



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12月31日止全年業績公佈

業績摘要

1. 收入上升22%至人民幣99億元 (包括分佔聯營公司收入人民幣6.34億元)
2. 股東應佔利潤上升80%至人民幣41億元。撇除稅後投資物業的公允價值收益淨額、折舊及攤銷及商譽／負商譽調整共人民幣12億元，股東應佔利潤為人民幣29億元，同比增加61%
3. 物業銷售收入入賬之金額增加至人民幣93億元 (包括分佔聯營公司收入人民幣6.34億元)，同比上升17%
4. 來自酒店及商業物業之收入大幅上升至人民幣6.45億元，較2006年躍升2.6倍
5. 毛利率及經調整淨利率 (已扣除所得稅後投資物業的公允價值收益淨額、折舊及攤銷以及商譽／負商譽調整) 分別達43%及32%，2006年分別為41%及26%
6. 合約銷售額升至人民幣94億元，較2006年上升101%
7. 於2007年12月31日，淨負債比率維持於合理水平35%
8. 總資產增加42%至人民幣393億元
9. 2007年及2008年截至3月31日止共購入14幅土地，合共建築面積為1,070萬平方米，使總土地儲備總建築面積增至約2,650萬平方米
10. 每股基本盈利上升49%至人民幣1.274元
11. 建議派發末期股息每股16港仙，連同中期股息每股15港仙，全年共派股息每股31港仙，同比上升55%

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」）截至2007年12月31日止的全年業績報告。

2007年度世茂房地產表現卓越，各項指數再創歷史佳績，各業務範疇，包括住宅物業、商業物業及酒店物業均取得非常理想的表現，充份反映本集團過去一年的業務延伸策略成功，繼續鞏固在中國房地產的企業領導地位。年度內，中央政府為控制經濟過熱，加強宏觀調控，以確保內地房地產市場長期穩健發展，我們基於廣大的地區分佈、多元化的產品及管理層靈活的策略，仍然能取得健康的發展，錄得理想的成績。

回顧年度，由於項目發展進程理想，物業銷售表現勝預期，加上酒店及商業物業進入回報期，令本集團的收入較上年大幅增長，年內確認收入錄得約人民幣99億元（包括分佔聯營公司收入人民幣6.34億元），經營利潤更增加83%至人民幣57億元，本公司股東應佔利潤為人民幣41億元，較上年增加80%，撇除稅後投資物業的公允價值收益淨額、折舊及攤銷及商譽／負商譽調整共人民幣12億元（撇除稅後投資物業公允價值收益人民幣8.66億元、折舊及攤銷人民幣1.28億元及商譽／負商譽調整人民幣4.59億元），股東應佔利潤為人民幣29億元，同比增加61%。年度的合約銷售額亦持續攀升，升至人民幣94億元，較2006年增長101%，相當於共售出約900,301平方米。

為回饋股東的長期支持，董事會建議派發截至2007年12月31日止年度之末期股息每股16港仙，加上中期息每股15港仙，全年股息為每股31港仙（2006年：20港仙），同比增加55%。

憑著不懈努力，本集團取得多項國內以至海外國際專業團體的認同。年內，本集團更獲國際知名商業雜誌《商業周刊》評選為2007年「亞洲50佳企業」之一，又獲國務院政策研究所及研究機構選為「2007中國外資房地產綜合實力TOP10」第一名，並於2007年3月12日起，本集團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，顯示了本集團的實力和投資界的認可。

全國性品牌發展 銷售表現持續理想

2007年全年，由於本集團全國性品牌發展策略推進成功，項目開發及竣工進度理想，物業銷售錄得收入人民幣93億元（包括分佔聯營公司收入人民幣6.34億元），入賬之可售建築面積達836,804平方米。

銷售表現方面，本集團總合約銷售額達人民幣94億元，總合約可售建築面積達900,301平方米，較2006年分別增長101%和81%，銷售主要來自北京世茂奧臨花園、南京世茂濱江新城、武漢世茂錦繡長江、哈爾濱世茂濱江新城、昆山世茂蝶湖灣及常熟世茂世紀中心等11個項目令人鼓舞的銷售業績；而一些今年剛開始銷售的二線城市新項目如紹興世茂迪蕩新城及蕪湖世茂濱江花園的表現亦非常突出。

均衡物業組合 穩定收入來源

本集團住宅物業表現卓越，酒店及商業物業方面表現亦同樣理想。年內，隨著上海的世茂國際廣場二期於5月開幕，來自酒店及商業物業之收入大幅上升至人民幣6.45億元，較2006年跳升2.6倍。世茂國際廣場已成為上海南京路的購物地標，來自租戶及客戶的厚愛給本集團商業物業業務發展提供了巨大的支持，並同時鞏固與加大了本集團多元化的收入來源。世茂房地產深獲國際品牌營運商的肯定和支持，與眾多國際品牌營運商簽訂戰略合作協議開創多贏局面，此外，上海以外其他地方的商業項目亦逐步落成，北京世茂大廈亦已於2008年首季開始營業。

酒店物業方面，本集團旗下上海外灘茂悅大酒店已於2007年6月試業，並於11月正式開幕，連同上海世茂皇家艾美酒店和上海世茂佘山艾美酒店，世茂房地產在上海投資建設的五星級酒店總數達到三家，總客房數目超過1,700間，排名上海國際頂級酒店市場份額首位。上海以外的首間酒店南京凱悅酒店將於2009年上半年開業，根據本公司的發展策略，世茂房地產將繼續與國際著名的酒店管理公司合作，在全國大力發展國際性品牌酒店。我們相信，透過產品組合朝多元化發展，本集團可憑藉各種不同物業類別的市場增長趨勢，令未來的整體收入穩步上揚。

