

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)

二零零八年全年業績報告

財務摘要

- 股東應佔純利較上年度下跌49%至873.0百萬港元；
- 截至二零零九年第一季度，已簽約但未入賬的銷售面積約133,000平方米；
- 於二零零八年末之淨資本負債比率保持在72%，現金結餘高達4,570.9百萬港元。本集團約56%的債項為長期銀行貸款；
- 於二零零九年上半年，緊隨物業銷售後，資本負債比率將會降低。

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」)截至二零零八年十二月三十一日止之全年經審核綜合業績連同截至二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續業務			
收益	3	4,080,821	3,342,802
銷售成本		<u>(2,368,044)</u>	<u>(2,007,812)</u>
毛利		1,712,777	1,334,990
其他收入及收益	3	333,737	696,104
公允值收益／(虧損)淨額：			
透過損益按公允值計算之金融資產		(75,464)	233,770
透過損益按公允值計算之金融負債		(209,381)	(6,275)
投資物業公允值增加		515,280	725,534
銷售及分銷成本		(138,845)	(91,623)
行政費用		(541,568)	(464,331)
其他支出		(85,901)	(79,893)
融資成本	4	(218,776)	(274,978)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>432,870</u>	<u>436,448</u>
除稅前溢利	5	1,724,729	2,509,746
稅項	6	<u>(677,013)</u>	<u>(729,326)</u>
持續業務溢利		1,047,716	1,780,420
非持續業務			
非持續業務溢利／(虧損)	7	<u>(24,231)</u>	<u>152,983</u>
年度溢利		<u><u>1,023,485</u></u>	<u><u>1,933,403</u></u>
下列應佔：			
母公司權益持有人		873,016	1,714,821
少數股東權益		<u>150,469</u>	<u>218,582</u>
		<u><u>1,023,485</u></u>	<u><u>1,933,403</u></u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股息	8		
中期		96,399	238,537
上年度末期股息之調整		(3,297)	28,360
擬派股息		257,064	677,950
		350,166	944,847
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
一年度溢利		27.19港仙	56.97港仙
— 持續業務溢利		26.63港仙	51.71港仙
攤薄			
一年度溢利		27.04港仙	55.42港仙
— 持續業務溢利		26.48港仙	50.31港仙

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		561,495	277,105
無形資產		96,596	–
已預付土地租金款項		4,214	–
商譽		322,600	322,020
投資物業		3,913,739	3,315,710
聯營公司之權益		4,898,720	3,353,630
持有至到期投資		382,054	382,244
可供出售投資		17,713	28,987
其他長期資產		887,031	–
遞延稅項資產		162,171	65,351
		11,246,333	7,745,047
非流動資產總額			
流動資產			
存貨		56,298	12,151
持作待售之已落成物業		862,094	360,032
發展中物業		9,908,772	7,311,087
應收賬款	10	705,131	305,941
預付款項、訂金及其他應收款項		352,276	403,589
透過損益按公允值計算之金融資產		17,308	602,990
現金及現金等價物		4,570,861	4,689,828
		16,472,740	13,685,618
分類為持作待售之出售集團資產	7	–	4,095,563
		16,472,740	17,781,181
流動資產總額			
流動負債			
計息銀行貸款		5,377,765	3,547,163
衍生金融工具		215,656	6,275
應付賬款及應付票據	11	87,438	86,965
其他應付款項及應計費用		1,999,976	1,249,406
應付最終控股公司款項		110,838	–
應付稅項		873,102	490,544
		8,664,775	5,380,353
與分類為持作待售資產直接相關的負債	7	–	2,377,543
		8,664,775	7,757,896
流動負債總額			
		7,807,965	10,023,285
流動資產淨值			
		19,054,298	17,768,332
總資產減流動負債			

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產減流動負債	<u>19,054,298</u>	<u>17,768,332</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	6,873,560	6,090,445
遞延稅項負債	<u>622,127</u>	<u>452,939</u>
非流動負債總額	<u>7,495,687</u>	<u>6,543,384</u>
資產淨值	<u>11,558,611</u>	<u>11,224,948</u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益總額		
已發行股本	160,665	161,417
儲備	10,274,147	9,009,437
擬派股息	<u>257,064</u>	<u>677,950</u>
	10,691,876	9,848,804
少數股東權益	<u>866,735</u>	<u>1,376,144</u>
權益總額	<u><u>11,558,611</u></u>	<u><u>11,224,948</u></u>

附註：

1.1 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」）（亦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、若干樓宇、衍生金融工具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。持作銷售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。

1.2 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詮釋及香港財務報告準則之修訂本。除若干情況引致需採用新訂及經修訂會計政策外，採納此等新詮釋及修訂本對此等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號（修訂本）及 香港財務報告準則第7號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及香港財務 報告準則第7號金融工具：披露—重新分類金融資產 香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產限額，最低資金規定及 兩者間的互動

採納該等新詮釋及修訂本之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第39號（修訂本）金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號（修訂本）金融工具：披露—重新分類金融資產

香港會計準則第39號之修訂允許實體在符合特定條件下，將非衍生金融資產重新分類為持作買賣的金融資產（實體於初始確認時指定為以透過損益按公允值計算之金融資產除外），倘金融資產不再因近期出售或購入之目的而持有，則不再屬於透過損益按公允值計算之類別。

在實體持有符合貸款及應收賬款定義之債務工具，且有意願及能力於可預見將來持有或持有直至到期的情況下，倘在初始確認時未被分類為持作買賣的金融資產，則該債務工具可不再屬於透過損益按公允值計算之類別，或倘未將其指定為可供出售，則可將其從可供出售類別分類至貸款和應收賬款類別。

在極少數情況下，倘金融資產不再因近期出售或購回目的而持有，不符合條件分類為貸款和應收賬款的金融資產，可由持作買賣類別轉至可供出售類別或持至到期類別（倘為債務工具）。

