



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: 604)

二零零七年中期業績公佈

財務摘要

- 本公司股東應佔純利701.1百萬港元，比上年同期增加809.5%。
- 扣除投資物業公允值收益及相關遞延稅項後，股東應佔純利為421.7百萬港元，而去年則僅為7.5百萬港元。
- 中期股息每股8.00港仙，比上年同期增長166.7%。本公司預期二零零七年下半年的派息比率有所增加。
- 按目前項目排程估計，二零零七年下半年的業務營運可望較上半年更為理想。本集團相信二零零八年至二零零九年度的業務增長會相當顯著。
- 二零零七年以來，本集團獲得734.5萬平方米（建築面積）的新增土地儲備，土地儲備總面積達1,434.4萬平方米（不包括本集團所佔沿海綠色家園和路勁基建等聯營公司的權益部分）。
- 本集團與兩個地方政府簽訂了框架協定，合作進行土地一級開發，土地面積共29平方公里（分別位於廣東省和江蘇省）。

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」）截至二零零七年六月三十日止六個月之簡明綜合中期業績連同比較數字如下。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。

簡明綜合中期收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
收益	2	913,052	580,500
銷售成本		(426,354)	(324,850)
毛利		486,698	255,650
其他收入及收益	3	386,619	68,429
投資物業公允值增加		452,903	120,012
銷售及分銷成本		(23,093)	(10,318)
行政費用		(237,914)	(144,672)
其他經營支出		(65,528)	(67,086)
融資成本	4	(179,190)	(85,942)
應佔聯營公司溢利及虧損		186,178	138,684
除稅前溢利	5	1,006,673	274,757
稅項	6	(324,587)	(36,064)
持續業務期間溢利		682,086	238,693
非持續業務	7		
非持續業務期間溢利／(虧損)		152,933	(53,413)
期間溢利		835,019	185,280
下列應佔：			
母公司權益持有人		701,084	77,088
少數股東權益		133,935	108,192
		835,019	185,280
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本			
— 期間溢利		24.59港仙	3.09港仙
— 持續業務溢利		19.57港仙	5.24港仙
攤薄			
— 期間溢利		23.72港仙	3.02港仙
— 持續業務溢利		18.88港仙	5.12港仙

中期簡明綜合資產負債表

二零零七年六月三十日

		二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,440,263	3,435,323
無形資產		38,181	37,964
已預付土地租金款項		3,874	3,803
商譽		199,130	195,932
發展中物業		3,923,356	2,288,385
投資物業		3,249,491	3,083,941
聯營公司權益		2,551,953	2,451,628
可供出售投資		362,737	410,852
遞延稅項資產		178,847	25,495
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		13,947,832	11,933,323
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
存貨		838,952	491,432
發展中待售物業		289,414	238,054
應收賬款	10	56,102	159,932
預付款項、訂金及其他應收款項		424,793	617,290
透過損益按公允值計算之金融資產		825,220	307,785
應收少數股東款項		4,615	48,613
現金及現金等價物		4,627,502	4,211,668
		<hr/>	<hr/>
		7,066,598	6,074,774
		<hr/>	<hr/>
分類為持作待售之出售集團資產	7	191,455	–
分類為持作待售之聯營公司權益	7	–	125,845
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		7,258,053	6,200,619
		<hr/>	<hr/>

		二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
流動負債			
帶息銀行貸款		3,074,043	1,876,557
應付賬款及應付票據	11	112,909	178,101
其他應付款項、預收款項及應計費用		1,990,364	2,252,416
應付稅項		341,031	157,023
		<u>5,518,347</u>	<u>4,464,097</u>
與分類為持作待售資產直接相關的負債	7	<u>125,371</u>	–
流動負債總額		<u>5,643,718</u>	<u>4,464,097</u>
流動資產淨值		<u>1,614,335</u>	<u>1,736,522</u>
總資產減流動負債		<u>15,562,167</u>	<u>13,669,845</u>
非流動負債			
帶息銀行貸款		6,711,962	5,506,978
遞延稅項負債		625,896	366,091
非流動負債總額		<u>7,337,858</u>	<u>5,873,069</u>
資產淨值		<u>8,224,309</u>	<u>7,796,776</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		149,086	141,073
儲備		6,825,691	5,737,435
擬派股息		238,537	564,008
		<u>7,213,314</u>	<u>6,442,516</u>
少數股東權益		<u>1,010,995</u>	<u>1,354,260</u>
權益總額		<u>8,224,309</u>	<u>7,796,776</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

