

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

二零一七年全年業績公佈

財務摘要

- 本公司權益股東應佔利潤為4,950.9百萬港元，較去年上漲56.2%，如剔除本集團投資物業的公允價值變動及上年廉價收購利得、訴訟撥備及對三四線土地項目撥備的淨影響，截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔利潤為4,010.4百萬港元，較去年上漲53.4%；每股基本盈利為63.64港仙，較去年上漲50.2%；
- 基本完成三四線城市項目處置工作，以公開掛牌方式出讓5個項目公司的權益，錄得出售附屬公司之利得（扣除稅項）約33.3億港元；
- 融資成本維持在年息4.6%的較低水平；淨負債率（包含所有帶息負債）為49.9%；
- 實現收益10,254.5百萬港元，較去年下降52.0%；毛利率為34.6%；
- 建議派發末期股息每股11.00港仙。連同已派發之中期股息每股7.00港仙，全年股息合共每股18.00港仙。

深圳控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一六年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(所有金額均以港元列示)

	附註	二零一七年 千元	二零一六年 千元
收益	4	10,254,496	21,353,993
銷售成本	7(a)	<u>(6,703,088)</u>	<u>(13,083,234)</u>
毛利		3,551,408	8,270,759
其他收入及利得	4	566,139	828,743
出售附屬公司利得	5	3,676,757	3,599
透過損益按公允值計算之股權投資 公允值(減少)/增加淨額		(48)	870
投資物業公允值增加		1,161,684	1,204,139
轉撥至投資物業後確認公允值變動		96,808	654,516
銷售及分銷成本		(232,117)	(362,224)
行政開支		(884,183)	(956,298)
其他經營開支		(368,977)	(1,656,121)
融資成本	6	(747,532)	(838,167)
應佔合營公司及聯營公司溢利減虧損		<u>844,743</u>	<u>1,142,976</u>
除稅前溢利	7	7,664,682	8,292,792
所得稅開支	8	<u>(2,465,462)</u>	<u>(4,821,911)</u>
年內溢利		<u><u>5,199,220</u></u>	<u><u>3,470,881</u></u>
下列應佔：			
本公司權益股東		4,950,941	3,170,581
非控股權益		<u>248,279</u>	<u>300,300</u>
		<u><u>5,199,220</u></u>	<u><u>3,470,881</u></u>
每股盈利(港仙)	9		
基本		<u><u>63.64</u></u>	<u><u>42.36</u></u>
攤薄		<u><u>63.42</u></u>	<u><u>42.35</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(所有金額均以港元列示)

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
年內溢利	<u>5,199,220</u>	<u>3,470,881</u>
年內其他全面收益		
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	7,064	—
— 所得稅影響	<u>(1,765)</u>	<u>—</u>
	5,299	—
期後可能重新分類至損益之項目：		
— 可供出售投資：		
— 公允值變動	1,154,816	(10,785)
— 於出售時重新分類調整而轉撥至損益之金額	<u>(15,468)</u>	<u>—</u>
— 所得稅影響	<u>(284,837)</u>	<u>2,696</u>
	854,511	(8,089)
— 應佔合營公司及聯營公司其他全面收益	223,500	(235,432)
— 於出售附屬公司時重新分類至損益 之累計匯兌差額	<u>(93,486)</u>	<u>—</u>
— 換算海外業務之匯兌差額	<u>3,323,009</u>	<u>(2,918,015)</u>
	<u>4,307,534</u>	<u>(3,161,536)</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>4,312,833</u>	<u>(3,161,536)</u>
年內全面收益總額	<u>9,512,053</u>	<u>309,345</u>
下列應佔：		
本公司權益股東	9,000,057	170,542
非控股權益	<u>511,996</u>	<u>138,803</u>
	<u>9,512,053</u>	<u>309,345</u>

綜合財務狀況表

(所有金額均以港元列示)

	二零一七年 十二月 三十一日 千元	二零一六年 十二月 三十一日 千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,746,901	3,844,311
預付土地租賃款項	37,349	36,083
商譽	379,302	322,240
投資物業	26,939,445	22,807,211
於聯營公司權益	4,431,186	3,994,821
於合營公司權益	4,816,707	3,300,931
其他金融資產	7,869,007	112,985
其他長期資產	3,015,861	3,188,483
遞延稅項資產	2,028,151	1,954,441
非流動資產總額	54,263,909	39,561,506
流動資產		
生物資產	333	8,136
持作待售之已落成物業	5,977,395	7,514,657
發展中物業	39,710,990	35,292,229
存貨	115,699	93,354
應收賬款	371,047	322,506
預付款項、訂金及其他應收款項	3,799,165	1,684,928
透過損益按公允值計算之股權投資	4,517	4,566
受限制現金	1,817,022	2,204,157
現金及現金等價物	11,167,070	9,859,526
流動資產總額	62,963,238	56,984,059

	附註	二零一七年 十二月 三十一日 千元	二零一六年 十二月 三十一日 千元
流動負債			
計息銀行及其他借貸		8,137,680	5,288,454
應付賬款	12	1,622,921	1,116,432
其他應付款項及應計費用		22,522,866	17,023,915
應付直接控股公司款項		1,359,741	1,270,755
應付最終控股公司款項		5,107,312	2,850,880
應付稅項		7,973,704	8,755,178
流動負債總額		46,724,224	36,305,614
流動資產淨值		16,239,014	20,678,445
總資產減流動負債		70,502,923	60,239,951
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		14,765,566	14,468,791
遞延收入		28,187	27,375
應付直接控股公司款項		781,549	752,362
遞延稅項負債		9,826,789	8,770,489
非流動負債總額		25,402,091	24,019,017
資產淨值		45,100,832	36,220,934
資本及儲備			
股本		19,712,476	18,281,191
儲備		21,755,765	14,529,622
本公司權益股東應佔權益總額		41,468,241	32,810,813
非控股權益		3,632,591	3,410,121
權益總額		45,100,832	36,220,934

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」）之主要業務於附註3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」）。

2 編製基準

本初步全年業績公佈內有關截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等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）第436條須予披露之有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表，及將適時呈交截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本集團該兩個年度之財務報表作出報告。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；亦未載有根據香港公司條例（第622章）第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

該等法定財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的所有相關規定編製。香港財務報告準則整體包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）和詮釋以及香港公認會計原則。該等法定財務報表亦符合香港公司條例的規定。該等法定財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則相關披露規定。

香港會計師公會已頒佈在本集團本會計期間首次生效之對香港財務報告準則之多項修訂。該等修訂對本集團之會計政策概無影響。然而，額外披露已獲納入財務報表以符合香港會計準則第7號之修訂本「現金流量表：披露計劃」之新披露要求，該修訂要求實體提供令財務報表使用者能夠評估融資活動所產生之負債變動之披露資料，包括現金流量產生之變動及非現金變動。

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。

載於本初步公告截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務資料包括本公司及其附屬公司及本集團於聯營公司及合營公司之權益。

編製綜合財務資料使用之計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債按其公允值列賬（如下文所載會計政策內闡述）者除外：

- 投資物業；
- 物業、廠房及設備內的租賃土地及樓宇；
- 衍生金融工具；
- 分類為可供出售或透過損益按公允值計算之股權投資之金融工具；
- 生物資產；及
- 「應付直接控股公司款項」內的應付或然代價。

3 分類報告

本集團按業務單位管理業務，而業務單位按其產品及服務劃分。按與向本集團最高行政管理人員內部報告資料（用作資源分配及表現評估）一致之方式，本集團呈報以下五個呈報分類：

- (a) 物業開發分類從事發展住宅、工業及商業樓宇；
- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之住宅、工業及商業樓宇；
- (c) 物業管理分類從事管理由本集團及外部人士發展之樓宇；
- (d) 製造分類從事製造及銷售工業及商業產品；及
- (e) 「其他」分類主要包括酒店業務、製造及銷售鋁合金產品和農產品及園林設計和建設及其他業務。

就分類表現評估及分類間資源分配而言，本集團高級行政管理人員按下列基準監控各報告分類應佔之業績、資產及負債：

鑒於遞延稅項資產、受限制現金、現金及現金等價物、透過損益按公允值計算之股權投資、其他金融資產及其他未分配總辦事處及公司資產乃按分組基準管理，故分類資產並不包括以上資產。

鑒於計息銀行及其他借貸、應付最終控股公司款項、應付稅項、應付直接控股公司款項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債乃按分組基準管理，故分類負債並不包括以上負債。

