



# 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)

## 二零零七年全年業績報告

### 財務摘要

- 股東應佔純利1,714.8百萬港元，較二零零六年上升113%；
- 核心業務溢利為846百萬港元，不計及出售非核心資產的收益（或虧損）、公允值收益及遞延稅項後，幾乎相當於前三年的總和；
- 擬派末期股息為每股21.00港仙，連同已支付之中期股息每股8.00港仙，全年每股股息總額合共29.00港仙；
- 二零零七年底的現金結存為4,689.8百萬港元，而淨借款佔淨資產比率為50%。綜合平均借貸成本維持在5.8%的低水平；
- 管理層預期核心業務溢利在二零零八年及二零零九年將會大幅增長。

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」)截至二零零七年十二月三十一日止之全年經審核綜合業績連同截至二零零六年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續業務			
收益	3	2,900,410	1,812,597
銷售成本		(1,674,899)	(944,749)
毛利		1,225,511	867,848
其他收入及收益	3	888,378	293,002
投資物業公允值增加		725,534	257,739
銷售及分銷成本		(67,026)	(38,274)
行政費用		(401,167)	(331,649)
其他經營支出		(65,284)	(64,112)
融資成本	4	(269,374)	(183,520)
應佔聯營公司溢利及虧損		423,206	199,932
除稅前溢利	5	2,459,778	1,000,966
稅項	6	(722,489)	(190,802)
持續業務年度溢利		1,737,289	810,164
非持續業務			
非持續業務年度溢利	7	196,114	328,212
年度溢利		<u>1,933,403</u>	<u>1,138,376</u>
下列應佔：			
母公司權益持有人		1,714,821	803,606
少數股東權益		218,582	334,770
		<u>1,933,403</u>	<u>1,138,376</u>
股息	8		
中期		238,537	74,905
上一年度末期股息調整		28,360	2,534
擬派股息		677,950	564,008
		<u>944,847</u>	<u>641,447</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 年度溢利		<u>56.97港仙</u>	<u>31.59港仙</u>
— 持續業務溢利		<u>50.71港仙</u>	<u>18.64港仙</u>
攤薄			
— 年度溢利		<u>55.42港仙</u>	<u>30.62港仙</u>
— 持續業務溢利		<u>49.34港仙</u>	<u>18.07港仙</u>

## 綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		277,105	3,435,323
無形資產		–	37,964
已預付土地租金款項		–	3,803
商譽		322,020	195,932
發展中物業		7,114,601	2,288,385
投資物業		3,315,710	3,083,941
聯營公司權益	16	3,726,544	2,451,628
可供出售投資		28,987	410,852
遞延稅項資產		65,351	25,495
非流動資產總額		<u>14,850,318</u>	<u>11,933,323</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		372,183	491,432
發展中待售物業		196,486	238,054
應收賬款	10	305,941	159,932
預付款項、訂金及其他應收款項		320,977	617,290
透過損益按公允值計算之金融資產		602,990	307,785
應收少數股東款項		82,612	48,613
現金及現金等價物		4,689,828	4,211,668
		<u>6,571,017</u>	<u>6,074,774</u>
分類為持作待售之出售集團資產／ 分類為持作出售之聯營公司權益	7	<u>4,095,563</u>	<u>125,845</u>
流動資產總額		<u>10,666,580</u>	<u>6,200,619</u>
<b>流動負債</b>			
帶息銀行貸款		3,547,163	1,876,557
衍生金融工具		6,275	–
應付賬款及應付票據	11	86,965	178,101
其他應付款項及應計費用		1,240,076	2,252,416
應付稅項		490,544	157,023
		<u>5,371,023</u>	<u>4,464,097</u>
與分類為持作待售資產直接相關的負債	7	<u>2,377,543</u>	<u>–</u>
流動負債總額		<u>7,748,566</u>	<u>4,464,097</u>
流動資產淨值		<u>2,918,014</u>	<u>1,736,522</u>
總資產減流動負債		<u>17,768,332</u>	<u>13,669,845</u>

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動負債</b>		
帶息銀行貸款	6,090,445	5,506,978
遞延稅項負債	452,939	366,091
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	6,543,384	5,873,069
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	<b>11,224,948</b>	<b>7,796,776</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>權益</b>		
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>		
已發行股本	161,417	141,073
儲備	9,009,437	5,737,435
擬派股息	677,950	564,008
	<hr/>	<hr/>
	9,848,804	6,442,516
少數股東權益	1,376,144	1,354,260
	<hr/>	<hr/>
權益總額	<b>11,224,948</b>	<b>7,796,776</b>
	<hr/>	<hr/>

# 簡明綜合財務報表附註

## 1. 編製基準及會計政策

此等財務報表乃按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括全部香港財務報告準則、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而編製。除投資物業、若干樓宇、衍生金融工具、可換股債券及權益性投資乃按公允值計量外，其他部分均根據慣用之歷史成本法編製。待銷之出售集團乃以其賬面值與公允值減銷售成本之較低者列賬。此等財務報表乃以港元列示，所有金額均四捨五入至千位數之最接近值，惟另作說明者則除外。

### 1.1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況引致需採用新訂及經修訂會計政策以及作出額外披露外，採納此等新訂及經修訂準則及詮釋對此等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號	資本披露
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範疇
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納以上新訂及經修訂之香港財務報告準則之主要影響如下：

#### (a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

本準則要求本集團提供相關披露，以便令報表使用者能夠評價有關金融工具對本集團財務報表之重要性，及金融工具產生之風險性質和範圍。該等披露已包含於這些財務報表中。該準則對本集團之財務狀況及經營業績並無影響，若干比較數字已重新載列／更新。

(b) 香港會計準則第1號 (修訂本) 財務報表之呈報 – 資本披露

本修訂要求本集團提供相關披露，以便令報表使用者能夠評價本集團資本管理之目的、政策及程序。

(c) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第8號 香港財務報告準則第2號之範疇

此詮釋規定，在本集團以授出權益工具或引致負債 (以本集團於權益工具之價值為基準) 作代價收取貨物或服務的安排上，無法確定部份或全部已收取的貨物或服務，是否有可能少於所授予權益工具或所引致負債之公平值，則須應用香港財務報告準則第2號。由於本公司只根據本公司購股權計劃向本集團僱員發出權益工具，故有關詮釋對此等財務報告並無影響。

(d) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋9 嵌入式衍生工具的重新評估

此詮釋規定，本集團在首次訂立合同的日期，即為釐定嵌入式衍生工具是否需要自主合約分離及視為衍生工具之評估日期，並僅在合同有所修改並嚴重影響現金流量時，方需要進行重估。由於本集團有關計算衍生工具之現有政策符合詮釋之規定，故有關詮釋對該等財務報告並無影響。