加強長三角及環渤海地區發展 穩健地吸納優質土儲

在眾多國內房地產公司中，世茂房地產是土地儲備分佈最廣的公司之一，能夠把握不同地區的發展機遇及減少區域過度集中的風險。回顧年內，本集團穩健地擴大土地儲備的地區分佈，尤其於經濟增長及高速發展的地區，包括長三角、環渤海及其他經濟高速發展地區，以進一步加強集團全國化的發展計劃。

年內增加的10幅土地總建築面積為751萬平方米，分別位於蘇州、咸陽、徐州、杭州、福州、北京、泰州、上海及牡丹江等城市的優質地塊。此外，本集團於2008年至今已再購入4幅地塊，總建築面積共319萬平方米。目前，本集團已擁有土地儲備總計劃建築面積達2,650萬平方米並分佈於國內22個不同城市，可以滿足未來5至6年的開發需要，本集團將一如既往穩健展開各土地發展計劃，透過招標形式或二手市場吸納優質土地，藉著雄厚的財政實力、豐富的開發經驗、優越的「世茂」品牌效應，穩步加強「世茂」全國化發展計劃，提升市場地位。

進入A股市場 擴闊資金渠道

為了開拓資源以發展資本密集的商業物業，本集團於2007年10月與上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）及上海世茂企業發展有限公司簽訂協議，把世茂房地產9間項目公司（包括10個商業項目）及北京世茂大廈注入上海世茂，以換取上海世茂以人民幣12.05元發行6.3億股新股，此舉不單使本集團擁有一家國內A股上市的獨立及專業的商業房地產公司，還可為本集團提供一個獨立的融資平台，使本集團更有效及以更低的成本透過中國內地的股票及債券市場籌得資金發展業務。由於商業項目的資金投入較大，因此是項交易有助提昇本集團財務的靈活性，未來住宅及酒店

業務均會有更快速發展的機會。協議已獲得本公司獨立股東於2007年11月30日舉行的股東特別大會上批准，該交易目前尚在中國證監會進行審批，如交易獲得批准，將為本集團進入A股市場以拓闊資金渠道的一個重要里程碑。

年內，本集團的融資能力不斷提升，成功透過證券市場配發新股，籌得約39億港元作為本集團的發展業務資金，並與銀行界簽訂一筆為數3.28億美元、3年期可延長的銀團貸款，足證我們具有多方面而廣闊的融資渠道。

強化企業管理及促進社會責任

世茂房地產致力於企業管理水平，通過創新企業管控架構及建立新的管理系統和手段，調整和優化企業內部管理體制，來配合新的發展機遇。同時，重視企業文化，打造學習型、創新型的現代管理團隊及完善良好的績效激勵機制，加強企業的凝聚力 and 競爭力。除此之外，本集團本著「取之於社會、用之於社會」的理念，積極履行作為企業公民的社會責任。2008年初，中國南方17個省市遭受了50年來最嚴重的暴風雪襲擊，為賑濟中國受暴雪影響的災民，世茂房地產捐贈港幣1,000萬元予中華慈善總會，用於中國內地雪災地區的救災及災後重建，以實際行動回饋社會。

市場展望

第十一屆全國人大一次會議上，中央政府預期2008年國內生產總值增長約8%，居民消費價格總水準漲幅控制約4.8%，繼續實行穩健的財政政策和從緊的貨幣政策，保持財政政策的連續性和穩定性為中央首要目標，我們預期：市場整體環境仍然充滿挑戰，但我們相信：房地產調控總的原則是要防止房價大幅波動對經濟運行和民生構成重大影響，並不是逆轉性的變動，房價的合理波動是政府希望看到的最好結果，因此今年樓市調控將更為穩定和成熟。

基於銀根收縮，我們預計國內房地產市場將會進入鞏固期，部分從事房地產業務的中小型公司由於無法在緊縮市況下繼續經營，需出售其項目予具備充裕資產和資源的較大型公司以完成項目，由於世茂房地產向來採取穩健而保守的理財政策，我們預期可從中獲取新的機遇擴大旗下組合，此外，我們亦將會審慎有序地購入質優價廉的土地，以擴大土地儲備。

未來計劃及目標

年內，世茂房地產正落實商業項目進入A股市場，2008年本公司正為酒店業務進行重組，標示著本集團將進入新的發展階段。住宅物業、商業物業及酒店物業三項業務將逐步由不同的管理團隊負責，全面實施三駕馬車的發展模式，不但可使每項業務充分反映其隱藏價值，而且更促使本集團內各業務更為專業化及管理企業化，並繼續鞏固和提昇現有的良好基礎和競爭優勢，實現業務持續而穩定的發展。

本集團會繼續聚焦長三角及環渤海地區的重點發展地區，加強在國內一些經濟繁榮及發展蓬勃的二、三線城市的投資，如武漢、杭州、瀋陽、大連、煙台、蘇州、寧波、濟南、青島及成都等地。隨著當地生活水平及消費能力日漸提升，對優質房地產之需求更為殷切。憑藉我們不斷提升之「世茂」品牌價值，我們有信心本集團物業認受性將會持續增長。

我們今年的目標是物業合約銷售額與來自投資性物業收入合共達到人民幣185億元，較2007年上升超過85%，2008年完成並交付使用的總建築面積將會達到共約250萬平方米。我們相信：憑藉我們堅定不移的目標—矢志成為領先房地產發展商，我們會按照既定的發展策略，繼續優化管理架構，穩步推進業務發展進程，實現年度目標。

總括而言，本集團所注重的是企業長期的良性而穩定的發展，因此，我們會平衡各方面的發展策略，提升品牌美譽度和客戶忠誠度，加強產品與服務創新，優化管理系統與流程，使產品服務質量精益求精，務求本集團健康發展。我們將憑藉集團本身的核心競爭力，結合財務及品牌優勢，在客戶、品牌、業務規模、股東回報、行業責任及社會責任等各層面，再創更理想的佳績，與股東一同邁向更美好的將來。

