



SHIMAO CHINA HOLDINGS LIMITED

世茂中國控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零三年六月三十日止六個月之 中期業績

簡明綜合收益表

世茂中國控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此公佈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之未經審核綜合業績，並連同比較數字載列如下：

	附註	截至 二零零三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
營業額	1	5,672	12,236
銷售成本		—	(11,293)
毛利		5,672	943
其他營運收入		4,151	395
銷售費用		—	(241)
發展中物業撥備		—	(107,309)
待售物業撥備		—	(15,210)
租賃土地及樓宇 重新估值虧絀		—	(12,349)
行政費用		(13,765)	(14,300)
其他營運費用		(109)	(681)

經營虧損		(4,051)	(148,752)
財務費用		(2,667)	(2,695)
應佔共同控制實體之 業績	2	60,888	—
除稅前溢利(虧損)		54,170	(151,447)
稅項	3	(9,593)	—
期間溢利(虧損)淨額		44,577	(151,447)
每股盈利(虧損)	4	5.39港仙	(23.42)港仙

附註：

1. 分類資料

業務分類

分類	物業發展		物業投資		物業管理		合計	
	截至 二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零二年 六月三十日 止六個月 千港元
營業額	—	11,702	5,672	—	—	534	5,672	12,236
分類業績	(3,576)	(148,020)	(2,252)	(541)	—	(191)	(5,828)	(148,752)
未分類 企業收入							4,137	—
未分類 企業開支							(2,360)	—
財務費用							(2,667)	(2,695)
應佔共同 控制實體 之業績	60,888	—					60,888	—

除稅前溢利 (虧損)	54,170	(151,447)
稅項	(9,593)	—
	<u> </u>	<u> </u>
期間溢利 (虧損) 淨額	<u>44,577</u>	<u>(151,447)</u>

地區分類

本集團之業務主要設於香港及中華人民共和國（香港除外）（「中國」）。本集團之營業額及業績主要來自在中國之業務，因此並無呈列按地區分類之分析資料。

2. 應佔共同控制實體之業績

截至二零零三年六月三十日，共同控制實體－上海世茂湖濱花園之累計銷售金額約為1,526,000,000人民幣（二零零二年：無）。約484,000,000人民幣（二零零二年十二月三十一日：202,000,000人民幣）之銷售金額已根據香港會計師公會頒佈之有關會計實務準則（「會計實務準則」）於期內確認，銷售餘額約840,000,000人民幣將於日後確認。截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團應佔共同控制實體之除稅前溢利約為60,888,000港元（二零零二年：無）。

3. 稅項

	截至 二零零三年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零二年 六月三十日 止六個月 千港元
本期間之中國所得稅	460	—
分佔共同控制實體之所得稅	9,133	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>9,593</u>	<u> </u>

於期間本集團並無任何源於香港之應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。中國之所得稅乃按中國現行稅率計算。

4. 每股盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃按期間溢利淨額約44,577,000港元（二零零二年：虧損151,447,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數827,625,000股（二零零二年：646,606,000股）計算。

由於本公司並無已發行之任何具攤薄影響之潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

就截至二零零二年六月三十日止六個月而言，由於行使潛在普通股會導致每股虧損減少，因此計算每股攤薄虧損時並無假設潛在普通股獲行使。

中期股息

董事會建議截至二零零三年六月三十日止六個月不派發任何中期股息（二零零二年：無）。

管理層討論及分析

業績

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團成功轉虧為盈，未經審核之營業額約為5,672,000港元（二零零二年：12,236,000港元），股東應佔溢利約為44,577,000港元（二零零二年：虧損151,447,000港元）。盈利貢獻主要來自上海世茂湖濱花園項目。按會計實務準則，於期間該項目約有433,775,000港元營業額入賬，而本集團應佔其稅前盈利約為60,888,000港元，已體現於截至二零零三年六月三十日止六個月之賬目上，因此為集團帶來突破性的盈利。

業務回顧

於回顧期內，貫徹集團積極發展中港兩地高級優質房地產項目的宗旨，本集團持續開拓正在主力發展的高潛質地產項目，包括香港豪宅物業「創世紀」、上海世茂湖濱花園、甘肅省蘭州市東方紅商業城及北京華澳中心的商舖物業。

提升「創世紀」盈利潛力

本集團之豪宅物業「創世紀」，已於二零零二年九月展開重建工程，該投資總額約為90,000,000港元，預期於二零零四年推出市場出售。重建後項目將保留目前已建成的主樓，及在毗鄰新建兩幢四層高獨立別墅。

上海世茂湖濱花園 – 具高盈利潛力的地產項目

本集團佔一半權益之大型高級房地產項目－上海世茂湖濱花園（「湖濱花園」），位處上海市浦東金橋出口加工區生活園區，該項目預計於二零零四年完成，總投資額約420,000,000港元。

