地產行業的政策和資金環境有所改善，一定程度上對沖了疫情的衝擊。二季度深圳住宅市場強勁復蘇，房屋成交量基本恢復到上年平均水平。受經濟形勢影響，商務公寓市場較為低迷，寫字樓市場空置率上升，租金有所下調。

面對疫情，本集團勇於擔當社會責任，主動作為，與廣大業主、租戶共克時艱。本集團旗下物業管理集團、智慧園區管理公司員工堅守抗疫一線，維護小區、園區業主、住戶和客戶的安全。本集團主動減免租金，與客戶攜手共渡難關，同時積極推動復工復產，啓動線上線下營銷，確保項目工期，取得符合預期的業績。

2020年中期業績

期內，本集團實現營業額4,121.6百萬港元，比去年同期下降6.4%；實現毛利1,565.9百萬港元，比去年同期上漲5.7%；實現權益股東應佔純利322.6百萬港元，比去年同期下降27.8%。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變動的淨影響，權益股東應佔純利1,001.0百萬港元，比去年同期上漲76.1%。每股基本盈利為3.65港仙，比上年同期下降31.3%。董事會決定以現金方式派發2020年中期股息每股7.00港仙。

銷售平穩增長

本集團把握預售政策調整及住宅市場復蘇的時間窗口，著力推進重點項目前海頤灣府的銷售簽約工作；面對寫字樓市場低迷的環境，本集團跟進落實泰然立城的大客戶意向，完成約18.1億元人民幣的大宗銷售任務。期內，本集團實現合同銷售額75.82億元人民幣，同比增長17.8%。主要項目為前海頤灣府、泰然立城、馬鞍山深業華府、深業鷺棲府、深業東嶺等，其中深圳項目佔比約73%。

物業出租業務維持穩定

疫情期間，本集團主動擔當社會責任，減免旗下產業園區內企業、商場商戶租金，與客戶攜手共渡難關。面對疫情衝擊，本集團攻堅克難，一方面積極協助客戶復工復產，維護了良好的客戶關係，提升客戶粘性及品牌形象。另一方面，發揮品牌優勢，切實積極推進旗下商業辦公項目的招商，實現商業物業增量租金收入約1.2億港元，抵消租金減免帶來的部分不利影響，保持了物業投資業務的穩定。

根據戴德梁行研究部報告，上半年深圳寫字樓市場空置率上升至25%左右，甲級寫字樓租金同比下降約14%。由於投資物業市場低迷，期內本集團投資物業重估錄得公允價值減少約4.64億港元。儘管大環境欠佳，本集團仍通過物業升級改造、客戶關係維護等努力，不斷提升物業的運營服務質量，將旗下存量物業的平均出租率維持在89%左右，明顯優於市場水平。

拓展優質資源

本集團繼續聚焦粵港澳大灣區，深耕深圳，佈局重點二線城市，在資源獲取方面取得突破。

7月初，本集團旗下企業與本公司最終控股母公司深業集團簽訂協議，以約5.37億元人民幣的對價收購深業集團持有的深業進智物流發展有限公司（「深業進智」）52.848%的股權。深業進智主要業務為物業開發及管理，核心資產位於深圳市羅湖區，包括尚有約3.5億人民幣待結轉銷售額的進元大廈、計容建築面積為47,384平方米的在建項目智豐大廈及目前用於出租的面積共約5,200平方米的其他項目。通過此次交易，本集團開啓了新一輪的資產注入工作，未來本集團在深圳的土地儲備、貨值、收入、盈利及可持續發展能力將得到明顯提升。

期內，本集團積極佈局重點二線城市，在成都取得兩幅土地，其中成華區地塊位於成都二環以內核心城區，佔地約2.3萬平方米，計容建築面積約6.8萬平方米，地價11.5億元人民幣，地理位置優越，商業氛圍濃厚；成都市青白江區地塊佔地面積約11.4萬平方米，計容建築面積約28.4萬平方米，地價6.5億元人民幣，成本非常合理。

