

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)

二零一三年全年業績公佈

財務摘要

- 營業額增加17.6%至9,778.8百萬港元；母公司擁有人應佔年內溢利增加27.0%至2,738.4百萬港元；
- 合同銷售收入增長47.1%至人民幣90億元；
- 落實聚焦深圳戰略，年內新增優質土地儲備建築面積約127萬平方米；
- 擬派末期股息每股12.00港仙，年派息比率為32.2%。

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」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
持續業務			
收益	4	9,778,807	8,312,726
銷售成本		<u>(6,177,192)</u>	<u>(5,317,037)</u>
毛利		3,601,615	2,995,689
其他收入及利得	4	1,611,207	795,751
透過損益按公允值計算之股權			
投資公允值增加淨額		715	2,269
投資物業公允值增加		624,046	469,674
銷售及分銷開支		(254,882)	(243,868)
行政開支		(736,505)	(681,796)
其他開支		(184,606)	(55,110)
融資成本	6	(635,535)	(469,929)
應佔溢利及虧損			
合營公司		219,169	48,524
聯營公司		<u>831,933</u>	<u>830,516</u>
持續業務之除稅前溢利	5	5,077,157	3,691,720
所得稅開支	7	<u>(1,976,197)</u>	<u>(1,129,956)</u>
持續業務之年內溢利		<u>3,100,960</u>	<u>2,561,764</u>
非持續業務			
非持續業務之年內溢利／(虧損)	8	<u>10,029</u>	<u>(1,524)</u>
年內溢利		<u><u>3,110,989</u></u>	<u><u>2,560,240</u></u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
下列應佔：			
母公司擁有人		2,738,432	2,156,069
非控股權益		<u>372,557</u>	<u>404,171</u>
		<u>3,110,989</u>	<u>2,560,240</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	10		
基本			
— 年內溢利		58.97港仙	59.23港仙
— 持續業務之溢利		<u>58.85港仙</u>	<u>59.28港仙</u>
攤薄			
— 年內溢利		58.55港仙	59.23港仙
— 持續業務之溢利		<u>58.44港仙</u>	<u>59.28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9披露。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
年內溢利	<u>3,110,989</u>	<u>2,560,240</u>
其他全面收益		
其後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
可供出售投資：		
公允值變動	(6,436)	2,632
所得稅影響	<u>1,609</u>	<u>(657)</u>
	(4,827)	1,975
應佔聯營公司其他全面收益	135,100	27,779
換算海外業務之匯兌差額	<u>572,268</u>	<u>178,541</u>
其後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>702,541</u>	<u>208,295</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>702,541</u>	<u>208,295</u>
年內全面收益總額	<u><u>3,813,530</u></u>	<u><u>2,768,535</u></u>
下列應佔：		
母公司擁有人	3,391,987	2,345,526
非控股權益	<u>421,543</u>	<u>423,009</u>
	<u><u>3,813,530</u></u>	<u><u>2,768,535</u></u>

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,697,625	2,414,252
無形資產		–	75,986
預付土地租賃款項		45,463	49,045
商譽		322,856	322,744
投資物業		15,299,549	9,210,339
聯營公司投資		5,929,954	5,223,517
合營公司投資		343,719	118,124
可供出售投資		39,790	52,471
其他長期資產		1,584,056	1,377,822
遞延稅項資產		892,725	528,258
已抵押存款		17,277	137,323
非流動資產總額		<u>27,173,014</u>	<u>19,509,881</u>
流動資產			
存貨		125,974	109,107
持作待售之已落成物業		8,434,699	7,094,670
發展中物業		28,356,871	15,723,873
應收賬款	11	416,122	254,857
預付款項、訂金及其他應收款項		4,117,358	4,520,838
透過損益按公允值計算之股權投資		11,011	10,296
已抵押存款		13,594	129,905
受限制現金		913,383	304,528
現金及現金等價物		6,534,049	6,734,052
分類為持作待售出售組別之資產	8	<u>48,923,061</u> <u>795,450</u>	<u>34,882,126</u> <u>–</u>
流動資產總額		<u>49,718,511</u>	<u>34,882,126</u>
流動負債			
計息銀行及其他借貸		12,121,869	8,974,238
應付賬款	12	1,028,975	703,486
其他應付款項及應計費用		10,134,523	8,283,656
應付直接控股公司款項		31,446	14,158
應付最終控股公司款項		3,898,268	64,579
應付稅項		3,177,118	1,978,905
與分類為持作待售資產直接關聯之負債	8	<u>30,392,199</u> <u>424,363</u>	<u>20,019,022</u> <u>–</u>
流動負債總額		<u>30,816,562</u>	<u>20,019,022</u>
流動資產淨值		<u>18,901,949</u>	<u>14,863,104</u>
總資產減流動負債		<u>46,074,963</u>	<u>34,372,985</u>

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
總資產減流動負債	<u>46,074,963</u>	<u>34,372,985</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	12,167,504	13,236,124
應付最終控股公司款項	1,221,024	—
遞延稅項負債	<u>5,107,089</u>	<u>1,627,018</u>
非流動負債總額	<u>18,495,617</u>	<u>14,863,142</u>
資產淨值	<u><u>27,579,346</u></u>	<u><u>19,509,843</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	269,053	186,451
儲備	24,423,031	16,951,253
擬派末期股息	9	410,192
	<u>25,337,811</u>	<u>17,547,896</u>
非控股權益	<u>2,241,535</u>	<u>1,961,947</u>
權益總額	<u><u>27,579,346</u></u>	<u><u>19,509,843</u></u>

1. 公司資料

本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」）深圳成立之國有公司－深業集團有限公司（「深業集團」）。

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。持作待售之出售集團乃按其賬面值與公允值減出售成本兩者之較低者列賬。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截至二零一三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。

損益及其他全面收益各組成部分須分配至本集團母公司擁有人及非控股權益，即使由此引致非控股股東權益結餘為負數。集團成員公司之間交易所產生的集團內資產和負債、權益、收入、支出和現金流均在綜合賬目時全數對銷。

倘事實和情況顯示下文附屬公司會計政策所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動（沒有失去控制權），按權益交易入賬。

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按倘本集團直接出售相關資產或負債時要求的相同基準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 – 政府貸款之修訂
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 – 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
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 – 過渡性指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號修訂本	對香港會計準則第1號財務報表之呈列 – 呈列其他全面收益項目之修訂
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表
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
香港會計準則第36號修訂本	對香港會計準則第36號資產減值 – 非金融資產可收回金額披露之修訂 (提前採納)
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
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若干香港財務報告準則之修訂

除下文有關對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、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號 (二零一一年)、對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1號及香港會計準則第36號之修訂以及載於二零零九年至二零一一年週期之年度改進之若干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本財務報表並無重大財務影響。

採用新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 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號綜合 – 特殊目的實體提出之問題。該準則建立用於釐定須綜合入賬之實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權的定義，投資者須：(a)擁有對被投資公司的權力；(b)就參與被投資公司營運所得之可變回報承擔風險或享有權利；和(c)能夠運用其對被投資公司的權力影響投資者的回報。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。