致謝

本人謹此代表董事會感謝各位員工不懈努力、熱忱投入，使世茂房地產業績更上一層樓。本人也藉此機會感謝各位股東對本集團的鼎力支持，認同本集團對未來發展的抱負和策略。為答謝股東對本集團的信任，世茂房地產全體員工定必繼續全力以赴，帶領本集團繼往開來，精益求精，為股東帶來豐碩的回報。

管理層討論與分析

概覽

市場回顧

2007年，中國經濟繼續迅速增長。根據中國國家統計局資料顯示，2007年中國國內生產總值（「GDP」）達人民幣246,619億元，同比增長11.4%。此外，城市消費品零售額達人民幣60,411億元，按年上升17.2%，其中住宿類別增長更達到19.4%，全年70個大、中城市房屋平均銷售價格比上年上漲7.6%，升幅較2006年提高2.1%。年內，國內固定資產投資仍然高速增長，其中房地產開發投資明顯加快。2007年全年社會固定資產投資人民幣137,239億元，比上年增长24.8%。全年房地產開發投資高達人民幣25,280億元，比2006年增長30.2%。另一方面，國家通脹情況正不斷加劇，去年居民消費價格上漲4.8%，升幅同比提高3.3個百分點，反映經濟風險正不斷加大，為了鞏固宏調成效，防止中國經濟出現「硬著陸」，中央政府去年至今推出多項針對房地產市場的宏調措施，遏止房地產行業的過度擴張，以保持其健康穩定的發展。

在中央政府持續深化宏調政策下，將加速房地產行業內的整合，有利於財務狀況穩健、成本結構具競爭力及產品及服務優良的發展商。本集團在回顧年度內亦把握機會，發揮自身品牌、規模及財政上的優勢，深化全國性分佈，取得令人滿意的成績。

業務回顧

回顧年內，本集團的收入主要來自三個業務部分：房地產開發、酒店營運及商業物業投資。年內本集團的收入為人民幣99億元(包括分佔聯營公司收入人民幣6.34億元)，同比增長22%。物業銷售仍是本集團收入的主要來源，年內有關收入為人民幣93億元(包括分佔聯營公司收入人民幣6.34億元)，佔收入總額的93%，較2006年增加17%，於2007年共有10個項目入賬，2006年只有8個項目入賬；來自酒店及商業物業投資的收入則分別為人民幣5.66億元及人民幣7,900萬元，均較2006年增加3倍及1.5倍。

房地產發展

年內，本集團的物業銷售收入入賬之金額為人民幣99億元(包括聯營公司收入人民幣12.68億元)，總入賬之銷售面積為892,778平方米，平均銷售價為每平方米人民幣11,088元，物業銷售取得卓越成績，反映大眾對「世茂」品牌的認同，同時顯示國內房地產市場的需求仍然旺盛。

2007年落成項目

2007年本集團於上海、北京、武漢、紹興、南京、常熟及昆山多個城市有10個項目落成或開業，已落成建築面積一百萬平方米。

合約銷售額之表現

銷售表現方面，本集團總合約銷售額達人民幣94億元，總可售面積達900,301平方米，同比分別增長101%和81%。

2008年可供出售之項目

本集團預期，在2008年銷售項目將有約19個，主要集中在長三角及環渤海地區，連同2007年底已落成項目的可售存貨，2008年可供出售之面積約達247萬平方米。展望未來，本集團預期來自非一線城市的售樓收入，將佔2008年總售樓收入超過80%。

酒店及投資物業

於回顧年度，本集團來自酒店及投資物業的收入為人民幣6.45億元，較去年上升2.6倍，佔本集團收入7%(2006年：3%)。

本集團繼續擴展酒店及投資物業業務，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加，使本集團酒店及投資物業收入佔本集團總收入約15%。

酒店經營

年內本集團致力推動旗下酒店業務，發展以商務旅客及國內外豪華旅客為目標的國際五星級酒店組合。隨著前往中國的旅客持續增加，本集團會積極增加投資酒店的比重，務求建立多元化的物業組合，並為本集團提供長遠而穩定的收入基礎。

年內，酒店業務收入大大增加3倍至人民幣5.66億元（2006年：人民幣1.46億元），主要是來自上海世茂皇家艾美酒店及上海世茂佘山艾美酒店的房租收入。由於酒店需時建立品牌及知名度，業務回報期較長，目前三間酒店業務收入逐步增長，年內三間酒店扣除利息及稅項前的盈利（EBITDA）為人民幣1.68億元。

連同外灘茂悅大酒店，本集團已完成3間酒店，並計劃進一步發展16間新酒店項目，據此，本集團酒店總數將達到19間。

為了使本集團的酒店業務屢創高峰，本集團積極計劃引入新的策略性投資者，逐步將酒店業務獨立運作，務求使酒店業務在更充裕的資源下，進一步發揮其本身優厚的潛在優勢，進而繼續邁向新的里程發展，創出更驕人的成就。

投資物業

2007年度，商業物業的收入合共為人民幣7,900萬元（2006年：人民幣3,100萬元），較去年增加1.5倍。

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。

年內，本集團旗下的世茂國際廣場與多間國際知名品牌簽訂戰略合作發展協定，包括耐克體育（中國）有限公司（「NIKE」）及勝道YYSports等，有關合作可為本集團提供大額經常租金收入。另外，本集團亦與弘基企業正式簽訂在餐飲娛樂為主的休閒領域展開深度戰略合作的協議，合力打造令人耳目一新且極富現代化的「主題休閒餐娛長廊」商業地產項目，為本集團進軍商業房地產市場奠定里程碑。

北京世茂大廈已於2008年首季開始營業，本集團預期，旗下多個商業項目將於今後幾年落成並啟用，這將會為本集團帶來穩定的租金收入。本集團亦計劃未來仍會在上海、北京等一線城市持有的大部分零售及辦公樓物業作長線投資。另外，本集團也會在紹興、常熟、蕪湖、常州、武漢等二線城市持有優質高價值的商業物業，本集團已建及在規劃中的可出租總面積約達200萬平方米。

