



# 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12月31日止年度 全年業績公佈

#### 摘要

- (1) 於2006年7月5日成功在香港聯交所主板上市
- (2) 於2006年11月29日發行價值6億美元的高級票據
- (3) 營業額增至人民幣6,913百萬元，較2005年大幅上升1.8倍
- (4) 股東應佔純利及經調整純利分別增至人民幣2,279百萬元及人民幣2,197百萬元，較2005年分別上升1.5倍及3.2倍
- (5) 建議派發末期股息每股20港仙
- (6) 於2006年12月31日，淨負債比率保持於18.2%的穩健水平
- (7) 銷售表現強勁 — 結算銷售面積的應佔樓面面積增加1.6倍至674,611平方米。於2006年，結算銷售涉及八個項目，2005年則為三個項目

#### 主席報告

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司（「世茂房地產」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」）自2006年7月5日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市以來的首份全年業績。截至2006年12月31日止年度，世茂房地產的業務持續健康快速發展，業績增長強勁，繼續鞏固其在中國物業發展及投資的龍頭地位。

回顧年度，本集團的業績令人鼓舞，營業額和股東應佔溢利較上一個財政年度顯著增長。項目發展迅速，物業銷售及財務業績表現理想，均符合本集團的發展策略。本集團年內營業額和毛利分別錄得約人民幣6,913百萬元和人民幣2,481百萬元，較上一個財政年度增加1.8倍和3.2倍。本公司股東應佔純利為人民幣2,279百萬元，較上一個財政年度增加1.5倍。

管理層分析顯示，撇除若干非現金項目(包括公允價值調整、投資物業的公允價值收益及商譽減值)後，2006年股東應佔純利較2005年增加3.2倍，達人民幣2,197百萬元(2005年：人民幣526百萬元)。

更令人鼓舞的是世茂房地產於2006年7月5日成功在香港聯交所主板上市，是本集團發展歷程的一個重要里程碑。由2006年12月1日起，本公司被 MSCI Barra 納入為摩根士丹利全球股票指數(MSCI Standard Equity Index)及摩根士丹利中國指數成份股(MSCI China Index)。由2007年3月12日起，本公司成為恒生綜合指數系列200隻成份股之一及恒生流通綜合指數系列的成份股。

一直以來，世茂房地產致力提升股東的回報，並透過首次公開發售股票及成功發行5年期浮息及10年期定息的高級票據，成功踏上國際資本市場，並募集充足的發展資金，使本集團處於更有利位置，繼續把握中國房地產市場持續發展的機遇，不斷提升股東回報。

鑒於本集團業務表現強勁及財務狀況穩健，董事會建議派發截至2006年12月31日止年度之末期股息每股20港仙。

## **銷售表現理想      體現戰略延伸的成效**

本集團憑藉強大的品牌優勢、優秀的項目管理和成本控制經驗，實現了確認銷售收入的快速增長。本年度本集團房地產銷售表現理想，全年確認銷售額約人民幣7,927百萬元(包括分佔聯營公司確認銷售額人民幣1,191百萬元)，較2005年增長192.2%。確認銷售物業之樓面面積達67.5萬平方米(包括分佔聯營公司樓面面積11.1萬平方米)，較2005年增長逾159.6%。年內，來自上海市以外地區的銷售金額增長勢頭強勁，本年度確認銷售額為人民幣3,453百萬元(2005年：人民幣614百萬元)。本集團年內實現的確認銷售由不同地區的項目貢獻，已逐步體現本集團全國性戰略伸延的成效。

年內，本集團(包括聯營公司)共完成八個住宅項目及一個酒店項目中的總樓面面積達1.4百萬平方米(2005：491,000平方米)，較2005年有高達185.1%增長，這些項目分佈於上海、常熟、昆山、北京、哈爾濱、南京及福州。

## **策略性增加土地儲備      開拓新地區**

回顧年內，本集團透過積極參與政府土地拍賣及掛牌之方式策略性增加土地儲備，以逐步體現本集團成為全國性綜合大型房地產發展商的信心。年內增加的土地儲備的計劃建築面積為6.3百萬平方米，分別位於浙江紹興、安徽蕪湖、山東煙台、浙江嘉興、江蘇常州及遼寧瀋陽的地塊。此外，截至2007年3月27日止，本集團再購得三幅地塊。目前，本集團已擁有土地儲備的總計劃建築面積達20.16百萬平方米，可以滿足未來六至七年的開發需要。為求獲得未來更大的發展空間，集團將一如既往，於全國各地物色優質、具長遠升值潛力的大型地塊，利用本集團發展大型土地的資源及經驗，開發大型綜合房地產項目。

