



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號 Stock Code: 604

Interim Report 中期報告

2011



公司資料

執行董事

郭立民先生(主席)

呂華先生(行政總裁)

(於二零一一年六月二十一日獲委任)

徐汝心先生(行政總裁)

(於二零一一年六月二十一日辭任)

牟勇先生

劉崇先生

非執行董事

武捷思博士

劉標先生

獨立非執行董事

黃保欣先生

吳偉聰先生

李偉強先生

公司秘書

李嘉士先生

法定代表

郭立民先生

呂華先生

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

中國銀行(香港)有限公司

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

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

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

	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
收益	4	3,634,239	3,619,672
銷售成本		(2,048,920)	(2,117,276)
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		407,470	171,068
除稅前期間溢利	7	1,813,344	1,541,496
所得稅開支	8	(601,105)	(551,607)
期間溢利		1,212,239	989,889

中期簡明綜合收益表 (續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
下列應佔：			
母公司擁有人		991,401	873,917
非控股權益		220,838	115,972
		1,212,239	989,889
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	10		
基本			
一期間溢利		28.03港仙	24.72港仙
攤薄			
一期間溢利		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

	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
期間溢利		1,212,239	989,889
可供出售投資虧損淨額	9	–	(15,344)
所得稅影響		–	3,376
		–	(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	90,619	12,440
期間其他全面收益，扣除稅項		442,647	154,380
期間全面收益總額，扣除稅項		1,654,886	1,144,269
下列應佔：			
母公司擁有人		1,403,420	1,014,146
非控股權益		251,466	130,123
		1,654,886	1,144,269

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	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	14	612,359	156,876
遞延稅項資產		395,149	332,348
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	15	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	16	45,238	-
現金及現金等價物	16	8,287,923	6,245,463
流動資產總值		27,045,660	22,481,513
流動負債			
計息銀行貸款	17	8,637,068	9,615,482
衍生金融工具		-	65,861
應付賬款	18	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	24	48,708	41,616
應付稅項		1,706,179	1,447,667
流動負債總額		15,695,253	15,562,168
流動資產淨值		11,350,407	6,919,345
總資產減流動負債		24,208,919	18,808,839

中期簡明綜合財務狀況表(續)

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) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動負債			
計息銀行貸款	17	7,162,785	3,173,527
遞延稅項負債		1,048,992	935,515
非流動負債總額		8,211,777	4,109,042
資產淨值		15,997,142	14,699,797
權益			
母公司擁有人應佔權益總額			
已發行股本	20	176,998	176,828
儲備	21	14,442,501	13,298,075
		14,619,499	13,474,903
非控股權益		1,377,643	1,224,894
權益總額		15,997,142	14,699,797

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

母公司權益持有人應佔

	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	法外儲備 千港元	匯兌 變動儲備 千港元	保留溢利 千港元	撥充儲備 千港元	總額 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年一月一日	176,392	5,384,872	2,036	46,211	59,019	60,940	20,235	1,040,666	1,793,102	3,559,588	246,948	12,390,009	1,021,669	13,411,678
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	873,917	-	873,917	115,972	989,889
其他全面收益	-	-	-	-	-	2,362	(11,968)	-	149,835	-	-	140,229	14,151	154,380
全面收益總額	-	-	-	-	-	2,362	(11,968)	-	149,835	873,917	-	1,014,146	130,123	1,144,269
以往年度未派股息之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(612)	612	-	-	-
已宣派二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(247,560)	-	-	(247,560)	(247,560)	(18,231)	(265,791)
已行使購股權	436	13,335	-	(2,939)	-	-	-	-	-	-	-	10,832	-	10,832
股份發行開支	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	-	(10)
已失效購股權	-	-	-	(38,125)	-	-	-	-	-	38,125	-	-	-	-
撥充儲備	-	-	-	5,871	-	-	-	-	-	(45,111)	-	5,871	-	5,871
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	45,111	-	(45,111)	-	-	-	-
撥充二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(247,560)	247,560	-	-	-
於二零一零年六月三十日(未經審核)	176,828	5,398,197	2,036	11,018	59,019	63,302	8,267	1,085,777	1,942,937	4,178,347	247,560	13,173,288	1,133,561	14,306,849

