



Shimao Property Holdings Limited

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2006年6月30日止6個月 中期業績公佈

摘要

- 本公司於2006年7月5日於香港聯合交易所有限公司主板上市
- 期內的毛利為人民幣7.588億元，毛利率為34.6%，為2005年同期的10.3倍
- 撇除公允價值調整及土地增值稅後的毛利為人民幣11.196億元，回顧期內經管理層分析後的毛利率為51%
- 股東應佔溢利為人民幣7.036億元，對比2005年同期上升130%，如撇除當中之除稅後投資物業的公允價值收益人民幣2.727億元，期內股東應佔溢利為人民幣4.309億元
- 期內每股盈利為人民幣0.309元，較2005年同期的人民幣0.171元增長80.7%

主席報告

本人欣然代表世茂房地產控股有限公司（「世茂房地產」或「本公司」）董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2006年6月30日止6個月之中期業績。

回顧期內，本集團營業額為人民幣21.915億元，較去年同期增加11.1倍。股東應佔純利較去年同期上升1.3倍，達人民幣7.036億元（2005年同期為人民幣3.058億元）。每股盈利為人民幣0.309元（2005年同期為人民幣0.171元）。

管理層分析顯示，撇除若干非現金項目（包括公允價值調整、土地增值稅、投資物業的公允價值收益及商譽減值）後，股東應佔純利較2005年同期增加34.2倍，達人民幣7.995億元（2005年：人民幣22.7百萬元）。

本公司將根據上市招股書所載，擬自截至2006年12月31日止的財政年度起始進行派息，而派息比率約為股東應佔綜合溢利的30%至40%。

2006年對世茂房地產來說，可謂意義深遠。本公司在2006年7月5日於香港聯合交易所有限公司主板上市，成功踏進國際資本市場，本集團業務發展自此邁進新里程。本集團透過是次上市活動及國際承銷商全數行使超額配股權後籌集資金共40.593億港元(相等於人民幣41.786億元)，此佳績反映了投資者，尤其是機構投資者對內地房地產行業，以及世茂房地產的發展前景充滿莫大信心。

2006年上半年，中央政府頒布多項新土地及房屋政策，務求令過熱的樓市能穩步健康發展，不少房地產發展商因而面對各項挑戰。然而，我們相信透過集團於內地房地產市場的地位和優質品牌、專注發展大型項目、龐大的土地儲備、專業的管理團隊、多元化的產品組合、強勁的銷售及營銷能力，以及與國際商業夥伴及金融投資者的良好關係，深信定能有助公司穩步發展，成為行業的翹楚。

展望未來，中國經濟快速增長，人民對住屋需求持續上升，且個人消費能力隨著入息增加而不斷提高。此外，零售業和商業的蓬勃發展，使市場上對興建大型商場和辦公大樓有一定需求。另一方面，內地旅遊業持續興旺，亦將進一步增加對酒店的需求，為集團帶來更多商機。我們將在不斷鞏固集團優質品牌的同時，更會積極進行產品創新，繼續追求物業組合多元化，提高投資物業的比例，平衡各種收入來源，並會審慎擴展土地儲備，矢志成為優質的房地產發展商。

本人謹代表世茂房地產管理層，感謝股東及業務夥伴給予莫大的支持與信任，以及員工的努力，共創光輝成就。

許榮茂
主席

香港，2006年8月31日

管理層討論及分析

市場回顧

中國經濟持續穩步增長，根據國家統計局資料顯示，2006年上半年內地生產總值(GDP)較上年度同期增長10.9%，達人民幣91,443億元，增長幅度較去年同期高出0.9%。經濟保持高速增長，加上城鎮家庭可支配收入及都市化比率均上升，這是內地房地產市場增長的主要原因。

期內，中央政府公布了若干宏觀調控措施，旨在透過貨幣政策、信貸的取得及固定資產投資的控制來緩解中國經濟的急速發展，使經濟增長趨於更均衡、更持久的狀態。其中針對房地產市場的措施，包括更嚴厲地控制土地供應、上調銀行貸款基準利率、控制興建高端房與一般小型住房的比例、徵收物業出售所得增值稅，以及限制境外人士購房等措施，旨在遏制住房市場中投機熾熱的活動，並限制該市場的過度發展。2006年上半年，內地房地產開發投資額達人民幣7,695億元，較去年同期增長24.2%，較去年同期加快0.7個百分點。70個大中城市房屋平均銷售價格較上年度同期上漲5.6%，較去年同期漲幅回落3.3%。

