

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



# 深圳控股有限公司

## SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

### 二零一六年全年業績公佈

#### 財務摘要

- 年內實現營業額21,354.0百萬港元，同比上漲15.9%；實現股東應佔純利3,170.6百萬港元，同比上漲10.5%。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值變動、廉價收購利得、訴訟撥備及對三四線土地項目的撥備的淨影響，股東應佔純利2,614.9百萬港元，同比上漲21.1%。
- 整體毛利率為38.7%，同比上升4.1個百分點；其中，房地產開發銷售毛利率41.3%，同比上升4.4個百分點。
- 年內實現合同銷售人民幣191億元，同比上漲20%。
- 於二零一六年十二月三十一日，持有現金結存（包括受限制現金）12,063.7百萬港元，淨負債率（包含所有帶息負債）38.9%。
- 董事會建議派發二零一六年末期股息每股10.00港仙。為慶祝本公司於香港聯合交易所上市20週年，董事會亦建議派發特別股息每股5.00港仙，以答謝股東的長期支持。連同已派發之中期股息每股7.00港仙，全年股息合共每股22.00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」）截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	4	21,353,993	18,428,172
銷售成本		<u>(13,083,234)</u>	<u>(12,053,688)</u>
毛利		8,270,759	6,374,484
其他收入及得利	4	832,342	615,289
透過損益按公允值計算之權益投資公允值增加淨額		870	580
投資物業公允值增加		1,204,139	1,082,176
於持作待售之已落成物業／發展中物業轉至 投資物業後確認其公允值變動		654,516	432,102
銷售及分銷成本		(362,224)	(483,087)
行政開支		(956,298)	(867,298)
其他經營開支		(1,656,121)	(542,978)
融資成本	5	(838,167)	(708,484)
應佔合營公司及聯營公司溢利減虧損		<u>1,142,976</u>	<u>607,845</u>
除稅前溢利	6	8,292,792	6,510,629
所得稅開支	7	<u>(4,821,911)</u>	<u>(3,423,377)</u>
年內溢利		<u><u>3,470,881</u></u>	<u><u>3,087,252</u></u>
下列應佔：			
本公司權益股東		3,170,581	2,868,796
非控股權益		<u>300,300</u>	<u>218,456</u>
		<u><u>3,470,881</u></u>	<u><u>3,087,252</u></u>
每股盈利	8		
基本		<u><u>42.36港仙</u></u>	<u><u>40.56港仙</u></u>
攤薄		<u><u>42.35港仙</u></u>	<u><u>40.56港仙</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利	<u>3,470,881</u>	<u>3,087,252</u>
年內其他全面收益		
期後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售投資：		
— 公允值變動	(10,785)	(6,261)
— 所得稅影響	<u>2,696</u>	<u>1,565</u>
	(8,089)	(4,696)
應佔合營公司及聯營公司其他全面收益	(235,432)	(175,080)
換算海外業務之匯兌差額	<u>(2,918,015)</u>	<u>(1,767,065)</u>
	<u><u>(3,161,536)</u></u>	<u><u>(1,946,841)</u></u>
將不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	<u>—</u>	<u>(72)</u>
	<u><u>—</u></u>	<u><u>(72)</u></u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>(3,161,536)</u>	<u>(1,946,913)</u>
年內全面收益總額	<u><u>309,345</u></u>	<u><u>1,140,339</u></u>
下列應佔：		
本公司權益股東	170,542	1,038,058
非控股權益	<u>138,803</u>	<u>102,281</u>
	<u><u>309,345</u></u>	<u><u>1,140,339</u></u>

## 綜合財務狀況表

	二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一五年 十二月 三十一日 千港元
	<i>附註</i>	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3,844,311	4,144,176
預付土地租賃款項	36,083	40,355
商譽	322,240	322,542
投資物業	22,807,211	20,908,173
聯營公司權益	3,994,821	3,838,027
合營公司權益	3,300,931	3,037,310
可供出售投資	112,985	123,684
其他長期資產	3,188,483	1,778,889
生產性生物資產	-	7,075
遞延稅項資產	1,954,441	1,386,915
<b>非流動資產總額</b>	<b>39,561,506</b>	<b>35,587,146</b>
<b>流動資產</b>		
消耗性生物資產	8,136	9,576
持作待售之已落成物業	7,514,657	9,031,517
發展中物業	35,292,229	30,311,525
存貨	93,354	98,803
應收賬款	10 322,506	528,154
預付款項、訂金及其他應收款項	1,684,928	1,696,026
透過損益按公允值計算之權益投資	4,566	3,696
受限制現金	2,204,157	4,110,729
現金及現金等價物	9,859,526	9,708,046
<b>流動資產總額</b>	<b>56,984,059</b>	<b>55,498,072</b>

		二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一五年 十二月 三十一日 千港元
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		5,288,454	5,274,153
應付賬款	11	1,116,432	1,013,126
其他應付款項及應計費用		17,023,915	13,920,890
應付直接控股公司款項		1,270,755	158,301
應付最終控股公司款項		2,850,880	3,816,007
應付稅項		8,755,178	6,494,559
<b>流動負債總額</b>		<b>36,305,614</b>	<b>30,677,036</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>20,678,445</b>	<b>24,821,036</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>60,239,951</b>	<b>60,408,182</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		14,468,791	16,100,940
遞延收入		27,375	32,088
應付直接控股公司款項		752,362	348,894
應付最終控股公司款項		–	965,897
遞延稅項負債		8,770,489	7,391,297
<b>非流動負債總額</b>		<b>24,019,017</b>	<b>24,839,116</b>
<b>資產淨值</b>		<b>36,220,934</b>	<b>35,569,066</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		18,281,191	17,478,481
儲備		14,529,622	15,847,384
本公司權益股東應佔權益總額		32,810,813	33,325,865
非控股權益		3,410,121	2,243,201
<b>權益總額</b>		<b>36,220,934</b>	<b>35,569,066</b>

## 1 公司資料

深圳控股有限公司（「本公司」）為一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港九龍科學館道9號新東海商業中心8樓。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）之主要業務於附註3內概述。

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

## 2 編製基準

本二零一六年初步全年業績公佈內有關截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例（第622章）第436條須予披露之有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表，及將適時呈交截至二零一六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核數師報告。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，亦無載有根據香港公司條例（第622章）第406(2)或407(2)或(3)條作出之陳述。

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

香港會計師公會已頒佈在本集團本會計期間首次生效之對香港財務報告準則之多項修訂。該等修訂對本集團於當前或過往期間之業績及財務狀況之編製或呈報方式概無產生重大影響。

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及本集團於聯營公司及合營公司之權益。

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

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

### 3 分類報告

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

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

就分類表現評估及分類間資源分配而言，本集團高級行政管理層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的之權益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盈利，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

