



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)

二零零六年全年業績報告

財務摘要

- 股東應佔純利803.6百萬港元，較去年上升50%；
- 擬派末期以股代息每股8.54港仙，及特別以股代息每股11.45港仙（兩者均附有選擇現金之權利）。連同中期股息每股3港仙，全年每股股息總額合共22.99港仙，較去年增長77%；
- 本集團財政穩健，有足夠現金。現金及現金等價物達4,211.7百萬港元。

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」）截至二零零六年十二月三十一日止之全年已經審核綜合業績連同截至二零零五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續業務			
收益	2	2,301,854	3,003,435
銷售成本		(1,308,650)	(1,844,314)
毛利		993,204	1,159,121
其他收入及收益	3	317,304	147,443
投資物業公允值增加		257,739	128,111
銷售及分銷成本		(54,836)	(65,950)
行政費用		(408,283)	(366,753)
其他經營支出		(96,561)	(69,810)
融資成本	4	(216,774)	(178,535)
應佔聯營公司溢利及虧損		70,234	130,710

除稅前溢利	5	862,027	884,337
稅項	6	(197,185)	(152,479)
年內持續業務溢利		664,842	731,858
非持續業務			
年內非持續業務溢利	7	473,534	113,192
年內溢利		1,138,376	845,050
下列應佔：			
母公司權益持有人		803,606	534,339
少數股東權益		334,770	310,711
		1,138,376	845,050
股息	8		
中期股息		74,905	49,648
以往年度末期股息之調整		2,534	—
擬派股息		564,008	273,066
		641,447	322,714
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 年內溢利		31.59港仙	21.52港仙
— 持續業務溢利		16.00港仙	19.71港仙
攤薄			
— 年內溢利		30.62港仙	21.52港仙
— 持續業務溢利		15.51港仙	19.71港仙

綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,435,323	610,856
無形資產		37,964	37,583
已預付土地租金款項		3,803	3,747
商譽		195,932	—
發展中物業		2,288,385	1,069,548
投資物業		3,083,941	2,653,801
聯營公司權益		2,451,628	3,046,620
可供出售投資		410,852	41,250
遞延稅項資產		25,495	1,049
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		11,933,323	7,464,454
流動資產			
存貨		491,432	365,418
發展中待銷物業		238,054	153,460
應收賬款	10	159,932	303,661
預付款項、訂金及其他應收款項		617,290	223,654
透過損益按公允值計算之金融資產		307,785	560
應收少數股東賬款		48,613	49,638
現金及現金等價物		4,211,668	3,508,530
		<hr/>	<hr/>
		6,074,774	4,604,921
分類為待銷之聯營公司權益	7	125,845	—
流動資產總額		6,200,619	4,604,921
流動負債			
帶息銀行貸款		1,876,557	2,049,504
應付賬款及應付票據	11	178,101	195,459
其他應付款項及應計費用		2,252,416	1,153,978
應付稅項		157,023	105,766
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		4,464,097	3,504,707
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		1,736,522	1,100,214
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		13,669,845	8,564,668
		<hr/>	<hr/>

非流動負債		
帶息銀行貸款	5,506,978	2,132,653
遞延稅項負債	366,091	130,117
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	5,873,069	2,262,770
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	7,796,776	6,301,898
	<hr/>	<hr/>
權益		
母公司權益持有人應佔權益總額		
已發行股本	141,073	124,121
儲備	5,737,435	4,395,329
擬派股息	564,008	273,066
	<hr/>	<hr/>
	6,442,516	4,792,516
少數股東權益	1,354,260	1,509,382
	<hr/>	<hr/>
權益總額	7,796,776	6,301,898
	<hr/>	<hr/>

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）、香港公認會計原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。分類為待銷之聯營公司權益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。