本集團認為中央政府透過實施上述土地及房地產政策，內地房地產業的投資將會變得更有秩序、供求更為平衡，並有利於房地產市場朝著規範化的方向發展，也有利於房地產行業建立優勝劣汰機制，加速行業的整合，具實力及品牌之房地產發展商的發展機遇和空間將會更大。

此外，根據國家旅遊局的資料顯示，期內內地旅遊業繼續受惠於強勁的經濟增長，到訪內地的國際旅客人數持續增加。截至2006年4月30日止4個月，到訪國內的海外旅客(不包括香港、澳門及台灣的人士)多達653萬人次，較去年同期增加6.1%。其中，僅上海地區接待的海外旅客就多達121萬人次。此外，內地未來將主辦多項國際會議、展覽及貿易博覽會，預計往來中國的商務旅客及遊客人數將不斷上升，同時亦將帶動對酒店房間的需求。

業務回顧

項目發展

2006年上半年度，本集團物業發展項目組合包括位於上海、北京、哈爾濱、武漢、南京、福州、昆山、常熟、紹興和蕪湖等地合共15個項目。本集團現時擁有土地儲備的總樓面面積約為1,330萬平方米，其中包括於2006年8月25日購入一幅位於山東省煙台的地塊，為本集團現有土地儲備增加239,100平方米。

期內已完成項目的資料總結如下：

項目名稱	總銷售面積 (平方米)	集團在項目中 所佔權益 (%)
上海世茂濱江花園	105,559	100%

本集團於2006年5月順利落成上海世茂濱江花園第七座，總銷售面積為105,559平方米。

2006年下半年預計可完成的項目總結表列如下：

項目名稱	總計劃 銷售面積 (平方米)	集團在項目中 所佔權益 (%)
1) 上海世茂濱江花園	93,053	100%
2) 上海世茂佘山	33,641	100%
3) 哈爾濱世茂濱江新城第一期	345,639	100%
4) 北京世茂奧臨花園	67,345	100%
5) 常熟世茂世紀中心	133,817	100%
6) 昆山世茂蝶湖灣	225,022	100%
7) 南京世茂濱江新城第一期	121,129	50%
8) 福州世茂外灘花園	116,866	50%
總計	<u>1,136,512</u>	

於2006年下半年就上述計劃銷售面積中，上海世茂濱江花園第六座已經按計劃於2006年7月竣工，銷售總樓面面積為93,053平方米。於2006年6月30日，就上述即將竣工的物業，本集團已經簽訂總樓面面積約502,000平方米的預售合約，其中175,000平方米是來自聯營公司。

物業銷售和其他收入

回顧期內，本集團營業額的97.8%來自住宅物業銷售，而2.2%的營業額則來自酒店經營及租賃零售物業。

2006年上半年內，本集團房地產銷售總額為人民幣21.441億元，較去年同期大幅增加11.8倍，已銷售樓面面積為115,105平方米(2005年：5,084平方米)，較去年同期上升21.6倍，主要是上海世茂濱江花園第7座的銷售收入在該物業於回顧期內竣工與交付後入賬，為集團提供理想的收入貢獻。

2006年上半年度物業銷售額按項目劃分如下：

項目名稱	結算銷售面積 (平方米)	營業額 (人民幣百萬元)
上海世茂濱江花園	104,767	2,113.0
哈爾濱世茂濱江新城	10,338	31.1
總計	<u>115,105</u>	<u>2,144.1</u>
福州世茂外灘花園 一應佔 (附註1)	<u>1,417</u>	<u>14.4</u>

附註1：本集團分佔聯營公司的福州世茂外灘花園的物業銷售將不計及在截至2006年6月30日止6個月的營業額內。

集團營業額上升的主要原因是上海世茂濱江花園第7座於2006年上半年完成，而2005年同期附屬項目公司則沒有項目落成，只有聯營公司完成福州世茂外灘花園的兩座住宅樓宇及零售店舖。

投資及酒店物業

本集團在專注發展物業銷售的同時，亦繼續向長期性投資物業如零售、辦公樓及酒店物業等領域擴展，務求以持續的租金收入，使收入來源更加穩定。回顧期內，本集團來自租賃及酒店經營的投資物業營業額達人民幣47.4百萬元（去年同期為人民幣14.5百萬元），較去年同期上升226%。

同期，本集團亦錄得上海世茂國際廣場第一期之公平價值收益，2006年上半年的稅前及稅後溢利貢獻分別為人民幣4.07億元及人民幣2.727億元（2005上半年：分別為人民幣4.641億元及人民幣3.109億元）。