中期簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

母公司權益持有人權益

	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	收購非控股 權益 千港元	股本 千港元	期股權 千港元	資本儲備 千港元	資產估 值 千港元	可供出售 投資重估 千港元	法定儲備 千港元	匯兌變動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	撥充股息 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年一月一日	176,628	5,398,197	(278,831)	2,036	22,477	59,019	59,172	5,944	1,170,049	2,315,074	4,297,278	247,560	13,474,503	1,224,894	14,699,397
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	991,401	-	991,401	220,838	1,212,239
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	4,541	-	-	407,478	-	-	412,019	306,238	442,647
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	4,541	-	-	407,478	991,401	-	1,403,420	251,466	1,654,886
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,815	4,815
已宣派二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(247,798)	(247,798)	-	(247,798)
以往年度未派股息之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(238)	238	-	-	-
收購非控股權益	-	-	(31,618)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,618)	(18,857)	(50,475)
已行使購股權	20	9,163	-	-	(1,972)	-	-	-	-	-	-	-	7,361	-	7,361
股份發行淨支	20	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
以股本支付之購股權開支	-	-	-	-	12,374	-	-	-	-	-	-	-	12,374	-	12,374
重估聯營公司股權	-	-	-	-	864	-	-	-	-	-	-	-	864	-	864
於二零一一年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(247,798)	247,798	-	-	-
已付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84,675)	(84,675)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	60,121	-	(60,121)	-	-	-	-
於二零一一年六月三十日(未經審核)	176,698	5,407,353*	(310,449)*	2,036*	33,743*	59,019*	63,713*	5,944*	1,230,170*	2,722,552*	4,980,622*	247,798*	14,619,499	1,377,643	15,997,142

* 該儲備賬目構成中期簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備14,442,501,000港元(二零一零年十二月三十一日: 13,298,075,000港元)。

中期簡明綜合現金流量表

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 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
	千港元	千港元
經營業務之現金流入／(流出)	(185,791)	498,713
投資業務之現金流入	67,695	110,808
融資業務之現金流入／(流出)	2,047,517	(494,239)
現金及現金等價物之增加淨額	1,929,421	115,282
期初之現金及現金等價物	6,245,463	6,434,237
外幣匯率變動影響淨額	113,039	—
期末之現金及現金等價物	8,287,923	6,549,519

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披露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。

4. 經營分類資料 (續)

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
對銷							
對銷分類間銷售							(16,539)
收益							3,634,239
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
對銷							
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
透過損益按公允價值計算之 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							1,813,344

4. 經營分類資料 (續)

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
	2,703,740	188,585	370,343	119,404	128,743	132,699	3,643,514
對賬							
對銷分類間銷售							(23,842)
收益							3,619,672
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	1,044,372	373,653	22,803	20,616	555	80,751	1,542,750
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
透過損益按公允價值計算之金融工具之 公允收益淨額							48,126
公司及其他未分配費用							(32,268)
融資成本							(98,805)
除稅前溢利							1,541,496

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
	100,007	90,454

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)
	131,520	98,805

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)

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。

8. 所得稅開支（續）

中國之土地增值稅（「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	(44,592)	(49,246)
本期間稅項支出總額	601,105	551,607

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	-	(15,344)
	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
應佔聯營公司其他全面收益：		
資產重估	4,541	2,362
換算海外業務之匯兌差額	86,078	10,078
	90,619	12,440

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 公司普通股權益持有人應佔溢利	991,401	873,917

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
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

11. 已付及擬派之股息（續）

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. 物業、廠房及設備

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團以47,194,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：30,783,000港元）之成本購置資產，作為向物業、廠房及設備之添置項目。

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月期間出售賬面淨值為4,542,000港元之資產（截至二零一零年六月三十日止六個月：1,300,000港元），從而導致於出售時產生收益淨值40,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：521,000港元）。

13. 於共同控制實體之投資

於二零一一年六月三十日，本集團擁有以下主要共同控制實體權益：

共同控制實體名稱	註冊資本面值	註冊及營業地點	佔註冊 資本面值 百分比	本集團 所佔投票權 之百分比	本集團 所佔溢利分享 之百分比	主要業務
泰州市深業投資發展有限公司 （「泰州深業」）	人民幣 100,000,000元	中國/ 中國大陸	51	50	51	土地開發

