

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)

二零零九年全年業績報告

財務摘要

- 收益增加32%至5,386.9百萬港元；股東應佔純利增加13%至987.7百萬港元；
- 二零零九年的已訂約銷售額約達人民幣50億元（約相等於57億港元），較去年增加107%；
- 截至二零零九年年底，持有現金結存6,434.2百萬港元；淨資本負債比率降至36.6%。

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」)截至二零零九年十二月三十一日止之全年經審核綜合業績連同截至二零零八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續業務			
收益	4	5,386,940	4,080,821
銷售成本		<u>(3,590,463)</u>	<u>(2,368,044)</u>
毛利		1,796,477	1,712,777
其他收入及收益	4	245,069	333,737
公允值收益／(虧損)淨額：			
透過損益按公允值計算之金融資產		4,150	(75,464)
透過損益按公允值計算之金融負債		46,832	(209,381)
投資物業公允值增加		213,773	515,280
銷售及分銷成本		(169,779)	(138,845)
行政開支		(485,755)	(541,568)
其他開支		(96,819)	(85,901)
融資成本	5	(216,449)	(218,776)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>348,108</u>	<u>432,870</u>
持續業務之除稅前溢利	6	1,685,607	1,724,729
所得稅開支	7	<u>(551,116)</u>	<u>(677,013)</u>
持續業務年內溢利		1,134,491	1,047,716
非持續業務			
非持續業務年內虧損	8	<u>—</u>	<u>(24,231)</u>
年內溢利		<u><u>1,134,491</u></u>	<u><u>1,023,485</u></u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
下列應佔：			
母公司擁有人		987,656	873,016
少數股東權益		<u>146,835</u>	<u>150,469</u>
		<u>1,134,491</u>	<u>1,023,485</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	10		
基本			
一年內溢利		<u>29.59 港仙</u>	<u>27.19港仙</u>
— 持續業務溢利		<u>29.59 港仙</u>	<u>26.63港仙</u>
攤薄			
一年內溢利		<u>29.52 港仙</u>	<u>27.04港仙</u>
— 持續業務溢利		<u>29.52 港仙</u>	<u>26.48港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內溢利	<u>1,134,491</u>	<u>1,023,485</u>
其他全面收益		
可供出售資產：		
公允值變動	29,031	1,817
計入綜合收益表之出售收益之重新分類調整	–	(4,675)
所得稅項影響	<u>(9,257)</u>	<u>–</u>
	19,774	(2,858)
物業重估收益	1,867	26,222
所得稅項影響	<u>–</u>	<u>(6,555)</u>
	1,867	19,667
應佔聯營公司其他全面收益	1,643	186,641
換算海外業務之匯兌差額	<u>(8,849)</u>	<u>794,278</u>
年內其他全面收益，稅後	<u>14,435</u>	<u>997,728</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,148,926</u></u>	<u><u>2,021,213</u></u>
下列應佔：		
母公司擁有人	1,007,481	1,775,486
少數股東權益	<u>141,445</u>	<u>245,727</u>
	<u><u>1,148,926</u></u>	<u><u>2,021,213</u></u>

綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		587,414	561,495
無形資產		88,092	96,596
預付土地租賃款項		4,118	4,214
商譽		322,600	322,600
投資物業		4,105,782	3,913,739
聯營公司權益		4,970,160	4,898,720
持有至到期投資		383,518	382,054
可供出售投資		46,744	17,713
其他長期資產		1,166,319	887,031
遞延稅項資產		262,642	162,171
非流動資產總額		<u>11,937,389</u>	<u>11,246,333</u>
流動資產			
存貨		63,204	56,298
持作待售之已落成物業		1,775,443	862,094
發展中物業		9,404,382	9,908,772
應收賬款	11	532,936	705,131
預付款項、訂金及其他應收款項		907,571	352,276
透過損益按公允值計算之金融資產		21,510	17,308
現金及現金等價物		6,434,237	4,570,861
流動資產總額		<u>19,139,283</u>	<u>16,472,740</u>
流動負債			
計息銀行貸款		3,262,263	5,377,765
衍生金融工具		168,880	215,656
應付賬款及應付票據	12	88,250	87,438
其他應付款項及應計費用		4,487,476	1,999,976
應付最終控股公司款項		102,390	110,838
應付稅項		1,148,643	873,102
流動負債總額		<u>9,257,902</u>	<u>8,664,775</u>
流動資產淨值		<u>9,881,381</u>	<u>7,807,965</u>
總資產減流動負債		<u>21,818,770</u>	<u>19,054,298</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總資產減流動負債	<u>21,818,770</u>	<u>19,054,298</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	7,704,433	6,873,560
遞延稅項負債	<u>702,659</u>	<u>622,127</u>
非流動負債總額	<u>8,407,092</u>	<u>7,495,687</u>
資產淨值	<u>13,411,678</u>	<u>11,558,611</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益總額		
已發行股本	176,392	160,665
儲備	11,966,669	10,274,147
擬派股息	<u>246,948</u>	<u>257,064</u>
	12,390,009	10,691,876
少數股東權益	<u>1,021,669</u>	<u>866,735</u>
權益總額	<u>13,411,678</u>	<u>11,558,611</u>

