



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2007年6月30日止6個月

中期業績公佈

摘要

財務摘要

- 營業額升至人民幣26.33億元 (包括分佔聯營公司，人民幣2.11億元)，較去年上升19%
- 來自酒店及收租物業之營業額大幅上升至人民幣2.35億元，較去年跳升3.9倍
- 毛利率及淨利率分別達42%及23%，2006年上半年分別為36%及20% (已扣除物業重估收益淨額及出售武漢項目之盈利)
- 股東應佔利潤增加至人民幣20.84億元，較去年增加1.97倍，撇除稅後投資物業的公允價值收益人民幣7.64億元後，期內股東應佔利潤為人民幣13.2億元，同比增加2.06倍
- 每股基本盈利為人民幣0.666元 (2006年上半年：人民幣0.309元)，較去年同期上升115.53%
- 宣派中期股息每股15港仙 (2006年上半年：無)

營運摘要

- 銷售表現強勁，入賬之銷售面積增加106%至242,991平方米
- 上海外灘茂悅大酒店試營業，令集團於上海擁有的5星級酒店達3間，共1,728間客房，成為上海國際酒店市場份額最高的經營者
- 隨著上海世茂國際廣場二期開業，集團的可出租物業面積由38,819平方米增加至71,239平方米
- 上半年共買入6塊地皮，合共建築面積為426萬平方米，使總土地儲備增加至約2,063萬平方米

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2007年6月30日止6個月之中期業績。

回顧

回顧期內，本集團營業額為人民幣24.2億元，較去年同期增加10.54%。股東應佔純利較去年同期上升196.13%，達人民幣20.8億元（2006年：人民幣7.0億元）。每股基本盈利為人民幣0.666元（2006年：人民幣0.309元），較去年同期上升115.53%。

董事會宣佈派發截至2007年6月30日止6個月中期股息每股15港仙（2006年：無），以回饋股東的長期支持。

2007年上半年中央政府頒布多項新土地及房屋政策，以確保房地產行業能健康及穩步發展，新政策令規模較小的房地產發展商面對較多挑戰。作為中國大型房地產發展商，集團緊繫「城市經營者」的理念，在回顧期內繼續保持高速的發展，並於2007年4月獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院選為「2007中國外資房地產綜合實力TOP10」之首。該研究是以總資產、總市值、收入及利潤總額等4項指標進行綜合實力評價，因此世茂得到此榮譽，證明其實力得到外界認同。

此外，集團亦致力強化財務基礎，優化管理及資本結構。期內，本集團成功透過證券市場配發新股，籌得約港幣38.56億元以作日常營運資金。此外，集團於2007年6月宣佈建議透過向上海世茂股份有限公司（上海證券交易所股票編號：600823）（「上海世茂」）及向上海世茂企業發展有限公司（「世茂企業」，非上市公司）分別注入商業項目以及現金，以換取「上海世茂」之控股權。於交易完成後，「上海世茂」將成為本集團的附屬公司，專注發展及經營零售及商業項目，而本集團將專注發展住宅及酒店項目。集團管理層相信擁有一間獨立及專業的商業房地產公司更能專注發展商用物業業務，並藉此直接參與中國大陸的股票及債券市場，為專業及持續地發展商用物業業務籌集足夠的資金。交易的洽商現時仍在進行中，本公司於適當時將另行刊發公告向本公司股東和公眾投資者提供最新情況。

集團非常注重長期回報，因此，致力增加投資及酒店物業的比重是集團一貫的發展策略之一。回顧期內，位於中國上海的世茂國際廣場二期正式開幕，及頂級酒店上海外灘茂悅大酒店開始試業，連同其他投資及酒店物業，集團投資物業的比重已見明顯增加，為提供理想及穩定的收益建立了穩固的基礎。與此同時，集團亦通過短期長期的雙邊投資策略降低市場風險。

作為優秀的企業公民，集團既專注發展業務，亦致力回饋社會、貢獻祖國。回顧期內，集團贊助善事不遺餘力，並與其他機構合辦2007年7月1日至8日慶祝香港回歸祖國十周年音樂激光煙火表演—煙花滙演及「幻彩詠香江」，不單香港市民，國內同胞亦透過電視直播欣賞到是次精彩活動。

展望

展望將來，我們將繼續理順企業及資本架構，務求為股東創造更高的回報，彰顯集團在中國房地產業的龍頭地位。此外，為了進一步提升公司的財政實力，除了被國內的建設銀行、工商銀行及農業銀行評為優質客戶外，集團亦剛成功以優厚的條款，與多家銀行簽訂一筆約3.28億美元的銀團貸款，在擴大了的融資渠道上，我們對未來資金來源及財務成本的控制充滿信心。

