

 深圳控股有限公司  
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號 Stock Code: 00604



二零一八年中期報告  
Interim Report 2018



# 目錄



2	公司資料
3	主席報告
9	管理層討論及分析
23	中期財務報告之審閱報告 中期財務報告
25	綜合損益表
26	綜合損益及其他全面收益表
27	綜合財務狀況表
29	綜合權益變動表
31	簡明綜合現金流量表
32	未經審核中期財務報告附註
89	權益披露
92	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  
劉世超先生

### 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

### 網址

[www.shenzheninvestment.com](http://www.shenzheninvestment.com)

### 主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司  
星展銀行香港分行  
中國建設銀行股份有限公司香港分行  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行（亞洲）有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
香港分行  
中信銀行（國際）有限公司  
恒生銀行有限公司  
永隆銀行有限公司

### 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



## 主席報告



二零一八年上半年，宏觀經濟形勢錯綜複雜，內外部經濟環境發生深刻變化，美國加息、貿易戰打響，國內市場流動性不斷趨緊，企業經營發展面臨多重不確定性和挑戰。房地產市場延續去年的態勢，深圳等一線城市限購、限價政策依然嚴厲，新房供應量少，新盤價格在限價政策作用下相對平穩。一二線城市購房需求依舊強勁，多個熱點城市新盤銷售採用搖號等方式進行，購房熱情不減；三四線城市房地產市場需求持續，去庫存成效顯著。

面對不確定的外部環境，本集團按既定計劃推進各項工作，拓展優質土地資源，加強融資及財務保障，同時審視公司策略，應對經濟環境的變化，適應房地產行業的變革。於截至二零一八年六月三十日止六個月（「期內」），受到本集團持有的恒大地產集團有限公司（「恒大地產」）股權公允值變動產生的非現金損失的影響，加上去年同期本集團出售三四線城市項目獲得33億港元的一次性盈利而存在的較高基數，本集團期內業績出現較大幅度的波動。

### 二零一八年中期業績

期內，本集團實現營業額11,304.2百萬港元，同比上漲107.3%；實現毛利3,881.5百萬港元，同比上漲76.7%；實現權益股東應佔純利217.3百萬港元，同比下降94.0%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值及金融資產公允值變動的淨影響，權益股東應佔純利1,274.5百萬港元，同比下降62.8%。每股基本盈利為2.70港仙，比上年同期下降94.3%。

本集團持有恒大地產股權的公允值的變動在未來數年內將對本集團業績產生持續的非現金影響。為維護股東權益，董事局決定在未來一定時期，依然維持分紅派息的穩定性。董事局決定以現金（並附有以股代息選擇方式）派發二零一八年中中期股息每股7.00港仙。



## 主席報告



### 銷售符合預期

本集團上半年銷售符合預期，實現合同銷售額人民幣約43億元，其中，深圳項目佔比約47%。主要項目有：深業東嶺、深業上城、馬鞍山深業華府、高榜山1號等。佔今年貨值約三分之二的深業中城公寓和寫字樓、泰富廣場等項目將按照計劃在下半年推出，預計下半年合同銷售將大幅上升。

### 拓展優質土地資源

粵港澳大灣區正式上升為國家戰略，本集團持續聚焦大灣區，深耕深圳，拓展土地資源。期內，本集團就信宏城城市更新項目與包括本公司最終控股公司深業集團之附屬公司在內的原業主簽訂了拆遷補償協議。信宏城城市更新項目位於深圳市光明新區公明街道將石村下石家村，於2015年納入深圳市城市更新單元計劃並獲得深圳市規土委批准，將重新建設成為兼具住宅及商業功能的現代化社區。項目佔地約9萬平方米，總建築面積約22萬平方米（含回遷房面積約7.2萬平方米），其中住宅面積18萬平方米，保障性住房面積約1.9萬平方米，商業面積1.2萬平方米，本集團預計於年內取得開發主體資格。另外，本集團在深圳的片區統籌工作期內取得積極進展，其中八卦嶺上林苑項目已列入城市更新計劃，正進行規劃報批，預計年內取得開發主體資格。

期內，本集團通過積極爭取，獲得了參與深港科技創新特別合作區深圳區域（河套地區）開發和運營管理的寶貴機會，本集團將積極與福田區政府及其他深圳市屬國有企業共同努力推進合作區的開發建設。



## 主席報告



期內，本集團成功落實了武漢生物谷項目。生物谷項目位於武漢市東湖高新區，佔地面積約9.3萬平方米，計容建築面積約18.6萬平方米，計劃建設為優質住宅社區。

### 財務保持穩健

在「去槓桿」的宏觀背景下，本集團進一步加強資金統籌和融資管理，期內成功獲得100億港元的銀團貸款，通過債務置換，優化貸款組合，將本集團平均借貸成本控制在年息4.9%的較低水平，負債比率維持在合理水平。於二零一八年六月三十日，本集團淨負債率（包含所有帶息負債）為67.5%。

本集團將繼續尋找優質資產，提升運營效率，推動盈利模式轉型，為股東創造持續穩定的回報。

### 前景展望

進入2018年下半年以來，隨著行業調控進一步升級、去槓桿政策的實施和棚改貨幣化速度放緩，房地產行業開始面臨資金面和需求端的雙重壓力，對於三四線城市來說，挑戰更為嚴峻，保障公司經營穩健、資金安全成為今年的行業主題。本集團一直密切關注經濟和行業發展情況，已對原定經營策略進行調整，將經營現金流平衡作為首要目標，下半年將大幅加快可售貨量的推盤速度。本集團將全年合同銷售計劃由原來的人民幣150億元提高至人民幣200億元，並加強資金回籠管理，發揮低成本資金優勢，在維持合理負債比例的同時，力爭儲備充足資金應對行業未來的變化。鑑於下半年加推的項目均位於深圳地區，且產品類型受調控新政影響較小，本集團對完成新的合同銷售目標充滿信心。



## 主席報告



隨著行業調控走向深入，土地市場將出現較好的收購機會，這將為本集團利用自身優勢獲取資源創造有利時機。隨著粵港澳大灣區科技創新、產業發展以及世界級城市群的構建，大灣區各城市將呈現巨大的發展潛力。本集團將繼續聚焦大灣區，深耕深圳，選擇適合自身發展的資源獲取模式積極拓展粵港澳城市群及深圳的土地項目。一是深化與母公司的深度合作增加深圳和大灣區的土地儲備；二是積極把握參與深港科技創新特別合作區開發的機會，發揮本集團聯繫深港兩地、擅長產業資源導入、園區運營服務強的核心能力，努力推進合作區的開發運營；三是發揮本集團在深圳市片區統籌的先發優勢，在對片區城市更新項目的推進中，運用產業規劃、綜合運營和公共配套等專業能力，爭取更多的優質片區的開發資源。

中國房地產市場格局已經發生深刻變化，政策導向對房地產市場發展產生深遠影響。下半年，熱點城市房地產調控預計將進一步升級。7月底，深圳發布了更為嚴厲的調控新政，出台了包括企業限購、存量公寓5年內限制轉讓、個人購買住房3年限售等在內的新政，從需求端遏制個人及企業非理性購房，抑制資金對公寓產品的投機，完善信貸政策，堅定執行「房住不炒」的理念。深圳新政中對新增土地的公寓只租不售的限制，使公寓市場提前進入供應低谷。在供應端，深圳市住建局早前發布的「二次房改」意見提出未來深圳將著力構建多層次、差異化、全覆蓋的住房供應和保障體系，其中商品房供應僅佔住房供應的40%，而面向專業人才的人才住房、符合一定收入限額的安居型商品房和面向低收入的公共租賃住房計劃在2035年達到100萬套，成為深圳住房供應的重要來源。隨著一系列政策的實施，深圳房地產市場供需兩端均受到一定程度的抑制，房地產交易量將有所萎縮，預計價格維持平穩的態勢。



## 主席報告



粵港澳大灣區是推動形成全面開放新格局的國家戰略，大灣區規劃將引領並推動灣區城市群形成分工合理、功能互補、協調高效的發展格局。大灣區將通過打造國際科技創新中心，建設「廣州－深圳－香港－澳門」科技創新走廊，構建成富有活力和國際競爭力的世界級城市群。隨著粵港澳大灣區戰略的實施，大灣區內各城市將迎來高質量發展的機遇。產業體系的優化和住房供應體系的改革，將進一步增強灣區城市競爭力和對外來人口的吸引力，支撐灣區，特別是深圳房地產市場的健康有序發展。長期來看，在多層次的住房供應結構下，不同層次的需求將由不同類型的產品得以滿足。灣區土地資源的稀缺性和城市發展的虹吸效應，將促使中高端產品的稀缺性進一步增強，優質資產的價值具有更強勁的基本面支撐。隨著房地產長效機制的實施和大量租賃型公寓的推出，長租公寓市場將成為房地產市場中舉足輕重的組成部分。

本集團將積極適應房地產市場的變革，堅持開發銷售與持有運營並重的戰略，發揮資源及資金優勢，以工匠精神雕琢優越產品，打造提升專業運營的能力。本人堅信：具有卓越品質的優質資產，經過精心運營和培育，終將釋放巨大的價值。人才住房、安居住房和公共租賃住房是未來住房供應的重點，本集團將發揮國企背景優勢，加強與各地政府的合作，以輕資產模式積極參與人才房等代建業務，為運營市場的開拓及資源的獲取奠定基礎。此外，本集團將加強長租公寓業務的探索和實踐，充分研究市場，優化產品設計，打造自有長租公寓品牌，提升產品及服務的競爭力，穩健拓展，挖掘長租公寓的可持續發展商機。





## 主席報告



未來五年，本集團將繼續以「城市空間價值塑造引領者」為願景，繼續聚焦大灣區，深耕深圳，在保證企業穩健經營的前提下，保持開發銷售規模穩健增長，適度擴大商業持有物業及長租公寓規模，優化投資物業組合，提升運營能力，不斷挖掘提升資產質量和回報水平。同時，通過打造具備核心競爭能力的運營服務平台，發揮在城市功能升級方面的優勢，提升園區、商業、居住的城巿空間價值。本人相信，通過上述持之以恆的努力，本集團將實現有質量、可持續的穩健發展，為股東創造更好的回報。

主席  
呂華

二零一八年八月二十七日



## 管理層討論及分析



### 整體業績

二零一八年上半年，房地產市場調控力度不減，一二線城市調控政策依舊嚴厲，深圳受到「限購、限貸、限價」政策影響，新房供應量減少，新房價格維持穩定，但購房需求依舊強勁。三四線城市房地產市場需求延續去年態勢，去庫存成效顯著。

本集團按既定計劃推進各項工作，拓展一二線城市土地資源，加強融資及財務保障，同時審視公司策略，應對經濟環境的變化，適應房地產行業的變革。期內，受到本集團持有的恒大地產股權公允值變動產生的非現金損失的影響，加上去年同期本集團出售三四線城市項目一次性盈利而存在的較高基數，本集團期內業績出現較大幅度的波動。

期內，本集團實現營業額約11,304.2百萬港元，比去年同期上升107.3%。實現毛利3,881.5百萬港元，比去年同期上漲76.7%。毛利率為34.3%，比去年同期下降約6.0個百分點。實現權益股東應佔純利217.3百萬港元，比去年同期下降94.0%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動和金融資產公允值變動的淨影響，權益股東應佔純利1,274.5百萬港元，比去年同期下降62.8%。每股基本盈利為2.70港仙，比去年同期下降94.3%。

## 管理層討論及分析

### 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34.2萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），比去年上漲58.3%；實現物業銷售淨收入人民幣約7,596.3百萬元，相當於9,292.5百萬港元（已扣除增值稅項），比去年上漲145.1%。房地產開發銷售毛利率36.3%，比去年同期下降8.7個百分點。期內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為75.9%。期內，本集團深圳項目平均毛利率約為35.5%，其它城市平均毛利率約為38.8%。

#### 2018年上半年結轉物業銷售

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)
深業上城	住宅	1,406	164	116,643
深業東嶺	住宅	83,625	5,318	63,593
江悅灣	住宅／商舖	967	22	22,751
睿城	住宅／商舖	35,039	259	7,392
馬鞍山深業華府	住宅	103,737	596	5,745
錦繡姜城	住宅	6,403	32	4,998
塞納灣	住宅／別墅	1,269	11	8,668
萬林湖	住宅／別墅	1,417	9	6,351
順德深業城	住宅	39,495	373	9,444
歐景麗苑	商舖	125	2	16,000
常州深業華府	住宅	23,712	199	8,392
怡湖玫瑰苑	住宅	449	2	4,454
半山名苑	住宅	24,163	210	8,691
南湖玫瑰灣	住宅／別墅	886	43	48,533
博豐大廈	寫字樓	7,307	286	39,141
車位銷售*	車位	12,134	70	-
<b>合計</b>		<b>342,134</b>	<b>7,596</b>	<b>-</b>

