

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



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：604)

二零一五年全年業績公佈

財務摘要

- 營業額增加33.3%至18,428.2百萬港元；毛利上漲56.5%至6,374.5百萬港元；毛利率增長5.1個百分點至34.6%；
- 股東應佔盈利2,868.8百萬港元，比上年同期下降8.4%；如剔除本集團本年度所屬投資物業的公允值變動及對三四線土地項目的撥備，以及去年同期廉價收購利得及對沿海綠色家園的投資減值撥備的淨影響，股東應佔盈利為2,158.7百萬港元，同比上漲32.9%；
- 淨資產負債率（含所有帶息負債）大幅下降43.4個百分點至36.5%；
- 合同銷售大幅上漲116%至人民幣160億元，超額45.5%完成年度銷售目標；及
- 建議派發末期股息13.00港仙。連同已派發之中期股息每股3.00港仙，全年股息合共每股16.00港仙。

深圳控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務			
收益	4	18,428,172	13,827,105
銷售成本		<u>(12,053,688)</u>	<u>(9,754,161)</u>
毛利		6,374,484	4,072,944
其他收入及利得	4	615,289	2,449,129
透過損益按公允值計算之			
股權投資公允值增加／(減少)淨額		580	(1,522)
投資物業公允值增加		1,082,176	764,085
持作銷售用途之已落成物業轉撥至			
投資物業後所產生公允值收益		432,102	846,820
銷售及分銷成本		(483,087)	(412,084)
行政開支		(867,298)	(1,000,185)
其他開支		(542,978)	(820,054)
融資成本	6	(708,484)	(742,762)
下列應佔溢利及虧損：			
合營公司		7,092	46,484
聯營公司		<u>600,753</u>	<u>650,117</u>
持續經營業務之除稅前溢利	5	6,510,629	5,852,972
所得稅開支	7	<u>(3,423,377)</u>	<u>(2,348,878)</u>
持續經營業務之年內溢利		<u>3,087,252</u>	<u>3,504,094</u>
非持續經營業務			
非持續經營業務之年內溢利		<u>-</u>	<u>1,947</u>
年內溢利		<u><u>3,087,252</u></u>	<u><u>3,506,041</u></u>

綜合損益表（續）

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
下列應佔：			
母公司擁有人		2,868,796	3,131,316
非控股權益		218,456	374,725
		<u>3,087,252</u>	<u>3,506,041</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 年內溢利		40.56港仙	53.62港仙
— 持續經營業務之溢利		40.56港仙	53.62港仙
攤薄			
— 年內溢利		40.56港仙	53.60港仙
— 持續經營業務之溢利		40.56港仙	53.60港仙

有關本年度應派及擬派股息之詳情，載於財務信息附註8。

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內溢利	<u>3,087,252</u>	<u>3,506,041</u>
其他全面收益		
期後期間將重新分類至損益之其他全面收益：		
可供出售投資：		
公允值變動	(6,261)	29,688
所得稅影響	<u>1,565</u>	<u>(4,252)</u>
	(4,696)	25,436
應佔聯營公司其他全面虧損	(175,080)	(55,986)
換算海外業務之匯兌差額	(1,767,065)	(823,940)
出售一間附屬公司及視作出售 一間聯營公司股權後撥回之匯兌儲備	<u>-</u>	<u>(131,230)</u>
期後期間將重新分類至損益之其他全面虧損淨值	<u>(1,946,841)</u>	<u>(985,720)</u>
期後期間將不重新分類至損益之其他全面 (虧損)／收益：		
重估物業、廠房及設備之收益	-	242,536
所得稅影響	<u>-</u>	<u>(60,634)</u>
	-	181,902
應佔聯營公司其他全面(虧損)／收益	(72)	1,640
期後期間將不重新分類至損益之 其他全面(虧損)／收益淨值	<u>(72)</u>	<u>183,542</u>
年內其他全面虧損，除稅後	(1,946,913)	(802,178)
年內全面收益總額	<u><u>1,140,339</u></u>	<u><u>2,703,863</u></u>
下列應佔：		
母公司擁有人	1,038,058	2,350,324
非控股權益	<u>102,281</u>	<u>353,539</u>
	<u><u>1,140,339</u></u>	<u><u>2,703,863</u></u>

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 十二月三十一日 附註 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,144,176	3,240,502
預付土地租賃款項	40,355	43,237
商譽	322,542	322,765
投資物業	20,908,173	20,018,594
聯營公司投資	6,310,203	6,134,980
合營公司投資	565,134	1,904,139
可供出售投資	123,684	140,471
其他長期資產	1,778,889	1,793,370
遞延稅項資產	1,386,915	1,213,842
生產性生物資產	7,075	7,200
非流動資產總額	<u>35,587,146</u>	<u>34,819,100</u>
流動資產		
存貨	98,803	136,448
持作待售之已落成物業	9,031,517	14,708,217
發展中物業	30,311,525	30,794,948
消耗性生物資產	9,576	10,188
應收賬款	10 528,154	714,764
預付款項、訂金及其他應收款項	1,696,026	3,660,743
透過損益按公允值計算之權益投資	3,696	3,116
已抵押存款	–	31,228
受限制現金	4,110,729	1,250,679
現金及現金等價物	9,708,046	8,375,476
流動資產總額	<u>55,498,072</u>	<u>59,685,807</u>

綜合財務狀況表（續）

二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 十二月三十一日 附註	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
流動負債		
計息銀行及其他借貸	5,274,153	12,057,310
應付賬款	11 1,013,126	4,314,398
其他應付款項及應計費用	13,920,890	9,975,943
應付直接控股公司款項	158,301	51,171
應付最終控股公司款項	3,816,007	3,054,840
應付稅項	6,494,559	5,389,732
流動負債總額	<u>30,677,036</u>	<u>34,843,394</u>
流動資產淨值	<u>24,821,036</u>	<u>24,842,413</u>
總資產減流動負債	<u>60,408,182</u>	<u>59,661,513</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	16,100,940	17,341,508
應付直接控股公司款項	348,894	323,208
應付最終控股公司款項	965,897	1,412,597
遞延收入	32,088	28,183
遞延稅項負債	7,391,297	7,782,382
非流動負債總額	<u>24,839,116</u>	<u>26,887,878</u>
資產淨值	<u>35,569,066</u>	<u>32,773,635</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	17,478,481	14,564,800
其他儲備	15,847,384	15,931,060
	<u>33,325,865</u>	<u>30,495,860</u>
非控股權益	<u>2,243,201</u>	<u>2,277,775</u>
權益總額	<u>35,569,066</u>	<u>32,773,635</u>

1. 公司及集團資料

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。

本年度內，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）參與了以下主要業務活動：

- 物業開發
- 物業投資
- 物業管理
- 工業及商業產品之製造及銷售

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

2.1 編製基準

本公司財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例）編製。財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、若干歸類為物業之樓宇、廠房及設備及股權投資按公允值計量。持作待售之出售組合按其賬面值與公允值減出售成本兩者的較低者入賬。除非另行說明，否則此等財務報表以港元（「港元」）呈報，所有金額均四捨五入至最接近的千位數。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（如本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期及使用一致的會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並持續綜合入賬直至控制權終止日期為止。