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔													少數股東	
	已發行股本	股份溢價賬	股本贖回儲備	購股權儲備	資本儲備	資產重估儲備	可供出售投資重估儲備	法定儲備	匯兌變動儲備	保留溢利	擬派股息	總額	權益	權益總額	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零八年一月一日	161,417	4,247,673	293	45,312	66,538	39,025	3,319	759,231	997,462	2,850,584	677,950	9,848,804	1,376,144	11,224,948	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	21,723	(2,858)	-	883,605	873,016	-	1,775,486	245,727	2,021,213	
以往年度末期股息之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,297	(3,297)	-	-	-	
贖回股份	(1,743)	-	1,743	-	-	-	-	-	-	(130,322)	-	(130,322)	-	(130,322)	
成立一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,111	5,111	
已宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(674,653)	(674,653)	-	(674,653)	
已行使購股權	991	31,028	-	(6,839)	-	-	-	-	-	-	-	25,180	-	25,180	
股份發行開支	-	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	-	(24)	
已失效之購股權	-	-	-	(34,075)	-	-	-	-	-	34,075	-	-	-	-	
以股本支付之購股權開支	-	-	-	39,544	-	-	-	-	-	-	-	39,544	-	39,544	
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	(7,495)	-	-	-	-	-	-	(7,495)	-	(7,495)	
出售附屬公司	-	-	-	-	(24)	-	-	(397)	(87,824)	-	-	(88,245)	(630,042)	(718,287)	
二零零八年年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96,399)	-	(96,399)	-	(96,399)	
擬派二零零八年股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(257,064)	257,064	-	-	-	
支付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130,205)	(130,205)	
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	150,213	-	(150,213)	-	-	-	-	
於二零零八年十二月三十一日	<u>160,665</u>	<u>4,278,677*</u>	<u>2,036*</u>	<u>43,942*</u>	<u>59,019*</u>	<u>60,748*</u>	<u>461*</u>	<u>909,047*</u>	<u>1,793,243*</u>	<u>3,126,974*</u>	<u>257,064</u>	<u>10,691,876</u>	<u>866,735</u>	<u>11,558,611</u>	
於二零零九年一月一日	160,665	4,278,677	2,036	43,942	59,019	60,748	461	909,047	1,793,243	3,126,974	257,064	10,691,876	866,735	11,558,611	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	192	19,774	-	(141)	987,656	-	1,007,481	141,445	1,148,926	
成立附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,102	83,102	
以往年度末期股息之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,674)	15,674	-	-	-	
已宣派二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(272,738)	(272,738)	-	(272,738)	
發行股份	15,000	1,101,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,116,000	-	1,116,000	
已行使購股權	727	23,477	-	(5,333)	-	-	-	-	-	-	-	18,871	-	18,871	
股份發行開支	-	(18,282)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,282)	-	(18,282)	
已失效之購股權	-	-	-	(240)	-	-	-	-	-	240	-	-	-	-	
以股本支付之購股權開支	-	-	-	4,919	-	-	-	-	-	-	-	4,919	-	4,919	
自一間附屬公司轉撥至一間 共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,600)	(55,600)	
應佔聯營公司儲備	-	-	-	2,923	-	-	-	-	-	-	-	2,923	-	2,923	
支付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,013)	(14,013)	
二零零九年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(161,041)	-	(161,041)	-	(161,041)	
擬派二零零九年股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(246,948)	246,948	-	-	-	
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	131,619	-	(131,619)	-	-	-	-	
於二零零九年十二月三十一日	<u>176,392</u>	<u>5,384,872*</u>	<u>2,036*</u>	<u>46,211*</u>	<u>59,019*</u>	<u>60,940*</u>	<u>20,235*</u>	<u>1,040,666*</u>	<u>1,793,102*</u>	<u>3,559,588*</u>	<u>246,948</u>	<u>12,390,009</u>	<u>1,021,669</u>	<u>13,411,678</u>	