分類表現乃按可呈報分類溢利進行評估，可呈報分類溢利即持續經營業務的經調整除稅前溢利。持續經營業務的經調整除稅前溢利乃按與本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟其他收入及利得、融資成本、本集團金融工具的公允值虧損，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

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。

二零一七年	物業開發 千元	物業投資 千元	物業管理 千元	製造 千元	其他 千元	總額 千元
分類收益：						
銷售予客戶	6,381,479	929,847	1,820,429	325,645	797,096	10,254,496
分類間銷售	-	16,189	49,538	-	92,237	157,964
	6,381,479	946,036	1,869,967	325,645	889,333	10,412,460
<u>對賬</u>						
對銷分類間銷售						(157,964)
收益						<u>10,254,496</u>
投資物業公允值增加前之分類業績	5,993,308	770,323	171,248	14,091	(118,087)	6,830,883
投資物業公允值增加	-	1,161,684	-	-	-	1,161,684
轉撥至投資物業後確認公允值變動	-	96,808	-	-	-	96,808
投資物業公允值增加後之分類業績	5,993,308	2,028,815	171,248	14,091	(118,087)	8,089,375
<u>對賬</u>						
對銷分類間業績						(109,510)
其他收入及利得						566,139
金融工具之公允值虧損淨值						(48)
公司及其他未分配費用						(133,742)
融資成本						(747,532)
除稅前溢利						<u>7,664,682</u>
分類資產	58,337,980	30,789,340	509,701	150,975	3,913,127	93,701,123
<u>對賬</u>						
公司及其他未分配資產						23,526,024
總資產						<u>117,227,147</u>
分類負債	18,338,956	4,640,678	752,103	87,631	195,756	24,015,124
<u>對賬</u>						
公司及其他未分配負債						48,111,191
總負債						<u>72,126,315</u>
其他分類資料：						
折舊	68,234	33,630	23,130	4,042	87,216	216,252
預付土地租賃款項攤銷	-	-	-	-	1,149	1,149
於聯營公司權益	2,190,698	105,772	331	15,133	2,119,252	4,431,186
於合營公司權益	4,610,574	-	15,161	-	190,972	4,816,707
年內添置非流動分類資產*	53,300	828,952	18,068	3,157	753,240	1,656,717

二零一六年	物業開發 千元	物業投資 千元	物業管理 千元	製造 千元	其他 千元	總額 千元
分類收益：						
銷售予客戶	17,807,883	764,802	1,556,802	298,050	926,456	21,353,993
分類間銷售	–	17,402	50,997	–	60,553	128,952
	17,807,883	782,204	1,607,799	298,050	987,009	21,482,945
對賬						
對銷分類間銷售						(128,952)
收益						21,353,993
投資物業公允值增加前之分類業績	6,380,438	715,068	121,312	38,111	(56,941)	7,197,988
投資物業公允值增加	–	1,204,139	–	–	–	1,204,139
轉撥至投資物業後確認公允值變動	–	654,516	–	–	–	654,516
投資物業公允值增加後之分類業績	6,380,438	2,573,723	121,312	38,111	(56,941)	9,056,643
對賬						
對銷分類間業績						(97,033)
其他收入及利得						828,743
金融工具之公允值收益淨值						870
公司及其他未分配費用						(658,264)
融資成本						(838,167)
除稅前溢利						8,292,792
分類資產	52,519,669	25,025,456	275,089	157,525	4,050,420	82,028,159
對賬						
公司及其他未分配資產						14,517,406
總資產						96,545,565
分類負債	13,584,262	3,119,732	717,452	95,614	325,486	17,842,546
對賬						
公司及其他未分配負債						42,482,085
總負債						60,324,631
其他分類資料：						
折舊	61,406	25,285	19,867	3,612	70,437	180,607
預付土地租賃款項攤銷	–	–	–	–	1,065	1,065
發展中物業減值	503,499	–	–	–	–	503,499
持作待售之已落成物業減值	353,754	–	–	–	–	353,754
於聯營公司權益	2,426,225	95,931	309	15,133	1,457,223	3,994,821
於合營公司權益	3,118,267	–	11,052	–	171,612	3,300,931
年內添置非流動分類資產*	53,471	582,180	18,126	3,168	68,347	725,292

* 年內添置非流動分類資產包括添置物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產。

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

4 收益、其他收入及利得

收益、其他收入及利得之分析如下：

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
收益		
銷售物業	6,381,479	17,807,883
管理費收入	1,820,429	1,556,802
投資物業租金收入	929,847	764,802
銷售商業及工業產品	325,645	298,050
其他	797,096	926,456
	<u>10,254,496</u>	<u>21,353,993</u>
其他收入及利得		
利息收入	415,851	263,938
廉價收購利得	–	526,249
出售投資物業之利得	–	4,081
出售可供出售投資之利得	15,306	–
政府補助	5,047	14,704
其他	129,935	19,771
	<u>566,139</u>	<u>828,743</u>

5 出售附屬公司利得

於二零一七年五月，本集團向獨立第三方出售五家附屬公司，總代價為人民幣5,869,721,000元（相當於6,659,974,000元），包括轉讓該等附屬公司之股權代價人民幣1,584,032,000元（相當於1,797,908,000元）及轉讓提供予該等附屬公司之股東貸款代價人民幣4,285,689,000元（相當於4,862,066,000元）。綜合現金流量表所示本集團已收出售附屬公司之現金淨值為6,595,393,000元。該等交易導致出售附屬公司之利得（扣除稅項）3,325,361,000元，即利得3,676,757,000元扣除有關稅項開支351,396,000元。

6 融資成本

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
利息支出：		
銀行貸款	768,844	775,154
其他借貸	214,670	242,418
來自最終控股公司之貸款	144,666	202,325
來自直接控股公司之貸款	54,862	26,861
來自同系附屬公司之貸款	2,895	—
來自一間合營公司之貸款	16,836	—
來自非控股股東之貸款	8,924	14,049
	<u>1,211,697</u>	<u>1,260,807</u>
並非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	1,211,697	1,260,807
減：發展中物業利息開支資本化	<u>(464,165)</u>	<u>(422,640)</u>
	<u><u>747,532</u></u>	<u><u>838,167</u></u>

* 借貸成本已按年息3.18%至4.56%（二零一六年：3.42%至4.89%）資本化。

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：

(a) 銷售成本

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
已售物業及存貨成本	3,872,854	10,455,681
提供服務成本	2,830,234	2,627,553
	<u><u>6,703,088</u></u>	<u><u>13,083,234</u></u>

(b) 員工成本

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
工資及薪金	1,466,182	1,198,107
以股本支付之購股權開支	22,867	11,823
退休金計劃供款	143,686	112,098
	<u><u>1,632,735</u></u>	<u><u>1,322,028</u></u>

(c) 其他項目

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
預付土地租賃款項攤銷	1,149	1,065
折舊	216,252	180,607
減值虧損		
— 應收賬款	882	9,150
— 其他應收款項	1,362	1,401
	<u>2,244</u>	<u>10,551</u>
應收賬款減值虧損撥回	(5,357)	(1,601)
存貨之減值		
— 發展中物業	—	503,499
— 持作待售之已落成物業	—	353,754
— 其他	—	4,876
	<u>—</u>	<u>862,129</u>
土地及樓宇之經營租賃最低租金	22,653	21,017
匯兌收益淨額	67,870	(10,582)
投資物業租金收入減直接經營開支202,889,000元 (二零一六年：115,200,000元)	(726,958)	(649,602)
應付直接控股公司或然代價公允值變動	11,070	34,620
出售物業、廠房及設備之虧損	22,489	4,836
核數師酬金		
— 核數服務	5,350	5,250
— 其他服務	1,061	—
	<u>6,411</u>	<u>5,250</u>

8 綜合損益表之所得稅

二零一七年香港利得稅之撥備根據年內估計應課稅溢利按16.5%（二零一六年：16.5%）之稅率計算。

由於本集團年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。

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，年內，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。

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
即期稅項：		
中國大陸企業所得稅	1,271,831	2,326,349
股息預扣稅	58,528	139,402
中國大陸土地增值稅	810,413	3,190,927
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	343,944	(561,709)
股息預扣稅	47,103	4,968
中國大陸土地增值稅	(66,357)	(278,026)
本年度稅項支出總額	<u>2,465,462</u>	<u>4,821,911</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年內溢利4,950,941,000元（二零一六年：3,170,581,000元）及年內已發行普通股加權平均數7,779,309,016股（二零一六年：7,484,946,956股）計算，計算方式如下：