損益及其他全面收益的各部份會被分配至本集團母公司擁有人及非控股權益，即使該等分配會導致非控股權益產生虧損結餘亦然。所有與集團內公司間之交易相關的資產與負債、權益、收入、開支以及現金流量已在綜合賬目中全數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司會計政策所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司的擁有權權益變動（沒有失去控制權）按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)在權益內記錄的累計匯兌差額；並在損益中確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何保留之投資的公允值及(iii)任何因此產生的盈餘或虧損。以前在其他全面收益內確認的本集團應佔部份按倘本集團直接出售相關資產或負債時要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤（如適用）。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則及新詮釋。

香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進	對二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進	對二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

各項修訂之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第19號之修訂適用於僱員或第三方向定額福利計劃供款。該等修訂簡化並非以僱員服務年資而定供款的會計處理，例如按薪金固定百分比計算的僱員供款。倘供款金額並非以服務年資而定，實體獲准將該等供款於提供相關服務期間作為服務成本確認為扣減。該等修訂對本集團並無任何影響，原因為本集團並無定額福利計劃。
- (b) 頒佈於二零一四年一月的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列若干香港財務報告準則之修訂。於本年度生效之修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號經營分類：釐清實體必須披露在應用香港財務報告準則第8號的合計準則時管理層所作出的判斷，包括已合併的經營分類簡介以及用以評估分類是否類似的經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產的對賬僅須在對賬呈報予主要經營決策者時予以披露。該項修訂對本集團概無影響。
 - 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產之重估項目之賬面總額及累計折舊或攤銷之處理。該等修訂對本集團並無任何影響，原因為本集團並無就計量該等資產採納重估模型。

- 香港會計準則第24號*相關人士披露*：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務的實體）為相關人士，須遵守相關人士披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。該修訂對本集團並無任何影響，原因為本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務。
- (c) 頒佈於二零一四年一月的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列若干香港財務報告準則之修訂。於本年度生效之修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第3號*業務合併*：釐清合營安排（惟非合營公司）不屬於香港財務報告準則第3號範圍內，而範圍豁免情況僅適用於合營安排本身財務報表中之會計處理。該修訂即將應用。該修訂對本集團並無任何影響，原因為本公司並非合營安排及本集團於年內並無組成任何合營安排。
 - 香港財務報告準則第13號*公允值計量*：釐清香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的其他合約。該修訂自香港財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起預期應用。該修訂對本集團並無任何影響，原因為本集團並無採用香港財務報告準則第13號之組合豁免。
 - 香港會計準則第40號*投資物業*：釐清須使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號的配套服務說明作釐定。該修訂預期應用於收購投資物業。年內，故該修訂對本集團並無影響。

此外，香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審核」之規定已於本財政年度首次生效。其主要影響財務報表所載若干資料之呈列及披露。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂（二零一一年）	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂（二零一一年）	投資實體：應用綜合入賬豁免 ⁴
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計方法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港會計準則第1號之修訂	披露主動性 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號之修訂（二零一一年）	獨立財務報表之權益法 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 首次採納香港財務報告準則的實體，適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

⁴ 並未釐定強制生效日期，惟可供提早採納。

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號之修訂規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新五個步驟模式，將計入來自客戶合約之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分解收益總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下的所有現行收益確認規定。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，其有關將香港財務報告準則第15號之強制生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，以及目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號之修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號內的重重大性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，即收益反映經營業務(其中資產是一部份)所產生的經濟利益模式，而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此，收益法不能被用於折舊物業、廠房及設備，而僅可在非常有限的情況下使用以攤銷無形資產。該等修訂將追溯應用。由於本集團仍未使用收益法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂自二零一六年一月一日採納後預期不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

3. 經營分類資料

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

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

管理層會就資源分配及表現評估之決策分開監控本集團業務單位之經營業績。分類表現乃按呈報分類溢利進行評估，呈報分類溢利即持續業務經調整除稅前溢利。持續業務經調整除稅前溢利乃按與本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟利息收入、融資成本、股息收入、本集團金融工具的公允值盈利，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

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

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

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。

截至二零一五年十二月三十一日

止年度	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：						
銷售予客戶	15,056,911	789,473	1,369,006	430,800	781,982	18,428,172
分類間銷售	-	7,060	25,913	-	148,154	181,127
	15,056,911	796,533	1,394,919	430,800	930,136	18,609,299
對賬						
對銷分類間銷售						(181,127)
收益						<u>18,428,172</u>

截至二零一五年十二月三十一日

止年度	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
投資物業公允值增加前之分類業績	4,853,632	610,977	84,901	11,438	(58,830)	5,502,118
投資物業公允值增加	-	1,082,176	-	-	-	1,082,176
確認持作待售之已落成物業因轉移 至投資物業所產生的公允值變動	-	432,102	-	-	-	432,102
投資物業公允值增加後之分類業績	4,853,632	2,125,255	84,901	11,438	(58,830)	7,016,396
<u>對賬</u>						
對銷分類間業績						(30,621)
財務收入						344,594
股息收入及未分配收益						27,066
金融工具之公允值收益淨值						580
公司及其他未分配費用						(138,902)
融資成本						(708,484)
除稅前溢利						<u>6,510,629</u>
分類資產	48,747,765	22,729,484	162,570	184,983	3,924,577	75,749,379
<u>對賬</u>						
公司及其他未分配資產						<u>15,335,839</u>
總資產						<u>91,085,218</u>
分類負債	16,624,958	1,057,481	623,955	39,371	499,493	18,845,258
<u>對賬</u>						
公司及其他未分配負債						<u>36,670,894</u>
總負債						<u>55,516,152</u>
<u>其他分類資料：</u>						
折舊	66,968	17,927	10,903	8,403	51,735	155,936
預付土地租賃款項攤銷	-	-	-	-	1,309	1,309
應佔聯營公司溢利及虧損	336,962	207,355	10,507	-	45,929	600,753
應佔合營公司溢利及虧損	7,092	-	-	-	-	7,092
發展中物業之減值	118,272	-	-	-	-	118,272
持作待售之已落成物業減值	254,118	-	-	-	-	254,118
聯營公司投資	6,039,866	80,084	28,613	15,133	146,507	6,310,203
合營公司投資	431,534	-	-	-	133,600	565,134
資本支出*	<u>6,094,347</u>	<u>816,255</u>	<u>5,792</u>	<u>18,913</u>	<u>8,600</u>	<u>6,943,907</u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及持作待售之已落成物業，以及包括收購一間附屬公司之資產。

