

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)

### 二零一一年全年業績報告

#### 財務摘要

- 營業額增加12.6%至7,320.6百萬港元；母公司擁有人應佔年內溢利增加14.9%至1,522.1百萬港元；
- 物業發展分類之毛利率增加2.2個百分點至40.5%；
- 截至二零一一年年底，淨資本負債比率為72.3%；現金結存高達52億港元；
- 擬派末期股息每股8.0港仙，年派息比率為35%。

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」）截至二零一一年十二月三十一日止之全年經審核綜合業績連同截至二零一零年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 經重列
收益	4	7,320,584	6,502,460
銷售成本		<u>(4,653,449)</u>	<u>(4,158,770)</u>
毛利		2,667,135	2,343,690
其他收入及利得	4	463,778	357,759
公允值收益／（虧損）淨額：			
透過損益按公允值計算之股權投資		(1,077)	(954)
透過損益按公允值計算之金融負債		65,861	103,019
投資物業公允值增加		311,316	595,372
銷售及分銷成本		(226,787)	(155,349)
行政開支		(725,522)	(661,540)
其他開支		(256,689)	(367,570)
融資成本	6	(200,562)	(206,000)
下列應佔溢利及虧損：			
共同控制實體		185,265	39,579
聯營公司		<u>609,575</u>	<u>392,521</u>
除稅前溢利	5	2,892,293	2,440,527
所得稅開支	7	<u>(1,076,534)</u>	<u>(863,660)</u>
年內溢利		<u><u>1,815,759</u></u>	<u><u>1,576,867</u></u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 經重列
下列應佔：			
母公司擁有人		<b>1,522,078</b>	1,324,780
非控股權益		<b>293,681</b>	252,087
		<b><u>1,815,759</u></b>	<b><u>1,576,867</u></b>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
一年內溢利		<b><u>42.86港仙</u></b>	<b><u>37.47港仙</u></b>
攤薄			
一年內溢利		<b><u>42.86港仙</u></b>	<b><u>37.34港仙</u></b>

年內應付及建議股息詳情於財務報表附註8內披露。

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	<u>1,815,759</u>	<u>1,576,867</u>
其他全面收益		
可供出售投資：		
公允值變動	(5,676)	(17,520)
所得稅影響	<u>1,419</u>	<u>3,229</u>
	(4,257)	(14,291)
應佔聯營公司其他全面收益	162,448	62,588
換算海外業務之匯兌差額	<u>819,615</u>	<u>500,438</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>977,806</u>	<u>548,735</u>
年內全面收益總額	<u>2,793,565</u>	<u>2,125,602</u>
下列應佔：		
母公司擁有人	2,428,837	1,830,693
非控股權益	<u>364,728</u>	<u>294,909</u>
	<u>2,793,565</u>	<u>2,125,602</u>

# 綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 經重列	二零一零年 一月一日 千港元 經重列
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	630,160	628,878	586,747
無形資產	81,372	84,305	88,092
預付土地租賃款項	48,863	30,738	4,118
商譽	322,704	322,625	322,600
投資物業	5,560,792	4,902,151	4,105,782
聯營公司投資	5,276,081	5,010,384	4,970,160
共同控制實體投資	430,866	171,008	125,927
持有至到期投資	-	385,938	383,518
可供出售投資	29,913	34,014	46,744
其他長期資產	1,386,939	156,876	439,635
遞延稅項資產	438,845	332,348	262,642
已抵押存款	12,427	-	-
<b>非流動資產總額</b>	<b>14,218,962</b>	<b>12,059,265</b>	<b>11,335,965</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	91,677	60,286	63,200
持作待售之已落成物業	3,348,072	2,441,670	1,775,443
發展中物業	15,111,752	10,813,762	9,404,382
應收賬款	143,407	199,449	423,933
預付款項、訂金及其他應收款項	2,995,350	2,042,731	1,141,814
透過損益按公允值計算之股權投資	19,487	20,564	21,510
持有至到期投資	387,968	-	-
受限制現金	126,425	-	-
現金及現金等價物	5,097,524	6,179,790	6,365,549
<b>流動資產總額</b>	<b>27,321,662</b>	<b>21,758,252</b>	<b>19,195,831</b>
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款	4,965,249	9,495,479	3,088,485
衍生金融工具	-	65,861	168,880
應付賬款	264,717	141,725	88,250
其他應付款項及應計費用	4,815,051	4,085,327	4,471,746
應付最終控股公司款項	54,641	41,616	102,390
應付稅項	1,806,695	1,400,478	1,123,261
<b>流動負債總額</b>	<b>11,906,353</b>	<b>15,230,486</b>	<b>9,043,012</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>15,415,309</b>	<b>6,527,766</b>	<b>10,152,819</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>29,634,271</b>	<b>18,587,031</b>	<b>21,488,784</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	11,514,038	2,951,719	7,374,447
遞延稅項負債	1,107,296	935,515	702,659
<b>非流動負債總額</b>	<b>12,621,334</b>	<b>3,887,234</b>	<b>8,077,106</b>
<b>資產淨值</b>	<b>17,012,937</b>	<b>14,699,797</b>	<b>13,411,678</b>

		二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一零年 一月一日
	附註	千港元	千港元 經重列	千港元 經重列
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益總額</b>				
已發行股本		<b>181,301</b>	176,828	176,392
儲備		<b>15,071,996</b>	13,050,515	11,966,669
擬派末期股息	8	<b>290,082</b>	247,560	246,948
		<b>15,543,379</b>	13,474,903	12,390,009
<b>非控股權益</b>		<b>1,469,558</b>	1,224,894	1,021,669
<b>權益總額</b>		<b>17,012,937</b>	14,699,797	13,411,678

# 財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 1. 公司資料

深圳控股有限公司乃一家於香港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號新東海商業中心八樓。

年內，本集團主要從事下列業務：

- 物業發展
- 物業投資
- 物業管理
- 提供運輸服務
- 工業及商業產品之製造及銷售

董事認為，本集團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」）。本集團之最終控股公司為於中華人民共和國（「中國」）深圳成立之私人公司－深業集團有限公司（前稱為：深業投資開發有限公司）。

