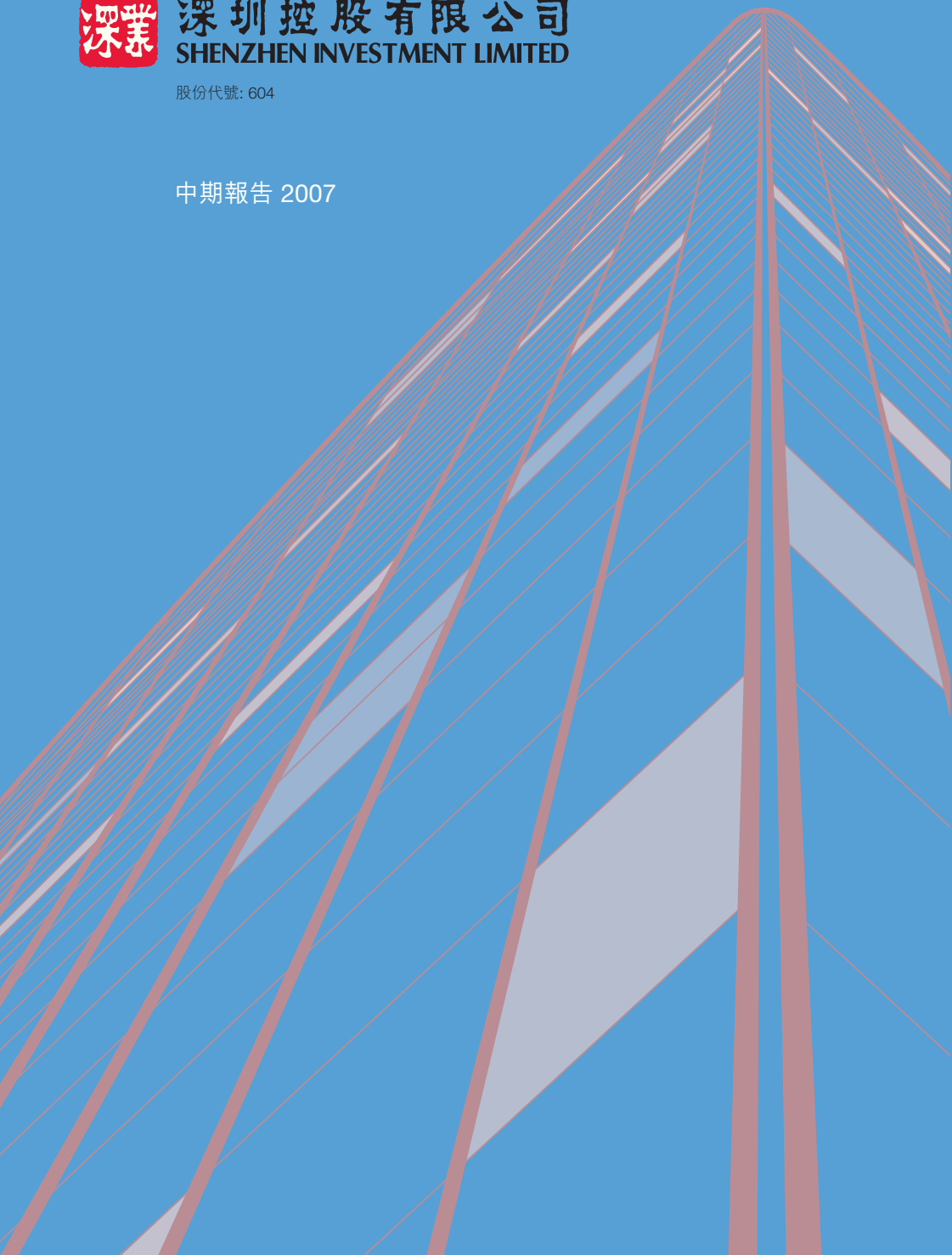




深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號: 604

中期報告 2007



公司資料

執行董事

胡愛民先生 (主席)
張宜均先生 (總裁)
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
談秉農先生

非執行董事

李業華先生
武捷思博士
胡作元先生

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

張永銳先生

法定代表

胡愛民先生
張宜均先生

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
金鐘滙中心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。

