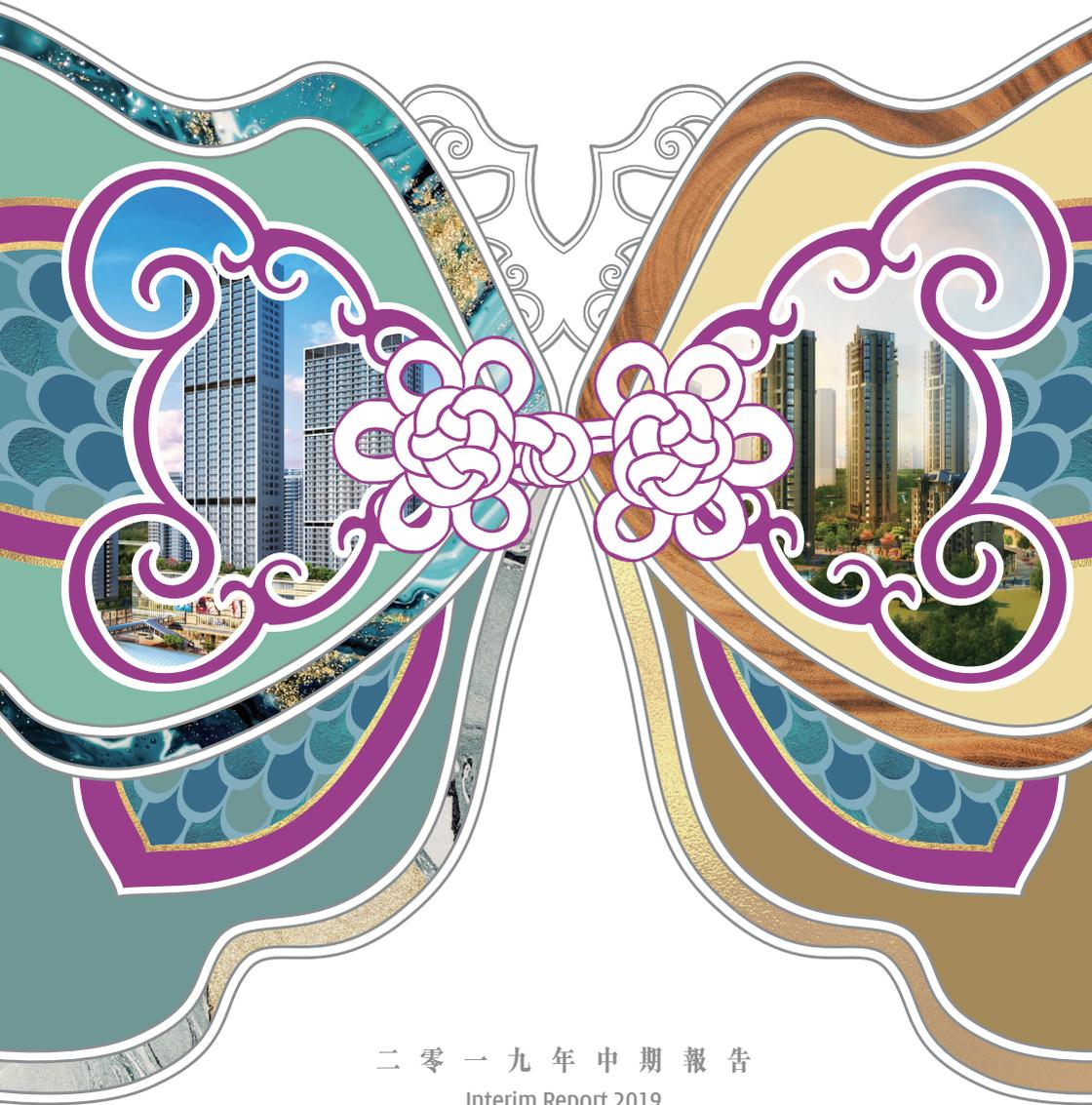




深圳控股有限公司  
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號 Stock Code: 00604



二零一九年中期報告  
Interim Report 2019



# 目錄

2	公司資料
3	主席報告
8	管理層討論及分析
22	中期財務報告之審閱報告
24	中期財務報告
24	綜合損益表
25	綜合損益及其他全面收益表
26	綜合財務狀況表
28	綜合權益變動表
30	簡明綜合現金流量表
31	未經審核中期財務報告附註
80	權益披露
83	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  
招商永隆銀行有限公司

### 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54樓



## 主席報告

二零一九年上半年，外部宏觀環境複雜嚴峻，中美貿易摩擦加劇，經濟下行壓力增大，宏觀政策以保持經濟平穩增長為導向，「穩地價」、「穩房價」、「穩預期」是各地房地產市場的主基調。上半年，隨着房地產市場從調控中修復，流動性有一定舒緩，一二線城市房地產市場出現了復甦，土地市場熱度回升；三四線城市市場持續降溫。深圳房地產市場整體呈現回暖趨勢，不同業態和細分市場的差異較大。伴隨着剛性需求和改善性需求釋放以及新房供應量的顯著上升，深圳上半年住宅成交活躍，成交量同比上升33.5%，價格維持穩定；由於公寓類產品購買後5年不可出售的政策效果持續，加上入市量較去年大幅上漲，市場未跟隨住宅市場回暖，去化緩慢，交易量同比略微下滑，價格維持相對穩定。期內本集團努力應對市場環境的變化，推進各項經營工作，業績符合預期。

### 二零一九年中期業績

期內，本集團實現營業額4,404.1百萬港元，同比下降61.0%；實現毛利1,481.6百萬港元，比去年同期下降61.8%；實現權益股東應佔純利447.1百萬港元，比去年同期上升105.8%。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值及金融資產公允價值減少的淨影響，股東應佔純利568.5百萬港元，同比下降55.4%。每股基本盈利為5.31港仙，比上年同期上升96.7%。董事局決定以現金（並附有以股代息選擇方式）派發二零一九年中期股息每股7.00港仙。

### 銷售符合預期

本集團期內實現合同銷售額約6,435.9百萬人民幣，同比增長49.4%。主要項目有：位於深圳的泰然立城、深業中城、泰富廣場、深業東嶺，以及馬鞍山深業華府，惠州高榜山1號、萬林湖等項目，其中深圳項目佔比約75.9%。上半年市場環境有所改善，但公寓市場和寫字樓市場仍較低迷，為本集團上半年銷售工作帶來挑戰。本集團克服不利因素，加快住宅項目推貨，同時成功促進寫字樓產品大宗交易，取得符合預期的銷售成績。



## 主席報告

### 拓展優質土地資源

粵港澳大灣區正式上升為國家戰略，本集團繼續堅持聚焦大灣區，深耕深圳，拓展土地資源的發展戰略。期內，本集團積極開展片區統籌工作，參與土地競拍，加深與母公司深入合作，加大政府合作，佈局大灣區。深圳市車公廟、八卦嶺上林苑等片區統籌和城市更新項目加速推進。

### 運營業務穩步推進

本集團期內運營業務板塊的混合所有制改革工作穩步推進。智慧園區運營、商業運營以及物業管理三家輕資產運營管理公司已初步完成混改方案，解決了難點問題，混改工作取得階段性成果。得益於機制創新帶來的活力，運營業務市場拓展順利。期內，物業管理公司新拓展項目28個，新增管理面積248萬平方米；智慧園區公司與深圳龍城工業園、西安臨潼物流園簽署合作協議，實現智慧園區運營業務的拓展；塘朗城、深業東嶺兩個商場已順利開業。期內，本集團中標了松崗沙浦圍小鎮、寶安地鐵11號線環境綜合整治和坪山龍田街道文體中心三個項目，代建業務得到有效推進。

### 財務保持穩健

本集團加強資金統籌和融資管理，提高資金效率，優化貸款組合，將融資成本控制在年利率4.2%的較低水平，負債比率亦維持在合理水平。於二零一九年六月三十日，本集團淨負債率（包含所有帶息負債）為49.6%。

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

二零一九年二季度以來，隨着政策面和資金面的修復，深圳等部份城市的房地產成交出現比較明顯的回暖，預計下半年交易量和價格將維持穩定，但細分市場情況有所差異。長期看，「房住不炒」政策不會改變，長效機制的逐步完善將促進房地產市場健康穩定發展。本集團將密切關注政策和市場變化，完善銷售策略，深入挖掘大宗銷售潛力，創新營銷渠道和方式，全力推進銷售工作。隨着新盤入市和大宗交易的完成，本集團有信心完成全年合同銷售180億元人民幣的目標。

由於已銷售項目的竣工節點安排均基本位於下半年，報告期內入賬銷售收入有所下降，未能反映公司實際經營情況。截至6月底，本集團已售未結款項達151億港元，主要來自深業中城、泰富廣場等毛利率較高的項目，其中計劃在年內竣工的項目約佔已售未結款項的70%。下半年，本集團將推進深業中城、泰富廣場、馬鞍山深業華府等重點項目的工程進度，確保重點項目按計劃竣工，實現預期收入。

本集團將繼續加大在粵港澳大灣區的佈局，深耕深圳，重點拓展深圳－香港和廣州－佛山以及位於廣深發展軸線的東莞區域，密切關注惠州臨深片區和珠江西岸的中山、順德等地的投資機會。今年以來，土地市場明顯回暖，獲取大灣區核心城市資源的競爭十分激烈。本集團將發揮資本、運營、品牌等方面的組合優勢，選擇適合自身發展的模式拓展資源。一是深化與母公司的深度合作，增加深圳和大灣區的優質土地儲備；二是積極把握深圳建設中國特色社會主義先行示範區的歷史機遇，把握參與深港科創合作區深方科創園建設的契機，發揮在深港兩地運營的優勢，依靠強大的產業規劃和導入能力，加強與政府的合作，探索創新，謀求深圳園區資源獲取新途徑；三是充分發揮本集團在片區統籌和城市更新中的成功經驗，靈活創新，在深圳和粵港澳大灣區的其他重點城市主動佈局，尋找城市更新項目的機會。



## 主席報告

年初，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式公佈，相應的配套政策也逐步出台，涉及創新及科技、青年發展、人才引入、互聯互通等方方面面。八月十八日，《中共中央國務院關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》正式發佈，將深圳的城市能級提升至「中國特色社會主義先行示範區」及「社會主義現代化強國的城市範例」的戰略高度。隨着區內互聯互通的實施及科技創新走廊的建設，粵港澳大灣區將發展成為產業優化、分工合理、功能互補、錯位發展的富有活力和國際競爭力的一流灣區和世界級城市群，而深圳將朝着「現代化國際化創新型城市」、「社會主義現代化強國的城市範例」、「競爭力、創新力、影響力卓越的全球標桿城市」的目標發展。可以預見的是，未來一段時間，隨着先行示範區及粵港澳大灣區的建設實施，深圳在基礎科研、教育醫療資源及城市基礎設施方面的投入將逐步加大，深圳對境內外創新科技產業、資金、人才的集聚效應越發凸顯，從而進一步提升深圳產業園區、辦公、居住等城市空間的蓬勃需求。我們對深圳及大灣區房地產市場長期穩定向好發展充滿信心。

