



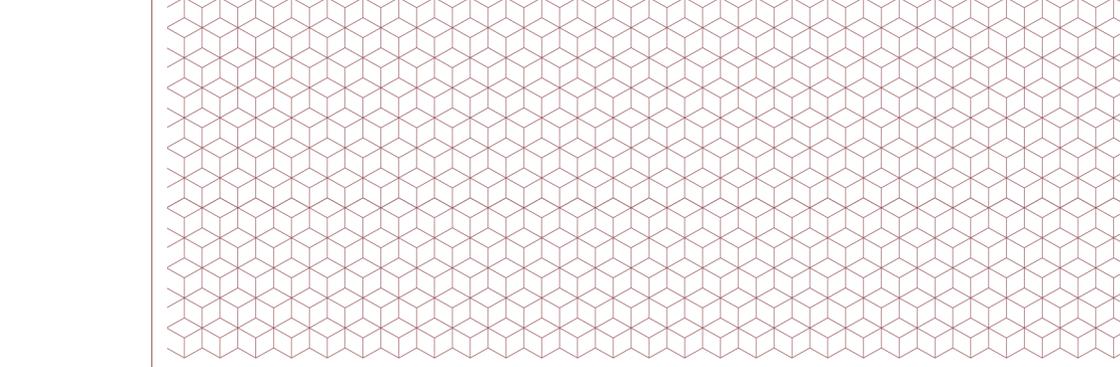
深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號 Stock Code: 604

Interim Report
2016 中期報告



素
主
來
銀
大
原



目錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 20 中期財務報告之審閱報告
 - 中期財務報告
 - 22 綜合損益表
 - 23 綜合損益及其他全面收益表
 - 24 綜合財務狀況表
 - 26 綜合權益變動表
 - 28 簡明綜合現金流量表
 - 29 未經審核中期財務報告附註
- 73 權益披露
- 76 其他資料

公司資料

執行董事

呂華博士，主席
黃偉先生，總裁
牟勇先生
劉崇先生

非執行董事

武捷思博士
黃一格先生

獨立非執行董事

吳偉聰先生
李偉強先生
黃友嘉博士

公司秘書

李嘉士先生

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司
星展銀行香港分行
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
中國工商銀行（亞洲）有限公司

註冊辦事處

香港九龍
尖沙咀科學館道9號
新東海商業中心8樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司
（股份代號：00604）

股份過戶處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

網址

www.shenzheninvestment.com



主席報告

二零一六年三月，上海、深圳等一線城市相繼出台樓市調控政策，旨在遏制房地產投機炒作行為，促進市場更加平穩發展。受到政策影響，上半年深圳房地產市場交易量有所下降，價格相對平穩，市場情緒由過熱轉為理性，但真實購房需求依舊旺盛。另一方面，受益於國家整體去庫存政策，一些三四線城市，包括惠州、常州、泰州等地的地產市場有所回暖，為本集團退出三四線城市提供了良好的條件。期內，本集團聚焦深圳，全方位推動銷售，保持了良好的經營業績。

二零一六年中期業績

期內，本集團實現營業額6,382.7百萬港元，同比上漲1.6%；實現股東應佔純利1,654.7百萬港元，比上年同期上漲68.0%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動以及本期收購一家附屬公司之一次性廉價收購利得的淨影響，股東應佔純利588.6百萬港元，同比上漲34.6%。每股基本盈利為22.41港仙，比上年同期上升53.5%。董事局決定以現金並附有以股代息選擇方式派發二零一六年中期股息每股7.00港仙。

銷售理想

儘管上半年深圳房地產市場受政策影響，本集團仍憑借多元的產品結構，優越的產品品質，通過寫字樓大宗銷售、貼近市場的多層次營銷管理，實現合同銷售大幅增長。本集團的深業上城項目引入上海銀行、福田區公立機構、太平洋產險、太平洋壽險等機構客戶，深業中城項目的寫字樓一次性大宗出售予深圳



主席報告

國際有限公司，剛需住宅深業東嶺項目開盤熱售，均取得理想的銷售業績。本集團上半年完成合同銷售額人民幣140.4億元，完成全年人民幣185億元合同銷售目標的76.0%，同比大幅上漲83.3%，其中，盈利水平較高的深圳項目佔比約82%。

進一步聚焦深圳，通過戰略合作拓展未來資源

期內，本集團積極尋找機會進一步聚焦深圳，力求拓展優質項目。本集團在光明新區、前海、坪山、深汕合作區的潛在項目拓展，均取得有效進展。此外，母公司深業集團與深圳廣播電影電視集團簽訂戰略合作協議，就位於福田區、南山區、羅湖區、龍華新區等潛在項目的合作開發達成意向。對於有合作意向的項目，母公司將配合廣電集團開展前期工作及爭取相關規劃指標。在土地手續落實後，將優先考慮與本集團進行合作開發。此項戰略合作為本集團未來獲取深圳優質土地增添了新的渠道。

青年房卡計劃正式啟動

期內，本集團聯合政府相關部門啟動了深圳「青年房卡計劃」，旨在解決大學應屆畢業生到深圳就業初期的居住問題。青年房卡計劃是本集團參與保障性住房項目的重要方式，也是本集團以輕資產運營方式向長租公寓業務轉型的重要舉措。青年房卡計劃由本集團與母公司深業集團負責聯合實施，採用工業化，模塊化，標準化的方式，將政府提供的閒置物業或低效的老舊宿舍、工廠升級改造為集「生活、居住、休閒、聚會、創業」為一體的青年公寓，以租賃的方式提供給年輕人使用。



主席報告

中國版「CES」正式落戶深業上城

期內，由深圳市政府主導的「深圳國際消費電子展示交易中心」（中國版「CES」）正式落戶深業上城。該交易中心定位為高端國際消費電子產品的展示交易平台，以深業上城LOFT-D區和部份商業面積合計5萬平方米產業空間為核心，突出科技、創新、時尚三大要素，逐步引入國內外大型高端消費電子品牌，豐富深業上城的商業業態和品類。中國版「CES」的落戶，將提升深業上城對高端電子產品消費人群以及創新型企業的吸引，作為大型高端城市綜合體，深業上城的商業招商、寫字樓租售、酒店經營等將因此獲益。

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。於二零一六年六月三十日，本集團淨負債率（包含所有帶息負債）為37.9%。

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

年初，一線城市房地產市場繼續保持快速上漲的趨勢，資產價格處於歷史高位，伴隨着上漲的房價，引發了對深圳在人才吸引、企業成本和城市競爭力等方面的討論。三月份，上海、深圳等地相繼出台調控政策，投機炒作得到了有效抑制，市場交易量有所回落，價格相對平穩。我們認為，中國一線城市的房地產市場經過合理調控後將更趨健康，前景向好。以深圳為例，深圳擁有龐大



主席報告

的剛性需求和改善性需求，合理的產業結構，持續湧入的就業人口，而土地供應極其稀缺，這些基本因素在較長的時間內不會發生改變，並將長期支撐深圳房地產市場的發展。另一方面，深圳的市場化、創業氛圍、創新意識以及服務型政府構築了深圳的城市競爭力，是深圳吸引人才、激發創新和孕育偉大企業的沃土，將持續支持深圳的城市發展和經濟增長。

在未來的五年，本集團將以「城市空間價值塑造引領者」作為願景，繼續堅定聚焦深耕深圳，通過母公司資產注入、加快城市更新項目、加強與政府及國企合作等方式繼續大力拓展深圳的土地儲備；在保持開發銷售規模穩健增長的同時，增加位於核心區域的優質投資物業，並通過高效運營，不斷提升資產質量和價值。同時積極打造具備核心競爭能力的運營服務平台，在培養新的產業和利潤增長點的同時，借力與深圳光啟、騰訊、華為等優秀創新企業建立的戰略合作平台以及母公司參與發起設立的「城市夢工廠」平台，強化運營能力與品牌建設，提升園區、商業、居住的城市空間價值。

本集團二零一六年全年可售物業貨值約人民幣290億元，其中深圳貨值佔比超過80%。上半年已實現合同銷售人民幣140.4億元，同比增長83.3%，完成全年計劃的76%。下半年，本集團將加強市場跟踪，緊貼市場走向，以「去庫存、增利潤」為目標，積極靈活推動銷售增長，確保完成全年合同銷售目標。



主席報告

本集團將繼續落實與深圳廣電集團、深圳國際、深圳地鐵等國企的合作，努力增加新的城市更新項目資源，積極參與深圳龍崗、坪山等重點地區項目拓展。本集團也將抓住國家的去庫存政策，推動三四線城市項目的產品銷售和項目退出，加快實現土地儲備結構的優化。

在保障性住房建設項目上，本集團以青年房卡計劃為抓手，發揮專業能力和品牌優勢，挖掘商機，打造本集團在長租公寓領域的產品、服務及品牌，為深圳房地產市場的健康發展，為深圳成為一個更宜居、更有活力和競爭力的城市貢獻力量。

在服務運營方面，本集團將完善並落實母公司及本集團內的智慧園區運營、住宅物業服務、商業管理運營及養老服務業務的整合優化方案，提升運營水平和運營收入，推動以運營和服務為核心的輕資產業務成型。

在財務管理上，本集團將加強資金的統籌管理，充分利用銀行給予集團總部的授信優勢，不斷降低財務成本，並通過多種方式，降低外幣貸款比例，改善貸款結構。

本人相信，經過堅持不懈的努力，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，實現土地儲備結構和資產結構的不斷優化，同時，在轉型升級方面厚積薄發，創造品牌，實現公司的穩健、持續發展，為股東創造更好的效益與回報。

主席
呂華

二零一六年八月二十九日



管理層討論及分析

整體業績

二零一六年三月，深圳市推出了樓市調控措施，受調控影響，深圳房地產成交量較上年同期有所下降，價格維持在較高的水平，市場情緒回歸理性，但購房需求依舊充足。另外，三、四線城市得益於去庫存政策，去化加快，部份城市價量均有所回暖。本集團緊跟市場動向，共同努力，在上一年的大基數基礎上，繼續保持銷售增長，取得良好的業績。