已完成之投資及酒店物業

截至2006年6月30日，本集團已完成之投資物業包括上海世茂國際廣場第一期及上海世茂佘山艾美酒店。上海世茂國際廣場為現時上海浦西第一高樓，第一期建築已於2004年12月竣工，總樓面面積為38,819平方米，主要為零售用途，回顧期內投資物業的租金收入為人民幣15.7百萬元（2005上半年：人民幣14.5百萬元）。

上海世茂佘山艾美酒店是一間度假式五星級酒店位於上海松江區，總樓面面積為69,328平方米，包括327間客房及國際會議中心，並委託喜達屋集團管理。該酒店已於2005年11月開始試營業，2006年6月開始正式營業。回顧期內來自酒店經營的營業額為人民幣31.7百萬元（2005上半年：無）。

在建中的投資及酒店物業

本集團在建中的投資性及酒店物業包括2間五星級酒店，即上海世茂皇家艾美酒店及上海世茂外灘尊悅酒店，以及上海世茂國際廣場第二期零售項目。上海世茂皇家艾美酒店擁有770間客房，預計總建築面積為99,696平方米，該酒店位於上海浦西南京路商業步行街開端，本集團並已委託喜達屋集團於2006年9月起管理，預計於2006年9月開始試營業。

上海世茂外灘尊悅酒店位於商業和貿易中心虹口區，該酒店毗鄰黃浦江，面朝浦東東方明珠電視塔，俯瞰外灘和陸家咀，總計劃樓面面積為100,972平方米，預計今年底竣工及於2007年上半年第一季試營業。本集團亦與凱悅酒店集團簽訂有關管理酒店的合同。

上海世茂國際廣場第二期零售項目亦正在興建中，總建築面積為32,420平方米，預計2007年第一季開始營業。

土地儲備

回顧期內，本集團透過參與招標、拍賣和掛牌的方式，成功投得多幅位於內地不同省、市土地作未來發展。2006年5月11日，本集團成功投得一塊位於紹興、計劃建築面積約1,299,700平方米的土地。其後於2006年5月18日就一塊位於蕪湖、計劃建築面積約609,000平方米的土地簽訂土地出讓合同。此外，於2006年8月25日，本集團成功取得山東省煙台一塊土地，計劃總樓面面積約239,100平方米。總括來說，本集團現時的土地儲備約1,330萬平方米。

於2006年6月30日，本集團土地儲備達到1,300萬平方米(未計及於2006年8月於煙台購買的土地)，詳細分析如下：

	已落成物業 而持作投資 或銷售 樓面面積/ 平方米	在發展中物業 計劃樓面 面積/平方米	持作長期投資 計劃樓面 面積/平方米	未取得 土地使用權 計劃樓面 面積/平方米	集團在項目中 所佔權益 (%)
上海世茂濱江花園	1,961	299,077	43,000	39,800	100%
上海世茂國際廣場	38,819	132,116	—	—	100%
上海世茂佘山	69,328	49,128	28,058	—	100%
上海世茂外灘尊悅酒店	—	100,972	—	—	100%
上海世茂新體驗	—	—	551,000	—	100%
北京世茂奧臨花園	—	288,457	—	—	100%
世茂昆山蝶湖灣	—	567,058	657,960	—	100%
昆山世茂國際城	—	—	202,400	1,126,784	100%
常熟世茂世紀中心	—	263,680	188,650	1,522,678	100%
哈爾濱世茂濱江新城第一期	93,806	490,765	—	—	100%
哈爾濱世茂濱江新城第三期	—	—	—	949,238	100%
武漢世茂錦繡長江	—	173,749	—	1,642,251	100%
紹興世茂	—	—	—	1,299,700	100%
蕪湖世茂	—	—	—	609,000	100%
福州世茂外灘花園	10,494	137,225	—	—	50%
南京世茂濱江新城第一期	7,134	242,636	226,493	—	50%
南京世茂濱江新城第二期	—	—	—	962,653	50%
總計	<u>221,542</u>	<u>2,744,863</u>	<u>1,897,561</u>	<u>8,152,104</u>	
集團應佔建築面積	<u>212,728</u>	<u>2,554,933</u>	<u>1,784,315</u>	<u>7,670,778</u>	

於2006年8月，本集團進一步就紹興世茂項目取得地盤面積209,170平方米的額外土地使用權，而有關計劃總樓面面積約為400,000平方米。因此，擁有土地使用權的計劃總樓面面積將增至約5,300,000平方米。

業務展望

董事會對本集團未來的發展前景充滿信心。隨著內地經濟整體運行將繼續保持穩定增長，房地產市場環境將更加規範化，將為本集團提供更多發展空間。

面對內地房地產行業的秀麗前景，世茂房地產已制定一系列發展策略，本集團將憑藉高效的人力資源、良好的市場聲譽及廣泛經驗、優良的管理、以及國際知名的「世茂」品牌，切實執行集團的業務發展策略：

