



# 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)

### 二零零八年中期業績公佈

#### 財務摘要

- 於二零零八年上半年，來自持續業務之股東應佔純利較上年度下跌48.0%至275.5百萬港元；
- 於首八個月已訂約但未入賬的銷售物業金額達1,890.0百萬港元；
- 本集團之大部分物業計劃於二零零八年下半年竣工；
- 於二零零八年六月三十日之淨資本負債比率保持在69.6%，現金結餘高達4,321.5百萬港元。本集團約65.7%的債項為長期銀行貸款；
- 於二零零八年下半年，緊隨物業銷售及非核心資產之出售後，資本負債比率將會降低。

#### 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」）截至二零零八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

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
<b>持續業務</b>			
收益	4	<b>646,034</b>	808,435
銷售成本		<b>(434,862)</b>	(373,271)
毛利		<b>211,172</b>	435,164
其他收入及收益	5	<b>125,489</b>	165,350
投資物業公允值增加		<b>447,917</b>	452,903
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		<b>(221,922)</b>	213,077
銷售及分銷成本		<b>(55,657)</b>	(23,093)
行政費用		<b>(190,182)</b>	(212,511)
其他支出		<b>(52,028)</b>	(60,490)
融資成本	6	<b>(92,199)</b>	(125,434)
應佔聯營公司溢利及虧損		<b>278,851</b>	183,365
除稅前溢利	7	<b>451,441</b>	1,028,331
稅項	8	<b>(110,832)</b>	(369,273)
持續經營業務期間溢利		<b>340,609</b>	659,058
<b>非持續業務</b>			
非持續業務期間溢利／(虧損)	9	<b>(2,534)</b>	175,961
期間溢利		<b>338,075</b>	835,019
下列應佔：			
母公司權益持有人		<b>293,155</b>	701,084
少數股東權益		<b>44,920</b>	133,935
		<b>338,075</b>	835,019

截至六月三十日止六個月  
 二零零八年 二零零七年  
 (未經審核) (未經審核)

附註

母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

10

基本

— 期間溢利

**9.14港仙**

24.59港仙

— 持續業務溢利

**8.59港仙**

18.47港仙

攤薄

— 期間溢利

**9.06港仙**

23.72港仙

— 持續業務溢利

**8.51港仙**

17.82港仙

## 中期簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

		二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		293,252	277,105
商譽		322,591	322,020
發展中物業		8,702,490	7,114,601
投資物業		3,940,377	3,315,710
聯營公司權益	12	4,278,638	3,726,544
可供出售投資		16,830	28,987
遞延稅項資產		127,424	65,351
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		17,681,602	14,850,318
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
存貨		392,930	372,183
發展中待售物業		994,026	196,486
應收賬款	13	194,288	305,941
預付款項、訂金及其他應收款項		459,967	320,977
透過損益按公允值計算之金融資產		393,122	602,990
衍生金融工具		15,683	–
應收少數股東款項		90,509	82,612
現金及現金等價物		4,321,517	4,689,828
		<hr/>	<hr/>
		6,862,042	6,571,017
		<hr/>	<hr/>
分類為持作待售之出售集團資產	9	4,357,746	4,095,563
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		11,219,788	10,666,580
		<hr/>	<hr/>

		二零零八年 六月三十日 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>流動負債</b>			
帶息銀行貸款		3,910,609	3,547,163
應付賬款及應付票據	14	73,485	86,965
其他應付款項及應計費用		2,227,217	1,240,076
衍生金融工具		8,063	6,275
應付稅項		361,308	490,544
		<u>6,580,682</u>	<u>5,371,023</u>
與分類為持作待售資產直接相關的負債	9	<u>2,560,643</u>	<u>2,377,543</u>
流動負債總額		<u>9,141,325</u>	<u>7,748,566</u>
流動資產淨值		<u>2,078,463</u>	<u>2,918,014</u>
總資產減流動負債		<u>19,760,065</u>	<u>17,768,332</u>
<b>非流動負債</b>			
帶息銀行貸款		7,504,947	6,090,445
遞延稅項負債		569,368	452,939
非流動負債總額		<u>8,074,315</u>	<u>6,543,384</u>
資產淨值		<u>11,685,750</u>	<u>11,224,948</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本		160,665	161,417
儲備		9,939,435	9,009,437
擬派股息		96,399	677,950
		<u>10,196,499</u>	<u>9,848,804</u>
少數股東權益		<u>1,489,251</u>	<u>1,376,144</u>
權益總額		<u>11,685,750</u>	<u>11,224,948</u>