## 2.1 編製之基準

此等財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例而編製。除投資物業、衍生金融工具及股權投資乃按公允值計量外，此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。此等財務報表乃以港元（「港元」）呈報，所有金額均四捨五入至最接近千位數，惟另有指明者則除外。

## 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期及使用一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃由收購日期（即自本集團取得控制權日期）起綜合入賬，直至控制權終止日期為止。集團內交易產生之所有集團內結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息均於綜合賬目時悉數對銷。

一間附屬公司之全面收益總額均歸屬於非控股權益，即使此舉導致出現虧絀結餘。

一間附屬公司之所有者權益變動（並未失去控制權）乃作為權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)所保留之任何投資之公允值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

## 2.2 會計政策及披露事項變動

### 2.2.1 本集團已就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。

香港財務報告準則第1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號（經修訂）	關聯方披露
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號金融工具： 呈列—供股分類之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第14號修訂本	對香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第14號最低資金規定預付款項之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
對二零一零年香港財務報告準則之改進	對於二零一零年五月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂



除下文有關香港會計準則第24號(經修訂)及包括在對二零一零年香港財務報告準則之改進內之香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂之影響之進一步解釋外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關聯方披露

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關聯方之定義。新定義強調關聯方關係之對稱性，並闡明人士及主要管理人員影響一間實體之關聯方關係之情況。經修訂準則亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響之實體進行交易之一般關聯方披露規定之豁免。有關關聯方之會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則之關聯方定義變動。採納經修訂準則不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。關聯方交易之詳情(包括相關比較資料)載於綜合財務報表附註15。

(b) 於二零一零年五月頒佈之對二零一零年香港財務報告準則之改進載列對若干香港財務報告準則作出之修訂。各項準則均設有個別過渡性條文。儘管採納部份修訂或會導致會計政策變動，但該等修訂對本集團之財政狀況或表現不會構成重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂所消除之對或然代價之豁免並不適用於收購日期為應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)前之業務合併所產生之或然代價。

此外，修訂限制非控股權益計量選擇之範圍。僅屬於目前擁有權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值之非控股權益成份，方可以公允值或以目前擁有權工具按比例分佔被收購方可識別資產淨值計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益之所有其他成份均以其收購日期的公允值計量。

修訂亦加入明文指引，以闡明非取代和自願取代之以股份為基礎支付獎勵之會計處理方式。

- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：修訂闡明其他全面收益各成份之分析可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收益各成份之分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：修訂闡明香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂須在二零零九年七月一日或之後開始之年度期間應用或倘香港會計準則第27號提早應用時則提早應用。

### 2.2.2 共同控制實體投資之會計政策變動

年內，董事選擇更改本集團共同控制實體入賬所採用之會計政策，由按比例綜合會計法改為權益會計法（根據香港會計準則第31號兩者均容許採用）。董事認為，香港財務報告準則第11號共同安排（已於二零一一年六月刊發並於二零一三年一月一日或之後之年度期間開始生效）取消了採用按比例綜合會計法之共同控制實體之入賬選擇。此外，董事亦認為，其他國家（如中國）之框架要求採用權益會計法並不容許按比例綜合會計法，這與本集團之最終控股公司深業集團有限公司所採納之政策一致。深業集團有限公司按照中國會計準則（「中國會計準則」）編製法定財務報表。鑑於上述考慮，董事相信，共同控制實體投資採用權益會計法將會就本集團經濟活動提供更相關及可比較資料予財務報表之使用者。此變動並無對於作出變動前期間之溢利及母公司擁有人應佔權益造成任何影響。

此會計政策變動已追溯應用並導致：

	採納權益會計法之影響 (純利增加／(減少))	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	(301,622)	(82,138)
其他收入及利得	31,562	21,499
銷售及分銷成本	1,932	328
行政開支	7,653	339
其他開支	2,933	6
下列應佔溢利及虧損：		
共同控制實體	185,265	39,579
除稅前溢利	(72,277)	(20,387)
所得稅開支	72,277	20,387
年內溢利	—	—

採納權益會計法之影響  
(資產淨值增加／(減少))

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 一月一日 千港元
共同控制實體投資	430,866	171,008	125,927
物業、廠房及設備	(1,186)	(1,237)	(667)
其他長期資產	(943,305)	-	(726,684)
<b>非流動資產</b>	<b>(513,625)</b>	<b>169,771</b>	<b>(601,424)</b>
存貨	(1,001)	(3)	(4)
發展中物業	-	(1,346,674)	-
應收賬款	(151,916)	-	(109,003)
給予一間共同控制實體之貸款，計入 預付款項、訂金及其他應收款項內	440,754	697,992	235,748
預付款項、訂金及其他應收款項（不計 及給予一間共同控制實體之貸款）	(110,779)	(8,903)	(1,505)
現金及現金等價物	(76,268)	(65,673)	(68,688)
<b>流動資產</b>	<b>100,790</b>	<b>(723,261)</b>	<b>56,548</b>
計息銀行貸款	-	120,003	173,778
其他應付款項及應計費用	144,301	164,490	15,730
應付稅項	98,833	47,189	25,382
<b>流動負債</b>	<b>243,134</b>	<b>331,682</b>	<b>214,890</b>
計息銀行貸款	169,701	221,808	329,986
<b>非流動負債</b>	<b>169,701</b>	<b>221,808</b>	<b>329,986</b>
<b>資產淨值</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	採納權益會計法之影響 (增加／(減少))	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>來自經營活動之現金流量</b>		
除稅前溢利：	(72,277)	(20,387)
按下列各項調整：		
利息收入	(31,562)	(21,499)
折舊	(176)	(167)
應佔下列溢利及虧損：		
共同控制實體	(185,265)	(39,579)
	<b>(289,280)</b>	<b>(81,632)</b>
應收賬款減少／(增加)	151,916	(109,003)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	325,495	(454,847)
存貨減少／(增加)	998	(1)
發展中物業增加	–	552,223
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	12,164	(156,322)
經營業務所得／(所用)之現金	201,293	(249,582)
已付利息	51,460	52,767
已付中國內地稅項	20,631	–
經營活動所得／(所用)之現金流量淨額	<b>273,384</b>	<b>(196,815)</b>
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
已收利息	31,562	21,499
共同控制實體投資增加	(61,695)	–
其他長期資產增加	(439,828)	–
購入物業、廠房及設備項目	65	714
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	<b>(469,896)</b>	<b>22,213</b>
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
償還銀行貸款	188,787	180,005
融資活動所得之現金流量淨額	<b>188,787</b>	<b>180,005</b>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(7,725)	5,403
年初之現金及現金等價物	(65,673)	(68,688)
外幣匯率變動影響淨額	(2,870)	(2,388)
年末之現金及現金等價物	<b>(76,268)</b>	<b>(65,673)</b>

