



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號: 604

中期報告

2006

公司資料

執行董事

胡愛民先生 (主席)

張宜均先生 (總裁)

趙革生先生

肖日海先生

梁開平先生

劉偉進先生

張化橋先生

談秉農先生

非執行董事

李業華先生

武捷思博士

胡作元先生

獨立非執行董事

黃保欣先生

吳偉驄先生

李偉強先生

公司秘書

張永銳先生

法定代表

胡愛民先生

張宜均先生

核數師

安永會計師事務所

執業會計師

香港

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

註冊辦事處

香港

九龍尖沙咀

科學館道9號

新東海商業中心8樓

股份過戶登記處

標準證券登記有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘滙中心26樓

股份代號

604

公司網址

<http://www.shenzheninvestment.com>

深圳控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同比較數字如下。中期財務報表未經審核，但已由本公司之審核委員會及核數師安永會計師事務所審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
收益		739,464	734,364
銷售成本		(462,672)	(447,986)
毛利		276,792	286,378
其他收入及收益	5	78,411	66,316
投資物業公允值增加		120,012	127,530
銷售及分銷成本		(18,780)	(30,858)
行政費用		(161,352)	(169,014)
其他經營支出		(67,467)	(19,124)
融資成本	6	(89,073)	(79,788)
應佔聯營公司溢利及虧損		83,928	158,751
除稅前溢利	7	222,471	340,191
稅項	8	(37,191)	(39,435)
期間溢利		185,280	300,756
期間溢利			
母公司權益持有人		77,088	203,226
少數股東權益		108,192	97,530
		185,280	300,756
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		3.09港仙	8.19港仙
攤薄		3.02港仙	8.19港仙

簡明綜合資產負債表

二零零六年六月三十日

		二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		591,788	610,856
無形資產		38,221	37,583
已預付土地租金款項		3,751	3,747
發展中物業		1,718,243	1,069,548
投資物業		2,871,046	2,653,801
聯營公司權益		3,172,964	3,046,620
可供出售權益性投資		39,195	41,250
遞延稅項資產		7,303	1,049
非流動資產總額		8,442,511	7,464,454
流動資產			
存貨		301,742	365,418
發展中待銷物業		771,570	153,460
應收賬款	11	117,126	303,661
預付款項、訂金及其他應收款項		313,962	223,654
透過損益按公允值計算之權益性投資		690	560
應收少數股東賬款	14	128,020	49,638
現金及現金等值		2,747,788	3,508,530
流動資產總額		4,380,898	4,604,921
流動負債			
帶息銀行貸款	12	2,111,008	2,049,504
應付賬款及應付票據	13	179,292	195,459
其他應付款項及應計費用		1,672,122	1,153,978
應付稅項		68,038	105,766
流動負債總額		4,030,460	3,504,707
流動資產淨值		350,438	1,100,214
總資產減流動負債		8,792,949	8,564,668

簡明綜合資產負債表(續)

二零零六年六月三十日

		二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
總資產減流動負債		8,792,949	8,564,668
非流動負債			
帶息銀行貸款	12	2,369,247	2,132,653
遞延稅項負債		138,686	130,117
非流動負債總額		2,507,933	2,262,770
資產淨值		6,285,016	6,301,898
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		124,843	124,121
儲備	16	4,529,993	4,395,329
擬派股息	16	74,905	273,066
		4,729,741	4,792,516
少數股東權益	16	1,555,275	1,509,382
權益總額		6,285,016	6,301,898

綜合權益變動表

母公司權益持有人應佔

附註	可佔出售													少數 股東權益 千港元	
	已發行 股本 千港元	股份 溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本 千港元	撥款 儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	產權 權益 千港元	可供出售 權益 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元		
於二零零五年一月一日	124,121	1,495,348	-	43,089	-	223,180	43,665	(6,485)	536,692	2,362	1,176,147	74,472	3,712,591	1,375,590	5,088,181
安達生呈報 出仕日期 以前年度 年初調整	-	-	-	-	-	(223,180)	-	-	-	-	223,180	-	-	-	-
於二零零五年六月三十日	124,121	1,495,348	-	43,089	-	-	43,665	(6,485)	536,692	2,362	1,939,562	74,472	4,252,826	1,386,302	5,639,128
可供出售 權益調整	-	-	-	-	-	-	-	(1,543)	-	-	-	-	(1,543)	33	(1,510)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,508)	-	-	(6,508)	(468)	(6,976)
直接在中 期內耗用	-	-	-	-	-	-	-	(1,543)	-	(6,508)	-	-	(8,051)	(435)	(8,486)
期內耗用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203,226	-	203,226	97,530	300,756
期內收支總額	-	-	-	-	-	-	-	(1,543)	-	(6,508)	203,226	-	195,175	97,095	292,270
已宣派 二零零四 年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74,472)	(74,472)	-	(74,472)
成立附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,815	2,815
以附屬公司 的權益交換 應佔附屬公司 的權益	-	-	-	-	7,840	-	-	-	-	-	-	-	7,840	-	7,840
出售附屬公司 的權益	-	-	-	3,145	-	-	-	-	-	(1,195)	-	-	1,950	-	1,950
二零零五年 中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,480)	-	-	(1,480)	-	(1,480)
轉撥自 撥款儲備 至保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,648)	-	49,648	-	-
轉撥自 撥款儲備 至保留溢利	-	-	-	-	-	-	34,962	-	-	-	(34,962)	-	-	-	-
於二零零五年六月三十日 (未經審核)	124,121	1,495,348	-	46,234	7,840	-	43,665	(8,028)	571,654	(6,821)	2,058,178	49,648	4,381,839	1,353,860	5,735,699

綜合權益變動表 (續)

附註	母公司權益持有人應佔											少數股東權益總額 千港元			
	已發行 股本 千港元	股份 溢價 千港元	資本 贖回儲備* 千港元	資本 千港元	資本儲備* 千港元	購置 儲備* 千港元	投資物業 重估儲備* 千港元	投資 重估儲備* 千港元	資產 重估儲備* 千港元	可供出售 權益 重估儲備* 千港元	匯兌 變儲備* 千港元		保留溢利* 千港元	總額 千港元	
於二零零五年七月一日(未經審核)	124,121	1,495,348	-	46,234	7,840	-	43,665	(8,028)	571,654	(6,821)	2,058,178	49,648	4,381,839	1,353,860	5,735,699
可供出售權益性投資公允價值之變動	-	-	-	-	-	-	-	3,934	-	-	-	-	3,934	(144)	3,790
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,829	-	-	96,829	24,119	120,948
直接在權益中確認的期內收支總額	-	-	-	-	-	-	-	3,934	-	96,829	-	-	100,763	23,975	124,738
期內純利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331,113	-	331,113	213,181	544,294
期內收支總額	-	-	-	-	-	-	-	3,934	-	96,829	331,113	-	431,876	237,156	669,032
以收購支付的購置安排	-	-	-	-	8,960	-	-	-	-	-	-	-	8,960	-	8,960
應佔聯營公司儲備	-	-	-	(11)	-	-	-	-	-	19,500	-	-	19,489	8,276	27,765
出售聯營公司	-	-	-	(601)	-	-	-	-	(194)	-	795	-	-	-	-
已宣派二零零五年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,648)	(49,648)	-	(49,648)
結算二零零五年末時股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(273,066)	273,066	-	-	-
付予少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,910)	(89,910)	
購置自除溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	14,629	-	(14,629)	-	-	-	-
於二零零五年十二月三十一日	124,121	1,495,348	-	45,622	16,800	-	43,665	(4,094)	586,089	109,508	2,102,391	273,066	4,792,516	1,509,382	6,301,898