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間實現持續經營業務營業額6,382.7百萬港元，同比上漲1.6%。毛利率為33.8%，與二零一五年同期相比基本持平。實現股東應佔純利1,654.7百萬港元，同比上漲68.0%。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值變動以及本期收購一家附屬公司之一次性廉價購買利得的淨影響，股東應佔純利588.6百萬港元，同比上漲34.6%。每股基本盈利為22.41港仙，同比上升53.5%。



管理層討論及分析

物業開發業務

儘管深圳市受調控措施影響，交易量有所下降，但深圳購房需求依舊充裕；加上三、四線城市房地產市場的復蘇，本集團期內合同銷售情況非常理想。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，期內結轉銷售及毛利率與上年同期持平。隨着已銷售的部份項目陸續在下半年完工，本集團相信全年結轉情況將明顯提升。

結轉銷售收入：期內，本集團結轉物業銷售面積38.2萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），比去年同期上升87.3%；實現物業銷售淨收入人民幣約3,887.2百萬，相當於4,621.0百萬港元（已扣除營業稅項），同比下降1.9%。房地產開發銷售毛利率36.5%，與去年同期持平。本集團期內已銷售的深業上城T2產業研發大廈，深業中城寫字樓以及觀瀾玫瑰苑等主要深圳項目的完工時間在下半年，因此，期內結轉銷售收入中，高毛利的深圳項目佔比僅為45.4%，低於去年同期72.2%的佔比。期內，本集團深圳項目平均毛利率約為56.2%，其它一線城市平均毛利率約為32.1%，二線城市平均毛利率約為20.5%，三線城市平均毛利率約為16.0%。



管理層討論及分析

2016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)
萬林湖	住宅、商舖、車位	20,719	108.5	5,237
睿城	住宅	47,506	202.0	4,253
諾亞山林	住宅	622	3.1	4,994
錦繡姜城	住宅	54,768	195.2	3,564
半山名苑	住宅	731	7.7	10,478
歐景麗苑	住宅、商舖	1,226	12.9	10,498
上林苑	住宅	30,257	128.3	4,240
南湖玫瑰灣	住宅、商舖、車位	7,497	86.1	11,482
怡湖玫瑰苑	住宅、商舖	12,965	47.8	3,685
紫麟山花園	住宅	423	7.2	16,934
東晟時代	住宅、商舖	383	9.8	25,518
深業城	住宅、車位	76,127	502.9	6,606
雲東海	住宅	5,434	40.5	7,443
塞納灣	住宅、商舖	24,361	87.8	3,606
江悅灣	住宅、商舖	25,914	458.3	17,685
博興大廈	辦公樓	4,098	117.4	28,658
博隆大廈	辦公樓	8,848	235.6	26,626
半湯御泉莊	住宅	1,260	11.0	8,719
深業上城	住宅	18,537	1,337.2	72,136
馬鞍山深業華府	住宅	28,015	137.7	4,917
常州深業華府	住宅	8,568	63.7	7,437
其他	住宅、車位	4,144	86.5	20,880
合計		382,403	3,887.2	10,165



管理層討論及分析

合同銷售情況：本集團期內實現合同銷售面積約59.16萬平方米，合同銷售收入人民幣約140億元，同比大幅上漲83.3%。

2016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)
深業上城	深圳	綜合體	116,919	6,702	57,324
深業東嶺	深圳	綜合體	48,468	2,958	61,029
觀瀾玫瑰苑	深圳	綜合體	19,191	532	27,702
深業城	順德	住宅	48,838	388	7,947
金沙洲	廣州	住宅	15,979	323	20,233
半山名苑	惠州	住宅	53,816	322	5,983
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	62,706	309	4,931
睿城	長沙	住宅	56,999	263	4,623
常州深業華府	常州	住宅	35,631	245	6,862
上林苑	泰州	住宅	20,547	107	5,220
塘朗城*	深圳	綜合體	2,612	101	38,828
錦繡姜城	姜堰	住宅	24,419	90	3,674
南湖玫瑰灣	武漢	住宅	7,388	89	12,067
萬林湖	惠州	住宅	13,630	89	6,541
半湯御泉莊	巢湖	住宅	8,375	85	10,165
清水河國際 汽車產業園 (泰富車城)	深圳	倉儲/商業	2,476	79	31,737
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	11,608	48	4,107
歐景城	東莞	住宅	3,969	44	10,978
塞納灣	河源	住宅	12,195	42	3,466
雲東海	三水	住宅	5,125	35	6,761
東晟時代	深圳	住宅	348	14	39,684
泰然大廈 (泰然金谷)	深圳	產業/商業	170	6	36,000
深業中城	深圳	綜合體	20,154	1,168	57,954
合計			591,563	14,039	23,732

* 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。

管理層討論及分析

項目開發情況：期內，本集團新開工面積約9.5萬平方米，完工面積約49.4萬平方米。

2016年上半年新開工項目

項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
怡湖玫瑰苑I-1期5#、 6#樓	成都	住宅	17,946	14,108
黃貝嶺04-01地塊	深圳	商業 (含酒店、辦公)	76,733	57,200
合計			94,679	71,308

2016年上半年完工項目

項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
睿城2.1期	長沙	住宅	123,778	87,115
錦繡姜城2.2期	姜堰	住宅	100,807	96,325
深業城3.1期B	順德	住宅	116,008	73,452
上林苑1.1期	泰州	住宅	153,801	91,693
合計			494,394	348,585

土地儲備

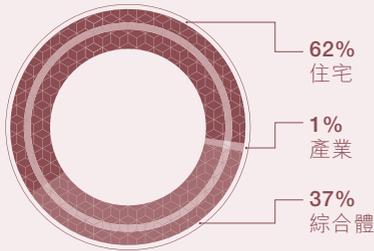
截至二零一六年六月底，土地儲備規劃總建築面積約901.3萬平方米（權益部份785.6萬平方米），計容建築面積694.8萬平方米（權益部份598.9萬平方米），其中在建項目規劃總建面約432.2萬平方米（權益部份374.4萬平方米），計容建築面積320.6萬平方米（權益部份273.2萬平方米）。



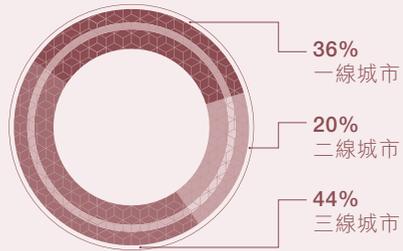
管理層討論及分析

土地儲備分佈（於2016年6月30日）

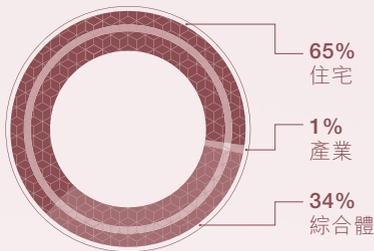
產品類型分佈－規劃建築面積 附註1,3



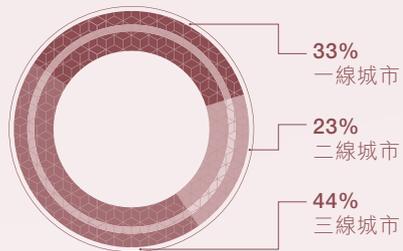
城市分佈－規劃建築面積 附註1,3



產品類型分佈－計容建築面積 附註2,3



城市分佈－計容建築面積 附註2,3



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. 已剔除河源項目、姜堰項目退還當地政府的土地。



管理層討論及分析

土地儲備結構優化：

資產注入：於二零一六年三月十一日，本公司股東特別大會通過了向母公司深業（集團）有限公司收購Fairwind Power Limited約95%股權的交易。Fairwind Power Limited持有位於深圳市羅湖區的深業東嶺項目。有關交易已於二零一六年三月十五日完成。該交易產生廉價購買利得526.2百萬港元已計入本期損益。

處置低效土地項目：期內，本集團嘗試多種措施，重點推進對三四線城市項目的處置。二零一六年一月，本集團與河源政府相關部門達成協議，地方政府收回未開發土地約62萬平方米，並在通過招拍掛方式重新出讓後，退還地價款予公司。二零一六年六月，本集團與泰州市姜堰土地開發儲備中心簽訂協議退回姜堰一幅未開發商住用地，佔地約9.1萬平方米，退地價格約為人民幣1.16億元。本集團計劃繼續推進泰州、三水、馬鞍山等項目的處置工作。

物業投資

於二零一六年六月三十日，本集團投資物業總面積約100萬平方米，其中大部份位於深圳。期內，實現租賃收入386.2百萬港元，比上年同期上升約1.2%，物業投資業務毛利率約87.2%，與上年同期下降2.7個百分點。得益於物業價值提升，期內本集團所屬投資物業組合重估增值741.5百萬港元，隨着未來深業上城、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。



管理層討論及分析

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。年內本集團物業管理業務營業收入約734.4百萬港元，同比上漲約10.1%。

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84.5百萬港元，同比上漲0.4%。

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144.8百萬港元，同比下降38.4%。



管理層討論及分析

合營公司

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，去年同期為本集團帶來虧損1.3百萬港元。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。另外，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142.8百萬港元。該公司為與深圳地鐵集團合作開發深圳塘朗城之項目公司。深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻64.6百萬港元，比上年同期下降52.7%。

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59.7百萬港元，比上年同期下降4.3%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來純利貢獻15.5百萬港元，去年同期為虧損61.5百萬港元。