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	對香港財務報告準則第7號金融工具： 披露—轉讓金融資產之修訂 <sup>1</sup> 對香港財務報告準則第7號金融工具： 披露—對沖金融資產及金融負債之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號修訂本	對財務報表之呈列—呈列其他全面收益項目之修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號修訂本	對香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項： 收回相關資產之修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號金融工具—呈列： 對沖金融資產及金融負債之修訂 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段第一部分。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特性，將金融資產分類為其後按攤銷

成本或公允值計量，而非將金融資產分為四類。此舉旨在改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

於二零一零年十一月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」）以處理金融負債，並將香港會計準則第39號之現有取消確認金融工具原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定與香港會計準則第39號者維持不變，惟使用公允值選擇（「公允值選擇」）指定為透過損益按公允值計算之金融負債之計量則有所變動。就該等公允值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公允值變動金額，必須於其他全面收益（「其他全面收益」）中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公允值變動，會於損益中產生或擴大會計錯配，否則其餘公允值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允值選擇指定之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制權之新定義，用於釐定須綜合入賬之實體。與香港會計準則第27號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定比較，香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須行使重大判斷，以釐定實體之控制權。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表處理綜合財務報表之會計方式之部份，其亦包括香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資。其說明共同控制之合營安排之會計方式。該準則僅指明兩種形式之合營安排（即共同經營及合營公司）之會計方式，並取消採用按比例綜合合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、共同安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定先前包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資內。該準則亦引入該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號已作出相應修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之相應修訂。

香港財務報告準則第13號提供公允值之精確定義及公允值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並無改變本集團須要使用公允值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或准許使用公允值之情況下，應如何應用公允值提供指引。本集團預期自二零一三年一月一日起開始採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變於其他全面收益呈列之項目之分組。在未來某個時間（例如終止確認或結算時）可重新分類至損益（或於損益重新使用）之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採納修訂。

香港會計準則第12號修訂本闡明以公允值計量之投資物業之遞延稅項之釐定。修訂引入可推翻推定，即以公允值計量之投資物業之遞延稅項應以其賬面值透過出售而可收回之基準而釐定。此外，該等修訂納入先前於香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號所得稅－收回重估非折舊資產之規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項，應以出售基準計量。本集團預期自二零一二年一月一日起採納香港會計準則第12號修訂本。於採納後，本集團有關位於中國大陸之投資物業之遞延稅項負債預期將予減少。

### 3. 經營分類資料

就管理而言，本集團按其產品及服務劃分為多個業務單位，並擁有六個呈報經營分類，詳情如下：

- (a) 物業發展分類從事發展住宅、工業及商業樓宇；

- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之住宅、工業及商業樓宇；
- (c) 物業管理分類從事管理由集團及外部人士發展之樓宇；
- (d) 交通運輸服務分類包括提供客運服務、汽車維修及其他相關服務；
- (e) 製造分類從事製造及銷售工業及商業產品；及
- (f) 「其他」分類主要包括製造及銷售鋁合金產品及其他業務。

管理層會就資源分配及表現評估之決策分開監控本集團業務單位之經營業績。分類表現乃按呈報分類溢利進行評估，呈報分類溢利即除稅前經調整溢利。除稅前經調整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收益，以及總辦事處及企業開支並不包括在該等計量內。

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

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

分類間銷售及轉讓乃經參考與第三方交易的售價，按當時的現行市價進行交易。



截至二零一一年 十二月三十一日止年度	物業發展 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	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：							
銷售予客戶	5,053,060	446,782	899,707	240,678	311,489	368,868	7,320,584
分類間銷售	49,890	5,756	6,441	–	–	86,716	148,803
	5,102,950	452,538	906,148	240,678	311,489	455,584	7,469,387
對賬							
對銷分類間銷售							(148,803)
收益							<u>7,320,584</u>
投資物業公允價值增加前之分類業績	1,808,821	479,356	19,306	13,525	12,781	214,616	2,548,405
投資物業公允價值增加	–	311,316	–	–	–	–	311,316
投資物業公允價值增加後之分類業績	1,808,821	790,672	19,306	13,525	12,781	214,616	2,859,721
對賬							
對銷分類間業績							(75,124)
財務收入							369,333
股息收入及未分配收益							22,038
金融工具之公允價值收益淨額							64,784
公司及其他未分配費用							(147,897)
融資成本							(200,562)
除稅前溢利							<u>2,892,293</u>
其他分類資料：							
折舊	15,715	9,805	8,726	34,833	7,649	12,662	89,390
汽車牌照攤銷	–	–	–	6,446	–	–	6,446
預付土地租賃款項攤銷	–	–	–	–	–	1,546	1,546
於一間聯營公司之投資減值虧損	200,000	–	–	–	–	–	200,000
應佔聯營公司溢利及虧損	441,236	134,046	5,177	4,706	–	24,410	609,575
應佔共同控制實體溢利及虧損	–	–	–	–	–	185,265	185,265
聯營公司投資	4,624,886	115,090	15,013	47,129	15,133	458,830	5,276,081
共同控制實體投資	61,695	–	–	–	–	369,171	430,866
資本支出	8,140,824	35,207	18,023	12,570	8,577	13,337	8,228,538