(e) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第10號 中期財務報告及減值

本集團於二零零七年一月一日開始採用該詮釋。該詮釋要求如果於以往年中曾為可供出售的權益工具的投資或以成本計量的金融資產的投資，確認了一項商譽減值損失，則該減值損失其後不得撥回。由於本集團過往未有撥回該等資產的減值損失，該詮釋對本集團之財務狀況及經營業績無影響。

## 1.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團並無在財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效的新增及經修訂之香港財務報告準則

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列基準 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎的付款－歸屬條件及注銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第12號	服務經營權協議 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	香港財務報告準則第19號－界定利益資產之限制、最低資金需要及其相互關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

經修訂之香港會計政策第1號財務報表之呈列已於二零零七年九月頒佈，並將於二零零九年一月一日或之後開始之財政年度生效。該準則將擁有者與非擁有者之權益變動分開。權益變動表僅載有與擁有者進行交易之詳情，並於同一行呈列所有非擁有者之權益變動。此外，該準則亦引入綜合收益表：呈列所有確認為溢利或虧損之收入及開支，及其他所有已確認收入及開支項目（無論以單一報表或以兩個相連報表呈列）。本集團正在評估採用一個或兩個報表。

香港財務報告準則第2號修訂以股份支付於二零零八年一月頒佈，並於二零零九年一月一日或其後開始之財政年度生效。該準則將「歸屬條件」之定義限制為包括提供服務之明確或不明確規定。任何其他條件為非歸屬條件，於釐定所授出權益工具之公允值時必須考慮非歸屬條件。於獎勵因未能符合實體或對方可控制之非歸屬條件而並無歸屬之情況下，這必須入賬為注銷。本集團並無訂立具有非歸屬條件之以股份支付計劃，因此，預期有關以股份支付之會計處理方法不會有重大含義。

香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之經修訂準則於二零零八年一月頒佈，並於二零零九年七月一日或其後開始之財政年度生效。經修訂之香港財務報告準則第3號制定業務合併會計處理之若干變動，該等變動將影響所確認之商譽數額、收購事項發生期間所呈報之業績及未來所呈報業績。經修訂香港會計準則第27號規定，將一間附屬公司之所有權權益之變動入賬為權益交易。因此，有關變動將不會對商譽產生任何影響，亦不會引致收益或虧

損。此外，經修訂準則改變附屬公司所產生虧損以及控制一間附屬公司虧損之會計處理。經修訂香港財務報告準則第3號及經修訂香港會計準則第27號所制定之變動須予追溯應用，並將影響未來與少數股東權益進行之收購事項及交易。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分部報告，具體說明實體應如何報告有關其經營分類，並以主要營運決策人可用作分配資源予有關分類及評估其表現之組成實體資料為依據。該準則亦規定，披露有關分類內所提供有關產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益。本集團預期將自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號。

經修訂之香港會計準則第23號規定，將購置、建造或生產符合條件之資產相關之借款費用予以資產化。本集團目前有關借貸成本之政策符合經修訂準則之規定，故經修訂準則將不大可能對本集團造成任何財務影響。根據經修訂準則之過渡性條文，本集團須按未來適用法將該經修訂準則應用於與於二零零九年一月一日或其後開始資本化之合資格資產相關之借貸成本。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號規定，僱員所獲授認購本集團股本權益工具之權利之安排，須列為股權結算計劃，即使該等工具乃由本集團向另一方購買或由股東提供。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號亦註明涉及本集團內兩個或以上實體之以股份支付交易之會計處理。由於本集團目前並無此類業務，故此該詮釋不大可能對本集團造成任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號規定，公共至私人服務特許權安排項下之營運商，根據合約性安排之條款，將交換建造服務之已收代價或應收代價確認為一項金融資產及／或一項無形資產。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號亦註明營運商如何應用現行國際財務報告準則，將自服務特許權安排所產生之責任及權利（據此政府或公共部門實體就建造用作提供公共服務及／或供應公共服務之基礎設施授予一份合約）列賬。由於本集團目前並未參與上述安排，該詮釋不大可能對本集團造成任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號規定，如授予客戶忠誠度獎勵作為銷售交易一部份，須以銷售交易之獨立部份入賬。銷售交易中所得之代價乃按忠誠度獎勵及其它銷售部份分配。分配予忠誠度獎勵之金額乃經參考其公平值釐訂及遞延直至該獎勵獲贖回或負債已獲清償。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號註明如何根據香港會計準則第19號僱員福利，評估就一項可確認為資產之定額福利計劃（特別是存在最低資金規定時）在未來供款時退款或減額之限額。

由於本集團目前未實行客戶忠誠度獎勵計劃和定額福利計劃，因此香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－第14號不適用於本集團，因此不大可能對本集團造成任何財務影響。

本集團現正評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則於初次應用時之影響。迄今，本集團已確定，雖然採納香港財務報告準則第8號或會導致新增或經修訂披露事項，此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。



## 2. 分類資料

### 業務分類

下表顯示本集團旗下各個業務分類截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之收益、溢利及若干資產、負債及支出之資料。

截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	持續業務					非持續業務					綜合 千港元
	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元	基建投資 千港元	資訊科技 千港元	運輸服務 千港元	製造 千港元	總額 千港元	
<b>分類收益：</b>											
銷售予客戶	2,015,112	300,020	463,453	121,825	2,900,410	56,053	-	161,714	291,827	509,594	3,410,004
未計投資物業公允價值 增加前之分類業績	650,565	213,528	26,941	640	891,674	12,921	-	45,038	(771)	57,188	948,862
投資物業公允價值增加	-	725,534	-	-	725,534	-	-	-	-	-	725,534
計入投資物業公允價值 增加後之分類業績	<u>650,565</u>	<u>939,062</u>	<u>26,941</u>	<u>640</u>	<u>1,617,208</u>	<u>12,921</u>	<u>-</u>	<u>45,038</u>	<u>(771)</u>	<u>57,188</u>	<u>1,674,396</u>
利息收入、股息收入及 未分類收益淨額					1,008,734					241,566	1,250,300
未分攤開支					(319,996)					-	(319,996)
融資成本					(269,374)					(112,841)	(382,215)
應佔聯營公司 溢利及虧損	168,329	66,030	1,101	-	235,460	-	-	13,242	-	13,242	248,702
未分類的應佔 聯營公司溢利					187,746					-	187,746
除稅前溢利					2,459,778					199,155	2,658,933
稅項					(722,489)					(3,041)	(725,530)
期內溢利					<u>1,737,289</u>					<u>196,114</u>	<u>1,933,403</u>
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	持續業務					非持續業務					綜合 千港元
止年度	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元	基建投資 千港元	資訊科技 千港元	運輸服務 千港元	製造 千港元	總額 千港元	
<b>分類收益：</b>											
銷售予客戶	1,007,376	335,993	358,877	110,351	1,812,597	18,504	-	154,475	316,278	489,257	2,301,854
未計投資物業公允價值 增加前之分類業績	417,641	246,851	9,011	1,751	675,254	8,361	-	25,193	(20,974)	12,580	687,834
投資物業公允價值增加	-	257,739	-	-	257,739	-	-	-	-	-	257,739
計入投資物業公允價值 增加後之分類業績	<u>417,641</u>	<u>504,590</u>	<u>9,011</u>	<u>1,751</u>	<u>932,993</u>	<u>8,361</u>	<u>-</u>	<u>25,193</u>	<u>(20,974)</u>	<u>12,580</u>	<u>945,573</u>
利息收入、股息收入及 未分類收益淨額					170,031					338,534	508,565
未分攤開支					(118,470)					(4,115)	(122,585)
融資成本					(183,520)					(33,254)	(216,774)
應佔聯營公司 溢利及虧損	37,458	6,506	1,262	-	45,226	174,255	(23,707)	2,763	(132,461)	20,850	66,076
未分類的應佔 聯營公司溢利					154,706					-	154,706
除稅前溢利					1,000,966					334,595	1,335,561
稅項					(190,802)					(6,383)	(197,185)
期內溢利					<u>810,164</u>					<u>328,212</u>	<u>1,138,376</u>