* 該等儲備賬目構成綜合財務狀況表中之綜合儲備11,966,669,000港元(二零零八年:10,274,147,000港元)。

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」)(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。持作待售之出售組合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(「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。

2.2 會計政策及披露事項變動

本集團於本年度之財務報表首次採納下列新香港財務報告準則。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香港財務報告準則對此等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第1號 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
香港財務報告準則第2號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款—歸屬條件及註銷
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—有關金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第18號(修訂本)*	修訂香港會計準則第18號之附錄收益—釐定實體作為當事人或代理人
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及 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
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號及 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
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	房產建造協議
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
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(自二零零九年七月一日起採納)
對香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)**	修訂若干香港財務報告準則

* 包括在二零零九年香港財務報告準則的改進(於二零零九年五月頒佈)內。

** 本集團已採納於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之所有改進。

除下文有關香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第8號之影響之進一步解釋外,採納此等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。

(a) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入了財務報表之呈列及披露之變動。該經修訂準則將擁有人與非擁有人之權益變動予以區分。權益變動表僅包括與擁有人交易之詳情,至於非擁有人之權益變動,則以單一行呈列。此外,此項準則引進了全面收益表:其將以單一報表或兩份相連報表的方式呈列所有已於損益表確認之收支項目及呈列所有其他在權益直接確認為收支之項目。本集團選擇呈列兩份報表。

(b) 香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號替代香港會計準則第14號分類呈報,並詳細說明實體該如何根據該實體提供予主要經營決策者用以分配資源至各分類以及評估其表現為目的之有關組成部分資料,以呈報其經營分類資料。該準則亦要求披露按各分類所提供之產品及服務、本集團所經營之地區,以及來自本集團主要客戶收入之資料。本集團得出結論,認為根據香港財務報告準則第8號釐定之經營分類與之前根據香港會計準則第14號識別之業務分類之基準一致。該等經修訂披露於財務報表附註3列示,包括相關經修訂比較資料。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無在該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第1號首次採納者首次採納香港財務報告準則之額外豁免 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限豁免 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款—集團以現金結算以股份為基礎之付款交易 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類 ³
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號(修訂本)	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號最低資金規定之預付款 ⁵
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁴
修訂香港財務報告準則第5號 (包括在香港財務報告準則之改進 (於二零零八年十月頒佈)內)	修訂香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止業務—計劃出售於附屬公司之控股權益 ¹
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之期限 ²

除上文所述者外，香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進，修訂若干香港財務報告準則，主要目的為消除不一致及釐清用詞。對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則或詮釋存在不同之過渡期。

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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。目前，本集團認為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。

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及外部人士發展之樓宇；
- (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；及
- (f) 「其他」分類主要包括土地重建服務收入、製造及銷售鋁合金及提供其他業務。

管理層會就資源分配及表現評估之決策分開監控其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，呈報分類溢利即持續業務之除稅前經調整溢利。持續業務之除稅前經調整溢利乃按本集團持續業務之除稅前溢利計量一致，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／（虧損），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、現金及現金等價物、透過損益按公允值計算的股本投資、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，按當時的市價進行交易。