建設「中國特色社會主義先行示範區」是深圳開拓高質量發展的歷史性機遇，本集團將積極融入國家和區域發展戰略，把握機遇，伴隨國家和區域的騰飛實現共同發展。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，堅定不移聚焦粵港澳大灣區，深耕深圳，堅持開發銷售與持有運營並重的戰略，保持開發銷售規模穩健增長，適度擴大商業持有物業規模，優化投資物業組合，不斷挖掘提升資產質量和回報水平。同時，加速激勵約束機制建設，激活內生動力，打造具備核心競爭能力的運營服務平台，打造先行示範區產業導入新模式，發揮在城市功能升級方面的優勢，提升智慧園區、智慧商業、智慧人居城市空間價值。



## 主席報告

本人相信，通過持之以恆的努力，本集團將逐步實現由「房地產開發商」向「城市建設運營服務商」的戰略升級，實現有質量、可持續的穩健發展，為股東持續創造豐厚的回報。

主席  
呂華

二零一九年八月二十七日



## 管理層討論及分析

### 整體業績

二零一九年上半年，外部宏觀環境複雜嚴峻，在中美貿易摩擦的背景下，宏觀政策以保持經濟平穩增長為導向，中國房地產市場依然處於較為嚴厲的政策調控環境。上半年，隨着地產市場從調控中修復，流動性有一定舒緩，一二線城市房地產市場出現了復甦，土地市場熱度回升；三四線城市市場持續降溫。深圳房地產市場整體呈現回暖趨勢，不同業態市場差異較大。面對不確定的市場環境，本集團努力推進各項經營工作，維持穩定業績。

本集團實現營業額約4,404.1百萬港元，比去年同期下降61.0%。毛利率為33.6%，比去年同期下降約0.7個百分點；實現毛利1,481.6百萬港元，比去年同期下降61.8%；實現權益股東應佔純利447.1百萬港元，比去年同期上升105.8%。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值變動和金融資產公允價值變動的淨影響，股東應佔純利568.5百萬港元，比去年同期下降55.4%。每股基本盈利為5.31港仙，比去年同期上升96.7%。



## 物業開發業務

### 結轉銷售收入

由於已銷售項目竣工節點安排基本位於下半年，報告期內入賬銷售收入有所下降。本集團結轉物業銷售面積約16.4萬平方米（不包括本集團主要聯營公司所佔權益），比去年同期下降52.2%；實現物業銷售淨收入約2,052.4百萬人民幣，相當於2,372.1百萬港元（已扣除增值稅項），比去年同期下降74.5%。物業開發毛利率為37.7%，比去年同期上升1.4個百分點。期內結轉銷售收入中，深圳項目佔比為37.9%。期內，本集團深圳項目平均毛利率約為47.8%，其他城市平均毛利率約為31.5%。

### 2019年上半年結轉物業銷售

樓盤名稱	業態	城市	結轉面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣 千元)	銷售單價 (人民幣元/ 平方米)
半山名苑	住宅／商舖	惠州	4,504	51,210	11,370
萬林湖	商舖	惠州	209	2,231	10,676
錦繡姜城	住宅	泰州	2,332	16,374	7,022
歐景麗苑	商舖	東莞	680	6,754	9,933
深業城	住宅	佛山	38	525	13,808
江悅灣	住宅	廣州	257	4,408	17,151
南湖玫瑰灣	住宅／商舖	武漢	1,017	6,170	6,066
怡湖玫瑰苑	住宅	成都	31,391	228,994	7,295
常州深業華府	住宅	常州	913	5,163	5,655
馬鞍山深業華府	住宅	馬鞍山	102,585	780,847	7,612
深業上城	公寓	深圳	934	115,406	123,561
半湯御泉莊	別墅	巢湖	7,606	108,164	14,221
深業東嶺	住宅	深圳	9,356	640,069	68,413
博豐大廈	寫字樓	深圳	619	22,621	36,544
小南街	住宅	瀋陽	1,064	7,923	7,446
車位銷售*	車位		-	55,524	-
<b>合計</b>			<b>163,505</b>	<b>2,052,383</b>	

\* 車位銷售439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23.5萬平方米，合同銷售收入約人民幣6,435.9百萬元，比去年同期上漲約49.4%，每平方米平均售價為人民幣27,434元。其中，泰然立城、深業東嶺、馬鞍山深業華府、長沙深業喜匯、巢湖半湯御泉莊等項目銷售情況理想。

根據區域分佈，大灣區項目佔已實現合同銷售金額的86%，另外5%和9%分別來自二線城市和三四線城市。根據產品類型分類，住宅類產品佔已實現合同銷售金額的47%，商業類產品（包括辦公樓、公寓）佔比53%。



## 管理層討論及分析

## 2019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(附註) (人民幣百萬元)
深業東嶺	深圳	綜合體	21,250	1,501
深業中城	深圳	綜合體	4,514	499
常州深業華府	常州	住宅	772	3
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	53,954	486
江悅灣*	廣州	住宅	-	2
塞納灣	河源	住宅	1,162	12
高榜山1號	惠州	住宅	28,200	280
深業城	佛山	住宅	7,683	162
歐景麗苑	東莞	住宅	1,693	31
半山名苑	惠州	住宅	17,991	163
萬林湖	惠州	住宅	1,782	26
睿城	長沙	住宅	5,898	49
深業喜匯	長沙	住宅	22,308	173
博豐大廈	深圳	工業	620	22
泰富廣場	深圳	綜合體	2,772	175
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	6,905	57
泰然立城	深圳	綜合體	48,557	2,480
南湖玫瑰灣	武漢	綜合體	1,120	17
半湯御泉莊	巢湖	住宅	4,646	89
深業上城	深圳	綜合體	467	63
塘朗城**	深圳	綜合體	2,305	146
<b>合計</b>			<b>234,599</b>	<b>6,436</b>

\* 全部為車位銷售。

\*\* 該項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

附註：包含車位銷售。



## 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71.8萬平方米，完工面積約9.0萬平方米。

### 2019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)
佛山南海里水地塊	佛山	住宅	79,094	51,758
長沙岳麓區洋湖項目	長沙	住宅	242,577	183,561
錦繡姜城3期	泰州	住宅	182,310	136,767
南京江寧區天佑路 (G72地塊)	南京	住宅	111,200	69,494
南京江寧區青龍地鐵 小鎮(G78地塊)	南京	住宅	102,660	71,455
<b>合計</b>			<b>717,841</b>	<b>513,035</b>

### 2019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)
成都錦繡工場 (南地塊)	成都	商業	11,263	6,735
怡湖玫瑰苑1.2期 — 瓏壘	成都	住宅	67,221	49,354
巢湖南區1期	巢湖	住宅	5,508	5,063
巢湖北區4期2批	巢湖	住宅	6,406	6,144
<b>合計</b>			<b>90,398</b>	<b>67,296</b>



## 土地儲備

截至二零一九年六月底，土地儲備規劃總建築面積約615萬平方米（權益部份540萬平方米），計容建築面積456萬平方米（權益部份405萬平方米），其中在建項目規劃總建面約386萬平方米，計容建築面積282萬平方米。

本集團於2017年提出聚焦大灣區的戰略佈局，並通過多種方式獲取香港屯門、深圳、佛山等多個大灣區土地項目，同時陸續處置三四線城市低效項目，資產結構得到全面優化。深圳土地儲備計容建築面積佔比達39%，大灣區土地儲備計容建築面積佔比達61%，一二線城市土地儲備計容建築面積佔比達62%。

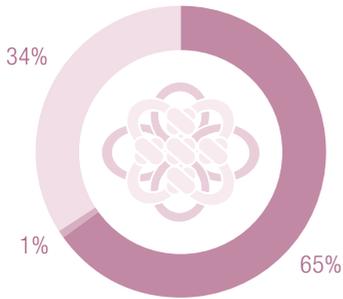
未來，本集團將繼續聚焦大灣區、深耕深圳，積極尋求項目資源，並關注重點一二線城市優質項目的投資機會。



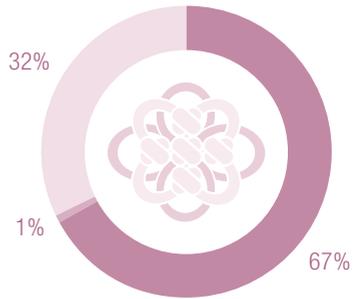
管理層討論及分析

土地儲備分佈 (於2019年6月30日)

產品類型分佈 - 規劃建築面積<sup>附註1</sup> (平方米)

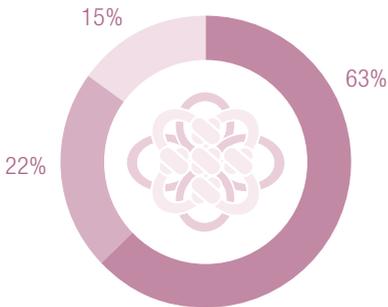


產品類型分佈 - 計容建築面積<sup>附註2</sup> (平方米)

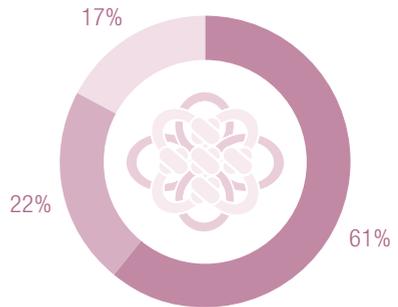


● 住宅 ● 產業 ● 綜合體

區域分佈 - 規劃建築面積<sup>附註1</sup> (平方米)



區域分佈 - 計容建築面積<sup>附註2</sup> (平方米)



● 大灣區 ● 二線城市 ● 三四線城市



附註：

1. 規劃建築面積：建設用地範圍內單棟或多棟建築物地面以上及地面以下各層建築面積之總和。
2. 計容建築面積：建設用地範圍內所有計算容積率的建築面積之總和。

## 物業投資

於二零一九年六月三十日，本集團投資物業總面積約116萬平方米，其中83.6%位於深圳。期內，本集團實現租賃收入約504.4百萬港元，比去年同期上升約14.8%，物業投資業務毛利率約77.7%，比去年同期上升2.1百分點。期內透過損益之本集團所屬投資物業組合重估增值93.1百萬港元，隨着未來深業上城、泰富廣場等項目建成和招商，本集團投資物業的收入和規模將大幅上升。

## 輕資產運營業務

本集團於2018年全面啟動運營業務板塊的混合所有制改革工作。期內，混改工作穩步推進。商業運營、智慧園區運營以及物業管理三家輕資產運營管理公司已初步完成混改方案，解決了難點問題，混改工作取得階段性成果。

## 商業運營業務

深業上城商業部份於2018年開業，多具有國際影響力的餐飲、零售品牌在此開設旗艦店或國內首店，大幅提升深業上城的品牌影響力。隨着蓮花山廊橋開通，上橫町日本餐廳街開業，商場客流量顯著提高。同時，多方面市場推廣活動受到消費者和商家的普遍歡迎，商戶整體銷售額呈現遞增態勢。

