

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)

二零一三年中期業績公佈

財務摘要

- 於二零一三年上半年，收益為5,038.3百萬港元，較去年同期上升68.2%；
- 於二零一三年上半年，母公司擁有人應佔溢利為1,750.2百萬港元，較去年同期上升87.1%；
- 於二零一三年六月三十日持有現金結存（包括已抵押存款及受限制現金）8,209.0百萬港元；淨負債率為57.3%。

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」）截至二零一三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

截至二零一三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收益	4	5,038,332	2,995,830
銷售成本		<u>(3,041,744)</u>	<u>(2,096,999)</u>
毛利		1,996,588	898,831
其他收入及利得	4	888,038	151,497
投資物業公允值增加		542,050	478,814
透過損益按公允值計算之股權投資公允值			
收益／(虧損)淨額		(1,365)	2,698
銷售及分銷開支		(118,737)	(94,486)
行政開支		(338,978)	(346,900)
其他開支		(23,787)	(33,160)
融資成本	5	(341,219)	(168,385)
下列應佔溢利及虧損：			
共同控制實體		190,595	41,641
聯營公司		<u>158,846</u>	<u>387,973</u>
除稅前溢利	6	2,952,031	1,318,523
所得稅開支	7	<u>(976,661)</u>	<u>(215,248)</u>
期間溢利		<u>1,975,370</u>	<u>1,103,275</u>
下列應佔：			
母公司擁有人		1,750,235	935,302
非控股權益		<u>225,135</u>	<u>167,973</u>
		<u>1,975,370</u>	<u>1,103,275</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
	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	8		
基本，期間溢利		<u>44.14港仙</u>	<u>25.79港仙</u>
攤薄，期間溢利		<u>43.93港仙</u>	<u>25.79港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期間溢利	<u>1,975,370</u>	<u>1,103,275</u>
其他全面收益		
可供出售投資：		
公允值變動	(5,057)	—
所得稅影響	<u>1,264</u>	<u>—</u>
	(3,793)	—
換算海外業務之匯兌差額	366,854	(208,444)
應佔聯營公司其他全面收益	<u>45,534</u>	<u>(18,204)</u>
其後期間將重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>408,595</u>	<u>(226,648)</u>
期間其他全面收益，除稅後	<u>408,595</u>	<u>(226,648)</u>
期間全面收益總額，除稅後	<u><u>2,383,965</u></u>	<u><u>876,627</u></u>
下列應佔：		
母公司擁有人	2,125,347	726,211
非控股權益	<u>258,618</u>	<u>150,416</u>
	<u><u>2,383,965</u></u>	<u><u>876,627</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,817,878	2,414,252
無形資產	89,925	75,986
預付土地租賃款項	50,222	49,045
商譽	322,824	322,744
投資物業	14,826,623	9,210,339
聯營公司投資	5,418,288	5,223,517
共同控制實體投資	312,293	118,124
可供出售投資	48,247	52,471
其他長期資產	1,582,322	1,377,822
遞延稅項資產	756,593	528,258
已抵押存款	329,241	137,323
	<u>26,554,456</u>	<u>19,509,881</u>
非流動資產總額		
流動資產		
存貨	95,632	109,107
持作待售之已落成物業	7,507,984	7,094,670
發展中物業	28,212,220	15,723,873
應收賬款	188,941	254,857
預付款項、訂金及其他應收款項	3,788,749	4,520,838
透過損益按公允值計算之股權投資	8,931	10,296
已抵押存款	102,658	129,905
受限制現金	961,645	304,528
現金及現金等價物	6,815,456	6,734,052
	<u>47,682,216</u>	<u>34,882,126</u>
流動資產總額		

		二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		11,919,113	8,974,238
應付賬款	12	882,954	703,486
其他應付款項及應計費用		11,383,515	8,283,656
應付直接控股公司款項		540,230	14,158
應付最終控股公司款項		2,190,231	64,579
應付稅項		2,369,550	1,978,905
流動負債總額		<u>29,285,593</u>	<u>20,019,022</u>
流動資產淨值		<u>18,396,623</u>	<u>14,863,104</u>
總資產減流動負債		<u>44,951,079</u>	<u>34,372,985</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		9,905,442	13,236,124
應付最終控股公司款項		3,965,304	–
遞延稅項負債		5,100,359	1,627,018
非流動負債總額		<u>18,971,105</u>	<u>14,863,142</u>
資產淨值		<u>25,979,974</u>	<u>19,509,843</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		257,152	186,451
儲備		23,511,178	16,951,253
擬派末期股息		–	410,192
		<u>23,768,330</u>	<u>17,547,896</u>
非控股權益		<u>2,211,644</u>	<u>1,961,947</u>
權益總額		<u>25,979,974</u>	<u>19,509,843</u>

