



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)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

全年業績公佈

經審核綜合業績

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」)截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，並連同上年度之比較數字載列如下：

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額		17,064	44,052
銷售成本		(13,863)	(41,631)
毛利		3,201	2,421
其他營運收入		3,438	497
銷售費用		(390)	(1,050)
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)	(1,390)
呆壞賬撥備		—	(8,580)
行政費用		(27,841)	(17,588)
其他營運費用		(2,053)	(3,965)
經營虧損		(158,513)	(29,655)
財務費用		(7,670)	(8,083)
應佔共同控制實體業績	1	3,101	—
出售附屬公司收益		2,887	—
除稅前虧損		(160,195)	(37,738)
稅項	2	(920)	1,200
本年度虧損淨額		(161,115)	(36,538)
每股虧損－基本及攤薄	3	(21.5)港仙	(11.2)港仙

附註：

1. 應佔共同控制實體業績

本集團之合資項目－上海世茂湖濱花園，於二零零二年錄得累計銷售金額約7.5億人民幣，但按香港會計師公會所頒佈之有關會計實務準則(「會計實務準則」)，大部份之售楼收益則未能體現於本年度之帳目上。

2. 稅項

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中華人民共和國（不包括香港）（「中國」）所得稅		
本年度	455	—
過往年度超額撥備	—	(1,200)
	<u>455</u>	<u>(1,200)</u>
共同控制實體應佔稅項	465	—
	<u>920</u>	<u>(1,200)</u>

由於本公司或其香港之附屬公司於本年度並無任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。於中國產生之所得稅乃按中國之現行稅率計算。

由於出售租約土地、樓宇以及投資物業所產生之溢利毋須繳納稅項，因此並無就重估該等資產所產生之重估盈餘作出遞延稅項撥備。因此，就稅項而言，重估並不構成時差。

3. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損淨額約161,115,000港元（二零零一年：36,538,000港元）及年內已發行普通股之加權平均數749,962,841股（二零零一年：325,192,522股）普通股計算。

就計算每股基本虧損而言，截至二零零一年十二月三十一日止年度之加權平均普通股股數已就二零零二年一月二十三日及二零零二年四月十一日之供股作出調整。

由於潛在普通股之行使可能導致每股虧損減少，故計算攤薄每股虧損時並無假設潛在普通股獲行使。

股息

董事會建議不派發截至二零零二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零一年：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零零二年，本集團致力於香港及中國投資及發展高級優質房地產項目，並已在中港兩地建立良好品牌聲譽。於回顧期內，本集團已擴大資產基礎，現擁有四項物業項目，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三個商舖物業，並自資購入香港會展廣場辦公大樓單位作為本集團之香港總部。

重建「創世紀」，加強投資回報

本集團於二零零一年十二月底以230,000,000港元購入世界級豪宅物業「創世紀」，並落實將物業重建，以加強項目之投資回報。「創世紀」重建工程已於二零零二年九月展開，投資總額約90,000,000港元，包括一幢主樓及兩幢新建物業，預期於二零零三年底完成及出售。兩幢新建物業之建築圖則於二零零三年二月獲批出，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，每幢別墅建築面積近4,300平方呎。

自置辦公物業，體現建基香港的決心

本集團於二零零二年八月以49,098,000港元購入位於香港會展廣場辦公大樓單位作為本集團香港總部，體現了本集團紮根香港、放眼中國之長遠發展承諾及決心。辦公室坐擁維多利亞海港全景，並配備了完善的辦公室系統，旨在為本集團員工提供一個舒適的工作環境，提升他們的工作效率及擴大企業規模；辦公室已於二零零三年初正式入伙，並已增聘多名專業管理人員。

資回報。本集團的資本結構已進一步優化、現金流量充裕、借貸水平合理，整體財務狀況健全。我們必將抓緊市場上各種契機，以創新優化的理念，強化本集團之房地產投資組合，加強盈利能力，致力將本公司蛻變為中港領先之房地產發展商。

營運資金及財務資源

資產

截至二零零二年十二月三十一日，本集團之資產總值為710,450,000港元（二零零一年：553,750,000港元），較去年同期增加28.3%，非流動資產為600,107,000港元，主要包括394,741,000港元之投資物業，76,950,000港元之發展中物業，55,530,000港元之物業、廠房及設備及72,886,000港元之應佔共同控制實體權益。

截至二零零二年十二月三十一日，本公司已發行之每股面值0.10港元之股份共824,981,033股（二零零一年：313,316,000股）。股東權益為370,389,000港元（二零零一年：157,784,000港元）。年內，本公司透過兩次供股計劃，將集團的資產擴大及增強了本公司的資本結構。

資產抵押

截至二零零二年十二月三十一日，本集團將313,671,000港元（二零零一年：379,235,000港元）之土地及物業等資產抵押予銀行，以取得銀行向集團提供之信貸。

銀行借貸

截至二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為187,259,000港元（二零零一年：263,146,000），較去年同期減少28.8%。銀行借貸之減少，主要是由於年內出售了位於福州之項目。

承付票據

截至二零零二年十二月三十一日，本集團向關連人士發行總額130,000,000港元（二零零一年：無）之承付票據，以用作支付收購土地物業、投資物業及附屬公司之款項。該等承付票據並無任何抵押，年息1.5厘，到期日為二零零五年十二月三十一日。

供股

於二零零二年一月二十三日，本公司透過二供一之供股計劃，發行156,658,000股每股面值0.10港元之新股份，每股供股股份作價0.65港元。集資淨額約100,500,000港元，主要用作支付收購豪宅物業「創世紀」之部份現金代價及償還股東貸款。