分類間銷售及轉讓乃經參考與第三方交易的售價，按當時的現行市價進行交易。

二零一六年	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	17,807,883	764,802	1,556,802	298,050	926,456	21,353,993
分類間銷售	-	17,402	50,997	-	60,553	128,952
	17,807,883	782,204	1,607,799	298,050	987,009	21,482,945
對賬						
對銷分類間銷售						(128,952)
收益						21,353,993
投資物業公允值增加前之分類業績	4,764,075	956,650	124,634	38,403	1,342,067	7,225,829
投資物業公允值增加	-	1,204,139	-	-	-	1,204,139
於持作待售之已落成物業至						
投資物業後確認其公允值變動	-	97,375	-	-	-	97,375
於發展中物業轉至投資物業後						
確認其公允值變動	-	557,141	-	-	-	557,141
投資物業公允值增加後之分類業績	4,764,075	2,815,305	124,634	38,403	1,342,067	9,084,484
對賬						
對銷分類間業績						(124,874)
利息收入						263,938
金融工具之公允值收益淨值						870
公司及其他未分配費用						(93,459)
融資成本						(838,167)
除稅前溢利						8,292,792
分類資產	52,519,669	25,025,456	275,089	157,525	4,050,420	82,028,159
對賬						
公司及其他未分配資產						14,517,406
總資產						96,545,565
分類負債	15,444,021	3,119,732	717,452	95,614	3,563,389	22,940,208
對賬						
公司及其他未分配負債						37,384,423
總負債						60,324,631
其他分類資料：						
折舊	61,406	25,285	19,867	3,612	70,437	180,607
預付土地租賃款項攤銷	-	-	-	-	1,065	1,065
應佔聯營公司及合營公司溢利減虧損	56,650	490,256	-	-	596,070	1,142,976
撤減發展中物業	503,499	-	-	-	-	503,499
撤減持作待售之已落成物業	353,754	-	-	-	-	353,754
聯營公司權益	2,426,225	95,931	309	15,133	1,457,223	3,994,821
合營公司權益	3,118,267	-	11,052	-	171,612	3,300,931
資本支出*	10,993,203	579,551	18,641	3,389	66,092	11,660,876

二零一五年	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
<b>分類收益：</b>						
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
<i>對賬</i>						
對銷分類間銷售						(181,127)
收益						<u>18,428,172</u>
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
於持作待售之已落成物業轉至 投資物業後確認其公允值變動	–	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
<i>對賬</i>						
對銷分類間業績						(30,621)
利息收入						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>
<b>分類資產</b>	48,747,765	22,729,484	162,570	184,983	3,924,577	75,749,379
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配資產						15,335,839
總資產						<u>91,085,218</u>
<b>分類負債</b>	16,624,958	1,057,481	623,955	39,371	499,493	18,845,258
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配負債						36,670,894
總負債						<u>55,516,152</u>
<b>其他分類資料：</b>						
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
應佔聯營公司及合營公司溢利減虧損	344,054	207,355	10,507	–	45,929	607,785
撇減發展中物業	118,272	–	–	–	–	118,272
撇減持作待售之已落成物業	254,118	–	–	–	–	254,118
聯營公司權益	3,592,512	80,084	3,791	15,133	146,507	3,838,027
合營公司權益	2,878,888	–	24,822	–	133,600	3,037,310
資本支出*	6,094,347	816,255	5,792	18,913	8,600	6,943,907

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作待售之已落成物業以及收購附屬公司。

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

#### 4 收益、其他收入及利得

收益指來自銷售物業、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。

收益、其他收入及利得之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>收益</b>		
銷售物業	17,807,883	15,056,911
管理費收入總額	1,556,802	1,369,006
投資物業租金收入總額	764,802	789,473
銷售商業及工業產品	298,050	430,800
其他	926,456	781,982
	<b>21,353,993</b>	<b>18,428,172</b>
<b>其他收入及利得</b>		
銀行利息收入	80,370	72,526
來自合營公司之利息收入	95,658	191,723
來自獨立第三方之利息收入	87,910	80,345
廉價收購利得	526,249	—
出售投資物業之利得	4,081	26,302
出售附屬公司之利得	3,599	—
政府補助	14,704	10,175
其他	19,771	234,218
	<b>832,342</b>	<b>615,289</b>
<b>4 融資成本</b>		
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	775,154	1,015,533
其他借貸	242,418	139,641
來自最終控股公司之貸款	202,325	214,268
來自直接控股公司之貸款	26,861	—
來自同系附屬公司之貸款	—	7,575
來自非控股股東之貸款	14,049	7,705
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>1,260,807</b>	<b>1,384,722</b>
減：發展中物業利息開支資本化	<b>(422,640)</b>	<b>(676,238)</b>
	<b>838,167</b>	<b>708,484</b>

## 6 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項後達至：

### (a) 銷售成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已售物業及存貨成本	10,455,681	9,842,550
提供服務成本	2,627,553	2,211,138
	<u>13,083,234</u>	<u>12,053,688</u>

### (b) 員工成本

工資及薪金	1,198,107	965,971
以股本支付之購股權開支	11,823	24,171
退休金計劃供款	112,098	94,665
	<u>1,322,028</u>	<u>1,084,807</u>

### (c) 其他項目

預付土地租賃款項攤銷	1,065	1,309
折舊	180,607	155,936
減值虧損		
－ 應收賬款	9,150	844
－ 其他應收款項	1,401	3,264
	<u>10,551</u>	<u>4,108</u>
應收賬款減值虧損之撥回	(1,601)	(157)
存貨撇減		
－ 發展中物業	503,499	118,272
－ 持作待售之已落成物業	353,754	254,118
－ 其他	4,876	—
	<u>862,129</u>	<u>372,390</u>
土地及樓宇之經營租賃最低租金	21,017	27,597
外匯收益淨值	(10,582)	(7,883)
投資物業租金收入減直接經營支出115,200,000 港元(二零一五年：98,224,000港元)	(649,602)	(691,249)
應付直接控股公司或然代價之 公允值變動	34,620	33,136
出售物業、廠房及設備項目之虧損	4,836	—
核數師酬金	5,250	5,270

## 7 綜合損益表之所得稅

二零一六年香港利得稅之撥備根據年內估計應課稅溢利按16.5%（二零一五年：16.5%）之稅率計算。

由於本集團年內並無於香港產生或賺取應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

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

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

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項：		
中國大陸企業所得稅	2,326,349	1,633,155
股息預扣稅	139,402	130,174
中國大陸土地增值稅	3,190,927	1,937,337
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(561,709)	(34,520)
股息預扣稅	4,968	35,651
中國大陸土地增值稅	(278,026)	(278,420)
本年度稅項支出總額	<u>4,821,911</u>	<u>3,423,377</u>

