



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

二零零三年中期業績摘要公佈

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」）截至二零零三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同比較數據如下。中期財務報表未經審核，但已由本公司的審核委員會與擔任核數師的安永會計師事務所審閱。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核 並已重列)
		千港元	千港元
營業額	2	804,684	589,862
銷售成本		(542,376)	(327,580)
毛利		262,308	262,282
其他收入及收益		78,434	38,386
分銷成本		(28,586)	(15,133)
行政費用		(175,019)	(137,174)
其他經營支出		(27,545)	(6,585)
經營業務溢利	3	109,592	141,776
融資成本	4	(50,927)	(57,416)
應佔聯營公司溢利及虧損	5	128,190	226,825

除稅前溢利		186,855	311,185
稅項	6	(43,309)	(54,873)
未計少數股東權益前溢利		143,546	256,312
少數股東權益		(27,831)	(95,610)
股東應佔日常業務純利		115,715	160,702
每股盈利	7		
基本		4.76港仙	7.40港仙
攤薄		4.72港仙	7.21港仙
每股中期股息		1.50港仙	1.50港仙

附註：

1. 編製基準和會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的會計實務準則第25號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六編製。除採納了會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」外，編製中期財務報表所用之會計政策和編製基準，與截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者相同。

會計實務準則第12號（經修訂）主要訂明遞延稅項的會計處理方法及披露規定。在過往年度，遞延稅項是按收益負債法為所有重大時差計提撥備，惟有關負債須在可見將來變現。遞延稅項資產只會在沒有合理疑點下肯定能變現時，方會確認入賬。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用資產負債表負債法，為計算應課稅盈利的評稅基準與資產負債在財務報表所示的賬面值之間的所有暫時差異確認遞延稅項，只有少數情況例外。會計實務準則第12號（經修訂）沒有特定過渡規定，全新的會計政策現已追溯運用。

是項會計政策的變動已經追溯運用，因此以往年度的數字已經調整：二零零二年一月一日及二零零三年一月一日的保留溢利已重新列賬，分別減少13,515,000港元及19,450,000港元，二零零三年一月一日的投資物業重估儲備、資產重估儲備及投資重估儲備已重新列賬，分別減少30,920,000港元、7,707,000港元及增加1,183,000港元。二零零二年十二月三十一日的遞延稅項資產、遞延稅項負債及負商譽的比較數字

亦已重列，分別增加1,183,000港元、68,775,000港元及減少10,698,000港元。故此，本集團截至二零零三年六月三十日止期間的股東應佔純利減少3,415,000港元，而截至二零零二年六月三十日止期間的股東應佔純利則減少2,457,000港元。

2. 分類資料

本公司為一家投資控股公司，下表顯示集團旗下各個業務分類之收益、盈利／（虧損）及支出之資料。集團旗下所有業務之顧客均處於中國大陸。因此，本報告未有按照地域作出分析。

	截至二零零三年六月三十日止六個月期間								
	物業 開發	物業 投資	物業 管理	運輸 服務	製造	基建 投資	資訊 科技	其他	總額
	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
分類收益：									
銷售予外界客戶	<u>367,467</u>	<u>107,639</u>	<u>101,148</u>	<u>66,629</u>	<u>149,044</u>	-	-	<u>12,757</u>	<u>804,684</u>
分類業績	<u>64,591</u>	<u>59,033</u>	<u>7,101</u>	<u>11,098</u>	<u>(27,403)</u>	-	-	<u>(8,411)</u>	<u>106,009</u>
投資收入									27,966
未分攤費用									(24,383)
融資成本									(50,927)
應佔聯營公司									
溢利及虧損	<u>25,469</u>	-	-	<u>282</u>	<u>6,249</u>	<u>87,671</u>	<u>8,465</u>	<u>54</u>	<u>128,190</u>
除稅前溢利									186,855
稅項									<u>(43,309)</u>
未計少數股東									
權益前溢利									143,546
少數股東權益									<u>(27,831)</u>
股東應佔日常業務純利									<u>115,715</u>