塘朗城購物中心於2019年7月26日隆重開業。作為深圳大學城區首個購物中心，引入了超市、影院、健身房等大型主力店，並聯合眾多知名運動品牌打造片區首個運動奧特萊斯，集合諸多網紅餐飲、親子教育、時尚零售等多元品牌，引領大學城片區的消費升級。



## 管理層討論及分析

### 物業管理業務及智慧園區運營管理業務

物業管理公司接管物業超過3,604萬平方米，物業主要分佈在珠三角、長三角和中部地區，服務涵蓋政府機關、寫字樓、住宅小區、別墅等多種物業類型。得益於混改機制創新帶來的活力，物業管理公司期內新拓展項目28個，新增管理面積248萬平方米，市場拓展超出預期。

智慧園區運營管理公司接管產業園區物業超過212萬平方米，物業主要分佈在粵港澳大灣區內。期內，智慧園區運營管理公司與深圳龍城工業園、西安臨潼物流園簽署合作協議，實現智慧園區運營業務的拓展。

期內，本集團實現物業管理業務營業收入約935.5百萬港元，同比上升2.8%。

### 酒店運營業務

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）以及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99.4百萬港元，比去年同期下降8.0%。



## 製造業務

本集團的製造業務主要來自所屬企業多年以來持有的液晶顯示器製造業務。期內，製造業務經營收入實現約146.4百萬港元，比去年同期下降8.9%。

## 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為本集團帶來虧損9.5百萬港元。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發，期內當地政府未安排相關土地推出。

本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司期內為本集團帶來純利貢獻50.7百萬港元，比去年同期下降40.2%。該公司為與深圳地鐵集團合作開發深圳塘朗城之項目公司。

深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻119.8百萬港元，比去年同期上漲165.6%。

## 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234.5百萬港元，比去年同期上升7.5%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損18.8百萬港元，去年同期為本集團帶來虧損58.9百萬港元。



## 投資恒大地產

本集團於二零一七年五月三十一日，透過全資附屬公司深圳市深業深恒投資有限公司（原名為馬鞍山市茂文科技工業園有限公司）（「深業深恒」）與廣州市凱隆置業有限公司（「凱隆置業」）及恒大地產集團有限公司（「恒大地產」）（兩者均為中國恒大集團之附屬公司）訂立投資協議（「投資協議」），向恒大地產資本投入出資人民幣55.0億元，持有恒大地產1.7626%的股權。本集團持有的恒大地產股權在本集團綜合財務狀況表中列為透過損益按公允值計算之金融資產，公允價值波動計入當期損益。

於二零一九年六月三十日，恒大地產投資之公允值減少約239.3百萬港元。

根據投資協議條款，凱隆置業及恒大地產承諾，恒大地產於2017、2018、2019年的淨利潤將分別不少於人民幣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（即深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司將通過重組，將恒大房地產業務在中國A股上市）。

另外，根據投資協議，如果上述擬進行的重組於2020年1月31日前尚未完成，深業深恒有權要求凱隆置業或中國恒大集團控股股東許家印先生以原有投資成本購回其持有的全部恒大地產股權，或者要求凱隆置業再向深業深恒無償轉讓屆時其持有的恒大地產股權（不包括深業深恒於投資協議日期後收購之任何額外股權）的50%作為補償。



## 融資情況

於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借款總額25,210.6百萬港元（二零一八年十二月三十一日：25,260.8百萬港元），其中19,323.7百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部份16,051.8百萬港元，約佔總借款總額的63.7%，短期部份9,158.8百萬港元，約佔借款總額36.3%。香港借款為12,533.7百萬港元，約佔借款總額的49.7%，其他為在中國大陸的借款，約佔借款總額50.3%。期內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.2%，較去年全年平均下降0.6個百分點。

於二零一九年六月三十日，本集團的現金結存為11,701.6百萬港元（包括受限制現金）（二零一八年十二月三十一日：12,655.2百萬港元），其中約96.2%和3.8%分別以人民幣和港幣計值。

於二零一九年六月三十日，本集團除非控股股東權益後淨資產為41,070.9百萬港元（二零一八年十二月三十一日：41,704.0百萬港元），淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借款）為32.9%，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49.6%，比去年底下降4.6個百分點。總負債率（總負債佔總資產比率）為61.9%。



## 主要財務情況

百萬港元	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
銀行貸款及其他借貸	<b>25,210.6</b>	25,260.8
— 長期借貸	<b>16,051.8</b>	19,362.2
— 短期借貸	<b>9,158.8</b>	5,898.5
應付最終控股公司款項	<b>2,767.2</b>	4,735.0
現金（包括受限制現金）	<b>11,701.6</b>	12,655.2
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	<b>32.9%</b>	30.2%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	<b>49.6%</b>	54.2%

### 匯率波動影響

本集團的資產主要以人民幣為貨幣單位，銀行及其他借款中50.3%是人民幣借款，49.7%是境外的港幣借款。本集團的財務報告以港幣作為報告的貨幣單位，人民幣匯率下降對本集團財務的影響主要體現在人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的貶值。期內，人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的變動減少212.1百萬港元，計入其他綜合收益。本集團將密切監控並積極通過多種方式規避匯率風險。

### 資產抵押及或然負債撥備狀況

於二零一九年六月三十日，本集團有資產抵押的貸款共517.6百萬港元（二零一八年十二月三十一日：373.3百萬港元）（詳情參閱中期財務報告附註19）。

於二零一九年六月三十日，本集團已就本集團合營公司廣州碧森房地產開發有限公司和泰州市深業投資發展有限公司之銀行及其他貸款提供共計人民幣1,483.4百萬元之擔保（詳情參閱中期財務報告附註25）。



## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共聘用18,950名（二零一八年六月三十日：18,548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。截至二零一九年六月三十日止六個月，總薪酬（不包括董事酬金）約為810.7百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：726.9百萬港元）。

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



## 中期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

吾等已審閱刊載於第24頁至79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」）截至二零一九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。

### 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。



## 中期財務報告之審閱報告

## 結論

根據吾等之審閱，並無使吾等相信於二零一九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

二零一九年八月二十七日



## 綜合損益表

截至二零一九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	
		二零一九年 千元	二零一八年 (附註) 千元
收益	5	<b>4,404,114</b>	11,304,212
銷售成本		<b>(2,922,536)</b>	(7,422,740)
毛利		<b>1,481,578</b>	3,881,472
其他收入及利得	5	<b>232,903</b>	165,485
透過損益按公允值計算之			
金融資產公允值減少淨額	16	<b>(236,765)</b>	(1,887,873)
投資物業公允值增加		<b>66,595</b>	478,600
轉撥至投資物業後確認公允值變動		<b>26,552</b>	–
銷售及分銷成本		<b>(97,750)</b>	(84,371)
行政開支		<b>(377,805)</b>	(394,680)
其他經營開支		<b>(105,010)</b>	(232,716)
融資成本	6	<b>(366,915)</b>	(359,208)
應佔合營公司及聯營公司溢利減虧損		<b>426,236</b>	295,024
除稅前溢利	7	<b>1,049,619</b>	1,861,733
所得稅開支	8	<b>(494,310)</b>	(1,544,663)
期內溢利		<b>555,309</b>	317,070
下列應佔：			
本公司權益股東		<b>447,067</b>	217,266
非控股權益		<b>108,242</b>	99,804
		<b>555,309</b>	317,070
每股盈利	9		
基本		<b>5.31港仙</b>	2.70港仙
攤薄		<b>5.31港仙</b>	2.69港仙

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

第31至79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

截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千元	千元
期內溢利	<b>555,309</b>	317,070
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	<b>28,313</b>	–
– 所得稅影響	<b>(7,078)</b>	–
	<b>21,235</b>	–
期後可能重新分類至損益之項目：		
– 應佔合營公司及聯營公司其他全面收益	<b>4,632</b>	(29,403)
– 出售附屬公司時解除之匯兌變動儲備	–	6,830
– 換算海外業務之匯兌差額	<b>(212,099)</b>	(515,704)
	<b>(207,467)</b>	(538,277)
期內其他全面收益，除稅後	<b>(186,232)</b>	(538,277)
期內全面收益總額	<b>369,077</b>	(221,207)
下列應佔：		
本公司權益股東	<b>274,512</b>	(288,602)
非控股權益	<b>94,565</b>	67,395
期內全面收益總額	<b>369,077</b>	(221,207)

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

第31至79頁的附註構成本中期財務報告的一部分。



## 綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日－未經審核（所有金額均以港元列示）

		於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 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>4,903,640</b>	4,666,465
預付土地租賃款項		<b>33,748</b>	34,455
商譽		<b>365,483</b>	366,929
投資物業	12	<b>29,649,287</b>	29,143,111
於聯營公司權益	14	<b>5,000,325</b>	4,951,156
於合營公司權益	15	<b>6,106,962</b>	6,215,166
其他金融資產	16	<b>8,610,197</b>	9,077,347
遞延稅項資產		<b>2,017,355</b>	2,072,491
		<b>56,686,997</b>	56,527,120
<b>流動資產</b>			
生物資產		<b>1,838</b>	1,537
持作待售之已落成物業		<b>5,619,246</b>	6,265,723
發展中物業	13	<b>38,120,273</b>	38,097,509
存貨		<b>195,133</b>	131,885
應收賬款	17	<b>597,965</b>	578,468
預付款項、訂金及其他應收款項		<b>4,486,293</b>	3,759,648
其他金融資產	16	<b>332,169</b>	3,068
受限制現金	18	<b>2,155,283</b>	2,822,965
現金及現金等價物	18	<b>9,546,339</b>	9,832,226
		<b>61,054,539</b>	61,493,029
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸		<b>9,158,729</b>	5,898,502
租賃負債	3(d)	<b>103,727</b>	—
應付賬款	20	<b>1,766,120</b>	1,956,668
其他應付款項及應計費用		<b>11,168,150</b>	12,162,041
合約負債		<b>15,177,539</b>	11,232,109
應付直接控股公司款項	26(c)	<b>1,252,531</b>	1,233,548
應付最終控股公司款項	26(c)	<b>2,767,161</b>	4,734,953
應付稅項		<b>6,256,422</b>	7,251,663
		<b>47,650,379</b>	44,469,484



## 綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日－未經審核(所有金額均以港元列示)

	附註	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 (附註) 千元
流動資產淨值		<b>13,404,160</b>	17,023,545
總資產減流動負債		<b>70,091,157</b>	73,550,665
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		<b>16,051,822</b>	19,362,263
租賃負債	3(d)	<b>464,776</b>	—
遞延收入		<b>22,661</b>	22,881
遞延稅項負債		<b>8,673,878</b>	8,721,825
		<b>25,213,137</b>	28,106,969
資產淨值		<b>44,878,020</b>	45,443,696
資本及儲備	22		
股本		<b>20,756,084</b>	20,688,259
儲備		<b>20,314,840</b>	21,015,716
本公司權益股東應佔權益總額		<b>41,070,924</b>	41,703,975
非控股權益		<b>3,807,096</b>	3,739,721
權益總額		<b>44,878,020</b>	45,443,696