## 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，須與本集團截至二零零七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詮釋外，編製此等中期簡明財務報表所使用之會計政策與編製本集團截至二零零七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（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務經營權協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定利益資產之限制、最低 資金需要及其相互關係

除採納香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號「服務經營權協議」（「國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號」）外，採納以上新訂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。

### 服務經營權協議

於過往年度，在興建本集團與相關當地政府訂立之服務經營權協議（「服務經營權」）項下之收費公路之相關基建而產生之成本乃作為本集團物業、廠房及設備處理，且該等支出按單位使用量基準計提折舊，折舊乃參照在特定期間內之實際交通流量佔本集團獲授權經營該等道路之期限內之預計總交通流量比例作出計算（「單位使用量方法」）。國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號規定，自二零零八年一月一日起，本集團須根據此詮釋核算該等服務經營權。採用該詮釋導致本集團之會計政策變更，並按追溯應用，比較數字已經重列。

本集團已就其參與一項收費公路基建之發展、融資、營運及維護而與當地政府機關訂立合約服務安排。根據此項安排，本集團為授權機關承擔收費公路之興建或更新工作，並接收經營相關收費公路之權利以及有權享有自該收費公路服務使用者所收取之通行費。根據國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號，服務經營權項下之資產被分類為無形資產或金融資產。倘本集團接收向各收費公路用戶收費之權利或倘有關費用由授權人支付，則該等資產分別分類為無形資產或金融資產。

本集團應用無形資產模型於當本集團向收費公路使用者收費，及特許權授予方（各當地政府）未就建造成本的可收回金額提供合約性之保證之情況下核算服務經營權。無形資產是各特許權授予方授予本集團向收費公路使用者進行收費之權利。

應用國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號產生之無形資產於資產負債表列示為「特許經營無形資產」。於服務經營權之相關基建完成後，彼等參照香港會計師公會頒佈之香港詮釋第1號（二零零六年六月修訂）「基建設施之適當政策」（香港詮釋第1號）根據單位使用量法在獲授予之各經營期內進行攤銷。

由於本集團基建分類之資產及負債已獲分類為持作出售項目，故採納國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號對二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日之綜合資產負債表並無產生任何財務影響。然而，非持續業務之資產已獲重新分類如下：

	增加／(減少)	
	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
物業、廠房及設備	(3,332,727)	(3,133,406)
特許經營無形資產	3,332,727	3,133,406

詳見中期簡明綜合財務報表附註9。

### 3. 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

本集團在中期簡明綜合財務報表中並無應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資之成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號之修訂以股份為基礎的付款－歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列－可認沽金融工具及因清盤而產生的責任 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建築協議 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之財政年度生效

<sup>2</sup> 於二零零八年十月一日或其後開始之財政年度生效

<sup>3</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之財政年度生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之財政年度生效

本集團正在評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始應用期間的影響。暫時的結論是，雖然採納香港財務報告準則第8號可能導致新增或需修訂披露，此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財政狀況造成重大影響。

#### 4. 分類資料

分類資料以本集團主要分類呈報基準按業務分類呈列。在釐定本集團之地區分類時，收益乃基於客戶所在地計入分類，而資產則基於資產地點計入分類。由於本集團逾90%收益乃來自以中國大陸為基地之客戶，且本集團逾90%之資產位於中國大陸，故並無呈列進一步之地區分類資料。

