



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)
(股份代號：649)

截至二零零四年六月三十日止六個月 中期業績公佈

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」)截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同比較數據載列如下：

綜合損益賬

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
營業額	2		
本公司及附屬公司		3,423	5,672
應佔共同控制實體		293,212	216,888
		<u>296,635</u>	<u>222,560</u>
本公司及附屬公司			
營業額		3,423	5,672
銷售成本		(177)	—
毛利		3,246	5,672
其他營運收入		1,801	4,151
行政費用		(13,283)	(13,765)
其他營運費用		(32)	(109)
融資前經營虧損		(8,268)	(4,051)
財務費用		(1,358)	(2,667)
應佔共同控制實體溢利		127,637	60,888
除稅前溢利		118,011	54,170
稅項	3	(19,992)	(9,593)
股東應佔溢利		<u>98,019</u>	<u>44,577</u>
每股盈利	4	<u>11.84港仙</u>	<u>5.39港仙</u>

附註：

1. 編製基準

未經審核綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計實務準則第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之披露規定而編製。

2. 營業額及分類資料

(a) 營業額

本集團主要在香港及中華人民共和國（「中國」）從事物業投資及發展業務。營業額包括來自租賃業務之收入及按照完工百分比所計算之銷售物業收益。

	截至下列日期止六個月	
	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
本公司及附屬公司 租金收入	3,423	5,672
應佔共同控制實體 銷售物業	<u>293,212</u>	<u>216,888</u>
	<u>296,635</u>	<u>222,560</u>

(b) 分類資料

業務分類

	物業發展		物業投資		合計	
	截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月	
	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
分類營業額						
本公司及附屬公司	—	—	3,423	5,672	3,423	5,672
應佔共同控制實體	<u>293,212</u>	<u>216,888</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>293,212</u>	<u>216,888</u>
	<u>293,212</u>	<u>216,888</u>	<u>3,423</u>	<u>5,672</u>	<u>296,635</u>	<u>222,560</u>
分類業績	<u>(647)</u>	<u>(220)</u>	<u>1,601</u>	<u>5,066</u>	<u>954</u>	<u>4,846</u>
其他經營收入淨額					<u>1,769</u>	<u>4,042</u>
公司行政費用					<u>(10,991)</u>	<u>(12,939)</u>
融資前經營虧損					<u>(8,268)</u>	<u>(4,051)</u>
財務費用					<u>(1,358)</u>	<u>(2,667)</u>
應佔共同控制實體溢利	<u>127,637</u>	<u>60,888</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>127,637</u>	<u>60,888</u>
除稅前溢利					<u>118,011</u>	<u>54,170</u>
稅項					<u>(19,992)</u>	<u>(9,593)</u>
股東應佔溢利					<u>98,019</u>	<u>44,577</u>

3. 稅項

	截至下列日期止六個月	
	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
中國所得稅		
本期間		
本公司及附屬公司	103	460
遞延		
本公司及附屬公司	743	—
共同控制實體	19,146	9,133
	<u>19,992</u>	<u>9,593</u>

期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共同控制實體須按優惠稅率15%（二零零三年：15%）繳付所得稅。

4. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利98,019,000港元（二零零三年：44,577,000港元）及期內已發行普通股827,640,000股（二零零三年：加權平均數827,625,000股）計算。

股息

於此期間，就截至二零零四年十二月三十一日止財政年度已批准及派付之特別股息為每股普通股6港仙：

	截至下列日期止六個月	
	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
已派付之特別股息每股普通股6港仙（二零零三年：無）	<u>49,658</u>	<u>—</u>

董事會建議截至二零零四年六月三十日止六個月不派發任何中期股息（二零零三年：無）。

管理層討論及分析

業績

回顧期內，本集團繼續錄得可觀盈利增長。截至二零零四年六月三十日止六個月，股東應佔溢利較去年同期大幅上升達120%，錄得98,019,000港元（二零零三年：44,577,000港元）本集團之營業總額（已包括應佔共同控制實體）為296,635,000港元（二零零三年：222,560,000港元），其中上海世茂湖濱花園項目之應佔營業額為293,212,000港元，整體較去年同期上升33%。

本集團憑藉「世茂」卓越的品牌優勢，於期內落實理想的銷售成績，同時進一步擴闊盈利基礎，推動可觀盈利增長。截至二零零四年六月三十日止六個月，每股盈利為11.84港仙（二零零三年：5.39港仙），盈利貢獻主要來自本集團佔50%權益之上海世茂湖濱花園項目。截至二零零四年六月三十日，上海世茂湖濱花園項目累計銷售金額約達2,466,000,000港元。

業務回顧

本集團有見房地產市場發展潛力優厚，抓緊商機，積極開拓中港兩地高端房地產業務。於回顧期內，上海世茂湖濱花園項目取得出色的銷售成績，反映本集團對選取優質地段、使用頂級用料及強化品牌力度之堅持，已成功在置業人士心目中構建上海高端房地產開發商的領導地位。

