



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)

(股份編號：649)

截至二零零四年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

經審核綜合損益賬

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」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益賬載列如下：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額			
本公司及附屬公司	2	6,612	8,334
應佔聯營公司／共同控制實體		598,094	570,707
	2	604,706	579,041
本公司及附屬公司			
營業額		6,612	8,334
銷售成本		(1,117)	(79)
毛利		5,495	8,255
其他營運收入		2,154	5,851
行政費用		(39,418)	(26,877)
其他營運費用		—	(125)
融資前經營虧損	3	(31,769)	(12,896)
財務費用	4	(3,516)	(4,811)

應佔聯營公司／共同控制實體溢利		200,030	192,610
除稅前溢利		164,745	174,903
稅項	5	(32,106)	(30,629)
股東應佔溢利		132,639	144,274
每股盈利	6	16.0港仙	17.4港仙

附註：

1. 編製基準

賬目乃根據香港普遍接納之會計準則編製，並符合香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之會計標準。賬目乃按照歷史成本法編製，惟如以下所披露，投資物業則按估值價編製。

會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），該準則於二零零五年一月一日或之後之會計期間生效。本集團並未於截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表提前採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始對該等新財務報告準則的影響進行評估，但目前尚未能指出該等新財務報告準則對本集團之營運及財務狀況會否造成重大影響。

2. 營業額及分類資料

(a) 營業額

本集團主要在香港及中國大陸從事物業投資及發展業務。營業額包括銷售物業之所得款項總額及來自租賃業務之收益。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本公司及附屬公司 租金收入	6,612	8,334
應佔聯營公司／共同控制實體 銷售物業	598,094	570,707
	604,706	579,041

(b) 分類資料

為方便管理，本集團將經營業務劃分為兩大類別－物業發展及物業投資。本集團根據該等業務而呈報其主要分類資料。

該等業務之分類資料載列如下。

業務分類

業績

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元	
分類營業額				
本公司及附屬公司	—	6,612	6,612	
應佔聯營公司	598,094	—	598,094	
	<u>598,094</u>	<u>6,612</u>	<u>604,706</u>	
分類業績	<u>(4,388)</u>	<u>4,497</u>	109	
其他經營收入			2,154	
公司行政費用			(34,032)	
融資前經營虧損			(31,769)	
財務費用			(3,516)	
應佔聯營公司溢利	200,030	—	200,030	
除稅前溢利			164,745	
稅項			(32,106)	
股東應佔溢利			<u>132,639</u>	
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	企業項目 千港元	合計 千港元
資本開支	—	12,087	3,687	15,774
折舊	—	—	5,721	5,721
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,721</u>	<u>5,721</u>

業績

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元	
分類營業額				
本公司及附屬公司	—	8,334	8,334	
應佔共同控制實體	570,707	—	570,707	
	<u>570,707</u>	<u>8,334</u>	<u>579,041</u>	
分類業績	(948)	5,449	4,501	
其他營運收入			5,851	
公司行政費用			(23,248)	
融資前經營虧損			(12,896)	
財務費用			(4,811)	
應佔共同控制實體溢利	192,610	—	192,610	
除稅前溢利			174,903	
稅項			(30,629)	
股東應佔溢利			<u>144,274</u>	
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	企業項目 千港元	合計 千港元
資本開支	—	24,258	3,011	27,269
折舊	—	—	2,276	2,276

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
資產			
分類資產	142,508	226,563	369,071
聯營公司	293,103	—	293,103
未分類企業資產			421,474
			<u>1,083,648</u>

負債

分類負債	79,992	12,653	92,645
未分類企業負債			301,542
			<u>394,187</u>

於二零零三年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
資產			
分類資產	98,792	482,370	581,162
共同控制實體	236,286	—	236,286
未分類企業資產			97,281
			<u>914,729</u>

負債

分類負債	38,420	215,274	253,694
未分類企業負債			120,965
			<u>374,659</u>

地區分類

本集團業務之主要經營地為香港及中國大陸。

本集團所有營業額均來自中國大陸。

以下為按資產所在地區分析之分類業績、分類資產賬面值及資本開支：

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	分類業績 千港元	分類資產 千港元	資本開支 千港元
香港	(39,935)	564,092	11,452
中國大陸	172,574	519,556	4,322
	<u>132,639</u>	<u>1,083,648</u>	<u>15,774</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	分類業績 千港元	分類資產 千港元	資本開支 千港元
香港	(26,555)	461,428	3,011
中國大陸	170,829	453,301	24,258
	<u>144,274</u>	<u>914,729</u>	<u>27,269</u>