截至二零零八年 六月三十日止六個月	持續業務					非持續業務				
	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元	基建投資 千港元	運輸服務 千港元	製造 千港元	總計 千港元	綜合 千港元
<b>分類收益：</b>										
銷售予客戶	127,716	158,144	285,104	75,070	646,034	28,685	91,576	148,984	269,245	915,279
未計投資物業公允價值增加前之分類業績	(88,495)	74,917	21,446	6,159	14,027	11,431	13,514	6,635	31,580	45,607
投資物業公允價值增加	-	447,917	-	-	447,917	-	-	-	-	447,917
計入投資物業公允價值增加後之分類業績	<u>(88,495)</u>	<u>522,834</u>	<u>21,446</u>	<u>6,159</u>	<u>461,944</u>	<u>11,431</u>	<u>13,514</u>	<u>6,635</u>	<u>31,580</u>	<u>493,524</u>
利息收入、股息收入及未分類收益淨額					99,216				36,361	135,577
未分攤開支					(296,371)				(1,208)	(297,579)
融資成本					(92,199)				(67,850)	(160,049)
應佔聯營公司溢利及虧損	57,520	38,053	881	-	96,454	-	2,496	-	2,496	98,950
未分類的應佔聯營公司溢利					182,397				-	182,397
除稅前溢利					451,441				1,379	452,820
稅項					(110,832)				(3,913)	(114,745)
期內溢利					<u>340,609</u>				<u>(2,534)</u>	<u>338,075</u>
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 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元	基建投資 千港元	運輸服務 千港元	製造 千港元	總計 千港元	綜合 千港元
<b>分類收益：</b>										
銷售予客戶	399,251	152,668	212,464	44,052	808,435	25,259	79,358	129,197	233,814	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	(1,980)	264,212	7,928	20,294	(3,030)	25,192	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	<u>183,294</u>	<u>528,058</u>	<u>7,743</u>	<u>(1,980)</u>	<u>717,115</u>	<u>7,928</u>	<u>20,294</u>	<u>(3,030)</u>	<u>25,192</u>	<u>742,307</u>
利息收入、股息收入及未分類收益淨額					312,132				193,374	505,506
未分攤開支					(58,847)				(2,059)	(60,906)
融資成本					(125,434)				(57,292)	(182,726)
應佔聯營公司溢利及虧損	47,058	71,571	1,464	-	120,093	-	2,813	-	2,813	122,906
未分類的應佔聯營公司溢利及虧損					63,272				-	63,272
除稅前溢利					1,028,331				162,028	1,190,359
稅項					(369,273)				13,933	(355,340)
期內溢利					<u>659,058</u>				<u>175,961</u>	<u>835,019</u>

## 5. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
利息收入	68,855	70,758
租金收入	1,162	12,329
出售可供出售投資收益	9,031	5,942
匯兌收益	-	15,545
其他	46,441	60,776
	<b>125,489</b>	<b>165,350</b>

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	285,164	186,781
減：物業開發項目資本化利息	(192,965)	(61,347)
	<b>92,199</b>	<b>125,434</b>

## 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	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
折舊	49,034	36,996
無形資產攤銷	3,606	934
透過損益按公允值計算之金融資產之股息收入	(9,915)	(3,796)
出售投資物業項目(收益)／虧損	6,001	(4,580)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(331)	(2,033)
應收賬款減值	792	2,435

## 8. 稅項

本集團於期內在香​​港並無產生任何應課稅溢利，因此並無計提香​​港利得稅撥備（二零零七年：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中國企業所得稅法，其於二零零八年度按18%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。為數5,007,000港元的土地增值稅計入截至二零零八年六月三十日止六個月之綜合收益表（截至二零零七年六月三十日止六個月：198,215,000港元）。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
即期－中國大陸企業所得稅	49,766	98,715
即期－中國大陸土地增值稅	5,007	198,215
遞延－中國大陸企業所得稅	56,961	182,091
遞延－中國大陸土地增值稅	(902)	(109,748)
	<hr/>	<hr/>
本期間稅項支出總額	<b>110,832</b>	369,273
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

聯營公司應佔稅項為124,150,000港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：28,137,000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。

## 9. 非持續業務

於二零零七年六月十八日，本集團簽訂初步買賣協議，出售其於三間附屬公司，即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「製造集團」）之全部股權。於二零零七年十二月三日，本公司宣佈出售於華銀交通開發有限公司（「華銀交通」）其餘51%權益及於深業深港（集團）有限公司及其附屬公司（「深業深港」）全部80%權益（統稱為「出售集團」）。出售集團從事製造及銷售工商業產品、建造及營運高速路及提供運輸服務，而該等服務均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房地產業務，故決定終止其製造業務、基建業務及運輸業務。出售集團之出售預期於二零零八年完成。於二零零八年六月三十日，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。