截至二零二零年 十二月三十一日止年度，經重列	物業發展 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	其他 千港元	總額 千港元
<b>分類收益：</b>							
銷售予客戶	4,660,705	390,849	732,283	238,911	280,540	199,172	6,502,460
分類間銷售	-	-	15,437	-	-	43,772	59,209
	<u>4,660,705</u>	<u>390,849</u>	<u>747,720</u>	<u>238,911</u>	<u>280,540</u>	<u>242,944</u>	<u>6,561,669</u>
<b>對賬</b>							
對銷分類間銷售							(59,209)
<b>收益</b>							<u>6,502,460</u>
投資物業公允價值增加前之分類業績	1,196,739	448,877	(7,250)	35,159	10,548	73,537	1,757,610
投資物業公允價值增加	-	595,372	-	-	-	-	595,372
<b>投資物業公允價值增加後之分類業績</b>	<u>1,196,739</u>	<u>1,044,249</u>	<u>(7,250)</u>	<u>35,159</u>	<u>10,548</u>	<u>73,537</u>	<u>2,352,982</u>
<b>對賬</b>							
對銷分類間業績							(3,718)
財務收入							182,675
股息收入及未分配收益							19,238
出售一間附屬公司之利得							106,906
金融工具之公允價值收益淨額							102,065
公司及其他未分配費用							(113,621)
融資成本							(206,000)
<b>除稅前溢利</b>							<u>2,440,527</u>
<b>其他分類資料：</b>							
折舊	11,128	8,981	7,444	33,523	7,247	12,094	80,417
汽車牌照攤銷	-	-	-	7,102	-	-	7,102
預付土地租賃款項攤銷	-	-	-	-	-	294	294
於一間聯營公司之投資減值虧損	307,000	-	-	-	-	-	307,000
應佔聯營公司溢利及虧損	179,205	178,598	3,558	4,431	-	26,729	392,521
應佔共同控制實體溢利及虧損	-	-	-	-	-	39,579	39,579
聯營公司投資	4,319,786	106,614	13,249	44,187	15,133	511,415	5,010,384
共同控制實體投資	-	-	-	-	-	171,008	171,008
資本支出	5,208,865	14,245	6,817	12,778	6,157	11,592	5,260,454

由於本集團絕大部分收益產生自位於中國之客戶，故並無呈列地區資料。

#### 4. 收益、其他收入及利得

收益即相等於本集團之營業額，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、運輸收入及其他收入。

收益、其他收入及利得之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 經重列
<b>收益</b>		
銷售物業	5,053,060	4,660,705
管理費收入總額	899,707	732,283
投資物業租金收入總額	446,782	390,849
銷售商業及工業產品	311,489	280,540
運輸收入	240,678	238,911
其他	368,868	199,172
	<u>7,320,584</u>	<u>6,502,460</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	67,860	54,320
以下各項之利息收入：		
持有至到期投資	48,374	48,014
一間共同控制實體	119,389	38,350
聯營公司	5,848	18,840
一名非控股股東	7,432	—
來自獨立第三方之財務收入	120,430	23,151
其他	92,461	63,839
	<u>461,794</u>	<u>246,514</u>
<b>利得</b>		
出售投資物業之利得	—	2,011
出售物業、廠房及設備項目之利得	1,395	2,177
出售一間附屬公司之利得	—	106,906
其他	589	151
	<u>1,984</u>	<u>111,245</u>
其他收入及利得	<u>463,778</u>	<u>357,759</u>

## 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項後達至：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 經重列
銷售存貨成本	3,207,965	3,063,053
提供服務成本	738,623	583,294
核數師酬金	4,650	6,912
折舊	89,390	80,417
應收賬款減值	1,632	14,110
應收賬款減值撥回	(3,356)	(2,861)
於一間聯營公司投資之減值虧損*	200,000	307,000
收租投資物業之直接經營支出（包括維修及保養）	73,027	48,508
土地及樓宇之經營租賃最低租金付款	11,968	11,101
汽車牌照攤銷	6,446	7,102
預付土地租賃款項攤銷	1,546	294
僱員福利開支（不包括董事酬金）：		
工資及薪金	713,937	565,535
以股本支付之購股權開支	19,926	8,371
退休金計劃供款	99,663	84,008
減：資本化之金額	(31,401)	(26,468)
退休金計劃供款淨額	68,262	57,540
	<b>802,125</b>	<b>631,446</b>
外匯差異淨額	8,727	16,789
投資物業之租金收入減直接經營支出73,027,000港 元（二零一零年：48,508,000港元）	(373,755)	(342,341)
出售投資物業之利得	-	(2,011)
出售物業、廠房及設備項目之利得	(1,395)	(2,177)
出售一間附屬公司之利得	-	(106,906)
	<b>8,727</b>	<b>16,789</b>

\* 於一間聯營公司投資之減值虧損已計入綜合收益表「其他開支」內。

## 6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 經重列
利息支出：		
銀行貸款	<u>672,215</u>	<u>310,247</u>
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>672,215</b>	310,247
減：資本化利息	<u>(538,970)</u>	<u>(246,433)</u>
	<b>133,245</b>	63,814
其他融資成本	<u>67,317</u>	<u>142,186</u>
	<b><u>200,562</u></b>	<b><u>206,000</u></b>

年內用於釐定合資格進行資本化之借貸成本金額之平均資本化比率為5.55%（二零一零年：5.27%）。

## 7. 所得稅

香港利得稅已根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%（二零一零年：16.5%）之稅率計算。年內，本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備（二零一零年：無）。