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第34號「中期財務報告」編製。

此等簡明綜合中期財務報表不包括財務報表所需的全部資料及披露事項，須與截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

除採納下列所披露之新訂及經修訂香港財務報表準則外，編製此等簡明中期財務報表所使用之會計政策及計算方法與截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者一致。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報表準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報表準則詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中之 財務報表採用重列法
香港(國際財務報表準則詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報表準則第2號的範疇
香港(國際財務報表準則詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
香港(國際財務報表準則詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納以上新增及經修訂之會計準則對本集團的會計政策及簡明中期財務報表的計算方法並無重大影響。

本集團並無採納以下與中期簡明綜合財務報表有關但尚未生效的新增及經修訂之香港財務報表準則。

香港財務報表準則第8號	營運分類
香港(國際財務報表準則詮釋委員會) — 詮釋第11號	集團及庫存股份交易
香港(國際財務報表詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權協議
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分類呈報」，於二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效。該準則要求披露有關本公司經營分部之資料，該等分部提供之產品及服務、本公司經營之地區，以及從本公司主要顧客獲得之收入。

香港(國際財務報表準則詮釋委員會) — 詮釋第11號、香港(國際財務報表詮釋委員會) — 詮釋第12號及香港會計準則第23號(修訂本)須分別於二零零七年三月一日、二零零八年一月一日及二零零九年一月一日或之後開始的年度期間應用。

2. 分類資料

本公司為一家投資控股公司，下表顯示本集團旗下各個業務分類之收益、溢利／（虧損）及支出之資料。本集團旗下所有經營業務之顧客均位於中國大陸。因此，並無提供地區分類分析。

截至二零零七年 六月三十日止六個月	持續業務						非持續業務					
	物業開發 (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	基建投資 (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	製造 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元			
分類收益：												
銷售予客戶	399,251	152,668	212,464	79,358	25,259	44,052	913,052	129,197	1,042,249			
未計投資物業公允價值 增加前之分類業績	183,294	75,155	7,743	20,294	7,928	(1,980)	292,434	(3,030)	289,404			
投資物業公允價值增加	-	452,903	-	-	-	-	452,903	-	452,903			
計入投資物業公允價值 增加後之分類業績	183,294	528,058	7,743	20,294	7,928	(1,980)	745,337	(3,030)	742,307			
利息收入、股息收入及 未分類收益淨額							315,254	190,252	505,506			
未分攤開支							(60,906)		(60,906)			
融資成本							(179,190)	(3,536)	(182,726)			
應佔聯營公司 溢利及虧損	47,058	71,571	1,464	2,813	-	-	122,906	-	122,906			
未分類的應佔 聯營公司溢利							-	63,272	63,272			
除稅前溢利							1,006,673	183,686	1,190,359			
稅項							(324,587)	(30,753)	(355,340)			
期內溢利							682,086	152,933	835,019			
截至二零零六年 六月三十日止六個月	持續業務							非持續業務				
	物業開發 (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	基建投資 (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	製造 (未經審核) 千港元	資訊科技 (未經審核) 千港元	總額 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元
分類收益：												
銷售予客戶	134,256	159,678	164,318	77,468	328	-	44,452	580,500	158,964	-	158,964	739,464
未計投資物業公允價值 增加前之分類業績	29,961	87,448	7,237	14,911	(704)	349	1,797	140,999	5,353	-	5,353	146,352
投資物業公允價值增加	-	120,012	-	-	-	-	-	120,012	-	-	-	120,012
計入投資物業公允價值 增加後之分類業績	29,961	207,460	7,237	14,911	(704)	349	1,797	261,011	5,353	-	5,353	266,364
利息收入、股息收入及 未分類收益淨額								39,488			248	39,736
未分攤開支								(78,484)			-	(78,484)
融資成本								(85,942)			(3,131)	(89,073)
應佔聯營公司 溢利及虧損	13,687	1,121	1,293	3,406	-	119,177	-	138,684	(19,674)	(35,082)	(54,756)	83,928
除稅前溢利								274,757			(52,286)	222,471
稅項								(36,064)			(1,127)	(37,191)
期內溢利								238,693			(53,413)	185,280

3. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
利息收入	71,207	35,763
租金收入	17,650	11,329
公允值收益淨額：		
透過損益按公允值計算之金融資產		
證券投資	62,404	-
可換股債券投資	150,673	-
出售聯營公司收益	-	951
出售可供出售投資收益	5,942	-
匯兌收益	16,913	1,673
其他	61,830	18,713
	<u>386,619</u>	<u>68,429</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款	240,537	108,362
減：物業開發項目資本化利息	<u>(61,347)</u>	<u>(22,420)</u>
	<u>179,190</u>	<u>85,942</u>

5. 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	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
折舊	36,996	25,570
無形資產攤銷	934	885
投資物業公允值增加	(452,903)	(120,012)
出售聯營公司之收益	-	(951)
出售物業、廠房及設備項目之（收益）／虧損淨額	(2,033)	2,099
呆賬撥備	2,435	3,543
	<u>36,996</u>	<u>25,570</u>

6. 稅項

本集團於期內在香港並無產生任何應課稅溢利，因此並無在財務報表內計提香港利得稅撥備。中國內地之應課稅溢利所需繳納之稅項根據本集團經營所在地之稅率按現行法律、詮釋及慣例計算。

中國內地之土地增值稅（「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	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
本集團：		
即期－中國內地之企業所得稅	98,715	33,506
即期－中國內地之土地增值稅	201,520	-
遞延－中國內地之企業所得稅	134,100	2,558
遞延－中國內地之土地增值稅	(109,748)	-
	<u>324,587</u>	<u>36,064</u>
本期間稅項支出總額	324,587	36,064

聯營公司應佔稅項為28,137,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月:19,888,000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。

於二零零七年三月十六日,全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」),自二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法,國內公司適用的企業所得稅率將於二零零八年一月一日起計五年內由33%減至25%或由15%遞增至25%。企業所得稅率統一將於二零零八年起直接減少或增加本集團實際稅率。根據香港會計準則第12號,遞延稅項資產及遞延稅項負債須按預期會應用於資產變現或清償負債期間的稅率計算。因此,預期於二零零八年一月一日變現或償付的遞延稅項資產及負債之暫時差額以稅率25%計算。

於中期簡明綜合財務報表獲准刊發日期,新企業所得稅法的執行及行政細則尚未頒佈。除計算應課稅收入的詳情及其他相關法規以及稅務優惠及其相關過渡條文另有規定者外,本集團會於更多細則詳情相繼公佈時,進一步評估對其未來期間經營業績及財政狀況的影響。

7. 非持續業務

於二零零七年六月十八日,本集團簽訂合約,出售三間附屬公司深圳市鵬基龍電安防股份有限公司、深圳深業五金有限公司及深圳市晶華顯示器材有限公司(統稱為「出售集團」)。出售集團從事製造及銷售工商業產品,並為本集團經營之個別業務分類。由於本集團計劃集中資源於其物業開發業務,故決定終止其製造業務。出售集團之出售預期於二零零七年年底前完成。於二零零七年六月三十日,該項出售仍在最後洽商階段,而出售集團分類為持作出售的出售集團。

