

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)

## 2021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2021年6月30日止六個月之中期簡明綜合業績連同2020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羅兵咸永道會計師事務所審閱。

### 財務摘要

- 本集團實現收益194.0億港元，較去年同期上漲371%；
- 本集團實現毛利73.0億港元，較去年同期上漲366%；
- 物業開發業務結轉銷售收入169.0億港元，較去年同期大幅上漲679%；
- 權益股東應佔溢利為13.9億港元，較去年同期上漲332%；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21.4億港元，較去年同期上漲112%；
- 每股基本盈利為15.65港仙，較去年同期上漲329%；
- 淨負債率（包含所有帶息負債）為43.7%，「三道紅線」各項指標保持綠檔，銀行及其他借款平均綜合利率為3.2%；
- 董事會宣佈派發中期股息每股7.00港仙。

## 簡明綜合損益表

未經審核  
截至6月30日止六個月  
2021年  
千港元

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	5	19,403,841	4,121,596
銷售成本		<u>(12,103,358)</u>	<u>(2,555,737)</u>
毛利		7,300,483	1,565,859
其他收入及利得淨額	5	222,970	1,023,699
透過損益按公允值計算之			
金融資產公允值減少淨額		(833,036)	(452,273)
投資物業公允值變動及			
轉撥至投資物業產生之虧損		(145,277)	(464,275)
銷售及分銷成本		(171,156)	(79,506)
行政開支		(584,122)	(230,979)
其他經營收益／(開支)		<u>94,880</u>	<u>(188,254)</u>
經營溢利		5,884,742	1,174,271
財務成本淨額	11	(398,034)	(591,097)
應佔合營公司及聯營公司經營成果		<u>168,866</u>	<u>140,029</u>
除所得稅前溢利		5,655,574	723,203
所得稅開支	12	<u>(3,800,727)</u>	<u>(354,693)</u>
期內溢利		<u><u>1,854,847</u></u>	<u><u>368,510</u></u>
下列應佔溢利：			
— 本公司權益股東		1,393,043	322,590
— 非控股權益		<u>461,804</u>	<u>45,920</u>
		<u><u>1,854,847</u></u>	<u><u>368,510</u></u>
本公司權益股東應佔溢利之每股盈利(港仙)	13		
— 基本		<u>15.65</u>	<u>3.65</u>
— 攤薄		<u>15.65</u>	<u>3.65</u>

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

未經審核  
截至6月30日止六個月  
2021年  
千港元

2020年  
千港元

期內溢利	1,854,847	368,510
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	202,967	(84,192)
— 換算海外業務之匯兌差額	584,617	(1,073,018)
期內全面收益總額	<u>2,642,431</u>	<u>(788,700)</u>
下列應佔全面收益總額：		
— 本公司權益股東	2,103,878	(764,749)
— 非控股權益	538,553	(23,951)
	<u>2,642,431</u>	<u>(788,700)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		未經審核 2021年 6月30日 千港元	經審核 2020年 12月31日 千港元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		6,398,363	6,307,594
投資物業		35,821,046	35,650,870
預付土地租賃款項		33,317	33,486
於合營公司之投資		7,969,400	8,060,608
於聯營公司之投資		6,145,675	5,836,961
商譽		382,037	381,982
透過損益按公允值計算之金融資產	7	6,006,198	6,763,935
透過其他全面收益按公允值計算之金融資產		4,035	3,989
其他金融資產		730,284	838,324
遞延所得稅資產		2,591,061	2,632,401
		<u>66,081,416</u>	<u>66,510,150</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		35,682,606	40,746,833
持作待售之已落成物業		17,291,341	17,562,192
貿易及其他應收款	8	10,831,465	8,529,448
存貨		243,435	176,558
透過損益按公允值計算之金融資產	7	1,763	1,982
生物資產		3,011	2,939
其他金融資產		8,680	35,284
受限制現金		2,537,234	2,543,969
現金及現金等價物		19,024,911	16,166,471
		<u>85,624,446</u>	<u>85,765,676</u>
<b>總資產</b>		<u><u>151,705,862</u></u>	<u><u>152,275,826</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

		未經審核 2021年 6月30日 千港元	經審核 2020年 12月31日 千港元
	附註		
<b>權益</b>			
本公司權益股東應佔權益			
股本		22,071,756	22,071,756
股份溢價		59,019	59,019
其他儲備		6,753,206	6,074,395
保留盈利		22,868,155	22,419,115
		<u>51,752,136</u>	<u>50,624,285</u>
非控股權益		5,318,379	4,781,563
權益總額		<u>57,070,515</u>	<u>55,405,848</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
銀行及其他借貸	9	21,957,064	18,088,589
租賃負債		200,534	340,587
遞延收入		74,897	29,114
應付直接控股公司款項		789,545	698,963
應付最終控股公司款項		3,048,382	1,208,557
遞延所得稅負債		8,835,800	9,491,481
		<u>34,906,222</u>	<u>29,857,291</u>
流動負債			
銀行及其他借貸	9	12,685,127	12,739,824
合約負債		9,908,815	19,718,224
貿易及其他應付款	10	17,101,328	14,829,595
租賃負債		105,036	115,046
應付直接控股公司款項		1,079,832	1,071,781
應付最終控股公司款項		6,484,776	8,206,911
應付稅項		12,364,211	10,331,306
		<u>59,729,125</u>	<u>67,012,687</u>
總負債		<u>94,635,347</u>	<u>96,869,978</u>
權益總額及負債		<u>151,705,862</u>	<u>152,275,826</u>

## 1 一般資料

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

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

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明者外，本簡明綜合中期財務資料乃以港元(「港元」)呈列，所有金額約整至最接近千位(千港元)。

本中期財務資料已於2021年8月27日獲本公司董事會批准刊發但尚未經審核。

## 2 編製基準

截至2021年6月30日止六個月之本中期財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。本中期財務資料應與截至2020年12月31日止年度的根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定編製的本公司年度綜合財務報表(「2020年財務報表」)及本公司於本中期報告期間刊發的任何公告一併閱覽。

中期財務報告所載關於截至2020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，需披露有關該等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2020年財務報表。

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

除下文所載之採納新訂及經修訂準則外，所採用的會計政策與上一個財政年度及相關中期報告期間所採納者一致。

#### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間。由於採納該等準則，本集團毋須變更其會計政策或作出追溯調整。

