



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號 Stock Code: 604

Interim Report 中期報告
2010



公司資料

執行董事

郭立民先生(主席)

徐汝心先生(行政總裁)

牟勇先生

劉偉進先生

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

吳偉驄先生

李偉強先生

公司秘書

李嘉士先生

法定代表

郭立民先生

徐汝心先生

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

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (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		3,619,672	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		989,889	612,389

中期簡明綜合收益表(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
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
		989,889	612,389
<hr/>			
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
<hr/>			
攤薄			
— 期間溢利		24.71港仙	16.22港仙
<hr/>			

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
期間溢利		989,889	612,389
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		3,376	(6,864)
		(11,968)	20,593
應佔聯營公司其他全面收益	8	12,440	11,067
期間其他全面收益，扣除稅項		154,380	20,872
期間全面收益總額，扣除稅項		1,144,269	633,261
下列應佔：			
母公司權益持有人		1,014,146	542,967
非控股權益		130,123	90,294
		1,144,269	633,261

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	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	13	1,267,631	1,166,319
遞延稅項資產		311,224	262,642
非流動資產總額		12,411,570	11,937,389
流動資產			
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	14	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
		18,999,152	19,139,283
分類為持作待售之出售組合之資產	15	118,466	–
流動資產總值		19,117,618	19,139,283
流動負債			
計息銀行貸款	16	4,008,624	3,262,263
衍生金融工具		120,527	168,880
應付賬款	17	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	23	99,853	102,390
應付稅項		1,348,940	1,148,643
		9,509,570	9,257,902
與分類為持作待售資產直接相關之負債	15	10,166	–
流動負債總額		9,519,736	9,257,902

中期簡明綜合財務狀況表(續)

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
流動資產淨值		9,597,882	9,881,381
總資產減流動負債		22,009,452	21,818,770
非流動負債			
計息銀行貸款	16	6,936,065	7,704,433
遞延稅項負債		766,538	702,659
非流動負債總額		7,702,603	8,407,092
資產淨值		14,306,849	13,411,678
權益			
母公司權益持有人應佔權益總額			
已發行股本	19	176,828	176,392
儲備	20	12,996,460	12,213,617
		13,173,288	12,390,009
非控股權益	20	1,133,561	1,021,669
權益總額		14,306,849	13,411,678

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

母公司權益持有人應佔

	可供出售													
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	股本 贖回溢價 千港元	股本 千港元	資本儲備 千港元	購置權 儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	投資重估 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	撥派股息 千港元	總額 千港元	非控股 權益 千港元
於二零九年一月一日	160,665	4,278,677	2,036	59,019	43,942	60,748	461	909,047	1,793,443	3,126,974	257,064	10,691,876	866,735	11,558,611
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	521,604	-	521,604	90,785	612,389
其他全面收益	-	-	-	-	-	(1,015)	20,593	-	1,785	-	-	21,363	(491)	20,872
全面收益總額	-	-	-	-	-	(1,015)	20,593	-	1,785	521,604	-	542,967	90,294	633,261
以往年度末期股息之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(323)	323	-	-	-
已宣派二零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(257,387)	(257,387)	-	-	(257,387)
已行使購置權	376	12,279	-	-	(2,878)	-	-	-	-	-	-	9,777	-	9,777
股份發行開支	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)
已失效購置權	-	-	-	-	(240)	-	-	-	-	240	-	-	-	-
以股本支付之購置權開支	-	-	-	-	4,919	-	-	-	-	-	-	4,919	-	4,919
自一間附屬公司轉撥至一間共同 控制實體	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,576)	(55,576)
獲佔營公司儲備	-	-	-	-	1,764	-	-	-	-	-	-	1,764	-	1,764
已付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,379)	(15,379)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	118,984	-	(118,984)	-	-	-	-
總派二零零九年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(161,041)	161,041	-	-	-
於二零九年六月三十日 (未經審核)	161,041	4,290,948	2,036	59,019	47,507	59,733	21,054	1,028,031	1,795,028	3,369,470	161,041	10,993,908	886,074	11,879,982

