



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：813

締造生活品位
成就城市夢想

告
報
期
中
2008

目錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 5 管理層討論及分析
- 21 企業管治及其他資料
- 29 簡明綜合中期財務報表

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

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

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要股份過戶登記處

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

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓43樓4307-12室

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：813

投資者及傳媒關係

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

主席報告

致各位股東：

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。

許榮茂

主席

香港，2008年9月25日

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。

業務回顧 (續)

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。

截至2008年6月30日止6個月落成的項目包括：

項目名稱	集團佔有權益	完成之建築面積 (平方米)
常熟世茂世紀中心	100%	13,063
昆山世茂蝶湖灣	100%	63,290
上海世茂佘山莊園	100%	10,134
合計		<u>86,487</u>

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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

1) 發展物業(續)

預計2008年下半年將完成及可供出售的項目：

項目	可售建築面積 (千平方米)	集團佔有權益
計劃於2008年下半年完成之項目		
上海世茂佘山莊園	18	100%
常熟世茂世紀中心	185	100%
昆山世茂蝶湖灣	105	100%
昆山世茂東一號新城(新項目)	122	100%
武漢世茂錦繡長江	170	70%
紹興世茂迪蕩新城	57	100%
蕪湖世茂濱江花園(新項目)	173	100%
嘉興世茂世紀公園(新項目)	78	100%
常州世茂香檳湖(新項目)	160	100%
瀋陽世茂五里河(新項目)	40	100%
蘇州世茂運河城(新項目)	100	100%
杭州世茂濱江花園(新項目)	156	100%
上海世茂奉賢項目(新項目)	70	90%
哈爾濱世茂濱江新城	62	100%
泰州世茂項目(新項目)	38	100%
寧波世茂項目(新項目)	13	100%
福州世茂天城(新項目)	50	100%
小計	1,597	
於2008年6月30日之項目存貨	409	
合計	<u>2,006</u>	

業務回顧 (續)

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。

截至2008年6月30日酒店收入情況：

酒店	房間數目	收入		息稅折舊攤銷前利潤	
		2008年上半年	2007年上半年	2008年上半年	2007年上半年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	327	63	55	20	15
上海世茂皇家艾美酒店	770	193	159	78	48
上海外灘茂悅大酒店	631	134	—	45	(20)

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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

2) 酒店物業和投資物業(續)

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。

投資物業租金收入情況：

商業及辦公樓	位置	類別	收入	
			2008年上半年 人民幣百萬元	2007年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場一及二期	上海	商業	79	20
北京世茂大廈	北京	商業及辦公樓	9	—

商業物業方面，約190萬平方米可出租面積在建或規劃中。

業務回顧 (續)

2) 酒店物業和投資物業 (續)

計劃於2008年下半年完成之酒店及投資物業項目：

項目	項目位置	集團佔有權益
1 上海世茂佘山莊園	上海	100%
2 武漢世茂錦繡長江	武漢	70%
3 哈爾濱世茂濱江新城	哈爾濱	100%
4 蕪湖世茂濱江花園	蕪湖	100%
5 昆山世茂東一號新城	昆山	100%
6 瀋陽世茂五里河	瀋陽	100%
7 福州世茂天城	福州	100%
8 昆山世茂蝶湖灣	昆山	100%
9 常熟世茂世紀中心	常熟	100%
10 紹興世茂迪蕩新城	紹興	100%
11 嘉興世茂世紀公園	嘉興	100%
12 杭州世茂濱江花園	杭州	100%
13 蘇州世茂運河城	蘇州	100%
14 常州世茂香檳湖	常州	100%
15 上海世茂奉賢項目	上海	90%
16 寧波世茂項目	寧波	100%
17 泰州世茂項目	泰州	100%

合計建築面積：190萬平方米

管理層討論及分析

業務回顧(續)