截至二零零九年 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	3,684,217	365,831	629,270	231,460	230,585	245,577	5,386,940
分類間銷售	—	—	7,567	—	—	44,849	52,416
	3,684,217	365,831	636,837	231,460	230,585	290,426	5,439,356
<i>對賬</i>							
對銷分類間銷售							(52,416)
持續業務之收益							<u>5,386,940</u>
投資物業公允值增加前之分類業績	980,529	319,180	(12,208)	38,994	14,978	179,194	1,520,667
投資物業公允值增加	—	213,773	—	—	—	—	213,773
投資物業公允值增加後之分類業績	980,529	532,953	(12,208)	38,994	14,978	179,194	1,734,440
<i>對賬</i>							
對銷分類間業績							(2,984)
利息收入							119,342
股息收入及未分配收益							76,025
金融工具之公允值收益							50,982
公司及其他未分配費用							(75,749)
融資成本							(216,449)
持續業務之除稅前溢利							<u>1,685,607</u>
分類資產							
17,905,065	4,473,558	103,252	395,997	192,169	785,803		23,855,844
<i>對賬</i>							
公司及其他未分配資產							<u>7,220,828</u>
資產總額							<u>31,076,672</u>
分類負債							
3,441,642	294,606	291,702	225,699	66,437	202,270		4,522,356
<i>對賬</i>							
公司及其他未分配負債							<u>13,142,638</u>
負債總額							<u>17,664,994</u>
其他分類資料：							
折舊	8,515	12,343	7,131	33,751	7,067	7,762	76,569
汽車牌照攤銷	—	—	—	5,948	—	—	5,948
一間聯營公司權益之減值	64,000	—	—	—	—	—	64,000
應佔聯營公司溢利及虧損	175,898	66,967	2,568	4,215	—	98,460	348,108
聯營公司權益	4,242,278	95,610	13,873	43,236	30,106	545,057	4,970,160
資本支出	2,846,558	122,231	6,704	10,595	8,309	11,449	3,005,846

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 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元	其他 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	46,308	4,127,129
投資物業公允價值增加前之 分類業績	1,106,426	327,964	(8,160)	36,426	14,136	153,018	1,629,810	8,549	1,638,359
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	1,106,426	843,244	(8,160)	36,426	14,136	153,018	2,145,090	8,549	2,153,639
對賬									
利息收入							154,105	-	154,105
股息收入及未分配收益							110,891	50,630	161,521
金融工具之公允價值虧損							(290,437)	-	(290,437)
公司及其他未分配費用							(176,144)	-	(176,144)
融資成本							(218,776)	(83,323)	(302,099)
除稅前溢利							<u>1,724,729</u>	<u>(24,144)</u>	<u>1,700,585</u>
分類資產									
對賬	16,505,598	4,286,734	58,248	625,663	146,275	931,480	22,553,998		
公司及其他未分配資產							<u>5,165,075</u>		
資產總額							<u>27,719,073</u>		
分類負債									
對賬	902,967	343,008	296,367	254,756	81,709	114,522	1,993,329		
公司及其他未分配負債							<u>14,167,133</u>		
負債總額							<u>16,160,462</u>		
其他分類資料：									
折舊	11,341	9,930	6,058	30,663	10,179	6,223	74,394		
汽車牌照攤銷	-	-	-	6,218	-	-	6,218		
應佔聯營公司溢利及虧損	225,405	46,533	1,988	4,610	-	154,334	432,870		
聯營公司權益	3,874,045	93,066	11,367	220,617	31,342	668,283	4,898,720		
資本支出	4,094,456	31,842	8,195	88,683	4,288	8,024	4,235,488		

4. 收益、其他收入及收益

收益即相等於本集團之營業額，指來自銷售物業、工業及商業產品所得款項、租金收入、管理費收入、運輸收入及其他收入。

本集團來自持續業務之收益、其他收入及收益之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益		
銷售物業	3,684,217	2,528,546
管理費收入總額	629,270	563,512
投資物業租金收入總額	365,831	362,982
銷售工業及商業產品	230,585	282,847
運輸收入	231,460	194,032
其他	245,577	148,902
	<u>5,386,940</u>	<u>4,080,821</u>
其他收入		
來自物業、廠房及設備之租金收入總額	31,084	29,458
銀行利息收入	67,813	86,266
持有至到期投資之利息收入	47,611	49,201
其他	65,774	97,350
	<u>212,282</u>	<u>262,275</u>
收益		
出售投資物業之收益	10,509	23,079
出售物業、廠房及設備項目之收益	6,225	22,202
收購一間聯營公司額外權益之收益	13,740	–
出售一間附屬公司之收益	–	2,096
外匯收益	2,313	24,085
	<u>32,787</u>	<u>71,462</u>
其他收入及收益	<u>245,069</u>	<u>333,737</u>

5. 融資成本

本集團來自持續業務之融資成本之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	<u>399,224</u>	<u>619,888</u>
非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	399,224	619,888
減：資本化利息	<u>(301,616)</u>	<u>(417,631)</u>
	97,608	202,257
其他融資成本	<u>118,841</u>	<u>16,519</u>
	216,449	218,776

