



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)

二零零四年全年業績公佈

財務摘要

- 股東應佔純利達354.8百萬港元，較上年增長50%；
- 擬派末期股息每股3.00港仙，全年股息為每股5.00港仙，較上年增長25%；
- 集團財務穩健，現金充裕。現金持有量為3,384.6百萬港元。

深圳控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零四年十二月三十一日止之全年已經審核綜合業績連同截至二零零三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	2,000,131	1,893,413
銷售成本		<u>(1,310,279)</u>	<u>(1,339,780)</u>
毛利		689,852	553,633
其他收入及收益		162,955	152,455
銷售及分銷成本		(59,361)	(62,735)
行政費用		(341,171)	(309,408)
其他經營支出		<u>(78,738)</u>	<u>(41,546)</u>

經營業務溢利	3	373,537	292,399
融資成本	4	(115,034)	(89,802)
應佔聯營公司溢利及虧損		374,499	308,177
收購聯營公司產生之負商譽攤銷		23,093	427
出售一家聯營公司之虧損		—	(58,727)
除稅前溢利		656,095	452,474
稅項	5	(98,530)	(99,100)
未計少數股東權益前之溢利		557,565	353,374
少數股東權益		(202,786)	(117,363)
股東應佔日常業務純利		354,779	236,011
股息	6		
中期股息		49,648	36,664
往年度末期股息之調整		603	500
擬派末期股息		74,472	61,107
		124,723	98,271
每股盈利	7		
基本		14.29港仙	9.69港仙
攤薄		14.26港仙	9.62港仙

附註：

1. 編製之基準

本財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（包括香港會計實務準則及詮釋），香港公認會計原則及公司條例編製。除投資物業、權益投資及若干固定資產作定期重新衡量外，財務報表乃根據歷史成本記賬法編製。

香港會計師公會頒佈了一系列之新香港財務報告準則及香港會計準則，在此合稱為新香港財務報告準則，將於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團並未在截至二零零四年十二月三十一日之財務報表中提早採用此等新香港財務報告準則。新財務報告準則或會改變本集團日後財務表現及財務狀況之編製及呈列方式。

2. 營業額及分類資料

營業額指來自銷售物業、預售發展中物業、銷售商業及工業產品所得款項、租金收入、管理費收入、提供運輸服務之收入及其他收入。

本公司為一家投資控股公司，下表顯示本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	<u>890,307</u>	<u>279,383</u>	<u>239,604</u>	<u>144,796</u>	<u>375,708</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,333</u>	<u>2,000,131</u>
分類業績	<u>202,281</u>	<u>153,118</u>	<u>13,500</u>	<u>11,043</u>	<u>3,063</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105</u>	<u>383,110</u>
投資收入									72,787
未分攤開支									(82,360)
融資成本									(115,034)
應佔聯營公司溢利及虧損	37,582	(565)	762	2,817	14,325	296,082	23,496	-	374,499
收購聯營公司產生並 確認為收入之負商譽攤銷									<u>23,093</u>
除稅前溢利									656,095
稅項									<u>(98,530)</u>
未計少數股東權益前溢利									557,565
少數股東權益									<u>(202,786)</u>
股東應佔日常業務之純利									<u>354,779</u>

	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									(52,029)
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)	308,177
收購聯營公司產生並 確認為收入之負商譽攤銷									<u>427</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>236,011</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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
折舊	71,200	86,710
收購附屬公司產生之負商譽攤銷	(13,409)	(14,148)
攤銷汽車牌照	2,107	1,654
出售投資物業之虧損	2,279	-
固定資產減值	-	3,249
出售投資之溢利	-	<u>(4,427)</u>

4. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	142,815	110,853
其他貸款利息	1,776	5,565
	<hr/>	<hr/>
利息總額	144,591	116,418
減：資本化利息	(29,557)	(26,616)
	<hr/>	<hr/>
	115,034	89,802
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 稅項

