



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 604)

二零零三年全年業績公佈

財務摘要

- 股東應佔純利達236.0百萬港元；
- 擬派末期股息每股2.50港仙，全年股息為每股4.00港仙（與去年相同）；
- 集團財務穩健，現金充裕。現金持有量為2,580.4百萬港元。

深圳控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零三年十二月三十一日止之全年已經審核綜合業績連同比較數字如下：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (經重列)
營業額	2	1,893,413	1,333,610
銷售成本		<u>(1,339,780)</u>	<u>(868,795)</u>
毛利		553,633	464,815
其他收入及收益		152,882	158,730
銷售及分銷成本		(62,735)	(55,698)
行政費用		(309,408)	(270,861)
其他經營支出		<u>(41,546)</u>	<u>(23,468)</u>

經營業務溢利	3	292,826	273,518
融資成本	4	(89,802)	(119,046)
應佔聯營公司溢利及虧損		308,177	399,819
出售一家聯營公司之虧損	5	(58,727)	—
除稅前溢利		452,474	554,291
稅項	6	(99,100)	(101,387)
未計少數股東權益前之溢利		353,374	452,904
少數股東權益		(117,363)	(178,140)
股東應佔日常業務純利		236,011	274,764
股息	7		
中期股息		37,164	36,214
擬派末期股息		61,107	60,357
		98,271	96,571
每股盈利	8		
基本		9.69港仙	11.69港仙
攤薄		9.62港仙	11.52港仙

附註：

1. 經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）之影響

會計實務準則第12號（經修訂）：「所得稅」於本年度之財務報表首次生效，並對其構成重大影響。

會計實務準則第12號（經修訂）主要訂明遞延稅項之會計處理方法及披露規定。在過往年度，遞延稅項是按收益表負債法為所有重大時差計提撥備，惟以有關負債須在可見將來變現為限。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，為計算應課稅溢利之評稅基準與資產負債在財務報表所示之賬面值間之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，全新之會計政策現已追溯運用。因此，以往年度之數字已經調整：二零零二年一月一日及二零零三年一月一日之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之投資物業重估儲備、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之遞延稅項資產、遞延稅項負債及負商譽之比較數字亦已重列，分別增加1,183,000港元、68,775,000港元及減少10,698,000港元。故此，本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度及截至二零零三年十二月三十一日止年度之股東應佔純利分別減少5,935,000港元及6,517,000港元。

2. 分類資料

下表呈列本集團業務分類之收益、溢利／（虧損）及開支資料：

	截至二零零三年十二月三十一日止年度								總額 千港元
	物業發展 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	
分類收益：									
銷售予對外客戶	902,057	236,328	213,051	145,913	324,363	-	-	71,701	1,893,413
分類業績	<u>138,173</u>	<u>136,542</u>	<u>29,637</u>	<u>2,784</u>	<u>(31,473)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,214</u>	279,877
投資收入									64,551
未分攤開支									(51,602)
融資成本									(89,802)
出售一家聯營公司 之虧損	(58,727)	-	-	-	-	-	-	-	(58,727)
應佔聯營公司溢利及 虧損	58,688	-	-	1,984	13,117	217,288	17,424	(324)	<u>308,177</u>
除稅前溢利									452,474
稅項									<u>(99,100)</u>
未計少數股東權益前溢利									353,374
少數股東權益									<u>(117,363)</u>
股東應佔日常業務之純利									<u><u>236,011</u></u>

	截至二零零二年十二月三十一日止年度								
	物業發展	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：									
銷售予對外客戶	580,573	185,852	172,379	145,094	201,462	-	-	48,250	1,333,610
分類業績	<u>67,843</u>	<u>128,891</u>	<u>30,662</u>	<u>24,613</u>	<u>12,774</u>	<u>(8,334)</u>	<u>-</u>	<u>4,011</u>	260,460
投資收入									63,302
未分攤開支									(50,244)
融資成本									(119,046)
應佔聯營公司溢利及虧損	136,938	-	-	3,129	18,307	225,592	15,799	54	<u>399,819</u>
除稅前溢利									554,291
稅項									<u>(101,387)</u>
未計少數股東權益前溢利									452,904
少數股東權益									<u>(178,140)</u>
股東應佔日常業務之純利									<u><u>274,764</u></u>

3. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)下列各項後達至：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
折舊	86,710	66,161
固定資產耗蝕	3,249	—
攤銷汽車牌照	1,654	1,522
攤銷基建項目投資	—	3,643
出售基建項目投資之虧損	—	6,083
攤銷負商譽	(14,575)	(10,007)
出售投資之溢利	(4,427)	—

4. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	110,853	97,527
須於五年內悉數償還之其他貸款利息	5,565	984
可換股債券	—	4,960
贖回可換股債券時溢價增加	—	29,365
攤銷可換股債券發行開支	—	2,209
利息總額	116,418	135,045
減：撥作物業發展項目資本之數額	(26,616)	(15,999)
	<u>89,802</u>	<u>119,046</u>

5. 重大出售聯營公司

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本集團聯營公司金地(集團)股份有限公司之全部26.08%權益，總代價折合約338,863,000港元，產生出售虧損為數約58,727,000港元。

6. 稅項

中華人民共和國（「中國」）應課稅溢利須納稅項根據本集團營運地點當時之稅率按現行有關法例、註釋及慣例計算。

本集團之主要附屬公司及聯營公司在中國深圳營運，按15%稅率繳納企業所得稅。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (經重列)
本集團：		
本期－香港	—	—
本期－中國	43,364	42,651
遞延中國企業所得稅	6,592	(285)
	<u>49,956</u>	<u>42,366</u>
應佔稅項分擔：		
聯營公司	49,144	59,021
	<u>99,100</u>	<u>101,387</u>

7. 股息

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中期股息－每股普通股1.50港仙 (二零零二年：1.50港仙)	36,664	36,214
往年度末期股息之調整	500	—
擬派末期股息－每股普通股2.50港仙 (二零零二年：2.50港仙)	61,107	60,357
	<u>98,271</u>	<u>96,571</u>

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按照本年度股東應佔純利236,011,000港元（二零零二年（經重列）：274,764,000港元）及年內已發行股份加權平均數2,434,376,158股（二零零二年：2,350,951,063股）計算。

截至二零零三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按年內之股東應佔純利236,011,000港元（二零零二年（經重列）：274,764,000港元）計算。用作此項計算之普通股加權平均數為年內已發行普通股2,434,376,158股（二零零二年：2,350,951,063股）（即用以計算每股基本盈利者）以及視作於年內行使所有獲授購股權而假設已無代價發行普通股加權平均數19,190,504股股份（二零零二年：33,975,923股）。

由於可換股債券具反攤薄效應，故於計算截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並未包括在內。

9. 比較數據

誠如上文附註1所述，由於本年度採納了經修訂之會計實務準則及詮釋，故已修改財務報表內若干項目及餘額之會計處理方法及呈列方式，以符合新規定。故此，若干比較數據已獲重新分類，以與本年度之呈報方式一致。

業績評論

本集團2003年度實現營業額1,893.4百萬港元，較上年度增長42%；經營業務溢利為292.8百萬港元，較上年增長7%；綜合純利為236.0百萬港元（含出售一家聯營公司產生之特殊虧損），較上年同期下降14%，每股基本盈利9.69港仙。

若剔除2003年出售金地股份所帶來之特殊虧損，本集團全年核心業務純利為294.7百萬港元，較上年微增7%。表明本集團核心業務運作正常，整體發展積極穩健。

房地產

集團負責發展的物業，工程進展順利，年內，物業竣工面積達60萬平方米。物業整體質素優良，銷售暢旺。即使在SARS疫症期間，上半年的銷售仍表現不俗，集團附屬房地產公司全年更完成物業銷售面積16萬平方米，實現營業額902.1百萬港元，較去年大幅增加55%。經營溢利138.2百萬港元，比去年增長104%。

年內銷售的物業主要有：碧海紅樹園、風臨左岸、鵬興花園六期、仙泉山莊、鵬盛年華等高尚住宅和白領公寓。

2003年年初的SARS 疫症，對上半年房地產的市場氣氛和消費欲望帶來了不小的衝擊。隨著深港24小時通關的實施，CEPA協定的簽訂，國家促進房地產業健康發展政策的出台，以及深圳市加大土地供應市場的調控力度，加快推進寶安、龍崗兩區城市化進程等一連串利好因素的帶動下，下半年，深圳房地產市場需求持續旺盛，深圳市全年商品房銷售面積為868萬平方米，住宅銷售突破800萬平方米，增長速度比2002年更為平穩，銷售價格保持穩定，行業整體發展更加健康、合理。