中期簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

1. 公司資料

深圳控股有限公司（「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。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）之主要業務活動於附註3載述。

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）」）。本集團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

截至二零一三年六月三十日止六個月之此等中期簡明綜合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，並須與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

除於二零一三年一月一日採納下列所披露之新訂準則、詮釋及修訂本外，編製此等中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一二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—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：披露一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)	聯營公司及合營公司之投資
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	於二零一二年六月頒佈之對多項香港財務報告準則之修訂

包括在二零零九年至二零一一年週期之年度改進內之對香港會計準則第34號之修訂釐清香港會計準則第34號中有關各可呈報分類總資產及負債之分類資料之規定，以進一步與香港財務報告準則第8號營運分類中之相關規定保持一致。當有關分類資產及負債之金額須定期向主要經營決策者匯報，且於實體上一份年度綜合財務報表內披露之該可呈報分類之有關款項總額有重大變動時，則須就可呈報分類之總資產及負債作出披露。由於此項修訂，本集團現亦就分類總資產和負債作出披露，因為該等款項乃向主要經營決策者匯報。見附註3。

除上文進一步闡述有關包括在二零零九年至二零一一年週期之年度改進內之對香港會計準則第34號之修訂之影響以外，採納以上新訂準則、詮釋及修訂本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。

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，並擁有六個呈報經營分類，詳情如下：

- (a) 物業發展分類從事發展住宅、工業及商業樓宇；
- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之住宅、工業及商業樓宇；
- (c) 物業管理分類從事管理由本集團及外部人士發展之樓宇；
- (d) 交通運輸服務分類包括提供客運服務、汽車維修及其他相關服務；
- (e) 製造分類從事製造及銷售工業及商業產品；及
- (f) 「其他」分類主要包括酒店經營、製造及銷售鋁合金產品及其他業務。

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或虧損，以及總辦事處及企業開支並不包括在此計量內。

鑑於遞延稅項資產、已抵押存款、受限制現金、現金及現金等價物、透過損益按公允值計算之股權投資、衍生金融工具及其他未分配總辦事處及公司資產乃按集團基準管理，故分類資產並不包括以上資產。

鑑於衍生金融工具、計息銀行貸款及其他借貸、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。

截至二零一三年六月三十日止六個月	物業發展 (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	其他 (未經審核) 千港元	總額 (未經審核) 千港元
分類收益：							
銷售予客戶	3,638,335	271,979	548,369	141,884	168,016	269,749	5,038,332
分類間銷售	-	6,538	2,862	-	-	31,011	40,411
	<u>3,638,335</u>	<u>278,517</u>	<u>551,231</u>	<u>141,884</u>	<u>168,016</u>	<u>300,760</u>	<u>5,078,743</u>
對賬							
對銷分類間銷售							<u>(40,411)</u>
收益							<u><u>5,038,332</u></u>
投資物業公允價值增加前之分類業績	1,533,483	289,810	14,880	17,939	603	133,001	1,989,716
投資物業公允價值增加	-	542,050	-	-	-	-	542,050
投資物業公允價值增加後之分類業績	<u>1,533,483</u>	<u>831,860</u>	<u>14,880</u>	<u>17,939</u>	<u>603</u>	<u>133,001</u>	<u>2,531,766</u>
對賬							
對銷分類間業績							(3,699)
財務收入							163,133
股息收入及未分配收益							10,358
廉價購買利得 (附註13)							637,945
透過損益按公允價值計算之金融工具之 公允價值虧損淨額							(1,365)
公司及其他未分配費用							(44,888)
融資成本							<u>(341,219)</u>
除稅前溢利							<u><u>2,952,031</u></u>
於二零一三年六月三十日							
分類資產	43,824,151	17,480,058	105,527	430,742	153,940	3,219,276	65,213,694
對賬							
公司及其他未分配資產							<u>9,022,978</u>
總資產							<u><u>74,236,672</u></u>
分類負債	12,811,151	2,801,636	289,472	331,390	43,498	2,036,812	18,313,959
對賬							
公司及其他未分配負債							<u>29,942,739</u>
總負債							<u><u>48,256,698</u></u>