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。

香港會計準則第21號修訂

香港會計準則第27號修訂

香港會計準則第39號及

香港財務報告準則第4號修訂

香港會計準則第39號修訂

香港會計準則第39號修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）

— 詮釋第4號

對海外業務的淨投資

綜合及獨立財務報表：根據二零零五年公司（修訂）條例而修訂

財務擔保合約

預測集團內公司間交易之現金流量套期會計處理

公平值選擇權

釐定安排是否包括租賃

2. 分類資料

業務分類

下表顯示本集團截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度各個業務分類之收益、溢利／（虧損）以及若干資產、負債及支出之資料。

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
	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	其他 千港元	總額 千港元	基建 投資 千港元	資訊 科技 千港元	總額 千港元	
分類收益：												
銷售予客戶	1,007,376	335,993	358,877	154,475	316,278	18,504	110,351	2,301,854	-	-	-	2,301,854
投資物業公允價值增加前 之分類業績	417,641	246,851	9,011	25,193	(20,974)	8,361	1,751	687,834	-	-	-	687,834
投資物業公允價值增加	-	257,739	-	-	-	-	-	257,739	-	-	-	257,739
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>25,193</u>	<u>(20,974)</u>	<u>8,361</u>	<u>1,751</u>	<u>945,573</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>945,573</u>
利息收入、股息收入 及未分配收益淨額								185,578				185,578
未分配費用								(122,584)				(122,584)
融資成本								(216,774)				(216,774)
應佔聯營公司溢利及虧損	37,458	6,506	1,262	2,763	(132,461)	-	-	(84,472)	-	-	-	(84,472)
未分配之應佔聯營公司溢利 年內非持續業務 之溢利／（虧損）								154,706				154,706
								-	497,241	(23,707)	473,534	473,534
除稅前溢利								862,027			473,534	1,335,561
稅項								(197,185)			-	(197,185)
年內溢利								<u>664,842</u>			<u>473,534</u>	<u>1,138,376</u>

截至二零零五年 十二月三十一日 止年度	持續業務									非持續業務			
	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	基建 投資 千港元	資訊 科技 千港元	總額 千港元	綜合 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	-	-	-	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	-	-	-	811,378
投資物業 公允值增加	-	128,111	-	-	-	-	-	-	128,111	-	-	-	128,111
投資物業 公允值增加後 之分類業績	565,024	341,287	9,000	21,471	(2,260)	-	-	4,967	939,489	-	-	-	939,489
利息收入、 股息收入及 未分配收益 淨額									90,187			-	90,187
未分配費用									(97,514)			-	(97,514)
融資成本									(178,535)			-	(178,535)
應佔聯營公司 溢利及虧損	79,595	20,283	1,044	2,847	(67,589)	105,876	(11,346)	-	130,710	-	-	-	130,710
年內非持續業務 之溢利／(虧損)									-	154,659	(41,467)	113,192	113,192
除稅前溢利									884,337			113,192	997,529
稅項									(152,479)			-	(152,479)
年內溢利									731,858			113,192	845,050

3. 其他收入及收益

其他收入及收益分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他收入		
來自物業、廠房及設備之租金收入總額	27,294	23,318
銀行利息收入	77,283	71,335
來自投資之股息收入：		
上市投資	292	132
非上市投資	–	2,115
應收貸款利息收入	5,087	671
其他	63,283	33,938
	<u>173,239</u>	<u>131,509</u>
收益		
出售物業、廠房及設備之收益	197	–
公允值收益淨額：		
透過損益按公允值計算之金融資產	132,603	–
出售聯營公司之收益	2,127	10,787
匯兌收益	9,138	5,147
	<u>144,065</u>	<u>15,934</u>
其他收入及收益	<u>317,304</u>	<u>147,443</u>

4. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	250,705	197,305
於五年後悉數償還之銀行貸款利息	28,724	–
其他貸款利息	1,827	3,289
	<u>281,256</u>	<u>200,594</u>
減：資本化利息	(64,482)	(22,059)
	<u>216,774</u>	<u>178,535</u>