面對中國經濟快速增長，住宅、商業及旅遊等需求持續增加，將為集團帶來更多商機。在良好的市場機遇下，集團會進一步優化客戶服務、加強品牌個性、締造差異化，從而提高客戶對「世茂」品牌的忠誠度。

此外，集團在下半年將繼續物色具龐大發展潛力的土地，其中包括位於中國環渤海地區、中部及西部二、三線城市，及其他經濟快速增長地區的土地，以繼續站在領先地位的前沿，矢志成為優質的房地產發展商。

在秉承「締造生活品位，成就城市夢想」的理念，全力貫徹全國性品牌發展策略的同時，集團將致力開發優質的大型房地產及商業項目，以回饋股東的長期支持。

最後，本人謹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、業務夥伴和股東的支持，使集團能繼續取得豐碩的成果。

許榮茂
主席

香港，2007年8月16日

管理層討論及分析

市場回顧

中國經濟於2007年上半年保持高速增長，根據中國國家統計局資料顯示，2007年上半年國內生產總值達人民幣106,768億元，同比增長11.5%。此外，城市消費品零售額達人民幣28,525億元，同比增長15.9%，其中住宿類別增長達15.2%，而中國城鄉居民收入持續快速增長，人均可支配收入達人民幣7,052元，同比增長達17.6% (扣除價格因素後的實際增長率為14.2%)。此外，上半年房地產開發投資達人民幣9,887億元，同比增長28.5%，比上年同期加快4.3%，比第一季度加快1.6%，可見城鎮家庭可支配收入對房地產市場帶來正面的影響。

為了保持房地產市場的健康發展，政府繼續於期內推出多項措施，其中包括上調銀行貸款基準利率，徵收物業出售所得增值稅，以及限制境外人士購房等措施。在更加規範的市場環境下，房地產行業將逐步整固並進行行業整合，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。

在內需強勁增長的同時，旅遊業亦取得快速增長。根據國家旅遊局的資料顯示，截至2007年4月30日止4個月中中國共接待旅客約1,933萬人，同比增長19.3%，其中上海接待人士約達157萬人，同比增長10.9%，加上多項國際會議、展覽及貿易博覽會，預計商務旅客及遊客人數將繼續呈上升的趨勢，推動對優質酒店的需求。

業務回顧

截至2007年6月30日止6個月，集團業務發展主要可分為住宅物業、酒店物業及商業物業三大類。回顧期內，各項目工程進展順利，整體項目落成建築面積達332,976平方米，較去年同期增加215%。

住宅物業

回顧期內，物業銷售的收入達人民幣24.0億元 (包括分佔聯營公司的收入約人民幣2.11億元) (2006年上半年：人民幣21.6億元)，較去年同期增加11%。總入賬銷售面積 (包括分佔聯營公司的銷售面積約22,772平方米) 達到220,219平方米 (2006年上半年：116,522平方米)，較去年同期增加89%。

隨著市民對住宅需要持續增加，集團亦加快興建速度，以滿足市民的需求。本集團於北京、武漢及南京共有3個項目落成，落成可銷售總建築面積達199,584平方米，而去年同期為105,559平方米。

為建立緊密的戰略關係，摩根士丹利房地產投資基金於2007年4月入股本集團的武漢世茂錦繡長江，佔項目29.99%權益，預料可產生協同效應，令項目發展更加成功。本集團出售是項權益為期內帶來利潤達人民幣7.52億元。

集團預期2007年下半年將會有7個項目落成，而項目總建築面積約為564,000平方米。於2007年6月30日，集團已落成項目的可售存貨，其總建築面積約為585,000平方米。所以集團下半年可供出售總建築面積將約達114.9萬平方米。

酒店物業

隨著前往中國的商務旅客及旅遊旅客持續增加，集團亦積極增加投資酒店業務，務求建立多元化的物業組合，並為集團提供長遠而穩定的收入基礎。

回顧期內，來自酒店物業的收入達人民幣2.14億元（2006年上半年：人民幣3,200萬元），較去年同期增長5.7倍，主要是上海世茂佘山艾美酒店於期內提供穩定的收入，而上海世茂皇家艾美酒店則於去年下半年開業並開始提供貢獻。集團非常注重酒店的管理質素，所以分別委託世界知名的喜達屋集團及凱悅國際酒店集團進行管理。隨著上海外灘茂悅大酒店於2007年6月底試營業，集團截至2007年6月30日止旗下酒店房間數目已達1,728間，位列上海國際頂級酒店市場份額首位。