#### (b) 新訂、經修改及經修訂現有準則已頒佈但尚未生效，本集團亦未提前採納：

		於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則 第16號(修訂)	2021年6月30日後與COVID-19相關的租金優惠	2021年4月1日
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂	作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂	合約履行費用	2022年1月1日
年度改進項目	2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
會計指引5(修訂本)	共同控制的合併會計法	2022年1月1日
香港詮釋第5號	財務報表之呈列－借款人對包含隨時要求償還條文之有期貸款之分類	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號之修訂	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響，若干新訂或經修訂準則及修訂乃與本集團業務有關。根據本集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂於生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

## 4 分類資料

執行董事（主要經營決策者）根據經營溢利的計量對經營分部之表現進行評估。經執行董事審核的報告不包括分類資產及負債資料。向執行董事提供之其他資料，按2020年財務報表貫徹一致的方式計量。與2020年相比，截至2021年6月30日止六個月的分類資料的基礎或分類損益之計量基礎未發生變化。

分類間收益按照與各方達成的交易條款來進行。向執行董事報告來自外界人士的收益，其計量方法與綜合損益表方法一致。

資本支出包含使用權資產、物業、廠房及設備以及投資物業的增加。

截至2021年及2020年6月30日止六個月的提供予執行董事的本集團可呈報分類之分類資料載列如下：

### 截至2021年6月30日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的收入						
於某一時間點確認	16,904,437	-	-	192,436	167,388	17,264,261
在一段時間內確認	-	-	1,227,118	-	257,206	1,484,324
其他來源收益						
租金收入	-	713,423	-	-	-	713,423
分類收益總額	16,904,437	713,423	1,227,118	192,436	424,594	19,462,008
分類間收益	-	(28,104)	(15,516)	-	(14,547)	(58,167)
來源於外部客戶的收益	<u>16,904,437</u>	<u>685,319</u>	<u>1,211,602</u>	<u>192,436</u>	<u>410,047</u>	<u>19,403,841</u>
投資物業公允值減少前之分類業績	6,309,488	298,821	99,231	42,090	(32,247)	6,717,383
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業產生之虧損	-	(145,277)	-	-	-	(145,277)
投資物業公允值減少後之分類業績	6,309,488	153,544	99,231	42,090	(32,247)	6,572,106
應佔合營公司及聯營公司經營成果						168,866
其他收入及利得						222,970
透過損益按公允值計算之金融資產公允值虧損淨額						(833,036)
公司及其他未分配費用						(77,298)
融資成本						(398,034)
除稅前溢利						<u>5,655,574</u>

截至2020年6月30日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
與客戶之間的合同產生的 收入						
於某一時間點確認	2,170,216	–	–	127,397	196,854	2,494,467
在一段時間內確認	–	–	940,944	–	203,561	1,144,505
其他來源收益						
租金收入	–	568,887	–	–	–	568,887
分類收益總額	2,170,216	568,887	940,944	127,397	400,415	4,207,859
分類間收益	–	(8,278)	(23,789)	–	(54,196)	(86,263)
<b>來源於外部客戶的收益</b>	<b>2,170,216</b>	<b>560,609</b>	<b>917,155</b>	<b>127,397</b>	<b>346,219</b>	<b>4,121,596</b>
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
投資物業公允值變動及轉撥 至投資物業產生之虧損	–	(464,275)	–	–	–	(464,275)
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						(591,097)
<b>除稅前溢利</b>						<b>723,203</b>

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、其他收入及利得淨額

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。

按主要產品及服務線劃分之與客戶之間的合同產生的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
<b>與客戶之間的合同產生的收入</b>		
銷售已落成物業	16,904,437	2,170,216
物業管理費收入	1,211,602	917,155
銷售商業及工業產品	192,436	127,397
其他	410,047	346,219
	<u>18,718,522</u>	<u>3,560,987</u>
<b>其他來源收益</b>		
租金收入	685,319	560,609
	<u>19,403,841</u>	<u>4,121,596</u>
<b>其他收入及利得淨額</b>		
利息收入	162,218	120,058
股息收入(a)	1,654	868,554
其他	59,098	35,087
	<u>222,970</u>	<u>1,023,699</u>

(a) 根據附註7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港元。

## 6 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	
	2021年 千港元	2020年 千港元
透過損益按公允值計算之金融資產公允值減少淨額	833,036	452,273
投資物業公允值變動及轉撥至投資物業產生之虧損	145,277	464,275
出售附屬公司之利得	(32,881)	—
	<u>945,432</u>	<u>916,548</u>

## 7 透過損益按公允值計算之金融資產

	2021年	2020年
	6月30日 千港元	12月31日 千港元
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	27,243	26,935
— 於中國大陸之非上市股權投資 (附註(a))	5,978,955	6,737,000
	<u>6,006,198</u>	<u>6,763,935</u>
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	1,763	1,982

(a) 結餘主要指本集團於恒大地產股權的股本投資(「恒大投資」) 5,978,955,000 港元 (2020年：6,737,000,000 港元)，恒大投資之詳情載列如下：

於2017年，本集團與廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」)及恒大地產(均為中國恒大集團之附屬公司)以及許家印先生(「許先生」，中國恒大集團之董事及控股股東)訂立投資協議(「投資協議」)。根據投資協議，本集團同意向恒大地產投入資本人民幣5,500,000,000元(相當於6,337,100,000港元)，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年注資後攤薄至恒大地產經擴大股權的1.7626%。根據投資協議，恒大地產會進行重大資產重組(「建議重組」)，於建議重組後，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。

此外，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) 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）。

於2020年1月，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若干條款，將上市最後日期由2020年1月31日延長至2021年1月31日。

於2020年11月，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，本集團已行使於投資協議項下之恒大選擇權，而由於建議重組已於上市最後日期前終止，訂約方已進一步同意對投資協議之條款作出若干澄清及補充修改，詳情如下：

- (i) 根據補充投資協議，本集團將繼續持有恒大地產股權及其股權已增加至2.6439%。
- (ii) 凱隆置業（或其指定的第三方）於2023年12月31日前，可向本集團提出以人民幣55億元回購本集團所持恒大地產之股權（「股份回購」），惟須待本公司按國有資產及上市公司等監管規定進行審批後，方可作實。在審批同意的情況下，本集團及凱隆置業將按規範程序辦理股份回購事宜。截至本公告日期，凱隆置業並無進行有關股份回購。

截至2021年6月30日止期間，有關恒大投資之公允值減少832,818,500港元，乃於綜合損益表內確認。

## 8 貿易及其他應收款

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
應收賬款－淨額(a)	953,488	875,138
其他應收款項－淨額(b)	4,069,228	4,098,767
土地按金(c)	3,217,087	203,270
預付款項(d)	2,591,662	3,352,273
	<u>10,831,465</u>	<u>8,529,448</u>

