



# 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)

### 二零零五年全年業績公佈

#### 財務摘要

- 股東應佔純利達534.3百萬港元，較上年增長26%；
- 擬派末期股息每股11.00港仙，全年股息為每股13.00港仙，較上年增長160%；
- 集團財務穩健，現金充裕。現金及現金等值持有量為3,508.5百萬港元。

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」）截至二零零五年十二月三十一日止之全年已經審核綜合業績連同截至二零零四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
收益	3	3,003,435	2,000,131
銷售成本		<u>(1,844,314)</u>	<u>(1,310,279)</u>
毛利		1,159,121	689,852
其他收入及收益		147,443	162,955
投資物業公允值增加		128,111	155,844
銷售及分銷成本		(65,950)	(59,361)
行政費用		(366,753)	(341,171)
其他經營支出		(69,810)	(81,086)
融資成本	4	(178,535)	(115,034)
應佔聯營公司溢利及虧損		243,902	334,254
收購聯營公司產生之負商譽攤銷		-	23,093

除稅前溢利	5	997,529	769,346
稅項	6	(152,479)	(57,878)
年內溢利		<u>845,050</u>	<u>711,468</u>
下列應佔：			
母公司權益持有人		534,339	422,561
少數股東權益		310,711	288,907
		<u>845,050</u>	<u>711,468</u>
股息	7		
中期股息		49,648	49,648
往年度末期股息之調整		—	603
擬派末期股息		273,066	74,472
		<u>322,714</u>	<u>124,723</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>21.52 港仙</u>	<u>17.02 港仙</u>
攤薄		<u>21.52 港仙</u>	<u>16.98 港仙</u>

## 綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		610,856	646,315
無形資產		37,583	28,679
負商譽		—	(113,001)
已預付土地租金款項		3,747	—
發展中物業		1,069,548	904,709
投資物業		2,653,801	2,357,094
聯營公司權益		3,046,620	2,668,593
可供出售權益性投資／長期投資		41,250	31,191
長期應收款項		—	10,340
就投資項目所付訂金		—	7,802
遞延稅項資產		1,049	1,471

非流動資產總額		<b>7,464,454</b>	6,543,193
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>365,418</b>	447,684
發展中待銷物業		<b>153,460</b>	375,481
應收賬款	9	<b>303,661</b>	163,331
預付款項、訂金及其他應收款項		<b>223,654</b>	277,896
透過損益按公允值計算之權益性投資 ／短期投資		<b>560</b>	2,900
應收少數股東賬款		<b>49,638</b>	136,726
現金及現金等值		<b>3,508,530</b>	3,384,560
流動資產總額		<b>4,604,921</b>	4,788,578
<b>流動負債</b>			
帶息銀行貸款		<b>2,049,504</b>	2,058,233
應付賬款及應付票據	10	<b>195,459</b>	209,496
其他應付款項及應計費用		<b>1,153,978</b>	1,023,335
應付稅項		<b>105,766</b>	46,979
流動負債總額		<b>3,504,707</b>	3,338,043
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,100,214</b>	1,450,535
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,564,668</b>	7,993,728
<b>非流動負債</b>			
帶息銀行貸款		<b>2,132,653</b>	2,813,795
遞延稅項負債		<b>130,117</b>	91,752
非流動負債總額		<b>2,262,770</b>	2,905,547
<b>資產淨值</b>		<b>6,301,898</b>	5,088,181

## 權益

### 母公司權益持有人應佔權益總額

已發行股本	124,121	124,121
儲備	4,395,329	3,513,998
擬派末期股息	273,066	74,472
	<u>4,792,516</u>	<u>3,712,591</u>
少數股東權益	1,509,382	1,375,590
	<u>6,301,898</u>	<u>5,088,181</u>

### 附註

#### 1. 編製基準

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」）（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例而編製。除投資物業、若干樓宇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。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。

#### 2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

影響本集團並於本年度財務報表首次採用之新訂及經修訂香港財務報告準則如下：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及差錯
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第11號	建築合約
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款成本
香港會計準則第24號	關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值

香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號修訂本	金融資產及金融負債過渡及初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份支付之款項
香港財務報告準則第3號	商業合併
香港（常設解釋委員會）詮釋第21號	所得稅－無折舊資產之重估值回收
香港詮釋第3號	收益－發展中物業完工前之預售合約
香港詮釋第4號	租賃－釐定香港土地租賃之租期期限