註\*：車位銷售1,011個



## 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26.3萬平方米，合同銷售收入約人民幣43.1億元，比去年同期下降約52.0%，每平方米平均售價為人民幣16,367元。

上半年合同銷售貢獻主要來自於深業東嶺、高榜山1號、馬鞍山深業華府、深業上城、萬林湖等項目，深圳項目銷售金額佔比約47%。上半年可售貨值約佔全年貨值的三成，我們認為銷售情況符合預期，其中馬鞍山、惠州等三四線城市在售項目的銷售情況理想。

本集團今年的重點項目深業中城寫字樓和公寓、泰富廣場按照計劃將在下半年推出。

## 管理層討論及分析

### 2018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 <sup>附註1</sup> (人民幣百萬元)
深業東嶺	深圳	綜合體	20,923	1,497
常州深業華府	常州	住宅	5,536	27
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	49,851	426
高榜山1號	惠州	住宅	84,233	808
江悅灣	廣州	住宅	110	13
順德深業城	佛山	住宅	1,204	20
香堤岸	河源	住宅	535	6
半山名苑	惠州	住宅	2,712	32
錦繡姜城	泰州	住宅	6,754	36
歐景麗苑	東莞	住宅	184	29
睿城	長沙	住宅	14,967	166
萬林湖	惠州	住宅	31,306	338
深業喜匯	長沙	住宅	22,509	145
清水河國際汽車產業園	深圳	倉儲／商業	2,205	91
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	5,936	45
南湖玫瑰灣	武漢	綜合體	680	28
半湯御泉莊	巢湖	住宅	9,561	147
深業上城	深圳	綜合體	3,278	407
塘朗城 <sup>附註2</sup>	深圳	綜合體	737	47
<b>合計</b>			<b>263,221</b>	<b>4,308</b>

附註：

1. 銷售金額包含車位銷售金額。
2. 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78.7萬平方米，同比增長33.6%；完工面積約53.1萬平方米，同比增長9.0%。

### 2018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)
怡湖玫瑰苑瓏環	成都	住宅	39,599	30,137
半山名苑3.2期	惠州	住宅	214,529	171,559
睿城3.2期	長沙	住宅	66,627	48,671
高榜山1號花園2期	惠州	住宅	352,516	264,444
成都錦繡工場南地塊	成都	商業	11,263	6,735
深業喜匯	長沙	住宅	102,821	82,624
<b>合計</b>			<b>787,355</b>	<b>604,170</b>

### 2018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3.1期	長沙	住宅	73,433	49,189
深業東嶺03-01地塊	深圳	綜合體	457,359	137,196
<b>合計</b>			<b>530,792</b>	<b>186,385</b>



## 管理層討論及分析



### 土地儲備

期內，本集團成功落實了武漢生物谷項目。生物谷項目位於武漢市東湖高新區，佔地面積約9.3萬平方米，計容建築面積約18.6萬平方米，計劃建設為優質住宅社區。

### 城市更新和片區統籌取得突破性進展

期內，本集團就信宏城城市更新項目與包括本公司最終控股公司深業集團之附屬公司在內的原業主簽訂了拆遷補償協議。信宏城城市更新項目位於深圳市光明新區公明街道將石村下石家村，於2015年納入深圳市城市更新單元計劃並獲得深圳市規土委批准，將重新建設成為兼具住宅及商業功能的社區。項目佔地約9萬平方米，總建築面積約22萬平方米（含回遷房的7.2萬平方米），其中住宅18萬平方米，保障性住房約1.9萬平方米，商業1.2萬平方米。本集團預計於年內取得開發主體資格。

此外，本集團在城市更新片區統籌方面取得積極進展。深圳市福田區八卦嶺上林苑項目已列入城市更新計劃，目前處於規劃報批階段，預計年內取得開發主體資格。

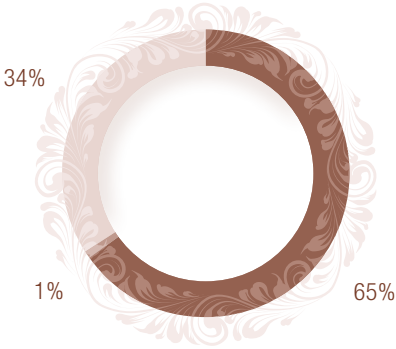


## 管理層討論及分析

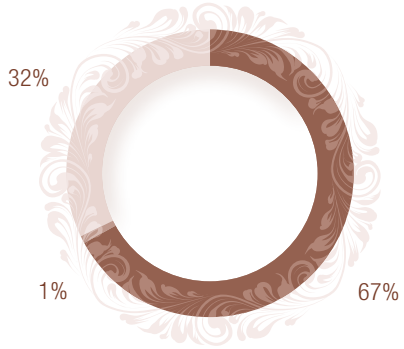


### 土地儲備分布 (於2018年6月30日)

產品類型分布 - 規劃建築面積<sup>附註1.3</sup> (平方米)



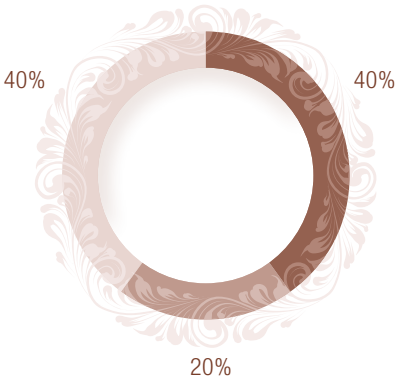
產品類型分布 - 計容建築面積<sup>附註2.3</sup> (平方米)



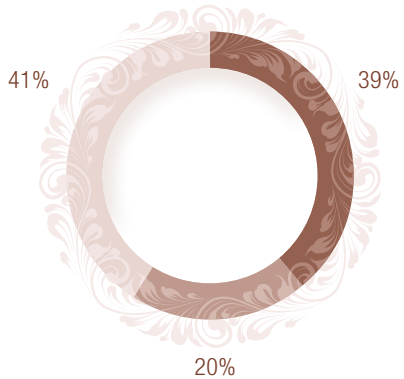
● 住宅  
● 產業  
● 綜合體

● 住宅  
● 產業  
● 綜合體

城市分布 - 規劃建築面積<sup>附註1.3</sup> (平方米)



城市分布 - 計容建築面積<sup>附註2.3</sup> (平方米)



● 一線城市  
● 二線城市  
● 三四線城市

● 一線城市  
● 二線城市  
● 三四線城市





## 管理層討論及分析



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. 含信宏城項目。

截至二零一八年六月底，土地儲備規劃總建築面積約610萬平方米（權益部分559萬平方米），計容建築面積459萬平方米（權益部分420萬平方米），其中在建項目規劃總建面約353萬平方米（權益部分323萬平方米），計容建築面積272萬平方米（權益部分250萬平方米）。本集團一二線城市土地儲備計容建築面積佔比達59%，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達61%。

粵港澳大灣區已正式上升為國家戰略，本集團將持續聚焦大灣區、深耕深圳，選擇適合自身發展的資源獲取模式積極拓展粵港澳城市群及深圳的土地項目。

### 物業投資

於二零一八年六月三十日，本集團投資物業總面積約113萬平方米，其中85.3%位於深圳。期內，本集團實現租賃收入約439.3百萬港元，比去年同期上升約3.2%，物業投資業務毛利率約75.6%，比去年同期下降8.7個百分點。期內本集團所屬投資物業組合重估增值478.6百萬港元，隨著未來深業上城、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



### 招商運營取得進展

本集團旗下商業旗艦——深業上城商業部分於二零一八年一月十八日隆重開業，累計招商率達到73%，開業率42%，各大主力店期內基本開業。

深業東嶺商業部分按照「新城出現、舊情仍在」的商業定位，打造富有生活氣息的廣式街市，完成招商面積2.8萬平方米，佔總面積的66%。

### 物業管理

本集團擁有物業管理集團，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，打造「最值得托付的物業服務集成商」。期內，本集團實現物業管理業務營業收入約910.2百萬港元，同比上升23.9%。集團接管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。

### 酒店業務

本集團擁有四家運營中和兩家建設中的酒店。運營中的酒店分別是蘇州萬豪酒店（設有293間客房），巢湖深業半湯溫泉度假酒店（設有20間溫泉別墅），巢湖深業溫泉假日度假酒店（設有203間客房）和深圳深業上城無印良品酒店（設有79間客房）。建設中的酒店為深圳文華東方酒店（擬設有190間客房）、與深圳地鐵集團合作的深圳塘朗城項目酒店（擬設有200間客房）。

期內，四家運營中的酒店實現酒店經營收入（其他經營分類項下）約108.0百萬港元，比去年同期上升30.8%。



## 管理層討論及分析



### 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160.7百萬港元，比去年同期下降4.3%。

### 合營公司業績

期內，本集團持有51%權益的泰州市深業投資發展有限公司業績持平。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本期內為本集團帶來純利貢獻84.8百萬港元，去年同期為本集團帶來虧損10.0百萬港元。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45.1百萬港元，比去年同期上漲122.2%

### 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218.2百萬港元，比去年同期上升180.5%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損58.9百萬港元，去年同期為本集團帶來虧損145.2百萬港元。



## 管理層討論及分析



### 投資恒大地產

於二零一七年，本集團透過全資附屬公司馬鞍山市茂文科技工業園有限公司與廣州市凱隆置業有限公司（「凱隆置業」）及恒大地產（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人民幣55.0億元，持有恒大地產1.76%的股權。根據香港財務報告準則第9號的規定，本集團持有的恒大地產股權在財務報告中列為透過損益按公允值計算之金融資產，按照公允值入賬，公允值波動計入當期損益。本集團持有的恒大地產之股權投資的公允值乃使用同等資產（經重大可觀察輸入值調整後）於活躍市場之交易價釐定，其乃與該金融資產之估值變動高度正相關之可比較上市公司（中國恒大集團）於交易日期及計量日期之股價變動。

期內，該筆金融資產公允值變動產生非現金損失約18.8億港元。

於報告期末後，恒大地產向其全體股東發放二零一七年股利人民幣284.0億元。本集團通過出資人民幣55.0億元持有恒大地產1.76%之股權，取得股息人民幣5.0億元。股息率為9.1%。中國恒大集團之股價，即本集團持有恒大地產之股權投資以公允值計量的重大可觀察輸入值，自二零一八年六月三十日至本報告日期間上漲了48.5%。



## 管理層討論及分析



### 融資情況

在去槓桿和流動性緊縮的背景下，本集團進一步強化資金統籌能力和融資能力。期內，本集團成功獲得100億港元的銀團貸款，融資成本明顯低於上期貸款成本。該筆銀團貸款主要用於置換原有銀團貸款，通過優化貸款組合，降低融資成本，為集團發展提供保障。

於二零一八年六月三十日，本集團銀行及其他借款總額26,076.7百萬港元（二零一七年十二月三十一日：22,903.2百萬港元），其中20,335.2百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分17,107.6百萬港元，約佔總借款總額的65.6%，短期部分8,969.1百萬港元，約佔借款總額34.4%。香港及海外借款為13,054.4百萬港元，約佔借款總額的50.1%，其他為在中國大陸的借款，約佔借款總額49.9%。期內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.9%。

於二零一八年六月三十日，本集團的現金結存為9,348.9百萬港元（包括受限制現金）（二零一七年十二月三十一日：12,984.1百萬港元），其中約90.2%和9.8%分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港元）計值。

於二零一八年六月三十日，本集團除非控股股東權益後淨資產為40,107.6百萬港元（二零一七年十二月三十一日：41,468.2百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借款）為41.7%，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67.5%。總負債率（總負債佔總資產比率）為60.8%。



## 管理層討論及分析



### 財務情況

百萬港元	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
銀行貸款及其他借貸	<b>26,076.7</b>	22,903.2
— 長期借貸	<b>17,107.6</b>	14,765.6
— 短期借貸	<b>8,969.1</b>	8,137.6
應付最終控股公司款項	<b>4,831.5</b>	5,107.3
現金（包括受限制現金）	<b>9,348.9</b>	12,984.1
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	<b>41.7%</b>	23.9%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	<b>67.5%</b>	43.5%

### 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49.9%是人民幣借款，50.1%是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，期內，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為515.7百萬港元，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。

### 土地增值稅

期內，本集團錄得土地增值稅1,352.0百萬港元，佔營業收入12.0%。土地增值稅主要來自深業東嶺項目。由於深業東嶺項目計稅盈利水平較高，需要承擔的增值稅率及需繳納的增值稅亦較高。



## 管理層討論及分析



### 其他經營開支

期內，本集團於其他經營開支中錄得按攤銷成本列賬之金融資產的減值虧損141.6百萬港元，導致其他經營開支較去年同期上漲214.3%。

### 資產抵押及或然負債撥備狀況

於二零一八年六月三十日，本集團有資產抵押的貸款共414.4百萬港元（二零一七年十二月三十一日：402.9百萬港元）（詳情參閱財務報告附註19）。

於二零一八年六月三十日，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7,122.0百萬港元的擔保（二零一七年十二月三十一日：6,556.1百萬港元）（詳情參閱財務報告附註25）。

