

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)

二零一一年中期業績公佈

財務摘要

- 於二零一一年上半年，收益為3,634.2百萬港元，較去年上升0.4%；
- 於二零一一年上半年，股東應佔純利為991.4百萬港元，較去年上升13.4%；
- 於二零一一年六月三十日持有手頭現金（包括抵押存款）8,333.2百萬港元；淨資產淨負債比率為51.1%。

中期業績

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」）截至二零一一年六月三十日止六個月之中期簡明綜合業績連同比較數字。此等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。

中期簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收益	4	3,634,239	3,619,672
銷售成本		<u>(2,048,920)</u>	<u>(2,117,276)</u>
毛利		1,585,319	1,502,396
其他收入及收益	5	100,007	90,454
投資物業公允值增加		222,443	213,545
透過損益按公允值計算之金融資產及 金融負債之公允值收益淨額		69,033	48,126
銷售及分銷成本		(95,003)	(82,518)
行政費用		(323,637)	(296,246)
其他支出		(20,768)	(6,524)
融資成本	6	(131,520)	(98,805)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>407,470</u>	<u>171,068</u>
除稅前期間溢利	7	1,813,344	1,541,496
所得稅開支	8	<u>(601,105)</u>	<u>(551,607)</u>
期間溢利		<u>1,212,239</u>	<u>989,889</u>
下列應佔：			
母公司擁有人		991,401	873,917
非控股權益		<u>220,838</u>	<u>115,972</u>
		<u>1,212,239</u>	<u>989,889</u>

截至六月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
附註 (未經審核) (未經審核)

母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

10

基本

— 期間溢利

28.03港仙

24.72港仙

攤薄

— 期間溢利

28.02港仙

24.71港仙

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
期間溢利		<u>1,212,239</u>	<u>989,889</u>
可供出售投資虧損淨額	9	—	(15,344)
所得稅影響		<u>—</u>	<u>3,376</u>
		—	(11,968)
換算海外業務之匯兌差額		352,028	153,908
應佔聯營公司其他全面收益	9	<u>90,619</u>	<u>12,440</u>
期間其他全面收益，扣除稅項		<u>442,647</u>	<u>154,380</u>
期間全面收益總額，扣除稅項		<u>1,654,886</u>	<u>1,144,269</u>
下列應佔：			
母公司擁有人		1,403,420	1,014,146
非控股權益		<u>251,466</u>	<u>130,123</u>
		<u>1,654,886</u>	<u>1,144,269</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
附註	千港元	千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	642,884	630,115
無形資產	83,695	84,305
預付土地租賃款項	47,792	30,738
商譽	322,734	322,625
投資物業	5,264,603	4,902,151
聯營公司投資	5,067,608	5,010,384
持有至到期投資	386,928	385,938
可供出售投資	34,760	34,014
其他長期資產	612,359	156,876
遞延稅項資產	395,149	332,348
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	12,858,512	11,889,494
流動資產		
存貨	88,880	60,289
持作待售之已落成物業	2,333,836	2,441,670
發展中物業	14,278,164	12,160,436
應收賬款	172,131	199,449
預付款項、訂金及其他應收賬款	1,815,752	1,353,642
透過損益按公允值計算之金融資產	23,736	20,564
已抵押存款	45,238	–
現金及現金等價物	8,287,923	6,245,463
	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	27,045,660	22,481,513

		二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
流動負債			
計息銀行貸款		8,637,068	9,615,482
衍生金融工具		-	65,861
應付賬款	13	195,452	141,725
其他應付款項及應計費用		5,107,846	4,249,817
應付最終控股公司款項		48,708	41,616
應付稅項		1,706,179	1,447,667
流動負債總額		<u>15,695,253</u>	<u>15,562,168</u>
流動資產淨值		<u>11,350,407</u>	<u>6,919,345</u>
總資產減流動負債		<u>24,208,919</u>	<u>18,808,839</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		7,162,785	3,173,527
遞延稅項負債		1,048,992	935,515
非流動負債總額		<u>8,211,777</u>	<u>4,109,042</u>
資產淨值		<u><u>15,997,142</u></u>	<u><u>14,699,797</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益總額			
已發行股本		176,998	176,828
儲備		14,442,501	13,298,075
		14,619,499	13,474,903
非控股權益		<u>1,377,643</u>	<u>1,224,894</u>
權益總額		<u><u>15,997,142</u></u>	<u><u>14,699,797</u></u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 公司資料

深圳控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（下文稱為「本集團」）於截至二零一一年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零一一年八月二十五日獲本公司董事（「董事」）通過決議案授權刊發。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司。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。本集團之主要業務活動於附註4載述。

