



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)

截至二零零五年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

世茂國際控股有限公司(「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」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同比較數字如下:

綜合損益賬

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	重列 二零零四年 千港元
營業額			
本公司及附屬公司	3	13,987	6,612
應佔聯營公司	3	34,515	598,094
		48,502	604,706
本公司及附屬公司			
營業額	3	13,987	6,612
銷售成本		(2,540)	(1,117)
		11,447	5,495
收購方所佔 公平資產淨值之權益高於成本的數額		17,976	—
投資物業公平價值盈利		224,642	66,913
其他收益		1,120	2,154
銷售開支		(10,353)	(1,620)
行政費用		(41,270)	(37,798)
其他營運費用		(13,312)	—
融資前經營溢利	4	190,250	35,144
財務費用	5	(33,154)	(3,516)
應佔聯營公司溢利		6,012	170,025
除稅前溢利		163,108	201,653
稅項	6	(54,099)	(13,850)
股東應佔溢利		109,009	187,803
股息	7	—	41,382
每股盈利			
基本	8	13.2港仙	22.7港仙
攤薄	8	12.4港仙	22.7港仙

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	重列 二零零四年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業		801,826	220,000
物業、廠房及設備		219,461	98,206
租賃土地及土地使用權		689,500	288,982
聯營公司		112,646	293,103
遞延稅項資產		21,410	—
		1,844,843	900,291
流動資產			
待售及發展中物業		274,191	142,508
應收貿易款項	9	816	104
預付款項、按金及其他應收款項		10,935	22,386
銀行結餘及現金		27,574	18,359
		313,516	183,357
資產總值		2,158,359	1,083,648
權益			
本公司權益持有人應佔之股本及儲備			
股本		82,764	82,764
儲備		665,108	579,031
權益總額		747,872	661,795
負債			
非流動負債			
借貸		643,480	148,517
自緩芬河土地儲備中心收取之款項		114,642	—
遞延稅項負債		280,901	61,389
		1,039,023	209,906
流動負債			
應付貿易款項	10	84,976	4,086
自客戶收取之預付款項		88,245	—
其他應付款項及應計費用		58,263	16,485
應付最終控股公司欠款		40	99,369
應付關連公司欠款		3,220	4,104
借貸		136,720	87,903
		371,464	211,947
負債總額		1,410,487	421,853
權益及負債總額		2,158,359	1,083,648
流動負債淨額		(57,948)	(28,590)
總資產減流動負債		1,786,895	871,701

附註

1 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍
本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度業績的初步公布數字已經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所確認與本集團該年度綜合財務報表相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港核數準則、香港審閱準則或香港核證準則進行之核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所對於初步業績不作任何保證。

2 編製基準
本公司的綜合賬目按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則而編製。綜合賬目以歷史成本法編製，並就按公平值透過損益列賬的財務資產和財務負債及投資物業的重估均按公平值列賬而作出修訂。

按香港財務報告準則編製財務報表時須採用若干重要之會計估計，亦要求管理層於採用本公司會計政策之過程中作出判斷。

採納新訂/經修訂之香港財務報告準則

於二零零五年，本集團採納下列與其業務有關的新訂及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(「香港詮釋」、「香港(詮釋常務委員會)詮釋」、「香港財務報告準則」)(統稱「新香港財務報告準則」)。二零零四年之比較數字已按有關規定之要求作出修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及分列財務報表
香港會計準則第28號	投資聯營公司
香港會計準則第31號	投資合營企業
香港會計準則第32號	金融工具:披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具:確認及計量
香港會計準則第39號(修訂)	金融資產及金融負債之過渡及初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港詮釋第3號	收入—出售發展中物業之預售合約
香港(詮釋常務委員會)詮釋第12號	綜合—特殊目的實體
香港(詮釋常務委員會)詮釋第15號	經營租賃—獎勵
香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號	收益稅—收回經重估之不可折舊資產
香港財務報告準則第3號	業務合併

(a) 採納新訂/經修訂之香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、28、31、33、36、38號及香港(詮釋常務委員會)詮釋第12及15號並無導致本集團會計政策之重大變動。總括而言:

- 香港會計準則第1號影響應佔聯營公司除稅後業績淨額及其他披露事項之呈報方式。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、21、23、27、28、31、33、36、38號及香港(詮釋常務委員會)詮釋第12及15號對本集團之政策並無重大影響。
- 香港會計準則第24號影響關連人士之識別及其他關連人士披露事項。

因採納以下香港財務報告準則(包括所有香港會計準則及相關「香港詮釋」、「香港(詮釋常務委員會)詮釋」及「香港財務報告準則詮釋」)而須對會計政策或財務資料呈報方式作出之重大變動概述如下:

