



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 813



2007  
中期報告

# 目錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 5 管理層討論及財務分析
- 16 企業管治及其他資料
- 22 簡明綜合中期財務報表
- 55 估值報告

## 董事會

### 執行董事

許榮茂(主席)  
許世壇  
葉偉成  
鄧炳輝  
姚櫟

### 獨立非執行董事

簡麗娟  
呂紅兵  
顧雲昌  
林清錦

### 審核委員會

簡麗娟(委員會主席)  
呂紅兵  
顧雲昌  
林清錦

### 薪酬委員會

許榮茂(委員會主席)  
簡麗娟  
呂紅兵  
顧雲昌  
林清錦

### 提名委員會

許榮茂(委員會主席)  
簡麗娟  
呂紅兵  
顧雲昌  
林清錦

### 首席財務官

許偉文

### 公司秘書

林綺薇

### 合資格會計師

吳于越

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 合規顧問

百德能證券有限公司

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
三井住友銀行  
第一銀行

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 主要股份過戶登記處

Bank of Bermuda (Cayman) Limited  
2nd Floor  
Strathvale House  
North Church Street  
P.O. Box 513  
Grand Cayman KY1-1106  
Cayman Islands

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓43樓4307-12室

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：813

### 投資者及傳媒關係

企業傳訊部  
電郵：ir@shimaoproperty.com  
電話：(852) 2511 9968  
傳真：(852) 2511 0278

# 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年上半年：無)，以回饋股東的長期支持。

2007年上半年中央政府頒佈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，足證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)(「A股公司」)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A股公司之控股權。於交易完成後，A股公司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。

# 主席報告

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—煙花匯演及「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

# 管理層討論及財務分析

## 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%。

本集團於2007年上半年完成的項目如下：

項目	地點	總可售／可租	
		建築面積 (平方米)	集團佔有權益
住宅			
(1) 北京世茂奧臨花園	北京	50,595	100%
(2) 武漢世茂錦繡長江*	武漢	94,265	70%
(3) 南京世茂濱江新城一期	南京	54,724	50%
小計		<b>199,584</b>	
酒店			
(4) 上海外灘茂悅大酒店	上海	100,972	100%
商業			
(5) 上海世茂國際廣場二期	上海	32,420	100%
合共		<b>332,976</b>	

\* 29.99%之武漢項目已出售予摩根士丹利房地產，交易於2007年6月完成

# 管理層討論及財務分析

## 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入賬銷售面積約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

個住宅項目落成，落成可銷售建築面積達199,584平方米，而去年同期為105,559平方米。

為簽約建立緊密的戰略關係，摩根士丹利房地產於2007年4月簽約入股本集團的武漢世茂錦繡長江，自2007年6月起佔項目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。

本集團截至2007年6月30日止6個月確認銷售的住宅項目包括：

項目	入賬之可售建築面積 (平方米)	銷售額 (人民幣百萬元)	集團佔有權益
(1) 上海世茂濱江花園*	8,456	294	100%
(2) 上海世茂佘山莊園	2,704	98	100%
(3) 昆山世茂蝶湖灣	19,873	173	100%
(4) 常熟世茂世紀中心	13,743	167	100%
(5) 哈爾濱世茂濱江新城一期	33,558	140	100%
(6) 北京世茂奧臨花園	45,583	746	100%
(7) 武漢世茂錦繡長江**	73,530	570	70%
<b>小計</b>	<b>197,447</b>	<b>2,188</b>	
(8) 福州世茂外灘花園***	2,138	47	50%
(9) 南京世茂濱江新城一期***	43,406	375	50%
<b>小計</b>	<b>45,544</b>	<b>422</b>	
<b>合計</b>	<b>242,991</b>	<b>2,610</b>	

\* 包括人民幣9,300萬元之出售會所收入

\*\* 29.99%之武漢項目已出售予摩根士丹利房地產，交易於2007年6月完成

\*\*\* 本集團按權益法併入聯營公司業績，故此福州世茂外灘花園及南京世茂濱江新城(聯營公司)之銷售收入並未計入本集團之銷售收入中

# 管理層討論及財務分析

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。

2007年下半年可供出售項目分析如下：

2007年下半年新落成之項目	可售建築面積 (千平方米)	集團佔有權益
(1) 上海世茂佘山莊園	25	100%
(2) 常熟世茂世紀中心	101	100%
(3) 武漢世茂錦繡長江	56	70%
(4) 北京世茂奧臨花園	121	100%
(5) 紹興世茂迪蕩新城	150	100%
(6) 昆山世茂蝶湖灣	40	100%
(7) 南京世茂濱江新城	71	50%
小計	<b>564</b>	
於2007年6月30日前落成之項目存貨	585	
合共	<b>1,149</b>	

## 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，總建築面積約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



# 管理層討論及財務分析

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

集團另一間引以為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，集團委聘戴德梁行有限公司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%	—
<b>合共</b>	<b>11,950</b>	<b>4,962</b>	<b>141%</b>	<b>73.6</b>

更多資料關於此三間已落成酒店由賬面值增至公允值及其對本集團資產淨值及總資產值的影響列示於財務分析。

### 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重估收益達人民幣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。

# 管理層討論及財務分析

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)
完成之商業物業		
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
<b>合共</b>	<b>5,757</b>	<b>5,757</b>

## 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。

本集團截至2007年6月30日集團土地儲備的發展進度分析如下：

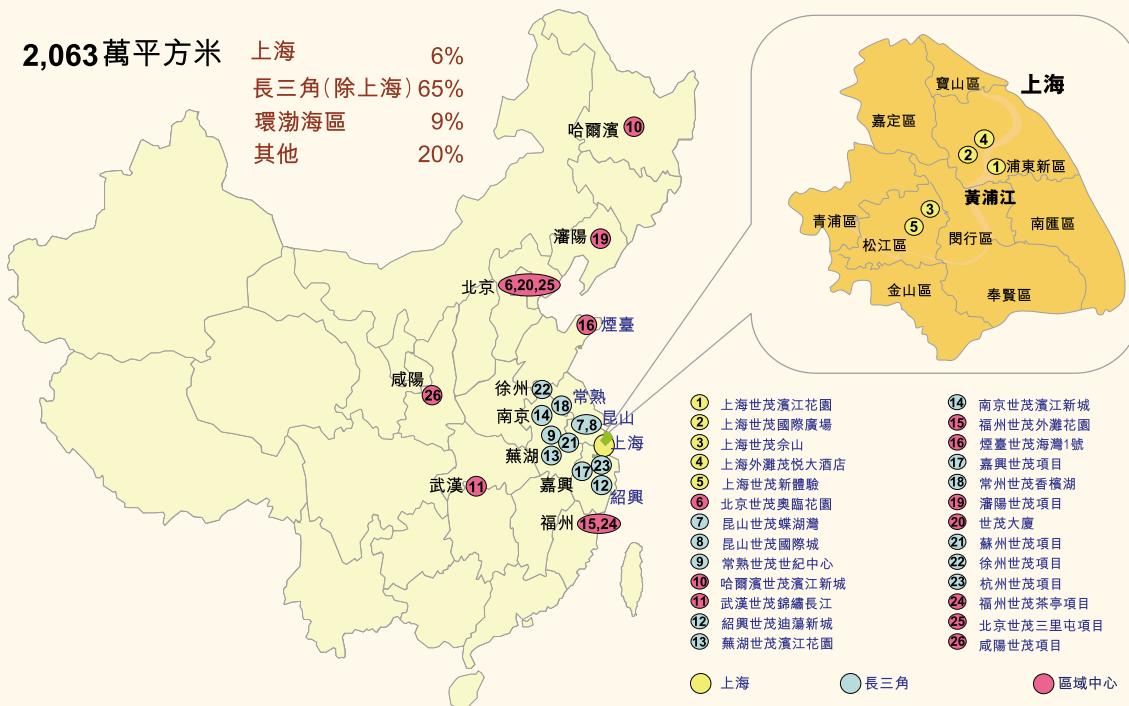
序號	項目	位置	已落成			未取得土地使用權			集團 在項目中 所佔權益
			物業而持作 投資或銷售 (平方米)	發展中物業 (平方米)	持作日後開發 (平方米)	計劃 建築面積 (平方米)	未付 土地費用的 建築面積* (平方米)	總計劃 建築面積 (平方米)	
1	上海世茂濱江花園	上海	6,447	166,274	43,000	39,800	39,800	255,521	100%
2	上海世茂國際廣場	上海	170,935	—	—	—	—	170,935	100%
3	上海世茂佘山	上海	84,555	43,495	—	—	—	128,050	100%
4	上海外灘茂悅大酒店	上海	100,972	—	—	—	—	100,972	100%
5	上海世茂新體驗	上海	—	—	551,000	—	—	551,000	100%
6	北京世茂奧臨花園	北京	9,506	155,948	—	—	—	165,454	100%
7	昆山世茂蝶湖灣	昆山	136,284	286,882	657,960	—	—	1,081,126	100%
8	昆山世茂國際城	昆山	—	—	312,880	1,016,304	369,381	1,329,184	100%
9	常熟世茂世紀中心	常熟	6,116	321,616	204,019	1,288,009	457,969	1,819,760	100%
10	哈爾濱世茂濱江新城	哈爾濱	356,516	108,651	—	949,238	876,724	1,414,405	100%
11	武漢世茂錦繡長江	武漢	20,734	81,878	—	1,639,858	1,435,453	1,742,470	70%
12	紹興世茂迪蕩新城	紹興	—	558,540	534,270	206,890	75,195	1,299,700	100%
13	蕪湖世茂濱江花園	蕪湖	—	—	298,045	310,955	78,320	609,000	100%
14	煙臺世茂海灣1號	煙臺	—	—	—	280,000	—	280,000	100%
15	嘉興世茂項目	嘉興	—	—	—	1,050,000	—	1,050,000	100%
16	常州世茂香檳湖花園	常州	—	420,000	324,800	755,200	403,943	1,500,000	100%

