



Cultivating **Lifestyle**
Realising Urban **Dreams**
締造生活品位 成就城市夢想

2007
年 報

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



上海外灘茂悅大酒店

目 錄

公司資料	2
五年財務概要	6
主席報告	8
管理層討論及分析	14
董事會報告	32
企業管治報告	43
董事及高級管理層簡介	50
獨立核數師報告	57
綜合資產負債表	59
本公司資產負債表	61
綜合收益表	63
綜合權益變動表	64
綜合現金流量表	65
綜合財務報表附註	66

公司資料

董事會

執行董事

許榮茂(主席)
許世壇(副主席)
姚櫟
葉偉成
鄧炳輝
童自成

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

公司資料

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
第一銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
三井住友銀行

註冊辦事處

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

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

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

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

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



哈爾濱 05

牡丹江 19

瀋陽 20

北京 02

22 大連

煙台 17

咸陽 21

13 徐州

南京

武漢 06

08 杭州

上海

蕪湖

福州 18

台灣

香港

海南

10 泰州

09 南京

11 常州

12 蘇州

04 常熟

03 昆山

01 上海

15 嘉興

14 杭州

07 寧波

紹興

16

本集團旗下項目分佈圖

土地儲備(總計劃建築面積)2,650萬平方米

上海	5%
長三角(不包括上海)	57%
環渤海	15%
其他	23%



01. 上海

- 上海世茂濱江花園
- 上海世茂國際廣場
- 上海世茂佘山莊園
- 上海外灘茂悅大酒店
- 上海世茂新體驗
- 上海碧海金沙(暫名)

02. 北京

- 北京世茂奧臨花園
- 世茂大廈
- 北京三里屯項目(暫名)

03. 昆山

- 昆山世茂蝶湖灣
- 昆山世茂國際城

04. 常熟世茂世紀中心

05. 哈爾濱世茂濱江新城

06. 武漢世茂錦繡長江

07. 紹興世茂迪蕩新城

08. 蕪湖世茂濱江花園

09. 南京世茂濱江新城

10. 泰州世茂項目(暫名)

11. 常州世茂香檳湖

12. 蘇州世茂項目(暫名)

13. 徐州世茂項目(暫名)

14. 杭州

- 杭州世茂濱江花園
- 杭州世茂濱江項目一期(暫名)
- 杭州世茂濱江項目二期(暫名)

15. 嘉興世茂項目(暫名)

16. 寧波世茂項目(暫名)

17. 煙台世茂海灣1號

18. 福州

- 福州世茂外灘花園
- 福州世茂茶亭項目(暫名)

19. 牡丹江

- 牡丹江世茂北山項目(暫名)
- 牡丹江世茂江南項目(暫名)

20. 瀋陽世茂項目(暫名)

21. 咸陽世茂項目(暫名)

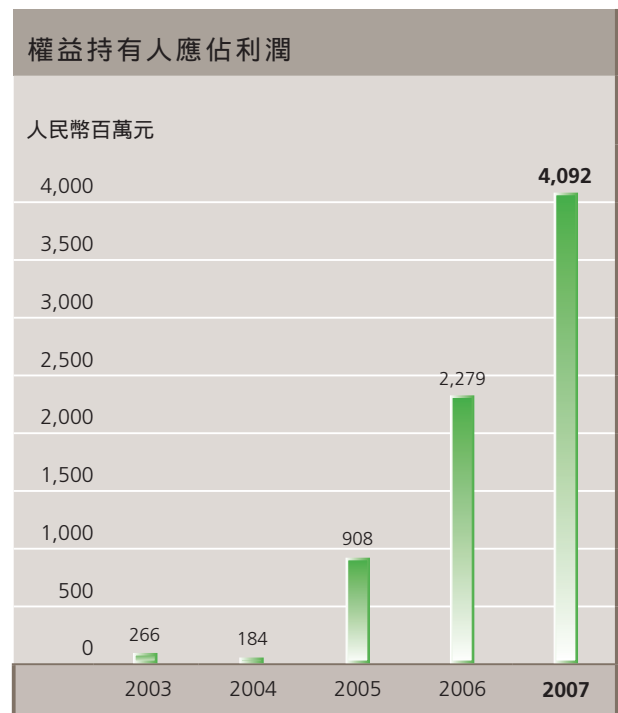
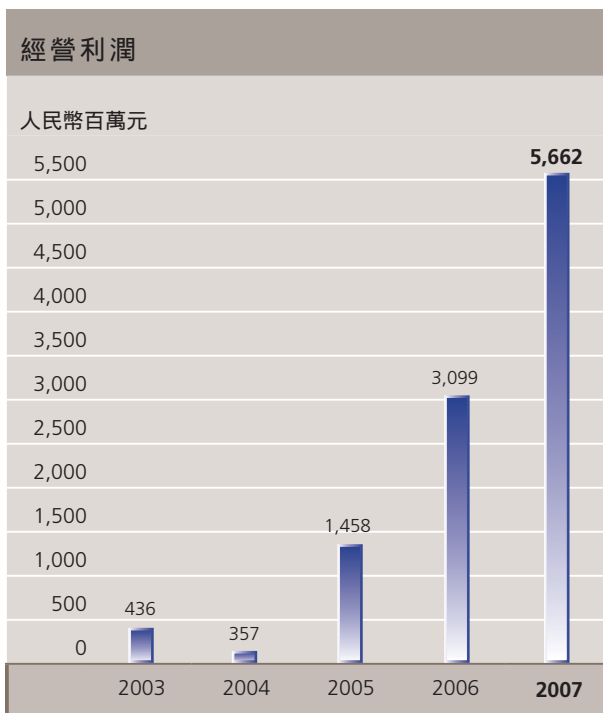
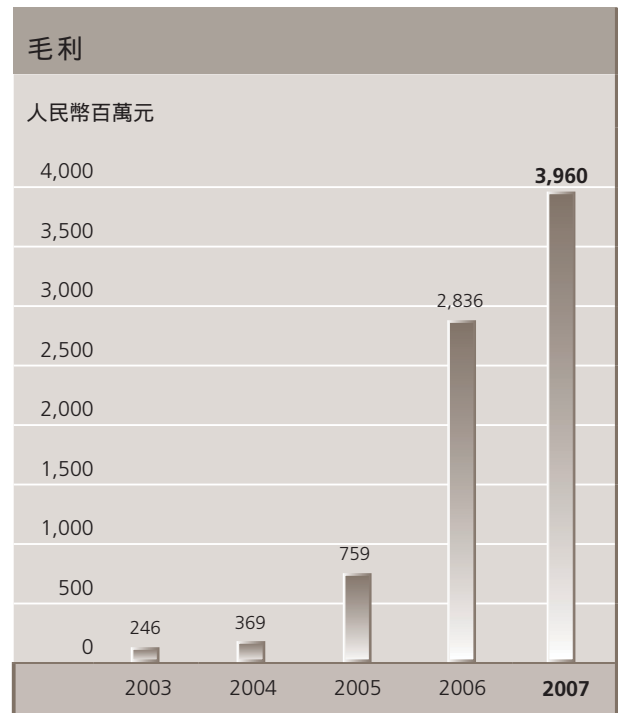
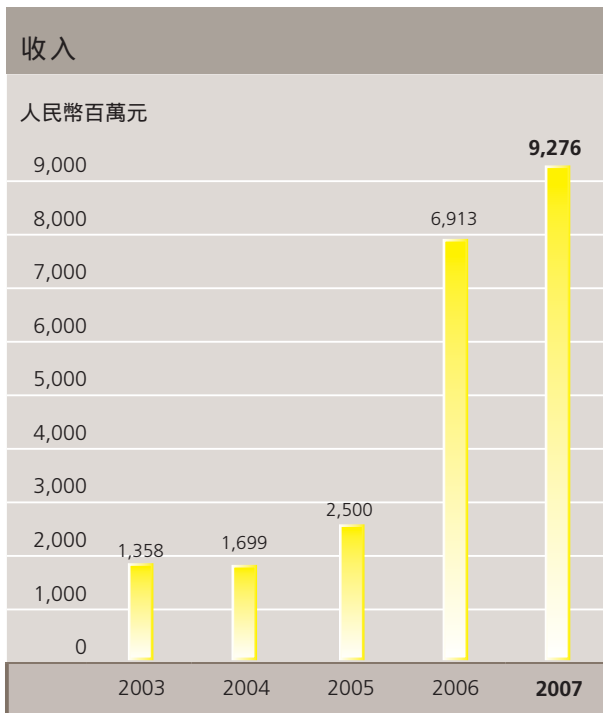
22. 大連世茂旅順口項目(暫名)

五年財務概要

	2003年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	1,357,998	1,699,221	2,500,430	6,913,442	9,275,925
銷售成本	(1,112,261)	(1,330,084)	(1,741,188)	(4,077,436)	(5,315,775)
毛利	245,737	369,137	759,242	2,836,006	3,960,150
投資物業的公允價值收益	—	83,551	902,639	1,000,831	1,155,253
出售共同控制實體的收益	240,673	—	—	—	—
其他收益	192,572	143,036	99,617	73,625	1,614,054
銷售及營銷開支	(100,005)	(124,672)	(106,388)	(207,576)	(192,433)
行政開支	(67,353)	(110,371)	(189,270)	(460,008)	(757,384)
其他營運開支	(75,226)	(3,281)	(7,343)	(143,853)	(117,412)
經營利潤	436,398	357,400	1,458,497	3,099,025	5,662,228
融資(成本) 收入淨額	(19,535)	(16,180)	(1,866)	39,034	(167,231)
應佔下列公司業績：					
— 聯營公司	(3,005)	(13,742)	17,741	201,027	112,870
— 共同控制實體	(16,140)	—	—	(13)	175
	(19,145)	(13,742)	17,741	201,014	113,045
除所得稅前利潤	397,718	327,478	1,474,372	3,339,073	5,608,042
所得稅開支	(37,020)	(113,990)	(488,064)	(1,060,323)	(1,434,257)
年度利潤	360,698	213,488	986,308	2,278,750	4,173,785
本公司權益持有人應佔利潤	266,265	184,450	907,993	2,278,750	4,091,782
非流動資產	3,878,756	5,488,429	8,244,973	13,883,525	21,728,469
流動資產	5,219,161	6,842,821	7,320,010	13,812,602	17,542,133
總資產	9,097,917	12,331,250	15,564,983	27,696,127	39,270,602
非流動負債	1,601,053	1,452,179	2,881,386	7,687,482	12,023,481
流動負債	5,007,458	8,429,602	10,173,379	8,480,276	8,434,913
負債總額	6,608,511	9,881,781	13,054,765	16,167,758	20,458,394
資產淨值	2,489,406	2,449,469	2,510,218	11,528,369	18,812,208
本公司權益持有人應佔權益	1,782,865	1,914,315	2,510,218	11,528,369	18,448,184
少數股東權益	706,541	535,154	—	—	364,024
權益總額	2,489,406	2,449,469	2,510,218	11,528,369	18,812,208

註：2006及2007年數字取自本公司年度報告，而2003、2004及2005年的數字則取自本公司2006年6月22日的招股文件。為符合本年呈報基礎，若干比較數字已於綜合財務報表重新分類，土地增值稅開支從銷售成本被重新分類至所得稅開支，融資收入從其他收益中被重新分類至融資(成本) 收入淨額。

五年財務概要



主席 報告



主席報告



上海世茂濱江花園

致各位股東：

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」或「本公司」, 及其附屬公司統稱「本集團」)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%。



北京世茂奧臨花園

主席報告

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。



主席報告

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

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在國內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



福州世茂外灘花園

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



紹興世茂迪蕩新城

主席報告

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，加強企業的凝聚力和競爭力。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。



杭州世茂濱江花園



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。

許榮茂

主席

香港，2008年4月21日

管理層

討論及分析



上海世茂國際廣場

管理層討論及分析



蕪湖世茂濱江花園

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。

管理層討論及分析

截至2007年12月31日止年度物業銷售收入入賬之金額的項目包括：

項目名稱	入賬之可售建			集團
	收入 (人民幣 百萬元)	築面積 (平方米)	平均銷售價 (人民幣 平方米)	佔有權益 (%)
北京世茂奧臨花園	3,050	153,219	19,906	100
武漢世茂錦繡長江	1,401	149,450	9,374	70
紹興世茂迪蕩新城	1,081	132,310	8,170	100
常熟世茂世紀中心	761	97,338	7,818	100
上海世茂佘山莊園	731	20,963	34,871	100
昆山世茂蝶湖灣	637	88,372	7,208	100
哈爾濱世茂濱江新城第一期	531	125,417	4,234	100
上海世茂濱江花園	439	13,761	31,902	100
小計	8,631	780,830		
南京世茂濱江新城一期*	1,140	105,806	10,774	50
福州世茂外灘花園*	128	6,142	20,840	50
小計	1,268	111,948		
合計	9,899	892,778	11,088	

* 聯營公司福州世茂外灘花園及南京世茂濱江新城之收入並未計入本集團截至2007年12月31日止年度之收入中

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。

截至2007年12月31日止年度落成的項目包括：

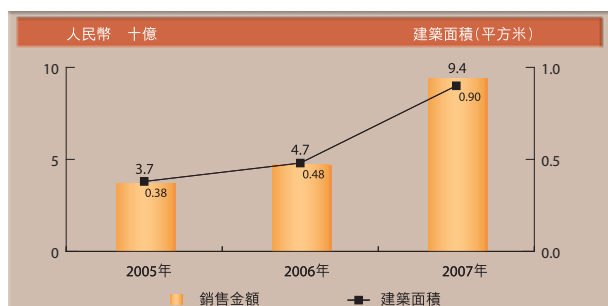
項目名稱	總建築面積 (平方米)	集團佔有權益 (%)	所佔百分比 (%)
北京世茂奧臨花園	217,959	100	21.6
武漢世茂錦繡長江	182,133	70	18.0
紹興世茂迪蕩新城	154,618	100	15.3
南京世茂濱江新城一期	136,609	50	13.5
常熟世茂世紀中心	117,649	100	11.7
上海外灘茂悅大酒店(酒店)	100,972	100	10.0
上海世茂國際廣場(商業)	32,420	100	3.2
上海世茂濱江花園	27,476	100	2.7
昆山世茂蝶湖灣	24,683	100	2.5
上海世茂佘山莊園	14,882	100	1.5
合計	1,009,401		100

合約銷售額之表現

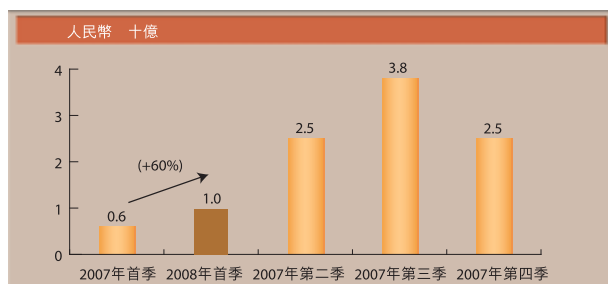
銷售表現方面，本集團總合約銷售額達人民幣94億元，總可售面積達900,301平方米，同比分別增長101%和81%。

管理層討論及分析

截至2005、2006、2007年12月31日止年度合約銷售的金額及建築面積如下：



2007年季度及2008年首季合約銷售表現如下：

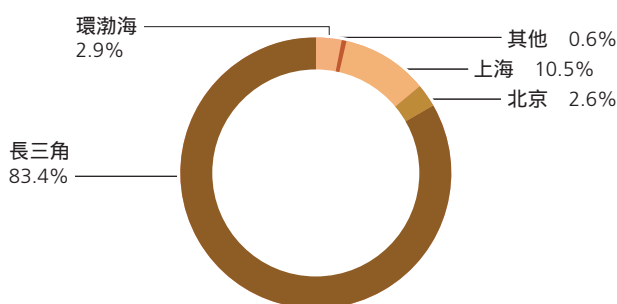


將於2008年可供出售的項目詳情分析如下：

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%。

可供出售之建築面積按地區分佈



項目名稱	可售建築面積 (千平方米)	集團佔有權益 (%)
將於2008年完成之項目		
上海世茂佘山莊園	24	100
常熟世茂世紀中心	198	100
昆山世茂蝶湖灣	80	100
昆山世茂國際城(新項目)	122	100
武漢世茂錦繡長江	170	70
紹興世茂迪蕩新城	275	100
蕪湖世茂濱江花園(新項目)	173	100
嘉興世茂(新項目)	162	100
常州世茂香檳湖(新項目)	160	100
瀋陽世茂(新項目)	40	100
蘇州世茂(新項目)	140	100
徐州世茂(新項目)	180	100
杭州世茂濱江花園(新項目)	156	100
上海世茂碧海金沙(新項目)	80	100
哈爾濱世茂濱江新城第一期	60	100
小計	2,020	
於2007年12月31日已落成之項目存貨之建築面積	455	
合共	2,475	

管理層討論及分析

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%）。

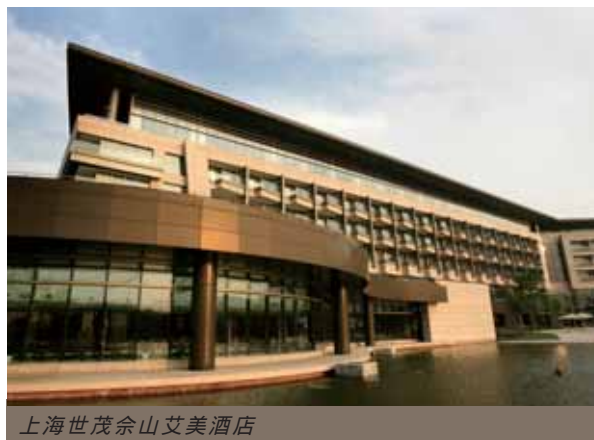
本集團繼續擴展酒店及投資物業業務，以減輕受市場波動或政策改變的影響。為使收益更平衡，及收入來源與現金流更穩定，本集團的長期目標為將酒店、零售及辦公樓的業務比例增加，使本集團酒店及投資物業收入佔本集團總收入約15%。

