

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

二零零九年中期業績公佈

財務摘要

- 於二零零九年上半年，來自持續業務之收益為1,973.4百萬港元，較去年上升124%；實現物業銷售收入1,127.4百萬港元，較去年上升783%；
- 於二零零九年上半年，來自持續業務之股東應佔純利為521.6百萬港元，較去年上升78%；
- 於二零零九年首八個月已訂約但未入賬的銷售物業金額達2,113.0百萬港元；
- 於二零零九年六月三十日之淨資本負債比率保持在60.2%，現金結餘（包括有抵押存款）高達6,034.3百萬港元。淨資本負債比率將於二零零九年下半年隨着物業銷售及二零零九年八月配股所得資金而降低。

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」）截至二零零九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。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

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
持續業務			
收益		1,973,401	879,757
銷售成本		(1,254,923)	(597,080)
毛利		718,478	282,677
其他收入及收益	4	99,253	136,552
投資物業公允值增加		132,696	447,917
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		52,275	(221,922)
銷售及分銷成本		(80,591)	(63,044)
行政費用		(216,546)	(233,905)
其他支出		(11,121)	(53,807)
融資成本	5	(143,911)	(97,407)
應佔聯營公司溢利及虧損		208,994	281,346
除稅前溢利	6	759,527	478,407
稅項	7	(147,138)	(114,659)
持續業務期間溢利		612,389	363,748
非持續業務			
非持續業務期間虧損	8	—	(25,673)
期間溢利		612,389	338,075
下列應佔：			
母公司權益持有人		521,604	293,155
少數股東權益		90,785	44,920
		612,389	338,075

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
	附註	(未經審核)	(未經審核)
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 期間溢利		<u>16.23港仙</u>	<u>9.14港仙</u>
— 持續業務溢利		<u>16.23港仙</u>	<u>9.16港仙</u>
攤薄			
— 期間溢利		<u>16.22港仙</u>	<u>9.06港仙</u>
— 持續業務溢利		<u>16.22港仙</u>	<u>9.08港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期間溢利	<u>612,389</u>	<u>338,075</u>
換算海外業務之匯兌差額	(10,788)	721,346
可供出售投資收益／(虧損)淨額	27,457	(4,097)
所得稅	<u>(6,864)</u>	<u>—</u>
	20,593	(4,097)
應佔聯營公司其他全面收益	<u>11,067</u>	<u>149,489</u>
期間其他全面收益，扣除稅項	<u>20,872</u>	<u>866,738</u>
期間全面收益總額，扣除稅項	<u>633,261</u>	<u>1,204,813</u>
下列應佔：		
母公司權益持有人	542,967	1,096,317
少數股東權益	<u>90,294</u>	<u>108,496</u>
	<u>633,261</u>	<u>1,204,813</u>

中期簡明綜合財務狀況報表

於二零零九年六月三十日

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		529,305	561,495
無形資產		90,970	96,596
預付土地租賃款項		4,189	4,214
商譽		322,595	322,600
投資物業		4,044,646	3,913,739
聯營公司權益	11	5,173,842	4,898,720
持有至到期投資		382,491	382,054
可供出售投資		45,153	17,713
其他長期資產		834,329	887,031
遞延稅項資產		240,786	162,171
		<u>11,668,306</u>	<u>11,246,333</u>
非流動資產總額			
		<u>11,668,306</u>	<u>11,246,333</u>
流動資產			
存貨		58,008	56,298
持作待售之已落成物業		1,716,135	862,094
發展中物業		9,339,112	9,908,772
應收賬款	12	533,843	705,131
預付款項、訂金及其他應收款項		585,828	352,276
透過損益按公允值計算之金融資產		38,183	17,308
有抵押銀行存款		884,988	—
現金及現金等價物		5,149,325	4,570,861
		<u>18,305,422</u>	<u>16,472,740</u>
流動資產總值			
		<u>18,305,422</u>	<u>16,472,740</u>