### 3. 營業額、其他收入及收益

收入及相等於本集團之營業額指來自銷售物業、租金收入、管理費收入及其他收入。

本集團之營業額、其他收入及其他收入及收益分析如下：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>營業額</b>			
銷售物業		2,015,122	1,007,376
總管理費收入		463,453	358,877
投資物業之租金收入總額		300,020	335,993
其他		121,825	110,351
		<u>2,900,410</u>	<u>1,812,597</u>
於綜合收益表呈報之持續經營業務應佔			
銷售工商業產品		291,827	316,278
運輸服務之收入		161,714	154,475
基礎設施投資之收入		56,053	18,504
		<u>509,594</u>	<u>489,257</u>
非持續經營業務應佔營業額	7	509,594	489,257
		<u>3,410,004</u>	<u>2,301,854</u>
<b>其他收入</b>			
物業、廠房及設備之租金收入總額		23,553	17,216
銀行利息收入		142,503	76,270
來自投資之股息收入：			
可供出售之投資		8,430	74
應收貸款之利息收入		29,484	5,087
其他		38,436	53,789
		<u>242,406</u>	<u>152,436</u>
<b>收益</b>			
出售物業、廠房及設備項目之收益		4,171	197
出售投資物業之收益		3,601	-
公平值收益，淨額：			
按公平值計入損益表之財務資產		227,495	132,603
出售聯營公司收益		96,696	2,127
出售附屬公司收益		287,050	-
出售一組資產予少數股東		20,174	-
外匯收益		6,785	5,639
		<u>645,972</u>	<u>140,566</u>
其他收入及收益		<u>888,378</u>	<u>293,002</u>

#### 4. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	419,476	250,705
於五年後悉數償還之銀行貸款利息	107,475	28,724
其他貸款利息	2,118	1,827
	<hr/>	<hr/>
非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	529,069	281,256
減：資本化利息	(146,854)	(64,482)
	<hr/>	<hr/>
	382,215	216,774
	<hr/>	<hr/>
非持續業務之應佔部分 (附註7)	112,841	33,254
於綜合收益表呈報持續業務之應佔部分	269,374	183,520
	<hr/>	<hr/>
	382,215	216,774
	<hr/>	<hr/>

#### 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項後達至：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊		89,777	77,530
物業、廠房及設備項目之減值撥回		(7,558)	(1,517)
出售物業、廠房及設備項目之收益		(7,001)	(197)
汽車牌照攤銷	(a)	1,944	1,807
公允值淨收益：			
透過損益按公允值計算之金融資產		(227,495)	(132,603)
外匯差異淨額	(b)	(15,845)	(9,138)
投資股息收入：			
可供出售投資		(8,430)	(292)
出售聯營公司溢利		(96,696)	(2,127)

附註：

- 本年度汽車牌照攤銷已被納入綜合收益表之「年內非持續業務溢利」項目之內。
- 於本年度，計入外匯收益之金額為9,060,000港元(二零零六年：3,499,000港元)款項列入年內非持續業務溢利。

## 6. 稅項

本集團於年內在香港並無產生任何應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅撥備（二零零六年：無）。中國內地之應課稅溢利所需繳納之稅項根據本集團經營所在地之稅率按現行法律、詮釋及慣例計算。

本集團之主要附屬公司在中國內地深圳市營運，應付之企業所得稅稅率為15%。然而，新企業所得稅法於二零零八年一月一日生效，稅率亦將於二零一二年增加至25%。遞延稅項結餘已作出調整，以反映當資產變現或債項清償時預期適用於各相關期間的稅率。

中國內地之土地增值稅（「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發展支出之可扣稅開支。226,678,000港元之土地增值稅已在截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表中扣除（二零零六年：60,604,000港元）。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
集團：		
即期－中國內地	310,876	113,460
即期－中國內地之土地增值稅	226,678	60,604
遞延－中國內地之企業所得稅	184,935	16,738
	<hr/>	<hr/>
本期間稅項支出總額	<b>722,489</b>	<b>190,802</b>

聯營公司應佔稅項約為108,106,000港元（二零零六年：32,134,000港元）已列入綜合收益表「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

## 7. 非持續業務

於二零零七年六月十八日，本集團訂立初步買賣協議，出售三間附屬公司深圳市鵬基龍電安防股份有限公司、深圳深業五金有限公司及深圳市晶華顯示器材有限公司（統稱為「製造集團」）。製造集團從事製造及銷售工商業產品，並為本集團經營之個別業務分類。由於本集團計劃集中資源於其物業開發業務，故決定終止其製造業務。製造集團之出售預期於二零零八年完成。於二零零七年十二月三十一日，該項出售仍在最後洽商階段，而製造集團分類為持作出售的出售集團。

於二零零七年一月三日，本公司訂立買賣合約，出售華銀交通開發有限公司（「華銀交通」之49%之權益。於二零零七年十二月三日，本公司宣佈，出售於華銀交通其餘51%之權益及深業深港（集團）有限公司及其附屬公司（「深業深港」）之全部80%之權益。於二零零七年十二月十八日，本集團訂立買賣協議，出售其附屬公司深業運輸有限公司（「深業運輸」）。華銀交通持有湖北荊東高速公路建設開發有限公司（「荊東高速公路」）91%之權益，該公司於中國內地湖北省從事荊東高速公路之