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。



上海世茂佘山艾美酒店



南京凱悅酒店



上海世茂新體驗

管理層討論及分析

本集團酒店物業發展情況分析如下：

酒店	位置	集團佔 有權益 (%)	開業日期	房間數目
於2007年已完成				
1	上海世茂佘山艾美酒店	100	2005年11月	327
2	上海皇家艾美酒店	100	2006年9月	770
3	上海外灘茂悅大酒店	100	2007年6月	631
				小計： 1,728
在建或規劃中				
2009年				
4	南京凱悅酒店	82.1*		
5	牡丹江世茂	100		
6	上海世茂佘山艾美酒店新翼	100		
				小計： 906
2010年				
7	紹興世茂	100		
8	煙台世茂	100		
9	福州世茂茶亭	100		
10	武漢世茂	70		
11	瀋陽世茂	100		
12	上海世茂新體驗	100		
				小計： 1,880
2011年及以後				
13	嘉興世茂	100		
14	蕪湖世茂	100		
15	北京三里屯	100		
16	徐州世茂	100		
17	泰州世茂	100		
18	咸陽世茂	60		
19	大連世茂旅順口	100		
20	寧波世茂	100		
				小計： 3,250
				合計： 7,764

* 假設收購上海世茂及世茂企業已完成

管理層討論及分析

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。



南京世茂濱江新城



北京世茂大廈



武漢世茂錦繡長江

管理層討論及分析

本集團投資物業組合概述如下：

商業及辦公樓(投資物業)	位置	類別	權益* 完成 (%)	完成	可出租面積 (平方米)	
已完成						
1	上海世茂國際廣場一期	上海	商業	100.0	2004年12月	38,819
2	上海世茂國際廣場二期	上海	商業	100.0	2007年5月	32,420
3	北京世茂大廈 (前稱北京華平國際大廈)	北京	商業	64.2	2008年4月	16,000
4	北京世茂大廈	北京	辦公樓	64.2	2008年4月	54,175
					小計：	141,414
在建規劃中						
2009年						
5	紹興世茂迪蕩新城	紹興	商業	64.2		
6	常熟世茂世紀中心	常熟	商業	64.2		
7	昆山世茂國際城	昆山	商業	64.2		
8	蘇州世茂	蘇州	商業	64.2		
					小計：	285,000
2010年						
9	蕪湖世茂濱江花園	蕪湖	商業	64.2		
10	常州世茂香檳湖	常州	商業	64.2		
11	蘇州世茂	蘇州	商場	64.2		
12	徐州世茂	徐州	商業	64.2		
13	瀋陽世茂	瀋陽	商業	64.2		
14	武漢世茂錦繡長江	武漢	商業	70.0		
					小計：	598,610
2011年或以後						
15	上海世茂新體驗	上海	商業	64.2		
16	嘉興世茂	嘉興	商業	64.2		
17	常州世茂香檳湖	常州	辦公樓	64.2		
18	瀋陽世茂	瀋陽	辦公樓	64.2		
19	北京三里屯	北京	商業	64.2		
					小計：	1,020,889
					合計：	2,045,913

* 假設收購上海世茂及世茂企業已完成

管理層討論及分析

集團重組

本集團於2007年10月22日與上海世茂及上海世茂企業發展有限公司(「世茂企業」)訂立協議。根據協議，本集團擬將10個商業項目及北京世茂大廈注入上海世茂，以換取上海世茂以每股人民幣12.05元發行之6.3億股新股。此外，本集團亦會向世茂企業注入人民幣7.5億元之資金以供其認購額外6,224萬股新發行之上海世茂新股。整項重組完成後，本集團將持有世茂企業之控制性權益及合共持有約64.2%上海世茂之有效權益。協議已於2007年11月30日舉行的股東特別大會獲得本公司獨立股東批准。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。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。

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。



常熟世茂世紀中心



煙台世茂海灣1號

管理層討論及分析

自2007年1月1日以來，本集團收購多幅土地，其總計劃建築面積為1,070萬平方米。新收購土地的詳情如下：

項目名稱	購入日期	用途	土地成本 (人民幣 百萬元)	總計劃	每平方米	集團 權益 (%)
				建築面積 (千平方米)	成本 (人民幣)	
2007年						
蘇州世茂	1月	住宅及商舖	1,704	1,500	1,136	100
咸陽世茂	1月	辦公樓、商舖及酒店	80	135	593	60
徐州世茂	2月	住宅及商舖	1,200	1,300	923	100
杭州世茂濱江花園	2月	住宅	816	719	1,135	100
福州世茂茶亭	5月	住宅、商舖及酒店	1,150	400	2,875	100
北京三里屯	5月	商舖及酒店	1,400	210	6,667	100
泰州世茂	10月	住宅及酒店	318	400	795	100
上海碧海金沙	10月	住宅	310	350	886	90
牡丹江世茂江南項目	12月	住宅及商舖	435	1,800	242	100
牡丹江世茂北山項目	12月	住宅、商舖及酒店	220	700	314	100
合計			7,633	7,514	1,016	
2008年						
杭州世茂濱江一期	1月	住宅及商舖	3,073	608	5,054	50
杭州世茂濱江二期	1月	住宅及商舖	1,586	281	5,644	50
大連世茂旅順口	1月	住宅、辦公樓、商舖及酒店	1,650	1,600	1,031	100
寧波世茂	1月	住宅、商舖及酒店	1,310	700	1,871	100
合計			7,619	3,189	2,389	

管理層討論及分析

於2008年4月21日，本集團土地儲備的發展狀況分析如下：

項目名稱	位置	已落成物業 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 之建築面積		總計劃 建築面積 (註) (平方米)	項目 總計劃 建築面積 (平方米)	集團在 項目中權益 (%)	收購日期	
				已付	未付					
				土地費用 (平方米)	土地費用 (平方米)					
1	上海世茂濱江花園	上海	1,142	166,053	43,000	39,800	249,995	921,956	100	2000年1月
2	上海世茂國際廣場	上海	170,935	—	—	—	170,935	170,935	100	2001年6月
3	上海世茂佘山莊園	上海	87,033	28,058	—	—	115,091	145,960	100	2003年5月
4	上海外灘茂悅大酒店	上海	100,972	—	—	—	100,972	100,972	100	2002年5月
5	上海世茂新體驗	上海	—	70,000	321,000	—	391,000	550,765	100	2005年11月
6	北京世茂奧臨花園	北京	21,888	—	—	—	21,888	299,853	100	2004年8月
7	昆山世茂蝶湖灣	昆山	67,918	286,882	633,277	—	988,077	1,200,335	100	2004年11月
8	昆山世茂國際城	昆山	—	305,200	455,111	568,873	1,329,184	1,329,184	100	2005年10月
9	常熟世茂世紀中心	常熟	27,024	286,571	1,409,416	—	1,723,011	1,975,000	100	2004年12月
10	哈爾濱世茂濱江新城	哈爾濱	264,657	108,651	949,238	—	1,322,546	1,693,564	100	2004年3月
11	武漢世茂錦繡長江	武漢	200	300,000	71,460	1,262,409	1,634,069	1,816,000	70	2005年2月
12	紹興世茂迪蕩新城	紹興	20,378	182,171	610,184	352,727	1,165,460	1,299,700	100	2006年3月
13	蕪湖世茂濱江花園	蕪湖	—	194,388	294,695	119,917	609,000	609,000	100	2006年3月
14	煙台世茂海灣1號	煙台	—	165,000	115,000	—	280,000	280,000	100	2006年8月
15	嘉興世茂項目	嘉興	—	—	1,050,000	—	1,050,000	1,050,000	100	2006年8月
16	常州世茂香濱湖花園	常州	—	297,920	854,490	347,590	1,500,000	1,500,000	100	2006年10月
17	瀋陽世茂項目	瀋陽	—	250,000	1,537,220	—	1,787,220	1,787,220	100	2006年12月
18	北京世茂大廈	北京	70,175	—	—	—	70,175	70,175	100	2006年12月
19	蘇州世茂項目	蘇州	—	150,000	1,059,859	290,141	1,500,000	1,500,000	100	2007年1月
20	徐州世茂項目	徐州	—	150,000	400,685	749,315	1,300,000	1,300,000	100	2007年2月
21	杭州世茂濱江花園	杭州	—	196,600	522,240	—	718,840	718,840	100	2007年2月
22	福州世茂茶亭項目	福州	—	—	400,000	—	400,000	400,000	100	2007年5月
23	北京三里屯項目	北京	—	—	212,000	—	212,000	212,000	100	2007年5月
24	咸陽世茂項目	咸陽	—	—	111,991	22,850	134,841	134,841	60	2007年1月

註：總計劃建築面積是已落成物業建築面積、發展中物業建築面積及持作日後開發之建築面積之和。

管理層討論及分析

項目名稱	位置	已落成物業 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 之建築面積		總計劃 建築面積 (註) (平方米)	項目 總計劃 建築面積 (平方米)	集團在 項目中權益 (%)	收購日期
				已付 土地費用 (平方米)	未付 土地費用 (平方米)				
25	泰州世茂項目	—	—	125,786	274,214	400,000	400,000	100	2007年10月
26	上海碧海金沙項目	—	—	350,000	—	350,000	350,000	90	2007年10月
27	南京世茂濱江新城	41,800	181,928	174,383	832,835	1,230,946	1,442,978	50	2003年7月
28	福州世茂外灘花園	5,411	—	—	—	5,411	286,094	50	2002年12月
29	牡丹江世茂江南項目	—	—	1,018,924	781,076	1,800,000	1,800,000	100	2007年12月
30	牡丹江世茂北山項目	—	—	371,839	328,161	700,000	700,000	100	2007年12月
31	杭州世茂濱江一期	—	—	121,797	487,189	608,986	608,986	50	2008年1月
32	杭州世茂濱江二期	—	—	56,337	225,350	281,687	281,687	50	2008年1月
33	大連世茂旅順口	—	—	360,849	1,239,151	1,600,000	1,600,000	100	2008年1月
34	寧波世茂項目	—	—	436,023	263,977	700,000	700,000	100	2008年1月
合共		879,533	3,319,422	14,066,804	8,185,575	26,451,334	29,236,045		
應佔權益建築面積(平方米)		855,868	3,138,458	13,789,311	7,025,025	24,808,662			

註：總計劃建築面積是已落成物業建築面積、發展中物業建築面積及持作日後開發之建築面積之和。

管理層討論及分析

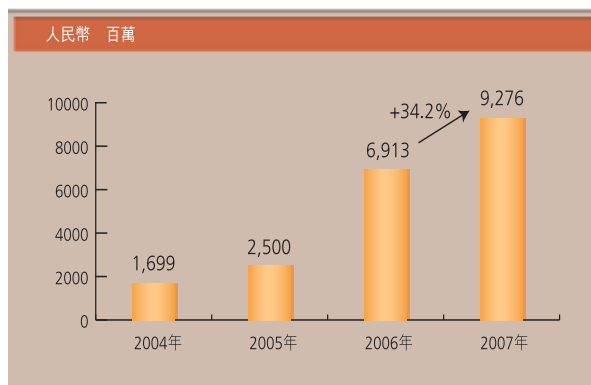
市場展望

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。

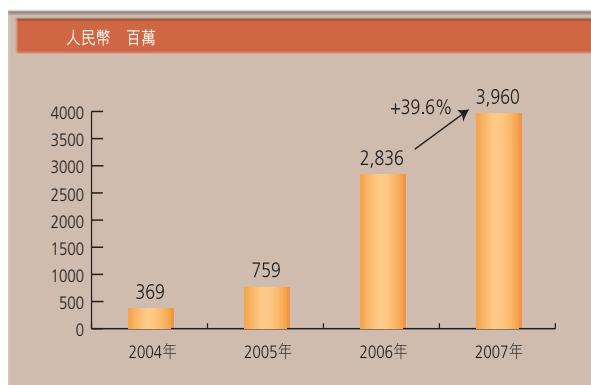
由於中央政府執行「從緊」的貨幣政策，最近的調控措施對物業市場消費情緒亦造成打擊，不過本集團相信有關政策真正的目的是減少投機買賣及保障用家，長遠而言則對中國物業市場的穩定及持續發展有正面影響。

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，響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。

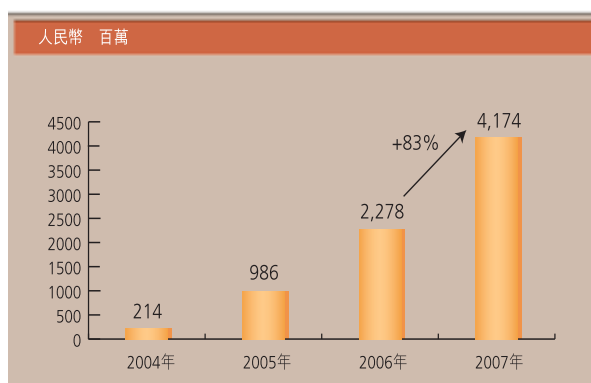
收入：76%年複合增長率



毛利：120%年複合增長率



純利：170%年複合增長率



管理層討論及分析

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)	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	9,276	6,913

管理層討論及分析

(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)	780,830	8,631	563,661	6,736
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)	111,948	1,268	221,900	2,382
小計(c) — 可歸屬	55,974	634	110,950	1,191
合計(a) + (b)	892,778	9,899	785,561	9,118
合計(a) + (c)	836,804	9,265	674,611	7,927

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。

管理層討論及分析

(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	566	146

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	5,316	4,077

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。

管理層討論及分析

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，因此把土地增值稅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。

管理層討論及分析

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。

董事會 報告



上海世茂濱江花園

董事會報告

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2007年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(合稱「本集團」)經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、投資及酒店營運，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註35。

業績及股息

本集團截至2007年12月31日止年度之業績載於本年報第59至140頁。

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(2006年：每股20港仙)。於2007年派付中期股息每股15港仙(2006年：無)。

建議之末期股息，倘在本公司2008年6月23日舉行之股東週年大會上獲得通過，將於2008年7月23日派付予於2008年6月23日登記在本公司股東名冊之股東。本公司將於2008年6月19日(星期四)至2008年6月23日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶手續。如欲符合資格獲派上述建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票，須於2008年6月18日(星期三)下午四時三十分前，送達本公司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，以辦理股份過戶登記手續。

儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於財務報表附註21。

主要客戶及供應商

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

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

銀行及其他借貸

本公司及本集團於2007年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註22。

董事會報告

捐款

本年度內本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣44,427,000元(2006年：人民幣8,120,000元)。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備詳情載於綜合財務報表附註6。

股本

本年度內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

本年度內本公司購股權變動詳情載於本年報第102頁及103頁。

財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債情況載於本年報第6頁。

優先購買權

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

董事

於年內及截至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事

許榮茂先生(主席)

許世壇先生(副主席)

姚櫟女士

葉偉成先生

鄧炳輝先生

童自成先生(於2008年1月1日獲委任)

獨立非執行董事

簡麗娟女士

呂紅兵先生

顧雲昌先生

林清錦先生

董事會報告

根據本公司之組織章程細則第86(3)條，董自成先生於上屆股東週年大會後獲委任，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

根據本公司之組織章程細則第87條，姚櫟女士、葉偉成先生及鄧炳輝先生將輪流退任，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

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

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

董事合約權益

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

有關購股權的資料

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

(1) 首次公開招股前購股權計劃

- (a) 於截至2007年12月31日止年度，根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權(「首次公開招股前購股權」)變動如下：

姓名	授出日期	每股行使價	於2007年				
			1月1日	購股權數目			於2007年
				已授出	已行使	已失效	12月31日
董事							
許世壇先生	2006年6月9日	5.625港元	2,640,000	—	792,000	—	1,848,000
姚櫟女士	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	—	768,000	—	1,792,000
鄧炳輝先生	2006年6月9日	5.625港元	2,640,000	—	392,000	—	2,248,000
			10,480,000	—	2,744,000	—	7,736,000
本集團高級管理層及 其他僱員	2006年6月9日	5.625港元	53,440,000	—	11,699,750	5,709,200	36,031,050
			63,920,000	—	14,443,750	5,709,200	43,767,050

董事會報告

- (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12月31日，概無購股權根據首次公開招股前購股權計劃授出、註銷或失效。
- (i) 已授出首次公開招股前購股權的公允價值乃根據二項式點陣模型計量，此詳情載於綜合財務報表附註20(b)。

有關首次公開招股前購股權計劃的其他詳情載於綜合財務報表附註20(b)。

(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。

董事會報告

- (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12月31日，概無購股權根據購股權計劃授出、註銷或失效。

證券權益披露

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團股本的權益及淡倉

於2007年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊，或須根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有的普通股數目	佔已發行股本概約百分比
許榮茂先生	—	(附註)	1,925,444,500	58.39%

附註：該1,925,444,500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、姚櫟女士、葉偉成先生及鄧炳輝先生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。

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

董事會報告

董事購買股份或債券之權利

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

主要股東權益

於2007年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有載入根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份的好倉 淡倉

名稱	姓名	權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行 股本概約百分比
好倉				
	Gemfair Investments Limited (“Gemfair”)	(附註1)	1,925,444,500	58.39%
	海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	(附註2)	1,925,444,500	58.39%
	JPMorgan Chase & Co.	(附註3)	261,712,605	7.94%
淡倉				
	JPMorgan Chase & Co.	(附註4)	2,641,000	0.08%

附註：

- (1) Gemfair由許榮茂先生全資直接擁有。
- (2) 所披露的權益指許榮茂先生或其聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。海外投資為單位信託的受託人，其所有單位由許榮茂先生及其直系親屬為全權信託對象的W.M. Hui Family Trust持有。
- (3) 包括72,533,605股可供借貸的股份。
- (4) 包括透過持有若干非上市實物結算股本衍生產品而擁有的141,000股相關股份權益。

