

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)

二零一二年全年業績公佈

財務摘要

- 營業額增加17.0%至8,568.3百萬港元；母公司擁有人應佔年內溢利增加41.7%至2,156.1百萬港元；
- 物業發展分類之毛利率為39.2%；
- 截至二零一二年年底，淨資本負債比率為84.9%；現金結存高達73億港元；
- 擬派末期股息每股11.0港仙，年派息比率為30%。

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」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	4	8,568,254	7,320,584
銷售成本		<u>(5,479,594)</u>	<u>(4,653,449)</u>
毛利		3,088,660	2,667,135
其他收入及利得	4	813,422	463,778
公允值收益／（虧損）淨額：			
透過損益按公允值計算之股權投資		2,269	(1,077)
透過損益按公允值計算之金融負債		—	65,861
投資物業公允值增加		470,895	311,316
銷售及分銷開支		(243,868)	(226,787)
行政開支		(758,921)	(725,522)
其他開支		(58,568)	(256,689)
融資成本	6	(479,549)	(200,562)
下列應佔溢利及虧損：			
共同控制實體		48,524	185,265
聯營公司		<u>818,937</u>	<u>609,575</u>
除稅前溢利	5	3,701,801	2,892,293
所得稅開支	7	<u>(1,141,561)</u>	<u>(1,076,534)</u>
年內溢利		<u><u>2,560,240</u></u>	<u><u>1,815,759</u></u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
下列應佔：			
母公司擁有人		2,156,069	1,522,078
非控股權益		<u>404,171</u>	<u>293,681</u>
		<u>2,560,240</u>	<u>1,815,759</u>
 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		<u>59.23港仙</u>	<u>42.86港仙</u>
攤薄			
一年內溢利		<u>59.23港仙</u>	<u>42.86港仙</u>

有關本年度應派及擬派股息之詳情於財務信息附註8披露。

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利	<u>2,560,240</u>	<u>1,815,759</u>
其他全面收益		
可供出售投資：		
公允值變動	2,632	(5,676)
所得稅影響	<u>(657)</u>	<u>1,419</u>
	1,975	(4,257)
應佔聯營公司其他全面收益	27,779	162,448
換算海外業務之匯兌差額	<u>178,541</u>	<u>819,615</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>208,295</u>	<u>977,806</u>
年內全面收益總額	<u><u>2,768,535</u></u>	<u><u>2,793,565</u></u>
下列應佔：		
母公司擁有人	2,345,526	2,428,837
非控股權益	<u>423,009</u>	<u>364,728</u>
	<u><u>2,768,535</u></u>	<u><u>2,793,565</u></u>

綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,414,252	630,160
無形資產	75,986	81,372
預付土地租賃款項	49,045	48,863
商譽	322,744	322,704
投資物業	9,210,339	5,560,792
聯營公司投資	5,223,517	5,276,081
共同控制實體投資	118,124	430,866
可供出售投資	52,471	29,913
其他長期資產	1,377,822	1,386,939
遞延稅項資產	528,258	438,845
已抵押存款	137,323	12,427
非流動資產總額	19,509,881	14,218,962
流動資產		
存貨	109,107	91,677
持作待售之已落成物業	7,094,670	3,348,072
發展中物業	15,723,873	15,111,752
應收賬款	254,857	143,407
預付款項、訂金及其他應收款項	4,520,838	2,995,350
透過損益按公允值計算之股權投資	10,296	19,487
持有至到期投資	-	387,968
已抵押存款	129,905	-
受限制現金	304,528	126,425
現金及現金等價物	6,734,052	5,097,524
流動資產總額	34,882,126	27,321,662
流動負債		
計息銀行及其他借貸	8,974,238	4,965,249
應付賬款	703,486	264,717
其他應付款項及應計費用	8,283,656	4,815,051
應付直接控股公司款項	14,158	-
應付最終控股公司款項	64,579	54,641
應付稅項	1,978,905	1,806,695
流動負債總額	20,019,022	11,906,353
流動資產淨值	14,863,104	15,415,309
總資產減流動負債	34,372,985	29,634,271
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	13,236,124	11,514,038
遞延稅項負債	1,627,018	1,107,296
非流動負債總額	14,863,142	12,621,334
資產淨值	19,509,843	17,012,937

		二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		186,451	181,301
儲備		16,951,253	15,071,996
擬派末期股息	8	410,192	290,082
		17,547,896	15,543,379
非控股權益		1,961,947	1,469,558
權益總額		19,509,843	17,012,937

財務信息附註

二零一二年十二月三十一日

1. 公司資料

深圳控股有限公司為一間於香港註冊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8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，本公司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）」）。本公司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。

2.1 編製基準

本公司之財務報表乃按照香港會計師公會（「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、分類為物業、廠房及設備之若干樓宇、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」）截至二零一二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，直至有關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。

一間附屬公司內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

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列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
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
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

除下文有關對香港會計準則第12號之修訂之影響之進一步解釋外，採納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。