2004年，CEPA協議開始正式實施，香港經濟持續回升，預期深圳經濟將保持穩定增長，房地產市場發展總體向好，特區外購房預計將有較大增長。本集團在寶安新中心區的大型濱海住宅社區－深業新岸線已於2003年底動工，規劃總建築面積45萬平方米；整個社區將分期建設，可望在未來幾年為集團帶來穩定的回報。

泰然園區內，隨著「泰然金谷」的建設，國際名店的開業，商業氣氛漸旺，已漸現「泰然商圈」雛形，年內，集團陸續完成和開發的雲松大廈、海松大廈等物業，使泰然商圈進一步擴大，更為集團帶來可觀的投資盈利。

物業管理

本集團所屬萬廈居業、深業、鵬基等專業物業管理公司，發揮國內著名物業管理品牌的優勢，業務擴展至珠海、蘇州、濟南、南寧、鎮江、昆山等多個城市，物業管理面積逾2,000萬平方米，年內實現物業管理收入213.1百萬港元，較上年大幅增長24%。為集團貢獻經營溢利29.6百萬港元，與上年相若。

現代物流

筲崗物流園區的交通基礎設施改造工程已初步完成。對區內投資物業的轉型，提升商業價值產生了積極作用，為集團物流園區的發展提供了更好的投資環境。

年內，集團投資收購清水河之中貿發倉儲園區11萬平方米的土地及物業，進一步加強和充實了集團的物流業務，也為物流的後續發展新增了資源儲備。

基建投資

廣東省及深圳市經濟的穩定發展，用電需求持續增長。本集團投資的深圳媽灣電廠雖在淡季停產檢修機組，影響了發電，但公司全年的上網電量仍比上年增長了4.8%，全年實現純利貢獻105.0百萬港元，比上年輕微減少。預期廣東珠三角地區及深圳市的用電需求將隨該地區經濟的快速成長而繼續增長，電力供應仍然偏緊，電力投資將繼續為本集團帶來穩定的回報。

2004年1月，集團以7.3億港元收購本港上市公司 — 路勁基建有限公司25%的股份，集團的基建投資擴大到收費公路的投資和經營。本項投資可望為集團帶來穩定而豐厚的回報。集團將繼續積極尋找適合的基礎設施、公用事業項目，加強在這一領域的投資。

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。

運輸服務

運輸業務是本集團內受SARS疫症影響最直接、最嚴重的行業，尤其對省內客運和深港直通巴服務衝擊更大。由於本集團業務結構的特點，跨境貨運業務及計程車業務受影響相對較輕，保持了相對穩定的營業收入；在下半年運輸市場好轉之時，集團迅速全面恢復了經營業務，運輸業務全年實現營業額145.9百萬港元，比2002年還輕微增長。但由於期內運輸企業增加了政策性補貼支出，以及燃料等運輸成本的上升，全年利潤貢獻較上年有所下滑。

資訊科技

本集團參股的深圳天威視訊有限公司業務穩定增長，年內拓展有線電視新用戶10.7萬戶，用戶總數超過50萬戶，全年僅基本收視費收入已超過1億人民幣。為本集團錄得純利貢獻14.1百萬港元。

公司按照深圳市有線電視的發展規劃，不斷延伸和完善網路建設，新建骨幹網125公里，同時，積極推廣數碼電視業務及互聯網寬帶接入等新型業務，年內新增數碼電視用戶超過2萬戶。

製造業

年內，本集團所屬工業製造企業實現營業額324.4百萬港元，較上年增長61%，但由於年內國內的原材料價格大幅上漲，以及行業競爭加劇，帶來了成本費用的增加，以致製造業整體出現31.5百萬港元的經營虧損。