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債			
帶息銀行貸款		6,125,914	5,377,765
衍生金融工具		184,259	215,656
應付賬款及應付票據	13	422,387	87,438
其他應付款項及應計費用		3,195,660	1,999,976
應付最終控股公司款項		116,207	110,838
應付稅項		873,481	873,102
流動負債總額		<u>10,917,908</u>	<u>8,664,775</u>
流動資產淨值		<u>7,387,514</u>	<u>7,807,965</u>
總資產減流動負債		<u>19,055,820</u>	<u>19,054,298</u>
非流動負債			
帶息銀行貸款		6,522,734	6,873,560
遞延稅項負債		653,104	622,127
非流動負債總額		<u>7,175,838</u>	<u>7,495,687</u>
資產淨值		<u><u>11,879,982</u></u>	<u><u>11,558,611</u></u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益總額			
已發行股本		161,041	160,665
儲備		10,832,867	10,531,211
		10,993,908	10,691,876
少數股東權益		<u>886,074</u>	<u>866,735</u>
權益總額		<u><u>11,879,982</u></u>	<u><u>11,558,611</u></u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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，須與本集團截至二零零八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使用之會計政策與編製本集團截至二零零八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（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
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
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
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
香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露－金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
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）	香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號之修訂重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
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
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
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

除下文所述之影響外，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。

香港財務報告準則第8號規定披露有關本集團經營分類之資料，取代主要（業務）報告分類及次要（地區）報告分類之規定。採納該準則不會對本集團之財務狀況或經營業績造成任何影響。本集團釐定其經營分類與之前根據香港會計準則第14號分類報告分辨之業務分類之基準一致。有關該等分類之其他資料於附註3載列，包括經修訂比較資料。

香港會計準則第1號（經修訂）將股東與非股東之權益變動予以區分。權益變動表僅包括與股東交易之詳情，至於非股東之權益變動，則以單一行呈列。此外，這項準則引進了全面收益表：其將呈列一切已確認收支項目，以單一報表或兩份相連報表的方式呈列。本集團選擇了呈列兩份報表。

3. 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) 物業投資業務投資於具租務前景之住宅、工業及商業樓宇；
- (c) 物業管理業務專責管理由集團發展及非由集團發展之樓宇；
- (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」分類主要包括製造及銷售鋁合金及提供其他業務。

於二零零八年，本集團亦擁有一個呈報經營分類（稱為基建投資業務），該分類從事收費公路基建項目投資業務，於二零零八年被售出。

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。集團融資（包括融資成本及融資收入）及所得稅按集團基準管理，不會分配予經營分類。

經營分類間之轉撥價乃經公平磋商後釐定，類似於釐定與第三方之交易價格。

截至二零零九年六月三十日
止六個月(未經審核)

	物業開發 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	調整及 對銷 千港元	總計 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)*	-
	<u>1,127,353</u>	<u>181,615</u>	<u>329,465</u>	<u>115,451</u>	<u>92,945</u>	<u>133,326</u>	<u>(6,754)</u>	<u>1,973,401</u>
未計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	55,811	-	577,306
投資物業公允價值增加	-	132,696	-	-	-	-	-	132,696
計入投資物業公允價值增加後 之分類業績	<u>302,719</u>	<u>307,467</u>	<u>13,285</u>	<u>28,934</u>	<u>1,786</u>	<u>55,811</u>	<u>-</u>	<u>710,002</u>
除稅前溢利	302,719	307,467	13,285	28,934	1,786	55,811	49,525**	759,527
稅項								(147,138)
期內溢利								<u>612,389</u>

* 分類間銷售收益於綜合時對銷。

** 各經營分類之溢利不包括利息收入(63,223,000港元)、收購一間聯營公司之收益(13,745,000港元)、金融工具之公允價值收益(52,275,000港元)及其他各種收益(16,050,000港元)、已行使購股權開支(4,900,000港元)及公司總部開支(16,801,000港元)、融資成本(143,911,000港元)、應佔聯營公司溢利(69,844,000港元)。

