



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號 Stock Code: 604



中期報告
2014
Interim Report



公司資料

執行董事

呂華先生 (主席)
高聖元先生 (總裁)
牟勇先生
劉崇先生

非執行董事

武捷思博士
黃一格先生

獨立非執行董事

吳偉聰先生
李偉強先生
黃友嘉博士

公司秘書

李嘉士先生

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
新東海商業中心八樓

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

網址

www.shenzheninvestment.com



中期簡明 綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

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」）截至二零一四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。

		截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
		千港元	千港元 (經重列)
附註			
持續經營業務			
	4	4,257,627	4,897,863
		(3,225,826)	(2,955,764)
		1,031,801	1,942,099
	4	594,938	883,382
		720,395	542,044
		(2,523)	(1,365)
		(130,332)	(118,737)
		(306,025)	(302,699)
		(105,173)	(22,561)
	5	(373,784)	(337,511)
下列應佔溢利及虧損：			
		28,307	190,595
		201,350	156,463



截至六月三十日止六個月

	附註	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務之除稅前溢利	6	1,658,954	2,931,710
所得稅開支	7	(618,951)	(972,735)
持續經營業務之期間溢利		1,040,003	1,958,975
非持續經營業務			
非持續經營業務之期間溢利	8	1,947	16,395
期間溢利		1,041,950	1,975,370
下列應佔：			
母公司擁有人		955,338	1,750,235
非控股權益		86,612	225,135
		1,041,950	1,975,370
母公司普通股權益持有人應佔每股			
盈利	9		
基本			
— 期間溢利		17.75港仙	44.14港仙
— 持續經營業務溢利		17.71港仙	43.92港仙
攤薄			
— 期間溢利		17.74港仙	43.93港仙
— 持續經營業務溢利		17.70港仙	43.70港仙



中期簡明 綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
期間溢利	1,041,950	1,975,370
其他全面收益		
期後期間將重新分類至損益之其他全面收益：		
可供出售投資：		
公允值變動	230	(5,057)
所得稅影響	(57)	1,264
	173	(3,793)
換算海外業務之匯兌差額	(503,375)	366,854
出售一間附屬公司及視作出售一間聯營公司 股權後撥回之匯兌波動儲備	(131,230)	—
應佔聯營公司其他全面收益	(3,359)	45,534
期後期間將重新分類至損益之其他全面收益 淨值	(637,791)	408,595
期後期間將不會重新分類至損益之其他全面 收益：		
重估物業、廠房及設備之收益	101,211	—
所得稅影響	(25,303)	—
	75,908	—
應佔聯營公司其他全面收益	1,760	—
期後期間將不會重新分類至損益之其他全面 收益淨值	77,668	—



截至六月三十日止六個月

	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
期間其他全面收益，除稅後	(560,123)	408,595
期間全面收益總額，除稅後	481,827	2,383,965
下列應佔：		
母公司擁有人	434,820	2,125,347
非控股權益	47,007	258,618
	481,827	2,383,965



中期簡明 綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

		二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 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	11	2,728,923	2,697,625
預付土地租賃款項		43,707	45,463
商譽		322,766	322,856
投資物業	12	15,853,015	15,299,549
聯營公司投資	14	5,912,346	5,929,954
合營公司投資	15	1,490,405	343,719
可供出售投資		39,313	39,790
其他長期資產	16	1,404,921	1,584,056
遞延稅項資產		900,168	892,725
已抵押存款	18	-	17,277
非流動資產總額		28,695,564	27,173,014
流動資產			
存貨		144,955	125,974
持作待售之已落成物業		8,289,704	8,434,699
發展中物業	13	28,696,660	28,356,871
應收賬款	17	336,577	416,122
預付款項、訂金及其他應收款項		4,154,818	4,117,358
透過損益按公允值計算之股權投資		8,488	11,011
已抵押存款	18	360,499	13,594
受限制現金	18	1,910,644	913,383
現金及現金等價物	18	6,474,753	6,534,049
		50,377,098	48,923,061
分類為持作待售之出售組合之資產		-	795,450
流動資產總額		50,377,098	49,718,511



		二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 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	19	12,044,154	12,121,869
應付貿易賬款	20	1,002,977	1,028,975
其他應付款項及應計費用		11,090,550	10,134,523
應付直接控股公司款項	27(d)(ii)	32,322	31,446
應付最終控股公司款項	27(d)(i)	2,891,868	3,898,268
應付稅項		2,848,597	3,177,118
		29,910,468	30,392,199
與分類為持作待售之資產直接相關 之負債		–	424,363
流動負債總額		29,910,468	30,816,562
流動資產淨值		20,466,630	18,901,949
總資產減流動負債		49,162,194	46,074,963
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	19	14,721,713	12,167,504
應付最終控股公司款項	27(d)(i)	1,823,832	1,221,024
遞延稅項負債		5,297,709	5,107,089
非流動負債總額		21,843,254	18,495,617
資產淨值		27,318,940	27,579,346
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	22	11,239,800	269,053
儲備	23	13,932,591	24,423,031
擬派末期股息		–	645,727
		25,172,391	25,337,811
非控股權益		2,146,549	2,241,535
權益總額		27,318,940	27,579,346



中期簡明 綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

母公司權益持有人應佔

可供

	已發行股本		股份溢價		其他儲備		股本		其他儲備		總計		非控股權益		權益總額	
	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	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年一月一日	186,451	5,714,001	(311,388)	2,036	52,999	59,019	64,361	3,662	1,447,903	3,408,383	6,510,277	410,192	17,547,896	1,961,947	19,509,843	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,750,235	-	1,750,235	225,135	1,975,370	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	297	(3,793)	-	378,608	-	-	375,112	33,483	408,595	
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	297	(3,793)	-	378,608	1,750,235	-	2,125,347	258,618	2,383,965	
發行與收購一間附屬公司	70,506	4,568,780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,639,286	-	4,639,286	
相關的股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(155,544)	(410,192)	(565,736)	-	(565,736)	
已派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	929	-	929	
以現金支付之購股權開支	-	-	-	-	929	-	-	-	-	-	-	-	9,348	-	9,348	
行購股權	195	11,744	-	-	(2,591)	-	-	-	-	-	9,807	-	-	-	-	
已失效及已註銷股權	-	-	-	-	(9,807)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
應佔聯營公司溢利	-	-	-	-	2,850	-	-	-	-	-	-	-	11,260	-	11,260	
支付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,921)	(8,921)	
轉自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,024	-	(2,024)	-	-	-	-	
於二零一三年六月三十日	257,152	10,294,525	(302,978)	2,036	44,380	59,019	64,658	(151)	1,449,927	3,786,991	8,112,751	-	23,768,330	2,211,644	25,979,974	
(未經審核)																

母公司權益持有人應佔

	可供										未派股息	未派股息	權益總額		
	已發行股本	股份溢價	其他儲備	資本儲備	重估儲備	資產	出售投資	匯兌	保留溢利	未派股息				總額	權益總額
	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	千港元		
於二零一四年一月一日	269,053	10,964,217	(311,388)	2,036	45,196	59,019	64,656	(1,165)	1,576,740	4,066,470	7,957,250	645,727	25,337,811	2,241,555	27,579,346
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	955,338	-	955,338	86,612	1,041,950
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	77,668	173	-	(598,359)	-	-	(520,518)	(39,605)	(560,123)
全年度溢額	-	-	-	-	-	-	77,668	173	-	(598,359)	955,338	-	434,820	47,007	481,827
已派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176)	(645,727)	(645,903)	-	(645,903)
收購非控股權益	-	-	26,432	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,432	(37,303)	(10,871)
出售一間附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	(31,984)	-	(32,275)	-	64,259	-	-	(124,519)	(724,519)
行使購股權(附註22(e))	4,494	-	-	-	(975)	-	-	-	-	-	-	-	3,519	-	3,519
成立一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,133	22,133
以股本支付之購股權開支(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,002)	-	11,518	-	11,518
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	4,194	-	-	-	-	-	-	-	4,194	-	4,194
支付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,304)	(2,304)
轉撥至已發行股本	10,966,253	(10,964,217)	-	(2,036)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	50,537	-	(50,537)	-	-	-	-
於二零一四年六月三十日	11,239,800	-	(284,956)*	-	60,935*	59,019*	110,340*	(992)*	1,595,002*	3,468,111*	8,925,132*	-	25,172,391	2,146,549	27,318,940
(未經審核)															

* 該等儲備賬目構成中期簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備13,932,591,000港元(二零一三年十二月三十一日: 24,423,031,000港元)。



中期簡明 綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利：			
來自持續經營業務		1,658,954	2,931,710
來自非持續經營業務		2,482	20,321
按下列各項調整：			
融資成本		373,784	341,219
財務收入		(245,775)	(163,133)
折舊	11	69,573	83,184
來自可供出售投資之收入		-	(2,227)
投資物業公允價值增加	12	(720,395)	(542,050)
下列應佔溢利及虧損：			
合營公司		(28,307)	(158,846)
聯營公司		(201,350)	(190,595)
汽車牌照攤銷		-	3,305
預付土地租賃款項攤銷	6	795	765
出售物業、廠房及設備項目之 (利得)／虧損淨額	6	(9,289)	1,458
廉價購買利得		-	(637,945)
出售一間附屬公司之收益	24	(297,424)	-
視作出售一間聯營公司股權之 虧損	14	59,225	-
透過損益按公允價值計算之股權 投資之公允淨值虧損		2,523	1,365
以股本支付之購股權開支	21	11,518	929
		676,314	1,689,460
應收貿易賬款減少		79,545	65,916
預付款項、訂金及其他應收款項 (增加)／減少		(37,460)	805,973
存貨(增加)／減少		(18,981)	13,475
持待作售之已落成物業減少		2,335,883	2,159,647
發展中物業增加		(2,388,612)	(3,448,058)
應付貿易賬款(減少)／增加		(7,634)	179,468
其他應付款項及應計費用增加		516,547	1,546,093
應付直接控股公司款項增加		876	1,547
應付最終控股公司款項增加		34,717	6,636
受限制現金增加	18	(997,261)	(630,420)
經營業務產生之現金		193,934	2,389,737
已付利息		(896,725)	(701,103)
已付中國大陸稅項		(775,767)	(477,890)
經營活動(所用)／產生之現金流量 淨值		(1,478,558)	1,210,744