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

第31至79頁的附註構成本中期財務報告的一部分。



## 綜合權益變動表

截至二零一九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	本公司權益總額佔									
	股本 千元	其他儲備 千元	撥備 千元	資本儲備 千元	其他儲備 千元	撥備 千元	資本儲備 千元	保留溢利 千元	總額 千元	非控股 權益 千元
於二零一八年十二月三十一日之結餘(附註)	20,808,239	(132,447)	88,087	59,019	3,375,004	(925,421)	18,330,623	41,703,975	3,739,721	45,443,696
截至二零一九年六月三十日止六個月之權益變動：										
期內溢利	-	-	-	-	-	-	447,067	447,067	100,242	555,309
其他全面收益	-	-	-	-	-	(197,019)	-	(197,019)	(15,000)	(212,019)
收購物業之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,403	21,235
由物業、機器及設備撥充發展儲備佔溢餘	-	-	-	19,822	-	-	-	19,822	1,403	21,235
總計一間聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	4,632	-	4,632	-	4,632
期內全面權益總額	-	-	-	-	-	(192,387)	447,067	274,512	94,585	368,077
因本集團一間附屬公司之股權增加產生非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(51,939)	51,939	-
權益變動	-	(51,939)	-	-	-	-	-	-	-	-
行使購股權	67,825	-	(10,096)	-	-	-	-	57,729	-	57,729
已失效購股權	-	-	(9,161)	-	-	-	9,161	-	-	-
以股本支付之購股權開支	21	-	15,054	-	-	-	-	15,054	-	15,054
向權益派發之股息	-	-	-	-	-	-	(928,407)	(928,407)	-	(928,407)
向非控股股東派發之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,129)	(79,129)
於二零一九年六月三十日之結餘	20,766,064	(184,366)	84,884	59,019	3,375,004	(1,117,808)	17,658,444	41,070,924	3,807,086	44,878,020

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。



## 綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月一未經審核(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 千元		
	股本 千元	其他儲備 千元	購股權 儲備 千元	資本儲備 千元	資本重估 儲備 千元	法定儲備 千元	匯兌變動 儲備 千元			保留溢利 千元	總額 千元
附註											
於二零一八年一月一日之結餘	19,712,476	(268,552)	52,330	59,019	219,951	2,987,746	1,714,470	16,783,335	41,260,675	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：											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	217,266	217,266	99,804	317,070
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(505,668)	-	(505,668)	(32,409)	(538,277)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(505,668)	217,266	(288,602)	67,395	(21,207)
二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(886,449)	(886,449)	-	(886,449)
行使購股權	1,371	-	(204)	-	-	-	-	-	1,167	-	1,167
以股本支付之購股權開支	21	-	20,810	-	-	-	-	-	20,810	-	20,810
向非控股股東宣派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,296)	(56,296)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,261)	(82,261)
於二零一八年六月三十日之 結餘	19,713,847	(268,552)	72,936	59,019	219,951	2,987,746	1,208,602	16,114,152	40,107,601	3,511,867	43,619,468

第31至79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

截至二零一九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	
		二零一九年	二零一八年 (附註)
		千元	千元
<b>經營活動</b>			
經營業務產生之現金		<b>5,165,142</b>	914,029
已付利息		<b>(629,142)</b>	(635,490)
已付稅項		<b>(2,432,836)</b>	(3,845,731)
<b>經營活動產生/(所用)之現金淨值</b>		<b>2,103,164</b>	(3,567,192)
<b>投資活動</b>			
購入物業、廠房及設備之付款		<b>(107,721)</b>	(137,377)
來自投資活動之其他現金流量		<b>987,666</b>	(1,239,926)
<b>投資活動產生/(所用)之現金淨值</b>		<b>879,945</b>	(1,377,303)
<b>融資活動</b>			
銀行及其他借貸所得款項		<b>3,936,569</b>	6,864,483
償還銀行及其他借貸		<b>(3,929,733)</b>	(3,311,007)
已付租賃租金之資本部分		<b>(53,743)</b>	–
支付非控股股東之股息		<b>(79,129)</b>	(49,249)
來自融資活動之其他現金流量		<b>(3,103,475)</b>	(1,730,754)
<b>融資活動(所用)/產生之現金淨值</b>		<b>(3,229,511)</b>	1,773,473
<b>現金及現金等價物減少淨值</b>		<b>(246,402)</b>	(3,171,022)
於一月一日之現金及現金等價物		<b>9,832,226</b>	11,167,070
外幣匯率變動影響		<b>(39,485)</b>	(62,260)
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	18	<b>9,546,339</b>	7,933,788

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

第31至79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。中期財務報告於二零一九年八月二十七日授權刊發。

中期財務報告乃根據二零一八年年報財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於二零一九年年報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二零一八年年度財務報表以來之財務狀況及表現變動而言屬重大之事項及交易之闡釋。簡明綜合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22頁至第23頁。

中期財務報告所載關於截至二零一八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)並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條規定，需披露有關法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。



未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

### 3 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈在本集團本會計期間首次生效之一項新訂香港財務報告準則（香港財務報告準則第16號，租賃）及多項香港財務報告準則之修訂。

除香港財務報告準則第16號，租賃外，有關變動對本集團於本中期財務報告內已編製或呈報的本期或過往期間業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

#### 香港財務報告準則第16號，租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋、香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則引入單一的承租人會計模型，其要求承租人確認所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下（「短期租賃」）及低價值資產租賃除外。該準則轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，大致上維持不變，惟本集團為中間出租人的租賃除外。

本集團自二零一九年一月一日起初次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法，並因而確認初次應用的累計影響作為對二零一九年一月一日期初權益結餘的調整。對比資料未經重列並繼續根據香港會計準則第17號予以呈報。



## 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)

### 3 會計政策之變動 (續)

有關該等變動的性質及其對過往會計政策的影響及所應用過渡方法之進一步詳情載列如下：

#### (a) 會計政策之變動

##### (i) 租賃之新定義

租賃定義之變動主要與控制權的概念有關。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用而界定租賃，該期限可由已界定的使用量釐定。倘客戶有權指示已識別資產的使用並享有因使用該資產而帶來的絕大部分經濟利益，則控制權已轉移予客戶。

本集團僅就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約應用香港財務報告準則第16號之租賃之新定義。就於二零一九年一月一日之前訂立的合約而言，本集團已使用過渡性可行權宜處理方法，繼續沿用先前對現有安排是否為租賃或包含租賃所作的評估。

因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按香港財務報告準則第16號入賬作租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬作待執行合約。

##### (ii) 承租人會計處理

香港財務報告準則第16號刪除承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求（誠如香港會計準則第17號先前所要求者）。相反，本集團須在其為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與附註24(b)所披露的物業、廠房及設備有關。



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 會計政策之變動 (續)

#### (a) 會計政策之變動 (續)

##### (ii) 承租人會計處理 (續)

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不將非租賃部分區分開來，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為所有租賃的單一租賃部分。

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按逐份租賃基準將租賃資本化。就本集團而言，低價值資產通常為筆記型電腦或辦公室傢私。與未資本化的租賃相關的租賃付款在租賃期內系統地確認為開支。

倘租賃資本化，則租賃負債初次按租期內應付的租賃付款的現值確認，並使用租賃中所隱含的利率貼現，或倘無法輕易確定利率，則使用相關遞增借貸利率。於初次確認後，租賃負債按攤銷成本計量，及利息開支使用實際利率法計算。不依賴指數或利率的可變租賃付款並無納入租賃負債的計量，因此可變租賃付款於其產生的會計期間自損益中扣除。

當租賃資本化時，已確認的使用權資產初始按成本計量，其包括租賃負債的初始金額加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及已產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在場地的成本估算，按其現值貼現，並減去任何已收取的租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬，惟以下使用權資產類型除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公允值列賬；



## 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 會計政策之變動(續)

#### (a) 會計政策之變動(續)

##### (ii) 承租人會計處理(續)

- 與租賃土地及樓宇(其中本集團為租賃權益的登記擁有人)有關的使用權資產按公允值列賬；及
- 與租賃土地權益(其中土地權益持作存貨)有關的使用權資產按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有所變動，或本集團預期於剩餘價值擔保下應付的估計金額有所變動，或重新評估本集團能否合理地確定會行使購買、延長或終止選擇權導致發生變動時，則租賃負債會重新計量。在這些情況下重新計量租賃負債時，需對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如果使用權資產的賬面值已減少至零，相應調整則計入損益。

##### (iii) 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬(「租賃投資物業」)。由於本集團先前選擇應用香港會計準則第40號投資物業對其所有於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有之租賃物業進行會計處理，因此採納香港財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響。故此，該等租賃投資物業繼續按公允值列賬。



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 會計政策之變動 (續)

#### (a) 會計政策之變動 (續)

##### (iv) 出租人會計處理

除出租上文第(a)(iii)段所述之投資物業外，本集團亦出租若干樓宇項目作為經營租賃的出租人。本集團作為出租人適用的會計政策與香港會計準則第17號項下的會計政策大致維持不變，惟本集團為中間出租人的租賃除外。

根據香港財務報告準則第16號，當本集團作為轉租安排中的中間出租人時，本集團須參照主租賃合同產生的使用權資產而非參照相關資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。

就分類為融資租賃的轉租而言，本集團終止確認與轉讓予中間出租人的主租賃合同有關的使用權資產，並在本集團訂立轉租時確認轉租中的融資租賃應收款項。轉租中使用權資產與融資租賃應收款項的任何差額於損益中確認。於轉租期內，本集團使用實際利率法按融資租賃應收款項未償還結餘的累計額確認利息收入及與主租賃合同有關的租賃負債的利息開支。

就分類為經營租賃的轉租而言，本集團於其財務狀況表中保留與主租賃合同有關的租賃負債及使用權資產，除非使用權資產符合投資物業的定義，在此情況下，使用權資產將入賬列作投資物業並按公允值計量。

於轉租期內，本集團根據轉租安排確認租賃收入及就與主租賃合同有關的租賃負債確認利息開支。



### 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

## 3 會計政策之變動(續)

### (b) 應用上述會計政策時的關鍵會計判斷及不確定性估計之來源

#### (i) 於持作自用的租賃土地及樓宇的權益分類

根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備，本集團選擇將成成本模式或重估模式用作其有關按每個類別基準持作自用的物業、廠房及設備項目的會計政策。於應用該政策時，本集團認為，其於租賃物業的登記所有權權益及使用其他根據租賃協議租賃的物業的權利為兩組獨立的資產，彼等的性質及用途均有極大差別。因此，本集團根據上述會計政策就其後計量政策將該等資產視為獨立類別資產。具體而言，登記所有權權益採用重估模式列賬，而根據租賃協議使用物業的權利則採用折舊成本列賬。