土地儲備及土地收購

於回顧年度，本集團本著審慎的原則，透過投標、拍賣、掛牌出售及二手市場，在中國各省市穩健地增加土地儲備，顯示本集團作為內地大型綜合房地產發展商的實力。

迄今，本集團在上海、北京、哈爾濱、武漢、南京、福州、昆山、常熟、紹興、蕪湖、煙台、嘉興、常州、瀋陽、蘇州、徐州、杭州、咸陽、泰州、牡丹江、大連及寧波等22個城市，共有34個發展至不同階段的項目。本集團相信，在市場整合逐漸加快下，將給予本集團更多機會，收購更多優質的項目及項目公司。

目前，本集團土地儲備的總計劃建築面積為2,650萬平方米。本集團一貫的策略是收購土地後即時進行規劃及發展。

市場展望

董事會對本集團的未來前景充滿信心。中國經濟增長勢頭強勁，人均收入及國家GDP都處於上升軌道，而穩步的經濟增長在中長線而言會帶動商業及住宅物業的需求，房地產需求仍然旺盛。

由於中央政府執行「從緊」的貨幣政策，最近的調控措施對物業市場消費情緒亦造成打擊，不過本集團相信有關政策真正的目的是減少投機買賣及保障用家，長遠而言則對中國物業市場的穩定及持續發展有正面影響。

誠然，2008年美國次級按揭為全球經濟情況帶來不穩定的因素，股市波動，嚮起了全球經濟面臨轉弱的警號，然而中國大陸經濟持續高速增長的帶動下，預期2008年其經濟前景仍然樂觀。另一方面，隨著2010年世博會快將在上海舉行，而2008年北京奧運會更已踏入倒數階段，預期屆時訪華旅客激增，旅遊業更為發達，帶動酒店的入住率及商場人流上升，因此本集團預期內地酒店及商業業務不僅因而受惠，而且將迅速增長。

公司前景

展望未來，本集團將致力開發具備巨大經濟潛力的地區，加大在商業物業及酒店業務的投資，繼續擴展投資物業業務，以減輕受市場波動或政策改變的影響，令收益更平衡，收入來源與現金流更穩定。

此外，世茂房地產於2008年初與中國海外發展有限公司的合作，充份發揮各自在市場上雄厚的實力，給雙方帶來重大的協同效益。本公司希望藉著這次成功的例子，積極物色更多擁有不同優勢的合作夥伴，結合強大的「世茂」品牌，共創另一輝煌成績。

世茂房地產多年來一直透過提供優質項目而建立良好信譽，本集團深信「世茂」品牌是我們擴展市場及戰略部署的重要資產。本集團將維持優良的管理、優秀的人才、經驗豐富的銷售及推廣人員，並且不斷創新以進一步提高品牌價值。本集團相信上述策略有助落實本集團「締造生活品位，成就城市夢想」的理念，致力開發優質房地產項目及為股東爭取最大回報的公司使命。

財務分析

收益表主要數據載列如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
收入	9,276	6,913
毛利	3,960	2,836
投資物業的公允價值收益	1,155	1,001
其他收益	1,614	74
經營利潤	5,662	3,099
年度利潤	4,174	2,279
股東應佔利潤	4,092	2,279
每股盈利 — 基本 (人民幣元)	1.274	0.855

收入

截至2007年12月31日止年度，本集團收入為人民幣約93億元(2006年：人民幣69億元)，較2006年上升34%。本集團收入的93%(2006年：97%)來自物業銷售，而收入的7%(2006年：3%)則來自酒店經營及租賃商業物業。組成收入各項目的分析如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
物業銷售收入	8,631	6,736
酒店經營收入	566	146
投資物業租金收入	79	31
總計	<u>9,276</u>	<u>6,913</u>

(i) 銷售物業

截至2007年及2006年12月31日止年度，按項目劃分物業銷售的進一步分析如下：

	2007年		2006年	
	入賬之可售 建築面積 (平方米)	收入 人民幣百萬元	入賬之可售 建築面積 (平方米)	收入 人民幣百萬元
北京世茂奧臨花園	153,219	3,050	61,414	800
武漢世茂錦繡長江	149,450	1,401	—	—
紹興世茂迪蕩新城	132,310	1,081	—	—
哈爾濱世茂濱江新城一期	125,417	531	59,772	251
常熟世茂世紀中心	97,338	761	114,811	584
昆山世茂蝶湖灣	88,372	637	124,019	627
上海世茂佘山莊園	20,963	731	15,760	500
上海世茂濱江花園	13,761	439	187,885	3,974
小計(a)	<u>780,830</u>	<u>8,631</u>	<u>563,661</u>	<u>6,736</u>
南京世茂濱江新城一期	105,806	1,140	107,202	1,094
福州世茂外灘花園	6,142	128	114,698	1,288
小計(b)	<u>111,948</u>	<u>1,268</u>	<u>221,900</u>	<u>2,382</u>
小計(c) — 可歸屬	<u>55,974</u>	<u>634</u>	<u>110,950</u>	<u>1,191</u>
合計(a) + (b)	<u>892,778</u>	<u>9,899</u>	<u>785,561</u>	<u>9,118</u>
合計(a) + (c)	<u>836,804</u>	<u>9,265</u>	<u>674,611</u>	<u>7,927</u>

附註：本集團於聯營公司南京世茂濱江新城及福州世茂外灘花園的應佔銷售收入，並無計入本集團截至2007年及2006年12月31日止年度的收入。

開拓至二線及三線城市的策略已見成效。二線及三線城市（上海及北京除外）佔總收入（包括聯營公司收入人民幣12.68億元）的百分比由上一年度的42%增至57%。武漢、紹興及南京各項目於2007年錄得收入超過人民幣10億元。