本集團根據其所有權權益有權分佔該共同控制實體之經營業績、資產及負債。

13. 於共同控制實體之投資（續）

上表載列董事認為主要影響報告期間之業績或組成本集團資產淨值之主要部分之本集團共同控制實體。董事認為，列載其他共同控制實體詳情將導致資料過於冗長。

本集團按比例綜合法列賬並逐項呈報之於共同控制實體權益之財務資料概要如下：

	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
非流動資產	1,176	1,237
流動資產	1,559,899	2,091,872
流動負債	(996,004)	(1,670,422)
非流動負債	(226,936)	(221,808)
資產淨值	338,135	200,879

	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
收入	483,508	38,571
成本	(302,271)	—
開支	(6,491)	(607)
稅項	(43,654)	(9,491)
期間溢利	131,092	28,473

14. 其他長期資產

於二零一一年六月三十日，有關結餘主要指就收購土地而分別支付予若干獨立第三方之貸款及若干地方政府機關之預付款項。向獨立第三方作出之貸款及預付款項之賬面值與彼等之公允值相若。

15. 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	172,131	199,449

16. 現金及現金等價物

	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
現金及銀行結餘	5,743,230	5,822,482
定期存款	2,589,931	422,981
	8,333,161	6,245,463
減：已抵押存款	(45,238)	—
現金及現金等價物	8,287,923	6,245,463

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及現金等價物共 6,338,894,000 港元（二零一零年十二月三十一日：5,128,173,000 港元）。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過有權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

17. 計息銀行貸款

	實際利率(厘)	到期	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
流動				
有抵押	6.31-7.337	2012	32,815	29,749
無抵押	4.1301-7.572 香港銀行同業 拆息+1.2 倫敦銀行同業 拆息+0.48	2012	8,604,253	9,585,733
			8,637,068	9,615,482
非流動				
有抵押	5.76-8.00	2012-2017	831,327	168,576
無抵押	4.1301-8.32 香港銀行同業 拆息+0.7 倫敦銀行同業 拆息+2	2012-2014	6,331,458	3,004,951
			7,162,785	3,173,527
			15,799,853	12,789,009
分析：			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
須償還之銀行貸款：				
一年內			8,637,068	9,615,482
兩年內			1,374,294	1,260,172
三年至五年內(包括首尾兩年)			5,752,982	1,863,774
五年以上			35,509	49,581
			15,799,853	12,789,009

17. 計息銀行貸款（續）

- (a) 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。
- (b) 除相當於6,895,171,239港元（二零一零年十二月三十一日：4,547,237,359港元）及350,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：1,150,000,000港元）之銀行貸款分別以美元及港元計值外，其餘貸款均以人民幣計值。
- (c) 本集團之借貸之賬面值與其公允值相若，乃按現行利率對預期未來現金流量進行貼現計算得出。

18. 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
	195,452	141,725

19. 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僱員、合夥人或董事，均由董事會全權決定。該計劃於二零零二年六月五日起生效，而除非另行被取消或修訂，否則該計劃將於當日起計十年內有效。有效期屆滿後，將不可進一步授出任何購股權，但該計劃之條文在所有其他方面仍將具有十足效力及作用。於二零一一年六月三十日，該計劃之餘下有效期為一年。

19. 購股權計劃 (續)

購股權之可行使期間由董事會全權決定，並由董事通知各承授人，而有關行使期間須根據該計劃於購股權授出及獲接納當日起計滿10週年當日前屆滿。除非由董事會另行決定及在授出購股權時於授予函件中指明，否則在行使購股權前概無必須持有購股權之最低期限。

期內，可認購3,400,000股股份之購股權已獲行使。在本報告日期，可認購98,778,000股股份之購股權仍尚未行使。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團已確認購股權開支12,374,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。

於報告期末後，(i)概無任何可認購股份之購股權獲行使；(ii)概無任何可認購股份之購股權已失效或已被註銷。在本報告日期，附帶權利以認購98,778,000股股份之購股權仍尚未行使及有待行使，佔該日本公司已發行股份之約2.79%。

