



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

截至2008年6月30日止6個月 中期業績公佈

摘要

1. 營業額為人民幣18億元，較2007年同期下降24%。
2. 截至2008年6月30日止，合約銷售額達44億元人民幣，較2007年同期增加42%，以上大部分合約銷售將會於下半年入賬。
3. 股東應佔利潤為人民幣9.19億元，撇除稅後投資物業的公允價值收益淨額、折舊及攤銷及商譽／負商譽調整共人民幣5.03億元，股東應佔利潤為人民幣4.16億元，較2007年同期撇除出售武漢項目29.99%權益所得之一次性收益人民幣7.52億元後的股東應佔利潤同比下跌35%。
4. 於2008年9月3日，把商業物業注入上海世茂(A股上市公司)，以成為上海世茂之控股股東的建議，已獲中國證監會正式通過。根據2007年8月31日之評估值，公司預期是次重組可為本集團帶來收益(未經審核)約人民幣11.7億元(隨交易完成日之評估值而變動)。
5. 來自酒店及投資物業之收入大幅上升至人民幣4.78億元，較2007年同期上升104%。
6. 毛利率升至59%，2007年上半年為42%。

7. 於2008年6月30日，經調整後之淨負債比率為43%，此外，集團可動用之資金達到人民幣42億元，包括持有現金人民幣28億元及未動用之銀行貸款人民幣14億元。於2008年7月1日至2008年9月25日期間，本集團成功再獲得銀行借貸額度約人民幣21億元。
8. 期內共購入4幅土地，合共建築面積為319萬平方米，使總土地儲備總建築面積增至約2,640萬平方米。

主席報告

本人欣然代表世茂房地產控股有限公司（「世茂房地產」或「本公司」）董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2008年6月30日止6個月之中期業績。

2008年是嚴竣的一年，由於美國次級按揭危機引發全球金融市場震盪，通貨膨脹加劇，環球經濟環境發生重大變化，加上國內信貸緊縮，雪災及四川大地震等負面因素所影響，導致中國房地產行業面臨重大考驗，2008年上半年房地產銷售速度明顯放緩，部份區域如華南地區更出現量價齊降的局面。本集團戰略性地將發展項目擴展至房價相對穩定的長三角地區、環渤海地區及經濟前景理想的二、三線城市，加上發展多元化的投資物業組合，減少了因市場波動及政策改變而產生的風險，令集團在如此不明朗的情況下，保持穩定的發展。

回顧期內，本集團營業額為人民幣18億元，較去年同期下跌24%，股東應佔純利為人民幣9.19億元，撇除稅後投資物業的公允價值收益淨額、折舊及攤銷及商譽／負商譽調整合共人民幣5.03億元（2007年上半年：人民幣6.90億元），較2007年同期撇除出售武漢項目29.99%權益錄得一次性收益人民幣7.52億元後的股東應佔純利下跌35%。每股基本盈利為人民幣0.279元。

董事會不建議派發截至2008年6月30日止6個月中期股息（2007年上半年：15港仙）。

回顧期內，本集團在多個二線城市或首次進入的城市均取得不俗的銷售成績，說明集團佈局全國的策略取得成效，集團於2008年上半年錄得合約銷售額人民幣44億元，同比增加42%。土地儲備方面，本集團在年初亦積極把握發展機遇，進一步加強集團全國化的發展計劃，先後取得位於遼寧省大連市、浙江省杭州市及寧波市之優質地塊，現時土地儲備為2,640萬平方米，足夠供應未來六至七年項目發展所需之用。因此，從年初開始我們已放緩增加土地儲備速度，待土地極具投資回報時，才考慮斥資增加土地儲備，保持一貫的審慎土地購買策略。

除了物業銷售外，酒店和投資物業亦是本集團重點發展的業務之一。本集團透過建立多元化的物業組合，為集團提供長期及經常性的收入基礎，以減低單一市場波動帶來的影響。期內，本集團的酒店業務錄得理想的增長，上海世茂皇家艾美酒店及上海世茂佘山艾美酒店的入住率理想，上海外灘茂悅大酒店亦慢慢在市場建立其知名度，眾酒店的入住率預期會逐漸攀升。另外上海世茂國際廣場整體出租率亦達96%，北京世茂大廈亦在年初開始投入營運，以上所述的投資物業將會帶來穩定和可觀的現金流，同時這些投資物業都是經過精心挑選的高質素物業，具有極佳資本收益增值潛力。