應用香港財務報告準則第10號令本集團改變有關釐定哪些被投資公司被本集團控制的會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團於二零一三年一月一日有關參與被投資公司營運的任何綜合結論。

- (b) 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。香港財務報告準則第11號項下合營安排的分類取決於該等安排所產生的各方權利及義務。共同經營乃共同經營者對該項安排的資產擁有權利及對該項安排的負債承擔責任的合營安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營公司乃合營方對該項安排的淨資產擁有權利及根據香港會計準則28號（二零一一年）須使用權益法入賬的合營安排。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定檢討及評估本集團於合營安排投資的分類，並認為採納香港財務報告準則第11號對本集團目前持有之投資概無影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號載列附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定先前載於在香港會計準則第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。
- (d) 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。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供公允值之精確定義、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。香港財務報告準則第13號即將應用，且採納該準則對本集團的公允值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公允值的政策已獲修訂。
- (f) 香港會計準則第1號修訂本改變於其他全面收益（「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（例如重估土地及樓宇）分開呈列。修訂本僅影響呈列方式，並不會對本集團財務狀況及表現造成任何影響。綜合全面收益表已重列以反映該變動。此外，本集團決定於本財務報表採用此修訂中提出之新名稱「損益表」。
- (g) 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。經修訂準則就界定福利退休計劃之會計處理引入重大變動，包括取消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界定福利計劃之披露。由於本集團並無任何界定福利計劃或僱員離職計劃，且預期本集團並無任何重大僱員福利將於報告期後超過十二個月方予結算，故採納該經修訂準則對本集團財務狀況或表現並無影響。

- (h) 香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該等修訂本規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位（倘其可收回金額乃基於公允價值減出售成本）的公允價值計量的披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於本財務報表提早採納該等修訂本，而該等修訂對本集團財務狀況或表現並無影響。
- (i) 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準則之修訂。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，但該等修訂概不會對本集團造成重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂本之詳情如下：
- 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。
- 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。

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9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號修訂本	對沖會計及對香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ³
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）— 投資實體之修訂 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港會計準則第19號修訂本	對香港會計準則第19號僱員福利— 定額福利計劃：僱員供款之修訂 ²
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：呈報— 抵銷金融資產及金融負債之修訂 ¹
香港會計準則第39號修訂本	對香港會計準則第39號金融工具：確認及計量— 衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費 ¹
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	於二零一三年十二月頒佈之對多項香港財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	於二零一三年十二月頒佈之對多項香港財務報告準則之修訂 ²

- ¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 尚未釐定強制生效日期惟可供採用
- ⁴ 於二零一六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：

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，須於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。

於二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動的相關披露。香港財務報告準則第9號之修訂放寬了評估對沖成效的要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具的規定。此外，香港財務報告準則第9號之修訂准許實體僅可就因二零一零年引入的公允值選擇負債所引致的自有信貸風險相關公允值收益及虧損應用經改進的入賬方法，而同時不應用香港財務報告準則第9號的其他規定。

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號於金融資產之減值方面之指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號以往強制生效日期，及強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。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號之修訂包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義的實體提供豁免綜合入賬的規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須為附屬公司按公允值計入損益入賬，而並非予以綜合。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）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號中所界定的投資實體，所以本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

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。

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，並擁有以下五個呈報經營分類：

- (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) 製造分類從事製造及銷售工業及商業產品；及
- (e) 「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，呈報分類溢利即持續業務經調整除稅前溢利。持續業務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。

鑒於遞延稅項資產、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。

鑒於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。

截至二零一三年 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	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：						
銷售予客戶	7,204,917	547,859	1,110,636	354,927	560,468	9,778,807
分類間銷售	–	6,023	5,608	–	209,686	221,317
	<u>7,204,917</u>	<u>553,882</u>	<u>1,116,244</u>	<u>354,927</u>	<u>770,154</u>	<u>10,000,124</u>
對賬						
對銷分類間銷售						(221,317)
持續業務收益						<u>9,778,807</u>
投資物業公允值增加前之分類業績	3,259,015	582,417	30,237	11,641	265,943	4,149,253
投資物業公允值增加	–	624,046	–	–	–	624,046
	<u>3,259,015</u>	<u>1,206,463</u>	<u>30,237</u>	<u>11,641</u>	<u>265,943</u>	<u>4,773,299</u>
對賬						
對銷分類間業績						(30,282)
財務收入						446,186
股息收入及未分配收益						20,095
廉價購買利得						637,945
金融工具之公允值收益淨額						715
公司及其他未分配費用						(135,266)
融資成本						(635,535)
持續業務之除稅前溢利						<u>5,077,157</u>
分類資產	44,357,392	18,921,005	142,511	170,647	4,077,519	67,669,074
對賬						
公司及其他未分配資產						8,427,001
有關非持續業務之資產 (附註8)						795,450
總資產						<u>76,891,525</u>
分類負債	12,094,403	2,477,705	325,609	46,535	1,111,154	16,055,406
對賬						
公司及其他未分配負債						32,832,410
有關非持續業務之負債 (附註8)						424,363
總負債						<u>49,312,179</u>
其他分類資料：						
折舊	27,838	10,539	11,434	6,076	67,485	123,372
預付土地租賃款項攤銷	–	–	–	–	1,521	1,521
應佔聯營公司溢利及虧損	659,540	133,319	5,968	–	33,106	831,933
應佔合營公司溢利及虧損	–	–	–	–	219,169	219,169
一間聯營公司投資減值	96,000	–	–	–	–	96,000
聯營公司投資	5,636,740	82,303	18,264	15,133	177,514	5,929,954
合營公司投資	63,595	–	–	–	280,124	343,719
資本支出*	<u>18,313,156</u>	<u>5,723,203</u>	<u>17,868</u>	<u>4,176</u>	<u>1,128,314</u>	<u>25,186,717</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，以及包括收購一間附屬公司之資產。

截至二零一二年十二月三十一日 (經重列)	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 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	499,396	1,059,024	333,785	406,976	8,312,726
分類間銷售	—	6,412	3,640	—	192,660	202,712
	6,013,545	505,808	1,062,664	333,785	599,636	8,515,438
對賬						
對銷分類間銷售						(202,712)
持續業務收益						<u>8,312,726</u>
投資物業公允值增加前之分類業績	2,505,954	532,699	30,849	9,882	29,452	3,108,836
投資物業公允值增加	—	469,674	—	—	—	469,674
	<u>2,505,954</u>	<u>1,002,373</u>	<u>30,849</u>	<u>9,882</u>	<u>29,452</u>	<u>3,578,510</u>
對賬						
對銷分類間業績						(42,841)
財務收入						461,046
股息收入及未分配收益						19,320
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
金融工具之公允值收益淨額						2,269
公司及其他未分配費用						(96,429)
融資成本						(469,929)
持續業務之除稅前溢利						<u>3,691,720</u>
分類資產	29,984,330	13,275,299	102,739	150,407	2,386,636	45,899,411
對賬						
公司及其他未分配資產						7,911,209
有關非持續業務之資產						581,387
總資產						<u>54,392,007</u>
分類負債	6,137,842	974,519	276,055	39,363	1,248,259	8,676,038
對賬						
公司及其他未分配負債						25,849,549
有關非持續業務之負債						356,577
總負債						<u>34,882,164</u>
其他分類資料：						
折舊	26,318	6,694	9,315	3,841	21,490	67,658
預付土地租賃款項攤銷	—	—	—	—	1,378	1,378
應佔聯營公司溢利及虧損	651,554	152,002	5,581	—	21,379	830,516
應佔合營公司溢利及虧損	—	—	—	—	48,524	48,524
聯營公司投資	4,881,970	97,003	16,432	15,133	162,993	5,173,531
合營公司投資	62,195	—	—	—	55,929	118,124
資本支出	7,863,542	2,424,201	10,435	6,208	1,020,733	11,325,119

