



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)

截至二零零六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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六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：

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	4	104,943	13,987
銷售成本		(53,446)	(2,540)
毛利		51,497	11,447
其他收益		7,795	1,120
投資物業公平值(減少)增加		(53,001)	224,642
銷售費用		(16,048)	(10,353)
管理費用		(80,399)	(54,582)
所收購公平資產淨值			
超逾收購成本的差額		—	17,976
應佔聯營公司(虧損)溢利		(87,158)	6,012
財務費用	6	(41,024)	(33,154)
除稅前(虧損)溢利		(218,338)	163,108
所得稅抵免(開支)	7	24,514	(54,099)
年度(虧損)溢利	8	(193,824)	109,009

已付二零零四年末期股息 每股普通股0.05港元		—	41,382
每股(虧損)盈利 基本	9	(23.4)港仙	13.2港仙
攤薄		(23.4)港仙	12.4港仙

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業		830,900	801,826
物業、廠房及設備		390,131	219,461
預付租賃款項		662,247	677,878
對聯營公司的投資		25,488	112,646
遞延稅項資產		28,871	21,410
		1,937,637	1,833,221
流動資產			
待售物業		229,087	263,597
預付租賃款項		12,235	11,622
應收貿易款項	10	1,268	816
其他應收款項		10,115	10,935
應收關連公司款項		3,610	—
銀行結餘及現金		48,798	27,574
		305,113	314,544

流動負債			
應付貿易款項	11	47,377	84,976
自客戶收取的預付款項		2,260	88,245
其他應付款項		157,610	27,454
稅項負債		35,380	30,809
應付最終控股公司款項		198,003	40
應付關連公司款項		8,797	3,220
一年內償還的有抵押銀行借貸		201,946	136,720
可換股票據		245,304	—
		<u>896,677</u>	<u>371,464</u>
流動負債淨額		<u>(591,564)</u>	<u>(56,920)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,346,073</u>	<u>1,776,301</u>
股本及儲備			
股本		82,764	82,764
儲備		546,509	665,108
權益總額		<u>629,273</u>	<u>747,872</u>
非流動負債			
一年後償還有抵押銀行借貸		263,992	270,919
承付票據		140,839	136,427
可換股票據		—	236,134
自綏芬河市土地儲備中心收取的款項		39,883	104,048
遞延稅項負債		272,086	280,901
		<u>716,800</u>	<u>1,028,429</u>
		<u>1,346,073</u>	<u>1,776,301</u>

賬目附註

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的 Perfect Zone International Limited（「PZIL」）。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）的主要業務為物業發展、物業投資及酒店營運。

該等綜合財務報表以本公司的功能貨幣港幣呈列。

2. 綜合財務報表的編製基準

由於本公司的最終控股公司 PZIL 同意提供足夠資金以供本集團可全面應付於可見將來到期應付的財務承擔，因此綜合財務報表乃按持續基準編製。

3. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用多項由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。該等準則適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始的會計期間。採用新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間的業績及財務狀況編製及呈列方式並無重大影響。

本集團並無提早採用以下經已頒佈惟尚未生效的新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期，採用以下新準則、修訂及詮釋對本集團業績及財務狀況不會有重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第7號	採用香港會計準則第29號嚴重通脹經濟財務報告的重列方法 ²
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ³
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具 ⁴
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易 ⁶

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始的年度期間生效

² 於二零零六年三月一日或其後開始的年度期間生效

³ 於二零零六年五月一日或其後開始的年度期間生效

⁴ 於二零零六年六月一日或其後開始的年度期間生效

⁵ 於二零零六年十一月一日或其後開始的年度期間生效

⁶ 於二零零七年三月一日或其後開始的年度期間生效

4. 收益

本集團收益分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業銷售	88,453	—
租賃收入	14,186	13,987
酒店營運收益	2,304	—
	<u>104,943</u>	<u>13,987</u>

5. 分部資料

業務分部

就管理而言，本集團現時分為三個營運部門 — 物業發展、物業投資及酒店營運。該等部門為本集團呈報其主要分部資料的基礎。

有關業務分部資料呈列如下。

截至二零零六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	酒店營運 千港元	總計 千港元
收益	<u>88,453</u>	<u>14,186</u>	<u>2,304</u>	<u>104,943</u>
分部業績	<u>15,734</u>	<u>(44,484)</u>	<u>(7,908)</u>	<u>(36,658)</u>
其他收益				7,795
未分配公司開支				(61,293)
財務費用				(41,024)
應佔聯營公司虧損	(87,158)	—	—	<u>(87,158)</u>
除稅前虧損				(218,338)
所得稅抵免				<u>24,514</u>
年內虧損				<u>(193,824)</u>

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	酒店營運 千港元	總計 千港元
收益	—	13,987	—	13,987
分部業績	(18,441)	233,117	—	214,676
其他收入				1,120
所收購公平資產淨值				
超逾收購成本的差額				17,976
未分配公司開支				(43,522)
應佔聯營公司溢利	6,012	—	—	6,012
財務費用				(33,154)
除稅前溢利				163,108
所得稅開支				(54,099)
年內溢利				109,009