- **鞏固優質「世茂」品牌，創造更高客戶價值** — 我們將繼續專注於物業項目質量及創新以及參與各類營銷活動，繼續在內地及在國際上推廣「世茂」品牌；
- **持續實施產品創新，發展市場領先項目** — 我們將繼續在住宅、酒店、零售及辦公樓物業各領域發展優質項目；
- **繼續追求物業發展多元化，提高投資物業的比例，平衡各種收入來源** — 我們將在內地繼續向酒店、零售及辦公樓物業等領域擴展，使收入更為穩定；及
- **繼續審慎地擴展土地儲備** — 我們將繼續憑藉品牌及歷來的良好財務業績，尋求具吸引力的融資及再融資機會。我們亦擬繼續發展大規模項目，使本集團能受惠於規模經濟的效益。

本集團將會一直秉持「締造生活品位，成就城市夢想」的理念，致力開發優質的高端房地產項目，為股東爭取最大的回報。

後續事項

本集團於2006年8月25日投得山東省煙台市黃金地塊濱海景區B宗地塊及其開發權，總作價人民幣3.72億元，土地面積逾34,000平方米，總建築面積約239,100平方米，預計該地塊將規劃為多幢高層商業樓宇，其中一幢將計劃興建超五星級豪華海景酒店，擁有空中觀景平台。是次收購是世茂房地產今年7月上市後首次增加土地儲備，亦是繼今年較早前於紹興和蕪湖新增土地儲備後取得的第3個地塊，此舉標誌著集團在內地開展環渤海區的戰略計劃。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2006年6月30日止6個月（「本期間」）的未經審核綜合業績連同比較數字。此等中期財務報表乃未經審核，惟已由本公司審核委員會與本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

簡明綜合收益表

截至2006年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
營業額	3	2,191,468	181,539
銷售成本		<u>(1,432,645)</u>	<u>(114,551)</u>
毛利		758,823	66,988
投資物業的公允價值收益		407,000	464,139
其他收益	6	35,313	36,687
銷售及營銷開支		(66,544)	(24,666)
行政開支		(139,087)	(79,638)
其他營運開支		<u>(71,835)</u>	<u>(4,056)</u>
經營利潤		923,670	459,454
融資成本		(8,272)	(7,703)
應佔下列公司業績：			
— 聯營公司		(3,260)	19,269
— 共同控制實體		<u>(12)</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤		912,126	471,020
所得稅開支	7	<u>(208,514)</u>	<u>(159,711)</u>
期間利潤		<u>703,612</u>	<u>311,309</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		703,612	305,813
少數股東權益		<u>—</u>	<u>5,496</u>
		<u>703,612</u>	<u>311,309</u>
利潤歸屬於本公司權益持有人的每股盈利			
— 基本 — 人民幣仙	9	30.9	17.1
— 攤薄 — 人民幣仙	9	<u>30.9</u>	<u>—</u>
股息 — 人民幣	8	<u>—</u>	<u>—</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 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		3,943,053	3,254,452
投資物業		2,290,000	1,883,000
土地使用權		1,452,482	1,695,939
無形資產		545,291	607,291
聯營公司		146,960	150,220
共同控制實體		488	500
遞延所得稅資產		154,952	76,484
其他非流動資產		585,284	577,087
		<u>9,118,510</u>	<u>8,244,973</u>
流動資產			
發展中土地使用權		2,702,377	2,300,593
發展中物業		3,895,900	3,403,545
持作銷售用途的落成物業		286,734	302,640
應收貿易賬款及其他應收賬款 及預付款項	4	447,071	482,575
預付所得稅		143,013	96,737
應收關連公司款項		—	111
受限制現金		59,316	29,129
現金及現金等價物		1,207,723	704,680
		<u>8,742,134</u>	<u>7,320,010</u>
總資產		<u><u>17,860,644</u></u>	<u><u>15,564,983</u></u>
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		247,309	—
儲備		5,513,091	2,510,218
		<u>5,760,400</u>	<u>2,510,218</u>

負債				
非流動負債				
借貸			2,783,027	1,913,404
遞延所得稅負債			1,095,309	967,982
			3,878,336	2,881,386
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付賬款	5		3,962,098	3,943,718
預收客戶款項			3,515,951	4,132,430
應付關連公司款項			—	1,266,965
應付所得稅			193,496	105,972
借貸			550,363	724,294
			8,221,908	10,173,379
負債總額			12,100,244	13,054,765
權益總額及負債			17,860,644	15,564,983
流動資產／(負債)淨額			520,226	(2,853,369)
總資產減流動負債			9,638,736	5,391,604