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
收益		
銷售物業	7,204,917	6,013,545
管理費收入總額	1,110,636	1,059,024
投資物業租金收入總額	547,859	499,396
銷售商業及工業產品	354,927	333,785
其他	560,468	406,976
	<u>9,778,807</u>	<u>8,312,726</u>
其他收入		
銀行利息收入	80,466	92,750
以下各項之利息收入：		
持有至到期投資	—	39,827
一間合營公司	363,676	198,235
一間附屬公司之一名非控股股東	2,044	—
聯營公司	—	7,294
來自獨立第三方之財務收入	—	122,940
來自一間同系附屬公司之管理費收入	—	6,147
來自一間同系附屬公司之地產代理費收入	70,220	—
其他*	321,147	77,725
	<u>837,553</u>	<u>544,918</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	730	728
出售投資物業之利得	134,979	—
廉價購買利得	637,945	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	—	5,552
	<u>773,654</u>	<u>250,833</u>
其他收入及利得	<u>1,611,207</u>	<u>795,751</u>

* 其他包括本集團來自當地政府之徵地補償款收入207,604,000港元(二零一二年：零)。

5. 除稅前溢利

本集團持續業務之除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項後達至：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
銷售物業及存貨成本	4,620,028	3,912,150
提供服務成本	887,834	889,701
核數師酬金	5,250	5,100
折舊	123,372	67,658
應收賬款減值	87	2,189
應收賬款減值撥回	-	(9,111)
其他應收款項減值	1,093	14,793
一間聯營公司投資之減值*	96,000	-
收租投資物業之直接經營支出(包括維修及保養)	95,159	66,903
土地及樓宇之經營租賃最低租金付款	7,424	8,358
預付土地租賃款項攤銷	1,521	1,378
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	759,984	722,696
以股本支付之購股權開支	2,325	11,439
退休金計劃供款	104,771	100,801
減：資本化之金額	(31,431)	(30,240)
退休金計劃供款淨額	73,340	70,561
	835,649	804,696
外匯差異淨額	8,369	(3,061)
投資物業租金收入減直接營運支出95,159,000港元 (二零一二年 經重列：66,903,000港元)	(452,700)	(432,493)
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	(730)	(728)
廉價購買利得**	(637,945)	(200,586)
出售投資物業之利得	(134,979)	-
分步實現合併中重新計量聯營公司投資之收益	-	(39,188)

* 一間聯營公司投資減值計入綜合損益表之「其他開支」。

** 廉價購買利得計入綜合損益表之「其他收入及利得」。

6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
利息支出：		
銀行貸款	1,176,329	1,092,794
其他借貸	97,015	81,366
最終控股公司貸款	263,535	—
同系附屬公司貸款	30,083	17,711
非控股股東貸款	9,469	—
	<hr/>	<hr/>
並非透過損益按公允值計算之金融負債之利息開支總額	1,576,431	1,191,871
減：利息資本化	(940,896)	(721,942)
	<hr/>	<hr/>
	635,535	469,929

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%（二零一二年：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（二零一二年：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，已自綜合損益表中扣除土地增值稅1,072,851,000港元（二零一二年：461,419,000港元）。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
本集團：		
即期－中國大陸	913,760	540,421
中國大陸土地增值稅	1,072,851	461,419
遞延中國大陸企業所得稅	(10,414)	128,116
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項支出總額	1,976,197	1,129,956

聯營公司及合營公司分別應佔稅項628,839,000港元（二零一二年：933,546,000港元）及72,976,000港元（二零一二年：16,038,000港元）已列入綜合損益表「應佔聯營公司溢利及虧損」及「應佔合營公司溢利及虧損」內。

8. 非持續業務

於二零一三年十二月三十一日，深業泰富物流集團股份有限公司（「深業泰富」，本集團擁有95.37%權益之附屬公司）與深業深港（集團）有限公司（「深業深港」，本集團擁有80%權益之附屬公司）訂立買賣協議。根據該協議，深業泰富同意收購深業深港持有之瀋陽五愛深港客貨總站（有限公司）（「五愛」）36%的股權及五愛應付深業深港的股東貸款，現金代價分別為人民幣144,000,000元（相當於183,154,000港元）及人民幣84,890,732元（相當於107,973,000港元）。於二零一三年十二月三十一日，五愛餘下45.875%及18.125%股權分別由本集團其他附屬公司及獨立第三方擁有。

五愛主要從事物業開發及投資以及運輸站管理。於完成將五愛36%的股權由深業深港轉讓至深業泰富後，深業深港將專注於客運服務、汽車維修及其他相關服務。

根據本集團與深業（集團）於二零一三年十二月三十一日訂立的另一份買賣協議，本集團同意向深業（集團）出售其於深業深港80%的股權，現金代價為人民幣340,208,000元（相當於約432,711,000港元）。本公司董事認為，深業深港提供的運輸服務並非本集團的核心業務活動，出售該等業務將加強本集團專注於其房地產業務及改善其管理以及提高營運效率的能力。因此，於二零一三年十二月三十一日，除深業深港於五愛所持並擬轉讓予深業泰富之36%股權外，深業深港之資產及負債於綜合財務狀況表內被分類為持作待售出售組合之資產及負債。

出售組合之年內業績呈列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	287,295	255,528
銷售成本	(184,651)	(162,557)
其他收入及利得	10,033	17,671
投資物業公允值增加	357	1,221
應佔聯營公司溢利及虧損	1,230	(11,579)
行政開支	(86,374)	(77,125)
其他開支	(1,435)	(3,458)
融資成本	(10,419)	(9,620)
非持續業務之除稅前溢利	16,036	10,081
所得稅開支	(6,007)	(11,605)
非持續業務之年內溢利／(虧損)	<u>10,029</u>	<u>(1,524)</u>
下列應佔：		
母公司擁有人	5,278	(1,636)
非控股權益	<u>4,751</u>	<u>112</u>
	<u>10,029</u>	<u>(1,524)</u>