# 管理層討論及財務分析

序號	項目	位置	已落成物業而持作			未取得土地使用權			集團在項目中所佔權益
			投資或銷售 (平方米)	發展中物業 (平方米)	持作日後開發 (平方米)	計劃 建築面積 (平方米)	未付 土地費用的 建築面積* (平方米)	總計劃 建築面積 (平方米)	
17	瀋陽世茂項目	瀋陽	—	—	—	1,500,000	—	1,500,000	100%
18	世茂大廈(前稱北京華平國際大廈)	北京	70,175	—	—	—	—	70,175	100%
19	蘇州世茂項目	蘇州	—	—	—	1,500,000	900,000	1,500,000	100%
20	徐州世茂項目	徐州	—	—	—	1,300,000	868,482	1,300,000	100%
21	杭州世茂項目	杭州	—	—	—	718,840	503,188	718,840	100%
22	福州世茂茶亭項目	福州	—	—	—	400,000	226,087	400,000	100%
23	北京三里屯項目	北京	—	—	210,000	—	—	210,000	100%
24	咸陽世茂項目	咸陽	—	—	—	134,841	22,850	134,841	60%
25	南京世茂濱江新城	南京	33,588	253,287	115,005	892,213	832,835	1,294,093	50%
26	福州世茂外灘花園	福州	8,014	—	—	—	—	8,014	50%
合共			1,003,842	2,396,571	3,250,979	13,982,148	7,090,227	20,633,540	

\* 更新至2007年7月31日

本集團的土地儲備分佈各地，並足夠未來5至6年發展之用。集團截至2007年6月30日止的土地儲備分佈狀況如下：



# 管理層討論及財務分析

## 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有助維持市場領導地位。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。集團預計2010年整體商業物業的可出租面積會超過110萬平方米。

## 結語

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。其多元化的物業組合、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。

# 管理層討論及財務分析

## 後續事項

### (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) 訂立銀團貸款

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。

## 財務分析

### 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。

# 管理層討論及財務分析

## 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	1,413.2	1,402.9

## 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、滙兌收益淨額及出售武漢項目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。股東應佔利潤在扣減投資物業的公允價值淨收益(扣除遞延所得稅項及相關的商譽減值後)人民幣7.64億元為人民幣13.20億元，去年同期為人民幣4.31億元。

# 管理層討論及財務分析

## 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。已落成酒店以成本減累計折舊及減值損失撥備列賬。為提供本公司股東更多關於三間已落成酒店上海外灘茂悅大酒店、上海世茂皇家艾美酒店及上海世茂佘山艾美酒店由賬面值增至公允值及其對本集團資產淨值及總資產值的影響，董事委託一獨立專業估值師戴德梁行評估於2007年6月30日該三間已落成酒店的公允市場價值，設若該三間已落成酒店以公允市場價值列賬，本公司股東應佔本集團資產淨值及總資產值會分別增加人民幣51.1億元及人民幣68.57億元。

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44.65億元(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。

	資產淨值 人民幣百萬元	總資產值 人民幣百萬元
於2007年6月30日管理賬之賬面值	17,186	33,747
已落成酒店的公允市場價值超於賬面值的金額	6,988	6,988
減：遞延所得稅	(1,747)	—
減：商譽減值損失	(131)	(131)
納入已落成酒店公允市場價值後之金額	22,296	40,604

# 管理層討論及財務分析

本集團於2007年6月30日的借貸到期情況如下：

人民幣百萬元

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

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、發展中物業、待銷售的落成物業、投資物業、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11.85億元，作為授予部份買家就購買本集團項目之分期貸款擔保。

## 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

## 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2007年6月30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，或須根據聯交所證券上市規則(「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」)知會本公司及香港聯合交易所(「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 普通股總數	佔已發行 股本概約百分比
許榮茂先生	—	(附註)	1,914,115,500	58.08%

附註：該1,914,115,500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

# 企業管治及其他資料

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。

## 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) 於截至2007年6月30日止六個月內根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權股份之變動如下：

姓名	授出日期	每股 行使價	購股權數目			於2007年 6月30日	
			於2007年 1月1日	已授出	已行使		
<b>董事</b>							
許世壇先生	2006年6月9日	5.625港元	2,640,000	—	792,000	—	1,848,000
葉偉成先生	2006年6月9日	5.625港元	2,560,000	—	480,000	—	2,080,000
鄧炳輝先生	2006年6月9日	5.625港元	2,640,000	—	392,000	—	2,248,000
姚櫟女士	2006年6月9日	5.625港元	2,640,000	—	792,000	—	1,848,000
			10,480,000	—	2,456,000	—	8,024,000
本集團高級管理層、 行政人員及其他僱員	2006年6月9日	5.625港元	53,440,000	—	9,768,950	5,152,800	38,518,250
			63,920,000	—	12,224,950	5,152,800	46,542,250

# 企業管治及其他資料

- (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2007年6月30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。

有關首次公開招股前購股權計劃的其他詳情載於簡明綜合中期財務報表附註15。

## (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。

# 企業管治及其他資料

- (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2007年6月30日，概無購股權根據購股權計劃授出、註銷或失效。

## 主要股東權益

於2007年6月30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)	1,914,115,500	58.08%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	(附註2)	1,914,115,500	58.08%
Morgan Stanley		190,438,461	5.78%
<b>淡倉</b>			
Morgan Stanley		9,881,023	0.30%

附註：

- (1) 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair由許榮茂先生全資擁有。
- (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。

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。

# 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個月的未經審核簡明綜合中期業績。

## 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，包括簡麗娟女士、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。

# 企業管治及其他資料

## 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

董事會今天宣佈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

# 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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	6	<b>4,347,681</b>	4,609,870
投資物業	6	<b>5,757,000</b>	4,000,000
土地使用權	6	<b>1,420,979</b>	1,349,192
無形資產	6	<b>426,636</b>	475,023
聯營公司	9	<b>196,472</b>	311,247
共同控制實體	10	<b>2,487</b>	487
遞延所得稅資產	18	<b>139,432</b>	123,725
其他非流動資產	7	<b>6,532,502</b>	3,013,981
		<b>18,823,189</b>	13,883,525
<b>流動資產</b>			
發展中土地使用權	6	<b>4,758,593</b>	3,007,728
發展中物業	8	<b>2,471,212</b>	2,384,511
持作銷售用途的落成物業	8	<b>1,807,870</b>	1,785,438
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	11	<b>686,863</b>	576,468
預付所得稅		<b>76,318</b>	34,766
應收關連公司款項	12	<b>58,402</b>	601
應收少數股東權益款項	13	<b>505,456</b>	—
受限制現金	14	<b>345,385</b>	73,501
現金及現金等價物	14	<b>4,213,305</b>	5,949,589
		<b>14,923,404</b>	13,812,602
<b>總資產</b>		<b>33,746,593</b>	27,696,127
<b>擁有人權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	15	<b>340,230</b>	317,521
儲備	16		
— 宣派／擬派股息		<b>481,661</b>	615,859
— 其他		<b>16,072,471</b>	10,594,989
		<b>16,894,362</b>	11,528,369
<b>少數股東權益</b>		<b>292,014</b>	—
<b>總權益</b>		<b>17,186,376</b>	11,528,369

# 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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	17	<b>7,606,047</b>	6,470,680
遞延所得稅負債	18	<b>1,164,930</b>	1,216,802
		<b>8,770,977</b>	7,687,482
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	19	<b>2,885,770</b>	3,800,392
預收客戶款項		<b>1,262,243</b>	1,065,310
應付關連公司款項	20	—	249,850
應付所得稅		<b>1,846,368</b>	1,712,415
借貸	17	<b>1,794,859</b>	1,652,309
		<b>7,789,240</b>	8,480,276
<b>總負債</b>		<b>16,560,217</b>	16,167,758
<b>總權益及負債</b>		<b>33,746,593</b>	27,696,127
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,134,164</b>	5,332,326
<b>總資產減流動負債</b>		<b>25,957,353</b>	19,215,851