### (a) 應收賬款

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
應收賬款	1,126,218	1,037,538
減：損失撥備	(172,730)	(162,400)
	<u>953,488</u>	<u>875,138</u>

本集團通常不會向客戶就物業出售授出任何信貸期。本集團設法對未收回應收款項保持嚴格控制。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2021年6月30日，本集團賬面淨值約為13,716,000港元（2020年12月31日：3,785,000港元）之應收賬款已抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保（附註9(b)）。

於報告期末以發票日期計算並扣除損失撥備之應收賬款賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
一年內	915,789	701,438
一年至兩年內	28,528	136,539
兩年至三年內	9,171	37,161
	<u>953,488</u>	<u>875,138</u>

截至2021年及2020年6月30日止六個月，並無客戶貢獻佔本集團總收益10%或以上。

(b) 其他應收款項及預付款項

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
應收最終控股公司款項	26,471	14,274
應收直接控股公司款項	1,273	1,739
應收非控股股東款項	2,158,545	2,053,150
給予合營公司之貸款	788,915	707,541
給予聯營公司之貸款	677	1,857
其他(i)	1,283,311	1,531,957
	<u>4,259,192</u>	<u>4,310,518</u>
減：減值撥備	(189,964)	(211,751)
其他應收款項－淨額	<u>4,069,228</u>	<u>4,098,767</u>

(i) 其他主要包括應收當地政府退回的土地款及建設方支付的水電費。

(c) 土地訂金是收購土地使用權所預支付的款項。於2021年6月30日，相關土地使用權證尚未取得。

(d) 預付款項主要包括預付增值稅以及購買建材及服務的預付款項。

9 銀行及其他借貸

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
<b>非即期</b>		
銀行貸款－有抵押(附註(b))	48,072	108,126
銀行貸款－無抵押	15,245,131	15,842,891
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券(附註(a)、附註(b))	6,663,861	2,137,572
	<u>21,957,064</u>	<u>18,088,589</u>
<b>即期</b>		
銀行貸款－有抵押(附註(b))	72,108	337,954
銀行貸款－無抵押	12,502,567	10,610,971
其他借貸－有抵押商業抵押支持證券(附註(a)、附註(b))	110,452	8,599
其他借貸－無抵押	–	1,782,300
	<u>12,685,127</u>	<u>12,739,824</u>
	<u>34,642,191</u>	<u>30,828,413</u>

所有非即期計息借貸均按攤銷成本列賬。

(a) 於2021年6月30日，計入商業抵押支持證券（「商業抵押支持證券」）之其他借貸如下：

於2020年6月16日，於中國銀行間債券市場發行人民幣1,900,000,000元（相當於2,283,420,000港元），其由若干物業、廠房及設備、投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣1,800,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.31%。商業抵押支持證券的年期為20年。於第三年、第六年及第九年末，本集團有權調整商業抵押支持證券的利率或購回未償還餘額，而商業抵押支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還餘額。

於2021年3月1日，於中國銀行間債券市場發行人民幣1,800,000,000元（相當於2,163,240,000港元），其由若干物業、廠房及設備、投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣1,790,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.88%。商業抵押支持證券的年期為18年。於第三年、第六年及第九年末，本集團有權調整商業抵押支持證券的利率或購回未償還餘額，而商業抵押支持證券的持有人有權要求本集團贖回未償還餘額。

於2021年5月7日，於中國銀行間債券市場發行人民幣2,000,000,000元（相當於2,403,600,000港元），其由若干物業、廠房及設備、投資物業及其未來租金收入的應收款項作抵押。本金人民幣1,999,000,000元的分類為優先級商業抵押支持證券的年利率固定為3.80%。商業抵押支持證券的年期為18年。

(b) 金額約6,894,493,000港元（2020年12月31日：2,592,251,000港元）之貸款以下列賬面值之若干本集團資產作抵押：

	賬面值		銀行貸款授信額度	
	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
物業、廠房及設備	-	261,040	-	118,860
發展中物業	405,147	2,972,440	631,402	2,359,533
應收賬款及投資物業	8,156,872	2,442,447	6,731,428	2,138,760
	<b>8,562,019</b>	<b>5,675,927</b>	<b>7,362,830</b>	<b>4,617,153</b>

(c) 於2021年6月30日，約21,889,534,000港元（2020年12月31日：30,828,413,000港元）之銀行借貸乃按浮動利率計息。

(d) 除金額等於約15,803,296,000港元（2020年12月31日：17,410,480,000港元）之銀行貸款以港元計值，金額等於約1,976,663,000港元（2020年12月31日：無）之銀行貸款以美元計值外，於2021年6月30日所有借貸均以人民幣計值。

(e) 於2021年6月30日，銀行及其他借貸之平均實際利率為3.20%（2020年6月30日：4.37%）。

## 10 貿易及其他應付款

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
應付賬款(a)	4,258,156	3,863,062
其他應付款項及應計費用(b)	12,527,490	10,555,929
其他應付稅項(c)	315,682	410,604
	<u>17,101,328</u>	<u>14,829,595</u>

### (a) 應付賬款

應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
一年內	3,462,511	3,065,646
一年至兩年內	122,326	136,725
兩年至三年內	34,517	107,048
三年以上	638,802	553,643
	<u>4,258,156</u>	<u>3,863,062</u>

### (b) 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要包括物業買家預付保證金和應付本集團直接及最終控股公司、合營公司、聯營公司、同系附屬公司及本集團非控股權益的往來款項。

### (c) 其他應付稅項

其他應付稅項主要包括與預售物業相關的待轉銷項稅、應付增值稅及其他稅項。

## 11 財務成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	438,065	459,565
其他借貸	95,655	100,059
租賃負債	10,416	8,700
來自最終控股公司之貸款	82,744	33,395
來自直接控股公司之貸款	12,988	11,079
來自同系附屬公司之貸款	51,633	78,073
來自一間合營公司之貸款	2,359	2,643
來自其他關聯公司之貸款	3,931	3,503
	<u>697,791</u>	<u>697,017</u>
合約負債應計之利息	<u>131,410</u>	<u>329,068</u>
	<b>829,201</b>	<b>1,026,085</b>
減：發展中物業利息資本化	<u>(431,167)</u>	<u>(434,988)</u>
	<b>398,034</b>	<b>591,097</b>

截至2021年6月30日止六個月用於確定符合資本化條件利息支出的一般借款資本化年化利率為1.98%（截至2020年6月30日止六個月年化利率：2.73%）。大部分在建物業位於中國大陸。