分類為持作待售之出售組合於二零一三年十二月三十一日之資產及負債主要類別如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	238,729	—
投資物業	177,710	—
預付土地租賃款項	4,040	—
無形資產	118,250	—
聯營公司投資	55,597	—
可供出售投資	7,423	—
其他長期資產	35,566	—
遞延稅項資產	3,016	—
應收賬款	3,311	—
預付款項、訂金及其他應收款項	37,801	—
存貨	2,678	—
現金及現金等價物	111,329	—
	<hr/>	<hr/>
分類為持作待售出售組別之資產	795,450	—
	<hr/>	<hr/>
負債		
計息銀行及其他借貸	124,901	—
應付賬款	948	—
其他應付款項及應計費用	274,520	—
應付稅項	1,466	—
遞延稅項負債	22,528	—
	<hr/>	<hr/>
與分類為持作待售資產直接關聯之負債	424,363	—
	<hr/>	<hr/>
與出售組合直接關聯之資產淨值	371,087	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
下列應佔：		
母公司擁有人	236,266	—
非控股權益	134,821	—
	<hr/>	<hr/>
	371,087	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
出售組合之資產重估儲備	57,346	—
出售組合之匯兌儲備	90,162	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

出售組合產生之現金流量淨額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動	168,224	56,435
投資活動	(147,176)	(43,154)
融資活動	57,264	(105,747)
現金流入／(流出) 淨額	<u>78,312</u>	<u>(92,466)</u>
每股盈利／(虧損)		
基本，來自非持續業務	0.11港元	(0.04)港元
攤薄，來自非持續業務	<u>0.11港元</u>	<u>(0.04)港元</u>

計算來自非持續業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損) 乃根據：

	二零一三年	二零一二年
母公司普通股權益持有人應佔來自持續業務之溢利／(虧損)	5,278,000港元	(1,636,000)港元
用以計算每股基本盈利／(虧損) 之年內 已發行普通股加權平均數 (附註10)	4,643,891,403	3,640,042,538
用以計算每股攤薄盈利／(虧損) 之 普通股加權平均數 (附註10)	<u>4,676,968,482</u>	<u>3,640,042,538</u>

9. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期股息－每股普通股7港仙 (二零一二年：7港仙)	371,160	253,822
擬派末期股息每股普通股12港仙 (二零一二年：末期股息11港仙)	645,727	410,192
	<u>1,016,887</u>	<u>664,014</u>

於二零一四年三月三十一日，董事會擬派截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股12港仙 (截至二零一二年十二月三十一日止年度：每股11港仙)。擬派末期股息將以現金支付，惟股東可選擇收取本公司繳足股款之新股份 (「代息股份」) 以代替現金，或部份以現金及部份以代息股份方式悉數收取有關末期股息。

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。

10. 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4,643,891,403股（二零一二年：3,640,042,538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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
<u>盈利</u>		
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／(虧損)		
來自持續業務	2,733,154	2,157,705
來自非持續業務	5,278	(1,636)
	<u>2,738,432</u>	<u>2,156,069</u>
<u>股份數目</u>		
	二零一三年	二零一二年
<u>股份</u>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	4,643,891,403	3,640,042,538
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	33,077,079	—
	<u>4,676,968,482</u>	<u>3,640,042,538</u>

11. 應收賬款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	446,222	285,796
減值	(30,100)	(30,939)
	<u>416,122</u>	<u>254,857</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降低信貸風險。鑒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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	407,207	252,580
一年至兩年內	8,915	2,076
兩年至三年內	-	201
	<u>416,122</u>	<u>254,857</u>

12. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	948,763	649,910
一年至兩年內	39,465	12,099
兩年至三年內	1,337	1,197
三年以上	39,410	40,280
	<u>1,028,975</u>	<u>703,486</u>

應付賬款為不計息款項。

13. 資產抵押

金額為3,764,158,000港元（二零一二年：3,762,403,000港元）之銀行貸款由以下資產作抵押：

- (i) 本集團位於中國大陸之賬面淨值約879,033,000港元（二零一二年：1,205,866,000港元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面淨值約1,826,242,000港元（二零一二年：1,498,849,000港元）之若干發展中物業；
- (iii) 本集團賬面淨值約4,157,621,000港元（二零一二年：4,614,496,000港元）之若干投資物業；及
- (iv) 本集團賬面淨值約30,871,000港元（二零一二年：267,228,000港元）之若干銀行存款。

此外，最終控股公司深業集團於二零一三年十二月三十一日為本集團金額為3,179,750,000港元的若干銀行信貸提供擔保（二零一二年：無）。

14. 資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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>6,566,422</u>	<u>4,262,180</u>
已授權惟尚未訂約	<u>39,534</u>	<u>502,724</u>
	<u>6,605,956</u>	<u>4,764,904</u>

15. 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：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，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3,193,044,000港元（二零一二年：1,948,307,000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償還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。

- (ii) 凡成物業發展有限公司（「原告」）於二零零二年八月二十七日就本公司附屬公司深業集團（深圳）有限公司（於二零零七年易名為深業南方地產（集團）有限公司（「深業南方地產」））違反原告與深業南方地產於一九九一年七月八日訂立之合作協議之條款向其提出索償。原告向深業南方地產索償合共約人民幣170,000,000元，而深業南方地產於二零零二年十月二十二日提交反訴狀，對原告反索償人民幣1,300,000元。原告於二零零八年一月四日同意豁免部分索償。餘下索償為人民幣40,000,000元（約相當於45,432,000港元）。

於二零零九年十二月二十三日，廣東省高級法院（「廣東高院」）駁回原告之索償及深業南方地產之反索償。於二零一零年二月二日，原告向中國最高人民法院提出上訴，要求維持索要其原有索償人民幣26,000,000元（約相當於29,530,800港元）。於二零一一年二月十一日，中國最高人民法院駁回廣東高院之判決，而此案被發還廣東高院重審。

根據深業南方地產與原告於二零一三年十二月十一日訂立之和解協定，訂約雙方同意自廣東高院撤回上述索償。

16. 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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
最終控股公司深業集團：			
－ 利息開支	(i)	263,535	—
直接控股公司深業（集團）：			
－ 租金開支	(ii)	4,742	1,989
聯營公司：			
－ 銷售產品	(iii)	50,884	67,238
－ 利息收入		—	17,825
同系附屬公司：			
－ 銷售物業	(iv)	341,484	—
－ 利息開支	(i)	30,083	17,711
－ 管理費收入		—	6,147
－ 地產代理費收入	(v)	70,220	—
一間合營公司：			
－ 利息收入		363,676	198,235
非控股股東：			
－ 利息開支	(i)	9,469	—
－ 利息收入		2,044	—

附註：

- (i) 利息開支按本集團從深業集團、若干同系附屬公司及若干非控股股東借入之款項計算。結餘之利率介乎中國人民銀行一年期貸款基準利率至年利率9.9厘。
- (ii) 租金乃按雙方相互協定之價格確認。
- (iii) 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。
- (iv) 向一間同系附屬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。
- (v) 自一間同系附屬公司收取之地產代理費收入乃按訂約雙方共同協定的價格收取。
- (vi) 此外，本集團銀行貸款3,179,750,000港元（二零一二年：零）由最終控股公司提供擔保。
- (vii) 董事認為，上述關聯方交易乃屬本集團日常業務中按一般商業條款進行之交易。