2. 編製基準

本中期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（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

此等中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表所需的全部資料及披露事項，並須與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋）之影響

除於二零一一年一月一日採納下列所載之新訂準則及詮釋外，編製此等中期簡明財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者一致：

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之修訂
香港財務報告準則第24號 (經修訂)	關聯方披露
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：呈列－供股分類之修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號修訂本	對香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號最低資金規定預付款項之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

採納以上新訂準則及詮釋對本集團之會計政策及中期簡明綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

4. 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、土地及商業樓宇；
- (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本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，呈報分類溢利即除稅前經調整溢利。除稅前經調整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，以及總辦事處及企業開支並不包括在該等計量內。

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。

截至二零一一年六月三十日止六個月	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	2,045,899	210,447	466,733	119,707	158,783	632,670	3,634,239
分類間銷售	-	5,736	1,304	-	-	9,499	16,539
	2,045,899	216,183	468,037	119,707	158,783	642,169	3,650,778
對賬							
對銷分類間銷售							(16,539)
收益							<u>3,634,239</u>
投資物業公允值增加前之分類業績	1,051,270	320,444	25,164	17,787	8,499	195,027	1,618,191
投資物業公允值增加	-	222,443	-	-	-	-	222,443
投資物業公允值增加後之分類業績	1,051,270	542,887	25,164	17,787	8,499	195,027	1,840,634
對賬							
對銷分類間業績							(7,587)
利息收入							90,806
股息收入及未分配收益							4,429
透過損益按公允值計算之金融工具之公允值收益，淨額							69,033
公司及其他未分配費用							(52,451)
融資成本							(131,520)
除稅前溢利							<u>1,813,344</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月	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	2,703,740	188,585	368,255	119,404	128,743	110,945	3,619,672
分類間銷售	—	—	2,088	—	—	21,754	23,842
	<u>2,703,740</u>	<u>188,585</u>	<u>370,343</u>	<u>119,404</u>	<u>128,743</u>	<u>132,699</u>	<u>3,643,514</u>
對賬							
對銷分類間銷售							<u>(23,842)</u>
收益							<u><u>3,619,672</u></u>
投資物業公允值增加前之分類業績	1,044,372	160,108	22,803	20,616	555	80,751	1,329,205
投資物業公允值增加	—	213,545	—	—	—	—	213,545
投資物業公允值增加後之分類業績	<u>1,044,372</u>	<u>373,653</u>	<u>22,803</u>	<u>20,616</u>	<u>555</u>	<u>80,751</u>	<u>1,542,750</u>
對賬							
對銷分類間業績							(4,434)
利息收入							77,323
股息收入及未分配收益							8,804
透過損益按公允值計算之金融工具之公允值收益，淨額							48,126
公司及其他未分配費用							(32,268)
融資成本							<u>(98,805)</u>
除稅前溢利							<u><u>1,541,496</u></u>

5. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
利息收入	90,806	77,323
其他	9,201	13,131
	<u>100,007</u>	<u>90,454</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款	297,009	163,672
其他融資成本	64,999	71,912
減：資本化利息	(230,488)	(136,779)
	<u>131,520</u>	<u>98,805</u>

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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
折舊	42,625	37,709
無形資產攤銷	3,248	3,510
預付土地租賃款項攤銷	827	-
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(40)	(521)
應收賬款減值撥回	(271)	(1,481)
	<u>(271)</u>	<u>(1,481)</u>

8. 所得稅開支

由於本集團於期內在香港並無產生任何應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅撥備（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。中國大陸之應課稅溢利所需繳納之稅項根據本集團經營所在地之現有法律、詮釋及其有關慣例按現行稅率計算。

本集團之主要附屬公司在中國大陸深圳市營運，而根據於二零零八年一月一日生效之新中國企業所得稅法，其於二零一一年年度按24%（二零一零年：22%）的企業所得稅稅率繳稅。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出之可扣稅開支。土地增值稅268,806,000港元已自截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表內扣除（截至二零一零年六月三十日止六個月：234,894,000港元）。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
即期－中國大陸企業所得稅	290,942	265,569
即期－股息預扣稅	9,369	24,937
即期－中國大陸土地增值稅	268,806	234,894
遞延－中國大陸企業所得稅	51,363	62,732
遞延－股息預扣稅	25,217	12,721
遞延－中國大陸土地增值稅	<u>(44,592)</u>	<u>(49,246)</u>
本期間稅項支出總額	<u>601,105</u>	<u>551,607</u>