## 12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
即期所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	1,602,793	342,675
— 股息預扣稅	—	16,528
— 中國大陸土地增值稅	2,872,384	357,178
	<u>4,475,177</u>	<u>716,381</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	(315,972)	(372,352)
— 股息預扣稅	240,291	28,557
— 中國大陸土地增值稅	(598,769)	(17,893)
	<u>(674,450)</u>	<u>(361,688)</u>
	<b>3,800,727</b>	<b>354,693</b>

截至2021年6月30日止六個月，香港利得稅之撥備根據中期期間估計應課稅溢利按16.5%（2020年：16.5%）之稅率計算。由於本集團於中期期間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（2020年：無）。

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

根據相關所得稅法，期內，中國大陸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」）。

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。

### 13 每股盈利

每股基本盈利乃按照本公司權益股東應佔溢利除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
本公司權益股東應佔溢利(千港元)	1,393,043	322,590
期內已發行普通股加權平均數	<u>8,899,893,115</u>	<u>8,833,437,048</u>

截至2021年及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。

### 14 股息

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元
確認為期內分派之股息：		
2020年宣派末期股息－每股11港仙（截至2020年6月30日止六個月：2019年宣派末期股息－每股11港仙）(a)		
代息股份	–	161,488
現金	<u>978,988</u>	<u>810,190</u>
	<u>978,988</u>	<u>971,678</u>
有關本期宣派之股息：		
2021年宣派中期股息－每股7港仙（2020年中期股息：每股7港仙）(b)	<u>622,993</u>	<u>622,993</u>

(a) 本公司已宣派之截至2020年12月31日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共約978,988,000港元。末期股息已於2021年7月8日以現金支付。

本公司宣派截至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港元，其中810,190,000港元以現金支付，及餘下結餘161,488,000港元於2020年8月17日以66,456,067股代息股份之形式償付。

(b) 於2021年8月27日，董事會已建議派發中期股息每股7.00港仙，合共622,993,000港元並未於本中期財務資料中確認為負債（截至2020年6月30日止六個月：622,993,000港元）。

## 15 承擔

於2021年6月30日尚未行使及未於中期財務報告作出撥備的資本承擔如下：

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
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	<b>8,035,715</b>	<b>4,974,251</b>

如於本公司日期為2017年7月14日之公告所披露，本集團同意向關聯方深勁有限公司最多注資3,000,000,000港元以從事發展香港之一塊土地。於2021年6月30日，本集團對深勁之尚未行使之資本承擔為1,906,000,000港元（2020年12月31日：1,906,000,000港元）。

如於本公司日期為2021年6月27日之公告所披露，本集團與合肥萬科瑞翔地產有限公司（萬科企業股份有限公司的間接全資附屬公司）透過中山市公共資源交易中心舉行的公開招標程序，以人民幣8,191,000,000元（相當於9,843,000,000港元）的投標價中標購得中山市自然資源局招標出售作混合用途的該土地的土地使用權。於2021年6月30日，本集團尚未行使之資本承擔為3,501,000,000港元。

## 16 財務擔保

	2021年 6月30日 千港元	2020年 12月31日 千港元
向本集團物業買家之按揭貸款提供擔保(a)	<b>6,545,268</b>	9,122,402
給予本集團關聯方之財務擔保(b)	<b>1,439,983</b>	<b>1,606,057</b>

- (a) 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，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。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，倘買家拖欠款項，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) 於2021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1,439,983,000港元（2020年12月31日：1,606,057,000港元）之擔保。

## 主席報告

2021年上半年，全球新冠疫情形勢分化，美歐疫情持續反覆，新興市場疫情惡化。中國疫情整體防控取得顯著成效，儘管部分地區出現疫情小幅波動，但在常態化精準防控及局部應急處置的有機結合下，中國經濟社會發展運行良好，實現恢復性增長。然而，世界疫情持續演變，外部環境錯綜複雜，國內經濟恢復仍然不穩固、不均衡，不確定性及風險因素依然存在。

房地產市場整體運行平穩。「穩地價、穩房價、穩預期」仍是房地產政策的基調。在集中供地模式下，城市、企業間的分化在加劇。熱點城市調控持續加碼，深圳市場在二手房指導價、落戶條件、嚴查經營貸等多重調控下，二手房成交有所降溫；新房住宅由於供不應求，成交仍保持一定的活躍度，交易量較去年同期上漲56%；得益於經濟復甦，深圳寫字樓市場的出租率和租金水平有所回升。

在複雜的經濟環境下，上半年本集團積極推動各項業務進展，把握時機拓展土地資源，創新營銷模式，確保項目竣工，取得了理想的業績。

### 2021年中期業績

期內，本集團實現營業額194.0億港元，較去年同期上漲371%；毛利73.0億港元，較去年同期上漲366%；本公司權益股東應佔溢利13.9億港元，較去年同期上漲332%。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值及金融資產公允價值變動的淨影響，本公司權益股東應佔溢利21.4億港元，較去年同期上漲112%。每股基本盈利為15.65港仙，較去年同期上漲329%。期內，董事會決定以現金方式派發2021年中期股息每股7.00港仙。

## 合約銷售平穩，結算收入顯著提升

在房地產調控不斷加碼、渠道依賴加劇的背景下，本集團加強營銷創新，積極展開線上線下銷售，上半年實現合同銷售金額約72億元人民幣，完成全年銷售目標的40%。大灣區項目銷售金額約34億元人民幣；二線城市如長沙、南京、成都項目拓展營銷新渠道，銷售超出預期；三四線城市如馬鞍山、泰州項目開盤即售罄，銷售成績優異。

期內，本集團緊抓項目工程進度，確保泰然立城、頤灣府、深業中城、馬鞍山深業華府等項目順利結轉，實現房地產開發銷售收入約169.0億港元，較去年同期大幅上漲679%。房地產開發毛利率約39%，維持較高盈利水平，為股東貢獻可觀的回報。

## 物業投資板塊運營卓越

由於疫情防控取得卓越成效，各項經濟活動逐步恢復正常，深圳寫字樓租賃市場上半年有所回暖。根據戴德梁行研報，深圳市場上半年甲級寫字樓空置率下降至22.3%，租金結束兩年以來的下行走勢，環比有所上升。本集團投資物業整體運營水平持續優於市場，存量物業的整體空置率約為11%。同時本集團積極推動現有商場升級及新項目的招商，通過主動調整品牌商家，積極進行市場推廣，深業上城客流量同比上漲180%，新入駐商戶租金水平有較大幅度提升；其他商場運營穩中有升。本集團上半年實現物業投資收入約6.9億港元，較去年同期上漲22%。