截至六月三十日止六個月

	附註	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
經營活動(所用)/產生之現金流量淨值		(1,478,558)	1,210,744
來自投資活動之現金流量			
已收利息		245,775	151,113
來自可供出售投資之收入		-	2,227
已收聯營公司股息		82,222	60,607
出售物業、廠房及設備項目所得款項		17,814	8,326
購入物業、廠房及設備項目		(35,004)	(58,250)
收購一間附屬公司		-	355,159
收購非控股權益		(10,871)	-
出售一間附屬公司所得款項	24	371,633	-
投資物業增加		(134,140)	(243,309)
給予合營公司之貸款		(925,899)	(314)
給予聯營公司之貸款		4,313	(10,829)
其他長期資產之增加		-	(429,580)
於合營公司之投資增加		(198,623)	-
無形資產增加		-	(15,923)
已抵押存款增加	18	(329,628)	(164,671)
投資活動所用之現金流量淨值		(912,408)	(345,444)
來自融資活動之現金流量			
發行股份所得款項	21	3,519	9,348
支付非控股股東之股息		(2,304)	(8,921)
成立一間附屬公司		22,133	-
應付最終控股公司款項(減少)/增加		(438,309)	1,559,148
償還同系附屬公司之貸款		(24,816)	92,128
償還非控股股東之貸款		(557)	122,990
新增銀行及其他借貸		9,466,986	3,815,896
償還銀行及其他借貸		(6,699,395)	(6,483,409)
融資活動產生/(所用)之現金流量淨值		2,327,257	(892,820)
現金及現金等價物減少淨值		(63,709)	(27,520)
期初之現金及現金等價物		6,645,378	6,734,052
外幣匯率變動影響淨值		(106,916)	108,924
期末之現金及現金等價物		6,474,753	6,815,456
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	18	5,981,510	6,230,801
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	18	493,243	584,655
載於現金流量表之現金及現金等價物	18	6,474,753	6,815,456



中期簡明 綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

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

截至二零一四年六月三十日止六個月之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。

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，並須與本集團截至二零一三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

除於二零一四年一月一日採納下列所披露之經修訂準則、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二零一三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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本	對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）— 投資實體之修訂
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號金融工具：呈報— 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港會計準則第39號修訂本	對香港會計準則第39號金融工具：確認及計量— 衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費

採納以上經修訂準則、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，並擁有五個呈報經營分類，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) 製造分類從事製造及銷售工業及商業產品；及
- (e) 「其他」分類主要包括酒店經營、製造及銷售鋁合金及其他業務。

管理層會就資源分配及表現評估之決策分開監控本集團業務單位之經營業績。分類表現乃按呈報分類溢利進行評估，呈報分類溢利即持續經營業務之經調整除稅前溢利。持續經營業務之經調整除稅前溢利乃按與本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟利息收入、融資成本、股息收入、本集團金融工具的公允值收益或虧損，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。



3. 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。

截至二零一四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	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	2,949,477	303,583	576,396	179,455	248,716	4,257,627
分類間銷售	-	5,473	2,079	-	18,898	26,450
	2,949,477	309,056	578,475	179,455	267,614	4,284,077
<i>對賬</i>						
對銷分類間銷售						(26,450)
收益						4,257,627
投資物業公允值增加前之分類業績	595,851	291,979	19,726	1,103	(58,476)	850,183
投資物業公允值增加	-	720,395	-	-	-	720,395
投資物業公允值增加後之分類業績	595,851	1,012,374	19,726	1,103	(58,476)	1,570,578
<i>對賬</i>						
對銷分類間業績						(4,270)
財務收入						245,775
股息收入及未分配收益						28,666
出售一間附屬公司之收益(附註24)						297,424
視作出售一間聯營公司股權之虧損 (附註14)						(59,225)
透過損益按公允值計算之金融工具之 公允值虧損淨額						(2,523)
公司及其他未分配費用						(43,687)
融資成本						(373,784)
持續經營業務之除稅前溢利						1,658,954
於二零一四年六月三十日						
分類資產	45,449,623	19,160,778	154,363	185,397	4,018,382	68,968,543
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配資產						10,104,119
總資產						79,072,662
分類負債	12,438,737	2,407,072	418,045	50,665	1,091,080	16,405,599
<i>對賬</i>						
公司及其他未分配負債						35,348,123
總負債						51,753,722



3. 經營分類資料 (續)

截至二零一三年六月三十日止六個月 (經重列)	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	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	275,368	546,821	168,016	269,323	4,897,863
分類間銷售	-	6,538	2,862	-	31,011	40,411
	3,638,335	281,906	549,683	168,016	300,334	4,938,274
對賬						
對銷分類間銷售						(40,411)
收益						4,897,863
投資物業公允值增加前之分類業績	1,533,226	284,059	16,698	603	132,603	1,967,189
投資物業公允值增加	-	542,044	-	-	-	542,044
投資物業公允值增加後之分類業績	1,533,226	826,103	16,698	603	132,603	2,509,233
對賬						
對銷分類間業績						(3,699)
財務收入						163,003
股息收入及未分配收益						8,132
廉價購買利得						637,945
透過損益按公允值計算之金融工具之 公允值虧損淨額						(1,365)
公司及其他未分配費用						(44,028)
融資成本						(337,511)
持續經營業務之除稅前溢利						2,931,710
於二零一三年十二月三十一日 (經審核)						
分類資產	44,357,392	18,921,005	142,511	170,647	4,077,519	67,669,074
對賬						
公司及其他未分配資產						8,427,001
與非持續經營業務相關之資產						795,450
總資產						76,891,525
分類負債	12,094,403	2,477,705	325,609	46,535	1,111,154	16,055,406
對賬						
公司及其他未分配負債						32,832,410
與非持續經營業務相關之負債						424,363
總負債						49,312,179

由於本集團絕大部份收益產生自位於中國大陸之客戶，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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收益		
銷售物業	2,949,477	3,638,335
管理費收入總額	576,396	546,821
投資物業租金收入總額	303,583	275,368
銷售商業及工業產品	179,455	168,016
其他	248,716	269,323
	4,257,627	4,897,863
其他收入及利得		
財務收入	245,775	163,003
廉價購買利得	—	637,945
出售一間附屬公司之收益(附註24)	297,424	—
其他	51,739	82,434
	594,938	883,382



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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
利息支出：		
銀行貸款	654,512	574,668
其他借貸	46,306	65,389
最終控股公司貸款	182,451	46,440
同系附屬公司貸款	9,132	6,536
非控股股東貸款	4,324	4,362
並非透過損益按公允值計算之金融負債 之利息開支總額	896,725	697,395
減：資本化利息	(522,941)	(359,884)
	373,784	337,511



6. 除稅前溢利

本集團之持續經營業務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	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
已售物業及存貨成本		2,379,816	2,146,188
提供服務成本		846,010	809,576
折舊	11	69,573	64,125
預付土地租賃款項攤銷		795	703
出售物業、廠房及設備項目之 收益淨額		(9,289)	(3)
出售一間附屬公司之收益	24	(297,424)	—
視作出售一間聯營公司股權之 虧損*	14	59,225	—
廉價購買利得		—	(637,945)

* 視作出售一間聯營公司股權之虧損已計入中期簡明綜合損益表之「其他開支」內。



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（截至二零一三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」）按土地增值額之30%至60%累進稅率徵收，土地增值額即為出售物業所得款項減包括土地成本、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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
即期：		
中國大陸企業所得稅	268,396	416,177
股息預扣稅	21,585	—
中國大陸土地增值稅	156,731	464,370
遞延：		
中國大陸企業所得稅	184,694	137,412
股息預扣稅	(144)	47,047
中國大陸土地增值稅	(12,311)	(92,271)
本期間稅項支出總額	618,951	972,735



7. 所得稅開支（續）

應佔聯營公司及合營公司稅項分別為192,991,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：207,973,000港元）及10,694,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：63,477,000港元）已列入中期簡明綜合損益表「應佔聯營公司溢利及虧損」及「應佔合營公司溢利及虧損」內。

8. 非持續經營業務

於二零一三年十二月三十一日，本集團與直接控股公司深業（集團）簽訂一份協議，以按人民幣340,208,000元（相當於435,058,000港元）之現金代價出售其於深業深港（集團）有限公司（「深業深港」）之80%股權。此項交易已於二零一四年三月七日完成。

本公司董事認為，深業深港所營運之運輸服務並非本集團之核心業務，有關業務之出售將增強本集團集中發展房地產業務的能力，並提升其管理及營運效率。



8. 非持續經營業務（續）

期內，非持續經營業務之業績呈列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
收益	46,701	140,469
銷售成本	(31,006)	(85,980)
投資物業公允值增加	–	6
其他收入及利得	630	4,656
應佔聯營公司溢利及虧損	2,372	2,383
行政開支	(14,839)	(36,279)
其他開支	(224)	(1,226)
融資成本	(1,152)	(3,708)
非持續經營業務之除稅前溢利	2,482	20,321
所得稅開支	(535)	(3,926)
非持續經營業務之期內溢利	1,947	16,395
下列應佔：		
母公司擁有人	2,092	8,882
非控股權益	(145)	7,513
	1,947	16,395



8. 非持續經營業務（續）

非持續經營業務產生之現金流量淨值如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
經營活動	(3,153)	10,088
投資活動	(5,237)	(41,868)
融資活動	(39,514)	63,977
現金（流出）／流入淨值	(47,904)	32,197
每股盈利：		
基本，來自非持續經營業務	0.04港仙	0.22港仙
攤薄，來自非持續經營業務	0.04港仙	0.23港仙



8. 非持續經營業務（續）

非持續經營業務之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	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
母公司普通股權益持有人應佔非持續 經營業務之溢利	2,092,000港元	8,882,000港元
用以計算每股基本盈利之期內已發行 普通股加權平均數（附註9）	5,381,151,566	3,964,873,212
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權 平均數（附註9）	5,385,969,812	3,984,396,175

9. 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期內之溢利計算。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。



9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利（續）

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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
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		
來自持續經營業務	953,246	1,741,353
來自非持續經營業務	2,092	8,882
	955,338	1,750,235

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
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	5,381,151,566	3,964,873,212
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	4,818,246	19,522,963
	5,385,969,812	3,984,396,175