除上文披露者外，登記冊內概無記錄於本公司股份及相關股份中的其他權益或淡倉。

董事會報告

不競爭承諾的執行情況

本公司、上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)、上海世茂企業發展有限公司(「世茂企業」)、海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)、許榮茂先生(「許先生」)、許世永先生與世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)訂立日期為2005年2月19日之不競爭承諾(「該承諾」)，訂約各方同意按該承諾所載條款及條件，劃分彼等各自的房地產業務。誠如本公司日期為2007年11月15日的通函所述，鑒於本公司建議收購上海世茂及世茂企業(「建議交易」)上述各方就該承諾於2007年10月22日訂立一份補充協議。此外，由於世茂國際於2007年7月27日私有化一事，世茂國際成為許先生私人集團的一部分。本公司、許先生及海外投資已無需根據該承諾向世茂國際作出承諾，世茂國際則據此作出解除契據(「該解除」)，而相關條文亦已載入補充協議。除有關該解除的條文已於2007年10月22日訂立補充協議時生效外，補充協議其他條文只會於建議交易完成後生效，而建議交易目前正待政府審批。本節下文各段所指的「經修訂承諾」乃指該承諾及依補充協議提及的有效變動而作出的修訂。

有關經修訂承諾的所有訂約方的房地產業務，許先生已根據其所有之資料提供一份書面確認給本公司，確認於2007年期間，所有訂約方在經營彼等之房地產業務時已遵守經修訂承諾之條款。

經修訂承諾的各承諾方於截至2007年12月31日止年度所進行的物業項目的某些資料，若可用於衡量有關物業項目是否屬於經修訂承諾所規定各方容許經營的業務範圍的，已被歸納(「相關資料」)。此等相關資料主要包括各物業項目的地點、總建築面積、開發目的等，如屬於本公司上市前的物業項目，則該等詳情已載於本公司2006年6月22日的售股章程。本公司已編撰本集團所進行物業項目的相關資料，並且已取得經修訂承諾的其他所有立約方所進行物業項目的相關資料。所有相關資料及許榮茂先生的確認書已交予本公司獨立非執行董事審閱，而彼等純粹基於本公司所提供的相關資料，並無發現本集團或其他有關的立約方有不遵守經修訂承諾的情況。

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

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

董事會報告

董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2007年12月31日止年度以下董事被認為與本集團業務直接或間接競爭之業務所擁有權益。

主席兼執行董事許榮茂先生目前透過私人公司(統稱「私人集團」)在中國擁有物業發展權益。

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

結算日後事項

本集團於結算日後重大事項之詳情載於綜合財務報表附註41。

購買、出售或贖回上市證券

截至2007年12月31日年度內，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。

關連交易

於2007年10月22日，本公司與上海世茂、峰盈國際有限公司、北京世茂投資發展有限公司及世茂企業訂立發行股份購買資產協議(「協議」)，以落實一項建議交易(「建議交易」)。建議交易涉及本公司將於2007年8月31日合計資產淨值為人民幣7,666,500,000元的若干零售及商業物業注入上海世茂，以換取由上海世茂按新A股認購價每股新A股人民幣12.05元發行的630,000,000股新A股。此外，上海世茂將會向世茂企業發行62,240,000股新A股。交易完成後，上海世茂將成為本公司擁有約64.2%權益的間接附屬公司。本公司將專注於本集團住宅物業及酒店項目的發展與營運，而上海世茂則負責商業物業項目的發展與營運。

協議完成後，本公司及上海世茂根據以前日期為2005年2月19日之不競爭承諾互相向對方作出的不競爭承諾，將會予以修訂。而本公司、上海世茂及許榮茂先生(「許先生」)於2007年10月22日所訂立的中國不競爭協議的安排，將予實施執行。除中國不競爭協議外，相關訂約方亦已訂立解除契據、世茂國際解除契據及香港不競爭協議的修訂，以反映與本公司及其關聯方之間的現有不競爭安排有關的新營商環境。

董事會報告

許世永先生為本公司主席、執行董事兼控股股東許先生的胞姪。因此，根據上市規則第14A.11(4)(c)條，許世永先生為本公司的關連人士。許世永先生為世茂企業的控股股東，持有其已發行股本約93.3%。世茂企業持有上海世茂約37.0%的權益。許世永先生投資於世茂企業的資金乃由許先生給予的貸款提供，而許世永先生作為世茂企業股東投票前，一般均會諮詢許先生的意見。故此，根據上市規則第1.01(a)(v)條，世茂企業及上海世茂為許先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

根據上市規則第14及14A章，建議交易構成本公司的主要及關連交易。誠如本公司於2008年3月13日刊發的公佈所述，建議交易已於2007年11月30日獲本公司獨立股東及上海世茂股東批准。上海世茂已向中國商務部(「商務部」)呈交相關文件及資料，以供審批。獲得商務部出具原則批准後，建議交易將待達成該等條件後執行，該等條件包括但不限於就建議交易向中國證監會取得批准。

有關建議交易進一步之詳情載列於本公司日期為2007年10月22日之公告及日期為2007年11月15日之通函內。

根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司於2007年8月13日公佈與若干財務機構訂立一項最多為328,000,000美元的若干定期及循環貸款(「貸款」)的貸款協議(「貸款協議」)。貸款的初步期限為訂立貸款協議日期起計36個月，惟在符合若干條件的情況下，本公司可選擇將期限延至84個月。

根據貸款協議，倘(i)本公司控股股東許榮茂先生連同其聯繫人不再直接或間接擁有本公司已發行股本最少51%，即不再擁有本公司投票權最少51%；或(ii)許榮茂先生不再出任本公司董事會主席，將構成違約事項。倘發生上述違約事項，貸款可能會即時到期並須根據貸款協議的條款償還。

足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2007年12月31日止年度及直至本報告日，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份25%以上。

董事會報告

企業管治

本公司認為企業管治對本集團發展及保障本公司股東之利益非常重要，故此致力達致最高之企業管治水平。有關本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第43至49頁。

核數師

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

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2008年4月21日

企業管治報告

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)致力達至及維持高水平企業管治,並相信此舉對本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)發展及保障本公司股東利益十分重要。

本公司的企業管治建基於以獨位性、問責性、透明度及公平性為原則。於截至2007年12月31日止年度,本公司均遵守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14所載的企業管治常規守則的守則條文(「守則條文」),惟下文「主席及行政總裁」一段中所列出的偏離除外。

A 董事

A.1 董事會

本公司董事會(「董事會」)共有十名董事,共同負責領導及監控本公司,統管和監督本公司事務以促使本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標,並制訂本公司策略以及監督執行管理人員的工作表現及活動。

主席報告董事會每年舉行四次例會(每季一次),並會於有需要時舉行會議。2007年內董事會共舉行六次會議。本公司董事(「董事」)於董事會會議的出席率如下:

董事	出席率
執行董事	
許榮茂(主席)	6/6
許世壇(副主席)	6/6
姚櫟	6/6
葉偉成	6/6
鄧炳輝	6/6
童自成*	不適用
獨立非執行董事	
簡麗娟	6/6
呂紅兵	6/6
顧雲昌	6/6
林清錦	6/6

* 童自成先生自2008年1月1日起出任執行董事。

企業管治報告

A.2 主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色並無如守則條文第A.2.1條所要求而予以區分。

許榮茂先生為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於房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。

A.3 董事會組成

本公司董事來自多個不同背景，彼等的經驗對本公司有莫大神益。本公司所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」。本公司董事擁有各類業務及專業知識，確保董事會獲得所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察其事務。

董事會由六名執行董事及四名非執行董事組成。所有四名非執行董事均為獨立非執行董事，佔董事會總人數三分之一以上。所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條的獨立性評估指引。

A.4 委任、重選及罷免董事

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為董事會物色及提名合適的董事人選供董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉。如有需要亦會向董事會提供關於填補董事會空缺的候選人的建議。

2007年內各成員於提名委員會會議的出席率如下：

董事	出席率
許榮茂(委員會主席)	1/1
簡麗娟	1/1
呂紅兵	1/1
顧雲昌	1/1
林清錦	1/1

各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約。然而，彼等須根據本公司組織章程細則(「細則」)於股東大會輪流退任後獲本公司續聘。細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次於本公司股東週年大會輪流退任，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪流退任。細則亦有規定，任何被董事會委任的董事(不論是填補偶然之董事會空缺或是在現時董事會另增董事)將任職至下一緊隨之本公司股東週年大會，而其將可膺選連任。

A.5 董事責任

本公司每名新委任的董事將於首次接受委任時獲本公司秘書提供資訊介紹。該資訊介紹為有關董事職務及持續責任的正式全面就職須知，當中亦載有本公司營運及業務資料。高級管理人員及公司秘書其後於有需要時作出相關簡介，確保董事可適當掌握本公司的營運及業務，並了解彼等根據相關法例及法規的職責。

管理人員為董事及時提供有關本公司最新發展的合適及充份資料，協助彼等履行職務。董事亦可就經營事項個別接觸高級行政人員。

各董事知悉彼等須付出足夠時間及精神處理本公司事務。董事獲持續提供最新的法律及規管發展、業務及市場動向及本集團的策略發展等資料，以助彼等履行職務。

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)為董事進行證券交易的守則。所有董事確認於2007年內一直遵守標準守則的規定標準。

企業管治報告

A.6 資料提供及使用

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均及時寄發予所有董事。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

B 董事及高級管理人員的薪酬

B.1 董事及高級管理人員的薪酬及披露的水平及組成

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。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、表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

2007年內各成員於薪酬委員會會議的出席率如下：

董事	出席率
許榮茂(委員會主席)	1/1
簡麗娟	1/1
呂紅兵	1/1
顧雲昌	1/1
林清錦	1/1

年內薪酬委員會審閱董事和高級管理層的薪酬架構。董事薪酬詳情載列於本年報綜合財務報表附註29。

企業管治報告

C 問責及核數

C.1 財務匯報

董事負責監督每個財務期間賬目編製，以真實公平地反映本集團期內的財政狀況、業績與現金流量。編製截至2007年12月31日止年度賬目時，董事已採納及貫徹選用合適的會計政策；採用合適會計準則；作出審慎合理的判斷及估計；以及確保賬目以持續經營基準編製。

本公司明白到良好的企業報告對加強與本公司股東的互信關係相當重要，並旨在透過各種企業通訊公平、清晰而完善地呈報本公司的業績、狀況及前景評估。本公司分別於相關期間終結後4個月及3個月內按時公佈全年及中期業績。

有關外聘核數師申報責任的報告書載於本年報第57及58頁的獨立核數師報告。

C.2 內部監控

本集團已設立內部審計部，為本集團內部監控系統的重要一環。內部審計部為本集團財務及經營業務提供獨立審核，並向相關管理層建議所需作出的行動。內部審核的結果會定期向執行董事及本公司審核委員會匯報。董事已檢討於2007年度本集團內部監控系統在財務、營運、合規及風險管理各範疇是否有效。

C.3 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、提名及監察外聘核數師及向董事提供意見和建議。

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草案及最終版本將寄發予審核委員會所有成員，以供彼等發表意見及保存。

企業管治報告

審核委員會最少每年與外聘核數師會面一次，討論任何核數期間須注意的事項。審核委員會於中期及全年報告提呈董事會前審閱該等報告。審閱本公司中期及全年報告時，委員會不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注會計準則、上市規則及相關法律規定的遵守。

2007年內各成員於審核委員會會議的出席率如下：

董事	出席率
簡麗娟(委員會主席)	2/2
呂紅兵	2/2
顧雲昌	2/2
林清錦	2/2

2007年內審核委員會履行的主要職務，其中包括審閱內部審核報告、內部審核計劃、年報、中期報告及關連交易。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所有關截至2007年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	3,100
其他服務	
審閱中期財務資料	1,800
有關主要及關連交易所提供之服務	2,000
	6,900

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2007年12月31日止綜合全年業績。

D 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

董事會負責制訂本集團的整體策略、監督及監控本集團業績，而管理本集團業務則屬管理層的責任。

董事會授權管理層處理的特定主要企業事項包括編製中期報告、年報、公佈及通函以供董事會於刊發前審批、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施內部監控系統及風險管理程序、遵守相關法定規定、規則及規例。

企業管治報告

D.2 董事會轄下的委員會

倘若為處理特定事宜而成立委員會，則董事會會充分清楚訂明該等委員會的職權範圍，以便有關委員會可適當地履行職能。

上述委員會的職權範圍規定該等委員會須向董事會匯報其決定或推薦建議。其他董事委員會將根據相關的職權範圍向董事會匯報重大事項。

E 與股東的溝通

E.1 有效溝通

管理層相信，與廣大投資者有效溝通是必需的。於本年度執行董事及首席財務官在中國、香港及海外國家與機構投資者及財經分析員舉行定期簡報、出席投資者論壇及參與路演，提供本公司業務及發展的最新資料。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效渠道。董事及首席財務官會出席股東會議，回答股東問題。此外，公眾及個別股東的提問亦會盡快獲解答。公佈文件連同最近期的公司資料及消息，均在本公司網站上可供查閱。

E.2 以投票方式表決

本公司於股東會議上慣例採納投票方式表決，以使每一股份皆有一票表決權。以投票方式表決的程序及股東要求以按股數投票方式表決的權利詳情載於寄發予股東的通函。

在未來的日子，董事會將會繼續努力維持本公司良好的企業管治常規，以繼續提升股東的整體利益。

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

許榮茂(主席)

許榮茂先生，57歲，為世茂房地產控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)主席、執行董事及本集團創辦人。許先生在物業發展、物業投資及酒店經營業務方面擁有超過18年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、中華全國工商業聯合會副主席、中國僑商投資企業協會常務副會長、上海市僑商會會長、中華全國工商業聯合會房地產商會副會長、中華海外聯誼會理事、上海同濟大學榮譽教授及北京化工大學董事會副董事長。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許先生亦為上海世茂股份有限公司及世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)的非執行董事長。許先生為根據證券及期貨條例第XV部定義之本公司主要股東Gemfair Investments Limited的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司執行董事。許先生是本公司副主席及執行董事許世壇先生的父親。

許世壇(副主席)

許世壇先生，31歲，為本公司副主席兼執行董事，自2000年3月加盟本集團後一直出任本集團的銷售總監，負責本集團項目的銷售、營銷、管理及設計工作。許世壇先生在物業發展界擁有超過9年的經驗，負責上海世茂濱江花園的銷售及營銷，並成功令上海世茂濱江花園從2001年至2004年連續四年榮獲上海市住宅項目銷售金額第一名。許世壇先生於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，並於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位。許世壇先生為上海市政協委員，自2004年11月17日起擔任本公司的執行董事及於2002年7月至2006年6月出任世茂國際執行董事。許世壇先生為本公司主席兼執行董事許榮茂先生的兒子。

姚櫟

姚櫟女士，53歲，自2002年11月起出任本集團營運總監，負責本集團的人力資源管理、培訓、物業管理、信息科技及行政支援。姚女士於2003年取得澳洲南澳大學工商管理碩士學位。姚女士在公司行政、人力資源管理及員工培訓方面已累積超過22年經驗。姚女士在1984年至2002年間曾任職於中國建設銀行，並於1994年至2002年間獲派至香港及約翰內斯堡。姚女士曾於該銀行擔任不同職位，並為香港培訓中心主管，而於2004年2月至2005年2月間為世茂國際的執行董事。姚女士自2006年1月25日起出任本公司執行董事。

董事及高級管理層簡介

葉偉成

葉偉成先生，52歲，自2003年7月加盟本集團出任本集團工程總監。葉先生負責本集團項目的項目管理支援和質量保證工作。葉先生在1978年取得香港理工學院的土木工程高級證書。葉先生於建築和項目管理方面擁有超過30年經驗，其中超過20年屬於國內經驗。在加盟本集團前，葉先生在1986年至2002年間曾出任瑞安(中國)有限公司、Goldnice Investments Corp.、天安中國投資有限公司及嘉里集團的項目經理。葉先生曾參與多個物業項目並擔任項目經理，包括在上世紀八十年代參與發展香港帝苑酒店，1989年至1991年間參與發展加拿大Dorchester Tower和Brunswick Garden，以及在1993年至2002年間在中國參與發展武漢天安假日酒店、武漢香格里拉大酒店、哈爾濱香格里拉大酒店和北京中國國際貿易中心第三期。他在2004年2月至2005年2月期間曾任世茂國際的執行董事。葉先生為英國工程學委員會註冊技術工程師。葉先生自2006年1月25日起出任本公司執行董事。

鄧炳輝

鄧炳輝先生，54歲，自2002年3月起出任本集團合同總監，負責監督本集團所有項目的工程預算、招標工作、成本控制及合同執行等工作。鄧先生在1994年取得澳洲新南威爾斯大學項目管理碩士學位，於建築行業擁有超過28年經驗。鄧先生在1978年至1988年間，曾出任Langdon Every and Seah (Hong Kong) Limited的項目測量師，於1988年曾任中國海外建築工程有限公司的首席工料測量師，於1989年至1991年擔任Davis Langdon and Seah (China) Limited的組長，並於1993年至2000年間擔任中國國際貿易中心有限公司的合同經理。鄧先生曾以項目測量師的身份負責多個物業項目，包括香港大學太古堂、香港中文大學邵逸夫堂、香港會議展覽中心(第一期)及北京中國國際貿易中心(第一及第二期)。他在2004年2月至2005年2月間曾任世茂國際的執行董事。鄧先生為特許項目管理測量師、特許工料測量師、物業及設施管理測量師，並為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員。鄧先生自2006年1月25日起出任本公司執行董事。

童自成

童自成先生，47歲，於2008年1月1日獲委任為本公司執行董事。童先生負責本集團發展項目的管理及品質保證。童先生畢業於香港理工大學，曾任職於香港政府工務局、Dragages et Travaux Publics、FJT (HK) Ltd.及HCCM Nuclear Power Construction Joint Venture Company，擔任工料測量師。彼亦曾參與多個項目之發展，包括位於香港太古廣場之港島香格里拉大酒店及港麗酒店、香港大學第1B期、赤柱軍營已婚職員宿舍、大亞灣核電站泵站區及中國西安一家五星級酒店。童先生於2005年2月至2007年12月間為世茂國際的執行董事。