截至二零一二年六月三十日止六個月	物業發展 (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	其他 (未經審核) 千港元	總額 (未經審核) 千港元
分類收益：							
銷售予客戶	1,783,467	246,283	490,593	118,142	159,483	197,862	2,995,830
分類間銷售	—	3,605	5,512	—	—	—	9,117
	<u>1,783,467</u>	<u>249,888</u>	<u>496,105</u>	<u>118,142</u>	<u>159,483</u>	<u>197,862</u>	<u>3,004,947</u>
對賬							
對銷分類間銷售							<u>(9,117)</u>
收益							<u>2,995,830</u>
投資物業公允價值增加前之分類業績	486,318	311,983	46,948	11,529	5,655	63,594	926,027
投資物業公允價值增加	—	478,814	—	—	—	—	478,814
投資物業公允價值增加後之分類業績	<u>486,318</u>	<u>790,797</u>	<u>46,948</u>	<u>11,529</u>	<u>5,655</u>	<u>63,594</u>	<u>1,404,841</u>
對賬							
對銷分類間業績							(5,283)
財務收入							120,160
股息收入及未分配收益							15,751
透過損益按公允價值計算之金融工具之 公允價值收益淨額							2,698
公司及其他未分配費用							(51,259)
融資成本							<u>(168,385)</u>
除稅前溢利							<u>1,318,523</u>
於二零一二年十二月三十一日 (經審核)							
分類資產	29,984,330	13,459,697	103,022	361,629	150,407	2,390,302	46,449,387
對賬							
公司及其他未分配資產							<u>7,942,620</u>
總資產							<u>54,392,007</u>
分類負債	6,137,842	988,033	276,902	268,310	39,363	1,269,637	8,980,087
對賬							
公司及其他未分配負債							<u>25,902,077</u>
總負債							<u>34,882,164</u>

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、其他收入及利得之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
收益		
銷售物業	3,638,335	1,783,467
管理費收入總額	548,369	490,593
投資物業租金收入總額	271,979	246,283
銷售商業及工業產品	168,016	159,483
運輸服務收入	141,884	118,142
其他	269,749	197,862
	5,038,332	2,995,830
其他收入及利得		
財務收入	163,133	120,160
廉價購買利得(附註13)	637,945	—
其他	86,960	31,337
	888,038	151,497

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息	643,765	526,855
其他融資成本	57,338	-
減：資本化利息	(359,884)	(358,470)
	341,219	168,385

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項後達至：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
銷售存貨成本		2,146,188	1,396,218
提供服務成本		895,556	700,781
折舊		83,184	41,797
無形資產攤銷		3,305	3,162
預付土地租賃款項攤銷		765	1,018
出售物業、廠房及設備項目之 收益淨額		(1,458)	(1,655)
廉價購買利得	13	(637,945)	-
其他應收賬款減值		-	15,541
應收賬款減值撥回		-	(5,257)

7. 所得稅開支

期內，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（截至二零一二年六月三十日止六個月：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，中國附屬公司須就各自期內之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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
即期：		
中國大陸企業所得稅	419,615	109,178
股息預扣稅	-	12,807
中國大陸土地增值稅	464,370	(33,201)
遞延：		
中國大陸企業所得稅	137,900	99,151
股息預扣稅	47,047	16,446
中國大陸土地增值稅	(92,271)	10,867
本期間稅項支出總額	<u>976,661</u>	<u>215,248</u>

應佔聯營公司及共同控制實體稅項分別為207,973,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：313,323,000港元）及63,477,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：6,442,000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」及「應佔共同控制實體溢利及虧損」內。

8. 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本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。

每股攤薄盈利金額乃按本公司普通股權益持有人應佔截至二零一三年六月三十日止六個月之溢利計算。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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	千港元	千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之		
本公司普通股權益持有人應佔溢利	1,750,235	935,302
	3,964,873,212	3,626,024,304
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	3,964,873,212	3,626,024,304
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	19,522,963	—
	3,984,396,175	3,626,024,304

9. 股息

於二零一三年八月二十七日，董事會已宣派截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息為每股7.00港仙（截至二零一二年六月三十日止六個月：每股7.00港仙）。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。

10. 應收賬款

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	220,372	285,796
減值	<u>(31,431)</u>	<u>(30,939)</u>
	<u>188,941</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減低信貸風險。鑑於上述原因及本集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款為不計息款項。

於報告期末以合約日期計算並扣除撥備之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	188,619	252,580
一年至兩年	322	2,076
兩年至三年	<u>-</u>	<u>201</u>
	<u>188,941</u>	<u>254,857</u>