## 8 每股盈利

### 每股基本盈利

每股基本盈利金額乃按照本公司權益股東應佔年內溢利3,170,581,000港元(二零一五年：2,868,796,000港元)及年內已發行普通股加權平均數7,484,946,956股(二零一五年：7,073,029,529股)計算，計算方式如下：

#### (a) 普通股之加權平均數

	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
於一月一日已發行普通股	7,384,016,988	6,656,055,289
已發行股份之影響	-	375,944,444
就以股代息已發行股份之影響	97,856,506	-
已行使購股權之影響	3,073,462	41,029,796
於十二月三十一日普通股之加權平均數	<u>7,484,946,956</u>	<u>7,073,029,529</u>

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利金額乃按照本公司權益股東應佔溢利3,170,581,000港元(二零一五年：2,868,796,000港元)及普通股加權平均數7,486,167,671股(二零一五年：7,073,647,254股)計算，計算方式如下：

普通股之加權平均數(已攤薄)

	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
於十二月三十一日普通股之加權平均數	7,484,946,956	7,073,029,529
根據本公司購股權計劃視為無償發行股份之影響	1,220,715	617,725
	<u>7,486,167,671</u>	<u>7,073,647,254</u>

## 9 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
確認為年內分派之股息：		
二零一五年宣派末期股息－每股13.00港仙 (二零一五年：二零一四年宣派末期股息 －每股13.00港仙) (i)		
代息股份	751,256	4,846
現金	208,666	954,759
	<u>959,922</u>	<u>959,605</u>
中期股息－每股普通股7.00港仙 (二零一五年：3.00港仙) (ii)		
代息股份	15,733	-
現金	519,151	221,521
	<u>534,884</u>	<u>221,521</u>
報告期後擬分派之股息		
末期股息每股普通股10.00港仙 (二零一五年：末期股息13.00港仙) (iii)	764,916	959,922
特別股息每股普通股5.00港仙 (二零一五年：特別股息零港仙) (iii)	382,458	-
	<u>1,147,374</u>	<u>959,922</u>

- (i) 就截至二零一五年十二月三十一日止年度宣派的末期股息每股13.00港仙已於二零一六年八月派付。就截至二零一四年十二月三十一日止年度宣派的末期股息每股13.00港仙已於二零一五年八月派付。
- (ii) 於二零一六年八月二十九日，董事會宣派中期股息每股7.00港仙（截至二零一五年六月三十日止六個月：每股3.00港仙）。股東有權選擇全部以現金方式，或全部以本公司之新繳足股份，或部分以現金及部分以本公司之新繳足股份之形式收取股息。
- (iii) 於二零一七年三月二十七日，董事會就截至二零一六年十二月三十一日止年度建議派發末期股息每股10.00港仙及特別股息每股5.00港仙（二零一五年：末期股息每股13.00港仙，特別股息每股零港仙）。對擬派末期股息和特別股息，股東有權選擇全部以現金方式，或全部以本公司之新繳足股份，或部分以現金及部分以本公司之新繳足股份之形式收取股息。本年度擬派末期股息及特別股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准並於期末尚未確認為負債。

## 10 應收賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬款	357,498	562,412
減值	(34,992)	(34,258)
	<u>322,506</u>	<u>528,154</u>

在正常情況下，本集團不會向其客戶就物業出售授出任何信貸期。本集團設法對其未收回應收款項保持嚴格控制及減低信貸風險。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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	310,256	513,645
一年至兩年	12,250	14,509
	<u>322,506</u>	<u>528,154</u>

## 11 應付賬款

於報告期末按發票日期計算之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	570,813	518,661
一年至兩年	235,977	315,539
兩年至三年	226,082	140,049
三年以上	83,560	38,877
	<u>1,116,432</u>	<u>1,013,126</u>

## 12 資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就收購土地及樓宇以及發展中物業應佔開發成本之承擔： 已訂約惟尚未撥備	<u>5,997,713</u>	<u>7,786,034</u>

## 13 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，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7,869,258,000港元（二零一五年：8,857,658,000港元）的擔保。

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

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。

## 14 資產抵押

金額為638,225,000港元（二零一五年：1,917,604,000港元）之銀行貸款由以下本集團的資產作抵押：

- (i) 賬面淨值約678,753,000港元（二零一五年：728,180,000港元）之若干位於中國大陸之土地及樓宇；
- (ii) 賬面淨值約零港元（二零一五年：66,738,000港元）之若干持作待售之已落成物業；
- (iii) 賬面淨值約95,858,000港元（二零一五年：615,389,000港元）之若干發展中物業；及
- (iv) 賬面淨值約777,095,000港元（二零一五年：1,884,717,000港元）之若干投資物業。

此外，最終控股公司深業集團於二零一六年十二月三十一日，已就本集團金額為3,771,012,000港元（二零一五年：4,534,160,000港元）之銀行貸款作出擔保。

## 15 截至二零一六年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

本集團正在就該等修訂及新訂準則預期對首次應用期間的影響程度作出評估。截至目前為止，本集團已識別可能對綜合財務報表產生重大影響的新訂準則的若干範疇。預期影響的進一步詳情在下文討論。由於本集團尚未完成其評估，可能會在適當時候進一步確認有關影響，並將在決定是否在該等新規定生效日期前採納任何該等規定以及採取何種過渡方法（若新規定允許多種可選方法）時考慮有關影響。

## 香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號將會取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」項下有關金融工具會計處理的現時標準。香港財務報告準則第9號就金融資產的分類及計量及金融資產減值的計算推出新的規定。另一方面，香港財務報告準則第9號就金融工具的確認及終止確認及金融負債的分類納入香港會計準則第39號的規定，且並無對其作出重大變動。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

### (a) 分類及計量

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

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

根據初步評估，本集團預期其目前按攤銷成本及透過損益按公允值計算的金融資產將會於採納香港財務報告準則第9號後繼續延用彼各自的分類及計量。

就本集團目前分類為「可供出售」的金融資產而言，存在本集團可能分類為透過損益按公允值計算的或在過渡到香港財務報告準則第9號後不可撤回地選擇指定為透過其他全面收益按公允值計算（不可轉回至損益）的股本證券投資。本集團尚未決定是否會不可撤回地指定該等投資為透過其他全面收益按公允值計算或將其分類為透過損益按公允值計算。任何一種分類將會引致會計政策的變動，乃由於可供出售股本投資的現時會計政策為在其他全面收益中確認公允值變動，直至出售或減值時而將有關收或損失重新分類至損益為止。此政策變動對本集團的資產淨值及全面收益總額概無影響，然而將會影響溢利及每股盈利等呈報之表現金額。

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

### (b) 減值

香港財務報告準則第9號內的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號內的「已發生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，在確認減值虧損之前發生虧損事件不再成為必要。