採納香港會計準則第2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、21、23、27、28、33、37、38號、39號修訂本、香港詮釋第4號及香港（常設解釋委員會）詮釋第21號對本集團及本公司之會計政策及本集團及本公司財務報表之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號影響綜合資產負債表、綜合收益表及綜合權益變動表及其他披露內之少數股東權益呈報。此外，在過往年度，本集團應佔之聯營公司應佔稅項於綜合收益表中乃呈列作本集團總稅項支出／（抵免）之部分。於採納香港會計準則第1號後，本集團應佔聯營公司收購後業績乃於扣除本集團之應佔聯營公司應佔稅項後入賬。

香港會計準則第24號已將關連人士之定義擴大，並影響本集團之關連人士披露。

採納其他香港財務報告之影響概述如下：

**(a) 香港詮釋第3號 收益－發展中物業完工前之預售合約**

於過往年度，已作預售之發展中物業以成本加應佔溢利減已收銷售按金／分期款項及任何可預見虧損列賬，並分類為流動資產。倘已預售發展中物業，估計溢利總額將按整個建築期間分攤以反映發展進度。就此，於期間預售物業之已確認溢利將參照直至結算日產生之建築成本與估計竣工時之總建築成本之比例計算，惟以於結算日根據具法律約束力之合約已收取之銷售按金／分期款項數額為限，並就或然事項作出適當撥備。預售發展中物業所得收入乃於建築工程達至可合理地計算最終變現之利潤時確認。

於採納香港詮釋第3號後，建築工程完成前之出售發展物業收入僅於符合下列條件時方獲確認：

- (i) 擁有權之風險及報酬已轉讓予買家；
- (ii) 本集團不再參與一般與擁有權相聯繫之持續管理，對已出售之物業亦無實際控制權；
- (iii) 收入及成本可作出可靠計算；及
- (iv) 與交易相聯之經濟利益將可能流入本集團。

根據香港詮釋第3號之過渡條文，本集團不選擇於二零零五年一月一日前簽訂之發展中物業完工前之預售合約追溯應用本詮釋。本集團將繼續使用本詮釋應用前之會計政策對該等合約進行會計處理，直至該等合約之所有收入獲確認為止。任何於二

零零五年一月一日或之後訂立之發展中物業完工前之預售合約均使用新會計政策入賬。於採納香港詮釋第3號後，未開始預售及已於二零零五年一月一日或之後預售之發展中物業，均以成本減任何減值虧損入賬。上述變動之影響為截至二零零五年十二月三十一日止年度之收益及母公司權益持有人應佔溢利分別減少133,653,000港元及36,096,000港元。

**(b) 香港會計準則第17號 – 租賃**

於過往年度，持作自用之租賃土地及樓宇乃按成本值入賬，或按一九九七年之估值減任何累計折舊及任何減值虧損入賬。

於採納香港會計準則第17號後，本集團之土地及樓宇租賃權益將分開為租賃土地及租賃樓宇。本集團將租賃土地歸類為經營租賃，而樓宇則繼續歸類為物業、廠房及設備之一部分。經營租賃項下土地租賃款項之預付土地租金最初按成本入賬，其後則按租賃期以直線基準攤銷。倘租賃款項無法可靠地於土地及樓宇之間作出分配，整筆租賃款項則計入土地及樓宇成本作為物業、廠房及設備之融資租賃。

此項會計政策之變動對綜合收益表及保留溢利並無造成任何影響。

**(c) 香港會計準則第32及39號 – 金融工具**

**權益性證券**

於過往年度，本集團將其於權益性證券之投資分類為長期投資，持作非買賣用途，並按個別基準以其之公允值入賬，投資盈虧確認作投資重估儲備之變動。於採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年一月一日持有為數31,191,000港元之該等證券，根據香港會計準則第39號之過渡條文乃列作可供出售投資，亦因此而按公允值入賬，產生之盈虧作為權益之一個單獨之組成部分來確認，直至其後終止確認或減值為止。

於過往年度，本集團將其持作買賣用途之權益性證券投資分類為短期投資，並按個別基準以其公允值入賬，投資盈虧於收益表中確認。於採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年一月一日持有為數2,900,000港元之該等證券，根據香港會計準則第39號之過渡條文列作透過損益按公允值計算之金融資產，亦因此按公允值入賬，而其盈虧於收益表確認。

採納香港會計準則第39號對此等權益性證券之計量並無造成任何變動。

**(d) 香港會計準則第40號 – 投資物業**

於過往年度，投資物業公允值之變動乃作為投資物業重估儲備之變動處理。按組合基準而言，倘儲備總額不足以彌補虧絀，虧絀數額之多出部分則在收益表中扣除。任何其後之重估盈餘會按過往扣除之虧絀為限計入收益表。

