

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)

### 二零一零年中期業績公佈

#### 財務摘要

- 於二零一零年上半年，收益為3,619.7百萬港元，較去年上升83%；實現物業銷售收入2,703.7百萬港元，較去年上升140%；
- 於二零一零年上半年，股東應佔純利為873.9百萬港元，較去年上升68%；
- 於二零一零年六月三十日持有手頭現金6,549.5百萬港元；淨資產淨負債比率降低至33.4%。

#### 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」）截至二零一零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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
持續業務			
收益	3	3,619,672	1,973,401
銷售成本		(2,117,276)	(1,254,923)
毛利		1,502,396	718,478
其他收入及收益	4	90,454	99,253
投資物業公允值增加		213,545	132,696
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／(虧損)淨額		48,126	52,275
銷售及分銷成本		(82,518)	(80,591)
行政費用		(296,246)	(216,546)
其他支出		(6,524)	(11,121)
融資成本	5	(98,805)	(143,911)
應佔聯營公司溢利及虧損		171,068	208,994
除稅前溢利	6	1,541,496	759,527
所得稅開支	7	(551,607)	(147,138)
期間溢利		<u>989,889</u>	<u>612,389</u>
下列應佔：			
母公司權益持有人		873,917	521,604
非控股權益		115,972	90,785
		<u>989,889</u>	<u>612,389</u>

截至六月三十日止六個月  
 二零一零年 二零零九年  
 (未經審核) (未經審核)  
 千港元 千港元

附註

母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

9

基本

— 期間溢利

24.72港仙

16.23港仙

攤薄

— 期間溢利

24.71港仙

16.22港仙

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零零九年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
期間溢利		<u>989,889</u>	<u>612,389</u>
換算海外業務之匯兌差額		153,908	(10,788)
可供出售投資收益／(虧損)淨額	8	(15,344)	27,457
所得稅		<u>3,376</u>	<u>(6,864)</u>
		(11,968)	20,593
應佔聯營公司其他全面收益	8	<u>12,440</u>	<u>11,067</u>
期間其他全面收益，扣除稅項		<u>154,380</u>	<u>20,872</u>
期間全面收益總額，扣除稅項		<u><u>1,144,269</u></u>	<u><u>633,261</u></u>
下列應佔：			
母公司權益持有人		1,014,146	542,967
非控股權益		<u>130,123</u>	<u>90,294</u>
		<u><u>1,144,269</u></u>	<u><u>633,261</u></u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		584,891	587,414
無形資產		85,616	88,092
預付土地租賃款項		4,073	4,118
商譽		322,600	322,600
投資物業		4,380,214	4,105,782
聯營公司權益		5,034,603	4,970,160
持有至到期投資		385,714	383,518
可供出售投資		35,004	46,744
其他長期資產		1,267,631	1,166,319
遞延稅項資產		311,224	262,642
		<u>12,411,570</u>	<u>11,937,389</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		56,025	63,204
持作待售之已落成物業		1,644,833	1,775,443
發展中物業		9,374,599	9,404,382
應收賬款	11	356,899	532,936
預付款項、訂金及其他應收賬款		995,993	907,571
透過損益按公允值計算之金融資產		21,284	21,510
現金及現金等價物		6,549,519	6,434,237
		<u>18,999,152</u>	<u>19,139,283</u>
分類為持作待售之出售組合之資產	12	<u>118,466</u>	<u>—</u>
流動資產總值		<u>19,117,618</u>	<u>19,139,283</u>

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款		4,008,624	3,262,263
衍生金融工具		120,527	168,880
應付賬款	13	166,764	88,250
其他應付款項及應計費用		3,764,862	4,487,476
應付最終控股公司款項		99,853	102,390
應付稅項		1,348,940	1,148,643
		<u>9,509,570</u>	<u>9,257,902</u>
與分類為持作待售資產直接相關之負債	12	<u>10,166</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>9,519,736</u>	<u>9,257,902</u>
流動資產淨值		<u>9,597,882</u>	<u>9,881,381</u>
總資產減流動負債		<u>22,009,452</u>	<u>21,818,770</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		6,936,065	7,704,433
遞延稅項負債		766,538	702,659
非流動負債總額		<u>7,702,603</u>	<u>8,407,092</u>
資產淨值		<u>14,306,849</u>	<u>13,411,678</u>
<b>權益</b>			
母公司權益持有人應佔權益總額			
已發行股本		176,828	176,392
儲備		12,996,460	12,213,617
非控股權益		<u>13,173,288</u>	<u>12,390,009</u>
		<u>1,133,561</u>	<u>1,021,669</u>
權益總額		<u>14,306,849</u>	<u>13,411,678</u>