香港會計準則第12號修訂本澄清以公允值計量之投資物業之遞延稅項之定義，並引入可推翻推定，即以公允值計量之投資物業之遞延稅項應以其賬面值將透過出售而收回之基準而釐定。此外，修訂本納入先前於香港（詮釋常務委員會）－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。由於本集團之投資物業以於持有該等投資物業期間大致上消耗其所有經濟效益之業務模式而非透過出售持有，故以公允值計量之投資物業之遞延稅項應以其賬面值將透過出售而收回之基準而釐定之推定被推翻。因此，本集團繼續按照透過使用投資物業收回價值之基準確認遞延稅項。本集團已於截至二零一二年十二月三十一日止年度追溯採納此修訂本。由於本集團之投資物業以於持有該等投資物業期間大致上消耗其所有經濟效益之業務模式而非透過出售持有，故有關推定被推翻。因此，本集團繼續按照透過使用投資物業收回價值之基準確認遞延稅項，而本集團之經營業績及財務狀況均不受影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於此等綜合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 <i>首次採納香港財務報告準則－政府貸款之修訂</i> ²
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 <i>金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債之修訂</i> ²
香港財務報告準則第9號	<i>金融工具</i> ⁴
香港財務報告準則第10號	<i>綜合財務報表</i> ²
香港財務報告準則第11號	<i>共同安排</i> ²
香港財務報告準則第12號	<i>披露於其他實體之權益</i> ²
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號修訂本	對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－ <i>過渡性指引之修訂</i> ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本	對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）－ <i>投資實體之修訂</i> ³
香港財務報告準則第13號	<i>公允值計量</i> ²
香港會計準則第1號修訂本	對香港會計準則第1號 <i>財務報表之呈列－呈列其他全面收益項目之修訂</i> ²
香港會計準則第19號（二零一一年）	<i>僱員福利</i> ²
香港會計準則第27號（二零一一年）	<i>獨立財務報表</i> ²
香港會計準則第28號（二零一一年）	<i>於聯營公司及合營公司之投資</i> ²
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號 <i>金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債之修訂</i> ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	<i>露天採礦場生產階段之剝採成本</i> ²
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	對於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則之修訂 ²

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第7號修訂本要求實體披露有關抵銷之權利及相關安排（例如抵押品安排）。披露將向使用者提供對評估淨額結算安排對實體之財務狀況的影響之有用資料。根據香港會計準則第32號*金融工具：呈報抵銷*之所有已確認金融工具須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，無論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂本。

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。於包括所有階段之最終準則頒佈時，本集團將連同其他階段量化其影響。

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（常務詮釋委員會）－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，其亦處理香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號提出之問題。根據已進行之初步分析，香港財務報告準則第10號預期不會對本集團現時持有之投資造成任何影響。

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（常務詮釋委員會）－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。根據已進行之初步分析，香港財務報告準則第11號預期不會對本集團現時持有之投資造成任何影響。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、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。

於二零一二年七月，香港會計師公會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號之修訂，以澄清香港財務報告準則第10號之過渡性指引及提供進一步寬免全面追溯應用該等準則，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂澄清，倘於首次應用香港財務報告準則第10號之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合之結構性實體之披露而言，修訂將刪除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

於二零一二年十二月頒佈之香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須透過損益按公允值入賬附屬公司，而非綜合入賬附屬公司。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）已作出相應修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團造成任何影響。

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、香港會計準則第27號（二零一一年）、香港會計準則第28號（二零一一年），以及該等準則於二零一二年七月及十二月頒佈之其後修訂。

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號修訂本改變於其他全面收益呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類至損益（或於損益重新使用）之項目（例如投資淨額之對沖收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流對沖之變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額）將與不得重新分類之項目（例如定額福利計劃及重估土地及樓宇之精算收益及虧損淨額）分開呈列。修訂本僅影響呈列方式，並不會對財務狀況及表現造成任何影響。本集團預期自二零一三年一月一日起採納修訂本。

香港會計準則第19號（二零一一年）包括從基本改變至簡單澄清及重新措辭之多項修訂。經修訂準則就定額福利退休計劃之會計處理引入重大變動，包括刪除遞延確認精算收益及虧損之選擇。其他變動包括離職福利確認時間之修改、短期僱員福利之分類及定額福利計劃之披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號（二零一一年）。

香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債澄清「目前具有合法可執行抵銷權利」之釋義。該等修訂本亦澄清香港會計準則第32號之抵銷標準於採用非同步之總額結算機制之結算系統（例如中央結算所系統）之應用。預期於二零一四年一月一日採納該等修訂時，將不會對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列多項對香港財務報告準則之修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。各項準則均設有過渡性條文。儘管採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團造成重大財務影響。預期對本集團政策造成重大影響之該等修訂如下：

- (a) 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：澄清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外之比較資料時，其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂澄清，當實體更改其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響時，則須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表。然而，毋須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註。

- (b) 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：澄清向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅須應用香港會計準則第12號之規定。

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，並擁有以下六個呈報經營分類：

- (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本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，呈報分類溢利即經調整除稅前溢利。經調整除稅前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，以及總辦事處及公司開支並不包括在此計量內。

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、應付直接控股公司款項、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。