截至二零零二年六月三十日止六個月期間

	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	基建 投資 千港元	資訊 科技 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：									
銷售予外界客戶	<u>275,569</u>	<u>93,287</u>	<u>64,482</u>	<u>70,148</u>	<u>67,002</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,374</u>	<u>589,862</u>
分類業績	<u>61,733</u>	<u>54,769</u>	<u>5,815</u>	<u>9,648</u>	<u>7,154</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,487)</u>	132,632
投資收入									25,610
未分攤費用									(16,466)
融資成本									(57,416)
應佔聯營公司 溢利及虧損	20,075	2,580	4,024	4,792	12,692	175,514	6,914	234	<u>226,825</u>
除稅前溢利									311,185
稅項									<u>(54,873)</u>
未計少數股東 權益前溢利									256,312
少數股東權益									<u>(95,610)</u>
股東應佔日常業務純利									<u>160,702</u>

3. 經營業務溢利

經營業務溢利乃經扣除／(計入)下列各項後計算而成：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
折舊	34,937	40,831
無形資產攤銷	768	1,144
基建項目投資攤銷	-	2,186
投資收益	(144)	(96)
	<u>34,937</u>	<u>40,831</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行及其他貸款	58,272	29,610
可換股債券	-	4,096
贖回可換股債券時之溢價增值	-	24,247
攤銷發行可換股債券之開支	-	1,893
	<u>58,272</u>	<u>59,846</u>
融資成本總額	58,272	59,846
減：發展中物業項下已資本化金額	(7,345)	(2,430)
	<u>50,927</u>	<u>57,416</u>

5. 應佔聯營公司溢利及虧損

期內，本集團一家聯營公司深圳媽灣電力有限公司（「媽灣」）變更對廠房及機器的估計可使用年期會計處理方法，故本期的折舊支出減少92,872,000港元。由於本集團實質持有媽灣的19%權益，上述會計估計之變動對本集團的除稅後淨影響為數14,998,000港元（二零零二年：無）。

6. 稅項

由於期內在香港並無應課稅溢利，故本集團財務報表內並無為香港利得稅計提撥備。中國其他地區之應課稅溢利所需繳納之稅款乃根據本集團經營所在地之現行法律、釋義及慣例，以當地之適用稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核) 並已重列)
	千港元	千港元
稅項撥備：		
中國－香港	-	236
中國－其他地區	27,652	27,625
遞延中國企業所得稅	(6,450)	(2,790)
	<u>21,202</u>	<u>25,071</u>
聯營公司	<u>22,107</u>	<u>29,802</u>
期內應繳稅項	<u><u>43,309</u></u>	<u><u>54,873</u></u>

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔純利115,715,000港元(二零零二年:160,702,000港元(已重列))及期內已發行股份加權平均數2,429,929,325股(二零零二年:2,170,619,726股)計算。

期內之每股攤薄盈利乃按股東應佔純利115,715,000港元(二零零二年:160,702,000港元(已重列))計算。用作此項計算之普通股加權平均數為期內已發行股份2,429,929,325股(二零零二年:2,170,619,726股)(即用以計算每股基本盈利者)以及視作於期內行使所有購股權而假設已無代價發行普通股加權平均數20,987,233股股份(二零零二年:57,710,652股)。

8. 結算日後事項

於二零零三年六月二十七日，本集團訂立買賣協議，向獨立第三方出售在聯營公司金地（集團）股份有限公司的全部26.08%權益，總代價折合約338,364,000港元。於二零零三年七月二十八日，上述股份轉讓已獲深圳市國有資產管理局批准。預期除稅前的出售虧損為數約62,845,000港元。

9. 比較數據

誠如簡明綜合財務報表附註1所述，由於本期採納了經修訂的會計實務準則，故已修改財務報表內若干項目和餘額的會計處理方法和呈列方式，以符合新規定。故此，已調整上年度若干數據，並已將若干比較數據重新分類，以與本期的呈報方式一致。

業務回顧

二零零三年上半年，國內和港澳地區經濟普遍受到SARS病情的嚴重影響。在集團全人的共同努力下，集團盡全力將疫情造成的經濟損失降到最低，使集團業務經營基本保持穩定。期內，集團實現營業額804.7百萬港元，比上年同期增長36%；經營業務溢利達109.6百萬港元，比上年同期減少23%；實現股東應佔純利115.7百萬港元，比上年同期減少28%。