期內，本集團創新資源獲取方式，以PPP模式（公私合作模式）獲取深圳市婦兒大廈改造項目。改造完成後，本集團負責項目的招商、物業管理、設備維護及活動籌劃等管理運營工作。本集團成功中標，對未來加強與政府機構的緊密合作、拓展深圳存量物業改造項目資源、增加租賃收入及運營收入具有戰略意義。

投資收益

2017年，本集團作為戰略投資者出資55億元人民幣投資了恒大地產股權。恒大地產分別於2020年1月和7月向本集團派發了2018年分紅約7.9億元人民幣及2019年分紅約6.6億元人民幣。第一筆分紅已於期內入賬，第二筆分紅也將於年內入賬。對恒大地產的戰略投資迄今已為本集團貢獻了可觀的投資收益。

財務保持穩健

本集團主動籌劃，加強資金統籌和融資管理，提高資金效率和存量資金收益，通過債務置換，優化貸款組合，融資成本下降0.33個百分點到4.37%的水平。於2020年6月30日淨負債率（包含所有帶息負債）進一步下降4.0個百分點到36.7%的水平。本集團抓住資金成本下降的時間窗口，推進融資創新，增加財務資源，期內完成以旗下時代科技大廈為底層資產的資產支持票據（「CMBN」）發行工作，票據發行金額為19億元人民幣，其中優先級票據的票面利率為3.28%。

本集團將繼續尋找優質資產，提升運營效率，優化盈利模式結構，提高盈利水平，為股東創造持續穩定的回報。

前景展望

疫情後的經濟展望

在2020年的新冠疫情的防控中，中國及時、嚴格、持久的抗疫方式和成熟的防疫抗疫體系經受住了考驗，體現了強大的組織能力、管理能力和執行能力，交出優秀的抗疫答卷。隨著疫情得到控制，全社會復工復產有序開展，經濟活動逐漸恢復。2020年的經濟政策以「六穩」、「六保」為重點，以積極的財政政策維護經濟的穩定；貨幣政策更為靈活，貨幣供應量和融資規模增速均高於去年，並針對性地加大對中小企業的扶持力度；此外，政府加強對5G、大數據中心等新基建產業以及醫療教育等公共服務方向的投資引導，提出以國內大循環為主，國際國內雙循環相互促進的新戰略，進一步推進更高水平對外開放，應對國際環境的重大不確定性。在一系列政策措施的有效作用下，部分經濟指標在下半年開始復蘇。

誠然，實體經濟的恢復仍需要時日，外部環境複雜多變，中美之間摩擦加劇，諸多不確定因素疊加，下半年中國經濟仍面臨壓力和挑戰，但是我們相信，隨著實體經濟逐步恢復活力，經濟發展將回歸正常軌道，房地產行業也將逐漸回歸基本面，在「房住不炒」的原則下，實現健康有序的良性發展。

粵港澳大灣區

在疫情得到有效控制的同時，深圳將牢牢把握「雙區驅動」（粵港澳大灣區+社會主義先行示範區）的重大歷史發展機遇。深圳具有市場化的營商環境、完善的基礎設施以及高效運作的政府，經濟充滿活力。在「雙區驅動」的發展背景下，隨著產業創新生態鏈的構建和教育醫療文化基礎設施建設的不斷完善，深圳及粵港澳大灣區對全球產業、資金、人才的聚集效應將持續凸顯。

7月中，深圳發佈了《進一步促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步重申「房住不炒」的原則，通知從商品住房限購年限、差別化住房信貸、稅收、普通住房標準、熱點樓盤銷售管理等多方面遏制投機炒房。7月底，深圳市住建局發佈通知，停止商務公寓審批，鼓勵已批項目轉為可售型人才房。在新政作用下，住房市場將回歸以滿足合理自住需求為主的居住屬性，未來居住用地供應量也將有所增加，供需矛盾有望得到一定緩解。投資需求的溢出，加上公寓供應減少，為尚處低迷周期的存量公寓、寫字樓以及大灣區其他城市的市場復蘇帶來機會。長期而言，人口持續流入、產業聚集和經濟活力是支撐房地產市場健康發展的關鍵。深圳及粵港澳大灣區的發展將促進區內產業園區、辦公、居住、商業等空間的需求。隨著供應量的增加及供應結構的改善，我們相信深圳及粵港澳大灣區房地產市場將保持長期健康穩定發展勢頭。