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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售存貨成本	693,007	1,371,760
提供服務成本	284,631	236,631
折舊	77,530	69,304
物業、廠房及設備項目(減值沖回)／減值	(1,517)	4,583
出售投資物業之虧損	-	3,239
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損	(197)	4,856
汽車牌照攤銷	1,807	2,347
公允值(收益)／虧損淨額：		
透過損益按公允值計算之金融資產	(132,603)	2,340
以股本結算之購股權計劃支出	45,998	16,800
匯兌差額淨額	(9,138)	(5,147)
銀行利息收入	(77,283)	(71,335)
來自投資之股息收入：		
上市投資	(292)	(132)
非上市投資	-	(2,115)
應收貸款利息收入	(5,087)	(671)
出售聯營公司之收益	(2,127)	(10,787)
土地及樓宇之租金收入淨額	(22,302)	(19,161)

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(二零零五年：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。

中國土地增值稅(「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。截至二零零六年十二月三十一日止年度，已自綜合收益表中扣除土地增值稅60,604,000港元(二零零五年：無)。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本期－中國大陸	119,843	114,114
中國大陸土地增值稅	60,604	-
遞延中國大陸企業所得稅	16,738	38,365
本年度稅項支出總額	197,185	152,479

聯營公司應佔稅項約為32,134,000港元(二零零五年:26,280,000港元),已列入綜合收益表中「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

7. 非持續業務

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。

本集團決定出售所持深圳市天威視訊股份有限公司(「天威」)之全部31.1%權益。天威為本集團於中國大陸成立之聯營公司,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。於二零零六年十二月三十一日,該等出售仍在最後洽商階段,故於天威之權益分類為持作待售。

媽灣經營發電業務,是基建業務部門獨立經營的企業。天威是本集團主要的資訊科技業務。由於計劃集中資源經營物業發展及其他投資機會,因此本集團已決定結束發電及資訊科技業務。

媽灣電力及天威的年內業績呈列如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應佔媽灣溢利	174,255	154,659
應佔天威虧損	<u>(23,707)</u>	<u>(41,467)</u>
非持續業務溢利	150,548	113,192
出售附屬公司Newton之收益	<u>322,986</u>	<u>—</u>
非持續業務之除稅前溢利	473,534	113,192
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
非持續業務之年內溢利	<u>473,534</u>	<u>113,192</u>

於二零零六年十二月三十一日,在天威之權益分類為持作待售,列示如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產		
於天威之權益	<u>125,845</u>	<u>—</u>
直接相關資產淨值	<u>125,845</u>	<u>—</u>

	二零零六年	二零零五年
每股盈利：		
基本，來自非持續業務	15.59港仙	1.81港仙
攤薄，來自非持續業務	<u>15.12港仙</u>	<u>1.81港仙</u>

非持續業務之每股基本及攤薄盈利乃按下列各項計算：

	二零零六年	二零零五年
非持續業務年度溢利	473,534,000港元	113,192,000港元
少數股東應佔業績	76,874,000港元	<u>(68,229,000)港元</u>
母公司普通權益持有人應佔非持續業務溢利	396,660,000港元	44,963,000港元
用以計算每股基本溢利之年內已發行普通股 加權平均數	2,543,566,810	2,482,413,966
用以計算每股攤薄溢利之普通股加權平均數	<u>2,624,039,624</u>	<u>2,482,413,966</u>

8. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中期股息－每股普通股3.00港仙 (二零零五年：2.00港仙)	74,905	49,648
以往年度末期股息之調整	2,534	—
擬派可選擇以股代息或 以現金收取之末期股息－每股普通股8.54港仙 (二零零五年：現金股息11.00港仙)	240,952	273,066
擬派可選擇以股代息或以現金收取之特別 股息每股普通股11.45港仙(二零零五年：零港仙)	<u>323,056</u>	<u>—</u>
	<u>641,447</u>	<u>322,714</u>

董事會建議派付截至二零零六年十二月三十一日止年度的末期以股代息(亦可選擇收取現金股息)為每股8.54港仙(二零零五年：現金股息11.00港仙)以及特別以股代息(亦可選擇收取現金股息)為每股11.45港仙(二零零五年：零港仙)。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本年度溢利及年內已發行普通股股份加權平均數計算。