融資情況

期內，本集團着重進行財務統籌管理，為集團發展提供保障。

期內，本公司與香港若干銀行簽訂一項本金額高達230,000,000美元及本金額高達1,000,000,000港元之可轉讓定期貸款融資的銀團貸款協議，為期五年。



管理層討論及分析

於二零一六年六月三十日，本集團銀行及其他借款總額22,280.6百萬港元（二零一五年十二月三十一日：21,375.1百萬港元），其中17,681.9百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部份17,903.5百萬港元，約佔總借款總額的80.4%，短期部份4,377.1百萬港元，約佔借款總額19.6%。香港及海外借款為12,902.5百萬港元，佔總借款總額的57.9%，其他為在中國大陸的借款，佔總借款總額42.1%。期內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.6%。

於二零一六年六月三十日，本集團的現金結存為14,384.1百萬港元（包括受限制現金）（二零一五年十二月三十一日：13,818.8百萬港元（包括受限制現金）），其中約93.0%和7.0%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42.1%是人民幣借款，57.9%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，並審慎考慮在合適的時機利用金融工具對沖匯率風險。

於二零一六年六月三十日，本集團除非控股股東權益後淨資產為33,041.5百萬港元（二零一五年十二月三十一日：33,325.9百萬港元），淨負債率（帶息負債總額與現金結存（包括受限制現金）之差額除以除非控股股東權益後淨資產）為23.9%（負債只包含銀行貸款及其他借款），如負債包含母公司股東貸款及其他所有帶息負債，淨負債率為37.9%。總負債率（總負債佔總資產比率）為65.6%。



管理層討論及分析

財務情況

百萬港元	於二零一六年	於二零一五年
	六月三十日	十二月三十一日
銀行貸款	22,280.6	21,375.1
長期負債	17,903.5	16,100.9
短期負債	4,377.1	5,274.2
浮息貸款	17,681.9	16,672.7
現金結存（包括受限制現金）	14,384.1	13,818.8
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	23.9%	22.7%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	37.9%	36.5%

資產抵押及或然負債狀況

於二零一六年六月三十日，本集團有資產抵押的貸款共1,172.4百萬港元（二零一五年十二月三十一日：1,917.6百萬港元）（詳情參閱財務報表附註18）。

於二零一六年六月三十日，本集團就銀行給於本集團物業買家之房屋貸款向銀行提供不多於6,549.3百萬港元的擔保（二零一五年十二月三十一日：8,857.7百萬港元）（詳情參閱財務報表附註26）。



管理層討論及分析

於二零一五年，本公司持股75.05%的附屬公司深業泰然（集團）股份有限公司（「泰然公司」）及其全資附屬公司武漢市深業泰然房地產開發有限公司（「武漢泰然」）旗下位於武漢的項目牽涉當地有關政府人士貪腐案件而涉及刑事調查，湖北省監利縣檢察院查封了武漢泰然及泰然公司若干銀行賬戶。於二零一六年六月三十日，該些被查封之泰然公司賬戶已全數解封，而武漢泰然已查封之賬戶餘額為人民幣5.4億元。該事件仍在進行之中。本公司認為該事項屬個別事件，對本集團整體的資產、財務及經營運作不會造成重大影響。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團共聘用17,729名（二零一五年：17,606名）僱員，其中在香港工作的員工37名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。截至二零一六年六月三十日止六個月之酬金總額（不包括董事酬金）約為520.7百萬港元（二零一五年：497.8百萬港元）。

本集團僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、本集團盈利狀況、同業薪酬水平及現時市況而釐定。並每年審閱薪酬組合以達致內部公平及確保具市場競爭力。我們亦根據本集團購股權計劃按個人表現及本集團業績向僱員授出購股權以推動表現。



中期財務報告之審閱報告



致深圳控股有限公司董事會之審閱報告 (於香港註冊成立之有限責任公司)

緒言

吾等已審閱列載於第22頁至72頁的中期財務報告，此等財務報告包括深圳控股有限公司（「貴公司」）截至二零一六年六月三十日的綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及簡明綜合現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務報告須遵守其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*。董事負責按照香港會計準則第34號編製及呈列中期財務報告。

吾等負責就中期財務報告根據吾等之審閱結果發表結論，且根據吾等接受受聘之協定條款，本報告僅向閣下（作為法團）作出，而不作其他用途。吾等並不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。



中期財務報告之審閱報告

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。審閱中期財務報告之工作主要包括向負責財務及會計事宜之人士作出查詢並應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港核數準則進行審核的範圍為小，故並不保證吾等能察覺審核工作可能識別之一切重大事項。因此吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等之審閱，並無使吾等相信截至二零一六年六月三十日之中期財務報告於所有重大方面並未按照香港會計準則第34號中期財務報告編製之事宜。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一六年八月二十九日



綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	4	6,382,666	6,279,078
銷售成本		(4,225,765)	(4,147,060)
毛利		2,156,901	2,132,018
其他收入及利得	4	616,766	268,333
投資物業公允值增加		741,479	753,971
透過損益按公允值計算之			
股權投資公允值收益淨額		72	1,933
銷售及分銷成本		(156,241)	(161,366)
行政開支		(407,426)	(383,896)
其他開支		(116,362)	(109,618)
融資成本	5	(313,566)	(418,103)
下列應佔溢利減虧損：			
合營公司		212,601	168,137
聯營公司		79,057	(35,103)
除稅前溢利	6	2,813,281	2,216,306
所得稅	7	(1,120,729)	(1,184,483)
期內溢利		1,692,552	1,031,823
下列應佔：			
本公司權益股東		1,654,741	984,733
非控股權益		37,811	47,090
		1,692,552	1,031,823
每股盈利	8		
基本		22.41港仙	14.60港仙
攤薄		22.40港仙	14.57港仙

第29頁至第72頁的附註構成本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東股息的詳情列載於附註9。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
期內溢利	1,692,552	1,031,823
期內其他全面收益（扣除稅項及重新分類後）：		
其後或會重新分類至損益之項目：		
－ 可供出售投資：		
公允值變動	(4,255)	9,581
所得稅影響	1,064	(2,395)
	(3,191)	7,186
－ 換算海外業務之匯兌差額	(973,170)	5,092
－ 應佔聯營公司其他全面收益	(65,375)	(10,859)
其後或會重新分類至損益之其他全面收益淨值	(1,041,736)	1,419
將不重新分類至損益之項目：		
－ 應佔聯營公司其他全面收益	-	(72)
將不重新分類至損益之其他全面收益淨值	-	(72)
期內其他全面收益	(1,041,736)	1,347
期內全面收益總額	650,816	1,033,170
下列應佔：		
本公司權益股東	664,643	987,201
非控股權益	(13,827)	45,969
期內全面收益總額	650,816	1,033,170

第29頁至第72頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日—未經審核

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	4,049,919	4,144,176
預付土地租賃款項		39,777	40,355
商譽		322,449	322,542
投資物業	11	21,672,747	20,908,173
聯營公司權益	13	3,794,378	3,838,027
合營公司權益	14	3,125,602	3,037,310
可供出售投資		117,115	123,684
其他長期資產	15	2,955,053	1,778,889
遞延稅項資產		1,429,425	1,386,915
生產性生物資產		6,922	7,075
		37,513,387	35,587,146
流動資產			
存貨		88,064	98,803
持作待售之已落成物業		7,103,241	9,031,517
發展中物業	12	41,446,537	30,311,525
消耗性生物資產		9,000	9,576
應收賬款	16	429,426	528,154
預付款項、訂金及其他應收款項		1,880,608	1,696,026
透過損益按公允值計算之股權投資		3,769	3,696
受限制現金	17	4,125,111	4,110,729
現金及現金等價物	17	10,258,993	9,708,046
		65,344,749	55,498,072



綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日－未經審核

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	18	4,377,053	5,274,153
應付賬款	19	811,531	1,013,126
其他應付款項及應計費用	20	23,174,892	13,920,890
應付直接控股公司款項	27(d)(ii)	1,463,932	158,301
應付最終控股公司款項		4,478,299	3,816,007
應付稅項		5,479,877	6,494,559
		39,785,584	30,677,036
流動資產淨值			
		25,559,165	24,821,036
總資產減流動負債			
		63,072,552	60,408,182
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	18	17,903,502	16,100,940
應付直接控股公司款項	27(d)(ii)	342,800	348,894
應付最終控股公司款項		—	965,897
遞延收入		25,126	32,088
遞延稅項負債		9,387,322	7,391,297
		27,658,750	24,839,116
資產淨值			
		35,413,802	35,569,066
資本及儲備			
股本	22	17,478,481	17,478,481
儲備	22	15,563,003	15,847,384
母公司權益股東應佔權益總額			
		33,041,484	33,325,865
非控股權益			
		2,372,318	2,243,201
權益總額			
		35,413,802	35,569,066

第29頁至第72頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

	本公司權益股東佔											
	股本	其他儲備	其他儲備	其他儲備	其他儲備	其他儲備	其他儲備	其他儲備	其他儲備	其他儲備		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一六年一月一日之結餘	17,478,481	(208,140)	57,504	59,019	216,142	19,575	1,837,976	1,515,524	12,349,784	33,325,865	2,249,201	35,569,066
截至二零一六年六月三十日止六個月之												
總計												
期內溢利	-	-	-	-	-	(8,191)	-	-	1,654,741	1,654,741	37,811	1,692,552
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(986,907)	-	(986,908)	(51,638)	(1,041,736)
全面收益總額	-	-	-	-	-	(8,191)	-	(986,907)	1,654,741	668,643	(13,827)	650,816
已宣派二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(959,922)	(959,922)	-	(959,922)
以股本支付之購回開支(附註2)	-	-	7,891	-	-	-	-	-	-	7,891	-	7,891
收購附屬公司非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146,867	146,867
支付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,923)	(3,923)
應佔聯公司儲備	-	-	-	107	2,900	-	-	-	-	3,007	-	3,007
於二零一六年六月三十日之結餘	17,478,481	(208,140)	65,395	59,126	219,042	16,384	1,837,976	528,617	13,044,603	33,041,484	2,372,318	35,413,802