聯營公司應佔稅項約為314,723,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：212,661,000港元）已列入中期簡明綜合收益表「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

9. 其他全面收益項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
可供出售金融投資：		
期內產生之虧損	<u>-</u>	<u>(15,344)</u>
應佔聯營公司其他全面收益：		
資產重估	<u>4,541</u>	<u>2,362</u>
換算海外業務之匯兌差額	<u>86,078</u>	<u>10,078</u>
	<u>90,619</u>	<u>12,440</u>

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按照母公司普通股權益持有人應佔期間溢利及期內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按母公司普通股權益持有人應佔期間溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為期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之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃按下列各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利和每股攤薄盈利之母公司普通股 權益持有人應佔 溢利	991,401	873,917
股份		
用以計算每股基本盈利之期內 已發行普通股加權平均數	3,536,955,312	3,534,617,362
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	966,258	1,700,296
	3,537,921,570	3,536,317,658

11. 已付及擬派之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
六個月期間內宣派及派付之普通股股息：		
二零一零年末期股息：7.00港仙（二零零九年：7.00港仙）	247,798	247,560
待批准之擬派普通股股息（於六月三十日尚未確認為負債）		
二零一一年首期股息：7.00港仙（二零一零年：7.00港仙）	247,798	247,560

於二零一一年八月二十五日，董事會決議二零一一年中期股息派發事宜。中期股息將以配發本公司股本中每股面值0.05港元繳足股款之新股份（「代息股份」）方式獲悉數支付，惟股東將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中期股息。

12. 應收賬款

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，故本集團並無重大信貸集中風險。應收賬款為不計息款項。

於報告期末以合約日期計算之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	155,922	147,272
一年至兩年內	7,978	16,947
兩年至三年內	8,231	35,230
合計	<u>172,131</u>	<u>199,449</u>

13. 應付賬款

於報告期末按付款到期日計算之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	98,141	88,548
一年至兩年內	51,710	8,638
兩年至三年內	7,392	2,672
三年以上	38,209	41,867
	<u>195,452</u>	<u>141,725</u>

14. 資產抵押

於二零一一年六月三十日，金額為864,142,000港元（二零一零年十二月三十一日：198,325,000港元）之本集團銀行貸款由以下資產作抵押：

- (i) 本集團於二零一一年六月三十日之賬面淨值約4,852,000港元（二零一零年十二月三十一日：無）之若干本集團固定資產；
- (ii) 本集團於二零一一年六月三十日之賬面淨值約516,183,000港元（二零一零年十二月三十一日：504,518,000港元）之若干投資物業；及
- (iii) 本集團於二零一一年六月三十日之賬面淨值約632,972,000港元（二零一零年十二月三十一日：無）之一項發展中物業。

15. 資本承擔

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 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	7,517,869	7,765,002
已授權惟尚未訂約	617,307	405,268
	<u>8,135,176</u>	<u>8,170,270</u>

16. 或然負債

於二零一一年六月三十日，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423,232,000港元（二零一零年十二月三十一日：962,473,000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及於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屆滿。

董事認為，倘拖欠付款，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，因此並無就該等擔保作出撥備。

17. 關聯方交易

與關聯方之交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
與直接控股公司深業(集團)有限公司之交易			
— 已付租金開支	(i)	<u>2,718</u>	<u>2,470</u>
聯營公司：			
— 購買物業	(ii)	<u>712,580</u>	—
— 利息收入	(iii)	<u>1,988</u>	<u>—</u>
一間共同控制實體：			
— 利息收入	(iii)	<u>22,599</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 租金乃由董事經參考同類交易之市價後釐定。
- (ii) 與聯營公司之交易為按平均價每平方米35,697港元購買天安高爾夫瓏園之物業。
- (iii) 來自一間聯營公司及一間共同控制實體之利息收入乃由董事經參考同類交易之市價後釐定。

管理層討論及分析

業務回顧

二零一一年上半年，中央把穩定物價水平作為宏觀調控的首要任務，對房地產市場的調控措施日益嚴厲。面對不利的市場環境，本集團以加快物業銷售、確保資金安全、強化內部管控為工作重心，保持了穩定的發展勢頭。

期內，本集團實現營業額3,634.2百萬港元，比上年同期上升0.4%。毛利率為43.6%，比上年同期上升2.1個百分點。實現股東應佔純利991.4百萬港元，比上年同期上升13.4%。每股基本盈利為28.03港仙，比上年同期上升13.4%。