# 簡明綜合收益表

截至2007年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	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	5	<b>2,422,546</b>	2,191,468
銷售成本	22	<b>(1,413,194)</b>	(1,402,878)
<b>毛利</b>		<b>1,009,352</b>	788,590
投資物業的公允價值收益		<b>1,072,658</b>	407,000
其他收益	21	<b>852,993</b>	35,313
營銷及市場推廣成本	22	<b>(56,502)</b>	(66,544)
行政開支	22	<b>(335,075)</b>	(139,087)
其他營運開支	22	<b>(63,231)</b>	(71,835)
<b>經營利潤</b>		<b>2,480,195</b>	953,437
融資成本	23	<b>(106,095)</b>	(8,272)
應佔下列公司業績：			
— 聯營公司	9	<b>43,175</b>	(3,260)
— 共同控制實體	10	—	(12)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>2,417,275</b>	941,893
所得稅開支	24	<b>(298,836)</b>	(238,281)
<b>期間利潤</b>		<b>2,118,439</b>	703,612
<b>歸屬於：</b>			
本公司權益持有人		<b>2,083,661</b>	703,612
少數股東權益		<b>34,778</b>	—
		<b>2,118,439</b>	703,612
<b>股息</b>	25	<b>481,661</b>	—
<b>利潤歸屬於本公司權益持有人的每股盈利</b>			
— 基本(人民幣分)	26	<b>66.6</b>	30.9
— 攤薄(人民幣分)	26	<b>65.9</b>	30.9

# 簡明綜合權益變動表

截至2007年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	本公司權益持有人應佔		少數股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元 (附註16)		
<b>於2007年1月1日的結餘</b>		<b>317,521</b>	<b>11,210,848</b>	—	<b>11,528,369</b>
就配售發行股份	15(vi)	21,506	3,775,339	—	3,796,845
出售附屬公司權益引致的					
少數股東權益	13(i)	—	—	248,470	248,470
收購附屬公司		—	—	8,766	8,766
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	23,948	—	23,948
— 已發行股份所得款項		1,203	66,491	—	67,694
期間利潤		—	2,083,661	34,778	2,118,439
2006年末期股息	25	—	(606,155)	—	(606,155)
<b>於2007年6月30日的結餘</b>		<b>340,230</b>	<b>16,554,132</b>	<b>292,014</b>	<b>17,186,376</b>
<b>於2006年1月1日的結餘</b>					
— 就重組發行股份	15(ii)	185,787	(185,787)	—	—
— 其他		—	2,510,218	—	2,510,218
		185,787	2,324,431	—	2,510,218
就償債而發行股份	15(iii)	22,093	892,578	—	914,671
向財務投資者發行股份	15(iv)	39,429	1,592,922	—	1,632,351
股份發行開支		—	(4,062)	—	(4,062)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	3,610	—	3,610
期間利潤		—	703,612	—	703,612
<b>於2006年6月30日的結餘</b>		<b>247,309</b>	<b>5,513,091</b>	—	<b>5,760,400</b>
就上市發行股份	15(v)	70,212	4,318,027	—	4,388,239
股份發行開支		—	(229,817)	—	(229,817)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	34,409	—	34,409
期間利潤		—	1,575,138	—	1,575,138
<b>於2006年12月31日的結餘</b>		<b>317,521</b>	<b>11,210,848</b>	—	<b>11,528,369</b>

# 簡明綜合現金流量表

截至2007年6月30日止6個月(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
經營業務現金流出淨額	<b>(1,542,134)</b>	(399,097)
投資活動現金流出淨額	<b>(4,534,746)</b>	(1,069,548)
融資活動現金流入淨額	<b>4,408,238</b>	1,971,688
現金及現金等價物(減少)／增加	<b>(1,668,642)</b>	503,043
於1月1日的現金及現金等價物	<b>5,949,589</b>	704,680
外匯匯率變動影響	<b>(67,642)</b>	—
於6月30日的現金及現金等價物	<b>4,213,305</b>	1,207,723

# 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律第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)」)全部股本權益，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日刊發的售股章程。

本公司的股份於2006年7月5日在香港聯合交易所有限公司上市。

此等截至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。

此等簡明綜合中期財務報表應與截至2006年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

此等簡明綜合中期財務報表已於2007年8月16日獲本公司董事會批准。

## 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日止年度的年度綜合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日止財政年度生效，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」)的新準則、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)—詮釋第8號「香港財務報告準則第2號的範圍」
- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第9號「重新評估嵌入式衍生工具」
- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第10號「中期報告及減值」

# 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)

## 2 會計政策(續)

本集團已評估採納上述新準則、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，而採納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日止財政年度生效的新會計及財務報告準則、對現有準則修訂及詮釋。

## 3 財務風險管理

本集團財務風險管理目標及政策在各方面與截至2006年12月31日止年度的年度綜合財務報表所披露者一致。

## 4 重要會計估計及判斷

估計及判斷會不斷獲得評估，並基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。

用於編製簡明綜合中期財務報表的估計及判斷與用於截至2006年12月31日止年度的年度綜合財務報表者一致。

## 5 收入及分部資料

本集團主要從物業發展、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部份位於中國，故並無呈列地區分部資料。

### (a) 收入

本集團的營業額包括以下在期內確認的收入：

	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	<b>2,187,908</b>	2,144,120
酒店經營收入	<b>214,371</b>	31,640
投資物業租金收入	<b>20,267</b>	15,708
	<b>2,422,546</b>	2,191,468

# 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)

## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料

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	2,187,908	214,371	20,267	—	2,422,546
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	43,175	—	—	—	43,175
除所得稅前利潤/(虧損)	1,543,295	(37,462)	1,009,236	(97,794)	2,417,275
所得稅開支					(298,836)
期間利潤					2,118,439
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	12,912	—	40,149	—	53,061

# 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)

## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

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	2,144,120	31,640	15,708	—	2,191,468
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	—	—	—	(12)	(12)
除所得稅前利潤/(虧損)	585,686	(17,011)	416,546	(43,328)	941,893
所得稅開支					(238,281)
期間利潤					703,612
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

# 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)

## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

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



# 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)

## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

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>

未分配成本主要指公司開支。

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，但不包括公司借貸及遞延所得稅負債。

# 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)

## 6 資本開支

	物業、機器 及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年1月1日的期初					
賬面淨值	<b>4,609,870</b>	<b>4,356,920</b>	<b>4,000,000</b>	<b>475,023</b>	<b>13,441,813</b>
收購附屬公司	<b>190</b>	—	—	<b>4,674</b>	<b>4,864</b>
添置	<b>485,642</b>	<b>2,093,748</b>	—	—	<b>2,579,390</b>
土地使用權攤銷資本化至 物業、機器及設備	<b>1,648</b>	<b>(1,648)</b>	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至 發展中物業	—	<b>(35,359)</b>	—	—	<b>(35,359)</b>
轉撥至投資物業	<b>(684,342)</b>	—	<b>684,342</b>	—	—
轉撥至銷售成本	—	<b>(216,679)</b>	—	—	<b>(216,679)</b>
公允價值收益	—	—	<b>1,072,658</b>	—	<b>1,072,658</b>
減值	—	—	—	<b>(53,061)</b>	<b>(53,061)</b>
於收益表中扣除的折舊／ 攤銷	<b>(64,838)</b>	<b>(17,410)</b>	—	—	<b>(82,248)</b>
出售	<b>(489)</b>	—	—	—	<b>(489)</b>
於2007年6月30日的期終					
賬面淨值	<b>4,347,681</b>	<b>6,179,572</b>	<b>5,757,000</b>	<b>426,636</b>	<b>16,710,889</b>
相等於：					
非流動		<b>1,420,979</b>			
流動		<b>4,758,593</b>			
		<b>6,179,572</b>			

# 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)

## 6 資本開支(續)

	物業、機器 及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2006年1月1日的期初					
賬面淨值	3,254,452	3,996,532	1,883,000	607,291	9,741,275
添置	688,885	538,889	—	—	1,227,774
土地使用權攤銷資本化至					
物業、機器及設備	18,517	(18,517)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至					
發展中物業	—	(20,313)	—	—	(20,313)
轉撥至銷售成本	—	(340,504)	—	—	(340,504)
公允價值收益	—	—	407,000	—	407,000
減值	—	—	—	(62,000)	(62,000)
於收益表中扣除的折舊／ 攤銷	(18,801)	(1,228)	—	—	(20,029)
於2006年6月30日的期終					
賬面淨值	3,943,053	4,154,859	2,290,000	545,291	10,933,203
添置	742,449	591,724	1,116,169	—	2,450,342
土地使用權攤銷資本化至					
物業、機器及設備	6,460	(6,460)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至					
發展中物業	—	(28,531)	—	—	(28,531)
轉撥至銷售成本	—	(341,562)	—	—	(341,562)
公允價值收益	—	—	593,831	—	593,831
減值	—	—	—	(70,268)	(70,268)
於收益表中扣除的折舊／ 攤銷	(53,326)	(8,176)	—	—	(61,502)
出售	(28,766)	(4,934)	—	—	(33,700)
於2006年12月31日的期終					
賬面淨值	4,609,870	4,356,920	4,000,000	475,023	13,441,813
相等於：					
非流動		1,349,192			
流動		3,007,728			
		<u>4,356,920</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)