## 加快非住宅項目的投入 擴闊物業組合

年內，世茂房地產除發展高檔住宅物業外，亦審慎而有序地不斷將業務模式拓展至包括酒店、零售及辦公樓物業等在內的長期投資項目。年內，上海世茂皇家艾美酒店正式開業，使本集團經營的五星級酒店數量增至兩家。另一方面，本集團亦於年內收購位於北京朝陽區的整棟商廈，致力追求物業發展多元化，拓展長期收入來源。

我們相信，透過分散產品組合，本集團可充分利用各種不同物業類別的市場增長勢頭，致力穩定和提升未來整體收入。

## 強化企業管治及社會責任 促進企業良好發展

世茂房地產致力維持和提升優質的企業管治水平。為了體現對股東的承諾和履行對監管機構的責任，在過去一年，本集團董事會成立了多個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會和提名委員會。依照公司章程履行本身的責任，各委員會嚴格監管公司內部監控系統，確保有關系統符合最佳公司管治守則。

至於社會責任方面，集團認為「取於社會、用於社會」是作為企業公民的基本責任。世茂房地產一直熱心支持各種公益活動，在各項活動中充分發揮自主創新的企業理念，以啟發和培養員工熱愛社會的愛心和奉獻精神。由於活動效果顯著，意義深遠，世茂房地產將繼續積極參與有意義的慈善活動，並把推動社會責任視作企業發展的方向之一。

## 未來計劃及目標

自2006年7月成功上市以來，世茂房地產進入一個全新的發展階段：以穩健的節奏和步伐，在二、三線城市的土地市場上接連成功摘牌；開發住宅及各類購物中心、五星級酒店和商業樓宇等設施；與多家國際知名的零售品牌營運商簽訂戰略合作協議；及兩家五星級酒店相繼開業等。在繼續舞動房地產開發這個龍頭，以及鞏固行業領導地位的同時，世茂房地產正進行重要的戰略延伸，注重企業長期的良性而穩定發展，以及為廣大投資者創造出更高的回報。

本集團未來將繼續加快二、三線市場開發戰略布局，致力開發長三角地區、環渤海地區及其他經濟快速發展地區的房地產市場。此外，本集團亦會平衡風險，採取長、短期投資並重的發展策略。

本集團將繼續秉承「締造生活品位，成就城市夢想」的理念，強化全國性品牌發展策略，致力開發優質的大型房地產及商業項目。

同時，為加大本集團的盈利基礎，及平衡各方面的發展策略，本集團正審慎物色其他投資良機，致力成為一家盈利增長潛質優厚和規劃完善的大型綜合企業。在計畫業務發展時，本集團將貫徹穩健的經營方針，進行深度的市場研究和分析，盡早把握商機，為股東爭取最高的回報，全力推進企業的可持續發展，不斷創造驕人業績。

## 致謝

本集團在過去一年獲得的卓越成績，乃管理層及全體員工共同創造的成果。本人謹藉此機會代表董事會衷心感謝本集團各位同事的不懈努力、忠心服務及熱誠的貢獻。同時，我們也衷心感謝客戶、業務夥伴、股東和金融界的鼎力支持，使世茂房地產於本年度再次取得豐碩的成果。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 營業額

本集團於2006年8月30日公佈首份中期業績，顯示2006年上半年取得卓越業績，且正面的勢頭持續到下半年。

截至2006年12月31日止年度，本集團營業額為人民幣6,913百萬元(2005年：人民幣2,500百萬元)，主要為物業銷售所得款項。營業額增加176.5%，主要是由於年內竣工項目及交付的單位數目大幅上升所致。本集團的物業銷售收益為人民幣6,736百萬元，佔收益總額的97.4%，較2005年增加173.5%。而總入賬建築面積上升至674,611平方米(包括來自聯營公司所分佔的總建築面積110,950平方米)，較2005年增加159.6%。

本集團(包括聯營公司)總入賬建築面積的平均售價自2005年約每平方米人民幣10,400元增至2006年約每平方米人民幣11,700元，是由於2006年上海世茂濱江花園、上海世茂佘山及北京世茂奧臨花園的售價較平均售價高。

經常性收入為人民幣178百萬元，佔總收益2.6%(2005年：人民幣38百萬元及1.5%)，大致反映本集團投資物業佔整體組合的增幅比例。經常性收入包括來自酒店及零售物業的收益，分別佔本集團經常性收入的82.3%及17.7%。