財務狀況

截止2003年12月31日，本集團財務狀況穩健，淨資產3,371.1百萬港元（2002年（經重列）：3,200.8百萬港元），每股資產淨值為1.38港元（2002年（經重列）：1.33港元），增長3.8%。現金結存約2,580.4百萬港元（2002年：2,012.3百萬港元），借款總額3,698.3百萬港元（2002年：3,356.4百萬港元），其中，長期借款2,350.6百萬港元（2002年：1,480.3百萬港元），淨借款占淨資產比率為33.2%（2002年（經重列）：42.0%），下降21.0%。

由於本集團旗下大部份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，於年內，本集團亦無以任何金融工具作對沖用途。

流動資金

於2003年8月19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，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。

股本結構

於2003年12月31日，本公司母公司深業（集團）有限公司持有公司約56.98%權益，現乃公司的最大股東。

於年內，合共30,000,000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年初之2,414,293,966股增加至2003年12月31日之2,444,293,966股。

員工人數及薪酬

於2003年12月31日，本集團共聘用10,445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10,423名為在國內工作的員工。

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厘定。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畫向員工授出購股權。

內部管理

本集團嚴格按照本公司及其附屬公司註冊地之法律及法規運營。致力於規範管理、效益管理、投資管理、品質管理、人力資源管理、財務控制及不斷提高本集團管理透明度。

業務展望

CEPA正式實施，粵港經濟合作機會更多，本港的經濟活躍程度大大提高，經濟前景持續向好。本集團將順應經濟發展的趨勢，進一步鞏固和發展核心業務，努力培育新的盈利增長點。

年內，集團在建及計畫新開工項目的建築面積達121萬平方米，銷售物業包括碧海紅樹園、嶺秀名苑、山水人家、鵬興花園六期、仙泉山莊、盛世鵬程等住宅社區，以及雲松大廈、創新科技廣場二期、集智中心、深業物流大廈等現代商業、辦公物業。

隨着國內人士赴港旅遊自由行等政策的放寬，兩地人員往來日益頻繁，我們相信，運輸業務將為集團來年的盈利作出較多的貢獻。

2004年1月，集團以7.3億港元成功收購本港上市公司一路勁基建有限公司25%的股份，基建投資擴大到收費公路的投資和經營。此舉使集團的主業有所發展。

集團將進一步加強企業管理，審慎理財，降低經營成本，提升競爭能力，切實保障和維護股東的長遠利益。董事會對本集團未來的發展和前景充滿信心。

董事會將秉承務實高效、誠信穩健的經營理念，致力保持本集團的健康發展。

末期股息

董事會議決建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息，每股2.50港仙（二零零二年：每股2.50港仙）；與已於二零零三年十月三十一日派發之每股1.50港仙中期股息一同計算，合計全年股息為每股4.00港仙（二零零二年：每股4.00港仙）。待股東於應屆股東週年大會批准後，末期股息將於二零零四年六月十一日或之前派發予二零零四年五月三十一日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零四年五月三十一日(星期一)至二零零四年六月三日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保收取末期股息之權利,所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零零四年五月二十八日(星期五)下午四時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過戶登記處標準證券登記有限公司。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內,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。

最佳應用守則

董事認為,本公司於年報涵蓋之整個會計期間,一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內之最佳應用守則(「最佳應用守則」),惟本公司之非執行董事並非按最佳應用守則第7段之規定按固定任期委任,而是根據本公司之組織章程細則輪值告退。

按照最佳應用守則之規定,本公司已成立審核委員會,以審視及監察本集團之所有財務匯報程序及內部監控。審核委員會現由三位獨立非執行董事黃保欣先生、李業華先生及吳偉聰先生組成。審核委員會已於二零零四年四月十六日召開之會議上審閱集團之年度業績。

聯交所網站上刊登全年業績

除本公佈外,根據上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段(首尾兩段包括在內)須予披露之所有資料將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之網站上刊登。

致謝

本人謹代表董事會對各位股東的大力支持,社會各界的熱忱幫助,以及本集團員工的忠誠服務與辛勤工作,致以衷心的謝意。

承董事會命
主席
胡愛民

香港,二零零四年四月十六日

於本公佈刊登日期，董事會由十一名董事組成，其中八名為執行董事（即胡愛民、劉子先、劉建華、趙明豐、梁開平、徐汝心、朱火養及張路正）及三名為獨立非執行董事（即黃保欣、李業華及吳偉聰）。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。