3. 融資前經營虧損

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
融資前經營虧損乃經計入及扣除下列項目：		
計入		
投資物業租金收入總額	6,612	8,334
利息收入	2	562
扣除		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	15,732	14,139
退休保障計劃供款	233	205
折舊	15,965	14,344
土地及樓宇之經營租約租金	5,721	2,276
核數師酬金	—	884
投資物業之費用	460	435
	785	79
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元

不可撤銷租約未來之最低應收租金收入如下：

一年內	8,085	6,794
二至五年	23,882	25,380
五年以上	28,827	3,956
	60,794	36,130

一般而言，本集團的經營租約期為一年以內，惟有三項(二零零三年：一項)長期租約期超過五年。兩個年度的租金收入並無包括或然租金在內。

4. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款利息	3,514	5,091
於五年內應悉數償還之承付票據利息	602	909
發展中物業之資本化金額	4,116	6,000
	(600)	(1,189)
	3,516	4,811

5. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中國所得稅		
本年度		
本公司及附屬公司	145	531
遞延		
本公司及附屬公司	1,956	888
聯營公司／共同控制實體	30,005	29,210
	<u>32,106</u>	<u>30,629</u>

年內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（二零零三年：無）。中國所得稅乃就於中國經營之附屬公司之估計應課稅溢利按適用稅率作出撥備。

本集團於中國浦東新區成立之聯營公司／共同控制實體須按優惠稅率15%（二零零三年：15%）繳付所得稅。

本集團除稅前溢利之稅項與按適用稅率（即本集團經營業務之中國省份現行加權平均稅率）計算而可能產生之理論金額有別，稅項如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	164,745	174,903
按適用稅率計算之稅項	24,848	26,729
未確認之稅項虧損	7,291	4,582
使用先前未確認之稅項虧損	(1,014)	(1,328)
其他項目	981	646
稅項支出	<u>32,106</u>	<u>30,629</u>

6. 每股盈利

每股盈利乃按本年度股東應佔溢利132,639,000港元（二零零三年：144,274,000港元）及年內已發行普通股之加權平均數827,639,886股（二零零三年：827,418,282股）計算。

管理層討論及分析

財務表現

本集團於本年度的表現摘要如下：

- 本年度之營業額為604,706,000港元，較去年同期579,041,000港元增加4.4%
- 本年度股東應佔溢利下跌8.1%至132,639,000港元

業務回顧

本集團於二零零四年主要發展兩項物業，分別位於上海市浦東金橋出口加工區生活園區的大型高級房地產項目湖濱花園，以及位於香港山頂之頂級豪宅項目「施勳道21號」。

於回顧年度內，本集團佔50%權益之湖濱花園的銷售成績非常理想，物業已於二零零四年內大部分出售，整個項目將於二零零五年中完成。

湖濱花園於二零零四年內合共出售229,000平方呎的樓面面積，累計售樓收益逾2,594,369,000港元，其中598,094,000港元的收益於二零零四年入賬，佔本集團回顧年度內總收入的99%。由於湖濱花園的大部份單位已於中國近日推行一系列有關房地產市場的調控措施前出售，因此項目的銷售未受有關政策之影響。以該項目的總投資額420,000,000港元計算，是項投資的回報率令人鼓舞。

本集團另一重要投資項目為座落於香港頂級住宅地段施勳道21號之頂級豪宅項目「施勳道21號」，此項目為本集團之全資發展項目。「施勳道21號」包括兩所待售獨立屋，此項目經過建築師悉心設計，配合其特殊地理優勢，有如空中別墅，位高一籌。由於該項目設計獨特，「施勳道21號」榮獲香港建築師學會頒發二零零四年年獎 - 優異獎。而位於山頂施勳道23號之「創世紀」，集團將持作自用。

「施勳道21號」改建工程於二零零二年九月展開，集團成功邀請國際級建築公司為該物業作重新設計。兩幢新建物業分別為「施勳道21號」一號樓及二號樓，每幢樓高四層，總樓面面積每幢約6,000平方呎。每間獨立屋均擁有超過6,000平方呎私家花園、泳池、有蓋停車場及觀光電梯，主人房更有數百呎大平臺，而每間客房均為全套房式設計。獨立屋不但坐擁一百八十度維港海景，還具備優質的配套設施，選料上乘，務求給住客提供最尊貴、高雅的生活享受。