下列為期內非持續業務的業績：

	基建		資訊科技		運輸		製造		總額	
	截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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
收益	28,685	25,259	-	-	91,576	79,358	148,984	129,197	269,245	233,814
銷售成本	(13,628)	(11,584)	-	-	(53,470)	(41,499)	(114,067)	(110,891)	(181,165)	(163,974)
其他收入及收益	41	448	-	190,131	34,696	7,744	1,737	3,946	36,474	202,269
銷售及分銷成本	(224)	-	-	-	(97)	-	(7,290)	(9,980)	(7,611)	(9,980)
行政費用	(3,407)	(5,057)	-	-	(23,995)	(20,346)	(20,993)	(11,584)	(48,395)	(36,987)
其他支出	(35)	(802)	-	-	(1,639)	(4,236)	(141)	(3,597)	(1,815)	(8,635)
融資成本	(62,374)	(52,779)	-	-	(4,694)	(977)	(782)	(3,536)	(67,850)	(57,292)
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	-	2,496	2,813	-	-	2,496	2,813
非持續業務之除稅前溢利／(虧損)	(50,942)	(44,515)	-	190,131	44,873	22,857	7,448	(6,445)	1,379	162,028
稅項	-	47,991	-	(30,585)	(3,082)	(3,305)	(831)	(168)	(3,913)	13,933
非持續業務之期間溢利／(虧損)	(50,942)	3,476	-	159,546	41,791	19,552	6,617	(6,613)	(2,534)	175,961

以下為截至結算日分類為待售的出售集團的資產及負債主要分類：

	基建		資訊科技		運輸		製造		總額	
	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元								
<b>資產</b>										
物業、廠房及設備	13,531	14,733*	-	-	186,272	180,430	52,316	53,393	252,119	248,556*
特許經營無形資產	3,332,727	3,133,406*	-	-	-	-	-	-	3,332,727	3,133,406*
無形資產	-	-	-	-	99,379	96,749	-	-	99,379	96,749
預付土地租金款項	-	-	-	-	4,310	3,987	-	-	4,310	3,987
商譽	99,926	99,926	-	-	-	-	-	-	99,926	99,926
聯營公司權益	-	-	-	-	222,547	197,470	3,453	3,526	226,000	200,996
可供出售投資	-	-	-	-	-	620	-	-	-	620
存貨	-	-	-	-	2,241	2,258	36,607	43,970	38,848	46,228
應收賬款	871	1,139	-	-	12,628	6,992	53,945	58,094	67,444	66,225
預付款項、訂金及其他應收款項	3,094	3,249	-	-	83,267	67,102	13,260	10,238	99,621	80,589
現金及現金等價物	36,255	55,012	-	-	58,757	34,800	42,360	28,469	137,372	118,281
<b>分類為持作待售的資產</b>	<b>3,486,404</b>	<b>3,307,465</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>669,401</b>	<b>590,408</b>	<b>201,941</b>	<b>197,690</b>	<b>4,357,746</b>	<b>4,095,563</b>
<b>負債</b>										
帶息銀行貸款(附註15(b))	1,815,769	1,705,805	-	-	101,129	103,911	24,543	27,656	1,941,441	1,837,372
應付賬款	61,005	28,436	-	-	1,186	1,180	29,121	36,358	91,312	65,974
其他應付款項及應計費用	39,967	77,880	-	-	217,643	161,758	109,122	73,401	366,732	313,039
遞延稅項負債	161,158	161,158	-	-	-	-	-	-	161,158	161,158
<b>與分類為持作待售的資產直接相關的負債</b>	<b>2,077,899</b>	<b>1,973,279</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>319,958</b>	<b>266,849</b>	<b>162,786</b>	<b>137,415</b>	<b>2,560,643</b>	<b>2,377,543</b>
<b>與分類為持作待售資產直接相關的資產淨值</b>	<b>1,408,505</b>	<b>1,334,186</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>349,443</b>	<b>323,559</b>	<b>39,155</b>	<b>60,275</b>	<b>1,797,103</b>	<b>1,718,020</b>

\* 假設重列系採納香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號「服務經營權協議」,將物業、廠房及設備重分類至特許經營無形資產。

