



Shimao International Holdings Limited

世茂國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：649)

截至2006年6月30日止6個月 中期業績公布

未經審核中期業績

世茂國際控股有限公司(「本公司」或「世茂國際」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2006年6月30日止6個月之未經審核的綜合業績。

簡明綜合收益表

截至2006年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2006年 (未經審核) 千港元	2005年 (未經審核) 千港元
收益		88,140	6,061
銷售成本		(19,071)	(940)
毛利		69,069	5,121
其他收入		1,716	639
投資物業公平值增加		36,225	2,021
收購方所佔公平資產淨值之 權益高於成本的數額		—	17,976
行政費用		(26,075)	(20,875)
財務費用		(21,131)	(2,703)
應佔一家聯營公司業績		(506)	8,849
除稅前溢利	4	59,298	11,028
稅項	5	(18,408)	(1,849)
期內溢利		40,890	9,179
已付股息	6	—	41,382

每股盈利	7		
基本		<u>4.94港仙</u>	<u>1.11港仙</u>
攤薄		<u>4.60港仙</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表
於2006年6月30日

	附註	2006年 6月30日 (未經審核) 千港元	2005年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		869,000	801,826
物業、廠房及設備		322,354	219,461
預付租賃款項		653,347	677,878
於聯營公司之權益		112,140	112,646
遞延稅項資產		21,410	21,410
		<u>1,978,251</u>	<u>1,833,221</u>
流動資產			
物業存貨		264,451	274,191
預付租賃款項		11,273	11,622
應收貿易款項		31	816
預付款項、按金及其他應收款項		13,817	10,935
應收關連公司款項		2,933	—
銀行結餘及現金		19,871	27,574
		<u>312,376</u>	<u>325,138</u>
流動負債			
應付貿易款項		243,467	84,976
自客戶收取之預付款項		6,677	88,245
其他應付款項及應計費用		12,631	58,263
應付稅項		10,367	—
應付最終控股公司欠款		99,963	40
應付一家關連公司欠款		6,009	3,220
銀行借貸		136,800	136,720
		<u>515,914</u>	<u>371,464</u>

流動負債淨額	<u>(203,538)</u>	<u>(46,326)</u>
資產總額減流動負債	<u>1,774,713</u>	<u>1,786,895</u>
股本及儲備		
股本	82,764	82,764
儲備	<u>705,998</u>	<u>665,108</u>
母公司權益持有人應佔權益	<u>788,762</u>	<u>747,872</u>
非流動負債		
銀行借貸	262,516	270,919
承付票據	138,445	136,427
可換股票據	240,609	236,134
自綏芬河市土地儲備中心收取之款項	55,535	114,642
遞延稅項負債	<u>288,846</u>	<u>280,901</u>
	<u>985,951</u>	<u>1,039,023</u>
	<u>1,774,713</u>	<u>1,786,895</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2006年6月30日止6個月

1. 編製基準

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要活動為物業發展及投資物業。

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定，以及香港會計師公會所頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

於2006年6月30日，本集團擁有流動負債淨額約港幣203,538,000元。然而，董事會認為基於以下考慮，以持續經營基準編製此等簡明綜合財務報表乃屬合適：

(1) 可供動用信貸及財務支援

根據最終控股公司 Perfect Zone International Limited（「PZIL」）授予之信貸，本集團於2006年6月30日可供動用之借貸為港幣100,000,000元，而於2006年6月30日本集團並無動用該信貸。

PZIL承諾提供財務支援，以助本集團於產生財務承擔時全面履行有關責任，並維持本集團於本報告日期起計12個月之經營。

(2) 本集團物業存貨之潛在銷售

本集團正積極物色買家購買部分物業存貨。

2. 主要會計政策

除若干物業及財務工具按照公平值計量外（如適用），簡明綜合財務報表乃按照歷史成本法編製。

除下述者外，簡明綜合財務報表採用之會計政策與編製本集團截至2005年12月31日止年度之年度財務報表時所依循者相符。

於本期內，本集團首次應用由香港會計師公會頒布，並於2005年12月1日或2006年1月1日或之後開始會計期間生效之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則對編製及呈列本會計期間或之前會計期間業績之方式並無重大影響，故無須作出前期調整。

本集團並無提前應用以下已頒布但未生效之新準則、修訂及詮釋。董事預期應用此等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）
香港財務報告準則第7號
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋7
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋8
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋9

資本披露¹
金融工具：披露¹
應用香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟財務報告」的重列方法²
香港財務報告準則第2號範圍³
再評估嵌入式衍生工具⁴

¹ 於2007年1月1日或以後開始之年度期間生效

² 於2006年3月1日或以後開始之年度期間生效

³ 於2006年5月1日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於2006年6月1日或以後開始之年度期間生效