10. 股息

於二零一四年八月二十七日，董事會宣派截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息為每股3.00港仙（截至二零一三年六月三十日止六個月：每股7.00港仙）。

11. 物業、廠房及設備

		二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
於一月一日之賬面值		2,697,625	2,414,252
添置		35,004	203,134
收購一間附屬公司		—	348,240
轉撥自發展中物業	13	9,934	99,319
轉撥自持作待售之已落成物業		—	7,186
重估盈餘		101,211	—
出售		(8,525)	(14,362)
列入持作待售資產		—	(238,729)
期／年內折舊支出		(69,573)	(161,205)
匯兌調整		(36,753)	39,790
於六月三十日／ 十二月三十一日之賬面值		2,728,923	2,697,625

本集團土地及樓宇已於二零一四年六月三十日由管理層按其現時之用途進行單獨重估其公開市場總值為232,443,000港元。上述重估產生之重估盈餘101,211,000港元已計入其他全面收益。



11. 物業、廠房及設備（續）

於二零一四年六月三十日，本集團賬面淨值為335,583,000港元（二零一三年十二月三十一日：348,982,000港元）之樓宇之房地產證仍未取得。

於二零一四年六月三十日，本集團若干賬面淨值約為863,951,000港元（二零一三年十二月三十一日：879,033,000港元）之於中國大陸持有之土地及樓宇乃抵押作為本集團所獲授銀行貸款之擔保（附註19(a)(j)）。

12. 投資物業

	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年十二月三十一日 (經審核)		
	按公允價值 列賬之 投資物業 千港元	按公允價值 列賬之 投資物業 千港元	按成本列賬 之在建中 投資物業 千港元	總計 千港元
於一月一日之賬面值	15,299,549	9,132,939	77,400	9,210,339
添置	247,828	369,722	146,885	516,607
收購一間附屬公司	-	6,116,333	-	6,116,333
轉撥至發展中物業（附註13）	(185,963)	(861,787)	(224,285)	(1,086,072)
公允價值調整之純利	720,395	624,403	-	624,403
出售	-	(139,076)	-	(139,076)
計入非持續經營業務之資產	-	(177,710)	-	(177,710)
匯兌調整	(228,794)	234,725	-	234,725
於六月三十日／ 十二月三十一日之賬面值	15,853,015	15,299,549	-	15,299,549
計入損益之期內／年內 未變現收益	720,395	618,664	-	618,664



12. 投資物業（續）

本集團之投資物業位於中國大陸，並以中期租約持有。

於二零一四年六月三十日，本集團賬面淨值約為2,027,524,000港元（二零一三年十二月三十一日：2,092,941,000港元）之若干投資物業尚未獲中國相關部門頒發房地產證，本集團仍在辦理相關權證。

於二零一四年六月三十日，本集團抵押賬面淨值約4,351,220,000港元（二零一三年十二月三十一日：4,157,621,000港元）之投資物業作為本集團所獲授銀行貸款之擔保（附註19(a)(iii)）。

本集團之投資物業包括多項位於中國大陸之商業及工業樓宇。本公司董事已按各物業之性質、特性及風險將投資物業釐定為兩類資產，即商業及工業。本集團之投資物業於二零一四年六月三十日按獨立專業合資格物業估值師中誠達資產評估顧問有限公司之估值重估為約15,853,015,000港元。



12. 投資物業（續）

公允值等級架構

下表列示本集團投資物業之公允值計量等級架構：

	採用以下數據於二零一四年六月三十日 進行之公允值計量			
	於活躍 市場之報價 (第一層) (未經審核)	重大可 觀察輸入值 (第二層) (未經審核)	重大不可 觀察輸入值 (第三層) (未經審核)	總計 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公允值計量：				
商業樓宇	–	–	11,458,369	11,458,369
工業樓宇	–	–	4,394,646	4,394,646
	–	–	15,853,015	15,853,015

	採用以下數據於二零一三年十二月三十一日 進行之公允值計量			
	於活躍 市場之報價 (第一層) (經審核)	重大可 觀察輸入值 (第二層) (經審核)	重大不可 觀察輸入值 (第三層) (經審核)	總計 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公允值計量：				
商業樓宇	–	–	11,303,852	11,303,852
工業樓宇	–	–	3,995,697	3,995,697
	–	–	15,299,549	15,299,549



12. 投資物業（續）

公允值等級架構（續）

期內，第一層及第二層公允值計量並無轉移且並無轉至或轉自第三層。

以下為投資物業估值所用之估值方法及主要輸入數據之概要：

	估值方法	重大不可 觀察輸入值	範圍 (加權平均數)
於二零一四年六月三十日			
商業樓宇	比較法	市場單位售價 (人民幣元／ 平方米)	2,000-32,000 (13,000)
工業樓宇	比較法	市場單位售價 (人民幣元／ 平方米)	1,900-26,000 (11,000)
於二零一三年十二月三十一日			
商業樓宇	比較法	市場單位售價 (人民幣元／ 平方米)	2,000-32,000 (12,000)
工業樓宇	比較法	市場單位售價 (人民幣元／ 平方米)	1,200-24,000 (10,000)

投資物業之公允值經參照相關市場可供比較之銷售憑證後採用比較法予以釐定。為達致公平之公允值比較，將為各投資物業分析及選擇大小、性質及位置類似之可比較物業。公允值計量與市場單位售價呈正相關性。



13. 發展中物業

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
以中期租約於中國大陸持有之土地， 按成本：		
於一月一日	21,076,061	10,933,166
添置	702,683	2,462,889
收購一間附屬公司	—	8,700,613
轉撥至持作待售之已落成物業	(449,880)	(1,964,935)
轉撥自投資物業(附註12)	185,963	668,002
轉撥至預付土地租賃款項	—	(1,540)
匯兌調整	(312,833)	277,866
於六月三十日／十二月三十一日	21,201,994	21,076,061
開發支出，按成本：		
於一月一日	7,280,810	4,790,707
添置	2,246,046	4,998,497
收購一間附屬公司	—	819,797
轉撥至持作待售之已落成物業	(1,891,545)	(3,759,476)
轉撥自投資物業(附註12)	—	418,070
轉撥至物業、廠房及設備(附註11)	(9,934)	(99,319)
匯兌調整	(130,711)	112,534
於六月三十日／十二月三十一日	7,494,666	7,280,810
	28,696,660	28,356,871



13. 發展中物業（續）

於二零一四年六月三十日，本集團之賬面淨值約1,465,267,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,826,242,000港元）之發展中物業已用作本集團獲授銀行貸款之抵押（附註19(a)(ii)）。

於二零一四年六月三十日，賬面淨值1,548,775,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,531,689,000港元）之以中期租約於中國大陸持有之土地證書之申請仍在進行中。

14. 聯營公司投資

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應佔資產淨值	6,412,563	6,481,455
收購產生之商譽	91,577	91,577
給予聯營公司之貸款	75,206	79,519
列入持作待售資產	—	(55,597)
減值撥備	(667,000)	(667,000)
	5,912,346	5,929,954
上市股份市值	1,557,704	1,728,513

於二零一四年六月三十日，給予聯營公司之貸款為無抵押、免息及須於報告期末起計十二個月後償還。

計入本集團其他應付款項及應計費用之聯營公司貸款於中期簡明綜合財務報表附註27(d)(iii)披露。



14. 聯營公司投資（續）

主要聯營公司詳情如下：

名稱	業務 架構	成立／註冊 地點及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本面值	本集團應佔之所有權 權益百分比		主要業務
				二零一四年	二零一三年	
				六月三十日	十二月三十一日	
沿海綠色家園 有限公司 (「沿海綠色 家園」)*	公司	百慕達／ 中國大陸	418,587,000 港元	15.08	22.62	物業發展及投資
路勁基建 有限公司	公司	百慕達／ 中國大陸	73,398,000 港元	27.57	27.52	提供收費公路 之投資及管理 以及物業發展
天安數碼城 (集團) 有限公司	公司	中國／ 中國大陸	62,000,000 美元	37.53	37.53	物業投資及發展

- * 於二零一四年一月二十四日，沿海綠色家園公佈一項計劃，透過向每持有兩股現有股份之股東配發一股公開發售股份之方式，發行1,395,291,428股公開發售股份，每股公開發售股份0.25港元。本公司並未接納於公開發售項下之配額。公開發售於二零一四年三月十四日完成後，本公司於沿海綠色家園持有之股權比例從二零一三年十二月三十一日之22.62%下降至15.08%。視作出售沿海綠色家園股權之虧損59,225,000港元自截至二零一四年六月三十日止六個月之中期簡明綜合損益表中扣除。

誠如上述者，本集團於視作出售股權後將沿海綠色家園繼續作為聯營公司入賬。儘管本公司持有沿海綠色家園之擁有權及投票權少於20%，本集團認為可透過股權及提名董事參與沿海綠色家園董事會從而具有對沿海綠色家園行使重大影響的能力。



15. 合營公司投資

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應佔資產淨值	548,028	333,357
收購產生之商譽	6,116	—
給予合營公司之貸款	936,261	10,362
	1,490,405	343,719

包含於合營公司投資中的給予合營公司之貸款為無抵押、免息及須於報告期末起計十二個月後償還。

本集團之預付款項、訂金及其他應收款項中包括應收本集團一間合營公司款項合共3,322,549,000港元(二零一三年十二月三十一日：3,248,844,000港元)，該等款項為無抵押及無固定還款期限，且按每年12厘(二零一三年十二月三十一日：12厘)計息。此外，本集團之預付款項、訂金及其他應收款項中包括應收一間合營公司款項47,252,000港元(二零一三年十二月三十一日：無)，該等款項為無抵押及無固定還款期限，且按中國人民銀行(「中國人民銀行」)之一年期貸款基準利率計息。



15. 合營公司投資（續）

合營公司詳情如下：

名稱	註冊資本面值	註冊及營業地點	所佔之百分比			主要業務
			所有權權益	投票權	溢利分享	
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	提供開發服務
深圳市深業鵬基寶華投資 有限公司 （「深業鵬基寶華」）	人民幣 100,000,000元	中國／中國大陸	50	50	50	物業發展
深圳市朗通房地產開發 有限公司（「朗通」）	人民幣 100,000,000元	中國／中國大陸	50	50	50	物業發展
深圳市國業前海投資開發 諮詢有限公司 （「國業前海」）	人民幣 6,000,000元	中國／中國大陸	50	50	50	投資諮詢、房地產咨 詢及物流諮詢