金融資產須按其重新分類日期之公允值重新分類，且金融資產於重新分類日期的公允值將成為其新成本或攤銷成本（倘適用）。香港財務報告準則第7號的修訂要求對按上述情形重新分類之任何金融資產作出詳盡披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團未對其任何金融工具重新分類，故該等修訂對本集團之財務狀況或經營業績概無影響。

(b) 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

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，故此該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績概無影響。

(c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號服務特許權安排

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號適用於服務經營權經營商並就在服務特許權交易中所承擔的負債和享有的權利所需的會計處理進行了詮釋。由於本集團中沒有公司是營運商，故該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績概無任何重大影響。

(d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號香港會計準則第19號－界定福利資產之限額、最低資金規定及兩者間的互動

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號規定企業應如何確定香港會計準則第19號僱員福利就有關界定福利計劃所訂立之公積金的金額或降低未來供款金額（包括存在最低資金要求的情況）確認為資產的限制。由於本集團未實行定額福利計劃，因此該詮釋對本集團之財務報表概無影響。

1.3 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。

香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第1號 (修訂本)及香港會計準則 第27號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表—於附屬公司、 共同控制實體或聯營公司之投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	修訂國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款 —歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第7號金融工具：披露—改善關於金 融工具之披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號(經修訂)及 香港會計準則第1號(修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計 準則第1號財務報表之呈列—可認沽金融工具及 因清盤而產生的責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 —合資格對沖項目 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號(修訂本)及 香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號重估嵌 入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計 量—嵌入式衍生工具 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	房產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第18號	自客戶轉移資產 ⁵

除上文所述者外，香港會計師公會已頒佈經改進之香港財務報告準則^{*}，對若干香港財務報告準則進行了修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。除香港財務報告準則第5號於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效以外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則存在不同的過渡期。

- ¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零零九年七月一日或之後收到自客戶轉移之資產起生效
- ⁶ 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

^{*} 對香港財務報告準則之改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

本集團正在評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始應用期間之影響。迄今，本集團的結論為雖然採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）可能導致新增或需修訂披露以及採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）可能導致會計政策之改變，惟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。

1.4 會計政策變動

於本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明財務報表刊發後，國際會計準則委員會之國際財務報告詮釋委員會已就有關於聯營公司之投資及對透過損益按公允值計算之部分運用進行數次討論。鑑於最新之會計考量及慣例，本公司董事已重新審視本公司就其擁有重大影響力之兩間公司（路勁基建有限公司（「路勁」）及沿海綠色家園有限公司（「沿海綠色家園」））之若干股份之交易組合投資而制訂之會計政策。本集團於二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日分別持有路勁及沿海綠色家園4.8%及0.9%股份。截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年六月三十日止六個月，該等股份以往乃入賬列作透過損益按公允值計算之金融資產。本公司亦於路勁及沿海綠色家園持有另一項股本權益（比例分別為22.06%及21.71%），該等權益均按權益法入賬列作於聯營公司之投資。目前，董事認為，於路勁及沿海綠色家園之權益性投資應整體按權益法入賬。董事相信，該會計政策變動可導致財務報表提供可靠及更多相關資料，因為有關變動令本集團於路勁及沿海綠色家園之股本權益之會計處理方式更加一致。由於該會計變動對截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表之影響並不重大，故本集團並無重列上一年度之經營業績及財務狀況。

會計政策變動對本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明財務報表之影響列表如下：

二零零八年
六月三十日
千港元

截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表

應佔聯營公司溢利及虧損增加	25,692
透過損益按公允值計算之金融資產之公允值虧損減少	199,203
其他收入及收益減少	<u>(12,757)</u>

期間溢利增加 212,138

每股基本盈利增加(港仙) 6.61

每股攤薄盈利增加(港仙) 6.57

於二零零八年六月三十日之簡明綜合資產負債表及權益

透過損益按公允值計算之金融資產減少	(339,805)
聯營公司之權益增加	<u>576,380</u>

236,575

保留溢利增加	212,138
資產重估儲備增加	184
匯兌儲備增加	<u>24,253</u>

236,575

會計政策變動對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表之影響列表如下：

二零零八年
十二月三十一日
千港元

本年度綜合收益表

應佔聯營公司溢利及虧損增加	35,044
透過損益按公允值計算之金融資產之公允值虧損減少	426,005
其他收入及收益減少	<u>(5,483)</u>
年度溢利增加	<u><u>455,566</u></u>
每股基本盈利增加(港仙)	14.19
每股攤薄盈利增加(港仙)	14.11

於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表及權益

透過損益按公允值計算之金融資產減少	(112,879)
聯營公司之權益增加	<u>593,770</u>
	<u><u>480,891</u></u>
保留溢利增加	455,566
資產重估儲備減少	(1,831)
匯兌儲備增加	<u>27,156</u>
	<u><u>480,891</u></u>

會計政策變動對本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表之影響列表如下：

二零零八年
十二月三十一日
千港元

截至二零零八年十二月三十一日止年度之公司收益表

透過損益按公允值計算之金融資產之公允值虧損減少	31,914
其他收入及收益減少	<u>(2,201)</u>
年度溢利增加	<u><u>29,713</u></u>

於二零零八年十二月三十一日之公司資產負債表及權益

透過損益按公允值計算之金融資產減少	(8,074)
聯營公司之權益增加	<u>37,787</u>
	<u><u>29,713</u></u>
保留溢利增加	<u><u>29,713</u></u>

2. 分類資料

分類資料以業務類別為本集團之主要呈報基準。在釐定本集團地區類別時，收入乃按照客戶所在之地區分類，而資產則按照資產所在之地區分類。由於本集團超過90%之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團超過90%之資產均位於中國大陸，因此並無呈報進一步地區分類資料。

本集團經營業務按照其業務性質及所提供之產品及服務，以不同的架構及管理模式運作。每個集團業務分類指提供不同產品及服務之策略性業務單位，其個別所受之風險及回報均有別於其他業務分類。業務分類之摘要如下：