本集團並無在香港產生任何應課稅盈利，因此於年內並無計提香港利得稅撥備（二零零三年：無）。中國大陸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在中國大陸深圳營運，按15%繳納企業所得稅。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團：		
本期－香港		
往年超額撥備	(10,435)	—
本期－中國大陸	79,981	43,364
遞延中國大陸企業所得稅	(20,479)	6,592
	<hr/>	<hr/>
	49,067	49,956
應佔稅項分擔：		
聯營公司	49,463	49,144
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項支出總額	98,530	99,100
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中期股息－每股普通股2.00港仙 (二零零三年：1.50港仙)	49,648	36,664
往年度末期股息之調整	603	500
擬派末期股息－每股普通股3.00港仙 (二零零三年：2.50港仙)	74,472	61,107
	<u>124,723</u>	<u>98,271</u>

本年度擬派末期股息有待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按照本年度股東應佔純利354,779,000港元（二零零三年：236,011,000港元）及年內已發行普通股加權平均數2,482,413,966股（二零零三年：2,434,376,158股）計算。

每股攤薄盈利乃按年內股東應佔純利354,779,000港元（二零零三年：236,011,000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2,482,413,966股（二零零三年：2,434,376,158股）（即用以計算每股基本盈利者）以及視作於年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5,952,105股（二零零三年：19,190,504股）。

8. 資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
(i) 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>516,446</u>	<u>132,404</u>
(ii) 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>

除上述資本承擔事項以外，本集團
應佔聯營公司本身之資本承擔如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已訂約惟尚未撥備		
— 就於一家附屬公司注資之承擔	9,863	—
— 就於基建合營企業注資之承擔	8,517	—
	<u>18,380</u>	<u>—</u>

9. 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 千港元	二零零三年 千港元
(i) 為聯營公司獲授信貸 而作出之擔保	<u>15,698</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>915,016</u>	<u>950,790</u>

10. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，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28,000,000港元（二零零三年：36,197,000港元）之土地及樓宇，以及總值分別約為14,070,000港元（二零零三年：13,893,000港元）之投資物業及51,397,000港元（二零零三年：329,340,000港元）之發展中物業作抵押。

11. 比較數字

由於本年度財務報表內若干項目呈列均作出修訂，若干比較數額經已重新分類以與本年度之呈列貫徹一致。

業績評論

本集團二零零四年度實現營業額2,000.1百萬港元，較上年增長6%；經營業務溢利為373.5百萬港元，較上年增長28%；實現綜合純利354.8百萬港元，較上年增長50%，每股基本盈利14.29港仙。

本集團橫跨香港與內地，二零零四年，中國內地和香港的經濟均實現了高速增長，集團較好地把握了這一發展機遇，各項業務的經營效益均取得顯著增長。

房地產

年內，本集團的地產業務整體發展平穩。物業銷售和物業投資實現營業額1,169.7百萬港元，較上年增長3%；實現經營溢利355.4百萬港元，較上年增長29%。

年內，集團竣工的物業建築面積達28.3萬平方米。物業銷售總建築面積達18萬平方米，集團所佔權益建築面積約14萬平方米。實現銷售收入890.3百萬港元，與上年基本持平；實現經營溢利202.3百萬港元，較上年增長46%。

銷售的物業主要有：碧海紅樹園二期、嶺秀名苑、鵬盛年華、盛世鵬程等高尚住宅和白領公寓，以及雲松大廈、番禺天安科技創業中心大廈等高科技辦公物業。

物業投資實現營業額279.4百萬港元，較上年增長18%；實現經營溢利153.1百萬港元，較上年增長12%。投資物業出租面積逾80萬平方米，物業綜合出租率保持在90%以上。

集團年內新增住宅類土地儲備42萬平方米，土地儲備總建築面積增至233萬平方米（其中住宅類177萬平方米，物流及工業類56萬平方米），集團所佔權益建築面積逾187萬平方米。

二零零四年，深圳市房地產發展更加健康穩定，商品房需求整體保持平穩增長，市場供求結構合理，全市住宅商品房平均價格比上年平穩增長5.3%。

二零零五年，深圳市對新出讓房地產用地仍採取緊縮控制的政策，新增出讓土地不超過100公頃。深圳市經濟的發展，人口迅速增長，使住宅需求繼續保持較高水平，市場供求基本平衡。預計深圳房地產市場將保持二零零四年的銷售量，總體價格維持合理增幅。特別是寶安、龍崗兩區，隨著城市化步伐的加快，區內的房地產價格將進一步走高。