17. 報告期後事項

- (i) 於二零一四年一月二十七日，本公司、深業（集團）、深業集團與深圳市農科集團有限公司（「農科」）訂立一份收購協議。農科為本公司同系附屬公司。根據收購協議，本公司有條件地同意自深業（集團）收購深圳生物農業有限公司（農科之間接控股公司）之全部已發行股本，代價為人民幣5,623,000,000元（相當於7,228,760,110港元），可予調整（如有）。約50%的代價將於收購事項完成日期透過向深業（集團）發行本公司的股份支付。代價餘下部分將由本公司以現金支付。有關收購的其他詳情載於本公司的日期為二零一四年一月二十七日之公告內。
- (ii) 於二零一三年十二月二十日，本集團與深圳市地鐵集團有限公司（「深圳地鐵集團」）訂立協議，以收購深圳市朗通房地產開發有限公司（「深圳朗通」），深圳地鐵集團之附屬公司50%的股權，現金代價為人民幣156,000,000元。此外，本集團將代深圳朗通向深圳地鐵集團償還人民幣1,052,000,000元之款項，相當於深圳朗通擁有之一幅土地地價之50%。該地價先前由深圳地鐵集團代深圳朗通向有關中國部門預付。深圳朗通計劃於上述地塊建造住宅及商業物業。該交易已於二零一四年一月二十五日完成。

由於收購深圳朗通於緊接批准本財務報表日期前生效，故披露收購之進一步詳情屬不可行。

- (iii) 於二零一四年一月二十四日，本公司聯營公司沿海綠色家園宣佈按股東每持有兩股現有股份獲發一股發售股份的方式按每股發售股份0.25港元之價格發行1,395,291,428股發售股份。本公司並無接納其於公開發售項下的配額。於二零一四年三月十四日完成公開發售後，本公司於沿海綠色家園持有之股權由二零一三年十二月三十一日之22.62%降至15.08%。視作出售之除稅前虧損預計約為43,904,000港元。

主席報告

業務回顧

二零一三年，中國房地產市場在貨幣政策適度寬鬆，剛性需求及改善性需求強勁等背景下持續回暖，尤其是一線城市，房地產交易活躍，復蘇強勁，本集團緊抓市場機會，加快推動開發銷售，積極落實戰略轉型，取得理想的經營業績。

年度業績及股息派發

年內，本集團實現持續經營營業額9,778.8百萬港元，同比上升17.6%；實現股東應佔純利2,738.4百萬港元，比上年同期上升27.0%。每股基本盈利為58.97港仙。董事局建議派發二零一三年末期股息每股12.00港仙。

落實聚焦深圳戰略，獲取優質土地資源

二零一三年，本集團通過母公司資產注入、與深圳市屬國有企業合作、推動城市更新項目關鍵進度等方式，在深圳獲取4個優質項目，新增深圳的土地儲備總建面超過127萬平方米，有效落實聚焦深圳戰略，為未來的可持續增長奠定了堅實的基礎。

二零一三年初，本集團成功啟動母公司資產注入，首次注入的深業上城項目（科之谷）毗鄰深圳福田中心區，地理位置和自然景觀得天獨厚。項目計容建築面積788,910平方米，是一個包含頂級商務公寓，寫字樓，酒店及購物中心的城市綜合體，將建成深圳的新地標。

年內，本集團與深圳市地鐵集團有限公司簽訂協議，以人民幣12.08億元的總成本獲取位於深圳南山區塘朗地鐵站的上蓋開發項目50%的權益。項目計容建築面積261,510平方米，是一個包含住宅、公寓、商業辦公和酒店的地鐵上蓋綜合體。

年內，本集團的城市更新項目也取得實質性突破。第一，本集團完成了觀瀾玫瑰苑項目所有的拆遷補償談判工作，並正式取得了項目開發主體資格。觀瀾玫瑰苑項目位於寶安觀瀾，規劃計容建築面積約12.5萬平方米。第二，本集團取得車公廟更新項目專項規劃的批覆，以及該項目一期的主體開發資格。車公廟更新項目位於福田區車公廟，規劃的計容建築面積約42萬平方米，其中一期目前是本集團自己持有的物業，未來規劃建築面積約為10萬平方米。

此外，二零一四年一月，本公司以人民幣56.23億元價格，簽約收購母公司持有農科集團100%股權。農科集團在深圳中心地段擁有優質土地和物業資產，截至交易公告日，農科集團持有的權益建築面積共約38.5萬平方米。其核心資產名人項目位於福田香蜜湖，計容建築面積25.93萬平方米，未來規劃為包含住宅、公寓、寫字樓和商業酒店的綜合體。此外，農科集團還擁有約9萬平方米的投資物業及自有物業，主要也集中在香蜜湖片區。此項收購有待獨立股東審批。

積極推進項目銷售

本集團把握市場時機，積極促進項目銷售。深圳深業上城、深圳泰然大廈、深圳東晟時代、廣州江悅灣、惠州萬林湖、武漢南湖等項目都取得良好的銷售業績。全年實現合同銷售金額約人民幣90億元，同比增長47.1%，全年認購金額超過人民幣100億元，其中年初通過資產注入方式獲得的深業上城項目的公寓認購額達人民幣25億元，簽約金額約人民幣13億元。

處置非核心業務及低效資產，提高運營效率

年內，本集團採取措施推進對位於三、四線城市的地產項目以及其他非核心業務的處置，並取得了積極的成效。11月，通過與當地政府達成補充協議，完成了三水雲東海項目尚未付款及未交付地塊的退出工作，減少了未來在該項目的資本性支出。年底，本集團與母公司簽約，將從事出租車和運輸業務的深港集團80%的股權出售給母公司，進一步優化了業務結構。

業務展望

行業前景

隨着歐美經濟體的逐步復蘇和美聯儲量化寬鬆政策的退出，新興經濟體遭受到了不同程度的沖擊。就中國而言，二零一四年將是全面啟動各項改革議程的一年，宏觀政策上將繼續保持穩定，守住穩增長、保就業的下限和防通脹的上限，在此合理區間內，會將精力集中在結構調整和各項改革上來。結構調整將會給宏觀經濟帶來一定的短期陣痛和不確定性，但長遠而言將有利於發展的可持續性及質量的提升，各項改革將會給市場注入巨大的活力。

