

主席報告

致各位股東：

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日本公司股份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，銷售表現理想，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（包括某些公允價值調整、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（MSCI China Index）成份股。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。

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。

鑒於本集團業務表現強勁及財務狀況穩健，董事會（「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。

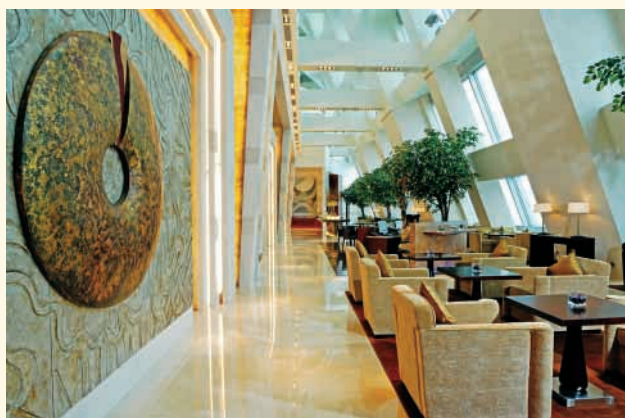
銷售表現理想 體現戰略延伸的成效

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，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年：



上海世茂國際廣場



上海世茂皇家艾美酒店

49.1萬平方米)，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，本集團再購得三幅地塊，令本集團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

世茂房地產除發展優質住宅物業外，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「取之於社會、用之於社會」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創新的企業文化，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



上海世茂佘山艾美酒店



南京世茂濱江新城

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。

許榮茂

主席

香港，2007年3月27日



北京世茂奧臨花園