於採納香港會計準則第40號後，投資物業公允值變動產生之收益或虧損乃計入產生年度之本集團或本集團之聯營公司之收益表中。根據香港會計準則第40號之過渡條文，保留溢利之期初結餘及比較期間之業績已予以重列，以追溯反映此項變動。上述變動之影響於下文附註2.3中概述。

**(e) 香港財務報告準則第2號 – 以股份支付之款項**

於過往年度，並無確認或計算以股份支付款項之交易，即僱員（包括董事）獲授本公司股份之購股權，直至僱員行使該等購股權時，以收到之所得款項貸記股本及股份溢價。

於採納香港財務報告準則第2號後，當僱員（包括董事）以提供服務為股本工具之代價（「以股本結算之交易」）時，與僱員進行以股本結算之交易之成本將參考授出該等工具當日之公允值計算。

香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響為就僱員之購股權而言之此等交易成本及相應權益入賬之確認。

本集團已採納香港財務報告準則第2號之過渡條文，據此，新訂之確認及計量政策並不適用於二零零二年十一月七日或之前向僱員授出之所有購股權。

本集團已根據經修訂之會計政策在本年度之收益表中確認於年內所授出購股權之成本。採納香港財務報告準則第2號對二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之保留溢利並無影響。

採納香港財務報告準則第2號之影響於下文附註2.3中概述。

**(f) 香港財務報告準則第3號 – 商業合併及香港會計準則第36號 – 資產減值**

於過往年度，於二零零一年一月一日前因收購產生之商譽於收購年度之綜合保留溢利中撇銷，且不會於收益表內確認，直至收購業務出售或減值為止。

於二零零一年一月一日或之後因收購產生之負商譽計入資產負債表中，並將有系統地按所收購可折舊／可攤銷資產餘下之平均可使用年期於綜合收益表內確認。

採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號後，本集團停止年度商譽攤銷。過往已撇銷保留盈利之商譽則繼續於保留盈利撇銷，且當出售所有或部分與商譽有關之業務，或與商譽有關之現金產生單位減值時，不會於收益表內確認。任何本集團於所收購可辨別資產、負債及或然負債之公允淨值之權益超出收購附屬公司及聯營公司之成本數額（即過往所指之「負商譽」），經重新評估後，即時於收益表內確認。

香港財務報告準則第3號之過渡條文規定，本集團須於二零零五年一月一日對保留盈利終止確認負商譽之賬面值。

上述變動之影響已於下文附註2.3中概述。根據香港財務報告準則第3號之過渡條文，比較數字並無因而重列。

**2.2 已頒布但仍未生效香港財務報告準則之影響**

香港會計師公會已頒布若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，惟在此等財務報表中並無強制應用。下列新訂及經修訂之香港財務報告準則儘管未被本集團提早採納，但將會在其開始應用期間對本集團之財務報表造成影響：

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約
香港財務報告準則第7號	財務工具:披露

香港會計準則第1號(修訂本)適用於二零零七年一月一日或之後開始之年度。經修訂之準則將影響以下事項之披露:有關本集團管理資本之目標、政策及程序之描述性資料披露;有關本公司視為資本項目之描述性數據披露;以及是否符合任何資本規定及不符合有關規定之後果。

香港財務報告準則第7號將取代香港會計準則第32號,並已修改香港會計準則第32號對金融工具之披露要求。此項香港財務報告準則適用於二零零七年一月一日或之後開始之年度。

根據香港會計準則第39號對財務擔保合約作出之修訂,財務擔保合約起初乃按公允值予以確認,惟最終乃以(i)根據香港會計準則第37號釐訂之金額;及(ii)最初確認之金額扣除(倘適用)根據香港會計準則第18號所確認之累計攤銷(以較高者為準)計量。