本集團決定出售其中國內地成立之聯營公司深圳市天威視訊股份有限公司(「深圳天威」)的全部31.1%權益。深圳天威於深圳市提供有線電視及其他通訊網絡科技服務。於二零零六年十二月二十二日,該交易通過深圳市產權交易所公開掛牌競價,並於二零零七年一月完成。本集團簽訂合約,向在中國註冊成立的獨立第三方深圳廣播電影電視集團出售其深圳天威的全部權益。出售深圳天威已於二零零七年六月三十日完成。

下列為期內非持續業務的業績：

	製造		資訊科技	
	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 千港元
收益	129,197	158,964	-	-
銷售成本	(110,891)	(137,823)	-	-
其他收入及收益	3,946	9,983	190,131	-
銷售及分銷成本	(9,980)	(8,463)	-	-
行政費用	(11,584)	(16,679)	-	-
其他經營支出	(3,597)	(381)	-	-
融資成本	(3,536)	(3,131)	-	-
應佔聯營公司溢利及虧損	-	(19,674)	-	(35,082)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
非持續業務之除稅前溢利	(6,445)	(17,204)	190,131	(35,082)
稅項	(168)	(1,127)	(30,585)	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
非持續業務之期間 溢利／(虧損)	<u>(6,613)</u>	<u>(18,331)</u>	<u>159,546</u>	<u>(35,082)</u>

以下為截至結算日分類為待售的出售集團以及所持深圳天威權益的資產及負債主要分類：

	製造		資訊科技	
	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
資產				
固定資產	55,173	-	-	-
於聯營公司權益	3,388	-	-	-
現金及現金等價物	31,047	-	-	-
應收賬款	48,101	-	-	-
預付款項、訂金及其他應收款項	12,885	-	-	-
存貨	40,861	-	-	-
分類為持作待售的資產	191,455	-	-	-
分類為持作待售的聯營公司權益	-	-	-	125,845
負債				
帶息銀行貸款	35,506	-	-	-
應付賬款	25,756	-	-	-
應付稅項	1,017	-	-	-
其他應付款項、預收款項 及應計費用	63,092	-	-	-
與分類為持作待售的資產 直接相關的負債	125,371	-	-	-
直接相關的資產淨值	66,084	-	-	125,845

下列為來自非持續業務之現金流量淨額：

	製造		資訊科技	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動	(7,005)	77,959	-	-
投資活動	73,126	-	151,533	-
融資活動	4,116	(74,077)	-	-
現金流入淨額	<u>70,237</u>	<u>3,882</u>	<u>151,533</u>	<u>-</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
每股盈利／(虧損)：		
基本，來自非持續業務	<u>5.02港仙</u>	<u>(2.15港仙)</u>
攤薄，來自非持續業務	<u>4.84港仙</u>	<u>(2.10港仙)</u>

非持續業務的每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
非持續業務的期間溢利／(虧損)	152,933,000港元	(53,413,000)港元
少數股東應佔業績	<u>(9,802,000)港元</u>	<u>(116,000)港元</u>
母公司普通權益持有人應佔非持續業務溢利／(虧損)	<u>143,131,000港元</u>	<u>(53,529,000)港元</u>
用於計算每股基本溢利的期內已發行 普通股加權平均數	2,850,743,335	2,493,822,344
用於計算每股攤薄溢利的普通股加權平均數	<u>2,955,485,319</u>	<u>2,550,603,529</u>

8. 母公司普通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	
		二零零七年	二零零六年
	附註	千港元	千港元
盈利			
用以計算每股基本盈利之母公司			
普通權益持有人應佔溢利／（虧損）			
來自持續業務		557,953	130,617
來自非持續業務	7	143,131	(53,529)
		<u>701,084</u>	<u>77,088</u>
用以計算每股基本盈利之期內已發行			
普通股加權平均數			
		2,850,743,335	2,493,822,344
攤薄影響－普通股加權平均數：			
購股權		104,741,984	56,781,185
		<u>2,955,485,319</u>	<u>2,550,603,529</u>