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5.50%（二零零八年：7.14%）。

6. 除稅前溢利

本集團來自持續業務之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項後達至：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售存貨成本	2,561,286	1,494,701
提供服務成本	545,536	400,095
核數師酬金	6,769	6,423
折舊	76,569	74,394
應收賬款減值	14,939	27,098
應收賬款減值撥回	(27,227)	(1,434)
一間聯營公司權益之減值	64,000	—
收租投資物業之直接經營支出（包括維修及保養）	48,331	53,476
物業、廠房及設備項目之減值撥回	(1,097)	(273)
出售物業、廠房及設備項目之收益	(6,225)	(22,202)
土地及樓宇之經營租約最低租金	10,795	11,377
汽車牌照攤銷	5,948	6,218
僱員福利開支（不包括董事酬金）：		
工資及薪金	538,114	486,990
以股本支付之購股權開支	4,919	11,635
退休金計劃供款	74,619	68,224
減：資本化之金額	(23,698)	(20,756)
退休金計劃供款淨額	50,921	47,468
	593,949	546,093
外匯差異淨額	(793)	(3,619)
投資物業淨租金收入	(317,500)	(309,506)
物業、廠房及設備淨租金收入	(19,452)	(19,020)

7. 所得稅

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（二零零八年：16.5%）計算。年內，本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅撥備（二零零八年：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當時之稅率計算。

本集團之主要附屬公司在中國大陸深圳營運，須按20%繳納企業所得稅。然而，新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。截至二零零九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275,047,000港元（二零零八年：351,604,000港元）。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團：		
即期－中國大陸	305,266	257,760
中國大陸土地增值稅	275,047	351,604
遞延中國大陸企業所得稅	(29,197)	67,649
	<u>551,116</u>	<u>677,013</u>
本年度稅項支出總額	<u>551,116</u>	<u>677,013</u>

8. 非持續業務

於二零零八年十二月，本集團撤銷其對深業深港（集團）有限公司及其附屬公司（「深業深港」）及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」）之出售計劃。因此，於二零零八年十二月三十一日，本集團不再將深業深港及製造集團重新分類為持作待售之出售組合。

於二零零八年三月五日，本集團簽訂買賣協議，出售所持湖北深業華銀交通開發有限公司（「華銀交通」）剩餘51%權益予本集團最終控股公司。華銀交通持有湖北荊東高速公路建設開發有限公司（「荊東公司」）之91%權益，該公司主要在中國大陸湖北省從事荊東高速建設及經營。華銀交通之出售已於二零零八年完成。

於二零零七年十二月十八日，本集團與本集團之直接控股公司深業（集團）有限公司（「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二零零八年完成。

非持續業務之業績呈列如下：

	基建投資		運輸服務		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	-	39,470	-	6,838	-	46,308
銷售成本	-	(18,664)	-	(5,318)	-	(23,982)
其他收入及收益	-	26,015*	-	25,240 [@]	-	51,255
銷售及分銷成本	-	(286)	-	-	-	(286)
行政費用	-	(12,794)	-	(1,152)	-	(13,946)
其他支出	-	(170)	-	-	-	(170)
融資成本	-	(83,323)	-	-	-	(83,323)
非持續業務之除稅前 溢利／（虧損）	-	(49,752)	-	25,608	-	(24,144)
所得稅	-	-	-	(87)	-	(87)
非持續業務之年內 溢利／（虧損）	-	(49,752)	-	25,521	-	(24,231)

* 有關金額包括於二零零八年出售華銀交通51%股權之收益25,459,000港元。

@ 有關金額包括於二零零八年出售深業運輸全部股權之收益25,169,000港元。

非持續業務所產生之現金流量淨額如下：

	基建投資		運輸服務		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務	-	(60,219)	-	1,213	-	(59,006)
投資活動	-	-	-	-	-	-
融資活動	-	32,387	-	-	-	32,387
現金流入／(流出)淨額	<u>-</u>	<u>(27,832)</u>	<u>-</u>	<u>1,213</u>	<u>-</u>	<u>(26,619)</u>