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。

每股基本及攤薄盈利乃按下列各項計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利		
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	406,946	489,376
來自非持續業務	396,660	44,963
	<u>803,606</u>	<u>534,339</u>
	<u><u>803,606</u></u>	<u><u>534,339</u></u>
		股份數目
	二零零六年	二零零五年
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	2,543,566,810	2,482,413,966
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	80,472,814	—
	<u>2,624,039,624</u>	<u>2,482,413,966</u>
	<u><u>2,624,039,624</u></u>	<u><u>2,482,413,966</u></u>

10. 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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	151,384	290,699
一年至兩年內	14,106	18,932
兩年至三年內	6,195	12,355
三年以上	1,138	379
	<u>172,823</u>	<u>322,365</u>
減：應收賬款減值	(12,891)	(18,704)
	<u><u>159,932</u></u>	<u><u>303,661</u></u>

11. 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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	121,078	135,606
一年至兩年內	6,642	12,501
兩年至三年內	3,069	5,448
三年以上	47,312	41,904
	<u>178,101</u>	<u>195,459</u>

12. 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) 本集團賬面淨值合共約為5,730,000港元之若干土地及樓宇（二零零五年：2,432,000港元及總值約為33,628,000港元之投資物業）；
- (ii) 本集團賬面淨值約為122,737,000港元（二零零五年：68,310,000港元）之若干發展中物業；
- (iii) 本集團賬面淨值約為6,209,000港元（二零零五年：5,986,000港元）之若干已落成之待售物業；
- (iv) 荊東高速公路所有權。荊東高速公路賬面淨值約為2,913,082,000港元（二零零五年：零港元）。

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。

於二零零六年十二月三十一日，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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	269,514	211,337
第二年至第五年（包括首尾兩年）	436,385	310,360
超逾五年	294,879	141,210
	<u>1,000,778</u>	<u>662,907</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。

於二零零六年十二月三十一日，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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	6,933	7,548
第二年至第五年（包括首尾兩年）	16,898	21,536
超逾五年	27,936	64,231
	<u>51,767</u>	<u>93,315</u>

14. 資本承擔

除經營租約承擔外，於結算日，本集團之資本承擔如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 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>268,075</u>	<u>418,075</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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已訂約惟尚未撥備：	<u>8,698</u>	<u>41,507</u>

15. 或然負債

於結算日，財務報表並無撥備之或然負債如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(i) 為獲授信貸而作出之擔保：		
聯營公司	6,877	10,761
獨立第三方*	<u>19,934</u>	<u>—</u>
	<u>26,811</u>	<u>10,761</u>

* 給予第三方的擔保已於二零零七年二月六日解除。

本公司董事認為，上述本集團財務擔保合約於首次確認時的公平值很低，而董事認為有關人士拖欠款項機會極微，故於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日的財務報表並無確認任何價值。

- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，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高於約678,246,000港元（二零零五年：1,166,133,000港元）的擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償還欠付的按揭貸款以及拖欠款項之買家應付銀行的任何累計利息及罰款。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買家取得個別物業所有權證或於本集團物業買家支付全數按揭貸款後最多兩年後止。

董事認為，倘拖欠款項，有關物業的可變現淨值足以支付尚未償還按揭貸款以及任何累計利息及罰款，故並無就該等擔保撥備。

16. 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。

管理層討論及分析

業務回顧

二零零六年，本集團根據既定的產業發展戰略，邁出了實質性的一步，果斷處置了非核心業務資產，集中資源加快地產開發進度、加大土地儲備，同時，基建業務也得以加強，股東應佔純利連續第四年錄得較快增長。

二零零六年，本集團實現營業額2,302百萬港元，比上年下降23.4%；實現股東應佔純利804百萬港元，比上年增長50.4%；經營性現金淨流入1,512.0百萬港元，與上年相若；每股基本盈利為31.59港仙，每股攤薄盈利為30.62港仙。年末，每股淨資產達到2.28港元，比去年末增長了18.1%。