中期簡明綜合收益表

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		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	5	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	6	(179,190)	(85,942)
應佔聯營公司溢利及虧損		186,178	138,684
除稅前溢利	7	1,006,673	274,757
稅項	8	(324,587)	(36,064)
持續業務期間溢利		682,086	238,693
非持續業務			
非持續業務期間溢利／(虧損)	9	152,933	(53,413)
期間溢利		835,019	185,280

中期簡明綜合收益表 (續)

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
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			
基本	10		
— 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

	附註	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
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
非流動資產總額		13,947,832	11,933,323
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	12	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	15	4,615	48,613
現金及現金等價物		4,627,502	4,211,668
		7,066,598	6,074,774
分類為持作待售之出售集團資產	9	191,455	-
分類為持作待售之聯營公司權益	9	-	125,845
流動資產總額		7,258,053	6,200,619
流動負債			
帶息銀行貸款	13	3,074,043	1,876,557
應付賬款及應付票據	14	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
		5,518,347	4,464,097
與分類為持作待售資產直接相關的負債	9	125,371	-
流動負債總額		5,643,718	4,464,097
流動資產淨值		1,614,335	1,736,522
總資產減流動負債		15,562,167	13,669,845

中期簡明綜合資產負債表 (續)

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
總資產減流動負債		15,562,167	13,669,845
非流動負債			
帶息銀行貸款	13	6,711,962	5,506,978
遞延稅項負債		625,896	366,091
非流動負債總額		7,337,858	5,873,069
資產淨值		8,224,309	7,796,776
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	17	6,825,691	5,737,435
擬派股息	17	238,537	564,008
		7,213,314	6,442,516
少數股東權益	17	1,010,995	1,354,260
權益總額		8,224,309	7,796,776

中期綜合權益變動表

母公司權益持有人應佔

附註	可供										少數股東權益	權益總額		
	已發行股本	股份溢價	股本贖回	資本儲備	購回準備	資產重估儲備	出售資產重估儲備	可供出售資產	法定儲備	遞延變動儲備			保溢利	撥派股息
	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	
於二零零六年一月一日	124,121	1,495,348	-	45,622	16,800	43,665	(4,094)	586,089	109,508	2,102,391	273,066	4,792,516	1,509,382	6,301,898
可供出售資產公允價值變動	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-	-	-	-	(1,365)	(887)	(2,252)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	45,637	-	-	45,637	19,238	64,875
直接於權益中確認之年度收支總額	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-	45,637	-	-	44,272	18,351	62,623
期內耗利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,088	-	77,088	108,192	185,280
期內收支總額	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-	45,637	77,088	-	121,360	126,543	247,903
已宣派二零零五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(273,066)	(273,066)	-	(273,066)
以往在期末期股息之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,233)	-	(2,233)	-	(2,233)
發行股份	1,015	27,245	-	-	(5,079)	-	-	-	-	-	-	23,181	-	23,181
股份發行開支	(293)	(52)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52)	-	(52)
贖回股本	-	-	293	-	-	-	-	-	-	(11,138)	-	(11,138)	-	(11,138)
以股本支付之購回權安排	16	-	-	-	53,166	-	(355)	-	10,906	-	-	53,166	-	53,166
應佔聯營公司溢利	-	-	-	15,456	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二零零六年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74,905)	74,905	-	-	-
支付予少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,650)	(80,650)
轉撥自保溢利	-	-	-	-	-	-	-	38,520	-	(38,520)	-	-	-	-
於二零零六年六月三十日(未經審核)	124,843	1,522,541	293	61,078	64,887	43,665	(5,814)	624,609	166,051	2,052,683	74,905	4,729,741	1,555,275	6,285,016

中期綜合權益變動表 (續)