附註：

1. 一般資料及編製基準

本公司於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法(1961年法律三，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處的地址為 Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies。

本公司為籌備於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本集團進行集團重組(「重組」)。根據於2006年1月26日完成的重組，本公司透過向共同股東發行股份，收購 Shimao Property Holdings (BVI) Limited (「SPHL (BVI)」)全部權益，並成為本集團的控股公司。有關重組的詳情載於本公司於2006年6月22日刊發的招股書。

本公司的股份於2006年7月5日在聯交所上市。

重組涉及共同控制的公司，而因重組產生的本集團被視為一持續集團。因此，重組已根據合併會計法入賬，據此，簡明綜合中期財務報表乃假設本公司於截至2006年6月30日止6個月(而非於重組完成日期起)一直為本集團旗下附屬公司的控股公司而編製。於2005年12月31日及截至2005年6月30日止6個月的比較數字乃根據相同基準呈列。

截至2006年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

此等簡明綜合中期財務報表應與本公司於2006年6月22日刊發的招股書附錄一所載的會計師報告（「會計師報告」）一併閱讀。

2. 會計政策

編製此等簡明綜合中期財務報表所採用的會計政策與會計師報告所採用及所述者一致。

於截至2006年12月31日止財政年度生效的若干新會計及財務報告準則、對現有準則及詮釋的修訂經已頒佈，與本集團業務有關者如下：

- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）「財務擔保合同」。本集團將其為若干物業買家的按揭融資提供的財務擔保合同以及向其關連方提供的財務擔保合同視為保險合同，而本集團於實施有關修訂前作出聲明。因此，本集團認為修訂本對本集團的業務並無任何重大影響。
- 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」。本集團已審閱其合約。此詮釋對本集團的租賃分類及就其確認的開支並無影響。

下文所載於截至2006年12月31日止財政年度生效的其他新會計及財務報告準則、對現有準則及詮釋的修訂，現時與本集團業務無關：

- 香港會計準則第19號（修訂本）「精算收益及虧損、集團計劃及披露」
- 香港會計準則第39號（修訂本）「公允價值的選擇」
- 香港會計準則第21號（修訂本）「於海外業務的投資淨額」
- 香港會計準則第39號（修訂本）「預測集團內公司間交易的現金流量對沖會計處理」
- 香港財務報告準則第6號「礦產資源的勘探與評估」
- 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第5號「終止運作、復原及環境修復基金所產生權益的權利」
- 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第6號「參與特定市場—廢棄電力及電子設備所產生的負債」。

本集團概無提早採納已頒佈但於截至2006年12月31日止財政年度尚未生效的新會計及財務報告準則、對現有準則及詮釋的修訂。

3. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。本集團進行的物業及酒店項目，全部位於中國。由於本集團的綜合營業額及業績只有不足10%涉及中國以外市場，本集團的綜合資產亦只有不足10%位於中國以外，故並無呈列地區分部資料。

(a) 截至2006年6月30日止6個月的營業額包括下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
出售物業	2,144,120	167,043
酒店經營收入	31,640	—
投資物業租金收入	15,708	14,496
	<u>2,191,468</u>	<u>181,539</u>

(b) 分部資料如下：

主要呈報方式 — 業務分部

截至2006年6月30日止6個月的分部業績如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部營業額	<u>2,144,120</u>	<u>31,640</u>	<u>15,708</u>	—	<u>2,191,468</u>
分部業績	562,967	(16,768)	416,550	(39,079)	923,670
融資成本	(3,788)	(243)	(4)	(4,237)	(8,272)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	(3,260)	—	—	—	(3,260)
— 共同控制實體	—	—	—	(12)	(12)
	<u>555,919</u>	<u>(17,011)</u>	<u>416,546</u>	<u>(43,328)</u>	<u>912,126</u>
除所得稅前利潤／ (虧損)					
所得稅開支					<u>(208,514)</u>
期間利潤					<u>703,612</u>

其他分部項目如下：

資本及物業發展開支	2,025,086	358,045	47,734	1,790	2,432,655
折舊	3,770	14,189	167	675	18,801
土地使用權攤銷計入 開支	692	536	—	—	1,228
投資物業的公允價值 收益	—	—	407,000	—	407,000
商譽減值	62,000	—	—	—	62,000