20. 股本

期內交易概述如下：

	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一零年十二月三十一日				
及二零一一年一月一日	3,536,568,090	176,828	5,398,197	5,575,025
已行使購股權 (a)	3,400,000	170	9,163	9,333
股份發行開支	-	-	(7)	(7)
於二零一一年六月三十日	3,539,968,090	176,998	5,407,353	5,584,351

- (a) 3,400,000份購股權所附帶之認購權按每股股份2.165港元之認購價獲行使，導致發行3,400,000股每股面值0.05港元之股份以換取總現金代價7,361,000港元（未扣除開支）。

21. 儲備

本集團於本期間之儲備金額及其變動乃於財務報表第7頁至第8頁之中期簡明綜合權益變動表內呈列。

22. 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
	8,135,176	8,170,270

23. 或然負債

- (i) 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撥備。

23. 或然負債 (續)

(ii) 待決之訴訟

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」，於二零零七年易名為深業南方地產（集團）有限公司）（第一被告）及躍恆發展有限公司（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雙方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；及(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。

23. 或然負債 (續)

(ii) 待決之訴訟 (續)

於二零零八年一月四日，原告與深業深圳達成和解協定，據此，原告同意部份豁免上文所述之索償，而餘下索償人民幣40,000,000元（約相當於45,432,000港元）。於二零零九年八月四日，廣東省高級法院裁定部份豁免該索償。

於二零零九年十二月二十三日，廣東省高級法院（「廣東高院」）裁定駁回原告之索償及深業深圳之反索償。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，原告要求撤回廣東高院作出之判決，並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）。於二零一零年九月九日，中國最高人民法院就此事宜公開庭審。於二零一一年二月十一日，中國最高人民法院裁定駁回廣東高院之判決，而此案被發還廣東高院重審。於本報告日期，此案仍須待廣東高院作出最終判決。

據香港律師提供之意見，根據深業（集團）有限公司（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），倘若原告人及／或申請人在針對深業深圳之索償中勝訴，本公司可就此向深業（集團）有限公司申索補償，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。

24. 關聯方交易

(a) 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)	2,718	2,470
聯營公司：			
— 購買物業	(ii)	712,580	—
— 利息收入	(iii)	1,988	—
一間共同控制實體：			
— 利息收入	(iii)	22,599	—

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。

24. 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方之未償還結餘

- (i) 誠如中期簡明綜合財務狀況表所披露，本集團應付最終控股公司深業集團有限公司之款項達48,708,000港元（二零一零年十二月三十一日：41,616,000港元）。應付款項為無抵押、免息及並無固定還款期。
- (ii) 給予聯營公司之貸款乃計入本集團於聯營公司之投資內，總額為117,543,000港元（二零一零年十二月三十一日：117,902,000港元）為無抵押及並無固定還款期。給予聯營公司之貸款57,358,000港元（二零一零年十二月三十一日：45,985,000港元）為免息，而給予一間聯營公司之餘下貸款60,185,000港元（二零一零年十二月三十一日：71,917,000港元）則按每年5.85厘（二零一零年十二月三十一日：5.31厘至6.75厘）計息。
- (iii) 聯營公司所給予之貸款乃計入本集團之其他應付款項及應計款項內，總額為349,488,000港元（二零一零年十二月三十一日：50,828,000港元），屬無抵押、免息，並須按要求償還。
- (iv) 本集團之預付款項、按金及其他應收款項中包括應收本集團之共同控制實體款項653,421,000港元（二零一零年十二月三十一日：670,619,000港元），該等款項為無抵押及並無固定還款期，及按每年4.37厘至6.39厘計息。

24. 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方之未償還結餘（續）

- (v) 給予一間同系附屬公司之貸款乃計入本集團之預付款項、按金及其他應收款項內，為數39,026,000港元（二零一零年十二月三十一日：10,499,000港元）為無抵押、免息及並無固定還款期。
- (vi) 同系附屬公司所給予之貸款乃計入本集團之其他應付款項及應計款項內，總額為198,961,000港元（二零一零年十二月三十一日：15,298,000港元），屬無抵押、免息，並須按要求償還。

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	1,735	1,624
股份支付款項	4,035	—
已付主要管理人員酬金總額	5,770	1,624