每股盈利：

	二零零九年	二零零八年
基本，來自非持續業務	-	0.56港仙
攤薄，來自非持續業務	<u>-</u>	<u>0.56港仙</u>

計算來自非持續業務之每股基本及攤薄盈利金額乃基於：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利		
年內來自非持續業務之虧損	-	(24,231)
少數股東權益應佔業績	-	42,283
來自非持續業務之母公司普通股權益持有人	<u>-</u>	<u>18,052</u>

股份數目

	二零零九年	二零零八年
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	3,337,794,034	3,210,805,843
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,345,960,871</u>	<u>3,228,606,472</u>

9. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期股息－普通股每股5港仙(二零零八年：3港仙)	161,041	96,399
以往年度末期股息之調整	15,674	(3,297)
擬派末期股息－普通股每股7港仙 (二零零八年：末期股息8港仙)	<u>246,948</u>	<u>257,064</u>
	<u>423,663</u>	<u>350,166</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。

10. 母公司普通股益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利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3,337,794,034股(二零零八年：3,210,805,843股)計算。

每股攤薄盈利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：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利			
用以計算每股基本盈利之母公司普通股權益持有人應佔溢利：			
來自持續業務		987,656	854,964
來自非持續業務	8	<u>-</u>	<u>18,052</u>
		<u>987,656</u>	<u>873,016</u>

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
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	3,337,794,034	3,210,805,843
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>8,166,837</u>	<u>17,800,629</u>
	<u>3,345,960,871</u>	<u>3,228,606,472</u>

11. 應收賬款

	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
應收賬款	558,716	743,199
減值	<u>(25,780)</u>	<u>(38,068)</u>
	<u>532,936</u>	<u>705,131</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。應收賬款為不計利息。

於報告期末，以合約日期計算之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
一年內	409,575	657,230
一年至兩年	118,986	46,024
兩年至三年內	<u>4,375</u>	<u>1,877</u>
	<u>532,936</u>	<u>705,131</u>

12. 應付賬款及應付票據

於報告期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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	39,684	32,944
一年至兩年	5,872	12,270
兩年至三年內	3,333	2,923
三年以上	39,361	39,301
	<u>88,250</u>	<u>87,438</u>

13. 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	二零零九年	年內	二零零九年	所持擔保
	十二月三十一日	尚未償還之	一月一日	
	千港元	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%。該款項已於本年度內償還。

14. 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團金額為266,549,000港元（二零零八年：181,728,000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58,872,000港元（二零零八年：380,360,000港元）之若干發展中物業；
- (ii) 本集團賬面淨值約395,926,000港元（二零零八年：無）之若干投資物業；及
- (iii) 並無以本集團之汽車牌照（二零零八年：2,986,000港元）作抵押。

15. 經營租約安排

本集團根據經營租約安排租出若干物業，物業租期議定為三年至十九年不等。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據於以下期間屆滿之不可取消經營租約之未來最低租賃付款總額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	6,581	7,340
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<u>7,554</u>	<u>14,135</u>
	<u><u>14,135</u></u>	<u><u>21,475</u></u>

16. 資本承擔

除上文附註15詳述之經營租約承擔，於報告期末，本集團之承擔如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 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>5,148,123</u>	<u>2,106,919</u>
已授權惟尚未訂約：	<u>94,808</u>	<u>320,837</u>
	<u>5,242,931</u>	<u>2,427,756</u>

17. 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：

於二零零九年十二月三十一日，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最高約達676,101,000港元（二零零八年：1,275,481,000港元）之擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償付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。

管理層討論及分析

業務回顧

二零零九年，本集團持續經營業務實現營業額5,386.9百萬港元，比上年同期上升32%。毛利為1,796.5百萬港元，比上年同期上升5%。實現股東應佔純利987.7百萬港元，比上年同期上升13%。每股基本盈利為29.59港仙，比上年同期增長9%。

物業開發

年內，房地產市場顯著回暖，本集團旗下各主力樓盤銷售情況理想。本集團實現物業開發淨銷售收入3,684.2百萬港元（已扣除營業稅項），分別來自物業銷售和土地出售兩部分。全年集團物業結算面積為37.6萬平方米（不包括本集團在三家聯營公司所佔權益），物業銷售淨收入3,520.4百萬港元，分別比去年上升45%和39%。年內，本集團出售了一幅位於長沙的地塊，佔地面積14.6萬平方米，淨銷售收入163.8百萬港元。本集團全年的合同銷售收入約50億元人民幣（約為57億港元），比去年大幅上升107%。截止二零零九年底，已簽約但未入帳的合同銷售金額約為18.5億人民幣（約為21億港元）。