截至二零一四年十二月三十一日

止年度	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：						
銷售予客戶	10,938,147	681,151	1,211,043	432,899	563,865	13,827,105
分類間銷售	—	5,622	15,839	—	111,376	132,837
	10,938,147	686,773	1,226,882	432,899	675,241	13,959,942
<u>對賬</u>						
對銷分類間銷售						(132,837)
收益						<u>13,827,105</u>
投資物業公允值增加前之分類業績	2,460,309	507,624	55,922	1,256	(9,245)	3,015,866
投資物業公允值增加	—	764,085	—	—	—	764,085
確認持作待售之已落成物業公允值 變動轉撥至投資物業	—	846,820	—	—	—	846,820
投資物業公允值增加後之分類業績	2,460,309	2,118,529	55,922	1,256	(9,245)	4,626,771
<u>對賬</u>						
對銷分類間業績						(45,944)
財務收入						768,649
股息收入及未分配收益						40,207
一項廉價購買利得						1,069,722
出售附屬公司之利得						395,704
視作出售一間聯營公司股權之虧損						(59,225)
金融工具之公允值虧損淨值						(1,522)
公司及其他未分配費用						(198,628)
融資成本						<u>(742,762)</u>
除稅前溢利						<u>5,852,972</u>
分類資產	56,089,928	22,736,199	160,784	172,823	4,331,038	83,490,772
<u>對賬</u>						
公司及其他未分配資產						<u>11,014,135</u>
總資產						<u>94,504,907</u>
分類負債	15,395,207	1,850,390	486,945	39,575	944,574	18,716,691
<u>對賬</u>						
公司及其他未分配負債						<u>43,014,581</u>
總負債						<u>61,731,272</u>

截至二零一四年十二月三十一日

止年度	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
其他分類資料：						
折舊	34,317	13,805	12,256	12,242	76,829	149,449
預付土地租賃款項攤銷	—	—	—	—	1,600	1,600
應佔聯營公司溢利及虧損	464,342	151,525	6,244	—	28,006	650,117
應佔合營公司溢利及虧損	(6,299)	—	—	—	52,783	46,484
一間聯營公司投資之減值	149,000	—	—	—	—	149,000
發展中物業減值	287,893	—	—	—	—	287,893
持作待售之已落成物業減值	169,472	—	—	—	—	169,472
視作出售一間聯營公司股權之虧損	59,225	—	—	—	—	59,225
聯營公司投資	5,833,837	85,552	19,368	15,133	181,090	6,134,980
合營公司投資	1,625,678	—	—	—	278,461	1,904,139
資本支出*	16,767,989	521,955	10,674	6,833	15,725	17,323,176

由於本集團絕大部份收益產生自位於中國大陸之客戶，同時，大部份非流動性資產亦位於中國大陸，故並無需呈列地區資料。

4. 收益、其他收入及利得

收益指來自銷售物業、商業及工業產品所得款項、租金收入、管理費收入及其他收入。

持續經營業務之收益、其他收入及利得之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益		
銷售物業	15,056,911	10,938,147
管理費收入總額	1,369,006	1,211,043
投資物業租金收入總額	789,473	681,151
銷售商業及工業產品	430,800	432,899
其他	781,982	563,865
	18,428,172	13,827,105
其他收入		
銀行利息收入	72,526	80,878
來自合營公司之利息收入	191,723	399,795
來自獨立第三方之財務收入	80,345	287,809
來自一間同系附屬公司之地產代理費收入	—	9,220
其他	244,393	129,685
	588,987	907,387
利得		
出售持作交易投資之利得	—	1,109
出售物業、廠房及設備項目之利得	—	11,523
出售投資物業之利得	26,302	63,684
一項廉價購買利得	—	1,069,722
出售附屬公司之利得	—	395,704
	26,302	1,541,742
其他收入及利得	615,289	2,449,129

5. 除稅前溢利

本集團持續經營業務之除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項後達至：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售物業及存貨成本	9,842,550	7,895,780
提供服務成本	2,211,138	1,858,381
核數師酬金	5,250	5,250
折舊	155,936	149,449
應收賬款減值	844	32
應收賬款減值撥回	(157)	(86)
其他應收款項減值	3,264	13,170
一間聯營公司投資之減值*	-	149,000
發展中物業減值*	118,272	287,893
持作待售之已落成物業減值*	254,118	169,472
收租投資物業之直接經營支出(包括維修及保養)	98,224	98,852
土地及樓宇之經營租賃最低租金	7,137	4,626
預付土地租賃款項攤銷	1,309	1,600
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員酬金)：		
工資及薪金	965,971	860,336
以股本支付之購股權開支	24,171	18,020
退休金計劃供款	135,236	120,341
減：資本化之金額	(40,571)	(25,754)
退休金計劃供款淨值	94,665	94,587
	1,084,807	972,943
外匯差異淨值	(7,883)	5,625
投資物業租金收入減直接營運支出98,224,000港元 (二零一四年：98,852,000港元)	(691,249)	(582,299)
應付直接控股公司或然代價之公允值變動	33,136	7,246
出售附屬公司之利得	-	(395,704)
出售物業、廠房及設備項目之利得	-	(11,523)
一項廉價購買利得	-	(1,069,722)
出售持作交易投資之利得	-	(1,109)
出售投資物業之利得	(26,302)	(63,684)
視作出售一間聯營公司權益之虧損*	-	59,225

* 一間聯營公司投資、發展中物業、持作待售已落成物業之減值及視作出售一間聯營公司權益之虧損已計入綜合損益表「其他開支」中。

6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	1,015,533	1,455,878
其他借貸	139,641	53,205
應付最終控股公司之貸款	214,268	316,378
應付同系附屬公司之貸款	7,575	16,976
應付非控股股東之貸款	7,705	7,146
	<hr/>	<hr/>
並非透過損益按公允值計算之金融負債之 利息開支總額	1,384,722	1,849,583
減：利息資本化	(676,238)	(1,106,821)
	<hr/>	<hr/>
	708,484	742,762

7. 所得稅

本集團之香港利得稅已根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5% (二零一四年：16.5%) 之稅率計算。年內，本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備 (二零一四年：無)。

中國大陸應課稅溢利須繳納之稅項根據本集團營運省份之現行稅率計算。

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

中國土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發支出之可扣稅開支。本年度，已自綜合損益表中扣除土地增值稅1,937,337,000港元 (二零一四年：1,036,771,000港元)。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期企業所得稅費用－中國大陸	1,763,329	1,060,943
土地增值稅－中國大陸	1,937,337	1,036,771
遞延企業所得稅費用－中國大陸	(277,289)	251,164
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項支出總額	3,423,377	2,348,878

分佔聯營公司及合營公司稅項合計為630,027,000港元 (二零一四年：636,362,000港元) 已列入綜合損益表「應佔聯營公司溢利及虧損」及「應佔合營公司溢利及虧損」內。

8. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內確認分派之股息：		
宣派二零一四年末期股息－每股13.00港仙 (二零一四年：宣派二零一三年－每股12.00港仙)		
代息股份	4,846	521,507
現金	954,759	124,396
	<u>959,605</u>	<u>645,903</u>
中期股息－每股普通股3.00港仙 (二零一四年：3.00港仙)		
代息股份	—	—
現金	221,521	199,682
	<u>221,521</u>	<u>199,682</u>
擬派末期股息每股普通股13.00港仙 (二零一四年：末期股息每股13.00港仙)	959,922	865,287
	<u>1,181,443</u>	<u>1,064,969</u>

於二零一六年三月三十日，董事會建議宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股13.00港仙（二零一四年：每股13.00港仙）。建議派發之末期股息將以現金支付，惟股東可選擇全部以本公司之新繳足股份代替現金或部份以現金及部份以代息股份方式收取。

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數7,073,029,529股（二零一四年：5,839,586,236股）計算。

年度每股攤薄盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為年內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及假設於所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃按下列各項計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通股權益		
來自持續經營業務	2,868,796	3,129,758
來自非持續經營業務	—	1,558
	<u>2,868,796</u>	<u>3,131,316</u>

	股份數目	
	二零一五年	二零一四年
股份		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股		
加權平均數	7,073,029,529	5,839,586,236
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	617,725	1,974,878
	<u>7,073,647,254</u>	<u>5,841,561,114</u>

10. 應收賬款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收賬款	562,412	749,058
減值	(34,258)	(34,294)
	<u>528,154</u>	<u>714,764</u>

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

於報告期末以合約日期計算並扣除撥備之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	513,645	699,534
一至兩年	14,509	15,230
	<u>528,154</u>	<u>714,764</u>

11. 應付賬款

於報告期末按發票日期計算之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	518,661	3,786,075
一至兩年	315,539	481,171
兩至三年	140,049	8,183
三年以上	38,877	38,969
	<u>1,013,126</u>	<u>4,314,398</u>

應付賬款總額為不計息款項。

12. 資產抵押

金額為1,917,604,000港元（二零一四年：4,359,851,000港元）之銀行貸款由以下資產作抵押：

- (i) 本集團賬面淨值約728,180,000港元（二零一四年：1,104,045,000港元）之若干位於中國大陸之土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面淨值約66,738,000港元（二零一四年：16,419,000港元）之若干持作待售之已落成物業。
- (iii) 本集團賬面淨值約615,389,000港元（二零一四年：1,962,590,000港元）之若干發展中物業；及
- (iv) 本集團賬面淨值約1,884,717,000港元（二零一四年：5,758,608,000港元）之若干投資物業。

此外，最終控股公司深業集團於二零一五年十二月三十一日，已就本集團金額為4,534,160,000港元（二零一四年：3,747,300,000港元）之銀行貸款作出擔保。

13. 資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就收購土地及樓宇以及發展中物業發展成本之承擔： 已訂約惟尚未撥備	<u>7,786,034</u>	<u>7,347,594</u>

此外，本集團應佔合營公司自有資本承擔（未計入上述各項）如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
有關提供物業發展服務之承擔： 已訂約惟尚未撥備	<u>393,960</u>	<u>—</u>

14. 或然負債

於報告期末，並無於財務報表中撥備之或然負債如下：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日，本集團就銀行給予本集團物業買家之房屋貸款向銀行提供不多於約8,857,658,000港元（二零一四年：2,359,519,000港元）的擔保。

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

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

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

人民檢察院認為武漢泰然涉及之土地交易程序違反有關規定，造成國家土地收益損失，應向深業泰然追繳損失數額約人民幣316百萬元。檢察院查封武漢泰然及深業泰然若干銀行賬戶。該事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年九月十八日的公佈內。

於二零一五年十二月三十一日，所查封之武漢泰然銀行賬戶餘額為人民幣540,000,000元。

於該公告公佈日，深業泰然及武漢泰然尚未收到人民法院就人民檢察院提起之訴訟發出之任何通知。

15. 關聯方交易

除該等財務報表其他部份已詳述之交易外，年內，本集團與下列關聯方進行以下重大交易：

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
(1) 最終控股公司深業集團：			
－ 利息開支	(i)	214,268	316,378
－ 管理費收入	(ii)	3,331	1,097
－ 租金收入	(iii)	4,068	–
(2) 直接控股公司深業（集團）：			
－ 租金開支	(iii)	10,419	6,004
(3) 聯營公司：			
－ 銷售產品	(iv)	111,483	228,377
(4) 同系附屬公司：			
－ 利息開支	(i)	7,575	16,976
－ 地產代理費收入		–	9,220
－ 管理費收入	(v)	2,374	1,312
－ 租金開支	(iii)	414	–
(5) 合營公司：			
－ 利息收入		191,723	399,795
(6) 非控股股東			
－ 利息開支	(i)	7,705	7,910

附註：

- (i) 利息開支乃按本集團向深業集團，若干同系附屬公司及若干非控股股東之貸款額計算。利息結餘之利率範圍按年為中國人民銀行一年貸款基準利率至6%。
- (ii) 根據農科與深業集團於二零一四年一月二十七日訂立之相關協議，深業集團委任農科代其就(a)若干農地及相關資產；及(b)物業管理項目之實施計劃提供管理服務。進一步詳情載於本公司日期為二零一四年五月十二日之通函。年內，有關上述管理服務之管理費收入分別為2,097,000港元及1,234,000港元，已在深業集團列支。
- (iii) 租金乃按訂約方相互協定之價格確認。
- (iv) 向聯營公司之銷售乃根據提供予本集團主要客戶之已刊發價格及條件作出。
- (v) 來自一間同系附屬公司之管理費收入乃按訂約方相互協定之價格收取。
- (vi) 董事認為，上述關聯方交易乃屬本集團日常業務中按一般商業條款進行之交易。本公司董事確認本公司已遵從上市規則第14A章的披露規定。

根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第436條作出披露

本初步全年業績公佈內有關截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該年度之法定全年綜合財務報表，惟源自該等財務報表。

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二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表，及將適時呈交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本集團該兩個年度之財務報表出具審計報告。核數師報告並無保留意見，亦無載有關於該核數師在不就其報告作保留之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事宜之任何提述，亦無載有根據公司條例第406(2)或407(2)或(3)條作出之陳述。

主席報告書

二零一五年，中國房地產市場進一步分化。以深圳為代表的中國一線城市表現搶眼，銷售量價齊升，三四線城市房地產動能漸趨萎縮，去庫存壓力仍然沉重。

深圳，作為中國的金融和創新中心，聚集着海量的高成長企業，對外來人口有着強大的吸引力。持續增長的經濟總量、大量的人口淨流入、高淨值人群的不斷增長，以及潔淨的城市環境，為深圳房地產市場帶來了旺盛的剛性需求和改善性需求。同時，深圳的土地和房屋供應仍然不足，強勁的供需基本面促發了深圳房地產市場全年的繁榮。