本集團在寶安新中心區發展的大型濱海住宅社區—深業新岸線，總體規劃建築面積45萬平方米，其中第一期建築面積14萬平方米，將於二零零五年上半年發售。推廣期間，市場反應踴躍。可望為集團帶來理想的回報。

物業管理

年內，本集團所屬專業物業管理公司，物業管理總建築面積逾27百萬平方米，實現物業管理費收入239.6百萬港元，較上年增長12%。為集團貢獻經營溢利13.5百萬港元，比上年有所下降，主要原因是年內新增管理物業於初期入住率不足，規模效益未有即時體現。預計隨着入住率的提高，物業管理盈利水平將逐步回升。

萬廈居業、深業物業、鵬基物業等所屬各專業物業管理公司，發揮各自優勢，以嚴格的管理，周到的服務，獲得各地業主的信賴，屢屢在物業管理市場招標中中標，顯示了較強的市場競爭力。業務管理區域進一步擴展至長沙、南京、東莞、溫州等多個重要城市，管理的物業從大型高尚住宅社區、別墅區、寫字樓等類型，發展到承接省市政府及金融機構的辦公服務物業、高等院校、政府工業開發區、保稅區、大型商業廣場等多種物業類型。

基建投資

本集團能源基建業務共實現純利貢獻184.1百萬港元，較上年增長75%。貢獻的增長主要得益於，年初集團成功收購了本港上市公司一路勁基建有限公司25%的股份，該公司投資中國內地多條收費公路和橋樑，受惠於國內經濟的高速發展和汽車擁有量的快速增長，經營項目的收費車流量較上年顯著增長，業務和盈利表現較為理想。年內為集團帶來純利貢獻92.1百萬港元，成為集團新的利潤增長來源。

集團投資的深圳媽灣電廠實現純利貢獻92.0百萬港元，比上年減少12%。年內，廣東省及深圳市的經濟發展穩定，用電需求殷切，公司全年的售電量及售電收入與上年基本持平，但由於燃煤價格的持續上升，發電成本增幅較大，公司利潤有所減少。

二零零五年，在國內經濟持續高速發展的背景下，預期收費公路的經營收入仍能保持穩定增長。廣東和深圳經濟的持續增長，電力市場供應偏緊的局面沒有改變，但燃煤價格高企，給電力生產經營帶來相當的壓力，預計電力投資仍維持與上年相當的盈利水平。

運輸服務

本集團的運輸業務克服行業競爭日益激烈、營運成本上升等不利因素，全年完成營業額144.8百萬港元，與上年相若；實現利潤11.0百萬港元，經營和盈利能力保持正常水平。

集團旗下的榮利直通巴士公司，受惠於香港經濟快速回升和深港兩地人員往來的增加，經營收入比上年有所上升；年內新增了3條跨境的客運線路，將陸續投入營運。

二零零五年一月，集團旗下深港運輸公司投資深圳市「深圳通」項目，持股15%。參與開發整合公共交通智能IC卡以及電子交易收費系統等業務。

二零零五年，香港迪士尼樂園啟用，內地赴港旅遊人數進一步增加，深港兩地經濟的交流更為頻密。集團將進一步加強成本控制，降低燃油價格上升的不利影響，在提升效益和盈利的基礎上，積極尋找新的發展資源。預期本集團運輸業務將保持穩定增長。

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，年內拓展有線電視用戶8.7萬戶，有線電視用戶總數近60萬戶；新增有線寬頻用戶5.6萬戶，有線寬頻用戶總數達到9萬戶。為本集團錄得純利貢獻20.6百萬港元，比去年增長46%。

製造業

本集團的工業製造，全年共完成銷售收入375.7百萬港元，較上年增長16%；實現經營溢利3.1百萬港元，扭轉了上年工業大幅虧損的局面，企業的經營效益有所改善。盈利能力的提高主要得益於行業復蘇帶來的銷售量增長，以及公司內部成本控制等方面管理水平的提高。