二零一零年第一季度，本集團旗下發展中物業已簽約預售之合同銷售面積約10萬平方米，主要來自紅松大廈，武漢南湖玫瑰灣二期，東莞御泉山一期，惠州半山名苑等，這部分預售收入將在二零一零年內得以確認入賬。

在建項目及土地儲備

年內，本集團旗下在建項目17個，總建築面積約173.7萬平方米，開發進展順利。本集團現時的土地儲備之總建築面積為1,110萬平方米，權益建築面積約為988萬平方米（不包括本集團在三家聯營公司所佔權益）。年內，集團新增地塊為成都「怡湖玫瑰苑」項目，此項目位於成都青白江城區核心地段，佔地面積約為11.2萬平方米，建築面積約為35萬平方米。本項目計劃建設為集高端住宅和特色商業區為一體的商住綜合體。集團會繼續通過多種途徑增加土地儲備，目前的土地儲備可滿足未來五至六年的開發需求。

省份	城市	建築面積 平方米	權益	
			建築面積 平方米	%
廣東	深圳	1,367,259	1,268,922	12.84%
	惠州	1,519,971	1,494,627	15.13%
	河源	1,530,000	1,530,000	15.49%
	佛山	1,722,998	1,722,998	17.44%
	東莞	435,892	435,892	4.41%
湖北	武漢	403,209	239,056	2.42%
湖南	長沙	1,675,790	1,340,632	13.57%
安徽	馬鞍山	1,100,000	734,800	7.44%
	巢湖	191,600	153,280	1.55%
江蘇	泰州	600,774	600,774	6.08%
遼寧	瀋陽	201,282	94,603	0.96%
四川	成都	351,588	263,691	2.67%
合計		<u>11,100,363</u>	<u>9,879,275</u>	<u>100.00%</u>

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約為60萬平方米，本期實現租賃收入365.8百萬港元，比上年同期上升0.8%。年內，本集團所屬投資物業組合重估增值213.8百萬港元，已計入本年利潤。

聯營公司業績

年內，本集團投資的聯營公司業績表現合乎預期。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199.3百萬港元，比上年同期上升13%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司，為本集團帶來虧損85.6百萬港元，上年同期則為本集團帶來純利貢獻89.5百萬港元。深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻151.6百萬港元，比上年同期增長30%。

財務狀況

截止二零零九年十二月三十一日，本集團的現金結存為6,434.2百萬港元（二零零八年十二月三十一日：4,551.1百萬港元），其中約78%和22%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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行借款總額10,966.7百萬港元（二零零八年十二月三十一日：12,251.3百萬港元），其中9,735.7百萬港元為浮息借款（二零零八年十二月三十一日：9,508.9百萬港元），其餘均為定息借款。其中，長期部分7,704.4百萬港元（二零零八年十二月三十一日：6,873.5百萬港元），短期部分3,262.3百萬港元（二零零八年十二月三十一日：5,377.8百萬港元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團除少數股東權益後淨資產為12,390.0百萬港元，淨借款佔除少數股東權益後淨資產比率為36.6%（二零零八年十二月三十一日：71.8%）。

於二零零九年八月三日，本集團以每股3.72港元的價格，向全球機構投資者配售300,000,000股新股份。此次配售獲得機構投資者超額認購，為集團融得資金約11億港元，將主要用於土地儲備收購及支付未付土地款。

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

年內，有合共14,540,000份已授出之購股權獲行使。年內，本公司並無回購本公司之股份。

於二零零九年十二月三十一日，本公司之已發行股本為3,527,835,090股（二零零八年十二月三十一日：3,213,295,090股）。

員工人數及薪酬

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘用14,032名員工，其中在香港工作的員工32名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。

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。

業務展望

二零零九年是中國房地產業充滿戲劇性變化的一年。年初開始，伴隨著經濟刺激方案的實施，得益於中央政府對房地產市場的扶持政策 and 超出預期的寬鬆貨幣環境，中國大陸的房地產業逐漸復甦。新房成交量逐步放大，成交均價節節攀升。下半年起，部分一、二線城市房價出現了過快上漲，剛性的自住需求受到抑制，新房成交量逐漸回落。進入第四季度，房地產業優惠政策漸趨終止，央行也開始實施事實上的貨幣政策調整，以回收過度流動性，新房交易量進一步萎縮，但價格保持堅挺。