截至二零一二年 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	6,013,545	514,998	1,062,627	236,116	333,785	407,183	8,568,254
分類間銷售	–	6,412	3,640	–	–	192,660	202,712
	<u>6,013,545</u>	<u>521,410</u>	<u>1,066,267</u>	<u>236,116</u>	<u>333,785</u>	<u>599,843</u>	<u>8,770,966</u>
對賬							
對銷分類間銷售							(202,712)
收益							<u>8,568,254</u>
投資物業公允價值增加前之 分類業績	2,500,891	530,936	27,351	12,413	9,882	31,168	3,112,641
投資物業公允價值增加	–	470,895	–	–	–	–	470,895
投資物業公允價值增加後之 分類業績	<u>2,500,891</u>	<u>1,001,831</u>	<u>27,351</u>	<u>12,413</u>	<u>9,882</u>	<u>31,168</u>	<u>3,583,536</u>
對賬							
對銷分類間業績							(42,841)
財務收入							472,427
股息收入及未分配收益							23,855
廉價購買利得							200,586
分步實現合併中重新計量聯營公司 投資之收益							39,188
金融工具之公允價值收益淨額							2,269
公司及其他未分配費用							(97,670)
融資成本							(479,549)
							<u>3,701,801</u>
除稅前溢利							
分類資產	29,984,330	13,459,697	103,022	361,629	150,407	2,390,302	46,449,387
對賬							
公司及其他未分配資產							7,942,620
總資產							<u>54,392,007</u>
分類負債	6,137,842	988,033	276,902	268,310	39,363	1,269,637	8,980,087
對賬							
公司及其他未分配負債							25,902,077
總負債							<u>34,882,164</u>
其他分類資料：							
折舊	26,318	7,901	9,342	35,252	3,841	21,497	104,151
汽車牌照攤銷	–	–	–	6,332	–	–	6,332
預付土地租賃款項攤銷	–	–	–	–	–	1,497	1,497
應佔聯營公司溢利及虧損	647,645	139,463	5,581	4,869	–	21,379	818,937
應佔共同控制實體溢利及虧損	–	–	–	–	–	48,524	48,524
聯營公司投資	4,881,970	97,003	16,432	49,986	15,133	162,993	5,223,517
共同控制實體投資	62,195	–	–	–	–	55,929	118,124
資本支出*	<u>7,863,542</u>	<u>2,426,525</u>	<u>10,496</u>	<u>58,225</u>	<u>6,208</u>	<u>1,021,264</u>	<u>11,386,260</u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及持作待售之已落成物業，其中包括收購附屬公司之資產。

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							7,320,584
投資物業公允值增加前之 分類業績	1,808,821	479,356	19,306	13,525	12,781	214,616	2,548,405
投資物業公允值增加	-	311,316	-	-	-	-	311,316
投資物業公允值增加後之 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							2,892,293
分類資產	26,314,617	7,366,521	137,780	360,719	208,446	969,664	35,357,747
對賬							
公司及其他未分配資產							6,182,877
總資產							41,540,624
分類負債	3,735,697	464,483	297,681	264,360	94,779	198,225	5,055,225
對賬							
公司及其他未分配負債							19,472,462
總負債							24,527,687
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

由於本集團絕大部份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。

本集團之收益、其他收入及利得之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益		
銷售物業	6,013,545	5,053,060
管理費收入總額	1,062,627	899,707
投資物業租金收入總額	514,998	446,782
銷售商業及工業產品	333,785	311,489
運輸收入	236,116	240,678
其他	407,183	368,868
	<u>8,568,254</u>	<u>7,320,584</u>
其他收入		
銀行利息收入	93,601	67,860
以下各項之利息收入：		
持有至到期投資	39,827	48,374
一間共同控制實體	198,235	119,389
聯營公司	17,824	5,848
一間附屬公司之一名非控股股東	—	7,432
來自獨立第三方之財務收入	122,940	120,430
其他	86,944	92,461
	<u>559,371</u>	<u>461,794</u>
利得		
出售一項持作買賣投資之利得	4,779	—
出售物業、廠房及設備項目之利得	3,533	1,395
廉價購買利得	200,586	—
分步實現合併中重新計量聯營公司投資之收益	39,188	—
其他	5,965	589
	<u>254,051</u>	<u>1,984</u>
其他收入及利得	<u>813,422</u>	<u>463,778</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售存貨成本	3,912,150	3,207,965
提供服務成本	971,553	738,623
核數師酬金	5,100	4,650
折舊	104,151	89,390
應收賬款減值	3,758	1,632
應收賬款減值撥回	(9,111)	(3,356)
其他應收款項減值	14,971	—
於一間聯營公司投資之減值損失	—	200,000
收租投資物業之直接經營支出（包括維修及保養）	68,397	73,027
土地及樓宇之經營租賃最低租金付款	8,358	11,968
汽車牌照攤銷	6,332	6,446
預付土地租賃款項攤銷	1,497	1,546
僱員福利開支（不包括董事及最高行政人員酬金）：		
工資及薪金	792,138	713,937
以股本支付之購股權開支	12,683	19,926
退休金計劃供款	104,199	99,663
減：資本化之金額	(31,260)	(31,401)
退休金計劃供款淨額	72,939	68,262
	877,760	802,125
外匯差異淨額	(3,085)	8,727
投資物業租金收入減直接營運支出68,397,000港元 （二零一一年：73,027,000港元）	(446,601)	(373,755)
出售一項持作買賣投資之利得	(4,779)	—
出售物業、廠房及設備項目之利得	(3,533)	(1,395)
廉價購買利得	(200,586)	—
分步實現合併中重新計量聯營公司投資之收益	(39,188)	—

6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	1,102,414	672,215
其他借貸	81,366	—
並非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	1,183,780	672,215
減：利息資本化	(721,942)	(538,970)
	461,838	133,245
其他融資成本	17,711	67,317
	479,549	200,562

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7.28%（二零一一年：5.55%）。

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%（二零一一年：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（二零一一年：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，年內，中國附屬公司須就各自應課稅收入按法定稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

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461,419,000港元（二零一一年：478,451,000港元）。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團：		
即期－中國大陸	546,937	555,531
中國大陸土地增值稅	461,419	478,451
遞延中國大陸企業所得稅	133,205	42,552
	<u>1,141,561</u>	<u>1,076,534</u>
本年度稅項支出總額	<u>1,141,561</u>	<u>1,076,534</u>

聯營公司及共同控制實體分別應佔稅項933,546,000港元（二零一一年：723,512,000港元）及16,038,000港元（二零一一年：72,277,000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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中期股息－每股普通股7港仙（二零一一年：7港仙）	253,822	247,798
以往年度末期股息之調整	-	238
擬派末期股息每股普通股11港仙 （二零一一年：末期股息8港仙）	410,192	290,082
	<u>664,014</u>	<u>538,118</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3,640,042,538股（二零一一年：3,551,123,432股）計算。