# 中期簡明綜合財務報表附註

## 截至二零一零年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本未經審核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，須與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

### 2. 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二零零九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 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第1號首次採納者首次採納香港財務報告準則之額外豁免
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列－供股分類
修訂香港財務報告準則第5號(包括在香港財務報告準則之改進(於二零零八年十月頒佈)內)	修訂香港財務報告準則第5號持作待售之非流動資產及已終止業務－計劃出售於附屬公司之控股權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具
年度改進項目	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港－詮釋第4號	租賃－釐定香港土地租賃之期限
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

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。

### 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) 物業發展業務專責發展住宅、工業及商業樓宇；
- (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、貨運服務及其他相關服務；
- (e) 製造業務專責製造及銷售工業及商業產品；及
- (f) 「其他」分類主要包括土地重建服務收入、製造及銷售鋁合金及提供其他業務。

管理層會就資源分配及表現評估之決策分開監控其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本集團除稅前溢利計量一致，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／（虧損），以及總辦事處及企業開支並不包括在該等計量內。

分類間銷售及轉讓乃經參考與第三方交易的售價，按當時的現行市價進行交易。



截至二零二零年六月三十日止六個月	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	運輸服務 千港元	製造 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：							
銷售予客戶	2,703,740	188,585	368,255	119,404	128,743	110,945	3,619,672
分類間銷售	-	-	2,088	-	-	21,754	23,842
	<u>2,703,740</u>	<u>188,585</u>	<u>370,343</u>	<u>119,404</u>	<u>128,743</u>	<u>132,699</u>	<u>3,643,514</u>
<b>對賬</b>							
對銷分類間銷售							<u>(23,842)</u>
收益							<u><u>3,619,672</u></u>
投資物業公允價值增加前之分類業績	1,044,372	160,108	22,803	20,616	555	80,751	1,329,205
投資物業公允價值增加	-	213,545	-	-	-	-	213,545
投資物業公允價值增加後之分類業績	<u>1,044,372</u>	<u>373,653</u>	<u>22,803</u>	<u>20,616</u>	<u>555</u>	<u>80,751</u>	<u>1,542,750</u>
<b>對賬</b>							
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
金融工具之公允價值收益							48,126
公司及其他未分配費用							(32,268)
融資成本							<u>(98,805)</u>
除稅前溢利							<u><u>1,541,496</u></u>

截至二零零九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
<b>分類收益：</b>							
銷售予客戶	1,127,353	181,615	327,073	115,451	92,945	128,964	1,973,401
分類間銷售	—	—	2,392	—	—	4,362	6,754
	<u>1,127,353</u>	<u>181,615</u>	<u>329,465</u>	<u>115,451</u>	<u>92,945</u>	<u>133,326</u>	<u>1,980,155</u>
<b>對賬</b>							
對銷分類間銷售							<u>(6,754)</u>
收益							<u><u>1,973,401</u></u>
投資物業公允值增加前之分類業績	302,719	174,771	13,285	28,934	1,786	127,824	649,319
投資物業公允值增加	—	132,696	—	—	—	—	132,696
	<u>302,719</u>	<u>307,467</u>	<u>13,285</u>	<u>28,934</u>	<u>1,786</u>	<u>127,824</u>	<u>782,015</u>
<b>對賬</b>							
對銷分類間業績							(2,169)
利息收入							63,223
股息收入及未分配收益							29,795
金融工具之公允值收益							52,275
公司及其他未分配費用							(21,701)
融資成本							<u>(143,911)</u>
除稅前溢利							<u><u>759,527</u></u>

#### 4. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
利息收入	77,323	63,223
租金收入	-	346
其他	13,131	35,684
	<u>90,454</u>	<u>99,253</u>

#### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款	163,672	230,930
其他貸款	-	16,757
其他融資成本	71,912	42,679
減：物業開發項目資本化金額	(136,779)	(146,455)
	<u>98,805</u>	<u>143,911</u>

#### 6. 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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
折舊	37,709	38,346
無形資產攤銷	3,510	2,971
出售投資物業項目虧損	-	250
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(521)	(6,140)
應收賬款減值撥回	(1,481)	(17,053)
	<u>(1,481)</u>	<u>(17,053)</u>

## 7. 所得稅開支

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（二零零九年：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企業所得稅法，其於二零一零年度按22%（二零零九年：20%）的企業所得稅稅率繳納。