房地產業務

上半年，本集團房地產業務發展良好，雖然深圳房地產市場受到SARS疫情的衝擊，但本集團的房地產業務在保持經營穩定基礎上，物業銷售進一步增長，多個主力樓盤銷售暢順。期內，物業發展及投資實現營業額475.1百萬港元，比上年同期增長29%；物業銷售總面積達157,000平方米，權益面積86,000平方米；由於集團所售物業的市場定位和對象與往年的組合有所不同，經營溢利水平仍保持與去年相若。

期內，在建及銷售的物業主要包括鵬興花園六期、仙泉山莊、鵬盛年華、風臨左岸、碧海紅樹園一期等優質樓盤。新開工的地產項目主要有碧海紅樹園二期、嶺秀名苑等住宅物業、高科技工貿物業創新科技廣場二期及雲松大廈、海松大廈等商業項目。預計下半年，集團地產業務仍能保持穩定增長。

上半年，集團出租物業取得實質性增長，租賃收入比去年同期增長15%。各類物業綜合出租率在88%以上。

期內，集團成功轉讓所屬聯營公司金地集團的股份，集中資源，加強集團附屬公司對房地產及其他核心業務的投入。

物業管理

本集團所屬專業物業管理公司，發揮國內著名物業管理品牌的優勢，以嚴格的管理、優質的服務贏得信賴，業務擴展至珠海、蘇州、濟南、南寧、鎮江、昆山等多個城市，新增物業管理面積近百萬平方米。期內實現物業管理收入101.1百萬港元，較去年同期大幅增長57%。

現代物流

期內，本集團旗下深業物流集團股份有限公司已按中國證監會的要求，對申請上市的相關材料做了進一步完善和補充，現正等候中國證監會的核准。

期內，本集團在倉儲業務和汽車展場業務穩定增長基礎上，積極發展物流配送等第三方物流業務。

運輸業務

本集團運輸業務上半年遭受「非典」嚴重衝擊，除計程車業務保持了較穩定的收益外，其他業務如跨境運輸、廣東省內直通巴士及市區內營運中巴等，均受到較大程度的影響，經營溢利大幅下降。儘管集團採取了多項補救措施，但由於市場低迷及無法降低同期發生的直接成本，致使營業額及經營純利均低於去年同期。預計下半年隨著經濟形勢的好轉，運輸業務將全面回升，可基本完成全年的工作任務。

基建投資

期內，本集團投資的深圳媽灣電廠純利貢獻為42.9百萬港元，較去年同期下降50%。由於在淡季停產檢修機組，以及自去年下半年開始實行的電價下調等因素，上網電量及盈利貢獻較去年同期有所減少。另外，由於本期內媽灣電廠變更對廠房及機器的估計可使用年期會計處理方法，使本期折舊支出減少，而對本集團純利貢獻因此增加14,998,000港元。預計下半年進入用電高峰期後，電廠將恢復高效運轉，為集團繼續帶來穩定的溢利回報。

本集團投資之攀枝花電力項目自去年十月簽訂資產轉讓合約以來，已按合約分期回收款項。

資訊科技

本集團投資持有的深圳市天威視訊有限公司上半年經營穩定增長，純利貢獻為7.2百萬港元，較去年同期增長22%。今年推出了數碼電視、互聯網寬帶接入等新型業務，將為今後的發展提供新的增長點。

工業製造

期內，集團所屬工業製造企業實現營業收入149.0百萬港元，由於國內製造業的競爭日益激烈，盈利能力明顯下降；集團採取了強化成本控制，調整產品結構等系列措施，取得一定效果，但工業製造業總體效益較低的局面仍急需改善。

財務狀況

截止二零零三年六月三十日，本集團財務狀況穩健，淨資產3,266.6百萬港元，現金結存2,182.2百萬港元，借款總額3,540.2百萬港元，其中，長期借款1,468.6百萬港元，淨借款佔淨資產比率為41.6%。

由於本集團旗下所有經營性業務均處於中國大陸，收入、支出，以及現金流均以人民幣為主，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，因此，本集團面對的匯兌風險並不高，於期內，本集團亦無以任何金融工具作對沖用途。