就房地產市場而言，我們預期未來行政性的調控政策將逐步弱化，更多的將依靠市場本身的自我調節。政府的角色更多地體現在保障低收入人群的住房需求上。二零一四年，房地產市場整體形勢不容樂觀，三、四線城市市場仍然面臨供應過剩去化緩慢的問題，而一線城市在經歷了二零一三年井噴式增長之後也需要一定時間的消化和再平衡，預期成交量與去年相比將有所減少，價格將保持一個相對穩定的態勢。雖然房地產市場短期看來面臨較多的不確定性，但我們認為，從中國的城鎮化進程和人口結構看，房地產依然是一個正在發展中的行業，核心城市的房地產市場依然處於穩中有升的階段，我們對房地產行業的長遠健康發展充滿信心。本集團將高度關注宏觀經濟運行情況以及房地產行業的發展，及時應對市場變化，採取靈活策略，積極穩健發展。

加快戰略轉型和提升

本集團將加快戰略轉型，加快資源結構調整，繼續落實聚焦深圳戰略，立足城市更新，提升在深圳地區市場佔有率；繼續推進由開發銷售向開發銷售持有轉型，加快各專業化平台的運營能力建設，提升持有物業的商業運營和資產運營能力，實現穩健經營；優化融資結構和資金管理，確保資金安全和穩健增長；優化激勵約束體系，提升考核對戰略實施的導向作用。

地產銷售及開發

本集團2014年全年可售貨量約188萬平方米，可售貨值約人民幣250億元，其中深圳貨值約佔一半。全年銷售目標為人民幣105億元左右，比二零一三年實際完成合同銷售額上升16.7%。二零一四年的推盤主要集中在二、三季度，本集團將緊抓市場機會，靈活定價，力爭達成銷售目標。

本集團將把握開發節奏，做好工程節點管理，確保貨量充足，維持可持續發展。二零一四年本集團計劃新開工面積約210萬平方米，重點抓好名人項目、塘朗地鐵上蓋項目、觀瀾玫瑰苑項目和車公廟更新項目一期的開工，為未來兩年銷售的大幅增長打好基礎。

土地儲備

本集團將繼續執行聚焦深圳戰略，在保持現有土地儲備規模的基礎上，繼續優化土地儲備結構。

本集團在深圳擁有可觀的潛在資源：首先，本集團在深圳有6個城市更新項目，分別位於福田蓮花山、筍崗、清水河、上步、車公廟和觀瀾，規劃建築面積超過200萬平方米，其中尚需進行拆遷談判的部份約50萬平方米，此外還有2-3個項目正在準備申請列入城市更新計劃。另外，母公司深業集團在深圳還擁有建築面積約180萬平方米的優質土地儲備。

本集團將繼續以深圳為重點，發揮資源優勢，通過多種方式補充深圳優質土地資源；此外，繼續積極尋找戰略合作夥伴，加快落實三、四線城市低效項目的處置。

財務策略

本集團將堅持財務穩健的一貫原則，努力降低融資成本，提高資金週轉效率，為業務發展提供充分的財務資源保障。

公司前景

展望未來，本集團對公司未來業績的持續增長充滿信心。本集團將繼續堅持聚焦深圳策略，增加深圳地區優質土地儲備，持續優化土地儲備結構，持有與開發並重，提升成本管控和運營水平，加快資產週轉，改善資產負債和現金流管理，致力於為股東創造最大價值。

管理層討論及分析

整體業績

年內，本集團實現持續經營營業額9,778.8百萬港元，同比上漲17.6%。毛利率為36.8%，同比上升0.8個百分點。實現股東應佔純利2,738.4百萬港元，同比上漲27.0%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動、廉價收購利得以及對沿海綠色家園投資減值撥備的淨影響，股東應佔純利1,786.9百萬港元，同比上漲9.0%。每股基本盈利為58.97港仙，同比下降0.4%。

物業開發及銷售

年內，本集團旗下各主力樓盤銷售理想，實現物業開發淨銷售收入7,204.9百萬港元。物業開發淨銷售收入分別來自物業銷售和土地銷售兩部份。

本集團全年結轉物業銷售面積538,565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2.0%；實現物業銷售淨收入人民幣5,622.8百萬元，相當於7,040.2百萬港元（已扣除營業稅項），比去年同期上漲17.1%。房地產開發銷售毛利率40.9%，同比上漲1.7個百分點。

年內，本集團完成長沙一幅地塊出讓的所有手續，結轉土地淨銷售收入人民幣131.4百萬元，相當於164.7百萬港元，實現毛利108.6百萬港元。

結轉物業銷售表

樓盤名稱	位置	類型	銷售面積 (平方米)	每平方單價 (人民幣元/ 平方米)	淨銷售額 (人民幣 百萬元)
萬林湖	惠州	住宅／商鋪	15,724	8,950	141
諾亞山林	長沙	住宅／商鋪	2,865	5,410	15
睿城1.1期	長沙	住宅	16,267	5,259	86
半山名苑	惠州	住宅／商鋪	23,095	4,826	111
錦繡薑城	薑堰	住宅／商鋪	28,884	4,256	123
歐景麗苑	東莞	住宅	21,607	5,968	129
泰然大廈	深圳	寫字樓	37,052	43,720	1,620
瓏園	深圳	住宅	966	43,893	42
南湖玫瑰灣	武漢	住宅／商鋪	53,188	8,747	465
怡湖玫瑰苑	成都	住宅／商鋪	16,509	5,217	86
紫麟山	深圳	住宅	7,616	15,059	115
禦園	深圳	住宅	22,089	9,476	209
東晟時代	深圳	住宅／商鋪	82,732	10,778	892
禦泉山	東莞	住宅／商鋪	631	6,710	4
深業城	佛山順德	住宅／商鋪	93,791	6,308	592
雲東海	佛山三水	住宅	11,473	10,507	121
塞納灣	河源	住宅	15,991	9,111	146
清水河汽車物流園一期	深圳	商鋪	9,023	22,573	203
深業華府	馬鞍山	住宅	79,062	6,610	523
合計			538,565	10,440	5,623

年內本集團實現合同銷售面積729,469平方米，合同銷售收入人民幣9,010百萬元，同比上漲47.1%。

2013年合同銷售表

項目	城市	用地性質	本年累計 銷售面積 (平方米)	本年累計 銷售金額 (人民幣 百萬元)	預售單價 (人民幣元/ 平方米)
深業上城	深圳	公寓	20,755	1,304	62,852
深業華府一期	常州	住宅	4,874	47	9,683
深業華府一期一組團	馬鞍山	住宅	26,547	185	6,986
東晟時代	深圳	住宅	50,877	675	13,271
禦泉山	東莞	車庫	426	4	8,398
金沙洲江悅灣項目	廣州	住宅	68,954	1,082	15,685
塞納灣	河源	住宅	17,855	193	10,835
深業城	佛山順德	住宅	76,395	531	6,949
禦園	深圳	住宅	35,746	321	8,991
雲東海一期(地塊二 低層住宅)南區	佛山三水	住宅	20,730	222	10,692
紫麟山	深圳	住宅	7,037	132	18,796
半山名苑	惠州	住宅	12,020	107	8,903
錦繡薑城	泰州	住宅	44,750	211	4,713
歐景麗苑	東莞	住宅	53,213	361	6,778
諾亞山林尾期	長沙	住宅	256	1	3,941
睿城	長沙	住宅	69,907	348	4,983
萬林湖	惠州	住宅	72,823	494	6,781
蓮塘舊物業	深圳	宿舍	13,920	230	16,526
清水河國際汽車物流 產業園一期	深圳	綜合	11,349	280	24,653
怡湖玫瑰苑	成都	住宅	16,613	69	4,166
泰然大廈	深圳	工業	46,548	1,672	35,903
南湖玫瑰灣	武漢	住宅	57,874	541	9,339
合計			<u>729,469</u>	<u>9,010</u>	<u>12,351</u>