董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，53歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過16年經驗。簡女士是證券及期貨條例項下兩間持牌法團，即亞洲資產管理有限公司及亞洲資產研究有限公司的股東、董事總經理和負責人員。簡女士亦是蓮花資產管理有限公司的負責人員。簡女士目前出任以下於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的公司董事會的獨立非執行董事：首長科技集團有限公司、首長國際企業有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、環科國際集團有限公司、新威國際控股有限公司及航天科技通信有限公司。簡女士亦是香港會計師公會會員及香港董事學會資深會員。簡女士於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

呂紅兵

呂紅兵先生，41歲，自2004年11月17日起出任本公司獨立非執行董事。呂先生於1991年取得華東政法大學的法學碩士學位並在國內企業及證券法方面擁有超過15年經驗。呂先生於2001年10月加入世茂國際，並由2001年10月起出任世茂國際的獨立非執行董事，直至2005年2月辭任以擔任本公司獨立非執行董事一職。呂先生目前出任以下於上海證券交易所上市的公司董事會的獨立非執行董事：上海浦東路橋建設股份有限公司、上海航天汽車機電股份有限公司及上海申通地鐵股份有限公司。呂先生是國浩律師集團事務所的執行合夥人、上海市律師協會會長、中華全國律師協會常務理事、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、上海仲裁委員會仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外貿易學院客座教授及上海證券交易所及深圳證券交易所上市公司委員會委員。

董事及高級管理層簡介

顧雲昌

顧雲昌先生，64歲，自2006年4月起出任本公司獨立非執行董事。顧先生於1979年加入建設部，並於市場理論和政策的研究方面(包括研究和分析中國物業市場)擁有超過27年經驗。顧先生在1983年獲委任為中國住宅問題研究會秘書長，並擔任此職務十年。在1986年至1998年期間，顧先生參與國家房屋政策改革的研究和制定，在1998年擔任中國國家房屋改革方案的主要起草人之一。顧先生曾參與若干國家級研究項目，包括《2000年中國》和《小康住宅科技產業工程》。顧先生曾兩次獲得國家科技進步一等獎。顧先生獲委任於1998年8月至2006年3月期間擔任中國房地產業協會副會長兼秘書長。自1998年起，顧先生一直參與中國房地產業的推廣發展以及進行中國房地產市場的研究及分析。顧先生亦是由中國房地產業協會發行的年度分析報告《中國房地產市場報告》的主要籌辦人和撰稿人。顧先生現任中國房地產及住宅研究會副會長，亦為聯交所上市公司遠洋地產控股有限公司的獨立非執行董事。

林清錦

林清錦先生，47歲，自2006年6月起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員及該學會的中國委員會(工料測量組)委員會委員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位，並為英國皇家特許建造學會(Chartered Institute of Building)及皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的資深會員。由2003年至2006年，林先生是皇家特許測量師學會中國分會(Royal Institution of Chartered Surveyors China group)的副會長。林先生是中國土木工程師學會會員，並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監理協會的顧問，並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過5年。林先生於物業發展和建築業擁有23年經驗，並曾為物業承包商，包括瑞安承建有限公司、中國建築工程總公司及合和建築有限公司工作。由1990年至1991年間，林先生受聘為工料測量師並於倫敦工作。在1996年移民澳洲並於悉尼經營項目管理公司以前，林先生曾於若干顧問公司及香港政府建築服務部工作。由1994年至1996年間，林先生於內地多個投資項目中出任Sino Regal Ltd. (HK)的代表。林先生於1998年成立測量及管理顧問公司後，一直參與多個中國及澳門大型項目，包括在北京奧林匹克公園內興建酒店、辦公大樓及商業綜合中心等涉及2008年北京奧運會的項目。

董事及高級管理層簡介

高級管理層

許偉文先生，51歲，自2005年11月起出任本公司副總裁兼首席財務官。許偉文先生負責本集團與財政相關的事宜。許偉文先生於1982年取得英國曼徹斯特理工學院(現稱為曼徹斯特城市大學)的文學士學位，在企業財務、項目融資、稅務、會計及審計方面擁有超過25年經驗。在加盟本集團前，許偉文先生曾於多間公司工作，包括廣聯有限公司、粵海制革有限公司、廣南(集團)有限公司及金威啤酒集團有限公司的執行董事及首席財務官；長江實業(集團)有限公司的財務經理、信和置業有限公司的總經理(負責企業融資、租賃及物業銷售)，以及麗豐有限公司的集團財務總監。許偉文先生是香港會計師公會資深會員，英國特許公認會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

許幼農先生，49歲，自2001年6月加盟本集團，現為本公司副總裁兼區域總裁，負責本集團項目的工程管理。許幼農先生於1982年在上海同濟大學取得工學學士，在建築設計及項目管理方面擁有逾25年經驗。加盟本集團前，許幼農先生曾於1983年至1992年於上海市建築材料工業設計研究院任工程師及設計室主任，並於1993年至2001年於上海富都世界發展有限公司任項目經理。

劉賽飛先生，46歲，自2003年起加盟本集團，現為本公司副總裁兼區域工程管理總監，負責本集團項目的工程管理。劉先生於2000年取得澳洲悉尼大學工程管理碩士，並於建築設計項目及管理方面擁有逾19年經驗。加盟本集團之前，劉先生於1998年至2001年任職於CRG Contractors Dte，及2001年至2003年於Shanghai Merry Land Co. Ltd.任項目經理。

湯沸女士，37歲，自2004年7月加盟本集團，現為本公司助理總裁兼審計總監，負責本集團的內部監控工作。湯女士於2002年取得南澳大學的工商管理碩士學位，並於稽核工作方面擁有逾15年經驗。於加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年任職中國銀行稽核部，及2000年至2004年任職於中國銀行香港有限公司稽核部和資金部。

董事及高級管理層簡介

葉子慧先生，41歲，自2003年5月起加盟本集團，現為本公司助理總裁兼集團建築設計總監，負責本集團項目的建築設計，在建築設計方面擁有超過13年經驗。葉先生於1995年取得澳洲當時的墨爾本皇家理工學院（現稱為墨爾本皇家理工大學）建築學學士學位。在加入本集團前，葉先生於1994年至2003年間為香港一家建築師行的高級建築師。葉先生曾以建築設計師及項目經理的身份，參與香港及中國多個物業項目，包括香港的香港賽馬會行政大樓、曾經得獎的深圳金海灣花園及上海的上海廣場。葉先生為香港註冊建築師，香港建築師學會會員，並具有中國一級註冊建築師資格。

陶勇先生，45歲，於2001年6月加盟本集團，現為本公司助理總裁兼發展與規劃總監。陶先生負責本集團項目的開發及規劃，在建築設計方面擁有超過20年經驗。陶先生於1986年取得華中工學院的建築學碩士學位，並於1983年取得清華大學的建築學士學位。於加入本集團前，陶先生於1986年至1991年為上海建築設計院的建築師，於1995年至1998年為清華大學建築設計院深圳辦事處的建築師，於1998年至2001年為深圳物業發展的首席建築師。於1995年至2001年，陶先生曾擔任中國多個物業項目的建築師，包括深圳Garden Hills及招商名仕苑。

鄧鐸忠先生，51歲，於2005年4月加盟本集團，現為本公司助理總裁兼集團酒店管理總監，負責管理本集團酒店業務。鄧先生於1980年在夏威夷大學取得工商管理學士學位，主修酒店管理及會計學，並於酒店業方面擁有超過28年經驗。加盟本集團之前，鄧先生於1979年至2005年任職於洲際酒店集團，其最後出任職位為北亞區財務總監。

林傑華先生，50歲，自2000年11月起出任集團室內設計總監，負責監督本集團所有項目的室內設計。林先生在1992年取得當時的英國曼徹斯特理工學院（現稱為曼徹斯特城市大學）的室內設計碩士學位，並在室內設計方面擁有超過15年經驗，並於1992年至2000年間出任多家國際建築及設計公司的設計師。林先生曾參與香港多個物業項目，出任室內設計師，包括1994年的舊山頂道帝景園、1996年的淺水灣別墅及2000年的香港國際機場（西北翼）。

王振國先生，43歲，於2005年5月加盟本集團，現為本公司之租務總監，負責本集團租務工作。王先生於1988年在台灣私立輔仁大學（財經法學組）畢業，在物業租務及銷售等方面擁有逾17年經驗。加盟本集團之前，王先生於1997年至2003年於香港恒隆集團上海港匯房地產有限公司任市務副總監，及於2003年至2005年於上海港虹實業發展有限公司任市務總監。

董事及高級管理層簡介

秦華先生，35歲，自2001年1月加盟本集團，現為本公司營銷總監，負責本集團項目的營銷業務。秦先生於2000年在上海同濟大學成教院企業管理專科畢業，在物業營銷方面擁有逾15年經驗。加入本集團之前，秦先生曾於上海僑樂物業服務有限公司及上海德加拉電器有限公司等擔任銷售主管職務。

林綺薇女士，41歲，自2006年1月起出任本公司公司秘書。林女士在倫敦大學取得法律學士學位及碩士學位，並於公司秘書實務方面擁有超過17年經驗。加盟本公司之前，林女士於1997年至2005年為金威啤酒集團有限公司之公司秘書。林女士為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

吳于越先生，36歲，自2004年12月起出任本公司的高級管理人員兼合資格會計師，負責本集團的整體財務事宜。吳先生於2004年取得工商管理碩士學位，並在稽核、會計及財務方面擁有超過14年經驗。加盟本公司之前，吳先生於2001年7月至2004年期間任職世茂國際的財務經理。吳先生在1993年至2001年間曾在香港任職多家本地及國際會計師行，亦曾效力一家於聯交所上市的公司。吳先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。

獨立核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

致世茂房地產控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第59至140頁世茂房地產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2007年12月31日的綜合及貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及重大會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見,並僅向貴公司整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2007年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2008年4月21日

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	6	4,990,516	4,609,870
投資物業	7	5,852,000	4,000,000
土地使用權	8	6,581,082	1,349,192
無形資產	10	415,995	475,023
聯營公司	14	295,142	311,247
共同控制實體	15	2,662	487
遞延所得稅資產	23	441,570	123,725
其他非流動資產	9	3,149,502	3,013,981
		21,728,469	13,883,525
流動資產			
發展中土地使用權	8	7,270,973	3,007,728
發展中物業	11	2,546,641	2,384,511
持作銷售用途的落成物業	12	1,521,688	1,785,438
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	16	1,124,079	564,264
預付所得稅		35,082	46,970
應收關連公司款項	17	31,477	601
應收少數股東權益款項	18	6,262	—
受限制現金	19	409,553	73,501
現金及現金等價物	19	4,596,378	5,949,589
		17,542,133	13,812,602
總資產		39,270,602	27,696,127
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	20	340,382	317,521
儲備			
— 擬派末期股息	21	494,088	615,859
— 其他	21	17,613,714	10,594,989
		18,448,184	11,528,369
少數股東權益		364,024	—
總權益		18,812,208	11,528,369

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
負債			
非流動負債			
借貸	22	10,384,037	6,470,680
遞延所得稅負債	23	1,639,444	1,216,802
		12,023,481	7,687,482
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	24	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	25	—	249,850
應付所得稅		2,831,555	1,712,415
借貸	22	1,252,451	1,652,309
		8,434,913	8,480,276
總負債		20,458,394	16,167,758
總權益及負債		39,270,602	27,696,127
流動資產淨額		9,107,220	5,332,326
總資產減流動負債		30,835,689	19,215,851

許榮茂
董事

許世壇
董事

本公司資產負債表

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			
對附屬公司投資	13	262,362	223,805
流動資產			
應收附屬公司款項	13	20,038,297	7,846,913
其他應收賬款及預付款項	16	63,371	16,668
現金及現金等價物	19	452,409	4,100,786
		20,554,077	11,964,367
總資產		20,816,439	12,188,172
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	20	340,382	317,521
儲備			
— 擬派末期股息	21	494,088	615,859
— 其他	21	11,216,328	6,629,342
總權益		12,050,798	7,562,722

本公司資產負債表

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
負債			
非流動負債			
借貸	22	6,647,603	4,572,995
流動負債			
借貸	22	234,100	—
其他應付賬款及應計費用	24	48,059	52,455
應付附屬公司款項	13	1,835,879	—
		2,118,038	52,455
總負債		8,765,641	4,625,450
總權益及負債		20,816,439	12,188,172
流動資產淨額		18,436,039	11,911,912
總資產減流動負債		18,698,401	12,135,717

許榮茂
董事

許世壇
董事

綜合收益表

截至2007年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	5	9,275,925	6,913,442
銷售成本	27	(5,315,775)	(4,077,436)
毛利		3,960,150	2,836,006
投資物業的公允價值收益	7	1,155,253	1,000,831
其他收益	26	1,614,054	73,625
營銷及市場推廣成本	27	(192,433)	(207,576)
行政開支	27	(757,384)	(460,008)
其他營運開支	27	(117,412)	(143,853)
經營利潤		5,662,228	3,099,025
融資收入		102,543	83,753
融資成本		(269,774)	(44,719)
融資(成本) 收入淨額	28	(167,231)	39,034
應佔業績：			
— 聯營公司	14	112,870	201,027
— 共同控制實體	15	175	(13)
		113,045	201,014
除所得稅前利潤		5,608,042	3,339,073
所得稅開支	30	(1,434,257)	(1,060,323)
年度利潤		4,173,785	2,278,750
歸屬於：			
本公司權益持有人		4,091,782	2,278,750
少數股東權益		82,003	—
		4,173,785	2,278,750
股息	31	974,917	615,859
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣元)	32	1.274	0.855
— 攤薄(人民幣元)	32	1.262	0.851

綜合權益變動表

截至2007年12月31日止年度

	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21)		
於2007年1月1日的結餘		317,521	11,210,848	—	11,528,369
年度利潤		—	4,091,782	82,003	4,173,785
就配售而發行股份	20(a)(vi)	21,506	3,775,339	—	3,796,845
出售附屬公司的權益所產生的					
少數股東權益	26(a)	—	—	248,470	248,470
收購附屬公司	38	—	—	33,551	33,551
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	38,557	—	38,557
— 已發行股份所得款項	20(b)	1,355	78,260	—	79,615
股息	31	—	(1,086,984)	—	(1,086,984)
於2007年12月31日的結餘		340,382	18,107,802	364,024	18,812,208
於2006年1月1日的結餘					
— 就重組發行股份	20(a)(ii)	185,787	(185,787)	—	—
— 其他		—	2,510,218	—	2,510,218
		185,787	2,324,431	—	2,510,218
年度利潤		—	2,278,750	—	2,278,750
就償債而發行股份	20(a)(iii)	22,093	892,578	—	914,671
向財務投資者發行股份	20(a)(iv)	39,429	1,592,922	—	1,632,351
就上市發行股份	20(a)(v)	70,212	4,318,027	—	4,388,239
股份發行開支		—	(233,879)	—	(233,879)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	38,019	—	38,019
於2006年12月31日的結餘		317,521	11,210,848	—	11,528,369

綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
經營業務			
經營業務所用現金淨額	33	(2,669,727)	(3,645,859)
已收利息		107,579	77,665
已付利息		(569,623)	(222,500)
已付中國所得稅		(517,683)	(534,304)
經營業務所用現金淨額		(3,649,454)	(4,324,998)
投資活動			
購置物業、機器及設備及投資物業		(1,301,662)	(1,520,566)
出售物業、機器及設備		2,273	27,542
購入土地使用權		(2,348,237)	(32,000)
為以前年度收購附屬公司所付的代價		—	(82,236)
收取聯營公司股息		128,975	40,000
應收少數股東權益款項增加		(6,262)	—
收購附屬公司，扣除所購入的現金	38	(1,391,409)	—
向共同控制實體注資		(2,000)	—
出售一家附屬公司的部分權益	26(a)	1,000,000	—
投資活動所用現金淨額		(3,918,322)	(1,567,260)
融資活動			
借貸所得款		7,048,660	1,745,486
償還借貸		(3,189,660)	(821,183)
應付關連公司款項減少		(280,725)	(101,312)
發行高級票據		—	4,590,087
發行新股		3,876,460	5,786,711
已付本公司權益持有人股息		(1,086,984)	—
融資活動所得現金淨額		6,367,751	11,199,789
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(1,200,025)	5,307,531
年初的現金及現金等價物		5,949,589	704,680
匯率變動的影響		(153,186)	(62,622)
年終的現金及現金等價物	19	4,596,378	5,949,589

綜合財務報表附註

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 KY1-1111, 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 (「Gemfair」)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 重大會計政策概要

編製綜合財務報表所採用的重大會計政策載列如下。除另有指明外, 該等政策於所呈列的兩年度貫徹使用。

(a) 編製基準

重組涉及受共同控制的公司, 而由重組產生的本集團視為持續經營集團。因此, 重組是根據會計指引第5號「共同控制合併會計」以合併會計法入賬, 而綜合財務報表的編製亦假設重組於2006年1月1日已完成(所呈報的最早時期之開始日期), SPHL(BVI) 及其附屬公司之業務當作由本集團一直進行。

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。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇, 或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇, 在附註4中披露。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