本集團將10個商業項目注入上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）的重組計劃已於2008年9月3日獲中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）正式批准，為集團進入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，提昇本集團財務的靈活性，使本集團更有效比較不同市場的融資成本，在適當時候透過中國內地的股票及債券市場融資發展業務，藉此開拓更多資源以發展資本密集的商用物業，更可讓本集團集中資源快速發展未來住宅及酒店業務。集團亦正進行酒店業務重組的工作，我們希望藉這個計劃優化集團架構，讓酒店業務發展的資源更為集中，為酒店業務發展注入新的動力。

在通貨膨脹的壓力下，為防止經濟增長過熱，中央政府推行的宏觀調控已見成效，房地產市場逐步回歸健康的發展，達至政府規範房地產市場的目的，下半年本集團將陸續推出多個優質項目，但考慮到目前房地產及金融市場所面臨的衝擊，我們把2008年全年合約銷售額目標下調20%至人民幣140億元。本集團亦會進一步提升產品質素及維持合理的負債比率，在土地及項目收購方面，亦會採取更謹慎的策略，以保留資金實力。總括而言，本集團將繼續強化全國性品牌發展策略，致力開發更多優質的大型房地產及商業項目，鞏固本集團在中國房地產的競爭地位。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝本集團各位同事的不懈努力、忠心服務及熱誠的貢獻。本人也藉此機會感謝客戶、業務夥伴和股東對集團的鼎力支持，認同集團對未來發展的抱負和策略，使集團能繼續取得豐碩的成果。

管理層討論及分析

市場回顧

期內，受著美國次級按揭危機影響，環球經濟不穩，縱然面對多方面的挑戰，中國經濟於2008年上半年依然保持穩定增長，2008年上半年國內生產總值達人民幣130,619億元，同比增長10.4%。

但與此同時，在通貨膨脹的壓力下，為防範經濟過熱，中央政府自2007年下半年起，推出了一系列的宏觀調控措施，保障房地產市場平穩健康地發展，令局部因炒賣過熱的地區房價明顯回落，加上其他負面因素包括2008年上半年內地股市大幅度調整、雪災及四川地震、人民幣升值、通脹惡化等，更加劇了市場的負面情緒，使全國房地產市場首次出現了銷售面積和銷售額同時下降的情況。

隨著全球及國內市場急劇變化，中央政府已明確地把內地宏觀調控政策由「雙防」（防經濟過熱、防通脹）調整為「一保一控」，既要保持經濟平穩較快發展，亦要控制物價過快上漲。今年9月15日，中國人民銀行更宣佈調低貸款利率和存款準備金比率，兩者是分別自2002年1月及1999年11月第一次調低。這些調整是中央政府因應目前國際金融市場陷入前所未有的動盪和國內經濟風險不斷上升而作出的相應措施，以減低經濟下滑的風險。

業務回顧

有關本集團與上海世茂的重組計劃，本集團將10個商業項目注入上海世茂的重組計劃已獲中國商務部批覆，並於9月3日取得中國證監會正式批准。於重組計劃生效後，上海世茂將會成為於A股市場中規模最大的上市商用物業發展商之一，而世茂房地產更成為首家成功以資產注入的方式進入A股市場的香港上市公司。重組完成後，世茂房地產將持有世茂企業發展有限公司（重組前持有上海世茂約37%股權之私人公司）之控制性權益及合共持有上海世茂約64.2%之有效權益。集團預期是次重組中將獲得未經審核之非經常性收益約人民幣11.7億元（根據2007年8月31日之資產評估值，詳列於本公司日期為2007年11月15日之股東通函）（隨交易完成日之評估值而變動）。

截至2008年6月30日止6個月，本集團業務發展可以分為發展物業、投資物業及酒店物業三大部分。

1) 發展物業

回顧期內，物業銷售的收入(包括分佔聯營公司的收入)為人民幣14億元，較去年同期下跌42%。總入帳建築面積(包括分佔聯營公司的樓面面積約4,398平方米)達到113,408平方米；總竣工面積為86,487平方米。上半年之入帳物業銷售收入下跌主要是由於集團大部份售出之物業在2008年下半年竣工。

回顧期內，合約銷售額達到44億元人民幣，同比增加42%，而總合約銷售面積達到433,965平方米，同比增長52%。上半年預售反應理想，多個項目包括杭州世茂濱江花園、武漢世茂錦繡長江、山東煙臺世茂海灣一號、常州世茂香檳湖、昆山世茂蝶湖灣及昆山世茂東壹號新城等都獲得不俗的市場反應，使上半年的銷售保持穩定的增長，而多個大型新項目都計劃於下半年推售。