中國大陸應課稅溢利須繳納之稅項根據本集團營運省份之現行稅率計算。

根據相關所得稅法，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%（二零一零年：25%）繳納企業所得稅（「企業所得稅」），惟截至二零一一年十二月三十一日止年度，若干中國附屬公司位於深圳經濟特區有權享有優惠企業所得稅率24%（二零一零年：22%）除外。

中國土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出之可扣稅開支。本年度，已自綜合收益表中扣除土地增值稅478,451,000港元（二零一零年：319,695,000港元）。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 經重列
即期－中國大陸	555,531	395,724
中國大陸土地增值稅	478,451	319,695
遞延中國大陸企業所得稅	42,552	148,241
	<u>1,076,534</u>	<u>863,660</u>

聯營公司及共同控制實體分別應佔稅項723,512,000港元（二零一零年：505,805,000港元）及72,277,000港元（二零一零年：20,387,000港元）已列入綜合收益表「應佔聯營公司溢利及虧損」及「應佔共同控制實體溢利及虧損」內。

## 8. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中期股息－每股普通股7港仙（二零一零年：7港仙）	247,798	247,560
以往年度末期股息之調整	238	612
擬派末期股息每股普通股8港仙（二零一零年： 末期股息7港仙）	290,082	247,560
	<u>538,118</u>	<u>495,732</u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數3,551,123,432股（二零一零年：3,535,689,759股）計算。

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

每股基本及攤薄盈利乃按下列各項計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之		
母公司普通股權益持有人應佔溢利：	<u>1,522,078</u>	<u>1,324,780</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一一年	二零一零年
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	<b>3,551,123,432</b>	3,535,689,759
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>418,557</u>	<u>12,641,367</u>
	<u><b>3,551,541,989</b></u>	<u><b>3,548,331,126</b></u>

#### 10. 應收賬款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款	<b>181,667</b>	237,615
減值	<u>(38,260)</u>	<u>(38,166)</u>
	<u><b>143,407</b></u>	<u><b>199,449</b></u>

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

於報告期末以合約日期計算並扣除撥備之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	131,726	147,272
一年至兩年內	2,316	16,947
兩年至三年內	9,365	35,230
	<u>143,407</u>	<u>199,449</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	221,772	88,548
一年至兩年內	1,069	8,638
兩年至三年內	6,818	2,672
三年以上	35,058	41,867
	<u>264,717</u>	<u>141,725</u>

應付賬款為不計息款項。

## 12. 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團金額為1,538,960,000港元（二零一零年：198,325,000港元）之銀行貸款由以下資產作抵押：

- (i) 本集團賬面淨值約為4,742,000港元（二零一零年：無）之若干於中國大陸持有之土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面淨值約為1,585,366,000港元（二零一零年：無）之若干發展中物業；
- (iii) 本集團賬面淨值約為694,920,000港元（二零一零年：504,518,000港元）之若干投資物業；及
- (iv) 本集團賬面淨值為12,427,000港元（二零一零年：無）之若干銀行存款。



### 13. 資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 經重列
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>5,683,011</u>	<u>6,822,677</u>
已授權惟尚未訂約	<u>1,641,265</u>	<u>405,268</u>
	<u><u>7,324,276</u></u>	<u><u>7,227,945</u></u>

### 14. 或然負債

於報告期末，並無於財務報表中撥備之或然負債如下：

於二零一一年十二月三十一日，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1,401,107,000港元（二零一零年：962,473,000港元）的擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任支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及於本集團物業買家取得個別物業所有權證後屆滿。

董事認為，倘拖欠款項，有關物業的可變現淨值足以支付尚未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就該等擔保作出撥備。

## 15. 關聯方交易

年內，本集團與下列關聯方進行以下重大交易：

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 經重列
直接控股公司深業(集團)有限公司：			
已付租金開支	(i)	5,479	4,978
聯營公司：			
購買物業	(ii)	721,203	—
利息收入		5,848	18,840
一間共同控制實體：			
利息收入		119,389	38,350

附註：

(i) 租金乃按雙方相互協定之價格確認。

(ii) 與聯營公司之交易為以每平方米35,697港元之平均價購買天安高爾夫瓏園之物業。

## 16. 比較金額

誠如於財務報表附註2.2.2進一步闡述，本集團於本年度改為採納權益會計法為其共同控制實體投資入賬，故於財務報表之若干項目之會計處理方法及呈列已經修訂，以符合會計政策變動。此外，比較收益表已重新呈列，猶如權益會計法已於比較期間開始時已採納。

## 主席報告

### 業務回顧

二零一一年，中國宏觀經濟形勢複雜多變，中央政府推行緊縮的貨幣政策，並對房地產市場施行了包括限購、限價等一系列嚴厲的調控措施，有效地遏制投資投機性需求；同時大力加強保障房建設，建立保障房和商品房共進的二元體系。市場調控效果開始顯現，年內，一二線城市交易量嚴重萎縮，一線城市房地產交易價格開始下降。面對不利的行業環境，本集團全體員工同心協力，加快銷售、穩健財務、改革創新、共謀發展，取得了穩定良好的業績。

### 全年業績及股息派發

年內，本集團實現營業額7,320.6百萬港元，同比上升12.6%；實現股東應佔純利1,552.1百萬港元，比上年同期上升14.9%。每股基本盈利為42.86港仙，比上年同期上升14.4%。董事局建議派發二零一一年末期股息每股8.0港仙。

### 物業開發銷售及土地儲備

本集團全年結轉物業銷售面積42.8萬平方米，比去年同期下降9.2%，實現物業銷售淨收入5,053.1百萬港元，比去年同期上升8.4%。實現合同銷售金額約46億人民幣，完成目標98%；實現新開工182萬平方米，比上年同期增長約80%，為二零一二年準備了充足的貨源。

年內，本集團在江蘇泰州新增土地建築面積62萬平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團土地儲備權益建築面積990萬平方米（不包本集團在三家主要聯營公司所佔權益），其中權益建築面積232萬平方米。