11. 資產抵押

於報告期末，銀行貸款3,139,063,000港元（二零一二年十二月三十一日：3,762,403,000港元）由以下各項擔保：

- (i) 本集團賬面淨值約1,137,574,000港元（二零一二年十二月三十一日：1,205,866,000港元）之若干位於中國大陸之土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面淨值約3,574,547,000港元（二零一二年十二月三十一日：1,498,849,000港元）之若干發展中物業；
- (iii) 本集團賬面淨值約2,356,534,000港元（二零一二年十二月三十一日：4,614,496,000港元）之若干投資物業；及
- (iv) 本集團賬面淨值431,899,000港元（二零一二年十二月三十一日：267,228,000港元）之若干銀行存款。

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 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	806,380	649,910
一年至兩年內	34,218	12,099
兩年至三年內	1,415	1,197
三年以上	40,941	40,280
	<u>882,954</u>	<u>703,486</u>

應付賬款為不計息款項。

13. 業務合併

於二零一三年一月十七日，本集團與深業（集團）訂立一份收購協議（「收購協議」），以收購深圳硅谷之100%股權。深圳硅谷為一間投資控股公司，連同其附屬公司深圳市深業科技開發有限公司、深圳市吉兆鑫投資有限公司及深圳市科之谷投資有限公司（「科之谷」）（統稱為「深圳硅谷集團」）主要於中國深圳從事物業開發及物業投資。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年三月二十八日之通函內。收購事項系本集團增加於深圳土地儲備策略之一部份。收購之代價為本公司配發及發行1,410,117,262股本公司新股份。此外，科之谷須就於一幅土地上興建中之公寓、酒店及商業服務設施的銷售向深圳市規劃和國土資源委員會（「國土局」）支付額外地價。根據收購協議，本集團已同意向深業（集團）支付因公寓銷售而須向國土局支付的實際額外地價少於人民幣2,000,000,000元之款項。根據國土局於二零一三年五月九日頒發之通告，實際地價為人民幣1,597,798,000元，故此，本集團須向深業（集團）支付金額人民幣402,202,000元（相等於508,907,000港元）之款項。

收購事項已於二零一三年五月三十一日完成。本集團就此業務合併確認廉價購買利得約637,945,000港元，主要系深業（集團）對被出售資產之公允值所給予的折扣。

於收購日期，深圳硅谷集團可資識別資產及負債之公允值如下：

	於收購時 確認之 公允值 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備	348,240
投資物業	4,684,201
遞延稅項資產	125,379
現金及現金等價物	355,159
受限制現金	26,697
預付款項、訂金及其他應收款項	1,923
發展中物業	10,952,542
計息銀行貸款及其他借貸	(632,650)
其他應付款項及應計費用	(2,267,397)
應付直接控股公司款項	(15,618)
應付最終控股公司款項	(4,530,078)
遞延稅項負債	<u>(3,262,260)</u>
按公允值列賬之可識別資產淨值總額	<u><u>5,786,138</u></u>
於中期簡明綜合收益表之其他收入及 利得中確認之廉價購買利得	<u>637,945</u>
以下列方式支付：	
與一幅由科之谷持有之土地之 額外地價有關之應付代價	508,907
已發行股份之公允值	<u>4,639,286</u>
	<u><u>5,148,193</u></u>

有關收購深圳硅谷集團之現金流量分析如下：

	(未經審核)
	千港元
已付現金	-
所收購之現金及現金等價物	<u>355,159</u>
現金及現金等價物流入淨額(計入來自投資活動之現金流量)	<u><u>355,159</u></u>

14. 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 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		
發展成本之承擔：		
已訂約惟尚未撥備	5,695,584	4,262,180
已授權惟尚未訂約	<u>141,184</u>	<u>502,724</u>
	<u><u>5,836,768</u></u>	<u><u>4,764,904</u></u>

15. 或然負債

於二零一三年六月三十日，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2,952,135,000港元(二零一二年十二月三十一日：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本集團物業之買家取得個別物業所有權證後為止。

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。

16. 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	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
最終控股公司深業集團：			
— 已付利息開支	(i)	<u>46,440</u>	<u>—</u>
直接控股公司深業(集團)有限公司：			
— 已付租金開支	(ii)	<u>919</u>	<u>990</u>
聯營公司：			
— 銷售產品		48,648	32,383
— 利息收入		<u>—</u>	<u>8,881</u>
同系附屬公司：			
— 銷售物業	(iii)	341,484	—
— 已付利息開支	(i)	6,536	—
— 已收管理費		—	6,138
— 已收地產代理費	(iv)	<u>18,804</u>	<u>—</u>
一間共同控制實體：			
— 利息收入		<u>116,791</u>	<u>56,998</u>
已付非控股股東之利息開支		<u>4,362</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 本集團自深業集團及若干同系附屬公司借入之款項須計算利息開支。與最終控股公司及同系附屬公司之結餘之利率介乎中國人民銀行（「中國人民銀行」）一年貸款基準利率至每年9.9%。
- (ii) 租金乃按雙方相互協定之價格確認。
- (iii) 向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。
- (iv) 已收同系附屬公司之地產代理費乃按訂約方相互協定之價格確認。