集團預期2008年下半年將會有17個項目落成，而項目總建築面積約為160萬平方米。於2008年6月30日，集團已落成項目的可售存貨，其可售面積約為41萬平方米。所以集團下半年可供出售總建築面積將約達200萬平方米。

2) 酒店物業和投資物業

酒店和投資物業一向是本集團重點發展的業務之一，本集團積極增加酒店和投資物業的比重，務求建立多元化的物業組合，並為集團提供長遠而穩定的收入基礎，減低單一市場波動帶來的影響。

酒店物業

回顧期內，來自酒店物業的收入達人民幣3.90億元，較去年同期增長82%，主要是上海世茂皇家艾美酒店及上海世茂佘山艾美酒店於期內提供穩定的收入，上海茂悅大酒店亦於2007年開始投入營運，截至2008年6月30日止，集團旗下酒店房間數目超過1,700間，位列上海頂級酒店市場份額首位。

現時集團共有16間遍佈中國的酒店在建或規劃中，當16間酒店完成後，連同已建成的3間酒店，房間總數將會增加至7,764間。

酒店業務重組的工作進展順利，我們希望藉這個計劃優化集團架構，讓酒店業務發展的資源更為集中，為酒店業務發展注入新的動力。

投資物業

投資物業亦是集團重點發展策略之一，可減輕市場波動帶來的影響。憑著優良的產品和管理質素，本集團的投資物業受到商戶歡迎，這項業務在2008年上半年也錄得了可觀的增長。集團一直致力與知名租戶訂立長期租約，並且招攬指定的環球國際零售品牌成為租戶。截至2008年6月30日止6個月，集團投資物業的收入為人民幣8,800萬元，較去年同期增加340%；期內，上海世茂國際廣場一、二期的租金收入增加295%至人民幣7,900萬，年初落成的北京世茂大廈也帶來穩定的租金收入。

商業物業方面，約190萬平方米可出租面積在建或規劃中。

3) 土地儲備

回顧期內，本集團共摘得4幅土地，分別位於大連、寧波和杭州2地塊，建築面積達319萬平方米，連同集團的土地儲備，累計建築面積約達2,640萬平方米。集團嚴守一貫審慎的土地儲備政策，在選購土地時必先充分考慮財務狀況、發展市場需求及土地本身的條件。

集團前景

今年全球經濟受著金融市場危機拖累，預期下半年的經濟仍充斥著很多不穩定的變數，中國政府亦因應金融及房地產市場的急劇變化作出相應調控，而國內房地產市場現時正處於整合時期，汰弱留強愈趨明顯，然而房地產市場存在實際用戶需求，加上市場已經歷年初至今的大幅度調整，長遠而言，整個市場正邁向理性化及規範化的發展。

為減輕市況不穩所帶來的衝擊，本集團將對自身的財務狀況保持嚴格的監控，同時繼續發展多元化業務，進一步開拓「三駕馬車」的發展策略，增加投資物業和酒店的比重，強化管理和資本結構，讓集團充分把握發展機遇，在充滿挑戰的市場保持競爭性的地位。

1) 發展物業

中國經濟持續增長，而集團將會繼續穩健的發展步伐，除了在長三角和渤海灣地區鞏固競爭地位外，亦會在二、三線城市尋找合適的發展項目，把握當地經濟發展帶來的機會。

2) 投資物業和酒店物業

本集團的投資物業項目將在未來數年陸續投入使用，為集團帶來穩定的收入和可觀的現金流。隨著中國社會經濟快速發展以及外資企業的進駐，對優質商場和辦公樓的需求將會增加，集團將繼續積極朝此方向前進。集團將會保持銷售物業與投資物業70:30的比例，並通過短期及長期的雙邊投資策略降低市場風險。

中國的酒店業有巨大的潛力，隨著人民收入增加，帶薪休假、更多傳統節日假期的政策出台，刺激了旅遊業之餘也帶動了酒店業的需求。本集團將會把握機遇，繼續發展優質酒店項目，同時和世界知名酒店集團合作，汲取外國先進管理經驗，優化管理架構，以在這迅速發展的市場中保持競爭地位；集團亦會加緊酒店業務重組的工作，為酒店業務提供更廣闊的發展前景。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2008年上半年	2007年上半年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	1,841.8	2,422.5
毛利	1,081.7	1,009.4
經營利潤	1,634.4	2,416.7
期內股東應佔利潤	919.1	2,083.7
每股盈利— 基本(人民幣元)	0.279	0.666