普通股之加權平均數

	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日已發行普通股	7,649,164,458	7,384,016,988
就以股代息已發行股份之影響	106,950,020	97,856,506
已行使購股權之影響	23,194,538	3,073,462
	<u>7,779,309,016</u>	<u>7,484,946,956</u>
於十二月三十一日普通股之加權平均數	<u>7,779,309,016</u>	<u>7,484,946,956</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利金額乃按照本公司權益股東應佔溢利4,950,941,000元（二零一六年：3,170,581,000元）及普通股加權平均數7,806,406,949股（二零一六年：7,486,167,671股）計算，計算方式如下：

普通股之加權平均數（已攤薄）

	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
於十二月三十一日普通股之加權平均數	7,779,309,016	7,484,946,956
根據本公司購股權計劃視為無償發行股份之影響	27,097,933	1,220,715
	<u>7,806,406,949</u>	<u>7,486,167,671</u>

10 股息

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
確認為年內分派之股息：		
二零一六年宣派末期股息－每股10.00港仙 (二零一六年：二零一五年宣派末期股息 －每股13.00港仙) (i)/(ii)		
代息股份	601,814	751,256
現金	165,152	208,666
二零一六年宣派特別股息－每股5.00港仙(i)/(ii)		
代息股份	300,907	—
現金	82,576	—
	1,150,449	959,922
中期股息－每股普通股7.00港仙 (二零一六年：7.00港仙) (i)/(iii)		
代息股份	346,418	15,733
現金	210,085	519,151
	556,503	534,884
報告期末後擬分派之股息		
末期股息每股普通股11.00港仙 (二零一六年：末期股息10.00港仙) (i)/(iv)	886,449	766,966
特別股息每股普通股零港仙 (二零一六年：特別股息5.00港仙) (i)/(iv)	—	383,483
	886,449	1,150,449

(i) 股東有權選擇全部以現金方式，或全部以本公司之新繳足股份代替現金，或部份以現金及部份以代息股份之形式收取股息。

(ii) 就截至二零一六年十二月三十一日止年度宣派每股10.00港仙之末期股息及每股5.00港仙之特別股息共計1,150,449,000元，本公司已於二零一七年八月十八日以現金派付247,728,000元，剩餘結餘902,721,000元以258,807,500之代息股份之形式結算。

就截至二零一五年十二月三十一日止年度宣派每股13.00港仙之末期股息959,922,000元，本公司已於二零一六年八月十一日以現金派付208,666,000元，剩餘結餘751,256,000元以250,251,905之代息股份之形式結算。

(iii) 就截至二零一七年十二月三十一日止年度宣派每股7.00港仙(二零一六年：每股7.00港仙)之中期股息556,503,000元(二零一六年：534,884,000元)，本公司已於二零一七年十一月二十日以現金派付210,085,000元(二零一六年：519,151,000元)，剩餘結餘346,418,000元(二零一六年：15,733,000元)以91,403,262(二零一六年：4,229,165)之代息股份之形式結算。

(iv) 於二零一八年三月二十六日，董事會就截至二零一七年十二月三十一日止年度建議派發每股11.00港仙(二零一六年：末期股息每股10.00港仙及特別股息每股5.00港仙)之末期股息886,449,000元。有關股息乃按於二零一八年三月二十六日已發行8,058,624,983股股份之基準計算。本年度擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准並於期末尚未確認為負債。

11 應收賬款

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
應收賬款	405,202	357,498
減：呆賬備抵	(34,155)	(34,992)
	<u>371,047</u>	<u>322,506</u>

在正常情況下，本集團不會向其客戶就物業出售授出任何信貸期。本集團設法對其未收回應收款項保持嚴格控制，盡量減低信貸風險。鑑於上述原因及本集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款為不計息款項。

於報告期末以合約日期計算並扣除撥備之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
一年內	341,866	310,256
一年至兩年內	29,181	12,250
	<u>371,047</u>	<u>322,506</u>

12 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：

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
一年內	779,004	570,813
一年至兩年內	358,440	235,977
兩年至三年內	175,444	226,082
三年以上	310,033	83,560
	<u>1,622,921</u>	<u>1,116,432</u>

應付賬款總額為不計息款項。

13 資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一七年 千元	二零一六年 千元
就收購土地及樓宇及發展中物業發展成本之承擔： 已訂約惟尚未撥備	<u>8,717,238</u>	<u>5,997,713</u>
就向一間合營公司出資之承擔： 已訂約惟尚未撥備	<u>2,032,500</u>	—

14 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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6,556,126,000元（二零一六年：7,869,258,000元）之擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償付欠付之按揭貸款以及拖欠款項買家欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業之合法所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始截至本集團物業買家取得個別物業所有權證後屆滿。

董事認為，倘拖欠款項，有關物業之可變現淨值足以償付尚未償還之按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故未就該等擔保作出撥備。

15 資產抵押

金額為402,780,000元（二零一六年：638,225,000元）之銀行貸款由以下本集團的資產作抵押：

- (i) 賬面淨值約699,057,000元（二零一六年：678,753,000元）之若干位於中國大陸之土地及樓宇；
- (ii) 賬面淨值為零元（二零一六年：95,858,000元）之若干發展中物業；及
- (iii) 賬面淨值約521,752,000元（二零一六年：777,095,000元）之若干投資物業。

此外，最終控股公司深業集團於二零一七年十二月三十一日，已就本集團金額為2,990,750,000元（二零一六年：3,771,012,000元）之銀行貸款作出擔保。

16 截至二零一七年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

香港會計師公會已頒佈多項截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效且本集團之綜合財務資料並未採納之修訂、新訂準則及詮釋。以下為可能與本集團有關的該等準則：

	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9號， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號， <i>與客戶的合約收入</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號之修訂本， <i>以股份為基礎之付款：以股份為基礎之付款交易之分類及計量</i>	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號之修訂本， <i>投資物業：轉移投資物業</i>	二零一八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號， <i>外幣交易及預付代價</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號， <i>所得稅處理之不確定性</i>	二零一九年一月一日

本集團正在就該等修訂、新訂準則及詮釋預期對首次應用期間的影響程度作出評估。截至目前為止，本集團已識別可能對綜合財務報表產生重大影響的新訂準則的若干範疇。預期影響的進一步詳情在下文討論。儘管有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之評估已大致完成，惟首次採納該等準則之實際影響可能有所不同，原因是迄今完成之評估乃基於本集團目前可獲取之資料；進一步影響或會於該等準則在本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期財務報告內首次應用前方會確認。本集團亦可能會改變其會計政策選擇（包括交易選擇），直至該等準則於該財務報告內初步應用為止。

香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號將會取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」項下有關金融工具會計處理的現時標準。香港財務報告準則第9號就金融資產的分類及計量（包括金融資產減值的計量）推出新的規定。另一方面，香港財務報告準則第9號就金融工具的確認及終止確認以及金融負債的分類及計量納入香港會計準則第39號的規定，且並無對其作出重大變動。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效。本集團計劃採用豁免重列比較資料，並將就二零一八年一月一日之權益期初結餘確認任何過渡調整。

新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號載有金融資產的三個主要劃分類別：(1)按攤餘成本計量，(2)透過損益按公允值計算(FVTPL)，(3)透過其他全面收益按公允值計算(FVTOCI)：

- 債務工具的分類按實體管理金融資產的經營模式及該資產的合約現金流量特性釐定。倘債務工具分類為透過其他全面收益按公允值計算的金融資產，則利息收入、減值及出售的收益／虧損將會於損益內確認。
- 就股本證券而言，其分類為透過損益按公允值計算的金融資產（不論實體的業務經營模式為何）。唯一例外是倘股本證券並非持作買賣，則該實體不可撤回地將選擇將該證券指定為透過其他全面收益按公允值計算的金融資產。倘股本證券指定為透過其他全面收益按公允值計算的金融資產，則僅有該證券的股息收入將會於損益內確認。該證券的收益、虧損及減值將會沒有回收地在其他全面收益內確認。