尋求突破，維持全年業務穩健發展

2020年是企業經營環境最為嚴峻的一年。在抗擊疫情的同時，本集團與企業客戶精誠團結，共度難關，努力保護經營和業績的持續平穩增長，並積極尋求機會，拓展資源。根據調整後的經營計劃，全年計劃推售貨值調整為約280億元人民幣，去化將維持上一年的水平。年內，本集團將確保深業中城、泰富廣場等重點項目竣工入伙。本集團將進一步加強投資物業的管理，幫助企業商戶恢復經營，提升商業人流量和開業率，努力實現全年商業租金的增長，以抵消疫情期間減免租金的部分影響，維持全年租金收入的穩定。本集團旗下物業管理公司與智慧園區公司將在傳統住宅小區及產業園區拓展的基礎上，探索「物管城市」新模式，在深圳福田區、龍崗區、坪山區、大鵬新區等多個街道片區開展城市管理運營項目。本集團也將積極把握母公司參與光明科學城、大鵬壩光生物谷、深港科技創新合作區及中山翠亨園區的建設運營機會，積極拓展業務，實現跨越式發展。

聚焦大灣區，深耕深圳，多渠道積極佈局資源

本集團將保持戰略定力，發揮資金優勢，加大在深圳及粵港澳大灣區的投資，多渠道拓展土地資源和項目。在獲取資源方式上，本集團將選擇適合自身發展的模式，多點出擊：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；二是形成產業規劃及聚集能力，發揮產業導入、園區運營服務能力的核心優勢，加快拓展資源；三是充分發揮本集團在片區統籌和城市更新中的經驗，把握「雙區驅動」的政策機會，在粵港澳大灣區重點城市主動尋找城市更新項目；四是以兼並購為抓手，創新拿地模式，加強合作協同，全面參與粵港澳大灣區建設。

深化轉型，規劃未來五年藍圖

站在深圳「雙區驅動」的歷史起點上，本集團將積極融入國家發展大局，高定位高標準規劃「十四五」發展藍圖。通過戰略規劃的引領及機制體制的創新，未來五年，本集團城市服務能力和產業集聚能力將獲得穩步提升；資源獲取能力和專業運營能力將得到明顯加強；土地儲備、合同銷售、經常性收入及盈利規模的增長將變得更加進取；可持續發展能力和價值創造能力將重上新臺階。

本集團將通過持之以恆的努力，進一步實現有質量、可持續的穩健發展，為股東創造更理想的回報。

管理層討論及分析

整體業績

2020年上半年，新冠肺炎疫情為全球經濟帶來巨大衝擊，對宏觀經濟造成深遠影響。疫情的爆發為房地產企業經營帶來諸多困難，隨著積極的宏觀政策的實施，房地產行業的政策環境和資金環境有所改善，房地產市場有所回暖，但不同業態市場存在差異，住宅市場二季度強勁復蘇，公寓市場和寫字樓市場較為低迷。

面對疫情及複雜的經營環境，本集團積極防控，勇於擔當社會責任，維護業主及商戶的安全，在共克時艱的同時，積極推動復工復產，努力推進各項經營工作，保持業績穩定增長。

期內，本集團實現營業額約4,121.6百萬港元，比去年同期下降6.4%。毛利率為38.0%，比去年同期上升4.4個百分點；實現毛利1,565.9百萬港元，比去年同期上升5.7%；實現權益股東應佔純利322.6百萬港元，比去年同期下降27.8%。如剔除本集團所屬投資物業和金融資產公允價值變動的淨影響，權益股東應佔純利1,001.0百萬港元，比去年同期上升76.1%。每股基本盈利為3.65港仙，比去年同期下降31.3%。

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90,696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44.6%；實現物業銷售淨收入約1,964.7百萬人民幣，相當於2,170.2百萬港元，比去年同期下降8.5%。房地產開發銷售毛利率為43.4%，比去年同期上升5.7個百分點。期內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為64.5%。期內，本集團深圳項目平均毛利率約為46.4%，其它城市平均毛利率約為37.9%。