#### 投資性物業的重估增值

本集團上海世茂國際廣場第一期錄得為人民幣633百萬元重估增值。扣除有關遞延所得稅項後的淨重估增值為人民幣424百萬元。

2006年12月29日，本集團收購位於北京商業中心黃金地段的一棟已落成投資物業。包括契稅及印花稅在內的總收購成本為人民幣1,082百萬元，而根據戴德梁行於2006年12月31日所編撰的估值報告，其公允價值為人民幣1,450百萬元。因此，所收購投資物業扣除有關遞延所得稅後的重估增值為人民幣247百萬元。

## 股東應佔溢利

截至2006年12月31日止年度，本集團股東應佔純利為人民幣2,279百萬元(2005年：人民幣908百萬元)，較去年增加151.0%。溢利在扣除人民幣671百萬元除遞延稅項的重估增值，人民幣132百萬元商譽減值及人民幣457百萬元公允價值調整稅後，將約為人民幣2,197百萬元(2005年：人民幣526百萬元)。

## 融資活動

本集團業務表現出色，具備實力擴充業務。為籌備進一步擴展，本集團認為有需要在國際債券市場集資。於2006年11月21日，本集團宣佈透過國際發售發行5億美元高級票據，最後因投資者反應踴躍而增至6億美元。這無疑為本集團的未來發展提供穩健的資本基礎。

## 流動資金和資本來源

2006年12月31日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣6,023百萬元(2005年：人民幣734百萬元)，其中包括首次公開發售所得款項餘額港幣801百萬元(相等於人民幣805百萬元)及發行高級票據所得款項419百萬美元(相等於人民幣3,276百萬元)。現金及銀行結餘總額其中約81%以美元及港元列值，其餘以人民幣列值。本集團的負債總額為人民幣8,123百萬元，其中包括銀行貸款人民幣3,550百萬元及高級票據600百萬美元(相等於人民幣4,573百萬元)。本集團的負債淨額(負債總額減現金及結餘)為人民幣2,100百萬元，即淨負債比率(負債淨額／總權益)為18.2%(2005年：75.8%)。

淨負債比率大幅改善主要由於年度內首次公開發售擴闊本集團股權基礎所致。

## 財務保證

某些銀行為本集團物業的購買者提供抵押借貸，本集團就此等抵押借款作出保證。在2006年12月31日，抵押貸款保證額為人民幣883百萬元(2005年：人民幣1,450百萬元)。

## 資產抵押

2006年12月31日，本集團已向銀行抵押賬面值人民幣11,495百萬元(2005年：人民幣6,575百萬元)的供銷售及投資，及已竣工或興建中的投資物業、土地及樓宇，作為一般銀行融資的抵押。

## 外匯風險

除外幣銀行借貸、首次公開發售及6億美元高級票據發行等融資活動均以外幣列值外，本集團絕大部分業務均以人民幣進行，並無其他有關外匯波動的直接風險。倘人民幣增值，本集團主要會由於有未償還的外幣借貸，及持有美元與港元現金及銀行結餘而受影響。目前，人民幣為非自由兌換貨幣。中國政府日後或會採取積極措施上調人民幣匯率。將首次公開發售所得款項餘額由港幣兌換成人民幣及將高級票據發行所得款項由美元兌換成人民幣時，本集團或會有幣兌虧損。然而，本集團可通過人民幣兌換成港幣及美元償還高級票據及外幣銀行借貸而獲滙兌收益。於2006年12月31日，外幣銀行借貸包括40百萬元及港幣79百萬元之銀行借款，及6億美元高級票據。

## 首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2006年7月5日在香港聯合交易所有限公司主板上市，首次公開發售所得款項淨額約港幣4,060百萬元。按照售股章程第183至184頁所示所得款項的計劃用途，本公司已將約港幣3,259百萬元用於現有及新項目。於2006年12月31日，約港幣801百萬元結餘撥作銀行存款。

## 僱員及薪酬政策

於2006年12月31日，本集團僱用共987名僱員。期內薪酬開支為人民幣223百萬元。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。

## 市場回顧

2006年，中央政府繼續公佈一系列宏觀調控措施，旨在透過控制貨幣供應、信貸供應及固定資產投資以減慢中國經濟的急速發展，使經濟增長趨於更均衡、更持久。同時，根據國家統計局的初步估計，國內經濟持續穩步快速增長，2006年本地生產總值較去年上升0.3個百分點至10.7%，達人民幣209,407億元。大幅增長顯示經濟蓬勃，辦公樓及零售物業在可見將來的需求亦將增加。