(1) 上海外灘茂悅大酒店

位於上海外灘北端黃浦江西面堤岸轟立的上海外灘茂悅大酒店於2007年6月底試業。酒店為總高120米的雙子塔結構，總樓面面積約10萬平方米，所有房間都能座享黃浦江自然風景、浦東陸家嘴金融貿易區或浦西外灘的繁華璀璨景象。

酒店擁有631間各式豪華客房，其中52間為套房，由國際知名的凱悅國際酒店集團經營管理。「茂悅」品牌為君悅品牌家族中的一員，為彰顯酒店獨一無二的優越位置及世茂與凱悅強強聯手，酒店特以「外灘茂悅」命名。

(2) 上海世茂皇家艾美酒店

擁有770間豪華客房的上海世茂皇家艾美酒店於期內為集團提供收入貢獻達人民幣1.59億元，而平均房租達每晚207美元。位於上海南京路步行街的優越位置，加上良好的管理質素及細心的服務，酒店致力為每位住客提供最佳的住宿體驗，於2007年5月入選「康德納斯旅者」(Condé Nast) 2007年全球熱點排行榜、2007最熱門水療中心及2007最熱門餐桌，更是上海唯一入選的五星級酒店，盡顯集團發展及經營優質酒店的實力。

(3) 上海世茂佘山艾美酒店

集團另一間引以傲的酒店上海世茂佘山艾美酒店於期內亦取得理想的表現，為集團提供收入貢獻達人民幣5,500萬元，而平均房租達每晚116美元。2007年4月，酒店獲得「21世紀經濟報導」頒發第四屆中國酒店「金枕頭」獎，成為2007年度中國最佳新開業酒店及2007年度中國最佳會獎目的地酒店，以表揚其作為理想的會議及頒獎活動地點。這證明酒店已經取得各界的認同。

為準確反映集團酒店物業的價值，集團委聘戴德梁行就酒店物業進行獨立評估，以下是截至2007年6月30日止的物業評估與賬面淨值的比較：

	評估值 (人民幣 百萬元)	賬面淨值 (人民幣 百萬元)	差 (%)	期內折舊 ／攤銷之 撥備 (人民幣 百萬元)
完成之酒店				
上海世茂佘山艾美酒店	1,200	687	75%	17.4
上海世茂皇家艾美酒店	5,430	2,895	87%	56.2
上海外灘茂悅大酒店	5,320	1,380	286%	—
合共	<u>11,950</u>	<u>4,962</u>	<u>141%</u>	<u>73.6</u>

商業物業

發展商業物業亦是集團重要的業務策略之一，集團一直致力與知名租戶訂立長期租約，並且招攬指定的環球國際零售品牌成為租戶。隨著上海世茂國際廣場二期於2007年5月落成，集團現已擁有約7.1萬平方米營運中的可出租物業。截至2007年6月30日止6個月，集團商業物業的收入為人民幣2,030萬元（2006年上半年：人民幣1,570萬元），較去年同期增加29.30%。此外，集團就上海世茂國際廣場二期落成取得扣除商譽攤銷及遞延所得稅後利潤達人民幣7.64億元。

上海世茂國際廣場二期商場位於上海中華第一商業街「南京東路」。該商場由上海百聯集團股份有限公司進行管理，進駐品牌逾120家。一期和二期商場已成為上海的地標購物中心。

在北京，世茂大廈（前稱北京華平國際廣場）亦正進行裝修工程，現正進行招租，此辦公樓將於下半年開業。

本集團已落成商業物業的組合及重估價值概要如下：

	評估值 (人民幣百萬元)	賬面淨值 (人民幣百萬元)
完成之投資性物業		
上海世茂國際廣場一期	2,550	2,550
上海世茂國際廣場二期	1,757	1,757
世茂大廈	1,450	1,450
合共	<u>5,757</u>	<u>5,757</u>

土地儲備

集團擁有龐大的土地儲備，以應付快速的發展需要。回顧期內，集團共摘得6幅土地，分別位於北京、蘇州、徐州、杭州、福州及咸陽，建築面積達426萬平方米，連同集團的土地儲備，累計建築面積約達2,063萬平方米。

市場展望

秉承2007年上半年良好的經濟增長，集團預計下半年亦會繼續保持理想的發展態勢。集團作為中國最大綜合房地產發展商之一，相信中國房地產市場將會穩健發展，而穩步的經濟增長亦會拉動高端商業及住宅物業的需求，造就龐大的市場空間。