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。

於2008年6月30日，本集團土地儲備的發展狀況分析如下：

項目	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 (平方米)	項目 總計劃 建築面積* (平方米)	集團 佔有權益 (%)	收購日期
				已付 土地費用 (平方米)	未付 土地費用 (平方米)				
1	上海世茂濱江花園	703	157,992	51,061	39,800	249,556	921,956	100	2000年1月
2	上海世茂國際廣場 及皇家艾美酒店	170,935	—	—	—	170,935	170,935	100	2001年6月
3	上海世茂佘山莊園 及佘山艾美酒店	74,870	18,478	—	—	93,348	146,514	100	2003年5月
4	上海外灘茂悅大酒店	100,972	—	—	—	100,972	100,972	100	2002年5月
5	上海世茂新體驗	—	86,000	305,000	—	391,000	550,765	100	2005年11月
6	北京世茂奧臨花園	11,495	—	—	—	11,495	299,853	100	2004年8月
7	昆山世茂蝶湖灣	81,747	304,864	549,064	—	935,675	1,222,077	100	2004年11月
8	昆山世茂東一號新城	—	281,696	1,047,488	—	1,329,184	1,329,184	100	2005年10月
9	常熟世茂世紀中心	29,866	456,571	1,227,284	—	1,713,721	1,975,931	100	2004年12月
10	哈爾濱世茂濱江新城	217,067	83,660	974,229	—	1,274,956	1,693,564	100	2004年3月
11	武漢世茂錦繡長江	200	311,491	200,570	1,121,808	1,634,069	1,816,000	70	2005年2月
12	紹興世茂迪蕩新城	17,905	444,149	350,206	352,727	1,164,987	1,301,700	100	2006年3月
13	蕪湖世茂濱江花園	—	194,388	294,695	119,917	609,000	609,000	100	2006年3月
14	煙臺世茂海灣1號	—	280,000	—	—	280,000	280,000	100	2006年8月
15	嘉興世茂世紀公園	—	181,642	868,358	—	1,050,000	1,050,000	100	2006年8月
16	常州世茂香濱湖	—	297,920	854,490	347,590	1,500,000	1,500,000	100	2006年10月
17	瀋陽世茂五里河	—	334,802	1,452,418	—	1,787,220	1,787,220	100	2006年12月
18	北京世茂大廈	70,175	—	—	—	70,175	70,175	100	2006年12月
19	蘇州世茂運河城	—	190,742	1,019,117	290,141	1,500,000	1,500,000	100	2007年1月
20	徐州世茂東都	—	173,440	377,245	749,315	1,300,000	1,300,000	100	2007年2月
21	杭州世茂濱江花園	—	195,857	522,983	—	718,840	718,840	100	2007年2月
22	福州世茂天城	—	380,000	120,000	—	500,000	500,000	100	2007年5月
23	北京三里屯項目	—	—	212,000	—	212,000	212,000	100	2007年5月
24	咸陽世茂項目	—	—	161,353	22,850	184,203	184,203	60	2007年1月
25	泰州世茂項目	—	85,000	315,000	—	400,000	400,000	100	2007年10月
26	上海世茂奉賢項目	—	90,112	259,888	—	350,000	351,200	90	2007年10月
27	南京世茂外灘新城	38,911	181,928	174,383	832,835	1,228,057	1,442,978	50	2003年7月
28	福州世茂外灘花園	4,040	—	—	—	4,040	286,094	50	2002年12月
29	牡丹江世茂北山項目	—	—	1,502,897	297,103	1,800,000	1,800,000	100	2007年12月
30	牡丹江世茂江南項目	—	—	—	700,000	700,000	700,000	100	2007年12月
31	杭州濱江一期	—	—	365,392	243,594	608,986	608,986	50	2008年1月
32	杭州濱江二期	—	—	169,013	112,674	281,687	281,687	50	2008年1月
33	大連世茂旅順口項目	—	—	360,849	1,239,151	1,600,000	1,600,000	85	2008年1月
34	寧波世茂項目	—	—	420,000	280,000	700,000	700,000	100	2008年1月
合計		818,886	4,730,732	14,154,983	6,749,505	26,454,106	29,411,834		
應佔權益建築面積(平方米)		797,351	4,537,310	13,595,761	5,623,398	24,553,820			

* 項目總建築面積數字包括可供銷售總建築面積、非供銷售總建築面積及車位，以及可供租用總建築面積和酒店總建築面積(如適用)。

業務回顧 (續)