(b) 與關聯方之其他交易

於二零一三年五月三十一日，本集團收購深業（集團）於深圳硅谷之100%權益，代價由本公司通過配發及發行1,410,117,262股本公司新股份及應付代價508,907,000港元之方式支付。交易之進一步詳情載於附註13內。

17. 報告期後事項

於二零一三年八月二十二日，本公司、深圳國際有限公司（「深圳國際」）及深業集團訂立框架協議（「框架協議」）。深圳國際為本公司之一名獨立第三方。根據框架協議，本公司及深圳國際擬就位於中國之若干項目進行戰略性合作，包括，特別是有關由深圳國際擁有且地處深圳前海區域，佔地約40萬平方米之西部物流園專案之擬定策略性合作。土地目前為倉儲物流用地，未來擬進行商住開發。土地用途改變及補交地價尚需政府批准。框架協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年八月二十二日之公告。

主席報告

業務回顧

二零一三年上半年，中央推行「國五條」調控政策，繼續抑制投資投機性需求，旨在促進房地產市場健康發展。中國房地產市場在貨幣政策相對寬鬆，剛性需求強勁等背景下持續回暖，尤其是一、二線城市，房地產交易活躍，復甦強勁，本集團緊抓市場機會，積極推動銷售，落實戰略佈局、保持財務穩健，取得理想的經營業績。

中期業績及股息派發

期內，本集團實現營業額5,038.3百萬港元，同比上升68.2%；實現股東應佔純利1,750.2百萬港元，比上年同期上升87.1%。每股基本盈利為44.14港仙，比上年同期上升71.2%。董事局決議派發二零一三年中期股息每股7.00港仙。

啟動資產注入，落實聚焦深圳戰略

期內，本集團啟動了母公司優質資產注入。首次注入的科之谷項目位於深圳市福田區，毗鄰福田中心區，坐落在三大城市公園之間，地理位置和自然景觀得天獨厚，交通配套方便齊全。項目計容建築面積788,910平方米，包含頂級商務公寓、寫字樓、酒店及購物中心，定位為高端創新總部基地、休閒娛樂及購物中心，將成為深圳的新地標。

此次資產注入是本集團落實聚焦深圳戰略的重大舉措，通過優質注入，優化了土地儲備結構，降低了淨負債比例，為未來的可持續增長打下了堅實基礎。

積極推進房地產銷售

本集團把握市場時機，積極促進項目銷售。深圳泰然大廈、深圳東晟時代、廣州江悅灣、惠州萬林湖、武漢南湖玫瑰灣等項目都取得良好的銷售業績。1-6月份實現合同銷售金額約43.13億人民幣，同比增長126%，完成年度目標的48%。

處置低效資產，提高運營效率

期內，本集團對三、四線城市的項目進行了分析和梳理，制定了加快開發和處置盤活實施方案，並取得了積極的成效。本集團繼續加強成本管理和能力建設，努力加快資產周轉速度，進一步提高運營效率。

業務展望

行業前景

中國經濟形勢錯綜複雜，在「穩增長、調結構、促改革」的總基調下，政府已表示不會出台大規模的經濟刺激政策；而在「盤活存量，用好增量」的原則下，下半年信貸政策將趨於謹慎，年初流動性寬鬆的情況恐怕難以延續。儘管在促改革和轉型升級的過程中，經濟將面臨諸多挑戰，但我們相信中國經濟將在一個總體穩定的區間運行，長期發展的潛力仍然巨大。中國房地產市場在經歷了近幾年的一系列調控後，市場結構已

經相對合理。當前一、二線城市剛性需求和改善型需求依然旺盛，而隨著上半年銷售的持續回暖，市場的存貨水平也在逐漸下降，未來的房地產市場將呈現穩定發展的趨勢。我們相信，長遠來看，房地產市場將更多地依賴市場本身的調節，行政性的調控政策將逐步弱化，但抑制投資投機型需求仍將是政府關注的目標。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。