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234,894,000港元自截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表內扣除（截至二零零九年六月三十日止六個月：58,796,000港元）。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
即期－中國大陸企業所得稅	265,569	108,065
即期－股息預扣稅	24,937	34,873
即期－中國大陸土地增值稅	234,894	58,796
遞延－中國大陸企業所得稅	62,732	9,948
遞延－股息預扣稅	12,721	(16,936)
遞延－中國大陸土地增值稅	(49,246)	(47,608)
本期間稅項支出總額	<u>551,607</u>	<u>147,138</u>

聯營公司應佔稅項約為212,661,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：176,008,000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。

## 8. 其他全面收益項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
可供出售金融投資：		
期內產生之收益／(虧損)	<u>(15,344)</u>	<u>27,457</u>
應佔聯營公司其他全面收益：		
資產重估	2,362	(1,015)
換算海外業務之匯兌差額	<u>10,078</u>	<u>12,082</u>
	<u>12,440</u>	<u>11,067</u>

## 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代價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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之母公司普通股權益持有人應佔溢利	<u>873,917</u>	<u>521,604</u>
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	<b>3,534,617,362</b>	3,214,747,423
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>1,700,296</u>	<u>1,893,417</u>
	<b><u>3,536,317,658</u></b>	<b><u>3,216,640,840</u></b>

#### 10. 已付及擬派之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
六個月期間內宣派及派付之普通股股息：		
二零零九年末期股息：7.00港仙（二零零八年：8.00港仙）	<u>247,560</u>	<u>257,387</u>
待批准之建議派發普通股股息 （於六月三十日尚未確認為負債）		
二零一零年首期股息：7.00港仙（二零零九年：5.00港仙）	<u>247,560</u>	<u>161,041</u>

於二零一零年八月二十五日，董事會通過二零一零年中期股息派發事宜。

## 11. 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，故本集團並無過度集中之信貸風險。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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
一年內	204,109	409,575
一年至兩年內	136,965	118,986
兩年至三年內	11,911	4,375
三年以上	3,914	—
合計	<u>356,899</u>	<u>532,936</u>

## 12. 分類為持作待售之出售組合之資產／與分類為持作待售之資產直接相關之負債

於二零一零年四月十九日，本集團與深圳諾德通訊技術有限公司（「諾德」）訂立買賣協議，以現金代價人民幣198,000,000元出售其於本集團之全資附屬公司惠州仲愷創業廣場發展有限公司（「仲愷」）之全部權益。仲愷擁有一塊位於廣東省惠州市之地塊。

於二零一零年六月三十日，由於仲愷於現時狀況下即時可供出售，且其出售極有可能達成。因此，因其賬面值將主要透過出售交易而非透過持續使用而予以收回，故其須被分類為持作待售。根據香港財務報告準則第5號，仲愷之資產及負債須以其賬面值與公允值減銷售成本之較低者呈列。

仲愷於該等年度並無任何營運。因此，於本期間，並無於簡明綜合收益表內披露任何非持續業務。仲愷之資產及負債分別作為分類為持作待售之資產及與分類為持作待售之資產直接相關之負債於本集團之簡明綜合財務狀況表內予以披露。

### 13. 應付賬款

於報告期末按付款到期日計算之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
一年內	112,402	39,684
一年至兩年內	13,149	5,872
兩年至三年內	1,060	3,333
三年以上	40,153	39,361
	<u>166,764</u>	<u>88,250</u>

### 14. 抵押資產

於二零一零年六月三十日，本集團金額為255,197,000港元（二零零九年十二月三十一日：266,549,000港元）之銀行貸款由以下資產作抵押：

- (i) 於二零一零年六月三十日，本集團賬面淨值約54,950,000港元（二零零九年十二月三十一日：58,872,000港元）之若干發展中物業；及
- (ii) 於二零一零年六月三十日，本集團賬面淨值約388,730,000港元（二零零九年十二月三十一日：395,926,000港元）之若干投資物業。

### 15. 資本承擔

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 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	4,820,521	5,148,123
已授權惟尚未訂約	<u>52,742</u>	<u>94,808</u>



## 16. 或然負債

於二零一零年六月三十日，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1,414,258,000港元（二零零九年十二月三十一日：676,101,000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，倘拖欠款項，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，故並無就該等擔保撥備。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一零年上半年，受到國家對房地產宏觀調控的影響，中國房地產市場再次步入調整。面對迅速轉變的市場環境，本集團以加快物業銷售，強化內部管控以及確保資金安全為工作重點，保持了良好的發展勢頭。