由於尚未行使之購股權對所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄影響，故並無就截至二零一二年十二月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

截至二零一一年十二月三十一日止年度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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利		
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>2,156,069</u>	<u>1,522,078</u>
	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
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	3,640,042,538	3,551,123,432
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>—</u>	<u>418,557</u>
	<u>3,640,042,538</u>	<u>3,551,541,989</u>

10. 應收賬款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	285,796	181,667
減值	<u>(30,939)</u>	<u>(38,260)</u>
	<u>254,857</u>	<u>143,407</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	252,580	131,726
一年至兩年內	2,076	2,316
兩年至三年內	201	9,365
	<u>254,857</u>	<u>143,407</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	649,910	221,772
一年至兩年內	12,099	1,069
兩年至三年內	1,197	6,818
三年以上	40,280	35,058
	<u>703,486</u>	<u>264,717</u>

應付賬款為不計息款項。

12. 資產抵押

金額為3,762,403,000港元(二零一一年:1,538,960,000港元)之銀行貸款由以下資產作抵押:

- (i) 本集團賬面淨值約1,205,866,000港元(二零一一年:4,742,000港元)之若干土地及樓宇;
- (ii) 本集團賬面淨值約1,498,849,000港元(二零一一年:1,585,366,000港元)之若干發展中物業;
- (iii) 本集團賬面淨值約4,614,496,000港元(二零一一年:694,920,000港元)之若干投資物業;
- (iv) 本集團賬面淨值約267,228,000港元(二零一一年:12,427,000港元)之若干銀行存款;及
- (v) 本集團賬面淨值約45,410,000港元(二零一一年:無)之若干持作待售之已落成物業。

13. 資本承擔

於報告期末,本集團之資本承擔如下:

	二零一二年 千港元	二零一一年 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>4,262,180</u>	<u>5,683,011</u>
已授權惟尚未訂約	<u>502,724</u>	<u>1,641,265</u>
	<u>4,764,904</u>	<u>7,324,276</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：

於二零一二年十二月三十一日，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1,948,307,000港元（二零一一年：1,401,107,000港元）的擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任支付尚未償還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截至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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
直接控股公司深業（集團）有限公司：			
已付租金開支	(i)	1,989	5,479
聯營公司：			
銷售產品	(ii)	67,238	—
購買物業	(iii)	—	721,203
利息收入		17,825	5,848
一間共同控制實體：			
利息收入		198,235	119,389
向一間同系附屬公司支付之利息開支	(iv)	17,711	—
來自一間同系附屬公司之管理費		6,147	—

附註：

- (i) 租金乃按雙方相互協定之價格確認。
- (ii) 向聯營公司之銷售乃根據提供予本集團主要客戶之已刊發價格及條件作出。
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度向一間聯營公司購買之物業乃按訂約方相互協定之價格購入。
- (iv) 本集團自一間同系附屬公司借入之款項須計算利息開支。與該同系附屬公司之結餘應繳之利率為中國人民銀行之一年期基準貸款利率。

16. 報告期後事項

- (i) 於二零一三年一月十七日，本集團與深業（集團）訂立一份收購協議。本集團有條件地同意自深業（集團）收購深圳硅谷投資有限公司（「深圳硅谷」）之全部已發行股本，代價將按配發及發行代價股份予深業（集團）之方式支付。代價之公允值將於此項收購完成日期釐定。深圳硅谷於中國深圳從事物業發展及物業投資。於批准該等財務報表日期，該交易尚未完成。
- (ii) 根據深圳市科之谷投資有限公司（「科之谷」）向本集團發出之日期為二零一三年二月二十五日之承諾函件，科之谷已同意自本集團購買若干物業須待獨立股東於本公司股東特別大會上批准後，方可作實。倘未能取得上述之股東批准，則科之谷須與本集團就終止購買該等物業訂立相關終止協議及／或安排，致令購買該等物業將予終止及不會完成，而本集團須向科之谷退還全部代價338,842,000港元。

主席報告

業務回顧

由於國家對房地產行業的調控效果持續體現，房地產市場在二零一二年年初延續了二零一一年的低迷狀態。隨後，政府的宏觀政策出現微調，貨幣政策相對寬鬆，存款準備金率和利率開始下調。對於房地產行業，政府實施了差別性政策，在繼續抑制投資投機性需求的同時，對首次置業等剛性需求給予政策支持。第二季度之後，政策微調產生作用，市場情緒顯著改善，在剛性需求帶動下，房地產交易逐步回暖。本集團緊抓市場機遇，積極推動銷售，保持財務穩健，取得良好的經營業績。

全年業績及股息派發

年內，本集團實現營業額8,568.3百萬港元，同比上升17.0%；實現股東應佔純利2,156.1百萬港元，比上年同期上升41.7%。每股基本盈利為59.23港仙，比上年同期上升38.2%。董事會建議派發二零一二年末期股息每股11港仙。

落實聚集深圳戰略

年內，本集團繼續貫徹落實聚集深圳戰略，在鞏固原有住宅業務之外，穩健拓展商業地產業務，通過母公司資產注入以及城市更新項目上的突破，落實集團地產業務在深圳的戰略佈局和進一步拓展。

積極推進房地產銷售

本集團努力把握市場時機，調整銷售策略，積極促進項目銷售。年內，重點項目泰然大廈市場反應熱烈，實現合同銷售約人民幣12.5億元，單價每平方米人民幣36,000元；由於客戶積累跟進，加推比例合適，住宅類產品銷售也保持了較好的勢頭，全年實現合同銷售金額約人民幣61億元，同比增長33.5%，完成年度目標的102%。