物業開發

年內，本集團物業開發形勢良好，各主力樓盤的開發進度加快，銷售情況亦好於預期。由於受到開發週期的影響，本年度樓盤結轉銷售面積比上年有所下降。

本集團附屬地產開發公司之合同銷售總建築面積為17.2萬平方米，其中年內已確認收入之銷售面積為11.5萬平方米，實現營業額1,007.4百萬港元，比上年下降44.0%。由於物業銷售收入主要來自深業新岸線二期、商務時空、盛世鵬程和海松大廈等高檔住宅及辦公、商業項目，物業開發平均毛利率比上年上升了14個百分點。

截止二零零六年末，本集團旗下之發展中物業有權益建築面積近5.7萬平方米已簽約預售，主要來自海松大廈、第五大道、深業新岸線二期、番禺三期等項目，這部分預售收入約將在二零零七年內得以確認。

沿海綠色家園有限公司（下稱「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。二零零六年十月十九日，本公司與Citadel簽訂收購協議，分別(i)以65.6百萬美元的代價收購沿海綠色家園於二零零六年七月二十一日向Citadel發行之可換股債券，(ii)以145.8百萬港元的代價收購沿海綠色家園162,000,000股股份。上述可換股債券對應之股份與此次收購股份總額將佔沿海綠色家園擴大後股本的22.8%。通過此次交易，本公司成為沿海綠色家園主要股東，更具意義的是，擴大了本集團在核心業務方面與同行業的戰略合作，有利於本集團的核心業務發展。有關此項收購事項的詳情已載於本公司二零零六年十一月十三日發出之通函中。

本公司持有24.07%股份的路勁基建有限公司（「路勁基建」），作為一家收費公路運營商，近年來逐步涉足房地產開發業務，二零零六年更取得長足發展。於二零零六年十二月二十二日，路勁基建向本公司配售新股20,000,000股股份，所得資金用於整合旗下地產業務。此次增持路勁，將有利於提高本集團房地產業務的投資回報水平。

在建項目及土地儲備

截止二零零六年末，本集團旗下在建項目12個，總建築面積約142.5萬平方米。其中處於預售期之在建項目3個，總建築面積約36.5萬平方米，為第五大道、新岸線二期等項目；二零零七年進入預售項目6個，項目總建築面積約72.8萬平方米，主要有武漢南湖玫瑰灣、長沙諾亞山林、惠州萬林湖一期、天安高爾夫三期等項目。

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788.8萬平方米（不包括已開工樓盤之建築面積），權益建築面積463.2萬平方米，足夠集團未來5至7年開發之用途。

物業投資

二零零六年，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穩步上升，各類物業出租面積逾90萬平方米，實現租賃收入336.0百萬港元，比上年增長了12.1%。

年內，本集團所屬投資物業組合重估增值257.7百萬港元，已全部計入本期收益表。

深圳深業物流集團股份有限公司（「深業物流」）為本集團持有51%股份之附屬公司，主要從物流、運輸服務，出租貨倉及物流園區開發，經營期將於二零零七年九月二十日到期。根據該公司二零零六年六月十八日及二零零六年十二月十一日召開之股東大會決議，本集團與其他股東簽訂分立協定，到期後根據中國公司法對深業物流進行分立。本集團所獲分配資產將注入一家新註冊公司經營。有關此項分立詳情已載於本公司二零零七年一月五日發出之通函中。

物業管理

二零零六年，集團所屬物業管理業務實現收入358.9百萬港元，較上年增長21.4%。

基建投資

年內，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，路費收入穩定增長，地產開發亦進入收穫期，為本集團帶來純利貢獻168百萬港元，比上年增長58.6%。