收入

截至2008年6月30日止6個月，本集團的收入約為人民幣18.4億元(2007年上半年：人民幣24.2億元)，較2007年減少24.0%。本集團74.0%(2007年上半年：90.3%)的收入來自出售物業，26.0%(2007年上半年：9.7%)的收入來自酒店經營及商業物業租賃。收入的組成部分分析如下：

	2008年上半年 人民幣百萬元	2007年上半年 人民幣百萬元
出售物業	1,363.8	2,187.9
酒店經營收入	389.9	214.4
投資物業租金收入	88.1	20.2
	<hr/>	<hr/>
總計	1,841.8	2,422.5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(i) 銷售物業

截至2008年及2007年6月30日止期間銷售的物業載列如下：

	2008年上半年		2007年上半年	
	面積 平方米	人民幣 百萬元	面積 平方米	人民幣 百萬元
北京世茂奧臨花園	11,936	361	45,583	746
武漢世茂錦繡長江*(附註1)	—	1	73,530	570
紹興世茂迪蕩新城	2,473	22	—	—
哈爾濱世茂濱江新城一期	47,589	204	33,558	140
常熟世茂世紀中心一住宅	2,492	28	13,743	167
昆山世茂蝶湖灣	29,447	244	19,873	173
上海世茂佘山莊園	7,835	339	2,704	98
上海世茂濱江花園(附註2)	439	43	8,456	294
常熟世茂世紀中心一商業	6,799	122	—	—
小計(a)	<u>109,010</u>	<u>1,364</u>	<u>197,447</u>	<u>2,188</u>
南京世茂濱江新城一期	3,026	47	43,406	375
福州世茂外灘花園	1,372	20	2,138	47
小計(b)	<u>4,398</u>	<u>67</u>	<u>45,544</u>	<u>422</u>
小計(c) — 可歸屬	<u>2,199</u>	<u>33</u>	<u>22,772</u>	<u>211</u>
合計(a) + (b)	<u>113,408</u>	<u>1,431</u>	<u>242,991</u>	<u>2,610</u>
合計(a) + (c)	<u>111,209</u>	<u>1,397</u>	<u>220,219</u>	<u>2,399</u>

本集團於持有南京世茂濱江新城及福州世茂外灘花園的聯營公司的應佔收入，並無於未經審核中期財務報表中綜合入賬。

* 應佔權益為70.01%

附註1： 2008年上半年數字為車位銷售收入(2007年上半年：無)。

附註2： 包括車位銷售收入人民幣3,000萬元(2007年上半年：人民幣6,200萬元)。

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2008年上半年 人民幣百萬元	2007年上半年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	62.5	55.3
上海世茂皇家艾美酒店	193.4	159.1
上海外灘茂悅大酒店	134.0	—
總計	<u>389.9</u>	<u>214.4</u>

酒店經營收入由2007年同期的人民幣2.144億元增加約81.9%至人民幣3.899億元。該增加主要由於上海外灘茂悅大酒店於2007年下半年期間開業而貢獻收入。

(iii) 租金收入

投資物業租金收入人民幣8,810萬元乃來自上海世茂國際廣場的購物商場及北京世茂大廈。租金收入增加了3.4倍。

	2008年上半年 人民幣百萬元	2007年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	79.4	20.2
北京世茂大廈	8.7	—
總計	<u>88.1</u>	<u>20.2</u>

銷售成本

銷售成本的分析如下：

	2008年上半年 人民幣百萬元	2007年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	91.9	123.2
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	473.0	1,178.2
酒店和零售物業直接經營成本	195.1	111.8
總計	<u>760.0</u>	<u>1,413.2</u>

投資物業公允價值收益

於回顧期內，本集團錄得來自上海世茂國際廣場及北京世茂大廈的人民幣8.054億元公允價值收益(2007年上半年：人民幣10.727億元)。扣除有關遞延所得稅項人民幣2.013億元後的公允價值收益淨額為人民幣6.041億元(2007年上半年：人民幣8.045億元)。

其他收益

2008年上半年之其他收益為人民幣4.043億元(2007年上半年：人民幣7.895億元)，主要包括匯兌收益淨額。其他收益減少乃由於2007年上半年出售武漢項目的29.99%權益錄得收益人民幣7.515億元。