本集團實現營業額3,619.7百萬港元，比上年同期上升83%。毛利為1,502.4百萬港元，比上年同期上升109%，毛利率為41.5%，比上年同期上升5.1個百分點。實現股東應佔純利873.9百萬港元，比上年同期上升68%。每股基本盈利為24.72港仙，比上年同期增長52%。

### 物業開發

期內，本集團結轉物業銷售面積23.1萬平方米（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2,703.7百萬港元（已扣除營業稅項），分別比去年同期上漲166%和140%。銷售收入主要來自整體出售的時代創業園，以及紅松、南湖玫瑰灣、御泉山莊、新岸線三期等項目。

今年1-7月份，本集團實現合同銷售收入約22.6億元人民幣（約為26億港元），主要來自紅松大廈、雪松大廈、深業城一期、紫麟山一期別墅、御泉山一期、半山名苑一期和萬林湖三期等樓盤。

### 在建項目及土地儲備

截止二零一零年六月三十日，本集團旗下在建項目17個，總建築面積約160.4萬平方米，開發進展順利。

期內，集團新增成都北部新區地塊，此地塊位於成都青白江城區核心地段，佔地面積約為11.9萬平方米，建築面積約為42萬平方米，地價約為112.2百萬人民幣。

截至二零一零年六月底，本集團的土地儲備之總建築面積為1,052萬平方米，權益建築面積約為926萬平方米（不包括本集團在三家主要聯營公司所佔權益）。目前的土地儲備可滿足未來五至六年的開發需求。本集團還將通過多種途徑，繼續增加高質量的土地儲備。

	省份	城市	建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)	權益面積 所佔比重 %
已付清地款	廣東	深圳	1,463,512	1,238,312	13.37%
		惠州	1,261,210	1,261,210	13.62%
		東莞	385,344	385,344	4.16%
		佛山	685,110	685,110	7.40%
	湖北	武漢	300,527	157,777	1.70%
	湖南	長沙	1,145,843	916,674	9.90%
	安徽	巢湖	162,098	129,678	1.40%
	江蘇	姜堰	626,538	626,538	6.77%
	遼寧	瀋陽	201,283	94,603	1.02%
	四川	成都	767,148	575,361	6.21%
	小計		<u>6,998,613</u>	<u>6,070,607</u>	
未付清地款		河源	1,530,000	1,530,000	16.52%
		佛山	889,651	889,651	9.61%
		馬鞍山	1,100,000	770,000	8.32%
	小計		<u>3,519,651</u>	<u>3,189,651</u>	
	合計		<u><u>10,518,264</u></u>	<u><u>9,260,258</u></u>	<u><u>100%</u></u>

## 項目出售

二零一零年四月，本集團通過全資附屬公司訂立買賣協議，將惠州仲愷創業廣場發展有限公司（簡稱仲愷廣場公司）100%股權出售給獨立第三方，交易代價為人民幣198百萬元（約為227.7百萬港元）。「仲愷廣場公司」主要持有一幅位於廣東惠州的佔地面積約4萬平方米的商業地塊。預計該項出售的稅前收益約119百萬港元，將於下半年入賬。

## 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188.6百萬港元，比上年同期上升4%。期內，本集團所屬投資物業組合重估增值213.5百萬港元，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，本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻72.6百萬港元，比上年同期上升4%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司，為本集團帶來虧損33.8百萬港元，上年同期虧損37.5百萬港元。深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻139.5百萬港元，比上年同期增長12%。

## 財務狀況

截止二零一零年六月三十日，本集團的現金結存為6,549.5百萬港元（二零零九年十二月三十一日：6,434.2百萬港元），其中約90%和10%分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港元）計值。人民幣並不可以自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國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。

於二零一零年六月三十日，本集團銀行借款總額10,944.7百萬港元（二零零九年十二月三十一日：10,966.7百萬港元），其中9,930.1百萬港元為浮息借款（二零零九年十二月三十一日：9,735.7百萬港元），其餘均為定息借款。其中，長期部分6,936.1百萬港元（二零零九年十二月三十一日：7,704.4百萬港元），短期部分4,008.6百萬港元（二零零九年十二月三十一日：3,262.3百萬港元）。

於二零一零年六月三十日，本集團除少數股東權益後淨資產為13,173.3百萬港元，淨借款佔除少數股東權益後淨資產比率為33.4%（二零零九年十二月三十一日：36.6%）。