聘請專業團隊，提升管理水平

年內，本集團在香港市場聘請了國際化的商業地產專業團隊，為商業地產業務注入國際化視野及管理經驗。在住宅開發業務方面，本集團整合住宅地產平台，統一建立成本優化管理和標準化流程管理體系，提高住宅開發業務管理水平，加快資產周轉率。

業務展望

行業前景

二零一三年，中國國內經濟呈企穩回升態勢，然而，其仍面對產業結構調整、資源環境惡化等挑戰。中央政府在去年底明確表明實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策的基調。其亦再次重申房地產調控政策將不會動搖。年初「國五條」細則出台，進一步表明了中央政府對中國房地產市場調控的決心。我們相信，中央政府對房地產市場的調控方向和趨勢沒有改變，差異性政策及抑制投資及投機性房屋需求的緊縮政策將得以持續。二零一三年將會是鞏固調控效果，維持房地產市場穩定和合理發展的一年。

根據有關政策，當前的房地產市場結構已趨於合理，剛性需求和改善性需求是市場的主要購買力。一線城市由於經濟活力強，人口多，支付能力強，市場恢復的動力和可持續性較高。大部分三四線城市市場容量有限，供應量較大，面對的市場壓力仍然很大。我們相信隨著供需逐漸平衡，二零一三年的房地產行業仍將保持穩定發展。本集團將密切關注經濟形勢和行業政策發展，及時應對市場變化，調整經營策略，積極穩健發展。

深圳

在深圳，由於積蓄已久的剛性需求得到合理釋放，二零一二年新房成交量已達367萬平方米，同比上漲35%。作為常住人口超過1,000萬人的國內一線城市，深圳經濟發展潛力巨大，在港口物流、高新科技、金融、互聯網等產業方面有領先優勢。深圳近年來在教育、醫療、環保等基礎設施的建設上逐步增加投入，提升了城市生活品質。深圳的人口構成以移民為主，平均年齡在30歲左右，富於激情和活力。深圳前海的開發也將為深圳經濟發展，尤其是金融業、物流業、信息產業等發展帶來新一輪動力。本集團對深圳房地產市場的長遠發展充滿信心，會繼續將戰略重點放在深圳。

加快戰略轉型和提升

本集團將堅持有質量及可持續的增長和公司價值提升，推進戰略轉型，實現公司價值再造和核心競爭力躍升。本集團將通過優化土地結構，集中資源，深耕深圳，我們將從「開發、銷售」模式，逐步過渡為「開發、銷售、持有經營」模式；逐步形成產業地產、商業地產和住宅地產三個專業化平台，並通過優化資債結構和融資結構，確保資金安全和業務增長。

資產注入

於二零一三年一月十七日，本集團與母公司深業（集團）簽訂了一份有條件的收購協議，以人民幣41.5億元，收購位於深圳市福田區的科之谷項目100%股權；於該收購之完成時，本集團將以每股3.667港元，向深業（集團）增發約14.1億股本公司新股份，支付交易代價。代價之公允值將於此項收購完成日期釐定。詳情請參考日期為二零一三年一月二十二日之本公司公告。這一交易標誌著母公司的資產注入行動已拉開序幕。

科之谷項目位於福田區，坐落在蓮花山、筆架山和中心公園三大公園之間，景色優美；距離福田中心區僅5分鐘車程，周邊路網完善，交通設施齊全。項目佔地面積約121,225.1平方米，規劃計容建築面積約788,910平方米，包含高級公寓，甲級寫字樓，為中小企業準備的寫字樓，高端購物中心以及一個白金五星級酒店。項目定位為高端創新總部基地、休閒娛樂中心，將成為深圳的新地標。

科之谷項目北區公寓部分已經開工，計劃年內實現預售，二零一四年完工，今年預售目標人民幣24億元，將為本集團的銷售帶來顯著增長。

收購科之谷是資產注入的第一步。本次交易完成後，本集團土地儲備的總建築面積將達到1,120萬平方米（權益建築面積達到1,012萬平方米），其中深圳的土地儲備佔比從原來的約9%提高到16%；深業（集團）持有本集團股權的比例將由原來的44.4%提高到59.6%；本集團的淨負債率將有明顯下降。

深業（集團）在深圳還擁有建築面積約200萬平方米的土地儲備，這些都是本集團的潛在注入資源。我們相信，資產注入將快速提升本集團的土地儲備質量和未來盈利能力，為本集團持續增長提供巨大動力。隨著區域戰略的進一步落實，本集團將在三至四年後在深圳擁有超過400萬平方米建築面積的地產項目。本集團將繼續通過資產注入及其他方式增加在深圳的項目儲備，提升住宅、商業地產開發運營能力，致力成為深圳領先的開發商和商業地產運營商。

地產業務

本集團二零一三年全年可售物業面積158萬平方米，可售物業價值約人民幣233億元，比上年增長約55%。由於資產注入項目將在今年產生合同銷售，二零一三年本集團合同銷售將大步躍升，二零一三年銷售目標為人民幣90億元左右，比去年實際完成合同銷售額上升48%。主要銷售樓盤有泰然大廈、科之谷北區公寓、清水河汽車物流園、東晟時代、深業御園、深業城、雲東海、塞納灣、歐景麗苑、萬林湖、南湖玫瑰灣、睿城等。本集團將繼續把握市場機會，制訂合理的銷售策略，力爭實現銷售目標。

為實現發展的可持續性，穩步推進項目開發，二零一三年計劃新開工項目24個，面積超過200萬平方米。本集團將根據項目銷售情況和市場環境，把握開發節奏，確保今明兩年可售貨量充足。