於二零零二年四月十一日，本公司透過十供七之供股計劃，發行329,048,466股每股面值0.10港元之新股份，每股供股股份作價0.65港元。集資淨額約212,300,000港元，主要用作成立一家共同控制實體並收購一幅土地以發展大型高級住宅項目—湖濱花園。

財務比率

本集團於二零零二年十二月三十一日之流動比率（即流動資產／流動負債）為2.87（二零零一年：0.43），負債比率（即銀行借貸／股東權益）為0.51（二零零一年：1.67）。上述兩項主要財務比率都較去年同期有所改善，反映本集團財務狀況穩健。

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（二零零一年：171,000,000港元）作出擔保。截至二零零二年十二月三十一日，該些附屬公司之銀行貸款約184,683,000港元（二零零一年：171,000,000港元）。

財務政策

本集團將繼續採納審慎的政策處理財務風險，並根據集團的融資需要安排銀行貸款（港元借貸息率以浮息計算）。由於港元兌人民幣的匯率於二零零二年相對穩定，本集團在國內的業務並無重大的匯率風險。

僱員及薪酬政策

截至二零零二年十二月三十一日，本集團約有80名僱員。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、培訓津貼及購股權計劃等。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內任何時間，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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，本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零三年五月二十三日（星期五）至二零零三年五月二十七日（星期二）（包括首尾兩日在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席本公司即將舉行的股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零三年五月二十二日（星期四）下午四時三十分前，送達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財務資料

根據上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之一切資料，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，二零零三年四月十五日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年五月二十七日(星期二)上午十時正假座本公司主要辦事處香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室之會議室舉行股東週年大會(「大會」)，討論下列事項：

- 一、省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報告及董事會與核數師之報告；
- 二、重選董事，授權董事會釐定董事酬金，訂定董事之最高人數及授權委任增補董事；
- 三、續聘核數師，並授權董事會釐定其酬金；
- 四、作為特別事項，考慮並酌情通過(不論有否經修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事在有關期間(定義見下文(d)段)內，行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司之額外股份、或可兌換股份之證券、或購股權、認股權證或可認購任何股份之相若權利，並就此作出或授予或需行使此項權力之售股建議、協議及購股權(惟須受所有適用之法例規限)；
- (b) 本決議案(a)段之批准應附加於授予董事之任何其他權力，並授權董事於有關期間內作出或授予之售股建議、協議及購股權，而該等權力可能須在有關期間結束後行使；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准而配發、發行或處理、或有條件或無條件同意配發、發行或處理(不論是否依據購股權或其他原因而配發)之股本面值總額，惟根據下列各項者則除外：
 - (i) 配售新股(定義見下文(d)段)；或
 - (ii) 根據本公司發行之認股權證或可兌換本公司股份之任何證券之條款行使認購權或兌換權；或
 - (iii) 根據現時採納或將予採納可向本公司及／或其任何附屬公司之高級職員及／或僱員授予或發行認購本公司股份或購買本公司股份之權利之任何購股權計劃或類似安排而行使任何購股權；或
 - (iv) 根據本公司不時有效之公司細則發行代息股份或作出類似安排而予以配發股份代替本公司股份所獲派之全部或部份股息，

不得超過在本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之20%，而上述之批准亦以此為限；及

- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列最早時間止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 任何適用法例或本公司細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案方式撤銷或修訂本決議案所授予之權力。

「配售新股」指根據董事在指定之期間內向在某一指定記錄日期登記在股東名冊上之股份持有人按其當時之持股比例或股份之類別而提出之股份配售建議配發、發行或授出股份（惟董事有權就零碎股份或有關司法權區之法例或任何地區獲認可之監管機構或任何證券交易所適用於本公司之規定下之限制或責任，作出其認為必需之豁免或其他安排）。

五、作為特別事項，考慮並酌情通過（不論是否經修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般及無條件批准董事在有關期間（定義見下文(c)段）內，根據所有適用法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）不時修訂之證券上市規則（「上市規則」）之規定，行使本公司之一切權力在聯交所或本公司股份可能上市，且獲證券及期貨事務監察委員會就此認可之任何其他證券交易所購回本公司之股份；
- (b) 按照本決議案(a)段所批准可購回本公司股份之面值總額不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額之10%，而上述之批准亦以此為限；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列最早時間止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 任何適用法例或本公司細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案方式撤銷或修訂本決議案所授予之權力。」

六、作為特別事項，考慮並酌情通過（不論是否經修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議在上文第四項決議案及第五項決議案獲通過後，本公司根據上文第五項決議案授予董事權力購回之本公司股份面值總額（以上文第五項決議案所述以本公司股本面值總額10%為限）將加入董事根據上文第四項決議案可配發、發行或處理，或有條件或無條件同意予以配發、發行或處理之股本面值總額。」

承董事會命
公司秘書
陳筱芸

香港，二零零三年四月十五日

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派超過一位代表出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。倘委派超過一名代表出席大會，有關委任須註明每名代表所涉及之股份數目及類別。
- (2) 本公司將於二零零三年五月二十三日（星期五）至二零零三年五月二十七日（星期二）（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格出席大會並於會上投票，所有填妥及經簽署之過戶文件連同有關股票，必須於二零零三年五月二十二日（星期四）下午四時三十分前，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。
- (3) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須按委任表格上所列之指示於該大會或其續會指定舉行時間48小時前送達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，方為有效。交付委任代表之文據後，股東仍有權親身出席大會，並於會上投票，在此情況下，委任代表文據應視作已撤回。

- (4) 就上述通告所列之第四項至第六項普通決議案而言，董事擬聲明，彼等並無即時計劃發行任何新股份或購回本公司任何現有股份。
- (5) 載有上述通告所列之第五項普通決議案進一步詳情之說明文件將連同二零零二年度年報一併寄發予本公司股東。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」