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					總計 千港元	綜合 千港元
	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	運輸服務 (的士及 客運業務) 千港元	製造 千港元	其他 千港元	運輸服務 (貨運業務) 千港元	基礎投資 千港元	調整及對銷 千港元	總計 千港元			
分類收益：													
銷售予客戶	127,716	158,144	285,104	84,739	148,984	75,070	879,757	6,837	28,685			35,522	915,279
未計投資物業公允價值 增加前之分類業績	(30,975)	112,970	22,327	15,643	6,635	6,159	132,759	367	11,431			11,798	144,557
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>(30,975)</u>	<u>560,887</u>	<u>22,327</u>	<u>15,643</u>	<u>6,635</u>	<u>6,159</u>	<u>580,676</u>	<u>367</u>	<u>11,431</u>			<u>11,798</u>	<u>592,474</u>
除稅前溢利	(30,975)	560,887	22,327	15,643	6,635	6,159	(102,269)*	478,407	367	11,431	(37,385)**	(25,587)	452,820
稅項							(114,659)					(86)	(114,745)
期內溢利							<u>363,748</u>					<u>(25,673)</u>	<u>338,075</u>

* 各經營分類之溢利不包括利息收入(68,795,000港元)、股息收入(6,000,000港元)及其他各種收益(35,794,000港元)、金融工具之公允價值虧損(214,128,000港元)、已行使購股權開支(29,212,000港元)、公司總部開支(42,685,000港元)及其他各種開支(11,822,000港元)、融資成本(97,407,000港元)、應佔聯營公司溢利(182,396,000港元)。

** 各經營分類之溢利不包括利息收入(5,083,000港元)、附屬公司之出售收益(20,174,000港元)、融資成本(62,642,000港元)。

4. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
利息收入	63,223	68,795
租金收入	346	1,162
出售可供出售投資收益	-	9,031
其他	35,684	57,564
	<u>99,253</u>	<u>136,552</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款	230,930	290,372
其他貸款	16,757	-
其他融資成本	42,679	-
減：物業開發項目資本化利息	(146,455)	(192,965)
	<u>143,911</u>	<u>97,407</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／（計入）下列各項後釐定：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 （未經審核） 千港元	二零零八年 （未經審核） 千港元
折舊	38,346	49,034
無形資產攤銷	2,971	3,606
透過損益按公允值計算之金融資產之股息收入	-	(9,915)
出售投資物業項目虧損	250	6,001
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(6,140)	(331)
應收賬款減值／（收回）	(17,053)	792

7. 稅項

本集團於期內在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（二零零八年：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，其於二零零九年度按20%（二零零八年：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58,796,000港元的土地增值稅自截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表內扣除（截至二零零八年六月三十日止六個月：5,007,000港元）。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 （未經審核） 千港元	二零零八年 （未經審核） 千港元
即期－中國大陸企業所得稅	108,065	53,593
即期－股息預扣稅	34,873	-
即期－中國大陸土地增值稅	58,796	5,007
遞延－中國大陸企業所得稅	9,948	56,961
遞延－股息預扣稅	(16,936)	-
遞延－中國大陸土地增值稅	(47,608)	(902)

本期間稅項支出總額

	<u>147,138</u>	<u>114,659</u>
--	----------------	----------------

聯營公司應佔稅項約為176,008,000港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：124,150,000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. 非持續業務

於二零零八年十二月，本集團撤銷其對深業深港（集團）有限公司及其附屬公司（「深業深港」）及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（均為本集團從事製造業之附屬公司，統稱為「製造集團」）之出售計劃。因此，於結算日，本集團不再將深業深港及製造集團重新分類為持作待售之出售組合。

根據香港財務報告準則第5號，倘一間實體不再將其組成部分分類為持作出售，則以往根據香港財務報告準則第5號於非持續業務呈列之組成部分之經營業績將被重新分類，計入所有呈報期間來自持續業務之收入內。因此，本集團已將過往期間之經營業績重新分類。