銷售及營銷成本和行政開支

期內銷售及營銷成本為人民幣1.132億元(2007年上半年：人民幣0.565億元)，增加主要由於推廣活動之項目增加所致。行政開支增加51%，主要由於僱員數目上升，導致員工成本增加及酒店經營有關的行政開支增加。

經營利潤

截至2008年6月30日止期間，經營利潤達人民幣16.3億元，較2007年同期減少32.4%。

融資成本淨額

融資成本淨額增加至人民幣1.583億元(2007年上半年：人民幣0.426億元)，主要因2008年首6個月貸款增加，以致產生較多利息開支。

應佔聯營公司及共同控制實體業績

應佔聯營公司虧損為人民幣1,350萬元(2007年上半年：應佔利潤人民幣4,320萬元)。該減少主要由於兩個項目：福州世茂外灘花園於2008年前已幾乎全部出售，以及南京世茂濱江新城於2008年上半年期間並無新竣工項目。應佔共同控制實體業績達人民幣770萬元。

稅項

本集團期內撥備為人民幣5.518億元，其中土地增值稅為人民幣2.129億元(2007年上半年：人民幣2.988億元，其中土地增值稅為人民幣2.056億元)。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤減少55.9%，由2007年的人民幣20.837億元減少至2008年的人民幣9.191億元。

流動資金及財務資源

於2008年6月30日，本集團資產總值為人民幣448.7億元，當中流動資產達人民幣199.0億元。酒店物業乃按成本減折舊及減值虧損呈列，而非按公開市值呈列。為向股東提供更多關於本集團資產淨值的非帳面資料，董事已委任獨立估值師戴德梁行有限公司為本集團的酒店物業評估於2008年6月30日的公開市值。倘若這些酒店乃按公開市值而非按成本減折舊及減值虧損呈列，本集團的資產淨值將會增加人民幣83.2億元(2007年12月31日：人民幣54.3億元)。負債總額為人民幣255.5億元，而非流動負債則為人民幣131.9億元。本公司股東應佔權益達人民幣189.8億元。

於2008年6月30日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣27.7億元(2007年12月31日：人民幣50.1億元)，借貸總額約人民幣146.7億元(2007年12月31日：人民幣116.4億元)。淨負債總額為人民幣119.0億元(2007年12月31日：人民幣66.3億元)。經調整後的淨負債比率(按借貸總額減現金及受限制現金除以經就三間已完工酒店的除稅後估值盈餘淨額人民幣83.2億元調整後的總權益計算(2007年12月31日：人民幣54.3億元))由2007年12月31日的27.4%上升至2008年6月30日的43.0%。

該等借貸按以下不同貨幣列值：

	原貨幣 百萬元	人民幣等值 百萬元
美元	1,228	8,305
港幣	120	106
人民幣	6,261	6,261

融資活動

截至2008年6月30日止6個月，另外發行3億美元短期票據。此票據已於2008年9月17日全數償還。

儘管評級機構於2008年7月對集團之評級作出調整，銀行對集團一貫支持，公司繼續與銀行保持良好關係。

外匯風險

除外幣借貸等融資活動以外幣列值外，本集團幾乎僅以人民幣從事業務。於2008年6月30日，本集團主要受到以下未償還外幣借貸所影響，其中包括銀團貸款3.28億美元、短期票據3億美元(已於2008年9月17日全數償還)、高級票據6億美元及銀行貸款1.2億港元。

資產抵押

於2008年6月30日，本集團的已抵押物業、機器及設備、土地使用權、發展中物業、待銷售的落成物業、投資物業、現金及現金等價物的賬面總值為人民幣159.7億元，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52.7億元。