上述所有投資乃間接由本公司持有。

16. 其他長期資產

於二零一四年六月三十日，其他長期資產主要指有關收購土地使用權的預付款1,392,429,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,571,337,000港元），其餘12,492,000港元（二零一三年十二月三十一日：12,719,000港元）包括應收其他獨立第三方之款項。



17. 應收賬款

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	366,097	446,222
減值	(29,520)	(30,100)
	336,577	416,122

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。鑒於上述原因及本集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款為不計息款項。

於報告期末以合約日期計算並扣除撥備之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	308,785	407,207
一年至兩年內	27,792	8,915
	336,577	416,122



18. 現金及現金等價物及已抵押存款

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
現金及銀行結餘	5,981,510	6,379,869
定期存款	2,764,386	1,098,434
	8,745,896	7,478,303
減：已抵押定期存款：		
長期銀行貸款之抵押 (附註19(a)(iv))	-	(17,277)
短期銀行貸款之抵押 (附註19(a)(iv))	(360,499)	(13,594)
受限制現金*	(1,910,644)	(913,383)
現金及現金等價物	6,474,753	6,534,049

- * 於二零一四年六月三十日，本集團之受限制現金包括一筆存放於由本集團及一名獨立第三方共同管理之託管賬戶內之款項6,516,000港元（二零一三年十二月三十一日：26,315,000港元）。

本集團受限制現金之餘下結餘1,904,128,000港元（二零一三年十二月三十一日：887,068,000港元）僅可用作開發若干物業項目。根據中國國有土地資源管理局頒佈的有關文件，本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建造專案的擔保存款。該存款僅可於獲得中國國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建造費用。有關擔保存款僅會於相關預售物業竣工或簽發房地產權證（以較早發生者為準）後方予解除。



19. 計息銀行貸款及其他借貸

	二零一四年六月三十日 (未經審核)			二零一三年十二月三十一日 (經審核)		
	合約利率(厘)	到期	千港元	合約利率(厘)	到期	千港元
流動						
銀行貸款－有抵押	6.06 – 8.2	二零一五年	1,893,988	6.00 – 7.995	二零一四年	1,362,446
銀行貸款－無抵押	5.841 – 7.5 香港銀行同業 拆息 + 1.95 – 香港銀行同業 拆息 + 2.95 倫敦銀行同業 拆息 + 2 – 倫敦銀行同業 拆息 + 2.95	二零一五年	9,403,144	2.48 – 7.38 香港銀行同業 拆息 + 1.95 – 香港銀行同業 拆息 + 2.95, 倫敦銀行同業 拆息 + 2 – 倫敦銀行同業 拆息 + 2.95	二零一四年	9,685,939
其他借貸－有抵押	6.60	二零一五年	29,981			-
其他借貸－無抵押	6 – 7.2	二零一五年	717,041	6.0 – 9.8	二零一四年	1,073,484
			<u>12,044,154</u>			<u>12,121,869</u>
非流動						
銀行貸款－有抵押	6.462 – 7.68	二零一五年至 二零二一年	2,054,745	6.396 – 7.38	二零一五年至 二零二一年	2,401,712
銀行貸款－無抵押	6.15 – 6.656 香港銀行同業 拆息 + 2.2 – 香港銀行同業 拆息 + 2.95, 倫敦銀行同業 拆息 + 2.4 – 倫敦銀行同業 拆息 + 2.95	二零一五年至 二零二三年	12,666,968	6.15 – 7.38 香港銀行同業 拆息 + 2.2 – 香港銀行同業 拆息 + 2.95, 倫敦銀行同業 拆息 + 2.4 – 倫敦銀行同業 拆息 + 2.95	二零一五年至 二零二三年	9,765,792
			<u>14,721,713</u>			<u>12,167,504</u>
			<u>26,765,867</u>			<u>24,289,373</u>



19. 計息銀行貸款及其他借貸（續）

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
分析：		
應償還之銀行貸款：		
一年內	11,297,132	11,048,385
兩年內	6,416,046	6,351,766
三年至五年內	6,333,261	4,462,480
五年以上	1,972,406	1,353,258
	26,018,845	23,215,889
其他借貸：		
一年內	747,022	1,073,484
	26,765,867	24,289,373



19. 計息銀行貸款及其他借貸（續）

- (a) 金額為3,978,714,000港元（二零一三年十二月三十一日：3,764,158,000港元）之銀行貸款及其他借貸由以下資產作抵押：
- (i) 本集團賬面淨值約863,951,000港元（二零一三年十二月三十一日：879,033,000港元）之若干位於中國大陸之土地及樓宇（附註11）；
 - (ii) 本集團賬面淨值約1,465,267,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,826,242,000港元）之若干發展中物業（附註13）；
 - (iii) 本集團賬面淨值約4,351,220,000港元（二零一三年十二月三十一日：4,157,621,000港元）之若干投資物業（附註12）；
 - (iv) 本集團賬面淨值360,499,000港元（二零一三年十二月三十一日：30,871,000港元）之若干銀行存款（附註18）；及
 - (v) 本集團賬面淨值395,091,000港元（二零一三年十二月三十一日：無）之若干持作待售之已落成物業。

此外，於二零一四年六月三十日，最終控股公司深業集團已就本集團金額3,815,700,000港元（二零一三年十二月三十一日：3,179,750,000港元）之若干銀行貸款作出擔保（附註27(b)(i)）。

- (b) 除相當於5,761,153,000港元（二零一三年十二月三十一日：5,337,023,000港元）及3,650,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：2,776,000,000港元）之銀行貸款分別以美元及港元計值外，所有本集團之借貸均以人民幣計值。
- (c) 本集團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。



20. 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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	703,072	948,763
一年至兩年內	252,564	39,465
兩年至三年內	7,609	1,337
三年以上	39,732	39,410
	1,002,977	1,028,975

應付賬款為不計息款項。



21. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「舊計劃」），其於二零零二年六月五日生效並於二零一二年六月五日屆滿。於舊計劃屆滿時，將不會再授出購股權，但在所有其他方面，舊計劃的條文仍具十足效力及作用。因此，在任何情況下舊計劃之屆滿將不會對根據舊計劃已授出但尚未行使之任何購股權之行使條款構成影響，而有關根據舊計劃授出之尚未行使購股權須繼續受舊計劃之條文約束。

本公司於二零一二年六月二十二日批准及採納新購股權計劃（「新計劃」），以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。新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任何僱員、夥伴或董事，均由董事會全權決定。新計劃於二零一二年六月二十二日生效，而除非被取消或經修訂，否則該計劃將於該日起計十年內有效。有效期屆滿後，則不會再授出任何購股權，但在所有其他方面，新計劃的條文仍具十足效力及作用。



21. 購股權計劃（續）

以下為於期內舊計劃及新計劃下尚未行使之購股權：

	二零一四年六月三十日 (未經審核)		二零一三年十二月三十一日 (經審核)	
	加權平均價 每股港元	購股權數目	加權平均價 每股港元	購股權數目
於一月一日	2.5145	68,347,109	2.4086	91,578,000
於期／年內授出	2.8500	123,134,000	3.1600	11,052,000
於期／年內行使	2.3900	(1,472,400)	2.3900	(10,570,230)
於期／年內沒收	-	-	2.5021	(9,116,400)
於期／年內失效	-	-	2.5021	(6,077,600)
於期／年內註銷	-	-	2.3900	(8,518,661)
於六月三十日／十二月三十一日	2.7329	190,008,709	2.5145	68,347,109

期內已行使購股權之行使日期之加權平均股份收市價為每股2.6189港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：3.1819港元）。



21. 購股權計劃 (續)

於報告期末尚未行使之購股權之行使價及行使期間如下：

購股權數目	行使價* 每股港元	行使期間
123,134,000	2.8500	二零一六年一月二十八日至二零一九年一月二十七日
11,052,000	3.1600	二零一四年七月十九日至二零一五年七月十八日
55,822,709	2.3900	二零一二年七月十九日至二零一五年七月十八日
<u>190,008,709</u>		

* 購股權行使價須根據供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作出調整。

於期內授出購股權之公允值為61,430,000港元(每股0.50港元)。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團確認之購股權開支為11,518,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：929,000港元)。

於期內授出以股本支付之購股權之公允值已於授出日使用二項模式，經計及購股權授出之條款及條件估算。下表列示模式所使用之輸入值：

股息收益率(%)	6.32
波幅(%)	46.461
無風險利率(%)	1.356
購股權估計年期(年)	1.6-4.6

公允值計量概無納入其他獲授購股權特點。



21. 購股權計劃 (續)

1,472,400份購股權已於期內行使，導致發行1,472,400股本公司普通股及新增股本3,519,000港元（扣除發行開支前），進一步詳情載於附註22(a)。

於報告期末，根據舊計劃及新計劃，本公司有190,008,709份購股權尚未行使。

在本報告刊發日期，附帶權利可認購190,008,709股股份（佔本公司於該日已發行股份約3.41%）之購股權仍未獲行使並有待行使。

22. 已發行股本

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已發行及繳足：		
5,382,527,705股（二零一三年 十二月三十一日：		
5,381,055,305股）普通股	11,239,800	269,053



22. 已發行股本（續）

期內，股本變動如下：

	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	股本贖回儲備 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日（經審核）	5,381,055,305	269,053	10,964,217	2,036	11,235,306
已行使購股權(a)	1,472,400	4,494	-	-	4,494
轉撥至已發行股本(b)	-	10,966,253	(10,964,217)	(2,036)	-
於二零一四年六月三十日（未經審核）	5,382,527,705	11,239,800	-	-	11,239,800

附註：

- (a) 1,472,400份購股權所附帶之認購權已按認購價每股2.39港元行使，導致發行1,472,400股股份，總現金代價（扣除開支前）為3,519,000港元。金額975,000港元乃於行使購股權時自購股權儲備轉撥至已發行股本賬。
- (b) 根據於二零一四年三月三日生效之新香港公司條例所載有關廢除股本面值之暫定條文，於二零一四年三月三日之股份溢價賬及資本贖回儲備結餘已轉撥至已發行股本。