施工及營運。深業深港主要從事提供運輸及汽車租賃業務。深業運輸從事提供運輸服務。由於本集團計劃集中資源於其物業開發業務，故決定終止其基礎設施投資業務及運輸服務。出售華銀交通、深業深港及深業運輸定於二零零八年完成。於二零零七年十二月三十一日，出售華銀交通、深業深港及深業運輸仍在最後洽商階段，並分類為持作出售的出售集團。

二零零六年八月二十八日，本公司訂立合約，出售附屬公司Newton Industrial Limited（「Newton」）所有55.88%股權。Newton透過其附屬公司擁有深圳媽灣電力有限公司（「媽灣」）34%股權，而媽灣在中國深圳經營兩座發電廠。國家有關當局已於二零零六年十一月二十四日批准以上交易。媽灣經營發電業務，是基建業務部門獨立經營的企業。由於計劃集中資源經營物業發展及其他投資機會，本集團已決定結束發電業務。該項處置已於二零零六年完成。

本集團已出售其中國內地成立之聯營公司深圳市天威視訊股份有限公司（「深圳天威」）的全部31.1%權益。深圳天威於深圳市提供有線電視及其他通訊網絡科技服務。於二零零六年十二月二十二日，該交易通過深圳市產權交易所公開掛牌競價，並於二零零七年一月完成。本集團已簽訂合約，向在中國內地註冊成立的獨立第三方出售其深圳天威的全部權益。出售深圳天威已於二零零七年完成。

本公司於二零零六年十二月八日訂立買賣協議，向深業（集團）有限公司（本公司的最終控股公司）出售其所持有全部深圳市賽格中電彩色顯示器有限公司（「深圳賽格」，於中國的合資公司）之26.76%權益。深圳賽格從事設計、製造及銷售顯示儀器陰極射線管。由於計劃集中資源經營物業發展，本集團已決定結束製造業務。出售深圳賽格已於二零零七年完成。

下列為年內非持續業務的業績：

	基建投資		資訊科技		運輸服務		製造		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	56,053	18,504	-	-	161,714	154,475	291,827	316,278	509,594	489,257
銷售成本	(27,378)	(7,657)	-	-	(90,566)	(89,456)	(249,865)	(266,788)	(367,809)	(363,901)
其他收入及收益	51,435*	323,971**	190,131	-	30,221	15,417	7,522	7,900	279,309	347,288
銷售及分銷成本	(624)	-	-	-	-	-	(24,598)	(16,561)	(25,222)	(16,561)
行政費用	(14,959)	(2,413)	-	-	(46,660)	(41,507)	(20,683)	(32,715)	(82,302)	(76,635)
其他經營支出	(171)	-	-	-	(9,672)	(5,950)	(4,973)	(26,499)	(14,816)	(32,449)
融資成本	(107,236)	(28,723)	-	-	(4,007)	(1,811)	(1,598)	(2,720)	(112,841)	(33,254)
應佔聯營公司溢利及虧損	-	174,255	-	(23,707)***	13,242	2,763	-	(132,461)***	13,242	20,850
非持續業務之除稅前 溢利／（虧損）	(42,880)	477,937	190,131	(23,707)	54,272	33,931	(2,368)	(153,566)	199,155	334,595
稅項	34,774	-	(30,585)	-	(6,788)	(5,152)	(442)	(1,231)	(3,041)	(6,383)
非持續業務年度之 溢利／（虧損）	<u>(8,106)</u>	<u>477,937</u>	<u>159,546</u>	<u>(23,707)</u>	<u>47,484</u>	<u>28,779</u>	<u>(2,810)</u>	<u>(154,797)</u>	<u>196,114</u>	<u>328,212</u>

\* 該金額包括出售華銀交通49%股本權益之收益48,738,000港元。

\*\* 該金額包括出售媽灣之收益322,986,000港元，其已列入二零零六年非持續業務內。

\*\*\* 該金額指分佔深圳天威及深圳賽格的虧損，其已列入二零零六年非持續業務內。

以下為於十二月三十一日分類為待售的出售集團之資產及負債的主要分類：

	基建投資		資訊科技		運輸服務		製造		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>資產</b>										
物業、廠房及設備	3,148,139	-	-	-	180,430	-	53,393	-	3,381,962	-
無形資產	-	-	-	-	96,749	-	-	-	96,749	-
應付土地租金款項	-	-	-	-	3,987	-	-	-	3,987	-
商譽	99,926	-	-	-	-	-	-	-	99,926	-
聯營公司權益	-	-	-	-	197,470	-	3,526	-	200,996	-
可供出售投資	-	-	-	-	620	-	-	-	620	-
存貨	-	-	-	-	2,258	-	43,970	-	46,228	-
應收賬款	1,139	-	-	-	6,992	-	58,094	-	66,225	-
預付款項、訂金及 其他應收款項	3,249	-	-	-	67,102	-	10,238	-	80,589	-
現金及銀行結餘	55,012	-	-	-	34,800	-	28,469	-	118,281	-
分類為持作待售的資產	<u>3,307,465</u>	-	-	-	<u>590,408</u>	-	<u>197,690</u>	-	<u>4,095,563</u>	-
<b>負債</b>										
帶息銀行貸款	1,705,805	-	-	-	103,911	-	27,656	-	1,837,372	-
應付賬款	28,436	-	-	-	1,180	-	36,358	-	65,974	-
其他應付款項及應計費用	77,880	-	-	-	161,758	-	73,401	-	313,039	-
遞延稅項負債	161,158	-	-	-	-	-	-	-	161,158	-
與分類為持作待售的資產 直接相關的負債	<u>1,973,279</u>	-	-	-	<u>266,849</u>	-	<u>137,415</u>	-	<u>2,377,543</u>	-
與出售集團直接相關的 資產淨值	<u>1,334,186</u>	-	-	-	<u>323,559</u>	-	<u>60,275</u>	-	<u>1,718,020</u>	-

下列為來自非持續業務之現金流量淨額：

	基建投資		資訊科技		運輸服務		製造		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動	38,731	(246,448)	-	-	(73,934)	(11,398)	(3,670)	81,153	(38,873)	(176,693)
投資活動	-	-	151,533	-	-	-	73,126	-	224,659	-
融資活動	(107,236)	(2,413)	-	-	60,036	28,564	(1,796)	(71,851)	(48,996)	(45,700)
現金(流出)/流入淨額	<u>(68,505)</u>	<u>(248,861)</u>	<u>151,533</u>	<u>-</u>	<u>(13,898)</u>	<u>17,166</u>	<u>67,660</u>	<u>9,302</u>	<u>136,790</u>	<u>(222,393)</u>