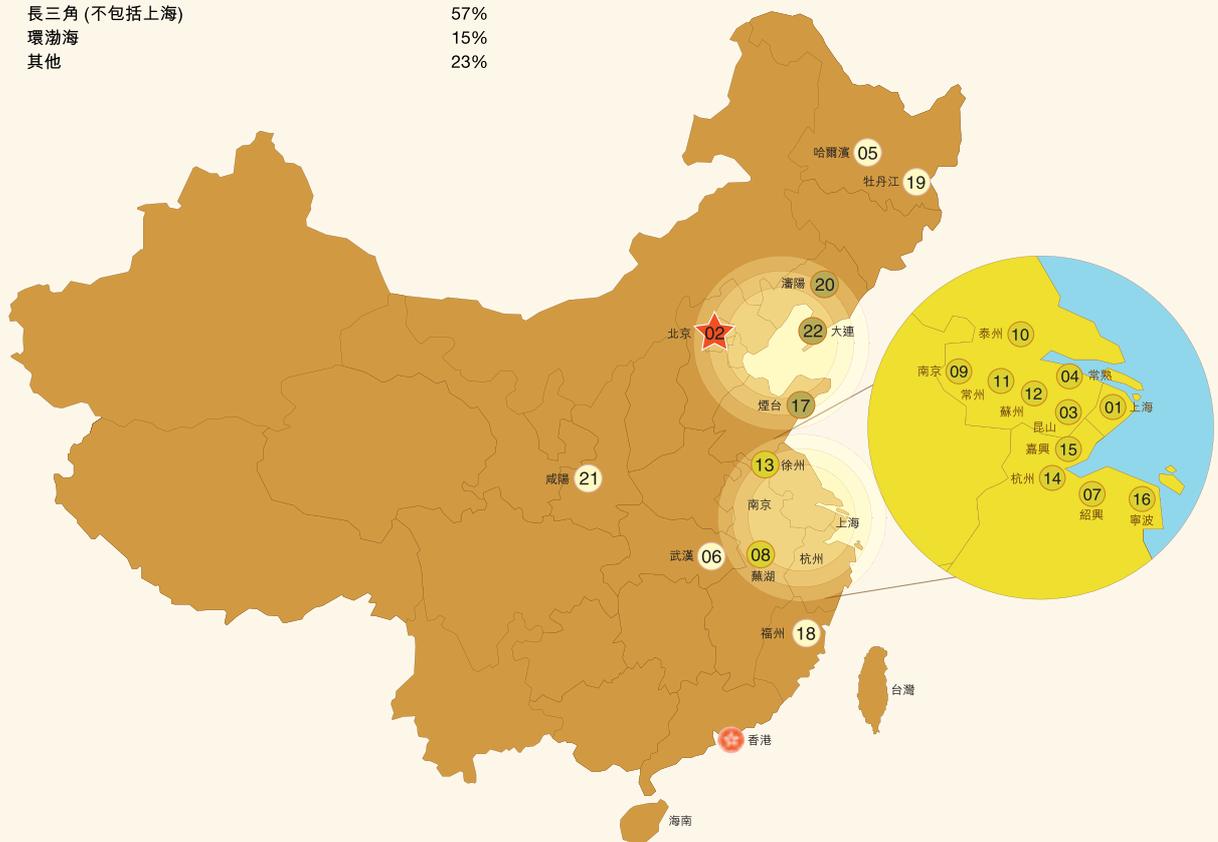
3) 土地儲備 (續)