## 6 資本開支(續)

除以公允價值列賬的投資物業外，上述全部均以歷史成本減折舊／攤銷及減值虧損列賬。投資物業於2007年6月30日及2006年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按公開市值以及現有用途基準進行重估。

於2007年6月30日，人民幣3,729,234,000元(2006年：人民幣3,986,899,000元)的物業、機器及設備、人民幣2,832,282,000元(2006年：人民幣2,699,341,000元)的土地使用權及人民幣5,757,000,000元(2006年：人民幣2,550,000,000元)的投資物業已作為本集團借貸的抵押品(附註17)。

無形資產包括收購產生的商譽。

## 7 其他非流動資產

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
土地使用權預付款項(附註(i))	5,175,750	3,013,981
收購附屬公司的預付款項(附註(ii))	1,300,000	—
其他	56,752	—
	<b>6,532,502</b>	3,013,981

附註：

(i) 尚未獲得該等土地使權的所有權證。

(ii) 於2007年5月25日，本集團與第三方訂立買賣協議，以代價人民幣1,400,000,000元收購一家在中國註冊成立的公司全部權益。截至2007年6月30日，本集團已支付人民幣1,300,000,000元，計入其他非流動資產內。該附屬公司的主要資產是一幅位於北京的地塊。

## 8 發展中物業／持作銷售用途的落成物業

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	2,234,228	2,312,188
資本化利息	236,984	72,323
	<b>2,471,212</b>	2,384,511

# 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)

## 8 發展中物業／持作銷售用途的落成物業(續)

於2007年6月30日，約人民幣1,202,493,000元(2006年：人民幣1,328,094,000元)的發展中物業已作為本集團借貸的抵押品(附註17)。

於2007年6月30日，約人民幣771,045,000元(2006年：人民幣930,340,000元)的持作銷售用途的落成物業亦已作為本集團借貸的抵押品(附註17)。

## 9 聯營公司

	截至6月30日止6個月		由2006年
	2007年	2006年	7月1日
	人民幣千元	人民幣千元	至2006年 12月31日 人民幣千元
期初結餘	<b>311,247</b>	150,220	146,960
分佔業績			
— 除所得稅前利潤／(虧損)	<b>64,440</b>	(4,865)	313,960
— 所得稅(開支)／抵免	<b>(21,265)</b>	1,605	(109,673)
已收／應收股息	<b>(157,950)</b>	—	(40,000)
期終結餘	<b>196,472</b>	146,960	311,247

## 10 共同控制實體

	截至6月30日止6個月		由2006年
	2007年	2006年	7月1日
	人民幣千元	人民幣千元	至2006年 12月31日 人民幣千元
期初結餘	<b>487</b>	500	488
注資	<b>2,000</b>	—	—
分佔業績	<b>—</b>	(12)	(1)
期終結餘	<b>2,487</b>	488	487

上海世茂第一太平物業管理公司(「世茂第一太平」)為共同控制實體，向本集團提供物業管理服務。

# 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)

## 11 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
	<b>686,863</b>	576,468

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。

## 12 應收關連公司款項

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
共同董事		
上海世茂股份有限公司(「A股公司」)	150	150
世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)	151	151
上海世茂企業發展有限公司(「世茂企業」)	236	150
上海梅森休閒健身俱樂部有限公司(「上海梅森」)	52	—
聯營公司		
南京世茂房地產開發有限公司(「南京項目合營企業」)	57,663	150
福建世茂投資發展有限公司(「福州項目合營企業」)	150	—
	<b>58,402</b>	601

# 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)

## 13 應收少數股東權益款項

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
出售附屬公司部分權益的應收所得款項(附註(i))	501,256	—
應收附屬公司少數股東權益款項(附註(ii))	4,200	—
	<b>505,456</b>	—

附註：

- (i) 於2007年4月14日，本集團與Jade VIII, Inc. (由Morgan Stanley Real Estate管理的一個基金擁有)訂立買賣協議，以按代價人民幣1,000,000,000元出售附屬公司29.99%權益，代價分四期支付，於2007年12月31日前結清。出售事項於2006年6月22日完成。於2007年6月30日，按照本集團與買方協定的付款時間表，仍有人民幣501,256,000元尚未支付。出售事項的收益約為人民幣751,516,000元(附註21)。
- (ii) 結餘為無抵押、免息及無固定償還條款。

## 14 現金及現金等價物

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
銀行結餘及現金	4,558,690	6,023,090
減：受限制現金	(345,385)	(73,501)
	<b>4,213,305</b>	5,949,589

於2007年6月30日，本集團約人民幣101,795,000元(2006年：人民幣73,501,000元)的現金為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金。於2007年6月30日，本集團已抵押銀行結餘約人民幣243,590,000元(2006年：無)，作為本集團借貸的抵押品(附註17)。

將這些以人民幣列值的結餘兌換為外幣及把外幣匯出中國須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規所限。

# 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)

## 15 股本

		面值 港元	股份數目 千股	普通股面值	
				千港元	人民幣千元
法定：					
於2006年1月1日	(i)	0.1	3,800	380	
於2006年1月26日增加股本	(i)	0.1	2,996,200	299,620	
於2006年3月30日增加股本	(i)	0.1	2,000,000	200,000	
於2006年6月30日、2006年12月31日及					
2007年6月30日			5,000,000	500,000	
已發行及繳足：					
於2006年1月1日					
— 就重組發行股份	(ii)	0.1	1,787,440	178,744	185,787
就償債而發行股份	(iii)	0.1	212,560	21,256	22,093
向財務投資者發行股份	(iv)	0.1	380,495	38,050	39,429
於2006年6月30日					
發行新股份	(v)	0.1	684,393	68,439	70,212
於2006年12月31日					
就配售發行股份	(vi)	0.1	218,460	21,846	21,506
僱員購股權計劃—已發行股份	(a)	0.1	12,225	1,222	1,203
於2007年6月30日					
			3,295,573	329,557	340,230

附註：

- (i) 本公司於2004年10月29日註冊成立，法定股本為380,000港元，分作3,800,000股每股面值0.1港元的股份，其中1股股份按0.1港元發行予本公司的控股公司Gemfair。根據於2006年1月26日及2006年3月30日通過的特別決議案，本公司的法定股本分別增加至3,000,000,000股每股面值0.1港元的股份及5,000,000,000股每股面值0.1港元的股份。
- (ii) 根據Gemfair與本公司於2006年1月26日就附註1所述之重組所簽訂的協議，本公司向Gemfair發行1,787,439,612股入賬列作繳足的普通股，代價為收購SPHL (BVI)全部股本。就重組而發行的股份視為於本中期財務報表列示的會計期間已發行，並按合併會計法核算。
- (iii) 於2006年1月26日，本公司和Gemfair分別與Peak Castle Assets Limited (「Peak Castle」)和SPHL (BVI)簽訂兩份約務更替協議。根據協議，本公司同意承擔Peak Castle和SPHL (BVI)應付Gemfair的債務合共880,000,000港元(相等於人民幣914,671,000元)。本公司以向Gemfair發行合共212,560,387股普通股形式進行還款。
- (iv) 根據本公司與第三方財務投資者簽訂的協議，合共380,494,664股本公司普通股(佔本公司當時經擴大股本約16%)由這些投資者以總代價約1,575,300,000港元(相等於人民幣1,632,351,000元)認購。這些認購款項已於2006年3月7日全數支付。



# 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)

## 15 股本(續)

- (v) 於2006年7月5日，本公司以每股6.25港元就上市發行595,124,000股每股面值0.1港元的普通股，籌集所得款項總額約3,719,525,000港元。此外，於2006年7月12日，根據上市超額配股權的行使，額外89,268,500股每股面值0.1港元的普通股按每股6.25港元發行，籌集所得款項總額557,928,000港元。
- (vi) 根據本公司、Gemfair及配售代理訂立的配售協議，Gemfair向第三方財務投資者按每股股份17.88港元出售本公司合共305,845,000股普通股。與此同時，本公司與Gemfair訂立認購協議，Gemfair按每股股份17.88港元，總代價約3,856,869,000港元(相等於人民幣3,796,845,000元)(已扣除相關開支)額外認購本公司218,460,500股普通股，佔本公司當時經擴大股本約9.29%。此等配售及認購事宜於2007年5月9日全面完成。