儘管政府將會推出不同的宏觀調控措施去調整房地產行業的發展，但是集團相信宏觀措施定能令行業更健康穩步發展。針對上述的宏觀環境，集團早已制定發展策略，包括增加投資物業的比重及協助政府發展大型綜合項目，以便在激烈的競爭中脫穎而出。

中國經濟活動日益頻繁，配合未來多項大型活動，例如2008年北京奧運會、2009年中國國慶60周年及2010年世博會等，相信將令旅遊業持續興旺，預期內地酒店業務將可受惠。

業務展望

住宅物業

中國經濟快速發展，集團將會加快不同地區的擴展，並將重點投放於發展大型綜合項目。除了在二線及三線城市增購土地或發掘其他發展機會外，並會加快在長江三角洲及環渤海灣地區的發展。本集團亦計劃開發華中及華西等具備巨大經濟潛力並發展迅速的地區，並於市場尚未大量開發的內地城市尋找機會。集團的目標為在未來4年合約銷售額之平均每年增長率超過70%。

酒店物業

集團深明酒店物業的龐大潛力，所以將會投入更多資源發展酒店物業。集團預計2010年將擁有13間酒店，房間數目達5,734間，並通過與國際知名酒店營運商合作，為集團提供理想的利潤貢獻。而集團亦會待酒店物業具備成熟的條件時，研究分拆酒店物業上市的可行性，以優化管理架構及加快其發展步伐。

商業物業

儘管商業物業需要龐大的資金投入及較長的回報時間，但是能為集團提供長期穩定的收入來源及維持市場領導地位。因此集團對商業物業的投資策略亦非常進取，並希望透過重組方案使其能進入A股市場並透過A股市場擴闊資金渠道。在A股市場獲得更多發展資源。集團預計2010年整體商業物業的可出租面積可超過110萬平方米。

本集團矢志成為全國性之超大型地產發展及投資領軍企業。憑藉集團多元化的物業組合、龐大的土地儲備、專業的管理及執行團隊，以及與國際商業夥伴及金融投資者的良好關係，定能協助集團於住宅、酒店及商業業務之高速發展。集團有信心達至未來4年整體淨利潤增長率平均每年維持在中雙位數字增長之目標。

結算日後事項

(a) 收購北京三里屯項目公司

本集團繼續努力以代價約人民幣14億元完成收購北京三里屯項目公司全部權益，惟收購價下調視乎2007年5月23日買賣協議訂明的若干條文所限。就該項交易已於2007年6月30日預付人民幣13億元。該項交易預計於2007年8月完成。

(b) 新的銀團貸款

於2007年8月13日，本集團與二十間國際及本地銀行組成的銀團簽署協議，根據該協議本集團獲得為期三年可續期之銀團貸款3.28億美元。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2007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。此等中期財務資料乃未經審核，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2007年6月30日止6個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止6個月 2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	3	2,422,546	2,191,468
銷售成本		<u>(1,413,194)</u>	<u>(1,402,878)</u>
毛利		1,009,352	788,590
投資物業的公允價值收益		1,072,658	407,000
其他收益	6	852,993	35,313
營銷及市場推廣成本		(56,502)	(66,544)
行政開支		(335,075)	(139,087)
其他營運開支		<u>(63,231)</u>	<u>(71,835)</u>
經營利潤		2,480,195	953,437
融資成本		(106,095)	(8,272)
應佔下列公司業績：			
— 聯營公司		43,175	(3,260)
— 共同控制實體		—	(12)
除所得稅前利潤		2,417,275	941,893
所得稅開支	7	<u>(298,836)</u>	<u>(238,281)</u>
期間利潤		<u>2,118,439</u>	<u>703,612</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		2,083,661	703,612
少數股東權益		<u>34,778</u>	—
		<u>2,118,439</u>	<u>703,612</u>
股息	8	<u>481,661</u>	—
本公司權益持有人應佔利潤及每股盈利			
— 基本 (人民幣分)	9	66.6	30.9
— 攤薄 (人民幣分)	9	<u>65.9</u>	<u>30.9</u>