本集團堅持發展優越的地段，挑選頂級的用料，配合獨特的建築藝術元素，成功為品牌建立優質有個性的形象，為置業人士提供夢想家園。

回顧年內，香港房地產市道穩步復甦。根據香港土地註冊處的統計數字顯示，二零零四年物業買賣總數超逾十萬宗，是繼一九九七年以來的最高記錄。單在二零零四年末，整體住宅物業價格指數較前年上升27%，其中豪宅市場的升幅更大，達到36%。事實上，過去十八個月以來，香港私人物業市場的表現令人鼓舞，物業的成交量和價格均大幅上升，豪宅市場表現尤為突出。

踏入二零零五年，隨著資金持續流入香港、內地放寬民企來港，以及海外國際級大型企業來港設立辦事處等利好因素支持，香港經濟將進一步顯著反彈，從而刺激整體樓市的發展。雖然去年豪宅已錄得較大升幅，但頂級豪宅供應依然短缺，山頂優質獨立洋房呎價有機會挑戰新高。

集團預期，出售「施勳道21號」將為本集團帶來可觀的收益。

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第二期三個單位，於二零零四年度繼續為本集團帶來穩定的租金收入。

財務狀況

截至二零零四年十二月三十一日，本集團之總資產達1,083,648,000港元(二零零三年：914,729,000港元)，較去年增加18.5%。非流動資產總值為900,291,000港元(二零零三年：766,551,000港元)，增加17.4%。流動資產約值183,357,000港元(二零零三年：148,178,000港元)，增加23.7%。股東權益為689,461,000港元(二零零三年：540,070,000港元)，較去年同期上升27.7%。

資產抵押

截至二零零四年十二月三十一日，本集團將522,407,000港元(二零零三年：413,714,000港元)之土地及物業等資產抵押予銀行，以取得信貸。

銀行借貸

截至二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為196,420,000港元(二零零三年：173,221,000港元)，較去年增加13.4%。本集團之借貸以浮息計算及大部份以港元計價。

財務比率

本集團於二零零四年十二月三十一日之流動比率(即流動資產／流動負債)為0.87(二零零三年：1.02)。資本負債比率(即銀行借貸／股東權益)為0.28(二零零三年：0.32)。

或然負債

本公司就其附屬公司所獲提供總額232,000,000港元(二零零三年：196,000,000港元)之銀行借貸作出擔保。截至二零零四年十二月三十一日，該等附屬公司已動用之銀行借貸約195,854,000港元(二零零三年：171,616,000港元)。

匯率風險

本集團大部份資產、負債及商業交易均以港元、人民幣，以及少量美元計價，雖然美元下跌，但所佔比例較少，主要貨幣之匯率於期內均相對保持穩定。本集團並無面對重大匯率風險，故此並無採用任何金融工具為對沖用途。

財務政策

本集團將繼續以審慎的方法處理財務風險，並積極採用國際級企業管理標準，使股東權益得到最大的保障。

僱員及薪酬政策

截至二零零四年十二月三十一日，本集團共有100名僱員。本集團根據員工的工作類別及市場的情況釐定彼等之薪酬。其他的僱員福利包括強制性公積金計劃、醫療保險、培訓計劃及購股權計劃。

展望

隨著湖濱花園的完成，本集團正積極在市場物色發展機會，為本集團業務注入增長動力。香港地產市道自二零零四年恢復賣地以來持續向好，尤其在求過於供的情況下，對豪宅市場的需求非常殷切。「施勳道21號」得到市場認同，成功為集團建立優質品牌形象，有利集團在香港的長遠發展。

中國房地產市場

二零零四年及二零零五年初中國政府實施了一系列宏觀調控的措施，壓抑發展過熱的行業，其中之一為中國的房地產行業。針對中國房地產行業的宏觀調控措施主要包括兩個方面：

1. 房地產發展商

中國政府於二零零四年進一步收緊對房地產發展商之借貸規定，限制發展商使用銀行信貸支付土地成本，並規定申請銀行貸款的發展商須支付之房地產項目資本金由原定之30%增加至35%。此等措施對中小型的房地產發展商帶來一定的資金壓力，並加大了開發風險。