### (a) 首次公開招股前購股權計劃

根據於2006年6月9日通過以批准首次公開招股前購股權計劃的股東決議案，本公司已授予董事和經甄選的僱員合共63,920,000股普通股的購股權。按首次公開招股前購股權計劃的每股行使價5.625港元為根據全球發售價(按每股6.25港元釐定)折讓10%，不包括經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費和聯交所交易費。每份購股權可於授出日期起6年內行使，30%的購股權於2007年3月31日歸屬，另外30%的購股權於2008年3月31日歸屬，而餘下40%的購股權於2009年3月31日歸屬。購股權視乎僱員於各歸屬日完成服務和於計劃訂明的表現評估，而購股權於緊隨各歸屬日後可予行使。本集團並無法律或推定責任以現金購回或支付購股權。該等購股權將於2012年6月8日到期。

未獲行使購股權數目的變動如下：

	截至6月30日止6個月		由2006年 7月1日至 2006年 12月31日
	2007年 千份	2006年 千份	千份
期初結餘	63,920	—	63,920
已授出	—	63,920	—
已失效	(5,153)	—	—
已行使	(12,225)	—	—
期終結餘	46,542	63,920	63,920

在46,542,000份未獲行使購股權(2006年：63,920,000份購)中，4,360,000份購股權(2006年：無)已歸屬及可行使。期內，12,225,000份購股權已按每股股份行使價5.625港元行使，總計68,766,000港元(相等於人民幣67,694,000元)。

# 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)

## 15 股本(續)

### (b) 購股權計劃

根據於2006年6月9日通過的股東決議案，另一項購股權計劃(「購股權計劃」)獲批准。根據購股權計劃條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司董事、僱員、高級職員、本集團任何成員公司顧問、專業顧問、分銷商、承包商、合約製造商、代理、客戶、業務夥伴、合營夥伴及服務供應商)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃所授出而尚未行使的全部購股權(「購股權」)所發行的股份總數不得超過本公司不時已發行股份的30%。因行使根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出的全部購股權所發行的證券數目不得超過該計劃獲批准時本公司已發行的相關類別證券總數的10%。

自採納購股權計劃當日起滿10年後不得根據購股權計劃授出任何購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件由本公司於授出購股權當日指定，而購股權有效期不得超過相關授出日期起計10年。購股權計劃項下的購股權行使價不得低於下列之最高者：(i)於授出當日聯交所每日報價表所列本公司股份收市價；(ii)緊接授出當日前五個聯交所營業日聯交所每日報價表所列本公司股份收市價的平均價；及(iii)授出當日的本公司股份面值。

自購股權計劃獲採納以來，並無授出任何購股權。

## 16 儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註(i))	股份溢價 人民幣千元 (附註(ii))	以股份支付的 酬金儲備 人民幣千元 (附註(ii))	法定盈餘 公積金 人民幣千元 (附註(iii))	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年1月1日的結餘	(185,787)	6,569,648	38,019	—	4,788,968	11,210,848
就配售發行股份(附註15(vi))	—	3,775,339	—	—	—	3,775,339
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	—	—	23,948	—	—	23,948
— 發行股份所得款項	—	66,491	—	—	—	66,491
利潤分配	—	—	—	23,377	(23,377)	—
本公司權益持有人應佔						
— 期間利潤	—	—	—	—	2,083,661	2,083,661
2006年末期股息	—	—	—	—	(606,155)	(606,155)
於2007年6月30日的結餘	(185,787)	10,411,478	61,967	23,377	6,243,097	16,554,132
相等於：						
— 宣派2007年中期股息					481,661	481,661
— 其他					5,761,436	16,072,471
					6,243,097	16,554,132

# 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)

## 16 儲備(續)

	合併儲備 人民幣千元 (附註(i))	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元 (附註(ii))	法定盈餘 公積金 人民幣千元 (附註(iii))	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2006年1月1日的結餘						
— 就重組發行股份 (附註15(ii))	(185,787)	—	—	—	—	(185,787)
— 其他	—	—	—	—	2,510,218	2,510,218
	(185,787)	—	—	—	2,510,218	2,324,431
就償債而發行股份 (附註15(iii))	—	892,578	—	—	—	892,578
向財務投資者發行股份 (附註15(iv))	—	1,592,922	—	—	—	1,592,922
股份發行開支	—	(4,062)	—	—	—	(4,062)
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	—	—	3,610	—	—	3,610
本公司權益持有人應佔 期間利潤	—	—	—	—	703,612	703,612
於2006年6月30日的結餘	(185,787)	2,481,438	3,610	—	3,213,830	5,513,091
就上市發行股份(附註15(v))	—	4,318,027	—	—	—	4,318,027
股份發行開支	—	(229,817)	—	—	—	(229,817)
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	—	—	34,409	—	—	34,409
本公司權益持有人應佔 期間利潤	—	—	—	—	1,575,138	1,575,138
於2006年12月31日的結餘	(185,787)	6,569,648	38,019	—	4,788,968	11,210,848
相等於：						
擬派2006年末期股息					615,859	615,859
其他					4,173,109	10,594,989
					4,788,968	11,210,848

# 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)

## 16 儲備(續)

附註：

- (i) 本集團的合併儲備指根據重組所購入附屬公司的股份面值，與所換取的本公司已發行股份面值的差異(載於附註15(ii))。
- (ii) 以股份支付的酬金儲備指有關根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權的僱員服務價值。
- (iii) 根據各家於中國成立的相關附屬公司(全部均為外資企業)的組織章程細則，附屬公司將按其法定賬目所報抵銷過往年度的累計虧損後劃撥收入淨額的若干百分比作儲備基金、企業發展基金及職工獎勵及福利基金。儲備基金及企業發展基金組成股東資金的一部分。職工獎勵及福利基金將列作負債入賬。期內，若干附屬公司對這些基金作出分配(2006年：無)。

## 17 借貸

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸 — 有抵押	4,122,185	2,884,994
長期銀行借貸 — 無抵押	60,000	170,000
高級票據 — 有抵押	4,465,131	4,572,995
減：須於一年內償還的款項	(1,041,269)	(1,157,309)
	<b>7,606,047</b>	6,470,680
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸 — 有抵押	350,000	185,000
短期銀行借貸 — 無抵押	403,590	310,000
長期銀行借貸的短期部分	1,041,269	1,157,309
	<b>1,794,859</b>	1,652,309

借貸變動分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	8,122,989	2,637,698
新增借貸	2,964,311	966,192
償還借貸	(1,686,394)	(270,500)
於6月30日的期終結餘	<b>9,400,906</b>	3,333,390

# 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)

## 17 借貸(續)

於2007年6月30日，本集團全部有抵押銀行借貸人民幣4,472,185,000元均以若干物業、機器及設備、投資物業、土地使用權(附註6)、發展中物業、持作銷售用途的落成物業(附註8)及現金及現金等價物(附註14)抵押。

本公司已發行總計600,000,000美元高級票據，包括總值250,000,000美元於2011年12月1日到期的浮動利率票據及總值350,000,000美元於2016年12月1日到期定息利率票據。本公司可能按票據條款規定，於若干日期可選擇贖回全部或部分票據。票據由若干附屬公司(惟根據中國法例組織的公司除外)(「附屬公司擔保人」)負責優先擔保有關責任，並以該等附屬公司擔保人的股份作抵押。

## 18 遞延所得稅

遞延所得稅資產和負債在有法定行使權時抵銷，而且遞延所得稅與同一稅務機關有關，才可以互相抵銷。抵銷後遞延所得稅結餘淨額如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
遞延所得稅資產	139,432	123,725
遞延所得稅負債	(1,164,930)	(1,216,802)
	<b>(1,025,498)</b>	(1,093,077)

# 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)

## 18 遞延所得稅(續)

未計及與同一稅務司法權區內的結餘抵銷的遞延所得稅資產和負債變動如下：

	資產/(負債)				總計 人民幣千元
	確認銷售和 相關銷售成本 的暫時性差異 人民幣千元	確認開支的 暫時性差異 人民幣千元	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	收購時的 資產與負債的 公允價值調整 人民幣千元	
於2007年1月1日的結餘	220,512	75,268	(655,074)	(733,783)	(1,093,077)
在收益表計入/(列支) (附註)	39,593	(26,205)	(139,191)	193,382	67,579
於2007年6月30日的結餘	260,105	49,063	(794,265)	(540,401)	(1,025,498)
於2006年1月1日的結餘	211,732	48,051	(324,800)	(826,481)	(891,498)
在收益表計入/(列支)	4,465	31,342	(134,309)	49,643	(48,859)
於2006年6月30日的結餘	216,197	79,393	(459,109)	(776,838)	(940,357)
在收益表計入/(列支)	4,315	(4,125)	(195,965)	43,055	(152,720)
於2006年12月31日的結餘	220,512	75,268	(655,074)	(733,783)	(1,093,077)