物業開發及銷售

期內，本集團結轉物業銷售面積15.4萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），實現物業銷售淨收入2,045.9百萬港元（已扣除營業稅項），分別比去年同期下降33.3%和24.3%。銷售收入主要來自雪松大廈、南湖玫瑰灣、紫麟山、天安高爾夫隴園、萬林湖、御泉山莊、深業城等項目。結轉收入下降主要原因是部分已售樓盤需等到下半年才能達到入伙條件。

本集團今年1-7月份的合同銷售面積310,609平方米，合同銷售收入約30億元人民幣（約為35.7億港元），完成本年度銷售計劃的63.8%。截止七月底，已簽約但未入帳的合同銷售金額約為28億人民幣（約為33.3億港元）。

在建項目及土地儲備

截止二零一一年六月三十日，本集團旗下在建項目31個，總建築面積約308萬平方米，開發進展順利。期內，本集團新開工項目10個，新開工面積約112萬平方米，相當於去年全年新開工的規模。

截止二零一一年六月底，本集團土地儲備的總建築面積為1,016萬平方米，權益建築面積約為955萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益）。目前，本集團在一線城市的土地儲備約佔17.1%；二線城市的土地儲備約佔12.2%；三四線城市佔比70.7%。多元化的土地儲備可滿足未來五至六年的開發需求。

土地一級開發

期內，本集團按比例分享在泰州合資公司的銷售收入4.84億港元，主要來自協助政府完成土地盤整並通過公開拍賣方式出售的第一幅地塊。此次一級開發稅前利潤約174.7百萬港元，已計入本期利潤。

年初，泰州的合資公司協助政府盤整的第二幅地塊約425畝，在政府土地拍賣中，以人民幣12.94億元的價格成功出售。4月，本集團收購了成都198片區約807畝的土地一級開發項目60%的股權。

物業投資

期內，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210.4百萬港元，比上年同期上升11.6%。期內，本集團所屬投資物業組合重估增值222.4百萬港元，已計入本期利潤。

聯營公司業績

期內，本集團投資的聯營公司業績表現合乎預期。其中，天安數碼城（集團）有限公司為本集團帶來純利貢獻280.7百萬港元，比上年同期增長101.2%。本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻99.1百萬港元，比上年同期上升36.5%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司，為本集團帶來盈利34.3百萬港元，上年同期為虧損33.8百萬港元。

財務狀況

截止二零一一年六月三十日，本集團的現金結存為8,333.2百萬港元（包括抵押存款）（二零一零年十二月三十一日：6,245.5百萬港元），其中約76.1%和23.9%分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港元）計值。

於二零一一年六月三十日，本集團銀行借款總額15,799.9百萬港元（二零一零年十二月三十一日：12,789.0百萬港元），其中14,285.4百萬港元為浮息借款（二零一零年十二月三十一日：11,398.6百萬港元），其餘均為定息借款。其中，長期部分7,162.8百萬港元（二零一零年十二月三十一日：3,173.5百萬港元），短期部分8,637.1百萬港元（二零一零年十二月三十一日：9,615.5百萬港元）。

於二零一一年六月三十日，本集團除少數股東權益後淨資產為14,619.5百萬港元，淨借款佔除少數股東權益後淨資產比率為51.1%（二零一零年十二月三十一日：48.6%）。

由於本集團旗下所經營業務之現金流入以人民幣為主，而本集團持有的資產及所承擔的債務主要亦以人民幣及美元為貨幣單位，人民幣的匯率波動在短期內對本集團財務的影響是正面的。

股本結構

於二零一一年六月三十日，本集團之母公司深業（集團）有限公司持有本集團約43.04%權益，乃本集團的最大股東。

期內，有合共3,400,000份已授出之購股權獲行使。期內，本集團並無回購本集團之股份。

於二零一一年六月三十日，本集團之已發行股本為3,539,968,090股（二零一零年十二月三十一日：3,536,568,090股）。

員工人數及薪酬

於二零一一年六月三十日，本集團共聘用17,802名員工，其中在香港工作的員工30名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。

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。本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。

業務展望

期內，全球經濟面臨的不確定性、不穩定性增大，形勢不容樂觀。中國政府下半年將繼續推行積極財政政策和審慎貨幣政策以應對通貨膨脹，在保持經濟平穩增長的同時推進結構轉型。預計房地產調控措施不會放鬆，中央將繼續加大保障房建設力度，抑制房地產投資投機需求，緊縮對房地產行業的信貸支持，房地產行業將面臨常態化的調控環境，房地產行業的優勝劣汰和收購整合將會在未來若干年進一步明顯。儘管面臨不確定的外部環境，但本集團對中國房地產行業的長期前景仍然看好，認為房地產調控政策有利於房地產市場的健康可持續發展和房地產行業的優化整合。