2020年上半年結轉物業銷售

樓盤名稱	城市	業態	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)
深業上城	深圳	住宅	1,268	167,862	132,383
泰富廣場	深圳	寫字樓／公寓	4,169	223,678	53,653
深業東嶺	深圳	住宅／幼兒園	4,942	290,564	58,795
深業中城	深圳	公寓	5,111	586,112	114,677
江悅灣	廣州	住宅	98	1,223	12,480
歐景麗苑	東莞	商舖	298	2,767	9,285
半山名苑	惠州	住宅／商舖	477	6,116	12,822
萬林湖	惠州	住宅／商舖	1,369	13,721	10,023
高榜山1號花園	惠州	商舖	1,977	49,234	24,903
深業城	佛山	住宅	3,257	61,361	18,840
塞納灣	河源	商舖	362	3,102	8,569
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	3,117	27,459	8,809
深業喜匯	長沙	商舖	2,361	16,951	7,180
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	61,759	491,804	7,963
半湯御泉莊	巢湖	別墅	131	2,296	17,527
車位銷售		車位	-	20,458	-
合計			90,696	1,964,708	-

註：車位銷售226個。

合同銷售情況

本集團期內實現合同銷售面積256,396平方米，合同銷售收入約75.82億元人民幣。每平方米平均售價為29,572元人民幣。主要貢獻來自：深圳前海頤灣府住宅項目實現約27.9億元人民幣合約銷售；深圳泰然立城辦公項目推動大宗交易實現18.1億元人民幣合約銷售。此外，集團在三四線城市項目的銷售情況超出預期。截至2020年6月底，本集團已售未結的合同銷售款項約312億港元。

根據區域分佈，大灣區項目佔已實現合同銷售金額的79%，另外10%和11%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64%，商業類產品(包括辦公樓、公寓)佔比36%。

2020年上半年合同銷售

	城市	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售金額* (人民幣千元)
深業上城	深圳	綜合體	1,268	176,250
深業中城	深圳	綜合體	1,638	179,350
深業東嶺	深圳	綜合體	5,262	327,520
泰富廣場	深圳	綜合體	1,319	84,830
泰然立城	深圳	綜合體	30,473	1,814,820
前海頤灣府	深圳	住宅	28,856	2,786,850
塘朗城**	深圳	綜合體	2,298	137,256
江悅灣	廣州	住宅	24	447
高榜山1號花園	惠州	住宅	20,594	222,549
半山名苑	惠州	住宅	13,608	119,280
萬林湖	惠州	住宅	1,581	15,532
深業城	佛山	住宅	4,985	81,538
塞納灣	河源	住宅	228	2,242
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	4,871	46,810
深業鷺棲府	長沙	住宅	29,970	408,064
深業睿城	長沙	住宅	387	2,580
深業喜匯	長沙	住宅	1,571	7,116
南湖玫瑰灣	武漢	綜合體	0	1,925
深業青麓上居	南京	住宅	11,654	303,336
常州深業華府	常州	住宅	332	801
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	59,326	561,901
錦繡姜城	泰州	住宅	36,151	301,228
合計			256,396	7,582,225

* 包含車位銷售。

** 該項目與深圳地鐵集團合作開發，本集團持有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209,175平方米。

2020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)
成都成華區海濱灣項目	成都	住宅	59,131	40,958
泰富廣場2期	深圳	綜合體	106,106	41,909
屯門520地塊*	香港	住宅	43,938	43,938
合計			209,175	126,805

* 該項目與路勁基建有限公司合作開發，本集團持有50%權益，以權益法核算。

土地資源拓展情況

期內，本集團積極落實拓展核心二線城市的發展戰略，在成都獲得兩塊優質地塊。5月份，集團以11.5億元人民幣競拍獲得成都市成華區雙林北橫路住宅地塊，樓面地價約16,800元／平方米。項目佔地約2.3萬平方米，計容建築面積約6.8萬平方米，其中擬規劃洋房3.1萬平方米，小高層住宅2.3萬平方米。6月份，集團以6.5億元人民幣通過產業導入方式獲取成都市青白江區鳳凰新城商住地塊，樓面地價約2,300元／平方米。項目佔地約11.4萬平方米，計容建築面積約28.4萬平方米，其中擬規劃住宅13.9萬平方米，商業辦公14.5萬平方米。