於作出有關判斷時，本集團已考慮到作為租賃物業的登記擁有人，本集團可從該等物業的任何估值變動悉數獲益（無論作為持有收益或透過向其他人士出售物業權益），並能夠在其營運中動用該等物業而無需支付市場租金。相反，短期租賃協議一般為期不超過十年，且受其他限制規限，尤其是本集團可將租賃權利轉讓予其他人士。簽訂該等短期租賃協議旨在保持經營靈活性及減低本集團所承受的物業市場波動風險。該等協議可能包含終止或延期條款，及／或與本集團使用物業產生的銷售水平掛鈎的可變租金付款條款，且一般每1至3年檢討市場租金。



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 會計政策之變動 (續)

#### (b) 應用上述會計政策時的關鍵會計判斷及不確定性估計之來源 (續)

##### (ii) 釐定租賃期限

誠如上述會計政策所解釋，租賃負債初始按租期內應付租賃付款的現值確認。於租賃開始日期釐定租期（包括本集團可予行使的續期選擇權）時，本集團評估行使續期選擇權的可能性，當中計及引發本集團行使有關選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況，包括優惠條款、進行的租賃物業裝修及相關資產對本集團運營的重要性。當發生重大事件或本集團可控制情況的重大變動時，將會重新評估租期。租期延長或縮短將會對未來年度所確認租賃負債及使用權資產的金額造成影響。

#### (c) 過渡影響

於過渡至香港財務報告準則第16號之日（即二零一九年一月一日），本集團釐定剩餘租賃年期，並按剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的相關增量借貸利率貼現的現值計量先前分類為經營租賃的租賃負債。釐定餘下租賃付款現值所用的遞增借貸利率的加權平均數為4.45%。

為順利過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於初始應用香港財務報告準則第16號之日應用以下確認豁免及實際權宜方法：

- (i) 本集團選擇不就確認租賃負債及使用權資產對剩餘租期於初始應用香港財務報告準則第16號之日起計12月內屆滿（即租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿）的租賃應用香港財務報告準則第16號的規定；



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)

### 3 會計政策之變動(續)

#### (c) 過渡影響(續)

- (ii) 當計量於初始應用香港財務報告準則第16號之日的租賃負債時，本集團就具有合理類似特徵的租賃組合(如於類似經濟環境中的相似類別相關資產的剩餘租期相若的租賃)應用單一貼現率；及
- (iii) 當計量於初始應用香港財務報告準則第16號之日的使用權資產時，本集團倚賴先前於二零一八年十二月三十一日對虧損性合約撥備的評估以替代減值檢討。

下表為附註24(b)所披露於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年一月一日確認之租賃負債期初結餘之對賬：

	二零一九年 一月一日 千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	53,449
減：與獲豁免資本化之租賃有關之承擔：	
— 短期租賃及剩餘租期於二零一九年 十二月三十一日或之前屆滿之其他租賃	(1,725)
— 低價值資產租賃	(108)
	51,616
減：未來利息開支總額	(3,439)
剩餘租賃付款之現值，採用於二零一九年一月一日 之遞增借貸利率貼現及於二零一九年一月一日 確認之租賃負債總額	48,177

與先前分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產已按相等於剩餘租賃負債所確認款項的金額確認，並按於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。權益的期初結餘未受到任何影響。



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 會計政策之變動 (續)

#### (c) 過渡影響 (續)

本集團於「物業、廠房及設備」中呈報不符合投資物業定義之使用權資產及於財務狀況表中單獨呈報租賃負債。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表之影響：

	於二零一八年 十二月三十一日 之賬面值 千元	經營租賃 合約資本化 千元	於二零一九年 一月一日 之賬面值 千元
綜合財務狀況表中受採納香港財務 報告準則第16號影響之項目：			
物業、廠房及設備	4,666,465	48,177	4,714,642
非流動資產總額	56,527,120	48,177	56,575,297
租賃負債 (流動)	-	16,480	16,480
流動負債	44,469,484	16,480	44,485,964
流動資產淨值	17,023,545	(16,480)	17,007,065
總資產減流動負債	73,550,665	31,697	73,582,362
租賃負債 (非流動)	-	31,697	31,697
非流動負債總額	28,106,969	31,697	28,138,666
資產淨值	45,443,696	-	45,443,696



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 會計政策之變動 (續)

#### (c) 過渡影響 (續)

於報告期末及過渡至香港財務報告準則第16號當日，按相關資產類別劃分之本集團使用權資產之賬面淨值分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一九年 一月一日 千元
計入「物業、廠房及設備」：		
於持作自用的租賃土地及樓宇的 所有權權益，按公允值列賬	<b>1,237,233</b>	1,306,670
於持作自用的租賃土地及樓宇的 所有權權益，按折舊成本列賬	<b>1,388,602</b>	1,467,988
其他自用租賃物業， 按折舊成本列賬	<b>371,667</b>	48,177
計入「預付土地租賃款項」		
預付土地租賃款項	<b>33,748</b>	34,455
計入「投資物業」：		
於租賃投資物業的所有權權益， 按公允值列賬	<b>29,649,287</b>	29,143,111
計入「持作待售之已落成物業」：		
持作待售之已落成物業	<b>5,619,246</b>	6,265,723
計入「發展中物業」：		
發展中物業	<b>28,443,315</b>	29,408,886
	<b>66,743,098</b>	67,675,010



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 會計政策之變動 (續)

#### (d) 租賃負債

本集團租賃負債於報告期末及過渡至香港財務報告準則第16號當日的剩餘合約期限如下：

	於二零一九年六月三十日		於二零一九年一月一日	
	最低租賃 付款之現值 千元	最低租賃 付款總額 千元	最低租賃 付款之現值 千元	最低租賃 付款總額 千元
一年內	103,727	128,371	16,480	18,281
一年至兩年內	105,330	125,021	15,367	16,508
兩年至五年內	313,921	351,851	16,330	16,827
五年以上	45,525	48,990	—	—
	464,776	525,862	31,697	33,335
	568,503	654,233	48,177	51,616
減：未來利息 開支總額		(85,730)		(3,439)
租賃負債之現值		568,503		48,177



## 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 會計政策之變動 (續)

#### (e) 對本集團財務業績、分類業績及現金流量之影響

於二零一九年一月一日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團（作為承租人）須確認租賃負債尚未支付結餘應計的利息開支及使用權資產折舊，而非按先前政策於租期內按直線法確認經營租賃項下產生的租金開支。就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃但根據香港財務報告準則第16號分類為融資租賃的轉租安排而言，本集團作為中間出租人於訂立安排時須於損益中確認使用權資產與融資租賃應收款項賬面值之差額及轉租租賃期內融資租賃應收款項未償還結餘應計的利息收入，而非按先前政策於轉租租賃期內按直線法確認租金收入。相比倘於期內應用香港會計準則第17號的結果，此舉將對本集團綜合損益表所呈報的期內溢利產生正面影響。

於現金流量表內，本集團（作為承租人）須將資本化租賃項下的已付租金分拆至其資本部分及利息部分。資本部分分類為融資現金流出（與根據香港會計準則第17號先前分類為融資租賃的租賃之處理方式類似），而非經營現金流出，香港會計準則第17號項下的經營租賃亦然。利息部分分類為經營現金流出，與已付其他利息之處理方式類似。儘管現金流量總額未受影響，但採納香港財務報告準則第16號導致現金流量表內現金流量的呈列發生重大變動。

下表可顯示採納香港財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之財務業績、分類業績及現金流量之估計影響，方法為調整中期財務報告中根據香港財務報告準則第16號所呈列之金額，以計算根據香港會計準則第17號本應確認之估計假設金額（倘該項被取代之準則繼續應用於二零一九年而非應用香港財務報告準則第16號），以及將此等二零一九年假設金額與根據香港會計準則第17號編製之二零一八年實際相應金額進行比較。任何潛在稅務淨額影響忽略不計。



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 會計政策之變動 (續)

#### (e) 對本集團財務業績、分類業績及現金流量之影響 (續)

	加回：香港 根據香港 財務報告 準則第16號 折舊及利息 呈列之金額	扣除：香港 財務報告 準則第16號 轉租出租人 之會計處理 開支	調整：猶如 香港會計 準則第17號 項下之估計 金額	猶如香港 會計準則 第17號項下 之二零一九年 之假設金額	與根據香港 會計準則 第17號呈列 之二零一八年 之金額比較	
	(A) 千元	(B) 千元	(C) 千元	(D) 千元	(E=A+B-C+D) 千元	
採納香港財務報告準則第16號						
對截至二零一九年六月三十日						
止六個月之財務業績之						
影響：						
收益	4,404,114	-	-	16,579	4,420,693	11,304,212
銷售成本	(2,922,536)	11,370	-	(23,816)	(2,934,982)	(7,422,740)
毛利	1,481,578	11,370	-	(7,237)	1,485,711	3,881,472
其他收入及利得	232,903	-	(97,590)	-	135,313	165,485
轉撥至投資物業後確認公允值變動	26,552	-	3,778	-	30,330	-
行政開支	(377,805)	3,900	-	(4,214)	(378,119)	(394,680)
融資成本	(366,915)	12,216	-	-	(354,699)	(359,208)
除稅前溢利	1,049,619	27,486	(93,812)	(11,451)	971,842	1,861,733
期內溢利	555,309	27,486	(93,812)	(11,451)	477,532	317,070
採納香港財務報告準則第16號						
對截至二零一九年六月三十日						
止六個月之可呈報分類溢利						
(經調整除稅前溢利)						
(參閱附註3(b))之影響：						
- 物業開發	908,378	6,034	-	(2,505)	911,907	3,111,420
- 物業投資	534,408	12,465	(93,812)	(1,980)	451,081	785,421
- 物業管理	16,272	7,469	-	(5,842)	17,899	(5,081)
- 製造	12,819	72	-	(67)	12,824	6,016
- 其他	81,482	1,446	-	(1,057)	81,871	37,153
- 總額	1,553,359	27,486	(93,812)	(11,451)	1,475,582	3,934,929



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 會計政策之變動 (續)

#### (e) 對本集團財務業績、分類業績及現金流量之影響 (續)

	二零一九年		二零一八年	
	猶如香港 會計準則 第17號項下 根據香港 財務報告 準則第16號 呈列之金額 (A) 千元	猶如香港 會計準則 第17號項下 經營租賃 相關估計 金額 (附註1及2) (B) 千元	猶如香港 會計準則 第17號項下之 二零一九年 假設金額 (C=A+B) 千元	與根據香港 會計準則 第17號呈列之 二零一八年之 金額比較 千元
截至二零一九年六月三十日 止六個月之簡明綜合 現金流量表中受採納 香港財務報告準則 第16號影響之項目：				
經營業務產生之現金 已付利息	5,165,142 (629,142)	(68,082) 14,339	5,097,060 (614,803)	914,029 (635,490)
經營活動產生/(所用)之 現金淨值	2,103,164	(53,743)	2,049,421	(3,567,192)
已付租賃租金之資本部分 融資活動(所用)/產生之 現金淨值	(53,743) (3,229,511)	53,743 53,743	- (3,175,768)	- 1,773,473