## 積極拓展優質土地資源，成果頗豐

本集團繼續聚焦粵港澳大灣區和佈局重點城市，在深圳、中山、長沙及馬鞍山獲取優質土地資源，上半年新增土地儲備的計容建築面積約176萬平方米，總地價約94億元人民幣。

期內，本集團在粵港澳大灣區實現重大突破：深圳城市更新項目取得進展，八卦嶺上林苑項目已確認實施主體，成為八卦嶺首個成功落地的城市更新項目；本集團聯合萬科以總地價81.9億元人民幣競得中山市翠亨新區綜合體地塊，計容建面155萬平方米，規劃打造為大灣區西岸最具影響力的大型綜合體及城市新地標。此外，本集團在長沙和馬鞍山分別競得8.4萬平方米商住地塊和8.0萬平方米工業地塊。以上項目的獲取，是本公司落實聚焦粵港澳大灣區、佈局重點城市戰略的重要舉措，進一步優化了本集團的土儲結構，是「十四五」期間實現倍增目標的堅實基礎。

## 城市運營服務板塊加速發展

本集團的運營服務業務加速發展，全方位服務於住宅小區、產業園區、商場、醫院、政府樓宇、街道社區等多種業態，運營服務收入約75%來自非關聯外拓項目。期內，本集團新拓展項目52個，新簽約面積超過1,100萬平方米。本集團致力於服務城市升級，「物管城市」新業態成為運營服務業務快速成長的重要抓手，2020年納入集團「物管城市」管理的華富、梅林、福田、香蜜湖街道穩居深圳74個街道環境評比前列，獲政府、市民與業內一致認可；2021年上半年本集團在深圳新拓展7個「物管城市」項目，覆蓋面積約850萬平方米，同時憑藉富有經驗的管理案例和優秀的品牌服務，成功在馬鞍山市雨山區開拓1個街道項目，標誌著「物管城市」運營模式走出深圳，向全國推廣。

此外，本集團的城市運營服務板塊正在加快推進內部整合和混合所有制改革工作，激活體制機制，為業務快速發展提供內升動力。

## 財務保持穩健

在房地產金融監管趨嚴的環境下，本集團加強資金統籌和融資管理，通過債務置換，優化貸款組合，提高資金效率，降低融資成本。本集團銀行及其他借款平均綜合年化利率為3.2%，較去年全年下降0.5個百分點。2021年6月30日淨負債率（包含所有帶息負債）維持在43.7%的較低水平，「三道紅線」各項指標均處於綠檔。此外，本集團創新籌資方式渠道，先後完成兩筆資產支持專項計劃（「CMBS」）的發行，發行規模總計38億元人民幣，拓寬了多元化融資渠道。

## ESG表現優異

本集團保持高標準推進企業社會責任與可持續發展建設，並已連續六年發佈《環境、社會及管治報告》。截至2021年6月30日，本集團是在得到MSCI-ESG評級的內房股中首家，且唯一一家榮獲A評級的企業。MSCI-ESG A評級是資本市場對本公司在ESG實踐的高度認可，更是對公司長期投資價值的肯定。

## 前景展望

### 市場展望

隨著中國常態化疫情防控體系的建立以及新冠疫苗接種的逐漸普及，政府將更好地統籌疫情防控和經濟社會發展。在以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局下，對科技創新及碳中和相關產業的佈局、內需的持續擴大及供給側結構性改革等內生動能將成為國內市場經濟發展的基礎力量，推動社會經濟向高品質發展。

在社會對公平性的追求日益增強的背景下，「房住不炒」將長期成為房地產政策的主基調。在「三道紅線+兩個上限+三批次兩集中」的系列調控政策基礎上，今年又加強了對消費貸、經營貸違規進入房市的清理力度，市場調控持續收緊。房地產行業進入了「管理紅利時代」，企業間分化將更為顯著，商業模式和精細化管理可能成為房企持續發展的核心驅動力。

## 「十四五」開局之年，業務發展提速

2021年是「十四五」規劃的開局之年，本集團將密切關注政策和市場變化，全力推進各項經營工作。下半年多個大灣區優質項目將推出市場，包括深業上城LOFT、深業中城住宅、東莞松山湖住宅等，預計合同銷售量將明顯上升。本集團上半年在土地市場取得突破，獲得計容建面約176萬平方米的土地儲備，下半年將會繼續把握時機，通過與母公司合作、城市更新、與政府及企業合作、產業勾地、兼併收購、公開市場競拍等方式，積極拓展優質土地資源。

隨著經濟形勢的復甦以及創新產業的引進，深圳商業及寫字樓市場有望逐漸向好，本集團將持續優化投資物業的業態結構，提升商業運營能力，推進深業上城寫字樓、深業中城商場、婦兒大廈等項目的招商，租金收入力爭達到全年20%-30%的增長目標。城市運營服務方面，本集團將加速業務拓展和混改工作，在傳統運營服務的基礎上，提供多層次增值服務，運用智慧共聯提升效率，覆蓋住宅、產業園區、商業、城市公共設施、物管城市等多種業態，打造服務城市升級的城市綜合運營業務，努力實現收入規模30%以上的增長目標。

未來五年，本集團將全面轉型升級，按照「產城創新建設者，幸福民生運營商」的定位，全力轉型為以城市綜合開發運營、科技產業投資服務為主業的科技型產業集團，助力灣區創新產業發展。本集團將以深耕灣區、服務城市及產業的地產業務為基石，持續「轉型優化提升」。加速拓展覆蓋多種業態、服務城市升級的城市綜合運營業務；繼續關注環境、社會及管治發展，抓住碳達峰、碳中和契機，積極推進綠色建築、綠色運營業務，踐行可持續發展理念，探索城市綠色建設運營新模式；通過產業規劃、空間建設、產業導入、智慧化運營、投資孵化等打造園區業務；圍繞高科農業、先進製造、生命健康等科技產業領域加大投資力度，構築產業生態，打造產域創新的價值循環；通過對多元產業的培育，服務幸福生活需要，推動業務轉型升級。經過五年的轉型優化，本集團將形成多元化板塊，並通過注入、培育、分拆等資本市場手段，為不同業務板塊賦能，打造上市公司群，創造價值。

本集團將通過持之以恆的努力，抓住發展機遇，實現企業轉型，穩步提升城市服務能力和產業集聚能力，加強資源獲取能力和專業運營能力，實現企業持續穩定、高質量的發展，為股東創造更理想的回報。