25. 批准中期簡明綜合財務報表

此等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之董事會批准及授權刊發。

中期財務資料審閱報告

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

吾等已審閱第2頁至第35頁所載之中期財務資料，其中包括深圳控股有限公司於二零一一年六月三十日之簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須遵守其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號*中期財務報告*（「香港會計準則第34號」）。

董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈報此等中期財務資料。吾等負責就此等中期財務資料根據吾等之審閱結果發表結論。根據吾等接受委聘之協定條款，本報告僅向閣下（作為法團）作出，而不作其他用途。吾等概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

中期財務資料審閱報告 (續)

審閱範圍

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號由實體之獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱工作。審閱中期財務資料之工作主要包括向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。由於審閱工作之範圍遠較根據香港核數準則作出之審核範圍為小，故並不保證吾等能察覺審核工作可能識別之一切重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等之審閱，並無使吾等相信中期財務資料於所有重大方面並未根據香港會計準則第34號編製之事宜。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心二期18樓

二零一一年八月二十五日

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、天安高爾夫瓏園、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）。

管理層討論及分析 (續)

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。

管理層討論及分析 (續)

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。

管理層討論及分析 (續)

財務狀況 (續)

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)。

管理層討論及分析 (續)

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。

管理層討論及分析 (續)

業務展望 (續)

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、天安高爾夫瓏園、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。

管理層討論及分析 (續)

業務展望 (續)

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240萬平方米，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。

管理層討論及分析 (續)

業務展望 (續)

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。

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之標準守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之資料所示，於二零一一年六月三十日，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)之股份、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	總權益	佔已發行
				之相關股份		股本之
				數目		百分比
郭立民	實益擁有人	實益權益	500,000	6,300,000	6,800,000	0.19
呂華	實益擁有人	實益權益	1,000,000	4,016,000	5,016,000	0.14
牟勇	實益擁有人	實益權益	-	4,016,000	4,016,000	0.11
劉崇	實益擁有人	實益權益	-	4,016,000	4,016,000	0.11
武捷思	實益擁有人	實益權益	10,000,000	-	10,000,000	0.28
黃保欣	實益擁有人	實益權益	3,400,000	-	3,400,000	0.10
李偉強	實益擁有人	實益權益	1,000,790	-	1,000,790	0.03

董事之股份權益 (續)

相聯法團股份及相關股份之好倉—路勁基建有限公司：

董事姓名	身份	股份數目	根據購股權 之相關股份 數目	債券之 相關股份	總權益	佔已發行 股本之 百分比
郭立民	實益擁有人	-	150,000	-	150,000	0.02
黃保欣	實益擁有人	50,000	-	-	50,000	0.01
李偉強	實益擁有人	-	-	200,000	200,000	0.03

購股權

本公司於二零零二年六月五日採納之購股權計劃及根據於二零零六年六月十二日獲更新之購股權計劃之10%上限之詳情載列於財務報表附註19。

購股權 (續)

以下為於期內根據購股權計劃尚未行使之購股權：

	購股權數目						於 二零一一年 六月三十日	授出 購股權日期	行使 購股權期間	購股權 行使價 每股 港元
	於 二零一一年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於期內註銷	期內其他變動				
董事										
郭立民	6,300,000	-	-	-	-	-	6,300,000	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015**	2.39
徐汝心 (已於二 零一一年六月 二十一日辭任)	5,986,000	-	-	-	-	(5,986,000) 附註1	-	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015**	2.39
呂華 (於二零一一年 六月二十一日 獲委任)	-	-	-	-	-	4,016,000 附註2	4,016,000	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015**	2.39
牟勇	4,016,000	-	-	-	-	-	4,016,000	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015**	2.39
劉崇	4,016,000	-	-	-	-	-	4,016,000	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015**	2.39
武捷思	3,400,000	-	(3,400,000)	-	-	-	-	29/5/2006	29/5/2006- 28/5/2011*	2.165
	<u>23,718,000</u>	<u>-</u>	<u>(3,400,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,970,000)</u>	<u>18,348,000</u>			
其他僱員										
合共	900,000	-	-	-	-	-	900,000	4/7/2007	4/7/2007- 3/7/2012	4.768
	65,512,000	-	-	-	-	5,986,000 附註1	71,498,000	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015**	2.39
	4,016,000	-	-	-	-	(4,016,000) 附註2	-	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015**	2.39
	4,016,000 附註3	-	-	-	-	-	4,016,000 附註3	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015**	2.39
	4,016,000	-	-	-	-	-	4,016,000	9/12/2010	18/7/2012- 18/7/2015***	2.814
	<u>78,460,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,970,000</u>	<u>80,430,000</u>			
	<u>102,178,000</u>	<u>-</u>	<u>(3,400,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98,778,000</u>			