(ii) 酒店收入

此外，本集團擴大酒店組合的策略亦顯佳績。酒店經營收入的分析如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	125	89
上海世茂皇家艾美酒店	365	57
上海外灘茂悅大酒店	76	—
總計	<u>566</u>	<u>146</u>

鑒於(i)上海世茂佘山艾美酒店業務已經過整整兩個年度，而本年度收入更上升40%；(ii)上海世茂皇家艾美酒店於2007年帶來全年的經營收入，而2006年僅開業三個月；及(iii)上海外灘茂悅大酒店已於2007年6月開業，種種因素帶動酒店經營收入上升約3倍，由去年人民幣1.46億元增至人民幣5.66億元。

(iii) 租金收入

投資物業租金收入人民幣7,900萬元乃來自上海世茂國際廣場的購物商場。由於購物商場第二期已於2007年5月正式開幕，故此2007年的租金收入較2006年增加1.5倍。

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、銷售稅及酒店與商業物業的直接經營成本。該等項目的分析如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
銷售稅	477	349
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	4,527	3,640
酒店直接經營成本	310	86
商業物業直接經營成本	2	2
總計	<u>5,316</u>	<u>4,077</u>

投資物業公允價值收益

由於上海世茂國際廣場第二期已於2007年5月開幕，本集團於2007年錄得主要來自上海世茂國際廣場第二期的投資物業公允價值收益總額人民幣11.55億元（2006年：人民幣10.01億元）。扣除有關遞延所得稅項人民幣2.89億元及確認的商譽減值人民幣4,000萬元後的公允價值收益淨額為人民幣8.26億元。

其他收益

其他收益為人民幣16.14億元（2006年：人民幣7,400萬元）包括(i)出售武漢項目29.99%股權的收益人民幣7.52億元（2006年：無）；(ii)分別於2007年9月及10月收購北京財富時代置業有限公司100%股權及上海碧橙房地產有限公司90%股權所產生的負商譽人民幣5.23億元；及(iii)主要包括外匯收益淨額、股息再投資退稅及其他等項目。

銷售及營銷成本和行政開支

於2007年，銷售及營銷成本為人民幣1.92億元（2006年：人民幣2.08億元），較2006年減少8%。減少主要由於2007年宣傳開支下降所致。行政開支則增加65%至人民幣7.57億元（2006年：人民幣4.60億元），主要由於僱員數目上升，導致員工成本增加所致。此外，與本集團酒店經營有關的行政開支由2006年人民幣1.55億元增至2007年人民幣2.63億元。

經營利潤

截至2007年12月31日止年度，主要基於上文相關段落所提及的收入及其他收益增加，經營利潤達約人民幣57億元，較2006年增加83%。

融資成本淨額

融資成本淨額增至人民幣1.67億元（2006年：融資收入淨額人民幣3,900萬元），主要由於2007年的借貸增加招致額外利息開支所致。

應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績為人民幣1.13億元（2006年：人民幣2.01億元）。減少主要由於兩個項目之一福州世茂外灘花園已於2006年竣工，大多數單位亦已出售所致。

稅項

本集團年內撥備約為人民幣14億元，其中土地增值稅為人民幣7.54億元（2006年：人民幣11億元，其中土地增值稅為人民幣3.55億元）。往年，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

年內股東應佔利潤增加80%，由2006年的約人民幣23億元增加至2007年的約人民幣41億元。股東應佔利潤在扣減投資物業的公允價值淨收益（撇除所得稅項後）人民幣8.66億元（2006年：人民幣6.71億元）、撇除所得稅項後折舊及攤銷人民幣1.28億元（2006年：人民幣5,500萬元）以及負商譽淨額（並無所得稅影響）人民幣4.59億元（2006年：商譽減值人民幣1.32億元）後約為人民幣29億元，去年則約為人民幣18億元。

流動資金及財政資源

於2007年12月31日，本集團資產總值約為人民幣393億元，當中流動資產達約人民幣175億元。負債總額約為人民幣205億元，而非流動負債則約為人民幣120億元。本公司股東應佔之權益增加60%至約人民幣185億元。

於2007年12月31日，本集團的現金及銀行結餘總額（包括受限制現金結餘）約人民幣50億元（2006年：人民幣60億元），銀行貸款總額約人民幣74億元（2006年：人民幣36億元）以及優先票據約人民幣43億元（2006年：人民幣46億元）。淨負債總額約為人民幣67億元（2006年：人民幣22億元）。淨負債比率維持於35%的穩健水平。

於2007年12月31日，本集團借貸的還款期載列如下：

	人民幣百萬元
銀行借貸	
1年以下	1,252
1年至2年	707
2年至5年	4,635
5年以上	758
優先票據	
2年至5年	1,785
5年以上	2,499

以不同貨幣列值的借貸載列如下：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	966	6,924
港元	250	234
人民幣	4,478	4,478

融資活動

年內，本集團於2007年5月在資本市場完成一項私人配售事項，籌得所得款項淨額約39億港元。此外，本集團於2007年8月取得一項銀團貸款，涉及金額達3.28億美元，按倫敦銀行同業拆息加111個基點計息。

外匯風險

除外幣借貸及配售股份等融資活動均以外幣列值外，本集團的業務絕大多數以人民幣列值。本集團的外匯風險主要來自未償還的外幣借貸，其中包括2007年12月31日的銀團貸款3.28億美元、銀行貸款3,800萬美元、優先票據6億美元及銀行貸款2.5億港元。

資產抵押

於2007年12月31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約為人民幣135億元，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43億元。