## 2.3 會計政策變動影響之概要

### (a) 對綜合資產負債表之影響

於二零零五年一月一日	採納下列政策之影響			應佔聯營公司之 期初調整 <sup>Δ</sup> 千港元	總額 千港元
	香港會計 準則第32號* 及第39號*	香港 會計準則 第40號 <sup>#</sup>	香港 財務報告 準則第3號*		
新政策之影響 (增加/(減少))	權益性投資 分類變動 千港元	投資物業 重估盈餘 千港元	終止確認 負商譽 千港元		
<b>資產</b>					
可供出售權益性投資	31,191	-	-	-	31,191
長期投資	(31,191)	-	-	-	(31,191)
透過損益按公允值計算 之股票投資	2,900	-	-	-	2,900
短期投資	(2,900)	-	-	-	(2,900)
負商譽	-	-	113,001	-	113,001
於聯營公司之權益	-	-	436,094	1,852	437,946
					<b>550,947</b>
<b>負債/權益</b>					
投資物業重估儲備	-	(223,180)	-	-	(223,180)
投資重估儲備	6,485	-	-	-	6,485
可供出售之權益性投資重估儲備	(6,485)	-	-	-	(6,485)
保留溢利	-	223,180	538,383	1,852	763,415
少數股東權益	-	-	10,712	-	10,712
					<b>550,947</b>



\* 調整於二零零五年一月一日起生效

# 調整／呈報追溯生效

Δ 應佔聯營公司之期初調整與終止確認負商譽及調整金融工具有關

於二零零五年 十二月三十一日	採納下列政策之影響					應佔 聯營公司 之期初調整 千港元	總額 千港元
	香港會計 準則第32號 及第39號	香港會計 準則第40號	香港 財務報告 準則第3號	香港 財務報告 準則第2號	以股本 結算之 購股權安排 千港元		
新政策之影響 (增加／(減少))	權益性投資 分類變動 千港元	投資物業 重估盈餘 千港元	終止確認 負商譽 千港元	購股權安排 千港元			
<b>資產</b>							
可供出售資本投資	41,250	-	-	-	-	-	41,250
長期投資	(41,250)	-	-	-	-	-	(41,250)
透過損益按公允值計算 之股票投資	560	-	-	-	-	-	560
短期投資	(560)	-	-	-	-	-	(560)
負商譽	-	-	99,590	-	-	-	99,590
於聯營公司之權益	-	-	413,001	-	-	(630)	412,371
							<u>511,961</u>
<b>負債／權益</b>							
投資物業重估儲備	-	(317,844)	-	-	-	-	(317,844)
購股權儲備	-	-	-	16,800	-	-	16,800
投資重估儲備	4,094	-	-	-	-	-	4,094
可供出售之權益性投資 重估儲備	(4,094)	-	-	-	-	-	(4,094)
保留溢利	-	317,844	503,528	(16,800)	-	(630)	803,942
少數股東權益	-	-	9,063	-	-	-	9,063
							<u>511,961</u>

(b) 對於二零零四年一月一日及二零零五年一月一日權益結餘之影響

新政策之影響 (增加／(減少))	採納下列政策之影響			應佔 聯營公司 之期初調整 千港元	總額 千港元
	香港會計 準則第32號 及第39號	香港會計 準則第40號	香港 財務報告 準則第3號		
於二零零四年一月一日					
投資物業重估儲備	-	(176,290)	-	-	(176,290)
保留溢利	-	176,290	-	-	176,290
					<u>-</u>
於二零零五年一月一日					
投資物業重估儲備	-	(223,180)	-	-	(223,180)
投資重估儲備	6,485	-	-	-	6,485
可供出售之權益性投資 重估儲備	(6,485)	-	-	-	(6,485)
保留溢利	-	223,180	538,383	1,852	763,415
少數股東權益	-	-	10,712	-	10,712
					<u>550,947</u>

## (c) 對截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度綜合收益表之影響

	採納下列政策之影響					總額 千港元
	香港會計 準則第1號 應佔 聯營公司 之除稅後 溢利及虧損 千港元	香港會計 準則第40號 投資物業 重估盈餘 千港元	香港 財務報告 準則第2號 僱員 購股權計劃 千港元	香港 財務報告 準則第3號 負商譽不再 確認為收入 千港元	應佔 聯營公司 之期初調整 千港元	
新政策之影響						
截至二零零五年 十二月三十一日止年度						
其他收入及收益減少	-	-	-	(13,411)	-	(13,411)
投資物業公允值增加	-	128,111	-	-	-	128,111
其他經營支出增加	-	-	(16,800)	-	-	(16,800)
收購聯營公司產生之 負商譽攤銷減少	-	-	-	(23,093)	-	(23,093)
應佔聯營公司溢利 及虧損增加／(減少)	(26,280)	13,792	-	-	(2,482)	(14,970)
稅項(增加)／減少	26,280	(20,223)	-	-	-	6,057
溢利增加／(減少)總額	-	121,680	(16,800)	(36,504)	(2,482)	65,894
下列應佔：						
母公司權益持有人	-	94,664	(16,800)	(36,504)	(2,482)	38,878
少數股東權益	-	27,016	-	-	-	27,016
	-	121,680	(16,800)	(36,504)	(2,482)	65,894
母公司普通權益持有人 應佔每股基本盈利 增加／(減少)	-	3.82 港仙	(0.68 港仙)	(1.47 港仙)	(0.10 港仙)	1.57 港仙
母公司普通權益持有人 應佔每股攤薄盈利 增加／(減少)	-	3.82 港仙	(0.68 港仙)	(1.47 港仙)	(0.10 港仙)	1.57 港仙