於二零零八年三月五日，本集團簽訂買賣協議，出售所持湖北深業華銀交通開發有限公司（「華銀交通」）剩餘51%權益予本集團最終控股公司。華銀交通持有湖北荊東高速公路建設開發有限公司（「荊東公司」）之91%權益，該公司主要在中國大陸湖北省從事荊東高速建設及經營。華銀交通之出售已於二零零八年完成。

於二零零七年十二月十八日，本集團與本集團之直接控股公司深業（集團）有限公司（「深業集團」）簽訂協議，出售於深業運輸有限公司（「深業運輸」）之投資。深業運輸主要從事租賃經營許可證予貨櫃車車主及投資控股業務。深業運輸之出售已於二零零八年完成。

下列為期內非持續業務的業績及非持續業務所產生之現金流量淨額：

	基建		運輸		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	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
收益	-	28,685	-	6,837	-	35,522
銷售成本	-	(13,628)	-	(5,318)	-	(18,946)
其他收入及收益	-	41	-	25,257	-	25,298
銷售及分銷成本	-	(224)	-	-	-	(224)
行政費用	-	(3,407)	-	(1,153)	-	(4,560)
其他支出	-	(35)	-	-	-	(35)
融資成本	-	(62,374)	-	(268)	-	(62,642)
非持續業務之除稅前 溢利／(虧損)	-	(50,942)	-	25,355	-	(25,587)
稅項	-	-	-	(86)	-	(86)
非持續業務之期間 溢利／(虧損)	<u>-</u>	<u>(50,942)</u>	<u>-</u>	<u>25,269</u>	<u>-</u>	<u>(25,673)</u>
經營活動	-	43,617	-	(54,932)	-	(11,315)
投資活動	-	-	-	49,343	-	49,343
融資活動	-	(62,374)	-	-	-	(62,374)
現金流出淨額	<u>-</u>	<u>(18,757)</u>	<u>-</u>	<u>(5,589)</u>	<u>-</u>	<u>(24,346)</u>

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
(未經審核) (未經審核)

每股虧損：

基本，來自非持續業務 - (0.02)港仙

攤薄，來自非持續業務 - (0.02)港仙

非持續業務的每股基本及攤薄虧損乃根據下列各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
非持續業務的期間虧損	-	(25,673)
少數股東應佔業績	-	24,944
母公司普通股權益持有人應佔非持續業務虧損	<u>-</u>	<u>(729)</u>
於結算日之股份數目	3,220,815,090	3,213,295,090
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數	3,214,747,423	3,208,650,751
用於計算每股攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>3,216,640,840</u>	<u>3,235,867,468</u>

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按照母公司普通股權益持有人應佔期間溢利及期內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按母公司普通股權益持有人應佔期間溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為期內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及假設於所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股時無代價發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃按下列各項計算：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
盈利／虧損			
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／（虧損）			
來自持續業務		521,604	293,884
來自非持續業務	8	<u>-</u>	<u>(729)</u>
		<u>521,604</u>	<u>293,155</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
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	3,214,747,423	3,208,650,751
攤薄影響－普通股加權平均數：購股權	<u>1,893,417</u>	<u>27,216,717</u>
	<u>3,216,640,840</u>	<u>3,235,867,468</u>

10. 已付及擬派之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	千港元	千港元
六個月期間內宣派及派付之普通股股息：		
二零零八年末期股息：8.00港仙（二零零七年：21.00港仙）	<u>257,387</u>	<u>674,653</u>
待批准之建議派發普通股股息 （於六月三十日尚未確認為負債）		
二零零九年首期股息：5.00港仙（二零零八年：3.00港仙）	<u>161,041</u>	<u>96,399</u>

二零零九年九月九日，董事會通過二零零九年中期股息派發事宜。

11. 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
				二零零九年 %	二零零八年 %	
路勁基建有限公司 (「路勁基建」)**	公司	百慕達	73,893,000港元	27.38	27.38	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	279,058,000港元	22.62	22.62	物業開發及投資
瀋陽五愛深港客貨總站 (有限公司) (「五愛」)	公司	中國	人民幣 400,000,000元	46.925	28.80	物業開發及投資 以及運輸站管理