附註：

於2007年3月16日，中國全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)。新企業所得稅法把內資企業及外資企業的企業所得稅稅率由33%減至25%，由2008年1月1日起生效。稅率減低亦會對遞延稅項資產及負債面值造成影響。本公司按2006年12月31日相關遞延稅項結餘進行初步稅率減低影響評估，解除約人民幣295,011,000元遞延稅項負債淨額及計入截至2007年6月30日止6個月期間簡明綜合收益表內。

新企業所得稅法規定，國務院在適當時間將會頒佈釐訂應課稅利潤、稅務優惠及豁免條文的進一步詳細措施及法規。如國務院公佈該等額外法規，本集團將評估影響(如有)，而引致會計估計的變動將於其後計入賬目內。

# 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)

## 19 應付貿易賬款及其他應付賬款

	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))	<b>2,611,723</b>	3,502,628
應計費用	<b>92,117</b>	111,685
其他應付稅項	<b>81,285</b>	112,313
其他應付賬款(附註(ii))	<b>100,645</b>	73,766
	<b>2,885,770</b>	3,800,392

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	<b>2,228,697</b>	3,140,316
超過九十天及於一百八十天內	<b>383,026</b>	362,312
	<b>2,611,723</b>	3,502,628

(ii) 其他應付賬款包括：

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

# 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)

## 20 應付關連公司款項

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
福州項目合營企業	—	249,850

2006年12月31日結餘為無抵押、免息及已於2007年6月30日前結清。

## 21 其他收益

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
出售附屬公司部分權益的收益(附註13(i))	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
第三方就違反合約而給予的賠償	—	10,219
雜項	4,274	909
	<b>852,993</b>	<b>35,313</b>

## 22 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事酬金(附註(i))	171,894	79,775
折舊	64,838	18,801
土地使用權攤銷	17,410	1,228
廣告、宣傳和佣金成本	43,039	47,341
已出售物業成本	1,178,093	1,270,182
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(ii))	111,598	107,765
商譽減值	53,061	62,000
持作銷售用途的落成物業的撥備	11,268	—
投資物業產生的直接費用	8,763	1,648



# 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)

## 22 按性質分類的支出(續)

附註：

(i) 計入員工成本的董事酬金如下：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
袍金	5,288	4,296
其他酬金		
薪酬及其他短期福利	1,888	3,041
退休計劃供款	30	25
授出購股權	4,538	600
	<b>11,744</b>	<b>7,962</b>

(ii) 營業稅

本集團的中國公司須就其銷售物業的收入徵計5%營業稅和其他徵費。

## 23 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銀行借貸利息		
— 須於五年內全數償還	126,590	74,458
— 毋須於五年內全數償還	18,550	20,972
高級票據利息		
— 須於五年內全數償還	78,213	—
— 毋須於五年內全數償還	106,583	—
	<b>329,936</b>	<b>95,430</b>
減：資本化利息	<b>(223,841)</b>	<b>(87,158)</b>
	<b>106,095</b>	<b>8,272</b>

# 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)

## 24 所得稅開支

### (a) 香港利得稅

由於本集團截至2007年6月30日止6個月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(2006年：無)。

### (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：兩家附屬公司及一家共同控制實體為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%，由2008年1月1日起生效(附註18)。

### (c) 土地增值稅

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，包括土地使用權攤銷、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時，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
— 土地增值稅	205,642	29,767
	<b>366,415</b>	189,422
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(67,579)	48,859
	<b>298,836</b>	238,281

# 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)

## 25 股息

本公司於2007年4月26日召開的股東週年大會已批准，宣派2006年末期股息約613,685,000港元(相等於人民幣606,155,000元)，每股普通股20港仙。

在2007年8月16日本公司董事會內已宣派截至2007年6月30日止6個月中期股息總共494,336,000港元(相等於人民幣481,661,000元)，每股普通股15港仙。簡明綜合中期財務報表並不反映該次股息宣派為應付股息，但將反映為截至2007年12月31日止年度保留盈利分配。

## 26 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)	<b>2,083,661</b>	703,612
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>3,126,776</b>	2,276,841
每股基本盈利(人民幣分)	<b>66.6</b>	30.9

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(附註15(a))。

	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)	<b>2,083,661</b>	703,612
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>3,126,776</b>	2,276,841
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)	<b>34,758</b>	777
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<b>3,161,534</b>	2,277,618
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b>65.9</b>	30.9

# 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)

## 27 財務擔保

本集團於2007年6月30日有以下財務擔保：

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	<b>1,185,242</b>	882,872

附註：

本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權收取有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。

董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

## 28 承擔

### (a) 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	<b>137,415</b>	235,162
— 投資物業	—	23,384
— 土地使用權	<b>8,143,224</b>	6,867,627
— 由本集團發展作銷售用途的物業	<b>1,479,459</b>	1,286,482
	<b>9,760,098</b>	8,412,655

# 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)

## 28 承擔(續)

### (b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，本集團未來最低租賃付款總額如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
於一年內	14,411	12,874
兩年至五年內	879	4,742
	<b>15,290</b>	17,616

### (c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，本集團應收未來最低租賃租金總額如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
於一年內	84,593	70,000
兩年至五年內	180,866	280,000
多於五年	80,817	904,167
	<b>346,276</b>	1,254,167

於2003年，本集團與第三方上海百聯(集團)有限公司(「百聯」)訂立為期20年的長期租約，據此，百聯作為主租戶租用購物商場，每年須向本集團支付最低定額租金。於2007年2月8日，雙方同意自2007年5月1日起終止長期租約，並以與百聯的管理協議取代。於2006年12月31日的應收經營租賃租金包括2007年5月1日後之期間應收百聯租金人民幣1,244,947,000元，該等款項自與百聯的租約終止後不再可收取。

# 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)

## 29 關連方交易

(a) 除於附註12、附註13及附註20所披露者外，本集團於期內已訂立以下主要關連方交易：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
向關連公司收取的商標費(附註(i))	750	—
需支付關連公司的經營租賃租金開支(附註(ii))	1,052	126
需支付共同控制實體的物業管理費及代墊員工成本(附註(iii))	1,046	—
	<b>2,848</b>	126

附註：

- (i) 於2006年6月12日，本集團與若干關連公司世茂企業、A股公司、世茂國際和許榮茂先生(本公司主席)訂立商標框架協議，以使用「世茂」的商標和標識。根據該協議，本集團同意由2006年7月5日至2008年12月31日向此等關連公司授出非獨家許可，每個項目每年專利權費為300,000港元。截至2006年6月30日止6個月，本集團按無償方式向若干關連公司提供「世茂」商標。
- (ii) 於2006年6月12日，本集團與世茂國際的全資附屬公司訂立租賃協議，以租用世茂國際於香港擁有的若干辦公樓物業。本公司若干董事亦為世茂國際董事。
- (iii) 本集團的共同控制實體世茂第一太平為本集團若干物業提供物業管理服務。
- (iv) 本集團已向上海梅森提供經營其中一間會所的權利，費用為該會所取得累計純利時其純利的若干百分比。截至2006年及2007年6月30日止6個月，該會所錄得虧損，故並無收取費用。本公司若干董事亦為上海梅森董事。
- (v) 2007年6月6日，本公司公佈，董事會已原則上批准把中國多個零售及商用物業注入一家在上海證券交易所上市的公司A股公司的建議，以向A股公司發行最多630,000,000股股份(「建議交易」)方式支付代價。本公司主席許榮茂先生亦是A股公司的主席。

就建議交易而言，本公司亦將以不多於人民幣750,000,000元認購世茂企業的新股份。許榮茂先生的姪兒擁有世茂企業93.33%。世茂企業現時持有A股公司約37%權益。現擬在認購完成後，世茂企業將成為本公司擁有至少51%的附屬公司。

就建議交易而言，世茂企業將以現金代價人民幣750,000,000元認購A股公司最多70,000,000股股份。世茂企業向本公司發行新股所得款項將用於該項認購。

建議交易及上述認購事項須待獨立股東於本公司股東大會上批准後，方可作實。

# 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)

## 29 關連方交易(續)

### (b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
袍金	<b>4,816</b>	4,025
其他酬金		
薪金和其他短期員工福利	<b>5,227</b>	7,096
授出購股權	<b>7,272</b>	970
退休計劃供款	<b>99</b>	63
	<b>17,414</b>	12,154

## 30 土地增值稅的呈列及比較數字的重新分類

在簡明綜合中期財務報表載述的比較數字中，早前計入截至2006年6月30日止6個月銷售成本的土地增值稅開支人民幣29,767,000元獲重新分類為簡明綜合收益表內的所得稅開支，而早前計入於2006年12月31日的其他應付賬款的土地增值稅撥備人民幣1,343,972,000元獲重新分類為簡明綜合資產負債表內的應付所得稅。

上述重新分類項目乃為符合當期呈列方式而作出，原因是經重新評估土地增值稅的性質及進行市場慣例調查後，本公司董事認為把土地增值稅反映為當期所得稅開支及把尚未作出的撥備反映為應付所得稅，較為恰當。