本集團評估，其目前按攤銷成本及透過損益按公允值計算的金融資產將會於採納香港財務報告準則第9號後繼續沿用彼等各自的分類及計量。

就本集團目前分類為「可供出售」的金融資產而言，存在本集團有權選擇在過渡到香港財務報告準則第9號後不可撤回地指定為透過其他全面收益按公允值計算（毋須回收）的股本證券投資。本集團不擬為任何於二零一八年一月一日持有的任何投資選擇該指定項目，但將於產生時在損益內確認有關該等投資之任何公允值變動。此舉將導致會計政策出現變動，原因為目前本集團在其他全面收益中確認可供出售股權投資的公允值變動，直至出售或減值時相應收益或虧損方轉撥至損益。該政策變動將不會對本集團的淨資產及綜合收益總額產生影響，但將加劇損益波動。於首次採納香港財務報告準則第9號後，有關可供出售投資之公允值收益865,997,000元預期將於二零一八年一月一日從可供出售投資重估儲備中轉撥至保留溢利。

香港財務報告準則第9號項下金融負債的分類及計量規定與香港會計準則第39號大致未變，惟香港財務報告準則第9號以下規定除外：就指定為透過損益按公允值計算的金融負債的公允值變動，若該等變動是因金融負債本身之信貸風險變化所引致，則須確認為其他全面收益，不得重新分類至損益。本集團目前並無透過損益按公允值計算的金融負債，因此，於採納香港財務報告準則第9號後，此項新規定將不會對本集團產生任何影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號內的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號內的「已發生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，在確認減值虧損之前發生虧損事件不再成為必要。相反，實體須確認及計量12個月預期信貸虧損或終身預期信貸虧損（視乎資產及事實及情況而定）。根據初步評估，本集團預期，應用預期信貸虧損模式將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第15號，與客戶的合約收入

香港財務報告準則第15號建立確認與客戶的合約收入的全面框架。香港財務報告準則第15號將會取代香港會計準則第18號「收入」（其涵蓋因銷售商品及提供服務而產生的收入）及香港會計準則第11號「建造合約」（其規定了建造合約收入的會計處理）的現有收入準則。

據迄今為止已完成的評估，本集團已識別下列預期將受到影響的範疇：

(a) 收入確認的時間

因建造合約及提供服務產生的收入目前按時間基準確認，而銷售商品的收入一般在所有權的風險及回報已轉移至客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得合約中所許諾的商品或服務的控制權時確認收入。香港財務報告準則第15號已識別所許諾的商品或服務的控制權視為已按時間基準轉移的三種情況：

- (i) 當實體在履約時，客戶同時獲得及消費該實體履約提供的收益；
- (ii) 當實體創建或改良一項由客戶享有控制權的資產（例如在建工程）；
- (iii) 當實體通過履約創建對於其本身并不具有其他替代用途的資產，及實體有權就迄今所完成的履約獲得付款。

如合約條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號規定，該實體就銷售商品或服務按單個時間點（即控制權已轉移時）確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時將會考慮的指標之一。

本集團評估，新收入準則不大可能對其如何確認物業銷售的收入產生重大影響。目前，本集團主要在中國進行物業開發活動。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及中國之法律及監管環境，本集團已評估，本集團之物業銷售合約無法符合按時間基準確認收入之條件，因此物業銷售收入將可能繼續在某個時間點得到確認。

(b) 重大融資組成

當合約載有重大融資組成時（而不考慮是否提前或拖欠接獲大部份客戶付款），香港財務報告準則第15號規定該實體就貨幣的時間價值調整交易價格。

目前，本集團僅在付款遭嚴重延誤時適用該政策，而該情況目前在本集團與客戶的安排中並不常見。現時，本集團概無在提前收到付款時適用該政策。

當本集團推銷住宅物業而該物業仍在建設中時，預付款是常見的做法。在此情況下，本集團可能會相比應付售價向客戶提供折扣，但前提是客戶同意提前支付購買款的餘額。

於評估有關提前付款計劃是否包括重大融資部分時，本集團已根據與客戶訂立之慣常安排，考慮向該等客戶提供之折讓價與現金出售價之間之差額以及支付日期與法定轉讓完成日期（即客戶取得物業控制權之日期）之間的時間長。

當有關提前付款計劃包括重大融資部分時，交易價將須予以調整，並就此部分單獨列賬。有關調整將導致確認利息開支，以反映於支付日期至法定轉讓完成日期期間自客戶獲得融資收益的影響，而當已落成物業的控制權轉移予客戶時已確認的物業銷售收入相應增加。然而，該新會計政策之實際影響範圍亦將取決於該等利息開支是否可以根據香港會計準則第23號「借貸成本」資本化為物業成本以及資本化程度。倘利息開支於建設工程完成前資本化，則此項新會計政策不會對本集團於建設期間的純利及物業銷售的毛利產生重大影響。本集團正在評估自物業銷售確定的重大融資部分對其資本化政策的影響。

(c) 附帶退貨權的銷售

目前，當客戶被允許退貨時，本集團估計預期退貨等級並針對收入及銷售成本作出調整。

(d) 合約成本

目前，本集團向客戶取得物業銷售合約有關的成本已作費用化處理。根據香港財務報告準則第15號的規定，取得合約之增量成本可資本化為遞延合約成本，惟須滿足若干標準。根據董事的評估，於二零一八年一月一日之遞延合約成本金額對本集團並無重大影響。

本集團計劃挑選使用累積效應過渡方法以採納香港財務報告準則第15號及將確認首次應用的累積效應為於二零一八年一月一日的期初權益結餘的調整。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，本集團計劃新準則僅應用於二零一八年一月一日前仍未完成的合約。根據初步評估，本集團預期於首次採納香港財務報告準則第15號時將作出之過渡調整並不重大。然而，上文所述之會計政策預期變動可能對本集團自二零一八年起之財務業績產生重大影響。

香港財務報告準則第16號，租賃

本集團目前將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並視乎租賃分類區別入賬租賃安排。本集團部分租約以出租人身份訂立，其他則以承租人身份訂立。

香港財務報告準則第16號預期不會對出租人根據租賃將其權利及責任入賬的方式產生重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在實用方法規限下，承租人將會按與即期融資租賃會計處理相若的方法將所有租賃入賬，即在租賃開始日期，承租人將會按日後最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債並確認相應的「使用權」資產。在初步確認該項資產及負債後，承租人將會就租賃負債的未償付結餘及使用權資產的折舊確認應計利息開支，取代按租賃期限系統化地確認經營租賃項下產生的租金開支的現時政策。作為實用方法，承租人可選擇對短期租賃（即租賃期限為12個月或不足12個月）及低價值資產租賃不應用此會計處理模式，在此情況下，將會繼續按租期系統化地確認租金開支。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團為承租人的物業、廠房及設備的租賃（目前分類為經營租賃）的會計處理。應用新的會計模式預期引致資產及負債均有增加，及對按租賃期限在損益表內確認開支的時間產生影響。於二零一七年十二月三十一日，本集團物業根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款為25,221,000元，大部分須於報告期後一至五年內予以支付。因此，一旦香港財務報告準則第16號獲採用，部分該等款項可能須與相應的使用權資產一併被確認為租賃負債。然而，董事認為採用香港財務報告準則第16號不大可能對本集團之財務報表產生重大影響。本集團將進行更詳盡的分析，以確定實際影響。

17 業績回顧

本初步業績公佈中所載有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之財務數據已由本公司核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）與本集團本年度綜合財務報表所載之金額比較，並發現該等金額一致。畢馬威會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之審核、審閱或其他核證工作，故核數師並未作出任何保證。

主席報告

中國房地產市場已進入「存量時代」。在「房住不炒」的政策基調下，房地產長效機制與租售並舉住房制度加速成型，已經並將繼續對中國房地產市場的長遠發展產生深遠影響。

二零一七年，中國一、二線城市與三、四線城市的房地產發展進一步分化，受不同區域政策影響，呈現出較大的差別。一線及熱點城市密集出台「限購、限貸、限價、限售」等調控措施，全年房地產交易量明顯萎縮。反觀三四線城市，在去庫存政策及中心城市溢出效應作用下，上半年交易量強勁回暖，儘管下半年增速放緩，全年交易量仍有所上升。深圳作為受政策調控影響較大的一線城市，土地及房產供應大幅萎縮，導致交易量下降明顯，但價格仍保持穩定。

面對複雜的市場形勢，本集團以確保股東收益為原則，及時變化經營策略，調整銷售結構，保持了公司全年盈利大幅增長。

二零一七年全年業績

年內，本集團實現收益10,254.5百萬港元，較去年下降52.0%。得益於處置三四線城市項目獲得的大幅盈利，本集團實現本公司權益股東應佔純利4,950.9百萬港元，較去年上漲56.2%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動及上年廉價收購利得、訴訟撥備及對三四線土地項目的撥備的淨影響，截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔純利4,010.4百萬港元，較去年上漲53.4%。每股基本盈利為63.64港仙，較去年上漲50.2%。董事局建議派發二零一七年末期股息每股11.00港仙並以現金（及附有以股代息選擇方式）派發。連同已派發之中期股息每股7.00港仙，全年股息合共每股18.00港仙。