財務擔保

於2007年12月31日，就若干本集團物業買家的按揭貸款安排，向若干銀行授出的按揭貸款額約人民幣21億元作出擔保。

資本及物業發展開支承擔

於2007年12月31日，本集團在資本及物業發展開支之已訂約但未撥備之承擔約為人民幣115億元。

僱員及薪酬政策

於2007年12月31日，本集團僱用共3,896名僱員。年內薪酬開支總額（包括董事酬金）為人民幣3.42億元。本集團採用按工作表現去釐定獎勵的制度，以提高員工的積極性。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。

全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2007年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2006年的比較數字。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2007年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	3	9,275,925	6,913,442
銷售成本	4	<u>(5,315,775)</u>	<u>(4,077,436)</u>
毛利		3,960,150	2,836,006
投資物業的公允價值收益		1,155,253	1,000,831
其他收益	5	1,614,054	73,625
營銷及市場推廣成本	4	(192,433)	(207,576)
行政開支	4	(757,384)	(460,008)
其他營運開支	4	<u>(117,412)</u>	<u>(143,853)</u>
經營利潤		5,662,228	3,099,025
融資收入		102,543	83,753
融資成本		<u>(269,774)</u>	<u>(44,719)</u>
融資(成本)／收入淨額	6	(167,231)	39,034
應佔業績：			
— 聯營公司		112,870	201,027
— 共同控制實體		<u>175</u>	<u>(13)</u>
		<u>113,045</u>	<u>201,014</u>
除所得稅前利潤		5,608,042	3,339,073
所得稅開支	7	<u>(1,434,257)</u>	<u>(1,060,323)</u>
年度利潤		<u>4,173,785</u>	<u>2,278,750</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		4,091,782	2,278,750
少數股東權益		<u>82,003</u>	<u>—</u>
		<u>4,173,785</u>	<u>2,278,750</u>
股息	8	<u>974,917</u>	<u>615,859</u>
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣元)	9	1.274	0.855
— 攤薄(人民幣元)	9	<u>1.262</u>	<u>0.851</u>

綜合資產負債表

於2007年12月31日

	附註	於12月31日	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		4,990,516	4,609,870
投資物業		5,852,000	4,000,000
土地使用權		6,581,082	1,349,192
無形資產		415,995	475,023
聯營公司		295,142	311,247
共同控制實體		2,662	487
遞延所得稅資產		441,570	123,725
其他非流動資產		3,149,502	3,013,981
		<u>21,728,469</u>	<u>13,883,525</u>
流動資產			
發展中土地使用權		7,270,973	3,007,728
發展中物業		2,546,641	2,384,511
持作銷售用途的落成物業		1,521,688	1,785,438
應收貿易賬款及其他應收賬款 及預付款項	10	1,124,079	564,264
預付所得稅		35,082	46,970
應收關連公司款項		31,477	601
應收少數股東權益款項		6,262	—
受限制現金		409,553	73,501
現金及現金等價物		4,596,378	5,949,589
		<u>17,542,133</u>	<u>13,812,602</u>
總資產		<u>39,270,602</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		340,382	317,521
儲備			
— 擬派末期股息		494,088	615,859
— 其他		17,613,714	10,594,989
		<u>18,448,184</u>	<u>11,528,369</u>
少數股東權益		<u>364,024</u>	<u>—</u>
總權益		<u>18,812,208</u>	<u>11,528,369</u>

		於12月31日	
		2007年	2006年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		10,384,037	6,470,680
遞延所得稅負債		<u>1,639,444</u>	<u>1,216,802</u>
		<u>12,023,481</u>	<u>7,687,482</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	11	3,850,927	3,800,392
預收客戶款項		499,980	1,065,310
應付關連公司款項		—	249,850
應付所得稅		2,831,555	1,712,415
借貸		<u>1,252,451</u>	<u>1,652,309</u>
		<u>8,434,913</u>	<u>8,480,276</u>
總負債		<u>20,458,394</u>	<u>16,167,758</u>
總權益及負債		<u>39,270,602</u>	<u>27,696,127</u>
流動資產淨額		<u>9,107,220</u>	<u>5,332,326</u>
總資產減流動負債		<u>30,835,689</u>	<u>19,215,851</u>

綜合財務報表摘選附註

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3，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, 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（「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。

為籌備上市，本集團進行了重組（「重組」）。根據於2006年1月26日完成的重組，本公司通過向Shimao Property Holdings (BVI) Limited（「SPHL (BVI)」）的共同股東Gemfair Investments Limited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日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有指明外，綜合財務報表均以人民幣千元為呈列單位。

2 編製基準

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2007年，本集團採納下列截至2007年12月31日止財政年度生效與集團業務有關的香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋：

- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂。此準則及修訂引用有關金融工具披露之新規定，對本集團金融工具之分類及估值或有關稅項及應付貿易賬款和其他應付賬款之披露概無重大影響。
- 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號之範圍」。該詮釋規定須考慮涉及發行股本工具之交易（即已收可識別代價低於已發行股本工具之公允價值），以確定其是否屬於香港財務報告準則第2號之範圍。該詮釋不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號「重估內含衍生工具」。該詮釋規定實體須於成為合約一方時，評估是否需要將內含衍生工具從主要合約分開。該詮釋不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。
- 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」。該詮釋規定於中期確認之商譽、股本工具投資及按成本列賬之財務資產投資之減值虧損不得於下一個結算日撥回。該詮釋不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

自2006年起，本集團提前採納下列於截至2006年及2007年12月31日止財政年度尚未生效的詮釋：

- 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11號提供指引，就涉及庫存股份或集團實體的股份交易（例如就母公司股份授出的購股權）是否應在母公司及集團公司的獨立賬目內入賬作為股本結算或現金結算的股份交易給予說明。該詮釋不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未於2007年1月1日開始的年度期間生效的香港財務報告準則的若干新訂準則、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8號「經營分部」（於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效）。
- 香港會計準則第23號（修訂本）「借貸成本」（於2009年1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13號「客戶忠誠度計劃」（於2008年7月1日或之後開始的年度期間生效）。
- 香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表的呈報」（於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效）。
- 香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及個別財務報表」（於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效）。
- 香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」（於2009年7月1日或之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收入及業績均來自中國市場及本集團綜合資產大部份位於中國，故並無呈列地區分部資料。