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	母公司應益持有人應佔													
	已發行 股本 千港元	股份 溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元		匯兌 變動儲備 千港元	保留溢利 千港元	撥派股息 千港元	總額 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
							法定儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元						
於二零一零年一月一日	176,392	5,384,872	2,036	59,019	46,211	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
以往年股本溢價之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(612)	612	-	-	-
已宣派二零一零九年年末股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	19	(10)	-	-	(38,125)	-	-	-	-	-	-	(10)	-	(10)
已失效購股權	18	-	-	-	5,871	-	-	-	-	38,125	-	5,871	-	5,871
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	45,111	-	(45,111)	-	-	-	-
撥派二零一零年年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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*	59,019*	11,018*	63,302*	8,267*	1,085,777*	1,942,937*	4,178,347*	247,560*	13,173,288	1,133,561	14,306,849

* 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12,996,460,000港元(二零一零年十二月三十一日: 12,213,617,000港元)。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	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
經營業務之現金流入	498,713	1,671,976
投資業務之現金流入／(流出)	110,808	(924,332)
融資業務之現金流出	(494,239)	(169,180)
現金及現金等價物之增加淨額	115,282	578,464
期初之現金及現金等價物	6,434,237	4,570,861
期末之現金及現金等價物	6,549,519	5,149,325

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

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（續）

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。

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	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
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							(98,805)
除稅前溢利							1,541,496

3. 經營分類資料 (續)

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
分類收益：							
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
	1,127,353	181,615	329,465	115,451	92,945	133,326	1,980,155
對銷							
對銷分類間銷售							(6,754)
收益							1,973,401
投資物業公允價值增加前之分類業績	302,719	174,771	13,285	28,934	1,786	127,824	649,319
投資物業公允價值增加	-	132,696	-	-	-	-	132,696
投資物業公允價值增加後之分類業績	302,719	307,467	13,285	28,934	1,786	127,824	782,015
對銷							
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
金融工具之公允價值收益							52,275
公司及其他未分配費用							(21,701)
融資成本							(143,911)
除稅前溢利							759,527

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
	90,454	99,253

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)
	98,805	143,911

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)

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。

7. 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	551,607	147,138

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	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
可供出售金融投資：		
期內產生之收益／(虧損)	(15,344)	27,457
	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
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	10,078	12,082
	12,440	11,067

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	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
盈利		
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	873,917	521,604

9. 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	
	二零一零年	二零零九年
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	3,534,617,362	3,214,747,423
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	1,700,296	1,893,417
	3,536,317,658	3,216,640,840

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)	247,560	257,387
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)	247,560	161,041

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. 物業、廠房及設備

於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團以30,783,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：17,225,000港元）之成本購置資產，作為向物業、廠房及設備之添置項目。

本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月期間出售賬面淨值為1,300,000港元之資產（截至二零零九年六月三十日止六個月：11,642,000港元），從而導致於出售時產生收益淨值521,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：6,140,000港元）。

12. 共同控制實體權益

於二零一零年六月三十日，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	提供土地開發服務

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。

12. 共同控制實體權益 (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
非流動資產	746,388	1,491
流動資產	221,182	441,491
流動負債	(470,188)	(329,690)
非流動負債	(333,676)	—
資產淨值	163,706	113,292

	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
收入	38,571	54,272
開支	(607)	(703)
稅項	(9,491)	(12,675)
期間溢利	28,473	40,894

13. 其他長期資產

於二零一零年六月三十日，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。

14. 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	356,899	532,936

15. 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。

16. 計息銀行貸款

	實際利率(厘)	到期	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
流動				
有抵押	4.500-5.841	二零一一年	255,197	266,549
無抵押	3.9825-5.400 香港銀行同業拆 息+0.42至香港 銀行同業拆息 +0.59	二零一一年	3,753,427	2,995,714
			4,008,624	3,262,263
非流動				
無抵押	4.200-5.760	二零一一年至 二零一四年	6,936,065	7,704,433
	倫敦銀行同業 拆息+0.48至 倫敦銀行同業 拆息+0.7 香港銀行同業 拆息+0.7			
			6,936,065	7,704,433
			10,944,689	10,966,696