- (b) 採納香港會計準則第17號「租賃」導致有關租賃土地之會計政策有變。過去，租賃土地計入固定資產及已落成待售物業，分別按成本減累計折舊及減值及成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。根據香港會計準則第17號之條文，租賃土地現視為經營租賃，收購租賃土地之租金及其他成本按租期攤銷。
- (c) 採納香港財務報告準則第3號「業務合併」及香港會計準則第36號「資產減值」後，不得就少於20年期間按直線法攤銷商譽。此外，商譽須每年或於出現減值跡象時進行減值檢測。倘收購成本低於所收購資產淨值之公平值，有關差額直接於損益賬確認。
- (d) 採納香港會計準則第40號「投資物業」導致會計政策有變，令投資物業公平值之變動須於損益賬入賬。於過往年度，公平值之增加計入投資物業重估儲備，而減少則於抵銷同類物業過往的增值後於損益賬支銷。
- (e) 採納香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號「收益稅—收回經重估之不可折舊資產」導致有關投資物業重估所產生遞延稅項負債之計算方法之會計政策有變。有關遞延稅項負債按透過使用資產收回該資產之賬面值所產生稅項後果為基準計算。於過往年度，有關資產之賬面值預期透過出售收回。
- (f) 採納香港會計準則第32號「金融工具:披露及呈列」、香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」香港會計準則第39號(修訂)「金融資產及金融負債之過渡及初步確認」就金融工具之確認、計量、解除確認及披露訂明基準。借貸初步按公平值減所產生交易成本確認，其後按經攤銷成本列賬。可換股票據項部分之公平值乃按價值相等之非可換股票據之市場利率計算，按攤銷成本列賬，直至票據兌換或到期為止。所得款項之除額撥入兌換權。兌換權於儲備確認及計入作可換股票據之權益部分。
- (g) 採納香港詮釋(「香港詮釋」)第3號「收入—出售發展中物業之預售合約」導致有關落成前預售發展中物業之收益確認之會計政策有變。於過往年度，落成前預售發展中物業乃於發展過程中按建造工程進度比例或按所收取銷售所得款項之比例兩者之較低者確認。根據香港詮釋第3號，銷售物業現於物業之風險及回報轉交客戶時確認。

所有會計政策變動均按相關香港財務報告準則之過渡條文作出。所有本集團採納之準則均須追溯應用，惟香港會計準則第39號及香港財務報告準則第3號和於二零零五年一月一日或之後應用的香港(詮釋常務委員會)詮釋第3號除外。

會計政策變動對本集團於二零零四年及二零零五年一月一日的儲備與截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之溢利影響概述如下:

	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港(詮釋 常務委員會) 詮釋第21號 千港元	香港財務報告 準則第3號 千港元	總計 千港元
股東應佔溢利增加/(減少)					
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
租賃土地及土地使用權攤銷增加	4,424	—	—	—	4,424
投資物業公平價值盈利	—	3,557	—	—	3,557
遞延稅項支出增加	—	—	(1,174)	—	(1,174)
	4,424	3,557	(1,174)	—	6,807
每股基本盈利增加/(減少), 港仙	0.5	0.4	(0.1)	—	0.8
每股攤薄盈利增加/(減少), 港仙	0.5	0.4	(0.1)	—	0.8
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
投資物業公平價值盈利	—	66,913	—	—	66,913
遞延稅項支出增加	—	—	(11,749)	—	(11,749)
	—	66,913	(11,749)	—	55,164
每股基本及攤薄盈利增加/(減少), 港仙	—	8.1	(1.4)	—	6.7

	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港(詮釋 常務委員會) 詮釋第21號 千港元	香港財務報告 準則第3號 千港元	總計 千港元
資產增加/(減少)					
於二零零五年十二月三十一日					
租賃土地及土地使用權	285,596	—	—	—	285,596
物業、廠房及設備	(285,596)	—	—	—	(288,982)
	—	—	—	—	—

	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港(詮釋 常務委員會) 詮釋第21號 千港元	香港財務報告 準則第3號 千港元	總計 千港元
於二零零四年十二月三十一日					
租賃土地及土地使用權	288,982	—	—	—	288,982
物業、廠房及設備	(288,982)	—	—	—	(288,982)
	—	—	—	—	—

	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港(詮釋 常務委員會) 詮釋第21號 千港元	香港財務報告 準則第3號 千港元	總計 千港元
股東資金增加/(減少)					
於二零零五年十二月三十一日					
資本儲備	—	(4,550)	—	(14,993)	(19,543)
物業重估儲備	—	(133,441)	—	—	(133,441)
保留溢利	—	133,441	(23,116)	14,993	125,318
	—	(4,550)	(23,116)	—	(27,666)

	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港(詮釋 常務委員會) 詮釋第21號 千港元	香港財務報告 準則第3號 千港元	總計 千港元
於二零零四年十二月三十一日					
資本儲備	—	—	(4,550)	—	(4,550)
物業重估儲備	—	(68,156)	—	—	(68,156)
保留溢利	—	68,156	(11,870)	—	56,286
	—	—	(16,420)	—	(16,420)

營業額及分類資料

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
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。		
本公司及附屬公司 租金收入	13,987	6,612
應佔聯營公司 銷售物業	34,515	598,094
	48,502	604,706

(b) 分類資料
業務分類指從事提供產品或服務而涉及的風險及回報與其他業務分類不同的一組資產及業務。地區分類則指在特定經濟環境內提供產品或服務，其風險及回報與其他經濟環境經營的分類不同。

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

截至二零零五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	—	13,987	13,987
應佔聯營公司	34,515	—	34,515
	34,515	13,987	48,502
分類業績			
	(18,441)	233,117	214,676

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
收購方所佔公平資產淨值之權益高於成本的數額			17,976
其他收益			1,120
企業行政費用			(43,522)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
融資前經營溢利			190,250
財務費用			(33,154)
應佔聯營公司溢利	6,012	—	6,012

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
除稅前溢利			163,108
稅項			(54,099)
股東應佔溢利			109,009

	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	—	137,790	4,463	142,253
折舊	—	—	4,675	4,675
租賃土地及土地使用權攤銷	4,968	—	3,386	8,354

截至二零零四年十二月三十一日止年度(重列)	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
	598,094	6,612	604,706

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
分類業績			
	(4,388)	71,410	67,022

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
其他收益			2,154
企業行政費用			(34,032)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
融資前經營溢利			35,144
財務費用			(3,516)
應佔聯營公司溢利	170,025	—	170,025

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
除稅前溢利			201,653
稅項			(13,850)
股東應佔溢利			187,803

	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	—	—	4,234	4,234
租賃土地及土地使用權攤銷	—	—	1,487	1,487