## 業務回顧

### I 土地儲備及土地收購

於回顧期間，本集團透過參與投標、拍賣及掛牌出售，在中國各省市有步驟地增加土地儲備，顯示本集團作為內地大型綜合房地產發展商的實力。

2006年，本集團共購入六幅土地，總計劃建築面積約6.31百萬平方米。其後於2007年首兩個月，本集團再收購三幅土地，總計劃建築面積約3.52百萬平方米，計劃進行大規模發展。該等土地位置優越，與地區中心城市往來交通便利，或位於具有龐大發展潛力的二三線城市。

本集團透過收購更多長江三角洲地區的土地，在該區建立穩固地位，加快地區擴展。本集團亦進軍遼寧及山東省物業市場，抓緊中央政府為配合長江三角洲及珠江三角洲兩大經濟區而發展環渤海灣地區的機遇。

本集團認為一級城市項目所得毛利率將逐漸縮減，而二、三線城市住宅市場將持續顯著增長。由於本集團能夠及時發掘及開拓高增長市場，故可以用合理成本收購位於優越位置(或預期日後將成為優越地段)的土地。

自2006年1月1日以來，本集團收購多幅土地及一項已竣工的投資性物業，其總計劃建築面積為9.83百萬平方米。

2006年12月31日，本集團土地儲備的總計劃建築面積為16.64百萬平方米。本集團一貫的策略是收購土地後即時進行規劃及發展。此策略亦配合本集團致力平衡銷售物業與投資物業的比重，以達至大約70：30的比例，確保有經常收入及穩健的現金流。

## 最新土地儲備及土地收購狀況

以土地儲備規模而言，本集團通過大規模收購已成為國內最大的物業開發商之一。於2007年3月27日，本集團土地儲備的總計劃建築面積約為20.16百萬平方米，包括於2007年1月及2007年2月分別在蘇州、徐州、以及杭州收購的新土地，計劃建築面積合共為3.52百萬平方米。

## II 物業發展及銷售

在回顧年內，來自物業銷售的收入達人民幣6,736百萬元，較2005年增加173.5%。總入賬建築面積(包括分佔聯營公司的樓面面積約110,950平方米)達到67.5萬平方米，較去年顯著增長達159.6%。這是因為2006年竣工項目的數目上升至八個，而2005年則為三個。

2006年12月31日，本集團97.4%營業額來自住宅物業銷售。

### 1) 落成項目(住宅、商業、零售)

本集團於上海、哈爾濱、北京、常熟、昆山、南京及福州多個城市有九項目落成或開業，落成可銷售總建築面積1,301,706平方米，而2005年則只完成三個項目，落成可銷售建築面積421,332平方米。

### 2) 發展中項目

本集團預期，在2007年會有八個項目將會落成，而項目總建築面積約為1百萬平方米。此外，2006年12月31日已落成項目的可售存貨，其總建築面積約為638,010平方米。所以，2007年可供出售總建築面積將約達1.65百萬平方米。

展望未來，本集團對於2008年落成的總建築面積將較2007年大幅增長，表示樂觀。

## III 投資物業及酒店

本集團繼續發展投資物業業務，以減輕受市場波動或政策改變的影響。為使收益更平衡及收入來源與現金流更穩定，本集團的長期目標為將酒店、零售及辦公樓的業務比例增至佔本集團總利潤約30%。

於回顧年度，本集團來自投資酒店及零售物業租賃方面的營業額為人民幣178百萬元，較去年上升372.0%，佔本集團營業額2.6%。集團預計2008年業務較2007年大幅增長。

### 酒店

本集團致力發展以商務旅客及國內外豪華旅客為目標的五星級酒店組合。增加自有酒店物業，是達成本集團維持多元化物業組合目標的重要步驟。

於回顧年度，上海世茂佘山艾美酒店於2006年4月隆重開幕及上海世茂皇家艾美酒店於2006年9月開始試營運及12月正式對外營業，另外上海外灘茂悅大酒店及南京世茂凱悅酒店兩家五星級酒店仍在興建中。本集團計劃按地區擴展計劃興建更多酒店。本集團已計劃於武漢、煙台及瀋陽等城市發展新酒店項目。

為保持優秀的服務，本集團與首屈一指的國際酒店管理集團訂立管理合約。本集團委任喜達屋集團經營上海世茂佘山艾美酒店及上海世茂皇家艾美酒店，亦訂約由凱悅酒店集團經營另外兩家五星級酒店，分別為上海外灘茂悅大酒店及南京世茂凱悅酒店。本集團計劃就其他將會開業的酒店項目訂立同類管理合約。

於2007年上海外灘茂悅大酒店開業後，本集團的上海酒店客房數目將增至1,728間，佔上海五星級酒店市場約15%。年內，酒店業務收入增加14倍至人民幣146百萬元(2005年：人民幣10百萬元)。本集團預期，2007年的收益會有顯著增長。