綜合權益變動表 (續)

附註	母公司權益持有人應佔											少數股東權益	
	已發行股本	股份溢價	資本	資本儲備*	購回儲備	投資物業	資產	可出售資產	匯兌儲備*	保留溢利*	總額		少數股東權益
	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	
於二零零六年一月一日	124,121	1,495,348	-	45,622	16,800	-	43,665	(4,094)	2,102,391	273,066	4,792,516	1,509,382	6,301,898
可供出售權益調整	-	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-	-	(1,365)	(887)	(2,252)
直接在權益中確認的期內收支總額	-	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-	-	-	18,351	62,623
期內耗利	-	-	-	-	-	-	-	-	77,088	-	77,088	108,192	185,280
期內收支總額	-	-	-	-	-	-	-	(1,365)	77,088	-	121,360	126,543	247,903
已宣派二零零五年末股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(273,066)	(273,066)	-	(273,066)
上年度未派股息之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,233)	-	(2,233)	-	(2,233)
發行股份	1,015	27,245	-	-	(5,079)	-	-	-	-	-	23,181	-	23,181
發行股份開支	(293)	(52)	-	-	-	-	-	-	-	-	(52)	-	(52)
股份回購	-	-	293	-	-	-	-	-	(11,138)	-	(11,138)	-	(11,138)
以授權支付的購股權安排	-	-	-	-	53,166	-	-	-	-	-	53,166	-	53,166
總佔聯營公司儲備	-	-	-	15,456	-	-	-	(355)	-	-	14,901	-	14,901
二零零六年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(74,905)	-	(74,905)	-	(74,905)
付予少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,650)	(80,650)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	38,570	-	38,570	-	38,570
於二零零六年六月三十日 (未經審核)	124,893	1,522,541	293	61,078	64,887	-	43,665	(5,814)	624,609	166,051	2,052,683	1,555,275	6,285,016

* 該等儲備賬構成綜合資產負債表內之綜合儲備4,529,993,000港元(二零零五年十二月三十一日:4,395,329,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
經營業務之現金流入	438,788	464,702
投資業務之現金流出	(1,431,391)	(168,009)
融資活動之現金流入／(流出)	231,861	(70,456)
現金及現金等值之增加／(減少)淨額	(760,742)	226,237
期初之現金及現金等值	3,508,530	3,384,560
期末之現金及現金等值	2,747,788	3,610,797
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行存款	2,747,788	3,610,797

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務申報」編製。

此等簡明綜合財務報表須與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製此等未經審核簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者一致。

2. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款及權益性投資。此等金融工具之主要用途乃為本集團業務籌集資金。本集團還有其他財務資產及負債，例如直接來自其業務之應收賬款及應付賬款。

2. 財務風險管理 (續)

本集團金融工具所生之風險主要為外幣風險、信貸風險及資金流動性風險。董事會審議並同意管理此等風險之各項政策，概括如下。

外幣風險

本集團主要透過其於中國大陸經營業務之附屬公司及聯營公司，對中國大陸進行投資。除應付利息、償還作為業務資金之外幣貸款，以及本集團附屬公司及聯營公司將來或向其股東分派之任何股息外，本集團之營業額、資本化投資及開支均以人民幣訂值。本集團在獲取政府批准以購買必需之外匯時從未遇過任何困難。本集團之資產及負債主要以人民幣及美元訂值。因此，本集團面對人民幣及美元之外匯風險。年內本集團並無發行任何作對沖用途之外幣工具。

信貸風險

本集團只與知名及具信譽之第三方進行交易，惟出售物業則例外，因客戶不獲授信貸。本集團的政策，是所有希望以信貸期進行交易之客戶必須經過信貸認證程序。此外，監察應收結餘乃屬經常性質，而本集團並未面臨重大之壞賬。

本集團其他財務資產（包括現金及現金等值及可供出售財務資產）之信貸風險因對方拖欠所致，而拖欠貸款之最高額等於此等工具之賬面值。

由於本集團只與知名及具信譽之第三方進行交易，所以毋須擔保物。

2. 財務風險管理 (續)

資金流動性風險

本集團旨在透過運用短期及長期銀行貸款，維持資金持續供應與彈性間之平衡。

3. 重大會計估計及判斷

判斷

於應用本集團會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，惟涉及估計者除外，因估計對財務報表中確認之金額影響最大：

資產減值

本集團在釐定是否出現資產減值或曾經造成減值但不復存在之事項時，需要就資產減值作出判斷，特別是評估：(1)是否發生可能影響資產價值之事件，或該影響資產價值之事件是否已不復存在；(2)資產賬面值與其未來現金流量之現時淨值（以資產之持續使用或終止確認釐定）是否相符；及(3)編製現金流量預測時應用之適當重要假設，包括現金流量是否按適當折現率折現。管理層用以釐定任何減值程度之假設（包括作出現金流量預測時假設的折現率或增長率）如有改變，即可能大幅影響減值測試中之現時淨值。

3. 重大會計估計及判斷(續)

判斷(續)

所得稅

遞延稅項採用負債法，就資產負債之稅基與在財務報告賬面值兩者之於結算日之短暫差異作全數撥備。遞延稅項資產被確認為未被動用之稅務虧損之結轉，惟只限於(基於所有證據)有可能(即較不出現更可能)出現的未來應計稅溢利用以抵扣未被動用之稅項虧損。確認主要涉及有關確認遞延稅項資產特定法律實體或稅務組織之未來表現判斷。其他不同因素亦在評估之列，以考慮是否有具說服力之證據，證明部分或所有遞延稅項資產有可能最終被確認，例如可課稅暫時性差異、稅務計劃策略及估計稅務虧損可被動用之期間。遞延稅項資產及相關財務模型之賬面值及預算於每個結算日予以檢討，惟只限於沒有足夠具說服力之證據，證明動用期間內有足夠可課稅溢利，讓結轉稅務虧損得以被動用，資產結餘將會減少並在收益表中扣減。

