



# 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)

### 二零零四年中期業績公佈

#### 財務摘要

- 股東應佔純利173.3百萬港元, 比去年同期增長50%。
- 中期股息每股2.00港仙, 比去年同期增長33%。
- 每股基本盈利7.03港仙, 比去年同期增長48%。
- 集團財務穩健, 現金充裕, 現金持有量3,231.2百萬港元。

#### 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」)截至二零零四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及核數師安永會計師事務所審閱。

#### 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
營業額	2	981,508	804,684
銷售成本		(629,878)	(542,376)
毛利		351,630	262,308
其他收入及收益		97,135	78,434
銷售及分銷成本		(25,594)	(28,586)
行政費用		(184,281)	(175,019)
其他經營支出		(33,674)	(27,545)

經營業務溢利	3	<b>205,216</b>	109,592
融資成本	4	<b>(50,145)</b>	(50,927)
應佔聯營公司 溢利及虧損		<b>153,462</b>	128,190
除稅前溢利		<b>308,533</b>	186,855
稅項	5	<b>(52,687)</b>	(43,309)
未計少數股東 權益前溢利		<b>255,846</b>	143,546
少數股東權益		<b>(82,512)</b>	(27,831)
股東應佔日常 業務純利		<b>173,334</b>	115,715
每股盈利	6	<b>7.03港仙</b>	4.76港仙
基本		<b>7.03港仙</b>	4.76港仙
攤薄		<b>7.01港仙</b>	4.72港仙
每股中期股息		<b>2.00港仙</b>	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。編製中期財務報表所用之會計政策和編製基準，與截至二零零三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。

## 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。實質上，集團旗下所有業務之顧客均位於中國大陸。因此，並無呈報地區分類分析。

	截至二零零四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>441,890</u>	<u>141,028</u>	<u>114,516</u>	<u>71,241</u>	<u>188,324</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,509</u>	<u>981,508</u>
分類業績	<u>106,919</u>	<u>60,830</u>	<u>9,898</u>	<u>9,649</u>	<u>(9,393)</u>	<u>11,334</u>	<u>-</u>	<u>(1,638)</u>	<u>187,599</u>
投資收入									52,341
未分配費用									(34,724)
融資成本									(50,145)
應佔聯營公司 溢利及虧損	(3,654)	-	-	2,865	3,482	143,102	7,613	54	<u>153,462</u>
除稅前溢利									308,533
稅項									<u>(52,687)</u>
未計少數股東 權益前溢利									255,846
少數股東權益									<u>(82,512)</u>
股東應佔 日常業務純利									<u>173,334</u>

	截至二零零三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>367,467</u>	<u>107,639</u>	<u>101,148</u>	<u>66,629</u>	<u>149,044</u>	<u>-</u>	<u>-</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>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,411)</u>	106,009
投資收入									27,966
未分配費用									(24,383)
融資成本									(50,927)
應佔聯營公司 溢利及虧損	25,469	-	-	282	6,249	87,671	8,465	54	<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>

### 3. 經營業務溢利

本集團之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	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
折舊	37,944	34,937
無形資產攤銷	759	768
出售固定資產虧損／（收益）	<u>504</u>	<u>(343)</u>

### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	65,230	58,272
減：發展中物業項下已資本化金額	<u>(15,085)</u>	<u>(7,345)</u>
	<u>50,145</u>	<u>50,927</u>

## 5. 稅項

由於期內並無應課稅溢利，故本集團財務報表內並無就香港利得稅計提撥備。中華人民共和國（「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	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
本集團：		
即期－香港	—	—
即期－中國	51,993	27,652
遞延中國企業所得稅	(20,541)	(6,450)
	<hr/>	<hr/>
	31,452	21,202
應佔稅項分擔：		
聯營公司	21,235	22,107
	<hr/>	<hr/>
期內稅項支出	<u>52,687</u>	<u>43,309</u>

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔純利173,334,000港元（二零零三年：115,715,000港元）及期內已發行股份加權平均數2,464,403,045股（二零零三年：2,429,929,325股）計算。

每股攤薄盈利乃按股東應佔純利173,334,000港元（二零零三年：115,715,000港元）計算。用以計算之普通股加權平均數為期內已發行股份2,464,403,045股（二零零三年：2,429,929,325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償發行普通股加權平均數9,293,282股股份（二零零三年：20,987,233股）。