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	總計 千港元
資產				
分部資產	229,087	876,760	288,968	1,394,815
對聯營公司的投資	25,488	—	—	25,488
未分配公司資產				822,447
				2,242,750
負債				
分部負債	8,864	6,094	3,440	18,398
未分配公司負債				1,595,079
綜合負債總額				1,613,477

其他資料

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
增添資產	20,747	644	157,146	3,632	182,169
折舊及攤銷	5,708	277	6,149	10,883	23,017

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	物業發展 千港元 (重列)	物業投資 千港元 (重列)	酒店營運 千港元	總計 千港元 (重列)
資產				
分部資產	263,597	947,380	—	1,210,977
對聯營公司的投資	112,646	—	—	112,646
未分配公司資產				824,142
綜合資產總值				2,147,765
負債				
分部負債	12,311	3,974	—	16,285
未分配公司負債				1,383,608
綜合負債總額				1,399,893

其他資料

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
增添資產	—	137,790	—	105,696	243,486
折舊及攤銷	4,968	—	—	8,061	13,029

地區分部

本集團主要於香港及中國營運。

本集團收益包括來自香港一間關連公司的租金收入997,000港元(二零零五年：無)，而本集團其餘收益則來自中國。

以下為按資產所在地區劃分的分部業績、分部資產賬面值及資本開支分析：

	分部資產賬面值		資本開支	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
香港	196,132	144,331	20,764	6,423
中國內地	1,198,683	1,066,646	161,405	237,063
	<u>1,394,815</u>	<u>1,210,977</u>	<u>182,169</u>	<u>243,486</u>

6. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
五年內全數償還的有抵押銀行借貸利息	14,510	6,071
毋須於五年內全數償還的有抵押銀行借貸利息	7,003	4,925
承付票據名義利息	7,841	16,434
可換股票據名義利息	11,670	5,724
	<u>41,024</u>	<u>33,154</u>

7. 所得稅抵免(開支)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國的即期稅項	(5,584)	(420)
遞延稅項	30,098	(53,679)
	<u>24,514</u>	<u>(54,099)</u>

由於本集團該兩年內並無來自香港的應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。中國稅項乃按年內估計應課稅溢利及中國現行稅率計算。

根據中國相關法律及法規，本集團一間附屬公司可獲豁免稅率為3%的中國地方所得稅十年至二零一四年。

此外，中國附屬公司為外資全資企業並遵守外資企業相關稅法。該附屬公司在首兩個獲利年度可獲悉數稅項豁免，其後三個獲利年度的最高企業所得稅稅率24%可獲減半，而往後則須按現行稅率繳納企業所稅。

8. 年內(虧損)溢利

年內(虧損)溢利已扣除(計入)以下各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
攤銷預付租賃款項	12,409	12,863
減：物業、廠房及設備的資本化金額	(422)	(4,509)
	<u>11,987</u>	<u>8,354</u>
核數師酬金	1,023	955
投資物業的租金收入總額	14,186	13,987
減：年內帶來租金收入的投資物業的直接經營開支	(5,669)	(5,277)
	<u>8,517</u>	<u>8,710</u>
員工成本，包括董事酬金	23,753	21,060
購股權開支	2,572	—
退休福利計劃供款	687	535
	<u>27,012</u>	<u>21,595</u>
物業、廠房及設備折舊	11,030	4,675
滙兌虧損淨額	21,850	—

9. 每股(虧損)盈利

母公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
(虧損) 盈利		
計算每股基本(虧損)盈利的(虧損)盈利	(193,824)	109,009
具潛在攤薄影響的普通股：		
可換股票據的利息	11,670	5,724
	<u>(182,154)</u>	<u>114,733</u>
計算每股攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利		
股份數目		
計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數	827,639,886	827,639,886
具潛在攤薄影響的普通股：		
可換股票據	—	96,397,768
購股權	—	—
	<u>827,639,886</u>	<u>924,037,654</u>

由於兌換及行使本公司未行使可換股票據及購股權會使業務的每股虧損下跌，故此，在計算每股攤薄虧損時並不假設有關於兌換及行使。

10. 應收貿易款項

本集團一般平均給予客戶30天的信貸期。

以下為截至結算日的應收貿易款項賬齡分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至60天	464	720
61至90天	218	96
90天以上	586	—
	<u>1,268</u>	<u>816</u>

11. 應付貿易款項

以下為截至結算日的應付貿易款項賬齡分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至60天	46,546	84,976
61至90天	47	—
90天以上	784	—
	<u>47,377</u>	<u>84,976</u>

主席報告

本人謹代表董事會，提呈本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

業績表現

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之收益為104,943,000港元（二零零五年：13,987,000港元），較去年大幅上升90,956,000港元。本集團年內的股東應佔虧損為193,824,000港元（二零零五年股東應佔溢利：109,009,000港元），每股基本虧損為23.4港仙（二零零五年每股基本盈利：13.2港仙）。