投資物業及業主佔用物業之歸類

本集團確定一項物業是否可稱作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，本集團考慮一項物業在產出現金流量時，是否大都獨立於本集團持有之其他資產。

部分物業被持有作賺取租金或資金增值用途，另一部分則被持有作生產貨物或提供服務或行政用途。倘若此等部分可分別出售(或按一項融資租約分別出租)，本集團就把此等部分分別記賬。倘若此等部分不能分別出售，則只能於一小部分作生產貨物或提供服務或行政用途時，一項物業方為投資物業。

3. 重大會計估計及判斷(續)

判斷(續)

投資物業及業主佔用物業之歸類(續)

按個別物業判斷以決定輔助服務之重大程度是否足以使一項物業不再是投資物業。

估計之不確定因素

有關未來之主要假設以及其他於結算日之主要估計不明朗因素來源，而會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險者如下。

投資物業及可供出售物業之公允值估計

公允值之最佳證明為同類租約及其他合約於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)參考可取得的市場資料不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(ii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就經濟狀況之任何變化作出調整)；及(iii)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如地點及狀況相同之同類物業當時之市場租值)，基於對未來現金流量之可靠估計以及反映當前對現金流量金額及時間之不確定性之市場評估貼現率計算之貼現現金流量預測。

4. 分類資料 (續)

	截至二零零五年六月三十日止六個月								
	物業開發 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	物業管理 (未經審核) 千港元	運輸服務 (未經審核) 千港元	製造 (未經審核) 千港元	基建投資 (未經審核) 千港元	資訊科技 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總額 (未經審核) 千港元
分類收益:									
銷售予外界客戶	178,611	142,059	132,455	75,693	183,102	-	-	22,444	734,364
未計投資物業公允價值增加前之 分類業績	24,846	76,387	9,063	17,123	6,825	(466)	(22)	2,037	135,793
投資物業公允價值增加	-	127,530	-	-	-	-	-	-	127,530
計入投資物業公允價值增加後之 分類業績	24,846	203,917	9,063	17,123	6,825	(466)	(22)	2,037	263,323
投資收入									41,630
未分攤開支									(43,725)
融資成本									(79,788)
應佔聯營公司溢利/(虧損)	34,342	10,397	491	2,318	(20,789)	118,769	13,223	-	158,751
稅項									(39,435)
期間溢利									<u>300,756</u>

5. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
利息收入	35,877	33,627
租金收入	12,539	14,053
出售聯營公司收益	951	8,133
其他	29,044	10,503
	78,411	66,316

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款利息	111,492	95,398
減：物業發展項目中資本化利息	(22,419)	(15,610)
	89,073	79,788

7. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後釐定：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
折舊	30,867	34,496
無形資產攤銷	885	1,456
投資物業公允值增加	(120,012)	(127,530)
出售聯營公司之收益	(951)	(8,133)
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	2,099	499
呆賬撥備	3,543	1,169

8. 稅項

本集團於期內並無產生任何應課稅溢利，因此並無在財務報表內計提香港利得稅撥備。中華人民共和國（「中國」）其他地區之應課稅溢利所需繳納之稅項根據本集團經營所在地之稅率按現行法律、詮釋及慣例計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	千港元	千港元
本集團：		
即期－香港利得稅	-	-
即期－中國企業所得稅	34,633	18,754
遞延	2,558	20,681
本期間稅項支出總額	37,191	39,435

聯營公司應佔稅項為13,233,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：25,200,000港元）已列入簡明綜合收益表「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

期內每股基本盈利乃按母公司權益持有人應佔純利77,088,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：203,226,000港元）及期內已發行普通股加權平均數2,493,822,344股（截至二零零五年六月三十日止六個月：2,482,413,966股）計算。

期內每股攤薄盈利乃按母公司權益持有人應佔純利77,088,000港元計算。用以計算之普通股加權平均數為期內已發行普通股2,493,822,344股（即用以計算每股基本盈利者）以及視作於期內行使所有購股權而假設以無代價發行普通股加權平均數56,781,185股股份。

截至二零零五年六月三十日止六個月，行使購股權對本集團不具攤薄影響。

10. 股息

於二零零六年九月十五日舉行之董事會會議上，董事會決議向股東派付每股3.00港仙（截至二零零五年六月三十日止六個月：每股2.00港仙）之中期股息。

11. 應收賬款

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸。本集團設法對未收回之應收款項保持嚴格控制及減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作定期檢討。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。應收賬款為非計息款項。

於結算日之應收賬款根據發票日期扣除減值撥備後之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
一年內	94,702	289,863
一年至兩年內	17,492	11,882
兩年至三年內	4,932	1,916
合計	117,126	303,661

倘有客觀證據證明本集團將不能根據應收款項原有條款收取到期款項，則會提撥準備。

12. 帶息銀行貸款

	實際利率(%)	到期	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
流動				
有抵押	5.84 – 6.70	2006	41,779	50,922
無抵押	4.49 – 6.84, LIBOR+0.55 – LIBOR+1.5, SIBOR+0.75	2006	2,069,229	1,998,582
			2,111,008	2,049,504
非流動				
無抵押	5.18 – 5.43, LIBOR+0.63 – LIBOR+0.85	2007 – 2009	2,369,247	2,132,653
			4,480,255	4,182,157
分析：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內			2,111,008	2,049,504
兩年內			776,910	542,857
三年至五年內(包括首尾兩年)			1,592,337	1,589,796
			4,480,255	4,182,157

12. 帶息銀行貸款(續)

本集團於二零零六年六月三十日之部份銀行貸款以本集團部份賬面淨值約為83,218,000港元(二零零五年十二月三十一日:68,310,000港元)之發展中物業,以及本集團部份賬面淨值約6,053,000港元(二零零五年十二月三十一日:5,986,000港元)之已落成之待銷物業作為抵押。

除相當於約2,611,631,000港元之銀行貸款以美元計值外,其餘貸款均以人民幣計值。

13. 應付賬款及應付票據

於結算日之應付賬款及應付票據根據發票日期之賬齡分析如下:

	二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
一年內	140,869	135,606
一年至兩年內	5,602	12,501
兩年至三年內	2,264	5,448
三年以上	30,557	41,904
合計	179,292	195,459

14. 應收少數股東賬款

於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日之應收少數股東賬款為無抵押、免息及於一年內償還。

15. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該計劃」），為對本集團業務作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括本集團任何成員之僱員或董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）、或本集團任何成員之任何商業顧問、合營夥伴、財務顧問及法律顧問之僱員、夥伴或董事，全部由董事會決定。該計劃於二零零二年六月五日生效，惟除非獲註銷或修訂，該計劃將於當日起計十年內維持有效，該期限過後，將不會進一步授出購股權，但在所有其他方面，該計劃的條款仍將具有十足效力及作用。於二零零六年六月三十日，該計劃餘下的年期為六年。