第29頁至第72頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月一未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務			
經營業務產生之現金		6,990,344	(835,717)
已付中國大陸稅項		(2,447,728)	(1,282,913)
經營業務產生／(所用)之現金淨值		4,542,616	(2,118,630)
投資活動			
支付購入物業、廠房及設備款項		(110,955)	(98,058)
收購一間附屬公司	23	(2,158,664)	—
投資活動產生之其他現金流量		(89,584)	185,913
投資活動(所用)／所得之現金淨值		(2,359,203)	87,855
融資活動			
銀行及其他借貸所得款項		4,348,489	7,773,277
償還銀行及其他借貸		(4,603,350)	(6,478,203)
融資活動產生之其他現金流量		(1,466,046)	3,209,960
融資活動(所用)／所得之現金淨值		(1,720,907)	4,505,034
現金及現金等價物增加淨值		462,506	2,474,259
於一月一日之現金及現金等價物		9,708,046	8,375,476
外幣匯率變動影響		88,441	3,367
於六月三十日之現金及現金等價物		10,258,993	10,853,102

第29頁至第72頁的附註構成本中期財務報告的一部分。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

1. 公司資料

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」)之主要業務描述於附註3。

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」)。

2.1 編製基準

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定(包括香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*)編製，已於二零一六年八月二十九日批准刊發。

中期財務報告乃按與二零一五年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於二零一六年度財務報表內反映之會計政策變動除外。該等會計政策變動之詳情載於附註2.2。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及以本年累計至今為基準計算之經呈報資產與負債、收入及支出之金額。實際結果可能與估計金額有所不同。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

2.1 編製基準 (續)

中期財務報告包含簡明綜合財務報表及經挑選之附註解釋。附註包括對了解本集團自二零一五年度財務報表以來之財務狀況及表現變動而言屬重大之事項及交易之闡釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並無包括根據香港財務報告準則編製完整財務報表所需之所有資料。

中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第20至21頁。

中期財務報告所載有關截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之財務資料(作為比較資料)並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)(「公司條例」)第436條披露之有關該等法定財務報表進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長遞交截至二零一五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406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

2.2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則的修訂，該等修訂於本集團的當前會計期間首次生效。其中下列修訂與本集團有關：

- 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
- 香港會計準則第1號之修訂，財務報表之呈列：披露計劃

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

此週期年度改進包括對四項準則之修訂。其中，修訂香港會計準則第34號「中期財務報告」以說明倘一間實體以參照引用中期財務報告中另一報表資料之方式於中期財務報表以外披露該準則規定之資料，則中期財務報表的讀者應有途徑可按相同條款及於同一時間查閱參照引用所收錄之資料。由於本集團並無於中期財務報表以外呈列相關規定披露，故該等修訂對本集團之中期財務報告並無影響。

香港會計準則第1號之修訂，財務報表之呈列：披露計劃

香港會計準則第1號之修訂對若干呈報要求進行了小幅修訂。該等修訂不會對本集團中期財務報告之呈列及披露產生重大影響。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

3. 分部呈報

就管理而言，本集團按其產品及服務劃分為多個業務單位，並擁有以下五個呈報經營分類：

- (a) 物業發展分類從事發展住宅、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。

管理層會就資源分配及表現評估之決策分開監控本集團業務單位之經營業績。分類表現乃按呈報分類溢利進行評估，呈報分類溢利即經調整除稅前溢利。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盈利或虧損，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

鑒於遞延稅項資產、已抵押存款、受限制現金、現金及現金等價物、透過損益按公允值計算的股本投資、衍生金融工具及其他未分配總辦事處及公司資產乃按集團基準管理，故分類資產並不包括以上資產。

鑒於計息銀行貸款及其他借貸、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集團基準管理，故分類負債並不包括以上負債。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

3. 分部呈報 (續)

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月	物業開發 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
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
<i>對賬</i>						
對銷分類間銷售						(74,816)
收益						6,382,666
投資物業公允價值增加前之分類業績	1,834,285	527,625	42,994	7,884	(68,153)	2,344,635
投資物業公允價值增加	-	741,479	-	-	-	741,479
投資物業公允價值增加後之分類業績	1,834,285	1,269,104	42,994	7,884	(68,153)	3,086,114
<i>對賬</i>						
對銷分類間業績						(2,165)
財務收入						77,267
股息收入及未分配收益						-
透過損益按公允價值計算之金融工具 之公允價值虧損淨額						72
公司及其他未分配費用						(34,441)
融資成本						(313,566)
除稅前溢利						2,813,281
於二零一六年六月三十日						
分類資產	59,430,172	24,080,036	326,713	146,070	3,677,667	87,660,658
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配資產						15,197,478
總資產						102,858,136
分類負債	25,160,496	1,625,293	728,603	71,879	626,933	28,213,204
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配負債						39,231,130
總負債						67,444,334

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

截至二零一五年六月三十日止六個月	物業開發 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
分類收益：						
銷售予客戶	4,709,603	381,542	667,132	235,023	285,778	6,279,078
分類間銷售	-	5,336	11,895	-	36,129	53,360
	4,709,603	386,878	679,027	235,023	321,907	6,332,438
<i>對賬</i>						
對銷分類間銷售						(53,360)
收益						6,279,078
投資物業公允價值增加前之分類業績	1,333,949	434,200	37,157	1,021	(37,833)	1,768,494
投資物業公允價值增加	-	753,971	-	-	-	753,971
投資物業公允價值增加後之分類業績	1,333,949	1,188,171	37,157	1,021	(37,833)	2,522,465
<i>對賬</i>						
對銷分類間業績						(28,565)
財務收入						171,842
股息收入及未分配收益						13,409
透過損益按公允價值計算之金融工具之 公允價值虧損淨額						1,933
公司及其他未分配費用						(46,675)
融資成本						(418,103)
除稅前溢利						2,216,306
於二零一五年十二月三十一日						
分類資產	48,747,765	22,729,484	162,570	184,983	3,924,577	75,749,379
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配資產						15,335,839
總資產						91,085,218
分類負債	16,624,958	1,057,481	623,955	39,371	499,493	18,845,258
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配負債						36,670,894
總負債						55,516,152

由於本集團絕大部份收益產生自位於中國大陸之客戶，故並無需呈列地區資料。



未經審核中期財務報告附註
(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

4. 收益、其他收入及利得

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益		
銷售物業	4,621,049	4,709,603
管理費收入	734,394	667,132
投資物業租金收入	386,246	381,542
銷售商業及工業產品	144,782	235,023
其他	496,195	285,778
	6,382,666	6,279,078
其他收入及利得		
財務收入	77,267	171,842
出售投資物業之利得	1,628	59,468
廉價購買一間附屬公司之利得 (附註23)	526,249	-
其他	11,622	37,023
	616,766	268,333



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	396,620	718,760
其他借貸	106,670	14,214
應付最終控股公司之貸款	143,612	108,854
應付同系附屬公司之貸款	-	6,669
應付非控股股東之貸款	10,062	2,637
並非透過損益按公允值計算之金融負債		
之利息開支總額	656,964	851,134
減：利息資本化	(343,398)	(433,031)
	313,566	418,103



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

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：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已售物業及存貨成本		3,026,341	3,177,192
提供服務成本		1,199,424	969,868
折舊	10	94,761	69,499
其他應收款項減值撥回		-	(6,233)
應付直接控股公司或然代價 之公允值(減少)／增加	27(d)(ii)	(6,095)	19,179
預付土地租賃款項攤銷		452	580
出售投資物業之利得	4	(1,628)	(59,468)
出售物業、廠房及設備項目之 (利得)／虧損		(2,329)	127

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

7. 所得稅

期內，本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

中國大陸應課稅溢利須繳納之稅項根據本集團營運省份之現行稅率計算。

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」）按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值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發展支出之可扣稅開支。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期：		
中國大陸企業所得稅	505,749	585,548
股息預扣稅	—	9,173
中國大陸土地增值稅	519,293	693,059
遞延：		
中國大陸企業所得稅	116,625	(48,483)
股息預扣稅	37,161	36,880
中國大陸土地增值稅	(58,099)	(91,694)
本期間稅項支出總額	1,120,729	1,184,483



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按照本公司權益持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按本公司權益持有人應佔期內溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為期內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及假設於所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃按下列各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之		
本公司權益股東應佔溢利	1,654,741	984,733
股份		
用以計算每股基本盈利之期內已發行		
普通股加權平均數	7,384,016,988	6,745,807,053
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	3,212,710	14,003,321
	7,387,229,698	6,759,810,374



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
期內已確認分派之股息：		
已宣派二零一五年末期股息一		
每股13.00港仙（二零一五年：		
已宣派二零一四年一每股13.00		
港仙）(i)		
代息股份	751,256	4,846
現金	208,666	954,759
	959,922	959,605
有關本期宣派之股息：		
二零一六年中期股息每股7.00港仙		
（二零一五年：每股3.00港仙）(ii)	516,881	221,447

附註：

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度之已宣派末期股息每股13.00港仙已於二零一六年八月派付。截至二零一四年十二月三十一日止年度之已宣派末期股息每股13.00港仙已於二零一五年八月派付。
- (ii) 於二零一六年八月二十九日，董事會已宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（截至二零一五年六月三十日止六個月：每股3.00港仙）。中期股息將以現金支付，惟股東可選擇收取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方式收取。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

10. 物業、廠房及設備

	附註	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
於一月一日之賬面值		4,144,176	3,240,502
添置		110,955	295,474
收購一間附屬公司		1,711	–
轉撥自投資物業	11	–	800,637
轉撥自持作待售之已落成物業		–	69,714
轉撥至持作待售之已落成物業		(15,725)	–
出售		(2,048)	(4,117)
期內／年內折舊開支		(94,761)	(155,936)
匯兌調整		(94,389)	(102,098)
於六月三十日／ 十二月三十一日之賬面值		4,049,919	4,144,176