## 31 結算日後事項

### (a) 收購北京三里屯項目公司

本集團繼續以代價約人民幣1,400,000,000元完成對北京三里屯項目公司全部權益的收購，收購價須視乎日期為2007年5月23日的買賣協議訂明的若干條件能否達成，而予以下調。人民幣1,300,000,000元已就該項交易於2007年6月30日前支付。預期該交易將於2007年8月完成。

### (b) 銀團貸款

於2007年8月13日，本集團與由20家國際及本地銀行組成的銀團訂立協議，據此，本集團獲得融資額度為328,000,000美元的三年可延期的銀團貸款融資額。



敬啟者：

## 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，對世茂房地產控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持物業權益進行估值，吾等證實曾視察物業、作出有關查詢，並收集吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業於2007年6月30日價值之意見。

## 市值的定義

吾等就各項物業的估值代表其市值，就香港測量師學會頒佈的物業估值標準而言，市值定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額」。

## 估值基準及假設

吾等的估值，不計及於特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值元素）引致的任何預計價格上升或下跌。

在評估位於中國的物業價值的過程中，吾等已假設有關於物業之可轉讓土地使用權已按其特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之土地出讓金。吾等依賴貴集團就該等物業的業權及貴集團於該等物業所提供的資料及意見。吾等於評估物業價值時，假設貴集團擁有該等物業的可強制執行業權，且擁有於使用權整段獲出讓的未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業的權利。

吾等進行物業估值時，已遵守由香港測量師學會頒佈的物業估值標準（2005年第一版）所載的規定。



# 估值報告

## 估值方法

吾等評估第1號(酒店部分)、第2號及第4號物業之市值時，乃按該物業作為一個設備齊全且全面運作的實體進行，並計及交易賬目、交易潛力及可能達致的營業額水平。

在達致吾等就第1號(商業部分)及第3號物業之市值之意見時，吾等採用直接比較法進行估值，假設該等物業在現況下銷售，並參考相關市場可予比較的銷售憑證。

吾等已假設 貴集團已經或將獲授該等物業發展建議所需的有關政府機關的同意、批准及許可，並無影響其價值的不利條件或延遲。吾等亦假設該等物業發展的設計及建設已經遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。

## 資料來源

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在任何並無出現於呈交予吾等的文件上的修訂。

吾等在估值時頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團提供予吾等有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、建築物的識別、建築物落成日期、停車位數目、佔用詳情、合營協議、組織章程細則、開發計劃、建設成本、地盤及建築面積，以及其他一切有關事項的意見。

隨附之估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料(該等資料對本估值有重大意義)之真確性及準確性。根據 貴集團給予吾等之意見， 貴集團提供之資料並無遺漏任何重大事實。

## 實地視察

吾等曾視察物業的外部，在可能的情況下，亦視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等未能對該等物業的地盤及建築面積作詳細量度。吾等假設載於文件的面積均為正確。

# 估值報告

吾等的估值中並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

## 貨幣和匯率

除另有說明者外，吾等的估值內的所有金額乃以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓43樓4307-12室  
世茂房地產控股有限公司

列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司

董事  
陳家輝  
中國房地產估值師  
註冊專業測量師  
MSc., M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.

2007年7月20日

# 估值報告

## 估值概要

於2007年6月30日  
現況下之資本值  
人民幣

物業	
1. 中國	9,737,000,000
上海市	
黃浦區	
南京東路829號	
上海世茂國際廣場	
2. 中國	5,320,000,000
上海市	
虹口區	
大名路／南潯路	
上海世茂外灘凱悅酒店	
3. 中國	1,450,000,000
北京市	
朝陽區	
建國路甲92號	
世茂大廈	
4. 中國	1,200,000,000
上海市	
松江區	
佘山國家旅遊	
渡假區E3地段	
上海世茂佘山	
艾美酒店	
總計：	17,707,000,000

# 估值報告

## 估值證書

於2007年6月30日

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下之市值												
1. 中國 上海市 黃浦區 南京東路829號 上海世茂國際廣場	<p>上海世茂國際廣場是一座50層高、設有770間客房的五星級國際酒店(名為「上海世茂皇家艾美酒店」)，座落於10層綜合商場及3層地庫之上，包括停車位及其他附屬設施。</p> <p>該物業的總地盤面積約13,025平方米(140,201平方呎)，並開發成總建築面積約170,935平方米(1,839,944平方呎)的酒店／商業發展項目。</p> <p>該物業分兩個階段發展：第一階段及東面擴建階段，其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>指定用途</th> <th>第一階段 (平方米)</th> <th>東面擴建部分 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>五星級國際酒店</td> <td>96,116</td> <td>3,580</td> </tr> <tr> <td>商業用途</td> <td>38,819</td> <td>32,420</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>134,935</td> <td>36,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>該酒店於2006年9月落成，而綜合商場分兩個階段落成。第一階段已於2004年12月落成，而東面擴建階段大部分於2006年末落成。</p>	指定用途	第一階段 (平方米)	東面擴建部分 (平方米)	五星級國際酒店	96,116	3,580	商業用途	38,819	32,420	總計	134,935	36,000	<p>該酒店以「上海世茂皇家艾美酒店」的名義營運，而該物業第一階段商業部分則由一家百貨公司佔用。</p> <p>商業部分根據上海世茂國際廣場有限責任公司(「甲方」)與上海百聯(集團)股份有限公司(「乙方」)簽訂的租賃協議所限制，由2007年2月8日起生效。甲方與乙方之間的前份租賃協議已告終止。</p> <p>該物業東面擴建部分現正進行內部裝修。</p> <p>該物業的酒店部分根據與艾美酒店集團於2002年2月25日簽訂的管理協議所限制，協議自酒店全面啟用後初步為期十年，其後續期五年，直至協議任何一方發出通知終止協議為止。</p>	人民幣9,737,000,000
指定用途	第一階段 (平方米)	東面擴建部分 (平方米)													
五星級國際酒店	96,116	3,580													
商業用途	38,819	32,420													
總計	134,935	36,000													

# 估值報告

於2007年6月30日

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下之市值
		該物業部分地盤面積約3,641平方米(39,192平方呎)作商業／辦公樓用途，土地使用權為期50年，由1998年6月10日起至2048年6月9日為止。該物業餘下部分地盤面積約9,384平方米(101,009平方呎)作綜合用途，土地使用權由2002年6月24日起 至2052年6月24日為止。	—

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局(「出讓人」)與上海三聯商業(集團)公司(「受讓人」)於1998年6月10日簽訂的上海市國有土地使用權出讓合同(文件編號：[滬房地字](1998)出讓合同 Hung Nei Zi 第5號)，及由出讓人與上海世茂國際廣場有限責任公司(「新受讓人」)於2003年10月22日簽訂的一份補充合同(文件編號：[滬房地字黃](2003)出讓合同 Bu Zi 第02號)(統稱「出讓合同及補充合同」)，新受讓人獲出讓上海市黃浦區117地段地盤面積約3,545平方米的土地之土地使用權，及根據於2003年12月12日簽訂的另一份補充合同，地盤面積已變更為3,641平方米。根據出讓合同及補充合同，該物業受限制作商業／辦公樓之用。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於2002年5月24日發出的上海市國有土地使用權出讓合同(文件編號：[滬房地字](2002)出讓合同第110號)(「第二份出讓合同」)，上海世茂國際廣場有限責任公司同意就位於上海市黃浦區西藏中路東側、南京東路南側及九江路北側地盤面積約9,384平方米的土地，收購為期50年的土地使用權。根據出讓合同，該物業受限制作綜合用途。
- 根據上海市房屋土地資源管理局發出的兩份房地產權證，兩塊以上海世茂國際廣場房地產有限責任公司的名義持有的土地的詳情如下：

權證號碼	發出日期	位置	地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期
(2002)006187	2002年6月28日	黃浦區南京東路 107街坊1/1丘	9,384	綜合	2002年6月24日至 2052年6月24日
(2003)011684	2003年12月18日	黃浦區南京東路 117街坊1/2丘	3,641	商業／辦公樓	由1998年6月10日至 2048年6月9日起 計50年
- 根據上海市黃浦區規劃土地管理局及上海市城市規劃管理局分別於1994年9月16日及2003年7月9日發出的兩份建設用地規劃許可證第(94)012及(2003)0117號，該幅土地總面積約12,857平方米的建築乃符合城市規劃的規定。