母公司權益持有人應佔

	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	出售投資 重估儲備 千港元	可供				總計 權益 千港元	少數股東 權益 千港元	權益總額 千港元
								法定儲備 千港元	撥充 變動儲備 千港元	保留溢利 千港元	撥充儲備 千港元			
於二零零七年一月一日	141,073	2,396,850	293	74,898	51,544	43,665	4,970	641,108	325,714	21,983,393	564,008	6,442,516	1,354,260	7,796,776
可供出售投資價值變動	-	-	-	-	-	-	(26,426)	-	-	-	-	(26,426)	-	(26,426)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	166,102	166,102	-	-	166,102	32,114	198,216
直接於權益中確認之年度收支總額	-	-	-	-	-	-	(26,426)	-	166,102	-	-	139,676	32,114	171,790
期內批利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	701,084	-	701,084	133,935	835,019
期內收支總額	-	-	-	-	-	-	(26,426)	-	166,102	701,084	-	840,760	166,049	1,006,809
出售一組資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,959)	(427,273)	(427,273)
以往年度外幣兌換之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,959)	-	(9,959)	-	(9,959)
已宣派二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(564,008)	(564,008)	-	(564,008)
發行股份	3,616	354,070	-	-	-	-	-	-	-	-	357,686	357,686	-	357,686
行使購股權	4,397	125,118	-	-	(18,039)	-	-	-	-	-	-	111,476	-	111,476
股份發行開支	-	(137)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(137)	-	(137)
已生效之購股權	-	-	-	-	(300)	-	-	-	-	300	-	-	-	-
以股本支付之購股權開支	16	-	-	-	9,662	-	-	-	-	-	-	9,662	-	9,662
應佔聯營公司債權	-	-	-	1,285	-	488	-	-	36,698	-	-	38,481	-	38,481
出售聯營公司	-	-	-	(9,232)	-	-	-	-	-	-	-	(9,232)	-	(9,232)
二零零七年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(238,537)	238,537	-	-	-
支付予少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,041)	(82,041)
以往年度溢利之調整	-	-	-	-	-	(5,138)	1,207	-	-	-	-	(3,931)	-	(3,931)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	-	111,736	-	(111,736)	-	-	-	-
於二零零七年六月三十日(未經審核)	149,086	2,875,901*	293*	66,951*	42,867*	39,025*	(20,249)*	752,844*	528,514*	2,539,545*	238,537	7,213,314	1,010,995	8,224,309

* 該等儲備賬目構成綜合資產負債表中之綜合儲備6,825,691,000港元(二零零六年十二月三十一日:5,737,435,000港元)。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零零七年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) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
經營業務之現金流入	445,375	438,788
投資業務之現金流出	(2,147,880)	(1,431,391)
融資活動之現金流入	2,118,339	231,861
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	415,834	(760,742)
期初之現金及現金等價物	4,211,668	3,508,530
期末之現金及現金等價物	4,627,502	2,747,788

簡明綜合財務報表附註

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。

2. 新訂及經修訂香港財務報表準則（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及詮釋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。

3. 已頒佈但尚未生效的香港財務報表準則之影響

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

香港財務報表準則第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。

4. 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		綜合 (未經審核) 千港元
	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	
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
未分類開支							(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

4. 分類資料 (續)

	持續業務					非持續業務					綜合 (未經審核) 千港元	
	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
截至二零零六年 六月三十日止六個月												
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
未分類開支								(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

5. 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
	386,619	68,429

6. 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金額	(61,347)	(22,420)
	179,190	85,942

7. 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

8. 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。

8. 稅項 (續)

	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
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)	–
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後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。

8. 稅項 (續)

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。該等詳細規定包括計算應課稅收入的規例以及特定稅務優惠及其相關過渡條文。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。

9. 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，向在中國內地註冊成立的獨立第三方深圳廣播電影電視集團（「深圳廣播」）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。

9. 非持續業務 (續)

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		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
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)
非持續業務之除稅前 溢利／(虧損)	(6,445)	(17,204)	190,131	(35,082)
稅項	(168)	(1,127)	(30,585)	-
非持續業務之期間 溢利／(虧損)	(6,613)	(18,331)	159,546	(35,082)

9. 非持續業務 (續)

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

	製造		資訊科技	
	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	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
	千港元	千港元	千港元	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

9. 非持續業務 (續)

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	70,237	3,882	151,533	-

	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	5.02港仙	(2.15港仙)
攤薄·來自非持續業務	4.84港仙	(2.10港仙)

9. 非持續業務(續)

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	(9,802,000) 港元	(116,000) 港元
母公司普通權益持有人應佔 非持續業務溢利／(虧損)	143,131,000 港元	(53,529,000)港元
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	2,955,485,319	2,550,603,529

10. 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。

10. 母公司普通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：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 千港元	二零零六年 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	9	143,131	(53,529)
		701,084	77,088

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
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	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
	2,955,485,319	2,550,603,529

11. 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）。

12. 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)	二零零六年 十二月三十一日
	千港元	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	56,102	159,932