23. 儲備

本集團於本期間之儲備金額及其變動乃於本中期簡明綜合財務報表第8至9頁之中期簡明綜合權益變動表內呈列。



24. 出售一間附屬公司

於二零一四年三月七日，本集團完成向深業（集團）出售對深業深港之80%股權。人民幣340,208,000元（相當於435,058,000港元）的代價已於處置日結清。於處置日之所出售資產淨值如下：

	二零一四年 三月七日 (未經審核) 千港元
	附註
所出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	232,656
投資物業	178,674
預付土地租賃款項	4,044
無形資產	116,081
聯營公司投資	57,004
可供出售投資	7,463
其他長期資產	35,759
遞延稅項資產	3,016
應收貿易賬款	5,067
預付款項、訂金及其他應收款項	50,167
存貨	2,647
現金及現金等價物	63,425
計息銀行貸款及其他借貸	(85,387)
應付貿易賬款	(954)
其他應付款項及應計費用	(291,772)
應付稅項	(1,392)
遞延稅項負債	(22,528)
非控股權益	(124,519)
	229,451
出售一間附屬公司之收益：	
現金代價	435,058
所出售資產淨值	(229,451)
於出售時由其他全面收益重新分類至損益之 有關附屬公司資產淨值之累計匯兌差額	91,817
	4
	297,424



24. 出售一間附屬公司（續）

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨值分析如下：

	二零一四年 三月七日 (未經審核) 千港元
現金代價	435,058
所出售現金及現金等價物	(63,425)
出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨值	371,633

25. 資本承擔

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 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	6,951,052	6,566,422
已授權惟尚未訂約	38,829	39,534
	6,989,881	6,605,956



26. 或然負債

於二零一四年六月三十日，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2,173,740,000港元（二零一三年十二月三十一日：3,193,044,000港元）的擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償付欠付的按揭貸款以及拖欠款項之買家欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業的合法所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始截至本集團物業買家取得個別物業所有權證後屆滿。

董事認為，倘拖欠款項，有關物業的可變現淨值足以償付尚未償還的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故未就該等擔保作出撥備。



27. 關聯方交易

(a) 與關聯方之交易

		截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
	附註		
(1) 最終控股公司 深業集團： — 利息開支 (附註27(d)(i))		182,451	46,440
(2) 直接控股公司 深業(集團)： — 租金開支	(i)	5,544	919
(3) 聯營公司： — 銷售產品	(ii)	70,835	48,648
(4) 同系附屬公司： — 銷售物業 — 利息開支 (附註27(d)(v)) — 地產代理費收入	(iii)	— 9,132 4,131	341,484 6,536 18,804
(5) 合營公司： — 利息收入 (附註15)		211,777	116,791
(6) 非控股股東 — 利息開支 (附註27(d)(vi))		4,324	4,362

附註：

- (i) 租金乃按訂約方相互協定之價格確認。
- (ii) 向聯營公司之銷售乃根據提供予本集團主要客戶之已刊發價格及條件作出。
- (iii) 來自一間同系附屬公司之地產代理費收入乃按訂約方相互協定之價格確認。
- (iv) 董事認為，上述關聯方交易乃屬本集團日常業務中按一般商業條款進行之交易。



27. 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方之其他交易

- (i) 於二零一四年六月三十日，本集團之銀行貸款為3,815,700,000港元（二零一三年十二月三十一日：3,179,750,000港元）乃由深業集團擔保（附註19(a)）。

- (ii) 於二零一四年三月七日，本集團向深業（集團）出售對深業深港之80%股權，現金代價為人民幣340,208,000元（相當於435,058,000港元）。交易之進一步詳情載於中期簡明綜合財務報表附註24內。

(c) 與一名關聯方之承擔：

本集團與深業（集團）訂立若干經營租賃安排。期內租賃開支金額於中期簡明綜合財務報表附註27(a)披露。本集團預期，於二零一四年下半年、二零一五年度及二零一六年度之租賃開支總額分別約為3,207,000港元、2,739,000港元及913,000港元。



27. 關聯方交易（續）

(d) 與關聯方之未償還結餘

- (i) 於二零一四年六月三十日，流動負債項下應付最終控股公司款項總額中包括金額2,018,471,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,967,123,000港元），該款項為無抵押、按中國人民銀行之一年期貸款基準利率計息及按要求償還。此外，於二零一四年六月三十日，流動負債項下應付最終控股公司款項總額中包括624,600,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,717,065,000港元），該款項無抵押，按9.9厘之年利率計息及於二零一四年十月三十日至二零一四年十二月八日期間償還。應付最終控股公司餘額乃為無抵押、免息及無固定還款期限。

於二零一四年六月三十日，非流動負債項下應付最終控股公司款項總額中包括金額1,199,232,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,221,024,000港元），該款項無抵押，按9.9厘之年利率計息及於二零一五年九月九日償還。此外，非流動負債項下應付最終控股公司款項總額中包括金額624,600,000港元（二零一三年十二月三十一日：無），該款項無抵押，按中國人民銀行三年期貸款基準利率的110%計息及於二零一六年六月二十六日償還。

- (ii) 誠如中期簡明綜合財務狀況表所披露，本集團應付直接控股公司之款項為32,322,000港元（二零一三年十二月三十一日：31,446,000港元）。該款項無抵押、免息且無固定還款期限。



27. 關聯方交易（續）

(d) 與關聯方之未償還結餘（續）

- (iii) 於報告期末本集團應收其聯營公司之款項之詳情載於中期簡明綜合財務報表附註14。

本集團其他應付款項及應計費用中包括應付其聯營公司款項282,948,000港元（二零一三年十二月三十一日：278,649,000港元），該等應付款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

- (iv) 本集團於報告期末應收其合營公司之款項之詳情載於中期簡明綜合財務報表附註15。

- (v) 本集團之預付款項、訂金及其他應收款項中包括應收同系附屬公司款項14,239,000港元（二零一三年十二月三十一日：13,273,000港元），該等款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

計入本集團之其他應付款項及應計費用中之同系附屬公司貸款為無抵押及無固定還款期限。應付同系附屬公司之款項為258,460,000港元（二零一三年十二月三十一日：283,276,000港元）按中國人民銀行之一年期貸款基準利率計息，而餘額94,998,000港元（二零一三年十二月三十一日：93,806,000港元）為免息。



27. 關聯方交易（續）

(d) 與關聯方之未償還結餘（續）

- (vi) 本集團之預付款項、訂金及其他應收款項中包括應收本集團若干附屬公司之非控股股東款項3,821,000港元（二零一三年十二月三十一日：2,578,000港元），該等款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

本集團之其他應付款項及應計費用中包括應付本集團若干附屬公司之非控股股東之款項122,129,000港元（二零一三年十二月三十一日：122,686,000港元），該款項為無抵押、按中國人民銀行之一年期貸款基準利率起至7.5%之年利率計息及按要求償還。餘額28,011,000港元（二零一三年十二月三十一日：28,580,000港元）為無抵押、免息及無固定還款期限。

(e) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	6,339	2,364
股份支付款項	2,561	851
已付主要管理人員酬金總額	8,900	3,215

有關上述(a)(1)、(a)(2)、(a)(4)及(b)項之關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。



28. 金融工具之公允值及公允值等級架構

本集團金融工具之賬面值及公允值（賬面值與公允值極其相近者除外）如下：

	賬面值		公允值	
	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
金融資產				
已抵押存款－非即期部分	–	17,277	–	17,277
其他長期資產	12,492	12,719	11,742	11,999
可供出售投資	39,313	39,790	39,313	39,790
透過損益按公允值計算之股權 投資	8,488	11,011	8,488	11,011
	60,293	80,797	59,543	80,077

	賬面值		公允值	
	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
金融負債				
計息銀行貸款及其他借貸 －非即期部分	14,721,713	12,167,504	14,721,713	12,167,504
應付最終控股公司款項 －非即期部分	1,823,832	1,221,024	1,823,832	1,221,024
	16,545,545	13,388,528	16,545,545	13,388,528



28. 金融工具之公允值及公允值等級架構（續）

管理層已評估，現金及現金等價物、受限制現金、短期已抵押存款、應收賬款、訂金及其他應收款項、應收／應付附屬公司款項、應付貿易賬款、其他應付款項、應付直接控股公司款項及應付最終控股公司款項之即期部分之公允值與其各自之賬面值相若，主要因為該等工具短期內到期。

以財務經理為首的本集團企業融資團隊負責釐定金融工具公允值計量之政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具之價值變動並釐定估值中適用的主要輸入值。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果由審核委員會進行每年兩次，即中期及年度財務申報。

金融資產及負債的公允值按可在有意雙方（強迫或清盤銷售除外）之間的現時交易中進行交換的工具的金額入賬。已採用下列方法及假設對公允值進行估計：

已抵押存款之非即期部分、其他長期資產、計息銀行貸款及其他借貸及應付最終控股公司款項之非即期部分之公允值採用與該等工具相似條款、信貸風險及剩餘到期時間之現行利率對預期未來現金流量進行貼現計算得出。於二零一四年六月三十日，本集團自身計息銀行貸款及其他借貸之不履約風險被評定為並不重大。

上市股權投資之公允值乃根據市場報價釐定。



28. 金融工具之公允值及公允值等級架構（續）

公允值等級架構

下表列示本集團金融工具之公允值計量等級架構：

以公允值計量之資產：

本集團

於二零一四年六月三十日

採用以下數據之公允值計量

	於活躍 市場之報價 (第一層) (未經審核) 千港元	重大可 觀察輸入值 (第二層) (未經審核) 千港元	重大不可 觀察輸入值 (第三層) (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
可供出售投資	27,037	-	12,276	39,313
透過損益按公允值計算之股權 投資	8,488	-	-	8,488
	35,525	-	12,276	47,801



28. 金融工具之公允值及公允值等級架構 (續)

公允值等級架構 (續)

以公允值計量之資產：(續)

於二零一三年十二月三十一日

	採用以下數據之公允值計量			總計 (經審核) 千港元
	於活躍	重大可	重大不可	
	市場之報價	觀察輸入值	觀察輸入值	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
	千港元	千港元	千港元	千港元
可供出售投資	27,037	-	12,753	39,790
透過損益按公允值計算之股權 投資	11,011	-	-	11,011
	38,048	-	12,753	50,801

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何按公允值計量之金融負債（二零一三年十二月三十一日：無）。