3. 分類資料

為方便管理，本集團將經營業務劃分為兩個主要類別—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。

有關該等業務之分類資料如下：

業務分類

業績

	截至2006年6月30日止6個月		
	物業發展 (未經審核) 千港元	投資物業 (未經審核) 千港元	合計 (未經審核) 千港元
分類營業額	<u>82,036</u>	<u>6,104</u>	<u>88,140</u>
分類業績	<u>64,253</u>	<u>4,816</u>	<u>69,069</u>
其他收入淨額			37,941
企業行政費用			(26,075)
財務費用			(21,131)
應佔一家聯營公司業績	(506)	—	<u>(506)</u>
除稅前溢利			59,298
稅項			<u>(18,408)</u>
期內溢利			<u>40,890</u>

截至2005年6月30日止6個月

	物業發展 (未經審核) 千港元	投資物業 (未經審核) 千港元	合計 (未經審核) 千港元
分類營業額	—	6,061	6,061
分類業績	(1,888)	4,354	2,466
其他收入淨額			2,244
企業行政費用			(17,804)
收購方所佔公平資產淨值之權益高於成本的數額			17,976
財務費用			(2,703)
應佔一家聯營公司業績	8,849	—	8,849
除稅前溢利			11,028
稅項			(1,849)
期內溢利			9,179

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已經扣除(計入)下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 (未經審核) 千港元	2005年 (未經審核) 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	6,429	7,401
退休福利計劃供款	424	179
員工成本總額	6,853	7,580
預付租賃款項攤銷	7,489	1,693
減：已撥充物業、廠房及設備	(304)	—
	7,185	1,693
物業、廠房及設備折舊	2,556	2,063
投資物業之有關支出	1,127	637
投資物業之租金收入總額	(6,104)	(6,061)
利息收入	(126)	(69)
應佔一家聯營公司稅項(計入應佔一家聯營公司業績)	—	2,145

5. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2006年 (未經審核) 千港元	2005年 (未經審核) 千港元
本期間稅項		
— 按現行稅率計算之中華人民共和國所得稅	10,463	169
遞延稅項	7,945	1,680
	<u>18,408</u>	<u>1,849</u>

由於本集團旗下公司於香港並無產生應課稅溢利，故本集團於截至2006年6月30日及2005年6月30日止6個月之財務報表並無作出香港利得稅撥備。

6. 股息

期內並無派付股息。

截至2005年6月30日止，已派付每股5港仙，合共41,382,000港元，作為截至2004年12月31日止年度之末期股息。

董事會議決不派付截至2006年6月30日止6個月之中期股息(2005年同期：無)。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2006年 6月30日 (未經審核) 千港元	2005年 6月30日 (未經審核) 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	40,890	9,179
潛在普通股之攤薄影響：		
— 可換股票據利息	5,724	—
	<u>46,614</u>	<u>9,179</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利		
	<u>46,614</u>	<u>9,179</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	827,639,886	827,639,886
具潛在攤薄效應之普通股之影響：		
— 可換股票據	185,185,185	—
	<u>1,012,825,071</u>	<u>827,639,886</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目		
	<u>1,012,825,071</u>	<u>827,639,886</u>

管理層討論及分析

業績表現

於期內，本集團收益為港幣88,140,000元(2005年同期：港幣6,061,000元)，較去年同期上升13.5倍。由於位處中俄邊境的綏芬河項目第一期已經於期內竣工，2005年預售的大部分收益已確認為本期收益，因此本集團在2006年上半年的股東應佔溢利增加至港幣40,890,000元(2005年同期：港幣9,179,000元)，較去年同期上升3.5倍，每股盈利升至4.94港仙(2005年：1.11港仙)。董事會議決不派發截至2006年6月30日止6個月之中期股息。

市場回顧

俄羅斯

近年隨著油價不斷攀升，俄羅斯的經濟狀況持續好轉，加上俄羅斯政府目前財政穩固，該國國內消費大幅增長。截至2006年7月，俄羅斯之本地生產總值增長達7.4%，較去年同期的6.4%上升1個百分點。俄羅斯政府更把2006年全年本地生產總值增長目標由6.4%調高至6.6%。據彭博通訊社(Bloomberg News)的數字顯示，俄羅斯股市市值創新紀錄，達9,462億美元，俄羅斯RTS指數過去12個月上漲88%，顯示俄羅斯的整體經濟表現理想。

中國及俄羅斯兩國都有著悠久歷史和深厚文化，互為最大鄰國，政治上具有穩定的策略性夥伴關係，經濟合作開展時間較長，雙方的經濟互補性也很強。長期以來，兩國邊境貿易發展迅速。