作為生長於深圳本土的企業，基於對深圳的深刻了解，本集團在二零一一年提出了「聚焦深圳」的發展戰略，並隨之運用強大的資源獲取能力，紮實推進該項戰略逐步落地。通過過往五年的積極努力，本集團目前持有深圳核心位置土地儲備建築面積達到220萬平方米，實現了土地儲備結構的不斷優化，提高了產品盈利水平，在物業銷售、核心業務盈利、公司財務等方面均取得理想成績，為集團未來的持續盈利、轉型發展奠定了堅實的基礎。

二零一五年業績

年內，本集團實現營業額18,428.2百萬港元，同比上漲33.3%；實現股東應佔純利2,868.8百萬港元，比上年同期下降8.4%。如剔除本集團本年度所屬投資物業的公允值變動及對三四線土地項目的撥備、以及去年同期廉價收購利得及對沿海綠色家園有限公司的投資減值撥備的淨影響，股東應佔純利2,158.7百萬港元，同比上漲32.9%。每股基本盈利為40.56港仙，比上年同期下降24.4%。董事局建議派發二零一五年末期股息每股13.00港仙並以現金（及附有以股代息選擇）方式派發。連同已派發之中期股息每股3.00港仙，全年股息合共每股16.00港仙。

銷售理想

二零一五年，本集團把握住深圳房地產市場機會，加大推貨力度，積極銷售，實現合同銷售大幅增長。本集團完成全年合同銷售額人民幣160億元，同比大幅上漲116%，其中，盈利水平較高的深圳項目佔比約70%。此外，本集團在華東區域的項目銷售也回升明顯。

本集團二零一一年度的合同銷售規模約為人民幣45億元，經過五年的發展，本集團的合同銷售規模翻了超過三倍達到人民幣160億元，複合增長率約37%，實現了快速發展，也使未來盈利可預見性大為提升。

落實聚焦戰略，收購優質資產

二零一五年十二月二十一日，本公司與母公司深業（集團）有限公司簽署有條件收購協議，以人民幣19.14億元的價格收購其持有之Fairwind Power Limited 95%股權。Fairwind Power Limited透過其子公司持有深圳深業東嶺項目。深業東嶺項目位於深圳市羅湖區黃貝嶺，交通便利，週邊配套成熟，人口眾多。該項目規劃總建築面積約53萬平方米，計容建築面積（剔除回遷面積）約25萬平方米，分A、B兩個地塊，地塊A已進入開發後期，預計2016年進入銷售。地塊B正在設計階段。我們預計該項目將在未來三年為本公司提供較好的效益回報。

過去的三年間，本集團通過連續三次向母公司收購位於深圳的優質資產，將深業上城、深業中城、深業東嶺等位於深圳黃金地段的稀缺項目納入旗下，同時積極拓展深圳城市更新項目，加強與市屬國企的緊密合作，在深圳獲取了計容建築面積約180萬平方米的優質土地儲備。公司土地儲備結構和資產質量大幅提升，盈利能力明顯增強。

運營服務厚積薄發，初步建立品牌優勢

經過多年積累，本集團在以運營服務為核心的輕資產業務發展方面，掌握了豐富的資源，運營能力不斷提升，品牌形象日益突出。在園區運營方面，本集團在車公廟、天安數碼城園區擁有數以萬計的園區企業客戶，園區運營時間超過二十年；在商業運營方面，本集團擁有一支國際性商業運營團隊；在住宅物業管理方面，本集團擁有六家中國內地一級資質物業管理公司，覆蓋超過4,000萬平方米物業管理面積。以上種種，都為本集團鞏固和拓展物業運營管理服務，提升輕資產業務的回報率，提供了廣闊的平台。

財務狀況大幅改善

本集團加強銷售回款和資金管理，效果顯著。截至二零一五年十二月三十一日，本集團淨負債率（包含所有帶息負債）相對2014年底下降43.4個百分點至36.5%。

在二零一五年六月，本公司把握資本市場的時間窗口，以每股4.13港元的配售價格，向機構投資者成功配售6.7億股新股，融入資金約27億港元，有效補充了集團未來發展資金，優化了集團資產負債結構。此次配股獲得了股東和投資者的大力支持，在此我代表本集團，向新老股東表示誠摯的感謝。

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

前景展望

隨着全球經濟復蘇勢頭趨弱，中國經濟總量增速也在放緩。國內經濟結構優化升級、經濟增長動力缺失，成為了經濟新常態下的新挑戰。中國的房地產整體呈現增速放緩的特徵，行業加速分化，區域差異日益明顯。儘管放松調控，鼓勵購買的政策對部份三四線城市的房地產銷售帶來了正面影響，但總體而言，該部份區域的去庫存壓力仍然巨大。相形之下，以深圳為代表的中國一線城市，特別是城市核心位置的物業資產價值繼續凸顯，成為一線城市，乃至全中國高淨值人群的心儀之地。

經過二零一五年的高速增長，一線城市資產價格已處於歷史高位，上海、深圳等地近期已相繼出台調控政策，本人認為，二零一六年，包括深圳在內的中國一線城市的房地產市場將平穩發展，增長幅度可能趨緩，但增長前景依然亮麗。究其原因，深圳擁有健康的產業結構，龐大的剛性需求，持續湧入的就業人口，最大範圍的高淨值人群，而土地供應極其稀缺，上述因素將長期支撐深圳房地產市場的蓬勃發展。我們對一線城市，特別是深圳的房地產發展充滿信心。

房地產開發與銷售業務，在未來較長時間，仍然是本集團的主要盈利來源和現金支柱，同時也是本集團轉型發展的強勁支撐。我們將繼續堅定執行「聚焦深圳」的公司戰略，繼續大力拓展深圳的土地儲備，不斷提升資產質量和回報水平。在保持開發銷售規模穩健增長的同時，增加位於核心區域的優質投資物業，並高效運營，努力實現資產價值和租金貢獻的持續增長。同時，本集團將加強管控力度，整合集團內的產品開發和營銷力量，進一步提升產品品牌和質量，提高開發效率，為消費者和投資者提供更好的產品與服務。此外，本集團將積極參與深圳市保障房及人才安居房建設項目，發揮在房地產建設、運營方面的專業能力和品牌優勢，挖掘商機，為深圳房地產市場的長遠健康發展，為深圳成為一個更宜居、更有活力和競爭力的城市貢獻力量。

本集團將積極打造具備核心競爭能力的運營服務平台，培養新的產業和利潤增長點。我們將對集團內的智慧園區運營、住宅物業服務、商業管理運營力量進行整合優化，以期提升運營服務收入，強化運營能力與品牌，構建新的核心競爭能力。

此外，本集團將積極把握國企改革機會，借力資本市場，推動物業資產證券化。借力母公司與騰訊、華為等公司共同發起成立的「城市夢工廠」等孵化平台，通過孵化培育，提升並釋放集團內部業務單元的價值。

二零一六年是本集團「十三五」規劃的第一年，我們為此制訂了更遠大的目標。在房地產銷售上，本集團全年可售貨值約人民幣290億元，其中深圳貨值佔比超過80%。本集團將加強市場跟蹤，緊貼市場走向，以「去庫存、增利潤」為目標，積極靈活推動銷售增長。本集團二零一六年全年合同銷售目標為人民幣185億元，比去年仍將實現約16%的合同銷售增長。