購股權之可行使期間將由董事會全權決定，並由董事通知各承授人可行使購股權之期間；另根據該計劃，該購股權之行使期限應於其被授出及被接納當日起計10週年內屆滿。除非董事會另行決定及在授出購股權時於授予信件中指明，否則在行使購股權前不設必須持有購股權的最低期限。

於簡明綜合收益表中確認之期內所授購股權費用為 53,166,000 港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：7,840,000 港元）。

16. 儲備

本集團本期間及過往期間之儲備金額及其變動乃於財務報表第5頁至第7頁綜合權益變動表內呈列。

17. 資本承擔

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
就收購土地及樓宇以及發展中物業 應佔發展成本之承擔：		
已訂約惟尚未撥備	280,270	418,075

18. 或然負債

於結算日，財務報表中並無撥備之或然負債如下：

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
(i) 為聯營公司獲授信貸而作出之擔保	10,882	10,761

(ii) 於二零零六年六月三十日，本集團給銀行約1,022,362,000港元（二零零五年十二月三十一日：1,166,133,000港元）之最高擔保額，作為銀行授予本集團物業買家之房屋貸款之擔保。

18. 或然負債 (續)

(iii) 待決之法律訴訟

在中國大陸法院的一宗民事索償中，原告凡成物業發展有限公司（「原告」）於二零零二年八月二十七日向本公司之全資附屬公司深業集團（深圳）有限公司（「深業深圳」）（第一被告）及躍恒發展有限公司（第二被告）提出索償。

原告對深業深圳提出索償，要求賠償（其中包括）其本身因深業深圳違反於一九九一年七月八日訂立之合作協議之條款而蒙受之損失，該等違反包括：(i) 深業深圳故意將一項名為深發花園之物業登記入其名下，並拒絕向原告交出該物業；(ii) 深業深圳挪用原告出售物業所得之款項，用以補償個別之業主及深發花園之建築商，並保留與位於深發花園內若干停車場及幼稚園有關之收入。原告向深業深圳索償合共約人民幣170,000,000元。深業深圳於二零零二年十月二十二日提交民事答辯暨反訴狀，對原告反索償人民幣1,300,000元。此案於二零零三年三月二十六日及二零零四年十一月五日聆訊。仲裁過程既複雜且費時，各方至今尚在等待仲裁裁決。中國大陸律師認為，現時無法預料此案之裁決結果。

據香港律師提供之意見，根據深業（集團）有限公司（「深業集團」）（作為契諾承諾人）於一九九七年二月十二日為本公司（作為契諾受益人）之利益而訂立之契據（「該契據」，乃因應本公司上市而給予之契諾），倘若原告及／或申請人在深業深圳之申索中勝訴，本公司或可就此向深業集團申索補償，理據為深業深圳嚴重違反合作協議，而引致上述訴訟之情況於簽訂該契據時早已存在。

19. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
與控股公司之交易			
— 深業集團			
已付租金開支	(i)	1,301	1,398
與一家聯營公司之交易			
— 深圳市高發投資有限公司			
購買投資物業	(ii)	-	58,565

附註：

- (i) 租金經董事參考同類交易市價後釐訂。
- (ii) 投資物業乃按董事估值購買，而董事估值乃參照獨立專業合資格物業估值師發表之估值報告釐定。

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	3,196	1,343
股份支付款項	34,130	7,840
主要管理人員酬金總額	37,326	9,183

20. 一家附屬公司可能進行之業務重組或股權結構重組

深圳深業物流集團股份有限公司（「深業物流」）為一家按照中國法律註冊成立之公司，亦為本公司擁有51%權益之附屬公司。根據深業物流之商業牌照，深業物流之營業期限將於二零零六年十二月二十日屆滿。本公司正與深業物流之其他股東就延長營業期限，以及深業物流可能進行之業務重組或股權結構重組進行磋商。董事認為，現階段未可能合理地肯定與深業物流其他股東磋商之最終結果。倘本公司與深業物流之其他股東未能就延長營業期限達成協議，深業物流或要按照中國法律及法規進行清算，屆時或需要對深業物流之資產負債賬面值進行若干調整。

深業物流於二零零六年六月三十日之經扣減少數股東權益之資產淨值，及其截至二零零六年六月三十日止六個月之經扣減少數股東權益之純利，分別佔本公司於二零零六年六月三十日之經扣減少數股東權益之綜合資產淨值約9%（二零零五年：9%），及佔本公司截至二零零六年六月三十日止六個月之經扣減少數股東權益之綜合純利25%（二零零五年：9%）。

由於本公司仍與深業物流之其他股東進行磋商，冀就延長營業期限及或會進行之業務重組或股權結構重組達成協議，董事認為毋須調整深業物流於結算日之資產負債賬面值。

21. 結算日後事項

- (i) 本公司於二零零六年八月一日宣佈，於二零零六年七月二十九日，本公司根據中國法律成立之全資附屬公司深業控股（深圳）有限公司（「深業控股」）與廈門東方金龍投資有限公司（為獨立第三方及根據中國法律成立之有限責任公司湖北華銀交通開發有限公司（「華銀交通」）之唯一股東）簽署轉讓及增資協議，以：(1)收購華銀交通全部股權，總代價為人民幣661,879,500元（相當於約636,423,000港元）；及(2)向華銀交通支付資本人民幣590,700,000元（相當於約567,981,000港元），作為資本儲備。

該收購事項與轉讓及增資協議詳情載於本公司在二零零六年八月二十二日刊發之通函。

- (ii) 於二零零六年八月二十八日，本公司、深圳能源（香港）國際有限公司（「買方」，於香港註冊成立之有限公司及深圳能源集團之全資附屬公司）與深圳能源集團（於中國成立之有限公司）訂立一份有條件協議。據此，本公司同意出售而買方同意收購19股Newton Industrial Limited（「Newton」）已發行股本中每股面值1.00美元之B股（「銷售股份」），代價為人民幣840,594,100元（約815,377,000港元）。

銷售股份（佔Newton股權之55.88%）相當於本公司持有之Newton全部權益。Newton則透過其附屬公司持有深圳媽灣電力有限公司34%之股權，深圳媽灣電力有限公司為於一九八九年九月十一日在中國成立為期三十年之中外合營企業，於中國深圳經營兩家發電廠。