根據中國商務部數據顯示，2005年中俄貿易額高達290.1億美元，較2004年大幅增長37.1%，中國已成為俄羅斯最大的貿易夥伴之一。2005年1月至9月，中國投資於俄羅斯之金額高達3.68億美元，較2004年上升1倍。

2005年首11個月，中俄兩國的跨境貿易額達51.3億美元，按年增長達35%，佔俄國貿易總額更達20%。2005年通過綏芬河口岸的中俄進出口貿易總額突破25億美元，在全國對俄貿易口岸中位居榜首，區內經濟增長迅速。

香港

2006年上半年，香港經濟發展勢頭大致良好，第2季本地生產總值按年實質增長5.2%；在就業情況持續改善的支持下，物業市場的交投再次蓬勃。

豪宅土地供應情況繼續緊絀，單位供不應求，刺激樓價上揚。物業交投逐步回升，其中豪宅物業表現更為矚目。位於港島的傳統豪宅地段在市場上一向是求過於供，預期2006年下半年推出的豪宅單位仍將供應不足，在需求高企的情況下，豪宅造價將繼續保持上升趨勢。

業務回顧

回顧期內，集團策略性發展國際房地產開發及投資業務，積極於海外市場物色發展機會。在新的業務發展方向下，集團會繼續提升競爭力，務求抓緊任何具發展潛力的機遇。

項目發展

「綏一波貿易綜合體」

世茂綏芬河整個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，佔地總面積約4.53平方公里，其中三分之二處於俄羅斯境內，位處中俄最大陸路貿易口岸，鄰近遠東自由經濟區納霍德卡，一條鐵路兩條公路直通俄羅斯，集多方地理優勢於一身。項目被定位為中俄首個跨境經貿綜合體，是經中俄兩國換文確認的第一個集貿易、物流、現代工業、商務、會展、休閒娛樂與旅遊於一體的全獨立式的貿易區，對推動中俄雙方的經濟和商貿活動具有重大意義。在中俄兩國的互補性經濟優勢的基礎上，項目將開拓出廣闊而極具活力的商貿地帶，成為商家雲集的金三角，邊貿商機無限。

回顧期內，本集團與其俄羅斯業務合作夥伴攜手發展超大型的商業貿易綜合性項目——中俄「綏一波貿易綜合體」中方一側，在2006年8月16日於黑龍江省綏芬河市盛大開業，項目一期工程已全部完工。

項目一期竣工的工程包括世茂國際商展中心一期和綏芬河世茂假日酒店，兩項均為「綏一波貿易綜合體」的地標物業：

- 世茂國際商展中心

世茂國際商展中心一期佔地約38,000平方米，樓高4層，總樓面面積達83,000平方米，共提供約1,800個商舖，適合批發、零售、展覽、餐飲及娛樂事業，匯聚中俄兩國特色商品，是發展邊境貿易的最佳平台。

- 綏芬河世茂假日酒店

綏芬河世茂假日酒店為綏芬河市內首家五星級酒店，總佔地面積為33,924平方米，樓高共8層，包括地下1層及地面7層，總樓面面積49,000平方米。酒店由美國著名的設計公司負責建築設計，並由世界知名的洲際酒店集團進行管理。該酒店共提供約300多間客房及完善的配套設施，包括華麗的咖啡廳、中西餐廳、宴會廳、多功能會議廳、游泳池、康樂中心以及商務中心等，酒店同時於2006年8月16日開始試營運階段。由於區內勞動力較低廉，令酒店營運成本較低，集團對此酒店之發展前景甚為樂觀。

波羅的海明珠項目

本集團有意參與俄羅斯聖彼得堡市波羅的海明珠項目的物業投資及發展，並於期內發出相關通函予本公司股東。

波羅的海明珠項目是中國企業在俄羅斯聖彼得堡市投資興建的一個大型項目。此項目是目前為止中國企業對俄羅斯最大的房地產投資項目，建成後將成為北歐最大、功能齊全的綜合大樓。

波羅的海明珠項目總樓面面積約164萬平方米，為一個涵蓋多功能的發展計劃，項目包括住宅、酒店、辦公樓、商店、娛樂設施和會展中心等設施。

香港業務

本集團全資擁有的香港頂級豪宅項目「施勳道21號」佇立於山頂尊貴地段施勳道。兩座海景獨立洋房分別樓高4層，總樓面面積分別約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，坐擁一百八十度維多利亞港海景。整個建築及室內設計理念的目標是把生活、建築與自然和諧連接在一起，此優越的設計概念曾榮獲香港建築師學會頒發2004年年獎 — 優異獎。