新政策之影響	採納下列政策之影響		總額 千港元
	香港會計 準則第1號 應佔聯營公司 之除稅後 溢利及虧損 千港元	香港會計 準則第40號 投資物業 重估盈餘 千港元	
截至二零零四年 十二月三十一日止年度			
投資物業公允值增加	-	155,844	155,844
出售投資物業之虧損增加	-	(2,348)	(2,348)
應佔聯營公司溢利及虧損增加 ／(減少)	(49,463)	9,218	(40,245)
稅項(增加)／減少	49,463	(8,811)	40,652
溢利增加總額	-	153,903	153,903
下列應佔：			
母公司權益持有人	-	67,782	67,782
少數股東權益	-	86,121	86,121
	-	153,903	153,903
母公司普通權益持有人應佔 每股基本盈利增加	-	2.73 港仙	2.73港仙
母公司普通權益持有人應佔 每股攤薄盈利增加	-	2.72 港仙	2.72 港仙

### 3. 分類資料

#### 業務分類

下表顯示本集團截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度各個業務分類之收益、溢利／（虧損）及支出之資料。

截至二零零五年 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	運輸服務 千港元	製造 千港元	基建投資 千港元	資訊科技 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：									
銷售予客戶	1,798,568	299,643	295,594	148,540	387,085	-	-	74,005	3,003,435
投資物業公允值增加前 之分類業績	565,024	213,176	9,000	21,471	(2,260)	-	-	4,967	811,378
投資物業公允值增加	-	128,111	-	-	-	-	-	-	128,111
投資物業公允值增加後 之分類業績	<u>565,024</u>	<u>341,287</u>	<u>9,000</u>	<u>21,471</u>	<u>(2,260)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,967</u>	<u>939,489</u>
利息收入、股息收入及 未分配收益淨額									90,187
未分配費用									(97,514)
融資成本									(178,535)
應佔聯營公司溢利及虧損	79,595	20,283	1,044	2,847	(67,589)	260,535	(52,813)	-	243,902
除稅前溢利									997,529
稅項									(152,479)
年內溢利									<u>845,050</u>
截至二零零四年 十二月三十一日止年度 (經重列)									
分類收益：									
銷售予客戶	890,307	279,383	239,604	144,796	375,708	-	-	70,333	2,000,131
投資物業公允值增加前 之分類業績	202,281	150,770	13,500	11,043	3,063	-	-	105	380,762
投資物業公允值增加	-	155,844	-	-	-	-	-	-	155,844
投資物業公允值增加後 之分類業績	<u>202,281</u>	<u>306,614</u>	<u>13,500</u>	<u>11,043</u>	<u>3,063</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105</u>	<u>536,606</u>

利息收入、股息收入及 未分配收益淨額									72,787
未分配費用									(82,360)
融資成本									(115,034)
應佔聯營公司溢利及虧損	31,921	8,025	637	2,865	13,484	256,767	20,555	-	334,254
收購聯營公司產生並 確認為收入之 負商譽攤銷									23,093
除稅前溢利									769,346
稅項									(57,878)
年內溢利									<u>711,468</u>

#### 4. 融資成本

	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	<b>197,305</b>	142,815
其他貸款利息	<b>3,289</b>	1,776
	<hr/>	<hr/>
利息總額	<b>200,594</b>	144,591
減：資本化利息	<b>(22,059)</b>	(29,557)
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>178,535</u></b>	<b><u>115,034</u></b>

## 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
銷售存貨成本	1,371,760	920,722
提供服務成本	236,631	135,710
折舊	69,304	71,200
物業、廠房及設備項目減值	4,583	-
出售投資物業之虧損	3,239	4,627
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損	4,856	(1,214)
汽車牌照攤銷	2,347	2,107
公允值虧損淨額：		
透過損益按公允值計算之資本投資	2,340	-
匯兌差額淨額	(5,147)	(601)
銀行利息收入	(71,335)	(56,763)
來自投資之股息收入：		
上市投資	(132)	(395)
非上市投資	(2,115)	(1,987)
應收貸款之利息收入	(671)	(13,642)
確認為收入之負商譽：		
來自收購附屬公司	-	(13,409)
來自收購聯營公司	-	(23,093)
土地及樓宇之租金收入淨額	<u>(19,161)</u>	<u>(17,247)</u>