深圳

深圳二零一三年上半年住宅新房成交量約235萬平方米，同比上漲49%，均價人民幣24,128元／平方米，上漲27%。無論是郊區的剛需產品和關內核心位置的高端產品都受到購房者的歡迎。下半年，隨著新盤陸續入市，深圳供需壓力會有所緩解，交易量可以持續。深圳是國內一線城市，經濟發展潛力巨大，常住人口超過1,000萬，居民平均年齡年輕，購房需求和支付能力強。深圳前海的開發也將為深圳經濟發展，尤其是金融業、物流業、信息產業等發展帶來新一輪動力。本集團對深圳房地產市場的長遠發展充滿信心，會繼續將戰略重點放在深圳。

地產銷售

本集團2013年全年銷售目標為人民幣90億元左右，比去年實際完成合同銷售額上升48%。全年可售貨量約158萬平米，可售貨值約人民幣233億，上半年本集團實現合同銷售人民幣43.13億元，完成年度目標48%。預計下半年本集團可售物業面積約118萬平方米，可售貨值充裕。9-10月份是本集團推盤的高峰期，隨著科之谷（深業上城）、清水河汽車物流園等項目開盤，以及泰然大廈、東晟時代、深業城、睿城等項目加推，預計下半年的銷售可進一步躍升，本集團對完成銷售目標充滿信心。同時，本集團將把握開發節奏，確保今明兩年可售貨量充足，維持可持續發展。

土地儲備

本集團將繼續在保持現有土地儲備規模的基礎上，優化土地儲備結構。一方面繼續以深圳為重點，補充優質土地資源，控制拿地成本；另一方面爭取落實部分低效項目的處置。

本集團在深圳擁有的6個城市更新項目（含科之谷項目），分別位於福田蓮花山、筍崗、清水河、上步、車公廟和觀瀾，預計總規劃建築面積超過200萬平方米，是本集團深耕深圳的重要資源。另外，母公司深業集團在深圳還擁有建築面積逾200萬平方米的優質土地儲備。本集團將繼續努力通過資產注入、加快城市更新審批以及通過與深圳國企間的合作等方式增加在深圳的項目儲備。

另一方面，本集團將加快落實部分三、四線城市項目的處置。本集團通過積極推動與項目所在地政府重新協商以及尋求潛在合作夥伴等方式，優化土地儲備結構和資產運營效率。

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，提高資金周轉效率，為業務發展提供充分的財務資源保障。

公司前景

展望未來，本集團對本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，審慎考慮其他一二線城市的機會，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，加快資產周轉，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

期內，本集團實現營業額5,038.3百萬港元，同比上漲68.2%。毛利率為39.6%，同比上升9.6個百分點。實現股東應佔純利1,750.2百萬港元，同比上漲87.1%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動以及廉價購買利得的淨影響，股東應佔純利同比上漲16.6%。每股基本盈利為44.14港仙，同比上漲71.2%。

物業開發及銷售

期內，房地產市場銷售回暖，本集團旗下各主力樓盤銷售理想。本集團實現物業開發淨銷售收入3,638.3百萬港元，主要來自物業銷售和土地銷售兩部分。期內，本集團結轉物業銷售面積25.6萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益），比去年同期上升39.9%；實現物業銷售淨收入人民幣2,770.9百萬元，相當於3,473.6百萬港元（已扣除營業稅項），比去年同期上漲94.8%。物業銷售毛利率43.7%，同比上漲15個百分點。期內，本集團完成長沙一副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	銷售面積 (平方米)	類型	淨銷售額 (人民幣 百萬元)	均價 (人民幣元/ 平方米)
萬林湖	9,768	住宅／商舖	76	7,731
諾亞山林	1,045	住宅／商舖	5	4,722
睿城1.1期	10,037	住宅	51	5,103
半山名苑	14,598	住宅	71	4,884
錦綉姜城一期	10,833	住宅／商舖	48	4,437
歐景麗苑	14,567	住宅	92	6,284
泰然大廈	29,072	寫字樓	999	34,358
南湖玫瑰灣	22,685	住宅	187	8,248
怡湖玫瑰苑1.1期	7,188	住宅／商舖	40	5,550
紫麟山	6,300	住宅	97	15,469
御園	12,335	住宅	84	6,847
東晟時代	58,465	住宅／商舖	580	9,928
御泉山莊	350	住宅、車位	2	6,226
深業城	10,144	住宅、商舖、車位	53	5,211
雲東海一期地塊二別墅	7,706	住宅	85	11,038
塞納灣一期	11,337	住宅	103	9,044
深業華府一期一組團4、5、6	29,304	住宅	198	6,738
小計	<u>255,734</u>		<u>2,771</u>	<u>10,835</u>