13. 帶息銀行貸款

	實際利率(%)	到期	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 (未經審核) 千港元
流動				
有抵押	5.841%	2007	8,215	17,941
	4.1850%-6.7320% · LIBOR+1% ·			
無抵押	HIBOR+0.48%	2007-2008	3,065,828	1,858,616
			3,074,043	1,876,557
非流動				
有抵押	5.751%-6.8400%	2008-2020	1,731,353	1,610,667
	4.5225%-6.7500% ·			
無抵押	LIBOR+0.48%	2008-2011	4,980,609	3,896,311
			6,711,962	5,506,978
			9,786,005	7,383,535
分析：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內			3,074,043	1,876,557
兩年內			1,417,122	279,076
三年至五年內(包括首尾兩年)			3,655,908	3,637,169
五年後			1,638,932	1,590,733
			9,786,005	7,383,535

13. 帶息銀行貸款 (續)

- (a) 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)。
- (b) 除相當於約 3,835,370,000 港元之銀行貸款以美元計值外, 其餘貸款均以人民幣計值。

14. 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)	二零零六年 十二月三十一日
	千港元	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	112,909	178,101

15. 應收少數股東賬款

於二零零七年六月三十日之應收少數股東賬款為無抵押、免息及於一年內償還。

16. 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）、或本集團任何成員之任何商業顧問、合營夥伴、財務顧問及法律顧問之僱員、夥伴或董事，全部由董事會決定。該計劃於二零零二年六月五日生效，惟除非獲註銷或修訂，該計劃將於當日起計十年內維持有效，該期限過後，將不會進一步授出購股權，但在所有其他方面，該計劃的條款仍將具有十足效力及作用。於二零零七年六月三十日，該計劃餘下的年期為五年。

購股權之可行使期間將由董事會全權決定，並由董事通知各承授人可行使購股權之期間；另根據該計劃，該購股權之行使期限應於其被授出及被接納當日起計10週年內屆滿。除非董事會另行決定及在授出購股權時於授予信件中指明，否則在行使購股權前不設必須持有購股權的最低期限。

於本期間，已向一名董事授出20,000,000份購股權，歸屬期為3年。期內授出購股權的公允值為16,857,000港元，其中9,662,000港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：53,166,000港元）已於本期間的簡明綜合收益表扣除為開支。

17. 儲備

本集團本期間及過往期間之儲備金額及其變動乃於財務報表第6頁至第7頁簡明綜合權益變動表內呈列。

18. 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

19. 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
	7,086	26,811

19. 或然負債 (續)

- (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有關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。

(iii) 待決之法律訴訟

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」)(第一被告)及躍恒發展有限公司(第二被告)提出索償。

19. 或然負債 (續)

(iii) 待決之法律訴訟 (續)

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，各方至今尚在等待仲裁裁決。中國大陸律師認為，現時無法預料此案之裁決結果。

據香港律師提供之意見，根據深業（集團）有限公司（「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），倘若原告及／或申請人在深業深圳之申索中勝訴，本公司或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。

20. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

	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
與控股公司之交易			
— 深業集團			
已付租金開支	(i)	913	1,301

附註：

(i) 租金經董事參考同類交易市價後釐訂。

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	4,199	3,196
股份支付款項	9,662	34,130
主要管理人員酬金總額	13,861	37,326

21. 結算日後事項

- (i) 於二零零七年六月二十六日，本集團訂立意向書，出售所持深圳市高發投資控股有限公司（「深圳高發」，截至二零零七年六月三十日為聯營公司）全部股權予一獨立第三方。出售深圳高發受多項條件限制，預期於二零零七年底前完成。截至本報告日期，尚有若干條件未獲達成。
- (ii) 於二零零七年七月十九日，已訂立總框架協議，擬出售所持深圳雅寶房地產發展有限公司（「深圳雅寶」）全部股權予獨立第三方深圳市方中投資發展有限公司。由於出售的最終代價須待公開競投結果方可作實，故截至本報告日期仍無法估計。已於二零零七年七月二十日收到人民幣400,000,000元訂金（約等於410,760,000港元）。
- (iii) 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（「沿海綠色家園」）面值40,000,000美元可換股債券行使轉換權，以兌換價每股0.7港元向本公司配發及發行443,862,857股每股面值0.10港元的沿海綠色家園普通股。443,862,857股普通股佔沿海綠色家園經擴大後已發行股本約16.1%。兌換完成後，本公司持有沿海綠色家園之股份由7.00%增至21.96%。
- (iv) 於二零零七年七月二十四日，深業集團、本公司與配售代理訂立配售及認購協議，據此，配售代理同意按每股6.56港元的價格向獨立投資者配售200,000,000股本公司股份。深業集團同意認購而本公司同意按每股6.56港元的價格向深業集團配發及發行200,000,000股本公司股份。