## 6. 稅項

本集團並無在香港產生任何應課稅盈利，因此於年內並無計提香港利得稅撥備(二零零四年：無)。中國大陸應課稅溢利須納稅項根據本集團營運地點當時之稅率按現行有關法例、註釋及慣例計算。

本集團之主要附屬公司在中國大陸深圳營運，按15%繳納企業所得稅。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
本集團：		
本期－香港		
往年超額撥備	-	(10,435)
本期－中國大陸	114,114	79,981
遞延中國大陸企業所得稅	38,365	(11,668)
本年度稅項支出總額	<u>152,479</u>	<u>57,878</u>

聯營公司應佔稅項約為26,280,000港元(二零零四年:49,463,000港元),已列入綜合收益表之中「應佔聯營公司溢利及虧損」項目內。

## 7. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息－每股普通股2.00港仙 (二零零四年:2.00港仙)	49,648	49,648
往年度末期股息之調整	-	603
擬派末期股息－每股普通股11.00港仙 (二零零四年:3.00港仙)	273,066	74,472
	<u>322,714</u>	<u>124,723</u>

本年度擬派末期股息有待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

## 8. 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本年度純利及年內已發行普通股股份加權平均數計算。

二零零四年每股攤薄盈利乃按該年母公司普通權益持有人應佔純利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為年內已發行普通股(即用以計算每股基本盈利者)以及所有潛在攤薄普通股股份視作行使或轉換為普通股而假設已無代價發行普通股加權平均數。

由於年內並無發生攤薄事項,故並無披露截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

每股基本及攤薄盈利乃按下列各項計算:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<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純利	<u>534,339</u>	<u>422,561</u>



	股份數目	
	二零零五年	二零零四年
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	2,482,413,966	2,482,413,966
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	—	5,952,105
	<u>2,482,413,966</u>	<u>2,488,366,071</u>

## 9. 應收賬款

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團設法對其未收回之應收款項保持嚴格控制及減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作定期檢討。鑑於上文所述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，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	290,699	150,141
一年至兩年內	18,932	26,629
兩年至三年內	12,355	3,987
三年以上	379	3,528
	<u>322,365</u>	<u>184,285</u>
減：呆壞賬撥備	(18,704)	(20,954)
	<u>303,661</u>	<u>163,331</u>

## 10. 應付賬款及應付票據

於結算日按付款到期日計算之應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	135,606	140,317
一年至兩年內	12,501	24,394
兩年至三年內	5,448	18,272
三年以上	41,904	26,513
	<u>195,459</u>	<u>209,496</u>

## 11. 資產抵押

本集團於結算日之若干尚未償還銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (i) 本集團若干賬面淨值合共約為2,432,000港元(二零零四年:28,000,000港元)之土地及樓宇,以及本集團總值約為33,628,000港元(二零零四年:14,070,000港元)之投資物業;及
- (ii) 本集團若干賬面淨值約為68,310,000港元(二零零四年:51,397,000港元)之發展中物業。
- (iii) 本集團若干賬面淨值約為5,986,000港元(二零零四年:零港元)之已落成之待售物業。

## 12. 經營租約安排

### (i) 作為出租者

根據經營租賃安排,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。

於二零零五年十二月三十一日,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:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	211,337	215,367
第二年至第五年(包括首尾兩年)	310,360	284,025
超逾五年	141,210	151,890
	<u>662,907</u>	<u>651,282</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二十年不等。

於二零零五年十二月三十一日,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付租約承擔總額如下:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	7,548	6,855
第二年至第五年(包括首尾兩年)	21,536	18,001
超逾五年	64,231	29,011
	<u>93,315</u>	<u>53,867</u>

### 13. 資本承擔

除上文附註12所述之經營租約承擔外，於結算日，本集團之資本承擔如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 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>418,075</u>	<u>516,446</u>

除上述資本承擔事項以外，本集團應佔聯營公司本身之資本承擔如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂約惟尚未撥備		
就於一家附屬公司注資之承擔	-	9,863
就於一家聯營公司注資之承擔	41,507	-
就於基建合營企業注資之承擔	-	8,517
	<u>41,507</u>	<u>18,380</u>