### 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共聘用18,548名（二零一七年：18,293名）僱員，其中在香港工作的員工39名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。截至二零一八年六月三十日止六個月，總薪酬（不包括董事酬金）約為726.9百萬港元（二零一七年：617.8百萬港元）。

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25頁至88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」）截至二零一八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，並無使吾等相信於二零一八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

二零一八年八月二十七日



## 綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月 – 未經審核 (所有金額均以港元列示)



	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千元	二零一七年 (附註) 千元
收益	5	<b>11,304,212</b>	5,453,811
銷售成本		<b>(7,422,740)</b>	(3,256,808)
毛利		<b>3,881,472</b>	2,197,003
其他收入及利得	5	<b>152,488</b>	91,065
出售附屬公司利得		<b>12,997</b>	3,676,757
透過損益按公允值計算之金融資產 公允值減少淨額	16	<b>(1,887,873)</b>	(314)
投資物業公允值增加		<b>478,600</b>	272,928
銷售及分銷成本		<b>(84,371)</b>	(100,196)
行政開支		<b>(394,680)</b>	(346,921)
其他經營開支		<b>(232,716)</b>	(74,042)
融資成本	6	<b>(359,208)</b>	(211,436)
應佔合營公司及聯營公司溢利減虧損		<b>295,024</b>	(56,251)
除稅前溢利	7	<b>1,861,733</b>	5,448,593
所得稅開支	8	<b>(1,544,663)</b>	(1,740,453)
期內溢利		<b>317,070</b>	3,708,140
下列應佔：			
本公司權益股東		<b>217,266</b>	3,628,682
非控股權益		<b>99,804</b>	79,458
		<b>317,070</b>	3,708,140
每股盈利	9		
基本		<b>2.70港仙</b>	47.42港仙
攤薄		<b>2.69港仙</b>	47.41港仙

附註：本集團於二零一八年一月一日初次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註3。

第32頁至第88頁的附註構成本中期財務報告的一部分。本公司應付權益股東股息之詳情載於附註10。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月－未經審核（所有金額均以港元列示）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年 (i)
	千元	千元
期內溢利	<b>317,070</b>	3,708,140
期內其他全面收益：		
期後將不會重新分類至損益之項目：		
— 由物業、廠房及設備轉撥至投資物業		
重估盈餘：		
— 公允值變動	—	7,064
— 所得稅影響	—	(1,765)
	—	5,299
期後可能重新分類至損益之項目：		
— 可供出售投資：公允值儲備之變動淨額（可撥回）(ii)		
— 公允值變動	—	4,883
— 所得稅影響	—	(1,221)
	—	3,662
— 應佔合營公司及聯營公司其他全面收益	<b>(29,403)</b>	32,951
— 出售附屬公司之匯兌變動儲備	<b>6,830</b>	(93,486)
— 換算海外業務之匯兌差額	<b>(515,704)</b>	1,312,499
	<b>(538,277)</b>	1,255,626
期內其他全面收益，除稅後	<b>(538,277)</b>	1,260,925
期內全面收益總額	<b>(221,207)</b>	4,969,065
下列應佔：		
本公司權益股東	<b>(288,602)</b>	4,775,072
非控股權益	<b>67,395</b>	193,993
期內全面收益總額	<b>(221,207)</b>	4,969,065

附註：

- (i) 本集團於二零一八年一月一日初次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註3。
- (ii) 該金額根據二零一八年一月一日之前適用之會計政策產生。作為二零一八年一月一日期初結餘調整之一部分，該儲備之結餘已重新分類至保留溢利。見附註3。

第32頁至第88頁的附註構成本中期財務報告的一部分。



## 綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日－未經審核（所有金額均以港元列示）



		於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (附註)
	附註	千元	千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	<b>4,731,847</b>	4,746,901
預付土地租賃款項		<b>36,408</b>	37,349
商譽		<b>376,068</b>	379,302
投資物業	12	<b>27,114,915</b>	26,939,445
於聯營公司權益	14	<b>4,408,762</b>	4,431,186
於合營公司權益	15	<b>4,988,009</b>	4,816,707
其他金融資產		–	7,869,007
透過損益按公允值計算之金融資產	16	<b>5,910,720</b>	–
透過其他全面收益按公允值計算之 金融資產		<b>61,737</b>	–
其他長期資產		<b>2,699,026</b>	3,015,861
遞延稅項資產		<b>2,210,902</b>	2,028,151
		<b>52,538,394</b>	54,263,909
<b>流動資產</b>			
生物資產		<b>862</b>	333
持作待售之已落成物業		<b>8,666,646</b>	5,977,395
發展中物業	13	<b>37,020,074</b>	39,710,990
存貨		<b>153,696</b>	115,699
應收賬款	17	<b>419,018</b>	371,047
預付款項、訂金及其他應收款項		<b>3,009,163</b>	3,799,165
透過損益按公允值計算之股權投資		–	4,517
透過損益按公允值計算之金融資產	16	<b>3,479</b>	–
受限制現金	18	<b>1,415,133</b>	1,817,022
現金及現金等價物	18	<b>7,933,788</b>	11,167,070
		<b>58,621,859</b>	62,963,238

## 綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日 - 未經審核 (所有金額均以港元列示)

	附註	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 (附註) 千元
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸	19	<b>8,969,124</b>	8,137,680
應付賬款	20	<b>2,104,246</b>	1,622,921
其他應付款項及應計費用		<b>13,331,274</b>	22,522,866
合約負債		<b>3,872,334</b>	-
應付直接控股公司款項	26(d)	<b>1,161,786</b>	1,359,741
應付最終控股公司款項	26(d)	<b>4,831,541</b>	5,107,312
應付稅項		<b>6,516,958</b>	7,973,704
		<b>40,787,263</b>	46,724,224
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>17,834,596</b>	16,239,014
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>70,372,990</b>	70,502,923
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸	19	<b>17,107,542</b>	14,765,566
遞延收入		<b>28,678</b>	28,187
應付直接控股公司款項	26(d)	<b>798,196</b>	781,549
遞延稅項負債		<b>8,819,106</b>	9,826,789
		<b>26,753,522</b>	25,402,091
<b>資產淨值</b>			
		<b>43,619,468</b>	45,100,832
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	<b>19,713,847</b>	19,712,476
儲備		<b>20,393,754</b>	21,755,765
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>			
		<b>40,107,601</b>	41,468,241
<b>非控股權益</b>			
		<b>3,511,867</b>	3,632,591
<b>權益總額</b>			
		<b>43,619,468</b>	45,100,832

附註：本集團於二零一八年一月一日初次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註3。

第32頁至第88頁的附註構成本中期財務報告的一部分。



## 綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月 - 未經審核 (所有金額均以港元列示)



		本公司權益股東應佔										非控股權益						
		股本		其他儲備		實收資本儲備		實收儲備		公允價值儲備(可撥回)		匯兌儲備		保溢利		總額		
附註		千元		千元		千元		千元		千元		千元		千元		千元		
	於二零一七年十二月三十一日之結餘	19,712,476	(268,552)	59,019	-	219,951	865,997	2,997,746	1,714,470	16,124,894	41,468,241	3,652,591	45,100,832	-	-	(8,286)	-	-
	初始應佔香港聯交所第15號之證券	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,286)	(8,286)	-	-	-	-	-	-	-
	初始應佔香港聯交所第1號之證券	-	-	-	-	-	(865,997)	-	-	666,717	(199,280)	(49,562)	(248,842)	-	-	-	-	-
	於二零一八年一月一日之經審核結餘	19,712,476	(268,552)	59,019	-	219,951	-	2,997,746	1,714,470	16,783,335	41,269,675	3,583,029	44,843,704	-	-	-	-	-
	截至二零一八年六月三十日止六個月之權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	217,265	217,266	99,004	317,070	-	-	-	-	-
	期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(605,968)	-	(605,968)	(32,049)	(638,277)	-	-	-	-	-
	全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(605,968)	217,265	(288,602)	67,955	(221,207)	-	-	-	-	-
	已宣派二零一七年末期股息	10	-	-	-	-	-	-	-	(886,449)	(886,449)	-	(886,449)	-	-	-	-	-
	行使購權	-	-	(204)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	以股本支付之購權支	21	-	20,810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	於二零一八年六月三十日之結餘	19,713,847	(268,552)	72,586	59,019	219,951	-	2,997,746	1,208,602	16,114,162	40,107,601	3,511,067	43,619,468	-	-	-	-	-



## 綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月－未經審核（所有金額均以港元列示）



	本公司權益股東應佔										非控股權益	權益總額
	股本	其他儲備	購股權儲備	資本儲備	盈餘儲備	法定儲備	匯兌變動儲備	保留溢利	總額	非控股權益		
附註	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零一七年一月一日之結餘	18,281,191	(208,140)	62,247	59,019	216,142	11,496	2,104,245	(1,476,426)	13,761,049	32,810,813	3,410,121	36,220,934
截至二零一七年六月三十日止六個月之權益變動												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,628,882	3,628,882	79,458	3,708,140
其他全面收益	-	-	-	-	3,709	3,682	-	1,139,019	-	1,463,390	114,535	1,280,925
全面收益總額	-	-	-	-	3,709	3,682	-	1,139,019	3,628,882	4,775,072	193,993	4,969,065
已宣派二零一六年年末股息	10	-	-	-	-	-	-	-	(1,150,449)	(1,150,449)	-	(1,150,449)
行使購股權		69,768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,768
已失效及文回購儲備		-	(10,294)	-	-	-	-	-	594	-	-	594
以股本支付之購股權開支	21	-	-	-	-	-	-	-	-	3,350	-	3,350
收購非控股權益		-	(12,749)	-	-	-	-	-	-	(12,749)	(9,685)	(22,554)
非控股股東之股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237,680)	(237,680)
於二零一七年六月三十日之結餘	18,350,954	(220,889)	54,709	59,019	219,951	15,148	2,104,245	(637,407)	16,239,876	36,495,506	3,356,649	39,842,155

第32頁至第88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

截至二零一八年六月三十日止六個月 - 未經審核 (所有金額均以港元列示)



	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
	附註	
<b>經營活動</b>		
經營業務產生之現金	<b>278,539</b>	381,529
已付稅項	<b>(3,845,731)</b>	(2,395,497)
<b>經營活動所用之現金淨值</b>	<b>(3,567,192)</b>	(2,013,968)
<b>投資活動</b>		
購入物業、廠房及設備之付款	<b>(137,377)</b>	(54,542)
已收出售附屬公司之現金淨值	-	6,595,393
購入其他金融資產	16	(6,337,100)
來自投資活動之其他現金流量	<b>(1,239,926)</b>	(13,856)
<b>投資活動(所用)/產生之現金淨值</b>	<b>(1,377,303)</b>	189,895
<b>融資活動</b>		
銀行及其他借貸所得款項	<b>6,864,483</b>	3,544,848
償還銀行及其他借貸	<b>(3,311,007)</b>	(3,332,460)
支付非控股股東之股息	<b>(49,249)</b>	(245,425)
來自融資活動之其他現金流量	<b>(1,730,754)</b>	(510,802)
<b>融資活動產生/(所用)之現金淨值</b>	<b>1,773,473</b>	(543,839)
<b>現金及現金等價物減少淨值</b>	<b>(3,171,022)</b>	(2,367,912)
於一月一日之現金及現金等價物	<b>11,167,070</b>	9,859,526
外幣匯率變動影響	<b>(62,260)</b>	98,737
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	<b>7,933,788</b>	7,590,351

第32頁至第88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」）。

### 2 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的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號*中期財務報告*之規定。中期財務報告於二零一八年八月二十七日授權刊發。

中期財務報告乃根據二零一七年度財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於二零一八年度財務報表中反映之會計政策變動除外。有關會計政策任何變動之詳情載於附註3。

管理層需在編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時作出對政策之應用，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之報告金額有所影響之判斷、估計及假設。實際結果有可能與估計有差異。



## 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 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二零一七年年末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的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」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23頁至第24頁。

中期財務報告所載關於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之財務資料（作為比較之資料）並不構成本公司在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，需披露此等法定財務報表之相關進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部分相關規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就此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)

### 3 會計政策變動

#### (a) 概覽

香港會計師公會已頒佈在本集團本會計期間首次生效之多項新訂香港財務報告準則及對香港財務報告準則之修訂。其中，以下變更與本集團之財務報表相關：

- 香港財務報告準則第9號，金融工具
- 香港財務報告準則第15號，與客戶的合約收入
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號，外幣交易及預付代價

本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋，惟香港財務報告準則第9號之修訂「具有反向補償的提前償付特徵」除外，其已於採納香港財務報告準則第9號時同時採納。

本集團在金融資產分類及信用損失計量方面受香港財務報告準則第9號之影響，並在合約成本資本化、自客戶取得主要融資利益及呈列合約負債方面受香港財務報告準則第15號之影響。有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之會計政策變動詳情分別於附註3(b)及附註3(c)討論。