## 管理層討論及分析

### 整體業績

2021年上半年，房地產市場整體運行平穩。在「穩地價、穩房價、穩預期」的政策基調下，多地密集出台相關政策，熱點城市調控持續加碼。深圳市場在二手房指導價、落戶條件、嚴查經營貸等多重調控下，二手房成交有所降溫，新房住宅保持較高活躍度，寫字樓市場得益於經濟形勢的復甦，出租率和租金水平有所回升。面對全面趨嚴的政策環境，本集團積極進行業務拓展，穩步推進經營工作，取得理想業績。

期內，本集團實現營業額約19,403.8百萬港元，較去年同期上升371%。整體毛利率為38%，與去年同期持平；實現毛利7,300.5百萬港元，較去年同期上升366%；實現本公司權益股東應佔溢利1,393.0百萬港元，較去年同期上升332%。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，權益股東應佔溢利2,138.4百萬港元，較去年同期上升112%。每股基本盈利為15.65港仙，較去年同期上升329%。

### 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37.3萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），較去年同期上升315%；實現物業銷售淨收入約14,107.0百萬元人民幣（相當於16,904.4百萬港元（已扣除增值稅項）），較去年同期大幅上漲618%。房地產開發銷售毛利率為39%，較去年同期下降4.4個百分點。期內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為85%。期內，本集團深圳項目平均毛利率約為37%，其它城市平均毛利率約為42%。

## 2021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)
深業東嶺	住宅	深圳	9,896	699,375	70,674
深業泰富廣場	寫字樓／公寓	深圳	11,676	693,240	59,373
深業中城	公寓	深圳	42,638	3,310,639	77,645
頤灣府	住宅	深圳	49,432	4,976,270	100,669
泰然立城	創新產業用房	深圳	48,557	2,361,501	48,634
深業城	住宅	佛山	4,659	92,378	19,828
半山名苑	住宅／商舖	惠州	24,976	201,644	8,073
萬林湖	住宅／商舖	惠州	1,197	11,776	9,835
高榜山花園	商舖	惠州	29,035	305,818	10,533
怡湖玫瑰苑	住宅	成都	6,677	49,032	7,343
南湖玫瑰灣	住宅／別墅	武漢	297	14,770	49,674
深業睿城	住宅／商舖	長沙	8,729	59,254	6,788
半湯御泉莊	別墅	巢湖	1,283	25,405	19,793
馬鞍山深業華府	住宅	馬鞍山	132,360	1,247,506	9,425
其它	—	—	1,952	10,593	5,427
車位銷售	車位		—	47,814	—
<b>合計</b>			<b>373,364</b>	<b>14,107,015</b>	<b>—</b>

## 合同銷售

本集團期內實現合同銷售面積約34.7萬平方米，合同銷售收入約72.0億元人民幣，每平方米平均售價為20,759元人民幣。主要貢獻來自：南京青瓏上府實現合約銷售約13.7億元人民幣；深圳深業東嶺實現合約銷售8.7億元人民幣；馬鞍山深業華府實現合約銷售7.3億元人民幣。本集團在二三線城市項目的銷售情況超出預期。

根據區域分佈，大灣區項目佔已實現合同銷售金額的47%，另外38%和15%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67%，非住宅類產品（包括辦公樓、公寓、產業園區等）佔比33%。

## 2021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)
深業東嶺	深圳	綜合體	11,770	870,866
深業中城	深圳	綜合體	6,188	676,365
深業泰富廣場	深圳	商業	6,558	401,977
泰然立城	深圳	產業	5,752	384,490
頤灣府	深圳	住宅	504	61,174
塘朗城**	深圳	商業	86	5,658
深業旗山雅苑	佛山	住宅	6,031	122,809
江悅灣	廣州	住宅	133	1,860
塞納灣	河源	住宅	114	1,347
高榜山1號	惠州	住宅	29,126	312,757
半山名苑	惠州	住宅	19,116	173,621
萬林湖	惠州	住宅	3,209	26,867
深業城	順德	住宅	20,897	370,741
深業青麓上居	南京	住宅	17,588	457,516
深業青隴上府	南京	住宅	44,941	1,366,505
璟園	成都	住宅	2,270	18,270
隴園	成都	住宅	3,074	25,830
深業華庭	成都	住宅	18,915	371,733
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	883	13,620
南湖玫瑰灣	武漢	住宅	297	16,638
深業鷺棲府	長沙	住宅	28,726	400,481
深業睿城	長沙	住宅	4,093	30,269
深業喜匯	長沙	住宅	595	7,575
常州深業華府	常州	住宅	727	1,720
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	65,897	734,068
錦繡姜城	泰州	住宅	49,173	341,718
<b>合計</b>			<b>346,663</b>	<b>7,196,475</b>

\* 包含車位銷售。

\*\* 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。

## 項目開發

期內，本集團新開工面積約106.9萬平方米，竣工面積約15.7萬平方米。

### 2021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)
深業創智大廈	深圳	產業	51,120	—
泰富廣場3期	深圳	綜合體	130,781	91,045
深業雲築	深圳	住宅	327,089	118,645
深業半山名苑1號地塊	惠州	住宅	145,564	109,088
青白江泰富廣場	成都	綜合體	284,000	137,863
南湖玫瑰灣1.3期	武漢	住宅	130,883	85,699
合計			<b>1,069,437</b>	<b>542,340</b>

### 2021年上半年竣工項目

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)
前海19-06-06項目	深圳	住宅	54,360	49,890
青龍地鐵小鎮	南京	住宅	102,469	71,456
合計			<b>156,829</b>	<b>121,346</b>

## 土地資源拓展

本集團繼續聚焦粵港澳大灣區，深耕深圳，佈局重點一二線城市，在資源方面取得重大突破。上半年本集團在馬鞍山、長沙、中山和深圳共拓展4塊土地，總佔地面積約80萬平方米，總計容建築面積約176萬平方米。

2021年4月份，本集團以底價2,222萬元人民幣競得馬鞍山市兩山經開區磁山單元2021-12號工業地塊，樓面地價約人民幣296元/平方米。項目佔地約6.26萬平方米，計容建築面積約8萬平方米，規劃打造成以電子信息、智能製造和高端裝備等為主的綜合園區。

2021年6月份，本集團以9.2億元人民幣加自持租賃住房面積16,018平方米，競拍獲得長沙市岳麓區041號地塊。項目佔地約6.13萬平方米，計容建築面積約8.39萬平方米，其中擬規劃住宅5.65萬平方米，商業2.55萬平方米。

2021年6月份，本集團聯合萬科以81.9億元人民幣競得中山市翠亨新區起步區東五圍地塊，本集團所佔有權益比例為50%。項目佔地約66.9萬平方米，地面計容建築面積約155萬平方米，規劃打造為大灣區西岸最具影響力的大型綜合體及城市新地標。