### 14. 或然負債

於結算日，財務報表並無撥備之或然負債如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
(i) 為獲授信貸而作出之擔保： 聯營公司	<u>10,761</u>	<u>15,698</u>
(ii) 於二零零五年十二月三十一日，本集團給銀行約1,166,133,000港元（二零零四年： 915,016,000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。		

## 摘錄自核數師報告書之審核意見

### 重大不確定因素

我們在達成審核意見時，已考慮財務報表對於 貴公司之一家附屬公司（「該附屬公司」）之其他股東就延長該附屬公司經營協議年期及其可能之業務重組或股權結構重組等事項現正與 貴公司進行磋商之可能結果所作之披露是否足夠。在此報告日， 貴公司董事無法可靠地確定與該附屬公司其他股東最終之磋商結果。倘與該附屬公司之其他股東無法就延長該附屬公司之經營協議年期達成協議，則該附屬公司之資產與負債賬面值將需要進行必要之調整。目前，並未能計算因解決該項不確定因素

而帶來之影響。本財務報表附註41詳述該重大不確定因素之具體情況。我們認為該項重大不確定因素已經在財務報表中充分披露，所以我們就此事項並不發表保留意見。

## 意見

我們認為該等財務報表均真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零五年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並根據公司條例適當編製。

## 業務回顧

二零零五年，本集團實現營業額3,003.4百萬港元，比上年增長50%；實現股東應佔純利534.3百萬港元，比上年增長26%；經營性現金流達1,593百萬港元，比上年增長117%。年末，扣除少數股東權益後本集團淨資產比上年增長29%，達每股1.93港元。

本集團抓住國內地產發展的良好時機，集中資源拓展地產及配套領域的各項業務，基建投資回報穩步提升，股東應佔純利連續增長。

## 土地儲備

本集團現時在珠三角地區的重點城市，以及華中部分省會城市擁有較為充足的土地儲備，總建築面積約358.0萬平方米（不包括新近開工樓盤之建築面積），足夠集團未來5-7年開發之用途。其中年內新增土地二幅，建築面積為58.7萬平方米。

## 物業開發

年內，本集團憑藉良好的市場口碑、優質的管理服務，實現了銷售收入的較快增長。旗下主力樓盤，深業新岸線一期、盛世鵬程等住宅項目銷售暢旺，合同銷售總建築面積為32萬平方米，比上年增長78%；實現營業額1,798.6百萬港元，比上年增長102%；受平均銷售價格上漲的帶動，物業開發平均毛利率比上年有顯著提高。

## 物業投資

年內，受益於深圳區域物業價值的不斷提升，本集團物業投資業務穩步上升，各類物業出租面積逾90萬平方米，綜合出租率達到98%，實現租賃收入299.6百萬港元，比上年增長了7%。

年內，本集團所屬投資物業組合重估增值128.1百萬港元，根據二零零五年一月一日更改後會計政策，全部計入本期損益。

本集團擁有51%股權之附屬公司深業物流（集團）股份有限公司（以下簡稱「深業物流」），乃根據中華人民共和國（「中國」）相關法律註冊成立之公司。依照營業執照，深業物流的經營期將於二零零六年六月二十日終止。目前，本集團正與其他股東就深業物流經營延期、可能的業務重組及股權結構等事項進行磋商。董事認為目前階段尚不能可靠地確定與深業物流其他股東最終的協商結果。如果本集團與深業物流其他

股東無法就延期事項達成共識，深業物流可能將遵照中國有關法律與條例的規定予以清算，則該公司的資產和負債的賬面金額將需要進行必要的調整。

深業物流於二零零五年十二月三十一日扣除少數股東權益後資產淨值及截至二零零五年十二月三十一日止年度之扣除少數股東權益後純利分別約佔本公司於二零零五年十二月三十一日扣除少數股東權益後綜合資產淨值10% (二零零四年:11%) 及本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度扣除少數股東權益後綜合純利8% (二零零四年:3%)。

隨著本公司進一步與深業物流之其他股東就深業物流經營延期、可能之業務重組及股權結構等事項展開磋商，董事認為毋須就深業物流於結算日之資產和負債之賬面值作出調整。

## 物業管理

二零零五年，本集團所屬物業管理公司繼續向特區外拓展專業優質服務，所屬物業管理總建築面積逾2,900萬平方米，實現收入295.6百萬港元，較上年增長23%。

## 基建投資

年內，本集團的基建投資項目之總體回報穩步提高。本集團投資的本港上市公司路勁基建有限公司，業務表現理想，為本集團帶來純利貢獻105.9百萬港元，比上年增長15%；投資的深圳媽灣電廠有限公司為本集團帶來純利貢獻86.4百萬港元，受燃油、燃煤等原材料價格持續上漲及運輸成本上升的影響，營運成本大幅提高，利潤較上年下降6%。