- (a) 物業發展業務專責發展住宅、工業及商業樓宇；
- (b) 物業投資業務投資至具租務前景之住宅、工業及商業樓宇；
- (c) 物業管理業務專責管理由集團發展及非由集團發展之樓宇；
- (d) 交通運輸服務業務包括提供客運及貨運服務、汽車維修、貨運服務及其他相關服務；

- (e) 製造業務專責製造及銷售工業及商業產品；
- (f) 「其他」分類主要包括製造及銷售鋁合金及提供其他業務；及
- (g) 基建投資業務投資至收費公路基建項目。

分類間之銷售及轉撥乃按照當時普遍之市場價格參考銷售予第三方之售價進行交易。

業務分類

下表呈列本集團於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度業務分類之收入及溢利／(虧損)。

截至二零零八年 十二月三十一日止年度	持續業務						非持續業務				綜合 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	運輸服務 (的士及 客運業務) 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元	運輸服務 (貨運業務) 千港元	基建投資 千港元	總額 千港元	
分類收益：											
銷售予客戶	2,528,546	362,982	563,512	194,032	282,847	148,902	4,080,821	6,838	39,470	46,308	4,127,129
投資物業公允價值 增加前之分類業績	881,021	281,431	(10,148)	31,816	14,136	(1,316)	1,196,940	438	8,111	8,549	1,205,489
投資物業公允價值增加	-	515,280	-	-	-	-	515,280	-	-	-	515,280
投資物業公允價值 增加後之分類業績	881,021	796,711	(10,148)	31,816	14,136	(1,316)	1,712,220	438	8,111	8,549	1,720,769
利息收入、股息收入及 未分配收益/ 虧損淨額							(25,441)			50,630	25,189
未分配費用							(176,144)			-	(176,144)
融資成本							(218,776)			(83,323)	(302,099)
應佔聯營公司 溢利及虧損	202,751	46,533	1,988	4,610	-	-	255,882	-	-	-	255,882
未分配之應佔 聯營公司溢利							176,988			-	176,988
除稅前溢利							1,724,729			(24,144)	1,700,585
稅項							(677,013)			(87)	(677,100)
年內溢利／(虧損)							1,047,716			(24,231)	1,023,485

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	
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	運輸服務 (的士及 客運業務) 千港元	製造 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 (貨運業務) 千港元		總額 千港元
分類收益：												
銷售予客戶	2,015,112	300,020	463,453	150,565	291,827	121,825	3,342,802	56,053	-	11,149	67,202	3,410,004
投資物業公允價值增加前之 分類業績	650,565	213,528	26,941	43,101	(771)	640	934,004	12,921	-	1,937	14,858	948,862
投資物業公允價值增加	-	725,534	-	-	-	-	725,534	-	-	-	-	725,534
投資物業公允價值增加後之 分類業績	650,565	939,062	26,941	43,101	(771)	640	1,659,538	12,921	-	1,937	14,858	1,674,396
利息收入、股息收入及 未分配收益淨額							1,008,734			241,566	1,250,300	
未分配費用							(319,996)			-	(319,996)	
融資成本							(274,978)			(107,237)	(382,215)	
應佔聯營公司溢利及虧損	168,329	66,030	1,101	13,242	-	-	248,702	-	-	-	248,702	
未分配之應佔 聯營公司溢利							187,746			-	187,746	
除稅前溢利							2,509,746			149,187	2,658,933	
稅項							(729,326)			3,796	(725,530)	
年內溢利							1,780,420			152,983	1,933,403	

3. 收益、其他收入及收益

收入即相等於本集團之營業額，指來自銷售物業所得款項、租金收入、管理費收入及其他收入。

本集團之收益、其他收入及收益之分析如下：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益			
銷售物業		2,528,546	2,015,112
總管理費收入		563,512	463,453
投資物業租金收入總額		362,982	300,020
銷售工商業產品		282,847	291,827
運輸服務之收入(的士及客運業務)		194,032	150,565
其他		148,902	121,825
		<u>4,080,821</u>	<u>3,342,802</u>
於綜合收益表呈報之持續業務應佔			
運輸服務之收入(貨運業務)		6,838	11,149
基礎設施投資之收入		39,470	56,053
		<u>46,308</u>	<u>67,202</u>
非持續業務應佔收益	7	46,308	67,202
		<u>4,127,129</u>	<u>3,410,004</u>
其他收入			
來自物業、廠房及設備之租金收入總額		29,458	33,424
銀行利息收入		86,266	143,487
來自投資之股息收入：			
可供出售投資		448	8,430
透過損益按公允值計算之金融資產		494	—
應收貸款利息收入		67,839	29,484
其他		77,770	51,530
		<u>262,275</u>	<u>266,355</u>

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益		
出售投資物業之收益	23,079	3,601
出售物業、廠房及設備項目之收益	22,202	6,949
出售聯營公司之收益	-	96,696
出售附屬公司之收益	2,096	287,050
出售一組資產予少數股東之收益	-	20,174
外匯收益	24,085	15,279
	<u>71,462</u>	<u>429,749</u>
其他收入及收益	<u>333,737</u>	<u>696,104</u>

4. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	619,787	419,476
須於五年後悉數償還之銀行貸款利息	83,323	107,475
其他貸款利息	101	2,118
	<u>703,211</u>	<u>529,069</u>
非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	<u>(417,631)</u>	<u>(146,854)</u>
	<u>285,580</u>	<u>382,215</u>
其他融資成本	<u>16,519</u>	<u>-</u>
	<u>302,099</u>	<u>382,215</u>
非持續業務之應佔部分 (附註7)	83,323	107,237
於綜合收益表呈報持續業務之應佔部分	<u>218,776</u>	<u>274,978</u>
	<u>302,099</u>	<u>382,215</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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售存貨成本	1,494,701	1,307,272
提供服務成本	413,907	343,062
核數師酬金	6,423	5,952
折舊 (附註a)	90,343	89,777
應收賬款減值	27,098	1,949
應收賬款減值撥回	(1,434)	(4,038)
收租投資物業之直接經營支出 (包括維修及保養)	53,476	52,023
物業、廠房及設備項目之減值撥回	(273)	(7,558)
出售物業、廠房及設備項目之收益 (附註b)	(22,202)	(7,001)
土地及樓宇之經營租約最低租金	11,377	9,013
汽車牌照攤銷	6,218	1,944
外匯差異淨額 (附註c)	(24,149)	(15,845)
銀行利息收入 (附註d)	(86,599)	(144,664)
出售聯營公司之收益	-	(96,696)
投資物業租金收入總額	(362,982)	(300,020)
物業、廠房及設備淨租金收入 (附註e)	<u>(19,243)</u>	<u>(28,916)</u>

附註：

- 於二零零八年十二月三十一日，本集團於本年度之折舊15,949,000港元（二零零七年：無）款項列入年內非持續業務溢利／（虧損）並於本年度出售。
- 二零零七年度之款項已包括出售物業、廠房及設備項目之收益52,000港元，列入年內非持續業務溢利／（虧損）。
- 於本年度，計入外匯收益之金額為64,085港元（二零零七年：566,069港元）款項列入年內非持續業務溢利／（虧損）。
- 於本年度，計入銀行利息收入之金額為333,009港元（二零零七年：1,177,240港元）款項列入年內非持續業務溢利／（虧損）。
- 於本年度，來自土地及樓宇租金淨收入之金額為223,000港元（二零零七年：1,455,000港元）款項列入年內非持續業務溢利／（虧損）。

6. 稅項

本集團之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%之稅率（二零零七年：17.5%）計算。減低後之香港利得稅率乃於二零零八年應課稅年度內生效，故此適用於截至二零零八年十二月三十一日止整年度內產生之應課稅溢利。其他地區之稅項乃根據應課稅溢利按本集團業務所在省份之適用稅率，並根據有關國家之現行法例、詮釋及慣例計算。

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（二零零七年：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、詮釋及慣例計算。

本集團之主要附屬公司在中國大陸深圳營運，按18%繳納企業所得稅。然而，新中國企業所得稅法於二零零八年一月一日生效，稅率亦最終將於二零一二年增加至25%。

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。截至二零零八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351,604,000港元（二零零七年：226,678,000港元）。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
即期－中國大陸	257,760	317,713
中國大陸土地增值稅	351,604	226,678
遞延中國大陸企業所得稅	67,649	184,935
本年度稅項支出總額	<u>677,013</u>	<u>729,326</u>

倘於中國大陸成立之附屬公司向香港投資者分派股息，則須根據中國企業所得稅法繳納5%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效。於二零零八年十二月三十一日，本集團已就該等中國附屬公司日後作出股息分派所須徵收之預扣稅，確認遞延稅項負債42,722,000港元。

聯營公司應佔稅項約為289,701,000港元（二零零七年：108,106,000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

於二零零七年，本集團已出售所持深圳市天威視訊股份有限公司（「深圳天威」）之全部31.1%權益。深圳天威為本集團於中國成立之聯營公司，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中心公開掛牌競價，並於二零零七年一月完成。本集團簽訂合約出售其於深圳天威之全部權益予在中國大陸註冊成立之獨立第三方。深圳天威之出售已於二零零七年完成。

於二零零七年一月三日，本公司簽訂買賣合約，出售華銀交通開發有限公司（「華銀交通」）49%權益。於二零零七年十二月三日，本公司宣佈出售華銀交通剩餘51%權益。華銀交通持有湖北荊東高速公路建設開發有限高速（「荊東公司」）之91%權益，該公司主要在中國湖北省從事荊東高速建設及經營。

於二零零八年三月五日，本集團簽訂買賣協議，出售所持華銀交通剩餘51%權益予最終控股公司深業集團有限公司。華銀交通之出售已於本年度完成。

於二零零八年三月十七日，本集團與深業集團簽訂協議，出售於深業運輸有限公司（「深業運輸」）之投資。深業運輸主要從事租賃經營許可證予貨櫃車車主及投資控股業務。深業運輸之出售已於本年度完成。

於二零零七年十二月三日，本集團簽訂一份意向書，出售所持深業深港（集團）有限公司及其附屬公司（「深業深港」）之全部80%權益，該公司主要從事提供運輸及車輛租賃服務。然而，由於本集團未能取得國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）之批准，故出售計劃已於本年度撤銷。因此，於結算日，本集團不再將深業深港重新分類為持作出售之出售組別。

於二零零七年六月十八日，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（均為本集團從事製造業之附屬公司，統稱為「製造集團」）之管理層與本集團簽定多個框架協議。根據該等協議，本集團決定出售所持該等附屬公司之全部權益予彼等之管理層。然而，由於彼等未能就該等協議之條款詳情與潛在買家達成一致意見，故出售計劃已被撤銷。因此，於結算日，本集團管理層已不再將製造集團重新分類為持作出售之出售組別。

根據香港財務報告準則第5號，倘一間實體不再將其組成部分分類為持作出售，則以往根據香港財務報告準則第5號於非持續業務呈列之組成部分之經營業績將被重新分類，計入所有呈報期間來自持續業務之收入內。以往期間之款項應作為重列部分列示。