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**

於二零一零年六月三十日，本公司之母公司深業（集團）有限公司持有本公司約43.09%權益，乃本公司的最大股東。

於六月二十八日，本公司合共授出93,862,000份購股權予本公司執行董事、高級管理人員以及僱員，行使價為每股2.39港元。

期內，有合共8,733,000份已授出之購股權獲行使。期內，本公司並無回購本公司之股份。

於二零一零年六月三十日，本公司之已發行股本為3,536,568,090股（二零零九年十二月三十一日：3,527,835,090股）。

### **員工人數及薪酬**

於二零一零年六月三十日，本集團共聘用14,251名員工，其中在香港工作的員工34名，主要為管理及財務人員，其餘為在國內工作員工。

本集團員工的薪酬乃按其個人之工作表現、專業資格、行業經驗及相關市場趨勢釐定。集團管理層並會對薪酬政策作出定期檢討及評估員工的工作表現。

員工之薪酬包括薪金、津貼、醫療保險及強制性退休公積金，本集團亦會按個別員工表現及集團業績等因素，向員工發放獎金花紅及按本集團購股權計劃向員工授出購股權。

## 業務展望

二零一零年上半年，中國宏觀經濟在國內外複雜多變的環境中保持穩步回升勢頭，中國房地產市場經歷了短暫迅猛上漲之後，迎來了政府強有力的調控。政府此次調控房地產的決心之堅決，力度之大為近年罕見。調控政策和措施涵蓋了土地供應、信貸控制、稅收等方面，一方面對投資投機性購房需求進行遏制；另一方面增加供應，增加保障房供給，並加強了地方政府執行力度。在嚴厲的調控下，國內房地產市場環境迅速惡化，交易量嚴重萎縮，觀望氣氛嚴重，房價上漲得到了控制，部分城市房價已經開始鬆動。

我們認為，政府調控的方向在年內不會改變，房價在未來六個月內會有一定幅度的下調，調整週期可能持續至二零一一年。然而，隨著調控效果逐步顯現，政策環境和金融環境的逐漸改善，中國的房地產市場將逐步進入健康發展的軌道。實體經濟復甦、人民幣升值、人口增長長期存在以及居民收入增長都是房地產行業長期向好的因素，我們對中國房地產市場的中長期前景仍然充滿信心。

面對艱難的市場環境，本集團今年前7個月實現新房預售面積約22萬平方米，實現預售額約22.6億元人民幣，完成全年目標的50.2%。下半年，本集團將根據市場情況，採取靈活營銷策略，進一步加大物業銷售力度，加強包括深業紫麟山、深業城、南湖玫瑰灣三期、御泉山等主要樓盤的銷售工作，力爭完成全年45億人民幣的銷售目標。

本集團在深圳黃金地段擁有六十萬平方米的投資物業，我們將抓住深圳城市更新的契機，積極與政府磋商，對一部分投資物業進行改造重建，提高土地利用效率，提供高端產品，最大化現有物業的商業價值。

本集團將把握市場調整時機，積極儲備優質土地。作為母公司房地產業務的旗艦，本集團將借助母公司深業集團地產資源整合的機會，加強與母公司的合作，通過資產注入或者合作開發的形式，增加在廣東及深圳的優質土地資源，為未來的行業復甦做好準備。

本集團上半年完成了內部架構重組，形成了按區域開發物業的發展佈局，明確了住宅及商業地產的開發定位，為提升品牌形象和核心競爭力打下了基礎。今後，我們將繼續加強內部管理，改善人力資源結構，完善商業模式，提高經營效率，通過持續提升產品質量和品牌，為股東創造更大的價值和滿意回報。

## 中期股息

本公司董事會決議宣派截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息每股7.00港仙(二零零九年:5.00港仙)。股息總額將為247,559,766港元(二零零九年:161,040,755港元)。股息將於二零一零年九月二十四日(星期五)派發予於二零一零年九月十三日名列股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一零年九月十三日(星期一)至二零一零年九月十六日(星期四)(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二零一零年九月十日(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。於截至二零一零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(包括審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績)。

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為有關董事進行證券交易之操守準則。經過向本公司所有董事作出特定查詢後,本公司確認所有董事均遵守標準守則所載之規定準則。



## 購買、出售或贖回本公司之證券

期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

## 鳴謝

本人謹代表董事會同寅對各位股東之大力支持，社會各界之熱忱幫助以及本集團員工之忠誠服務，致以衷心之感謝。

代表  
深圳控股有限公司  
主席  
郭立民

香港，二零一零年八月二十五日

於本公佈日期，本公司董事會由九名董事組成，其中郭立民先生、徐汝心先生、牟勇先生及劉偉進先生為本公司執行董事，武捷思博士及劉標先生為本公司非執行董事，而黃保欣先生、吳偉聰先生及李偉強先生為本公司獨立非執行董事。