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：

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

- 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)。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號有關識別分部及申報風險及回報分析的規定。各個項目須按用於對外報告的會計政策申報入賬。根據香港財務報告準則第8號，分部為公司的組成部分，由公司的主要營運決策人定期檢討。各項目根據內部申報程序申報。本集團將由2009年1月1日起應用該準則，惟不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。
- 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)。該準則要求實體將直接屬於收購、建造或生產合資格資產(需要耗用長時間方可達致可供使用或出售)的借貸成本資本化為該資產的部分成本。馬上支銷該等借貸成本的選擇將會剔除。本集團將由2009年1月1日起應用該準則，惟預期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)。該詮釋澄清，倘貨物或服務於促進客戶忠誠度的計劃中附帶出售(例如忠誠積分或免費產品)，該安排屬多項目安排，而向客戶應收的代價將使用公允價值於安排的各成分之間分配。本集團將由2009年1月1日起應用該詮釋，目前正評核有關影響，惟預期不會對本集團收入確認政策及綜合財務報表造成任何重大影響。
- 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)。該準則對財務報表呈報的若干規定作出修訂，如將全部非所有者的變動均呈列於一份完備收益表，或獨立呈列於收益表及完備收益表內；及在追溯重列的情況下，需呈列於最早比較期間開始當日財政狀況的報表。本集團將由2009年1月1日起應用該經修訂準則，惟預期不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。
- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及個別財務報表」(由2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂要求非控股權益(即少數股東權益)在綜合財務狀況報表中呈報為權益，獨立於母公司所有者的權益。綜合收入總額必須由母公司所有者及非控股權益分佔，即使由此引致非控股權益出現結餘赤字。不會引致失去控制權的母公司於附屬公司的所有權權益之變動於權益內入賬。當失去附屬公司的控制權時，前附屬公司的資產及負債以及相關權益部分均終止確認。任何盈虧於收益表確認。任何保留在前附屬公司的投資按其於失去控制權當日的公允價值計量。本集團將由2010年1月1日起應用香港會計準則第27號(經修訂)。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併(適用於收購日期為2009年7月1日或之後開始的首段年度報告期間的業務合併)。由於純粹以合約進行的合併或互控實體的合併均屬本準則範圍，而業務的定義已略作修訂，該修訂可能將更多交易納入收購會計範圍。該準則現指該等元素「可予進行」而非「予以進行及管理」。該準則規定代價(包括或然代價)、各項可予識別資產及負債須按其收購日期的公允價值計量，惟租賃及保險合約、重新收購權利、彌償資產及須根據其他香港財務報告準則計量的若干資產及負債則除外，當中包括所得稅、僱員福利、股份支付及持作銷售的非流動資產及已終止業務。被收購公司的任何非控股權益按公允價值或按該非控股權益佔被收購公司的可予識別資產淨值的比例計量。本集團將由2010年1月1日起應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。

本集團已評估其他最近公佈的香港財務報告準則的新訂準則、對現有準則的修訂及詮釋，並認為該等新訂準則以及對現有準則的修訂及詮釋與本集團業務並不相關。該等準則載列如下：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號「服務專營權安排」(於2008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14號「香港會計準則第19號——定額福利資產、最低撥資要求及兩者之間的關係的局限」(於2008年1月1日或之後開始的年度期間生效)。

(b) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至12月31日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司為所有本集團有權監管其財務及經營策略，且一般擁有涉及過半數投票權的股權的實體。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及其影響。

本集團收購附屬公司以購置會計法計算，惟倘有關收購符合共同控制合併，則利用合併會計法入賬。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合入賬(續)

(i) 附屬公司(續)

根據購置會計法，附屬公司由控制權轉移到本集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。收購成本按交易日提供的資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值，加收購直接產生的成本計算。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公允價值確認，而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過本集團分佔所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列為商譽(見附註2(i))。倘若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，則有關差額(即負商譽)直接於綜合收益表確認。

集團公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，但視為轉讓資產的減值跡象。附屬公司的會計政策於有需要時作出變動，以配合本集團所採納的政策。

在本公司的資產負債表中，於附屬公司的投資均以成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息為基準入賬。

(ii) 與少數股東的交易

本集團將與少數股東的交易視為與本集團外的人士的交易。本集團向少數股東出售項目而產生的盈虧，在綜合收益表中入賬。向少數股東購買項目一般會產生商譽，即任何已付代價超過應佔所收購該附屬公司資產淨值的賬面值的差額。倘收購成本低於應佔所收購該附屬公司資產淨值的賬面值，有關差額(即負商譽)直接在綜合收益表中確認。

2 重大會計政策概要(續)

(c) 分部呈報

業務分部為所提供產品或服務的一組資產及業務，涉及的風險與回報有別於其他業務分部。地區分部指在某一經濟環境提供產品或服務，涉及的風險與回報有別於其他經濟環境經營的分部。

(d) 外幣兌換

(i) 功能及呈列貨幣

集團公司的財務報表，所載的項目以公司經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的滙兌盈虧於綜合收益表中確認。

非貨幣財務資產及負債的換算差額，以其以公允價值盈虧的一部分呈報。

(iii) 集團公司

所有集團公司(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

資產與負債以收盤匯率換算；

收益及支出以平均匯率換算；及

所有因而產生的滙兌差額確認為權益的獨立部分。

綜合賬目時，換算海外業務的投資淨額及指定對沖該等投資的借貸及其他貨幣工具而產生的滙兌差額計入擁有人的權益。出售海外業務時，記錄為權益的滙兌差額於收益表確認為出售盈虧的部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整列作該海外實體的資產與負債，並以其收盤匯率換算。

2 重大會計政策概要(續)

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備以歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括購建項目直接相關開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

當其後成本可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的其後成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於發生的財政期間在綜合收益表列為支出。

物業、機器及設備以直線法以成本減餘值於估計可使用年期計算折舊，年率如下：

樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
傢俬及設備	5年
汽車	10年
樓宇裝修	10至20年

每個結算日均會審閱資產的餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時減至其可收回數額。

出售盈虧為所得款項與賬面值的差額，並記錄於綜合收益表。

(f) 在建資產

在建資產以歷史成本減去減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借貸成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業、機器及設備項下的樓宇或轉撥至投資物業。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時減至其可收回數額。

(g) 投資物業

持作獲取長期租金收入或資本增值或同時作此兩種目的，且非由集團公司所佔用的物業列作投資物業。

2 重大會計政策概要(續)

(g) 投資物業(續)

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及本集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地，當其符合投資物業餘下定義時分類為投資物業列賬。經營租賃乃猶如其為財務租賃入賬。

投資物業最初按其成本(包括有關交易成本)計量。

於初始確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值乃按交投活躍市場的價格計算，並於必要時就特定資產的任何不同性質、位置或狀況作出調整。倘並無有關資料，本集團則會使用交投較淡靜市場的最近期價格或貼現現金流量預測等其他估值法。此等估值於每一個結算日由外聘估值師進行。就持續作為投資物業使用或市場交投變為淡靜而重新發展的投資物業，繼續以公允價值計算。

投資物業的公允價值反映(其中包括)現有租賃的租金收入，以及在現行市況下對未來租賃的租金收入作出的假設。

公允價值亦反映任何有關物業可預期出現的現金支出。部分付款確認為負債(包括與分類為投資物業的土地(如有)相關的融資租賃負債);而其他付款(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

當項目可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的後續開支計入資產賬面值。替換組件的賬面金額會撤銷確認。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間在綜合收益表列為支出。

投資物業的公允價值變動乃於綜合收益表中確認。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日的公允價值成為其成本。在建或發展作未來投資物業用途的物業分類為物業、機器及設備，並按成本入賬，直至建築工程或發展竣工為止，有關物業將於當時重新分類並其後入賬列作投資物業。

倘物業、機器及設備的項目因其用途變動而成為投資物業，該項目於轉變日的賬面值與公允價值的任何差異，根據香港會計準則第16號在權益中確認為物業、機器及設備的重估準備。然而，倘公允價值收益僅為撥回之前減值虧損，則在綜合收益表中確認該重估收益。

持作出售而不作重新發展的投資物業，根據香港財務報告準則第5號分類為持作銷售用途的非流動資產。

2 重大會計政策概要(續)

(h) 於附屬公司、聯營公司、共同控制實體的投資及非財務資產的減值

無確定使用限期或未達可使用狀況的資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試。各項資產在出現任何顯示可能無法收回賬面值的事件或情況出現變化時，會對資產進行減值檢討。當資產賬面值超過可收回數額時則會就有關數額確認減值虧損。可收回數額乃資產公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估減值時，資產按可劃分的最小現金流量單位(現金產生單位)分類。出現減值的非財務資產(商譽除外)會於每個呈報日期檢討是否可能出現減值撥回。

(i) 無形資產 — 商譽

商譽指收購成本超過本集團分佔被收購附屬公司、聯營公司、共同控制實體在收購日期的可識別淨資產的公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司、共同控制實體的商譽計入於聯營公司、共同控制實體的投資並以總額作減值測試。獨立確認的商譽每年作減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不作撥回。出售實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽賬面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至各現金產生單位。該等現金產生單位或現金產生單位組別預期從產生商譽的業務合併中獲益。

(j) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常擁有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬，首先以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽(見附註2(i)) (扣除任何累計減值虧損)。

本集團分佔聯營公司的收購後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後的儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動根據投資賬面值而作出調整。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他長期權益(本質上成為投資者於聯營公司投資淨額的一部分)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按本集團在聯營公司的權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策於有需要時作出變動，以配合本集團所採納的政策。

2 重大會計政策概要(續)

(k) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥或其他實體形式成立的合營企業，當中合營者擁有各自的權益，且會訂立合同協議，界定其共同控制該實體的經濟活動。

於共同控制實體之投資乃以權益會計法計算。綜合收益表包括本集團於年內應佔一家共同控制實體的業績，而綜合資產負債表包括本集團應佔共同控制實體淨資產以及於收購時識別的商譽(見附註2(i))(扣除任何累計減值虧損)。

(l) 發展中物業

發展中物業以成本或可變現淨值的較低者入賬。可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用的可變動銷售開支以及預期的最終完成尚需的成本。

物業發展成本包括發展期內發生的建築成本、土地使用權攤銷、借貸成本及專業費用。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的落成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的預計施工期超過正常營運週期。

(m) 持作銷售用途的落成物業

持作銷售用途的落成物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售所得款項(減適用可變動銷售開支)，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐訂。

(n) 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款及其他應收賬款為並非在活躍市場買賣且附有固定或可釐訂付款的非衍生財務資產，並於交易日(即本集團無意買賣應收賬款而直接向債務人提供款項、貨品或服務之日)確認。

2 重大會計政策概要(續)

(n) 應收貿易賬款及其他應收賬款(續)

應收貿易賬款及其他應收賬款初始以公允價值入賬，並隨後利用實際利息法以攤銷成本(扣除減值撥備)計算。倘有客觀證據顯示本集團未能根據應收賬款的原本條款收回所有款項，則就應收貿易賬款及其他應收賬款計提減值撥備。債務人出現重大財務困難、債務人可能會破產或進行財務重組及拖欠或未能還款，均被視為應收貿易賬款已減值的跡象。撥備數額為資產的賬面值與按原有實際利率折現的估計未來現金流量現值的差額。資產的賬面值使用準備賬戶削減，而撥備的數額於綜合收益表確認。倘應收賬款不可收回，則與應收賬款的準備賬戶撇銷。其後收回之前已撇銷的數額於收益表內入賬。

應收貿易賬款及其他應收賬款計入流動資產，惟其到期日於結算日後超過十二個月，乃分類為非流動資產。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘以及存於銀行的通知存款。

(p) 股本

普通股分類為股本。直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於股本列值為所得款項減少(扣除稅項)。

(q) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

(r) 借貸

借貸首先按公允價值減已產生交易成本確認。借貸隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利息法於綜合收益表確認。

借貸分類為流動負債，除非本集團可無條件將債務結算延遲至結算日後最少十二個月。

就興建任何合資格資產而發生的借貸成本，在建造並以籌備資產作擬定用途期間予以資本化。其他借貸成本於產生期間確認為開支。

2 重大會計政策概要(續)

(s) 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支乃按結算日在本公司及其附屬公司、聯營公司及共同控制實體經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅務法律計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的稅項回報所採取的準備，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值兩者的暫時性差異作全數撥備。然而，倘遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅利潤或虧損，則不作入賬。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

遞延所得稅資產僅於有可能於預期日後可取得應課稅利潤，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅乃按於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資所產生的暫時性差異作出撥備，除非撥回暫時性差異的時間可由本集團控制，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

(t) 僱員福利

(i) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

2 重大會計政策概要(續)

(t) 僱員福利(續)

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時作為開支。

(iii) 以股份支付之酬金

本集團設有以股權交收之首次公開招股前購股權計劃。就換取授出購股權而獲得的僱員服務公允價值乃確認為開支。於歸屬期內支銷之總額乃參考所授出購股權之公允價值而釐定，當中不包括任何非市場歸屬條件之影響。非市場歸屬條件納入預期可歸屬之購股權數目假設內。於各結算日，本集團修訂預期可歸屬購股權之估計數目，並於綜合收益表確認修訂原來估計數目之影響(如有)，且就權益進行相關調整。

當購股權獲行使時，所收取的款項(扣除任何直接相關的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。

附屬公司根據以股權結算及股本支付交易之相關規定計量僱員所提供服務價值，並於附屬公司的財務報表支銷，並相應作為本公司注資增加權益。

2 重大會計政策概要(續)

(u) 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出消耗的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若消耗資源的可能性改變導致極大可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

(v) 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中，扣除退貨及折扣後，出售物業及服務的已收或應收價款的公允價值。收入的確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方即有關物業竣工後並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收賬款時，方確認收入。確認收入前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合資產負債表流動負債項下。

2 重大會計政策概要(續)

(v) 收入確認(續)

(ii) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。當應收賬款出現減值，本集團將其賬面值減至其可收回數額(即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現)，並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款的利息收入利用原本實際利率確認。

(iii) 租金收入

根據經營租賃出租的物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(iv) 酒店經營收入

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

(v) 股息收入

股息收入於確立獲得收款權利時確認。

(w) 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲取補助金，且本集團符合所有相關條件時，以公允價值確認。

用於補償成本的政府補助金乃作遞延，且配合在該等補償成本發生的期間，在綜合收益表中確認。

有關購置物業、機器及設備的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入綜合收益表。

(x) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在綜合收益表中支銷。

2 重大會計政策概要(續)

(x) 租賃(續)

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該等土地使用權的成本以資產入賬，並在租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷款項，資本化為發展中物業及在建資產的成本。開始物業工程前及於完成物業工程後期間的攤銷，在綜合收益表列為開支。尚未攤銷土地使用權成本於有關物業出售後確認為銷售成本或於有關物業完成後轉撥至投資物業成本(附註2(f))。

(y) 股息分派

於有關期間分派予本公司股東的股息，在本公司股東批准股息的期間於財務報表確認為負債。

(z) 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所說明的不確定未來事件(保障事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險為由保單持有人轉讓至保險人的事前風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業內容(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團須在每個報告日期根據保險合同以現時對日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以估計日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於綜合收益表中確認。

本集團視其為若干物業買家的按揭融資提供的擔保以及向其關連方提供的財務擔保合同為保險合同。

3 財務風險管理

本集團的業務面對多項財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於財務市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行交易，但出售物業、公開發售股份及發售票據的若干所得款項則以其他外幣計值。主要非人民幣資產及負債為港元和美元銀行存款以及借貸。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，故以外幣列值的銀行結餘及借貸需於各報告日期重新換算。人民幣兌其他外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。鑒於普遍預期人民幣將會升值，故本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖其外匯風險。

於2007年12月31日，倘人民幣兌美元及港元升值 貶值5%，在所有可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應增加 減少人民幣335,314,000元(2006年：人民幣43,210,000元)，主要來自換算美元及港元銀行存款、高級票據及銀行借貸所產生的外匯虧損 收益淨額。人民幣兌美元匯率變動對2007年利潤的影響較2006年者為大，此乃由於美元及港元銀行借貸的數額增加所致。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

除存放於銀行的現金存款外，本集團並無其他龐大的付息資產，故本集團的收入及經營現金流量幾乎完全不受市場利率變動的影響。

本集團就利率變動所承受的風險，主要來自其借貸(以長期借貸為主)。本集團就其浮息借貸需承受現金流量利率風險。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。本集團的政策旨在合理均衡持有定息與浮息借貸，以及人民幣與其他貨幣的借貸。鑒於普遍預期人民幣借貸的利率上升，而美元及港元借貸的利率則會下降，故本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。借貸利率及還款期詳載於附註22。

本集團在分析其利率風險時，已考慮再融資以及重續現有狀況。本集團會根據上述考量，計算界定利率變動對收益表的影響。

3 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險(續)

本集團預期，利率的變動不會對計息資產構成重大影響，因為預期銀行存款的利息不會出現大幅變動。

於2007年12月31日，倘人民幣借貸的利率上升/下降10個基點，在可變因素維持不變的情況下，年度的除稅後利潤應減少/增加人民幣2,625,000元，主要原因為浮息借貸的利息開支上升/下降所致。於2007年12月31日，倘美元及港元借貸的利率上升/下降10個基點，在可變因素維持不變的情況下，年度的除稅後利潤應減少/增加人民幣1,531,000元，主要原因為浮息借貸的利息開支上升/下降所致。

(b) 信貸風險

本集團並無集中信貸風險。本集團所承擔的信貸風險來自受限制現金、現金及現金等價物、應收貿易賬款及其他應收賬款的合計結餘。

現金交易僅限於信譽良好的優質機構。下表載列主要交易方於2007年12月31日的銀行存款結餘。

交易方	評級(附註)	於12月31日	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銀行A	A-	1,859,804	2,242,754
銀行B	A-	573,721	273,811
銀行C	A	408,560	298,289
銀行D	A-	266,823	245,125
銀行E	BBB-	140,850	9,739
銀行F	BBB	124,805	38,052
銀行G	AA-	3,140	2,482,339
		3,377,703	5,590,109

附註：信貸評級的資料來源為標準普爾。

本集團已實施政策確保向具有適當經濟基礎以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。其他應收賬款主要包括就物業發展目的而支付予政府機構的按金。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足現金及現金等價物或透過充足的承諾信貸而獲取充足資金，以應付其物業項目的營運需要及承諾。