附註1：「經營租賃相關估計金額」為倘香港會計準則第17號於二零一九年仍適用，將分類為經營租賃之租賃於二零一九之估計現金流量金額。該估計假設租金與現金流量之間並無差異，且若香港會計準則第17號於二零一九年仍適用，所有於二零一九年新訂立之租賃，將根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。任何潛在稅務淨額影響忽略不計。

附註2：於該影響表中，已付租賃租金之資本部分之現金流出由融資重新分類至經營，以計算經營活動產生之現金淨值及融資活動所用之現金淨值之假設金額，猶如香港會計準則第17號仍然適用。



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)

## 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、提供建造服務及其他業務。

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



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)

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月提供予本集團最高行政管理人員以供分配資源及評估分類表現的本集團可呈報分類資料載列如下：

截至二零一九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	2,372,145	504,391	935,532	146,359	445,687	4,404,114
分類間銷售	-	5,404	50,133	-	8,178	63,715
	2,372,145	509,795	985,665	146,359	453,865	4,467,829
對賬						
對銷分類間銷售						(63,715)
收益						4,404,114
投資物業公允值增加前之分類業績	908,378	441,261	16,272	12,819	81,482	1,460,212
投資物業公允值增加	-	66,595	-	-	-	66,595
轉撥至投資物業後確認公允值變動	-	26,552	-	-	-	26,552
投資物業公允值增加後之分類業績	908,378	534,408	16,272	12,819	81,482	1,553,359
對賬						
對銷分類間業績						(56,527)
其他收入及利得						232,903
透過損益按公允值計算之						
金融資產公允值減少淨額						(236,765)
公司及其他未分配費用						(76,436)
融資成本						(366,915)
除稅前溢利						1,049,619
於二零一九年六月三十日						
分類資產：	58,522,325	33,617,394	441,845	130,771	3,469,493	96,181,828
對賬						
公司及其他未分配資產						21,559,708
總資產						117,741,536
分類負債：	22,588,055	3,195,588	675,580	91,787	532,964	27,083,974
對賬						
公司及其他未分配負債						45,779,542
總負債						72,863,516



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)

截至二零一八年六月三十日 止六個月(附註)	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	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						
對銷分類間業績						94,614
其他收入及利得						165,485
透過損益按公允值計算之 金融資產公允值減少淨額						(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
於二零一八年十二月三十一日						
分類資產：	54,617,333	33,473,099	503,834	143,903	3,549,763	92,287,932
對賬						
公司及其他未分配資產						25,732,217
總資產						118,020,149
分類負債：	21,183,749	3,018,511	880,176	78,470	319,282	25,480,188
對賬						
公司及其他未分配負債						47,096,265
總負債						72,576,453

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

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

收益指已落成物業、商業及工業產品之銷售額、租金收入、物業管理費收入及其他收入。本集團之所有收益均於某一時間點確認，惟物業管理費收入乃隨時間確認。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於香港財務報告準則第15號範圍內之 客戶合約收益		
銷售已落成物業	<b>2,372,145</b>	9,292,507
物業管理費收入	<b>935,532</b>	910,219
銷售商業及工業產品	<b>146,359</b>	160,706
其他	<b>445,687</b>	501,480
	<b>3,899,723</b>	10,864,912
其他來源收益		
投資物業租金收入總額	<b>504,391</b>	439,300
	<b>4,404,114</b>	11,304,212
其他收入及利得		
利息收入	<b>103,096</b>	138,875
出售附屬公司利得	-	12,997
其他(附註)	<b>129,807</b>	13,613
	<b>232,903</b>	165,485

附註：截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團為中間出租人，與獨立第三方訂立轉租安排。該等轉租乃分類為融資租賃並根據附註3(a)(iv)所載會計政策入賬，當中本集團終止確認與主租賃合同有關的使用權資產並於「其他金融資產」項下確認與轉租有關的融資租賃應收款項(見附註16)。於訂立有關安排時，本集團亦根據使用權資產與融資租賃應收款項之間的差額確認融資收益91,510,000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)

## 6 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千元	千元
利息支出：		
銀行貸款	484,621	474,787
其他借貸	114,270	129,813
租賃負債	12,216	–
來自最終控股公司之貸款	61,343	80,910
來自直接控股公司之貸款	19,791	17,571
來自一間同系附屬公司之貸款	56,289	61,709
來自一間合營公司之貸款	17,798	33,338
來自非控股股東之貸款	4,036	2,383
並非透過損益按公允值列賬之金融負債之利息開支總額	770,364	800,511
減：發展中物業利息資本化	(403,449)	(441,303)
	366,915	359,208

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。



## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

### 7 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	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千元	千元
預付土地租賃款項攤銷	580	525
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	90,971	100,176
— 使用權資產	15,270	—
減值虧損／(減值虧損撥回)		
— 已確認減值	81,368	141,887
— 減值虧損撥回	(34,068)	(318)

附註：本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註3。

### 8 所得稅開支

截至二零一九年六月三十日止六個月香港利得稅之撥備根據本中期估計應課稅溢利按16.5% (截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%) 之稅率計算，惟該等合資格企業之首二百萬港元應課稅溢利按8.25%的稅率繳稅，而餘下應課稅溢利按16.5%的稅率繳稅。由於本集團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 (截至二零一八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」)。



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 (續)

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	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
即期稅項：		
中國大陸企業所得稅	275,019	1,225,807
股息預扣稅	-	5,648
中國大陸土地增值稅	192,537	1,351,956
遞延稅項：		
中國大陸企業所得稅	7,943	(889,666)
股息預扣稅	42,871	81,424
中國大陸土地增值稅	(24,060)	(230,506)
期內稅項支出總額	494,310	1,544,663

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利金額乃按照本公司權益股東應佔溢利447,067,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：217,266,000元)及期內已發行普通股加權平均數8,425,838,699股(截至二零一八年六月三十日止六個月：8,058,331,832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447,067,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：217,266,000元)及普通股加權平均數8,425,983,678股(截至二零一八年六月三十日止六個月：8,072,116,148股)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)

10 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
確認為期內分派之股息：		
二零一八年宣派末期股息		
— 每股11.00港仙（二零一八年：		
二零一七年宣派末期股息		
— 每股11.00港仙）(i)/(ii)		
代息股份	<b>675,777</b>	549,527
現金	<b>252,630</b>	336,922
	<b>928,407</b>	886,449
有關本期宣派之股息：		
二零一九年擬派中期股息		
— 每股7.00港仙（二零一八年		
中期股息：每股7.00港仙）(i)/(iii)	<b>607,461</b>	576,223

附註：

- (i) 股東有權選擇全部以現金、全部以本公司新繳足股份代替現金或部份以現金部份以代息股份之方式收取該等股息。
- (ii) 本公司已宣派之截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股11.00港仙，合共928,407,000元，於二零一九年八月十五日，以現金支付252,630,000元，餘下675,777,000元以237,949,329股代息股份之形式償付。
- 本公司宣派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股代息股份之形式償付。
- (iii) 於二零一九年八月二十七日，董事會建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（二零一八年中期股息：每股7.00港仙），合共607,461,000元。

二零一九年之中期股息金額乃根據於二零一九年八月二十七日之已發行8,678,009,314股股份計算。



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)

## 11 物業、廠房及設備

### (a) 使用權資產

如附註3所討論，本集團採用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號並調整於二零一九年一月一日之期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。有關本集團按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值的進一步詳情載於附註3。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就使用貨倉、零售店舖及辦公大樓訂立多項租賃協議，因此確認增加使用權資產571,625,000元。

### (b) 自有資產

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團添置成本為122,127,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：137,377,000元）之物業、廠房及設備項目。

於二零一九年六月三十日，本集團尚未取得賬面淨值為548,745,000元（二零一八年十二月三十一日：551,567,000元）之樓宇之房地產證。

## 12 投資物業

本集團之投資物業位於中國大陸，並以10至70年之租賃年期持有。本公司董事已釐定按各物業之性質、特性及風險將投資物業分類為商業投資物業。本集團之投資物業於二零一九年六月三十日按獨立專業合資格物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（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29,649,287,000元（二零一八年十二月三十一日：29,143,111,000元），其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)。



## 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)

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。本集團之投資物業歸類為第三層估值。

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。

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	收入資本化法	空置率	3% - 25%
			(二零一八年 十二月三十一日： 2% - 25%)
		資本化率	2% - 7%
	剩餘法	利潤率	10% - 15%
			(二零一八年 十二月三十一日： 10% - 15%)
		資本化率	3.5%
		(二零一八年 十二月三十一日： 3.5%)	

本集團位於中國大陸之投資物業公允值採用收入資本化法予以釐定，惟採用剩餘法進行估值之若干發展中投資物業除外。

收入資本化法透過採用資本化率折現有關物業之預測現金流量釐定公允值。有關估值考慮到各物業之預期市場租金增長及空置率。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。公允值計量與預期市場租金增長及其空置率正相關，惟與資本化率負相關。



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)

本集團採用剩餘法以釐定若干發展中投資物業的公允值。假設該等物業將根據最新發展方案中約定之物業用途、可銷售面積及施工時間表開發及完工，以確立開發價總值(「開發價總值」)，則所確立的開發價總值已經估計開發成本總額(包括建設成本、專業費用及其他相關開支)連同利息開支撥備以及開發商之溢利及風險邊際進行調整。所用資本化率乃就樓宇的質素及地點以及租戶信貸質素作出調整。

於二零一九年六月三十日之賬面淨值約為2,052,734,000元(二零一八年十二月三十一日：1,713,727,000元)之本集團若干投資物業尚未獲中國相關部門頒發所有權證。本集團仍在辦理相關權證之手續。

## 13 發展中物業

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
於中國大陸之土地 租賃年期為：		
— 50年或以上	<b>9,395,826</b>	10,283,090
— 10年至50年	<b>19,047,489</b>	19,125,796
開發支出，按成本	<b>9,676,958</b>	8,817,721
	<b>38,120,273</b>	38,226,607
減：發展中物業減值	—	(129,098)
	<b>38,120,273</b>	38,097,509

於二零一九年六月三十日，賬面淨值為104,084,000元(二零一八年十二月三十一日：3,041,902,000元)之以中期租約於中國大陸持有之土地之土地使用權證仍在申請中。



## 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

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
非上市	<b>203,780</b>	205,269
於香港上市	<b>5,612,545</b>	5,561,887
減值撥備*	<b>(816,000)</b>	(816,000)
	<b>5,000,325</b>	4,951,156

\* 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。

本集團之主要聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構	成立／註冊及 營業地點	已發行 普通／註冊股本	本集團應佔所有 權權益百分比		主要業務
				二零一九年 六月 三十日	二零一八年 十二月 三十一日	
沿海綠色家園*	公司	百慕達／ 中國大陸	4,146,020,285股 每股面值0.1元之 普通股	<b>15.22</b>	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	<b>27.00</b>	27.00	發展營運及 管理收費公路以及 物業開發及投資



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)