### *已完成及供出租的投資性物業*

在投資物業方面，本集團的策略是與知名的租戶訂立長期租約，並且招攬指定的環球國際零售品牌成為租戶。

2006年度後，本集團與中國最大零售集團上海百聯(集團)有限公司訂立管理合約，委聘其為上海世茂國際廣場購物商場的營運經理。集團並爭取與大型商業租戶訂立為期10年的租約，為本集團提供大額經常租金收入，而與其他租戶訂立的租賃協議的租期一般為一至兩年。

本集團亦公佈與若干全球知名零售品牌組成策略聯盟，包括南韓的 CJ CGV、法國的 Decathlon、McDonald's Inc. (China) Ltd.、馬來西亞的 Parkson Corp.、Starbucks Coffee Taiwan Corp.(台灣)、世嘉(日本)、Vanguard(香港)及屈臣氏(香港)，證明夥伴對本集團項目的質素及所帶來的商機抱有信心。在此之前，本集團與財富500強企業法國的 Auchan 及英國的 B&Q 建立夥伴關係，為本集團進軍商業房地產市場奠定里程碑。於建立正式聯盟後，各品牌進駐本集團多個商業物業項目。

年內，本集團購入北京華平國際大廈，樓面面積70,175平方米。而上海世茂國際廣場第二期商場預計於2007年竣工。此外，供零售用途的紹興世茂及常熟世茂預計於2008年投入營運，總計劃建築面積達到接近20萬平方米。

2006年度，商業物業的收入合共為人民幣31百萬元(2005年：人民幣28百萬元)，較去年增加12.7%，收入來自上海世茂國際廣場第一期商場。

本集團計劃未來仍會在上海、北京等一線城市持有大部分零售及辦公樓物業作為長線投資。另外，集團也會在昆山、武漢、紹興及常熟等二線城市持有零售物業。

## **全年業績**

董事會欣然提呈本集團截至2006年12月31日止年度的經審核綜合業績連同比較數字。此等全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

# 綜合收益表

截至2006年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
營業額	3	6,913,442	2,500,430
銷售成本	5	(4,432,742)	(1,903,392)
<b>毛利</b>		<b>2,480,700</b>	<b>597,038</b>
投資物業的公允價值收益		1,000,831	902,639
其他收益	4	157,378	106,447
營銷及市場推廣成本	5	(207,576)	(106,388)
行政開支	5	(460,008)	(189,270)
其他營運開支	5	(143,853)	(7,343)
<b>經營利潤</b>		<b>2,827,472</b>	<b>1,303,123</b>
融資成本	6	(44,719)	(8,696)
應佔業績：			
— 聯營公司		201,027	17,741
— 共同控制實體		(13)	—
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>2,983,767</b>	<b>1,312,168</b>
所得稅開支	7	(705,017)	(325,860)
<b>年度利潤</b>		<b>2,278,750</b>	<b>986,308</b>
歸屬於：			
本公司權益持有人		2,278,750	907,993
少數股東權益		—	78,315
		<b>2,278,750</b>	<b>986,308</b>
<b>股息</b>	8	<b>615,859</b>	<b>312,090</b>
本公司權益持有人應佔之 每股盈利			
— 基本(人民幣分)	9	85.5	50.8
— 攤薄(人民幣分)	9	85.1	—

# 綜合資產負債表

於2006年12月31日

	附註	於12月31日	
		2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		4,609,870	3,254,452
投資物業		4,000,000	1,883,000
土地使用權		1,349,192	1,695,939
無形資產		475,023	607,291
聯營公司		311,247	150,220
共同控制實體		487	500
遞延所得稅資產		123,725	76,484
其他非流動資產		3,013,981	577,087
		<u>13,883,525</u>	<u>8,244,973</u>
<b>流動資產</b>			
發展中土地使用權		3,007,728	2,300,593
發展中物業		2,384,511	3,403,545
持作銷售用途的已落成物業		1,785,438	302,640
應收貿易賬款及其他應收賬款及 預付款項	10	576,468	482,575
預付所得稅		34,766	96,737
應收關連公司款項		601	111
受限制現金		73,501	29,129
現金及現金等價物		5,949,589	704,680
		<u>13,812,602</u>	<u>7,320,010</u>
<b>總資產</b>		<u><u>27,696,127</u></u>	<u><u>15,564,983</u></u>
<b>擁有人權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		317,521	185,787
儲備		11,210,848	2,324,431
— 擬派末期股息		615,859	—
— 其他		10,594,989	2,324,431
		<u>11,528,369</u>	<u>2,510,218</u>