下表按照於結算日餘下期間至合約到期日的有關到期組別分析本集團將以淨額基準結算的財務負債。表中所披露金額為合約未折現現金流量。

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2007年12月31日					
借貸	1,252,451	707,422	6,420,031	3,256,584	11,636,488
借貸的利息款項(附註)	735,867	695,102	1,344,406	477,625	3,253,000
應付貿易賬款及其他應付賬款	3,802,586	33,382	11,697	3,262	3,850,927
	5,790,904	1,435,906	7,776,134	3,737,471	18,740,415
於2006年12月31日					
借貸	1,652,309	353,345	2,965,561	3,151,774	8,122,989
借貸的利息款項(附註)	480,060	428,622	946,839	487,129	2,342,650
應付貿易賬款及其他應付賬款	3,767,836	30,236	2,320	—	3,800,392
應付關連公司款項	249,850	—	—	—	249,850
	6,150,055	812,203	3,914,720	3,638,903	14,515,881

附註：

借貸利息乃按2007年及2006年12月31日持有的借貸計算，其中未有計及日後獲發的借貸。浮動利息則分別按2007年及2006年12月31日當時的利率進行估計。

3 財務風險管理(續)

(d) 資金風險管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付的股息、發行新股份或出售資產以減低負債。

本集團按負債比率的基準監控資金，與業內其他公司一致。此項比率乃以負債淨額除以總資本計算所得。負債淨額為總借貸(包括流動及非流動借貸)減現金及現金等價物及受限制現金。總資本為綜合資產負債表內所示的擁有人權益。

2007年，本集團的策略與2006年無異，乃將負債比率維持於40%至50%的水平。於2007年及2006年12月31日的負債比率如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
借貸總額	11,636,488	8,122,989
減：現金及現金等價物 為本集團借貸之受限制現金	(4,596,378) (288,885)	(5,949,589) —
負債淨額	6,751,225	2,173,400
總權益	18,812,208	11,528,369
負債比率	35.9%	18.9%

負債比率上升主要由於銀行借貸增加以支付收購土地。

(e) 公允價值估計

由於財務資產及負債在短期內期滿，故於一年內到期的財務資產及負債的賬面值減任何估計信貸調整，假設與其公允價值相若。財產負債的公允價值，就披露目的而言，透過以本集團就類似財務工具所獲得的當時市場利率，貼現未來合同現金流量而作估計。

4 重要會計估計及判斷

用於編製財務報表的估計及判斷會不斷評估，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。本集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能導致下一個財政年度資產與負債的賬面值出現大幅調整。

(a) 所得稅及遞延稅項

本集團須支付不同司法權區的所得稅。於釐訂所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐訂最終稅項的交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(b) 土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國任何地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐訂土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規例的最佳理解，確認土地增值稅。最後稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將在地方稅務機關落實有關稅項期間影響該期間的銷售成本及遞延所得稅撥備。

(c) 商譽減值

本集團根據附註2(i)所列的會計政策，至少每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回數額根據以相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)及計算出的使用價值兩者之較高者為準。公允價值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

(d) 投資物業公允價值的估計

公允價值的最佳證據為附有類似租賃或其他合同的物業在活躍市場的現時價格。倘未有有關資料，本集團在合理公允價值估計範圍下釐訂有關金額。於作出判斷時，本集團考慮來自不同來源的資料，包括：

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)

(d) 投資物業公允價值的估計(續)

- (i) 不同性質、狀況或位置(或附帶不同租賃或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格,並就有關差異作出調整;
- (ii) 類似物業在不太活躍市場的近期價格,並就按上述價格進行交易當日以來經濟環境出現任何變化作出調整;及
- (iii) 根據可靠未來現金流量估計(來自附有任何現有租賃及其他合同的條款及(倘可行)外界資料(例如同一地點及狀況的類似物業當時的市場租金)),利用反映現時市場對現金流量金額及時間的不明朗因素評估的貼現率計算的貼現現金流量預測。

本集團根據獨立專業合資格估值師估值,評估其投資物業的公允價值。

(e) 發展中物業和持有作銷售用途的落成物業之撥備

本集團根據發展中物業和持有作銷售用途的落成物業之估計變現能力,按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至落成時之成本評估此等物業之賬面金額。在有跡象顯示賬面值不可能變現的情況或變動下作出撥備。評估撥備須利用判斷及估計。

5 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營業額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) 營業額

本集團營業額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
出售物業收入	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
	9,275,925	6,913,442

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料

主要呈報方 — 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	8,631,302	565,979	78,644	—	9,275,925
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)	4,104,198	(28,115)	1,493,727	38,232	5,608,042
所得稅開支					(1,434,257)
年度利潤					4,173,785
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
出售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
出售附屬公司部份權益的收益	751,530	—	—	—	751,530

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

主要呈報方 — 業務分部(續)

截至2007年12月31日止年度(續)

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
	19,014,548	6,877,120	10,948,648	1,988,716	38,829,032
遞延所得稅資產					441,570
總資產					39,270,602
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
	7,850,932	2,438,103	981,786	7,548,129	18,818,950
遞延所得稅負債					1,639,444
總負債					20,458,394

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

主要呈報方 — 業務分部(續)

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	6,735,820	146,194	31,428	—	6,913,442
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	—	—	—	(13)	(13)
除所得稅前利潤 (虧損)	2,559,123	(99,047)	1,016,067	(137,070)	3,339,073
所得稅開支					(1,060,323)
年度利潤					2,278,750
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	—	—	1,000,831	—	1,000,831

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

主要呈報方 — 業務分部(續)

截至2006年12月31日止年度(續)

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
	12,967,039	5,247,972	4,693,359	4,664,032	27,572,402
遞延所得稅資產					123,725
總資產					27,696,127
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
	7,272,014	1,842,531	769,759	5,066,652	14,950,956
遞延所得稅負債					1,216,802
總負債					16,167,758

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。

綜合財務報表附註

6 物業、機器及設備 — 本集團

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2007年1月1日	1,844,150	2,520,487	20,364	27,061	286,653	4,698,715
收購附屬公司	1,369	—	419	95	—	1,883
添置	1,111,939	19,444	30,365	4,728	3,096	1,169,572
土地使用權攤銷	50,808	—	—	—	—	50,808
出售	—	(365)	(1,767)	(1,667)	—	(3,799)
轉撥至投資物業	(681,018)	—	—	—	—	(681,018)
於完成時轉撥	(1,632,113)	1,630,216	—	—	1,897	—
於2007年12月31日	695,135	4,169,782	49,381	30,217	291,646	5,236,161
累計折舊						
於2007年1月1日	—	63,188	9,044	10,966	5,647	88,845
收購附屬公司	—	—	268	12	—	280
年度支出	—	141,635	6,047	3,924	6,826	158,432
出售	—	(209)	(999)	(704)	—	(1,912)
於2007年12月31日	—	204,614	14,360	14,198	12,473	245,645
賬面淨值						
於2007年12月31日	695,135	3,965,168	35,021	16,019	279,173	4,990,516

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2006年1月1日	2,432,525	607,848	16,209	22,756	193,388	3,272,726
添置	1,360,512	60,027	5,153	5,642	—	1,431,334
土地使用權攤銷	24,977	—	—	—	—	24,977
出售	—	—	(998)	(1,337)	(27,987)	(30,322)
於完成時轉撥	(1,973,864)	1,852,612	—	—	121,252	—
於2006年12月31日	1,844,150	2,520,487	20,364	27,061	286,653	4,698,715
累計折舊						
於2006年1月1日	—	2,272	6,846	7,641	1,515	18,274
年度支出	—	60,916	2,867	3,687	4,657	72,127
出售	—	—	(669)	(362)	(525)	(1,556)
於2006年12月31日	—	63,188	9,044	10,966	5,647	88,845
賬面淨值						
於2006年12月31日	1,844,150	2,457,299	11,320	16,095	281,006	4,609,870

綜合財務報表附註

6 物業、機器及設備 — 本集團(續)

截至2007年12月31日止年度，折舊開支人民幣158,432,000元(2006年：人民幣72,127,000元)已在綜合收益表中列為銷售成本及行政開支(附註27)。

於2007年12月31日，本集團賬面總值人民幣3,884,379,000元(2006年：人民幣3,986,899,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干銀行借貸作抵押(附註22)。

於2007年12月31日，於在建資產的資本化利息為人民幣16,592,000元(2006年：人民幣157,263,000元)。

截至2007年12月31日止年度，借貸的資本化利率為7.2%(2006年：6.58%)。

7 投資物業 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初結餘	4,000,000	1,883,000
添置		
— 轉撥自在建資產	681,018	—
— 收購	—	1,082,025
— 其他添置	15,729	34,144
公允價值收益	1,155,253	1,000,831
年終結餘	5,852,000	4,000,000

於2006年12月，本集團於北京市以總成本人民幣1,082,025,000元收購了一棟寫字樓。於2007年5月，上海一棟購物中心第二期已經落成並轉撥至投資物業。

投資物業於各結算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。估值根據同類物業在活躍市場的現行市價計算。

於2007年12月31日，本集團的投資物業位於中國並以介乎10至50年的租賃年期持有。賬面值人民幣5,852,000,000元(2006年：人民幣2,550,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註22)。

綜合財務報表附註

8 土地使用權 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初結餘	4,356,920	3,996,532
添置		
— 收購附屬公司(附註38)	2,516,000	—
— 其他添置	8,036,774	1,130,613
攤銷		
— 物業、機器及設備資本化	(50,808)	(24,977)
— 在發展中物業資本化	(80,189)	(48,844)
— 確認為開支	(32,123)	(9,404)
轉撥至銷售成本	(894,519)	(682,066)
出售	—	(4,934)
年終結餘	13,852,055	4,356,920
土地使用權		
— 有關非流動資產項下的物業、機器及設備	6,581,082	1,349,192
— 有關流動資產項下的待發展以作出售用途的物業	7,270,973	3,007,728
	13,852,055	4,356,920
在香港以外以下列租賃年期持有：		
— 超過50年	6,425,310	2,516,668
— 10至50年	7,426,745	1,840,252
	13,852,055	4,356,920

土地使用權包括購入使用若干土地(全部位於中國)以在固定期間作物業發展的權利的成本。

於2007年12月31日，土地使用權人民幣2,780,897,000元(2006年：人民幣2,699,341,000元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註22)。

9 其他非流動資產 — 本集團

於2007年12月31日，本集團已就若干土地使用權(未獲取所有權證)預付人民幣2,679,501,000元(2006年：人民幣3,013,981,000元)。於2007年12月31日，本集團已就收地、遷拆及地盤平整向若干地方政府機關預付墊款人民幣470,001,000元(2006年：無)。有關金額已計入其他非流動資產。

綜合財務報表附註

10 無形資產 — 本集團

無形資產包括收購產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初結餘	475,023	607,291
收購附屬公司的商譽(附註38(a))	4,674	—
確認為開支的商譽減值(附註27)	(63,702)	(132,268)
年終結餘	415,995	475,023

商譽減值測試

商譽根據業務分部而分配至本集團所識別的現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽的分部概要如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
物業發展	285,067	303,946
酒店經營業務	130,928	130,928
物業投資	—	40,149
	415,995	475,023

現金產生單位的可收回數額根據獨立專業合資格估值師釐定的相關物業公允價值(減出售成本)或其使用價值的估計之較高者而釐定。

根據物業發展現金產生單位，若干相關物業於年內落成並出售，所佔商譽合共人民幣23,553,000元(2006年：人民幣132,268,000元)由於不能確定，因此被視為減值。

根據物業投資現金產生單位，若干相關物業於年內落成並轉撥至投資物業，所佔商譽合共人民幣40,149,000元(2006年：無)由於不能確定，因此被視為減值。

商譽減值計入綜合收益表內的其他經營開支。

綜合財務報表附註

11 發展中物業 — 本集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	2,200,323	2,312,188
資本化利息	346,318	72,323
	2,546,641	2,384,511

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
資本化利息		
年初結餘	72,323	120,660
添置	408,659	109,532
轉撥至銷售成本	(112,011)	(103,440)
轉撥至持作銷售用途的落成物業	(22,653)	(54,429)
年終結餘	346,318	72,323

發展中物業全部位於中國。

於2007年12月31日，發展中物業約人民幣421,643,000元(2006年：人民幣1,328,094,000元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註22)。

截至2007年12月31日止年度，借貸的資本化利率為6.74%(2006年：6.29%)。

12 持作銷售用途的落成物業 — 本集團

所有持作銷售用途的落成物業均位於中國，租賃期由40至70年。

於2007年12月31日，持作銷售用途的已落成物業約人民幣253,487,000元(2006年：人民幣930,340,000元)已作為本集團的銀行借貸的抵押品(附註22)。

於2007年12月31日，本集團就將若干落成物業撇減至其可變現淨值，撥備人民幣24,913,000元(2006年：無)。

綜合財務報表附註

13 於附屬公司投資 — 本公司

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
非上市股份，按成本	262,362	223,805
應收附屬公司款項	20,038,297	7,846,913
應付附屬公司款項	1,835,879	—

應收 付附屬公司款項為免息、無抵押並無固定還款期。

於2007年12月31日有關本集團附屬公司的詳情請參閱附註35。

14 聯營公司 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
期初結餘	311,247	150,220
應佔業績		
— 除所得稅前利潤	237,620	401,009
— 所得稅開支(附註30)	(124,750)	(199,982)
已收股息	(128,975)	(40,000)
期終結餘	295,142	311,247

本集團的聯營公司全部均為在中國成立的非上市實體，並載列如下：

名稱	資產	負債	收入	利潤	本集團持有的 權益百分比
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2007年					
福州世茂投資發展有限公司 (「福州項目合營企業」)	426,635	253,482	127,628	25,708	50%
南京世茂房地產開發有限公司 (「南京項目合營企業」)	1,605,178	1,188,047	1,140,181	200,032	50%
	2,031,813	1,441,529	1,267,809	225,740	
2006年					
福州項目合營企業	687,751	396,709	1,287,812	236,235	50%
南京項目合營企業	1,420,358	1,088,906	1,093,505	165,818	50%
	2,108,109	1,485,615	2,381,317	402,053	

於2007年12月31日的本集團的聯營公司詳情載列於附註35。

綜合財務報表附註

15 共同控制實體 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
期初結餘	487	500
注資	2,000	—
應佔業績		
— 年度利潤 (虧損)	175	(13)
期終結餘	2,662	487

於2007年12月31日本集團的共同控制實體詳情載列於附註35。

16 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
本集團		
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	34,494	45,165
	1,124,079	564,264

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本公司		
其他應收賬款及預付款項	63,371	16,668

附註：應收貿易賬款主要來自物業銷售。已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	14,317	—
	518,105	250,861

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，本集團及本公司的應收貿易賬款、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。

綜合財務報表附註

17 應收關連公司款項 — 本集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
共同董事		
上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)	281	150
世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)	281	151
上海世茂企業發展有限公司(「世茂企業」)	196	150
上海梅森休閒健身俱樂部有限公司(「上海梅森」)	60	—
聯營公司		
南京項目合營企業	29,457	150
福州項目合營企業	282	—
共同控制實體		
上海世茂第一太平物業管理公司(「世茂第一太平」)	920	—
	31,477	601

應收關連公司的結餘為無抵押、免息並無固定還款期。

應收關連公司款項的賬面值與其公允價值相若。

18 應收一名少數股東權益款項 — 本集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
陝西金富州實業有限公司	6,262	—

應收一名少數股東權益的結餘為無抵押、免息並無固定還款期。

綜合財務報表附註

19 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本集團		
銀行結餘及現金		
— 以人民幣列值	4,283,202	1,548,613
— 以美元列值	432,539	3,275,631
— 以港元列值	290,190	1,198,846
減：受限制現金	(409,553)	(73,501)
	4,596,378	5,949,589

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本公司		
銀行結餘及現金 — 非受限制		
— 以美元列值	432,539	3,275,631
— 以港元列值	19,870	825,155
	452,409	4,100,786

於2007年12月31日，本集團約120,668,000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，以及現金288,885,000元(2006年：無)已抵押作為銀行借貸的抵押品(附註22)。

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。

於2007年12月31日，銀行存款的實際利率為1.03%(2006年：1.04%)。

綜合財務報表附註

20 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

	附註	面值	股份數目	普通股面值	
		港元	千股	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年及2007年12月31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
發行股份以償還債務	(iii)	0.1	212,560	21,256	22,093
向金融投資者發行股份	(iv)	0.1	380,495	38,050	39,429
發行新股份	(v)	0.1	684,393	68,439	70,212
於2006年12月31日			3,064,888	306,489	317,521
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	(b)		14,444	1,444	1,355
於2007年12月31日			3,297,792	329,779	340,382

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綜合財務報表列示的會計期間已發行，並按合併會計法核算。

20 股本(續)

(a) 本公司股本詳情如下：(續)

附註：(續)

- (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，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)認購並繳足。這些認購款項已於2006年3月7日全數支付。
- (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。就此，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。

(b) 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，本公司已有條件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%的購股權已於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12月31日止年度	
	2007年 千份	2006年 千份
期初結餘	63,920	—
已授出	—	63,920
已失效	(5,709)	—
已行使	(14,444)	—
期終結餘	43,767	63,920

20 股本(續)

(b) 首次公開招股前購股權計劃(續)

在43,767,000份未獲行使購股權(2006年: 63,920,000份購股權)中, 3,567,600份購股權(2006年: 無)已歸屬及可行使。於截至2007年12月31日止年度, 14,444,000份購股權已按每股股份行使價5.625港元行使, 總計81,247,000港元(相等於人民幣79,615,000元)。

以二項式模式釐定的已授出購股權於授出日期的公允價值為92,324,000港元。該模式的主要輸入資料為於授出日期股價6.25港元、行使價5.625港元、波幅30.5%, 預計股息率3.3%、預計購股權期限6年及年度無風險利息率4.7%。波幅根據同類上市公司於授出日期起過去一年每日股價的數據資料分析所得的預計股價回報標準誤差而釐定。

(c) 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」)獲有條件批准。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其他購股權計劃所授出而尚未行使的購股權(「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%。

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。根據購股權計劃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; 或 (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。