去年下半年，中國的實體經濟進一步復甦，經濟企穩向好的勢頭得以持續，中國作為金融危機後仍然實現增長的經濟體，在世界經濟復甦的過程中扮演著越來越重要的角色。在出口和投資不能持續有效拉動經濟增長的背景下，國內消費能力將成為經濟增長的火車頭。我們認為，上述轉變對住房購買是長期利好。與此同時，中國的城鎮化進程方興未艾，人民收入水平穩步提高，人口紅利也將在相當長的時間內持續存在，我們對中國房地產市場的中長期發展充滿信心。

我們注意到了包括深圳在內的部分中國城市在去年下半年出現了一輪房地產價格的迅猛上漲，以及中央政府為遏制過快上漲的房價而採取的若干調控措施。我們同意下述觀點：房地產市場的發展不能透支經濟增長，從而造成城市營商和生活成本的不合理增加，進而削弱城市競爭力。過度的流動性是此輪房價上漲的主要推動因素之一，對房地產市場長期健康發展弊大於利。我們相信，二零一零年，隨著金融環境恢復正常，投資性需求將得到一定抑制，房價不會出現如二零零九年的大幅增長，而更多地呈現區間波動的局面。始終偏緊的城市土地供應和剛性的土地成本，將會保持房價的相對穩定。

二零零九年，本集團實現了新房預售50億元人民幣，比我們調整後的全年銷售目標又增長了11%。由於二零零九年購房需求集中釋放，造成房屋銷售基數顯著增加。我們預計，平均而言，房地產開發商的二零一零年新房預售將比二零零九年下滑10%—15%。基於穩健的原則集團將二零一零年的新房銷售目標定為45億元人民幣。

本集團二零一零年仍將保持積極穩健的銷售策略，加大物業銷售力度，物業類型以中高端住宅和寫字樓為主，包括深業城、半山名苑、雪松大廈、南湖玫瑰灣三期等。

本集團將繼續通過多種途徑擴大土地儲備。目前，集團的財務狀況十分穩健，現金流充沛，保持了合理的負債比率。集團將進一步加強與大股東—深業集團的全面合作，積極尋找市場機會，調整土地儲備結構，增加在深圳及其他中心城市的土地儲備，提高本集團在深圳等中心城市的市場份額。

二零零九年底，深圳市政府公佈了《城市更新條例》，使大批在深圳優質地段的陳舊物業有機會進行升級改造。深圳控股在深圳的黃金位置擁有約六十萬平方米的投資物業，其中很大部分符合城市更新改造的範圍。集團正積極與政府磋商，以盡快確定改造物業的範圍和規模，並有信心在未來將之建設成高端的產品組合。

加強品牌建設、提升品牌形象、實現品牌增值是集團二零一零年的另一重點。我們將在積極提高運營能力、持續改善經營模式、加強產品創新和成本控制的同時，充分挖掘「深業地產」的品牌價值。我們有信心通過開發規模的穩健擴張、產品品質的不斷提升和品牌形象的持續推廣，鞏固增強我們在深圳和其他中心城市的市場地位，實現我們成為深圳地區具有領先地位的綜合開發商的理想。

末期股息

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股7.00港仙末期股息（二零零八年：末期股息8.00港仙）。連同已於二零零九年十月十二日派發之每股5.00港仙中期股息計算，合計全年股息為每股12.00港仙（二零零八年：每股11.00港仙）。待獲得股東於即將舉行之股東週年大會上的批准後，末期股息將於二零一零年六月十八日或之前支付予於二零一零年六月四日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一零年六月四日（星期五）至二零一零年六月九日（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二零一零年六月三日（星期四）下午四時三十分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

根據本公司組織章程細則第92條，郭立民先生、徐汝心先生、牟勇先生及劉標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，武捷思博士、李偉強先生及吳偉聰先生將於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（包括審閱截至二零零九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，二零一零年四月八日

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、徐汝心先生、牟勇先生及劉偉進先生為本公司執行董事，武捷思博士及劉標先生為本公司非執行董事，而黃保欣先生、李偉強先生及吳偉聰先生為本公司獨立非執行董事。