本集團積極拓展大灣區資源。7月份，本集團宣佈以約5.37億元人民幣收購本公司最終控股公司深業集團持有的深業進智52.848%的股權，從而獲取一系列位於深圳羅湖區的優質資產，包括進元大廈(已完成簽約銷售和竣工驗收)、智豐大廈(在建中)、潛在的城市更新項目「筍崗一期項目」、現用於出租的辦公樓及地塊、以及全資附屬物業管理公司。本次收購是對本集團「聚焦大灣區、深耕深圳」發展戰略的落實，有利於提升本集團近年的收入和盈利，促進長期可持續發展。

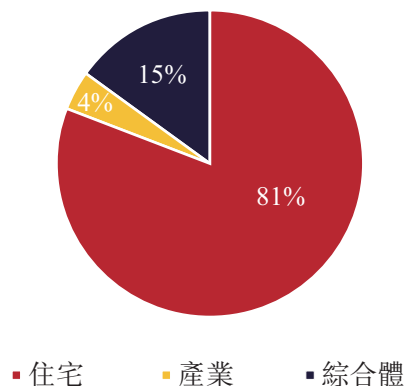
土地儲備

截至2020年6月底，土地儲備規劃總建築面積約486萬平方米(權益部分418萬平方米)，計容建築面積366萬平方米(權益部分319萬平方米)，其中在建項目規劃總建面約246萬平方米，計容建築面積187萬平方米。一二線城市土地儲備建築面積佔比57%，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達46%。此外，已竣工存貨貨值約為204.2億港元。

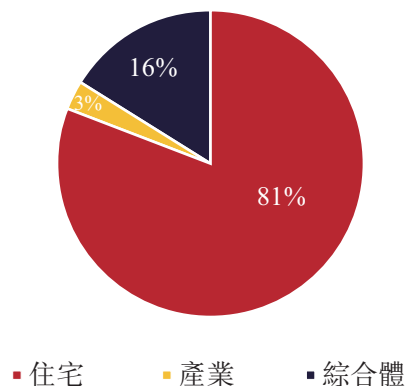
未來，本集團將繼續聚焦大灣區、深耕深圳，積極尋求項目資源，並關注重點一二線城市優質項目的投資機會。

土地儲備分佈 (於2020年6月30日)

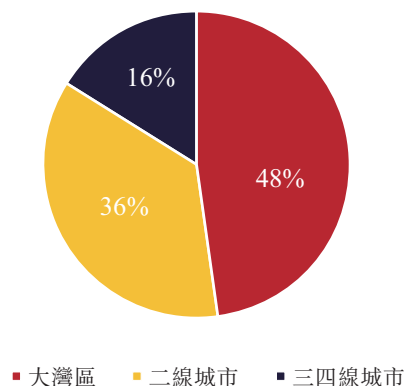
產品類型分佈 — 規劃建築面積^{附註1}
(平方米)



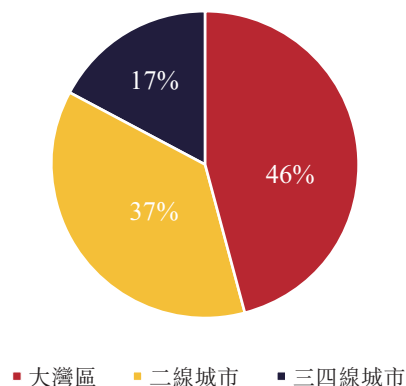
產品類型分佈 — 計容建築面積^{附註2}
(平方米)



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2020年6月30日，本集團投資物業總面積約129萬平方米，其中82.1%位於深圳。期內本集團實現物業投資收入約560.6百萬港元，比去年同期上升約11.1%。其中，存量投資物業由於落實疫情期間免租政策，租金收入有所下降，免租影響按照租約期攤銷進行會計調整；而新增物業及商業物業貢獻增量租金收入，抵消存量物業免租帶來的部分影響。物業投資業務毛利率約80.3%，比去年同期上升2.6個百分點。