是次出售事項及該份日期為二零零六年八月二十八日之有條件協議之詳情載於本公司在二零零六年八月二十八日刊發之公佈。

22. 批准中期財務報表

本公司董事會於二零零六年九月十五日批准及授權刊發此等簡明中期財務報表。

獨立審閱報告

致深圳控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

董事會

緒言

我們已按貴公司指示，審閱第2頁至第26頁所載貴公司按照香港公認會計原則編製之截至二零零六年六月三十日止六個月中期財務報表。

董事及核數師各自之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，編製中期財務報表須符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務申報」及相關規定。

董事須對中期財務報表負責，而有關報表已經獲董事批准。根據我們接受委聘之協定條款，我們之責任是根據審閱工作，對中期財務報表歸納出獨立結論，並將此結論僅向閣下（作為法團）報告，而不作其他用途。我們概不就該等報表之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

已進行之審閱工作

我們已按照香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「獲聘審閱中期財務報告」進行審閱工作。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢，並對中期財務報告應用分析程序，然後根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審核程序。由於審閱工作之範圍遠較審核為小，故所提供之保證程度較審核為低。因此，我們不會對中期財務報表發表審核意見。

重大不確定因素

我們在達成審閱結論時，考慮了中期會計報表對本公司就一子公司（「該子公司」）的經營延期、可能的業務重組及股權結構等事項與其他股東進行磋商的可能結果進行披露的充分性。在此報告日，本公司董事無法可靠地確定與該子公司其他股東最終的協商結果。如果本公司與其他股東最終無法就延期事項達成妥協意見，則該子公司的資產與負債賬面金額將需要進行必要的調整。目前，並未能計算因解決該項不確定因素而帶來之影響。本財務報表附註20對該不確定事項的具體情況進行了說明。我們認為該項重大不確定因素已經在中期報表中充分披露，所以我們的結論不會因此而有所修訂。

審閱結論

根據我們的審閱（並未構成審核），我們並不察覺須對截至二零零六年六月三十日止六個月之中期財務報表作出任何重大修改。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零零六年九月十五日

管理層討論及分析

業務回顧

二零零六年上半年，本集團實現營業額739.5百萬港元，與上年持平；稅前溢利222.5百萬港元，比上年同期下降35%；實現股東應佔純利77.1百萬港元，比上年同期下降62%。

物業開發

期內，本集團的物業開發進展順利，旗下主力樓盤的銷售形勢良好。受開發週期的影響，樓盤面積結轉量有所波動。

本集團附屬地產開發公司之合同銷售總建築面積為5.5萬平方米，物業銷售平均價格高於預期。其中，期內確認收入之銷售面積為1.9萬平方米，主要來自已竣工樓盤的尾盤銷售，實現營業額134.3百萬港元，比上年同期下降25%，平均毛利率比上年同期上升4%。截止二零零六年六月三十日，未入賬但已簽約預售的建築面積有3.6萬平方米，這部分預售收入約將在二零零六年下半年隨項目的竣工入伙而陸續得以確認。上半年預售樓盤主要包括海松大廈、商務時空等商住項目，由於項目成本較低，預計下半年毛利率會進一步提高。

期內，本集團參股之地產開發公司銷售建築面積4.0萬平方米，本集團權益建築面積0.9萬平方米，為本集團帶來溢利14.0百萬港元。

在建項目及土地儲備

期內，本集團旗下有在建項目10個，建築面積約121.9萬平方米。目前處於預售期之在建項目有3個，建築面積約26.2萬平方米；下半年進入預售項目2個，項目總建築面積約28.6萬平方米。未來公司將加大地產項目的開發力度，加速開發資金的回籠。

期內，本集團全資附屬公司深業集團（深圳）有限公司以人民幣1,030百萬元新購置兩幅土地，總建築面積約40.0萬平米，分別位於深圳龍崗區和東莞南城區。截至二零零六年六月三十日，本集團的土地儲備達到總建築面積391.4萬平方米，權益建築面積227.3萬平方米。

物業投資

期內，本集團物業投資業務得益於整體管理水平的提高，在繼續保持超過90%的綜合出租率的基礎上，實現租賃收入159.7百萬港元，比上年同期增長12%。期內，本集團所屬投資物業組合重估增值120.0百萬港元。

深圳深業物流集團股份有限公司（以下簡稱「深業物流」）乃按照中國有關法律註冊成立之子公司，本公司擁有其51%的股權。依照營業執照，深業物流的經營期將於二零零六年十二月二十日終止。目前，本集團正與其他股東就深業物流經營延期、可能的業務重組及股權結構等事項進行磋商。董事認為目前階段尚不能可靠地確定與深業物流其他股東最終的協商結果。如果本集團與其他股東無法就延期事項達成共識，深業物流可能將遵照中國有關法律與條例的規定予以清算，則該公司的資產和負債的賬面金額將需要進行必要的調整。

物業投資（續）

由於本公司一直就深業物流經營延期、可能的業務重組及股權結構等事項與其他股東進行磋商，董事認為在報表日無需對深業物流的資產和負債的賬面價值進行調整。

物業管理

期內，本集團物業管理業務實現收入164.3百萬港元，較上年同期增長24%。

基建投資

期內，集團投資的本港上市公司路勁基建有限公司，業務表現理想，為本集團帶來純利貢獻60.1百萬港元，比上年同期增長18%。

期內，本集團投資的深圳媽灣電力有限公司受部分機組檢修及營運成本上升的影響，上半年為本集團帶來純利貢獻33.0百萬港元，較上年同期下降13%。

資訊科技

期內，本集團投資持有的深圳市天威視訊有限公司繼續推進數字電視轉換業務。新業務的推廣，提高了單機收費，公司的經營業績理想，營業額比上年同期增長63%。因實施數字電視轉換需一次性攤銷機頂盒採購等相關費用210.0百萬港元，導致該公司本期錄得虧損112.8百萬港元，因此，本集團於本期攤佔35.1百萬港元的虧損。根據本集團產業調整的戰略，正計劃在適當時機以合理的價格出售該項股權。

運輸業務

上半年，本集團運輸業務在營運成本上升的情況下，保持了收益的穩定，營業額較上年同期增長2%。

工業製造

期內，本集團所屬工業製造企業實現營業收入159.3百萬港元，比上年同期下降13%。

期內，本集團投資參股之賽格日立虧損98.0百萬港元，與上年同期相若。集團因而需攤分19.7百萬港元的虧損。目前，本集團擬出售該項股權。

財務狀況

截止二零零六年六月三十日，本集團財務狀況穩健，除少數股東權益後淨資產4,729.7百萬港元，現金結存2,747.8百萬港元，借款總額4,480.3百萬港元，其中，長期借款2,369.2百萬港元，淨借款佔除少數股東權益後淨資產比率為36.63%。