截至2005年6月30日止6個月的分部業績如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部營業額	167,043	—	14,496	—	181,539
分部業績	4,472	(8,122)	501,921	(38,817)	459,454
融資成本	(1,206)	(10)	—	(6,487)	(7,703)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	19,269	—	—	—	19,269
除所得稅前利潤／ (虧損)	22,535	(8,132)	501,921	(45,304)	471,020
所得稅開支					(159,711)
期間利潤					311,309
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	778,896	428,022	48,355	1,195	1,256,468
折舊	2,633	163	140	328	3,264
土地使用權攤銷計入 開支	79	—	—	—	79
投資物業的公允價值 收益	—	—	464,139	—	464,139
已收回壞賬	—	—	25,000	—	25,000

於2006年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	9,399,705	4,798,624	3,063,340	296,575	17,558,244
聯營公司	146,960	—	—	—	146,960
共同控制實體	—	—	—	488	488
	<u>9,546,665</u>	<u>4,798,624</u>	<u>3,063,340</u>	<u>297,063</u>	<u>17,705,692</u>
遞延所得稅資產					<u>154,952</u>
					<u>17,860,644</u>
分部負債	<u>9,051,122</u>	<u>1,473,716</u>	<u>285,497</u>	<u>194,600</u>	<u>11,004,935</u>
遞延所得稅負債					<u>1,095,309</u>
					<u>12,100,244</u>

於2005年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	8,552,881	4,160,709	2,438,283	185,906	15,337,779
聯營公司	150,220	—	—	—	150,220
共同控制實體	—	—	—	500	500
	<u>8,703,101</u>	<u>4,160,709</u>	<u>2,438,283</u>	<u>186,406</u>	<u>15,488,499</u>
遞延所得稅資產					<u>76,484</u>
					<u>15,564,983</u>
分部負債	<u>9,351,518</u>	<u>1,253,744</u>	<u>34,246</u>	<u>1,447,275</u>	<u>12,086,783</u>
遞延所得稅負債					<u>967,982</u>
					<u>13,054,765</u>

未分配成本主要指企業開支。

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、應收賬款及現金結餘，亦包括與相關分部有關因收購附屬公司或少數股東權益而確認的商譽，惟剔除遞延所得稅資產。

分部負債包括經營負債，但不包括企業借款及遞延所得稅負債。

4. 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款 (附註)	3,049	3,046
動遷成本的按金	103,450	146,650
其他應收賬款	54,268	27,253
建築成本的預付款項	101,402	103,056
預售所得款項的預付營業稅及土地增值稅	184,902	202,570
	<u>447,071</u>	<u>482,575</u>

附註：應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價是根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各結算日的所有應收貿易賬款的賬齡均少於一年。

5. 應付貿易賬款和其他應付賬款

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款 (附註(a))	2,779,727	2,697,337
其他應付賬款 (附註(b))	1,077,965	1,127,609
應計費用	24,382	29,343
其他應付稅項	80,024	89,429
	<u>3,962,098</u>	<u>3,943,718</u>

附註：

(a) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
於九十天內	2,213,916	2,238,690
超過九十天及於一百八十天內	565,811	458,647
	<u>2,779,727</u>	<u>2,697,337</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
建造商的訂金和墊款	7,991	20,338
應付收購代價	—	87,000
收取客戶的超額款項	16,468	12,579
土地增值稅撥備	1,032,484	996,122
雜項	21,022	11,570
	<u>1,077,965</u>	<u>1,127,609</u>

6. 其他收益

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已收政府補助金	3,500	3,201
再投資的所得稅退稅	3,767	—
臨時租金和廣告收入	1,872	3,110
利息收入	11,505	4,184
滙兌收益淨額	3,541	946
已收回壞賬	—	25,000
第三方違反合約的賠償	10,219	—
雜項	909	246
	<u>35,313</u>	<u>36,687</u>

7. 所得稅支出

由於本集團在香港並無估計應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的33% (2005年：33%) 作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。於中國上海浦東新區設立的兩家附屬公司和一家共同控制實體可享有優惠稅率15% (2005年：15%)。此外，另外兩家於其他地區設立的附屬公司分別享有優惠稅率27%及30% (2005年：分別享有27%及30%)。

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
中國企業所得稅		
— 當期所得稅	159,655	21,571
— 遞延所得稅	48,859	138,140
	<u>208,514</u>	<u>159,711</u>

8. 股息

於2006年8月31日舉行的會議上，董事會決議不派發截至2006年6月30日止6個月之中期股息（2005年：無）。

於2005年12月31日，SPHL (BVI) 宣派股息每股300,000,000港元（相等於人民幣312,090,000元）。有關金額包括於2005年12月31日應付控股公司 Gemfair Investments Limited（「Gemfair」）的款項。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。在釐定已發行普通股的加權平均數時，共1,787,439,612股就重組發行的普通股已視為自2005年1月1日起已經發行。