年內，集團基建業務進一步加強。二零零六年七月二十九日，本集團全資附屬公司深業控股（深圳）有限公司與廈門東方金龍投資有限公司簽署協議，以人民幣661.9百萬元收購湖北華銀交通開發有限公司的全部股權。此次收購使得本集團獲得了湖北荊東高速公路建設開發有限公司91%的權益。湖北荊東高速公路建設開發有限公司擁有及運營的荊東高速公路是一條全長63公里的封閉式高速公路。有關此項收購事項的詳情已載於本公司二零零六年八月二十二日發出之通函中。

非持續經營業務

本集團非持續經營業務包括深圳媽灣電廠業務和天威有線電視業務兩項業務。

年內，本集團完成了Newton Industrial Limited 55.88%股權的轉讓。由於Newton Industrial Limited持有深圳媽灣電力有限公司（「媽灣電力」）34%股份，此次本集團以人民幣840.0百萬元的代價轉讓在Newton Industrial Limited股份，相當於對媽灣電力19%股權的轉讓完成。此項交易給本集團帶來轉讓收益323.0百萬港元，本公司董事會擬建議，這部分轉讓收益作為特別股息派發給合資格之股東。有關此項交易的詳情已載於本公司二零零六年九月十九日發出之通函中。

本集團投資持有31.1%股份的深圳市天威視訊有限公司，是一家從事有線電視及網路資訊傳輸業務運營商。年內，本集團攤佔其虧損23.7百萬港元。

結算日後事項

本集團於二零零六年十二月二十九日訂立主框架協議，建議出售華銀交通49%股權予本港上市公司中國平安保險（集團）股份有限公司之一家附屬公司，總代價為人民幣618百萬元。根據主框架協議，轉讓華銀交通49%股權後，華銀交通仍為由本集團持有51%股權之附屬公司。此項建議出售之詳情載於本公司於二零零七年一月二十四日刊發之通函中。

於二零零七年三月三十一日，本集團與平安保險簽署正式買賣協議，買賣協議的內容與主框架協議相同。目前，交易正在進行中，預計首期款將在二零零七年六月收到。

本集團於二零零六年十二月二十八日透過全資附屬公司訂立買賣協議，收購獨立第三方深圳雅寶房地產開發有限公司（「深圳雅寶」）之全部股權，代價為人民幣550百萬元（約等於550百萬港元）。深圳雅寶擁有並負責開發、管理位於中國深圳之兩幅總面積為285,151.50平方米之工業用地及一幅總面積為337,773平方米之水庫用地。交易完成後，深圳雅寶將成為本公司之間接全資附屬公司。此項收購之詳情載於本公司於二零零七年一月二十四日刊發之通函中。

於二零零七年一月二十四日，此項收購已獲得相關監管部門批准，同時，深圳雅寶亦獲發新營業執照。本集團於二零零七年二月二十八日支付了全部對價款。

二零零七年一月，本公司在深圳市產權交易中心公開拍賣出售所持有天威的全部股權。本公司已與在中國註冊成立的獨立第三方深圳廣播電影電視集團訂立合約，以總代價人民幣317.0百萬元出售所持天威的全部股權。

本集團持有20.07%實益權益的深圳賽格日立彩色顯示器件有限公司，是一家彩電顯像管生產企業。二零零六年，該公司錄得虧損140.8百萬港元，本集團因而攤佔28.3百萬港元的虧損。由於該項業務並非本集團核心業務，二零零六年十二月八日，本集團與最終控股公司深業（集團）有限公司簽署轉讓協議，以人民幣71.2百萬元的價格出讓本集團所持的全部股份。此項交易已獲本公司二零零七年二月九日特別股東大會通過。有關此項交易的詳情已載於本公司二零零六年十二月二十九日發出之通函中。

二零零七年二月九日，本公司於股東特別大會上以投票表決之方式批准分立協議交易以分拆及分配深業物流的全部資產及負債。

業務展望

二零零六年，本集團物業開發結轉銷售面積較上年有所下降，主要是由於公司前幾年基於對未來房價的良好預期，有計劃調整了項目開發進度，而本年度多數樓盤處於開發週期，結轉收入受到影響。同時，集團於二零零五年至二零零六年加大了物業開發的投入，將在未來逐步體現。預計，二零零七年至二零零八年的目標物業銷售面積將以倍數增長。我們對未來兩年的淨利潤增長目標保持較高預期。