# 估值報告

5. 根據上海市城市規劃管理局於1998年12月8日發出的上海市建設工程(底層結構)規劃許可證的通知第(98)0507號，該物業的底層結構建設工程部分總面積約23,900平方米乃符合底層結構建設工程的規定，准予建設。
6. 根據上海市城市規劃管理局於2002年6月28日、2003年1月30日及2004年3月19日分別發出的三份建設工程規劃許可證第(2002)0216、(2003)034及(2004)0082號，該物業的建設工程部分總面積約147,035平方米乃符合建設工程的規定，准予建設。
7. 根據上海市建築業管理辦公室於1998年12月21日至2004年4月6日發出的五份建設工程施工許可證第971A0668-D02、971A0668D03、971A0668D04、971A0668D05及971A0668D06號，該物業的建設工程總面積約170,935平方米乃符合施工的規定，准予建設。
8. 該物業全面落成時的資本值於2007年6月30日為人民幣9,790,000,000元。
9. 該物業組成部分的市值的分析如下：

部分	於2007年6月30日現況下之市值
酒店	人民幣5,430,000,000
零售(第一階段)	人民幣2,550,000,000
零售(擴建部分)*	人民幣1,757,000,000
總計	人民幣9,737,000,000

備註：零售(擴建部分)部分估值基準乃假設於上述估值日期全面落成，而並不計及未來再度擴建的裝修成本。

10. 根據合資格工料測量師的報告所示，該物業於2007年6月30日的建築成本及專業費用總額(即完成該物業的建築成本及專業費用)約為人民幣52,551,645元。
11. 吾等估值時作出以下假設：
  - (i) 上海世茂國際廣場有限公司擁有該物業的恰當法律業權，並有權在土地使用權剩餘年期內在不須支付額外土地出讓金或其他重大徵費的情況下轉讓該物業；
  - (ii) 代價已全數付清；
  - (iii) 該物業的設計及建設符合相關法規及規定，並經相關機關批准；及
  - (iv) 該物業可自由出售予國內及海外買家。

# 估值報告

於2007年6月30日

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下之市值
2. 中國 上海市 虹口區 大名路／南潯路 上海世茂外灘凱悅酒店	<p>上海世茂外灘凱悅酒店將會包括兩座27及28層的酒店大樓，坐落於共享綜合項目之上，設有停車位及其他附屬設施。</p> <p>該酒店於2007年新近落成。該物業的地盤面積約13,671平方米(147,155平方呎)。</p> <p>該物業的總建築面積約100,972平方米(1,086,863平方呎)，包括地下建築面積約32,767平方米(352,704平方呎)。該酒店提供總共631間客房，連同餐廳、酒吧、功能房、宴會廳及會議室。</p> <p>該物業作商業／辦公樓用途的土地使用權為期由2003年5月25日起至2052年5月24日為止。</p>	<p>該物業新近落成，於2007年6月開始營運。</p> <p>酒店根據與凱悅酒店集團於2003年12月10日簽訂的管理協議所限制，協議自酒店正式啟用後為期20年。</p>	人民幣5,320,000,000

附註：

- 根據上海市虹口區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海世茂新城開發建設有限公司(「受讓人」)於2002年5月17日簽訂的國有土地使用權出讓合同第(2002)065號(「出讓合同」)，受讓人以代價人民幣27,273,645元獲出讓地盤面積13,671平方米的的土地的使用權，為期50年。根據出讓合同，該物業受下列發展條件限制：
 

用途	:	商業／辦公樓綜合
地積比率	:	5.5
- 根據上海市房屋土地資源管理局於2003年6月18日發出的房地產權證第(2003)014577號，位於虹口區乍浦路26街坊1／1丘地盤面積13,671平方米的土地，以上海世茂北外灘開發建設有限公司的名義持有，土地使用權由2003年5月25日起至2052年5月24日止。該物業的土地使用權抵押予中國建設銀行。
- 根據上海市虹口區城市規劃管理局於2002年4月30日發出的兩份建設用地規劃許可證第(2002)0016號，該宗土地總地盤面積18,860平方米的建築乃符合城市規劃的規定。
- 根據上海市規劃管理局於2005年2月24日發出的建設工程規劃許可證第(2005) 0063374P00294號，總建築面積100,972平方米的該等酒店大樓的建設工程符合城市建設規定，准予建設。
- 該物業全面落成後的資本值於2007年6月30日為人民幣5,457,000,000元。

# 估值報告

6. 根據合資格工料測量師的報告所示，該物業未擴建建築成本及專業費用總額(即完成該物業的建築成本及專業費用)於2007年6月30日為人民幣137,415,000元。
7. 吾等估值時作出以下假設：
  - (i) 上海世茂北外灘開發建設有限公司擁有該物業的恰當法律業權，並有權在土地使用權剩餘年期內在不須支付額外土地出讓金或其他重大徵費的情況下轉讓該物業；
  - (ii) 代價已全數付清；
  - (iii) 該物業的設計及建設符合相關法規及規定，並經相關機關批准；及
  - (iv) 該物業可自由出售予國內及海外買家。



# 估值報告

於2007年6月30日

現況下之市值

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下之市值												
3. 中國 北京市 朝陽區 建國路甲92號 世茂大廈	<p>該物業世茂大廈(前稱華平國際大廈)是一座高層辦公樓，座落在四層綜合商場及兩層地庫之上，包括停車位及其他附屬設施。該物業約於2006年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為70,174.90平方米(755,362平方呎)，其中辦公樓及商業部分包括：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>45,491.55</td> <td>489,671</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,955.45</td> <td>139,452</td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業亦包括兩層地庫，面積約10,974.27平方米(118,127平方呎)，設有停車場及附屬設施，面積約753.63平方米(8,112平方呎)。</p> <p>該物業作綜合及停車場用途的土地使權於2053年8月9日屆滿。</p>	用途	建築面積			(平方米)	(平方呎)	辦公樓	45,491.55	489,671	商業	12,955.45	139,452	該物業現正空置。	人民幣1,450,000,000
用途	建築面積														
	(平方米)	(平方呎)													
辦公樓	45,491.55	489,671													
商業	12,955.45	139,452													

附註：

- 根據北京市人民政府於2007年3月16日發出的[國有土地使用證]第(2005出)0482號：
  - 擁有人：北京世茂投資發展有限公司
  - 位置：朝陽區建國路甲92號
  - 用途：綜合、地庫停車場
  - 土地使用權面積：7,183.35平方米
  - 土地使用年期：於2053年8月9日屆滿

# 估值報告

2. 根據北京市建設委員會於2006年12月29日發出的房屋所有權證第(06) 002143號：

- (i) 擁有人 : 北京世茂投資發展有限公司
- (ii) 位置 : 朝陽區建國路甲92號
- (iii) 建築面積 : 70,174.90平方米
- (iv) 用途 : 綜合、地庫停車場

3. 吾等估值時作出以下假設：

- (i) 北京世茂投資發展有限公司擁有該物業的恰當法律業權，並有權在土地使用權剩餘年期內在不須支付額外土地出讓金或其他重大徵費的情況下轉讓該物業；
- (ii) 代價已全數付清；
- (iii) 該物業的設計及建設符合相關法規及規定，並經相關機關批准；及
- (iv) 該物業可自由出售予國內及海外買家。

# 估值報告

於2007年6月30日

物業	詳情及年期	佔用詳情	現況下之市值
4. 中國 上海市 松江區 佘山國家旅遊 渡假區E3地段 上海世茂佘山 艾美酒店	上海世茂佘山艾美酒店包括由低層客房及展覽中心組成的度假式酒店，設有327間客房、展覽廳、宴會廳、行政會議室、健美中心、健身中心及其他附屬設施。  該物業的地盤面積約147,020平方米(1,582,523平方呎)，而總建築面積約69,328.13平方米(746,248平方呎)。  該物業已於2005年落成。  該物業作商業用途的土地使用權將於2042年12月31日屆滿。	該物業根據與艾美酒店集團(其後被喜達屋集團收購)於2003年12月5日簽訂的管理協議所限制，協議自酒店全面啟用後初步為期十年；其後續期五年，直至協議任何一方發出通知終止協議為止。	人民幣1,200,000,000

附註：

1. 根據上海錦江國際會議中心有限公司與上海世茂莊園置業有限公司於2002年6月29日簽訂的土地使用權轉讓合同第(2003)5號(「轉讓合同」)，前者同意按代價人民幣39,740,000元向後者轉讓根據四份上海市房地產權證第(1998)001685號、(1998)001686號、(1998)001687號及(1998)001688號持有作商業用途的土地使用權。
2. 根據上海市房屋土地資源管理局於2006年4月25日發出的上海市房地產權證第(2006)007318號，總建築面積69,328.13平方米及地盤面積147,020平方米的該物業，以上海世茂莊園置業有限公司的名義持有作商業用途，土地使用權將於2042年12月31日屆滿。
3. 吾等估值時作出以下假設：
  - (i) 上海世茂莊園置業有限公司擁有該物業的恰當法律業權，並有權在土地使用權剩餘年期內在不須支付額外土地出讓金或其他重大徵費的情況下轉讓該物業；
  - (ii) 代價已全數付清；
  - (iii) 該物業的設計及建設符合相關法規及規定，並經相關機關批准；及
  - (iv) 該物業可自由出售予國內及海外買家。