



# 董事會報告



世茂房地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2006年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(合稱「本集團」)經審核財務報表。

### 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展及投資，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註33。

### 股份發行與上市

於2006年7月5日，本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，並通過香港公开发售及國際配售之方式按每股6.25港元之發行價發售及發行684,392,500股股份(包括因超額配股權獲行使而發行之股份)。

### 業績及股息

本集團截至2006年12月31日止年度之業績載於本年報第56至120頁。

董事會建議就截至2006年12月31日止年度派發末期股息每股20港仙(2005年：不適用)。截至2006年12月31日止年度並無派付中期股息。

該股息將於2007年5月3日派付予於2007年4月26日登記在本公司股東名冊上之股東。本公司將於2007年4月23日(星期一)至2007年4月26日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶手續。如欲符合資格獲派上述建議的末期股息，所有過戶文件連同有關股票，須於2007年4月20日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司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，以辦理股份過戶登記手續。

### 儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於財務報表附註19。

### 主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其聯繫人士或任何股東(指據董事所知擁有本公司5%以上股本權益之股東)持有上述主要供應商之任何權益。

## 銀行及其他借貸

本公司及本集團於2006年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註20。

## 捐款

本年度內本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣8,120,000元(2005年：人民幣6,174,000元)。

## 物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備詳情載於綜合財務報表附註6。

## 股本

本年度內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註18。

本年度內本公司購股權變動詳情載於本年報第47頁之董事會報告。

## 財務摘要

本集團過去四個財政年度之業績以及資產及負債情況載於本年報第4頁。

## 優先購買權

根據本公司之組織章程細則或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

## 董事

於年內及截至本報告日期之本公司董事如下：

### 執行董事

許榮茂先生(主席)

許世壇先生

葉偉成先生 (於2006年1月25日獲委任)

鄧炳輝先生 (於2006年1月25日獲委任)

姚櫟女士 (於2006年1月25日獲委任)

### 獨立非執行董事

簡麗娟女士 (於2006年3月16日獲委任)  
呂紅兵先生  
顧雲昌先生 (於2006年4月13日獲委任)  
林清錦先生 (於2006年6月1日獲委任)

### 董事

俞漢度先生 (於2006年1月9日辭任)  
蔡來興先生 (於2006年2月15日辭任)  
陳凡先生 (於2006年2月24日獲委任及於2006年3月17日辭任)  
許薇薇女士 (於2006年4月21日辭任)

根據本公司之組織章程細則第87條，許榮茂先生、許世壇先生及呂紅兵先生將輪流退任，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何在沒有賠償(法定賠償除外)下，本集團不可於一年內終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事合約權益

除本報告所披露者外，董事概無於本公司、本集團附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質、及於本年度年終或年內任何時間均為有效之合約中，直接或間接擁有重大權益。

### 有關購股權的資料

本公司於2006年6月9日採納首次公開招股前購股權計劃(「首次公開招股前購股權計劃」)及購股權計劃(「購股權計劃」)。

(1) 首次公開招股前購股權計劃

- (a) 於2006年1月1日至2006年12月31日期間，根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權（「首次公開招股前購股權」）變動如下：

姓名	授出日期	每股行使價	購股權數目				於2006年 12月31日
			於2006年 1月1日	已授出	已行使	已失效	
董事							
許世壇先生	2006年6月9日	5.625港元	—	2,640,000	—	—	2,640,000
葉偉成先生	2006年6月9日	5.625港元	—	2,560,000	—	—	2,560,000
鄧炳輝先生	2006年6月9日	5.625港元	—	2,640,000	—	—	2,640,000
姚櫟女士	2006年6月9日	5.625港元	—	2,640,000	—	—	2,640,000
			—	10,480,000	—	—	10,480,000
本公司高級 管理層 (總額)							
	2006年6月9日	5.625港元	—	6,450,000	—	—	6,450,000
本集團其他 僱員及 行政人員 (總額)							
	2006年6月9日	5.625港元	—	46,990,000	—	—	46,990,000
			—	63,920,000	—	—	63,920,000

- (b) 首次公開招股前購股權計劃的目的是給予參與者擁有本公司私人股份的機會，並能推動參與者發揮其最好的表現與效率，及用以保留其貢獻對本集團之長遠增長及利益重要的參與者。
- (c) 根據於2006年6月9日通過以批准首次公開招股前購股權的股東決議案，本公司合共63,920,000股普通股的購股權已有條件授予董事和經甄選的僱員。
- (d) 每份購股權均有六年行使期，其中30%於2007年3月31日歸屬，另外30%於2008年3月31日歸屬，而餘下40%於2009年3月31日歸屬。
- (e) 每名承授人就每次授出購股權所支付的代價為1.00港元。