9. 股息

於二零零七年九月十一日舉行之董事會會議，董事決議通過向股東派付中期股息每股8.00港仙（截至二零零六年六月三十日止六個月：每股3.00港仙）。

10. 應收賬款

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。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。逾期款項餘額由管理層作定期檢討。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。應收賬款為非附息款項。

於結算日之應收賬款根據發票日期扣除減值撥備後之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一年內	51,652	147,903
一年至兩年內	4,301	11,921
兩年至三年內	149	108
合計	<u>56,102</u>	<u>159,932</u>

11. 應付賬款及應付票據

於結算日之應付賬款及應付票據根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一年內	73,816	121,078
一年至兩年內	3,381	6,642
兩年至三年內	2,616	3,069
三年以上	33,096	47,312
合計	<u>112,909</u>	<u>178,101</u>

12. 資產抵押

於結算日，本集團的銀行貸款1,739,568,000港元（二零零六年十二月三十一日：1,628,608,000港元）以下列資產作抵押：

- (i) 本集團賬面淨值約364,979,000港元的若干發展中物業（二零零六年十二月三十一日：122,737,000港元及總值約5,730,000港元的土地及樓宇）；
- (ii) 本集團賬面淨值約3,230,000港元（二零零六年十二月三十一日：6,209,000港元）的若干已落成待售物業；及
- (iii) 荊東高速公路所有權。荊東高速公路的賬面淨值為約3,016,253,000港元（二零零六年十二月三十一日：2,913,082,000港元）。

13. 資本承擔

二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 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

4,445,007

268,075

14. 或然負債

於結算日，財務報表中並無撥備之或然負債如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
(i) 為獲授信貸而作出之擔保：		
聯營公司	7,086	6,877
獨立第三方	-	19,934
	<u>7,086</u>	<u>26,811</u>

- (ii) 於二零零七年六月三十日，本集團給銀行約747,983,000港元（二零零六年十二月三十一日：678,246,000港元）之最高擔保額，作為銀行授予本集團物業買家之房屋貸款之擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。本集團的擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後或於本集團物業買家支付全數按揭貸款後最多兩年後結束。

董事認為倘款項被拖欠，有關物業的可變現淨值足以償還尚未償還的按揭貸款以及任何應計利息及罰款，因此並無就擔保作出準備。

15. 比較金額

比較簡明收益表已按於本年度已終止經營的業務於比較期間開始時已終止經營的假設重列（附註7）。

管理層討論及分析

業務回顧

二零零七年上半年，本集團實現營業額913.1百萬港元，比上年同期增長57.3%；稅前溢利達1,006.7百萬港元，比上年同期增長266.4%；實現股東應佔純利701.1百萬港元，比上年同期增長809.5%。如剔除投資物業公允價值變動及相關遞延稅影響，實現股東應佔純利為421.7百萬港元，而上年同期為7.5百萬港元。

物業開發

期內，本集團物業結算總面積為13.7萬平方米，其中，附屬公司之物業結算面積為9.5萬平方米，應佔聯營公司（不包括路勁基建有限公司和沿海綠色家園有限公司）之物業權益結算面積為4.2萬平方米。

由於年內計劃結算項目的入伙時間主要集中在下半年，因此，期內集團附屬公司名下之物業結算面積9.5萬平方米全部來自尾盤。其中除2.5萬平方米轉作投資物業外，其餘7.0萬平方米對外銷售，實現營業額399.3百萬港元，比上年同期增長197.4%，平均毛利率70%，比上年同期上升26個百分點（這一增長不包含特殊、一次性因素）。截止二零零七年六月三十日，深業新岸綫二期已簽約預售但未入帳的建築面積約8.5萬平方米，合同金額約873.6百萬港元，這部分預售收入將在下半年全部得以確認。