21. 結算日後事項 (續)

- (v) 於二零零七年四月三十日，本公司透過其全資附屬公司與深圳市碧海紅樹投資發展有限公司、深圳市紅鷹園投資發展有限公司、深圳市路泰來實業發展有限公司、深圳市望達欣實業發展有限公司及深圳市振祿源投資發展有限公司（「特殊目的公司」）股東就收購特殊目的公司若干股權訂立換股協議。特殊目的公司合共持有本公司附屬公司深圳市泰然（集團）股份有限公司（「泰然」）26%股權。

本公司其後分別於二零零七年七月十日及二零零七年七月三十日支付代價的第一及第二期款項共約人民幣368,789,000元（約378,709,000港元）。

收購完成後，本集團所持泰然的股權將增至75.05%。

收購詳情載於本公司於二零零七年五月二十五日刊發的通函。

22. 比較金額

比較簡明綜合收益表已按非持續經營的業務於比較期間開始時已非持續經營的假設重列（附註9）。

23. 批准中期簡明綜合財務報表

本公司董事會於二零零七年九月十一日批准及授權刊發此等中期簡明綜合財務報表。

中期財務報表審閱報告

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

我們已審閱第2頁至第31頁所載深圳控股有限公司截至二零零七年六月三十日的簡明綜合資產負債表、截至該期間止六個月的相關簡明綜合收益表、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相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第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號編製及呈報中期財務資料。我們負責就此等中期財務資料根據我們的審閱結果發表結論。根據我們接受委聘之協定條款，本報告僅向閣下（作為法團）發表，而不作其他用途。我們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。

審閱範圍

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「公司獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。審閱中期財務資料的工作主要包括向負責財務及會計事宜的人士作出查詢、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的審核範圍為小，故並不保證我們能察覺審核工作所識別的一切重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，並無使我們相信中期財務資料所有重大方面未有根據香港會計準則第34號編製的情況。

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

二零零七年九月十一日

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）之物業權益結算總面積為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）。截至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，總建築面積約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%

按地區分類之土地儲備表 (含在建項目) (續)

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，與上年同期相若。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(平方米)	543,841	631,486	673,312
投資物業公允值(千港元)	3,249,491	2,871,046	3,083,941
集團總資產(千港元)	21,205,885	12,823,409	18,133,942
集團總負債(千港元)	7,213,314	4,729,741	6,442,516
投資物業佔總資產比例(%)	15.3%	22.4%	17.0%
投資物業佔淨資產比例(%)	45.0%	60.7%	47.9%

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

結算日後事項 (續)

於二零零七年七月二十四日，本集團以每股6.56港元的價格，向多位專業機構投資者配售200,000,000股新股份。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，淨借款佔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，本集團淨借款佔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沖用途。

股本結構

於期內，本集團合共授出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。

業務展望 (續)

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	權益建築	
				權益	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			548,457		382,606

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			1,407,047		840,447

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。

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的標準守則告知本公司和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之資料所示，於二零零七年六月三十日，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、相關股份及債券之權益及淡倉：

本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	根據購股權之 相關股份數目 (附註)		權益總數	於
						二零零七年 六月三十日 佔已發行 股本之 百分比
胡愛民	實益擁有人	6,584,000	6,670,000	13,254,000	0.44	
張宜均	實益擁有人	5,856,000	5,870,000	11,726,000	0.39	
趙革生	實益擁有人	1,333,000	2,667,000	4,000,000	0.13	
肖日海	實益擁有人	1,330,000	2,670,000	4,000,000	0.13	
梁開平	實益擁有人	1,533,000	6,667,000	8,200,000	0.28	
劉偉進	實益擁有人	2,660,000	3,340,000	6,000,000	0.20	
張化橋	實益擁有人	14,000,000	20,000,000	34,000,000	1.14	
談秉農	實益擁有人	4,576,000	3,600,000	8,176,000	0.27	
李業華	實益擁有人	3,537,416	-	3,537,416	0.12	
武捷思	實益擁有人	-	10,000,000	10,000,000	0.34	
胡作元	實益擁有人	4,161,665	-	4,161,665	0.14	
黃保欣	實益擁有人	3,400,000	-	3,400,000	0.11	
李偉強	實益擁有人	6,970,790	-	6,970,790	0.23	