於二零一六年六月三十日，本集團尚未取得賬面淨值為238,795,000港元（二零一五年十二月三十一日：344,270,000港元）之樓宇之房地產證。

於二零一六年六月三十日，本集團若干賬面淨值約為723,147,000港元（二零一五年十二月三十一日：728,180,000港元）之於中國大陸持有之土地及樓宇乃抵押作為本集團所獲授銀行貸款之擔保（附註18(a)(i)）。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

11. 投資物業

於二零一六年六月三十日	按公允價值 列賬之 已落成 投資物業 千港元	按公允價值 列賬之 在建中 投資物業 千港元	總額 千港元
於二零一六年一月一日			
之賬面值	14,486,000	6,422,173	20,908,173
添置	247,146	230,449	477,595
確認持作待售之已落成 物業公允價值變動轉撥至 投資物業	88,596	-	88,596
於損益確認之公允價值調整之 收益淨額	652,883	-	652,883
出售	(36,979)	-	(36,979)
匯兌調整	(268,527)	(148,994)	(417,521)
於二零一六年六月三十日			
之賬面值	15,169,119	6,503,628	21,672,747
計入損益之期內未變現收益	739,851	-	739,851



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

11. 投資物業 (續)

於二零一五年十二月三十一日	按公允價值 列賬之 已落成 投資物業 千港元	按公允價值 列賬之 在建中 投資物業 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日			
之賬面值	13,163,533	6,855,061	20,018,594
添置	–	615,598	615,598
轉撥至在建工程 (附註10)	–	(800,637)	(800,637)
轉撥至發展中物業 (附註12)	–	(21,533)	(21,533)
轉撥自持作待售之已落成物業	589,317	–	589,317
確認持作待售之已落成物業			
公允價值變動轉撥至投資物業	432,102	–	432,102
於損益確認之公允價值調整之			
收益淨額	925,294	156,882	1,082,176
出售	(61,860)	–	(61,860)
匯兌調整	(562,386)	(383,198)	(945,584)
於二零一五年十二月三十一日			
之賬面值	14,486,000	6,422,173	20,908,173
計入損益之年內未變現收益	1,331,094	156,882	1,487,976

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

11. 投資物業（續）

本集團之投資物業位於中國大陸，並以中期租約持有。

於二零一六年六月三十日本集團賬面淨值約為1,412,415,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,226,953,000港元）之若干投資物業尚未獲中國相關部門頒發所有權證。本集團仍在辦理相關權證之手續。

於二零一六年六月三十日，本集團抵押賬面淨值約1,519,378,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,884,717,000港元）之投資物業作為本集團所獲銀行貸款之擔保（附註18(a)(iv)）。

本集團之投資物業包括多項位於中國大陸之商業及工業樓宇。本公司董事已按各物業之性質、特性及風險將投資物業釐定為兩類資產，即商業及工業。本集團之投資物業於二零一六年六月三十日按獨立專業合資格物業估價師中誠達資產評估顧問有限公司之估值重估為約21,672,747,000港元。



未經審核中期財務報告附註
(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

11. 投資物業 (續)
公允值等級架構

下表列示本集團投資物業之公允值計量等級架構：

	採用以下數據於二零一六年 六月三十日進行之公允值計量			總額 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層)	重大可觀察 輸入值 (第二層)	重大可觀察 輸入值 (第三層)	
	千港元	千港元	千港元	
經常性公允值計量：				
商業樓宇	-	-	17,684,729	17,684,729
工業樓宇	-	-	3,988,018	3,988,018
	-	-	21,672,747	21,672,747

	採用以下數據於二零一五年 十二月三十一日進行之公允值計量			總額 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層)	重大可觀察 輸入值 (第二層)	重大可觀察 輸入值 (第三層)	
	千港元	千港元	千港元	
經常性公允值計量：				
商業樓宇	-	-	16,768,302	16,768,302
工業樓宇	-	-	4,139,871	4,139,871
	-	-	20,908,173	20,908,173

於本期內，第一層及第二層公允值計量並無轉移且並無轉至或轉自第三層。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

11. 投資物業（續）

以下為投資物業估值所用之估值方法及主要輸入數據之概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入值	範圍 (加權平均數)
於二零一六年六月三十日			
商業樓宇	比較法	市場單位售價 (人民幣元／平方米)	8,500-120,000 (64,250)
工業樓宇	比較法	市場單位售價 (人民幣元／平方米)	7,200-39,500 (23,350)
於二零一五年十二月三十一日			
商業樓宇	比較法	市場單位售價 (人民幣元／平方米)	8,600-67,400 (26,800)
工業樓宇	比較法	市場單位售價 (人民幣元／平方米)	5,800-35,300 (15,500)

投資物業之公允值經參照相關市場可供比較之銷售憑證後採用比較法予以釐定。為達致公平之公允值比較，將為各投資物業分析及選擇大小、性質及位置類似之可比較物業。公允值計量與市場單位售價呈正相關性。



未經審核中期財務報告附註
(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

12. 發展中物業

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
年初	30,717,690	31,082,841
添置	3,043,524	6,009,465
收購一間附屬公司	10,824,881	-
轉撥自投資物業	-	21,533
轉撥至預付土地租賃款項	-	(319)
轉撥至持作待售之已落成物業	(2,026,748)	(5,126,801)
匯兌調整	(751,971)	(1,269,029)
於六月三十日 / 十二月三十一日	41,807,376	30,717,690
減值撥備	(360,839)	(406,165)
	41,446,537	30,311,525

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
預期可收回發展中物業：		
一年內	15,022,144	5,001,472
超過一年後	26,424,393	25,310,053
	41,446,537	30,311,525

計入發展中物業為合共32,621,947,000港元(二零一五年十二月三十一日：23,954,811,000港元)之租賃期限介乎40至70年之租賃土地，均位於中國大陸。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

12. 發展中物業 (續)

於二零一六年六月三十日，本集團之賬面淨值約363,320,000港元(二零一五年十二月三十一日：615,389,000港元)之發展中物業已用作本集團獲授銀行貸款之抵押(附註18(a)(iii))。

於二零一六年六月三十日，賬面淨值2,181,466,000港元(二零一五年十二月三十一日：6,132,337,000港元)之以中期租約於中國大陸持有之土地使用權之申請仍在進行中。

13. 聯營公司權益

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
應佔資產淨值	4,518,801	4,547,054
收購產生之商譽	91,577	91,577
給予聯營公司之貸款	-	15,396
減值撥備	(816,000)	(816,000)
	3,794,378	3,838,027
計入：		
上市股份市值	1,349,728	1,487,556

給予聯營公司之貸款零(二零一五年十二月三十一日：15,396,000港元)為免息、無抵押及須於報告期末起計十二個月後償還。

計入本集團其他應付款項及應計費用之聯營公司貸款於中期財務報告附註20披露。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

13. 聯營公司權益 (續)

主要聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構	成立／註冊 及營業地點	已發行普通／ 註冊股本	本集團應佔之 所有權益百分比		主要業務
				二零一五年		
				二零一六年 六月三十日	十二月 三十一日	
沿海綠色家園 (附註a)*	公司	百慕達／ 中國大陸	418,587,000港元	15.08	15.08	物業開發及投資
路勁基建有限公司 (「路勁」)** (附註b)	公司	百慕達／ 中國大陸	73,994,000港元	27.34	27.34	收費公路之發展 營運及管理 以及物業開發 及投資

概無任何聯營公司經香港畢馬威會計師事務所或畢馬威會計師事務所全球會員公司所審核。

* 沿海綠色家園乃於百慕達註冊成立之有限公司，其每股面值0.10港元之普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市。沿海綠色家園之主要營業地點為中國大陸。儘管本公司持有沿海綠色家園之擁有權及投票權少於20%，本集團認為可透過股權及提名董事參與沿海綠色家園董事會從而具有對沿海綠色家園行使重大影響的能力。

** 路勁乃於百慕達註冊成立之有限公司，其每股面值0.10港元之普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市。路勁之主要營業地點為中國大陸。

附註：

- a. 由本公司直接持有
- b. 由本公司間接持有



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

13. 聯營公司權益 (續)

以上為董事認為主要組成於本集團聯營公司投資之重大部分之本集團聯營公司名單。董事認為，列載其他聯營公司詳情將導致資料過於冗長。

上述聯營公司之財政年度與本集團之財政年度基本一致，惟沿海綠色家園之財政年度年結為三月三十一日。中期綜合財務報告就沿海綠色家園與集團公司於一月一日至三月三十一日期間之重大交易作出調整。沿海綠色家園採用三月三十一日為其財政年度年結日，以與其控股公司所採用者一致。

路勁被視為本集團之重要聯營公司，從事收費公路之發展、營運及管理以及物業開發及投資，並由本集團以權益法入賬。

14. 合營公司權益

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
應佔資產淨值	2,826,986	2,953,663
收購產生之商譽	6,116	6,116
給予合營公司之貸款	292,500	77,531
	3,125,602	3,037,310

包含於合營公司投資中的給予合營公司之貸款為無抵押、免息及須於報告期末起計十二個月後償還。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

14. 合營公司權益 (續)

合營公司詳情如下：

名稱	註冊資本面值	註冊及營業地點	所佔之百分比			主要業務
			所有權權益	投票權	溢利分享	
泰州深業投資發展有限公司 (「泰州深業」)	人民幣 100,000,000元	中國／中國大陸	51	50	51	提供開發服務
深圳市朗通房地產開發有限公司 (「朗通」)	人民幣 100,000,000元	中國／中國大陸	50	50	50	物業開發
天安數碼城(集團)有限公司* (「天安」)	62,000,000美元	中國／中國大陸	37.53*	50	50	物業開發及投資