下列為來自非持續業務之現金流量淨額：

	基建		資訊科技		運輸		製造		總額	
	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元								
經營活動	43,617	(7,476)	-	-	(17,910)	(570)	17,785	(7,005)	43,492	(15,051)
投資活動	-	-	-	151,533	49,343	-	-	73,126	49,343	224,659
融資活動	(62,374)	(52,799)	-	-	(7,476)	10,498	(3,894)	4,116	(73,744)	(38,185)
<b>現金流入/(流出)淨額</b>	<b>(18,757)</b>	<b>(60,275)</b>	<b>-</b>	<b>151,533</b>	<b>23,957</b>	<b>9,928</b>	<b>13,891</b>	<b>70,237</b>	<b>19,091</b>	<b>171,423</b>

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
每股盈利：		
基本，來自非持續業務	<u>0.55港仙</u>	<u>6.12港仙</u>
攤薄，來自非持續業務	<u>0.55港仙</u>	<u>5.90港仙</u>

非持續業務的每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
	千港元	千港元
非持續業務的期間溢利／(虧損)	(2,534)	175,961
少數股東應佔業績	<u>20,177</u>	<u>(1,445)</u>
母公司普通股權益持有人應佔非持續業務溢利	<u>17,643</u>	<u>174,516</u>
於結算日之股份數目	3,213,295,090	2,981,718,090
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數	3,208,650,751	2,850,743,335
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>3,235,867,468</u>	<u>2,955,485,319</u>

## 10. 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	
		二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
	附註	千港元	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			
來自持續業務		275,512	526,568
來自非持續業務	9	17,643	174,516
		<u>293,155</u>	<u>701,084</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			
		3,208,650,751	2,850,743,335
攤薄影響－普通股加權平均數：			
購股權		27,216,717	104,741,984
		<u>3,235,867,468</u>	<u>2,955,485,319</u>

## 11. 股息

於二零零八年九月二十二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3.00港仙（截至二零零七年六月三十日止六個月：每股8.00港仙）。

## 12. 聯營公司權益

主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構	建立／註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本面值	本集團應佔 所有權百分比		主要業務
				二零零八年 %	二零零七年 %	
路勁基建有限公司 （「路勁基建」）*	公司	百慕達	69,008,000港元	22.06	22.06	收費公路投資及管理 以及物業開發
深圳天安數碼城有限公司	公司	中國	18,000,000美元	37.53	37.53	物業投資及開發
沿海綠色家園有限公司	公司	百慕達	221,290,000港元	21.71	21.71	物業開發及投資

\* 路勁基建乃於百慕達註冊成立為有限責任公司，而其每股面值0.10港元之普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市。路勁基建之主要營業地點為中國大陸。

於二零零七年，路勁基建透過其持有88.46%權益的附屬公司，收購兩家在中華人民共和國（「中國」）成立的公司的全部股權（統稱為「被投資公司」），代價為人民幣563,180,000元（相等於625,756,000港元）。

於二零零七年七月完成收購後，儘管被投資公司董事會已由路勁基建委任，但其仍不能取得被投資公司實際控制權。這是由於被投資公司之前管理層並無容許路勁基建之代表進駐被投資公司之辦事處，且並未呈交公章、賬簿及記錄，以及被投資公司之其他有關文件。在未取得公章、賬簿及記錄前，路勁基建並未取得被投資公司的實際控制權。

儘管路勁基建已採取行動，旨在取得被投資公司之實際控制權，惟路勁基建仍未能對被投資公司取得實際控制權或對該等公司在營運及財務政策方面行使重大影響力。有鑑於此，被投資公司現時未能當作為路勁基建之附屬公司或聯營公司，而因此被列為可供出售投資。根據對被投資公司的投資作出的減值審閱，路勁基建之董事認為，在被投資公司的投資成本625,756,000港元（二零零七年十二月三十一日：592,821,000港元）（本集團應佔金額138,042,000港元（二零零七年十二月三十一日：130,776,000港元））並無減值需要。

路勁基建已於二零零七年十月在天津南開區人民法院展開法律程序，以行使其權利及取回被投資公司之實際控制權。然而，於本中期期間對被投資公司之前管理層之法律程序暫已被中止，路勁基建一直採取措施解除中止該法律訴訟，若取得成功，將致使路勁基建繼續對被投資公司之前管理層提起上訴。根據路勁基建之中國法律顧問之意見，路勁基建董事堅信法院的裁決將會對路勁基建有利，路勁基建在可見將來會取得被投資公司之實際控制權。