二零零七年

二零零六年

每股盈利：

基本，來自非持續業務  
攤薄，來自非持續業務

6.26港仙  
6.09港仙

12.95港仙  
12.55港仙

非持續業務的每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非持續業務的年度溢利	196,114	328,212
少數股東應佔業績	<u>(7,722)</u>	<u>1,166</u>
母公司普通權益持有人應佔 非持續業務溢利	<u>188,392</u>	<u>329,378</u>
	二零零七年	二零零六年
用於計算每股基本盈利的年內已發行 普通股加權平均數	3,010,082,402	2,543,566,810
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>3,093,973,138</u>	<u>2,624,039,624</u>

以下為非持續業務於結算日之財務資產及財務負債之資料：

非持續業務以發票日期計算的應收賬款賬齡分析載於財務報表附註10。

非持續業務於結算日根據合約未貼現付款計算的計息銀行貸款、應付賬款及其他應付賬款到期情況如下：

	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至三年 千港元	三年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行貸款	131,567	-	-	1,705,805	1,837,372
應付賬款	59,468	1,484	308	4,714	65,974
其他應付款項	<u>169,782</u>	<u>28,340</u>	<u>50,142</u>	<u>64,775</u>	<u>313,039</u>
總計	<u>360,817</u>	<u>29,824</u>	<u>50,450</u>	<u>1,775,294</u>	<u>2,216,385</u>

## 8. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期股息－每股普通股8.00港仙(二零零六年:3.00港仙)	238,537	74,905
以往年度末期股息之調整	28,360	2,534
擬派末期股息－每股普通股21.00港仙(二零零六年: 可選擇以股代息或以現金收取之末期股息8.54港仙)	677,950	240,952
擬派特別股息－無(二零零六年: 可選擇以股代息或以現金收取之特別股息11.45港仙)	–	323,056
	<b>944,847</b>	<b>641,447</b>

本年度擬派股息有待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按照母公司普通權益持有人應佔年度溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按母公司普通權益持有人應佔年度溢利計算。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代價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：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>盈利</b>			
用以計算每股基本盈利之母公司普通權益 持有人應佔溢利			
來自持續業務		1,526,429	474,228
來自非持續業務	7	188,392	329,378
		<b>1,714,821</b>	<b>803,606</b>

	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之期內已發行		
普通股加權平均數	3,010,082,402	2,543,566,810
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	83,890,736	80,472,814
	<b>3,093,973,138</b>	<b>2,624,039,624</b>



## 10. 應收賬款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收賬款	316,743	172,823
減值	(10,802)	(12,891)
	<u>305,941</u>	<u>159,932</u>

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團設法對未收回之應收款項保持嚴格控制及減低信貸風險。鑒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。應收賬款為非附息款項。

於結算日根據合約日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	300,902	147,904
一年至兩年內	3,426	11,921
兩年至三年內	1,613	107
	<u>305,941</u>	<u>159,932</u>

計入出售集團之應收賬款（附註7）金額為64,514,000港元、1,635,000港元、2,000港元及74,000港元之賬齡分別為一年內、一至兩年、兩至三年及三年以上。

應收賬款之減值撥備變動如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	12,891	18,704
已確認減值虧損	1,949	6,174
已撥回減值虧損	(4,038)	(11,987)
	<u>10,802</u>	<u>12,891</u>

應收賬款（並未視作已減值）之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
並無逾期或減值	301,086	147,913
逾期少於一個月	4,166	11,121
	<u>305,252</u>	<u>159,034</u>

## 11. 應付賬款及應付票據

於結算日之應付賬款及應付票據根據到期支付日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	46,285	121,078
一年至兩年內	2,825	6,642
兩年至三年內	2,792	3,069
三年以上	35,063	47,312
	<u>86,965</u>	<u>178,101</u>

## 12. 資產抵押

(a) 銀行貸款合共132,531,000港元（二零零六年：1,628,608,000港元）乃由以下各項抵押：

- (i) 本集團若干在建物業之賬面淨值約368,290,000港元（二零零六年：122,737,000港元）；及
- (ii) 本集團若干已竣工待售物業之賬面淨值約15,919,000港元（二零零六年：6,209,000港元）；及

(b) 計入出售集團之銀行貸款1,710,614,000港元乃由以下各項抵押：

- (i) 荊東高速公路之所有權。荊東高速公路之賬面淨值約3,139,324,000港元（二零零六年：2,913,082,000港元）；及
- (ii) 賬面淨值總額約6,437,000港元（二零零六年：5,370,000港元）之土地及樓宇。

### 13. 經營租約安排

#### (i) 作為出租者

根據經營租約安排，本集團租出旗下投資物業，租期議定為兩年至十八年不等。租約條款亦一般要求租戶先繳付保證金及規定視乎當時市場環境而週期性調整租金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團於以下期間屆滿之不可取消經營租約在未來之最少應收租約總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	251,604	269,514
第二年至第五年(包括首尾兩年)	440,943	436,385
超逾五年	293,281	294,879
	<u>985,828</u>	<u>1,000,778</u>

#### (ii) 作為租戶

本集團根據經營租賃安排租入若干物業，物業租期議定為三年至十九年不等。

於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司於以下期間屆滿之不可取消經營租約在未來之最少應付租約承擔總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	3,407	6,933
第二年至第五年(包括首尾兩年)	5,655	16,898
超逾五年	–	27,936
	<u>9,062</u>	<u>51,767</u>

#### 14. 資本承擔

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就收購土地及樓宇以及發展中物業 應佔發展成本之承擔 已訂約惟尚未撥備：	<u>2,106,952</u>	<u>268,075</u>

此外，本集團應佔聯營公司之自身資本承擔（不包括在上文）如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約惟尚未撥備	<u>104,928</u>	<u>8,698</u>

#### 15. 或然負債

於結算日，並無在財務報表中撥備之或然負債如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(i) 為授予以下公司信貸備用額而作出擔保：		
聯營公司*	-	6,877
第三方**	-	19,934
	<u>-</u>	<u>26,811</u>

\* 授予聯營公司信貸額之擔保於二零零七年十一月二十日解除。

\*\* 授予第三方信貸額之擔保於二零零七年二月六日解除。

- (ii) 於二零零七年十二月三十一日，本集團給銀行約1,040,309,000港元（二零零六年：678,246,000港元）之最高擔保額，作為銀行授予本集團物業買家之房屋貸款之擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。本集團的擔保期限由有關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後或於本集團物業買家支付全數按揭貸款後最多兩年後結束。

董事認為倘款項被拖欠，有關物業的可變現淨值足以償還尚未償還的按揭貸款以及任何應計利息及罰款，因此並無就擔保作出準備。

## 16. 聯營公司權益

於二零零七年，本集團的其中一家聯營公司，透過其持有88.46%權益的附屬公司，收購兩家在中華人民共和國成立的公司的全部股權（統稱為「被投資公司」），代價為人民幣563,180,000元（相等於592,821,000港元）。