根據所選用的過渡方法，本集團將初次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的累積效應確認為於二零一八年一月一日的期初權益結餘的調整。比較資料不予重列。下表概述綜合財務狀況表中受香港財務報告準則第9號及／或香港財務報告準則第15號影響的各項目確認的期初結餘調整：

## 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 會計政策變動 (續)

#### (a) 概覽 (續)

	於二零一七年 十二月三十一日	初次應用 香港財務 報告準則 第9號的影響 (附註3(b))	初次應用 香港財務 報告準則 第15號的影響 (附註3(c))	於二零一八年 一月一日
	千元	千元	千元	千元
於合營公司權益	4,816,707	(38,665)	-	4,778,042
其他金融資產	7,869,007	(7,869,007)	-	-
透過損益按公允值計算之金融資產	-	7,806,739	-	7,806,739
透過其他全面收益按公允值計算之 金融資產	-	62,268	-	62,268
其他長期資產	3,015,861	(128,890)	-	2,886,971
遞延稅項資產	2,028,151	79,582	-	2,107,733
<b>非流動資產總額</b>	<b>54,263,909</b>	<b>(87,973)</b>	<b>-</b>	<b>54,175,936</b>
發展中物業	39,710,990	-	295,577	40,006,567
應收賬款	371,047	(40,023)	-	331,024
預付款項、訂金及其他應收款項	3,799,165	(120,846)	-	3,678,319
<b>流動資產總額</b>	<b>62,963,238</b>	<b>(160,869)</b>	<b>295,577</b>	<b>63,097,946</b>
其他應付款項及應計費用	22,522,866	-	(8,850,463)	13,672,403
合約負債	-	-	9,154,326	9,154,326
<b>流動負債總額</b>	<b>46,724,224</b>	<b>-</b>	<b>303,863</b>	<b>47,028,087</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>16,239,014</b>	<b>(160,869)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>16,069,859</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>70,502,923</b>	<b>(248,842)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>70,245,795</b>
<b>資產淨值</b>	<b>45,100,832</b>	<b>(248,842)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>44,843,704</b>
儲備	21,755,765	(199,280)	(8,286)	21,548,199
本公司權益股東應佔權益總額	<b>41,468,241</b>	<b>(199,280)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>41,260,675</b>
非控股權益	3,632,591	(49,562)	-	3,583,029
<b>權益總額</b>	<b>45,100,832</b>	<b>(248,842)</b>	<b>(8,286)</b>	<b>44,843,704</b>

該等變動之進一步詳情載於本附註(b)及(c)分節。

## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。該準則列出確認及計量金融資產、金融負債及若干買賣非金融項目合約的規定。

本集團已根據過渡性規定對二零一八年一月一日存在的項目追溯性應用香港財務報告準則第9號。本集團已確認初始應用的累計影響作為對二零一八年一月一日的期初權益調整。因此，比較資料仍根據香港會計準則第39號列報。

下表概述於二零一八年一月一日適用香港財務報告準則第9號對保留溢利及儲備及其相關稅務影響。

	千元
<b>保留溢利</b>	
轉撥自現時透過損益按公允值計算之金融資產之 相關公允值儲備 (可撥回)	865,997
確認額外預期信用損失：	
— 按攤銷成本計量之金融資產	(262,342)
— 相關稅項	63,062
於二零一八年一月一日之保留溢利增加淨值	666,717
<b>公允值儲備 (可撥回)</b>	
轉撥至現時透過損益按公允值計算之金融資產之 相關保留溢利	(865,997)
<b>非控股權益</b>	
對按攤銷成本計量之金融資產及於 二零一八年一月一日之非控股權益減少確認 額外預期信用損失	(49,562)



## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

有關該等變動的性質及其對過往會計政策的影響及過渡方法之進一步詳情載列如下：

##### (i) 金融資產及金融負債之分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：以攤銷成本計量，透過其他全面收益按公允值計算及透過損益按公允值計算。這些取代了香港會計準則第39號的持有至到期投資、貸款及應收款項，可出售金融資產及透過損益按公允值計算之金融資產類別。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類按管理金融資產的業務模式及其合約現金流量的特性釐定。

本集團持有之非股本投資按攤銷成本計量分類，因本集團之投資乃持有作收取合約現金流量，其僅表示支付本金及利息。該投資之利息收入乃使用實際利率法計算。

## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (i) 金融資產及金融負債之分類 (續)

股本證券投資被分類為透過損益按公允值計算，除非該股本投資不是持作買賣，並在初始確認投資時本集團選擇指定該投資為透過其他全面收益按公允值計算（不可撥回），以致後續公允值變動在其他全面收益中確認。這種選擇是以個別工具基準進行，但只有當投資符合發行人角度下之股本定義時方可進行。若作出此選擇，在該投資被出售前，其他全面收益中累計之金額仍保留在公允值儲備（不可撥回）中。在出售時，公允值儲備（不可撥回）中累計之金額會轉入保留溢利。其不會透過損益撥回。來自股本證券投資之股息，不論是否分類為透過損益按公允值計算或透過其他全面收益按公允值計算（不可撥回），均在損益中確認為其他收入。

根據香港財務報告準則第9號，包含嵌入衍生工具的主合約為準則範圍內的金融資產，則嵌入衍生工具並不與主合約分拆。相反，該混合金融工具將作為一個整體考慮分類。

下表列示本集團根據香港會計準則第39號釐定之各類金融資產的原計量類別，並將根據香港會計準則第39號釐定之金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第9號釐定者進行對賬。



## 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 會計政策變動 (續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

(i) 金融資產及金融負債之分類 (續)

	根據香港會計 準則第39號 於二零一七年 十二月三十一日 的賬面值 千元	重新分類 千元	重新計量 千元	根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 一月一日的 賬面值 千元
<b>按攤銷成本列賬之金融資產</b>				
受限制現金	1,817,022	-	-	1,817,022
現金及現金等價物	11,167,070	-	-	11,167,070
於合營公司權益				
— 給予合營公司之貸款	1,288,841	-	(38,665)	1,250,176
其他長期資產	3,015,861	-	(128,890)	2,886,971
應收賬款	371,047	-	(40,023)	331,024
預付款項、按金及其他應收款項	2,416,178	-	(120,846)	2,295,332
	20,076,019	-	(328,424)	19,747,595
<b>透過其他全面收益按公允值計算 之金融資產 (不可撥回)</b>				
於中國內地之非上市股本投資 (附註(i))	-	62,268	-	62,268
<b>透過損益按公允值計算之 金融資產</b>				
於中國內地之非上市股本投資 (附註(i))	-	7,698,699	-	7,698,699
於中國內地之上市股本投資 (附註(ii))	-	37,591	-	37,591
按公允值計入損益之股本投資 (附註(iii))	4,517	-	-	4,517
衍生金融工具 (附註(iii))	70,449	-	-	70,449
	74,966	7,736,290	-	7,811,256
<b>根據香港會計準則第39號分類為 可供出售金融資產 (附註(i)及附註(ii))</b>				
	7,798,558	(7,798,558)	-	-





## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (i) 金融資產及金融負債之分類 (續)

附註：

- (i) 根據香港會計準則第39號，並非持作買賣之中國內地非上市股本投資7,760,967,000元乃分類為可供出售金融資產。該等中國內地非上市股本投資乃根據香港財務報告準則第9號分類為透過損益按公允值計算，除非其合資格並被本集團指定為透過其他全面收益按公允值計算。於二零一八年一月一日，本集團指定並非持作買賣之中國內地非上市股本投資62,268,000元為透過其他全面收益按公允值計算 (不可撥回)。
- (ii) 根據香港會計準則第39號，中國內地上市股本投資37,591,000元乃分類為可供出售金融資產。該等投資根據香港財務報告準則第9號分類為透過損益按公允值計算。
- (iii) 按公允值計入損益之股本投資及衍生金融工具根據香港會計準則第39號分類為透過損益按公允值計算之金融資產。該等資產根據香港財務報告準則第9號繼續透過損益按公允值計算。

所有金融負債之計量類別保持相同。

於二零一八年一月一日之所有金融負債之賬面值尚未受到初始應用香港財務報告準則第9號之影響。

本集團於二零一八年一月一日並無指定或並無撤銷指定任何金融資產或金融負債透過損益按公允值計算。

由於會計政策之變動，公允值儲備 (可撥回) 結餘865,997,000元已重新分類至保留溢利，作為於二零一八年一月一日之期初調整。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (ii) 信用損失

香港財務報告準則第9號用預期信用損失(預期信用損失)模式取代香港會計準則第39號之「已發生損失」模式。預期信用損失模式要求持續計量金融資產相關之信貸風險，因此確認預期信用損失早於根據香港會計準則第39號確認「已發生損失」會計模式。

本集團對以下項目應用新預期信用損失模式：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物、應收賬款、其他長期資產、預付款項、訂金及其他應收款項下包含之其他應收款及給予關聯方貸款，以及於合營公司權益下包含之給予合營公司貸款)；及
- 並非透過損益按公允值計算之已發出貸款承諾。

按公允值計量之金融資產，包括指定為透過其他全面收益按公允值計算(不可撥回)之股本證券及衍生金融資產，不需進行預期信用損失評估。

##### 預期信用損失之計量

預期信用損失是信用損失概率加權估計值。信用損失以所有預期現金不足額(即本集團根據合約應得的現金流量和本集團預期收到的現金流量之間的差額)之現值估算。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (ii) 信用損失 (續)

對於未提取的貸款承諾，預期現金不足額以(i)如貸款承諾持有人提取貸款應支付本集團之合約現金流量與(ii)本集團預計因提取貸款將收取之現金流量之間的差額計量。

倘若貼現的影響重大，則使用以下貼現率貼現預期現金不足額：

- 固定利率金融資產，應收賬款及其他應收款項：初始確認時確定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；
- 貸款承諾：針對現金流量特定風險調整之當前無風險利率。

估計預期信用損失時考慮的最長期限是本集團面臨信用風險的最長合約期。

在計量預期信用損失時，本集團會考慮可用無需過多的成本或努力之合理且可支持之信息，包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測之信息。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (ii) 信用損失 (續)

預期信用損失是通過以下其一基礎計量：

- 12個月預期信用損失：這些是預計在報告日期後12個月內可能發生之違約事件造成之損失；及
- 整個存續期預期信用損失：這些是預期由預期信用損失模型適用的項目之預期壽命內之所有可能的違約事件導致之損失。

應收賬款的損失撥備按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。該等金融資產之預期信用損失使用基於本集團之歷史信用損失經驗的撥備矩陣進行估算，並根據債務人特有的因素，以及對報告日期的當前和預測的一般經濟狀況評估進行調整。

對於所有其他金融工具（包括已發行的貸款承諾），本集團確認相當於12個月預期信用損失的損失準備金，除非自初始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，在這種情況下，損失準備金計量等於整個存續期的預期信用損失。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (ii) 信用損失 (續)

信用風險顯著增加

在評估金融工具 (包括貸款承諾) 的信用風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團比較報告日期與初始確認之日評估的金融工具違約風險。在進行此重新評估時，當借款人在本集團採取回收行動如變現抵押品 (如持有) 不可能全額支付其對本集團的信貸義務時，本集團將視為發生違約事件。本集團考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括無需過多的成本或努力可取得之歷史經驗和前瞻性信息。

在評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時會特別考慮以下信息：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級 (如有) 有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化，對債務人履行其對本集團義務的能力產生重大不利影響。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (ii) 信用損失 (續)

###### 信用風險顯著增加 (續)

對於貸款承諾，為評估預期信用損失而初始確認的日期為本集團成為不可撤銷承諾的一方的日期。在評估自初始確認貸款承諾以來是否有重大信用風險增加時，本集團考慮貸款承諾所涉及的貸款發生違約風險之變化。

根據不同金融工具的性質，對信用風險顯著增加的評估是在單獨或集體基礎上進行的。當在集體基礎上評估時，金融工具根據共有之信用風險特徵進行分組，例如過期狀態和信用風險評級。

預期信用損失在每個報告日期被重新計量以反映自初始確認以來金融工具信用風險的變化。預期信用損失金額的任何變動均於損益內確認為減值損益。本集團確認所有金融工具的減值損益，並通過損失準備金賬戶對其賬面金額進行相應調整。

###### 信貸減值金融資產的利息收入之計算基礎

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，惟金融資產需要信貸減值的情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本（即賬面值總額減虧損撥備）計算。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (ii) 信用損失 (續)

信貸減值金融資產的利息收入之計算基礎 (續)

在每個報告日期，本集團評估金融資產是否有信用減值。當一項或多項事件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即需有信用減值。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人的重大財務困難；
- 違反合約，如不支付或拖欠利息或本金；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大改變而對債務人有不利影響；或
- 由於發行人的財務困難造成活躍證券市場的消失。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (ii) 信用損失 (續)