土地儲備

本集團將本著積極謹慎的原則，保持現有土地儲備規模，優化土地儲備結構。本集團將繼續以深圳為重點，補充優質土地資源。同時，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6個城市更新項目（含科之谷項目），分別位於福田蓮花山、筍崗、清水河、上步、車公廟和觀瀾，預計規劃建築面積約240萬平方米，是本集團深耕深圳重要的資源。本集團將發揮國有控股股東的優勢，加快更新項目規劃申報、拆遷、用地手續辦理，推動項目盡快進入建設和銷售。

財務策略

本集團將堅持財務穩健的一貫原則，在商業貸款之外，積極拓展多種融資渠道，並將努力降低融資成本，為集團業務發展提供充分的財務資源保障。

公司前景

二零一三年，本集團將把握市場時機及確保穩健經營，並將充分發揮資源優勢及優化區域佈局，以保持穩定增長。董事會對集團實現未來的穩健增長充滿信心。

管理層討論及分析

整體業績

年內，本集團實現營業額8,568.3百萬港元，同比上漲17.0%。毛利率為36.0%，與上年基本持平。實現股東應佔純利2,156.1百萬港元，同比上漲41.7%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動的淨影響，股東應佔純利同比上漲40.4%。每股基本盈利為59.23港仙，同比上漲38.2%。

物業開發及銷售

年內，本集團結轉物業銷售面積52.8萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），比去年同期上升23.4%；實現物業銷售淨收入人民幣4,891百萬元，相當於6,013.5百萬港元（已扣除營業稅項），比去年同期上漲19%。房地產銷售毛利率39.2%，同比下降1.3個百分點。

結轉物業銷售表

樓盤名稱	類型	銷售面積 (平方米)	淨銷售額 (人民幣百萬)	單價 (人民幣元/ 平方米)
萬林湖一期	住宅	178	1	4,260
萬林湖二期	住宅	6,025	83	13,859
萬林湖三期	住宅	2,265	18	7,751
萬林湖五期	住宅	8,069	50	6,155
萬林湖六期	住宅	49,106	271	5,509
諾亞山林一期	住宅	967	8	8,345
諾亞山林二期	住宅	34,961	152	4,340
諾亞山林三期	住宅	14,221	74	5,204
睿城1.1期	住宅	13,490	70	5,224
半山名苑	住宅	12,045	89	7,352
錦綉姜城一期	住宅	39,510	183	4,629
歐景麗苑一期	住宅	37,895	249	6,579
歐景麗苑二期	住宅	22,286	135	6,053
泰然大廈	寫字樓	28,510	976	34,240
瓏園	住宅	6,873	280	40,802
南湖玫瑰灣一期	住宅	109	2	17,988
南湖玫瑰灣二期	住宅	1,405	21	14,941
南湖玫瑰灣三期I區	住宅	1,457	15	10,479
南湖玫瑰灣三期II區	住宅	37,752	300	7,955
南湖玫瑰灣三期III區	住宅	1,143	16	14,029
南湖玫瑰灣車位	車位	2,310	24	10,414
成都怡湖玫瑰苑—商業	商舖	3,121	69	21,976
成都怡湖玫瑰苑—住宅	住宅	21,925	41	1,877
紫麟山一區	住宅	2,936	75	27,208
紫麟山二區	商舖	310	4	12,235
紫麟山三區	住宅	21,580	271	12,548
紫麟山三區—商舖	商舖	5,804	71	12,276

樓盤名稱	類型	銷售面積 (平方米)	淨銷售額 (人民幣百萬)	單價 (人民幣元/ 平方米)
東晟時代一期	住宅	51,433	506	9,833
御園	住宅	24,387	157	6,429
御泉山—洋房	住宅	8,650	51	5,923
御泉山莊—車位	車位	528	4	7,973
深業城一期一區住宅	住宅	122	1	5,783
深業城一期一區商舖	商舖	1,053	23	21,848
深業城一期二區住宅	住宅	25,148	155	6,169
深業城車位	車位	4,975	16	3,271
深業塞納灣	住宅	16,493	167	10,150
錦綉工場	商舖	11,879	188	15,823
其他	住宅	7,095	75	10,539
合計		528,016	4,891	9,263

年內本集團實現合同銷售面積67.9萬平方米，合同銷售收入人民幣6,124百萬元，同比上漲33.5%。

二零一二年合同銷售表格

項目	位置	類型	累計		均價 (人民幣元/ 平方米)
			銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣百萬)	
萬林湖	惠州	商住	65,287	470	7,199
半山名苑	惠州	住宅	39,233	209	5,335
諾亞山林	長沙	商住	22,386	117	5,230
睿城	長沙	住宅	48,175	235	4,875
錦綉姜城	姜堰	商住	45,443	222	4,884
歐景城	東莞	住宅	48,590	320	6,587
泰然大廈	深圳	寫字樓	34,462	1,254	36,377
瓏園4號樓	深圳	住宅	2,221	107	48,389
武漢泰然南湖玫瑰灣三期	武漢	住宅	46,618	408	8,760
成都泰然怡湖玫瑰苑一期I區	成都	住宅	13,384	85	6,363
紫麟山	深圳	住宅	21,393	302	14,105
東莞御泉山莊二期高層車庫	東莞	車位	2,281	17	7,448
深業御園(坑梓)住宅	深圳	住宅	29,061	196	6,728
東晟時代	深圳	商住	74,415	739	9,930
順德深業城	佛山	住宅	75,300	498	6,609
三水雲東海花園	佛山	住宅	4,751	60	12,572
河源塞納灣一期	河源	住宅	29,314	293	9,994
深業華府一期一區	馬鞍山	住宅	64,852	451	6,948
成都錦綉工場項目	成都	商業	11,879	141	11,907
合計			679,045	6,124	9,018