期內，金融資產及金融負債第一層與第二層之間並無進行公允值計量轉換，且並無轉入或轉出至第三層公允值計量（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。



28. 金融工具之公允值及公允值等級架構 (續)

公允值等級架構 (續)

已披露公允值之資產：

本集團

於二零一四年六月三十日

	採用以下數據之公允值計量			
	於活躍	重大可	重大不可	總計
	市場之報價	觀察輸入值	觀察輸入值	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
千港元	千港元	千港元		
其他長期資產	-	11,742	-	11,742

於二零一三年十二月三十一日

	採用以下數據之公允值計量			
	於活躍	重大可	重大不可	總計
	市場之報價	觀察輸入值	觀察輸入值	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
千港元	千港元	千港元		
已抵押存款 – 非即期部分	-	17,277	-	17,277
其他長期資產	-	11,999	-	11,999
	-	29,276	-	29,276



28. 金融工具之公允值及公允值等級架構 (續)

公允值等級架構 (續)

已披露公允值之負債：

本集團

於二零一四年六月三十日

採用以下數據之公允值計量

	於活躍 市場之報價 (第一層) (未經審核) 千港元	重大可 觀察輸入值 (第二層) (未經審核) 千港元	重大不可 觀察輸入值 (第三層) (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
計息銀行貸款及其他借貸				
— 非即期部分	-	14,721,713	-	14,721,713
應付最終控股公司款項				
— 非即期部分	-	1,823,832	-	1,823,832
	-	16,545,545	-	16,545,545



28. 金融工具之公允值及公允值等級架構 (續)

公允值等級架構 (續)

已披露公允值之負債：(續)

於二零一三年十二月三十一日

	採用以下數據之公允值計量			
	於活躍	重大可	重大不可	總計
	市場之報價	觀察輸入值	觀察輸入值	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
千港元	千港元	千港元		
計息銀行貸款及其他借貸				
— 非即期部分	—	12,167,504	—	12,167,504
應付最終控股公司款項				
— 非即期部分	—	1,221,024	—	1,221,024
	—	13,388,528	—	13,388,528

29. 報告期後事項

根據本公司、深業(集團)、深業集團及深圳市農科集團有限公司(「農科集團」)分別於二零一四年一月二十七日及二零一四年五月八日訂立之收購協議及補充協議，本公司已有條件同意自深業(集團)收購農科集團之間接控股公司深圳生物農業有限公司(「深圳生物農業」)之全部已發行股本。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年五月十二日之通函內。

收購深圳生物農業已於二零一四年八月二十二日完成，系緊接批准中期簡明綜合財務報表日期前完成，於中期簡明財務報表中披露收購事項的財務影響之進一步詳情並不可行。



30. 比較金額

比較損益表及經營分類資料已重新呈列，猶如本期間之非持續經營業務於比較期間開始時已中斷。

31. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表已於二零一四年八月二十七日獲董事會批准及授權刊發。



中期簡明綜合財務報表 審閱報告



安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

致深圳控股有限公司之董事會

(於香港註冊成立之有限責任公司)

緒言

吾等已審閱列載於第2頁至62頁的中期簡明綜合財務報表，此等財務報表包括深圳控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零一四年六月三十日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、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主板證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須遵守其相關條文及香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）。貴公司董事負責按照香港會計準則第34號編製及呈列此等中期簡明綜合財務報表。吾等負責就此等中期簡明綜合財務報表根據吾等之審閱結果發表結論。根據吾等接受受聘之協定條款，本報告僅向閣下（作為法團）作出，而不作其他用途。吾等並不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。



審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。由於審閱的範圍遠較按照香港核數準則進行審核的範圍為小，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。因此吾等不會發表任何有關意見。

結論

根據吾等之審閱，並無使吾等相信中期簡明綜合財務報表於所有重大方面並未按照香港會計準則第34號編製之事宜。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年八月二十七日



主席報告

業務回顧

二零一四年上半年，在經濟增速放緩、流動性偏緊等因素作用下，中國房地產市場進入了調整期，房地產交易量出現了明顯的下調，部份城市房價有所下降。面對艱難環境，本集團堅持既定戰略，努力推動銷售，落實戰略佈局、保持財務穩健。

中期業績及股息派發

期內，本集團實現營業額4,257.6百萬港元，同比下降13.1%；實現股東應佔純利955.3百萬港元，比上年同期下降45.4%。每股基本盈利為17.75港仙，比上年同期下降59.8%。董事局決定以現金方式派發二零一四年中期股息每股3.00港仙。

繼續獲取優質土地資源，進一步落實聚焦深圳戰略

期內，本集團以人民幣55.89億元的價格，收購母公司持有的農科集團100%的股權。農科集團在深圳福田區的香蜜湖片區擁有優質的土地和物業資產，其核心資產深業中城項目（名人項目）位於香蜜湖核心位置，建築面積25.93萬平方米，未來將規劃為包含住宅、公寓、寫字樓、商業和酒店的綜合體，是極為優質的資產。

通過此次資產注入，本集團進一步優化了土地儲備結構，提升資產質量，為未來的可持續增長打下了堅實基礎。



主席報告（續）

處置低效資產，加強戰略合作，提高運營效率

期內，本集團加強對三、四線城市項目處置的落實力度，深化與深圳地鐵等企業的戰略合作，繼續強化成本管理和能力建設，努力加快資產週轉速度，進一步提高運營效率。

業務展望

行業前景

二零一四年上半年，中國房地產市場進入了調整期，一些三、四線城市的房價開始下調，一線城市房價雖保持平穩，但市場觀望情緒濃厚，交易量萎縮明顯。下半年房地產市場整體情況不容樂觀，短期去庫存壓力較大，行業調整還將繼續。然而，我們也注意到部份城市的調控已有放鬆的跡象，伴隨微刺激政策出台，下半年流動性的情況會有所改善，這些因素也許將為市場帶來一些機會。本集團將做好充分準備，及時應對市場變化，採取靈活策略，穩健發展。

加快戰略轉型和提升

我們認為，作為中國一線城市，深圳人口基數大、平均年齡低，收入水平高，長遠看有充足的剛性需求和改善性需求，面對行業調整具有較強的風險抵禦性。一線城市土地資源稀缺，核心地段優質物業未來的持有價值將凸顯。本集團將堅定加快戰略轉型，繼續落實聚焦深圳戰略，繼續推進由「開發－銷售」模式向「開發－銷售－持有」模式的轉型，加快各專業化平台的運營能力建設，提升持有物業的商業運營和資產運營能力，實現穩健經營。



主席報告（續）

加快戰略轉型和提升（續）

在市場調整期，本集團高度重視現金流管理，一方面提高樓盤去化速度，加快銷售回款；另一方面挖掘盤活存量資產，加快資金回籠，確保資金安全和財務穩健。

地產開發與銷售

受房地產市場調整、項目入夥安排集中在下半年以及部份工業樓宇由於政策原因推遲銷售等因素影響，本集團期內結轉的房地產銷售額比上年同期有所減少。由於上半年結轉收入構成中高毛利率的深圳項目貢獻較少，同時也由於本集團對三、四線城市項目的積極促銷舉措，導致毛利率也出現下降。但本集團相信，隨著大部份項目，尤其是高毛利的項目在下半年銷售及入夥，本集團全年的銷售額及毛利率將比上半年有明顯改善。

期內，本集團積極調整銷售策略，努力應對低迷市場，上半年實現合同銷售人民幣31.7億元，完成年度目標約30%。本集團二零一四年全年可售貨值約人民幣250億，全年銷售目標為人民幣105億元左右。下半年本集團將通過集中推盤，靈活定價，圈層營銷等多種方式，努力促進銷售，主要項目有深業上城、江悅灣、清水河汽車物流園、泰然大廈、睿城等。

本集團將把握開發節奏，確保深業上城北區公寓、江悅灣等項目的完工入夥，加快塘朗項目、觀瀾項目開工進度，確保未來可售貨量充足。



主席報告（續）

優化土地儲備

本集團在充分考慮現有的開發安排並保證資金安全的前提下，未來將繼續以深圳為重點獲取土地，控制拿地成本，維持可持續發展。另一方面，本集團將加快落實部份三、四線城市項目的處置，優化土地儲備結構和資產運營效率。

加強戰略合作，提升運營能力

整合和合作是當前房地產行業的趨勢，本集團將以開放的姿態，通過加強與深圳地鐵等在深圳市擁有優質土地資源的企業的戰略合作有效擴充土地儲備；在持有物業的運營方面，則會考慮與國際知名不動產運營商及投資機構進行合作，實現互利共贏。

財務策略

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

公司前景

展望未來，本集團對公司發展前景充滿信心。本集團將繼續深化戰略轉型，堅持聚焦深圳策略，持續優化土地儲備結構，持有與開發並重，提升成本管控和運營水平，加快資產週轉，改善資產負債和現金流管理，致力於為股東創造最大價值。



管理層討論及分析

整體業績

期內，本集團實現持續經營營業額4,257.6百萬港元，同比下降13.1%。毛利率為24.2%，同比下降15.5個百分點。實現股東應佔純利955.3百萬港元，同比下降45.4%。如剔除本集團所屬投資物業的公允值變動及去年一次性廉價收購利得的淨影響，股東應佔純利約447.4百萬港元，同比下降41.2%。每股基本盈利為17.75港仙，同比下降59.8%。

物業銷售及開發

受房地產市場調整、項目入夥安排集中在下半年以及泰然大廈等工業樓宇由於政策原因推遲銷售等因素影響，本集團期內結轉物業銷售面積32.9萬平方米（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28.5%；實現房地產開發銷售淨收入人民幣2,344.9百萬元，相當於2,949.5百萬港元（已扣除營業稅項），比去年同期下降18.9%。



管理層討論及分析（續）

物業銷售及開發（續）

期內實施的「深圳市工業樓宇轉讓管理辦法」（「該辦法」）中關於禁止向個人銷售及增值收益之一定比例需要上繳政府的規定對本集團位於深圳市工業樓宇（例如泰然大廈、清水河汽車物流園等）之銷售安排造成負面影響。該辦法已於八月十四日修訂，該辦法原先對本集團工業樓宇銷售的負面影響在此次修訂後基本消除，本集團擬盡快推售泰然大廈等工業樓宇的未售樓盤。