## 優化架構，推動改革

年內，本集團組建成立了商業地產平台—深業置地有限公司，整合內部住宅區域公司，進一步清晰管理架構，提升競爭力；同時實施了市場化的人才選聘、考核和薪酬體系，從市場聘請高素質專業人才，提升員工激勵和管理水平。

## 財務穩健

截至二零一一年十二月三十一日，本集團持有現金5,236.4百萬港元(包括已抵押存款和受限制現金)，淨資本負債率72.3%。年內，為銀團貸款再融資，優化債務結構，本集團以優惠的利率在香港成功簽署2.09億美金和10.26億港元4年期銀團貸款，以及8億港元3年期商業銀行貸款。本集團長期負債佔比由上年末的約23.7%提升至69.9%。

## 業務展望

### 行業前景

二零一二年，世界經濟環境錯綜複雜，國內經濟在從高速增長向穩定增長轉變的過程中，面臨增長下行和物價上漲雙重壓力，不確定性上升。中央經濟工作會議明確了實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策的基調，再次重申房地產調控政策不動搖。隨著去年底宏觀政策的微調和存款準備金率的下降，二零一二年流動性緊縮的情況和企業經營環境會有所改善。然而，中央對房地產市場的調控總體方向沒有改變，抑制投資投機性住房需求的調控政策將得到延續，而對首次置業等剛性需求將適當放鬆，促使房地產市場的結構和價格水平合理回歸。在調控持續，銷售放緩，而行業整體負債水平上升的背景下，二零一二年上半年的房地產行業形勢將更為嚴峻，房地產價格存在進一步下調空間。房地產的政策趨勢與調控效果以及市場的發展是動態互動的，本集團將密切關注經濟形勢和行業政策發展，及時應對市場的變化。

隨著原材料、人工以及資金成本上升，房地產企業的利潤空間被擠壓，房地產企業依賴預售機制和財務槓桿獲取高增長模式面臨極大挑戰。購房者對產品、品牌和服務的要求不斷提高，市場競爭愈發激烈，行業整合此起彼伏。大型企業依靠規模化，中型企業提高專業化已成為行業的趨勢。本集團將在確保穩健運營的前提下，發揮自身資源優勢，優化區域佈局和資產結構，提高專業化水平，形成核心競爭力，進一步提升行業地位。

## 深圳

受到嚴厲的調控措施影響，深圳二零一一年的住房市場依舊低迷，全年成交量維持在270萬平方米的低迷水平，住房價格已明顯下調。作為國內一線城市，深圳聚集了大量具有創新能力的市場化企業，在高新科技、金融業、高端服務業等方面具有明顯的競爭力；深圳是中國居民收入最高的城市之一，常住人口達1000萬，居民收入的提高帶動了強大的消費升級需求和住房剛性需求，這些都為深圳的房地產市場，尤其是正在高速增長的商業地產市場提供了廣闊的空間，因此，本集團對深圳長期的發展潛力和房地產市場充滿信心。

## 經營戰略

本集團將以穩健發展為主要基調，集中資源深耕深圳，形成以深圳和珠江三角洲為核心區域，若干重點城市為補充的區域佈局；堅持中高端住宅開發，穩健拓展商業地產開發規模，合理配比；加強銷售，優化資產結構，確保資金安全和平穩增長。

## 地產業務

抓好銷售和資金回籠是今年工作的重中之重。本集團二零一二年全年可售面積153萬平方米，可售價值約人民幣150億元，比上年同期增長約60%。二零一二年本集團合同銷售目標為人民幣60億元，比去年實際完成合同銷售額上升30%。主要樓盤有泰然大廈、清水河汽車物流園、東城國際、深業御園，深業城、雲東海、塞納灣、歐景城、萬林湖、南湖玫瑰灣、睿城等，其中位於深圳的泰然大廈和清水河汽車物流園項目為非住宅項目，目前市場反應熱烈。本集團將以去化率作為先導指標來統籌銷售工作，採用靈活定價的策略，力爭完成銷售目標。

為實現發展的可持續性，穩步推進項目開發，二零一二年本集團計劃新開工項目26個，面積245萬平方米。本集團將根據項目銷售情況和外部資金環境，適時適當調整開發速度，把握好開發節奏，一方面保證項目自身的現金平衡，另一方面確保今明兩年可售貨量充足。

## 土地儲備

本集團將本著謹慎的原則，維持現有土地儲備規模，優化結構。本集團將以深圳為重點，在爭取母公司優質資產注入以及城市更新項目上取得突破，補充優質土地資源。同時，本集團將根據市場條件，尋找機會，調整土地結構，提升土地儲備質量。

## 城市更新

本集團在深圳擁有的5個城市更新項目，分別位於筲崗、清水河、上步、車公廟和觀瀾，預計規劃建築面積約160萬平方米，是本集團深耕深圳重要的資源，具有可觀的盈利空間。本集團將發揮政府優勢，建立協調機制，在項目規劃申報、拆遷、用地手續辦理上爭取提速，力爭按計劃推進清水河汽車物流園項目一期的開盤安排，爭取確認筲崗項目用地規劃指標。

## 商業地產

深圳作為國內一線城市，商業地產具有廣闊的發展前景，本集團在深圳的優質地段有用大量城市更新項目，這些項目未來都將規劃成集寫字樓、商業、酒店和住宅為一體的城市綜合體。此外，控股股東深業集團在深圳中心地段也擁有超過300萬平方米建築面積的綜合體土地資源。本集團將戰略進入商業地產行業，招攬高端人才，培養專業團隊，努力建立適合自身特點的商業地產發展模式，拓展多種融資渠道，致力於成為深圳優秀商業地產運營商。

## 財務策略

本集團將堅持財務穩健的一貫原則，積極拓展多種融資渠道，努力降低融資成本，為業務發展提供充實的財務資源保障。

## 公司前景

二零一二年，困難和機遇同在，本集團將確保穩健經營，把握市場時機，發揮資源優勢，優化佈局，保持穩定增長。董事局對集團實現未來三年的快速增長充滿信心。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一一年，本集團努力克服從緊貨幣政策和房地產調控的影響，以確保財務穩健、加快物業銷售、提升管理水平為工作重心，保持了良好的發展勢頭。