簡明綜合資產負債表
於2007年6月30日

	附註	未經審核 2007年 6月30日 人民幣千元	經審核 2006年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		4,347,681	4,609,870
投資物業		5,757,000	4,000,000
土地使用權		1,420,979	1,349,192
無形資產		426,636	475,023
聯營公司		196,472	311,247
共同控制實體		2,487	487
遞延所得稅資產		139,432	123,725
其他非流動資產		6,532,502	3,013,981
		<u>18,823,189</u>	<u>13,883,525</u>
流動資產			
發展中土地使用權		4,758,593	3,007,728
發展中物業		2,471,212	2,384,511
持作銷售用途的落成物業		1,807,870	1,785,438
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	4	686,863	576,468
預付所得稅		76,318	34,766
應收關連公司款項		58,402	601
應收少數股東款項		505,456	—
受限制現金		345,385	73,501
現金及現金等價物		4,213,305	5,949,589
		<u>14,923,404</u>	<u>13,812,602</u>
總資產		<u>33,746,593</u>	<u>27,696,127</u>
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		340,230	317,521
儲備			
— 宣派／擬派股息	8	481,661	615,859
— 其他		16,072,471	10,594,989
		<u>16,894,362</u>	<u>11,528,369</u>
少數股東權益		<u>292,014</u>	<u>—</u>
總權益		<u>17,186,376</u>	<u>11,528,369</u>

		未經審核 2007年 6月30日 人民幣千元	經審核 2006年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		7,606,047	6,470,680
遞延所得稅負債		<u>1,164,930</u>	<u>1,216,802</u>
		<u>8,770,977</u>	<u>7,687,482</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	2,885,770	3,800,392
預收客戶款項		1,262,243	1,065,310
應付關連公司款項		—	249,850
應付所得稅		1,846,368	1,712,415
借貸		<u>1,794,859</u>	<u>1,652,309</u>
		<u>7,789,240</u>	<u>8,480,276</u>
總負債		<u>16,560,217</u>	<u>16,167,758</u>
總權益及負債		<u>33,746,593</u>	<u>27,696,127</u>
流動資產淨值		<u>7,134,164</u>	<u>5,332,326</u>
總資產減流動負債		<u>25,957,353</u>	<u>19,215,851</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2007年6月30日止6個月(未經審核)

1 一般資料及編製基準

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,其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY 1-1111 Cayman Islands。本公司主要從事投資控股。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及酒店營運。

本集團為籌備上市,進行重組(「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Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)發行股份,收購Shimao Property Holdings (BVI) Limited(「SPHL(BVI)」)全部權益,從而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。

本公司股份於2006年7月5日在香港聯交所上市。

截至2007年6月30日止6個月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」,按照歷史成本法編製,並經按公允價值列賬的投資物業重估調整。

除另有指明外,該等簡明綜合財務報表應與截至2006年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

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截至2006年12月31日止年度年度財務報表所採用及所述者一致。

2007年,本集團採納以下截至2007年12月31日止年度生效,並與本集團業務有關的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),修訂及釋義。

香港財務報告準則第7號 金融工具:披露及對香港會計準則第1號補充修訂「財務報表的呈列方式-資本披露」

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)香港財務報告準則第2號的範圍
— 詮釋第8號

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)重新評估嵌入式衍生工具
— 詮釋第9號

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)中期報告及減值
— 詮釋第10號

本集團已評估了採納該等新準則、修訂及釋義的影響,並認為本集團業績及財務狀況並無重大影響,本集團會計政策亦無任何重大變動,從而採納了與市場風險及資本披露的敏感度分析有關的香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號須於年度綜合財務報表作出其他披露。

除本集團於2006年提早採納的香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 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」外,本集團並無提前採納任何其他已頒佈但尚未於截至2007年12月31日止財政年度新會計及財務報告準則、對現有準則的修訂及詮釋。

3 收入及分部資料

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。由於本集團的綜合收入及業績大部分涉及中國市場，本集團的綜合資產亦大致位於中國，故並無呈列地區分部資料。

(a) 本集團截至2007年6月30日止6個月的營業額包括自下列各項產生的收入：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
出售物業	2,187,908	2,144,120
酒店經營收入	214,371	31,640
投資物業租金收入	20,267	15,708
	<u>2,422,546</u>	<u>2,191,468</u>

(b) 分部資料如下：

主要呈報方式 — 業務分部

截至2007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	總計 人民幣千元
分部收入	<u>2,187,908</u>	<u>214,371</u>	<u>20,267</u>	—	<u>2,422,546</u>
分部業績	1,513,916	(29,635)	1,045,477	(49,563)	2,480,195
融資成本	(13,796)	(7,827)	(36,241)	(48,231)	(106,095)
應佔下列公司業績 — 聯營公司	<u>43,175</u>	—	—	—	<u>43,175</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>1,543,295</u>	<u>(37,462)</u>	<u>1,009,236</u>	<u>(97,794)</u>	<u>2,417,275</u>
所得稅開支					<u>(298,836)</u>
期間利潤					<u>2,118,439</u>