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。

於二零一九年六月三十日，於股份在香港上市的聯營公司的權益之公允值為3,392,894,000元（二零一八年十二月三十一日：2,981,096,000元）。

## 15 於合營公司權益

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
非上市 (附註)	<b>6,106,962</b>	6,215,166

附註：該結餘包括給予合營公司之貸款1,565,980,000元。根據合營公司協議條款，該等貸款為無抵押、免息及後償於合營公司取得之其他融資或須合營公司雙方按彼等之持股比例及根據同等條款向合營公司提供貸款。因此，該等貸款構成本集團於合營公司之股權投資之組成部份並按此確認。



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)

## 15 於合營公司權益 (續)

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
廣州碧森房地產開發 有限公司**(「碧森」)	人民幣 69,832,402元	中國/ 中國大陸	14.28	14.28	14.28	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%。

\*\* 儘管本集團於碧森之實際所有權權益僅佔14.28%，但所有有關碧森重大營運、財務及投資活動之決策均需享有控制權之訂約方作出一致同意，因此，碧森按本集團合營公司入賬。



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)

## 16 其他金融資產

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
即期：		
透過損益按公允值計算之 金融資產		
— 於香港之上市股權投資	3,624	3,068
— 衍生金融工具(附註)	295,568	—
按攤銷成本計量之金融資產		
— 融資租賃應收款項	33,628	—
減：損失撥備	(651)	—
	<b>332,169</b>	3,068
非即期：		
透過損益按公允值計算之 金融資產		
— 於中國大陸之 上市股權投資	35,204	33,437
— 於中國大陸之非上市 股權投資(附註)	6,039,818	6,261,172
— 衍生金融工具(附註)	—	335,542
	<b>6,075,022</b>	6,630,151
指定為透過其他全面收益按 公允值計算之股本證券 (不可撥回)		
— 於中國大陸之 非上市股權投資	3,817	3,832
按攤銷成本計量之金融資產		
— 其他長期資產	2,418,207	2,549,654
— 融資租賃應收款項	216,335	—
減：損失撥備	(103,184)	(106,290)
	<b>2,531,358</b>	2,443,364
	<b>8,610,197</b>	9,077,347



## 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 其他金融資產(續)

附註：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)，以於注資日收購恒大地產經擴大股權約2.0522%，其隨後於其他投資者於二零一七年十一月注資後攤薄至恒大地產經擴大股權的1.7626%。

恒大地產正在進行重大資產重組，於重大資產重組後，恒大地產的控股公司凱隆置業將成為深圳證券交易所上市公司深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司的控股股東(「建議重組」)。倘恒大地產的建議重組於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)。

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的金額，則恒大地產將向本集團派付的股息的比例將根據投資協議訂明的公式向上調整。本集團自恒大地產及其控股方產生之股權投資及衍生金融工具統稱為恒大投資。

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。

截至二零一九年六月三十日止期間，有關恒大投資之公允值減少239,251,000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

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
應收賬款	<b>721,648</b>	697,064
減：損失撥備	<b>(123,683)</b>	(118,596)
	<b>597,965</b>	578,468

在正常情況下，本集團不會向客戶就物業出售授出任何信貸期。就餘下應收賬款而言，信貸期自發票日期起計介乎30天至120天之間。本集團設法對未收回應收款項保持嚴格控制及減低信貸風險。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：

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
一年內	<b>485,976</b>	430,387
一年至兩年內	<b>57,694</b>	140,548
兩年至三年內	<b>54,295</b>	7,533
	<b>597,965</b>	578,468



## 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

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
現金及銀行結餘	<b>11,138,353</b>	11,547,664
購入時原到期日少於 三個月之無抵押定期存款	<b>563,269</b>	1,107,527
	<b>11,701,622</b>	12,655,191
減：受限制現金	<b>(2,155,283)</b>	(2,822,965)
現金及現金等價物	<b>9,546,339</b>	9,832,226

### 19 資產抵押

金額為517,624,000元之銀行貸款(二零一八年十二月三十一日：373,343,000元)以下列若干本集團之資產作抵押：

- (i) 金額為1,591,520,000元的銀行貸款授信額度以所持賬面值約1,106,938,000元(二零一八年十二月三十一日：1,111,319,000元)之發展中物業抵押。該銀行貸款授信額度於二零一九年六月三十日已使用255,126,000元(附註13)；
- (ii) 金額為284,200,000元的銀行貸款授信額度以於中國大陸所持賬面淨值約632,833,000元(二零一八年十二月三十一日：646,862,000元)之土地及樓宇及488,282,000元(二零一八年十二月三十一日：497,515,000元)之投資物業抵押。該銀行貸款授信額度於二零一九年六月三十日已使用262,498,000元(附註11及12)。



未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

## 20 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：

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
一年內	<b>630,803</b>	1,206,283
一年至兩年內	<b>767,273</b>	327,110
兩年至三年內	<b>145,398</b>	188,902
三年以上	<b>222,646</b>	234,373
	<b>1,766,120</b>	1,956,668

## 21 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「計劃」）於二零一二年六月二十二日批准及採納，以對本集團業務成功作出貢獻之本集團董事及僱員提供鼓勵及獎勵。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之購股權

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
於二零一九年六月三十日					
授予董事及僱員之購股權：					
— 於二零一七年六月二十日	60,360,716	3.226	二零一九年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	5.00
— 於二零一七年六月二十日	45,270,514	3.226	二零二零年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	5.00
— 於二零一七年六月二十日	45,270,728	3.226	二零二一年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	5.00
授予董事及僱員之購股權					
— 於二零一八年二月八日	9,537,592	3.188	二零一九年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	4.36
— 於二零一八年二月八日	7,153,190	3.188	二零二零年 六月二十日	二零二二年 六月十九日	4.36
— 於二零一八年二月八日	7,153,203	3.188	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	174,745,943				

於報告期末，根據計劃，本公司有174,745,943份購股權（佔本公司於該日已發行股份約2.07%）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174,745,943股本公司普通股，及股本增加647,707,000元（未扣除發行開支）。



未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

## 21 購股權計劃 (續)

### (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：

	於二零一九年六月三十日		於二零一八年十二月三十一日	
	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>3.041</b>	<b>219,017,280</b>	3.161	196,385,731
於期／年內授出	-	-	3.394	22,384,000
於期／年內行使(i)	<b>2.191</b>	<b>(26,348,178)</b>	2.196	(13,989,023)
於期／年內失效	<b>2.542</b>	<b>(17,923,159)</b>	-	-
於期／年內調整(ii)	-	-	-	14,236,572
於六月三十日／ 十二月三十一日	<b>3.220</b>	<b>174,745,943</b>	3.041	219,017,280
於期末可予行使	<b>3.221</b>	<b>69,898,308</b>	2.333	44,271,337

於二零一九年六月三十日尚未行使購股權的行使價為3.188元-3.226元(二零一八年：2.191元-3.188元)，加權平均剩餘合約年限為2.82年(二零一八年十二月三十一日：2.78年)。

- (i) 26,348,178份購股權之所附認購權以每股股份2.191元之加權平均行使價行使，導致以57,729,000元之總現金代價(扣除開支前)發行26,348,178股股份。於購股權行使後，計入購股權儲備10,096,000元之相應金額亦轉撥至股本，致使股本合共增加67,825,000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2.566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)

- (ii) 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。根據二零一八年八月十七日及二零一八年十一月十九日之公告，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二零零五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。
- (iii) 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團確認購股權開支15,054,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：20,810,000元)。

## 22 資本及儲備

### (a) 資本

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
已發行及繳足： 8,440,059,985股(二零一八年 十二月三十一日： 8,413,711,807股) 普通股	<b>20,756,084</b>	20,688,259

### (b) 儲備

本集團於本期間之儲備金額及其變動載於第28至29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)

## 22 資本及儲備 (續)

### (c) 資本管理

本集團資本管理政策之目標為確保本公司之融資能力以能夠按持續經營基準經營業務，並能夠維持優化之資本架構、減少資本成本及使股東價值最大化。

本集團根據自身資產之特定風險特點及各種經濟狀況之變動適當地對其資本架構進行管理及調整。透過調整股息分派、股東注資及償還資本或發行新股，本集團能夠將本公司之資本架構維持在優化水平。

本集團使用資本負債率（即淨貸款除以本公司擁有人應佔權益）監控其資本。本集團之政策乃將資本負債率維持在合理水平。淨貸款為計息銀行及其他借貸減現金及現金等價物以及受限制現金。董事已考慮應用香港財務報告準則第16號對資本負債率的影響，並認為該影響並不重大。



## 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

#### (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、按香港財務報告準則第13號「公允值計量」的定義分為三層公允值等級之金融工具公允值。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負責釐訂金融工具公允值計量之政策及程序。財務管理部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 (續)

#### (i) 公允值等級架構 (續)

本集團按公允值計量之金融資產載列如下：

	於二零一九年六月三十日使用以下輸入之公允值計量			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	
於香港上市之股權投資	3,624	-	-	3,624
於中國大陸上市之股權投資	35,204	-	-	35,204
於中國大陸非上市之股權 投資	-	-	6,043,635	6,043,635
衍生金融工具	-	-	295,568	295,568
	38,828	-	6,339,203	6,378,031



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 (續)

#### (i) 公允值等級架構 (續)

	於二零一八年十二月三十一日使用以下輸入之公允值計量			
	於活躍市場 之未經調整 報價 (第一級)	可觀察 輸入值 (第二級)	重大不可 觀察 輸入值 (第三級)	總額
	千元	千元	千元	千元
於香港上市之股權投資	3,068	-	-	3,068
於中國大陸上市之股權投資	33,437	-	-	33,437
於中國大陸非上市之 股權投資	-	-	6,265,004	6,265,004
衍生金融工具	-	-	335,542	335,542
	36,505	-	6,600,546	6,637,051

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。

- (i) 分類為「透過損益按公允值計算之金融資產」項下的上市股權投資的公允值乃使用第一級公允值等級架構計量及根據市場報價釐定。
- (ii) 「其他金融資產」項下分類的非上市股權投資及衍生金融工具之公允值使用第三級公允值等級架構計量，並按指引公眾公司法及二項式點陣定價模型進行估值。



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)

## 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 (續)

#### (i) 公允值等級架構 (續)

關於第三級公允值計量之資料

	估值方法	重大不可觀察	
		輸入值	加權平均數
於中國大陸非上市之 股權投資	指引公眾 公司法	缺乏市場 流通性折讓	24% (二零一八年 十二月三十一日： 24%)
衍生金融工具	二項式點 陣定價模型	建議重組的 預期失敗率	10% (二零一八年 十二月三十一日： 10%)

非上市股權工具的公允值乃使用指引公眾公司法釐定，其使用可資比較上市公司的市賬率為基準及對缺乏市場流通性折讓進行調整。公允值計量與市賬率呈正相關及與缺乏市場流通性折讓呈負相關。於二零一九年六月三十日，倘所有其他變量維持不變，估計缺乏市場流通性折讓每減少／增加1%，將導致本集團除稅後溢利及保留溢利增加／減少13,870,000元（二零一八年十二月三十一日：15,100,000元）。