	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
--	---------------------------------	----------------------------------

分析：

須償還之銀行貸款：

一年內	4,008,624	3,262,263
兩年內	5,723,834	6,109,396
三年至五年內(包括首尾兩年)	1,212,231	1,595,037
	10,944,689	10,966,696

16. 計息銀行貸款(續)

- (a) 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) 本集團於二零一零年六月三十日之賬面淨值約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) 本集團於二零一零年六月三十日之賬面淨值約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。
- (b) 除相當於約3,769,875,819港元(二零零九年十二月三十一日:3,755,203,650港元)及950,000,000港元(二零零九年十二月三十一日:1,450,000,000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。

17. 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
	166,764	88,250

18. 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，但該計劃的條款在所有其他方面仍將具有十足效力及作用。於二零一零年六月三十日，該計劃之餘下有效期為兩年。

18. 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，(i)可認購8,733,000股股份之購股權已獲行使；(ii)可認購3,400,000股股份之購股權已失效；及(iii)可認購54,280,000股股份之購股權已被註銷。在本報告日期，可認購4,300,000股股份之購股權仍尚未行使。

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團並未確認任何購股權開支（截至二零零九年六月三十日止六個月：4,918,721港元）。

於二零一零年六月二十八日，本公司董事會宣佈根據該計劃及於二零零六年六月十二日更新之該計劃之計劃上限，向本公司及其附屬公司之執行董事及若干僱員（統稱「承授人」）提呈授出合共93,862,000份購股權（「購股權」），以認購合共93,862,000股本公司股本中每股面值0.05港元之普通股股份（「股份」），惟須待承授人於提呈授出日期（「提呈日期」）起計28日內接納後，方可作實。其後，於二零一零年七月十九日，所有93,862,000份購股權已獲承授人接納。

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98,162,000股股份之購股權仍尚未行使，佔該日本公司已發行股份之約2.78%。

19. 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
於二零零九年十二月三十一日				
及二零一零年一月一日	3,527,835,090	176,392	5,384,872	5,561,264
已行使購股權(a)	8,733,000	436	13,335	13,771
股份發行開支	-	-	(10)	(10)
於二零一零年六月三十日	3,536,568,090	176,828	5,398,197	5,575,025

- (a) 8,733,000份購股權所附之認購權以按介乎每股1.088港元至每股1.330港元之價格獲行使，導致發行8,733,000股每股面值0.05港元之股份以換取總現金代價10,832,504港元（未扣除開支）。

20. 儲備

本集團於本期間之儲備金額及代價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。

21. 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	52,742	94,808

22. 或然負債

- (i) 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。

22. 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。

22. 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議，據此，原告同意豁免上文所述之部分索償及餘下索償人民幣40,000,000元（約相當於45,432,000港元）。於二零零九年八月四日，廣東省高級法院仲裁豁免該部分索償。

於二零零九年十二月二十三日，廣東省高級法院仲裁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訴訟，原告要求撤回廣東最高法院作出之判決，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）。索償仍須根據中國最高人民法院作出之最終判決執行，並將於二零一零年九月九日開庭審理。

據香港律師提供之意見，根據深業集團（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／或申請人在深業深圳之申索中勝訴，本公司可就此向深業集團申索補償，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。

23. 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	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
與居間控股公司深業(集團) 有限公司之交易：			
– 已付租金開支	(i)	2,470	2,483

附註：

- (i) 租金乃經董事參考同類交易之市價後釐定。

(b) 與關聯方之未償還結餘

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為99,853,000港元(二零零九年十二月三十一日：102,389,918港元)。應付款項為無抵押、免息及無固定還款期。

23. 關聯方交易（續）

(c) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	1,624	1,594
股份支付款項	—	—
主要管理人員酬金總額	1,624	1,594

24. 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二零一零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34頁所載之中期財務資料，其中包括深圳控股有限公司於二零一零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