<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		<b>6,470,680</b>	1,913,404
遞延所得稅負債		<b>1,216,802</b>	967,982
		<b>7,687,482</b>	2,881,386
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	11	<b>5,144,364</b>	3,943,718
預收客戶款項		<b>1,065,310</b>	4,132,430
應付關連公司款項		<b>249,850</b>	1,266,965
應付所得稅		<b>368,443</b>	105,972
借貸		<b>1,652,309</b>	724,294
		<b>8,480,276</b>	10,173,379
<b>總負債</b>		<b>16,167,758</b>	13,054,765
<b>總權益及負債</b>		<b>27,696,127</b>	15,564,983
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<b>5,332,326</b>	(2,853,369)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>19,215,851</b>	5,391,604

## 財務報表附註

### 1 一般資料

世茂房地產控股有限公司(「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，註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要從事投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行房地產開發、物業投資及酒店經營。

為籌備本公司股份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，本公司通過向與 Shimao Property Holdings (BVI) Limited(「SPHL (BVI)」)的共同股東 Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)發行股份收購SPHL (BVI)全部股本權益，因而成為本集團的控股公司。重組詳情載於本公司於2006年6月22日刊發之售股章程。

本公司股份於2006年7月5日在聯交所上市。

## 2. 編製基準

重組涉及受共同控制的公司，而由重組產生的本集團視為持續經營集團。因此，重組是根據會計指引第5號「共同控制合併會計」以合併會計法入賬，而綜合財務報表的編製亦假設本公司於2005年1月1日已完成（所呈報的最早時期之開始日期及 SPHL (BVI) 及其當時附屬公司之業務本集團當作已進行）。

綜合財務報表是根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。除對投資物業的重估按公允價值列賬外，綜合財務報表已按照歷史成本法編製。

於2006年，本集團採納以下與業務有關的經修訂香港財務報告準則及詮釋。

- 香港會計準則第39條與香港財務報告準則第4號（經修訂）「財務擔保合約」。本集團為若干物業買主的按揭信貸所提供的財務擔保合約及向其關連人士所提供財務擔保合約視為保險合約，且本集團於執行修訂前已作出聲明。因此，本集團認為該等修訂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。該詮釋對本集團之租約分類及就租約確認的開支並無重大影響。

本集團提前採納下列2006年尚未生效的詮釋但未有影響：

香港（國際財務報告詮釋委員會）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」（自2007年3月1日之後開始的年度期間生效）。香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號明確規定若干類型的交易須根據香港財務報告準則第2號入賬列為股本或現金結算交易，亦列明涉及同一集團屬下兩家或以上公司交易以股本結算的入賬方法。提前採納不會影響對本集團的綜合財務報表。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未於2006年1月1日生效的香港財務報告準則的若干新準則、對現有準則的修訂及詮釋。其中對本集團業務相關的如下：

- 香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」，以及對香港會計準則第1號「財務報表的呈報方式 — 資本披露」（2007年1月1日或以後開始的年度期間起生效）的補充修訂。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號「香港財務報告準則第2號的範圍」（自2006年5月1日或之後開始的年度期間生效）。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號「中期財務報告及減值」（自2006年11月1日或之後開始的年度期間生效）。
- 香港財務報告準則第8號「營運分部」（自2009年1月1日或之後開始的年度期間生效）。

本集團已評估其他最近公佈的香港財務報告準則的新準則、對現有準則的修訂及詮釋，並認為該等新準則以及對現有準則的修訂及詮釋與本集團業務並不相關。該等準則載列如下：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號「根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中的財務報告」採用重列法」(於2006年3月1日或之後開始的年度期間生效)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號「重新評估嵌入式衍生工具」(自2006年6月1日開始的年度期間生效)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號「服務經營權協議」(於2008年1月1日或以後開始的年度期間生效)。

### 3. 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。本集團於有關期間進行的物業及酒店項目，全部位於中國。由於本集團大部分綜合營業額及業績均來自中國市場及本集團綜合資產大部分位於中國，故並無呈列地區分部資料。

截至2006年12月31日止年度的營業額包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
出售物業	<b>6,735,820</b>	2,462,796
酒店經營收入	<b>146,194</b>	9,738
投資物業租金收入	<b>31,428</b>	27,896
	<b><u>6,913,442</u></b>	<u>2,500,430</u>