相反，實體須確認及計量預期信貸虧損為12個月預期信貸虧損或整個存續期預期信貸虧損（視乎資產及事實及情況而定）。此項新的減值模式可能引致就本集團應收賬款及其他金融資產提前確認信貸虧損。

然而，釐定影響程度尚須進行更為詳盡的分析。

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

本集團目前正在評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。

根據初步評估，本集團已識別下列可能受到影響的範疇：

### (a) 收入確認的時間

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

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

- (a) 當實體履約時，客戶同時獲得並消費實體履約所提供的利益；
- (b) 當實體創建或改良一項由客戶掌有控制權的資產（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。

由於由風險回報法向逐個合約控制權轉移法的變動，一旦本集團採納香港財務報告準則第15號，本集團部分目前按時間點確認的物業開發活動或會符合香港財務報告準則第15號項下按時間基準確認收益的標準。此情況取決於銷售合約的條款及該合約內任何特定履約條款的可強制執行性，視乎將會強制執行合約的司法權區而有所區別。本集團其餘合約確認收入的時間點亦可能早於或晚於當前會計政策所規定者。然而，釐定會計政策變動是否可能對任何指定財務報告期間所報告金額產生重大影響需要進一步的分析。

### (b) 重大融資成分

當合約載有重大融資成分時（而不考慮是否重大提前或拖欠的客戶付款），香港財務報告準則第15號規定實體就貨幣的時間價值調整交易價格。

目前，本集團僅在付款遭嚴重延誤時適用該政策，而該情況目前在本集團與客戶的安排中並不常見。

現時，本集團概無在提前收到付款時適用該政策。

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

本集團目前物業銷售的收入在物業竣工後確認，按已收客戶金額計量，而不計客戶是否提前或於竣工後支付。然而，根據香港財務報告準則第15號規定，該等預付款計劃可能視為包含融資成分。

本集團現正評估本集團預付款計劃中的此成分是否對合約具有重大意義，因此，無論是否採納香港財務報告準則第15號，就確認收入而言，交易價將須予以調整。香港財務報告準則第15號項下交易價的任何調整（如視為必要）將會引致在建造工程仍在進行的同時確認利息開支，以反映向客戶獲得融資收益的影響，當已落成物業的控制權轉移予客戶時已確認的物業銷售收入相應增加。

### (c) 附帶退貨權的銷售

目前，當客戶被允許退貨時，本集團估計退貨水平並針對收益及銷售成本作出調整。

本集團預期，採納香港財務報告準則第15號不會對本集團確認收益及銷售成本（當客戶有退貨權時）的方式產生重大影響。

然而，就預期退回的產品單獨確認退回資產的新規定將會對綜合財務狀況表的呈報產生影響，乃由於本集團目前就預期退貨調整存貨的賬面值，而不是確認單獨資產。

### 香港財務報告準則第16號，租賃

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

香港財務報告準則第16號預期不會對出租人於租約項下的權利及義務進行入賬的方式產生重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在可行權宜方法規限下，承租人將會按與當前融資租賃會計處理相若的方法將所有租賃入賬，即在租賃開始日期，承租人將會按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。在初步確認該項資產及負債後，承租人將會就租賃負債的未償付結餘確認應計利息開支及使用權資產折舊，取代於租期內系統化地確認經營租賃項下產生的租金開支的現時政策。作為可行權宜方法，承租人可選擇對短期租賃（即租期為12個月或以下）及低價值資產租賃不應用此會計處理模式，在此情況下，將會繼續按租賃期限系統化地確認租金開支。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人就物業、廠房及設備的租賃（目前分類為經營租賃）進行的會計處理。應用新的會計模式預期將導致資產及負債均有增加，及對租期內在損益表內確認開支的時間產生影響。經考慮可行權宜方法的適用性並就目前與採納香港財務報告準則第16號期間訂立或終止的任何租賃及折現影響進行調整後，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資產及負債的金額。

董事認為，採納香港財務報告準則第16號不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響，乃由於本集團於二零一六年十二月三十一日在不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款對本集團而言並不重大。

## 16 業績回顧

本初步業績公佈中所載有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之財務數據已由本公司核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）與本集團本年度綜合財務報表所載之金額比較，並發現該等金額一致。畢馬威會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之審核、審閱或其他核證工作，故核數師並未作出任何保證。

## 主席報告

二零一六年的中國房地產市場複雜多變。上半年，在去庫存的政策導向下，一二線城市房地產價量齊升，部分三四線城市復蘇回暖。三月份，上海、深圳等地出台了較為溫和的調控政策，然而供需基本面、資金等因素仍推動一線及部分二線城市房價繼續上漲，土地市場地王頻現，市場風險隨之加劇。十月份，各主要城市進一步出台了一系列針對房地產市場過熱的嚴厲調控政策，受此影響，一二線城市房地產市場熱度銳減，交易量明顯下降，觀望氣氛濃厚。

本集團抓住上半年的時間窗口，積極推動旗下樓盤銷售以及三四線項目的退出，使本集團在史上最嚴厲調控之下，仍提前完成全年目標，取得理想業績。

### 二零一六年全年業績

年內，本集團實現營業額21,354.0百萬港元，同比上升15.9%；實現股東應佔純利3,170.6百萬港元，比同期上升10.5%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動、廉價收購利得、訴訟撥備及對三四線土地項目的撥備的淨影響，股東應佔純利2,614.9百萬港元，同比上漲21.1%。每股基本盈利為42.36港仙，比上年同期上升4.4%。董事會建議派發二零一六年末期股息每股10.00港仙。為慶祝本公司於香港聯合交易所上市20週年，董事會亦建議派發特別股息每股5.00港仙，以答謝股東的長期支持。建議派發的末期股息及特別股息將以現金（及附有以股代息選擇方式）派發。連同已派發之中期股息每股7.00港仙，全年股息合共每股22.00港仙。

### 銷售理想

本集團把握住市場上升時機，憑藉多元的產品結構，優秀的產品品質，通過大宗銷售等貼近市場的營銷手段，在前九個月基本完成主要項目的銷售，有效規避了十月份席卷全國的樓市調控，全年完成合同銷售額人民幣191億元，同比上漲19.8%，其中，盈利水平較高的深圳項目佔比約77%，超額完成全年人民幣185億元合同銷售目標。重點項目深業上城、深業東嶺、深業中城等均取得理想的銷售業績。

## 進一步聚焦深圳，通過戰略合作拓展未來資源

在市場氣氛炙熱之時，本集團始終保持冷靜，年內未曾通過高價競拍方式獲取土地，而是通過戰略合作、城市更新等方式，進一步加快深圳優質土地資源的拓展。年內，本集團以人民幣11.2億元獲取深國際前海首期住宅項目（建築面積約5.29萬平方米）50%的股權。本集團在坪山、光明新區的潛在項目拓展，均取得進展。年內，本集團攜母公司先後與深圳各區政府溝通，成功取得八卦嶺、車公廟、科技園中片區、新安片區、南頭古城等近10平方公里的片區改造統籌主體資格。片區統籌主體資格的取得，將有利於本集團爭取更多深圳的城市更新資源。另外，母公司深業集團與深圳廣播電影電視集團簽訂戰略合作協議，就位於福田區、南山區、羅湖區、龍華區等潛在項目的合作開發達成意向。此類戰略合作將為本集團未來獲取深圳優質土地增設新渠道。