於2008年6月30日，集團土地儲備的地理位置分佈如下：

本集團旗下項目分佈圖

土地儲備 (總計劃建築面積) 2,640 萬平方米

上海	5%
長三角 (不包括上海)	57%
環渤海	15%
其他	23%



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 01. 上海 上海世茂濱江花園 上海世茂國際廣場及皇家艾美酒店 上海世茂佘山莊園及佘山艾美酒店 上海外灘茂悅大酒店 上海世茂新體驗 上海世茂翠賢項目 02. 北京 北京世茂奧臨花園 北京世茂大廈 北京三里屯項目 03. 昆山 昆山世茂蝶湖灣 昆山世茂東一號新城 04. 常熟 常熟世茂世紀中心 05. 哈爾濱 哈爾濱世茂濱江新城 06. 武漢 武漢世茂錦繡長江 07. 紹興 紹興世茂迪蕩新城 08. 蕪湖 蕪湖世茂濱江花園 | <ul style="list-style-type: none"> 09. 南京 南京世茂外灘新城 10. 泰州 泰州世茂項目 11. 常州 常州世茂香榭湖 12. 蘇州 蘇州世茂蓮河城 13. 徐州 徐州世茂東都 14. 杭州 杭州世茂濱江花園 杭州江濱項目一 杭州江濱項目二 15. 嘉興 嘉興世茂世紀公園 16. 寧波 寧波世茂項目 17. 煙台 煙台世茂海灣1號 18. 福州 福州世茂外灘花園 福州世茂天城 19. 牡丹江 牡丹江世茂北山項目 牡丹江世茂江南項目 20. 瀋陽 瀋陽世茂五里河 21. 咸陽 咸陽世茂項目 22. 大連 大連世茂旅順口項目 |
|---|---|

● 長三角 ● 環渤海 ● 區域中心

管理層討論及分析

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，除了在長三角和環渤海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。

管理層討論及分析

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2008年上半年 人民幣百萬元	2007年上半年 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
總計	1,841.8	2,422.5

管理層討論及分析

財務分析(續)

收入(續)

(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—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—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><u>113,408</u></u>	<u><u>1,431</u></u>	<u><u>242,991</u></u>	<u><u>2,610</u></u>
合計(a) + (c)	<u><u>111,209</u></u>	<u><u>1,397</u></u>	<u><u>220,219</u></u>	<u><u>2,399</u></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)。

財務分析 (續)

收入 (續)

(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>

管理層討論及分析

財務分析 (續)

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

本集團期內稅項撥備為人民幣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。

管理層討論及分析

財務分析 (續)

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，而非按公允價值呈列。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日的公允價值。倘若這些酒店乃按公允價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%。

鑑於上文所述，董事向股東提供進一步資料，乃按以下基準計算本集團於2008年6月30日及2007年12月31日的經調整淨負債比率：

	於2008年 6月30日 人民幣百萬元	於2007年 12月31日 人民幣百萬元
根據資產負債表的資產淨值	19,323	18,812
調整酒店價值至公允價值	11,097	7,236
減：相關遞延稅項	(2,774)	(1,809)
	<u>8,323</u>	<u>5,427</u>
經調整資產淨值	<u>27,646</u>	<u>24,239</u>
根據資產負債表的借貸淨額(*)	<u>11,902</u>	<u>6,631</u>
經調整淨負債比率	<u>43.0%</u>	<u>27.4%</u>

* 借貸總額減現金及受限制現金

管理層討論及分析

財務分析 (續)

流動資金及財務資源 (續)

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。

財務分析 (續)

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物業之按揭貸款擔保。

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。

企業管治及其他資料

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2008年6月30日止6個月內根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權之變動如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	每股 行使價 (港元)	購股權數目				行使期 (日/月/年)	緊接行使購 股權當日前 之每股加權 平均收市價 (港元)
			於2008年 1月1日	已行使	已失效	於2008年 6月30日		
許世壇	09/06/06	5.625	1,848,000	—	—	1,848,000	01/04/07– 08/06/12	—
姚傑	09/06/06	5.625	1,848,000	(396,000)	—	1,452,000	01/04/07– 08/06/12	12.14
葉偉成	09/06/06	5.625	1,792,000	—	(57,600)	1,734,400	01/04/07– 08/06/12	—
鄧炳輝	09/06/06	5.625	2,248,000	(400,000)	(59,400)	1,788,600	01/04/07– 08/06/12	16.78
			<u>7,736,000</u>	<u>(796,000)</u>	<u>(117,000)</u>	<u>6,823,000</u>		—
本集團								
高級管理層及 其他僱員	09/06/06	5.625	36,031,050	(4,080,350)	(1,579,800)	30,370,900	01/04/07– 08/06/12	14.33
			<u>43,767,050</u>	<u>(4,876,350)</u>	<u>(1,696,800)</u>	<u>37,193,900</u>		