本集團正組織一項總規模約為4.65億美元的銀團貸款。主要用於償還逐步到期之銀行借貸，以及補充一般性營運資金。

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，因此，二零零五年七月二十一日中國人民銀行宣佈對人民幣實行有管理的浮動匯率制度，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。此外，於期內，本集團亦無以任何金融工具作對沖用途。

股本結構

於期內，本公司合共授出122,300,000份購股權予董事及僱員，每份行使價為1.33港元或2.165港元。

期內，本公司授出之購股權有合共20,300,000份獲行使及5,864,000股股份被回購。

於二零零六年六月三十日，本公司之已發行股本為2,496,849,966股（二零零五年十二月三十一日：2,482,413,966股）。

員工人數及薪酬

於二零零六年六月三十日，本集團共聘用9,418名員工，其中在香港工作的員工36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

二零零六年五月以來，中國政府相繼出臺了一系列宏觀調控政策，對國內房地產市場的非理性因素以及房地產行業存在的不規範行為進行糾正。我們相信，新的宏觀調控政策，從長期來看，將為擁有正確的企業發展戰略、良好的業務管理水平以及雄厚的資金實力的房地產公司提供良機，從而也有利於國內房地產市場的健康持續發展。

業務展望（續）

本期，我們的業績相比往年同期有所下降。這與政府二零零六年五月份以來對房地產市場的宏觀調控無關，主要原因有二，一是公司前幾年基於對未來房價的良好預期，有計劃調整了項目開發進度，而本期正處於開發週期，結轉收入有所影響；二是正在出售中的非核心資產的業績繼續惡化，使得參股企業溢利貢獻下降。

我們對於二零零六年的利潤增長仍然樂觀，對於今後幾年的增長更為樂觀。我們今後三年仍將保持較高的淨利潤增長目標。

目前，本集團擁有充足的土地儲備，足夠未來5-7年開發之用。本集團將加大所屬地產公司的項目開發力度，加速開發資金的回籠，提高集團的資產運營效率。預計，未來兩年的目標物業銷售面積將以倍數增長。

本集團參股的路勁基建，近年來的公路收費業務穩步增長，為本集團帶來了理想的投資回報。預計今年，該項目在保持路費收入回報穩定增長的同時，其新涉足的房地產業務亦將為本集團帶來額外的豐厚回報。

近年來，本集團旗下投資物業管理水平逐步提高，租金收入持續增長，地產利潤來源多元化，為本集團盈利的穩定增長奠定基礎。

業務展望（續）

二零零六年七月二十九日，本集團全資附屬公司深業控股（深圳）有限公司與廈門東方金龍投資有限公司簽署協議，以人民幣661.9百萬元（相當於636.4百萬港元）的代價收購湖北華銀交通開發有限公司全部股權，並對其注資人民幣590.7百萬元（相當於568.0百萬港元）。此次收購使得本集團獲得了湖北荊東高速公路建設開發有限公司91%的權益。湖北荊東高速公路建設開發有限公司擁有及運營的荊東高速公路是一條全長63公里的封閉式高速公路，已於二零零六年九月九日正式通車。此次收購及注資所需資金全部以本集團自有資金支付。

二零零六年八月二十八日，本集團與深圳市能源集團有限公司簽署了《關於出售和收購Newton Industrial Limited 55.88%股權的協議》。Newton Industrial Limited持有深圳媽灣電力有限公司34%股份，此次本集團以人民幣840.0百萬元的代價轉讓在Newton Industrial Limited持有的55.88%股份，如果此項交易完成相當於對媽灣電力19%股權的轉讓完成，估計此項交易將給本集團帶來371.0百萬港元的轉讓收益。本公司董事會將建議，將此項轉讓收益作為特別分紅派發給全體股東。

近年，本集團積極推進以地產和基建為主業的產業發展戰略，地產業務穩步發展，基建業務也得以加強。未來，我們將加快非主業的退出，努力減少非核心資產帶來的損失，提高資本收益水平，集中資源發展地產和基建主業，並通過實施較高的派息政策，和股東一起分享公司的成長。

董事之股份權益

根據遵照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所載，或根據遵照上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）告知本公司和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之資料所示，於二零零六年六月三十日，本公司之董事及最高行政人員擁有下列本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券之權益及淡倉：

本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	股份數目	根據 購股權之相關 股份數目 (附註)		佔已發行 股本 之百分比
					權益總數	
胡愛民	實益擁有人	實益權益	-	10,000,000	10,000,000	0.40
張宜均	實益擁有人	實益權益	2,500,000	8,800,000	11,300,000	0.45
趙革生	實益擁有人	實益權益	-	4,000,000	4,000,000	0.16
肖日海	實益擁有人	實益權益	-	4,000,000	4,000,000	0.16
趙明豐 (於二零零六年 九月七日辭任)	實益擁有人	實益權益	4,000,000	4,700,000	8,700,000	0.35
梁開平	實益擁有人	實益權益	-	8,000,000	8,000,000	0.32
劉偉進	實益擁有人	實益權益	-	6,000,000	6,000,000	0.24
張化橋	實益擁有人	實益權益	-	24,000,000	24,000,000	0.96
談秉農	實益擁有人	實益權益	-	8,000,000	8,000,000	0.32
李業華	實益擁有人	實益權益	3,400,000	-	3,400,000	0.14
武捷思	實益擁有人	實益權益	-	10,000,000	10,000,000	0.40
胡作元	實益擁有人	實益權益	-	4,000,000	4,000,000	0.16

董事之股份權益 (續)

本公司股份及相關股份之好倉 (續)

董事姓名	身份	權益性質	股份數目	根據 購股權之相關 股份數目 (附註)	權益總數	佔已發行 股本 之百分比
黃保欣	實益擁有人	實益權益	3,400,000	-	3,400,000	0.14
吳偉聰	實益擁有人	實益權益	-	2,600,000	2,600,000	0.10
李偉強	實益擁有人	實益權益	5,300,000	1,400,000	6,700,000	0.27

附註： 相關股份乃指董事根據購股權計劃獲授可認購本公司股份之購股權之權益，有關詳情載於「購股權計劃」一節。

相聯法團相關股份之好倉－路勁基建有限公司

董事姓名	身份	權益性質	根據購股權之 相關股份數目	佔已發行 股本之百分比
胡愛民	實益擁有人	實益權益	500,000	0.08
張宜均	實益擁有人	實益權益	250,000	0.04

除上文所披露者外，根據本公司遵照證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，或根據標準守則告知本公司和聯交所之資料所示，概無本公司董事及最高行政人員擁有本公司或其任何相聯法團之任何股份及相關股份或債券之權益及淡倉。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該計劃」），為對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括本集團任何成員公司之任何僱員或董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事），或本集團任何成員公司之任何商業顧問、合營夥伴、財務顧問及法律顧問之任何僱員、夥伴或董事，全部由董事會決定。該計劃於二零零二年六月五日生效，惟除非獲註銷或修訂，該計劃將於當日起計十年內維持有效。