其他分部項目如下：

資本及物業發展開支	5,069,404	1,182,233	581,410	—	6,833,047
折舊	4,963	58,705	53	1,117	64,838
土地使用權攤銷計入開支	3,188	14,222	—	—	17,410
投資物業的公允價值收益	—	—	1,072,658	—	1,072,658
商譽減值	<u>12,912</u>	—	<u>40,149</u>	—	<u>53,061</u>

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	總計 人民幣千元
分部收入	<u>2,144,120</u>	<u>31,640</u>	<u>15,708</u>	<u>—</u>	<u>2,191,468</u>
分部業績	592,734	(16,768)	416,550	(39,079)	953,437
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(12)</u>	<u>(12)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>585,686</u>	<u>(17,011)</u>	<u>416,546</u>	<u>(43,328)</u>	941,893
所得稅開支					<u>(238,281)</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
投資物業公允值收益	—	—	407,000	—	407,000
已收回壞賬	<u>62,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>62,000</u>

於2007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	總計 人民幣千元
分部資產	<u>17,337,345</u>	<u>6,116,795</u>	<u>6,606,063</u>	<u>3,347,999</u>	<u>33,408,202</u>
聯營公司	196,472	—	—	—	196,472
共同控制實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,487</u>	<u>2,487</u>
	<u>17,533,817</u>	<u>6,116,795</u>	<u>6,606,063</u>	<u>3,350,486</u>	<u>33,607,161</u>
遞延所得稅資產					<u>139,432</u>
總資產					<u>33,746,593</u>
分部負債	<u>7,468,163</u>	<u>1,856,051</u>	<u>865,748</u>	<u>86,604</u>	<u>10,276,566</u>
公司借貸	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,118,721</u>	<u>5,118,721</u>
	<u>7,468,163</u>	<u>1,856,051</u>	<u>865,748</u>	<u>5,205,325</u>	<u>15,395,287</u>
遞延所得稅負債					<u>1,164,930</u>
總負債					<u>16,560,217</u>

於2006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	總計 人民幣千元
分部資產	12,655,792	5,247,972	4,693,359	4,663,545	27,260,668
聯營公司	311,247	—	—	—	311,247
共同控制實體	—	—	—	487	487
	<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	7,272,014	1,842,531	769,759	83,657	9,967,961
公司借貸	—	—	—	4,982,995	4,982,995
	<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>

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、持作銷售用途的落成物業，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，但不包括企業借貸及遞延所得稅負債。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	249,161	250,861
動遷成本的按金	93,450	103,450
其他應收賬款	147,891	119,562
建築成本的預付款項	90,963	45,226
預售所得款項的預付營業稅及土地增值稅	105,398	57,369
	<u>686,863</u>	<u>576,468</u>

附註：

- (i) 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。於各結算日的大部分應收貿易賬款的賬齡均少於一年。

於2007年6月30日，本集團應收貿易賬款、動遷成本的按金及其他應收賬款的公允價值與其面值相若。

5 應付貿易賬款和其他應付賬款

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款 (附註(i))	2,611,723	3,502,628
應計費用	92,117	111,685
其他應付稅項	81,285	112,313
其他應付賬款 (附註(ii))	100,645	73,766
	<u>2,885,770</u>	<u>3,800,392</u>

附註

(i) 於2007年6月30日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
於九十天內	2,228,697	3,140,316
超過九十天及於一百八十天內	383,026	362,312
	<u>2,611,723</u>	<u>3,502,628</u>

(ii) 其他應付賬款

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
建造商的訂金和墊款	21,449	6,495
應付收購代價	4,764	4,764
收取客戶的超額款項	25,509	25,280
代政府機構向客戶收取的費用	26,981	25,372
自租戶收取的按金	6,160	—
雜項	15,782	11,855
	<u>100,645</u>	<u>73,766</u>

6 其他收益

	截至6月30日止6個月	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司部分權益的收益	751,516	—
利息收入	63,502	11,505
滙兌收益淨額	30,815	3,541
已收政府補助金	2,468	3,500
再投資的所得稅退稅	—	3,767
臨時租金和廣告收入	418	1,872
第三方違反合約的賠償	—	10,219
雜項	4,274	909
	<u>852,993</u>	<u>35,313</u>