於二零零八年六月三十日，路勁基建就銀行於二零零八年六月三十日向被投資公司提供的信貸備用額333,333,000港元(二零零七年十二月三十一日:315,789,000港元)(本集團應佔金額:73,533,000港元(二零零七年十二月三十一日:69,663,000港元))而提供擔保。銀行貸款已以物業作為抵押，該等物業包括由被投資公司持有之土地及待發展以供銷售之物業。

核數師安永會計師事務所已出具本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的中期財務資料的審閱報告結論，因上述事項而有所修訂，並摘錄如下：

在無發出保留意見之同時，我們需要注意中期財務報表附註12，因本集團一間聯營公司(「該聯營公司」)目前尚未取得該聯營公司的兩間被投資公司(在中華人民共和國成立之公司)(統稱為「被投資公司」)之實際控制權，儘管被投資公司董事會根據附註12所述由該聯營公司委任。該聯營公司已對被投資公司之前管理層展開法律程序，旨在取得該等公司之實際控制權。然而，對被投資公司之前管理層之法律程序暫已被中止，該聯營公司正採取措施解除中止該法律訴訟，若取得成功，將致使該聯營公司繼續對被投資公司之前管理層提起上訴。由於法庭重新展開聆訊的時間及法律程序之最終結果無法確切釐定，故存在可能影響以下各項之不明確因素：

- 該聯營公司無法取得被投資公司之實際控制權，或以其他方式變現被投資公司之相關物業，因而對該聯營公司於該等公司之投資之可收回性造成影響，其中本集團於二零零八年六月三十日應佔金額為138,042,000港元。
- 倘被投資公司無法於二零零九年六月之到期日前償還信貸融資額，銀行會尋求該聯營公司支付有關被投資公司之信貸融資額，其中本集團於二零零八年六月三十日應佔金額為73,533,000港元，如附註12所述已由該聯營公司作擔保。

### 13. 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。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。

於結算日以合約日期計算之應收賬款扣除減值撥備後之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	193,214	300,902
一年至兩年內	1,074	3,426
兩年至三年內	-	1,613
合計	<u>194,288</u>	<u>305,941</u>

#### 14. 應付賬款及應付票據

於結算日按付款到期日計算之應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	22,194	46,285
一年至兩年內	10,570	2,825
兩年至三年內	2,931	2,792
三年以上	37,790	35,063
合計	<u>73,485</u>	<u>86,965</u>

#### 15. 資產抵押

於結算日，本集團的銀行貸款以下列資產作抵押：

- (a) 銀行貸款金額為194,994,000港元(二零零七年十二月三十一日：132,531,000港元)，由以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面淨值約364,979,000港元的若干發展中物業(二零零七年十二月三十一日：368,290,000港元)；及
  - (ii) 本集團賬面淨值約16,945,000港元的若干已落成待售物業(二零零七年十二月三十一日：15,919,000港元)。
- (b) 列入出售組別之銀行貸款金額為1,941,441,000港元(二零零七年十二月三十一日：1,710,614,000港元)，由以下資產作抵押：
- (i) 賬面淨值約為3,332,727,000港元的特許經營無形資產(二零零七年十二月三十一日：3,133,406,000港元)；及
  - (ii) 本集團賬面淨值合共約為6,852,000港元之土地及樓宇(二零零七年十二月三十一日：6,437,000港元)。

## 16. 資本承擔

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 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	<u>3,727,698</u>	<u>2,106,952</u>

除上述資本承擔事項以外，本集團於結算日應佔聯營公司本身之資本承擔如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約惟尚未撥備	<u>353,310</u>	<u>104,928</u>

## 17. 或然負債

於二零零八年六月三十日，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高於約1,361,148,000港元（二零零七年十二月三十一日：1,040,309,000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截至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止。

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以及任何累計利息及罰款，故並無就該等擔保撥備。

## 18. 比較金額

比較簡明綜合收益表已按於本期間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9）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零零八年上半年，本集團持續經營業務實現營業額646.0百萬港元，比上年同期下降20%。稅前溢利451.4百萬港元，比上年同期下降56%。實現股東應佔純利293.2百萬港元，比上年同期下降58%。若扣除非持續經營業務，二零零八年上半年股東應佔純利275.5百萬港元，比上年同期下降48%。