由於深圳整體寫字樓租賃市場受疫情衝擊表現低迷，期內本集團所屬投資物業組合公允價值重估減少464.3百萬港元。

此外，本集團於2020年2月成功中標深圳市婦兒大廈改造PPP項目，獲得約19年運營權，承擔改造後項目的招商租賃、物業管理、設備維護、活動籌劃等管理運營工作。該項目改造完成投入運營後，將為本集團貢獻租賃收入及運營收入。

輕資產運營業務

本集團輕資產運營業務包括商業運營業務、物業管理業務以及智慧園區運營業務。疫情期間各運營管理公司奮鬥在抗疫第一線，協助各大商戶及住戶對抗疫情，受到了一致好評。期內，本集團實現物業管理業務營業收入約917.2百萬港元，同比下降2.0%。此外，混合所有制改革工作有序推進。

3月份起，商業運營管理公司積極協助各大商戶復工，並推廣線上、線下活動增加人流，推動銷售。目前，各商場運營狀況良好，深業上城招商率達84%，塘朗城招商率83%，深業東嶺招商率60%，新商業項目泰富廣場也在火熱招商中。

物業管理公司接管物業超過3,753萬平方米，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。期內，物業管理公司在廣東、江西、江蘇等區域新拓展項目31個，新增管理面積285萬平方米。

智慧園區運營管理公司接管產業園區物業超過291萬平方米，物業主要分佈在粵港澳大灣區內。

物業管理公司與智慧園區運營管理公司積極探索「物管城市」新模式，打造城市管理運營市場化、專業化改革項目的示範。目前已在深圳市福田區、坪山區、大鵬新區等區域開展工作，踐行服務城市的發展路線。

酒店運營業務

本集團擁有五家運營中和一家建設中的酒店。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）、深圳深業上城無印良品酒店（設有79間客房）以及與深圳地鐵集團合作的深圳塘朗城項目酒店（設有200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）。

期內，酒店行業遭受疫情重創，運營情況不理想，本集團實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約30.0百萬港元，比去年同期下降69.8%。

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127.4百萬港元，比去年同期下降13.0%。

主要合營公司及聯營公司業績

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16.2百萬港元。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土地推出。

本集團持有50%權益的深圳市朗通房地產開發有限公司為本集團帶來純利貢獻0.9百萬港元，比去年同期下降98.2%。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。

本集團持有37.5%權益的深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻37.3百萬港元，比去年同期下降68.8%。

期內，本港上市公司路勁基建有限公司為本集團帶來純利貢獻116.1百萬港元，比去年同期下降50.5%。

其他收入及利得

期內，本集團其他收入及利得為1,023.7百萬港元，比去年同期大幅上升339.5%。期內其他收入主要來自本集團於2020年1月收到的恒大地產派發之2018年股利約8.7億港元（7.9億元人民幣）。去年同期無相關分紅收入。本集團於2020年7月已收到來自恒大地產派發的2019年股利約7.3億港元（6.6億元人民幣），將於下半年入賬。

其他經營支出

期內，其他經營開支為188.3百萬港元，較去年同期上升79.3%。期內發生固定資產減值虧損約106.6百萬港元，該減值虧損的確認為一次性事項，去年同期未進行相關確認。

重大投資

本集團於2017年5月31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（經其後補充協議修訂及補充，「投資協議」），向恒大地產資本投入出資55.0億元人民幣，持有恒大地產1.7626%的股權。恒大地產為一家於中國成立之有限責任公司，主要在中國從事物業發展業務。

按照會計準則要求，本集團持有的恒大地產股權及投資協議產生的衍生金融工具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2020年6月30日，投資協議產生的金融資產公允價值為6,209.7百萬港元，相當於本集團資產總值的4.7%。期內產生公允價值變動虧損約451.8百萬港元。

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243億元人民幣、500億元人民幣及550億元人民幣。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）。恒大地產已根據協議向全體股東派發2017年、2018年、2019年分紅分別約284.1億元人民幣、446.1億元人民幣及275.2億元人民幣。本集團於2018年下半年獲得2017年紅利約5億元人民幣，並分別於2020年1月和7月收到2018年紅利約7.9億元人民幣及2019年紅利約6.6億元人民幣。