- (f) 已就根據首次公開招股前購股權計劃而作出的授出加入表現目標作為條件。
- (g) 本公司於2006年7月5日上市後，首次公開招股前購股權計劃已終止，惟於終止時已授出但尚未行使的購股權將繼續生效，並可根據首次公開招股前購股權計劃條款行使。
- (h) 除上文披露者外，於2006年12月31日，概無購股權根據首次公開招股前購股權計劃授出、註銷或失效。
- (i) 已授出首次公開招股前購股權的公允價值乃根據二項式點陣模型計量，此詳情載於財務報表附註18。

有關首次公開招股前購股權計劃的其他詳情載於綜合財務報表附註18。

## (2) 購股權計劃

- (a) 購股權計劃旨在向參與者提供機會收購本公司股權，並鼓勵參與者為本公司及本公司股東整體利益致力提高本公司及本公司股份價值。購股權計劃可令本公司更具彈性地挽留、鼓勵、獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。
- (b) 董事可酌情決定邀請本集團任何成員公司的董事、僱員及高級職員及本集團任何成員公司的顧問、分銷商、承包商、合約生產商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴及服務供應商參與購股權計劃。
- (c) 因行使根據購股權計劃授出的購股權（「購股權」）或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出的購股權而發行的股份總數，不得超過本公司已發行股份的30%。
- (d) 每名參與者於任何12個月期間因行使根據購股權計劃或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出的購股權而獲發行及將獲發行的股份不得超過本公司已發行及因行使任何進一步授出的購股權而發行的上述本公司已發行股份數目的1%，否則必須獲得本公司股東批准。
- (e) 本公司可於授出購股權時指定購股權的歸屬期、行使期及條件，而購股權的屆滿日不可超過授出日的10年。

- (f) 購股權行使價不得低於下列的最高者：(i)授出當日本公司股份在聯交所的收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所收市價的平均價；及(iii)本公司股份於授出日期的面值。
- (g) 每位承授人每次接納獲授購股權時須支付1.00港元。
- (h) 購股權計劃將於2016年6月8日屆滿。
- (i) 於2006年12月31日，概無購股權根據購股權計劃授出、註銷或失效。

## 證券權益披露

### 董事及行政總裁於本公司及相聯法團股本的權益及淡倉

於2006年12月31日，本公司董事及行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊，或須根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂先生	—	(附註)	2,000,000,000	65.26%

附註：該2,000,000,000股股份指由許榮茂先生直接全資擁有的公司 Gemfair Investments Limited 持有的本公司權益。

#### (2) 本公司相關股份的好倉

許世壇先生、葉偉成先生、鄧炳輝先生及姚櫟女士根據首次公開招股前購股權計劃獲授購股權。關於購股權的詳情載於「有關購股權的資料」一節。

## (3) 相聯法團股份的好倉 — 世茂國際控股有限公司

董事姓名	身份	個人權益	公司權益	其他權益	持有的 普通股總數
許榮茂先生	—	—	185,185,185 (附註1)	618,571,397 (附註2)	803,756,582
許世壇先生	—	—	—	618,571,397 (附註2)	618,571,397
葉偉成先生	實益擁有人	528,000	—	—	528,000
鄧炳輝先生	實益擁有人	30,000	—	—	30,000

附註：

- (1) 該 185,185,185 股股份指兌換所有發行予 Dynamic Keen Developments Limited (「Dynamic Keen」) 的可換股票據後可發行予 Dynamic Keen 的世茂國際控股有限公司 (「世茂國際」) 股份。由於 Dynamic Keen 全部已發行股本由許榮茂先生擁有，因此根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視為於該 185,185,185 股世茂國際股份中擁有權益。
- (2) 於世茂國際 618,571,397 股股份的權益指由海外投資集團國際有限公司作為 W.M. Hui Unit Trust (W.M. Hui Unit Trust 的所有單位由 Trident Trust Company (B.V.I.) Limited (前稱 Trident Corporate Services (B.V.I.) Limited) 作為由許榮茂先生就其妻及子女的利益而成立的 W.M. Hui Family Trust 的受託人持有) 的受託人直接全資擁有的公司 Perfect Zone International Limited 持有於世茂國際的權益。由於許世壇先生乃許榮茂先生的兒子，因此，根據證券及期貨條例，許榮茂先生及許世壇先生均被視為於該權益中擁有權益。

除上文披露者外，登記冊內概無記錄於本公司或任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第 XV 部) 的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

**董事購買股份或債券之權利**

除上文所披露者外，本公司、其同集團附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

## 主要股東權益

於2006年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有載入根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益及淡倉如下：