* 沿海綠色家園為於百慕達註冊成立之有限責任公司，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。沿海綠色家園之主要營業地點在中國大陸。

** 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。

二零零七年內，路勁透過其擁有88.46%權益之附屬公司以代價人民幣563,180,000元（相等於638,526,000港元）收購兩間於中華人民共和國（「中國」）成立之公司（統稱為「被投資公司」）之全部股權。

於二零零七年七月完成收購後，儘管被投資公司董事會由路勁委任，但由於被投資公司之前管理層尚未允許路勁之代表進入被投資公司之辦公室，並尚未移交正式印章、賬目及記錄以及其他有關被投資公司之文件，路勁無法取得被投資公司之有效控制。如不能取得正式印章、賬目及記錄，路勁就仍不能對被投資公司取得有效之控制權。

於二零零七年十月，路勁在天津南開區人民法院提出法律訴訟，以行使其權利及實行對被投資公司之有效控制。然而，針對被投資公司之前管理層之法律訴訟於二零零八年暫被中止，原因為與上述訴訟有關之未指明事實可能與天津當局正在調查之未指明事宜重復。

於二零零九年一月，路勁接獲通知，指出天津當局進行之刑事檢控調查已正式撤銷。除上述法律訴訟外，憑藉天津市政府給予之支持，路勁現正逐步解決天津被投資公司之遺留問題，以便最終取得對被投資公司之控制權。於二零零九年八月二十四日，路勁已取得被投資公司之正式印章並正進行收取及檢查被投資公司之賬目與記錄。路勁董事認為，於二零零九年六月三十日，路勁仍未取得對被投資公司之控制權。路勁將繼續盡最大努力取回被投資公司之實際控制權。

由於路勁對被投資公司之營運及財務政策並無控制權，且無能力行使重大影響，故被投資公司目前未被視為路勁之附屬公司或聯營公司，故入賬列作可供出售金融資產。因此，被投資公司之財務報表尚未被綜合計入路勁之簡明綜合財務報表內。於是二零零九年六月三十日於被投資公司之投資為數638,526,000港元（二零零八年十二月三十一日：632,787,000港元）（本集團應佔款項：174,828,000港元（二零零八年十二月三十一日：173,257,000港元）），乃按成本減減值列賬，原因是該等投資為非上市權益股份，其合理公允值估計頗為重要，致使路勁董事認為公允值無法可靠計量。

截至二零零九年六月三十日止期間內，路勁已代表被投資公司付出若干付款，包括結清被投資公司之銀行貸款人民幣300,000,000元、銀行貸款應計利息、建築成本及其他開支，共計446,086,000港元（本集團應佔款項：122,139,000港元）。該等付款被視作授予被投資公司之貸款及墊款，而根據路勁之中國法律顧問之意見，路勁有權收回應收被投資公司之款項。

根據對於被投資公司之投資以及授予其之貸款及墊款，路勁董事認為，無需對被投資公司之賬面值作出減值。然而，由於法律程序或妥善解決被投資公司之遺留問題的時間及最終結果無法確切釐定，故存在不明確因素，即路勁可能無法實際控制被投資公司或變賣被投資公司之相關物業，因而對路勁於二零零九年六月三十日之可供出售金融資產1,084,612,000港元（本集團應佔款項：296,967,000港元）之可收回性造成影響。

12. 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。應收賬款為非附息款項。

於結算日以合約日期計算之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	492,589	657,230
一年至兩年內	37,349	46,024
兩年至三年內	3,905	1,877
合計	<u>533,843</u>	<u>705,131</u>

13. 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：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	379,044	32,944
一年至兩年內	1,807	12,270
兩年至三年內	2,669	2,923
三年以上	38,867	39,301
	<u>422,387</u>	<u>87,438</u>

340,380,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)應付票據以本集團340,380,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)之若干銀行存款作抵押。

14. 資本承擔

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 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>2,142,958</u>	<u>2,106,919</u>
已授權惟尚未訂約	<u>292,591</u>	<u>320,837</u>

15. 或然負債

於二零零九年六月三十日，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1,333,301,000港元（二零零八年十二月三十一日：1,275,481,000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。