流動資金

於二零零三年八月十九日，本公司與五間主要銀行簽訂一項一億五百萬美元之定期銀團貸款。貸款年期為五年並於到期日一次性還款，利率是倫敦銀行同業拆息加六十三點子，是本公司歷來最低貸款利率。籌組期間銀行反應熱烈，有關貸款將用作一般營運資金。取得融資後，不單能使本公司利息成本下降，並且能改善貸款結構。

購買、出售或贖回本公司證券

於回顧期內，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。

股本結構

於期內，合共20,000,000份購股權以每股0.595港元或0.665港元之價格獲行使。

因此，本公司之已發行股本由期初之2,414,293,966股增加至二零零三年六月三十日之2,434,293,966股。

資產抵押

與二零零二年十二月三十一日比較，本集團就銀行借貸所抵押之資產沒有明顯的改變。

或然負債及資本承擔

與二零零二年十二月三十一日比較，本集團的或然負債及資本承擔沒有明顯的改變。

員工人數及薪酬

於二零零三年六月三十日，本集團共聘用9,108名員工，其中在香港工作的員工22名，主要為管理及財務人員，其餘9,086名為在國內工作員工。

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

隨著CEPA協議的簽訂及粵港合作聯席會議第六次會議的舉行，國內多個城市以個人身份申請赴港旅遊等優惠政策的實施，深港兩地經濟的合作更為廣泛和深入，經濟相互融合進一步加快。兩地人員的交往日益頻繁，這為本集團房地產、運輸及物流等核心業務的發展帶來了更多的機遇。

集團集中資源，重點支持房地產業的發展，通過整合旗下房地產企業，壯大企業實力，充分發揮地產品牌優勢，提高行業競爭能力。

集團屬下房地產公司去年購得的深圳寶安新中心區大型濱海住宅用地，是集團近幾年發展的重點項目，現已完成規劃設計方案招標，正按計劃向前推進。隨著深港西部通道的正式動工，預計該區域的投資價值將逐步提升，進一步鞏固集團核心業務房地產的競爭實力。

國際著名建材連鎖店一百安居已與集團屬下泰然園區正式簽訂協議，於年內落戶泰然園區。這將有利於提升園區內投資物業的價值，為物業發展拓展更大的空間。目前，又有多家大型商戶正在洽談進駐園區。

集團屬下深業物流公司抓緊與國際著名物流企業共謀物流廣場的發展大計。目前，物流園區的市政基礎設施已基本改造完畢，為整個物流園區的發展提供了有利條件。

集團將繼續加大在土地儲備、能源、資訊、物流配送等方面的投資力度，在省內外積極尋找水、電、路等公用事業的投資項目，使集團的產業結構更優化、合理。

中期股息

本公司董事會決議宣派截至二零零三年六月三十日止六個月中期股息，每股1.50港仙（二零零二年：1.50港仙）。股息總額為36,514,409港元（二零零二年：36,214,409港元），股息將於二零零三年十月三十一日派發予二零零三年十月十七日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零三年十月十五日（星期三）至二零零三年十月十七日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如擬享有中期股息，所有填妥之過戶文件連同有關股票最遲須於二零零三年十月十四日（星期二）下午四時前送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下本公司之股份登記處標準證券登記有限公司，辦理股份過戶登記手續。

最佳應用守則

除本公司非執行董事之委任並無固定任期而須按本公司之組織章程細則於股東周年大會上輪值告退，或可膺選連任外，並無董事知悉任何足以合理指出本公司於截至二零零三年六月三十日止六個月內任何時間未有遵守上市規則附錄十四《最佳應用守則》的資料。

聯交所網頁上刊登中期業績

除中期業績公佈外，根據上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段須予披露之所有資料亦將於香港聯合交易所有限公司之網頁上刊登。

鳴謝

藉此機會，本人謹代表公司董事會同寅對各位股東的大力支持，社會各界的熱忱幫助以及本集團員工之忠誠服務，致以衷心的感謝。

承董事會命
主席
胡愛民

香港，二零零三年九月十九日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。