## 三四線項目處置進一步落實

三四線城市房地產的回暖為本集團三四線項目的退出創造了良好條件。年內，本集團與當地政府部門達成協議，將位於河源地區的未開發土地（佔地面積約62萬平方米）回售給當地政府。本集團將繼續採取更多措施，有效盤活資產，優化土地結構，降低經營風險。

## 深業上城招商成果豐碩

本集團旗下深業上城商業項目招商順利，二零一六年十二月，全球首個無印良品旗艦店、餐廳及酒店三合一項目落戶深業上城，至此，深業上城商業部分入駐率達到60%，規劃的300多個店舖涵蓋餐飲、零售、設計、生活體驗等多方面，其中約40%是首次在深圳出現的新品牌。年內，政府主導的「深圳國際消費電子展示交易中心」正式落戶深業上城。該交易中心以深業上城LOFT-D區和部分商業面積合計5萬平方米產業空間為核心，定位為高端國際消費電子產品的展示交易平台，突出科技、創新、時尚三大要素，逐步引入國內外大型高端消費電子品牌。「深圳國際消費電子展示交易中心」的落戶和深業上城在商業設計和招商上的創新，將豐富深業上城的商業業態和品類，提升項目對多層次消費群體以及創新創意型企業的吸收。

## 財務保持穩健

本集團繼續保持良好的銷售回款，強化資金統籌管理，將負債率維持在較低水平。於二零一六年十二月三十一日，本集團淨負債率（包含所有帶息負債）38.9%。

## 前景展望

自二零一六年十月以來，深圳處於「史上最嚴」的全方位房地產調控中，調控政策涉及限購、限貸、限價、對開發商融資收緊及對竣工驗收，設計規劃方面的限制等等。二零一七年，深圳房地產市場進入新的調整周期，將充滿挑戰。受調控影響，需求端與供給端均有所萎縮，交易量明顯減少，價格相對穩定。本集團認為，深圳作為中國的創新中心，具有強大的城市競爭力和對外來人口的吸引力，大量的購房需求和土地資源稀缺等基本因素將支撐深圳房地產市場的健康發展，我們堅信深圳核心位置優質資產具有長期價值。因此，本集團在制訂和實施二零一七年銷售計劃時，將在保持穩定銷售的同時，兼顧資產長期價值的實現。

在房地產銷售上，二零一七年，本集團全年可售貨值約人民幣310億元，其中深圳貨值佔比超過80%。二零一七年全年合同銷售目標為人民幣191億元，與去年持平。在調控期間，政府可能採用的各項措施會給房產交易量和售價增加進一步不確定性。本集團將緊貼政策動向，適時調整銷售策略，優化可售產品結構，減少調控帶來的風險。

本集團將積極尋找機會，拓展深圳土地項目。一方面，將深化與母公司的深度合作；另一方面，繼續落實與深圳廣電集團、深圳地鐵、深圳巴士集團、深圳報業集團等國企的合作，努力增加新的深圳項目資源。本集團將重點抓住舊改片區統籌的機遇，把握住作為若干城市更新片區統籌主體的優勢，加大與各區政府的溝通協調，在對片區城市更新的組織推進中，發揮本集團在產業導入、綜合運營及公共空間配套等方面的專業能力，全力爭取更多的優質片區的開發資源。

本集團將積極關注其他重點一二線城市的機會。早前，本集團分別與深圳創新投資集團有限公司、蘇州工業區兆潤投資控股集團有限公司建立了戰略合作關係，嘗試以組建合資基金、園區聯合開發等合作方式，拓展南京、蘇州等地的園區資源。

中國房地產市場已經進入了存量時代，資產運營能力將成為地產商的核心競爭力。本集團將繼續打造運營服務平台，提升運營服務水平，在戰略轉型道路上持續前行。目前，商業管理運營、智慧園區運營和住宅物業服務三大運營服務中心已基本完成整合。二零一七年，新組建的商業管理運營中心以深業上城商業開業為契機，提升運營的專業化水平，通過新品牌、新元素的引入，通過零售與服務式體驗相結合模式的打造，結合文化藝術和原創設計，為消費者帶來與眾不同的生活體驗。智慧園區運營平台將通過資源整合，升級園區增值服務，形成規模效應，提升運營效率和品牌效應。住宅物業服務平台將致力於為客戶提供更全面貼心的服務。本集團將致力提升運營效率和服務水平，推動輕資產業務成型，並帶動核心資產價值提升。

在未來的五年，本集團以「城市空間價值塑造引領者」為願景，繼續堅定聚焦深圳，拓展深圳的發展策略；在保持開發銷售規模穩健增長的同時深耕深圳，通過適度擴大投資物業規模和優化投資物業組合，高效運營，不斷提升資產質量和回報水平；通過打造具備核心競爭能力的運營服務平台，借力與優秀創新企業建立的戰略合作平台及「城市夢工廠」平台，發揮在城市功能升級方面的優勢，強化戰略協同與運營能力，提升品牌效應，為客戶提供全周期的增值服務，打造提升園區、商業、居住的城市空間價值。

本人相信，經過堅持不懈的努力，本集團能夠在未來五年實現規模增長與價值提升的良好平衡，實現土地儲備結構和資產結構的不斷優化。同時，在轉型升級方面厚積薄發，創造品牌，實現公司的有質量、可持續發展，為股東創造更好的效益與回報。

## 管理層討論及分析

### 整體業績

二零一六年中國房地產市場複雜多變。上半年，得益於去庫存的政策，一二線城市房地產量價齊升，部分三四線城市去化加快。伴隨著房價上漲，土地市場地王頻現，市場風險加劇。十月份，各主要城市密集出臺一系列嚴厲的房地產調控政策，其中深圳的調控政策尤為嚴厲，受調控影響，價格走勢漸趨平穩。

年內，本集團抓住時間窗口，積極推進旗下項目銷售以及三四線土地的退出，儘管面對嚴厲調控政策，本集團仍提前完成全年目標，取得了理想的成績。

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度實現營業額21,354.0百萬港元，同比上漲15.9%。毛利率為38.7%，與二零一五年同期相比上升4.1個百分點。實現股東應佔純利3,170.6百萬港元，同比上漲10.5%。如剔除本集團所屬投資物業的公允價值變動、廉價收購利得、訴訟撥備及對三四線土地項目的撥備的淨影響，股東應佔純利2,614.9百萬港元，同比上漲21.1%。每股基本盈利為42.36港仙，同比上升4.4%。