綜合財務報表附註

21 儲備

本集團

	合併儲備	股份溢價	以股份支付的 酬金儲備	法定盈餘 公積金	保留盈利	總計
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元	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
本公司權益持有人						
應佔年度利潤	—	—	—	—	4,091,782	4,091,782
就配售發行股份						
(附註20(a)(vi))	—	3,775,339	—	—	—	3,775,339
僱員購股權計劃						
— 僱員服務之價值	—	—	38,557	—	—	38,557
— 已發行股份所得款項	—	78,260	—	—	—	78,260
利潤分配	—	—	—	143,620	(143,620)	—
股息	—	—	—	—	(1,086,984)	(1,086,984)
於2007年12月31日的結餘	(185,787)	10,423,247	76,576	143,620	7,650,146	18,107,802
代表：						
擬派末期股息					494,088	494,088
其他					7,156,058	17,613,714
					7,650,146	18,107,802

綜合財務報表附註

21 儲備(續)

本集團

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	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(b))	法定盈餘 公積金 人民幣千元 (附註(c))	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20(a)(ii))	(185,787)	—	—	—	—	(185,787)
— 其他	—	—	—	—	2,510,218	2,510,218
	(185,787)	—	—	—	2,510,218	2,324,431
本公司權益持有人						
應佔年度利潤	—	—	—	—	2,278,750	2,278,750
就償債而發行股份 (附註20(a)(iii))	—	892,578	—	—	—	892,578
向財務投資者發行股份 (附註20(a)(iv))	—	1,592,922	—	—	—	1,592,922
就上市發行股份 (附註20(a)(v))	—	4,318,027	—	—	—	4,318,027
股份發行開支	—	(233,879)	—	—	—	(233,879)
僱員購股權計劃						
— 僱員服務之價值	—	—	38,019	—	—	38,019
於2006年12月31日的 結餘	(185,787)	6,569,648	38,019	—	4,788,968	11,210,848
代表：						
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

綜合財務報表附註

21 儲備(續)

本公司

	以股份支付的			總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	酬金儲備 人民幣千元 (附註(b))	保留盈利 人民幣千元	
於2007年1月1日的結餘	6,569,648	38,019	637,534	7,245,201
本公司權益持有人應佔年度利潤	—	—	1,660,043	1,660,043
就配售發行股份(附註20(a)(vi))	3,775,339	—	—	3,775,339
僱員購股權計劃				
— 僱員服務之價值	—	38,557	—	38,557
— 發行股份所得款項	78,260	—	—	78,260
股息	—	—	(1,086,984)	(1,086,984)
於2007年12月31日的結餘	10,423,247	76,576	1,210,593	11,710,416
代表：				
擬派末期股息			494,088	494,088
其他			716,505	11,216,328
			1,210,593	11,710,416

綜合財務報表附註

21 儲備(續)

本公司

	以股份支付的			總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	酬金儲備 人民幣千元 (附註(b))	保留盈利 人民幣千元	
於2006年1月1日的結餘	—	—	(5)	(5)
本公司權益持有人應佔年度利潤	—	—	637,539	637,539
就償債而發行股份(附註20(iii))	892,578	—	—	892,578
向財務投資者發行股份(附註20(iv))	1,592,922	—	—	1,592,922
就上市發行股份(附註20(v))	4,318,027	—	—	4,318,027
股份發行開支	(233,879)	—	—	(233,879)
僱員購股權計劃				
— 僱員服務之價值	—	38,019	—	38,019
於2006年12月31日的結餘	6,569,648	38,019	637,534	7,245,201
代表：				
擬派末期股息			615,859	615,859
其他			21,675	6,629,342
			637,534	7,245,201

附註：

- 本集團的合併儲備指根據重組所收購的附屬公司股份面值與本公司作為交換而發行的本公司股份面值之間的差額(詳情載於附註1)。
- 以股權支付的酬金儲備指與根據公開招股前購股權計劃授出的購股權有關的僱員服務價值(請參閱附註20(b))。
- 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。年內,若干附屬公司對這些基金作出分配(2006年:無)。
- 於2007年12月31日,本公司之可分派儲備為人民幣11,710,416,000元(2006年:人民幣7,245,201,000元)。

22 借貸

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本集團		
計入非流動負債的借貸		
銀行借貸 — 有抵押	6,169,708	2,884,994
銀行借貸 — 無抵押	400,000	170,000
高級票據 — 有抵押	4,283,410	4,572,995
	10,853,118	7,627,989
減：須於一年內償還的款項	(469,081)	(1,157,309)
	10,384,037	6,470,680
計入流動負債的借貸		
銀行借貸 — 有抵押	489,270	185,000
銀行借貸 — 無抵押	294,100	310,000
長期借貸的短期部分	469,081	1,157,309
	1,252,451	1,652,309

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本公司		
計入非流動負債的借貸		
高級票據 — 有抵押	4,283,410	4,572,995
銀行借貸 — 有抵押	2,364,193	—
	6,647,603	4,572,995
計入流動負債的借貸		
銀行借貸 — 無抵押	234,100	—

於2007年12月31日，本集團的有抵押銀行借貸總額為人民幣4,294,785,000元（2006年：人民幣3,069,994,000元），以在建資產及樓宇（附註6）、投資物業（附註7）、土地使用權（附註8）、發展中物業（附註11）、持有作銷售用途的落成物業（附註12）和受限制現金（附註19）作抵押。

綜合財務報表附註

22 借貸(續)

於2006年11月29日，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。本公司可能按協議條款規定，於若干日期以購股權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。

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銀行融資協議，據此，本集團獲得融資額度為328,000,000美元，於2010年8月13日到期的三年可延期浮動利率銀團貸款融資額。

本集團面對借貸的利率變動風險，以及合同重新定價日或到期日兩者中較早的日期如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	多於5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團					
計入非流動負債的借貸：					
於2007年12月31日	6,412,481	1,472,900	—	2,498,656	10,384,037
於2006年12月31日	2,391,400	1,411,700	—	2,667,580	6,470,680
計入流動負債的借貸：					
於2007年12月31日	1,123,651	128,800	—	—	1,252,451
於2006年12月31日	1,174,009	478,300	—	—	1,652,309
本公司					
計入非流動負債的借貸：					
於2007年12月31日	4,148,947	—	—	2,498,656	6,647,603
於2006年12月31日	1,905,415	—	—	2,667,580	4,572,995
計入流動負債的借貸：					
於2007年12月31日	234,100	—	—	—	234,100
於2006年12月31日	—	—	—	—	—

綜合財務報表附註

22 借貸(續)

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本集團		
銀行借貸：		
1至2年內	707,422	353,345
2至5年內	4,635,277	1,060,146
多於5年	757,928	484,194
高級票據：		
2至5年內	1,784,754	1,905,415
多於5年	2,498,656	2,667,580
	10,384,037	6,470,680
本公司		
銀行借貸：		
2至5年內	2,364,193	—
高級票據：		
2至5年內	1,784,754	1,905,415
多於5年	2,498,656	2,667,580
	6,647,603	4,572,995

於各結算日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2007年	2006年
本集團		
銀行借貸 — 人民幣	7.33%	6.49%
銀行借貸 — 美元	5.99%	7.02%
銀行借貸 — 港元	6.03%	5.97%
高級票據 — 美元	7.92%	7.93%
本公司		
銀行借貸 — 美元	5.98%	—
銀行借貸 — 港元	6.03%	—
高級票據 — 美元	7.92%	7.93%

綜合財務報表附註

22 借貸(續)

非流動借貸的賬面值和公允價值如下：

	賬面值 人民幣千元	公允價 人民幣千元
本集團		
於2007年12月31日	10,384,037	10,376,902
於2006年12月31日	6,470,680	6,468,714
本公司		
於2007年12月31日	6,647,603	6,647,603
於2006年12月31日	4,572,995	4,572,995

於2007年12月31日，公允價值是按6.93%(2006年：6.81%)的加權平均借貸利率計算的貼現現金流量而釐定。

由於貼現的影響並不重大，因此短期借貸的賬面值與其公允價值相若。

以下述貨幣列值的借貸賬面值：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本集團		
人民幣	4,477,794	3,158,000
港元	234,100	79,646
美元	6,924,594	4,885,343
	11,636,488	8,122,989
本公司		
港元	234,100	—
美元	6,647,603	4,572,995
	6,881,703	4,572,995

綜合財務報表附註

23 遞延所得稅 — 本集團

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

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	361,823	64,273
— 將於12個月內收回	79,747	59,452
	441,570	123,725
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後清償	1,610,065	1,190,447
— 將於12個月內清償	29,379	26,355
	1,639,444	1,216,802
遞延所得稅負債淨額	1,197,874	1,093,077

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	1,093,077	891,498
收購附屬公司(附註38)	306,936	—
在綜合收益表(計入) 列支(附註30)	(202,139)	201,579
年終	1,197,874	1,093,077

綜合財務報表附註

23 遞延所得稅 — 本集團(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2007年12月31日止年度遞延所得稅資產和負債變動如下：

遞延所得稅資產

	確認銷售和 相關成本 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	總額 人民幣千元
於2006年1月1日	211,732	48,051	259,783
在綜合收益表計入	8,780	27,217	35,997
於2006年12月31日	220,512	75,268	295,780
在綜合收益表計入 (列支)	256,545	(26,436)	230,109
於2007年12月31日	477,057	48,832	525,889

遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	收購資產及 負債的公允 價值調整 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2006年1月1日	324,800	826,481	1,151,281
在綜合收益表列支 (計入)	330,274	(92,698)	237,576
於2006年12月31日	655,074	733,783	1,388,857
收購附屬公司	—	306,936	306,936
在綜合收益表列支 (計入)	49,504	(21,534)	27,970
於2007年12月31日	704,578	1,019,185	1,723,763

綜合財務報表附註

23 遞延所得稅 — 本集團(續)

遞延所得稅因在以稅務為基準的財務報表和按照香港財務報告準則編製的財務報表二者確認若干收入、成本和支出時出現時間差異而產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差異，即為綜合資產負債表中的資產或負債賬面值與其稅基之間的差異。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就承前稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並未就累計虧損人民幣166,387,000元(2006年：人民幣139,693,000元)確認遞延所得稅資產人民幣41,596,000元(2006年：人民幣24,556,000元)。於2007年12月31日的人民幣30,299,000元、人民幣55,185,000元、人民幣22,758,000元、人民幣51,634,000元及人民幣6,511,000元累計虧損將分別於2010年、2011年、2012年、2013年及2014年屆滿。

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。

國務院可能頒佈進一步釋義，如國務院公佈該等額外釋義，本公司將評估影響(如有)，而引致會計估計的變動將於其後計入賬目內。

24 應付貿易賬款和其他應付賬款

本集團

	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
	3,850,927	3,800,392

本公司

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
其他應付賬款及應計費用	48,059	52,455

綜合財務報表附註

24 應付貿易賬款和其他應付賬款(續)

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
	3,355,038	3,502,628

(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	37,443
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	13,209
應付福利	6,125	—
雜項	23,665	11,292
	153,848	73,766

25 應付 — 家關連公司款項

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本集團		
聯營公司		
福州項目合營企業	—	249,850

結餘是非貿易性質、無抵押、免息和無固定還款期。應付福州項目合營公司的人民幣249,850,000元已於2007年1月償還。

應付關連公司款項的賬面值與其公允價值相若。

綜合財務報表附註

26 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(附註38)	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
	1,614,054	73,625

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元出售附屬公司29.99%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。

綜合財務報表附註

27 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(附註(a))	341,705	223,303
核數師酬金	3,100	3,141
折舊(附註6)	158,432	72,127
土地使用權攤銷(附註8)	32,123	9,404
持有作銷售用途的落成物業減至可變現淨值(附註12)	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(附註(b))	438,291	339,975
商譽減值(附註10)	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
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

(a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
工資和薪金	236,359	144,886
退休金成本 — 法定退休金(附註34)	22,462	11,516
僱員購股權計劃	38,557	38,019
其他津貼和福利	44,327	28,882
	341,705	223,303

(b) 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。

綜合財務報表附註

28 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
	719,566	257,386
減：資本化利息	(449,792)	(212,667)
融資成本	269,774	44,719
融資收入	(102,543)	(83,753)
融資成本 (收入)淨額	167,231	(39,034)

29 董事和五名最高薪人士的酬金

(a) 董事酬金

本公司截至2007年12月31日止年度每位董事的酬金載列如下：

董事名稱	基本薪金、 津貼及				退休 福利供款	僱員 購股權計劃	總計
	袍金	實物利益	花紅	簽約花紅			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事							
許榮茂先生	5,836	—	486	—	12	—	6,334
許世壇先生	1,749	700	784	—	12	1,841	5,086
姚傑女士	875	887	731	—	12	1,841	4,346
葉偉成先生	560	1,144	641	—	12	1,785	4,142
鄧炳輝先生	479	981	549	—	12	1,841	3,862
獨立非執行董事							
簡麗娟女士	233	—	—	—	—	—	233
呂紅兵先生	233	—	—	—	—	—	233
顧雲昌先生	233	—	—	—	—	—	233
林清錦先生	233	—	—	—	—	—	233
	10,431	3,712	3,191	—	60	7,308	24,702

29 董事和五名最高薪人士的酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

本公司截至2006年12月31日止年度每位董事的酬金載列如下：

董事名稱	基本薪金、 津貼				退休	僱員	總計
	袍金 人民幣千元	及實物利益 人民幣千元	花紅 人民幣千元	簽約花紅 人民幣千元	福利供款 人民幣千元	購股權計劃 人民幣千元	
<i>執行董事</i>							
許榮茂先生	6,149	—	512	—	12	—	6,673
許世壇先生	1,047	709	689	—	12	1,815	4,272
姚傑女士	418	947	590	—	12	1,815	3,782
葉偉成先生	344	1,205	689	574	12	1,760	4,584
鄧炳輝先生	295	1,033	590	492	12	1,815	4,237
<i>獨立非執行董事</i>							
簡麗娟女士	195	—	—	—	—	—	195
呂紅兵先生	246	—	—	—	—	—	246
顧雲昌先生	176	—	—	—	—	—	176
林清錦先生	143	—	—	—	—	—	143
	9,013	3,894	3,070	1,066	60	7,205	24,308

於截至2007年和2006年12月31日止年度，本公司董事並無放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪人士

於截至2007年及2006年12月31日止年度，五名最高薪人士均為本集團董事。五名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
袍金	9,499	8,253
基本薪金及津貼	3,712	3,894
花紅及簽約花紅	3,191	4,136
退休計劃供款	60	60
僱員購股權計劃	7,308	7,205
	23,770	23,548

綜合財務報表附註

29 董事和五名最高薪人士的酬金(續)

(b) 五名最高薪人士(續)

酬金的組別如下：

	人數	
	2007年	2006年
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	1	1
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	2	2
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	—	1
人民幣5,000,001元至人民幣5,500,000元	1	—
人民幣6,000,001元至人民幣6,500,000元	1	—
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元	—	1

(c) 截至2007年及2006年12月31日止年度，除以上陳述外，本集團概無向以上任何董事或五名最高薪人士支付或應付酬金，以作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵，或作離職補償。

30 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
	1,636,396	858,744
遞延所得稅(附註23)		
— 中國企業所得稅	(202,139)	201,579
	1,434,257	1,060,323

綜合財務報表附註

30 所得稅開支(續)

應佔聯營公司的所得稅開支人民幣124,750,000元(2006年:人民幣199,982,000元)(附註14)已列入綜合收益表,作為應佔聯營公司業績。

根據本集團的除所得稅前利潤計算的所得稅與按現組成本集團的各公司的本國頒佈稅率計算的理論金額不同,現載列如下:

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
除所得稅前利潤	5,608,042	3,339,073
減:應佔聯營公司和共同控制實體業績	(113,045)	(201,014)
土地增值稅	(754,317)	(355,306)
	4,740,680	2,782,753
按中國企業所得稅率33%計算	1,564,424	918,308
優惠稅率減省的稅項	(20,953)	(273,389)
其他國家不同稅率的影響	(1,162)	(2,087)
不能扣減所得稅的支出(附註(a))	48,467	91,810
毋須課稅的收入(附註(b))	(184,162)	(31,263)
未確認的稅務虧損	10,178	1,638
出售附屬公司部分權益毋須課稅的收益(附註26)	(248,005)	—
收購附屬公司而產生毋須課稅的負商譽(附註26)	(172,610)	—
稅率變動對遞延所得稅的影響(附註23)	(316,237)	—
中國企業所得稅開支	679,940	705,017
土地增值稅	754,317	355,306
	1,434,257	1,060,323

附註:

- (a) 截至2007年12月31日止年度,不能扣減所得稅的支出主要來自商譽減值人民幣63,702,000元、本公司及於英屬處女群島成立的附屬公司產生的僱員購股權計劃開支人民幣38,557,000元及支出人民幣44,610,000元,該等開支不能扣減稅項。

截至2006年12月31日止年度,不能扣減所得稅的支出主要來自商譽減值人民幣132,268,000元、本公司及於英屬處女群島成立的附屬公司產生的滙兌損失人民幣46,099,000元、僱員購股權計劃開支人民幣38,019,000元及其他支出,以及若干不能扣減稅項的捐贈支出。

- (b) 毋須課稅的收入主要來自於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司所產生的利息收入及滙兌收益淨額,以及再投資的所得稅退稅。

綜合財務報表附註

30 所得稅開支(續)

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%。

新企業所得稅法已制定把中國企業所得稅率由33%減至25%，自2008年1月1日起施行(附註23)。

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。

31 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
	974,917	615,859

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。

32 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)	4,091,782	2,278,750
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,212,666	2,664,890
每股基本盈利(人民幣元)	1.274	0.855

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(附註20(b))。

	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)	4,091,782	2,278,750
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)	30,440	14,096
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,243,106	2,678,986
每股攤薄盈利(人民幣元)	1.262	0.851