	截至6月30日止6個月	
	2006年	2005年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>703,612</u>	<u>305,813</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>2,276,841</u>	<u>1,787,440</u>
每股基本盈利(人民幣仙)	<u><u>30.9</u></u>	<u><u>17.1</u></u>

每股攤薄盈利是就根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權（假設已行使）而引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數而計算。

	截至2006年
	6月30日 止6個月
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>703,612</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>2,276,841</u>
就根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權作出調整(千股)	<u>777</u>
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>2,277,618</u>
每股攤薄盈利(人民幣仙)	<u><u>30.9</u></u>

由於期內概無已發行的具有潛在攤薄效應普通股，故並無披露截至2005年6月30日止6個月的每股攤薄盈利。

10. 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業、機器及設備	636,385	346,884
— 投資物業	35,288	170,917
— 土地使用權	5,543,891	4,095,111
— 由本集團發展作銷售用途的物業	2,556,072	2,272,983
	<u>8,771,636</u>	<u>6,885,895</u>

財務分析

中期業績

	2006年上半年 人民幣百萬元	2005年上半年 人民幣百萬元	2005年全年 人民幣百萬元
營業額	2,191.5	181.5	2,500.4
毛利	758.8	67.0	597.0
經營利潤	923.7	459.5	1,303.1
期內／年內股東應佔溢利	703.6	305.8	908.0
每股盈利 — 基本 (人民幣)	0.309	0.171	0.508

截至2006年6月30日止6個月，集團營業額的97.8%來自物業銷售，而營業額的2.2%來自酒店經營及租賃零售物業，營業額的詳細資料列示如下：

	2006年上半年 人民幣百萬元	2005年上半年 人民幣百萬元	2005年全年 人民幣百萬元
出售物業	2,144.1	167.0	2,462.8
酒店經營收入	31.7	—	9.7
投資物業租金收入	15.7	14.5	27.9
總計	2,191.5	181.5	2,500.4

本集團營業額為人民幣2,191.5百萬元(2005年上半年：人民幣181.5百萬元)，較2005年同期大幅增長11.1倍。集團營業額上升主要原因是2006年上半年上海世茂濱江花園第7座竣工及交付，而2005年同期附屬項目公司則沒有項目落成，只有聯營公司完成福州世茂外灘

花園的兩座住宅樓宇及零售店舖。此外，上海世茂佘山艾美酒店於回顧期內首次為本集團提供新的酒店經營收入。

截至2006年6月30日止期內經營利潤為人民幣923.7百萬元，較2005年同期增加101.0%。經營利潤增加主要是毛利由截至2005年6月30日止期內的人民幣67.0百萬元上升至截至2006年6月30日止期內的人民幣758.8百萬元所致。

期內股東應佔溢利從2005年人民幣305.8百萬元增長130.1%至2006年人民幣703.6百萬元。

經管理層分析非現金項目的財務表現分析

	2006年上半年 人民幣百萬元	2005年上半年 人民幣百萬元	2005年全年 人民幣百萬元
經管理層分析後的毛利	1,119.6	110.8	1,109.3
經管理層分析後的經營利潤	939.5	39.2	912.8
經管理層分析後的期內／年內股東應佔溢利	799.5	22.7	629.8
經管理層分析後的每股盈利 — 基本 (人民幣)	0.351	0.013	0.352

中期業績包含若干非現金項目(包括公允價值調整、土地增值稅撥備、投資物業的公允價值收益及商譽減值)。上述非現金項目的詳細資料列示如下：

	2006年上半年 人民幣百萬元	2005年上半年 人民幣百萬元	2005年全年 人民幣百萬元
公允價值調整	331.0	22.1	350.1
土地增值稅	29.8	21.7	162.2
計入銷售成本	360.8	43.8	512.3
投資物業公允價值之溢利	(407.0)	(464.1)	(902.6)
商譽減值 — 計入其他經營開支	62.0	—	—
除稅前增加／(減少)	15.8	(420.3)	(390.3)
除稅及少數股東權益後增加／(減少)	95.9	(283.1)	(278.2)