在本期間內，該計劃項下尚未行使之購股權如下：

	購股權數目					於 二零零六年 六月三十日	授出 購股權 日期	行使 購股權 期間	本公司股份之價格*		
	於二零零六年 一月一日	於期間授出	於期間行使	於期間失效	於期間註銷				其他變動	行使 購股權 價格 港元	於購股權 授出之 日期 港元
董事											
胡愛民	6,000,000	-	3,000,000	-	-	3,000,000	18/5/2005	18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	1.350
	-	7,000,000	-	-	-	7,000,000	9/3/2006	9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-
張宜均	5,000,000	-	2,500,000	-	-	2,500,000	18/5/2005	18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	1.350
	-	6,300,000	-	-	-	6,300,000	9/3/2006	9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-
趙華生 (於二零零六年 五月十一日獲委任)	-	-	-	-	4,000,000	4,000,000	9/3/2006	9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-
					(附註1)						
肖日海 (於二零零六年 五月十一日獲委任)	-	-	-	-	4,000,000	4,000,000	9/3/2006	9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-
					(附註2)						
劉建華 (於二零零五年 十二月二十三日辭任)	2,000,000	-	-	2,000,000	-	-	5/7/2002	5/7/2002 -4/7/2007	1.265	-	-
				(附註3)							
	4,000,000	-	4,000,000	-	-	-	18/5/2005	18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	2.300
趙明豐 (於二零零六年 九月七日辭任)	4,000,000	-	4,000,000	-	-	-	18/5/2005	18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	1.350
	-	4,700,000	-	-	-	4,700,000	9/3/2006	9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-

購股權計劃 (續)

	購股權數目						本公司股份之價格*				
	於二零零六年 一月一日	於期間授出	於期間行使	於期間失效	於期間註銷	於 於期間之 其他變動	於 二零零六年 六月三十日	授出 購股權 日期	行使 購股權 期間	行使 購股權 價格 港元	於購股權 授出之 日期 港元
梁開平	4,000,000	-	-	-	-	-	4,000,000	18/5/2005 18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	-
	-	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	9/3/2006 9/3/2006 -8/3/2006	1.330	1.390	-
徐汝心 (於二零零六年 五月十一日辭任)	2,000,000	-	-	-	-	-	2,000,000	27/6/2002 27/6/2002 -26/6/2007	1.265	-	-
	3,500,000	-	-	-	-	-	3,500,000	18/5/2005 18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	-
	-	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	9/3/2006 9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-
朱火養 (於二零零六年 五月十一日辭任)	2,000,000	-	-	-	-	-	2,000,000	27/6/2002 27/6/2002 -26/6/2007	1.265	-	-
	3,500,000	-	-	-	-	-	3,500,000	18/5/2005 18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	-
	-	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	9/3/2006 9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-
劉偉進 (於二零零六年 五月十一日獲委任)	-	-	-	-	-	2,000,000 (附註 4)	2,000,000	18/5/2005 18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	-
	-	-	-	-	-	4,000,000 (附註 4)	4,000,000	9/3/2006 9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-
張化橋 (於二零零六年 五月十一日獲委任)	-	-	-	-	-	24,000,000 (附註 5)	24,000,000	9/3/2006 9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-
談秉農 (於二零零六年 五月十一日獲委任)	-	-	-	-	-	1,200,000 (附註 6)	1,200,000	3/7/2002 3/7/2002 -2/7/2007	1.265	-	-
	-	-	-	-	-	2,800,000 (附註 6)	2,800,000	18/5/2005 18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	-
	-	-	-	-	-	4,000,000 (附註 6)	4,000,000	9/3/2006 9/3/2006 -8/3/2011	1.330	1.390	-
李業華	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	-	27/6/2002 27/6/2002 -26/6/2007	1.265	-	2.725
	600,000	-	600,000	-	-	-	-	18/5/2005 18/5/2005 -17/5/2010	1.088	-	2.725

購股權計劃 (續)

	購股權數目						於 二零零六年 六月三十日	授出 購股權 日期	行使 購股權 期間	本公司股份之價格*		
	於二零零六年 一月一日	於期間授出	於期間行使	於期間失效	於期間註銷	其他變動				行使 購股權 價格 港元	於購股權 授出之 日期 港元	於購股權 行使之 日期 港元
	-	800,000	800,000	-	-	-	-	9/3/2006	9/3/2006 - 8/3/2011	1.330	1.390	2.250
武捷思 (於二零零六年 五月十一日獲委任)	-	3,333,333	-	-	-	-	3,333,333	29/5/2006	29/5/2006 - 28/5/2011	2.165	2.200	-
	-	3,333,333	-	-	-	-	3,333,333	29/5/2006	29/5/2007 - 28/5/2011	2.165	2.200	-
	-	3,333,334	-	-	-	-	3,333,334	29/5/2006	29/5/2008 - 28/5/2011	2.165	2.200	-
胡作元	-	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	9/3/2006	9/3/2006 - 8/3/2011	1.330	1.390	-
黃保欣	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	-	27/6/2002	27/6/2002 - 26/6/2007	1.265	-	2.175
	600,000	-	600,000	-	-	-	-	18/5/2005	18/5/2005 - 17/5/2010	1.088	-	2.175
	-	800,000	800,000	-	-	-	-	9/3/2006	9/3/2006 - 8/3/2011	1.330	1.390	2.150
吳偉聰	1,200,000	-	-	-	-	-	1,200,000	5/7/2002	5/7/2002 - 4/7/2007	1.265	-	-
	600,000	-	-	-	-	-	600,000	18/5/2005	18/5/2005 - 17/5/2010	1.088	-	-
	-	800,000	-	-	-	-	800,000	9/3/2006	9/3/2006 - 8/3/2011	1.330	1.390	-
李偉強	600,000	-	-	-	-	-	600,000	18/5/2005	18/5/2005 - 17/5/2010	1.088	-	-
	-	800,000	-	-	-	-	800,000	9/3/2006	9/3/2006 - 8/3/2011	1.330	1.390	-
	43,600,000	45,800,000	20,300,000	2,000,000	-	46,000,000	113,100,000					

購股權計劃 (續)