上述所有投資間接由本公司持有。

* 本集團擁有75.05%權益之非全資附屬公司持有天安的50%所有權。因此，本集團之所有權為37.53%。

15. 其他長期資產

於二零一六年六月三十日，其他長期資產主要包括有關收購土地使用權之預付款項1,777,933,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,778,889,000港元)。餘額包括應收合營公司非即期應收款項(附註27(d)(iv))，以及存放於原業主處的回遷安置計劃保證金。該等保證金將於回遷安置完成(預期將於未來十二個月後)後解除。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

16. 應收賬款

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
應收賬款	518,860	562,412
減值	(89,434)	(34,258)
	429,426	528,154

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出任何信貸期。本集團設法對其未收回之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之賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
一年內	316,382	513,645
一年至兩年內	113,044	14,509
	429,426	528,154



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

17. 現金及現金等價物及受限制現金

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	12,423,460	11,757,506
定期存款	1,960,644	2,061,269
受限制現金*	(4,125,111)	(4,110,729)
現金及現金等價物	10,258,993	9,708,046

- * 於二零一六年六月三十日，湖北省監利縣人民檢察院凍結存放在本集團一間附屬公司銀行賬戶之總額631,800,000港元（相當於人民幣540,000,000元）（二零一五年十二月三十一日：644,328,000港元（相當於人民幣540,000,000元））（附註26(ii)）。

本集團受限制現金之結餘3,493,311,000港元（二零一五年十二月三十一日：3,464,015,000港元）僅可用作開發若干物業項目。根據中國國有土地資源管理局頒佈的有關文件，本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建造專項的擔保存款。該存款僅可於獲得中國國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建造費用。有關擔保存款僅會於相關預售物業竣工或簽發房地產權證（以較早發生者為準）後方予解除。

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及現金等價物共13,372,371,014港元（二零一五年十二月三十一日：12,813,860,000港元）。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過有權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金根據日常銀行存款息率按浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期為一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定，並按相關短期定期存款息率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期沒有不良拖欠、信譽良好之銀行。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

18. 計息銀行貸款及其他借貸

	於二零一六年六月三十日			於二零一五年十二月三十一日		
	實際 合約利率(厘)	到期	千港元	實際 合約利率(厘)	到期	千港元
流動						
銀行貸款－有抵押	5.225-5.390	二零一七年	131,075	4.750-5.225	二零一六年	393,009
銀行貸款－無抵押	4.350-6.180 香港銀行同業 拆息+2.150 －香港銀行同業 拆息+2.600， 倫敦銀行同業 拆息+2.600	二零一六年－ 二零一七年	4,245,978	4.350-5.8966 香港銀行同業 拆息+2.150 －香港銀行同業 拆息+2.400， 倫敦銀行同業 拆息+2.400	二零一六年	4,761,824
其他借貸－無抵押	-			5.880	二零一六年	119,320
			<u>4,377,053</u>			<u>5,274,153</u>
非流動						
銀行貸款－有抵押	4.900-5.463	二零一七年－ 二零二三年	1,041,342	4.900-5.7000	二零一七年－ 二零二零年	1,524,595
銀行貸款－無抵押	4.750-6.180 香港銀行同業 拆息+ 2.600 －香港銀行同業 拆息+ 3.750， 倫敦銀行同業 拆息+ 2.600 －倫敦銀行同業 拆息+ 2.850	二零一七年－ 二零二三年	13,937,160	4.750-5.2252 香港銀行同業 拆息+ 2.600 －香港銀行同業 拆息+ 3.750， 倫敦銀行同業 拆息+ 2.600 －倫敦銀行同業 拆息+ 3.750	二零一七年－ 二零二一年	11,593,345
其他借貸－無抵押(d)	6.8004	二零一八年－ 二零二一年	2,925,000	7.140	二零一七年－ 二零二一年	2,983,000
			<u>17,903,502</u>			<u>16,100,940</u>
			<u>22,280,555</u>			<u>21,375,093</u>

未經審核中期財務報告附註
(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

18. 計息銀行貸款及其他借貸 (續)

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
分析：		
應償還之銀行貸款：		
一年內	4,377,053	5,154,833
兩年內	2,040,393	4,117,928
三年至五年內	12,716,979	8,676,188
五年以上	221,130	323,824
	19,355,555	18,272,773
其他借貸：		
一年內	—	119,320
三年至五年內	1,170,000	2,386,400
五年以上	1,755,000	596,600
	2,925,000	3,102,320
	22,280,555	21,375,093

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

18. 計息銀行貸款及其他借貸（續）

- (a) 金額為1,172,417,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,917,604,000港元）之銀行貸款由以下資產作抵押：
- (i) 本集團賬面淨值約723,147,000港元（二零一五年十二月三十一日：728,180,000港元）之若干於中國大陸持有之土地及樓宇（附註10）；
 - (ii) 本集團賬面淨值為零（二零一五年十二月三十一日：66,738,000港元）之若干持作待售之已落成物業；
 - (iii) 本集團賬面淨值約363,320,000港元（二零一五年十二月三十一日：615,389,000港元）之若干發展中物業（附註12）；
 - (iv) 本集團賬面淨值約1,519,378,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,884,717,000港元）之若干投資物業（附註11）。

此外，最終控股公司深業集團於二零一六年六月三十日，已就本集團金額5,583,825,000港元（二零一五年十二月三十一日：4,534,160,000港元）之銀行貸款作出擔保（附註27(b)）。

- (b) 除相當於約6,954,363,000港元（二零一五年十二月三十一日：5,342,228,000港元）及5,948,143,000港元（二零一五年十二月三十一日：5,114,000,000港元）之銀行貸款分別以美元及港元計值外，本集團所有其他借貸均以人民幣計值。
- (c) 本集團及本公司之借貸之賬面值與其公允值相若，乃按現行利率對預期未來現金流量進行貼現計算得出。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

18. 計息銀行貸款及其他借貸（續）

- (d) 中國內地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2,925,000,000港元）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，屆滿期為六年並由深業集團作擔保。

19. 應付賬款

於報告期末按發票日期計算之應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
一年內	313,305	518,661
一年至兩年內	183,911	315,539
兩年至三年內	225,960	140,049
三年以上	88,355	38,877
	811,531	1,013,126

應付賬款總額為不計息款項。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

20. 其他應付款項及應計費用

		於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
預收款項		14,781,005	8,365,551
其他應付款項	(a)	3,001,046	4,472,876
聯營公司貸款	(b)	312,621	285,883
應計費用	(c)	5,080,220	796,580
		23,174,892	13,920,890

- (a) 本集團之其他應付款項包括來自同系附屬公司的貸款合共 110,994,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：126,481,000 港元)。該等貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。

本集團之其他應付款項包括來自本集團部分附屬公司非控股股東之貸款合共 522,103,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：142,300,000 港元)。該等貸款為無抵押及並無固定還款期，其中，貸款 446,547,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：100,437,000 港元) 按中國人民銀行之一年期貸款基準利率至 7.50 厘之年利率計息，而餘額 75,556,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：41,863,000 港元) 為免息。

- (b) 計入本集團之其他應付款項及應計費用之來自聯營公司的貸款合共 312,621,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：285,883,000 港元) 為無抵押、免息並須按要要求還款。
- (c) 本集團應計費用包括一個房地產項目之回遷安置房於安置協議日期之公允價值 2,703,194,000 港元。本集團於期內透過業務合併收購該房地產項目。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

21. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「計劃」)，於二零一二年六月二十二日批准及採納，以對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。計劃之合資格參與者包括本集團任何成員公司、深業(集團)、深業集團及其附屬公司及聯營公司之僱員或董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)、或本集團任何成員公司、深業(集團)、深業集團及其附屬公司及聯營公司之任何商業顧問、合營夥伴、財務顧問及法律顧問之僱員、夥伴或董事，均由董事會全權決定。計劃於二零一二年六月二十二日生效，而除非被取消或經修訂，否則該計劃將於當日起計十年內有效。有效期屆滿後，則不會再授出任何購股權，但在所有其他方面，計劃的條文仍具十足效力及作用。

以下為於期內根據計劃而尚未行使之購股權：

	於二零一六年六月三十日		於二零一五年十二月三十一日	
	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目
於一月一日	2.8839	126,406,000	2.7429	181,927,600
於期／年內授出	3.1080	6,920,000	3.3960	7,846,000
於期／年內行使	-	-	2.5190	(56,687,830)
於期／年內沒收	-	-	2.8500	(2,506,000)
於期／年內註銷	-	-	2.6774	(4,173,770)
於六月三十日／ 十二月三十一日	2.8955	133,326,000	2.8839	126,406,000

於本期間並無行使購股權(截至二零一五年十二月三十一日止年度：每股3.7612港元)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

21. 購股權計劃 (續)

於報告期末尚未行使之購股權之行使價及行使期間如下：

購股權數	行使價* 每股港元	行使期間
118,560,000	2.8500	二零一六年一月二十八日 至二零一九年一月二十七日
7,846,000	3.3960	二零一六年一月二十八日 至二零一九年一月二十七日
6,920,000	3.1080	二零一六年六月十四日 至二零一九年一月二十七日
133,326,000		

* 購股權行使價須根據供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作出調整。

於本期間授出購股權之公允值為3,501,659港元(每份0.5060港元)。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團確認之購股權開支為7,890,716港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：11,186,828港元)。

於報告期末，根據計劃，本公司有133,326,000份購股權尚未行使。按照現時之本公司股本架構，悉數行使尚未行使之購股權將致使發行額外133,326,000股本公司之普通股及股本增加452,876,643港元(未扣除發行開支)。



未經審核中期財務報告附註
(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

22. 股本及儲備

(a) 股本

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
已發行及繳足：		
7,384,016,988股 (二零一五年十二月 三十一日：7,384,016,988 股) 普通股	17,478,481	17,478,481

(b) 儲備

本集團於本期間之儲備金額及其變動乃於本中期財務報告第26至27頁之綜合權益變動表內呈列。

23. 業務合併

於二零一五年十二月二十一日，本集團與深業(集團)訂立買賣協議，以收購Fairwind Power Limited的95%股權。Fairwind Power Limited為一間投資控股公司。Fairwind Power Limited從事物業開發及物業投資。