湖濱花園於二零零二年九月至二零零三年七月推出兩幢高層住宅及四個別墅區，市場反應熱烈，樓盤更於去年獲得上海市樓房銷售金額第七名，成績令人鼓舞。截至二零零三年七月底，一號及二號樓高層住宅共400多個單位及130多套別墅已悉數售罄，累計總銷售金額約1,639,000,000人民幣。整個項目預計於二零零四年完成，為集團帶來約2,600,000,000人民幣之總銷售金額，是集團未來的重要收入來源之一。

東方紅商業城及華澳中心商舖物業 – 鞏固集團的收入基礎

本集團持有之甘肅省蘭州市東方紅商業城及北京華澳中心優質商舖物業，均位於交通方便及人流暢旺之主要城市中心，故此，於二零零三年上半年繼續為本集團帶來穩定及理想的租金收入。

自置辦公物業已正式啟用

集團在港自購位於灣仔會展廣場的辦公物業已於二零零三年初正式入伙，成為集團在港的運作基地，體現了本集團紮根香港、放眼中國之長遠發展及承諾。

展望

隨着國內經濟迅速增長，人民生活質素不斷提升，上海這個大都市正面臨大氣魄、大手筆、大動作的新一輪發展，為其營造更加健康、平穩、有序的社會和經濟環境。為配合這樣的大好形勢，本集團於下半年度將進行湖濱花園三號及四號樓高層住宅的市場推廣，相信屆時其銷情必定比預期達到更理想的效果。

根據上海市統計局二零零三年七月十日公佈的官方數據顯示，上海市二零零三年上半年房地產增加值相比去年同期增長8.1%，佔全市國民生產總值約6.4%，仍然維持殷切的市場需求，本集團預期上海中、高檔次物業樓價仍然保持增長，上海房地產市場前景依然不容忽視。

此外，香港房地產市場亦逐漸向好，集團擴展香港頂級房地產的計劃將會適時推行，預期此舉可為集團帶來可觀的回報。

積極發展中港兩地高級優質房地產項目是本集團一貫的宗旨。本集團在過去一年的努力，充分體現了對業務發展的專注和熱誠。把握著國內人民生活質素不斷提昇的優厚條件，以及香港經濟復甦後出現的新動力，本集團將會更加悉力以赴，以其卓越的品牌、穩定的企業策略及優秀的管理層，為項目增值，滿足客戶所需，使「世茂」的品牌及產品生生不息，為集團締造更光明的前景，並為股東們創造更佳的回報。

營運資金及財政資源

資產／財務比率

截至二零零三年六月三十日，本集團之非流動資產總值為666,309,000港元（二零零二年十二月三十一日：600,107,000港元），較去年底增加11%。流動資產約值27,690,000港元（二零零二年十二月三十一日：110,343,000港元），本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為0.84（二零零二年十二月三十一日：2.87）。股東權益為415,748,000港元（二零零二年十二月三十一日：370,389,000港元），而集團之銀行借款總額180,489,000港元（二零零二年十二月三十一日：187,259,000港元），因此，負債比率為0.43（二零零二年十二月三十一日：0.51），較去年底有所改善。

資產抵押

截至二零零三年六月三十日，本集團將325,447,000港元（二零零二年十二月三十一日：313,671,000港元）之土地及物業等資產抵押予銀行，作為本集團獲得銀行貸款之抵押。

銀行借貸

截至二零零三年六月三十日，本集團之銀行借貸為180,489,000港元（二零零二年十二月三十一日：187,259,000港元），較去年底減少4%。

或然負債

本公司就其附屬公司向銀行借貸之總額196,000,000港元（二零零二年十二月三十一日：196,000,000港元）作出擔保。截至二零零三年六月三十日，該些附屬公司之銀行貸款約178,150,000港元（二零零二年十二月三十一日：184,683,000港元）。

匯兌風險

本集團大部份之交易均以港元及人民幣進行。截至二零零三年六月三十日止，由於港元兌人民幣之匯率較為穩定，因此本集團無須承擔任何重大匯兌風險，而本集團亦無就外幣交易進行對沖。

僱員及薪酬政策

截至二零零三年六月三十日，本集團約有100名僱員。本集團根據現有之薪酬架構去制定彼等之薪酬。花紅計劃則按本集團業績及各員工之表現釐定。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、醫療保險、培訓津貼、購股權計劃等。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於期間之任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審計委員會

審計委員會與管理層及外聘核數師一同檢討本集團採納之會計原則及實務準則，及截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

最佳應用守則

董事會認為，除本公司獨立非執行董事並無指定任期外，本公司於截至二零零三年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之最佳應用守則。獨立非執行董事須依據本公司之細則在本公司之股東週年大會上輪值告退及重選。

在聯交所網頁內刊登中期報告

截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告載有上市規則所規定之一切資料，將於適當時候刊登在聯交所網頁內。

承董事會命
主席
許榮茂

香港，二零零三年八月二十日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」