基本完成三四線城市項目處置

本集團近年來堅持致力於三四線城市項目的處置。年內，本集團抓住三四線城市房地產回暖的時機，以人民幣58.7億元的總價格，將位於廣東三水、江蘇泰州、江蘇姜堰的五個項目公司的權益通過公開掛牌方式成功出讓，本次交易共錄得稅後盈利約33.3億港元。年內，本集團基本完成了三四線城市項目的退出工作，三四線城市土地儲備佔比從49%降至32%，土地儲備結構進一步得以優化。

調整銷售策略

面對限購、限價等嚴厲的市場調控，本集團經深思熟慮，決定以確保股東收益最大化為原則，及時改變銷售策略，對深業中城、深業上城LOFT兩大主要項目的銷售計劃進行調整，以維護核心資產的長期價值。由於銷售策略的主動性調整，本集團合同銷售規模有所下降，全年實現合同銷售人民幣115億元。

拓展優質土地資源

粵港澳大灣區已正式上升為國家戰略。本集團年內積極尋求大灣區的項目資源，並關注重點一、二線城市機會。年內，本集團先後在香港屯門、廣州佛山交匯區域的南海里水、江蘇的南京江寧區等地獲取四幅土地，新增建築面積超過25萬平方米的優質土地儲備，優化了土地儲備結構，提升未來可持續發展能力。

在深圳，本集團加快推進城市更新片區統籌工作，全面取得積極成果。福田區車公廟、八卦嶺等片區的統籌規劃方案年內獲福田區政府審批通過；八卦嶺四個更新單元的改造前期工作已經啟動，其中上林苑項目已通過城市更新計劃審核；得益於南山區南頭古城成功舉辦「雙城雙年展」，本集團獲得南山區科技園中片區統籌資格。年內，各項片區統籌的順利進行為本集團在深圳進一步落實更多城市更新項目，打下了良好基礎。

推進資本運作，投資恒大地產

年內，本集團出資人民幣55.0億元，認購恒大地產集團有限公司（「恒大地產」）股權，認購比例約佔恒大地產經擴大後股本的2.0522%（於恒大地產第三輪投資出資後，遭攤薄至約1.7626%）。根據中國恒大集團於二零一六年十月三日的公告，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。本集團通過此次認購，成為恒大地產重組前的第二輪戰略投資者。投資恒大地產，預計能為本集團帶來穩定回報。

深業上城隆重開業

二零一八年一月十八日，本集團旗下商業旗艦－深業上城商業部分隆重開業。深業上城集時尚購物、休閒美食、文化娛樂、互動體驗四大業態於一體，滿足現代人多樣消費需求。深業上城引入的商家，約40%為首次登陸深圳及華南地區的新品牌。其中，包括無印良品全球首個集旗艦店、餐廳及酒店三合一項目、深圳唯一Sony直營店、全國最大保時捷展廳、Nike華南區最高級別體驗店、深圳首家英皇UA影院、華南首家獨立家具品牌梵幾、大陸首家京盛宇新式飲品店、各國風情餐廳等，致力為不同年齡階層的顧客提供新鮮、豐富、時尚的消費體驗。

財務保持穩健

本集團繼續強化資金統籌管理，優化貸款組合，融資成本持續降低，負債比率維持在較低水平。於二零一七年十二月三十一日，本集團淨負債率（包含所有帶息負債）為49.9%。

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

前景展望

房地產長效機制逐步建立

建立房地產長效機制、構建「租售並舉」的住房制度，已成為房地產政策的主流導向。政策導向的改變對房地產市場的發展格局和結構帶來了深遠的影響。「房住不炒」的定位是行業發展到存量階段的必然規律。只有在宏觀政策指導下的行業重組與良性調整，才能確保國家金融安全，確保房地產行業健康、持續發展。

我們預計：一線熱點城市的行業調控在未來一段時間內仍將持續，為房地產長效機制的建立和完善爭取時間。隨着租售並舉的住房保障體系逐步完善，利用多種形式的金融工具，支持房地產租賃市場發展的配套政策逐步落地，以及租賃型產品的土地供應加速推出，房地產租賃市場作為長效機制的重要突破口，會扮演越來越重要的角色，將迎來黃金發展階段。

粵港澳大灣區前景廣闊，深港融合城市競爭力提升

粵港澳大灣區已上升為國家戰略，並進入正式實施階段，其中深港合作融合是大灣區戰略的核心。深圳憑藉科技創新優勢，成為大灣區「科技創新核心區」，而香港憑藉其自由港、對國際人才的吸引、金融業和高端服務業優勢，將引領粵港澳大灣區的國際化。大灣區雛形初現後，灣區東岸中軸核心地帶，包括香港、深圳、東莞、廣州等的經濟總量將佔到整個大灣區的70%左右。隨着港珠澳大橋、深中通道、虎門二橋、深茂鐵路橋等重大交通設施的落成，灣區西岸將迎來新的歷史發展機遇。

隨着粵港澳大灣區戰略的實施，深圳作為「科技創新核心區」的定位將更為突出，城市產業體系進一步得到優化，城市競爭力和人口虹吸能力將進一步增強，對居住、辦公、商業的需求也將持續強勁。與此同時，深圳土地資源極為稀缺，可建設用地規模日漸減少，通過公開市場推出的土地數量屈指可數，城市更新項目釋放土地供應速度緩慢，房地產市場長期處於供需不平衡的狀態。隨着租售並舉的制度進一步構建和完善，深圳房地產市場和產品結構將更加多元，我們對深圳優質資產的價值增長充滿信心。

適應新形勢，深耕深圳，聚焦大灣區，創新土地獲取模式

在當前的形勢下，獲取優質土地的難度、成本和風險逐年上升。土地稀缺問題在中短期內難以解決，依靠舊有的模式在深圳獲取土地資源遭遇瓶頸，拿地模式亟待有所突破。未來，本集團將抓住粵港澳大灣區戰略的發展契機，在深港合作融合的背景下，發揮自身優勢，深耕深圳，聚焦粵港澳大灣區，努力在深港、廣佛、莞惠等大灣區城市群中佔據一席之地。

本集團將在繼續深化與本公司之最終控股公司深業集團深度合作、推進落實城市更新項目資源的基礎上，創新資源獲取模式，抓住河套、前海發展的機遇和城市更新片區統籌的先發優勢，持續加大統籌改造力度，推進片區統籌協調發展，以助力片區經濟轉型升級為切入點，協同政府，放大深港合作優勢，爭取更多的優質項目資源，尋找綜合性收益。

擁抱趨勢，深化轉型，擴大投資物業組合，加強長租公寓建設

隨着房地產長效機制和租售並舉的市場逐漸建立和完善，租賃市場在房地產市場中的比重將越來越高，搶佔租賃市場份額成為地產企業轉型的方向之一。本集團早前聯合深圳有關機構，發起「青年房卡計劃」，先期進入了長租公寓領域，旗下品牌「檸盟」已被深圳市場和政府廣泛認知和接受。2018年，本集團將繼續携同最終控股公司深業集團，推出深業「檸盟」、「有居」、「上居」、「頤居」四大長租公寓產品線，致力為不同需求人群提供更多居住選擇。

本集團將堅持開發銷售與持有運營並重的策略，繼續擴大優質商業、辦公類投資物業的規模，通過優化組合，改善管理，完善租金定價體系，提高運營服務水平，從而不斷提升資產質量和回報水平。同時，本集團將以存量物業及新竣工物業為依託，把握住房租賃市場機遇，打造長租公寓品牌，靈活運用金融工具，支持長租公寓業務發展，尋求新的可持續發展機遇。

深化國企改革，推進激勵機制改革

年內，深圳市發佈了混合所有制改革全面推進的通知，本集團將積極響應，逐步地、有層次地在所屬企業、項目公司等層面實現產權主體多元化。通過引進大型戰略性長期股東、開展核心管理者和骨幹持股等方式，提升企業和項目的運營效率。同時，本集團將大力推進激勵機制改革，建立多層次激勵機制，輔以約束和監督機制，提升對各類專業人才的吸引力，增強員工積極性，提升企業活力。