### 物業開發業務

本集團把握住市場上升時機，積極推動深圳幾大主力項目銷售，憑借多元的產品結構，優秀的產品品質，通過大宗交易等貼近市場的行銷手段，於十月初調控前基本完成主要項目的銷售，並超額完成全年的銷售目標。此外，本集團加強工程進度管控，確保重點項目順利完工，取得了理想的經營業績。

**結轉銷售收入：**年內，本集團結轉物業銷售面積約92.2萬平方米（不包括本集團在兩家重要聯營公司和一家重要合營公司所佔權益），比去年同期上升約15%；實現物業銷售淨收入約人民幣15,230.8百萬元，相當於17,807.9百萬港元，同比上升約18%。房地產開發銷售毛利率41.3%，同比上升4.4個百分點。結轉銷售收入中，高毛利的深圳項目佔比為72.1%。年內，本集團深圳項目平均毛利率約為49.9%，其它一線城市平均毛利率約為36.1%，二線城市平均毛利率約為31.8%，三線城市平均毛利率約為11%。

## 二零一六年結轉物業銷售

樓盤名稱	用地性質	銷售面積 (平方米)	銷售淨額 (人民幣 百萬元)	銷售單價 (人民幣元/ 平方米)
萬林湖	住宅/ 別墅/商鋪	23,578	151	6,404
睿城	住宅	107,351	451	4,201
諾亞山林	別墅	622	3	4,823
錦繡姜城	住宅	90,602	324	3,576
半山名苑	別墅	928	9	9,698
歐景麗苑	住宅/商鋪	2,017	22	10,907
上林苑	住宅	62,327	283	4,541
南湖玫瑰灣	住宅/別墅/商鋪	12,088	138	11,416
怡湖玫瑰苑	住宅/商鋪	16,302	60	3,681
觀瀾玫瑰軒	辦公樓	7,056	147	20,833
觀瀾玫瑰苑	住宅	53,312	1,265	23,728
深業中城	辦公樓	20,154	1,101	54,629
深業城	住宅	98,879	672	6,796
雲東海	別墅	12,825	95	7,407
塞納灣	住宅/別墅/商鋪	27,949	111	3,972
江悅灣	住宅/商鋪	39,183	703	17,941
博興大廈	辦公樓	4,426	133	30,050
博隆大廈	辦公樓	10,617	299	28,162
半湯御泉莊北區別墅	別墅	10,018	95	9,483
深業上城北區	住宅	22,396	1,755	78,362
深業上城南區	辦公樓	111,758	6,207	55,540
馬鞍山深業華府	住宅	135,026	646	4,784
常州深業華府	住宅	50,800	333	6,555
其他	住宅	2,162	82	
車位銷售*	車位	—	146	
<b>合計</b>		<b>922,376</b>	<b>15,231</b>	

註\*：車位共計銷售1,066個。

合同銷售情況：本集團年內實現合同銷售面積約89.6萬平方米，合同銷售收入約人民幣191億元，同比大幅上漲19.8%。

## 二零一六年合同銷售

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	152,817	9,270	60,661
深業東嶺	深圳	綜合	56,352	3,479	61,737
馬鞍山深業華府	馬鞍山	住宅	169,955	921	5,419
觀瀾玫瑰苑	深圳	綜合	31,149	660	21,189
深業城	順德	住宅	78,317	658	8,402
金沙洲	廣州	住宅	24,371	602	24,702
常州深業華府	常州	住宅	62,673	446	7,116
半山名苑	惠州	住宅	59,902	365	6,093
睿城	長沙	住宅	71,844	346	4,816
半湯御泉莊	巢湖	住宅	14,402	159	11,040
上林苑	泰州	住宅	27,686	150	5,418
萬林湖	惠州	住宅	18,832	135	7,169
錦繡姜城	姜堰	住宅	33,304	123	3,693
塞納灣	河源	住宅	23,555	110	4,670
南湖玫瑰灣	武漢	住宅	8,785	110	12,521
塘朗城*	深圳	綜合	2,784	109	39,152
雲東海	三水	住宅	12,213	88	7,205
清水河國際汽車產業園	深圳	倉儲／商業	2,633	84	31,903
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	18,715	79	4,221
歐景城	東莞	住宅	4,840	53	10,950
泰然大廈	深圳	產業／商業	170	10	58,824
東晟時代	深圳	住宅	252	10	39,683
諾亞山林	長沙	住宅	622	4	6,431
深業中城	深圳	綜合	20,154	1,168	57,954
<b>合計</b>			<b>896,327</b>	<b>19,139</b>	<b>21,353</b>

附註\*：塘朗城項目與深圳地鐵集團合作開發，持有50%權益，以權益法核算。

項目開發情況：年內，本集團新開工面積約41.2萬平方米，完工面積約102萬平方米。

## 二零一六年新開工項目

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1.1期5及6樓	成都	住宅	17,761	14,400
深業東嶺04-01地塊 (黃貝嶺項目)	深圳	商業 (含酒店及辦公)	76,733	54,089
睿城3.1期	長沙	住宅	73,433	49,189
巢湖北區3期	巢湖	住宅	5,721	5,617
萬林湖9期(萬林湖南)	惠州	住宅	74,427	54,390
上林苑1.2期	泰州	住宅	106,405	105,573
巢湖北區4期1批次	巢湖	住宅	4,853	4,727
前海19-06-06項目	深圳	住宅	52,900	52,900
<b>合計</b>			<b>412,233</b>	<b>340,885</b>

## 二零一六年完工項目

項目名稱	城市	用地性質	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
睿城2.1期	長沙	住宅	123,778	87,115
錦繡姜城2.2期	泰州	住宅	100,807	96,325
深業城3.1期B	順德	住宅	115,006	73,411
上林苑1.1期	泰州	住宅	153,801	91,693
深業中城(05-03地塊)	深圳	綜合	24,659	20,154
觀瀾玫瑰苑及玫瑰軒	深圳	綜合	164,200	113,147
深業上城南區T2(低塔)	深圳	綜合	153,018	121,351
巢湖北區2期	巢湖	住宅	13,102	10,937
清水河國際汽車產業園3期	深圳	倉儲/商業	36,102	15,070
馬鞍山深業華府3期1組團	馬鞍山	住宅	135,965	107,713
<b>合計</b>			<b>1,020,438</b>	<b>736,916</b>