購股權 (續)

* 購股權可按下列方式行使：

可行使購股權最高比例 (包括先前已行使購股權比例)	可行使期間
1/3	自授出購股權起計第一年
2/3	自授出購股權起計第二年
3/3	自授出購股權起計第三至第五年

** 購股權可按下列方式行使：

可行使購股權最高比例	相關百分比購股權之 行使期間
40%	授出日期起計兩年屆滿後直至授出日期起計三年之任何時間
70%	授出日期起計三年屆滿後直至授出日期起計四年之任何時間
100%	授出日期起計四年屆滿後直至授出日期起計五年之任何時間

購股權 (續)

*** 購股權可按下列方式行使：

可行使購股權最高比例	相關百分比購股權之 行使期間
40%	授出日期起計一年零222日屆滿後直至授出 日期起計兩年零222日之任何時間
70%	授出日期起計兩年零222日屆滿後直至授出 日期起計三年零222日之任何時間
100%	授出日期起計三年零222日屆滿後直至授出 日期起計四年零222日之任何時間

附註：

1. 徐汝心先生於二零一一年六月二十一日辭任本公司之董事但留任為本集團之僱員。
2. 呂華先生原為本集團之僱員，並於二零一一年六月二十一日獲委任為本公司董事。
3. 4,016,000份購股權乃由劉偉進先生持有，彼於二零一零年十二月三十日辭任本公司董事但留任為本集團之僱員。

購股權 (續)

附註：(續)

4. 於期內，根據購股權計劃，概無購股權獲授出而3,400,000份購股權已行使。
5. 於期內，根據購股權計劃，概無購股權已失效及註銷。
6. 於期內，獲行使之購股權於行使日期之加權平均股價為每股2.511港元（二零一零年：每股3.159港元）。

除上文所披露者外，根據本公司遵照證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易標準守則須另行知會本公司及聯交所之資料所示，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或淡倉。

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）而獲利，亦無任何董事、或彼等之配偶或其十八歲以下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

於二零一一年六月三十日，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：

本公司股份之權益：

名稱	身份	權益性質	股份數目		佔本公司已發行股本之百分比
			好倉	淡倉	
深業集團有限公司	受控法團之權益 (附註1)	公司權益	1,523,731,489	-	43.04
深業(集團)有限公司	實益擁有人 (附註1)	實益權益	1,523,731,489	-	43.04
AllianceBernstein L.P.	(附註2)	公司及其他 權益	210,077,700	-	5.93

附註：

1. 深業(集團)有限公司由深業集團有限公司全資擁有。深業集團有限公司被視為於深業(集團)有限公司實益持有之1,523,731,489股股份中擁有權益。
2. 210,077,700股股份由AllianceBernstein L.P. 以下列身份持有：

身份	股份數目
投資經理	209,247,700
受控法團之權益	830,000

主要股東 (續)

本公司股份之權益：(續)

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條須予置存之登記冊所示，本公司並無獲知會持有本公司股份任何權益或相關股份。

除上文所披露者外，概無任何人士（本公司董事除外，彼等之權益載於上文「董事之股份權益」一節）於本公司股本中登記須予記錄之權益。

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。載有其詳情之通函及選擇表格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及二零一一年中期報告）。