中國

上海世茂湖濱花園項目銷情理想，累計出售721個單位及181套別墅，總樓面面積2,339,000平方呎中樓面總面積逾2,200,000平方呎已售出，投資回報率令人振奮，反映管理層對上海房地產市場獨具慧眼、發展策略構思精闢，能抓緊理想良機為股東帶來豐碩回報。

目前國內正推行宏觀調控措施，客觀上對房地產的過熱現象有所壓制，但國內房地產市場所受影響輕微。集團預期上海樓價於二零零四年全年會有穩健的升幅，但相對去年全年樓價升幅變得溫和。整個中國及上海的經濟在有效調控之下，市場將變得更加健康、理性和規範，亦將為本集團帶來更多發展良機。

香港

本集團管理層高瞻遠矚，有見香港豪宅市場逐步復甦，計劃推出優質豪宅物業「創世紀」。於二零零一年十二月，香港樓市最低潮的時候，本集團看準香港豪宅市場未來的增長潛力，購入位於香港頂級住宅地段山頂施勳道二十三號豪華獨立式住宅，該物業現有一幢主樓及兩幢新建物業，新建物業預計將於年內竣工並推出市場。

此外，由於早前香港政府停止勾地，令二零零五年前的豪宅落成量大幅下降，將造成供不應求的情況。集團認為此將有利本集團於第四季開展之銷售工作，本集團預計「創世紀」項目將可帶來可觀的收入。

財務狀況

截至二零零四年六月三十日，本集團之總資產達927,825,000港元（二零零三年十二月三十一日：914,729,000港元），較去年底增加1.43%。非流動資產總值為769,037,000港元（二零零三年十二月三十一日：766,551,000港元）。流動資產約值158,788,000港元（二零零三年十二月三十一日：148,178,000港元），較去年底增加7.16%。股東權益為588,431,000港元（二零零三年十二月三十一日：540,070,000港元），較去年底上升8.95%。

資產抵押

截至二零零四年六月三十日，本集團把賬面值441,695,000港元（二零零三年十二月三十一日：413,714,000港元）之土地及物業抵押予銀行，以取得銀行向本集團提供之信貸。

銀行借貸

截至二零零四年六月三十日，本集團之銀行借貸為195,847,000港元（二零零三年十二月三十一日：173,221,000港元），較去年底增加13.06%，銀行貸款增加是由於「創世紀」興建兩幢新建物業之工程貸款。本集團之借貸主要以浮息計算及以港元計價。

資本承擔

截至二零零四年六月三十日，本集團就固定資產已訂立之資本承擔，惟未入賬約值8,986,000港元（二零零三年十二月三十一日：9,259,000港元）。本集團預期將適當地以其經營收益、銀行借貸及其他融資途徑為該等承擔提供資金。

財務比率

本集團於二零零四年六月三十日之流動比率（流動資產／流動負債）為1.41（二零零三年十二月三十一日：1.02）。資本負債比率（銀行借貸／股東權益）為0.33（二零零三年十二月三十一日：0.32）。

或然負債

本公司就其附屬公司向銀行借貸之總額232,000,000港元（二零零三年十二月三十一日：196,000,000港元）作出擔保。截至二零零四年六月三十日，該些附屬公司之銀行貸款約194,271,000港元（二零零三年十二月三十一日：171,616,000港元）。

匯率波動風險

本集團大部份資產、負債及商業交易均以港元、美元及人民幣計價，而該等貨幣之匯率於期內均相對穩定。本集團並無面對重大匯率風險，故並無採用任何金融工具作對沖用途。

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

截至二零零四年六月三十日，本集團約有108名僱員。本集團根據員工的個別工作類別及市場情況釐定彼等之薪酬。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。

展望

本集團預期儘管中國推行宏觀調控措施，然而經濟發展將維持穩定增長。上海作為中國經濟發展的龍頭，現正處於蓬勃發展的時期。本集團將進一步揉合本身及世茂集團於房地產市場的優勢，與廣大投資者共同分享上海、中國以至亞洲其他國家經濟高速發展的豐厚成果。

展望未來，本集團將進一步專注發展質素非凡及增長回報潛力優厚的高端房地產業務，為客戶締造最優質的家居生活。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於期內任何時間，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

審計委員會已審閱未經審核中期財務報表，並與管理層商討有關財務之事宜。應董事要求，本集團之外聘核數師已根據香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號審閱該等中期財務報表。

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，而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外，本公司於截至二零零四年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四之最佳應用守則。

在聯交所網頁內刊登中期報告

本集團截至二零零四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。

承董事會命
世茂中國控股有限公司
主席
許榮茂

香港，二零零四年九月一日

執行董事：

許榮茂 (主席)
鍾瑞明 (行政總裁)
許薇薇 (副主席)
許世壇
葉偉成
鄧炳輝
姚櫟

獨立非執行董事：

俞漢度
李焯芬
廖慶雄
呂紅兵

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」