如剔除金融資產及投資物業的公允價值變動影響，本期實現股東應佔持續經營業務純利為204.5百萬港元，較上年同期增長500%。主要是因為受到金融市場波動的影響，本公司投資的香港上市股票及金融產品的公允值於期內出現較大幅度下跌，對本期盈利產生較大影響。

### 物業開發

期內，本集團物業結算總面積為2.7萬平方米，其中，附屬公司之物業結算面積為1.4萬平方米，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1.3萬平方米。

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全部來自尾盤，共實現營業額127.7百萬港元，比上年同期下降68%。

截止二零零八年八月末，本集團旗下在售項目7個，已簽約預售但未入帳合同面積約24.1萬平方米，合同金額約1,890.0百萬港元。其中附屬公司名下已簽約預售合同面積15.0萬平方米，合同金額約1,379.0百萬港元，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25個，總建築面積約306.7萬平方米，開發進展順利。其中，第四季度將進入預售的項目5個，總建築面積約14.2萬平方米。

本集團現時的土地儲備之總建築面積為1,668.2萬平方米，權益建築面積1,208.8萬平方米（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）。本期沒有新增土地儲備。

## 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。本集團投資物業總面積約為72.0萬平方米，本期實現租賃收入158.1百萬港元，與上年同期持平。期內，本集團所屬投資物業組合重估增值447.9百萬港元，已計入本期利潤。

### 物業投資回報情況表

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 六月三十日
總建築面積 (平方米)	<b>717,000</b>	702,609
權益建築面積 (平方米)	<b>652,000</b>	543,841
投資物業期末公允價值 (千港元)	<b>3,940,377</b>	3,249,491
集團期末總資產 (千港元)	<b>28,901,390</b>	21,205,885
集團期末淨資產 (千港元)	<b>10,196,499</b>	7,213,314
期末投資物業佔總資產比例 (%)	<b>13.6</b>	15.3
期末投資物業佔淨資產比例 (%)	<b>38.6</b>	45.0

  

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
租金收入 (千港元)	<b>158,144</b>	152,668
未計公允價值變動之分類業績 (千港元)	<b>74,917</b>	75,155
期內公允價值增加 (千港元)	<b>447,917</b>	452,903
已計公允價值變動之分類業績 (千港元)	<b>522,834</b>	528,058

### 聯營公司業績

期內，本集團投資的上市聯營公司業績表現理想。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102.0百萬港元，比上年同期增長48%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司，為本集團帶來純利貢獻80.3百萬港元，上年同期則分擔淨虧損5.8百萬港元。深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻86.5百萬港元，比上年同期增長20%。

### 終止經營業務

於二零零七年十二月三日，本集團簽訂意向書，擬出售所持深業深港（集團）股份有限公司80%權益。目前，此項工作仍在推進中。本期，此項資產列報於非持續經營業務中。

於二零零七年六月十八日，本集團簽訂意向書，擬出售其旗下所持工業類資產。目前，此項工作仍在推進中。本期，該等資產列報於非持續經營業務中。

於二零零八年六月，本集團完成旗下深業運輸有限公司100%權益的出售。此出售事項詳情載於本公司於二零零七年十二月十八日刊發之公告中。

於二零零八年三月五日，本集團簽訂協議，出售所持湖北深業華銀交通開發有限公司（以下簡稱「湖北華銀」）51%權益。二零零八年八月，湖北華銀已獲發新的營業執照。二零零八年八月二十九日，本集團收到剩餘的全部價款。此出售事項詳情載於本公司於二零零八年四月十八日刊發之通函中。

## 財務狀況

截止二零零八年六月三十日，本集團的現金結存為4,321.5百萬港元（二零零七年十二月三十一日：4,689.8百萬港元），其中79%和21%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。此現金結存不包括於八月收回的湖北華銀轉讓款。

於二零零八年六月三十日，本集團銀行借款總額11,415.5百萬港元（二零零七年十二月三十一日：9,637.6百萬港元），有5,623.0百萬港元為浮息借款（二零零七年十二月三十一日：3,724.0百萬港元），其餘均為定息借款。其中，長期部分7,504.9百萬港元（二零零七年十二月三十一日：6,090.4百萬港元），短期部分3,910.6百萬港元（二零零七年十二月三十一日：3,547.2百萬港元）。