7 所得稅開支

(a) 香港利得稅

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。

(b) 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% (2006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五家附屬公司和一家共同控制實體可享有優惠稅率15% (2006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% (2006年：分別享有27%及30%)。

已實行的新企業所得稅法把中國企業所得稅稅率由33%減至25%。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅是按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%計算，為銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權、借貸成本、營業稅和所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。收購從事物業發展的附屬公司後，按照附屬公司發展作銷售用途的物業之公允價值計算應計提土地增值稅，然後計算收購帶來的商譽／負商譽。

	截至6月30日止6個月	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	160,773	159,655
— 中國土地增值稅	205,642	29,767
	<u>366,415</u>	<u>189,422</u>
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(67,579)	48,859
	<u>298,836</u>	<u>238,281</u>

8 股息

2007年4月26日的股東週年大會上，已宣派2006年末期股息約613,685,000港元(相等於人民幣606,155,000元)，每股股份20港仙。

在2007年8月16日董事會內宣派呈截至2007年6月30日止六個月中期股息494,336,000港元(相等於人民幣481,661,000元)，每股普通股15港仙。簡明綜合中期財務資料並不反映是次宣派股息為應付股息，惟將於截至2007年12月31日止年度內之累計溢利之撥備。

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乃視為自2006年1月1日起已經發行。

	截至6月30日止6個月	
	2007年	2006年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,083,661</u>	<u>703,612</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,126,776</u>	<u>2,276,841</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>66.6</u>	<u>30.9</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6月30日止6個月	
	2007年	2006年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,083,661</u>	<u>703,612</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,126,776</u>	<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>34,758</u>	<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>3,161,534</u>	<u>2,277,618</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>65.9</u>	<u>30.9</u>

10 資本及物業發展開支承擔

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業、機器及設備	<u>137,415</u>	<u>235,162</u>
— 投資物業	<u>—</u>	<u>23,384</u>
— 土地使用權	<u>8,143,224</u>	<u>6,867,627</u>
— 由本集團發展作銷售用途的物業	<u>1,479,459</u>	<u>1,286,482</u>
	<u>9,760,098</u>	<u>8,412,655</u>

11 土地增值稅列報及比較資料重分類

在簡明綜合中期財務報表所載之比較資料中，原計入截至2006年6月30日止期間銷售成本的土地增值稅開支計人民幣29,767,000元，被重分類為簡明綜合收益表中的所得稅開支；原計入2006年12月31日其他應付賬款的土地增值稅撥備計人民幣1,343,972,000元，被重分類為簡明綜合資產負債表中的應付所得稅。

公司董事在對土地增值稅的性質進行重新評估，並分析了目前實務中對該稅種進行列報的常見做法後認為，上述將土地增值稅開支在當期所得稅開支中進行列報及將土地增值稅撥備在應付所得稅中進行列報的做法，能夠更好地反映土地增值稅的實質。經過上述重分類，比較資料的列報基礎同本期資料一致。

財務表現

中期業績

	2007年上半年 人民幣百萬元	2006年上半年 人民幣百萬元
營業額	2,422.5	2,191.5
毛利	1,009.4	788.6
經營利潤	2,480.2	953.4
期內股東應佔利潤	2,083.7	703.6
每股盈利—基本 (人民幣元)	0.666	0.309

截至2007年6月30日止6個月，集團營業額的90.31%來自物業銷售，而營業額的9.69%來自酒店投資及租賃零售物業，營業額的詳細資料列示如下：

	2007年上半年 人民幣百萬元	2006年上半年 人民幣百萬元
出售物業	2,187.9	2,144.1
酒店經營收入	214.4	31.7
投資物業租金收入	20.2	15.7
總計	2,422.5	2,191.5

本集團的營業額為人民幣24.23億元(2006年上半年：人民幣21.92億元)，較2006年同期增長10.54%。集團營業額主要來自新竣工的北京奧臨花園第三座及武漢世茂錦繡長江第一、三、四及五座竣工，分別於2007年上半年帶來人民幣7.46億元及人民幣5.70億元的營業額。南京項目第二座亦已竣工，入賬人民幣3.75億元為收入，本集團持該項目50%權益。酒店經營收入因上海世茂皇家艾美酒店於2006年9月底開業而增加。

銷售成本

銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化借貸成本、銷售稅及酒店與零售物業的直接經營成本。該等項目可分析如下：

	2007年上半年 (人民幣百萬元)	2006年上半年 (人民幣百萬元)
銷售稅	123.2	110.1
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	1,178.1	1,270.2
酒店及零售物業直接經營成本	111.9	22.6
總計	<u>1,413.2</u>	<u>1,402.9</u>