## 7. 承擔

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 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>320,075</u>	<u>132,404</u>
就於中國合營企業 注資之承擔： — 已訂約惟尚未撥備	<u>-</u>	<u>21,116</u>

## 8. 或然負債

於結算日，財務報表中並無撥備之或然負債如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
(i) 為聯營公司獲授信貸 而作出之擔保	<u>7,069</u>	<u>7,039</u>
(ii) 給予銀行之擔保 最高限額，以取得 銀行給予本集團 物業買家之房屋貸款	<u>642,269</u>	<u>950,790</u>

## 9. 資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團之若干尚未償還銀行貸款乃以本集團若干賬面淨值合共約為32,300,000港元（二零零三年十二月三十一日：36,197,000港元）之土地及樓宇、本集團總值約為13,283,000港元（二零零三年十二月三十一日：13,893,000港元）之投資物業以及賬面淨值為428,706,000港元（二零零三年十二月三十一日：329,340,000港元）持作發展之物業作抵押。

## 業務回顧

二零零四年上半年，在集團全體員工的積極努力下，集團整體經營取得了理想的業績。期內，集團實現營業額981.5百萬港元，比上年同期增長22%；經營業務溢利達205.2百萬港元，比上年同期增長87%；實現股東應佔純利173.3百萬港元，比上年同期增長50%。

### 物業發展及投資業務

上半年，本集團房地產業務的發展情況良好，旗下主力樓盤的銷售形勢喜人。期內，物業發展實現營業額441.9百萬港元，比上年同期增長20%；本集團附屬房地產公司，物業銷售總面積達8.2萬平方米，權益面積6.0萬平方米；同時，由於期內物業銷售平均價格高於預期，房地產業務平均毛利率比去年同期有所提高。

期內，在建及銷售的物業主要包括雲松大廈、碧海紅樹園一期、碧海紅樹園二期、嶺秀名苑、風臨左岸等優質樓盤。新開工的地產項目主要有深業新岸線、集智中心、海松大廈、創新科技廣場二期、盛世鵬程等住宅及商業項目。預計下半年，集團地產業務將繼續保持穩定發展的勢頭。

上半年，集團出租物業在市場競爭日趨激烈的條件下仍保持了穩定增長，租賃收入141.0百萬港元，比去年同期增長31%。各類物業綜合出租率在90%以上。

### 物業管理

本集團所屬專業物業管理公司，憑藉自身的品牌影響力，不斷拓展內地市場，期內新增物業管理面積逾100萬平方米，實現物業管理營業額114.5百萬港元，較去年同期增長13%。

### 運輸業務

本集團運輸業務上半年保持了穩定的收益，營業額較去年同期增長7%。預計下半年運輸業務可繼續保持上半年的業務水平。

### 基建投資

集團於二零零四年一月十九日成功收購本港上市公司路勁基建有限公司25%的股份，使集團在基建領域的投入進一步加大，這為集團產業結構的優化調整奠定了基礎。而受惠於國內經濟的高速增長，內地汽車擁有量及公路汽車流量都持續上升，上半年路勁基建業務表現理想，為本集團帶來純利貢獻40.0百萬港元。

期內，本集團投資的深圳媽灣電廠純利貢獻為44.8百萬港元，與去年同期相若。預計下半年，隨著用電高峰期的到來，電廠的高效運轉將為集團帶來豐厚的回報。



## 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保持穩定，純利貢獻為6.8百萬港元，與去年同期相若。

## 工業製造

期內，集團所屬工業製造企業強化成本控制，調整產品結構，實現營業收入188.3百萬港元，較去年同期增長26%，經營性虧損亦較去年同期大幅收窄。

## 財務狀況

截止二零零四年六月三十日，本集團財務狀況穩健，淨資產3,509.4百萬港元，現金結存3,231.2百萬港元，借款總額5,121.2百萬港元，其中，長期借款3,137.1百萬港元，淨借款佔淨資產比率為53.9%。

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

於二零零四年四月二日，本公司與滙豐銀行等五間主要銀行簽定一項一億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，與二零零三年八月十九日簽定的銀團貸款同為本公司歷來最低貸款利率。有關貸款將用於一般營運資金。此項融資的完成，既降低了本公司的利息成本，而且進一步改善了貸款結構。