###### 註銷政策

金融資產、應收賬款及其他應收款項的賬面總額在預期沒有實際可收回的情況下予以註銷 (部份或全部)。一般情況是當本集團確定債務人沒有資產或收入可以產生足夠現金流以償還待註銷之金額。

先前已註銷的資產的後續回收於收回發生期間確認為損益減值撥回。





## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (ii) 信用損失 (續)

期初結餘調整

由於會計政策的變動，本集團已確認額外預期信用損失 328,424,000 元，導致於二零一八年一月一日保留溢利減少 199,280,000 元、非控股權益減少 49,562,000 元及遞延稅項資產總額增加 79,582,000 元。

下表為根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日釐定之期末虧損撥備與根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日釐定之期初虧損撥備之對賬。

	千元
根據香港會計準則第39號於	
二零一七年十二月三十一日之虧損撥備	34,155
於二零一八年一月一日就以下各項確認之	
額外信用損失：	
－ 於合營公司之權益	38,665
－ 其他長期資產	128,890
－ 應收賬款	40,023
－ 其他應收款項及給予關聯方之貸款	120,846
根據香港財務報告準則第9號於	
二零一八年一月一日之虧損撥備	362,579



## 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 會計政策變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括對香港財務報告準則第9號的修訂，具有反向補償的提前償付特徵 (續)

##### (iii) 過渡

採納香港財務報告準則第9號導致之會計政策變動已作出追溯性應用，惟下文所述者除外：

- 有關比較期間的資料並無重列。於二零一八年一月一日，因採納香港財務報告準則第9號而引致的金融資產賬面值差額，於保留溢利及儲備確認。因此，已呈列的二零一七年資料繼續根據香港會計準則第39號報告，未必可與本期間的資料比較。
- 以下評估乃按於二零一八年一月一日（本集團首次應用香港財務報告準則第9號的日期）已存在的事實及情況為基準而作出。
  - 釐定所持金融資產的業務模式；及
  - 指定若干並非持作買賣之股本工具投資分類為按公允值計入其他全面收益（不可撥回）類別。
- 於首次應用日期，倘評估自初始確認後判斷信貸風險是否顯著增加會涉及不必要的成本或工作，則確認該金融工具的全期預期信用損失。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (c) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號建立了一個綜合框架確認客戶合約收益及合同成本。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益，其涵蓋銷售貨物及提供服務產生的收益，及香港會計準則第11號建造合約，其指定建造合約的會計處理。

本集團已選擇使用累計影響過渡法並已確認首次應用的累計影響，作為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，對比資料未經重列並繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號予以呈報。在香港財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約採用新規定。

下表概述適用香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日保留溢利及其相關稅務影響：

	千元
保留溢利	
融資成本	11,048
相關稅項	(2,762)
於二零一八年一月一日之保留溢利減少淨值	8,286

有關該等變動的性質及其對過往會計政策的影響的進一步詳情載列如下：

#### (i) 收益確認時間

過往，建造合約及提供服務產生之收益隨時間確認，而銷售貨物之收益一般於貨物所有權風險及回報轉移至客戶時確認。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (c) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續)

##### (i) 收益確認時間 (續)

根據香港財務報告準則第15號，當客戶獲得合約中所承諾之商品或服務的控制時，確認收益。這可能是單一時間點或按時間進度。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：

- A. 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；
- B. 當實體履約時創建或改良一項由客戶享有控制權的資產（例如在建工程）；
- C. 當實體通過履約創建對於其本身並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。

採納香港財務報告準則第15號對本集團何時確認來自建造合約的收益並無重大影響。

董事亦評估採納香港財務報告準則第15號對本集團銷售物業的影響，認為該會計政策變動對二零一八年一月一日之期初結餘無重大影響。然而，未來時間其可能有重大影響，取決於本集團物業發展項目完工的時間。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (c) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續)

##### (ii) 重大融資成分

香港財務報告準則第15號要求一個實體在合約含有重大融資成分時調整貨幣時間價值的交易價格，不論客戶的付款是明顯提前於收益確認收到還是明顯拖欠款項。

過往，本集團僅在付款明顯延期的情況下應用此政策，這在本集團與客戶的安排並不常見。倘事先收到付款，本集團不會採納有關政策。

根據本集團與客戶的安排，本集團通常不會明顯提前於收益確認收到付款，惟本集團推廣銷售在建住宅物業的情況除外。在其此情況下，本集團可能根據市況給予客戶低於所報售價的折扣，前提條件是客戶同意在仍在施工時提前支付代價結餘，而不是施工已完成且客戶取得物業控制之時。

倘付款計劃包含重大融資成分，則交易價須進行調整並就此成分單獨列賬。就預付款而言，該調整導致本集團估算利息開支，以反映於付款日到客戶獲得物業控制權日期間由本集團自客戶獲得的融資收入的影響。該估算增加了建設期間的合約負債金額，並因此增加了已竣工物業控制權轉讓給客戶時確認的收益金額。除非利息根據香港會計準則第23號借貸成本資本化，否則其按應計費用列賬。



## 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 會計政策變動 (續)

#### (c) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續)

##### (ii) 重大融資成分 (續)

由於該政策之變動，本集團已作出調整，導致於二零一八年一月一日發展中物業增加295,577,000元及合約負債增加303,863,000元。由於並非所有應計利息合資格撥作仍在建項目的資本，該政策變動導致於二零一八年一月一日之保留溢利減少8,286,000元。

##### (iii) 與物業銷售合約有關的銷售佣金

根據香港財務報告準則第15號，本集團須將銷售佣金資本化為取得合約的成本（當其為增量並預期將予以收回），除非預期攤銷期與首次確認資產日期相隔一年或不足一年，在此情況下，銷售佣金可於發生時計入費用。當相關物業銷售收益確認時，經資本化佣金計入損益並以當時的銷售及分銷成本入賬。

該項會計政策變動對二零一八年一月一日之期初結餘無重大影響。然而，未來時間其可能有重大影響，取決於本集團物業發展項目完工的時間。

##### (iv) 合約資產及負債的列示

根據香港財務報告準則第15號，應收款項僅於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘本集團於擁有無條件權利收取合約中已承諾貨物及服務的代價前確認相關收益，則收取代價的權利分類為合約資產。

## 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 會計政策變動 (續)

#### (c) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續)

##### (iv) 合約資產及負債的列示 (續)

同樣，在本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或合約要求支付代價且金額已到期時，確認合約負債而非應付負債。就與客戶的單一合約而言，會列示淨合約資產或淨合約負債。就多份合約而言，合約資產及無關合約的合約負債不以淨額列示。

過往，合約結餘乃於財務狀況表「應付賬款及其他應付款項」呈列，而收益則根據上文(i)段所述原因確認。

為反映該等呈報變動，由於採納香港財務報告準則第15號本集團已於二零一八年一月一日作出以下調整：

過往計入「其他應付款項及應計項目」之預收收入8,850,463,000元現時計入合約負債項下。

#### (d) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號，外幣交易及預付代價

本詮釋為確認「交易日期」提供指引，旨在確定當一項交易中的實體用外幣預收或預付代價時，首次確認該交易的相關資產、費用或收入 (或部份項目) 所使用的匯率。

本詮釋指出，「交易日期」為首次確認由預付或預收代價產生的非貨幣性資產或負債的日期。倘確認相關項目時存在多次預付或預收代價，則每次預付或預收款項的交易日期應按前述方法釐定。採納香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號對本集團的財務狀況及財務業績概無任何重大影響。



## 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)



### 4 分類報告

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

- (a) 物業開發分類從事發展住宅、工業及商業樓宇；
- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之住宅、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，惟利息收入、融資成本、股息收入、本集團金融工具的公允值收益，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。



## 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 分類報告 (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。

截至二零一八年六月三十日止六個月	物業發展 千元	物業投資 千元	物業管理 千元	製造 千元	其他 千元	總額 千元
分類收益：						
銷售予客戶	9,292,507	439,300	910,219	160,706	501,480	11,304,212
分類間銷售	-	3,863	13,295	-	21,266	38,424
	9,292,507	443,163	923,514	160,706	522,746	11,342,636
對賬						
對銷分類間銷售						(38,424)
收益						11,304,212
投資物業公允值增加前之分類業績	3,111,420	306,821	(5,081)	6,016	37,153	3,456,329
投資物業公允值增加	-	478,600	-	-	-	478,600
投資物業公允值增加後之分類業績	3,111,420	785,421	(5,081)	6,016	37,153	3,934,929
對賬						
抵銷分類間業績						107,611
其他收入及利得						152,488
透過損益按公允值計算之股權投資						
公允值減少淨額						(1,887,873)
公司及其他未分配費用						(86,214)
融資成本						(359,208)
除稅前溢利						1,861,733
於二零一八年六月三十日						
分類資產：	57,773,855	31,300,997	415,912	156,597	4,346,695	93,994,056
對賬						
公司及其他未分配資產						17,166,197
總資產						111,160,253
分類負債：	17,544,622	4,073,471	726,059	93,423	171,424	22,608,999
對賬						
公司及其他未分配負債						44,931,786
總負債						67,540,785



## 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 分類報告 (續)

截至二零一七年六月三十日止六個月	物業發展 千元	物業投資 千元	物業管理 千元	製造 千元	其他 千元	總額 千元
分類收益：						
銷售予客戶	3,791,967	425,790	734,540	168,196	333,318	5,453,811
分類間銷售	-	12,758	9,586	-	45,009	67,353
	3,791,967	438,548	744,126	168,196	378,327	5,521,164
<i>對賬</i>						
對銷分類間銷售						(67,353)
收益						5,453,811
投資物業公允值增加前之分類業績	5,053,609	317,433	39,954	5,629	(25,760)	5,390,865
投資物業公允值增加	-	272,928	-	-	-	272,928
投資物業公允值增加後之分類業績	5,053,609	590,361	39,954	5,629	(25,760)	5,663,793
<i>對賬</i>						
抵銷分類間業績						(20,621)
其他收入及利得						91,065
透過損益按公允值計算之股權投資 公允值減少淨額						(314)
公司及其他未分配費用						(73,894)
融資成本						(211,436)
除稅前溢利						5,448,593
於二零一七年十二月三十一日						
分類資產：	58,337,980	30,789,340	509,701	150,975	3,913,127	93,701,123
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配資產						23,526,024
總資產						117,227,147
分類負債：	18,338,956	4,640,678	752,103	87,631	195,756	24,015,124
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配負債						48,111,191
總負債						72,126,315

由於本集團絕大部份收益產自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。



## 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 收益、其他收入及利得

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
於香港財務報告準則第15號範圍內之 客戶合同收入		
銷售已落成物業	<b>9,292,507</b>	3,791,967
管理費收入	<b>910,219</b>	734,540
銷售商業及工業產品	<b>160,706</b>	168,196
其他	<b>501,480</b>	333,318
	<b>10,864,912</b>	5,028,021
其他來源收益		
投資物業租金收入	<b>439,300</b>	425,790
	<b>11,304,212</b>	5,453,811
其他收入及利得		
利息收入	<b>138,875</b>	77,901
其他	<b>13,613</b>	13,164
	<b>152,488</b>	91,065



## 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 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
利息支出：		
銀行貸款	<b>474,787</b>	309,310
其他借貸	<b>129,813</b>	123,580
來自最終控股公司之貸款	<b>80,910</b>	55,121
來自直接控股公司之貸款	<b>17,571</b>	26,676
來自一間同系附屬公司之貸款	<b>61,709</b>	995
來自一間合營公司之貸款	<b>33,338</b>	—
來自非控股股東之貸款	<b>2,383</b>	375
並非透過損益按公允值計算之金融 負債之利息開支總額	<b>800,511</b>	516,057
減：發展中物業利息資本化	<b>(441,303)</b>	(304,621)
	<b>359,208</b>	211,436

## 7 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項後達至：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
預付土地租賃款項攤銷	<b>525</b>	568
折舊	<b>100,176</b>	101,708
減值虧損／(減值虧損撥回)		
— 應收賬款及其他應收款項	<b>51,312</b>	(568)
— 於合營公司權益(給予合營公司之貸款) 及其他長期資產	<b>90,257</b>	—

## 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 所得稅開支

截至二零一八年六月三十日止六個月香港利得稅之撥備根據本中期（「期內」）估計應課稅溢利按16.5%（截至二零一七年六月三十日止六個月：16.5%）之稅率計算。由於本集團期內並無於香港產生或賺取應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

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

根據相關所得稅法，期內，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）就土地增值部份按30%至60%累進稅率徵收，土地增值部份即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發支出在內之可扣減開支。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
即期稅項：		
中國大陸企業所得稅	<b>1,225,807</b>	1,072,891
股息預扣稅	<b>5,648</b>	—
中國大陸土地增值稅	<b>1,351,956</b>	678,805
遞延稅項：		
中國大陸企業所得稅	<b>(889,666)</b>	(135,283)
股息預扣稅	<b>81,424</b>	186,796
中國大陸土地增值稅	<b>(230,506)</b>	(62,756)
本期間稅項支出總額	<b>1,544,663</b>	1,740,453