本集團將繼續發揮與深圳國企的合作優勢，加大深圳資源拓展力度。我們將努力增加新的城市更新項目資源，積極參與深圳市寶安、龍崗、坪山等重點地區存量土地再開發。同時，本集團也將抓住國家的去庫存政策，推動三四線城市項目的產品銷售和項目退出，加快實現土地儲備結構的優化。

本集團將整合資源，發揮優勢，積極建設智慧園區運營、住宅物業服務和商業管理運營等三大運營服務中心。通過搭建統一服務平台，利用互聯網，集中為園區客戶提供電商、金融、政務、商務等多項增值服務，提升運營水平和運營收入，推動以運營和服務為核心的輕資產業務成型。此外，本集團將加強與母公司旗下醫院醫療業務的合作，為本集團在部份持有物業上開發養老康復類產品提供醫療康復保障。

本人相信，經過堅持不懈的努力，本集團能夠在「十三五」期間實現規模增長與價值提升的良好平衡，實現土地儲備結構和資產結構的不斷優化，同時，在轉型升級方面謀定後動，厚積薄發，創造品牌，實現公司的穩健、持續發展，為股東創造更好的效益與回報。

管理層討論與分析

整體業績

二零一五年，深圳房地產市場在強勁的剛性需求和改善型需求的帶動下，表現一枝獨秀，交易量和價格都較大幅度的上升。得益於深圳房地產市場的繁榮，在全體同仁的努力下，本集團的項目銷售明顯的上升，取得了理想的業績。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止十二個月期間實現持續經營業務營業額18,428.2百萬港元，同比上漲33.3%。毛利率為34.6%，同比上升5.1個百分點。實現股東應佔純利2,868.8百萬港元，同比下降8.4%。如剔除本集團本年度所屬投資物業的公允值變動及對三四線土地項目的撥備、以及去年同期廉價收購利得及對沿海綠色家園有限公司的投資減值撥備的淨影響，股東應佔純利2,158.7百萬港元，同比上漲32.9%。每股基本盈利為40.56港仙，同比下降24.4%。

業務分類經營情況

經營分類	營業收入 (百萬港元)		分類業績 (百萬港元)	
	2015	2014	2015	2014
物業開發	15,056.9	10,938.2	4,853.6	2,460.3
物業投資	789.5	681.2	2,125.3	2,118.5
物業管理	1,369.0	1,211.0	84.9	55.9
製造	430.8	432.9	11.4	1.3
其他	782	563.8	(58.8)	(9.2)
合計	<u>18,428.2</u>	<u>13,827.1</u>	<u>7,016.4</u>	<u>4,626.8</u>

物業開發業務

得益於深圳強勁的購房需求和高漲的購房情緒，年內深圳房地產市場交易量和價格都有較大幅度上漲。本集團及時抓住市場回暖時機，積極促進深圳幾大主力項目銷售，取得滿意業績。

結轉銷售收入：年內，本集團結轉物業銷售面積約80.5萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），比去年同期上升6.3%；實現物業銷售淨收入人民幣12,204.7百萬元，相當於15,056.9百萬港元（已扣除營業稅項），比去年同期大幅上漲37.7%。房地產開發銷售毛利率36.9%，同比上升6.0個百分點。毛利率上升的主要原因是深圳市場強勁復蘇，且本集團盈利水平較高的深圳項目在入賬項目中淨銷售額所佔比例從上年同期的45.7%提高到57.5%。（本集團深圳項目平均毛利率約為49.6%，其他一線項目平均毛利率約為39.8%，二線及三線城市平均毛利率約為10.5%）

2015年物業結算銷售表格

樓盤名稱	用地性質	銷售面積 (平方米)	稅後銷售單價 (人民幣元/ 平方米)	銷售淨額 (人民幣 百萬元)
萬林湖	住宅	111,302	5,282	588
睿城	住宅	67,750	4,777	324
半山名苑	住宅	2,861	9,708	28
泰然大廈	產業／商業	3,044	44,729	136
南湖玫瑰灣	住宅	30,365	8,918	271
怡湖玫瑰苑	住宅	25,328	3,338	85
怡湖玫瑰苑商業	商業	3,573	7,118	25
俊安苑合作建房	住宅	2,543	60,613	154
天御香山花園	住宅	5,876	41,280	243
農科商務辦公樓	商業	871	34,894	30
紫麟山花園	住宅	3,537	21,563	76
御園	住宅	1,648	8,244	14
東晟時代	住宅	8,142	14,535	118
深業城	住宅	111,042	6,230	692
雲東海	住宅	23,446	7,566	177
塞納灣	住宅	52,416	4,162	218
江悅灣	住宅	124,645	15,520	1,934
博興大廈	倉儲／商業	2,689	26,230	71
博隆大廈	倉儲／商業	20,157	25,771	519
深業上城北區	綜合體	88,292	66,132	5,839
馬鞍山深業華府	住宅	68,832	5,116	352
常州深業華府	住宅	10,547	7,662	81
半湯御泉莊北區別墅	住宅	5,170	8,931	46
其它		30,560	5,995	184
合計		804,636		12,205

2015年深圳、其他一線、二、三線分佈以及類型分佈表

城市分佈	銷售面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣 百萬元)	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	銷售淨額佔比
一線－深圳	133,385	7,016	52,598	57%
一線－其他城市	124,645	1,933	15,510	16%
二線	128,066	704	5,501	6%
三線	418,540	2,552	6,094	21%
合計	804,636	12,205		100%

類型分佈	銷售面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣 百萬元)	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	銷售淨額佔比
住宅地產	661,554	5,530	8,860	45%
產業地產	25,889	726	29,755	6%
綜合體	117,193	5,949	53,774	49%
合計	804,636	12,205		100%

合同銷售情況：年內深圳房地產市場迅速回暖，本集團把握機會，積極推動銷售工作，銷售工作非常理想。本集團年內實現合同銷售面積94.8萬平方米，合同銷售收入約人民幣160億元，同比大幅上漲116%。每平方米平均銷售價格為16,857元，比上年同期上漲45%。年內，銷售回款人民幣168.7億元。