投資物業重估收益

於回顧期內，由於上海世茂國際廣場第二期已竣工並於2007年5月開業，本集團錄得來自上海世茂國際廣場第二期的人民幣10.73億元重估收益(2006上半年：人民幣4.07億元)。扣除有關遞延所得稅項及商譽減值約人民幣4,000萬元後的重估收益淨額為人民幣7.64億元。

其他收益

其他收益為人民幣8.53億元(2006上半年：人民幣3,500萬元)，主要包括利息收入、滙兌收益及出售武漢項目29.99%股本權益予摩根士丹利房地產，錄得收益人民幣7.52億元。

經營利潤

截至2007年6月30日止期間，基於上文相關段落所提及的投資性物業重估增值，經營利潤達人民幣24.80億元，較2006年同期增加160.13%。

應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績為人民幣4,300萬元(2006年上半年：人民幣300萬元虧損)。該增加乃由於南京項目第二座剛竣工及售出。

融資成本

融資成本增加至人民幣1.06億元(2006年上半年：人民幣800萬元)，主要因2006年11月發行6億美元優先票據產生的相關利息開支所致。

稅項

本集團期內撥備為人民幣2.99億元，其中土地增值稅為人民幣2.06億元(2006年上半年：人民幣2.38億元，其中土地增值稅為人民幣3,000萬元)。

早前期間，土地增值稅開支入賬列作銷售成本。在重新評估該等稅項的性質後，董事認為，把土地增值稅當作所得稅處理較為恰當，因此把該稅項開支由銷售成本重新分類至所得稅開支。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤增加196%，由2006年的人民幣7.04億元增加至2007年的人民幣20.84億元。股東應佔利潤在扣除遞延所得稅項及相關的商譽減值後的淨投資公允價值增值人民幣7.46億元為人民幣13.20億元，去年同期為人民幣4.31億元。

流動資金、財政資源及銀行貸款

於2007年6月30日，本集團資產總值為人民幣337.47億元，當中流動資產達人民幣149.23億元。負債總額為人民幣165.60億元，而非流動負債則為人民幣87.71億元。本公司股東應佔之權益達人民幣168.94億元。

於回顧期內，本集團於2007年5月成功在資本市場完成一項私人配售，並籌集38.6億港元資金。於2007年6月底，本集團共有現金及銀行結餘（包括受限制現金）約人民幣45.59億元（2006年12月31日：人民幣60.23億元），銀行貸款總額約人民幣49.36億元（2006年12月31日：人民幣35.50億元），優先票據約人民幣44.65億（2006年12月31日：人民幣45.73億元）。淨負債總額為人民幣48.42億元（2006年12月31日：人民幣21億元）。淨負債比率由18.2%上升至28.2%。本集團於2007年8月13日完成一項銀團貸款，並將以倫敦銀行同業拆息加110個基點的利息籌集3.28億美元。

於2007年6月30日的借貸到期情況如下：

	人民幣百萬元
本集團	
銀行借貸：	
1年內	1,795
1年至2年	670
2年至5年	1,802
5年以上	669
優先票據	
2年至5年	1,860
5年以上	2,605
	<hr/>
	9,401
	<hr/> <hr/>

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	百萬
美元	640
港幣	329
人民幣	4,310

資產抵押

於2007年6月30日，本集團的已抵押物業、機器及設備、土地使用權、正在發展的物業、待銷售及投資的竣工物業、現金及現金等價物的賬面總值為人民幣145.36億元，以作為本集團銀行融資的抵押。相關銀行貸款額度約為人民幣44.72億元。

或然負債

於2007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11.85億萬元，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2007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97.60億元。

僱員及薪酬政策

於2007年6月30日，本集團僱用共3,291名僱員。期內薪酬開支總額為人民幣1.72億元。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

本公司致力達至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。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。所有董事確認截至2007年6月30日止6個月期間，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已審閱本集團截至2007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，即簡麗娟女士、呂紅兵先生、顧雲昌先生及林清錦先生。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，截至2007年6月30日止6個月，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

本公司或其任何附屬公司於截至2007年6月30日止6個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會今天宣派2007年度中期股息為每股15港仙。股息將於2007年9月20日派發予2007年9月12日已登記在股東名冊之股份持有人。

本公司將於2007年9月10日(星期一)至2007年9月12日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以派付中期股息。為確定符合享有中期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2007年9月7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。

代表董事會
主席
許榮茂

香港，2007年8月16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、姚樸女士；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。