### 整體業績

年內，本集團實現營業額7,320.6百萬港元，同比上升12.6%。毛利率為36.4%，比上年同期上升0.4個百分點，其中地產開發毛利率為40.5%，同比上漲2.2個百分點。實現股東應佔純利1,552.1百萬港元，同比上升14.9%。每股基本盈利為42.86港仙，同比上升14.4%。

### 物業開發及銷售

年內，本集團結轉物業銷售面積42.8萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），比去年同期下降9.2%；實現物業銷售淨收入5,053.1百萬港元（已扣除營業稅項），比去年同期上升8.4%。本年度結算項目中按淨銷售額分類，有20.2%是寫字樓和商舖，這部分產品受地產調控影響小，盈利水平高，因此年內房地產開發毛利率比去年同期上升2.2個百分點至40.5%。



## 2011年結轉物業銷售表

樓盤名稱	類型	銷售面積 (平方米)	每平方米	淨銷售額 (人民幣 百萬元)	
			單價 (人民幣元)		
1	萬林湖二期	住宅	3,064	14,355	42
2	萬林湖三期	住宅	4,552	8,226	35
3	萬林湖五期	住宅	33,770	5,596	178
4	諾亞山林一期	住宅	2,102	3,018	6
5	諾亞山林二期	住宅	2,903	5,685	16
6	諾亞山林三期	住宅	32,519	4,556	140
7	半山名苑	住宅	35,422	4,842	162
8	錦綉姜城1.1期住宅	住宅	41,148	4,686	182
9	錦綉姜城1.1期商舖	商舖	808	8,772	7
10	雪松大廈	寫字樓	35,293	21,886	744
11	瓏園	住宅	12,133	44,377	518
12	南湖玫瑰灣一期	住宅	1,946	19,001	35
13	南湖玫瑰灣二期	住宅	2,175	10,772	22
14	南湖玫瑰灣三期	住宅	7,805	36,099	266
15	紫麟山一區	住宅	9,985	25,796	243
16	紫麟山二區商舖	商舖	308	28,928	8
17	紫麟山三區	住宅	70,099	11,940	790
18	御泉山一商舖	商舖	5,499	12,563	65
19	御泉山一洋房	住宅	42,942	7,197	291
20	御泉山一車位	車位	1,797	7,977	13
21	深業城一期一區	住宅	2,229	6,714	14
22	深業城一期商舖	商舖	2,139	16,515	34
23	深業城一期二區	住宅	50,166	6,325	299
24	深業城車位	車位	24,187	3,522	80
25	其他		3,264	1,757	6
合計			<b>428,255</b>	<b>10,321</b>	<b>4,196</b>

年內本集團實現合同銷售面積501,731平方米，合同銷售收入人民幣4,586百萬元，同比上升6.5%。

### 2011年合同銷售表格

項目	累計銷售面積 (平方米)	累計銷售額 (人民幣百萬)	均價 (人民幣元/平方米)
1 萬林湖	65,125	386	5,934
2 半山名苑一期	13,930	140	10,023
3 諾亞山林	57,209	313	5,478
4 錦綉姜城一期	71,532	340	4,758
5 歐景麗苑	18,627	136	7,279
6 雪松	2,503	60	23,967
7 瓏園	16,536	708	42,817
8 武漢南湖玫瑰灣	21,758	229	10,532
9 成都怡湖玫瑰灣	5,486	66	12,042
10 紫麟山	71,309	972	13,631
11 御泉山	47,700	351	7,351
12 深業城	48,121	267	5,545
13 東城國際	28,345	303	10,680
14 雲東海	27,441	269	9,820
15 馬鞍山華府	6,109	46	7,473
<b>合計</b>	<b>501,731</b>	<b>4,586</b>	<b>9,140</b>

### 項目開發及土地儲備

年內，本集團新開工項目18個，新開工面積約182萬平方米，比上年同期有大幅增長；完工項目12個，完工面積約105萬平方米。

年內，本集團在泰州購置土地，新增項目佔地面積26萬平方米，建築面積62萬平方米，購地成本約人民幣11億元，平均樓面地價約人民幣1,780元／平方米。

截止二零一一年十二月底，本集團土地儲備的總建築面積為1,078萬平方米，權益建築面積990萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），其中，在建項目24個，總建築面積約272萬平方米，權益建築面積232萬平方米。目前，本集團在一線城市的土地儲備約佔14.4%；二線城市的土地儲備約佔14.8%；三四線城市佔70.8%。多元化的土地儲備可滿足未來五至六年的開發需求。

### 土地儲備城市分佈表

省份	城市	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)	權益面積 所佔比重 %
廣東	深圳	1,136,225	1,076,576	10.88%
	惠州	999,770	999,770	10.10%
	佛山	1,541,697	1,541,697	15.58%
	東莞	187,531	187,531	1.90%
	河源	887,379	887,379	8.97%
	廣州	349,236	349,236	3.53%
湖北	武漢	187,006	98,178	0.99%
湖南	長沙	1,107,334	914,711	9.24%
安徽	馬鞍山	1,444,251	1,444,251	14.60%
	巢湖	167,431	133,945	1.35%
江蘇	姜堰	1,455,133	1,349,861	13.64%
	常州	171,377	171,377	1.73%
四川	成都	859,519	455,248	4.60%
新疆	喀什	285,668	285,668	2.89%
	合計	<b>10,779,557</b>	<b>9,895,428</b>	<b>100.00%</b>

此外，本集團在年內取得了成都市成華區約807畝的土地一級開發項目60%的股權，並開始進行建築物拆除，土地平整、供電供水等土地整理工作。土地一級開發項目將為本集團未來低成本獲取土地儲備提供更多機會。