項目開發與土地儲備

年內，本集團新開工面積約210萬平方米。

項目名稱及分期	城市	用地性質	規劃建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
深業華府一期二組團	馬鞍山	住宅	85,000	65,000
深業華府二期	常州	住宅	129,063	98,846
金沙洲江悅灣項目二期	廣州	住宅	155,266	122,005
金沙洲江悅灣項目一期公建	廣州	住宅	6,392	—
錦繡薑城2.2期住宅	泰州	住宅	100,807	96,325
深業城三期(一區I標段)	順德	住宅	165,671	113,509
深業城三期(一區II標段)	順德	住宅	115,383	73,071
萬林湖8.3期	惠州	住宅	124,227	61,488
萬林湖8.4期	惠州	住宅	62,951	62,095
深業睿城2.1期	長沙	住宅	130,651	92,072
深業上城南區	深圳	商業／寫字樓	650,190	244,000
塘朗地鐵上蓋開發項目*	深圳	綜合	261,510	182,000
笋崗物流總部基地	深圳	綜合	120,000	60,000
合計			<u>2,107,111</u>	<u>1,270,411</u>

* 塘朗項目交易的相關手續於二零一四年一月完成。本公司在該項目的權益為50%，將以權益法記錄在報表中。

年內，本集團完工面積約94萬平方米。

項目名稱及分期	城市	用地性質	規劃建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
深業華府一期一組團	馬鞍山	住宅	226,905	171,115
東晟國際二期	深圳	住宅	132,490	109,481
深業城(二期)	順德	住宅	200,224	128,889
塞納灣一期E區	河源	住宅	25,751	18,188
萬林湖8.1期	惠州	住宅	79,182	52,517
深業睿城1.2a期	長沙	住宅	130,322	97,746
清水河國際汽車物流產業園一期	深圳	綜合	41,900	15,050
南湖玫瑰灣三期別墅(66-69#)	武漢	住宅	5,857	5,082
南湖玫瑰灣三期IV(39-41#)	武漢	住宅	51,161	45,763
怡湖玫瑰苑I-I期4#樓	成都	綜合	13,833	6,410
怡湖玫瑰苑I-II期12#樓	成都	綜合	28,966	27,244
合計			<u>936,591</u>	<u>677,485</u>

資產注入及廉價收購利得

年內，本公司與本集團母公司深業（集團）簽訂一份協議，以向母公司收購位於福田區的科之谷項目100%股權，代價已透過向深業（集團）配發及發行1,410,117,262股代價股份方式支付。代價股份之發行價為每股3.667港元，較於交易公告前日期之收市價溢價9.1%。本公司普通股於交易完成日期之收市價為每股3.29港元，故代價股份之公允值釐定為4,639,286,000港元（有關詳情，請參閱於二零一三年三月二十八日刊發之通函）。

該交易為主要及關聯交易，已於二零一三年四月十八日的特別股東大會上通過，並於二零一三年五月三十一日完成交易。該交易錄得廉價收購利得637.9百萬港元，已計入本年利潤。

土地儲備

年內，本集團有效落實聚焦深圳戰略，4個新增項目，全部位於深圳，建築面積合計約127萬平方米的土地儲備，使土地儲備質量得到明顯提升。

新增土地項目

項目名稱	建築面積 (萬平方米)	位置	類型	權益 百分比 (%)	獲取成本 (億元人民幣)	備注
深業上城	78.89	福田	綜合體	100%	96**	資產注入項目，2012年開工，公寓2013年銷售，LOFT計劃2015年開始銷售。
塘朗項目	26.15	南山	綜合體	50%	12.08*	合作，2013年底開工，計劃2015年開始銷售。
觀瀾玫瑰苑	12.5	寶安	住宅	38%	待國土部門 確認	城市更新，已獲取主體開發資格，計劃2014年開工，2015年開始銷售。
車公廟城市更 新一期	10	福田	綜合體	75%	待國土部門 確認	城市更新，已獲取主體開發資格，計劃2014年開工，2016年開始銷售。

* 塘朗項目交易的相關手續於2014年1月完成。深圳控股在該項目的權益為50%，將以權益法核算。

** 深業上城的獲取成本包含股權收購代價，支付國土部門的地價及承接的項目公司債務等。

截止二零一三年十二月底，本集團土地儲備的總建築面積為1,159萬平方米，權益建築面積1,039萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），其中，在建項目總建築面積約328萬平方米，權益建築面積310萬平方米。

土地儲備城市分布表（截至2013年12月31日）

	建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)	權益百分比 (%)
深圳	1,862,100	1,584,919	16
惠州	1,757,884	1,623,936	15
佛山	1,140,931	1,140,931	10
東莞	54,131	54,131	—
河源	938,750	938,750	8
廣州	350,338	350,338	3
武漢	1,010,252	530,382	9
長沙	540,515	540,515	5
馬鞍山	1,175,571	1,175,571	10
巢湖	100,000	100,000	1
泰州	1,372,206	1,372,206	12
常州	162,263	162,263	1
成都	913,955	599,291	8
其他	215,952	215,952	2
	11,594,848	10,389,185	100

盤活低效資產

本集團積極處置三、四線城市的部份項目。年內，本集團與佛山三水政府相關部門達成協議，就三水雲東海項目部份未交付地塊（佔地面積約58.5萬平方米）而言，本集團不需再支付相應地價約人民幣7億元。有關中止未付土地款之地塊的交付和款項支付將不會產生罰款，也不會產生盈虧，但本集團在該項目上的資本開支將大幅減少。

其他關連交易及持續關連交易

年內，本集團進行了非全資附屬公司瀋陽五愛股權的內部重組，本集團由非全資所屬企業深業泰富以人民幣2.29億元，收購了本集團由另一家非全資所屬企業深港集團持有的瀋陽五愛的股權及股東貸款。同時，本集團以人民幣3.4億元將所持有的深港集團80%股權出售給母公司深業（集團）。深港集團主要業務為出租車及運輸服務。（詳情見二零一三年十二月三十一日刊登的公告）

年內，母公司深業（集團）的全資附屬公司農科房地產委任本公司的全資附屬公司深業置地，代其銷售位於中國深圳市之物業住宅單位。雙方簽訂了地產代理協議。該交易為持續關聯交易（詳情見二零一三年四月八日刊登的公告）。

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90萬平方米，本年實現租賃收入547.9百萬港元，比上年同期上升約9.7%。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624.0百萬港元，已計入本年利潤。