## 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 每股盈利

## (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按照本公司權益股東應佔溢利217,266,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：3,628,682,000元）及期內已發行普通股加權平均數8,058,331,832股（二零一七年：7,651,815,734股）計算。

## (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利金額乃按照本公司權益股東應佔溢利217,266,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：3,628,682,000元）及普通股加權平均數8,072,116,148股（二零一七年：7,653,107,575股）計算。

## 10 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
確認為期內分派之股息：		
二零一七年宣派末期 股息－每股11.00港仙 (二零一七年：二零一六年 宣派末期股息－每股 10.00港仙) (i)/(ii)		
代息股份	<b>549,527</b>	601,814
現金	<b>336,922</b>	165,152
二零一七年宣派特別 股息－每股零港仙 (二零一六年： 每股5.00港仙) (i)/(ii)		
代息股份	—	300,907
現金	—	82,576
	<b>886,449</b>	1,150,449
有關本期宣派之股息：		
二零一八年擬派中期股息 －每股7.00港仙 (二零一七年：每股 7.00港仙) (i)/(iii)	<b>576,223</b>	555,244

## 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 股息 (續)

附註：

- (i) 股東有權選擇全部以現金、全部以本公司新繳足股份代替現金或部分以現金部分以代息股份的方式收取該等股息。
- (ii) 本公司已宣派之截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共886,449,000元，於二零一八年八月十七日，以現金支付336,922,000元，餘下549,527,000元以173,133,769股代息股份的形式償付。

於二零一七年八月十八日，本公司宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股10.00港仙及特別股息每股5.00港仙，合共1,150,449,000元，其中247,728,000元以現金支付，餘下902,721,000元以258,807,500股代息股份的形式償付。

- (iii) 於二零一八年八月二十七日，董事會建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（截至二零一七年六月三十日止六個月：每股7.00港仙），合共576,223,000元。

二零一八年之中期股息金額乃根據於二零一八年八月二十七日之已發行8,231,758,752股股份計算。

### 11 物業、廠房及設備

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團添置成本為137,377,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：54,542,000元）之物業、廠房及設備項目。

於二零一八年六月三十日，本集團尚未取得賬面淨值為370,450,000元（二零一七年十二月三十一日：380,835,000元）之樓宇之房地產證。

於二零一八年六月三十日，本集團於中國大陸之賬面淨值約為693,096,000元（二零一七年十二月三十一日：699,057,000元）之若干土地及樓宇已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保（附註19(a)(ii)）。



## 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 投資物業

本集團之投資物業位於中國大陸，並以中期租約持有。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二零一八年六月三十日按獨立專業合資格物業估值師中誠達資產評估顧問有限公司（其部份員工為香港測量師學會資深會員，於物業之位置及類別估值方面具備最新經驗）之估值重估為約27,114,915,000元（二零一七年十二月三十一日：26,939,445,000元）。

下表呈報於報告期末按公允值計量之投資物業乃採用根據香港財務報告準則第13號公允值計量（「香港財務報告準則第13號」）所界定之重估方法將輸入值分為三個級別。級別定義見附註23(a)(i)。

本集團以公允值計量之投資物業並無歸類為第一層及第二層輸入值。本集團歸類為第三層估值之投資物業分析如下：

	公允值計量	
	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
經常性公允值計量：		
商業樓宇	<b>24,081,194</b>	24,018,645
工業樓宇	<b>3,033,721</b>	2,920,800
	<b>27,114,915</b>	26,939,445

於各中期報告日期及年度報告日期進行估值時，本集團物業經理與財務管理部門總經理會同測量師討論估值假設及估值結果。



## 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 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值之概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入值	範圍
商業樓宇*	比較法	樓宇質量之 (折現)／溢價	(55%) – 43% (二零一七年： 50%) – 43%)
	資本化租金 收入法	風險調整折扣率	5.6% – 5.8% (二零一七年： 5.48% – 6.00%)
工業樓宇	比較法	樓宇質量之折現	(58%) – (10%) (二零一七年： 58%) – (10%)

- \* 除若干在建投資物業採用資本化租金收入法(見下文)估值外，位於中國大陸之投資物業公允值經參照可比較物業之最近銷售價(按每平方米價格)採用比較法予以釐定，並比照最近銷售就本集團樓宇質量所定之溢價或折現予以調整。樓宇質量越高其溢價越高，將導致公允值計量越高。

本集團採用資本化租金收入法以釐定若干發展中投資物業的公允值。有關估值考慮到物業權益的現時租金收入及租約的續約可能性。所用貼現率乃就樓宇的質素及地點以及租戶信貸質素作出調整。

於二零一八年六月三十日本集團賬面淨值約為1,639,412,000元(二零一七年十二月三十一日：1,720,575,000元)之若干投資物業尚未獲中國相關部門頒發房地產證。本集團仍在辦理相關權證之手續。

於二零一八年六月三十日，本集團賬面淨值約為517,303,000元(二零一七年十二月三十一日：521,752,000元)之投資物業已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保(附註19(a)(ii))。



## 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 發展中物業

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
以中期租約於中國大陸 持有之土地 開發支出，按成本	<b>30,582,184</b>	30,448,105
	<b>6,572,056</b>	9,398,204
	<b>37,154,240</b>	39,846,309
減：發展中物業減值	<b>(134,166)</b>	(135,319)
	<b>37,020,074</b>	39,710,990

於二零一八年六月三十日，本集團之發展中物業賬面值約為1,154,942,000元（二零一七年：無）已抵押，作為本集團所獲授銀行貸款之擔保（附註19(a)(i)）。

於二零一八年六月三十日，賬面淨值為2,173,511,000元（二零一七年十二月三十一日：2,866,383,000元）之以中期租約於中國大陸持有之土地之土地使用權仍在申請中。

## 14 於聯營公司權益

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
非上市	<b>131,069</b>	125,842
於香港上市	<b>5,093,693</b>	5,121,344
減值撥備*	<b>(816,000)</b>	(816,000)
	<b>4,408,762</b>	4,431,186

\* 減值撥備與本公司於沿海綠色家園有限公司（「沿海綠色家園」）之投資有關。就本集團於路勁基建有限公司（「路勁」）之權益而言，經考慮該權益之公允值並無嚴重或經常性下跌至低於其成本後，董事會認為並無減值。

## 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 於聯營公司權益 (續)

本集團之主要聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構	成立及營業地點	已發行普通股本	本集團應佔所有權益百分比		主要業務
				二零一八年六月三十日	二零一七年十二月三十一日	
沿海綠色家園*	公司	百慕達／ 中國大陸	4,185,874,285股 每股面值0.1元 之普通股	15.08	15.08	物業開發及投資
路勁**	公司	百慕達／ 中國大陸	749,336,566股 每股面值0.1元 之普通股	27.00	27.05	發展營運及管理 收費公路以及 物業開發及投資

任何聯營公司均未經香港畢馬威會計師事務所或該事務所其他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責任公司，其每股面值0.10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。儘管本集團持有沿海綠色家園之所有權益及投票權少於20%，但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實行重大影響之能力。

\*\* 路勁乃於百慕達註冊成立之有限責任公司，其每股面值0.10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。

本集團於聯營公司之股權包括本公司持有之權益股份，除路勁之外，該等公司之股權乃透過本公司之全資附屬公司持有。

本集團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。

於二零一八年六月三十日，於股份在香港上市的聯營公司的權益之公允值為2,974,819,000元（二零一七年十二月三十一日：2,870,722,000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)



## 15 於合營公司權益

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
未上市(附註)	<b>4,988,009</b>	4,816,707

附註：該結餘包括給予合營公司之貸款1,270,972,000元，為無抵押、免息及於本報告期末起12個月後償還。

本集團之主要合營公司詳情如下：

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	
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	物業開發及物業投資
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	37.53	物業投資及開發
泰州市深業投資發展 有限公司(「泰州深業」)	人民幣 100,000,000元	中國/ 中國大陸	51	50	51	提供土地開發服務
深勁有限公司(「深勁」)	2元	香港	50	50	50	物業開發及物業投資

\* 天安50%所有權權益由一間本集團持股75.05%之非全資附屬公司深業泰然(集團)股份有限公司(「深業泰然」)持有。因此，本集團實際所有權權益及溢利分攤佔37.53%。



## 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 按公允值計入損益之金融資產

於二零一七年五月三十一日、二零一七年六月二十八日及二零一七年十一月六日，本集團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」）（均為中國恒大集團之附屬公司）以及許家印先生（「許先生」，中國恒大集團之董事及控股股東）訂立投資協議（「投資協議」）。根據投資協議，本集團同意向恒大地產投入資本人民幣5,500,000,000元（相當於6,337,100,000元），以收購恒大地產經擴大股權約2.0522%。於其他投資者於二零一七年十一月六日注資後，本集團於恒大地產之股權其後被攤銷至1.76%。

恒大地產正在進行重大資產重組，於重大資產重組後，恒大地產的控股公司凱隆置業將成為深圳證券交易所上市公司深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司的控股股東（「建議重組」）。倘恒大地產的建議重組於二零二零年一月三十一日前尚未完成，而未能完成並非由本集團造成，則本集團有權於有關限期屆滿前兩個月內向凱隆置業提出下列要求：

- (i) 以其原本注資金額回購本集團所持有的恒大地產的全部股權，惟凱隆置業或選擇不向本集團回購有關股權，在此情況下，本集團將有權要求許先生以其原本注資金額回購本集團所持有的全部股權；或
- (ii) 無償向本集團轉讓額外股份，相等於本集團於簽署補償協議時持有之恒大地產股權的50%（不包括本集團於投資協議日期後收購的任何額外股權）。



## 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 按公允值計入損益之金融資產 (續)

此外，根據投資協議條款，凱隆置業及恒大地產向本集團承諾，恒大地產於二零一七年、二零一八年及二零一九年三個財政年度（「履約承諾期間」）的淨利潤將分別不少於人民幣243億元、人民幣500億元及人民幣550億元。倘恒大地產於履約承諾期間的任一財政年度的淨利潤少於該財政年度各金額，則恒大地產將向本集團派付的股息的比例將根據投資協議訂明的公式向上調整。

本集團向恒大地產及其控股公司凱隆置業承諾，於該注資完成起計三年期間內，在未經凱隆置業同意下，本集團將不會轉讓其於恒大地產之權益或就有關權益增設任何產權負擔。

按公允值計入損益之金融資產結餘主要包括投資協議產生的金融資產。期內，按公允值計入損益之金融資產公允值減少1,887,873,000元，乃於綜合損益表內確認。

## 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 應收賬款

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
應收賬款	<b>517,626</b>	405,202
減：呆賬備抵	<b>(98,608)</b>	(34,155)
	<b>419,018</b>	371,047

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。就餘下應收賬款而言，信貸期自發票日期起計介乎30天至120天之間。本集團設法對其未收回應收款項保持嚴格控制及減低信貸風險。鑑於上述原因及本集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款為不計息款項。

於報告期末以合約日期計算並扣除撥備之應收賬款賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
一年內	<b>346,753</b>	341,866
一年至兩年內	<b>60,677</b>	29,181
兩年至三年內	<b>11,588</b>	—
	<b>419,018</b>	371,047



## 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 現金及現金等價物及受限制現金

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
現金及銀行結餘	<b>8,849,892</b>	10,889,389
定期存款	<b>499,029</b>	2,094,703
	<b>9,348,921</b>	12,984,092
減：受限制現金	<b>(1,415,133)</b>	(1,817,022)
現金及現金等價物	<b>7,933,788</b>	11,167,070

## 19 計息銀行貸款及其他借貸

	於二零一八年六月三十日		於二零一七年十二月三十一日	
	實際／合約 利率(%)	千元	實際／合約 利率(%)	千元
即期				
銀行貸款－無抵押	<b>2.60-5.84</b>	<b>8,969,124</b>	2.43-6.33	8,137,680
		<b>8,969,124</b>		<b>8,137,680</b>
非即期				
銀行貸款－有抵押	<b>4.90-4.99</b>	<b>414,448</b>	4.90	402,878
銀行貸款－無抵押	<b>2.41-6.33</b>	<b>13,727,844</b>	2.50-6.20	11,371,938
其他借貸－無抵押(c)	<b>6.80</b>	<b>2,965,250</b>	6.80	2,990,750
		<b>17,107,542</b>		<b>14,765,566</b>
		<b>26,076,666</b>		<b>22,903,246</b>



## 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)

### 19 計息銀行貸款及其他借貸(續)

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
分析：		
應償還之銀行貸款：		
一年內	<b>8,969,124</b>	8,137,680
第二年內	<b>5,408,791</b>	4,612,899
第三年至第五年內	<b>8,635,055</b>	7,161,917
五年以上	<b>98,446</b>	-
	<b>23,111,416</b>	19,912,496
其他借貸：		
第三年至第五年內	<b>2,965,250</b>	2,990,750
	<b>26,076,666</b>	22,903,246