扣除計入銷售成本的非現金項目後的經管理層分析後的毛利為人民幣11.196億元(2005年上半年：人民幣1.108億元)，經管理層分析後的毛利率達51.1%。

扣除計入銷售成本的非現金項目、投資物業的公允價值收益、商譽減值後的經管理層分析後的經營利潤為人民幣9.395億元，較2005年同期增加23.0倍。

扣除非現金項目後期間的股東應佔經管理層分析後的利潤為人民幣7.995億元，而2005年則為人民幣22.7百萬元，增幅達33.8倍。

流動資金、財政資源及銀行貸款

回顧期內，集團的流動資金水平持續改善，而財政資源亦作出合理分布。於2006年6月30日，本集團的總資產達到人民幣17,860.6百萬元，其中流動資產達人民幣8,742.1百萬元。於相同日期本集團總負債為人民幣12,100.2百萬元，非流動負債為人民幣3,878.3百萬元。本公司股東應佔之權益達到人民幣5,760.4百萬元。

於2006年6月底，集團共有現金及銀行結餘約人民幣1,267.0百萬元(2005年12月31日：人民幣733.8百萬元)，銀行總貸款約人民幣3,333.4百萬元(2005年12月31日：人民幣2,637.7百萬元)。淨負債總額為人民幣2,066.4百萬元(2005年12月31日：人民幣1,903.9百萬元)。回顧期內，由於本集團引入投資者而取得新股本資金人民幣1,632.4百萬元，加上Gemfair的資本化金額港幣880.0百萬元(相等於人民幣914.7百萬元)，本集團的淨負債比率從75.8%下降至35.9%。隨著本公司於2006年7月5日上市而籌集資金約港幣4,059.3百萬元(相等於人民幣4,178.6百萬元)，本公司現時處於淨現金情況。

資產抵押

於2006年6月30日，本集團已向銀行抵押總賬面值約為人民幣10,187.4百萬元(2005年12月31日：人民幣6,575.0百萬元)的物業、機器及設備、土地使用權、正在發展的物業及待銷售及投資的竣工物業，作為取得銀行對本集團提供銀行融資的抵押。相關銀行貸款額度約為人民幣3,333.4百萬元。

或然負債

於2006年6月30日，本集團已向若干銀行作出公司擔保的金額約為人民幣1,978.5百萬元(2005年12月31日：人民幣1,450.2百萬元)，作為授予部份買家就購買本集團項目之分期付款擔保。

資本承擔

於2006年6月30日，本集團在資本及物業發展開支之已訂約但未撥備之資本承擔為人民幣8,771.6百萬元。

財務政策

本集團將繼續以審慎的方法處理財務風險，並積極採用國際認可的企業管理標準，務求令股東權益得到保障。

僱員及薪酬政策

於2006年6月30日，本集團僱用共1,123名僱員。期內薪酬開支為人民幣79.8百萬元。本集團採用按工作表現去釐定獎勵的制度，以增加員工的積極性。除基本薪金以外，表現優秀的員工可獲得年終花紅。此外，本集團亦設有購股權計劃，以吸引及挽留優秀人才為

本集團服務。在員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技巧和專業知識。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司致力維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東利益十分重要。

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為本公司董事進行證券交易的操守準則。所有董事確認由2006年6月9日（標準守則的採納日期）至2006年6月30日期間，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

審核委員會

本公司已於2006年6月9日根據上市規則第3章所載規則成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。審核委員會由四名成員組成，包括簡麗娟女士、呂紅兵先生、顧雲昌先生及林清錦先生。成員全部均為獨立非執行董事。審核委員會主席為簡麗娟女士。

審核委員會的主要職責是審閱及監督本公司的財務申報程序及內部監控制度、提名及監察外部核數師及向董事提供意見和建議。

審核委員會與本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱本集團截至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

本公司已於2006年6月9日成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會由五名成員組成，包括許榮茂先生及本公司四名獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為許榮茂先生。

薪酬委員會的主要職能是評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合提出意見，以及對本公司的購股權計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

提名委員會

本公司已於2006年6月9日成立提名委員會，並制訂其書面職權範圍。提名委員會由五名成員組成，包括許榮茂先生及本公司四名獨立非執行董事。提名委員會的主席為許榮茂先生。

提名委員會的主要職能是向董事會提供關於填補董事會空缺的候選人的建議。

遵守企業管治常規守則

除偏離第A.2.1條條文(訂明主席與行政總裁的角色應予以區分，並不應由同一人兼任)外，自2006年7月5日(本公司股份上市日期)以來，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則的守則條文。

許榮茂先生為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由五名執行董事及四名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

購買、出售或贖回上市證券

本公司股份於2006年7月5日在聯交所上市，故於截至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

香港，2006年8月31日

於本公佈日期，執行董事為許榮茂先生、許世壇先生、葉偉成先生、鄧炳輝先生、姚櫟女士；獨立非執行董事為簡麗娟女士、呂紅兵先生、顧雲昌先生及林清錦先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。