或然負債／財務擔保

於2008年6月30日，本集團已向若干銀行作出公司擔保的金額約為人民幣24.1億元，作為授予部份買家就購買本集團項目之分期付款擔保。

資本及物業發展開支承擔

於2008年6月30日，本集團在資本及物業發展開支之已訂約但未撥備之承擔為人民幣115.5億元。

僱員及薪酬政策

於2008年6月30日，本集團僱用共4,270名僱員。期內薪酬開支總額為人民幣2.62億元。本集團採用按工作表現去釐定獎勵的制度，以增加員工的積極性。除基本薪金以外，表現優秀的員工可獲得年終花紅。此外，本集團亦設有購股權計劃，以吸引及挽留優秀人才為本集團服務。在員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技巧和專業知識。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2008年6月30日止6個月的未經審核綜合業績連同比較數字。此等中期財務報表乃未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至2008年6月30日止6個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止6個月	
		2008年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	1,841,771	2,422,546
銷售成本		(760,025)	(1,413,194)
毛利		1,081,746	1,009,352
投資物業的公允價值收益		805,380	1,072,658
其他收益	6	404,275	789,492
營銷及市場推廣成本		(113,159)	(56,502)
行政開支		(506,178)	(335,075)
其他營運開支		(37,619)	(63,231)
經營利潤		1,634,445	2,416,694
融資成本		(158,306)	(42,594)
應佔下列公司業績：			
— 聯營公司		(13,478)	43,175
— 共同控制實體		7,721	—
除所得稅前利潤		1,470,382	2,417,275
所得稅開支	7	(551,809)	(298,836)
期間利潤		918,573	2,118,439
歸屬於：			
本公司權益持有人		919,099	2,083,661
少數股東權益		(526)	34,778
		918,573	2,118,439
股息	8	—	480,829
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本 (人民幣分)	9	27.9	66.6
— 攤薄 (人民幣分)	9	27.7	65.9

簡明綜合資產負債表
於2008年6月30日

	附註	未經審核 2008年 6月30日 人民幣千元	經審核 2007年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		5,252,614	4,990,516
投資物業		6,629,000	5,852,000
土地使用權		6,104,465	6,581,082
無形資產		411,650	415,995
聯營公司		310,639	295,142
共同控制實體		653,494	2,662
遞延所得稅資產		305,160	441,570
其他非流動資產		5,304,367	3,149,502
		<u>24,971,389</u>	<u>21,728,469</u>
流動資產			
發展中土地使用權		9,143,788	7,270,973
發展中物業		4,442,425	2,546,641
持作銷售用途的落成物業		1,605,535	1,521,688
應收貿易賬款及其他應收賬款 及預付款項	4	1,067,554	1,124,079
預付所得稅		116,141	35,082
應收關連公司款項		749,635	31,477
應收少數股東權益款項		6,262	6,262
受限制現金		163,928	409,553
現金及現金等價物		2,605,600	4,596,378
		<u>19,900,868</u>	<u>17,542,133</u>
總資產		<u>44,872,257</u>	<u>39,270,602</u>
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		340,817	340,382
儲備			
— 擬派股息		—	494,088
— 其他		18,636,898	17,613,714
		<u>18,977,715</u>	<u>18,448,184</u>
權益中之少數股東權益		<u>345,716</u>	<u>364,024</u>
總權益		<u>19,323,431</u>	<u>18,812,208</u>

		未經審核 2008年 6月30日 人民幣千元	經審核 2007年 12月31日 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
借貸		11,425,570	10,384,037
遞延所得稅負債		1,766,298	1,639,444
		<u>13,191,868</u>	<u>12,023,481</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	5	4,420,118	3,850,927
預收客戶款項		2,073,692	499,980
應付所得稅		2,516,519	2,831,555
借貸		3,246,629	1,252,451
遞延收入		100,000	—
		<u>12,356,958</u>	<u>8,434,913</u>
總負債		<u>25,548,826</u>	<u>20,458,394</u>
總權益及負債		<u>44,872,257</u>	<u>39,270,602</u>
流動資產淨值		<u>7,543,910</u>	<u>9,107,220</u>
總資產減流動負債		<u>32,515,299</u>	<u>30,835,689</u>

截至2008年6月30日止6個月簡明綜合中期財務報表部份附註(未經審核)

1 一般資料及編製基準

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2008年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」,按照歷史成本法編製,並經按公允價值列賬的投資物業重估調整。

此等簡明綜合中期財務報表已於2008年9月25日獲本公司董事會批准。

2 會計政策

除下文所述者外,所採用的會計政策與截至2007年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用及所述者一致。

中期期間的所得稅使用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

自2006年起,本集團選擇提早採納香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第11號「香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易」,該等詮釋於2007年3月1日或以後開始的年度期間生效。此詮釋對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。

以下新詮釋於2008年1月1日或之後開始的年度期間強制首次採用,但現時與本集團並不相關。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第12號「服務專營權安排」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第14號「香港會計準則第19號—一定額福利資產、最低撥資要求及兩者之間的關係的局限」

本集團並無提早採納已頒佈但並未於截至2008年12月31日止財政年度生效的任何新會計及財務報告準則,以及現行準則修訂及詮釋。

3 分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。本集團進行的物業及酒店項目，全部位於中國。由於本集團的綜合收入及業績大部分涉及中國市場，本集團的綜合資產亦大部份位於中國，故並無呈列地區分部資料。