期內，深圳房地產市場成交較為低迷，上半年新房交易量為140萬平方米，月平均交易量為23.3萬平方米，非中心區域的小戶型產品價格略有鬆動，中心區域房價仍然堅挺，但迅猛上漲的趨勢已經得到遏制，投資投機的氣氛已經明顯降溫。本集團一直視深圳為大本營，深圳作為以移民為主的中心城市，在高新科技、金融業、互聯網產業、生物醫藥、現代港口物流等方面都已經奠定了良好的基礎，前海開發將提升深圳在金融業、高端服務業和國際化方面的競爭力，深圳未來經濟發展潛力和空間巨大，居民首次置業和改善住房條件的剛性需求和支付能力強勁，對商業地產的需求更殷，而深圳土地供應量不足，供需矛盾意味著深圳房地產市場發展空間廣闊，未來本集團將投放更多的資源在深圳，深耕細作，提升品質，為深圳的城市發展做貢獻。

下半年，本集團將加大推盤量，積極調整產品結構，採用靈活定價策略，加強樓盤銷售，主要樓盤有深圳紫麟山、天安高爾夫隴園、深圳東城國際、佛山雲東海、武漢南湖玫瑰灣、惠州半山名苑、東莞歐景麗苑、泰州錦繡姜城等。1-6月份，本集團在售面積約33萬平方米；下半年，本集團計劃推盤約40萬平方米，我們有信心完成47億人民幣的銷售目標。

加快物業開發，提高周轉速度是本集團今年的工作重點。本集團2011年計劃新開工面積約240萬平米，比上年增長約1倍。下半年我們將繼續加快開發，為2012年之後的增長打下堅實基礎。

本集團今年將本著謹慎的原則，將增加土地儲備的重點放在深圳，以收購、申報城市更新項目、招拍掛等多種方式，獲取深圳的土地。

控股股東深業集團在深圳中心地段擁有規模可觀的優質土地資源。而選擇合適時機，將深業集團的土地資源逐步整合到本集團的方向和部署沒有改變。本集團將繼續加強與控股股東的聯繫，爭取通過資產注入增加在深圳的土地儲備。

此外，城市更新也是本集團增加深圳土地儲備的重要方式。本集團目前擁有4個城市更新項目，分別位於福田區和羅湖區，計劃總建築面積約140萬平方米，規劃建成集寫字樓、商業、住宅為一體的城市綜合體，我們將積極做好申報、拆遷補償、規劃、設計等工作，努力挖掘城更新項目的價值。

本集團將堅持既定策略，在確保經營及財務穩健的前提下積極進取，在戰略、管理、資本、人才等方面持續提升組織能力，進一步貼近市場，以客戶為導向，不斷摸索創新自身的商業模式和產品結構，提高本集團住宅及商業地產開發運營能力，為股東創造價值。

中期股息

在本公司於二零一一年八月二十五日舉行之董事會會議上，董事會決議宣派截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（二零一零年：7.00港仙）。中期股息將於二零一一年十一月十日（星期四）或前後派發予於二零一一年九月十九日（星期一）名列本公司股東名冊之股東。董事會進一步決議，有關中期股息將以配發本公司股本中每股面值0.05港元繳足股款之新股份（「代息股份」）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中期股息。有關代息股份之配發價將為自二零一一年九月十九日（星期一）起五個連續交易日在香港聯合交易所有限公司所報每股收市價之平均值。載有其詳情及選擇表格之通函將於二零一一年十月十四日（星期五）或前後一併寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一一年九月十九日（星期一）至二零一一年九月二十一日（星期三）（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二零一一年九月十六日（星期五）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。

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（「守則」）之所有守則條文作為其本身之企業管治常規守則。於截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司一直遵守守則所載之守則條文，且與守則並無重大偏離。

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，並討論審核及財務報告事宜（包括審閱截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績）。

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均遵守標準守則所載之規定準則。

購買、出售或贖回本公司之證券

期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

鳴謝

本人謹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。

代表
深圳控股有限公司
主席
郭立民

香港，二零一一年八月二十五日

於本公佈日期，董事會由九位董事組成，其中郭立民先生、呂華先生、牟勇先生及劉崇先生為本公司執行董事，武捷思博士及劉標先生為本公司非執行董事，而黃保欣先生、吳偉聰先生及李偉強先生為本公司獨立非執行董事。