期內本集團實現合同銷售面積39.8萬平方米，合同銷售收入約人民幣4,313百萬元，同比上漲126%。

2013年1-6月合同銷售表格

項目	城市	用地性質	本期累計 銷售面積 (平方米)	本期累計 銷售金額 (人民幣 百萬元)	預售單價 (人民幣元/ 平方米)
深業城一期	常州	住宅	2,789	27	9,727
深業城一期一組團	馬鞍山	住宅	18,580	131	7,057
東晟時代	深圳	住宅	38,303	486	12,690
江悅灣(金沙洲項目)	廣州	住宅	52,787	795	15,058
塞納灣	河源	住宅	7,004	79	11,252
深業城	佛山順德	住宅	35,441	252	7,102
深業御園	深圳	住宅	20,514	159	7,746
雲東海一期南區(地塊二 低層住宅)	三水	住宅	4,888	50	10,171
紫麟山花園	深圳	住宅	3,840	67	17,409
半山名苑	惠州	住宅	5,059	37	7,393
錦綉姜城	泰州	住宅	27,223	130	4,772
歐景城	東莞	住宅	36,444	241	6,621
諾亞山林尾期	長沙	住宅	256	1	3,906
睿城	長沙	住宅	39,159	195	4,991
萬林湖	惠州	住宅	39,726	265	6,683
成都怡湖玫瑰苑	成都	住宅	7,670	32	4,201
泰然大廈	深圳	工業(含科技 園區、倉儲)	30,500	1,118	36,648
武漢南湖玫瑰灣	武漢	住宅	27,355	248	9,062
合計			<u>397,538</u>	<u>4,313</u>	<u>10,849</u>

項目開發

期內，本集團新開工項目10個，新開工面積約162萬平方米。

	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)
1	深業華府一期二組團	馬鞍山	住宅	85,000	65,000
2	深業華府二期	常州	住宅	129,063	98,846
3	金沙洲項目二期	廣州	住宅	155,266	122,005
4	金沙洲項目一期公建	廣州	住宅	6,392	-
5	深業城三期(一區I標段)	順德	住宅	165,671	113,509
6	深業城三期(一區II標段)	順德	住宅	115,383	73,071
7	萬林湖8.3期	惠州	住宅	124,227	61,488
8	萬林湖8.4期	惠州	住宅	62,951	62,095
9	深業睿城2.1期	長沙	住宅	130,651	92,072
10	科之谷南區	深圳	商業/寫字樓	650,190	244,000
	合計			<u>1,624,794</u>	<u>932,086</u>

資產注入及廉價購買利得

期內，本集團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，代價將透過向深業(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及附註13)。

科之谷項目位於深圳市福田區，坐落在蓮花山、筆架山和中心公園三大公園之間，景觀優美；距離福田中心區僅五分鐘車程，周邊路網完善，交通設施齊全。項目佔地面積121,225平方米，計容建築面積788,910平方米，計劃建成一個包含頂級公寓，寫字樓，酒店及購物中心的城市綜合體。

該交易為關連交易，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。

交易錄得廉價購買利得637.9百萬港元，已計入本期利潤。

持續關連交易

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

土地儲備

截止二零一三年六月底，本集團土地儲備的總建築面積為1,148萬平方米，權益建築面積1,070萬平方米（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22個，總建築面積約286萬平方米，權益建築面積277萬平方米。

土地儲備城市分佈表 (截至2013年6月30日)

省份	城市	總建築 面積 (平方米)	權益建築 面積 (平方米)	%
廣東	深圳	1,564,840	1,564,840	15%
	惠州	1,651,148	1,539,525	14%
	佛山	1,722,967	1,722,967	16%
	東莞	66,453	66,453	1%
	河源	879,916	879,916	8%
	廣州	340,170	340,170	3%
湖北	武漢	924,155	489,802	5%
湖南	長沙	675,244	675,244	6%
安徽	馬鞍山	1,226,236	1,226,236	11%
	巢湖	151,426	121,141	1%
江蘇	泰州	1,460,962	1,460,962	14%
	常州	171,377	171,377	2%
四川	成都	430,891	228,372	2%
其他		215,952	215,952	2%
		<u>11,481,737</u>	<u>10,702,957</u>	<u>100.00%</u>

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超過80萬平方米，本期實現租賃收入272.0百萬港元，比上年同期上升約10.4%。期內，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542.1百萬港元，已計入本期利潤。