期內，物業銷售毛利率24.0%，同比下降19.7個百分點。期內毛利率下降主要原因是本集團上半年結轉的項目中低毛利項目佔比高，而高毛利的項目集中在下半年入夥。在上半年結轉的銷售收入中，處於一線城市的項目僅佔22.7%（二零一三年同期銷售收入中，一線城市的項目佔比約為63.5%），此外，本集團上半年對三、四線城市項目的積極促銷舉措也影響了毛利率水平。

截至二零一四年六月底，本集團未結轉預售樓款約6,817.0百萬港元，主要項目包括深圳深業上城、廣州江悅灣等，預計這些項目大部份將於年內入夥。隨著部份高毛利項目在下半年入夥，預計全年的房地產銷售收入和毛利率將會比上半年有明顯改善。



管理層討論及分析（續）

物業銷售及開發（續）

2014年1-6月結轉物業銷售表

樓盤名稱	城市	用地性質	銷售面積 (平方米)	淨銷售額	單價
				(人民幣 百萬元)	(人民幣元/ 平方米)
萬林湖八期及三期尾盤	惠州	住宅	29,371	249	8,470
睿城1.1期、1.2a期	長沙	住宅	77,030	341	4,423
半山名苑1.1-1.2期	惠州	別墅	2,048	21	10,015
半山名苑1.3期	惠州	住宅	9,892	45	4,548
歐景麗苑	東莞	住宅	38,964	235	6,036
泰然大廈	深圳	寫字樓	5,438	186	34,204
南湖玫瑰灣一期、二期	武漢	商鋪	121	3	23,978
南湖玫瑰灣三期H區	武漢	住宅	11,099	100	9,017
怡湖玫瑰苑	成都	住宅／商鋪	13,058	52	3,991
紫麟山一區、三區	深圳	住宅	3,647	72	19,691
禦園	深圳	住宅	8,997	72	8,012
東晟時代一期、二期	深圳	住宅／商鋪	14,306	202	14,133
禦泉山莊	東莞	車位	73	1	7,344
深業城一期二區	佛山	商鋪	7,029	62	8,785
深業城一期二區、二期	佛山	住宅	13,551	94	6,945
深業城	佛山	車位	3,686	12	3,246
雲東海一期地塊二	佛山	別墅	6,667	70	10,429
塞納灣一期	河源	住宅	16,241	134	8,301
深業華府一期一組團4、5、6棟	馬鞍山	住宅	17,228	125	7,281
其他		住宅／商鋪	50,996	269	5,285
合計			329,442	2,345	7,118

期內，本集團實現合同銷售面積28萬平方米，合同銷售收入人民幣3,168百萬元，同比下降26.5%。



管理層討論及分析（續）
物業銷售及開發（續）
2014年1-6月合同銷售表

項目	城市	用地性質	2014年	2014年	預售單價 (人民幣元/ 平方米)
			1-6月累計 銷售面積 (平方米)	1-6月累計 銷售金額 (人民幣 百萬元)	
深業上城	深圳	公寓	7,912	568	71,725
天禦香山花園*	深圳	住宅	4,138	160	38,575
東晟時代	深圳	住宅	3,205	49	16,445
紫麟山花園	深圳	住宅	1,897	47	21,346
博隆大廈(清水河項目二期)	深圳	倉儲/商業	1,493	35	23,642
泰然大廈	深圳	工業(含科技 園區, 倉儲)	5,446	198	36,352
金沙洲項目	廣州	住宅	43,508	730	16,772
南湖玫瑰灣	武漢	住宅	13,482	123	9,156
成都怡湖玫瑰苑	成都	住宅	7,970	37	4,669
睿城	長沙	住宅	19,336	93	4,786
歐景城	東莞	住宅	43,051	327	7,590
錦繡薑城	薑堰	住宅	44,879	174	3,878
深業城	順德	住宅	23,469	176	7,501
半山名苑	惠州	住宅	8,648	90	10,380
萬林湖	惠州	住宅	30,820	190	6,175
深業華府一期	馬鞍山	住宅	13,494	85	6,322
塞納灣	河源	住宅	6,024	59	9,783
其他		住宅	2,649	27	10,223
合計			281,421	3,168	11,257

期內，本集團重視現金流管理，重視銷售回款，銷售回款率保持在90%以上的水平。

期內，本集團新開工面積約66萬平方米。

* 天禦香山花園由本集團於二零一四年八月二十二日收購的農科集團持有，有關收購之詳情已於中期財務報表附註29中披露。



管理層討論及分析（續）

物業銷售及開發（續）

2014年1-6月份新開工項目表

序號	項目名稱	項目位置	地塊性質	建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
1	深業華府三期一組團	馬鞍山	住宅	108,265	107,714
2	塞納灣一期	河源	商住	99,932	83,479
3	半山名苑3.1期	惠州	商住	129,820	129,820
4	高榜山一號花園一期	惠州	商住	29,042	28,028
5	睿城2.2期	長沙	商住	73,757	73,757
6	泰州上林苑1.1期	泰州	商住	93,635	91,693
7	泰然觀瀾玫瑰苑	深圳	商住	124,890	107,648
合計				659,341	622,139

資產注入及土地儲備

期內，本集團以人民幣55.89億元的價格，收購母公司持有的農科集團100%的股權。

農科集團是本公司母公司深業（集團）全資附屬企業，從事房地產開發、園林設計和農產品生產銷售等業務。農科集團在深圳中心地段擁有優質土地和物業資產，地產業務已經是農科集團最大的資產和業務板塊。截至本報告日，農科集團持有的權益建築面積（含未開發土地、投資物業及自用物業等）共約384,775平方米。

農科集團核心資產名人項目位於福田區香蜜湖，佔地面積39,158平方米，建築面積259,300平方米。規劃建成一個包含141,185平方米住宅及商務公寓、80,547平方米辦公樓，7,200平方米酒店、20,000平方米商業及一些配套設施的綜合體。項目需繳納人民幣36.33億元的地價款，其中人民幣11.89億元已於期內繳納，剩餘約人民幣24.44億元須在二零一五年六月前支付。



管理層討論及分析（續）

資產注入及土地儲備（續）

該交易已於二零一四年五月二十九日的本公司股東特別大會上通過並已於二零一四年八月二十二日完成交易。

截至二零一四年六月底，本集團土地儲備的計容建築面積為1,044萬平方米，權益建築面積939萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益）。

土地儲備城市分佈表（截至2014年6月30日）

城市	建築面積 (平方米)	權益	
		建築面積 (平方米)	百分比
深圳	2,059,492	1,808,551	20%
河源	1,468,745	1,468,745	14%
惠州	1,199,742	1,088,119	11%
佛山	869,382	869,382	8%
廣州	264,630	264,630	3%
常州	129,466	129,466	1%
泰州	1,089,278	1,089,278	10%
巢湖	102,700	102,700	1%
馬鞍山	764,887	764,887	7%
武漢	798,942	439,426	8%
長沙	520,738	483,187	5%
成都	783,800	518,611	8%
其他	384,598	362,838	4%
合計	10,436,400	9,389,820	100%

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90萬平方米，本期實現租賃收入303.6百萬港元，比上年同期上升約10.2%。期內，本集團所屬投資物業組合重估增值720.4百萬港元，已計入本期利潤。



管理層討論及分析（續）

其他收入及收益

期內，本集團完成了內部轉讓瀋陽五愛的股權及出售深業深港的股權的交易，實現稅前收益297.4百萬港元（包括其他全面收益重新分類之利得），已計入本期利潤。

合營公司

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29.6百萬港元，比上年同期下降84.5%。該公司的主要業務是協助當地政府進行土地一級開發，上半年當地政府尚未安排相關土地推出市場。

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，深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻114.2百萬港元，比上年同期下降0.6%。本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻54.6百萬港元，比上年同期下降21.6%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司為本集團帶來盈利28.1百萬港元，上年同期為虧損32.8百萬港元。

於二零一四年一月二十四日，沿海綠色家園公佈一項計劃，透過向每持有兩股現有股份之股東配發一股公開發售股份之方式，發行1,395,291,428股公開發售股份，每股公開發售股份0.25港元。本公司並未接納其於公開發售項下之配額。公開發售於二零一四年三月十四日完成後，本公司於沿海綠色家園持有之股權從於二零一三年十二月三十一日之22.62%下降至15.08%。視作出售沿海綠色家園股權之虧損59.2百萬港元，已在本期利潤中扣除。



管理層討論及分析（續）

財務狀況

截至二零一四年六月三十日，本集團銀行貸款及其他借貸總額26,765.9百萬港元，其中22,370.5百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款；長期部份14,721.7百萬港元，約佔總借款總額的55.0%，短期部份12,044.2百萬港元，約佔借款總額45.0%。期內，本集團平均融資成本為5.5%。

二零一四年八月二十五日，本集團與香港的商業銀行簽訂一項折合7.56億美元的銀團貸款協議，年期5年，利率優惠。通過該銀團貸款協議的簽訂，本集團成功完成了下半年即將到期的舊銀團貸款的再融資。

截至二零一四年六月三十日，本集團的現金結存為8,745.9百萬港元（包括已抵押存款及受限制現金），其中約74.8%和25.2%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不會對本集團財務帶來顯著影響。

截至二零一四年六月三十日，本集團除非控股權益後淨資產為25,172.4百萬港元，淨負債率（負債只包含銀行貸款及其他貸款）為71.6%，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91.0%。總負債率（總負債佔總資產比率）為65.5%。



管理層討論及分析（續）

財務狀況（續）

財務情況表

港幣：百萬元

	2014/6/30	2013/12/31
銀行貸款及其他貸款	26,765.9	24,289.4
長期負債	14,721.7	12,167.5
短期負債	12,044.2	12,121.9
浮息貸款	22,370.5	21,297.9
現金（包括已抵押存款及受限制現金）	8,745.9	7,478.3
淨負債率（負債只包括銀行貸款及其他貸款）	71.6%	66.3%
淨負債率（負債包括所有帶息負債）	91.0%	87.3%

資產抵押及或然負債狀況

截至二零一四年六月三十日，本集團有資產抵押的貸款共3,978.7百萬港元。（詳情參閱財務報表附註19）。

截至二零一四年六月三十日，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2,173.7百萬港元的擔保。（詳情參閱財務報表附註26）