(a) 收入

本集團收入包括下列年內確認的收入：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
物業銷售收入	8,631,302	6,735,820
酒店經營收入	565,979	146,194
投資物業租金收入	78,644	31,428
	<u>9,275,925</u>	<u>6,913,442</u>

(b) 分部資料

主要呈報方式 — 業務分部

截至2007年12月31日止年度

	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	合計 人民幣千元
分部收入	<u>8,631,302</u>	<u>565,979</u>	<u>78,644</u>	—	<u>9,275,925</u>
分部業績	4,034,404	(3,654)	1,586,234	45,244	5,662,228
融資成本淨額	(43,076)	(24,461)	(92,507)	(7,187)	(167,231)
應佔下列公司的業績					
— 聯營公司	112,870	—	—	—	112,870
— 共同控制實體	—	—	—	175	175
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>4,104,198</u>	<u>(28,115)</u>	<u>1,493,727</u>	<u>38,232</u>	<u>5,608,042</u>
所得稅開支					<u>(1,434,257)</u>
年度利潤					<u>4,173,785</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	8,936,113	1,210,212	3,630,243	4,294	13,780,862
折舊	12,170	143,724	481	2,057	158,432
土地使用權攤銷計入開支	3,629	28,494	—	—	32,123
持有作銷售用途的落成物業減至可變現淨值	24,913	—	—	—	24,913
商譽減值	23,553	—	40,149	—	63,702
收購附屬公司產生的負商譽	68,585	—	454,475	—	523,060
投資物業公允價值收益	—	—	1,155,253	—	1,155,253
出售一家附屬公司的部分權益	751,530	—	—	—	751,530

於2007年12月31日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	合計 人民幣千元
分部資產	18,719,406	6,877,120	10,948,648	1,986,054	38,531,228
聯營公司	295,142	—	—	—	295,142
共同控制實體	—	—	—	2,662	2,662
	<u>19,014,548</u>	<u>6,877,120</u>	<u>10,948,648</u>	<u>1,988,716</u>	<u>38,829,032</u>
遞延所得稅資產					<u>441,570</u>
總資產					<u>39,270,602</u>
分部負債	5,819,837	559,413	586,786	216,426	7,182,462
借貸	2,031,095	1,878,690	395,000	7,331,703	11,636,488
	<u>7,850,932</u>	<u>2,438,103</u>	<u>981,786</u>	<u>7,548,129</u>	<u>18,818,950</u>
遞延所得稅負債					<u>1,639,444</u>
總負債					<u>20,458,394</u>

截至2006年12月31日止年度

	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	合計 人民幣千元
分部收入	<u>6,735,820</u>	<u>146,194</u>	<u>31,428</u>	<u>—</u>	<u>6,913,442</u>
分部業績	2,353,271	(98,094)	1,016,042	(172,194)	3,099,025
融資收入／(成本)淨額	4,825	(953)	25	35,137	39,034
應佔下列公司的業績					
— 聯營公司	201,027	—	—	—	201,027
— 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>2,559,123</u>	<u>(99,047)</u>	<u>1,016,067</u>	<u>(137,070)</u>	<u>3,339,073</u>
所得稅開支					<u>(1,060,323)</u>
年度利潤					<u>2,278,750</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	6,951,598	789,292	1,737,430	5,477	9,483,797
折舊	8,814	61,595	179	1,539	72,127
土地使用權攤銷計入開支	1,487	7,917	—	—	9,404
商譽減值	132,268	—	—	—	132,268
投資物業的公允價值收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,000,831</u>	<u>—</u>	<u>1,000,831</u>

於2006年12月31日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	合計 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	5,594,362	380,189	769,759	83,657	6,827,967
借貸	1,677,652	1,462,342	—	4,982,995	8,122,989
	<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>

未分配業績主要指企業開支。

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的因收購附屬公司股權而確認的商譽，惟不包括遞延所得稅資產。

分部負債包括經營負債，但不包括借貸及遞延所得稅負債。

4 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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事酬金	341,705	223,303
核數師酬金	3,100	3,141
折舊	158,432	72,127
土地使用權攤銷	32,123	9,404
持有作銷售用途的落成物業減至可變現淨值	24,913	—
廣告、宣傳和佣金成本	176,961	193,954
已出售物業成本	4,527,431	3,640,088
銷售物業的營業稅及其他徵費	438,291	339,975
商譽減值	63,702	132,268
慈善捐款	44,427	8,120
帶來租金收入的投資物業產生的直接費用	10,126	9,087
經營租約開支	36,351	23,252
酒店營運開支	338,590	68,765
滙兌虧損淨額	—	30,572
辦公室開支	72,559	23,883
其他開支	114,293	110,934
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支及其他營運開支總額	6,383,004	4,888,873

5 其他收益

	截至12月31日止年度	
	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(a))	751,530	—
收購附屬公司產生的負商譽	523,060	—
滙兌收益淨額	229,996	—
再投資的所得稅退稅 (附註(b))	85,432	20,428
商標收入	1,459	750
已收政府補助金	1,000	10,000
出售物業、機器及設備的收益	386	26,373
第三方就違反合約而給予的賠償	—	10,219
雜項	21,191	5,855
	<u>1,614,054</u>	<u>73,625</u>

附註：

- (a) 於2007年4月10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元出售一家附屬公司29.99%的權益。出售事項的收益約為人民幣751,530,000元。
- (b) 根據中國稅規，海外投資者將位於中國的所投資公司利潤重新投資於相同或其他中國所投資公司時，有關重新投資可獲得所得稅退稅。有關款項即本集團將一家中國附屬公司利潤重新投資於其他中國附屬公司而獲得的退稅。