非持續業務之年內業績呈列如下：

	基建投資		資訊科技		運輸服務		製造		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	39,470	56,053	-	-	6,838	11,149	-	-	46,308	67,202
銷售成本	(18,664)	(27,378)	-	-	(5,318)	(7,518)	-	-	(23,982)	(34,896)
其他收入及收益	26,015*	51,435 [@]	-	190,131 [#]	25,240 [@]	2,523	-	-	51,255	244,089
銷售及分銷成本	(286)	(624)	-	-	-	-	-	-	(286)	(624)
行政開支	(12,794)	(14,959)	-	-	(1,152)	(4,182)	-	-	(13,946)	(19,141)
其他開支	(170)	(172)	-	-	-	(34)	-	-	(170)	(206)
融資成本	(83,323)	(107,237)	-	-	-	-	-	-	(83,323)	(107,237)
源自非持續業務之 除稅前溢利/(虧損)	(49,752)	(42,882)	-	190,131	25,608	1,938	-	-	(24,144)	149,187
稅項	-	34,774	-	(30,585)	(87)	(393)	-	-	(87)	3,796
源自非持續業務之 年度溢利/(虧損)	<u>(49,752)</u>	<u>(8,108)</u>	<u>-</u>	<u>159,546</u>	<u>25,521</u>	<u>1,545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(24,231)</u>	<u>152,983</u>

* 有關金額包括本年度出售華銀交通51%股權之收益25,459,000港元。

@ 有關金額包括本年度出售深業運輸全部股權之收益25,169,000港元。

& 有關金額包括出售華銀交通49%股權之收益48,738,000港元，其已計入二零零七年之非持續業務。

有關金額包括於二零零七年出售深圳天威31.1%股權之收益。

於十二月三十一日獲分類為持作銷售之出售集團之資產及負債之主要類別如下：

	基建投資		資訊科技		運輸服務		製造		總額	
	二零零八年 附註	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產										
物業、廠房及設備	-	14,733	-	-	-	180,430	-	53,393	-	248,556
無形資產	-	3,133,406	-	-	-	96,749	-	-	-	3,230,155
預付土地租賃款項	-	-	-	-	-	3,987	-	-	-	3,987
商譽	-	99,926	-	-	-	-	-	-	-	99,926
聯營公司之權益	-	-	-	-	-	197,470	-	3,526	-	200,996
可供出售投資	-	-	-	-	-	620	-	-	-	620
存貨	-	-	-	-	-	2,258	-	43,970	-	46,228
應收貿易賬款	-	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
獲分類為持作銷售之資產	-	3,307,465	-	-	-	590,408	-	197,690	-	4,095,563
負債										
計息銀行貸款	-	1,705,805	-	-	-	103,911	-	27,656	-	1,837,372
應付貿易賬款	-	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
直接與獲分類為持作銷售之 資產相關之負債	-	1,973,279	-	-	-	266,849	-	137,415	-	2,377,543
直接與出售集團相關之資產淨額	-	1,334,186	-	-	-	323,559	-	60,275	-	1,718,020

非持續業務所發生之現金流量淨額如下：

	基建投資		資訊科技		運輸服務		製造		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元								
經營業務	(60,219)	38,731	-	-	1,213	2,414	-	-	(59,006)	41,145
投資活動	-	-	-	151,533	-	-	-	-	-	151,533
融資活動	32,387	(107,236)	-	-	-	-	-	-	32,387	(107,236)
現金流入/(流出)淨額	(27,832)	(68,505)	-	151,533	1,213	2,414	-	-	(26,619)	85,442

二零零八年

二零零七年

每股盈利：

基本，源自非持續業務

0.56港仙

5.26港仙

攤薄，源自非持續業務

0.56港仙

5.11港仙

計算源自非持續業務之每股基本及攤薄盈利金額乃基於：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
源自非持續業務之年度溢利／(虧損)	(24,231)	152,983
少數股東權益應佔業績	<u>42,283</u>	<u>5,227</u>
源自非持續業務之母公司普通權益持有人應佔溢利(附註7)	<u><u>18,052</u></u>	<u><u>158,210</u></u>
	二零零八年	二零零七年
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	3,210,805,843	3,010,082,402
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u><u>3,228,606,472</u></u>	<u><u>3,093,973,138</u></u>

8. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期股息－每股普通股3港仙(二零零七年：8港仙)	96,399	238,537
以往年度末期股息之調整	(3,297)	28,360
擬派末期股息－每股普通股8港仙 (二零零七年：末期股息－每股普通股21港仙)	<u>257,064</u>	<u>677,950</u>
	<u><u>350,166</u></u>	<u><u>944,847</u></u>

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：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 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		854,964	1,556,611
來自非持續業務	7	18,052	158,210
		<u>873,016</u>	<u>1,714,821</u>

		股份數目	
		二零零八年	二零零七年
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			
攤薄影響－普通股加權平均數：		3,210,805,843	3,010,082,402
購股權		17,800,629	83,890,736
		<u>3,228,606,472</u>	<u>3,093,973,138</u>

10. 應收賬款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	743,199	316,743
減值	(38,068)	(10,802)
	<u>705,131</u>	<u>305,941</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，以合約日期計算之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	657,230	300,902
一年至兩年內	46,024	3,426
兩年至三年內	1,877	1,613
	<u>705,131</u>	<u>305,941</u>

認為並無出現減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未逾期亦未減值	643,974	301,086
逾期少於一年	43,879	4,166
	<u>687,853</u>	<u>305,252</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：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	32,944	46,285
一年至兩年內	12,270	2,825
兩年至三年內	2,923	2,792
三年以上	39,301	35,063
	<u>87,438</u>	<u>86,965</u>

12. 資產抵押

銀行貸款金額為181,728,000港元（二零零七年：132,531,000港元），由以下列資產作抵押：

- (i) 本集團賬面淨值約380,360,000港元的若干發展中物業（二零零七年：368,290,000港元）；
- (ii) 本集團概無任何已落成待售物業（二零零七年：15,919,000港元）；及
- (iii) 本集團賬面淨值約2,986,603港元的若干汽車牌照（二零零七年：無）。

13. 資本承擔

於結算日，本集團之承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就收購土地及樓宇以及發展中物業發展成本之承擔：		
已訂約惟尚未撥備：	<u>2,106,919</u>	<u>2,106,952</u>
已授權惟尚未訂約：	<u>320,837</u>	<u>—</u>