2006年下半年展望

董事會對本集團未來的發展前景充滿信心。面對環球經濟持續向好，房地產行業前景秀麗，世茂國際已制定以下一系列發展策略：

- 積極在國際市場物色發展的機會
- 繼續在俄羅斯拓展本集團業務機會
- 出售「施勳道21號」項目，為本集團帶來理想回報
- 加強區域管理，從當地引進人才，加強培訓

在國際市場推行物業發展及投資之業務策略下，集團將憑藉其在房地產市場的豐富經驗，致力為股東創造可觀的回報。

財務分析

中期經營業績

截至2006年6月30日止6個月內，本集團錄得收益港幣88,140,000元，主要包含商舖銷售及租金收入，較2005年同期增加13.5倍(2005年同期：港幣6,061,000元)，收益上升的主要原因是世茂綏芬河第一期項目已經於期內竣工，2005年預售的收益已能確認為2006年上半年的收益。本公司股東應佔溢利為港幣40,890,000元，較2005年同期上升3.5倍(2005年同期：港幣9,179,000元)。

其他營運收入達港幣37,941,000元(2005年同期：港幣20,636,000元)，主要是集團投資物業公平值增加。

財務費用為港幣21,131,000元(2005年同期：港幣2,703,000元)，利息支出增加主要是由於借貸和利率上升。另外，本公司的承付票據及可換股票據之攤銷亦令財務費用增加。

流動資金、財政資源及銀行貸款

於回顧期內，集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分布。於2006年6月30日，本集團的資產總額達港幣2,290,627,000元，其中流動資產達港幣312,376,000元，負債總額為港幣1,501,865,000元，非流動負債為港幣985,951,000元，本公司股東應佔之權益達到港幣788,762,000元。

於2006年6月30日，集團共有銀行及現金結存約港幣19,871,000元(2005年12月31日：港幣27,574,000元)，而短期及長期銀行貸款共約為港幣399,316,000元(2005年12月31日：港幣407,639,000元)。銀行貸款的年利率約在5.4%至6.5%之間。

資產抵押

於2006年6月30日，賬面總值約為港幣542,163,000元的物業(2005年12月31日：港幣518,974,000元)已抵押予銀行作為本集團取得信貸之擔保，其相關的銀行貸款為港幣399,316,000元。

或然負債

本公司就其附屬公司所獲提供總額港幣399,316,000元(2005年12月31日：港幣407,639,000元)之銀行借貸作出擔保。截至2006年6月30日，該等附屬公司已動用之銀行借貸約港幣399,316,000元(2005年12月31日：港幣407,639,000元)。

匯率風險

本集團大部分資產、負債及商業交易均以港元、人民幣，以及少量美元計價，而其他主要貨幣之匯率於期內均相對保持穩定。本集團董事並不預期集團有任何重大的外匯波動風險，但不能保證外匯風險在未來不會對本集團的經營業務產生影響。於2006年6月30日，本集團並無發行任何金融工具或訂立任何合約作外匯對沖用途。

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2006年6月30日，本集團共有110名僱員。本集團員工之待遇及薪酬制定乃考慮個別員工的經驗及學歷，並對比一般市場情況而釐定。年終花紅及獎金取決於集團的業績及個別員工的表現。本集團同時提供足夠的培訓及持續專業發展機會予員工。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司認為企業管治對本集團發展及保障本公司股東之利益非常重要，故此致力達致最高之企業管治水平。

本公司已採納聯交所上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，彼等已確認於截至2006年6月30日止6個月內一直遵守標準守則所載規定標準。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍，清楚列明委員會的職權及職責。根據職權範圍，審核委員會負責檢討財務監控、內部監控及風險管理系統、審閱年報及年度賬目以及中期報告。審核委員會現時由3名獨立非執行董事組成，分別為廖慶雄先生、李焯芬先生及朱文暉先生。廖慶雄先生為委員會主席。

審核委員會已與本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱本集團截至2006年6月30日止6個月的未經審核綜合中期業績。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍，清楚列明委員會的職權及職責。薪酬委員會釐定本集團的薪酬政策及作出檢討，尤其是董事及高級管理人員的薪酬待遇，同時亦就年度薪金調整及花紅向董事會提供推薦建議。薪酬委員會大部分成員均為獨立非執行董事，主席為許薇薇女士，其他成員包括李焯芬先生及廖慶雄先生。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至2006年6月30日止6個月內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

截至2006年6月30日止6個月內，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。

代表董事會
主席
許榮茂

於本公布日期，董事會成員包括：

董事：

許榮茂 (主席兼非執行董事)

許薇薇 (副主席兼執行董事)

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

香港，2006年9月18日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。