(a) 收入

本集團的營業額包括以下在期內確認的收入：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
出售物業	1,363,788	2,187,908
酒店經營收入	389,861	214,371
投資物業租金收入	88,122	20,267
	<u>1,841,771</u>	<u>2,422,546</u>

(b) 分部資料

業務分部

截至2008年6月30日止6個月

	物業發展	酒店	物業投資	未分配	總計
	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
分部收入	<u>1,363,788</u>	<u>389,861</u>	<u>88,122</u>	<u>—</u>	<u>1,841,771</u>
分部業績	614,756	33,129	841,341	145,219	1,634,445
融資成本淨額	(24,127)	(32,183)	(56,916)	(45,080)	(158,306)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	(13,478)	—	—	—	(13,478)
— 共同控制實體	<u>7,345</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>376</u>	<u>7,721</u>
除所得稅前利潤	<u>584,496</u>	<u>946</u>	<u>784,425</u>	<u>100,515</u>	<u>1,470,382</u>
所得稅開支					<u>(551,809)</u>
期間利潤					<u>918,573</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	6,346,729	64,304	9,570	12,628	6,433,231
折舊	6,140	95,946	9,053	1,867	113,006
土地使用權攤銷計入開支	1,708	13,755	—	—	15,463
投資物業的公允價值收益	—	—	805,380	—	805,380
商譽減值	4,345	—	—	—	4,345
應收款項減值撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,405</u>	<u>—</u>	<u>2,405</u>

截至2007年6月30日止6個月

	物業發展	酒店	物業投資	未分配	總計
	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
分部收入	<u>2,187,908</u>	<u>214,371</u>	<u>20,267</u>	<u>—</u>	<u>2,422,546</u>
分部業績	1,500,741	(29,940)	1,045,409	(99,516)	2,416,694
融資(成本)／收入淨額	(621)	(7,522)	(36,173)	1,722	(42,594)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	<u>43,175</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,175</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>1,543,295</u>	<u>(37,462)</u>	<u>1,009,236</u>	<u>(97,794)</u>	<u>2,417,275</u>
所得稅開支					<u>(298,836)</u>
期間利潤					<u>2,118,439</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	5,069,404	1,182,233	581,410	—	6,833,047
折舊	4,963	58,705	53	1,117	64,838
土地使用權攤銷計入開支	3,188	14,222	—	—	17,410
投資物業的公允價值收益	—	—	1,072,658	—	1,072,658
商譽減值	<u>12,912</u>	<u>—</u>	<u>40,149</u>	<u>—</u>	<u>53,061</u>

於2008年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展	酒店	物業投資	未分配	總計
	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
分部資產	24,160,121	6,905,510	11,311,810	1,225,523	43,602,964
聯營公司	310,639	—	—	—	310,639
共同控制實體	650,456	—	—	3,038	653,494
	<u>25,121,216</u>	<u>6,905,510</u>	<u>11,311,810</u>	<u>1,228,561</u>	<u>44,567,097</u>
遞延所得稅資產					<u>305,160</u>
總資產					<u><u>44,872,257</u></u>
分部負債	7,477,234	422,700	474,749	735,646	9,110,329
借貸	3,797,444	1,953,400	270,000	8,651,355	14,672,199
	<u>11,274,678</u>	<u>2,376,100</u>	<u>744,749</u>	<u>9,387,001</u>	<u>23,782,528</u>
遞延所得稅負債					<u>1,766,298</u>
總負債					<u><u>25,548,826</u></u>

於2007年12月31日的分部資產及負債如下：

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

未分配業績主要指匯兌收益及公司開支的淨額。

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途的落成物業、應收賬款及現金結餘，亦包括與相關分部有關因收購附屬公司而確認的商譽，惟不包括遞延所得稅資產。

分部負債包括經營負債，但不包括公司借貸及遞延所得稅負債。

4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2008年	2007年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款淨額(附註)	396,877	518,105
動遷成本的按金	108,450	198,450
其他應收賬款	210,743	235,100
建築成本的預付款項	245,362	137,930
預售所得款項的預付營業稅	106,122	34,494
	<u>1,067,554</u>	<u>1,124,079</u>

附註：

應收貿易賬款主要來自物業銷售及經營租賃租金。已出售物業的代價是根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2008年	2007年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
於90天內	272,397	503,788
超過90天及於365天內	124,480	14,317
	<u>396,877</u>	<u>518,105</u>