16. 比較金額

比較簡明綜合收益表已按不再分類為非持續業務的業務於比較期間開始時已分類為持續業務的假設重列（附註8）。

管理層討論及分析

業務回顧

二零零九年上半年，本集團持續經營業務實現營業額1,973.4百萬港元，比上年同期上升124%。稅前溢利為759.5百萬港元，比上年同期上升59%。實現股東應佔純利521.6百萬港元，比上年同期上升78%。每股基本盈利為16.23港仙，比上年同期增長78%，每股攤薄後盈利為16.22港仙，比上年同期增長79%。

如剔除金融資產及負債、投資物業公允價值變動及相關遞延稅的淨影響，本期實現股東應佔持續經營業務純利為381.8百萬港元，較上年同期增長71%。

物業開發

期內，本集團物業結算面積為8.7萬平方米（不包括本集團在三家聯營公司所佔權益）。今年全年計劃銷售19個項目，大部分項目的入伙及結算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來自上半年預售的5個項目及去年已售未結項目，共實現物業銷售收入1,127.4百萬港元（已扣除營業稅項），比上年同期上升783%。

截止二零零九年八月末，本集團旗下在售項目13個，除已結轉的銷售收入外，已簽約但未入帳的合同銷售金額約2,113.0百萬港元。其中大部分預售收入將在下半年得以確認。

在建項目及土地儲備

期內，本集團旗下在建項目14個，總建築面積約130萬平方米，開發進展順利。本集團現時的土地儲備之總建築面積為1,200萬平方米，權益建築面積約為1,055萬平方米（不包括本集團在三家聯營公司所佔權益）。本期沒有新增土地儲備。集團會繼續通過多種途徑增加土地儲備，目前的土地儲備可滿足未來五至六年的開發需求。

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181.6百萬港元，比上年同期上升15%。期內，本集團所屬投資物業組合重估增值132.7百萬港元，已計入本期利潤。

聯營公司業績

期內，本集團投資的聯營公司業績表現合乎預期。其中，本港上市公司路勁基建有限公司，為本集團帶來純利貢獻69.8百萬港元，比上年同期下降32%。本港上市公司沿海綠色家園有限公司，為本集團帶來虧損37.5百萬港元，上年同期則為本集團帶來純利貢獻80.3百萬港元。深圳天安數碼城有限公司為本集團帶來純利貢獻124.1百萬港元，比上年同期增長43%。

財務狀況

截止二零零九年六月三十日，本集團的現金結存（包括已抵押存款）為6,034.3百萬港元（二零零八年十二月三十一日：4,570.8百萬港元），其中約93%和7%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。

於二零零九年六月三十日，本集團銀行借款總額12,648.6百萬港元（二零零八年十二月三十一日：12,251.3百萬港元），其中11,775.7百萬港元為浮息借款（二零零八年十二月三十一日：9,508.9百萬港元），其餘均為定息借款。其中，長期部分6,522.7百萬港元（二零零八年十二月三十一日：6,873.6百萬港元），短期部分6,125.9百萬港元（二零零八年十二月三十一日：5,377.8百萬港元）。

於二零零九年六月三十日，本集團除少數股東權益後淨資產為10,993.9百萬港元（二零零八年十二月三十一日：10,691.9百萬港元）及淨借款佔除少數股東權益後淨資產比率為60.2%（二零零八年十二月三十一日：71.8%）。

於二零零九年八月三日，本集團以每股3.72港元的價格，向全球機構投資者配售300,000,000股新股份。此次配售獲得機構投資者超額認購，為集團融得資金約11億港元，將主要用於土地儲備收購及支付未付土地款。

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

期內，有合共7,520,000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。

於二零零九年六月三十日，本公司之已發行股本為3,220,815,090股（二零零八年十二月三十一日：3,213,295,090股）。

員工人數及薪酬

於二零零九年六月三十日，本集團共聘用13,394名員工，其中在香港工作的員工32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