收購事項之購買代價將以(a)現金代價1,132,116,645港元；(b)承兌票據代價1,132,116,645港元支付。收購事項已於二零一六年三月十五日完成。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

23. 業務合併 (續)

Fairwind Power Limited及其附屬公司(「Fairwind Power」)可識別資產及負債於收購日期之公允值如下：

	附註	於收購時確認 之公允值 千港元
物業、廠房及設備		1,711
發展中物業		10,824,880
預付款項、訂金及其他應收款項		509,769
現金及現金等價物		105,569
應付賬款		(1,337)
其他應付款項及應計費用		(5,133,855)
計息銀行貸款及其他借貸		(1,393,300)
遞延稅項負債		(1,976,087)
按公允價值計量之可辨別資產淨值總額		2,937,350
收購Fairwind Power Limited之百分比		95%
於中期綜合損益表中其他收入及利得確認之 議價收購收益	4	(526,249)
以下列方式支付：		
現金代價		(2,264,233)



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

23. 業務合併 (續)

有關收購Fairwind Power Limited的現金流量分析如下：

	千港元
已付現金	(2,264,233)
已收購之現金及現金等價物	105,569
列入來自投資活動之現金流量之現金等價物流出淨額	(2,158,664)
列入來自經營活動之現金流量之收購交易成本	(1,637)

倘合併發生於期初，則本集團本期內之收益及溢利將分別為6,382,666,000港元及1,692,552,000港元。

24. 金融工具之公允值及公允值等級架構

本集團金融工具之賬面值及公允值（賬面值與公允值極其相近者除外）如下：

	於二零一六年 六月三十日		於二零一五年 十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公允值 千港元	賬面值 千港元	公允值 千港元
金融資產				
可供出售投資	60,144	60,144	65,583	65,583
透過損益按公允值 計算之股權投資	3,769	3,769	3,696	3,696
	63,913	63,913	69,279	69,279

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

24. 金融工具之公允值及公允值等級架構（續）

本集團以成本或攤銷成本入賬的金融資產及負債賬面值，包括現金及現金等價物、受限制現金、應收賬款、訂金及其他應收款項、計息銀行貸款及其他借貸、應收／應付附屬公司款項、應付賬款、其他應付款項、應付直接控股公司款項及應付最終控股公司款項，與其於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日之公允值並無重大差異。

以財務經理為首的本集團企業融資團隊負責釐定金融工具公允值計量之政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具之價值變動並釐定估值中適用的主要輸入值。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果由審核委員會進行每年兩次，即中期及年度財務申報。

金融資產及負債的公允值按可在有意雙方（強迫或清盤銷售除外）之間的現時交易中進行交換的工具的金額入賬。已採用下列方法及假設對公允值進行估計：

已抵押存款之非即期部分、其他長期資產、計息銀行貸款及其他借貸及應付直接控股公司款項及應付最終控股公司款項之非即期部分之公允值採用與該等工具相似條款、信貸風險及剩餘到期時間之現行利率對預期未來現金流量進行貼現計算得出。於二零一六年六月三十日，本集團自身計息銀行貸款及其他借貸之不履約風險被評定為並不重大。

上市股權投資之公允值乃根據市場報價釐定。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

24. 金融工具之公允值及公允值等級架構 (續)

公允值等級架構

下表列示本集團金融工具之公允值計量等級架構：

以公允值計量之資產：

於二零一六年六月三十日	採用以下數據之公允值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二層) 千港元	重大 不可觀察 輸入值 (第三層) 千港元	
可供出售投資	60,144	-	-	60,144
透過損益按公允值計算之 股權投資	3,769	-	-	3,769
	63,913	-	-	63,913

於二零一五年十二月三十一日	採用以下數據之公允值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二層) 千港元	重大 不可觀察 輸入值 (第三層) 千港元	
可供出售投資	65,583	-	-	65,583
透過損益按公允值計算之 股權投資	3,696	-	-	3,696
	69,279	-	-	69,279

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

25. 資本承擔

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
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	7,972,884	7,786,034

26. 或然負債

- (i) 於二零一六年六月三十日，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約6,549,332,000港元（二零一五年十二月三十一日：8,857,658,000港元）的擔保。

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的按揭貸款以及拖欠款項之買家欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業的合法所有權。本集團的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，有關物業的可變現淨值足以償付尚未償還的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。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

26. 或然負債 (續)

- (ii) 本公司持股75.05%的附屬公司深業泰然及其全資附屬公司武漢市深業泰然房地產開發有限公司(「武漢泰然」)於二零一四年九月十二日收到湖北省監利縣人民檢察院(「人民檢察院」)《審查起訴階段委託辯護人／申請法律援助告知書》，告知深業泰然及武漢泰然兩公司涉嫌單位行賄罪材料移送該院公訴科進行審查起訴。

人民檢察院認為武漢泰然涉及之土地交易程序違反有關規定，造成國有土地收益損失，應向深業泰然追繳損失數額約人民幣316,000,000元。人民檢察院查封武漢泰然及深業泰然若干銀行賬戶。該事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年九月十八日的公佈內。

於二零一六年六月三十日，武漢泰然被凍結之銀行賬戶結餘為人民幣540,000,000元。

於該等財務報告審批日期，深業泰然及武漢泰然並無收到人民檢察院向人民法院就本案發出的告知書。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

27. 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	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
(1) 最終控股公司深業集團：			
— 利息開支 (附註27(d)(i))		143,612	108,854
— 管理費收入	(iv)	1,604	1,683
— 租金收入	(i)	3,566	3,763
(2) 直接控股公司深業 (集團)：			
— 租金開支	(i)	5,140	6,174
— 管理費開支	(ii)	213	180
— 收購附屬公司	23	2,264,233	—
(3) 聯營公司：			
— 銷售產品		29,367	24,301
— 利息收入	(iii)	174	114
(4) 同系附屬公司：			
— 利息開支 (附註27(d)(v))		—	6,669
— 物業管理收入		—	613
— 租金開支	(i)	246	258
(5) 合營公司：			
— 利息收入 (附註27(d)(iv))		—	93,116



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

27. 關聯方交易 (續)

(a) 與關聯方之交易 (續)

附註：

- (i) 租金乃按訂約方相互協定之價格確認。
- (ii) 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。
- (iii) 來自一間聯營公司之利息收入乃根據中國人民銀行之一年期貸款基準利率之價格扣除。向聯營公司批授之貸款已於期內結算。
- (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。於二零一六年一月一日起至二零一六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1,010,000港元及594,000港元(二零一五年：1,060,000港元及623,000港元)，已從深業集團扣除。
- (v) 本公司董事確認本公司已遵從上市規則第14A章的披露規定。

(b) 與關聯方之其他交易

於二零一六年六月三十日，本集團5,583,825,000港元(二零一五年十二月三十一日：4,534,160,000港元)之計息銀行貸款及其他借貸乃由深業集團擔保(附註18(a))。

(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中期財務報告附註27(a)披露。本集團預期，於二零一六年下半年、二零一七年度、二零一八年度及二零一九年度之租賃開支總額分別約為5,215,056港元、10,430,112港元、3,240,864港元及1,080,288港元。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

27. 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方之未償還結餘

- (i) 於二零一六年六月三十日，流動負債項下應付最終控股公司款項總額中包括金額4,195,212,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,670,730,000港元)，該款項無抵押，按一年期貸款基準利率至按5.5厘之年利率計息及按要求償還。應付最終控股公司餘額乃為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (ii) 誠如中期綜合財務狀況表所披露，流動負債項下，本集團應付直接控股公司之款項為1,463,932,000港元(二零一五年十二月三十一日：158,301,000港元)。於二零一六年六月三十日，流動負債項下應付直接控股公司款項合共包括741,100,000港元(二零一五年十二月三十一日：無)的款項，該款項無抵押，按五年期貸款基準年利率計息及須於二零一六年十一月九日償還。應付直接控股公司餘額乃為無抵押、免息及無固定還款期限。

非流動負債項下應付直接控股公司款項合共包括342,800,000港元(二零一五年十二月三十一日：348,894,000港元)的款項，該金額指收購深圳生物農業有限公司(「深圳生物農業」)應付之或然代價。收購事項已於二零一四年八月二十二日完成。應付或然代價隨後按公允值計量及將於收購事項完成日期後三年內支付。於二零一六年六月三十日，應付深業(集團)或然代價之公平值減少6,095,000港元已計入於綜合損益表「其他收入及利得」。於該等中期財務報告審批日期，預期代價不會出現其他重大變動。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

27. 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方之未償還結餘 (續)

- (iii) 本集團於報告期末應付其聯營公司之款項之詳情載於中期財務報告附註20。
- (iv) 本集團於報告期末應收合營公司之款項之詳情載於中期財務報告附註14及附註15。

於二零一五年十二月三十一日，本集團預付款項、訂金及其他應收款項中包括給予合營公司之貸款359,878,000港元，該等款項為無抵押及無固定還款期，及按每年12厘計息。由於董事認為該等款項將不會於未來十二個月內償還，故於二零一六年六月三十日，該等款項重新分類為非即期資產。於二零一五年十二月三十一日，應收合營公司之款項餘額589,975,000港元為無抵押，免息及無固定還款期，董事會認為其中457,584,000港元將不會於未來十二個月內償還，故於二零一六年六月三十日將該等款項重新分類為非即期資產。

- (v) 本集團之預付款項、訂金及其他應收款項中包括應收同系附屬公司款項12,131,000港元(二零一五年十二月三十一日：13,091,000港元)，該等款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

於本報告期末，本集團應付其同系附屬公司款項之詳情載於中期財務報告附註20。



未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

27. 關聯方交易 (續)

(e) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	7,645	5,497
退休福利	1,004	—
股份支付款項	3,112	6,700
已付主要管理人員酬金總額	11,761	12,197