二零一零年八月二十五日

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。

管理層討論及分析(續)

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		6,998,613	6,070,607	

管理層討論及分析(續)

在建項目及土地儲備(續)

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 %
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		3,519,651	3,189,651	
合計		10,518,264	9,260,258	100%

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)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。

管理層討論及分析 (續)

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）。

管理層討論及分析(續)

財務狀況(續)

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）。

管理層討論及分析(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務展望(續)

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。

管理層討論及分析 (續)

業務展望 (續)

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。

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標準守則知會本公司和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之資料所示，於二零一零年六月三十日，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）股份、相關股份及債權證之權益及淡倉：

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 之相關股份 數目	總權益	佔已發行 股本之 百分比
郭立民	實益擁有人	實益權益	500,000	-	500,000	0.01
徐汝心	實益擁有人	實益權益	1,000,000	-	1,000,000	0.03
劉偉進	實益擁有人	實益權益	3,500,000	-	3,500,000	0.10
武捷思	實益擁有人	實益權益	6,600,000	3,400,000	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	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
徐汝心	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

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18。

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						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 二零零一年 一月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於期內 註銷	於 二零零一年 六月三十日			
董事									
武捷思	3,400,000	-	-	-	-	3,400,000	29/5/2006	29/5/2006- 28/5/2011*	2.165
	3,400,000	-	-	-	-	3,400,000			
其他僱員									
合共	3,233,000	-	(3,233,000)	-	-	-	18/5/2005	18/5/2005- 17/5/2010	1.088
	5,500,000	-	(5,500,000)	-	-	-	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330
	58,580,000	-	-	(3,400,000)	(54,280,000)	900,000	4/7/2007	4/7/2007- 3/7/2012	4.768
	67,313,000	-	(8,733,000)	(3,400,000)	(54,280,000)	900,000			
	70,713,000	-	(8,733,000)	(3,400,000)	(54,280,000)	4,300,000			

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

附註：

1. 於期內，根據購股權計劃，8,733,000份購股權獲行使。於二零一零年六月二十八日，93,862,000份購股權獲提呈授出，而於二零一零年七月十九日，根據購股權計劃，所有如此獲提呈授出的購股權獲接納並授出。
2. 於期內，根據購股權計劃，3,400,000份購股權已失效而54,280,000份購股權被註銷。
3. 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3.159港元（二零零九年：每股2.164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，或另行根據上市公司董事進行證券交易標準守則須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

於二零一零年六月三十日，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	-	43.09
深業(集團)有限公司	實益擁有人 (附註1)	實益權益	1,523,731,489	-	43.09
AllianceBernstein L.P.	(附註2)	-	213,048,000	-	6.02

主要股東 (續)

本公司股份之權益：(續)

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. 213,048,000股股份由AllianceBernstein L.P. 以下列身份持有：

身份	股份數目
投資經理	201,602,000
受控法團之權益	11,446,000

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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)於本公司股本中註冊須予記錄之權益。

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及2010中期報告）。

企業管治(續)

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

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4億6千5百萬美元(「第一筆融資」)之可轉讓定期貸款融資。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。

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10億港元(「第二筆融資」)之可轉讓定期貸款融資。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起計滿十二個月之日期悉數償還2億港元(「首次墊款」)(「第一個還款日期」);(ii)於首次墊款日期起計滿二十四個月之日期悉數償還3億港元(「第二個還款日期」);及(iii)於首次墊款日期起計滿三十六個月之日期悉數償還5億港元。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。

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」),星展銀行按融資協議所載之條款及條件,向本公司提供最多為3億港元(「第三筆融資」)之定期貸款融資。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。

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」），中國建設銀行按融資協議所載之條款及條件，向本公司提供最多為3億港元（「第四筆融資」）之可轉讓定期貸款融資。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，則深業（集團）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，二零一零年八月二十五日



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

<http://www.shenzheninvestment.com>



Mixed Sources

Product group from well-managed
forests and other controlled sources
www.fsc.org Cert no. COC-04068
© 1996 Forest Stewardship Council