- (a) 金額為414,448,000元之銀行貸款(二零一七年十二月三十一日：402,878,000元)以下列若干本集團之資產作抵押：
- (i) 金額為1,660,540,000元的銀行貸款授信額度以所持賬面值約1,154,942,000元(二零一七年十二月三十一日：零元)之發展中物業抵押。該銀行貸款授信額度於二零一八年六月三十日已使用15,005,000元(附註13)；
- (ii) 金額為399,443,000元的銀行貸款授信額度以於中國大陸所持賬面淨值約693,096,000元(二零一七年十二月三十一日：699,057,000元)之土地及樓宇及517,303,000元(二零一七年十二月三十一日：521,752,000元)之投資物業抵押。該銀行貸款授信額度於二零一八年六月三十日已使用399,443,000元(附註11及12)。

此外，最終控股公司深業集團於二零一八年六月三十日已就本集團若干銀行貸款2,965,250,000元(二零一七年十二月三十一日：2,990,750,000元)作出擔保(附註26(b))。



## 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)



### 19 計息銀行貸款及其他借貸（續）

- (b) 除相當於約5,655,365,000元（二零一七年十二月三十一日：5,909,123,000元）及7,398,997,000元（二零一七年十二月三十一日：6,697,097,000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) 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2,965,250,000元）（二零一七年：人民幣2,500,000,000元（相當於2,990,750,000元））及就撥付附屬公司之一個物業發展項目所需資金向附屬公司提供資金。該筆資金按固定年利率6.80%計息，將於二零二一年五月到期，並由深業集團擔保。

### 20 應付賬款

於報告期末按發票日期計算之應付賬款賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
一年內	<b>1,066,958</b>	779,004
一年至兩年內	<b>611,299</b>	358,440
兩年至三年內	<b>148,329</b>	175,444
三年以上	<b>277,660</b>	310,033
	<b>2,104,246</b>	1,622,921



## 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

本公司設立之購股權計劃（「計劃」）乃於二零一二年六月二十二日批准及採納，旨在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為本集團任何成員公司（包括本公司、深業（集團）、深業集團及彼等不時之附屬公司及關聯公司）（「深業控股集團」）之僱員或董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）、或深業控股集團任何成員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，計劃條文仍具十足效力及作用。



## 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)

#### (a) 於報告期末尚未行使購股權

於報告期末尚未行使購股權之條款及條件如下：

	工具數目	行使價	歸屬日期	到期日期	購股權之 合約年限
於二零一八年六月三十日					
授予董事及僱員之第一批購股權：					
-二零一四年一月二十八日	3,976,488	2.333	二零一六年 一月二十八日	二零一九年 一月二十七日	5.00
-二零一四年一月二十八日	6,041,938	2.333	二零一七年 一月二十八日	二零一九年 一月二十七日	5.00
-二零一四年一月二十八日	33,813,748	2.333	二零一八年 一月二十八日	二零一九年 一月二十七日	5.00
授予董事及僱員之第二批購股權：					
-二零一五年七月二十七日	700,558	3.010	二零一六年 一月二十八日	二零一九年 一月二十七日	3.50
-二零一五年七月二十七日	1,908,276	3.010	二零一七年 一月二十八日	二零一九年 一月二十七日	3.50
-二零一五年七月二十七日	2,374,544	3.010	二零一八年 一月二十八日	二零一九年 一月二十七日	3.50
授予董事及僱員之第三批購股權：					
-二零一六年六月十四日	1,795,175	2.873	二零一六年 六月十四日	二零一九年 一月二十七日	2.62
-二零一六年六月十四日	1,366,783	2.873	二零一七年 一月二十八日	二零一九年 一月二十七日	2.62
-二零一六年六月十四日	2,246,143	2.873	二零一八年 一月二十八日	二零一九年 一月二十七日	2.62
授予董事及僱員之第四批購股權：					
-二零一七年六月二十日	56,664,832	3.436	二零一九年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	5.00
-二零一七年六月二十日	42,498,623	3.436	二零二零年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	5.00
-二零一七年六月二十日	42,498,623	3.436	二零二一年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	5.00
授予董事及僱員之第五批購股權：					
-二零一八年二月八日	8,953,600	3.394	二零一九年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	4.36
-二零一八年二月八日	6,715,200	3.394	二零二零年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	4.36
-二零一八年二月八日	6,715,200	3.394	二零二一年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	4.36
尚未行使購股權總數	218,269,731				

## 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)

#### (a) 於報告期末尚未行使購股權 (續)

於報告期末，根據計劃，本公司有218,269,731份購股權（佔本公司於該日已發行股份約2.71%）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218,269,731股本公司普通股，及股本增加765,456,000元（未扣除發行開支）。

#### (b) 期內購股權變動

根據計劃授出購股權之數目及加權平均行使價如下：

	於二零一八年六月三十日		於二零一七年十二月三十一日	
	加權平均 行使價 每股元	購股權 數目	加權平均 行使價 每股元	購股權 數目
於一月一日	<b>3.161</b>	<b>196,385,731</b>	2.905	110,132,343
於期／年內授出(i)	<b>3.394</b>	<b>22,384,000</b>	3.500	139,048,000
於期／年內行使(ii)	<b>2.333</b>	<b>(500,000)</b>	2.600	(58,749,763)
於期／年內沒收	-	-	2.501	(9,998,233)
於期／年內失效	-	-	2.333	(3,157,129)
於期／年內註銷	-	-	3.396	(130,743)
於期／年內調整(iii)	-	-	-	19,241,256
於六月三十日／ 十二月三十一日	<b>3.186</b>	<b>218,269,731</b>	3.161	196,385,731



## 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)

#### (b) 期內購股權變動 (續)

- (i) 於期內授出購股權之公允值為13,154,000元(每份0.5876元)。於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團確認之購股權開支為20,810,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：3,350,000元)。

於期內授出以股本支付之購股權之公允值已於授出日期使用二叉樹期權定價模型，經計及購股權授出之條款及條件估算。下表列示模式所使用之輸入值：

股價(元)	3.3940
行使價(元)	3.3940
股息收益率(%)	5.2147
波幅(%)	34.3570
無風險利率(%)	1.703
購股權估計年期(年)	1.36-4.36

計算公允值時概無列入已授出購股權的其他特質。

- (ii) 500,000份購股權之所附認購權以每股股份2.333元之加權平均行使價行使，導致以1,167,000元之總現金代價(扣除開支前)發行500,000股股份。於購股權行使後，計入購股權儲備204,000元之相應金額亦轉撥至股本，致使股本合共增加1,371,000元。

期內購股權行使當日所行使之加權平均股份價格為每股3.500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)

#### (b) 期內購股權變動 (續)

- (iii) 未行使購股權之數目及行使價會隨本公司股本架構變動而調整。根據二零一七年八月十八日及二零一七年十一月二十日之公告，本公司根據計劃的條款及聯交所就購股權計劃出具日期為二零一五年九月五日的函件隨附的補充指引對尚未行使購股權行使價及數目作出調整。各批購股權之經調整數目及行使價於上文附註21(a)列示。

### 22 資本及儲備

#### (a) 資本

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
已發行及繳足：		
8,058,624,983股 (二零一七年 十二月三十一日：		
8,058,124,983股) 普通股	<b>19,713,847</b>	19,712,476

#### (b) 儲備

本集團於本期間之儲備金額及其變動載於第29至30頁之綜合權益變動表內。



## 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 金融工具之公允值及公允值等級架構

#### (a) 按公允值計量之金融資產及負債

##### (i) 公允值等級架構

下表呈報本集團於報告期末按經常性基準計量、歸類於第三級公允值等級（定義見香港財務報告準則第13號「公允值計量」）之金融工具公允值。公允值計量所歸類之層級乃參照估值方法所使用可觀察性及重要性之輸入值釐定如下：

- 第一級估值：僅採用第一級輸入值（例如同等資產或負債於計量日期未經調整之活躍市場報價）計量之公允值
- 第二級估值：採用第二級輸入值（例如未滿足第一級之可觀察輸入值）且未採用重大不可觀察輸入值計量之公允值。不可觀察輸入值為不可提供市場數據之輸入值
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入值計量之公允值

本集團以總經理為首的財務管理部門負責釐訂金融工具公允值計量之政策及程序。財務管理部門直接向副總裁及審核委員會報告。於各報告日期，財務管理部門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。估值由副總裁審核及批准。估值過程及結果與審核委員會每年討論兩次，作中期及年度財務申報。



## 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 金融工具之公允值及公允值等級架構 (續)

#### (a) 按公允值計量之金融資產及負債 (續)

##### (i) 公允值等級架構 (續)

資產：	於二零一八年六月三十日公允值計量，採用			
	於活躍市場 之未經調整 報價 (第一級) 千元	可觀察 輸入值 (第二級) 千元	重大不可 觀察 輸入值 (第三級) 千元	總額 千元
透過其他全面收益按公允值 計算之金融資產	-	-	61,737	61,737
透過損益按公允值計算之 金融資產 (非即期)	32,769	5,467,694	410,257	5,910,720
透過損益按公允值計算之 金融資產 (即期)	3,479	-	-	3,479
	36,248	5,467,694	471,994	5,975,936

## 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 金融工具之公允值及公允值等級架構 (續)

#### (a) 按公允值計量之金融資產及負債 (續)

##### (i) 公允值等級架構 (續)

資產：	於二零一七年十二月三十一日公允值計量，採用			總額 千元
	於活躍市場 之未經調整 報價 (第一級) 千元	可觀察 輸入值 (第二級) 千元	重大不可 觀察 輸入值 (第三級) 千元	
其他金融資產	37,591	7,698,699	70,449	7,806,739
按公允值計入損益之 股本投資	4,517	-	-	4,517
	42,108	7,698,699	70,449	7,811,256

期內，第一級與第二級之間概無公允值計量的轉撥及金融資產及金融負債概無轉入或轉出第三級（二零一七年：無）。

第一級內透過損益按公允值計算之金融資產公允值乃根據市場報價釐定。

第二級透過損益按公允值計算之金融資產公允值乃使用同等資產（經重大可觀察輸入值調整）於活躍市場之交易價釐定，其乃該金融資產之估值變動高度正相關之可資比較上市公司於交易日期及計量日期之股價變動。

## 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)

### 23 金融工具之公允值及公允值等級架構 (續)

#### (a) 按公允值計量之金融資產及負債 (續)

##### (i) 公允值等級架構 (續)

第三級內透過損益按公允值計算之金融資產公允值包含基於倘建議重組於二零二零年一月三十一日前沒有完成而本集團將可獲取的估計金額釐定之結餘，當中考慮建議重組的預期成功率。公允值計量與建議重組的預期成功率負相關。於二零一八年六月三十日，倘所有其他變量維持不變，估計建議重組的預期成功率每減少／增加1%，將導致本集團的除稅後溢利及保留溢利增加／減少30,769,000元（二零一七年十二月三十一日：70,449,000元）。

第三級內透過其他全面收益按公允值計算之金融資產公允值乃指使用貼現現金流量預測法釐定之股本投資。

#### (b) 按公允值以外方式列賬的金融資產及負債的公允值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之公允值並無重大區別。



## 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 資本承擔

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
就收購土地及樓宇及發展中 物業發展成本之承擔： 已訂約但未撥備	<b>5,408,912</b>	8,717,238
就向一間合營公司作出注資 之承擔： 已訂約但未撥備	<b>2,032,500</b>	2,032,500

### 25 或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團就銀行給予本集團物業買家之房屋貸款向銀行提供最多達約7,122,012,000元（二零一七年十二月三十一日：6,556,126,000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。

## 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 關聯方交易

#### (a) 與關聯方之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
(1) 最終控股公司深業集團：		
— 利息開支	<b>80,910</b>	55,121
— 管理費收入	<b>1,068</b>	988
— 租金收入	<b>6,388</b>	5,909
(2) 直接控股公司深業（集團）：		
— 利息開支	<b>17,571</b>	26,676
— 管理費開支	<b>1,620</b>	180
— 租金開支	<b>5,777</b>	5,018
(3) 合營公司：		
— 利息開支	<b>33,338</b>	—
— 銷售產品	<b>53,111</b>	44,807
— 利息收入	<b>37,622</b>	22,312
(4) 聯營公司：		
— 利息收入	<b>13,802</b>	—
(5) 同系附屬公司：		
— 利息開支	<b>61,709</b>	995
— 租金開支	<b>253</b>	234
— 利息收入	<b>841</b>	667

附註：

上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。



## 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)



### 26 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方之其他交易

- (i) 於二零一八年六月三十日，本集團2,965,250,000元（二零一七年十二月三十一日：2,990,750,000元）之計息銀行貸款及其他借貸乃由深業集團擔保（附註19(a)）。
- (ii) 本公司之附屬公司深圳市深業明宏地產開發有限公司（「明宏」）為深圳市規劃和國土資源委員會批准之重建項目之主體，以重新發展項目內土地上之社區，而深圳市深業信宏城投資有限公司（「信宏城」，為深業集團之全資附屬公司）及恒興實業（深圳）有限公司（「恒興」）持有該等物業。