14. 或然負債

於結算日，財務報表並無撥備之主要或然負債如下：

於二零零八年十二月三十一日，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1,275,481,000港元（二零零七年：1,040,309,000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。

15. 聯營公司之權益

二零零七年內，路勁透過其擁有88.46%權益之附屬公司以代價人民幣563,180,000元（相等於632,787,000港元）收購兩間於中華人民共和國成立之公司（統稱為「被投資公司」）之全部股權。

於二零零七年七月完成收購後，儘管被投資公司董事會由路勁委任，但由於被投資公司前管理層尚未允許路勁之代表進入被投資公司之辦公室，並尚未移交正式印章、賬目、記錄以及其他有關被投資公司之文件，路勁無法取得被投資公司之有效控制。如不能取得正式印章、賬目及記錄，路勁就仍不能對被投資公司取得有效之控制權。

雖然事實上路勁已採取措施旨在取得對被投資公司之有效控制，路勁仍尚未能取得有效控制或對被投資公司之營運及財務政策發揮重大影響力。有鑑於此，被投資公司目前尚未被認為是路勁之附屬公司或聯營公司，因此入賬作為可供出售投資。基於對被投資公司之投資之減值檢討，路勁董事認為，無需對被投資公司之投資成本632,787,000港元（二零零七年十二月三十一日：592,821,000港元）（本集團應佔之金額：173,257,000港元（二零零七年十二月三十一日：130,776,000港元））作出減值。

於二零零七年十月，路勁在天津南開區人民法院提出法律訴訟，以行使其權利及實施對被投資公司之有效控制。然而，針對被投資公司前管理層之法律訴訟暫被終止，原因為與上述訴訟有關之未指明事實可能與天津當局正在調查之未指明事宜重複。於二零零九年一月，路勁接獲通知，指出天津當局進行之刑事調查已告完成並獲解除。根據路勁之中華人民共和國法律顧問之意見，路勁很可能解除針對被投資公司前管理層之法律訴訟之暫時終止。根據路勁法律顧問之意見，路勁董事堅信，法院裁決將會對路勁有利，因此，路勁在可預見之未來可對被投資公司實施有效之控制權。

於二零零八年十二月三十一日，路勁就銀行向被投資公司提供之信貸融資337,079,000港元（二零零七年十二月三十一日：315,789,000港元）（本集團應佔之金額：92,292,000港元（二零零七年十二月三十一日：69,663,000港元））作出擔保。該銀行貸款乃由包括被投資公司持有之土地及發展中待售物業之物業作抵押。

由核數師行安永會計師事務所發出的本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表之獨立核數師報告之意見已就標題事宜作出修訂，並摘錄如下：

在無發出保留意見之同時，我們提呈注意財務報表第22項附註。按第22項附註所述之情況，貴集團一間聯營公司（「該聯營公司」）目前尚未取得於二零零七年收購的兩家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，儘管被投資公司董事會由該聯營公司委任。該聯營公司已對被投資公司前管理層展開法律程序，旨在取得被投資公司之實際控制權。然而，針對被投資公司前管理層之法律訴訟暫被終止，原因為與上述訴訟有關之未指明事實可能與天津當局正在調查之未指明事宜重複。於二零零九年一月一日，該聯營公司接獲通知，指出天津當局進行之刑事調查已告完成並獲解除。根據該聯營公司之中華人民共和國（「中國」）法律顧問之意見，該聯營公司很可能解除中止該法律訴訟，這將令該聯營公司可對被投資公司前管理層提出的訴訟得以延續進行。按照中

國法律顧問之意見，該聯營公司董事堅信，法院裁決將對該聯營公司有利，因此，該聯營公司在可預見之未來可對被投資公司實施有效之控制權。因此，該聯營公司董事認為，無須對被投資公司之投資成本作出任何減值。然而，由於法院重新展開聆訊的時間及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：

- 該聯營公司未能控制被投資公司或變賣被投資公司之相關物業，因而對該聯營公司於該等公司之投資之可收回性造成影響，而 貴集團於二零零八年十二月三十一日之應佔金額為173,257,000港元及；
- 如第22項附註所述，倘被投資公司無法於二零零九年六月之到期日前償還信貸融資額，因該筆貸款已由該聯營公司作擔保，銀行會尋求該聯營公司支付其向被投資公司提供之信貸融資額，而 貴集團於二零零八年十二月三十一日之應佔金額為92,292,000港元。

16. 給予高級職員之貸款

根據香港公司條例第161B節披露之給予高級職員之貸款詳情如下：

姓名	於二零零八年 十二月三十一日 千港元	年內尚	於二零零八年 一月一日 千港元	所持擔保
		未償還之 最高金額 千港元		
談秉農先生	10,455	10,455	-	住宅物業

根據貸款確認書，談先生應付之利率為港元最優惠利率減2.5%，須於每六個月到期時支付。本金連同最後一期應付利息將於貸款確認書期限屆滿一年內償還。貸款之賬面金額約等於公允值。

17. 比較金額

比較收益表已按於本年度不再分類為非持續業務之業務於比較期間開始時分類為持續業務的假設重列(附註7)。

管理層討論及分析

業務回顧

二零零八年，受國際金融海嘯及中國經濟回調的影響，國內房地產市場步入調整期，房屋銷售仍呈低迷態勢。面對嚴峻的形勢，本集團加快樓宇銷售，以確保資金安全為工作重點，基本保持了集團的平穩發展。

二零零八年，本集團持續經營業務實現營業額4,080.8百萬港元，比上年同口徑上升22%。稅前溢利1,724.7百萬港元，比上年下降31%。實現股東應佔純利873.0百萬港元，比上年下降49%。每股基本盈利為27.19港仙。年末，每股淨資產達到3.33港元，比上年末增長了9%。