於二零零七年七月完成收購後，儘管被投資公司董事會已由聯營公司委任，但其仍不能預期地取得被投資公司實際控制權。這是由於被投資公司之前管理層並無容許聯營公司之代表進駐被投資公司之辦事處，且並未呈交公章、賬簿及記錄，與及被投資公司之其他有關文件。在未取得公章、賬簿及記錄前，聯營公司並未取得被投資公司的實際控制權。

儘管聯營公司已採取行動，旨在取得被投資公司之實際控制權，惟聯營公司仍未能對被投資公司取得實際控制權或對該等公司在營運及財務政策方面行使重大影響力。有鑑於此，被投資公司現時未能當作為聯營公司之附屬公司或聯營公司，而因此被列為可供出售投資。根據對被投資公司的投資作出的減值審閱，聯營公司之董事認為，在被投資公司的投資成本592,821,000港元（本集團應佔金額130,776,000港元）並無減值需要。

聯營公司已於二零零七年十月在天津地區人民法院展開法律程序，以行使其權利及取回被投資公司之實際控制權。根據聯營公司之中國法律顧問之意見，董事堅信法院的裁決將會對聯營公司有利，而因此，聯營公司在可見將來會取得被投資公司之實際控制權。

於二零零七年十二月三十一日，聯營公司就銀行於二零零七年十二月三十一日向被投資公司提供的信貸備用額315,789,000港元（本集團應佔金額：69,663,000港元）而提供擔保。銀行貸款已以物業作為抵押，該等物業包括由被投資公司持有之土地及待發展以供銷售之物業。

對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審核意見因下列事項而有所修訂，並摘錄如下：

「在無發出保留意見之同時，吾等需要注意「財務報表」附註22，因「貴集團一間聯營公司目前尚未取得兩家由該聯營公司新近收購在中華人民共和國成立之公司（統稱為「被投資公司」）之實際控制權之情況，儘管被投資公司董事會根據附註22所述由聯營公司委任。聯營公司已對被投資公司之前管理層展開法律程序，旨在取得該等公司之實際控制權。由於法律程序之最終結果無法確切釐定，故存在可能影響以下各項之不明確因素：

- 聯營公司無法取得被投資公司之實際控制權，或以其他方式變賣被投資公司之相關物業，因而對聯營公司於該等公司之投資之可收回性造成影響而 貴集團應佔金額為130,776,000港元。
- 倘被投資公司無法於二零零八年七月之到期日前償還信貸融資額，銀行會尋求聯營公司支付其向被投資公司提供於二零零七年十二月三十一日之信貸融資額而 貴集團應佔金額為69,663,000港元（如附註22所述已由聯營公司作擔保）。

## 17. 比較金額

比較收益表已按於本年度已終止經營的業務於比較期間開始時已終止經營的假設重列（附註7）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零零七年，中國房地產市場起伏多變。本集團堅持地產主業均衡發展的戰略，加快地產開發和土地儲備進度，經營效益明顯提高，股東應佔純利連續第五年錄得較快增長。

二零零七年，本集團持續經營業務實現營業收入2,900.4百萬港元，比上年同口徑增長60.0%；實現股東應佔純利1,714.8百萬港元，比上年增长113.0%；每股基本盈利為56.97港仙，每股攤薄盈利為55.42港仙。年末，每股淨資產達到3.05港元，比上年末增長了33.8%。

### 物業開發

年內，本集團旗下各主力樓盤的開發進度加快，銷售情況較為理想。本年度結轉銷售面積30.6萬平方米，實現銷售收入2,015.1百萬港元，比上年增长100.0%，平均毛利率約為45.0%，比上年下降9個百分點，主要是上年結算物業基本位於深圳，毛利率較高，而本年度結算物業除深圳外，還分佈於惠州和長沙等城市。截止二零零七年末，本集團旗下發展中物業已簽約預售之合同銷售面積約5.0萬平方米，主要來自武漢南湖玫瑰灣一期，這部分預售收入將在二零零八年內得以確認。

沿海綠色家園有限公司(以下簡稱「沿海綠色家園」),是一家在中國從事房地產開發業務的本港上市公司。於二零零七年七月二十三日,本公司將所持沿海綠色家園4,000萬美元可換股債券行使轉換權,以每股0.7港元獲配發443,862,857股沿海綠色家園股票,佔該公司經擴大後已發行股本約16.1%。藉此,本公司持有沿海綠色家園之股份增至21.96%。於二零零七年十月三十日,本公司與香港上海滙豐銀行有限公司(以下簡稱「滙豐銀行」)訂立配售協議,購買滙豐銀行發行之本金5,000萬美元沿海綠色家園五年期、有擔保優先票據,及沿海綠色家園37,207,500份認股權證。有關此項購買事項的詳情已載於本公司二零零七年十一月二十一日發出之通函中。

本公司之聯營公司路勁基建有限公司(以下簡稱「路勁基建」),主要從事收費公路運營及房地產開發業務。近年,其房地產業務更取得較快發展。二零零七年,路勁基建地產業務收入達到2,407.8百萬港元,比上年增長376.3%。本年度,路勁基建實現股東應佔純利851.1百萬港元,為本集團帶來純利貢獻187.7百萬港元,比上年增長11.7%。

年內,本集團將所持深圳市高發投資控股有限公司(以下簡稱「深圳高發」)29%的股份出售給獨立第三方。深圳高發為一家專業從事房地產開發業務之公司。此項交易的完成為本集團帶來稅後淨收益約82.2百萬港元,已計入本年利潤。

年內,本集團將所持深圳雅寶房地產發展有限公司(以下簡稱「深圳雅寶」)100%股權出售給獨立第三方。深圳雅寶主要從事雅寶工業城的開發和管理,雅寶工業城位於深圳龍崗,合共佔地62.3萬平方米。此項交易的完成為本集團帶來稅後淨收益約244.0百萬港元,已計入本年利潤。

## 在建項目及土地儲備

截止二零零七年末,本集團旗下在建項目21個,總建築面積約200.1萬平方米。其中處於預售期之在建項目3個,可售面積約23.6萬平方米,為天安南海數碼新城一期、武漢南湖玫瑰灣一期等項目;二零零八年將進入預售項目17個,項目總可售面積約113.9萬平方米,主要有深業新岸線三期、南湖玫瑰灣一、二期,萬林湖二期,天安高爾夫花園三期等項目。

本集團現時在珠三角及華中重點城市擁有較為充足的土地資源,總建築面積1,621.0萬平方米,權益建築面積1,196.8萬平方米(不包括本集團分別在沿海綠色家園和路勁基建所佔之權益面積92.4萬平方米和164.1萬平方米)。