## 物業投資

年內，本集團旗下物業投資業務繼續保持穩步增長。本集團投資物業總面積超過60萬平方米，本期實現租賃收入446.8百萬港元，比上年同期上升約14.3%。年內，本集團所屬投資物業組合重估增值311.3百萬港元，已計入本年利潤。

## 商業地產

年內，本集團成立了深業置地有限公司，作為本集團商業地產運作平台，管理本集團在深圳及外地所有潛在的城市綜合體項目。目前本集團正努力建立本集團商業地產發展模式，編製商業地產規劃，為本集團大力發展商業地做好前期工作。

## 共同控制實體

年內，本集團持有51%權益的泰州市深業投資發展有限公司為本集團帶來純利貢獻185.3百萬港元。該公司的主要業務是為當地政府的一級土地開發提供服務。年內，該公司盤整的部分土地在政府土地公開拍賣中成功出售，其中一幅地塊由本集團摘牌。

## 聯營公司業績

年內，本集團投資的聯營公司業績表現理想。其中，深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻277.4百萬港元，比上年同期增長18.7%。本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻223.1百萬港元，比上年同期上升30.9%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司轉虧為盈，為本集團帶來盈利23.4百萬港元，上年同期為虧損69.7百萬港元。本集團按照會計準則對沿海綠色家園的投資計提減值準備約200百萬港元。

## 財務狀況

年內，為優化債務結構，本集團以優惠的利率在香港與中國銀行等8家商業銀行成功簽署2.09億美金和10.26億港元4年期銀團貸款和8億港元的3年期商業銀行貸款。

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行借款總額16,479.3百萬港元，其中15,802.1百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分11,514.0百萬港元，約佔總借款總額的69.9%，短期部分4,965.3百萬港元，約佔借款總額30.1%。

截止二零一一年十二月三十一日，本集團的現金結存為5,236.4百萬港元（包括抵押存款及受限制現金），其中約75.5%和24.5%分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港元）計值。由於本集團旗下所經營業務之現金流入以人民幣為主，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，人民幣的匯率波動在短期內對本集團財務的影響是正面的。

於二零一一年十二月三十一日，本集團除非控股權益後淨資產為15,543.4百萬港元，淨借款佔除非控股權益後淨資產比率為72.3%。

### 財務情況表

港幣：百萬元

2011年12月31日 2010年12月31日  
(經重列)

銀行貸款	<b>16,479.3</b>	12,447.2
長期貸款	<b>11,514.0</b>	2,951.7
短期貸款	<b>4,965.3</b>	9,495.5
浮息貸款	<b>15,802.1</b>	11,398.6
現金(包括已抵押存款及受限制現金)	<b>5,236.4</b>	6,179.8
淨貸款	<b>11,242.9</b>	6,267.4
除非控股權益後淨資產	<b>15,543.4</b>	13,474.9
淨資本負債比率	<b>72.3%</b>	46.5%
長期貸款所佔比例	<b>69.9%</b>	23.7%

### 股本結構

於二零一一年十二月三十一日，本集團之母公司深業(集團)有限公司持有本集團約43.91%權益，乃本集團的最大股東。

年內，有3,400,000份已授出之購股權獲行使。年內，本集團向選擇以股代息收取中期股息的股東發股共86,056,214股，其中大股東深業(集團)有限公司的股息全部以股份形式收取，共計68,372,565股。年內，本集團並無回購本集團的股份。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之已發行股本為3,626,024,304股(二零一零年十二月三十一日：3,536,568,090股)。

### 員工人數及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用19,009名員工，其中在香港工作的員工30名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。

年內，本集團實施了市場化的人才管理方案，對所有中層管理崗位及專業職位進行競爭上崗和雙向選擇，並按照專業資格、行業經驗及相關市場趨勢執行新的市場化薪酬機制，進一步提高用人機制和激勵機制。此外，本集團加大了在市場招納專才的力度，尤其在商業地產團隊配備方面，以市場化方式引入了高端人才，優化團隊結構，為未來業務發展提供人力資源的保障。

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本集團業績等因素，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二零一一年十二月三十一日止年度之每股8.00港仙末期股息（二零一零年：末期股息7.00港仙）。連同已於二零一一年十一月十日派發之每股7.00港仙中期股息計算，合計全年股息為每股15.00港仙（二零一零年：每股14.00港仙）。待獲得股東於應屆股東週年大會上的批准後，末期股息將於二零一二年七月十三日或之前支付予於二零一二年六月二十八日名列本公司股東名冊之股東。

## 股東週年大會

本公司將於二零一二年六月二十二日（星期五）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號香港日航酒店2樓花園廳舉行股東週年大會（「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投票之權利，本公司將由二零一二年六月十九日（星期二）至二零一二年六月二十二日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東週年大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一二年六月十八日（星期一）下午四時三十分前存放在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28號金鐘匯中心26樓。

為確定股東享有收取建議派發末期股息之權利，本公司將由二零一二年六月二十八日（星期四）至二零一二年六月二十九日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格收取建議之末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一二年六月二十七日（星期三）下午四時三十分前存放在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28號金鐘匯中心26樓。

## 董事退任

根據本公司組織章程細則第92條，呂華先生及黃一格先生將於股東週年大會上退任，並可符合資格膺選連任。

根據本公司組織章程細則第101條，牟勇先生、武捷思博士及李偉強先生將於股東週年大會上輪席退任，並可符合資格膺選連任。

## 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當時生效之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組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務報告事宜（包括審閱二零一一年全年業績及截至二零一一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。



## 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。

## 致謝

本人謹藉此機會代表董事會同寅對各位股東之大力支持，社會各界之熱忱幫助以及本集團員工之忠誠服務，致以衷心之感謝。

承董事會命  
主席  
郭立民

香港，二零一二年三月二十七日

於本公佈日期，本公司董事會由九名董事組成，其中郭立民先生、呂華先生、牟勇先生及劉崇先生為本公司執行董事，武捷思博士及黃一格先生為本公司非執行董事，而黃保欣先生、吳偉聰先生及李偉強先生為本公司獨立非執行董事。