如剔除金融資產及負債、投資物業的公允價值變動及相關遞延稅的淨影響，本年實現股東應佔經營業務純利為829.6百萬港元，較上年下降19%。另外，二零零七年度股東應佔純利包括出售聯營公司及附屬公司之特殊收益約533.7百萬港元，所佔去年盈利比例較大。若再剔除此因素，本年度股東應佔純利較上年實質增長59%。由此表明本集團核心業務運作正常，整體發展較為穩健。

物業開發

年內，本集團旗下各主力樓盤的銷售情況較為理想。本年度結轉銷售面積26.0萬平方米，實現淨銷售收入2,528.5百萬港元，比上年增長25%，平均毛利率約為51%，比上年上升6個百分點。截止二零零九年第一季度，本集團旗下發展中物業已簽約預售之合同銷售面積約13.3萬平方米，主要來自新岸線三期、紫麟山、東城上邸、萬林湖等，這部分預售收入將在二零零九年內得以確認入賬。

在建項目及土地儲備

截至二零零八年末，本集團旗下在建項目18個，總建築面積約197.3萬平方米。其中處於預售期之在建項目10個，計劃銷售面積約22.8萬平方米，為水松、南湖一期、新岸線三期、紫麟山一期、東城上邸、萬林湖一、二期等項目；二零零九年將進入預售項目19個，項目計劃銷售面積約42.8萬平方米，主要有紅松、紫麟山一期、深業新岸線三期（二區）、御泉山莊、南湖玫瑰灣二期等項目。

本集團現時的土地儲備之總建築面積為1,163.4萬平方米，權益建築面積1,040.5萬平方米（不包括本集團分別在沿海綠色家園和路勁基建等聯營公司所佔之權益面積69.4萬平方米和153.7萬平方米）。本年沒有新增土地儲備。

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	佔比
			建築面積 平方米	
廣東	深圳	1,722,241	1,615,754	15.53%
	惠州	1,548,222	1,522,792	14.63%
	東莞	423,679	423,679	4.07%
	佛山*	1,722,998	1,722,998	16.56%
	河源*	1,530,000	1,530,000	14.70%
湖北	武漢	527,956	361,646	3.48%
湖南	長沙	1,735,693	1,388,554	13.34%
安徽	巢湖	191,600	153,280	1.47%
	馬鞍山*	1,460,000	1,022,000	9.82%
江蘇	泰州	570,094	570,094	5.48%
遼寧	瀋陽	201,282	94,603	0.92%
合計		<u>11,633,765</u>	<u>10,405,400</u>	<u>100.00</u>

* 此三幅地塊土地款尚未付清

物業投資

二零零八年，本集團旗下物業投資業務繼續保持穩步增長的態勢。本集團投資物業總面積約63.3萬平方米。全年實現租賃收入363.0百萬港元，比去年增長21%。年內，本集團所屬投資物業組合重估增值515.3百萬港元，已計入本年利潤。

物業投資回報情況表(不包括聯營公司)

	二零零八年 十二月三十一日	二零零七年 十二月三十一日
總建築面積(千平方米)	633	724
權益建築面積(千平方米)	576	616
投資物業年末公允價值(百萬港元)	3,914	3,316
集團年末總資產(百萬港元)	27,719	25,526
集團年末淨資產(百萬港元)	10,692	9,849
年末投資物業佔總資產比例(%)	14.1%	13.0%
年末投資物業佔淨資產比例(%)	36.6%	33.7%

	截至十二月三十一日止 十二個月	
	二零零八年	二零零七年
租金收入(百萬港元)	363	300
未計公允價值變動之分類業績(百萬港元)	281	213
年內公允價值增加(百萬港元)	515	726
已計公允價值變動之分類業績(百萬港元)	796	939

聯營公司業績

年內，本集團投資的聯營公司業績表現較為理想。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177.0百萬港元，比上年同期下降6%。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89.5百萬港元，比上年同期增長368%。深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻116.7百萬港元，比上年增長5%。

終止經營業務

於二零零七年六月十八日，本集團簽訂意向書，擬出售其旗下所持工業類資產。因年內受全球金融危機的影響，未能就協議之條款詳情與潛在買家達成一致意見，出售工作暫時中止。因此，此項資產將由非持續經營業務轉入持續經營業務中。

於二零零七年十二月三日，本集團簽訂意向書，擬出售所持深業深港（集團）股份有限公司（以下簡稱「深業深港」）80%權益。因有關出售方案未能經過深圳市政府部門審批，出售工作暫停進行。目前，本集團與瀋陽政府共同合作積極推進深業深港旗下的五愛客運總站項目，五愛客運總站是一個位於瀋陽市中心城區的商業地產項目，發展前景可觀。此項資產將由非持續經營業務轉入持續經營業務中。

於二零零八年六月，本集團完成旗下深業運輸有限公司100%權益的出售。此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。

於二零零八年八月，本集團完成出售所持有的湖北深業華銀交通開發有限公司51%權益予深業集團有限公司。此出售事項詳情載於本公司二零零八年四月十八日刊發之公告中。

業務展望

在全球經濟危機日益蔓延及深化的影響下，二零零九年中國經濟面臨著週期性調整和結構性調整的雙重壓力，預計中國房地產市場將維持調整的態勢，房價進一步回歸理性。我們相信，自二零零八年下半年至今，隨著中國政府轉向積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，各地政府陸續推出各類支持房地產市場健康發展的措施，房地產市場價格短期雖仍需要進一步調整，但從長遠來看，房價的回歸和上述措施的有效執行將有利於房地產市場的復甦和持續發展。