項目開發及土地儲備

年內，本集團新開工項目13個，新開工面積約94.6萬平方米。

項目名稱	城市	用地性質	規劃	
			建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
深業華府一期	常州	住宅	37,038	28,646
萬林湖8.2期	惠州	住宅	80,577	79,505
深業睿城1.2a期	長沙	住宅	130,322	96,230
深業睿城1.2b期	長沙	住宅	86,715	83,981
歐景城三期	東莞	住宅	66,453	49,146
清水河國際汽車物流產業園二期	深圳	綜合	105,300	32,400
武漢南湖玫瑰灣二期II(8-9#)	武漢	住宅	29,945	26,713
武漢南湖玫瑰灣四期I (14-17#及幼兒園)	武漢	住宅	62,800	51,800
成都怡湖玫瑰一期I(4#)	成都	商住	13,833	6,410
成都怡湖玫瑰一期II(12#)	成都	商住	28,966	27,244
成都怡湖玫瑰三期(老花鳥片區I)	成都	商住	78,000	40,000
深業巢湖半湯酒店配套用房 (員工宿舍)	巢湖	商業(含酒店， 辦公)	6,074	-
三水酒店	佛山	綜合	220,000	106,000
			946,023	628,075

年內，本集團新增建築面積約93.5萬平方米的土地儲備，分別位於武漢和惠州。武漢項目位於東湖生物谷，佔地面積34.7萬平方米，建築面積71萬平方米，購地成本約人民幣3.8億元，本集團所佔項目權益為52.5%；惠州項目臨近本集團的萬林湖項目，佔地面積7.3萬平方米，建築面積22.5萬平方米，土地成本約人民幣2.2億元。

截止二零一二年十二月底，本集團土地儲備的總建築面積為1,041萬平方米，權益建築面積933萬平方米（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16個，總建築面積約180萬平方米，權益建築面積167萬平方米。

土地儲備城市分佈表（截至二零一二年十二月三十一日）

		總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)	%
廣東	深圳	876,420	876,420	9.40%
	惠州	1,651,148	1,539,525	16.51%
	佛山	1,763,562	1,763,562	18.91%
	東莞	66,453	66,453	0.71%
	河源	879,916	879,916	9.43%
	廣州	340,171	340,171	3.65%
湖北	武漢	1,497,416	793,630	8.51%
湖南	長沙	675,244	675,244	7.24%
安徽	馬鞍山	1,444,250	1,444,250	15.49%
	巢湖	154,126	123,301	1.32%
江蘇	姜堰	173,846	173,846	1.86%
	常州	166,101	166,101	1.78%
四川	成都	505,807	268,078	2.87%
新疆	喀什	215,952	215,952	2.32%
		<u>10,410,412</u>	<u>9,326,449</u>	<u>100.00%</u>

項目收購

年內，本集團收購了深業地產公司100%的股權，總對價約151百萬港元（含股東貸款）。深業地產公司擁有成都錦綉古玩城項目90%的權益。成都錦綉古玩城項目位於青羊區，由五棟已建成的低層建築（建築面積約3.44萬平方米）和一幅佔地為7,623平方米的工業用地組成。該項交易已完成，截至二零一二年底，該項目已經實現11,800平方米的合同銷售，均價人民幣16,800元每平方米。

年內，本集團與沿海綠色家園簽訂了一籃子協議，以總價人民幣5.5億元的代價收購蘇州市區的綜合體項目100%股權及股東貸款；同時，以總價人民幣2.15億元出售惠州火車西站項目30%股權及股東貸款給沿海綠色家園。此交易的背景主要是為了避免我們原持有的5,000萬美元沿海綠色家園債券的違約風險。（詳情可查閱二零一二年九月二十八日的公告）。該項交易於二零一二年底已全部完成，錄得廉價購買利得189百萬港元，已計入本年利潤。

關連交易

項目收購部分中提及本集團收購深業地產股權事宜，其中15%的股權是本集團於二零一二年七月二十七日向母公司收購的，股權對價12.1百萬港元，股東貸款78.0百萬港元。（此部分股權收購為關連交易，詳情請查照二零一二年七月二十七日刊登的公告）。

於二零一二年七月三十一日，本集團與一間同系附屬公司簽訂協議，出售本集團開發的泰然大廈部分樓層共約7,885.11平方米的物業，作為母公司自用，總價人民幣272.4百萬元，每平方米單價在人民幣31,826.44元至人民幣42,202.73元之間。（該項出售為關連交易，該交易於二零一二年十二月三十一日尚未完成，詳情請參閱二零一三年二月二十五日刊登的公告）。

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70萬平方米，本期實現租賃收入515.0百萬港元，比上年同期上升約15.3%。年內，由於出租面積總量增加，投資物業組合優化以及租金上漲，本集團所屬投資物業組合重估增值470.9百萬港元，已計入本年利潤。

商業地產

年內，本集團邀請了商業地產資深經理人及團隊加盟。目前正努力建立本集團商業地產發展模式，細化商業地產規劃，為本集團大力發展商業地產做好前期工作。

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48.5百萬港元，比上年同期下降73.8%。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發。

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，深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻428.5百萬港元，比上年同期上漲54.5%。本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻188.5百萬港元，比上年同期下降15.5%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來盈利74.2百萬港元，比上年同期增長217.1%。

增值稅回撥

年內，本集團對新岸線等項目的土地增值稅實行了繳納交割，由於原撥備金額高於實際繳納金額，產生增值稅回撥107.9百萬港元，並已在當年計提的土地增值稅中沖減。

財務狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸總額22,210.4百萬港元，其中18,578.2百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分13,236.2百萬港元，約佔總借款總額的59.6%，短期部分8,974.2百萬港元，約佔借款總額40.4%。