### 本公司股份的好倉／淡倉

名稱／姓名	權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
<b>好倉</b>			
Gemfair Investments Limited (「Gemfair」)	(附註1)	2,000,000,000	65.26%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	(附註2)	2,000,000,000	65.26%
GSS III Nimble Holdings Limited(「GSS III Nimble」)	(附註3)	238,049,466	7.77%
Global Special Situations Funding III, L.P.	(附註3)	238,049,466	7.77%
GSS III Funding, Inc.	(附註3)	238,049,466	7.77%
Morgan Stanley	(附註3)	257,419,528	8.40%
<b>淡倉</b>			
Morgan Stanley	(附註3)	14,700,000	0.48%

附註：

- (1) Gemfair 由許榮茂先生全資直接擁有。
- (2) 所披露的權益指許榮茂先生或其聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據 Gemfair 與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表 Gemfair 作為股東於本公司股東大會上投票的權利。海外投資為單位信託的受託人，其所有單位由許榮茂先生及其直系親屬為全權信託對象的 W.M. Hui Family Trust 持有。
- (3) GSS III Nimble 由 Global Special Situations Funding III, L.P. 擁有，而 Global Special Situations Funding III, L.P. 由其一般合夥人 GSS III Funding, Inc. 控制及擁有。GSS III Funding, Inc. 則由 Morgan Stanley 全資擁有。根據證券及期貨條例，Global Special Situations Funding III, L.P.、GSS III Funding, Inc. 和 Morgan Stanley 各被視為在 GSS III Nimble 於其中擁有權益的238,049,466股股份中擁有權益。

除上文披露者外，登記冊內概無記錄於本公司股份及相關股份中的其他權益或淡倉。

### 不競爭承諾的執行情況

根據由本公司、上海世茂股份有限公司、上海世茂企業發展有限公司、Overseas Investment Group International Limited、許榮茂、許世永及世茂國際控股有限公司所訂立，日期為2005年2月19日之不競爭承諾（「該承諾」），訂約各方同意按該承諾所載條款及條件，劃分彼等各自的房地產業務。

有關該承諾的所有訂約方的房地產業務，許榮茂先生已根據其所有之資料提供一份書面確認給本公司，確認於2006年期間，所有訂約方在經營彼等之房地產業務時已遵守該承諾之條款。

該承諾的各承諾方於截至2006年12月31日止年度所進行的物業項目的某些資料，若可用於衡量有關物業項目是否屬於該承諾所規定各方容許經營的業務範圍的，已被歸納（「相關資料」）。此等相關資料主要包括各物業項目的地點、總建築面積、開發目的等，如屬於本公司上市前的物業項目，則該等詳情已載於本公司2006年6月22日的售股章程。本公司已編撰本集團所進行物業項目的相關資料，並且已取得該承諾的其他所有立約方所進行物業項目的相關資料。所有相關資料及許榮茂先生的確認書已交予本公司獨立非執行董事審閱，而彼等純粹基於本公司所提供的相關資料，並無發現本集團或其他有關的立約方有不遵守承諾的情況。

本公司亦已委托本公司核數師純粹基於本公司所提供的相關資料進行若干協定程序。這些協定程序主要包括將有關資料與該承諾核對，以查找有否任何不遵守的情況，而核數師並無呈報特殊情況。本公司核數師就此進行的工作並不屬於根據香港會計師公會所頒佈的香港核數指引、香港審閱工作準則或香港鑒證工作法則進行的保證，因此本公司核數師並無提供任何保證。

對於本公司以外其他該承諾的立約方向本公司所提供的有關資料是否準確完備，由許榮茂先生及其姪兒許世永先生各自對本身及其監督的有關各方承擔全部責任。

### 董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露由2006年7月5日（本公司股份上市日期）至2006年12月31日以下董事被認為與本集團業務直接或間接競爭之業務所擁有權益。

主席兼執行董事許榮茂先生目前透過(1)由世茂國際控股有限公司擁有的一組公司(統稱「世茂國際集團」)；(2)由許先生全資擁有或與其妻子及／或許薇薇小姐及許世壇先生(本公司執行董事)共同擁有的私人公司(統稱「私人集團」)在中國擁有物業發展權益。

董事(包括擁有世茂國際集團及私人集團業務權益的董事)將於有需要時根據本公司組織章程細則規定就其或其任何聯繫人士擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何董事會決議案放棄投票。

### **結算日後事項**

本集團於結算日後重大事項之詳情載於綜合財務報表附註37。

### **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。

### **足夠公眾持股量**

根據本公司所獲取的公共資料以及截至本報告刊發之日本公司董事所掌握的信息，本公司之股份自2006年7月5日在聯交所上市以來，均能保持足夠的公眾持股量。

### **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。有關本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第35至41頁。

### **核數師**

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度財務報表，將任滿告退並符合資格，亦願於本公司股東週年大會膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

**許榮茂**

主席

香港，2007年3月27日