共同控制實體及聯營公司業績

期內，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190.6百萬港元，比上年同期上升357.7%。該公司的主要業務是為當地政府提供土地一級開發服務，去年底，其中一幅土地由當地政府通過公開掛牌出讓，該公司分享的收益計入本期利潤。

期內，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114.9百萬港元，比上年同期下降56.2%。本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻69.6百萬港元，比上年同期上升11.9%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來虧損32.8百萬港元，上年同期，為盈利57.2百萬港元。

財務狀況

期內，本集團積極與多家商業銀行磋商，為未來發展積極籌備財務資源。二零一三年六月，本集團與一家香港銀行成功簽訂一筆三億港元的三年期貸款，貸款利率低於3%，非常優惠。

於二零一三年六月三十日，本集團銀行貸款及其他借貸總額21,824.6百萬港元，其中20,236.1百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部分9,905.5百萬港元，約佔總借款總額的45.4%，短期部分11,919.1百萬港元，約佔借款總額54.6%。

截止二零一三年六月三十日，本集團的現金結存為8,209.0百萬港元（包括抵押存款及受限制現金），其中約84.6%和15.4%分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港元）計值。由於本集團旗下所經營業務之現金流入以人民幣為主，而本集團持有的資產及所承擔的債務主要亦以人民幣及美元為貨幣單位，人民幣的匯率波動在短期內對本集團財務的影響是正面的。

於二零一三年六月三十日，本集團除非控股權益後淨資產為23,768.3百萬港元，淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）為57.3%，比二零一二年底低了27.6個百分點。包含母公司股東貸款及其他所有帶息負債後的淨負債率為84.3%。

財務情況表

港幣：百萬元	2013/6/30	2012/12/31
銀行貸款及其他借貸	21,824.6	22,210.4
長期負債	9,905.5	13,236.2
短期負債	11,919.1	8,974.2
浮息負債	20,236.1	18,578.2
現金（包括已抵押存款及受限制現金）	8,209.0	7,305.8
淨負債率（負債只包括銀行及其他貸款）	57.3%	84.9%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	84.3%	86.4%

資產抵押及或然負債狀況

截至二零一三年六月三十日，本集團有資產抵押的貸款共3,139.1百萬港元。（詳情參閱附註11）。

截至二零一三年六月三十日，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2,952.1百萬港元的擔保。（詳情參閱附註15）

股本結構

於二零一三年六月三十日，本集團之母公司深業（集團）有限公司持有本集團約59.6%權益。

期內，共有3,911,600份購股權證獲行使，行使價格為2.39港元。期內本集團沒有回購本集團的股份。

期內，本集團向大股東深業（集團）有限公司發售新股1,410,117,262股，用於支付收購科之谷項目的對價。

於二零一三年六月三十日，本集團之已發行股本為5,143,044,270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

於二零一三年六月三十日，本集團共聘用約19,000名員工，其中在香港工作的員工33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。

中期股息

於二零一三年八月二十七日舉行之本公司董事會會議上，董事會決議宣派截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙（二零一二年：7.00港仙），中期股息將於二零一三年十一月十二日（星期二）或前後派發予於二零一三年九月十九日（星期四）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二零一三年九月十八日（星期三）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。載有其詳情連同選擇表格之通函將於二零一三年十月十七日（星期四）或前後一併寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一三年九月十八日（星期三）至二零一三年九月十九日（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，並將於二零一三年九月二十三日（星期一）重新開放辦理股份過戶登記。為符合資格收取中期股息，所有填妥之轉讓表格連同有關股票最遲須於二零一三年九月十七日（星期二）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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

企業管治

董事會及管理層致力維持高水平之企業管治原則及常規以改善企業透明度及問責性。

除下文所披露者外，本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）並於整個期間內遵守所有守則之守則條文。為遵守守則條文第A.2.1條，由於前主席去年辭任，呂華先生擔任代主席兼總裁職責至二零一三年一月三十一日止。其後，呂華先生調任為董事會主席而高聖元先生自二零一三年一月三十一日起獲委任為本公司之總裁。

黃保欣先生於股東週年大會（「股東週年大會」）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之成員，董事會決議於股東週年大會結束後委任黃友嘉博士為獨立非執行董事及提名委員會及薪酬委員會主席以及審核委員會成員以填補黃先生之空缺。

審核委員會

於本公佈日期，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，並討論審核及財務報告事宜（包括審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及二零一三年中期報告）。

遵守標準守則

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
呂華
主席

香港，二零一三年八月二十七日

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，而吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。