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。

於2020年1月13日，深業深恒與凱隆置業、恒大地產及許家印先生就投資協議簽署補充投資協議，將上述原擬進行的重組上市最後日期延長一年（即由2020年1月31日延長至2021年1月31日）及因延長原上市最後日期而將履約承諾及彌償以及最低股息派付機制之範圍擴大至涵蓋2020年財政年度（即一個額外年度），就此，凱隆置業及恒大地產向深業深恒進一步承諾，恒大地產於截至2020年12月31日止財政年度的淨利潤金額將不得少於600億元人民幣。

恒大地產2017年淨利潤為420.0億人民幣，2018年淨利潤為722.4億人民幣，2019年淨利潤為428.7億人民幣。自2017年6月投資恒大地產以來，本集團作為財務投資人，累計已收到恒大地產分紅19.5億人民幣，累計投資回報率約35.5%。

本集團對恒大地產的股權投資是推進其與國內A股公司重組計劃的重要環節，體現了本集團作為國有控股企業對該項重組的支持。

本集團亦考慮將於該項重組成功後，選擇合適時機，在資本市場逐步退出該項投資。在重組成功前，本集團將根據投資協議，獲得恒大地產承諾的分紅。若該項重組在約定期內未獲成功，本集團將根據投資協議，要求恒大地產及其實際控制人履行有關退出承諾。

融資情況

於2020年6月30日，本集團銀行及其他借款總額26,095.4百萬港元（2019年12月31日：24,297.9百萬港元），其中18,463.0百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分16,741.4百萬港元，約佔總借款總額的64.2%，短期部分9,354.0百萬港元，約佔借款總額35.8%。境外借款為12,850.1百萬港元，約佔借款總額的49.2%，其他為境內人民幣借款，約佔借款總額50.8%。

本集團期內積極推進融資創新，完成以旗下時代科技大廈為底層資產的CMBN發行工作，發行規模為19億元人民幣，其中優先級票據的票面利率3.28%。期內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.37%，較去年全年下降0.33個百分點。

於2020年6月30日，本集團的現金結存為18,713.6百萬港元（包括受限制現金）（2019年12月31日：12,372.8百萬港元），其中約93.3%和6.7%分別以人民幣和港幣計值。

於2020年6月30日，本集團除非控股股東權益後淨資產為42,744.9百萬港元（2019年12月31日：44,474.7百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借款）17.3%，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36.7%，較去年底下降4.0個百分點。

主要財務情況

百萬港元	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	26,095.4	24,297.9
— 長期借貸	16,741.4	15,891.7
— 短期借貸	9,354.0	8,406.2
應付直接控股公司款項	1,276.2	1,263.8
應付最終控股公司款項	4,553.5	1,936.5
現金（包括受限制現金）	18,713.6	12,372.8
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	17.3%	26.8%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	36.7%	40.7%

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50.8%是人民幣借款，49.2%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波動損失為1,073.0百萬港元，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2020年6月30日，本集團有資產抵押的銀行貸款及其他借貸共2,434.1百萬港元（2019年12月31日：383.2百萬港元）（詳情參閱財務資料附註13）。

於2020年6月30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1,083.6百萬元之擔保（詳情參閱財務資料附註16）。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團共聘用19,603名(2019年6月30日：18,950名)僱員，其中在香港工作的員工22名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。截至2020年6月30日止六個月，總薪酬(不包括董事酬金)約為763.9百萬港元(截至2019年6月30日止六個月：810.7百萬港元)。

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

董事會宣佈派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股7.00港仙(2019年：7.00港仙)，中期股息將以現金方式於2020年10月15日(星期四)或前後派發予於2020年9月14日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。按於本公告日期本公司已發行股份數目，中期股息將達到總額約623.0百萬港元。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2020年9月11日(星期五)至2020年9月14日(星期一)(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2020年9月10日(星期四)下午4時30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2020年6月30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14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2020年6月30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2020年6月30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2020年6月30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，2020年8月27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、蔡潯女士、董方先生及劉世超先生為本公司執行董事，武捷思博士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。