其他僱員	購股權數目						本公司股份之價格*					
	於二零零六年 一月一日	於期間授出	於期間行使	於期間失效	於期間註銷	於 於期間之 其他變動	於 二零零六年 六月三十日	授出 購股權 日期	行使 購股權 期間	行使 購股權 價格 港元	於購股權 授出之 日期 港元	於購股權 行使之 日期 港元
總計	2,000,000	-	-	-	-	-	2,000,000	27/6/2002	27/6/2002 - 26/6/2007	1.265	-	-
	16,400,000	-	-	-	-	(1,200,000) (附註 6)	15,200,000	3/7/2002	3/7/2002 - 2/7/2007	1.265	-	-
	20,000,000	-	-	-	-	-	20,000,000	5/7/2002	5/7/2002 - 4/7/2007	1.265	-	-
	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	-	8/7/2002	8/7/2002 - 7/7/2007	1.265	-	-
	23,600,000	-	-	1,000,000	-	(4,800,000) (附註 4及6)	17,800,000	18/5/2005	18/5/2005 - 17/5/2010	1.088	-	-
	- 76,500,000	-	-	-	-	(40,000,000) (附註 1、2、4 至 6)	36,500,000	9/3/2006	9/3/2006 - 8/3/2011	1.330	1.390	-
	63,000,000	76,500,000	-	2,000,000	-	(46,000,000)	91,500,000					
	106,600,000	122,300,000	20,300,000	4,000,000	-	-	204,600,000					

- * 於購股權授出日期所披露本公司股份之價格乃緊接有關購股權於本期內授出日期前一個交易日聯交所之收市價。於購股權行使日期所披露本公司股份之價格乃聯交所收市價與於披露範圍內購股權於期內獲全數行使之加權平均價。

附註：

1. 趙革生先生前為本集團僱員，並於二零零六年五月十一日獲委任為本公司董事。
2. 肖日海先生前為本集團僱員，並於二零零六年五月十一日獲委任為本公司董事。
3. 劉建華先生於二零零五年十二月二十三日辭任本公司董事一職。其購股權於二零零六年三月二十三日失效。

購股權計劃 (續)

4. 劉偉進先生前為本集團僱員，並於二零零六年五月十一日獲委任為本公司董事。
5. 張化橋先生前為本公司僱員，並於二零零六年五月十一日獲委任為本公司董事。
6. 談秉農先生前為本公司僱員，並於二零零六年五月十一日獲委任為本公司董事。
7. 於二零零六年二月九日，合共9,500,000份購股權按每股1.088港元之價格行使。該等購股權於二零零五年五月十八日授出。於二零零六年二月八日本公司股份之加權平均收市價為1.340港元。
8. 於二零零六年三月九日，合共112,300,000份購股權授予本公司董事及若干僱員，該等董事或僱員有權於二零零六年三月九日至二零一一年三月八日期間以每股1.330港元之價格認購本公司股份。
9. 於二零零六年三月二十二日，合共4,000,000份購股權按每股1.088港元之價格行使。該等購股權於二零零五年五月十八日授出。於二零零六年三月二十一日本公司股份之加權平均收市價為1.990港元。
10. 於二零零六年四月十九日，合共2,000,000份及600,000份購股權已分別按每股1.265港元及1.088港元之價格行使。該等購股權於二零零二年六月二十七日及二零零五年五月十八日授出。於二零零六年四月十八日本公司股份之加權平均收市價為2.775港元。
11. 於二零零六年五月二十二日，合共2,000,000及600,000份購股權已分別按每股1.265港元及1.088港元之價格行使。該等購股權於二零零二年六月二十七日及二零零五年五月十八日授出。於二零零六年五月十九日本公司股份之加權平均收市價為2.450港元。

購股權計劃 (續)

12. 於二零零六年五月二十九日，合共800,000份購股權按每股1.330港元之價格行使。該等購股權於二零零六年三月九日授出。於二零零六年五月二十六日本公司股份之加權平均收市價為2.200港元。
13. 於二零零六年五月二十九日，合共10,000,000份購股權授予本公司一名董事，以授予董事：(a)於二零零六年五月二十九日至二零一一年五月二十八日期間以每股2.165港元之價格認購本公司3,333,333股股份，(b)於二零零七年五月二十九日至二零一一年五月二十八日期間以每股2.165港元之價格認購本公司3,333,333股股份及 (c)於二零零八年五月二十九日至二零一一年五月二十八日期間以每股2.165港元之價格認購本公司3,333,334股股份之權利。
14. 於二零零六年六月五日，合共800,000份購股權按每股1.330港元之價格行使。該等購股權於二零零六年三月九日授出。於二零零六年六月二日本公司股份之加權平均收市價為2.350港元。

期內概無註銷任何購股權。

期內所授購股權之公允值為53,166,000港元。

期內所授出以股本支付之購股權公允值，於授出日期按柏力克－舒爾斯模式估計，當中考慮到購股權授出之條款及條件。下表列出該模式於截至二零零六年六月三十日止六個月之進項：

股息收益(%)	8%
預期波動(%)	56%
無風險利率(%)	4.47%/4.63%
預期購股權年期(年)	5
行使價(港元)	1.330/2.165
於授出日期之股價(港元)	1.390/2.200

董事購買股份之權利

除上文所披露者外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排令本公司董事可藉購入本公司或其相聯法團之股份或債務證券（包括債券）而獲益；亦概無董事、彼等之配偶或其十八歲以下之子女擁有任何可認購本公司或其相聯法團之股本或債務證券之權利或已行使任何該等權利。

主要股東

於二零零六年六月三十日，股東（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條予以存置之登記冊之權益及淡倉如下：

本公司股份之好倉

名稱	身份	股份數目	佔本公司已發行 股份之百分比
深業（集團）有限公司	實益擁有人	1,401,123,966	56.12

除上文所披露者外，於二零零六年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊中並無載列本公司股份及相關股份之其他權益或淡倉。

中期股息

本公司董事會決議宣派截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息每股3.00港仙（截至二零零五年六月三十日止六個月：2.00港仙）。股息總額為74,905,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：49,648,000港元）。股息將於二零零六年十月二十七日派發予二零零六年十月二十日名列股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零六年十月十八日(星期三)至二零零六年十月二十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取得中期股息,所有填妥之過戶文件連同有關股票最遲須於二零零六年十月十七日(星期二)下午四時正前送達本公司之股份登記處標準證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。

企業管治

於截至二零零六年六月三十日止六個月內,本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。

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及一位非執行董事李業華先生組成。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(包括審閱截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表)。

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為有關董事進行證券交易之操守準則。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於截至二零零六年六月三十日止六個月期間均遵守標準守則所規定之準則。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至二零零六年六月三十日止六個月內，本公司於聯交所回購及其後註銷本公司股份如下：

回購日期	回購股份數目 每股0.05港元	已付 每股最高價 港元	已付 每股最低價 港元	已付 代價總額 港元
二零零六年六月二十七日	5,864,000	1.90	1.86	11,105,780

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零六年六月三十日止六個月內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

鳴謝

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，二零零六年九月十五日