在建項目及土地儲備

期內，本集團旗下在建項目13個，總建築面積約135.5萬平方米，開發進展順利。其中，下半年進入預售的項目七個，總建築面積約70.3萬平方米。

本集團現時在珠三角及華中重點城市擁有較為充足的土地資源，總建築面積1,434.4萬平方米，權益建築面積1,014.8萬平方米（不包括本集團分別在沿海綠色家園和路勁基建所佔之權益面積103.5萬平方米和146.7萬平方米）。其中，二零零七年以來新增土地儲備之總建築面積734.5萬平方米，權益建築面積608.2萬平方米。

按地區分類之土地儲備表(含在建項目)

省份	城市	建築面積 平方米	權益建築面積 平方米	佔比 %
廣東	深圳	2,326,452	1,738,377	17.1%
	惠州	1,457,917	1,435,487	14.2%
	東莞	2,560,318	1,011,362	10.0%
	番禺	488,118	183,044	1.8%
	南海	291,979	109,492	1.1%
	佛山	1,572,737	1,572,737	15.5%
	河源	1,530,000	1,530,000	15.1%
湖北	武漢	509,918	348,117	3.4%
湖南	長沙	993,749	794,999	7.8%
安徽	巢湖	162,100	129,680	1.3%
江蘇	太倉	850,000	318,750	3.1%
	常州	718,437	269,414	2.6%
	泰州	627,103	627,103	6.2%
遼寧	瀋陽	255,380	79,575	0.8%
合計		14,344,208	10,148,137	100.0%

期內，本集團分別與廣東省惠州市惠東縣政府、江蘇省泰州市政府簽訂框架協定，合作進行位於惠東縣佔地17平方公里海岸線度假區，以及位於泰州市佔地12平方公里新行政中心的一級土地開發。這兩個合資項目將分別完成這兩幅土地的電、水、通訊等基礎設施建設，還包括修築部分區內道路。待土地的一級開發完成並通過拍賣方式得以出售，本集團將與地方政府分享利潤。這一商業模式涉及較少的資本開支和較低的風險，同時也提高了我們最終獲取土地的概率。從降低風險角度考慮，我們認為這樣的商業模式非常吸引。

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的勢頭。儘管期內旗下一附屬公司進行分立，使得本集團投資物業總面積由年初約93.2萬平方米下降到約70.0萬平方米，本期仍實現租賃收入152.7百萬港元，與上年同期持平。期內，本集團所屬投資物業組合重估增值452.9百萬港元，已計入本期利潤。

物業投資回報情況表

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
總建築面積 (平方米)	702,609	919,905	932,823
權益建築面積	543,841	631,486	673,312
投資物業期末公允價值 (千港元)	3,249,491	2,871,046	3,083,941
集團期末總資產 (千港元)	21,205,885	12,823,409	18,133,942
集團期末淨資產 (千港元)	7,213,314	4,729,741	6,442,516
期末投資物業占總資產比例 (%)	15.3%	22.4%	17.0%
期末投資物業占淨資產比例 (%)	45.0%	60.7%	47.9%

	截至六月三十日止六個月 二零零七年	截至六月三十日止六個月 二零零六年	截至十二月 三十一日止年度 二零零六年
租金收入 (千港元)	152,668	159,678	335,993
未計公允價值變動之分類業績 (千港元)	75,155	87,448	246,851
期內公允價值增加 (千港元)	452,903	120,012	257,739
已計公允價值變動之分類業績 (千港元)	528,058	207,460	504,590