財務狀況

截止二零零四年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，淨資產3,712.6百萬港元（2003年：3,371.1百萬港元），每股資產淨值為1.50港元（2003年：1.38港元），增長9%。現金結存約3,384.6百萬港元（2003年：2,580.4百萬港元），借款總額4,872.0百萬港元（2003年：3,698.3百萬港元），其中，長期部分借款2,813.8百萬港元（2003年：2,350.6百萬港元），淨借款佔淨資產比率為40.1%（2003年：33.2%），上升21%。

由於本集團旗下大部分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訂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，與二零零三年八月十九簽定的銀團貸款同為本公司歷來最低貸款利率。有關貸款將用作一般營運資金。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，代價約為730百萬港元，此項收購產生負商譽約453百萬港元。

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注第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，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

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或回購本公司任何上市股份。

股本結構

於二零零四年十二月三十一日，本公司母公司深業（集團）有限公司持有公司約55.94%權益，現乃公司的最大股東。

於年內，合共38,120,000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2,444,293,966股增加至二零零四年十二月三十一日之2,482,413,966股。

員工人數及薪酬

於二零零四年十二月三十一日，本集團共聘用9,320名員工，其中在香港工作的員工29名，主要為管理及財務人員，其餘9,291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。

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。通過落實麥肯錫為公司制定的管控方案，加強財務管控、投資管控以及人力資源管理，並致力於不斷提高本集團管理的透明度。

業務展望

展望二零零五年，香港經濟預期將有4.5%—5.5%的增長，而國內經濟預計可保持8%左右的增長速度，兩地經濟的共同發展，以及良好的市場環境，有助於集團經營保持穩定的增長，為本集團拓展業務增添了更多的機遇和空間。

預期，本集團的地產核心業務將繼續保持健康發展。年內，集團在建及計畫新開工項目的建築面積達91.26萬平方米，可銷售物業包括寶安深業新岸線、盛世鵬程、碧海紅樹園二期等大型高尚住宅社區，以及創新科技廣場二期、集智中心、番禺科技園、深業物流大廈等現代辦公、商業物業。

集團地產業務堅持積極而謹慎的擴張原則，進一步增加土地資源儲備，在鞏固、提升深圳地產市場的經營的同時，向內地穩健拓展大型社區的住宅項目，以及科技園區地產。

年內，備受矚目的香港迪士尼樂園正式投入營運，將進一步刺激國內人士赴港旅遊人數的增長，令兩地旅遊運輸等相關行業發展直接受惠，也為集團運輸業務發展提供新的市場和機會。

集團將繼續推進核心業務的拓展，在保持現有能源、基礎設施項目經營和盈利穩定增長的同時，積極尋求新的資源類、基建類投資項目。

集團將堅持穩健投資，審慎理財的原則，進一步落實麥肯錫為公司制定的管控方案，提高專業化管理水平，降低經營成本，提升核心競爭力，增加經濟效益，為股東帶來更好的回報。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、積極穩健的經營理念，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二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息，每股3.00港仙（二零零三年：每股2.50港仙）；與已於二零零四年十月二十九日派發之每股2.00港仙中期股息一同計算，合計全年股息為每股5.00港仙（二零零三年：每股4.00港仙）。待股東於應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零零五年六月二十七日或之前派發予二零零五年六月六日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零五年六月一日（星期三）至二零零五年六月六日（星期一）（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二零零五年五月三十一日（星期二）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。

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，一直遵守當時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彙報程序及內部監控。審核委員會現由三位獨立非執行董事黃保欣先生、吳偉聰先生及李偉強先生及一位非執行董事李業華先生組成。審核委員會已於二零零五年四月十二日召開之會議上審閱本集團於本年度之業績。

聯交所網站上刊登全年業績

除本公佈外，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45(1)至45(3)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。

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 二零零五年四月十五日

於本公佈刊登日期，董事會由十一名董事組成，其中七名為執行董事（即胡愛民先生、張宜均先生、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）、一名為非執行董事（即李業華先生）及三名為獨立非執行董事（即黃保欣先生、吳偉聰先生及李偉強先生）。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。