2021年7月份，深圳城市更新項目取得進展，八卦嶺上林苑項目已確認實施主體並簽署土地合同。項目佔地約6,015平方米，計容建築面積約4.2萬平方米。

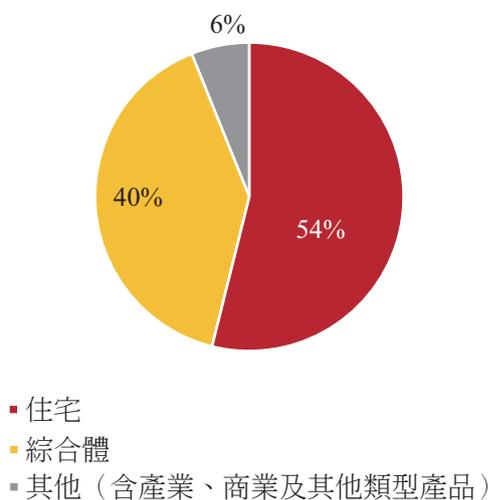
### 土地儲備

截至2021年6月底，土地儲備規劃總建築面積約652萬平方米（權益部份494萬平方米），計容建築面積490萬平方米（權益部份376萬平方米），其中在建項目規劃總建面約286萬平方米，計容建築面積217萬平方米。大灣區土地儲備建築面積佔比67%，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達64%。此外，已竣工存貨貨值約為17,291.3百萬港元。

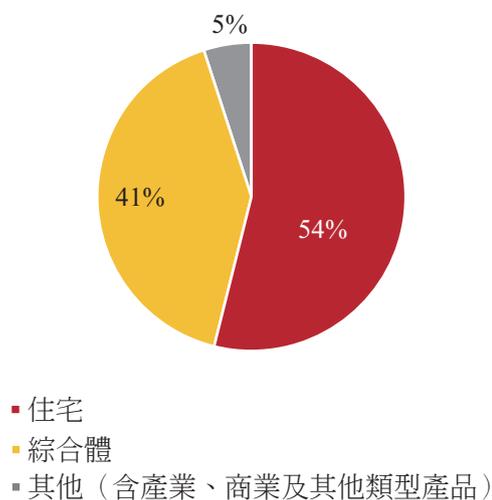
未來，本集團將繼續聚焦大灣區、深耕深圳，積極尋求項目資源，並關注重點一二線城市優質項目的投資機會。

## 土地儲備分佈（於2021年6月30日）

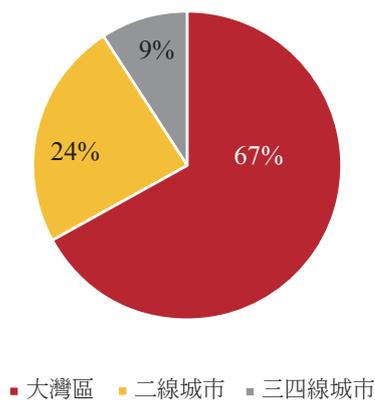
### 產品類型分佈－規劃建築面積<sup>附註1</sup> （平方米）



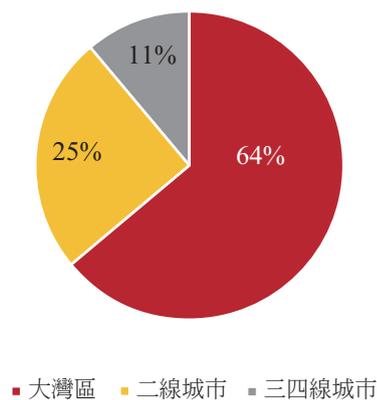
### 產品類型分佈－計容建築面積<sup>附註2</sup> （平方米）



### 區域分佈－規劃建築面積<sup>附註1</sup> （平方米）



### 區域分佈－計容建築面積<sup>附註2</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。

## 物業投資業務

於2021年6月30日，本集團投資物業總面積約129萬平方米，其中82%位於深圳。期內本集團實現物業投資收入約685.3百萬港元，較去年同期上升約22%。物業投資業務毛利率約72%，較去年同期下降8.2百分點。期內本集團所屬投資物業組合公允價值重估減少145.3百萬港元。

## 城市綜合運營業務

本集團城市綜合運營業務包括商業運營、物業管理、智慧園區運營以及物管城市業務。期內，本集團城市綜合運營業務合同管理面積約5,700萬平方米，較去年底上漲21%，實現營業收入約1,211.6百萬港元，較去年同期上漲32%。本集團上半年新拓展項目52個，新增管理面積超過1,100萬平方米，其中新拓展物管城市項目7個，覆蓋面積約850萬平方米。此外，內部整合及混合所有制改革工作有序推進。

商業運營方面，本集團積極梳理定位策略，根據核心客群和定位調整品牌，並推廣線上創意互動、線下專題活動增加客流，推動銷售。目前，各商場運營狀況良好，客流量與租金收入有所提高，深業上城招商率達88%，塘朗城招商率91%，深業中城、深業東嶺和婦兒大廈招商進度過半。

物業管理方面，本集團接管物業約4,300萬平方米，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，本集團在廣東、江西、江蘇等區域新拓展傳統物管項目42個，新增管理面積約185萬平方米。

園區運營方面，本集團接管產業園區物業約550萬平方米，物業主要分佈在粵港澳大灣區內，並佈局全國。期內，本集團拓展了常平珠寶文化產業園、深圳恒明產業園等3個項目，新增管理面積約105萬平方米。

此外，本集團深度參與了「物管城市」模式課題調研及標準的起草、編製、審查等工作，於5月完成了《物管城市全國團體標準》的專家論證，實現物管城市模式有規可依。2020年納入集團「物管城市」管理的華富、梅林、福田、香蜜湖街道穩居深圳74個街道環境評比前列，獲政府、市民與業內一致認可。2021年上半年，本集團在深圳新拓展龍崗區寶龍街道城市管家服務、香蜜湖街道市容巡查、福田街道環衛指數測評提升項目、梅林街道城中村環衛測評樣本點專項監督服務、梅林街道市容巡查勤務模式服務、壩光國際生物谷核心啟動區展示廳運營服務6大項目，並把握先機，以優秀的管理模式及案例成功獲取馬鞍山市雨山區安民街道項目，標誌本集團服務城市的發展路線走出深圳，向全國推廣。

## 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，本集團實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約71.4百萬港元，較去年同期上升138%。

## 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192.4百萬港元，較去年同期上升51%。

## 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9.6百萬港元。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為本集團帶來純利貢獻6.1百萬港元，較去年同期上升578%。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6.3百萬港元，較去年同期下降83%。