## 土地儲備

**新增項目：**於二零一六年十二月二十日，本公司全資附屬企業深業置地有限公司（「深業置地」）與深國際前海置業（深圳）有限公司及深國際前海投資管理（深圳）有限公司簽訂協定，以人民幣11.2億元，通過增資擴股的方式，獲得深國際前海置業（深圳）有限公司50%權益，從而持有深國際前海19-06-06項目50%權益。其中，人民幣5.6億元已按協議於二零一六年十二月支付，餘下對價將於二零一八年十二月三十一日前支付。項目位於深圳市前海深港合作區十九單元06街坊，項目土地面積約12,491平方米，總建築面積為52,900平方米，其中住宅面積50,000平方米，商業2,900平方米。項目已於二零一五年底開工，預計二零一八年開始銷售。我們將發揮自身在商業、住宅和綜合體開發運營的經驗和優勢，提升項目品質及空間價值。

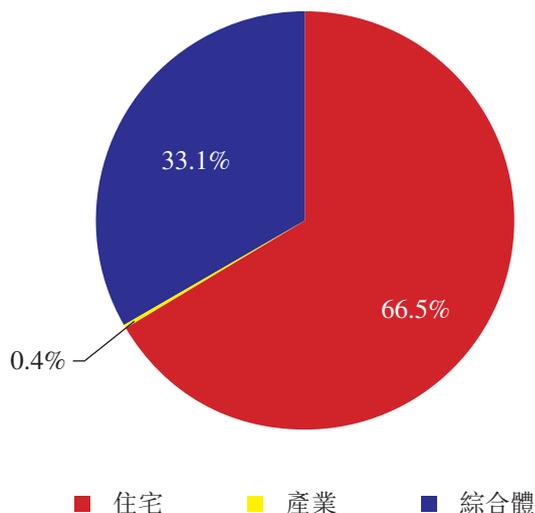
**處置低效土地項目：**年內，本集團嘗試多種措施，重點推進對三四線城市項目的處置。二零一六年一月，本集團與河源政府相關部門達成協議，地方政府收回未開發土地約62萬平方米，並在通過招拍掛方式重新出讓後，退還地價款予公司。截至二零一六年十二月三十一日，本集團對旗下三四線城市項目做了撥備約857.3百萬港元。

截至二零一六年十二月底，土地儲備規劃總建築面積約785.9萬平方米（權益部分723.9萬平方米），計容建築面積599萬平方米（權益部分548.5萬平方米），其中在建項目規劃總建面約359.6萬平方米（權益部分332.6萬平方米），計容建築面積265.1萬平方米（權益部分243.8萬平方米）。

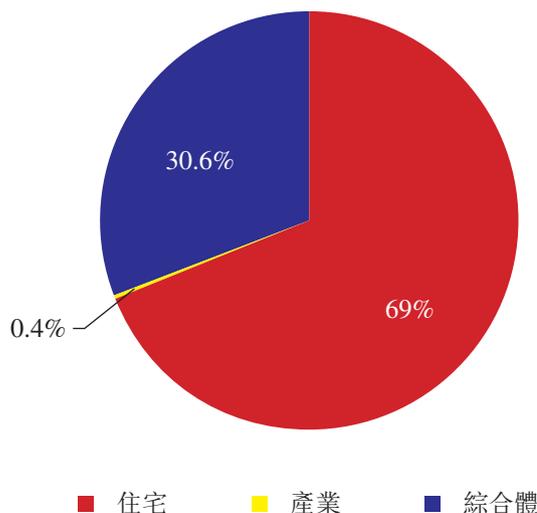
土地儲備分佈（於二零一六年十二月三十一日）

省份	城市	規劃建築面積 (平方米)	計容建築面積 (平方米)	所佔比例 (計容建面)
廣東	深圳	2,651,648	1,873,527	31.3%
	惠州	1,147,688	844,010	14.1%
	佛山順德	129,022	105,459	1.8%
	佛山三水	651,831	464,553	7.8%
江蘇	常州	125,939	100,439	1.7%
	泰州	749,777	614,784	10.2%
安徽	合肥巢湖	91,409	84,528	1.4%
	馬鞍山	838,107	652,382	10.9%
湖北	武漢	948,203	806,362	13.4%
湖南	長沙	316,638	259,242	4.3%
四川	成都	148,324	125,145	2.1%
新疆	喀什	59,952	59,952	1.0%
合計		<b>7,858,538</b>	<b>5,990,383</b>	<b>100.0%</b>

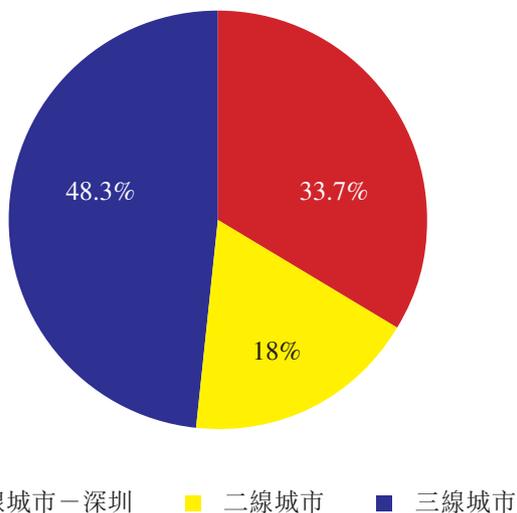
產品類型分佈－規劃建築面積<sup>附註1,3</sup>  
(平方米)



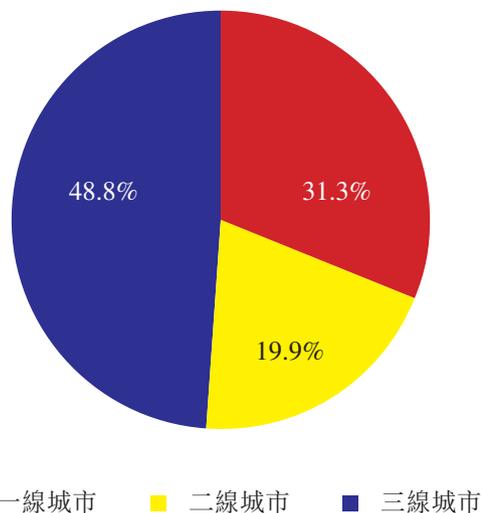
產品類型分佈－計容建築面積<sup>附註2,3</sup>  
(平方米)



城市分佈－規劃建築面積<sup>附註1,3</sup>  
(平方米)



城市分佈－計容建築面積<sup>附註2,3</sup>  
(平方米)



附註：

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

## 完成深業東嶺項目相關資產注入交易

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

## 物業投資

於二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業總面積超過110萬平方米，其中大部份位於深圳。年內，實現租賃收入764.8百萬港元，比上年同期下降約3.1%，物業投資業務毛利率約84.9%，與上年同期下降2.9個百分點。得益於物業價值提升，年內本集團所屬投資物業組合重估增值1,204.1百萬港元。此外，為落實「開發銷售與持有運營並重」的經營策略，本集團年內將旗下深業上城南區LOFT項目的B、C區從「發展中物業」轉為「投資物業」和個別「用於銷售用途之已落成物業」轉為「投資物業」，合計產生重估增值654.5百萬港元。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繼續上升。