於二零一八年三月二十七日，明宏與信宏城訂立協議，以透過提供將於土地上興建之總面積為41,989.99平方米之回遷住宅物業向其作出補償，並支付估計總額為人民幣36,960,000元之補償。

於二零一八年三月二十七日，明宏與信宏城及恒興（清算組）訂立協議，以透過提供將於土地上興建之面積分別為808.15平方米及5,408.39平方米之回遷住宅物業向其作出補償，並支付估計總額為人民幣1,152,000元之補償。

## 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 關聯方交易 (續)

#### (c) 與關聯方之承擔

- (i) 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26(a)中披露。本集團預期，於二零一八年下半年及二零一九年度之租賃開支總額分別約為5,395,000元及3,605,000元。
- (ii) 如本公司日期為二零一七年七月十四日之公告所披露，本集團同意向深勁有限公司最多注資3,000,000,000元以從事發展香港之一塊土地。於二零一八年六月三十日，本集團對深勁之尚未行使之資本承擔為2,032,500,000元(附註24)。

#### (d) 與關聯方之未償付結餘

	關聯方未償付本集團款項之結餘		本集團未償付關聯方款項之結餘	
	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
	千元	千元	千元	千元
應付直接控股公司款項	-	-	(1,959,982)	(2,141,290)
應付最終控股公司款項	-	-	(4,831,541)	(5,107,312)
來自同系附屬公司之貸款	-	-	(3,119,708)	(1,074,446)
來自聯營公司之貸款	-	-	(48,793)	(81,145)
來自合營公司之貸款	-	-	(1,189,658)	(2,648,740)
應收直接控股公司款項	570	575	-	-
應收最終控股公司款項	153,115	97,910	-	-
給予合營公司之貸款	3,277,131	2,422,198	-	-
給予同系附屬公司之貸款	41,146	41,097	-	-
給予一間聯營公司之貸款	573,592	-	-	-
	<b>4,045,554</b>	<b>2,561,780</b>	(11,149,682)	(11,052,933)



## 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 關聯方交易 (續)

#### (d) 與關聯方之未償付結餘 (續)

上述應付關聯方結餘包含9,274,753,000元(二零一七年：9,680,705,000元)之計息款項。相關利息費用刊載於附註26(a)。其餘結餘為無抵押、免息及無固定償還期。

上述應收關聯方結餘包含3,580,085,000元(二零一七年：2,111,053,000元)之計息款項。相關利息收入刊載於附註26(a)。其餘結餘為無抵押、免息及無固定償還期。

#### (e) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
短期僱員福利	<b>7,932</b>	7,885
退休福利	<b>1,396</b>	1,295
股份支付款項	<b>3,821</b>	1,009
已付主要管理人員 酬金總額	<b>13,149</b>	10,189





## 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 截至二零一八年六月三十日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

多項修訂及新訂準則於二零一八年一月一日後開始之年度期間生效並允許提早採納；除香港財務報告準則第9號之修訂「具有反向補償的提前償付特徵」，已與香港財務報告準則第9號同時採納（見附註3(b)）外，本集團於編製本中期財務報告時並無提早採納任何新訂或經修訂準則。

本集團就香港財務報告準則第16號「租賃」對上年度財務報表所載資料有如下更新。

#### 香港財務報告準則第16號，租賃

如二零一七年年末財務報表所討論，本集團目前將租賃分類為融資租賃及經營租賃，及根據租賃分類按不同租賃安排列賬。於採納香港財務報告準則第16號後，倘本集團為租賃項下之承租人，本集團須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，在實用方法規限下，承租人將會按未來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。香港財務報告準則第16號將主要影響就物業、廠房及設備項目的本集團為物業項目承租人的租賃（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。

本集團將會進行更為詳盡的分析，以釐定於採納香港財務報告準則第16號後因經營租賃承擔而產生的新的資產及負債的金額，並將會考慮實用方法的適用性並就目前與採納香港財務報告準則第16號之期間訂立或終止的租賃進行調整。



## 權益披露



### 董事之股份權益

於二零一八年六月三十日，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該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉），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，或根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 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	1,132,937	11,003,597	12,136,534	0.15
黃偉	實益擁有人	—	9,941,861	9,941,861	0.12
牟勇	實益擁有人	—	7,190,305	7,190,305	0.09
劉崇	實益擁有人	—	7,188,880	7,188,880	0.09
武捷思	實益擁有人	3,400,000	—	3,400,000	0.04
李偉強	實益擁有人	1,180,880	—	1,180,880	0.01

附註：百分比乃根據截至二零一八年六月三十日之已發行股份8,058,624,983股計算。



## 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，截至二零一八年六月三十日，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或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須由本公司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，於二零一八年六月三十日，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



## 股份權益：

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	4,965,577,232 (附註2)	—	61.62
深業(集團)有限公司 (「深業(集團)」)	實益擁有人	4,897,856,631	—	60.78
	受控法團之權益	67,720,601 (附註3)	—	0.84
ALPHA-OMEGA CORPORATION	實益擁有人	403,855,127	—	5.01

## 附註：

1. 百分比乃根據截至二零一八年六月三十日之已發行股份8,058,624,983股計算。
2. 因深業(集團)為深業集團之直接全資附屬公司，故深業集團被視為於深業(集團)擁有權益之4,965,577,232股股份中擁有權益。
3. 該等67,720,601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)的全資附屬公司，因此，深業(集團)被視為擁有該等67,720,601股股份中的權益。

除上文所披露者外，截至二零一八年六月三十日，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」）。於截至二零一八年六月三十日止六個月，根據購股權計劃，22,384,000份購股權已授出及500,000份購股權已行使。於二零一八年六月三十日，根據購股權計劃授出之218,269,731份購股權仍尚未行使。

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 二零一八年 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 每份港元
	於 二零一八年 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	3,146,612	-	-	-	-	-	3,146,612	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*	2.333
	7,856,985	-	-	-	-	-	7,856,985	二零一七年 六月二十日	二零一六年 六月二十日至 二零一八年 六月十九日***	3.436
黃偉	2,478,133	-	-	-	-	-	2,478,133	二零一五年 七月二十七日	二零一六年 一月二十八日至 二零一八年 一月二十七日*	3.01
	7,463,728	-	-	-	-	-	7,463,728	二零一七年 六月二十日	二零一六年 六月二十日至 二零一八年 六月十九日***	3.436
牟勇	1,925,147	-	-	-	-	-	1,925,147	二零一四年 一月二十八日	二零一六年 一月二十八日至 二零一八年 一月二十七日*	2.333
	5,265,158	-	-	-	-	-	5,265,158	二零一七年 六月二十日	二零一六年 六月二十日至 二零一八年 六月十九日***	3.436
劉崇	1,923,722	-	-	-	-	-	1,923,722	二零一四年 一月二十八日	二零一六年 一月二十八日至 二零一八年 一月二十七日*	2.333
	5,265,158	-	-	-	-	-	5,265,158	二零一七年 六月二十日	二零一六年 六月二十日至 二零一八年 六月十九日***	3.436
	35,324,643	-	-	-	-	-	35,324,643			



## 其他資料



於 二零一八年 一月一日	購股權數目					於 二零一八年 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 每份港元
	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				
其他 僱員 合共 37,336,693	-	500,000	-	-	-	36,836,693	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*	2.333
2,505,245	-	-	-	-	-	2,505,245	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*	3.01
5,408,101	-	-	-	-	-	5,408,101	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**	2.873
115,811,049	-	-	-	-	-	115,811,049	二零一七年 六月二十日	二零一九年 六月二十日至 二零二二年 六月十九日***	3.436
	22,384,000					22,384,000	二零一八年 二月八日	二零一九年 六月二十日至 二零二二年 六月十九日***	3.394
161,061,088	22,384,000	500,000	-	-	-	182,945,088			
196,385,731	22,384,000	500,000	-	-	-	218,269,731			

\* 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



## 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

\*\*\* 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%	二零一九年六月二十日至 二零二零年六月十九日之任何時間
70%	二零二零年六月二十日至 二零二一年六月十九日之任何時間
100%	二零二一年六月二十日至 二零二二年六月十九日之任何時間

## 中期股息

董事會已宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（二零一七年：7.00港仙），股息將於二零一八年十一月十九日（星期一）或前後派發予於二零一八年九月十二日（星期三）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十月十六日（星期二）或前後寄予股東。



## 其他資料



### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一八年九月十一日（星期二）至二零一八年九月十二日（星期三）（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二零一八年九月十日（星期三）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

本公司已於整個截至二零一八年六月三十日止六個月期間應用並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則之所有原則及守則條文。

### 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（包括審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及本報告）。

### 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，彼等已於二零一八年一月一日至二零一八年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

黃友嘉博士於二零一八年三月三十一日退任破產欠薪保障基金委員會主席，於二零一八年六月四日辭任協合新能源集團有限公司之獨立非執行董事，及於二零一八年六月三十日退任土地及建設諮詢委員會主席。





## 其他資料



### 購買、出售或贖回本公司之證券

本公司及其任何附屬公司期內概無購買、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

附帶有關控股股東特定履行契諾之銀行融資：

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（「第一份融資協議」），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（「第一筆融資」）已提供予本公司。第一筆融資須由本公司分四期按借貸總額不同的百分比償還，所有未償還金額須於第一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）與若干銀行於二零一四年八月二十五日訂立之一項協議（「第二份融資協議」），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（「第二筆融資」）已提供予本公司。第二筆融資須由本公司分三期按借貸總額不同的百分比償還，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。

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（「第三份融資協議」），一筆最高本金額為200,000,000港元之定期貸款融資（「第三筆融資」）已提供予本公司。第三筆融資須由本公司分三期悉數償還，最後一筆還款日期為訂立第三份融資協議當日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（「第四份融資協議」），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（「第四筆融資」）已按其中所載之條款及條件提供予本公司。第四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四份融資協議當日起計屆滿六十個月之日期。



## 其他資料



根據本公司（作為借款人）與一銀行於二零一七年八月九日訂立之一項協議（「第五份融資協議」），一筆最高本金額為500,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第五筆融資」）已提供予本公司。第五筆融資的期限為自第五份融資協議當日起計四十八個月。

於二零一七年八月十六日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高本金額為600,000,000港元（或相等幣值之美元）之可轉讓定期貸款融資（「第六筆融資」）之貸款函件（「第六份融資協議」）。本公司須於第六筆融資之各部分借款借出日期起計屆滿四十八個月當日向放款人悉數償還該等借款，而第六份融資協議項下之所有其他借款（如有）須自放款人通知本公司第六份融資協議項下之先決條件已獲遵守之日期起計屆滿五十四個月當日悉數償還。

於二零一七年八月十八日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為65,000,000美元（或相等幣值之港元）之定期貸款融資（「第七筆融資」）之貸款函件（「第七份融資協議」）。第七筆融資須由本公司分三期悉數償還及最後一筆還款日期為接納第七份融資協議當日起計屆滿三十六個月之日期。

於二零一七年十一月六日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為135,000,000美元（或相等幣值之港元）之非承諾定期貸款融資（「第八筆融資」）之貸款函件（「第八份融資協議」）。第八筆融資的最後還款日期為第八份融資協議接納日期起計屆滿三十六個月之日期。

於二零一七年十二月十八日，本公司（作為借款人）與一銀行（作為放款人）就一筆最高金額為400,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第九筆融資」）訂立融資協議（「第九份融資協議」）。第九筆融資期限為自第九份融資協議當日起計四十八個月。

於二零一八年二月二十六日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為500,000,000港元之定期貸款融資（「第十筆融資」）之貸款函件（「第十份融資協議」）。第十筆融資的最後還款日期為第十份融資協議接納日期起計屆滿三年之日期。



## 其他資料



於二零一八年四月十一日，本公司（作為借款人）接納由銀行（作為放款人）授出一筆最高金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資（「第十一筆融資」）之貸款函件（「第十一份融資協議」）。第十一筆融資期限為自第十一筆融資項下首次提款當日起計四年。

於二零一八年六月二十六日，本公司（作為借款人）就由若干銀行（作為放款人）授出一筆最高本金額為10,000,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第十二筆融資」）訂立一項融資協議（「第十二份融資協議」），與第一份融資協議、第二份融資協議、第三份融資協議、第四份融資協議、第五份融資協議、第六份融資協議、第七份融資協議、第八份融資協議、第九份融資協議、第十份融資協議及第十一份融資協議統稱為「該等融資協議」）。本公司須分五期償還第十二筆融資項下之貸款，第十二筆融資項下之所有未償還金額須於第十二份融資協議日期起計屆滿六十個月當日悉數償還。

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。

於二零一八年七月十一日，根據第一份融資協議、第二份融資協議及第四份融資協議作出之所有借款已悉數償還。



深圳控股有限公司  
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

[www.shenzheninvestment.com](http://www.shenzheninvestment.com)