## 按地區分類之土地儲備表(含在建項目)

省份	城市	建築面積 平方米	權益建築 面積 平方米	佔比 (%)
廣東	深圳	2,861,540	2,184,109	18.25
	惠州	1,694,042	1,694,042	14.16
	東莞	1,916,663	822,771	6.88
	番禺	543,523	203,821	1.70
	南海	291,979	98,543	0.82
	佛山	1,744,878	1,744,878	14.58
	河源	1,450,000	1,450,000	12.12
湖北	武漢	542,918	320,379	2.68
湖南	長沙	1,770,000	1,416,000	11.83
安徽	巢湖	184,000	147,200	1.23
	馬鞍山	1,103,671	739,460	6.18
江蘇	太倉	850,000	318,750	2.66
	常州	686,600	257,475	2.15
	泰州	570,094	570,094	4.76
合計		<u>16,209,908</u>	<u>11,967,522</u>	<u>100.00</u>

## 物業投資

二零零七年，本集團旗下一附屬公司進行分立，使得本集團投資物業總面積由年初約93.2萬平方米下降到約72.4萬平方米。但受惠於深圳地區物業價值的不斷攀升，本集團物業投資業務繼續保持穩步增長的勢頭。全年實現租賃收入300.0百萬港元。年內，本集團所屬投資物業組合重估增值725.5百萬港元，已計入本年利潤。

## 終止經營業務

二零零六年十二月，本公司經深圳市產權交易中心公開出售所持深圳市天威視訊有限公司31.1%的股份，並於二零零七年一月完成。此項交易為本集團帶來稅後淨收益約159.5百萬港元，已計入本年利潤。



年內，經本公司二零零七年二月九日特別股東大會通過，本集團將所持有20.07%實益權益的深圳賽格日立彩色顯示器件有限公司，出售給最終控股股東深業（集團）有限公司。

於二零零七年六月十八日，本集團簽訂意向書，擬出售所持深圳龍電安防股份有限公司、深圳深業五金有限公司和深圳晶華顯示器材有限公司（以下簡稱「製造業分類業務」）的全部股權。該製造業分類業務主要從事工業產品及商品的製造和銷售，為本集團獨立的經營業務分類。目前，此項出售工作仍在按計劃推進。

年內，本集團將所持湖北深業華銀交通開發有限公司（以下簡稱「湖北華銀」）49%的股份出售給中國平安保險（集團）股份有限公司。湖北華銀持有湖北荊東高速公路建設開發有限公司（以下簡稱「湖北荊東」）91%的權益。湖北荊東主要從事中國湖北荊東高速之建造及運營。此項交易的完成為本集團帶來稅前收益約48.0百萬港元，已計入本年利潤。於二零零八年三月五日，本集團訂立協議，建議出售湖北華銀51%權益予深圳市深業投資開發有限公司，一間由深圳市國資委實益擁有之公司，總代價為人民幣609.0百萬元。於此項建議出售事項完成之後，本集團將不再擁有湖北華銀任何權益。此建議出售事項詳情載於本公司於二零零八年三月六日刊發之公告中。

本集團於二零零七年十二月八日訂立買賣協議，建議向本公司控股股東深業（集團）有限公司出售深業運輸有限公司100%權益，代價為人民幣60.0百萬元。深業（集團）有限公司現持有本公司已發行股本45.46%。深業運輸有限公司為一間香港註冊成立之有限責任公司，主要從事提供運輸服務及投資控股等業務。此建議出售事項詳情載於本公司於二零零七年十二月十八日刊發之公告中。

本集團於二零零七年十二月三日簽定意向書，建議向本公司控股股東深業（集團）有限公司出售深業深港（集團）股份有限公司（以下簡稱「深業深港」）80%權益。目前有關工作正按計劃推進，預計將於二零零八年完成。

## 結算日後事項

本集團向本公司控股股東深業（集團）有限公司出售深業運輸有限公司100%權益之交易，計劃將於二零零八年完成。按照買賣協議，本集團已於二零零七年十二月二十四日收到深業（集團）有限公司支付的人民幣12.0百萬元交易按金。

本集團建議出售湖北華銀51%權益予深圳市深業投資開發有限公司之交易，目前正按計劃推進，預計將於二零零八年完成。按照協議，本集團已於二零零八年四月一日收到深圳市深業投資開發有限公司支付的人民幣60.9百萬元，即相當於對價10%之訂金。

## 業務展望

二零零八年，中國政府將繼續執行穩健的財政政策和適度從緊的貨幣政策，這一政策取向成為決定國內房地產行業短期趨勢的重要因素。但從長期看，國內經濟持續增長、城市化趨勢等支撐房地產行業長期向好的因素並未發生根本性改變。因此，本集團仍對房地產行業的未來充滿信心。

歷經兩年時間，本集團基本完成了非核心資產的處置工作，成為專業性房地產開發商。未來，面對行業加速整合的機會，我們將憑借自身的資金優勢，堅持低成本擴張，加速土地儲備。本集團將堅持地產開發與資源儲備均衡發展的戰略，加快開發和資金回籠，實現主業快速持續發展。本集團的目標是，在確保每年200萬平方米建築面積的開發量的同時，維持規劃建築面積約1,500萬平方米的動態土地儲備。

二零零八年，預計本集團全年完工項目總建築面積約110.3萬平方米，權益建築面積約78.1萬平方米。預計到二零零九年，本集團完工項目之建築面積有望達到149.5萬平方米，權益建築面積約為108.6萬平方米。

### 二零零八年預計完工項目

項目	地區	用途	建築面積 (平方米)	權益 (%)	權益建築 面積 (平方米)
水松大廈	深圳	工業	32,600	75.0	24,450
武漢南湖一期	武漢	住宅	152,539	75.0	114,404
萬林湖二期	惠州	住宅	149,117	100.0	149,117
諾亞山林一期(尾盤)	長沙	住宅	8,300	80.0	6,640
諾亞山林二期(一區)	長沙	住宅	70,000	80.0	56,000
半山名苑一期(一區)	惠州	住宅	45,000	100.0	45,000
深業新岸線三期(一區)	深圳	商住	170,000	100.0	170,000
紫麟山花園一期(一區)	深圳	住宅	63,795	100.0	63,795
天安高爾夫花園三期	深圳	住宅	151,838	37.5	56,939
天安(番禺)數碼新城四期	番禺	工業	126,000	37.5	47,250
天安(龍崗)數碼新城一期	深圳	工業	66,000	37.5	24,750
天安(南海)數碼新城一期	南海	工業	68,523	33.75	23,127