本集團二零零九年計劃銷售的項目達到19個，大部分集中在深圳地區，均屬於地理位置優越、配套齊全的項目，如深業新岸線、紫麟山、東城上邸、水松等。自二零零八年底起，深圳房地產市場成交量出現持續回升跡象，廣東省政府近期亦推出了一系列支持房地產市場發展的措施。我們預計，深圳及珠三角地區的房地產市場由於調整時間較早、調整幅度較深，隨著房價的合理回歸和各類支持地產市場發展政策的有效落實，自住及改善型住房需求將陸續釋放，上述市場將率先復甦。集團有信心實現二零零九年預售面積40萬平方米，預售收入38億港元的銷售目標。

二零零九年，本集團將繼續堅持發展房地產核心產業，通過繼續加強房地產項目銷售、積極調整優化土地儲備和投資性物業結構、嚴格控制開發及管理成本、大力推動集團品牌的塑造和推廣，保證集團的穩健經營和可持續發展。

二零零九年，預計本集團全年完工項目總建築面積約89.5萬平方米，預計到二零一零年，本集團完工項目之建築面積約為107.9萬平方米。

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 (%)
紅松	深圳	工業	45,800	75%
南湖二期	武漢	住宅	125,645	75%
半山名苑一期(一區)	惠州	住宅	40,780	100%
時代創業園	深圳	工業	87,662	100%
萬林湖二期	惠州	住宅	117,806	100%
萬林湖三期(1標段別墅)	惠州	住宅	12,000	100%
新岸線三期(二區)	深圳	商住	86,174	100%
紫麟山一期(一區)	深圳	住宅	63,795	100%
御泉山莊別墅	東莞	商住	29,400	100%
東城上邸	深圳	住宅	84,846	100%
五愛商業城	瀋陽	商業	201,282	47%

二零一零年預計完工項目

項目	地區	用途	建築面積 (平方米)	權益 (%)
雪松	深圳	工業	50,400	75%
萬林湖三期(1標段小高層)	惠州	住宅	35,500	100%
半山名苑一期(二區)	深圳	工業	41,500	100%
諾亞山林三期	長沙	住宅	77,147	100%
歐景麗苑一期(第一區)	東莞	住宅	180,000	100%
錦繡姜城一期	姜堰	住宅	65,000	100%
紫麟山一期(二區)	深圳	住宅	40,433	100%
紫麟山二期	深圳	商住	169,692	100%
御泉山莊高層	東莞	商住	142,481	100%
順德深業城一期	佛山	商住	246,908	100%
巢湖一期	巢湖	酒店	30,400	80%

財務狀況

截至二零零八年十二月三十一日止，本集團財務狀況穩健，除少數股東權益淨資產後，淨資產10,691.9百萬港元(二零零七年：9,848.8百萬港元)，每股除少數股東權益後資產淨值為3.33港元(二零零七年：3.05港元)，增長9%。

截至二零零八年十二月三十一日止，現金結存約4,570.8百萬港元(二零零七年：4,689.8百萬港元)，其中84%和16%分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元和港元)計值。人民幣並不可以自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過有權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於二零零八年十二月三十一日借款總額12,251.3百萬港元(二零零七年：9,637.6百萬港元)，有9,508.9百萬港元為浮息借款(二零零七年十二月三十一日：3,724.0百萬港元)，其餘均為定息借款。其中，長期部分借款6,873.5百萬港元(二零零七年：6,090.4百萬港元)，短期部分5,377.8百萬港元(二零零七年十二月三十一日：3,547.2百萬港元)。淨借款佔除少數股東權益後淨資產比率為72%(二零零七年十二月三十一日：50.2%)。

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。

股本結構

於二零零八年十二月三十一日，本公司母公司深業（集團）有限公司持有本公司約47.42%權益，現乃公司的最大股東。

於年內，本公司合共授出24,000,000份購股權予董事及僱員，其中12,000,000份行使價為每股3.85港元，剩餘12,000,000份行使價為每股3.49港元。年內，有合共19,823,000份已授出之購股權獲行使，有合共40,470,000份已授出之購股權被註銷。年內，本公司有34,860,000股股份被回購。

截至二零零八年十二月三十一日，本公司之已發行股本為3,213,295,090股股份。

員工人數及薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團共聘用12,454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12,424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二零零八年十二月三十一日止年度之每股8.00港仙末期股息（二零零七年：末期股息21.00港仙）。連同已於二零零八年十月二十三日派發之每股3.00港仙中期股息計算，合計全年股息為每股11.00港仙（二零零七年：每股29.00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八日或之前支付予於二零零九年五月二十九日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零九年五月二十九日(星期五)至二零零九年六月三日(星期三)(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二零零九年五月二十七日(星期三)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，本公司執行董事胡愛民先生、劉偉進先生及黃保欣先生根據本公司組織章程細則第101條預期將於二零零九年六月三日舉行之本公司股東週年大會上輪值退任，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(包括審閱截至二零零八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，本公司於聯交所購回下列本公司股份，並於其後註銷：

購回日期	購回每股面值 0.05港元股份 之數目	每股支付 之最高價 港元	每股支付 之最低價 港元	支付之總代價 港元
二零零八年				
一月二十四日	9,972,000	4.00	3.55	37,873,500.00
二零零八年				
一月二十五日	3,470,000	3.95	3.78	13,459,640.00
二零零八年				
一月二十八日	5,000,000	3.80	3.70	18,703,940.00
二零零八年				
一月二十九日	6,706,000	3.80	3.74	25,249,760.00
二零零八年				
一月三十日	5,000,000	3.79	3.47	18,100,360.00
二零零八年				
一月三十一日	4,712,000	3.58	3.41	16,597,580.00

已註銷股份之面值1,743,000港元已被計入資本贖回儲備，而總代價則自本公司之保留溢利中撥付。

該等購回乃為股東之利益作出，旨在提升本公司之每股盈利。

除上文所披露者外，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
胡愛民

香港，二零零九年四月二十日

於本公佈日期，本公司董事會由八名董事組成，其中胡愛民先生、張宜均先生、趙革生先生及劉偉進先生為本公司執行董事，武捷思博士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。