附註： 相關股份乃指董事根據購股權計劃獲授可認購本公司股份之購股權之權益，有關詳情載於「購股權計劃」一節。

相聯法團相關股份之好倉 — 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 (附註)	權益總數	於
					二零零七年 六月三十日 估已發行 股本之 百分比
胡愛民	實益擁有人	—	250,000	250,000	0.03
張宜均	實益擁有人	—	250,000	250,000	0.03
張化橋	實益擁有人	200,000	700,000	900,000	0.12
黃保欣	實益擁有人	50,000	—	50,000	0.01

除上文所披露者外，根據本公司遵照證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則告知本公司和聯交所之資料所示，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及淡倉。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該計劃」），為對本集團業務之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公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團貨物或服務供應商、本集團客戶、本公司股東及本公司附屬公司任何少數股東。該計劃於二零零二年六月五日生效，惟除非獲註銷或修訂，該計劃將於當日起計10年內維持有效。

購股權計劃 (續)

在本期間內，該計劃項下尚未行使之購股權如下：

購股權數目

董事	於 二零七年 一月一日	於期間授出	於期間行使	於期間失效	於期間註銷	於 二零七年 六月三十日	授出 購股權日期	行使 購股權期間	購股權 行使價 每股 港元	於緊接 購股權授出 之日期前的 股份收市價 每股 港元	於緊接 購股權行使 之日期前的 股份收市價 每股 港元
胡愛民	3,000,000	-	(1,000,000)	-	-	2,000,000	18/5/2005	18/5/2005- 17/5/2010	1.088	-	4,490
	7,000,000	-	(2,330,000)	-	-	4,670,000	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330	-	4,490
張宜均	2,500,000	-	(830,000)	-	-	1,670,000	18/5/2005	18/5/2005- 17/5/2010	1.088	-	4,490
	6,300,000	-	(2,100,000)	-	-	4,200,000	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330	-	4,490
趙革新	4,000,000	-	(1,333,000)	-	-	2,667,000	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330	-	4,490
肖日海	4,000,000	-	(1,330,000)	-	-	2,670,000	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330	-	4,800
梁開平	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	18/5/2005	18/5/2005- 17/5/2010	1.088	-	-
	4,000,000	-	(1,333,000)	-	-	2,667,000	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330	-	4,490

購股權計劃 (續)

購股權數目

	於 二零七年 一月一日	於期間授出	於期間行使	於期間失效	於期間註銷	於 二零七年 六月三十日	授出 購股權日期	行使 購股權期間	購股權 行使價 每股 港元	於緊接 購股權授出 之日期前的 股份收市價 每股 港元	於緊接 購股權行使 之日期前的 股份收市價 每股 港元
劉偉雄	2,000,000	-	(1,330,000)	-	-	670,000	18/5/2005	18/5/2005- 17/5/2010	1.088	-	5.050
	4,000,000	-	(1,330,000)	-	-	2,670,000	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330	-	5.050
張化橋	14,000,000	-	(14,000,000)	-	-	-	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330	-	3.550
	-	20,000,000	-	-	-	20,000,000	9/3/2007	9/3/2007- 8/3/2012*	3.540	3,520	-
談秉農	1,200,000	-	(1,200,000)	-	-	-	3/7/2002	3/7/2002- 2/7/2007	1.265	-	4.581
	2,800,000	-	(1,870,000)	-	-	930,000	18/5/2005	18/5/2005- 17/5/2010	1.088	-	4.581
	4,000,000	-	(1,330,000)	-	-	2,670,000	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330	-	4.581
武捷忠	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	29/5/2006	29/5/2006- 28/5/2011*	2.165	-	-
吳偉聰	1,200,000	-	(1,200,000)	-	-	-	5/7/2002	5/7/2002- 4/7/2007	1.265	-	4.490
	600,000	-	(600,000)	-	-	-	18/5/2005	18/5/2005- 17/5/2010	1.088	-	4.490
	800,000	-	(800,000)	-	-	-	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1.330	-	4.490