衍生金融工具之公允值乃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，當中考慮建議重組的預期失敗率。公允值計量與建議重組的預期失敗率正相關。於二零一九年六月三十日，倘所有其他變量維持不變，估計建議重組的預期失敗率每增加／減少1%，將導致本集團的除稅後溢利及保留溢利增加／減少22,168,000元（二零一八年十二月三十一日：25,166,000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)

### 23 金融工具之公允值及公允值等級架構 (續)

#### (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二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之公允值並無重大區別。

### 24 承擔

#### (a) 於二零一九年六月三十日尚未行使及未於中期財務報告作出撥備的資本承擔

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 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>6,985,370</b>	7,343,032

除此以外，如於本公司日期為二零一七年七月十四日之公佈所披露，本集團同意向關聯方深勁最多注資3,000,000,000元以從事發展香港之一塊土地。於二零一九年六月三十日，本集團對深勁之尚未行使之資本承擔為1,977,500,000元(二零一八年十二月三十一日：2,007,500,000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)

## 24 承擔 (續)

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，於以下期間應付之不可取消經營租約在未來之最低應付租金總額如下：

	物業及其他 千元
一年內	20,104
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	33,345
	53,449

本集團為根據先前按香港會計準則第17號分類為經營租約之租約持有之多個物業之承租人。本集團透過採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，本集團調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認與該等租約有關之租賃負債 (見附註3)。自二零一九年一月一日起，日後租賃款項乃根據附註3所載之政策於財務狀況表內確認為租賃負債。



## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，所有金額均以港元列示)

## 25 或然負債

### (a) 向本集團物業買家提供之財務擔保

於二零一九年六月三十日，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3,925,218,000元（二零一八年十二月三十一日：5,866,018,000元）之擔保。

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

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

### (b) 給予本集團關聯方之財務擔保

於二零一九年六月三十日，本集團就碧森及泰州深業（兩者均為本集團合營公司）銀行及其他貸款提供人民幣1,483,362,000元之擔保（見附註15）。



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

除附註24(a)及25(b)所披露的關聯方交易外，本集團的關聯方交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
(1) 最終控股公司深業集團：		
— 管理費收入 (i)	<b>992</b>	1,068
— 租金收入 (i)	<b>6,036</b>	6,388
— 利息開支 (ii)	<b>61,343</b>	80,910
(2) 直接控股公司深業(集團)：		
— 租金開支 (i)	<b>5,632</b>	5,777
— 管理費開支 (i)	<b>612</b>	1,620
— 利息開支 (ii)	<b>19,791</b>	17,571
(3) 合營公司：		
— 銷售產品 (i)	<b>9,598</b>	53,111
— 利息收入 (ii)	<b>33,061</b>	37,622
— 利息開支 (ii)	<b>17,798</b>	33,338
(4) 聯營公司：		
— 利息收入 (ii)	<b>137</b>	13,802
— 租金開支 (i)	<b>7,871</b>	—
(5) 同系附屬公司：		
— 租金開支 (i)	<b>287</b>	253
— 利息開支 (ii)	<b>56,289</b>	61,709

附註：

- (i) 上述交易之價格乃經雙方相互協定後釐定。
- (ii) 該等利息開支及利息收入來自披露於附註26(c)的關聯方交易。



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

中國大陸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2,842,000,000元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,500,000,000元(相當於2,853,250,000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。

### (c) 與關聯方之未償付結餘

	關聯方結欠本集團之款項		本集團結欠關聯方之款項	
	於二零一九年	於二零一八年	於二零一九年	於二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	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	-	-	(1,252,531)	(1,233,548)
應付最終控股公司款項	-	-	(2,767,161)	(4,734,953)
來自同系附屬公司之貸款	-	-	(2,867,592)	(3,132,996)
來自聯營公司之貸款	-	-	(46,709)	(46,950)
來自合營公司之貸款	-	-	(354,577)	(1,167,231)
給予合營公司之貸款	2,913,270	3,960,779	-	-
給予一間聯營公司之貸款	15,437	15,811	-	-
	<b>2,928,707</b>	<b>3,976,590</b>	<b>(7,288,570)</b>	<b>(10,315,678)</b>

上述結餘來自與關聯方之融資安排。

上文所列應付關聯方款項包括結餘6,471,794,000元(二零一八年十二月三十一日：8,954,388,000元)，其為計息、無抵押及固定還款期限為一年內。剩下結餘為無抵押、免息及無固定還款期。



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) 與關聯方之未償付結餘 (續)

上文所列應收關聯方款項包括結餘2,928,707,000元(二零一八年十二月三十一日: 3,677,164,000元)為計息、無抵押及固定還款期限介乎一至五年。餘下結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

### (d) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日六個月	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
短期僱員福利	<b>7,969</b>	7,932
退休福利	<b>1,546</b>	1,396
股份支付款項	<b>3,765</b>	3,821
已付主要管理人員酬金總額	<b>13,280</b>	13,149

## 27 報告期後之非調整事項

於中期期間結束後，董事會建議派付中期股息。進一步詳情披露於附註10(iii)。

## 28 比較數字

本集團於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。有關會計政策變動的進一步詳情披露於附註3。



## 權益披露

### 董事之股份權益

於二零一九年六月三十日，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	1,154,562	8,369,457	9,524,019	0.11
黃偉	實益擁有人	-	7,950,550	7,950,550	0.09
牟勇	實益擁有人	-	5,608,578	5,608,578	0.07
劉崇	實益擁有人	-	5,608,578	5,608,578	0.07
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：百分比乃根據截至二零一九年六月三十日之已發行股份8,440,059,985股計算。



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，截至二零一九年六月三十日，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，於二零一九年六月三十日，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	5,292,950,725 (附註2)	-	62.71
深業(集團)有限公司 (「深業(集團)」)	實益擁有人	5,220,765,402	-	61.86
	受控法團之權益	72,185,323 (附註3)	-	0.85
ALPHA-OMEGA CORPORATION	實益擁有人	576,713,127	-	6.83

附註：

1. 百分比乃根據截至二零一九年六月三十日之已發行股份8,440,059,985股計算。
2. 因深業(集團)為深業集團之直接全資附屬公司，故深業集團被視為為深業(集團)擁有權益之5,292,950,725股股份中擁有權益。
3. 該等72,185,323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72,185,323股股份中的權益。

除上文所披露者外，截至二零一九年六月三十日，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」）。於截至二零一九年六月三十日止六個月，根據購股權計劃，17,923,159份購股權已失效及26,348,178份購股權已行使。於二零一九年六月三十日，根據購股權計劃授出之174,745,943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 二零一九年 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 二零一九年 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				
<b>董事</b>										
呂華	3,351,849	-	3,350,000	1,849	-	-	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*	2.191	
	8,369,457	-	-	-	-	8,369,457	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***	3.226	
黃偉	2,639,768	-	-	2,639,768	-	-	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*	2.826	
	7,950,550	-	-	-	-	7,950,550	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***	3.226	
牟勇	2,050,714	-	2,050,000	714	-	-	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*	2.191	
	5,608,578	-	-	-	-	5,608,578	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***	3.226	
劉崇	1,883,196	-	1,883,196	-	-	-	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*	2.191	
	5,608,578	-	-	-	-	5,608,578	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***	3.226	
	37,462,690	-	7,283,196	2,642,331	-	-			27,537,163	



其他資料

其他 僱員 合共	購股權數目						於 二零一九年 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 二零一九年 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				
25,916,326	-	19,064,982	6,851,344	-	-	-	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*	2.191	
2,668,647	-	-	2,668,647	-	-	-	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*	2.826	
5,760,837	-	-	5,760,837	-	-	-	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**	2.698	
123,364,795	-	-	-	-	-	123,364,795	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***	3.226	
23,843,985	-	-	-	-	-	23,843,985	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***	3.188	
181,554,590	-	19,064,982	15,280,828	-	-	147,208,780				
219,017,280	-	26,348,178	17,923,159	-	-	174,745,943				

\* 購股權將按下列方式行使並受表現審核規限：

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



\*\* 購股權將按下列方式行使並受表現審核規限：

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

\*\*\* 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

董事會宣佈派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（二零一八年中中期股息：7.00港仙），股息將於二零一九年十一月十八日（星期一）或前後派發予於二零一九年九月十二日（星期四）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將以現金支付，惟股東可選擇收取本公司繳足股款之新股份（「代息股份」）以代替現金，或部份以現金及部份以代息股份方式收取（「以股代息計劃」）。以股代息計劃須待聯交所上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行之代息股份上市及買賣後，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二零一九年十月十六日（星期三）或前後寄予股東。



## 其他資料

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一九年九月十一日(星期三)至二零一九年九月十二日(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二零一九年九月十日(星期二)下午四時三十分前送交本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 企業管治

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則的原則，並遵守其所有守則條文。

### 審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審核及財務報告事宜(包括審閱截至二零一九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，彼等已於二零一九年一月一日至二零一九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

李偉強先生自二零一九年六月二十七日起不再擔任粵海控股集團有限公司之執行董事。



## 購買、出售或贖回本公司之證券

期內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

## 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）與一銀行於二零一五年五月二十九日訂立之一項協議（「第一份融資協議」），一筆最高本金額為200,000,000港元之定期貸款融資（「第一筆融資」）已提供予本公司。第一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一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）與一銀行於二零一七年八月九日訂立之一項協議（「第二份融資協議」），一筆最高本金額為500,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第二筆融資」）已提供予本公司。第二筆融資的期限為自第二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（「第三筆融資」）之貸款函件（「第三份融資協議」）。本公司須於第三筆融資之各部份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，而第三份融資協議項下之所有其他借款（如有）須自二零一七年八月二十一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（「第四筆融資」）之貸款函件（「第四份融資協議」）。第四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四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（「第五筆融資」）訂立融資協議（「第五份融資協議」）。第五筆融資期限為自第五份融資協議當日起計四十八個月。



## 其他資料

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（「第六筆融資」）之貸款函件（「第六份融資協議」）。第六筆融資的最後還款日期為第六份融資協議接納日期起計屆滿三年之日期。

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（「第七筆融資」）之貸款函件（「第七份融資協議」）。第七筆融資期限為自第七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（「第八筆融資」）訂立一項融資協議（「第八份融資協議」）。本公司須分五期償還第八筆融資項下之貸款，第八筆融資項下之所有未償還金額須於第八份融資協議日期起計屆滿六十個月當日悉數償還。

於二零一八年九月十四日，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185,000,000美元（或相等幣值之港元）之非承諾定期貸款融資（「第九筆融資」）之貸款函件（「第九份融資協議」）。第九筆融資的最後還款日期為第九份融資協議接納日期起計屆滿四年之日期。

於二零一九年六月二十六日，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人民幣1,000,000,000元之循環貸款融資（「第十筆融資」）之貸款函件（「第十份融資協議」，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、第八份融資協議及第九份融資協議統稱為「該等融資協議」）。該筆融資受放款人每年檢討。

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。



深圳控股有限公司  
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

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