基建投資

期內，集團投資的本港上市公司路勁基建有限公司，業務表現理想，為本集團帶來純利貢獻69.1百萬港元，比上年同期增長13.6%。

本集團旗下湖北荊東高速公路建設開發有限公司，管理運營的荊東高速公路因處於試運行期，車流量尚未達到預期正常水平。期內，本集團攤佔虧損40.0百萬港元。

非持續業務

期內，本集團出售深圳市天威視訊有限公司31.1%股份工作全部完成。該項交易為本集團帶來稅後淨收益約159.5百萬港元，已計入本期利潤。

期內，本集團旗下的工業資產，通過一年多來的集中處置，已基本完成退出。

結算日後事項

於二零零七年四月三十日，本集團一全資附屬公司簽署買賣協議，收購五間特殊目的公司之股份。該五間特殊目的公司合共持有本集團附屬公司深圳泰然（集團）股份有限公司（以下簡稱「泰然」）26%股份。本集團已於二零零七年七月十日和二零零七年七月三十日合共支付部分對價款人民幣368.8百萬元（相當於378.7百萬港元）。本期末，本集團直接持有泰然51%的股份，待此項交易完成，本集團將進一步間接增持泰然26%的股份。有關此項交易詳情已載於本公司二零零七年五月二十五日刊發之通函中。

於二零零七年六月二十六日，本集團簽署轉讓意向書，擬出售所持深圳市高發投資控股有限公司（以下簡稱「深圳高發」）29%的股份。深圳高發為一家專業從事房地產開發業務之公司。預計此項交易將於年內完成。

於二零零七年七月十九日，本集團收到中國平安保險（集團）股份有限公司支付的收購湖北華銀交通開發有限公司49%股權之首期款。目前，此項交易的後期工作正按計劃推進，預計可於年內完成。

於二零零七年七月十九日，本集團簽署框架協議，擬出售所持深圳雅寶房地產發展有限公司100%股權。目前，有關轉讓手續正在審批中。

於二零零七年七月二十三日，本公司對所持沿海綠色家園有限公司（以下簡稱「沿海綠色家園」）4,000萬美元可換股債券行使轉換權，以每股0.7港元獲配發443,862,857股沿海綠色家園股票，佔該公司經擴大後已發行股本約16.1%。藉此，本公司持有沿海綠色家園之股份增至21.96%。

於二零零七年七月二十四日，本公司以每股6.56港元的價格，向多位專業機構投資者配售200,000,000股股份。此次配售所得款項淨額1,283.0百萬港元，主要用於土地儲備收購及物業發展。

財務狀況

截至二零零七年六月三十日，本集團財務狀況穩健，除少數股東權益後淨資產7,213.3百萬港元，現金結存4,627.5百萬港元，銀行借款總額9,786.0百萬港元（含基建項目獨立借款1,639.0百萬港元），約有5,561.1百萬港元為浮息借款，其餘均為定息借款。其中，長期部分6,712.0百萬港元，短期部分3,074.0百萬港元，淨借款占除少數股東權益後淨資產比率為71.5%，如剔除基建項目獨立借款，本集團淨借款占除少數股東權益後淨資產比率為48.8%。

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。此外，於期內，本集團亦無以任何金融工具作對衝用途。

股本結構

於期內，本公司合共授出20,000,000份購股權予僱員，行使價為每股3.54港元。期內，有合共87,950,000份已授出之購股權獲行使，有合共2,000,000份授出之購股權被註銷。

期內，本公司以股代息方式派發二零零六年末期股息和特別股息，選擇以股票方式收取股息之股東，獲新發行股份合計72,318,124股。於二零零七年六月三十日，本公司之已發行股本為2,981,718,090股（二零零六年十二月三十一日：2,821,449,966股）。

員工人數及薪酬

於二零零七年六月三十日，本集團共聘用12,017名員工，其中在香港工作的員工37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

近年，中國經濟高速增長，國民財富快速積累。在中國城市化進程的推進、人口結構的變化，以及人民幣升值的大背景下，資金越來越多地流向房地產市場，推動土地和物業價格不斷攀升，為房地產行業帶來了商機。同時，隨著中國政府頒布的一系列土地、信貸政策的實施，行業門檻提高，行業資源加速整合，我們相信，行業新的格局將為優秀企業帶來新的機遇。本集團亦對公司未來的發展充滿信心。

本集團注重持續發展能力的培育。我們認為，儲備優質土地資源，加快開發，提高創利速度，積累財富，是企業做大做強的良性發展之路。本集團的目標是保有規劃建築面積約1,500萬平方米的土地儲備。