股本結構

截至二零一四年六月三十日止，本公司之母公司深業（集團）有限公司持有本公司約60.57%權益。

期內，共有1,472,400股購股權獲行使，行使價為每股2.39港元。期內本公司沒有回購股份。

截至二零一四年六月三十日止，本公司之已發行股數為5,382,527,705股（二零一三年十二月三十一日：5,381,055,305股）。



管理層討論及分析（續）

股本結構（續）

二零一四年一月二十八日，本公司向若干本集團及其附屬公司的董事、高級職員及僱員授出合共123,134,000份購股權。有關購股權可於授出日屆滿期起計兩年至五年期間按既定比例及有關績效表現而行使，行使價格為每股2.85港元。

員工及薪酬

截至二零一四年六月三十日，本集團共聘用15,338名員工，其中在香港工作的員工35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。



董事之股份權益

於二零一四年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉），或已記入本公司須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司股份（「股份」）及本公司相關股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	根據購股權 之相關		總權益	佔已發行 股份數目之 百分比
			股份數目	股份數目		
呂華	實益擁有人	1,093,895	13,404,000	14,497,895	0.27	
高聖元	實益擁有人	–	8,560,000	8,560,000	0.16	
牟勇	實益擁有人	–	9,262,000	9,262,000	0.17	
劉崇	實益擁有人	–	9,262,000	9,262,000	0.17	
武捷思	實益擁有人	3,400,000	–	3,400,000	0.06	
李偉強	實益擁有人	1,131,866	–	1,131,866	0.02	

附註：百分比乃根據於二零一四年六月三十日之5,382,527,705股已發行股份計算。



購股權

舊計劃及新計劃之詳情載列於財務報表附註21。

以下為於期內根據舊計劃及新計劃尚未行使之購股權：

	購股權數目						於 二零一四年 六月三十日	授出 購股權 日期	購股權 行使期間	購股權 行使價 每股港元
	於 二零一四年 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										
呂華	4,016,000	-	-	-	-	-	4,016,000	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015*	2.39
	1,558,000	-	-	-	-	-	1,558,000	10/4/2013	19/7/2014- 18/7/2015	3.16
	-	7,830,000	-	-	-	-	7,830,000	28/1/2014	28/1/2016- 27/1/2019**	2.85
高聖元	1,120,000	-	-	-	-	-	1,120,000	10/4/2013	19/7/2014- 18/7/2015	3.16
	-	7,440,000	-	-	-	-	7,440,000	28/1/2014	28/1/2016- 27/1/2019**	2.85
牟勇	4,016,000	-	-	-	-	-	4,016,000	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015*	2.39
	-	5,246,000	-	-	-	-	5,246,000	28/1/2014	28/1/2016- 27/1/2019**	2.85
劉崇	4,016,000	-	-	-	-	-	4,016,000	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015*	2.39
	-	5,246,000	-	-	-	-	5,246,000	28/1/2014	28/1/2016- 27/1/2019**	2.85
	14,726,000	25,762,000	-	-	-	-	40,488,000			
其他僱員										
合共	45,247,109	-	(1,472,400)	-	-	-	43,774,709	19/7/2010	19/7/2012- 18/7/2015*	2.39
	8,374,000	-	-	-	-	-	8,374,000	10/4/2013	19/7/2014- 18/7/2015	3.16
	-	97,372,000	-	-	-	-	97,372,000	28/1/2014	28/1/2016- 27/1/2019**	2.85
	53,621,109	97,372,000	(1,472,400)	-	-	-	149,520,709			
	68,347,109	123,134,000	(1,472,400)	-	-	-	190,008,709			



購股權（續）

* 購股權將按下列方式行使並受表現審核規限：

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

** 購股權將按下列方式行使並受表現審核規限：

可行使購股權最高比例	相關比例購股權之行使期間
40%	發售日期起計兩年屆滿後直至發售日期起計三年內之任何時間
70%	發售日期起計三年屆滿後直至發售日期起計四年內之任何時間
100%	發售日期起計四年屆滿後直至發售日期起計五年內之任何時間

附註：

1. 期內，123,134,000份購股權已根據新計劃授出，及1,472,400份購股權已根據舊計劃行使。
2. 期內，概無購股權根據舊計劃及新計劃註銷及失效。
3. 於二零一四年一月二十七日（乃緊接有關購股權授出日期之前的收市價）為每股2.70港元。



購股權（續）

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉），或已記入本公司須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事收購股份之權利

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，令本公司董事可藉收購本公司或其相聯法團之股份或債務證券（包括債權證）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

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於二零一四年六月三十日，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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予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	股份數目		佔已發行股份
		好倉	淡倉	百分比 (附註3)
深業集團有限公司	受控法團之權益	3,260,164,941 (附註1)	-	60.57
深業(集團)有限公司	實益擁有人	3,201,897,812 (附註2)	-	59.49
	受控法團之權益	58,267,129 (附註2)	-	1.08



主要股東（續）

附註：

1. 深業集團有限公司透過深業（集團）有限公司（「深業（集團）」），為深業集團有限公司直接全資附屬公司，被視為擁有3,260,164,941股股份中的權益。
2. 深業（集團）實益擁有3,260,164,941股股份，當中58,267,129股股份由財利實業有限公司（「財利」）持有。財利由Successful Years Holdings Limited全資擁有，而Successful Years Holdings Limited由深業金融財務有限公司（「深業金融」）全資擁有。而深業金融為深業（集團）的全資附屬公司，因此，深業（集團）被視為擁有58,267,129股股份中的權益。
3. 百分比乃根據截至二零一四年六月三十日之已發行5,382,527,705股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）曾知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記入本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

中期股息

於二零一四年八月二十七日舉行本公司之董事會會議上，董事會決議宣派截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息每股3.00港仙（二零一三年：7.00港仙），中期股息將於二零一四年十月十三日（星期一）或前後派發予於二零一四年九月十六日（星期二）名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一四年九月十五日（星期一）至二零一四年九月十六日（星期二）（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，並將於二零一四年九月十七日（星期三）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二零一四年九月十二日（星期五）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。



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，本公司已採納聯交所證券上市規則（「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。

有關守則條文第E.1.2條，由於主席呂華先生因其他事務並無出席本公司於二零一四年六月十九日舉行之股東週年大會，因此由總裁高聖元先生代其主持大會。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審核與財務報告事宜（包括審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及二零一四年中期報告）。

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。



董事資料更新

高聖元先生於二零一四年五月二十四日獲委任為路勁基建有限公司(1098.hk)之非執行董事。

劉崇先生於二零一四年二月二十四日辭任深圳市深信泰豐(集團)有限公司(000034.SZ)之獨立董事。

武捷思博士於二零一四年八月八日辭任招商證券股份有限公司(600999.SH)之獨立董事。

李偉強先生於二零一四年六月獲委任為香港商界會計師協會有限公司之常務副會長。

黃友嘉博士於二零一四年三月三十一日獲委任為中石化冠德控股有限公司(934.hk)之獨立非執行董事。

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、出售或贖回本公司任何上市證券。

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」)於二零一零年九月二十八日訂立之一項協議(「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400,000,000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屆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。



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）與一銀團貸款人於二零一一年九月十六日訂立之一項協議（「第二份融資協議」），一筆金額為209,000,000美元之可轉讓定期貸款融資及一筆金額為1,026,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第二筆融資」）已按第二份融資協議所載之條款及條件提供予本公司。第二筆融資須由本公司分期償還及最後一筆還款日期為訂立第二份融資協議當日起計屆滿四十八個月之日期。

根據本公司（作為借款人）與一銀行於二零一一年十月十七日訂立之一份函件（「第三份融資協議」），一筆金額為600,000,000港元之定期貸款融資及一筆金額為人民幣200,000,000元之定期貸款融資（合共金額將不超過800,000,000港元（「第三筆融資」））已按第三份融資協議所載之條款及條件提供予本公司。第三筆融資須由本公司分期償還及最後一筆還款日期為訂立第三份融資協議當日起計屆滿三十六個月之日期。於二零一四年八月二十二日，第三筆融資已悉數償還。

根據本公司（作為借款人）與一銀行於二零一二年六月二十一日訂立之一項協議（「第四份融資協議」），一筆金額為200,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第四筆融資」）已提供予本公司。第四筆融資須由本公司於第四份融資協議日期起計屆滿三十六個月當日一次性償還。

根據本公司（作為借款人）與一銀行於二零一三年六月二十五日訂立之一項協議（「第五份融資協議」），一筆金額為300,000,000港元（或其美元等值金額）之可轉讓定期貸款融資（「第五筆融資」）已提供予本公司。第五筆融資須由本公司於首次提取日期起計屆滿三十六個月當日一次性償還。



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）與若干銀行於二零一三年十月九日訂立之一項協議（「第六份融資協議」），一筆最高本金額為235,000,000美元（或相當於約1,833,000,000港元）之可轉讓定期貸款融資及一筆最高本金額為1,654,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第六筆融資」）已提供予本公司。第六筆融資須由本公司分四期按借貸總額不同的百分比率償還，所有未償還金額須於第六份融資協議日期起計屆滿六十個月當日悉數償還。

根據本公司（作為借款人）與若干銀行於二零一四年八月二十五日訂立之一項協議（「第七份融資協議」，連同第一份融資協議、第二份融資協議、第三份融資協議、第四份融資協議、第五份融資協議及第六份融資協議統稱為「該等融資協議」），一筆最高本金額為435,000,000美元（相當於約3,393,000,000港元）之可轉讓定期貸款融資及一筆最高本金額為2,510,000,000港元之可轉讓定期貸款融資（「第七筆融資」）已提供予本公司。第七筆融資須由本公司分三期按借貸總額不同的百分比率償還，所有未償還金額須於第七份融資協議日期起計屆滿六十個月當日悉數償還。

根據該等融資協議，倘深業（集團）不再實益擁有本公司至少35%之已發行股本，或不再為本公司之單一最大股東，或不再控制本公司之管理，或不再由中華人民共和國深圳市人民政府實益擁有至少51%之權益，則將被視作違反協議，及倘發生任何違反協議事宜，該等融資項下所有金額或會被即時宣佈到期並須予償還。



鳴謝

董事會謹藉此機會，對本集團之投資者和各位股東所給予的信任和 support，及對董事會同仁、行政人員以及本集團全體員工的團結一致的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

代表董事會
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，二零一四年八月二十七日



www.shenzheninvestment.com