分部資料如下：

	截至2006年12月31日止年度				合計 人民幣千元
	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	
分部營業額	<u>6,735,820</u>	<u>146,194</u>	<u>31,428</u>	<u>—</u>	<u>6,913,442</u>
分部業績	<u>2,005,071</u>	<u>(97,379)</u>	<u>1,016,067</u>	<u>(96,287)</u>	<u>2,827,472</u>
融資成本 應佔業績	<u>(2,281)</u>	<u>(1,668)</u>	<u>—</u>	<u>(40,770)</u>	<u>(44,719)</u>
— 聯營公司	<u>201,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>201,027</u>
— 共同控制實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(13)</u>	<u>(13)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>2,203,817</u>	<u>(99,047)</u>	<u>1,016,067</u>	<u>(137,070)</u>	<u>2,983,767</u>
所得稅開支					<u>(705,017)</u>
年度利潤					<u>2,278,750</u>
分部資產	<u>12,655,792</u>	<u>5,247,972</u>	<u>4,693,359</u>	<u>4,663,545</u>	<u>27,260,668</u>
聯營公司	<u>311,247</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>311,247</u>
共同控制實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>487</u>	<u>487</u>
	<u>12,967,039</u>	<u>5,247,972</u>	<u>4,693,359</u>	<u>4,664,032</u>	<u>27,572,402</u>
遞延所得稅資產					<u>123,725</u>
總資產					<u>27,696,127</u>
分部負債	<u>7,272,014</u>	<u>1,842,531</u>	<u>769,759</u>	<u>83,657</u>	<u>9,967,961</u>
公司借貸	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,982,995</u>	<u>4,982,995</u>
	<u>7,272,014</u>	<u>1,842,531</u>	<u>769,759</u>	<u>5,066,652</u>	<u>14,950,956</u>
遞延所得稅負債					<u>1,216,802</u>
總負債					<u>16,167,758</u>
資本及物業發展開支	<u>6,951,598</u>	<u>789,292</u>	<u>1,737,430</u>	<u>5,477</u>	<u>9,483,797</u>
折舊	<u>8,814</u>	<u>61,595</u>	<u>179</u>	<u>1,539</u>	<u>72,127</u>
土地使用權攤銷計入開支	<u>1,487</u>	<u>7,917</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,404</u>
商譽減值	<u>132,268</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>132,268</u>
投資物業公允價值收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,000,831</u>	<u>—</u>	<u>1,000,831</u>

	截至2005年12月31日止年度				合計 人民幣千元
	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	
分部營業額	2,462,796	9,738	27,896	—	2,500,430
分部業績	392,518	(6,196)	951,457	(34,656)	1,303,123
融資成本	(2,162)	(24)	—	(6,510)	(8,696)
應佔聯營公司業績	17,741	—	—	—	17,741
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>408,097</u>	<u>(6,220)</u>	<u>951,457</u>	<u>(41,166)</u>	1,312,168
所得稅開支					<u>(325,860)</u>
年度利潤					<u>986,308</u>
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>	15,488,499
遞延所得稅資產					<u>76,484</u>
資產總值					<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>	12,086,783
遞延所得稅負債					<u>967,982</u>
總負債					<u>13,054,765</u>
資本及物業發展開支	2,676,354	832,622	251,548	2,078	3,762,602
折舊	5,799	2,754	304	420	9,277
土地使用權攤銷計入開支	12	296	—	—	308
已收回壞賬	—	—	25,000	—	25,000
投資物業的公允價值收益	—	—	902,639	—	902,639

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的因收購附屬公司而確認的商譽，惟不包括遞延所得稅資產。

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 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已收政府補助金	10,000	10,000
再投資的所得稅退稅	20,428	23,225
臨時租金和廣告收入	1,872	5,801
利息收入	83,753	6,830
滙兌收益淨額	—	31,088
已收回壞賬	—	25,000
出售物業、機器及設備的收益	26,373	2,988
第三方就違反合約而給予的賠償	10,219	—
商標收入	750	—
雜項	3,983	1,515
	<u>157,378</u>	<u>106,447</u>

#### 5 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他經營開支的支出分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事酬金	223,303	95,428
核數師酬金	4,781	2,722
折舊	72,127	9,277
土地使用權攤銷	9,404	308
廣告、宣傳和佣金成本	193,954	86,240
已出售物業成本	3,640,088	1,607,773
銷售物業的營業稅及其他徵費	339,975	124,024
產生的土地增值稅，扣除已收購附屬公司 作出的部分計提	355,306	162,204
商譽減值	132,268	—
慈善捐款	8,120	6,174
帶來租金收入的投資物業產生的直接費用	9,087	8,893
經營租賃開支	23,252	13,674
酒店營運開支	68,765	2,061
滙兌虧損淨額	30,572	—
辦公室開支	23,883	13,362
其他開支	109,294	74,253
	<u>5,244,179</u>	<u>2,206,393</u>
銷售成本、營銷及市場推廣成本、 行政開支總計及其他營運開支總額		