調整銷售產品結構，維持合理增長

深圳作為一線城市，具有雄厚的經濟基礎和美好的發展前景。本集團將根據市場和政策環境的情況，調整銷售產品結構，提高不受限購、限價政策影響的辦公、公寓類產品比例，推動二、三線城市項目銷售，努力在維護資產價值的同時，保持公司現金流安全和經營穩定。二零一八年，本集團可售貨值人民幣317億元，銷售目標為人民幣150億元，比上年實際銷售增長約30%。主要項目將來自：深業東嶺、深業中城寫字樓及公寓、泰富廣場等。

本集團將繼續以「城市空間價值塑造引領者」為公司願景，聚焦粵港澳大灣區，深耕深圳、專注一二線重點城市的發展策略。未來，我們將保持開發銷售規模穩健增長；優化包括商業、辦公及長租公寓等產品在內的投資物業組合，尋求長租公寓領域發展機會；打造具備核心競爭能力的運營服務平台，發揮專業運營優勢，不斷提升城市空間價值。

本人相信，經過堅持不懈的努力，本集團將能夠持續穩健經營，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，在轉型升級中厚積薄發，創造品牌價值，實現公司有質量的、可持續的發展，為股東創造更好的效益與回報。

管理層討論及分析

整體業績

二零一七年，一線及熱點城市密集出台調控措施，全年房地產交易量下行。深圳市房地產受緊縮調控政策持續影響，土地及房產供應明顯萎縮，導致新房成交量下降明顯，但房價維持穩定，購房需求依舊充裕。三四線城市得益於去庫存政策及中心城市溢出效應，全年形成「量價齊升」走勢。

中國房地產市場已進入「存量時代」，房地產長效機制和租售並舉住房制度加速成型，發展住房租賃市場成為房地產市場供給側結構改革的重要內容。

面對嚴厲的調控政策，為應對市場形勢，積極響應國家「租售並舉」政策，本集團緊跟市場動向，主動調整策略，一方面將部分項目轉為長租公寓用途，以期通過長期運營，獲得核心資產價值的提升；另一方面把握住三四線市場復蘇的時間窗口，積極推進三四線項目的樓盤銷售和整體出售，實現公司盈利大幅增長，取得了理想的業績。

年內，本集團實現收益約10,254.5百萬港元，比去年下降52.0%。毛利率為34.6%，比去年下降約4.1個百分點；實現毛利3,551.4百萬港元，比去年下降57.1%；得益於處置三四線城市項目獲得的大幅盈利，本集團實現本公司權益股東應佔純利4,950.9百萬港元，比去年上漲56.2%。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值變動和上年廉價收購利得、訴訟撥備及對三四線土地項目撥備的淨影響，截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔純利4,010.4百萬港元，比去年上漲53.4%。

物業開發業務

受嚴厲調控政策影響，深圳市場新房交易量下降明顯。本集團決定以確保股東收益最大化為原則，對深業中城、深業上城LOFT的銷售計劃進行主動調整。其調整對二零一七年合同銷售的實現帶來一定影響，結轉銷售額有所下降。

結轉銷售收入

年內，本集團結轉物業銷售面積約48.2萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司及合營公司所佔權益），比去年下降47.7%；實現物業銷售淨收入人民幣約5,531.8百萬元，相當於6,381.5百萬港元（已扣除增值稅項），比去年下降64.2%。房地產開發銷售毛利率39.3%，比去年同期下降2.0個百分點。年內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為53.4%。年內，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31.7%。

2017年結轉物業銷售

樓盤名稱	業態	結轉面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣 百萬元)	銷售單價 (人民幣元/ 平方米)
睿城	住宅	90,708.42	442.88	4,882.46
半山名苑	住宅	121,734.51	607.67	4,991.76
萬林湖	住宅／商舖	6,211.76	40.62	6,539.21
錦繡姜城	住宅	19,450.75	80.16	4,121.18
歐景麗苑	商舖	452.87	6.00	13,248.84
東晟時代	住宅／商舖	240.32	5.24	21,804.26
深業城	住宅	5,466.85	51.77	9,469.80
雲東海	別墅	2,080.00	16.57	7,966.35
塞納灣	住宅／商舖／別墅	10,837.14	54.44	5,023.47
江悅灣	住宅／商舖	7,115.20	172.69	24,270.58
觀瀾玫瑰軒	住宅／商舖／寫字樓	27,277.26	548.66	20,114.19
南湖玫瑰灣	住宅／商舖／別墅	3,858.93	75.15	19,474.31
怡湖玫瑰苑	住宅／商舖	13,153.78	63.76	4,847.28
常州深業華府	住宅	39,704.71	275.47	6,937.97
馬鞍山深業華府	住宅	85,362.07	495.09	5,799.88
深業上城	住宅／寫字樓	38,149.94	2,312.74	60,622.38
半湯御泉莊	別墅	10,129.34	118.50	11,698.69
車位銷售*	車位	—	164.37	—
合計		481,933.85	5,531.78	—

註*：車位銷售1,208個

合同銷售情況

本集團年內實現合同銷售面積約56.4萬平方米，合同銷售收入人民幣約115億元，比去年下降約40%，每平方米平均售價為人民幣20,408元。

2017年深圳市場延續嚴厲的調控政策，為應對市場形勢，積極響應國家構築「租售並舉」制度的政策，本集團及時改變銷售策略，推遲深業上城LOFT的銷售，並將原計劃出售的深業中城項目住宅部份轉為長租公寓用途，以期通過長期運營，獲得核心資產價值的提升。銷售策略的主動性調整對2017年合同銷售的實現帶來一定影響。本集團未來仍將秉承股東利益至上的原則，確保實現優質資產的長期價值。

2017年合同銷售

項目名稱	城市	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣 百萬元)	單價 (人民幣元/ 平方米)
塘朗城*	深圳	綜合體	99,144	5,359	54,049
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	224,832	1,591	7,077
深業上城	深圳	綜合體	7,365	856	116,225
睿城	長沙	住宅	61,601	396	6,427
常州深業華府	常州	住宅	24,867	261	10,477
深業東嶺	深圳	綜合體	14,429	992	68,722
深業城	佛山	住宅	11,405	214	18,746
江悅灣	廣州	住宅	3,505	138	39,455
半湯御泉莊	巢湖	住宅	4,863	70	14,308
觀瀾玫瑰苑	深圳	住宅	11,418	375	32,841
半山名苑	惠州	住宅	25,524	235	9,221
錦繡姜城	泰州	住宅	18,062	82	4,512
萬林湖	惠州	住宅	18,273	209	11,444
南湖玫瑰灣	武漢	住宅	3,890	142	36,404
歐景麗苑	東莞	住宅	628	31	49,220
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	18,206	123	6,766
塞納灣	河源	住宅	2,356	22	9,529
清水河國際汽車產業園	深圳	倉儲／商業	9,403	374	39,766
高榜山1號	惠州	住宅	4,172	40	9,585
合計			563,943	11,510	20,408

註*：該項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

項目開發情況

年內，本集團新開工面積601,030平方米，完工面積615,402平方米。

2017年新開工項目

項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
馬鞍山深業華府2.1及2.2期	馬鞍山	住宅	347,418	259,444
清水河國際汽車產業園4期	深圳	倉儲／商業	42,000	28,000
南湖玫瑰灣4期	武漢	住宅	132,570	92,865
怡湖玫瑰苑1.2期-瓏璽	成都	住宅	67,221	50,124
巢湖南區1期	巢湖	住宅	5,415	5,063
巢湖北區4期2批	巢湖	住宅	6,406	6,248
合計			601,030	441,744

2017年完工項目

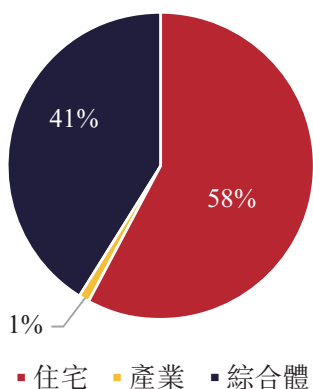
項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
常州深業華府2期	常州	住宅	125,939	88,274
怡湖玫瑰苑1.1期／5及6號樓	成都	住宅	17,761	13,860
巢湖北區3期	巢湖	住宅	5,721	5,580
巢湖北區4期1批	巢湖	住宅	4,853	4,653
睿城2.2期	長沙	住宅	73,757	73,363
半山名苑3.1期1標A (2及3號樓/地下室)	惠州	住宅	79,847	37,153
半山名苑3.1期2標(6-9號樓)	惠州	住宅	127,593	93,239
半山名苑3.1期1標B (1及4及5號樓)	惠州	住宅	50,909	50,012
深業城3.2期	佛山	住宅	129,022	101,904
合計			615,402	468,038