期內，本集團投資的聯營公司業績表現合乎預期。本港上市公司路勁基建有限公司為本集團帶來純利貢獻174.6百萬港元，較去年同期上升50%。

## 金融資產

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（「投資協議」），出資55.0億元人民幣向恒大地產進行資本投入，獲得恒大地產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。

於2020年11月22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第五份補充協議，鑑於原擬進行的重組於原上市最後日期前終止，深業深恒同意按投資協議（經其後補充協議修訂補充）條款持有恒大地產股權，持股比例上升至2.6439%。

根據投資協議（經其後補充協議修訂補充）條款，自2017年6月投資恒大地產以來，本集團作為財務投資人，已收到恒大地產2017、2018及2019年分紅累計19.5億元人民幣。根據投資協議條款，本集團可獲得2020年紅利約7.2億元人民幣，由於恒大地產未宣派2020的紅利，有關紅利並未於期內入賬。

按照會計準則要求，本集團持有的恒大地產股權在財務報告中列為計入損益金融資產，按照公允價值入賬，公允價值波動計入當期損益。於2021年6月30日，該筆金融資產公允價值為5,979.0百萬港元，相當於本集團資產總值的4%。由於地產行業政策縮緊，期內產生公允價值變動虧損約832.8百萬港元。

本集團已關注到與恒大地產相關的市場情況，本集團亦將密切跟蹤形勢變化，積極應對。

## 融資情況

於2021年6月30日，本集團銀行及其他借款總額34,642.2百萬港元（2020年12月31日：30,828.4百萬港元），其中21,889.5百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部份為21,957.1百萬港元，約佔總借款總額的63%，短期部份為12,685.1百萬港元，約佔借款總額37%。外幣借款為17,780.0百萬港元，約佔借款總額的51%，人民幣借款為16,862.2百萬港元，約佔借款總額49%。

隨著「三道紅線」標準的逐步推進，外部融資環境持續收緊。本集團財務情況保持健康，於2021年6月30日，本集團剔除預收款後的資產負債率為60.1%，淨負債率為43.7%（負債包括所有帶息負債），現金短債比為1.5倍（負債只包括銀行及其他貸款），所有指標均屬於「綠檔」。2021年本集團將置換即將到期的短期貸款，繼續優化現金短債比例。

本集團期內積極推進融資創新，完成深業泰富智慧出行產業園資產支持專項計劃（「CMBS」）發行工作，發行規模為18億元人民幣；完成以旗下泰然金谷產業園為底層資產的先行示範區產業園CMBS發行工作，發行規模為20億元人民幣。期內。本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息3.2%，較去年全年下降0.5個百分點。

於2021年6月30日，本集團的現金結存為21,562.1百萬港元（包括受限制現金）（2020年12月31日：18,710.4百萬港元），其中約75%和18%分別以人民幣和美金計值，其餘以港幣計值。

於2021年6月30日，本集團除非控股股東權益後淨資產為51,752.1百萬港元（2020年12月31日：50,624.3百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他貸款）25.3%，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43.7%，較去年底上升2.0個百分點。

## 主要財務情況

百萬港元	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	<b>34,642.2</b>	30,828.4
— 長期借貸	<b>21,957.1</b>	18,088.6
— 短期借貸	<b>12,685.1</b>	12,739.8
應付直接控股公司款項	<b>1,869.4</b>	1,770.7
應付最終控股公司款項	<b>9,533.2</b>	9,415.5
現金(包括受限制現金)	<b>21,562.1</b>	18,710.4
淨負債率(負債只包括銀行及其他貸款)	<b>25.3%</b>	23.9%
淨負債率(負債包括所有帶息負債)	<b>43.7%</b>	41.7%

## 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49%是人民幣借款，46%是境外港幣借款，5%是美元借款。本集團的財務報告以港幣作為報告的貨幣單位，人民幣匯率上漲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升值。期內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的波動收益為584.6百萬港元，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。

## 涉及泰然公司訴訟的進展

於2021年5月26日及2021年5月31日，武漢市深業泰然房地產開發有限公司（「武漢泰然公司」）及深業泰然（集團）股份有限公司（「深業泰然公司」，連同武漢泰然公司，統稱「泰然公司」）（兩間公司均為本公司的非全資附屬公司）分別接獲武漢市中級人民法院（「該法院」）發出的民事起訴狀，關於湖北省畜禽育種中心（「申索人」）就其與泰然公司就開發武漢南湖玫瑰灣（「該項目」）訂立的四份協議（統稱「該等協議」）的合約糾紛對泰然公司提起的申索（「訴訟」），申索總金額約9億元人民幣。

該法院就訴訟頒令凍結泰然公司的銀行賬戶及其他資產合共6.40億元人民幣。於本公告日期，泰然公司合共結餘約為6.40億元人民幣的若干銀行賬戶已被該法院凍結。

泰然公司已聘請法律顧問處理訴訟，並積極對訴訟提起抗辯以保護其合法權益，包括已向該法院提交反訴狀要求確認該等協議無效及要求申索人返還已向申索人支付的預期收益款6,000萬元人民幣及利息、已向該法院申請集中被凍結資產至個別賬戶以解封其他賬戶等，而目前該法院已解除對除五個銀行賬戶之外的賬戶的凍結。根據現時的評估，訴訟對本集團的日常營運整體並無重大影響，本集團已採取適當的預防措施，以盡量減少對兩家公司營運及該項目發展的任何影響。

## 資產抵押及或然負債撥備狀況

於2021年6月30日，本集團有資產抵押的貸款共6,894.5百萬港元（2020年12月31日：2,592.3百萬港元）（詳情參閱財務資料附註9）。

於2021年6月30日，本集團已就本集團兩家合營公司之銀行及其他貸款提供共計1,440.0百萬港元之擔保（詳情參閱財務資料附註16）。

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團共聘用21,225名(2020年6月30日：19,603名)僱員，其中在香港工作的員工20名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。截至2021年6月30日止六個月，總薪酬(不包括董事酬金)約為1,328.1百萬港元(截至2020年6月30日止六個月：763.9百萬港元)。

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2021年6月30日止六個月之中期股息每股7.00港仙(2020年：7.00港仙)，中期股息將以現金方式於2021年10月15日(星期五)或前後派發予於2021年9月14日(星期二)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2021年9月13日(星期一)至2021年9月14日(星期二)(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2021年9月10日(星期五)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2021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2021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2021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2021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，2021年8月27日

於本公告日期，董事會由八位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、蔡潯女士、董方先生及史曉梅女士為本公司執行董事，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。