購股權計劃 (續)

購股權數目

	於 二零七年 一月一日	於期間授出	於期間行使	於期間失效	於期間註銷	於 二零七年 六月三十日	授出 購股權日期	行使 購股權期間	購股權 行使價 每股 港元	於緊接 購股權授出 之日前 的 股份收市價 每股 港元	於緊接 購股權行使 之日前 的 股份收市價 每股 港元
李偉強	600,000	-	(600,000)	-	-	-	18/5/2005	18/5/2005- 17/5/2010	1,088	-	3,980
	800,000	-	(800,000)	-	-	-	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1,330	-	3,980
	76,800,000	20,000,000	(35,316,000)	-	-	61,484,000					
其他僱員											
總計	6,000,000	-	(4,000,000)	(2,000,000)	-	-	27/6/2002	27/6/2002- 26/6/2007	1,265	-	4,852
	11,800,000	-	(11,800,000)	-	-	-	3/7/2002	3/7/2002- 2/7/2007	1,265	-	4,852
	17,000,000	-	(17,000,000)	-	-	-	5/7/2002	5/7/2002- 4/7/2007	1,265	-	4,852
	20,600,000	-	(8,321,000)	-	-	12,279,000	18/5/2005	18/5/2005- 17/5/2010	1,088	-	4,852
	47,800,000	-	(11,513,000)	-	-	36,287,000	9/3/2006	9/3/2006- 8/3/2011	1,330	-	4,852
	103,200,000	-	(52,634,000)	(2,000,000)	-	48,566,000					
	180,000,000	20,000,000	(87,950,000)	(2,000,000)	-	110,050,000					

購股權計劃 (續)

* 購股權將以下列方式行使：

可行使購股權之最大份額 (包括之前已行使之購股權份額)	行使期
1/3	自購股權授出日期起計首年
2/3	自購股權授出日期起計第二年
3/3	自購股權授出日期起計第三至五年

附註：

1. 期內已根據購股權計劃授出20,000,000份購股權，並有87,950,000份購股權獲行使。
2. 期內，根據購股權計劃有2,000,000份購股權失效。並無根據購股權計劃註銷任何購股權。
3. 期內所授購股權之公允值為16,857,000港元。

期內所授出以股本支付之購股權公允值，於授出日期按柏力克—舒爾斯模式估計，當中考慮到購股權授出之條款及條件。下表列出該模式於截至二零零七年六月三十日止六個月之進項：

股息收益(%)	8
預期波動(%)	57.71
無風險利率(%)	3.930-3.990
預期購股權年期(年)	1-3
行使價(港元)	3.540
於授出日期之股價(港元)	3.540

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（包括債券）而獲益；亦概無董事、彼等之配偶或其十八歲以下之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

於二零零七年六月三十日，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：

本公司股份之好倉

名稱	身份	股份數目	權益總額	於二零零七年
				六月三十日 佔本公司已發行 股份之百分比
深業(集團)有限公司	實益擁有人	1,457,752,489	1,457,752,489	48.89
JPMorgan Chase & Co.	(附註1)	171,379,100 (附註1)	171,379,100	5.75
		170,611,100 (附註2)	170,611,100	5.72

主要股東 (續)

附註：

1. JPMorgan Chase & Co.以下列身份持有171,379,100股股份：

身份	股份數目
實益擁有人	768,000
託管企業／獲准可供借出的股份	170,611,100

2. 170,611,100股股份乃於可供借出的股份中，已包括在上文附註1所述的171,379,100股股份。

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊中並無載列本公司股份及相關股份之其他權益或淡倉。

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。

上市規則第13.21條之持續披露規定

附帶有關控權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(「貸款人」)於二零零六年九月二十九日訂立之一項協議(「融資協議」),貸款人按融資協議所載之條款及條件,向本公司提供總額為465百萬美元(「該筆融資」)之可轉讓定期貸款融資。貸款人須於訂立融資協議當日後六個月內向本公司提供該筆融資,而本公司須於訂立融資協議當日起計滿六十個月之日向貸款人悉數償還任何據此提供之未償還墊款。根據融資協議,倘控權股東深業(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,或不再控制本公司之管理,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。本公司擬先動用該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,此後以該筆融資應付本公司及其附屬公司之一般資金需求。

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

香港,二零零七年九月十一日