未來，本集團將繼續加快開發，提高盈利水平。二零零七年下半年，本集團旗下將有長沙諾亞山林和惠州萬林湖兩個主力樓盤進入預售，並計劃年內入夥。預計，全年總結算面積約為31.7萬平方米，權益建築面積約29.0萬平方米。預計到二零零八年，本集團完工項目之建築面積有望達到140.7萬平方米，權益建築面積約為84.0萬平方米。

二零零七年下半年預計完工項目

項目	地區	用途	建築面積 平方米	權益 %	權益建築 面積 平方米
諾亞山林一期	長沙	住宅	112,053	80.0%	89,642
萬林湖一期(一區)	惠州	住宅	80,000	100.0%	80,000
天安(龍崗)數碼城一期	深圳	工業	66,323	37.5%	24,871
天安(番禺)三期	番禺	工業	91,930	37.5%	34,474
深業新岸線二期(二區)	深圳	商住	126,900	100.0%	126,900
天安(番禺)高科技園四期(廠房)	番禺	工業	71,251	37.5%	26,719
合計			<u>548,457</u>		<u>382,606</u>

二零零八年預計完工項目

項目	地區	用途	建築面積 平方米	權益建築	
				權益	面積 平方米
諾亞山林二期	長沙	住宅	120,000	80.0%	96,000
萬林湖一期(二、三區)	惠州	住宅	119,967	100.0%	119,967
龍電工業城	深圳	工業	88,819	100.0%	88,819
武漢南湖玫瑰灣一期(二/三區)	武漢	住宅	152,539	52.5%	80,083
高爾夫海景花園三期	深圳	住宅	151,838	37.5%	56,939
天安(龍崗)數碼城二期	深圳	工業	100,000	37.5%	37,500
天安(南海)數碼城一期	南海	工業	68,523	37.5%	25,696
天安(番禺)高科技園四期(住宅)	番禺	住宅	55,022	37.5%	20,633
天安(布吉)宏達大廈	深圳	商住	95,559	37.5%	35,835
深業新岸綫三期(一區)	深圳	商住	170,000	100.0%	170,000
東莞南城項目(山谷區)	東莞	商住	29,400	100.0%	29,400
瀋陽五愛項目	瀋陽	商住	205,170	28.8%	59,089
江西太和汽車站	江西	商住	50,210	40.8%	20,486
合計			<u>1,407,047</u>		<u>840,447</u>

未來，我們將立足深圳、面向珠三角、拓展長三角等中部地區，通過土地儲備的合理佈局，規避區域性變動風險，穩步擴張業務版圖，實現企業做大做強的目標。

中期股息

本公司董事會決議宣派截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股8.00港仙(二零零六年:3.00港仙)。股息總額為238,537,000港元(二零零六年:74,905,000港元)。股息將於二零零七年十月二十五日派發予二零零七年十月十七日名列股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零七年十月十五日(星期一)至二零零七年十月十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥之過戶文件連同有關股票最遲須於二零零七年十月十二日(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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

企業管治

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。

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及一位非執行董事李業華先生組成。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、內部監控及財務報告事宜（包括審閱截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表）。

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規定之準則。

購買、出售或贖回本公司之證券

於期內，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股份。

聯交所及本公司網頁上披露資料

本公司二零零七年中期報告載有上市規則附錄十六規定之所有資料，該報告將於切實可行情況下盡快在香港聯合交易所有限公司及本公司之網頁上刊登，並寄發予本公司之股東。

鳴謝

本人謹藉此機會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。

承董事會命
主席
胡愛民

於本通知日期，本公司董事會由十四名董事組成，其中胡愛民先生、張宜均先生、趙革生先生、肖日海先生、梁開平先生、劉偉進先生、張化橋先生及談秉農先生為本公司執行董事，李業華先生、武捷思博士及胡作元先生為本公司非執行董事，而黃保欣先生、李偉強先生及吳偉聰先生為本公司獨立非執行董事。

香港，二零零七年九月十一日