於二零零八年六月三十日，本集團除少數股東權益後淨資產10,196.5百萬港元（二零零七年十二月三十一日：9,848.8百萬港元），淨借款佔除少數股東權益後淨資產比率為69.6%（二零零七年十二月三十一日：50.2%）。到期末，此項比率會因為下半年樓盤銷售和湖北華銀轉讓回款而大幅下降。

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。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，本公司合共授出24,000,000份購股權予董事，行使價為每股3.85港元或3.49港元。期內，有合共19,823,000份已授出之購股權獲行使。期內，本公司有34,860,000股股份被回購。

於二零零八年六月三十日，本公司之已發行股本為3,213,295,090股（二零零七年十二月三十一日：3,228,332,090股）。

## 員工人數及薪酬

於二零零八年六月三十日，本集團共聘用12,855名員工，其中在香港工作的員工42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

二零零八年，通脹壓力與自然災害令中國經濟備受考驗。經濟增速放緩、針對房地產行業的信貸緊縮，使得國內房地產市場出現較大調整。特別是珠三角地區，房價、銷售量均出現了明顯回落。然而，從長期看，中國經濟形勢總體向好，支撐中國房地產市場長期發展的諸要素也未發生根本性的改變。我們有理由相信，目前的狀況只是市場從過熱向理性的回歸，對維護行業穩定健康的發展環境反而是有利的。

基於以上判斷，本集團下半年將繼續加快樓宇銷售進度、回籠資金，為下一輪的發展作好準備。下半年計劃銷售的項目達到12個，大都集中在所在區域的中心地段，如天安瓏園、深業新岸線、深業紫麟山等項目，均是屬於資源優越、交通良好、配套健全的項目。

提升產品品質，以品質促進銷售。本集團將圍繞提升樓盤品質這一核心，著重加強工程進度、產品質量、管理服務等幾方面的控制，以精品打造品牌形象，以品牌贏得市場份額。

控制產品成本，確保盈利穩定。面對原材料成本不斷上漲，本集團將通過加強成本及流程控制，提高運營效率、降低綜合成本，確保項目盈利水平的穩定。

我們深信，在經過艱苦的市場磨練之後，我們的企業將會更健康、更堅強、更有競爭力。

## 二零零八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
諾亞山林二期	長沙	住宅	68,225	80%	54,580
萬林湖二期	惠州	住宅	117,806	100%	117,806
半山名苑一期	惠州	住宅	41,500	100%	41,500
武漢南湖玫瑰灣一期	武漢	住宅	152,539	52.5%	80,083
水松大廈	深圳	工業	32,600	75%	24,450
龍崗紫麟山一期	深圳	住宅	63,795	100%	63,795
深業新岸線三期(一區)	深圳	商住	170,000	100%	170,000
天安高爾夫花園三期	深圳	住宅	151,838	37.5%	56,939
合計			<u>798,303</u>		<u>609,153</u>

## 中期股息

本公司董事會決議宣派截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息每股3.00港仙(二零零七年:8.00港仙)。股息總額將為96,398,853港元(二零零七年:238,537,000港元)。股息將於二零零八年十月二十三日(星期四)派發予二零零八年十月十五日(星期三)名列股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零八年十月十三日(星期一)至二零零八年十月十五日(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二零零八年十月十日(星期五)下午四時正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。於截至二零零八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。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（包括審閱截至二零零八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規定之準則。

## 購買、出售或贖回本公司之證券

於期間內，本公司於聯交所購回下列本公司股份，並於其後註銷：

購回日期	購回每股面值	每股支付之 最高價 港元	每股支付之 最低價 港元	支付之總代價 港元
	0.05港元股份 之數目			
二零零八年一月二十四日	9,972,000	4.00	3.55	37,873,500.00
二零零八年一月二十五日	3,470,000	3.95	3.78	13,459,640.00
二零零八年一月二十八日	5,000,000	3.80	3.70	18,703,940.00
二零零八年一月二十九日	6,706,000	3.80	3.74	25,249,760.00
二零零八年一月三十日	5,000,000	3.79	3.47	18,100,360.00
二零零八年一月三十一日	4,712,000	3.58	3.41	16,597,580.00

除上文披露者外，本公司及其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

## 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，二零零八年九月二十二日

於本公佈日期，本公司董事會由九名董事組成，其中胡愛民先生、張宜均先生、趙革生先生、劉偉進先生及談秉農先生為本公司執行董事，武捷思博士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。