## 二零零九年預計完工項目

項目	地區	用途	建築面積 (平方米)	權益 (%)	權益建築 面積 (平方米)
雪松大廈	深圳	工業	45,800	75.0	34,350
武漢南湖二期	武漢	住宅	100,000	75.0	75,000
時代創業園	深圳	工業	88,820	100.0	88,820
諾亞山林二期(二區)	長沙	住宅	75,000	80.0	60,000
諾亞山林二期(一區)	長沙	住宅	60,323	100.0	60,323
半山名苑一期(二區)	惠州	住宅	41,407	100.0	41,407
歐景麗苑	東莞	住宅	70,000	100.0	70,000
深業新岸線三期(二區)	深圳	商住	86,177	100.0	86,177
紫麟山花園一期(二區)	深圳	住宅	40,433	100.0	40,433
御泉山莊	東莞	商住	176,000	100.0	176,000
東城上邸	深圳	住宅	126,400	100.0	126,400
巢湖項目	巢湖	酒店	30,400	80.0	24,320
天安布吉宏達大廈	深圳	工業	98,376	37.5	36,891
天安(龍崗)數碼新城一期	深圳	工業	117,600	37.5	44,100
天安(龍崗)數碼新城二期	深圳	工業	100,000	37.5	37,500
天安(番禺)數碼新城五期	番禺	工業	117,600	37.5	44,100
天安(南海)數碼新城二期	南海	工業	58,400	33.75	19,739
天安(南海)數碼新城三期	南海	工業	61,800	33.75	20,888

## 財務狀況

截止二零零七年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，淨資產（不含少數股東權益）9,848.8百萬港元（二零零六年：6,442.5百萬港元），每股資產淨值為3.05港元（二零零六年：2.28港元），增長33.8%。現金結存約4,689.8百萬港元（二零零六年：4,211.7百萬港元），借款總額9,637.6百萬港元（二零零六年：7,383.5百萬港元），其中，長期部分借款6,090.4百萬港元（二零零六年：5,507.0百萬港元），淨借款佔淨資產比率為50.2%（二零零六年：49.2%）。二零零八年，荊東公路、深業深港和深業運輸等股權出售完成後，本集團的總負債和淨借款佔淨資產的比率將大大減少。

由於本集團旗下大部分經營性業務收入以人民幣為主，而本集團持有的資產及所承擔的債務主要亦以人民幣及美元為貨幣單位，因此，本集團面對的匯兌風險較低，於年內，本集團亦無以任何金融工具作對沖用途。

於二零零八年二月六日，本公司獲得由中銀（香港）有限公司提供之三年期貸款1,000.0百萬港元。二零零八年三月十八日，本公司獲得由星展銀行香港分行提供之三年期貸款300.0百萬港元。二零零八年四月三日，本公司獲得由建設銀行香港分行提供之五年期貸款300.0百萬港元。上述融資所得款項，主要用於項目收購及補充一般性營運資金。

## 股本結構

於二零零七年十二月三十一日，本公司母公司深業（集團）有限公司持有本公司約45.46%權益，現乃公司的最大股東。

於年內，本公司合共授出78,780,000份購股權予董事及僱員，行使價為每股3.54港元或4.768港元。年內，有合共134,564,000份已授出之購股權獲行使，有合共2,000,000份已授出之購股權被註銷。

於二零零七年七月二十四日，本公司以每股6.56港元的價格，向多位專業機構投資者配售200,000,000股股份。此次配售所得款項淨額1,283.0百萬港元，主要用於土地儲備收購及物業發展。

年內，本公司以股代息方式派發二零零六年末期股息和特別股息，選擇以股票方式收取股息之股東，獲新發行股份合計72,318,124股。

截至二零零七年十二月三十一日，本公司之已發行股本為3,228,332,090股股份。

## 員工人數及薪酬

於二零零七年十二月三十一日，本集團共聘用14,015名員工，其中在香港工作的員工39名，主要為管理及財務人員，其餘13,976名為在國內工作的員工。

本集團員工的薪酬乃按其個人之工作表現、專業資格、行業經驗及相關市場趨勢釐定。集團管理層並會對薪酬政策作出定期檢討及評估員工的工作表現。

員工之薪酬包括薪金、津貼、醫療保險及強制性退休公積金，本集團亦會按個別員工表現及集團業績等因素，向員工發放獎金花紅及按本集團購股權計劃向員工授出購股權。

## 末期股息

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股21.00港仙末期股息（二零零六年：末期股息：8.54港仙及特別股息11.45港仙）。連同已於二零零七年十月二十五日派發之每股8.00港仙中期股息計算，合計全年股息為每股29.00港仙（二零零六年：每股22.99港仙）。待獲得股東於即將舉行之股東週年大會上的批准後，末期股息將於二零零八年六月六日或之前支付予於二零零八年五月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零八年五月二十七日（星期二）至二零零八年六月二日（星期一）（首尾兩天包括在內）的期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取得擬派末期股息，所有填妥的過戶文件連同有關股票最遲須於二零零八年五月二十六日（星期一）下午四時正前送達本公司之股份登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 董事退任

董事會宣佈，本公司執行董事肖日海先生（「肖先生」）及梁開平先生（「梁先生」）根據本公司組織章程細則第101條預期將於二零零八年六月二日舉行之本公司股東週年大會上輪值退任，並已通知本公司因履行新職務，彼等將不會尋求連任本公司之董事。肖先生及梁先生均確認，彼等與董事會概無意見分歧，概無任何有關彼等退任之其他事宜須知會本公司股東。

董事會亦宣佈，本公司非執行董事李業華先生（「李先生」）根據本公司組織章程細則第101條預期將於二零零八年六月二日舉行之本公司股東週年大會上輪值退任，並已通知本公司因其他工作承擔，彼將不會尋求連任本公司之董事。李先生確認，彼與董事會概無意見分歧，概無任何有關彼退任之其他事宜須知會本公司股東。

董事會藉此機會就肖先生、梁先生及李先生對本公司所作出之寶貴貢獻深表謝意。

## 企業管治

本公司採納上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之所有守則條文作為本公司本身企業管治常規守則。本公司已於年內遵守守則所載之守則條文，且並無重大偏離守則。

審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、黃保欣先生及吳偉聰先生及一位非執行董事李業華先生組成。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（包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表）。

本公司已採納上市規則附錄十所訂之標準守則作為有關董事進行證券交易之守則。經過向本公司所有董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事均遵守標準守則所訂之準則。

## 出售、購買或贖回本公司之證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 致謝

本人謹代表董事會向關心和支持本集團發展的各位股東，及社會各界人士和機構致以誠摯的謝意。

承董事會命  
主席  
胡愛民

香港，二零零八年四月十日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括八位執行董事胡愛民先生、張宜均先生、趙革生先生、肖日海先生、梁開平先生、劉偉進先生、張化橋先生及談秉農先生，三位非執行董事李業華先生、武捷思博士及胡作元先生，及三位獨立非執行董事黃保欣先生、吳偉聰先生及李偉強先生。