土地儲備

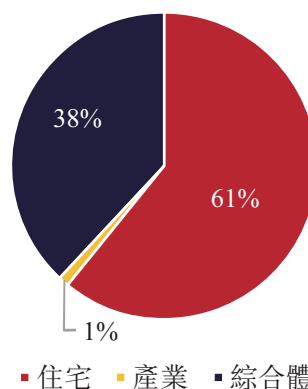
截至二零一七年十二月底，土地儲備規劃總建築面積約629萬平方米（權益部分563萬平方米），計容建築面積476萬平方米（權益部分422萬平方米），其中在建項目規劃總建面約349萬平方米（權益部分316萬平方米），計容建築面積250萬平方米（權益部分226萬平方米）。

土地儲備分布（於2017年12月31日）

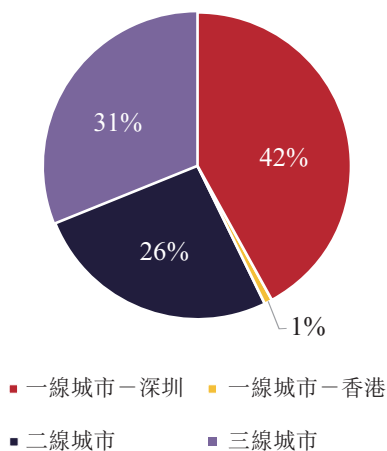
產品類型分布－規劃建築面積^{附註1, 3}
（平方米）



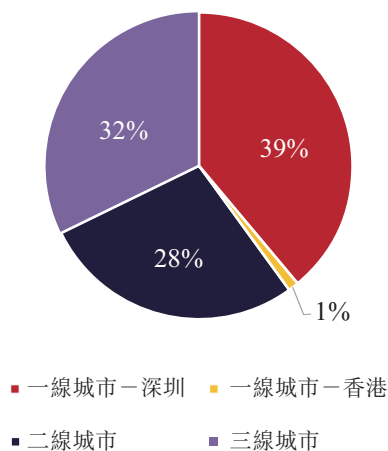
產品類型分布－計容建築面積^{附註2, 3}
（平方米）



城市分布－規劃建築面積^{附註1, 3}
（平方米）



城市分布－計容建築面積^{附註2, 3}
（平方米）



附註：

1. 規劃建築面積：建設用地範圍內單棟或多棟建築物地面以上及地面以下各層建築面積之總和。
2. 計容建築面積：建設用地範圍內所有計算容積率的建築面積之總和。
3. 已剔除三水及泰州出售土地。

新增土地儲備

粵港澳大灣區已正式上升為國家戰略，本集團年內積極尋求大灣區的項目資源，並關注重點一二線城市優質項目的投資機會。

於二零一七年六月二十二日，本集團與路勁基建有限公司各持50%股權的合資公司深勁有限公司以31.7億港元的價格，成功獲取香港屯門市地段第520號用地（「該用地」）。該用地位於香港深井／青山公路（屯門段）區，佔地約12,205平方米（相當於131,373平方尺），樓面面積可達43,938平方米（472,944平方尺），該用地指定作私人住宅用途，產權年限50年。

於二零一七年十二月二十六日，本集團以人民幣9.13億元成功競得廣東省佛山市南海區里水地塊。項目位於廣州與佛山融城交匯的黃金地段，周邊路網交通發達，佔地約2萬平方米，計容建築面積約5.96萬平方米，主要為住宅，另配建人才住房7,000平方米。除去配建面積，折合樓面地價約人民幣17,600元／平方米。

於二零一七年十二月二十七日和二十九日，本集團分別以人民幣10.6億元和12億元成功競得南京市G72地塊和G78地塊。G72地塊位於南京市江寧區上坊片區，周邊教育、醫療、自然資源成熟，項目佔地34,623平方米，計容建築面積約75,824平方米，主要為住宅。折合計容樓面地價約人民幣13,980元／平方米。G78地塊位於南京市江寧區麒麟街道，屬青龍片區，緊鄰仙林大學城，地鐵交通發達，項目佔地約31,304平方米，計容建築面積約71,999平方米，主要為住宅。折合計容樓面地價約人民幣16,667元／平方米。

通過成功獲取以上土地資源，本公司落實了一二線城市及粵港澳大灣區的優質土地資源拓展，提升未來可持續發展能力。土地儲備結構得到進一步優化，本集團一二線城市土地儲備佔比達68%，大灣區土地儲備佔比達56%。

基本完成三四線城市項目處置

本集團近年來致力推動三四線城市項目的處置。年內，本集團把握住三四線城市回暖時機，基本完成三四線城市項目的退出工作，並實現理想回報。

於二零一七年五月二十四日，本集團通過在深圳聯合產權交易所公開掛牌，成功將位於廣東三水區的三家項目公司（持有項目為低密度居住和商服用地，其中地塊未開發面積1,073畝，已開發剩餘未出售建築面積約64,996平方米）之權益，以及另一家位於江蘇泰州的項目公司（持有項目為商住用地，未開發土地275畝，在建面積105,563平方米，已竣工未出售住宅及商業共約10,394平方米）之權益出售，錄得稅後淨收益約港幣31.4億元。

於二零一七年五月二十六日，本集團通過公開掛牌方式，以人民幣361.5百萬元成功將一家位於江蘇泰州的項目公司（持有位於泰州姜堰區的159畝居住用地）之權益出售，此價格比掛牌價格人民幣229.0百萬元溢價約58%，錄得稅後淨收益約港幣1.9億元。

通過上述交易，本集團為股東創造理想回報，且土地儲備結構得到進一步優化。年內，三四線城市土地儲備佔比從49%降至32%。

積極拓展深圳及其它一二線城市的新資源

本集團携深業集團擁有深圳近10平方公里的城市更新片區改造統籌主體資格，主要為福田八卦嶺片區、福田車公廟片區、南山科技園中片區、南山南頭古城片區等。

年內，各片區統籌工作全面取得積極成果：車公廟、八卦嶺等片區的統籌規劃方案獲得福田區政府審批通過，八卦嶺四個更新單元改造前期工作已經啟動，其中上林苑項目已通過城市更新計劃審核；得益於南山區南頭古城成功舉辦「雙城雙年展」，本集團取得南山區科技園中片區統籌資格。各片區統籌的順利進行為本集團在深圳進一步落實更多城市更新項目打下了良好基礎。

物業投資

於二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業總面積超過114萬平方米，其中85.6%位於深圳。年內，實現租賃收入約929.8百萬元，比去年上升約21.6%，物業投資業務毛利率約78.8%，比去年下降6.1個百分點。年內本集團所屬投資物業組合重估增值1,161.7百萬元，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。

長租公寓

本集團早前聯合深圳有關機構，發起「青年房卡計劃」，先期進入了長租公寓領域，旗下品牌「檸盟」已被深圳市場和政府廣泛認知和接受。本集團將繼續協同最終控股公司深業集團，推出深業「檸盟」、「有居」、「上居」和「頤居」四條長租公寓產品線，致力於為不同階段的需求人群提供更多居住選擇。本集團旗下的深業中城項目住宅部分和香港屯門項目部分單位將作為「深業上居」產品線面向市場，強調精英、品味、居家主題。

深業上城隆重開業

本集團旗下商業旗艦——深業上城商業部份於二零一八年一月十八日隆重開業。深業上城是深圳首家集多元購物體驗空間、產業研發大廈、文華創意LOFT、高端商務公寓、頂級奢華酒店於一體的大型城市綜合體，滿足現代人多樣消費需求。

深業上城引入的商家約40%首次登陸深圳及華南地區新品牌：包括無印良品全球首個集旗艦店、餐廳及酒店三合一項目、深圳首家文華東方酒店、深圳唯一Sony直營店、全國最大保時捷展廳、Nike華南區最高級別體驗店、深圳首家英皇UA影院等，致力為不同年齡階層顧客提供新鮮、豐富、時尚的消費體驗。

物業管理

本集團擁有物業管理集團，致力於提升服務，配合地產業務的發展，協助提升公司品牌，打造「最值得托付的物業服務集成商」。於年末，本集團接管物業面積約5,176萬平方米，物業主要分布在珠三角、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收益約1,820.4百萬港元，比去年上升16.9%。