合營公司

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219.2百萬港元，比上年同期上升351.7%。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544.0百萬港元，比上年同期下降4.7%。本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻289.2百萬港元，比上年同期上升53.4%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損10.0百萬港元，上年同期為盈利74.2百萬港元。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96.0百萬港元。

財務狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行借款及其他貸款總額24,289.4百萬港元，其中21,297.9百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分12,167.5百萬港元，約佔總借款總額的50.1%，短期部分12,121.9百萬港元，約佔借款總額49.9%。

截止二零一三年十二月三十一日，本集團的現金結存為7,478.3百萬港元（包括抵押存款及受限制現金），其中約80.6%和19.4%分別以人民幣和其他貨幣（主要是港元及美元）計值。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，預料人民幣的匯率波動在短期內不會對本集團財務狀況帶來顯著影響。

於二零一三年十二月三十一日，本集團除少數股東權益後淨資產為25,337.8百萬港元，淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他借貸）為66.3%，包含其他所有帶息負債後的淨負債率為87.3%。總負債率（總負債佔總資產比率）為64.1%。

財務情況表

	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
銀行貸款及其他貸款	24,289.4	22,210.4
長期負債	12,167.5	13,236.2
短期負債	12,121.9	8,974.2
浮息貸款	21,297.9	18,578.2
現金（包括已抵押存款及受限制現金）	7,478.3	7,305.8
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	66.3%	84.9%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	87.3%	86.4%

資產抵押及或然負債狀況

截至二零一三年十二月三十一日，本集團有資產抵押的貸款共3,764.2百萬港元（詳情參閱財務信息附註13）。

截至二零一三年十二月三十一日，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3,193.0百萬港元的擔保。（詳情參閱財務信息註15）

股本結構

於二零一三年十二月三十一日，本公司之母公司深業（集團）持有本公司約60.59 %權益，乃本公司的最大股東。

年內，本公司有10,570,230股購股權獲行使，年內沒有回購本公司的股份。

年內，本公司向選擇以股代息收取二零一二年末期股息的股東發股共157,340,008股，向選擇以股代息收取二零一三年中期股息的股東發股共74,012,397股。其中大股東深業（集團）的股息全部以股份形式收取，其中二零一二年末期股息126,098,029股，二零一三年中期股息68,738,416股。

年內，本公司向大股東深業（集團）發售新股1,410,117,262股，用於支付收購科之谷項目的對價。

於二零一三年十二月三十一日，本公司之已發行股數為5,381,055,305股。（二零一二年十二月三十一日：3,729,015,408股）。

員工人數及薪酬

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用17,264名員工，其中在香港工作的員工34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。

期後事項

二零一四年一月，本公司與母公司深業（集團）有限公司簽署有條件協議，以人民幣56.23億元的代價，收購農科集團100%股權。交易對價採取一半現金支付，一半通過發新股給母公司的方式支付。本公司擬以每股3.286港幣的價格，向母公司發行約11億股股票，發行價比上一交易日收市價（二零一四年一月二十七日）溢價21.7%。

農科集團是母公司深業（集團）全資附屬企業，從事房地產開發、園林設計和農產品生產銷售等業務。農科集團在深圳中心地段擁有優質土地和物業資產，地產業務已經是農科集團最大的資產和業務板塊。二零一三年十二月底，房地產及物業管理板塊佔農科整體營業收入94.9%，總資產的98.6%。截至交易公告日，農科持有的權益建築面積（主要包含未開發土地、投資物業及自用物業等）共約385,000平方米。

農科集團核心資產主要包括以下幾項：（一）名人項目：項目位於福田區香蜜湖，佔地面積39,158平方米，建築面積259,300平方米。規劃建成一個包含141,185平方米住宅及商務公寓、80,547平方米辦公，7,200平方米酒店、20,000平米商業及一些配套設施的綜合體。項目還需繳納33.05億人民幣的地價款。項目計劃二零一四年開工，二零一五年開始銷售。（二）天禦香山項目：位於香蜜湖，項目在二零一三年已基本預售完畢。（三）在香蜜湖片區的投資物業：主要有時代科技大廈部份單位、農科綠洲辦公樓部份單位、香珠花園、龍溪花園、香荔花園以及其他一些住宅單位等。（四）對最終控股母公司的債權：農科集團對最終控股母公司有淨的往來款債權約12億人民幣，深業集團須在交易完成前全數償還。（詳情見二零一四年一月二十七日刊登的公告）。

末期股息

董事會建議向於二零一四年六月二十六日（星期四）名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股12.00港仙（二零一二年：末期股息11.00港仙）。連同已於二零一三年十一月十二日派發之每股7.00港仙中期股息計算，截至二零一三年十二月三十一日止年度之股息總額為每股19.00港仙（二零一二年：每股18.00港仙）。

建議末期股息將以現金支付，惟股東可選擇收取本公司繳足股款之新股份（「代息股份」）以代替現金，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達成後，方可實施。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零一四年七月二十五日（星期五）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二零一四年八月二十一日（星期四）或前後寄予股東。

股東週年大會

本公司將於二零一四年六月十九日（星期四）上午十時正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。

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於會上投票之權利，本公司將由二零一四年六月十六日（星期一）至二零一四年六月十九日（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於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一四年六月十三日（星期五）下午四時三十分前存至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183號合和中心22樓。

為確定股東享有收取建議派發末期股息之權利，本公司將由二零一四年六月二十五日（星期三）至二零一四年六月二十六日（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，最遲須於二零一四年六月二十四日（星期二）下午四時三十分前存至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183號合和中心22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高聖元先生及黃友嘉博士之任期將僅至下屆股東大會為止，而屆時符合資格膺選連任。

根據組織章程細則第101條，呂華先生、牟勇先生及黃一格先生將於股東週年大會上輪席退任，且均符合資格並願意膺選連任。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四中載列之企業管治守則（「守則」）並於整個二零一三年度內貫徹遵守守則所有條文，惟以下事項除外：

就第A.2.1條守則條文而言，呂華先生因前任主席於去年辭任而於二零一三年一月三十一日之前履行代主席及總裁之職責。隨後，自二零一三年一月三十一日起，呂華先生調任為董事會主席，而高聖元先生獲委任為本公司總裁。

在黃保欣先生於二零一三年之股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）上退任後，黃先生亦不再為提名委員會及薪酬委員會之主席及審核委員會成員，於二零一三年股東週年大會結束後通過董事會決議委任黃友嘉博士為獨立非執行董事以及提名委員會及薪酬委員會之主席及審核委員會成員以填補黃先生之空缺。

就於二零一三年九月一日生效之有關董事會成員多元化之守則修訂而言，董事會須時考慮適合本公司自身業務模式及具體需要之董事成員多元化政策，並隨後於二零一四年三月三十一日採納其多元化政策。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士組成。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（包括審閱二零一三年全年業績及截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表）。

標準守則

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。

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，二零一四年三月三十一日

於本公佈日期，董事會由九位董事組成，其中呂華先生、高聖元先生、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，而吳偉驄先生、李偉強先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。