2. 房地產的用法

二零零四年九月二日中國銀行業監督管理委員會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，明確指出商業銀行應著重考核借款人還款能力，即是將每筆住房貸款的月房產支出與收入比控制在50%以下，月所有債務支出與收入比控制在55%以下。此外，二零零四年十月中國人民銀行宣佈調升存貸款利率，個人住房按揭貸款利率也同時提高。二零零五年三月，中國人民銀行宣佈要求商業銀行將個別房地產市場過熱的城市之按揭首期由兩成提高至三成，並在現有利率基礎上，取消長期以來對按揭貸款實行的優惠，並將住宅貸款逾期罰息利率調整為借款合同貸款利率加30%至50%。上海市地方稅務局更自二零零五年三月起，向居住不足一年出售的房屋，按銷售時和原價的差價徵收約5.5%的稅款。而上海市房地產資源局亦自二零零五年四月起，規定賣家在轉讓房屋時必須先清還貸款，方能轉讓。上述一系列措施不但增加了按揭貸款人的資金成本，還調節了市場對房地產的需求。

綜合而言，二零零五年中國大陸房地產市場對中小型發展商而言充滿困難。由於資金的需求龐大，間接影響了項目的回報。如中國政府繼續加強對房地產市場的調控，除非市場上出現任何對集團有利的因素，本集團將積極尋求中國大陸市場以外的發展商機，為股東的利益及公司的長遠發展而努力。

本集團為進一步專注非中國大陸房地產業務發展，於二零零五年二月二十六日派發股東通函，建議與董事長許榮茂先生個人及其他方的及有關方的中國房地產業務進行業務劃分及提供相互不競爭承諾。該項業務劃分及不競爭承諾的建議尚待獨立股東審議批准。由於現時本公司正與香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）就建議內容進行溝通，有關特別股東大會已押後至另行通知。有關建議的進一步發展情況已載列於本公司二零零五年三月十日及四月七日刊發的通告內。如有進一步發展，本集團將另行通知股東及投資者。

國際業務發展

二零零五年二月二十三日，本集團已向股東發出通告，公佈收購綏芬河世茂發展項目的計劃。綏芬河世茂發展項目位於中國及俄羅斯跨邊境的商業及旅遊發展區域，當中有三分之二處於俄羅斯屬地。整個發展項目包括多個物業組合，除傳統的住宅、酒店、辦公室、零售物業發展組合外，更集合了倉庫、物流與休閒及娛樂設施於一身。此項收購尚待獨立股東批准通過。有關交易的進一步發展情況已載列於本公司二零零五年四月十八日刊發的通告內。

考慮到本集團現時的資金實力，未來管理層將會利用本集團在房地產市場的豐富經驗，在發展香港豪宅業務的同時，積極尋求海外市場的發展空間，於東南亞及亞太等地區以及澳門等鄰近市場物色有潛質的發展機會，為股東創造可觀的回報。

公司更名

為了更有效反映本集團未來之業務重點，董事局建議將公司更名為 Shimao International Holdings Limited，並採納「世茂國際控股有限公司」為本公司的中文名稱。更改名稱及採納中文名稱之建議將於應屆股東週年大會提呈股東批准。

末期股息

董事已決定建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度末期股息每股5港仙（二零零三年：末期股息（無），特別股息（6港仙））。惟須在即將於二零零五年五月二十三日舉行之股東週年大會上獲股東批准。末期股息將於二零零五年六月十日派發予於二零零五年五月二十三日名字登記在股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年五月十九日(星期四)至二零零五年五月二十三日(星期一)期間(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有將於應屆股東週年大會上批准之末期股息,出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格,所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格,最遲必須於二零零五年五月十八日(星期三)下午四時正前送交本公司在香港之股份過戶登記分處登捷時有限公司,地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

在聯交所網頁內刊登年度業績

載有上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定(於二零零四年三月三十一日前生效,並按照過渡安排繼續適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈)之一切資料,將於適當時候刊登在聯交所網頁。

承董事會命
主席
許榮茂

上海,二零零五年四月二十二日

於本公佈日期,董事會成員包括:

董事:

許榮茂(主席兼非執行董事)
鍾瑞明(行政總裁兼執行董事)
許薇薇(副主席兼執行董事)
許世壇(執行董事)
童自成(執行董事)
陳汝俠(執行董事)

獨立非執行董事:

李焯芬
廖慶雄
朱文暉

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。