2015年合同銷售表格

樓盤名稱	城市	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣 百萬元)	單價 (人民幣元/ 平方米)
深業上城	深圳	綜合體	96,726	6,708	69,351
塘朗城*	深圳	住宅	53,327	2,082	39,042
金沙洲	廣州	住宅	77,776	1,349	17,345
觀瀾玫瑰苑	深圳	住宅	50,658	1,261	24,892
清水河國際汽車產業園 (泰富車城)	深圳	倉儲/商業	35,542	991	27,883
深業城	順德	住宅	114,609	743	6,483
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	111,490	568	5,095
睿城	長沙	住宅	82,312	370	4,495
萬林湖	惠州	住宅	64,075	364	5,681
半山名苑	惠州	住宅	56,916	267	4,691
常州深業華府	常州	住宅	33,802	223	6,597
泰然大廈(泰然金谷)	深圳	倉儲/商業	4,628	158	34,140
塞納灣	河源	住宅	42,574	156	3,664
南湖玫瑰灣	武漢	住宅	12,393	130	10,490
雲東海	三水	住宅	16,590	119	7,173
上林苑	泰州	住宅	24,288	112	4,611
錦繡姜城	姜堰	住宅	29,378	108	3,676
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	27,798	104	3,741
半湯御泉莊	巢湖	住宅	6,308	60	9,512
歐景城	東莞	住宅	3,741	41	10,960
東晟時代	深圳	住宅	1,613	38	23,559
紫麟山花園	深圳	住宅	1,000	21	21,000
合計			947,544	15,973	

* 該項目與深圳地鐵集團合作開發，本集團持有50%權益，入賬時以權益法核算。

項目開發情況：年內，本集團新開工面積約156萬平方米，同比上漲94.3%，完工面積約100萬平方米，同比上漲20.8%。

2015年新開工項目

項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
深業中城(05-01地塊)	深圳	綜合體	338,873	245,383
深業中城(05-03地塊)	深圳	綜合體	24,611	20,419
馬鞍山深業華府3期 2組團	馬鞍山	住宅	190,872	146,774
深業城3.2期	順德	住宅	124,728	101,905
高榜山1號花園1期	惠州	住宅	135,893	100,511
半山名苑3.1期一標C(1#)	惠州	住宅	21,072	20,921
睿城2.2期	長沙	住宅	73,757	73,363
清水河國際汽車產業園 3期	深圳	倉儲/商業	35,770	15,000
泰富廣場1&2期	深圳	綜合體	283,843	88,050
瀋陽舊綜合樓項目	瀋陽	綜合體	40,200	-
巢湖北區2期	巢湖	住宅	12,874	11,364
塘朗城西區	深圳	綜合體	278,798	105,963
合計			1,561,291	929,653

2015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)
深業城3.1期a	順德	住宅	146,292	115,040
香堤岸1期	河源	住宅	100,927	84,379
金沙洲2期	廣州	住宅	164,712	122,005
馬鞍山深業華府 1期2組團	馬鞍山	住宅	223,959	151,712
南湖玫瑰灣2期(8-9#)	武漢	住宅	29,945	24,359
萬林湖8.3&8.4期	惠州	住宅	187,179	123,583
瀋陽五愛客運站改造項目	瀋陽	綜合體	59,889	-
塘朗城東區	深圳	住宅	77,605	56,000
巢湖北區1期	巢湖	住宅	7,037	7,037
合計			997,545	684,115

土地儲備

截至二零一五年十二月底，土地儲備規劃總建築面積963萬平方米（權益部份878萬平方米），計容建築面積723萬平方米（權益部份656萬平方米），其中在建項目規劃總建築面積約409萬平方米（權益部份375萬平方米），計容建築面積289萬平方米（權益部份264萬平方米）。

土地儲備分佈 (於2015年12月31日)

城市分佈	規劃建築面積 ^{附註1, 3} (平方米)	計容建築面積 ^{附註2, 3} (平方米)	計容建築面積佔比
一線城市 – 深圳	3,279,199	2,223,728	31%
二線城市	1,745,102	1,454,968	20%
三、四線城市	4,609,800	3,550,509	49%
合計	9,634,101	7,229,205	100%
類型分佈	規劃建築面積 ^{附註1, 3} (平方米)	計容建築面積 ^{附註2, 3} (平方米)	計容建築面積佔比
住宅地產	6,284,074	4,936,464	68%
產業地產	133,580	115,716	2%
綜合體	3,216,447	2,177,025	30%
合計	9,634,101	7,229,205	100%

附註：

- 1 規劃建築面積：建設用地範圍內單棟或多棟建築物地面以上及地面以下各層建築面積之總和。
- 2 計容建築面積：建設用地範圍內所有計算容積率的建築面積之總和。
- 3 已剔除河源項目退還當地政府的土地。

土地儲備結構優化

資產注入：於二零一五年十二月二十一日，公司與母公司深業（集團）有限公司簽訂協議以人民幣19.14億元（按議定匯率計相等於22.64億港元）的價格以現金方式收購其持有之Fairwind Power Limited 95%股權，Fairwind Power Limited餘下之5%股權由一獨立第三方持有。Fairwind Power Limited透過其子公司持有深圳深業東嶺項目。有關收購於二零一六年三月十五完成。

深業東嶺為深圳市羅湖區黃貝嶺的一個改造項目。地處鳳凰路與深南東路交匯處，為臨近深圳地鐵2號線、5號線及規劃中的8號線的羅湖區成熟住宅區及中心商務區。項目佔地面積55,184平方米，分A、B兩個地塊開發成為開放式城市商業街、地鐵商業街、寫字樓、酒店及養生住宅為一體的生活綜合體。

地塊A為二類居住用地及商業用地，計容積率建築面積為343,593平方米（包括回遷物業），其中建築面積約149,000平方米的住宅用房、約3,900平方米的商業用房及200個停車位將向回遷戶無償歸還。該地塊已於二零一一年動工，並預期於二零一七年底竣工。

地塊B為商業用地，計容積率總建築面積為57,200平方米，擬開發總建築面積為約76,700平方米的商業樓宇。該地塊的建築工程尚未動工。

處置低效土地項目：年內，本集團嘗試多種措施，重點推進與地方政府談判，努力對三四線城市項目進行處置，並於二零一六年一月，與河源政府相關部門達成協議，將河源塞納灣佔地面積約62萬平方米的未開發土地退還給當地政府。

本集團計劃繼續推進泰州、三水、姜堰、常州、馬鞍山等項目的處置工作，由於個別三四線城市項目的市場價值可能低於其賬面值，出於會計處理的保守型考慮，本集團年內對部份三四線項目計提減值撥備，合計372.4百萬港元。

物業投資

於二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業總面積約100萬平方米，其中大部份位於深圳。年內，得益於房地產市場繁榮，深圳租金水平有所上升，本集團繼續推動旗下物業組合的優化，改善管理，旗下物業投資業務繼續保持穩步增長。年內實現租賃收入789.5百萬港元，比上年同期上升約15.9%，物業投資業務毛利率約87.8%，與上年同期相若。得益於租金水平的上升及物業價值提升，年內本集團所屬投資物業組合重估增值1,082.2百萬港元，另外因用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業產生重估增值432.1百萬港元，上述兩部份投資物業公允值變動已計入本年利潤。隨着未來深業上城、泰富廣場等項目建成，本集團投資物業的收入和規模將大幅上升。

物業管理

本集團擁有六家國家一級資質的物業管理企業，物業管理團隊致力於提升服務，配合地產業務的發展，協助提升公司品牌。於期末，本集團接管物業面積約4,000萬平方米，物業主要分佈在珠三角、長三角和中部地區，服務涵蓋政府機關、寫字樓、住宅小區、別墅、科技業園區等多種物業類型。年內本集團物業管理業務營業收入1,369.0百萬港元，同比上漲約13.0%。