綜合財務報表附註

33 綜合現金流量表附註

經營業務所用現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年度利潤	4,173,785	2,278,750
調整項目：		
所得稅支出	1,434,257	1,060,323
利息收入	(102,543)	(83,753)
融資成本	269,774	44,719
持作銷售用途的落成物業減至可變現淨值折舊	24,913	—
出售物業、機器及設備的收益	158,432	72,127
出售物業、機器及設備的收益	(386)	(26,373)
應佔聯營公司業績	(112,870)	(201,027)
應佔共同控制實體業績	(175)	13
土地使用權攤銷	32,123	9,404
投資物業的公允值收益	(1,155,253)	(1,000,831)
員工成本 — 僱員購股權計劃開支	38,557	38,019
出售附屬公司部分權益的收益	(751,530)	—
收購附屬公司而產生的負商譽	(523,060)	—
商譽減值	63,702	132,268
滙兌(收益) 虧損淨額	(229,996)	62,622
	3,319,730	2,386,261
營運資金變動：		
發展中物業和持有作銷售用途的落成物業	(229,933)	(294,171)
土地使用權	(4,465,960)	(2,974,888)
受限制現金	(336,052)	(44,372)
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	(470,104)	(51,831)
應付貿易賬款和其他應付賬款	77,922	400,262
預收客戶款項	(565,330)	(3,067,120)
經營業務所用現金淨額	(2,669,727)	(3,645,859)

34 退休金 — 固定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為員工的退休福利向計劃作出的供款是按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團也根據強積金計劃的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的5%的最低法定供款要求作出。

僱員的退休計劃供款詳情已在本集團截至2007年12月31日止年度的綜合收益表處理，並載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
總計劃供款	22,462	11,516

35 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體

本集團的主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體於2007年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立		法定地位	於2007年12月31日		主要業務
	成立日期			已發行 註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業						
上海世茂房地產有限公司	2000年3月15日		外資企業	註冊資本 75,000,000美元	100%	物業發展
上海世茂國際廣場有限責任公司	1994年9月15日		外資企業	註冊資本 人民幣1,600,000,000元	100%	物業發展
上海世茂建設有限公司	2001年3月16日		外資企業	註冊資本 人民幣540,000,000元	100%	投資控股
上海世茂莊園置業有限公司	2002年6月19日		外資企業	註冊資本 18,400,000美元	100%	物業發展
上海世茂北外灘開發建設有限公司	2002年5月17日		外資企業	註冊資本 650,000,000港元	100%	物業發展
北京世茂投資發展有限公司	2004年6月7日		外資企業	註冊資本 人民幣755,780,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立		法定地位	於2007年12月31日		主要業務
	成立日期			已發行 註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)						
哈爾濱世茂濱江新城開發建設有限公司	2004年3月24日		外資企業	註冊資本 548,000,000港元	100%	物業發展
常熟世茂房地產開發有限公司	2004年12月24日		外資企業	註冊資本 440,000,000港元	100%	物業發展
昆山世茂蝶湖灣開發建設有限公司	2003年11月10日		外資企業	註冊資本 人民幣412,410,000元	100%	物業發展
武漢世茂錦繡長江房地產開發有限公司	2005年6月6日		外資企業	註冊資本 114,269,000美元	70.01%	物業發展
昆山世茂房地產開發有限公司	2003年12月24日		外資企業	註冊資本 70,000,000美元	100%	物業發展
嘉興世茂新城房地產開發有限公司	2006年9月28日		外資企業	註冊資本 62,800,000美元	100%	物業發展
上海世茂新體驗置業有限公司	2006年3月6日		外資企業	註冊資本 50,000,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新城房地產開發有限公司	2006年7月11日		外資企業	註冊資本 52,350,000美元	100%	物業發展
紹興世茂置業有限公司	2006年7月11日		外資企業	註冊資本 79,030,000美元	100%	物業發展
蕪湖世茂房地產開發有限公司	2006年9月8日		外資企業	註冊資本 56,500,000美元	100%	物業發展

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立	法定地位	已發行 註冊股本	於2007年12月31日	
	成立日期			持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)					
煙台世茂置業有限公司	2006年9月6日	外資企業	註冊資本 48,500,000美元	100%	物業發展
常州世茂房地產開發有限公司	2006年11月27日	外資企業	註冊資本 221,500,000美元	100%	物業發展
瀋陽世茂新發展置業有限公司	2006年12月5日	外資企業	註冊資本 107,100,000美元	100%	物業發展
杭州世茂置業有限公司	2006年12月13日	外資企業	註冊資本 111,900,000美元	100%	物業發展
徐州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月14日	外資企業	註冊資本 26,000,000美元	100%	物業發展
徐州世茂置業有限公司	2007年2月14日	外資企業	註冊資本 26,000,000美元	100%	物業發展
徐州世茂新紀元房地產開發有限公司	2007年6月22日	外資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
福州世茂置業有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本 人民幣430,000,000元	100%	物業發展
福州世茂新城房地產開發有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本 人民幣880,000,000元	100%	物業發展
蕪湖世茂新發展置業有限公司	2007年5月16日	外資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
蕪湖世茂新世紀置業有限公司	2007年9月26日	外資企業	註冊資本 人民幣35,000,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立		法定地位	於2007年12月31日		主要業務
	成立日期			已發行 註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)						
瀋陽世茂新世紀房地產開發有限公司	2007年5月24日		外資企業	註冊資本 595,000,000港元	100%	物業發展
瀋陽世茂新紀元置業有限公司	2007年5月24日		外資企業	註冊資本 257,000,000港元	100%	物業發展
蘇州世茂投資發展有限公司	2007年3月2日		外資企業	註冊資本 29,900,000美元	100%	物業發展
蘇州世茂置業有限公司	2007年1月26日		外資企業	註冊資本 178,000,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新紀元置業有限公司	2007年7月13日		外資企業	註冊資本 1,250,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新置業發展有限公司	2007年7月13日		外資企業	註冊資本 14,500,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新世紀置業有限公司	2007年7月13日		外資企業	註冊資本 22,430,000美元	100%	物業發展
嘉興世茂新世紀置業有限公司	2007年7月6日		外資企業	註冊資本 人民幣5,000,000元	100%	物業發展
牡丹江世茂置業有限公司	2007年9月4日		外資企業	註冊資本 16,000,000美元	100%	物業發展

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立	法定地位	已發行 註冊股本	於2007年12月31日	
	成立日期			持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)					
牡丹江世茂新城房地產開發有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
常熟世茂新發展置業有限公司	2007年8月24日	外資企業	註冊資本 260,000,000港元	100%	物業發展
昆山世茂新發展置業有限公司	2007年9月12日	外資企業	註冊資本 49,980,000美元	100%	物業發展
成都世盈投資管理諮詢有限公司	2007年9月20日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
常州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月12日	外資企業	註冊資本 29,900,000美元	100%	物業發展
上海世源建材貿易有限公司	2007年1月22日	外資企業	註冊資本 5,000,000港元	100%	建材買賣
上海世盈投資管理有限公司	2007年8月21日	外資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
廈門信誠建築裝潢有限公司	2007年3月6日	外資企業	註冊資本 人民幣5,000,000元	100%	建材買賣
北京財富時代置業有限公司	2001年9月18日	外資企業	註冊資本 人民幣80,000,000元	100%	物業發展
牡丹江睿智營銷企劃有限公司	2007年12月4日	外資企業	人民幣1,000,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立 成立日期	法定地位	已發行 註冊股本	於2007年12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)					
咸陽世茂房地產開發有限公司	2004年4月29日	外資企業	註冊資本 30,000,000港元	60%	物業發展
上海碧橙房地產有限公司	2003年9月28日	外資企業	註冊資本 人民幣30,000,000元	90%	物業發展
主要附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立及營業					
Shimao Property Holdings (BVI) Limited	2002年8月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%(附註(a))	投資控股
Advance Assets Holdings Limited	2001年6月22日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Best Empire Investments Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Double Achieve Assets Limited	2002年1月31日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
易達集團有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Everactive Properties Limited	2001年5月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Keen View Limited	2006年5月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Mega Universe Limited	2001年7月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立		於2007年12月31日			
	成立日期	法定地位	已發行	註冊股本	持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司 - 於英屬處女群島註冊成立及營業(續)						
Peak Castle Assets Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股		100%	投資控股
峰盈國際有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股		100%	投資控股
Precise Choice Investments Limited	2001年10月18日	有限公司	1股1美元普通股		100%	投資控股
Prime Master Holdings Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股		100%	投資控股
Shimao Management (Overseas) Limited	2002年12月18日	有限公司	1股1美元普通股		100%	管理服務
Significant Asset Group Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股		100%	投資控股
Vicking International Ltd.	1994年1月19日	有限公司	50,000股1美元普通股		100%	投資控股
Wickfair Investments Limited	2004年10月8日	有限公司	1股1美元普通股		100%	投資控股
Year Grant Investments Limited	2001年9月3日	有限公司	1股1美元普通股		100%	投資控股

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立	法定地位	於2007年12月31日		主要業務
	成立日期		已發行	註冊股本	
主要附屬公司 – 於香港註冊成立及營業					
卓悅建築工程專業顧問有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000股1港元普通股	100%	顧問服務
輝保投資有限公司	2006年6月5日	有限公司	1股1港元普通股	100%	持有商標
現代建築工程專業設計有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000股1港元普通股	100%	設計服務
世茂集團控股有限公司	1994年2月3日	有限公司	100,000,000股1港元普通股	100%	投資控股
通永有限公司	2005年3月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	管理服務
聯營公司 — 於中國成立及營業					
福建世茂房地產有限公司 (福州項目合營企業)	2003年5月14日	外資企業	人民幣200,000,000元	50%	物業發展
南京世茂房地產開發有限公司 (南京項目合營企業)	2004年7月23日	外資企業	人民幣200,000,000元	50%	物業發展
共同控制實體 – 於中國成立及營業					
上海世茂第一太平物業有限公司(世茂第一太平)	2005年9月16日	外資企業	人民幣3,000,000元	83%(附註(b))	物業管理

附註：

- (a) 本公司直接持有。
- (b) 本集團未能以該公司的多數投票權控制董事局，故董事認為世茂第一太平為共同控制實體。

綜合財務報表附註

36 財務擔保

本集團於2007年12月31日有以下財務擔保。

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	2,132,064	882,872

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。

37 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已授權但未訂約	—	—
已訂約但未撥備		
— 物業、機器及設備	268,466	235,162
— 投資物業	—	23,384
— 土地使用權	5,521,734	6,867,627
— 由本集團發展作銷售用途的物業	2,091,617	1,286,482
— 就收地、遷拆及地盤平整向地方政府機關預付墊款	3,630,000	—
	11,511,817	8,412,655

37 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：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於1年內	25,451	12,874
2年至5年內	63,346	4,742
	88,797	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：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於1年內	14,761	70,000
2年至5年內	32,755	280,000
多於5年	21,060	904,167
	68,576	1,254,167

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日的應收租金包括2007年5月1日後之期間應收百聯款項人民幣1,244,947,000元，該等款項自與百聯的租約終止後不再可收取。

38 業務合併

- (a) 於2007年3月15日，本集團向咸陽世茂房地產開發有限公司(「咸陽項目」，前稱為陝西金富洲投資發展有限公司)注資約人民幣17,818,000元，收購咸陽項目60%的權益。自2007年3月16日至2007年12月31日期間，所收購的業務未有為本集團帶來收入，並錄得虧損淨額約人民幣6,000元。倘收購於2007年1月1日進行，本集團截至2007年12月31日止年度的綜合收入仍應為人民幣9,275,925,000元，而除所得稅後利潤則為人民幣4,166,658,000元。

所收購的資產淨值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	17,818
收購資產淨值的公允價值 — 誠如下文所示	(13,144)
商譽(附註10)	4,674

於2007年3月15日因收購產生的資產及負債如下：

	被收購公司的 賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	3,819
土地使用權的預付款項	54,233
應收貿易賬款及其他應收賬款	4,250
應付貿易賬款及其他應付賬款	(40,396)
資產淨值	21,906
少數股東權益(40%)	(8,762)
收購資產淨值的公允價值	13,144
以現金注資方式支付收購代價	17,818
收購附屬公司的現金及現金等價物	(3,819)
收購的現金流出	13,999

資產及負債的公允價值與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

38 業務合併(續)

- (b) 於2007年9月22日，本集團向第三方收購北京財富時代置業有限公司100%的權益，總現金代價約人民幣1,364,319,000元。自2007年9月23日至2007年12月31日期間，所收購的業務未有為本集團帶來收入，並錄得虧損淨額約人民幣90,000元。倘收購於2007年1月1日進行，本集團截至2007年12月31日止年度的綜合收入仍應為人民幣9,275,925,000元，而除所得稅後利潤則為人民幣4,172,928,000元。

所收購的資產淨值及負商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	1,364,319
收購資產淨值的公允價值 — 誠如下文所示	(1,818,794)
負商譽(附註26)	(454,475)

於2007年9月22日因收購產生的資產及負債如下：

	被收購公司的	
	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	395	395
土地使用權(附註8)	2,100,000	996,964
物業、機器及設備(附註6)	83	83
應收貿易賬款及其他應收賬款	2,431	2,431
應付貿易賬款及其他應付賬款	(8,356)	(8,356)
遞延所得稅負債(附註23)	(275,759)	—
資產淨值	1,818,794	991,517
所收購資產淨值的公允價值	1,818,794	
以現金支付收購代價		1,364,319
收購附屬公司的現金及現金等價物		(395)
收購的現金流出		1,363,924

38 業務合併(續)

- (c) 於2007年10月31日，本集團向第三方收購上海碧橙房地產有限公司90%的權益，總現金代價約人民幣40,500,000元，而上海碧橙房地產有限公司亦持有一家附屬公司51%的股權。自2007年11月1日至2007年12月31日期間，所收購的業務未有為本集團帶來收入，並錄得虧損淨額約人民幣19,000元。倘收購於2007年1月1日進行，本集團截至2007年12月31日止年度的綜合收入仍應為人民幣9,275,925,000元，而除所得稅後利潤則為人民幣4,173,018,000元。

所收購的資產淨值及負商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	40,500
收購資產淨值的公允價值 — 誠如下文所示	(109,085)
負商譽(附註26)	(68,585)

於2007年10月31日因收購產生的資產及負債如下：

	被收購公司的	
	公允價值	賬面值
現金及現金等價物	27,014	27,014
土地使用權(附註8)	416,000	291,294
物業、機器及設備(附註6)	1,520	1,520
應收貿易賬款及其他應收賬款	10,034	10,034
應付貿易賬款及其他應付賬款	(269,517)	(269,517)
借貸	(20,000)	(20,000)
遞延所得稅負債(附註23)	(31,177)	—
少數股東權益(49%)	(11,069)	(11,363)
資產淨值	122,805	28,982
少數股東權益(10%)	(13,720)	
所收購資產淨值的公允價值	109,085	
以現金支付收購代價		40,500
收購附屬公司的現金及現金等價物		(27,014)
收購的現金流出		13,486

39 關連方交易

(a) 除於附註17及25所披露者外，本集團於截至2007年12月31日止年度已訂立以下主要關連方交易。

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
持續交易		
向關連公司收取的商標費(附註(i))	1,459	750
需支付關連公司的經營租金開支(附註(ii))	2,078	1,206
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))	3,860	2,012

附註：

- (i) 於2006年6月12日，本集團與若干關連公司(包括其附屬公司)世茂企業，上海世茂、世茂國際及本公司主席許榮茂先生訂立商標框架協議，使用「世茂」商標及設施。根據該協議，本集團同意向該等關連公司授出非專營權，自2006年7月5日至2008年12月31日止，每個項目的年度專利費為300,000港元。
- (ii) 於2006年6月12日，本集團與世茂國際(本公司若干董事亦為其董事)的全資附屬公司訂立租約，租賃位於香港的部分世茂國際辦公室物業。
- (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管理服務。
- (iv) 本集團授權上海梅森經營其中一家會所，當獲得累計純利時，則按會所純利的若干百分比計算代價。截至2007年12月31日止年度，由於會所錄得虧損，因此並無收取任何費用(2006年：無)。
- (v) 於2007年11月30日，本公司獨立股東批准向上海世茂(上海證券交易所上市公司)注入位於中國的數項零售及商用物業之建議，支付方式乃發行最多630,000,000股上海世茂的股份，並承擔以現金及現金等價物償付應付賬款人民幣73,700,000元。本公司主席許榮茂先生亦為上海世茂的主席。

就有關上述交易，本公司亦將認購世茂企業不超過人民幣750,000,000元的新股份(「認購事項」)，世茂企業目前持有上海世茂約37%權益。認購事項後，世茂企業擬成為本公司擁有最少51%權益的附屬公司。許榮茂先生的姪兒擁有世茂企業93.33%的權益。

就有關上述交易，世茂企業將認購最多62,240,000股上海世茂的股份，代價為人民幣750,000,000元。

上述交易及認購事項須待國家機關批准後方告落實。

39 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
袍金	9,499	8,253
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	15,933	16,967
— 退休計劃供款	165	164
— 員工購股權計劃	11,710	11,546
	37,307	36,930

40 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。

此外，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。

綜合財務報表附註

41 結算日後事項

- (a) 本集團已於2008年1月15日及2008年1月30日成功購入位於大連及寧波的若干土地使用權，總代價分別為人民幣1,650,000,000元及人民幣1,310,000,000元。
- (b) 於2008年2月26日，本公司與法國巴黎銀行訂立一份協議，法國巴黎銀行作為初次購買方，購入建議發行最多300,000,000美元2008年9月18日到期的定息高級票據。
- (c) 於2008年1月11日，本集團透過杭州市國土資源局舉行的公開競投，購入位於杭州的一幅土地的土地使用權，代價為人民幣3,073,150,000元。同日，中國海外發展有限公司(「中國海外集團」)以人民幣1,586,000,000元購得位於杭州的另一幅土地之土地使用權。於2008年1月17日，本集團與中國海外集團訂立兩份認購協議，合組兩家共同控制實體以共同發展該兩幅土地。

42 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2008年4月21日經本公司董事會批准。