## 6 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
銀行借款利息		
— 須於五年內全數償還	195,882	75,878
— 毋須於五年內全數償還	27,601	43,868
優先票據利息		
— 須於五年內全數償還	13,164	—
— 毋須於五年內全數償還	20,739	—
關連公司借貸利息	—	4,543
	<u>257,386</u>	<u>124,289</u>
減：資本化利息	(212,667)	(115,593)
	<u>44,719</u>	<u>8,696</u>

## 7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	503,438	146,516
— 遞延所得稅	201,579	179,344
	<u>705,017</u>	<u>325,860</u>

聯營公司應佔所得稅人民幣108,068,000元(2005：人民幣11,385,000元)已於綜合收益表的應佔聯營公司業績內。

### 香港利得稅

由於本集團於2006年12月31日止年度(2005：無)在香港並無應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的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。在2005及2006年12月31日止年度，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%。此外，另外兩家於其他地區設立的附屬公司於2005及2006年12月31日止年度分別享有優惠稅率27%及30%。

## 8 股息

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已宣派每股特別股息 (附註(a))	—	312,090
擬派末期股息每股港幣20仙 (附註(b))	<u>615,859</u>	<u>—</u>
	<u><b>615,859</b></u>	<u><b>—</b></u>

附註：

(a) 於2005年12月31日，SPHL (BVI) 宣派特別股息港幣300,000,000元。(折約等值人民幣312,090,000元) 此金額已於2005年12月31日包括於應付 Gemfair (一關連公司) 款項。

(b) 於2007年3月27日舉行的會議上，董事建議派發末期股息每股20港仙，有關股息建議不會在財務報告內列為應付股息。但將會列作截至2007年12月31日止年度之保留盈利分派。

## 9 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度權益持有人應佔本集團利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。釐定已發行普通股的加權平均數時，因重組而發行的總計1,787,439,612股普通股被視為於2005年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度	
	2006年	2005年
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	<u>2,278,750</u>	<u>907,993</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>2,664,890</u>	<u>1,787,440</u>
每股基本盈利 (人民幣分)	<u><b>85.5</b></u>	<u><b>50.8</b></u>

每股攤薄盈利乃通過假設首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權獲行使，而調整具潛在攤薄影響的已發行普通股份加權平均數目而計算。

	截至12月31日止年度	
	2006年	
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元)	<u>2,278,750</u>	
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>2,664,890</u>	
就首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權作出之調整 (千股)	<u>14,096</u>	
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 (千股)	<u>2,678,986</u>	
每股攤薄盈利 (人民幣分)	<u><b>85.1</b></u>	

由於該年內並無任何具潛在攤薄影響的已發行普通股，故並無就截至2005年12月31日止年度的每股攤薄盈利作出任何披露。

#### 10 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應收貿易賬款 (附註)	250,861	3,046
動遷成本的按金	103,450	146,650
其他應收賬款	119,562	27,253
建築成本的預付款項	45,226	103,056
預售所得款項的預付營業稅及土地增值稅	57,369	202,570
	<u>576,468</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賬齡均少於一年。

#### 11 應付貿易賬款和其他應付賬款

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應付貿易賬款 (附註(a))	3,502,628	2,697,337
其他應付賬款 (附註(b))	1,417,738	1,127,609
應計費用	111,685	29,343
其他應付稅項	112,313	89,429
	<u>5,144,364</u>	<u>3,943,718</u>

附註：

(a) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
於90天內	3,140,316	2,238,690
超過90天及於180天內	362,312	458,647
	<u>3,502,628</u>	<u>2,697,337</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
建築商的訂金和墊款	6,495	20,338
應付收購代價	4,764	87,000
收取客戶的超額款項	37,443	12,579
土地增值稅撥備	1,343,972	996,122
代政府機構向客戶收取的費用	13,209	2,663
雜項	11,855	8,907
	<u>1,417,738</u>	<u>1,127,609</u>

## 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12月31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。

審核委員會已審閱本集團截至2006年12月31日止年度的綜合全年業績。

### 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

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2007年股東週年大會將於2007年4月26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。

## 停辦股份過戶登記手續

建議派發的末期股息每股20港仙將於2007年5月3日(星期四)派付予於2007年4月26日登記在本公司股東名冊上之股東。派付此末期股息須在將於2007年4月26日舉行的本公司股東週年大會上獲得股東的批准。

本公司將於2007年4月23日(星期一)至2007年4月26日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定符合享有建議的末期股息及出席將於2007年4月26日舉行之2007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2007年4月20日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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2006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

香港，2007年3月27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。