今年二季度以來，在經歷了百年一遇的金融危機後，全球經濟開始企穩，初步呈現回暖跡象。中國的宏觀經濟在經濟刺激方案的帶動下，也出現復甦勢頭，但我們認為實體經濟復甦的基礎還不牢固，恢復全面增長仍然需要時間。

自二零零八年底開始的中國房地產市場反彈，是受到地產業刺激措施、寬鬆的貨幣政策，以及被壓抑的剛性需求集中釋放等多重推動的結果。進入二季度以來，投資性需求也逐步入場。各地房地產銷售呈現出量價齊升的恢復性增長勢頭，一線城市尤為明顯。在實體經濟仍未企穩，市場流動性依舊充裕以及對通脹的強烈預期下，中國房地產市場雖然仍存在調整的可能，但我們預計短期內政策面不會有大的逆轉。隨著中國宏觀經濟不斷向好，居民收入穩步提高，各地城市化進程迅速推進，集團對中國房地產業的中長期發展仍保持樂觀態度。

不可否認的是，上述恢復性增長，部分得益於超出預期的寬鬆貨幣政策，這也相應造成了部分中心城市，包括深圳在內房價的迅速上揚。近期，各大城市的房產成交量均出現下滑。數據顯示，成交量下降，既受到暫時性的供應短缺因素影響，也與過快上漲的房價重新使剛性需求卻步，以及收緊的二套房貸政策對投資性需求的抑制密切相關。我們認為上述短期調整對房地產業的健康發展是有益的。

我們預計中國的房地產市場下半年成交量將會趨於穩定，價格不會過快上漲。隨著政府土地供應量的逐漸增加，發展商不斷開工和竣工新的樓盤，房地產市場的供求關係將於二零一零年趨於平衡。我們希望並且相信，長期來看，中國房地產業應能保持穩定和增長。

本集團下半年計劃加大物業銷售力度，物業類型以中高端住宅和寫字樓為主，包括紅松大廈、紫麟山、御泉山莊、南湖玫瑰灣二期等。根據對上述待售項目的潛在買家調查，反饋均十分理想。本集團已將全年銷售目標由人民幣38億元上調至人民幣45億元，本公司對完成此目標充滿信心。

為了確保持續穩定發展，集團將繼續通過多種途徑擴大土地儲備。於公佈日，集團土地儲備之權益樓面面積約為1,055萬平方米，上半年沒有購入土地。目前，集團的財務狀況十分穩健，現金流充沛，保持了合理的負債比率。集團將充分利用大股東的政府背景，積極尋找市場機會，增加在中心城市，特別是珠三角區域的土地儲備，亦有計劃充分挖掘、整合目前在深圳的土地及投資物業資源，以保持在深圳市場的領先地位，拓展珠三角主要城市的新項目。

珠三角，特別是深圳地區，是唯一經歷了剛剛過去的房地產市場全部調整過程的地區。這一區域經濟發達，購買力旺盛，支付能力強。作為該區域的主要本土開發商，我們對珠三角地區的房地產業務前景充滿信心。

集團將積極提高運營能力，以市場為導向持續改善經營模式和產品結構，加強成本控制，並將把品牌建設作為重點，充分挖掘「深業地產」的品牌價值以提升集團整體形象和產品附加值。集團在未來亦將繼續保持與大股東的合作，努力尋求在深圳以及珠三角地區的寶貴資源，為股東創造更大價值。

中期股息

本公司董事會決議宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股5.00港仙（二零零八年：3.00港仙）。股息總額將為161,040,755港元（二零零八年：96,398,853港元）。股息將於二零零九年十月十二日（星期一）派發予二零零九年九月二十八日（星期一）名列股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零九年九月二十八日（星期一）至二零零九年十月二日（星期五）（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二零零九年九月二十五日（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。於截至二零零九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（包括審閱截至二零零九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，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

鳴謝

本人謹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
行政總裁
張宜均

香港，二零零九年九月九日

於本公佈日期，本公司董事會由八名董事組成，其中胡愛民先生、張宜均先生、趙革生先生及劉偉進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。