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。

上市規則第13.21條之持續披露規定

附帶有關控股股東特定狀況契諾之銀行融資：

根據（其中包括）本公司（作為借款人）與一銀團貸款人（「眾貸款人」）於二零零六年九月二十九日訂立之一項協議（「第一份融資協議」），眾貸款人按第一份融資協議所載之條款及條件，向本公司提供最多465,000,000美元之可轉讓定期貸款融資（「第一筆融資」）。眾貸款人須於訂立第一份融資協議當日後六個月內向本公司提供第一筆融資，而本公司須於訂立第一份融資協議當日起計滿六十個月之日期向眾貸款人悉數償還任何據此提供而未償還之墊款。本公司擬先動用第一筆融資悉數將本公司若干現有銀行貸款之全部未償還貸款再融資，而後以第一筆融資應付本公司及其附屬公司之一般企業資金需求。

根據本公司（作為借款人）與中國銀行（香港）有限公司（「中銀」，作為貸款人）於二零零八年二月六日訂立之一項協議（「第二份融資協議」），中銀按第二份融資協議所載之條款及條件，向本公司提供最多1,000,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第二筆融資」）。中銀須於訂立第二份融資協議當日後六個月內向本公司提供第二筆融資，而本公司須透過以下三次分期付款方式向中銀悉數償還任何據此提供而未償還之墊款：(i) 於第二筆融資之首次墊款日期（「首次墊款」）起計滿十二個月之日期（「第一個還款日期」）悉數償還200,000,000港元；(ii) 於首次墊款日期起計滿二十四個月之日期（「第二個還款日期」）悉數償還300,000,000港元；及(iii) 於首次墊款日期起計滿三十六個月之日期悉數償還500,000,000港元。本公司擬動用第二筆融資應付本公司及其附屬公司之一般企業資金需求。於二零一一年六月三十日，第二筆融資已全數償還。

上市規則第13.21條之持續披露規定（續）

根據本公司（作為借款人）與星展銀行香港分行（「星展銀行」，作為貸款人）於二零零八年三月十八日訂立之一項協議（「第三份融資協議」），星展銀行按第三份融資協議所載之條款及條件，向本公司提供最多為300,000,000港元之定期貸款融資（「第三筆融資」）。星展銀行須於訂立第三份融資協議當日後六個月內向本公司提供第三筆融資，而本公司須於提供第三筆融資首期墊款當日起計滿三十六個月之日期向星展銀行悉數償還任何據此提供而未償還之墊款。本公司擬動用第三筆融資撥付本公司及其附屬公司收購物業發展項目之權益及／或物業發展公司股權所需之資金。於二零一一年六月三十日，第三筆融資已全數償還。

根據本公司（作為借款人）與中國建設銀行香港分行（「中國建設銀行」，作為貸款人）於二零零八年四月三日訂立之一項協議（「第四份融資協議」，連同第一份融資協議、第二份融資協議及第三份融資協議統稱為「該等融資協議」），中國建設銀行按第四份融資協議所載之條款及條件，向本公司提供最多為300,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第四筆融資」）。中國建設銀行須於訂立第四份融資協議當日後六個月內向本公司提供第四筆融資，而本公司須於訂立第四份融資協議當日起計滿六十個月之日期向中國建設銀行悉數償還任何據此提供而未償還之墊款。本公司擬動用第四筆融資應付本公司及其附屬公司之一般企業資金需求。

根據（其中包括）本公司（作為借款人）與一銀團貸款人（「眾貸款人」）於二零一零年九月二十八日訂立之一項協議（「第五份融資協議」），眾貸款人按第五份融資協議所載之條款及條件，向本公司提供最多400,000,000美元之可轉讓定期貸款融資（「第五筆融資」）。眾貸款人須於訂立第五份融資協議當日後六個月內向本公司提供第五筆融資，而本公司須於訂立第五份融資協議當日起計滿四十八個月之日期向眾貸款人悉數償還任何據此提供而未償還之墊款。本公司擬動用第五筆融資應付本公司及其附屬公司之一般企業資金需求。

上市規則第13.21條之持續披露規定（續）

根據該等融資協議，倘深業（集團）有限公司（「深業（集團）」）不再實益擁有本公司至少35%已發行股本，或不再為本公司之單一最大股東，或不再控制借款人之管理，或中華人民共和國深圳市人民政府不再實益擁有深業（集團）至少51%權益，則將被視作違反協議，屆時該筆融資項下所有金額或會被即時宣佈到期並須予償還。

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

 深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

<http://www.shenzheninvestment.com>



MIX
Paper from
responsible sources
FSC™ C023053