股息

董事會建議不派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零五年：無)。

業務回顧

回顧年內，本集團繼續策略性發展其國際物業開發及投資業務，但是由於俄羅斯「禁商令」政策的實施，令本集團業務受到影響。未來本集團將繼續運用資源，期望能為股東帶來合理的回報。

國際業務

「綏一波貿易綜合體」

中國與俄羅斯邊境貿易日益頻繁，本集團在中國黑龍江省綏芬河市興建的世茂國際商展中心及綏芬河世茂假日酒店已經於二零零六年八月竣工及開始營業。但是俄羅斯政府於年內推出多項措施，包括限制俄羅斯人前往中國採購貨品數量及次數，與及推出「禁商令」，限制中國人在俄羅斯境內進行零售業務。上述多項措施令中俄邊境貿易受到影響，亦令本集團商場及酒店的租務受到影響。本集團將會透過推出多項優惠及加強宣傳，以吸引更多租戶。

波羅的海明珠項目

本集團於本年度與數間公司聯合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。由於部份項目發展條款於延展的限期內仍未達成或獲得豁免，所以本集團已經擱置參與該項目。

香港業務

回顧二零零六年，香港經濟表現良好，經濟增長率為6.8%。在就業情況全面改善以及市民收入持續上升等因素支持下，投資氣氛相當熱烈，股票及物業市場交投尤其蓬勃，帶動對住宅的需求。

然而，本集團希望以審慎的態度出售香港頂級豪宅項目「施勳道21號」，務求為股東帶來最大的回報。

展望

在善用資源的基礎上，本集團將憑藉在國際房地產市場的豐富經驗，審慎地物色商機，致力為股東創造理想的回報。

管理層討論及分析

財務表現

截至二零零六年十二月三十一日止，本集團錄得營業額104,943,000港元(二零零五年：13,987,000港元)，較去年大幅上升6.5倍。營業額之上升主要由於綏芬河世茂國際商展中心一期部份商鋪銷售收入之確認。另外，投資物業及酒店租金收入亦較去年增加。

本年度股東應佔虧損為193,824,000港元(二零零五年股東應佔溢利：109,009,000港元)，當中包括應佔聯營公司的土地增值稅撥備103,237,000港元。國家稅務總局於二零零七年一月十六日發出《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，本集團就此作出相應的撥備。另外，投資物業公平值調整亦減少53,001,000港元。撇除上述因素，經營虧損為37,586,000港元。

流動資金、財政資源及銀行貸款

於回顧期內，本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佈。於二零零六年十二月三十一日，本集團的總資產達到2,242,750,000港元，其中非流動資產達1,937,637,000港元，流動資產為305,113,000港元，總負債為1,613,477,000港元，非流動負債為716,800,000港元，本公司股東應佔之權益達到629,273,000港元，較去年747,872,000港元下降15.9%。

另外，於二零零六年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結存約48,798,000港元(二零零五年十二月三十一日：27,574,000港元)，而銀行借貸約為465,938,000港元(二零零五年十二月三十一日：407,639,000港元)。銀行貸款的平均利率約在5.4%至6.2%之間。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，賬面總值約為819,801,000港元的租賃土地及樓宇(二零零五年十二月三十一日：518,974,000港元)抵押於銀行作為本集團取得信貸之擔保。於二零零六年十二月三十一日已使用之信貸為465,938,000港元(二零零五年十二月三十一日：407,639,000港元)。

滙率風險

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，而其他主要貨幣之滙率於期內均相對保持穩定。本集團董事並不預期本集團有任何重大的外滙波動風險，但不能保證外滙風險在未來不會對本集團的經營業務產生影響。於二零零六年十二月三十一日，本集團並沒發行任何金融工具或訂立任何合約作外滙對沖用途。

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

於二零零六年十二月三十一日，本集團共有74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本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給員工。

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證券上市規則（「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，彼等已確認於截至二零零六年十二月三十一日止年度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。審核委員會現時由三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。

審核委員會已審閱本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年業績。

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

本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度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

年內，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。

股東週年大會

本公司二零零七年股東週年大會將於二零零七年五月十六日舉行。召開股東週年大會之通告將按照上市規則之規定於稍後刊登及寄發予本公司股東。

本公司將於二零零七年五月十四日(星期一)至二零零七年五月十六日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，其間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定符合出席將於二零零七年五月十六日舉行之二零零七年股東週年大會之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年五月十一日(星期五)下午四時半前，送交本公司香港之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

於聯交所網站披露資料

本業績公佈將於聯交所網站刊登，而載有上市規則所規定全部資料的本公司二零零六年年報將於稍後寄予本公司股東，並可於聯交所網站瀏覽。

代表董事會
主席
許榮茂

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)
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，二零零七年三月十六日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。