6 融資收入和成本

	截至12月31日止年度	
	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	326,856	195,882
— 毋須於五年內全數償還	28,549	27,601
高級票據利息		
— 須於五年內全數償還	154,531	13,164
— 毋須於五年內全數償還	209,630	20,739
	<u>719,566</u>	<u>257,386</u>
減：資本化利息	<u>(449,792)</u>	<u>(212,667)</u>
融資成本	269,774	44,719
融資收入	<u>(102,543)</u>	<u>(83,753)</u>
融資成本／(收入)淨額	<u>167,231</u>	<u>(39,034)</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	882,079	503,438
— 土地增值稅	754,317	355,306
	<u>1,636,396</u>	<u>858,744</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(202,139)	201,579
	<u>1,434,257</u>	<u>1,060,323</u>

香港利得稅

由於本集團於截至2007年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備（2006年：無）。

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。於截至2007年和2006年12月31日止年度，於中國上海浦東新區設立的數家附屬公司及一家共同控制實體享有優惠稅率15%。此外，另外兩家於其他地區設立的附屬公司於截至2007年和2006年12月31日止年度分別享有優惠稅率27%及30%。

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」）。進一步詳細的規則釋義已於2007年12月頒佈，而若干稅務優惠的釋義及豁免條文已於2008年1月及2月頒佈。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2007年12月31日相關遞延稅項結餘進行稅率減低影響評估，解除約人民幣316,237,000元遞延稅項負債淨額及計入截至2007年12月31日止年度的綜合收益表內。

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。

8 股息

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股15港仙 (附註(a))	480,829	—
擬派每股普通股末期股息16港仙 (2006年：20港仙) (附註(b))	494,088	615,859
	<u>974,917</u>	<u>615,859</u>

附註：

- (a) 在2007年8月16日本公司董事會會議內已宣派截至2007年6月30日止六個月中期股息共494,336,000港元(相等於人民幣480,829,000元)，每股普通股15港仙。
- (b) 於2008年4月21日舉行的會議上，董事建議派發末期股息每股普通股16港仙，有關股息建議不會在財務報告內列為應付股息。但待股東於應屆股東週年大會上批准後將會列作截至2008年12月31日止年度之保留盈利分派。

本公司於2007年4月26日召開的股東週年大會已批准，宣派截至2006年12月31日止年度末期股息約613,685,000港元(相等於人民幣606,155,000元)，每股普通股20港仙。

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，為重組而發行總計1,787,439,612股普通股被視為於2006年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,091,782</u>	<u>2,278,750</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,212,666</u>	<u>2,664,890</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>1.274</u>	<u>0.855</u>

每股攤薄盈利乃通過假設兌換首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權，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	
	2007年	2006年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,091,782</u>	<u>2,278,750</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,212,666	2,664,890
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>30,440</u>	<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>3,243,106</u>	<u>2,678,986</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>1.262</u>	<u>0.851</u>

10 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註)	518,105	250,861
動遷成本的按金	198,450	103,450
其他應收賬款	235,100	119,562
建築成本的預付款項	137,930	45,226
預售所得款項的預付營業稅	<u>34,494</u>	<u>45,165</u>
	<u>1,124,079</u>	<u>564,264</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。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於90天內	503,788	250,861
超過90天及於365天內	<u>14,317</u>	<u>—</u>
	<u>518,105</u>	<u>250,861</u>

於2007年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款的結餘並不包括已減值資產。

於2007年12月31日，本集團的應收貿易賬款、動遷成本的按金及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

11 應付貿易賬款和其他應付賬款

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應付貿易賬款 (附註(a))	3,355,038	3,502,628
應計費用	139,951	111,685
其他應付稅項	202,090	112,313
其他應付賬款 (附註(b))	153,848	73,766
	<u>3,850,927</u>	<u>3,800,392</u>

附註：

(a) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於90天內	3,036,524	3,140,316
超過90天及於180天內	318,514	362,312
	<u>3,355,038</u>	<u>3,502,628</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收取客戶的超額款項	40,332	25,280
建築商的訂金和墊款	20,362	6,495
租戶及酒店客戶的租賃按金	35,270	563
代表裝修商向客戶收取的裝修費	20,985	—
應付收購代價	—	4,764
代表政府機構向客戶收取的費用	7,109	25,372
應付福利	6,125	—
雜項	23,665	11,292
	<u>153,848</u>	<u>73,766</u>

12 土地增值稅列報及比較資料重分類

在綜合財務報表所載之比較資料中，原計入截至2006年12月31日止年度銷售成本的土地增值稅開支計人民幣355,306,000元，被重分類為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，被重分類為綜合資產負債表中的應付所得稅。此外，原計入2006年12月31日其他應收賬款的預付土地增值稅人民幣12,204,000元亦重新分類到預付所得稅。

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本年度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年度資料一致。

另外，截至2006年12月31日止年度融資收入人民幣83,753,000元，已從其他收益中重新分類並獨立與融資成本並行披露，藉以符合本年度列報基礎。

企業管治及其他資料

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄10所載的上市發行人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，彼等於截至2007年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定標準。

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）外，本公司於整個年度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。董事會現時由六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

於截至2007年12月31日止年度內，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2008年股東週年大會（「股東週年大會」）將於2008年6月23日舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會建議就截至2007年12月31日止年度派發末期股息每股16港仙。建議之末期股息，倘在本公司即將舉行的股東週年大會上獲得通過，將於2008年7月23日派發予2008年6月23日登記在股東名冊之股東。

本公司將於2008年6月19日(星期四)至2008年6月23日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為確定符合享有擬派末期股息及出席股東週年大會的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2008年6月18日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司於香港之股份過戶及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，2008年4月21日

於本公佈日期，本公司執行董事為許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、姚櫟女士、葉偉成先生、鄧炳輝先生及童自成先生；本公司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。