## 收購聯營公司之重大事項

於二零零四年一月十九日，本公司與Stagecoach Group plc（一家於蘇格蘭註冊成立之有限公司，其股份於倫敦證券交易所上市）及Stagecoach Asia Limited（一家於蘇格蘭註冊成立之有限公司，為Stagecoach Group plc之全資附屬公司，並為獨立第三方）訂立買賣協議，以收購路勁基建有限公司（一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市）之25%股權，代價為730,346,000港元，此項收購產生負商譽約456,268,000港元。

該買賣協議之詳情載於本公司於二零零四年二月九日刊發之公佈。

## 其他事宜

參照本公司二零零三年財務報表附註第36(iii)(2)項，有關本公司之附屬公司之仲裁案件已於二零零三年三月二十一日進行聆訊，並於二零零四年六月作出裁決。根據該仲裁裁決，該本公司附屬公司須賠償損失及支付仲裁費用，合共為人民幣25,700,000元（相等於約24,200,000港元）。根據由本公司與本公司之最終控股公司深業（集團）有限公司（「深業」）於一九九七年二月十二日訂立之契據，深業須向本公司作出彌償保證，而該項彌償保證已於二零零四年七月九日經深業董事會批准。

## 購買、出售或贖回本公司證券

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。

## 股本結構

於期內，合共24,120,000份購股權以每股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2,444,293,966股增加至二零零四年六月三十日之2,468,413,966股。

## 員工人數及薪酬

於二零零四年六月三十日，本集團共聘用逾1萬名員工，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畫向員工授出購股權。

## 業務展望

隨著更緊密經貿關係安排的實施，粵港合作的領域更為廣泛、合作的機會更為頻繁，這必將促進兩地經濟的溝通與融合。本集團房地產、運輸及物流等核心業務將獲得更多的發展機遇。

集團屬下房地產公司在深圳寶安新中心區的大型濱海住宅項目，是集團近幾年發展的重點項目之一，現主體工程已按計劃開工。隨著深港西部通道的動工建設，該區域的投資價值將逐步提升，預計該項目將在未來幾年為集團帶來可觀的收益。

期內，國際著名建材連鎖店一百安居泰然店的正式開業，泰然園區金谷1號—雲松大廈的成功銷售，使得園區內投資物業價值明顯提升，「泰然商圈」日趨興旺。

集團屬下筍崗物流園區市政基礎設施的改造，使消費型物流園區的功能逐步完備；清水河物流園區土地的收購完成，為集團物流業發展再添動力。目前，深業物流正積極向特區外發展，尋找開發新園區，為集團發展第三方物流積聚資源。

集團將堅持做好傳統產業，努力拓展公用基建事業的產業發展戰略，積極儲備土地資源，加大對水、電、路等公用基建項目的投資力度，為集團的持續、良性發展構建合理的產業架構。

## 中期股息

本公司董事會決議宣派截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息，每股2.00港仙（二零零三年：1.50港仙）。股息總額為49,368,279港元（二零零三年：36,514,409港元），股息將於二零零四年十月二十九日派發予二零零四年十月十八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十月十八日（星期一）至二零零四年十月二十日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取得中期股息，所有填妥之過戶文件連同有關股票最遲須於二零零四年十月十五日（星期五）下午四時前送達本公司之股份登記處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

## 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及重選連任外，本公司董事並不知悉有任何資料可合理指出本公司並無或於截至二零零四年六月三十日止六個月內任何時間曾不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的《最佳應用守則》。

## 聯交所網頁上刊登中期業績

除中期業績公佈外，根據於二零零四年三月三十一日以前生效之上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定（根據過渡安排仍然適用於本業績公佈）須予披露之所有資料，將於適當時間在香港聯合交易所有限公司之網頁上刊登。

## 鳴謝

本人謹藉此機會代表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

於本公佈日期，董事會由十位董事組成，其中胡愛民先生、劉子先先生、劉建華先生、趙明豐女士、梁開平先生、徐汝心先生及朱火養先生為本公司執行董事，而黃保欣先生、李業華先生及吳偉聰先生為本公司獨立非執行董事。

香港，二零零四年九月十七日

請同時參閱本公佈於經濟日報的內容。