有關上述(a)(1)、(a)(2)、(a)(4)及(b)項之關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。



權益披露

董事之股份權益

於二零一六年六月三十日，本公司之董事及最高行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司股份（「股份」）及相關股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	根據購股權 之相關股份 數目	總權益	佔已發行 股份之 百分比 (附註)
呂華	實益擁有人	1,122,383	7,830,000	8,952,383	0.12
黃偉	實益擁有人	-	3,196,000	3,196,000	0.04
牟勇	實益擁有人	-	5,246,000	5,246,000	0.07
劉崇	實益擁有人	-	5,246,000	5,246,000	0.07
武捷思	實益擁有人	3,400,000	-	3,400,000	0.05
李偉強	實益擁有人	1,131,866	-	1,131,866	0.02

附註：百分比乃根據於二零一六年六月三十日之7,384,016,988股已發行股份計算。

權益披露

本公司授予董事購股權之權益的詳情已載列於「其他資料」一節之「購股權計劃」一段。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份及相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，令本公司董事可藉收購本公司或其相聯法團之股份或債務證券（包括債券）而獲利，亦無任何董事、或彼等之配偶或其十八歲以下子女擁有任何可認購本公司或其相聯法團之權益或債務證券之權利或已行使任何該等權利。

主要股東權益

就本公司任何董事或最高行政人員所深知，於二零一六年六月三十日，股東（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益及淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益及淡倉如下：



權益披露

持有股份之權益：

名稱	身份	股份數目		佔已發行 股份之 百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
深業集團有限公司 (「深業集團」)	受控法團之權益	4,480,478,142 (附註2)	-	60.68
深業(集團)有限公司 (「深業(集團)」)	實益擁有人	4,419,373,328	-	59.85
	受控法團之權益	61,104,814 (附註3)	-	0.83

附註：

1. 百分比乃根據於二零一六年六月三十日之7,384,016,988股已發行股份計算。
2. 深業集團因透過深業(集團)為其直接全資附屬公司，而被視為於深業(集團)擁有權益之4,480,478,142股股份中擁有權益。
3. 該等61,104,814股股份由Successful Years Holdings Limited之全資附屬公司財利實業有限公司持有，而Successful Years Holdings Limited由深業金融財務有限公司(「深業金融」)全資擁有。深業金融為深業(集團)之全資附屬公司，因此，深業(集團)被視為擁有該等61,104,814股股份中的權益。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)曾知會本公司其於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

本公司於二零一二年六月二十二日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。期內，根據購股權計劃，已授出6,920,000份購股權而概無購股權獲行使。於二零一六年六月三十日，根據購股權計劃授出之133,326,000份購股權尚未行使。有關購股權計劃之進一步詳情請參閱中期財務報表附註21。

下文載列期內購股權計劃項下尚未行使之購股權之詳情及變動：

	購股權數目						於 二零一六年 六月三十日	授出 購股權日期	購股權 行使期間	購股 權行使價 每股港元
	於 二零一六年 一月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於期內 註銷	期內 其他變動				
董事										
呂華	7,830,000	-	-	-	-	-	7,830,000	二零一四年 一月二十八日	二零一六年 一月二十八日至 二零一九年 一月二十七日*	2.85
黃偉	3,196,000	-	-	-	-	-	3,196,000	二零一五年 七月二十七日	二零一六年 一月二十八日至 二零一九年 一月二十七日*	3.396
牟勇	5,246,000	-	-	-	-	-	5,246,000	二零一四年 一月二十八日	二零一六年 一月二十八日至 二零一九年 一月二十七日*	2.85
劉崇	5,246,000	-	-	-	-	-	5,246,000	二零一四年 一月二十八日	二零一六年 一月二十八日至 二零一九年 一月二十七日*	2.85
	21,518,000	-	-	-	-	-	21,518,000			
其他僱員										
合共	100,238,000	-	-	-	-	-	100,238,000	二零一四年 一月二十八日	二零一六年 一月二十八日至 二零一九年 一月二十七日*	2.85
	4,650,000	-	-	-	-	-	4,650,000	二零一五年 七月二十七日	二零一六年 一月二十八日至 二零一九年 一月二十七日*	3.396
	-	6,920,000 (附註)	-	-	-	-	6,920,000	二零一六年 六月十四日	二零一六年 六月十四日至 二零一九年 一月二十七日**	3.108
	104,888,000	6,920,000	-	-	-	-	111,808,000			
	126,406,000	6,920,000	-	-	-	-	133,326,000			

其他資料

* 購股權將按下列方式行使並受表現審核規限：

可行使購股權最高比例	相關比例購股權之行使期間
40%	二零一六年一月二十八日至二零一七年一月二十七日之任何時間
70%	二零一七年一月二十八日至二零一八年一月二十七日之任何時間
100%	二零一八年一月二十八日至二零一九年一月二十七日之任何時間

** 購股權將按下列方式行使並受表現審核規限：

可行使購股權最高比例	相關比例購股權之行使期間
40%	二零一六年六月十四日至二零一七年一月二十七日之任何時間
70%	二零一七年一月二十八日至二零一八年一月二十七日之任何時間
100%	二零一八年一月二十八日至二零一九年一月二十七日之任何時間

附註：股份於二零一六年六月十三日（即緊接有關購股權授出當日前之日）之收市價為每股3.00港元。

中期股息

董事會已宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（二零一五年：3.00港仙），股息將於二零一六年十一月十八日（星期五）或前後派發予於二零一六年九月十五日（星期四）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」）。

以股代息計劃須待聯交所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達成後，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二零一六年十月十八日（星期二）或前後寄予股東。

其他資料

暫停辦理股東登記

本公司將由二零一六年九月十四日（星期三）至二零一六年九月十五日（星期四）（包括首尾兩日在內）暫停辦理股份過戶登記手續。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二零一六年九月十三日（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22樓。

企業管治

本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的原則，並於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內遵守業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第A.6.7條及第E.1.2條除外，披露如下。

就守則條文第A.6.7條而言，非執行董事武捷思博士因其他事務而未能出席本公司於二零一六年六月二日舉行之股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）。獨立非執行董事黃友嘉博士因其他事務而未能出席本公司於二零一六年三月十一日舉行之股東特別大會。

就守則條文第E1.2條而言，本公司主席呂華博士因其他事務未能出席二零一六年股東週年大會。本公司總裁黃偉先生主持股東週年大會，連同審核委員會、提名委員會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

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。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論審核及財務報告事宜（包括審閱截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及本報告）。



其他資料

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為有關董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，本公司全體董事確認，彼等已於二零一六年一月一日至六月三十日止期間內遵守標準守則載列之所需標準。

董事資料之更新

李偉強先生已於二零一六年七月十三日獲委任為香港商界會計師協會有限公司會長。

購買、出售或贖回本公司之證券

期內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

上市規則第13.21條之持續披露規定

以下為附帶有關控股股東特定狀況契諾之銀行融資之詳情：

根據本公司（作為借款人）與一銀行於二零一三年六月二十五日訂立之一項協議（「第一份融資協議」），一筆金額為300,000,000港元（或其美元等值金額）之可轉讓定期貸款融資（「第一筆融資」）已提供予本公司。第一筆融資須由本公司於首次提取日期起計屆滿三十六個月當日一次性償還。

根據本公司（作為借款人）與若干銀行於二零一三年十月九日訂立之一項協議（「第二份融資協議」），一筆最高本金額為235,000,000美元（或相當於約1,833,000,000港元）之可轉讓定期貸款融資及一筆最高本金額為1,654,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第二筆融資」）已提供予本公司。第二筆融資須由本公司分四期按借貸總額不同的百分比率償還，所有未償還金額須於第二份融資協議日期起計屆滿六十個月當日悉數償還。



其他資料

根據本公司（作為借款人）與若干銀行於二零一四年八月二十五日訂立之一項協議（「第三份融資協議」），一筆最高本金額為435,000,000美元（相當於約3,393,000,000港元）之可轉讓定期貸款融資及一筆最高本金額為2,510,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第三筆融資」）已提供予本公司。第三筆融資須由本公司分三期按借貸總額不同的百分比率償還，所有未償還金額須於第三份融資協議日期起計屆滿六十個月當日悉數償還。

根據本公司（作為借款人）與一銀行於二零一四年十二月四日訂立之一項協議（「第四份融資協議」），一筆最高本金額為400,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第四筆融資」）已提供予本公司。第四筆融資須於第四份融資協議日期起計屆滿三十六個月當日悉數償還。

根據本公司（作為借款人）與一銀行於二零一五年五月二十九日訂立之一項協議（「第五份融資協議」），一筆最高本金額為200,000,000港元之定期貸款融資（「第五筆融資」）已提供予本公司。第五筆融資須由本公司分三期償還及最後一筆還款日期為訂立第五份融資協議日期起計屆滿六十個月之日期。

根據本公司（作為借款人）與一銀團貸款人於二零一六年三月七日訂立之一項協議（「第六份融資協議」，連同第一份融資協議、第二份融資協議、第三份融資協議、第四份融資協議及第五份融資協議統稱為「該等融資協議」），一筆金額為230,000,000美元之可轉讓定期貸款融資及一筆金額為1,000,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第六筆融資」）已按其中所載之條款及條件提供予本公司。第六筆融資須由本公司分期償還及最後一筆還款日期為訂立第六份融資協議當日起計屆滿六十個月之日期。

根據該等融資協議，倘深業（集團）有限公司不再實益擁有本公司至少35%之已發行股本，或不再為本公司之單一最大股東，或不再控制本公司之管理，或不再由中華人民共和國深圳市人民政府實益擁有至少51%之權益，則將被視作違反協議，及於發生任何違反協議事宜後任何時間，該等融資項下所有金額或會被即時宣佈到期並須予償還。

於二零一六年六月三十日，根據第一份融資協議作出之所有借款已悉數償還。



www.shenzheninvestment.com