酒店業務

本集團擁有三家運營中的酒店和三家建設中的酒店，運營中的酒店分別是蘇州萬豪酒店（設有293間客房），巢湖深業半湯溫泉度假酒店（設有20間溫泉別墅）和巢湖深業溫泉假日度假酒店（設有203間客房）。建設中的酒店為深圳文華東方酒店（擬設有190間客房）、深業上城精品酒店（擬設有90間客房）及與深圳地鐵集團合作的塘朗城項目酒店（擬設有200間客房）。

年內，三家運營中的酒店實現酒店經營收入（其他經營分類項下）182.0百萬港元，同比上漲2.9%。巢湖深業半湯溫泉度假酒店年內入住率達到45.74%，較上年增長6.51個百分點；巢湖深業溫泉假日度假酒店年內實現入住率48.65%，較上年增長6.65個百分點；蘇州萬豪酒店期內入住率70.2%，較上年增長1.3個百分點。

製造業務

本集團的製造業務主要來自所屬企業多年以來一直持有的液晶顯示器製造及金屬片材加工等業務。年內，製造業務經營收入實現430.8百萬港元，同比下降0.5%。

共同控制實體

本集團持有51%權益的泰州市深業投資發展有限公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發。由於年內當地政府未安排相關土地推出，該公司本年為本集團帶來虧損187.3百萬港元，去年同期為純利貢獻52.8百萬港元。另外，本集團持有50%權益的深圳朗通房地產開發有限公司本年為本集團帶來純利貢獻194.4百萬港元，去年同期為虧損6.3百萬港元。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。

聯營公司業績

年內，本集團投資的聯營公司業績表現合乎預期。其中，深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻439.9百萬港元，比上年同期上升11.8%。本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻224.2百萬港元，比上年同期下降18.5%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損77.6百萬港元，去年同期為虧損26.7百萬港元。

融資情況

年內，本集團積極拓展財務資源，重視現金流管理，為集團發展提供資金保障。

於二零一五年六月，本公司向獨立機構投資者配售6.7億股新股，配股價為每股4.13港元，融入資金淨額約27億港元，為本集團未來可持續發展提供資金。

配股融得資金中約11.32億港元已用於支付深業東嶺項目的首期收購款，其餘融得資金用於香港銀團貸款借新還舊期間的短期週轉及企業一般用途，以及支付深業東嶺項目剩餘收購款。

於二零一五年五月，本公司與一間香港的銀行簽訂一項2億港元的貸款協議，年期5年。

年內，本集團帶息負債平均綜合利率約為年息4.62%。其中，銀行及其他貸款平均綜合利率為年息4.55%，歸屬最終控股股東款項（全部股東貸款為人民幣）平均綜合利率為年息4.89%。

財務狀況

整體財務狀況

百萬港元	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
計息銀行及其他借貸	21,375.1	29,398.8
應付最終控股股東款項	4,781.9	4,467.4
現金（包括已抵押存款及受限制現金）	13,818.8	9,657.4
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	22.7%	64.7%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	36.5%	79.9%

淨負債率的大幅降低的主要原因是：第一、年內售樓與資金回籠理想；第二、年內公司配股融入資金27億港元；第三，年內本集團償還部份貸款以降低貸款規模。

計息銀行及其他借貸

百萬港元	於二零一五年 十二月三十一日		於二零一四年 十二月三十一日	
	(人民幣貸款)	(港元/ 美元貸款)	(人民幣貸款)	(港元/ 美元貸款)
一年內	4,775.1	499.1	9,274.9	2,782.5
一至二年內	1,726.2	2,391.7	4,752.7	820.7
三至五年	3,497.2	7,565.4	1,932.3	8,839.5
五年以上	920.4	-	996.3	-

資產抵押及或然負債狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團有資產抵押的貸款共1,917.6百萬港元（二零一四年十二月三十一日：4,359.9百萬港元）（詳情參閱財務信息附註12）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團就銀行給予本集團物業買家之房屋貸款向銀行提供不多於8,857.7百萬港元的擔保（二零一四年十二月三十一日：2,359.5百萬港元）（詳情參閱財務信息附註14）。

於二零一四年，本公司持股75.05%的附屬公司深業泰然（集團）股份有限公司（「泰然公司」）及其全資附屬公司武漢市深業泰然房地產開發有限公司（「武漢泰然公司」）旗下位於武漢的項目牽涉當地有關政府人士貪腐案件而涉及刑事調查，湖北省監利縣檢察院查封了武漢泰然公司及泰然公司若干銀行賬戶。於二零一五年十二月三十一日，該些被查封賬戶已全數解封。同時，根據湖北省檢察院要求，武漢泰然公司於二零一五年八月三十一日將人民幣5.4億元存入檢察院指定的武漢泰然公司賬戶中。該事件仍在進行之中。本公司認為該事項屬個別事件，對本集團整體的資產、財務及經營運作不會造成重大影響。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共聘用17,995名（二零一四年：17,129）僱員，其中在香港工作的員工37名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。年內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為1,084.8百萬港元（二零一四年：972.9百萬港元）。

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授出購股權以推動表現。

其後事項

二零一六年三月七日，本公司與若干銀行訂立一項2.3億美元及10億港元的貸款協議，年期5年。該等融資旨在為集團提供一般營運資金。

股息

董事會建議於二零一六年八月十一日（星期四）或前後向於二零一六年六月十日（星期五）名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股13.00港仙（二零一四年：每股13.00港仙），惟須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。連同已於二零一五年十月十六日派發之每股3.00港仙的中期股息計算，截至二零一五年十二月三十一日止年度之股息總額為每股16.00港仙（二零一四年：每股16.00港仙）。

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

以股代息計劃須待於香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行之新股上市及買賣達成後，方可實施。載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零一六年七月十二日（星期二）或前後寄予股東。

股東週年大會

本公司將於二零一六年六月二日（星期四）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店1樓瀚林廳舉行股東週年大會。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一六年五月三十一日（星期二）至二零一六年六月二日（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。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一六年五月三十日（星期一）下午四時三十分前，存至本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為確定股東享有收取建議末期股息之權利，本公司將由二零一六年六月九日（星期四）至二零一六年六月十日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格收取建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一六年六月八日（星期三）下午四時三十分前，存至本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

企業管治

於整個二零一五年年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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、內部監控及財務報告事宜（包括審閱二零一五年全年業績及截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表）。

購買、出售或贖回本公司之證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

鳴謝

我們謹藉此機會，對本集團之投資者和各位股東之信任及支持，及對董事會同仁以及本集團全體員工年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，二零一六年三月三十日

於本公佈日期，董事會由九位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、牟勇先生及劉崇先生為本公司執行董事，武捷思博士及黃一格先生為本公司非執行董事，而李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。