## 資訊科技

年內，本集團投資持有的深圳市天威視訊有限公司實施數字電視轉換，單機月收費從原來的人民幣16元提高到人民幣28元，寬帶上網用戶量大幅提高，營業額比上年增長27.3%。然而，該公司於年內實施數字電視轉換需一次性攤銷數字化機頂盒採購等相關費用240.0百萬港元，導致該公司本年度錄得虧損133.4百萬港元，因此，本集團於本年度攤佔41.5百萬港元的虧損。

## 運輸業務

本年度，本集團運輸業務實現營業額148.5百萬港元，佔本集團綜合營業額的5%；實現分類業務盈利21.5百萬港元，佔本集團綜合分類業務盈利的3%。

## 工業製造

年內，本集團投資參股之深圳賽格日立彩色顯示器件有限公司出現虧損，集團因而需攤分66.7百萬港元的虧損。

## 業務展望

我國的「十一五」規劃已經明確了房地產業作為國民經濟支柱的產業定位，同時，國內房地產行業經過近年來的國家宏觀政策的規範調控，我們相信，二零零六年作為「十一五」的開局一年，房地產市場將繼續保持良性、健康向上的發展態勢。

近年來，本集團致力於提高地產業務的競爭力，通過提高市場定位、優化專業管理、改善配套環境來提升所屬各項地產相關業務的盈利水平，成效逐步顯現。未來幾年，本集團將繼續強化地產業務，積極拓展優良的公用、基建項目的投資，努力創造令股東滿意的經營業績。

## 財務狀況

於二零零五年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，除少數股東權益後淨資產為4,792.5百萬港元（二零零四年：3,712.6百萬港元），每股資產淨值為1.93港元（二零零四年：1.50港元），增長29%。現金結存約3,508.5百萬港元（二零零四年：3,384.6百萬港元），借款總額4,182.2百萬港元（二零零四年：4,872.0百萬港元），其中，長期部分借款2,132.7百萬港元（二零零四年：2,813.8百萬港元），淨借款佔除少數股東權益後淨資產比率為14.1%（二零零四年：40.1%），下跌26個百分點。

由於本集團旗下大部分經營性業務均處於中國大陸，收入、支出及現金流均以人民幣為貨幣單位，而本集團持有之資產及所承擔之債務主要亦分別以人民幣及美元為貨幣單位，因此，本集團面對之匯兌風險並不高。於年內，本集團亦無以任何金融工具作對沖用途。

## 購買、出售或贖回本公司證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或回購本公司任何上市股份。

## 股本結構

於二零零五年十二月三十一日，本公司母公司深業（集團）有限公司持有公司約55.94%權益，現乃公司之最大股東。

年內，本公司授出合共56,000,000份購股權予董事及僱員，每股行使價為1.088港元。年內，概無購股權獲行使。

於二零零五年十二月三十一日，本公司已發行股本為2,482,413,966股。

## 員工人數及薪酬

於二零零五年十二月三十一日，本集團共聘用10,381名員工，其中在香港工作的員工31名，主要為管理及財務人員，其餘10,350名為在國內工作之員工。

本集團員工之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之工作表現。

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

董事會議決建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息，每股11.00港仙（二零零四年：每股3.00港仙）；與已於二零零五年十月三十一日派發之每股2.00港仙中期股息一同計算，合計全年股息為每股13.00港仙（二零零四年：每股5.00港仙）。待股東於應屆股東週年大會批准後，末期股息將於二零零六年六月三十日或之前派發予二零零六年六月九日名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零六年六月七日（星期三）至二零零六年六月九日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取得末期股息，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零零六年六月六日（星期二）下午四時正前送達本公司之股份登記處標準證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。

## 企業管治

於二零零五年一月一日，香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）已取代最佳應用守則。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司採納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（包括審閱截至二零零五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。

## 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，二零零六年四月十三日

於本公佈日期，本公司董事會共有十一位董事，包括六位執行董事，分別為胡愛民先生、張宜均先生、趙明豐女士、梁開平先生、徐汝心先生及朱火養先生，兩位非執行董事，分別為李業華先生及胡作元先生，以及三位獨立非執行董事，分別為黃保欣先生、吳偉聰先生及李偉強先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。