二零零六年，中國政府就房地產行業的融資、稅務及土地供應等方面出臺了多項調控措施，國內房地產市場逐步朝向更健康、公平、透明的方向發展。未來，中國經濟仍將保持穩健快速的增長，城市化進程進一步推進，人民幣匯率穩步上行，相信國內的房地產價格將呈現出穩步增長的態勢。因此，本集團對國內房地產行業的未來充滿信心。

通過近年來的產業整合，本集團以地產和基建為主業的產業架構已基本形成。未來，我們將致力於改善主業資產的品質，提高綜合盈利能力，把本集團發展成為知名的地產開發商和基建運營商，為股東創造更多的財富。

財務狀況

截止二零零六年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，淨資產（不含少數股東權益）6,442.5百萬港元（二零零五年：4,792.5百萬港元），每股資產淨值為2.28港元（二零零五年：1.93港元），增長18.1%。現金結存約4,211.7百萬港元（二零零五年：3,508.5百萬港元），借款總額7,383.5百萬港元（二零零五年：4,182.2百萬港元），其中，長期部分借款5,507.0百萬港元（二零零五年：2,132.7百萬港元），淨借款佔淨資產比率為49.2%（二零零五年：14.1%），上升35.1個百分點。

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，本集團並無以任何金融工具作對沖用途。

二零零六年九月二十九日，本公司獲得由十家參加行組成的銀團提供的五年期貸款465百萬美元，利率為倫敦銀行同業拆息加四十八個點子，低於本公司歷次銀團貸款利率。此次融資所得款項，主要用於償還逐步到期之銀行借貸，以及補充一般性營運資金。

股本結構

於二零零六年十二月三十一日，本公司母公司深業（集團）有限公司持有本公司約49.66%權益，現乃公司的最大股東。

於年內，本公司合共授出122,300,000份購股權予董事及僱員，行使價為每股1.33港元或2.165港元。年內，本公司授出之購股權有合共44,900,000份獲行使。

於二零零六年十月二十六日，本公司以每股2.91港元的價格，向六位獨立專業機構投資者配售300,000,000股股份。此次配售所得款項淨額853百萬港元，主要用於收購土地儲備及補充一般營運資金。

截至二零零六年十二月三十一日，本公司之已發行股本為2,821,449,966股股份。

員工人數及薪酬

於二零零六年十二月三十一日，本集團共聘用13,142名員工，其中在香港工作的員工38名，主要為管理及財務人員，其餘13,104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畫向員工授出購股權。

股息

董事會建議向二零零七年五月二十一日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股8.54港仙末期股息及每股11.45港仙特別股息（「股息」），而股息將以配發新股方式支付，股東亦可選擇收取現金股息（或部分）代替新股（「以股代息計劃」）。與已於二零零六年十月二十七日派發之每股3.00港仙中期股息計算，合計全年股息為每股22.99港仙（二零零五年：每股13.00港仙）。

以股代息計劃須待以下條件達成後，方可實施：(1)將於二零零七年五月二十一日召開之股東週年大會批准派發股息；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准根據以股代息計劃將予發行之新股上市及買賣。

載有以股代息計劃連同有關選擇表格之通函將於二零零七年六月七日前後寄予股東。股息單及新股之股票預期將於二零零七年七月四日前後寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零七年五月十五日（星期二）至二零零七年五月二十一日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取得擬派股息，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零零七年五月十四日（星期一）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

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（包括審閱截至二零零六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，本公司於聯交所回購及其後註銷股份如下：

回購日期	回購股份數目 每股0.05港元	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	已付代價 總額 港元
二零零六年六月二十七日	5,864,000	1.90	1.86	11,105,780

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、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，二零零七年四月十日

於本公佈日期，董事會由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及三位非執行董事李業華先生、胡作元先生及武捷思博士以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組成。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。