酒店業務

本集團擁有六家酒店。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）。深圳深業上城無印良品酒店（設有79間客房）已落成且於2018年1月8日投入運營。建設中的酒店為深圳文華東方酒店（擬設有190間客房）、與深圳地鐵集團合作的深圳塘朗城項目酒店（擬設有200間客房）。

年內，三家運營中的酒店實現酒店經營收益（其他經營分類項下）約181.2百萬港元，比去年上升8.1%。

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。年內，製造業務經營收入實現約325.6百萬港元，比去年上升9.2%。

合營公司業績

年內，本集團持有51%權益的泰州市深業投資發展有限公司業績持平，該公司本年為本集團帶來純利貢獻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，年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本年為本集團帶來純利貢獻110.8百萬港元，比去年下降5.3%。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298.3百萬港元，比去年下降45.0%

聯營公司業績

年內，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525.8百萬港元，比去年上升53.8%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損69.1百萬港元，去年同期為純利貢獻137.2百萬港元。

推進資本運作，投資恒大地產

於二零一七年五月三十一日，本公司透過全資附屬公司馬鞍山市茂文科技工業園有限公司（「馬鞍山茂文」）與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，向恒大地產資本投入出資人民幣55.0億元，以換取恒大地產股權，佔恒大地產經擴大後股本的2.0522%（於恒大地產第三輪投資出資後，遭攤薄至約1.7626%）。根據中國恒大集團於二零一六年十月三日的公告，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，而本集團通過此次投資，成為恒大地產在重組前的戰略投資者。

投資協議經補充協議修訂後核心條款包括：（一）盈利分紅承諾：凱隆置業及恒大地產承諾：恒大地產於2017、2018、2019年的淨利潤將分別不少於人民幣243億元、500億元及550億元。恒大地產將於履約承諾期間，至少將其淨利潤的68%以現金方式分配給其股東，直至簽署重組協議。重組完成後，凱隆置業將建議上市公司至少將可供分派淨利潤的68%作為股息分配給其股東。（二）退出權利：如果上述擬進行的重組於2020年1月31日前尚未完成，馬鞍山茂文有權要求凱隆置業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馬鞍山茂文無償轉讓屆時其持有的恒大地產股

權（不包括馬鞍山茂文於投資協議日期後收購之任何額外股權）的50%作為補償。
(三) 鎖定承諾：如果上述擬進行的重組成功，馬鞍山茂文將持有A股上市公司為購買恒大股權而發行的上市公司股份。對於上述上市公司股份，馬鞍山茂文在中國證監會規定的鎖定期內不可轉讓，而凱隆置業亦承諾在戰略投資者的鎖定期，及鎖定期滿後一年內，不得轉讓上市公司為購買恒大股權而發行的股份。

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

融資情況

年內，本集團着重進行財務統籌管理，為集團發展提供保障。

於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款總額22,903.2百萬港元（二零一六年十二月三十一日：19,757.2百萬港元），其中17,964.9百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分14,765.6百萬港元，約佔總借款總額的64.5%，短期部分8,137.6百萬港元，約佔借款總額35.5%。香港及海外借款為12,606.2百萬港元，佔總借款總額的55.0%，其他為在中國大陸的借款，佔總借款總額45.0%。年內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.6%。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金結存為12,984.1百萬港元（包括受限制現金）（二零一六年十二月三十一日：12,063.7百萬港元），其中約92.6%和7.4%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45.0%是人民幣借款，55.0%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，人民幣匯率波動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波動。本集團將密切監控並積極通過多種方式規避匯率風險。

於二零一七年十二月三十一日，本集團除非控股股東權益後淨資產為41,468.2百萬港元（二零一六年十二月三十一日：32,810.8百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借款）為23.9%，包含深業集團貸款及其他所有帶息負債後的淨負債率為49.9%。總負債率（總負債佔總資產比率）為61.5%。

財務情況

百萬港元	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
銀行貸款及其他借貸	22,903.2	19,757.2
— 長期借貸	14,765.6	14,468.8
— 短期借貸	8,137.6	5,288.5
應付最終控股公司款項	5,107.3	2,850.9
現金（包括受限制現金）	12,984.1	12,063.7
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	23.9%	23.4%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	49.9%	38.9%

其他經營開支

年內，本集團其他經營開支約為369.0百萬港元，較去年下降77.7%。本年其他經營開支同比降幅顯著，是由於去年同期其他經營開支包括訴訟撥備及三四線城市項目減值撥備共計約1,496.0百萬港元。以上撥備為一次性事項，本年未進行相關撥備。

土地增值稅

年內，本集團錄得即期土地增值稅撥備810.4百萬港元，佔營業收入7.9%。土地增值稅主要來自深業上城及睿城項目。深業上城及睿城項目的賬面毛利率分別為46.2%和56.8%。由於土地增值稅率是累進的，項目盈利水平越高，需要承擔的增值稅率及需繳納的增值稅也更高。

資產抵押及或然負債狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團有資產抵押的貸款共402.8百萬港元（二零一六年十二月三十一日：638.2百萬港元）（詳情參閱附註15）。

於二零一七年十二月三十一日，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6,556.1百萬港元的擔保（二零一六年十二月三十一日：7,869.3百萬港元）（詳情參閱附註14）。

涉及武漢泰然訴訟的進展

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被以單位行賄罪及對單位行賄罪起訴。湖北省監利縣人民法院於二零一七年九月二十八日就訴訟作出一審判決，武漢泰然及武漢泰然的三名前任管理層成員被判犯單位行賄罪。武漢泰然受令償付合共人民幣557,413,000元（違法所得人民幣542,413,000元及罰金人民幣15,000,000元），而武漢泰然的三名前任管理層成員各被判處有期徒刑一年半。

武漢泰然就判決提出上訴，荊州市中院委託監利縣法院於二零一七年十二月七日向武漢泰然正式送達二審刑事裁定書，裁定結果為「駁回上訴，維持原判」。二零一八年一月二十五日，監利縣法院按照判決將違法所得和罰金從武漢泰然被凍結賬戶劃走人民幣553,914,000元。

武漢泰然經考量判決，已決定對判決提出申訴，目前正在準備申訴方案。

由於本集團已於截至二零一六年十二月三十一日止年度之賬目作出撥備人民幣542,413,000元，訴訟結果不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。本公司相信上述事項屬個別事件，且將不會對本集團的整體資產、財務及營運造成重大影響。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共聘用18,867名（二零一六年：18,643名）僱員，其中在香港工作的員工40名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。截至二零一七年十二月三十一日止年度，總薪酬（不包括董事酬金）約為1,615.8百萬港元（二零一六年：1,307.5百萬港元）。

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。

股息

董事會建議於二零一八年八月十七日（星期五）或前後向於二零一八年六月八日（星期五）名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股11.00港仙（二零一六年：末期股息每股10.00港仙及特別股息每股5.00港仙），惟須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。連同已於二零一七年十一月二十日派發之每股7.00港仙的中期股息計算，截至二零一七年十二月三十一日止年度之股息總額為每股18.00港仙（二零一六年：每股22.00港仙）。

擬派末期股息將以現金支付，惟股東可選擇收取本公司繳足股款之新股份（「代息股份」）以代替現金，或部份以現金及部份以代息股份方式收取（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可落實。載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零一八年七月十七日（星期二）或前後寄予股東。

股東週年大會

本公司將於二零一八年五月三十一日（星期四）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店1樓瀚林廳舉行股東週年大會。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一八年五月二十八日（星期一）至二零一八年五月三十一日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年五月二十五日（星期五）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為確定股東享有收取擬派末期股息之權利，本公司將由二零一八年六月七日（星期四）至二零一八年六月八日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為確保符合資格收取擬派末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年六月六日（星期三）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

企業管治

本公司已於整個二零一七年度應用並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則之原則及所有守則條文，惟就守則條文第E.1.2條而言，本公司主席呂華博士因其他事務未能出席本公司於二零一七年六月八日舉行之股東週年大會。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、風險管理、內部監控及財務報告事宜（包括審閱二零一七年全年業績及截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表）。

購買、出售或贖回本公司之證券

年內，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年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，二零一八年三月二十六日

於本公佈日期，董事會由九位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、牟勇先生及劉崇先生為本公司執行董事，武捷思博士及劉世超先生為本公司非執行董事，而李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。