5 應付貿易賬款及其他應付賬款

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款 (附註(i))	3,448,400	3,355,038
應計費用	202,901	139,951
其他應付稅項	85,261	202,090
其他應付賬款 (附註(ii))	218,989	153,848
應付股息 (附註8)	464,567	—
	<u>4,420,118</u>	<u>3,850,927</u>

附註：

(i) 於2008年6月30日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
於90天內	3,035,698	3,036,524
超過90天及於180天內	412,702	318,514
	<u>3,448,400</u>	<u>3,355,038</u>

(ii) 其他應付賬款包括：

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
收取客戶的超額款項	40,328	40,332
建築商的訂金和墊款	21,618	20,362
租戶及酒店客戶的租賃按金	56,701	35,270
代裝修商向客戶收取的裝修費	22,955	20,985
代政府機構向客戶收取的費用	48,923	7,109
應付福利	6,886	6,125
雜項	21,578	23,665
	<u>218,989</u>	<u>153,848</u>

6 其他收益

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
出售附屬公司部分權益的收益(附註)	—	751,516
匯兌收益淨額	392,765	30,815
補助金收益	5,203	—
臨時租金和廣告收入	1,257	418
已收政府補助金	—	2,468
出售固定資產收益	457	—
雜項	4,593	4,275
	<u>404,275</u>	<u>789,492</u>

附註：

於2007年4月14日，本集團與Jade VIII, Inc (由Morgan Stanley Real Estate管理的一個基金擁有) 訂立買賣協議，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751,516,000元。

7 所得稅開支

(a) 香港利得稅

由於本集團在香港並無估計應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25% (2007年：33%) 作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

已實行的新企業所得稅法把中國企業所得稅稅率由33%減至25%，由2008年1月1日起生效。

(c) 中國土地增值稅(「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。

(d) 中國預扣所得稅

根據新企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其直接境外控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司直接控股公司。

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	75,613	160,773
— 中國土地增值稅	212,932	205,642
	<u>288,545</u>	<u>366,415</u>
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	237,128	(67,579)
— 中國預扣所得稅	26,136	—
	<u>263,264</u>	<u>(67,579)</u>
	<u>551,809</u>	<u>298,836</u>

8 股息

於2007年8月16日舉行的本公司董事會會議已宣派截至2007年6月30日止6個月的中期股息每股普通股15港仙，合共494,336,000港元（相等於人民幣480,829,000元）。

本公司於2008年6月23日召開的股東週年大會已批准，宣派2007年末期股息合共約528,397,000港元（相等於人民幣464,567,000元），每股普通股16港仙。

董事並不建議派發截至2008年6月30日止6個月的任何中期股息。

9 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>919,099</u>	<u>2,083,661</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,298,891</u>	<u>3,126,776</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>27.9</u>	<u>66.6</u>

每股攤薄盈利是就根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權(假設已行使)而引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數而計算。

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>919,099</u>	<u>2,083,661</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,298,891</u>	<u>3,126,776</u>
就根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權作出調整(千股)	<u>22,595</u>	<u>34,758</u>
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,321,486</u>	<u>3,161,534</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>27.7</u>	<u>65.9</u>

10 資本及物業發展開支承擔

	2008年	2007年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備		
—物業、機器及設備	<u>538,329</u>	<u>268,466</u>
—土地使用權	<u>6,134,385</u>	<u>5,521,734</u>
—由本集團發展作銷售用途的物業	<u>1,816,528</u>	<u>2,091,617</u>
—就收地、動遷及地盤平整向地方政府機關預付墊款	<u>3,065,000</u>	<u>3,630,000</u>
	<u>11,554,242</u>	<u>11,511,817</u>

遵守企業管治常規守則

於截至2008年6月30日止6個月期間，本公司均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」），惟下文所列出的偏離除外。

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。

遵守上市規則附錄10所載的標準守則

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的標準守則（「標準守則」）為本公司董事進行證券交易的操守準則。所有本公司董事確認截至2008年6月30日止6個月期間，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2008年6月30日止6個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會不建議派發截至2008年6月30日止6個月中期股息。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2008年9月25日

於本公佈日期，本公司執行董事為許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、姚櫟女士、葉偉成先生、鄧炳輝先生及童自成先生；本公司獨立非執行董事為簡麗娟女士、呂紅兵先生、顧雲昌先生及林清錦先生。