截止二零一二年十二月三十一日，本集團的現金結存為7,305.8百萬港元（包括抵押存款及受限制現金），其中約82.3%和17.7%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年內對本集團財務的影響是正面的。

於二零一二年十二月三十一日，本集團除非控股權益後淨資產為17,547.9百萬港元，淨負債率（淨貸款佔除非控股權益後淨資產比率）為84.9%，總負債率（總負債佔總資產比率）為64.1%。

財務狀況項目滙總表

	二零一二年 十二月 三十一日	二零一一年 十二月 三十一日
港幣：百萬元		
銀行及其他借貸	22,210.4	16,479.3
長期負債	13,236.2	11,514.0
短期負債	8,974.2	4,965.3
浮息貸款	18,578.2	15,802.1
現金（包括已抵押存款及受限制現金）	7,305.8	5,236.4

資產抵押及或然負債狀況

截至二零一二年十二月三十一日，本集團有資產抵押的貸款共3,762.4百萬港元。（詳情參閱財務信息附註12）。

截至二零一二年十二月三十一日，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1,948.3百萬港元的擔保。（詳情參閱財務信息附註14）

股本結構

於二零一二年十二月三十一日，本集團之母公司深業（集團）有限公司持有本集團約44.4%權益，乃本集團的最大股東。

年內，本集團沒有購股權獲行使，沒有回購本集團的股份。年內，本集團向選擇以股代息收取二零一二年中期股息的股東發股共102,991,104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63,107,180股。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之已發行股本為3,729,015,408股。（二零一一年十二月三十一日：3,626,024,304股）。

員工人數及薪酬

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用約19,000名員工，其中在香港工作的員工29名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。

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

董事會建議向於二零一三年六月二十日（星期四）名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股11.00港仙（二零一一年：末期股息8.00港仙）。連同已於二零一二年十一月十四日派發之每股7.00港仙中期股息計算，截至二零一二年十二月三十一日止年度之股息總額為每股18.00港仙（二零一一年：每股15.00港仙）。

建議末期股息將以配發本公司股本中每股面值5.00港仙繳足股款之新股份（「代息股份」）之方式獲悉數支付，惟股東可選擇全部以現金代替有關配發，或部份以現金及部份以代息股份方式收取有關末期股息（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待以於即將舉行的股東週年大會上批准有關派發末期股息之決議案及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行之新股上市及買賣的條件達成後，方可實施。

載有以股代息計劃詳情連同有關選擇表格之通函將於二零一三年七月十六日（星期二）或前後寄予股東。代息股份之股票及現金股息之支票預期將於二零一三年八月十二日（星期一）或前後寄予股東。

股東週年大會

本公司將於二零一三年六月十三日（星期四）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，本公司將由二零一三年六月七日（星期五）至二零一三年六月十三日（星期四）（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，最遲須於二零一三年六月六日（星期四）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，本公司將由二零一三年六月十九日（星期三）至二零一三年六月二十日（星期四）（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，最遲須於二零一三年六月十八日（星期二）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

根據組織章程細則第92條，獲委任填補臨時空缺之王敏遠先生之任期將僅至下屆股東大會為止，而屆時將符合資格膺選連任。

根據組織章程細則第101條，劉崇先生、黃保欣先生及吳偉聰先生將於股東週年大會上輪席退任。黃保欣先生已知會本公司，因年齡原因，彼將不會於股東週年大會上尋求膺選連任為董事。黃保欣先生確認，彼與董事會並無意見分歧，亦無其他有關彼退任之事宜須提請股東垂注。因此，除黃保欣先生外，所有其他退任董事均符合資格並願意膺選連任。

根據上市規則第3.10(1)及3.10A條，本公司董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而董事會之三分之一應為獨立非執行董事。本公司正在物色將由董事會委任或擬選任以填補黃保欣先生退任獨立非執行董事所產生之職位空缺的適當人選。倘本公司於股東週年大會日期未遵守上市規則第3.10(1)及3.10A條之規定，則本公司必須立即通知聯交所，並刊登一份載有相關詳情及原因之公告。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（直至二零一二年三月三十一日止生效）及企業管治守則（於二零一二年四月一日起生效）（「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，惟以下偏離除外：

- (1) 守則條文第A.2.1條－主席與行政總裁之角色必須分開，且不得由一人同時兼任。

由於郭立民先生辭任董事會主席，總裁呂華先生於二零一二年四月二十四日獲委任為董事會代主席。因此，呂華先生於直至二零一三年一月三十一日前同時兼任本公司主席及行政總裁職務。為遵照守則之守則條文第A.2.1條之規定，於二零一三年一月三十一日，呂華先生由董事會代主席被調職為董事會主席及辭任為本公司總裁，而高聖元先生獲委任為本公司總裁。

- (2) 守則條文第A.6.7條－獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正了解。守則條文第E.1.2條－審核、薪酬、提名及任何其他委員會主席應出席股東週年大會，並可於會上回答提問。

薪酬委員會及提名委員會主席黃保欣先生及吳偉聰先生（均為獨立非執行董事）因其他事務未能出席本公司於二零一二年六月二十二日之股東週年大會，故薪酬委員會及提名委員會成員李偉強先生已在黃先生未出席之情況下出席會議。

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（包括審閱二零一二年全年業績及截至二零一二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
呂華

香港，二零一三年三月二十五日

於本公佈日期，董事會由九位董事組成，其中呂華先生、牟勇先生、劉崇先生及王敏遠先生為執行董事，武捷思博士及黃一格先生為非執行董事，而黃保欣先生、吳偉聰先生及李偉強先生為獨立非執行董事。