## 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。於年末，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、住宅社區、別墅、科技業園區等多種物業類型。年內本集團物業管理業務營業收入約1,556.8百萬港元，同比上漲約13.7%。

## 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）約167.7百萬港元，同比下降7.8%。

## 製造業務

本集團的製造業務主要來自所屬企業多年以來一直持有的液晶顯示器製造及金屬片材加工等業務。年內，製造業務經營收入實現約298.1百萬港元，同比下降30.8%。

## 合營公司

年內，本集團持有51%權益的泰州市深業投資發展有限公司業績持平，該公司本年為本集團帶來虧損2.0百萬港元。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發，年內當地政府未安排相關土地推出。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117.0百萬港元。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(集團)有限公司為本集團帶來純利貢獻542.5百萬港元(包括非控股權益)，比上年同期上升23.3%。

## 聯營公司業績

年內，本集團投資的聯營公司業績表現合乎預期。其中，本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻341.8百萬港元，比上年同期上升52.5%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來純利貢獻137.2百萬港元，去年同期為虧損77.6百萬港元。

## 融資情況

年內，本集團著重進行財務統籌管理，為集團發展提供保障。

年內，本公司與香港若干銀行簽訂一項本金額高達230百萬美元及本金額高達1,000百萬港元之可轉讓定期貸款融資的銀團貸款協定，為期五年。

於二零一六年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款總額19,757.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：21,375.1百萬港元)，其中15,485.4百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分14,468.8百萬港元，約佔總借款總額的73.2%，短期部分5,288.5百萬港元，約佔借款總額26.8%。香港及海外借款為12,942.6百萬港元，佔總借款總額的65.5%，其他為在中國大陸的借款，佔總借款總額34.5%。年內，本集團銀行及其他借款平均綜合利率約為年息4.9%。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金結存為12,063.7百萬港元(包括受限制現金)(二零一五年十二月三十一日：13,818.8百萬港元)，其中約89.1%和10.9%分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元和港元)計值。

本集團的資產主要以人民幣為貨幣單位，銀行及其他借款中34.5%是人民幣借款，65.5%境外的港幣或美元借款。本集團的財務報告以港幣作為報告的貨幣單位，人民幣匯率下降對本集團財務的影響主要體現在人民幣資產以及收益相對報告貨幣港幣的貶值。本集團將監控匯率風險，並審慎考慮在合適的時機利用金融工具對沖匯率風險。

於二零一六年十二月三十一日，本集團歸屬本公司股東淨資產為32,810.8百萬港元（二零一五年十二月三十一日：33,325.9百萬港元），淨負債率（即帶息負債總額與現金結存（包括受限制現金）之差額除以除非控股股東權益後淨資產）為23.4%（若負債只包含銀行貸款及其他借款），如負債包含母公司股東貸款及其他所有帶息負債，淨負債率為38.9%。總負債率（總負債佔總資產比率）為62.5%。

## 財務情況

百萬港元	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日
銀行貸款	19,757.2	21,375.1
長期債務	14,468.8	16,100.9
短期負債	5,288.5	5,274.2
浮息貸款	15,485.4	16,672.7
現金（包括受限制現金）	12,063.7	13,818.8
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	23.4%	22.7%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	38.9%	36.5%

## 土地增值稅

年內，本集團錄得土地增值稅2,912.9百萬港元，佔營業收入13.6%。土地增值稅主要是來自深業上城公寓及寫字樓。深業上城公寓及寫字樓的帳面毛利率分別為59%和48%。由於土地增值稅率是累進的，項目盈利水平越高，需要承擔的增值稅率及需繳納的增值稅也更高。

## 資產抵押及或然負債狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團有資產抵押的貸款共638.2百萬港元（二零一五年十二月三十一日：1,917.6百萬港元）（詳情參閱財務信息附註14）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團就銀行給於本集團物業買家之房屋貸款向銀行提供不多於7,869.3百萬港元的擔保（二零一五年十二月三十一日：8,857.7百萬港元）（詳情參閱財務信息附註13）。

於二零一五年，本公司持股75.05%的附屬公司深業泰然（集團）股份有限公司（「泰然公司」）及其全資附屬公司武漢市深業泰然房地產開發有限公司（「武漢泰然」）旗下位於武漢的項目牽涉當地有關政府人士貪腐案件而涉及刑事調查，湖北省監利縣人民檢察院查封了武漢泰然合計人民幣5.4億之銀行賬戶。武漢泰然於年內收到湖北省監利縣人民法院發來的起訴狀，湖北省監利縣人民檢察院對武漢泰然及3名管理人員以單位行賄罪及對單位行賄罪提起公訴。武漢泰然已聘請專業律師跟進該案件的法庭審理程序，盡力維護公司的合法權益。儘管該案件仍處於法院訴訟階段，最終的判決結果無法確定，但出於審慎會計處理考慮，本公司決定在武漢泰然層面對本案涉及的金額人民幣5.4億元作全額減值撥備處理。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共聘用18,643名（二零一五年：17,995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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，總薪酬（不包括董事酬金）約為1,322.0百萬港元（二零一五年：1,084.8百萬港元）。

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授出購股權以推動表現。

## 股息

董事會建議於二零一七年八月十八日（星期五）或前後向於二零一七年六月十六日（星期五）名列本公司股東名冊之股東，派發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（二零一五年：每股13.00港仙）及特別股息每股5.00港仙（二零一五年：零），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。連同已於二零一六年十一月十八日派發之每股7.00港仙的中期股息計算，截至二零一六年十二月三十一日止之全年股息總額為每股22.00港仙（二零一五年：每股16.00港仙）。

擬派末期股息及特別股息將以現金支付，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二零一七年七月十八日（星期二）或前後寄予股東。

## 股東週年大會

本公司將於二零一七年六月八日（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，本公司將由二零一七年六月五日（星期一）至二零一七年六月八日（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，最遲須於二零一七年六月二日（星期五）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為確定股東享有收取擬派末期股息及特別股息之權利，本公司將由二零一七年六月十五日（星期四）至二零一七年六月十六日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為確保符合資格收取擬派末期股息及特別股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年六月十四日（星期三）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 企業管治

於整個二零一六年度，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，惟守則條文E1.2除外，原因是本公司主席呂華博士因其他事務未能出席本公司於二零一六年六月二日舉行的股東週年大會。本公司總裁黃偉先生主持股東週年大會，連同審核委員會主席、提名委員會主席及薪酬委員會主席以及其他董事，均有出席以解答股東的提問。

## 審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士組成。審核委員會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、風險管理、內部監控及財務報告事宜（包括審閱二零一六年全年業績及截至二零一六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，二零一七年三月二十七日

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