(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) 於2006年6月9日，本公司授予董事和經甄選的僱員可認購合共63,920,000股普通股的購股權。

(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。

有關購股權的資料(續)

(1) 首次公開招股前購股權計劃(續)

- (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) 根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (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，本公司不得再根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權，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。

(2) 購股權計劃

- (a) 於截至2008年6月30日止6個月內根據購股權計劃授出購股權股份之變動如下：

	授出日期 (日/月/年)	每股行使價 (港元)	購股權數目				於2008年 6月30日	行使期 (日/月/年)
			於2008年 1月1日	已授出	已行使	已失效		
董事姓名								
童自成	04/02/08	16.24	—	1,860,000	—	—	1,860,000	01/04/08- 08/06/12
簡麗娟*	04/02/08	16.24	—	200,000	—	—	200,000	01/04/08- 08/06/12
呂紅兵*	04/02/08	16.24	—	200,000	—	—	200,000	01/04/08- 08/06/12
顧雲昌*	04/02/08	16.24	—	200,000	—	—	200,000	01/04/08- 08/06/12
林清錦*	04/02/08	16.24	—	200,000	—	—	200,000	01/04/08- 08/06/12
			—	2,660,000	—	—	2,660,000	
本集團								
高級管理層及 其他僱員	04/02/08	16.24	—	12,690,000	—	(1,492,300)	11,197,700	01/04/08- 08/06/12
			—	15,350,000	—	(1,492,300)	13,857,700	

* 獨立非執行董事

企業管治及其他資料

有關購股權的資料(續)

(2) 購股權計劃(續)

- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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%。
- (e) 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。
- (f) 購股權行使價不得低於下列的最高者：(i)本公司股份於授出當日在聯交所的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出日期的面值。
- (g) 於2008年2月4日，本公司授予董事和經甄選的僱員可認購合共15,350,000股普通股的購股權。在緊接購股權授出日期之前的收市價為14.92港元。
- (h) 期內授予獨立非執行董事的購股權將於2012年6月8日屆滿，其中50%於2008年3月31日歸屬及50%於2009年3月31日歸屬。
- (i) 期內授予一位執行董事及僱員的購股權將於2012年6月8日屆滿，其中33%於2008年3月31日歸屬及67%於2009年3月31日歸屬。
- (j) 每名承授人就每次授出購股權所支付的代價為1.00港元。

有關購股權的資料(續)

(2) 購股權計劃(續)

- (k) 根據購股權計劃授予執行董事及僱員的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (l) 購股權計劃將於2016年6月8日屆滿。

有關首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃的其他詳情載於簡明綜合中期財務報表附註10。

證券權益披露

董事及最高行政人員於本公司的權益及淡倉

於2008年6月30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，或須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及香港聯合交易所(「聯交所」)的權益及淡倉如下：

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,014,001,500 (附註)	60.98%
許世壇	實益擁有人	792,000	0.02%
姚櫟	實益擁有人	1,188,000	0.04%
葉偉成	實益擁有人	438,000	0.01%
鄧炳輝	實益擁有人	750,000	0.02%

附註：

該2,014,001,500股股份指分別由許榮茂先生直接全資擁有的公司Gemfair Investments Limited及榮茂財經有限公司(現名為世盈財經有限公司)持有的本公司權益。

企業管治及其他資料

證券權益披露 (續)

董事及最高行政人員於本公司的權益及淡倉 (續)

(2) 本公司相關股份的好倉

關於董事購股權的詳情載於「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。

主要股東權益

於2008年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有載入根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份的好倉／淡倉

名稱	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)	1,947,984,000	58.98%
海外投資集團國際有限公司 (「海外投資」)	(附註2)	1,947,984,000	58.98%
JPMorgan Chase & Co.	(附註3)	230,828,978	6.99%
UBS AG	(附註4)	167,243,614	5.06%
淡倉			
JPMorgan Chase & Co.	(附註5)	3,750,000	0.11%
UBS AG	(附註6)	40,188,490	1.22%

證券權益披露 (續)

主要股東權益 (續)

本公司股份的好倉／淡倉 (續)

附註：

- (1) 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair由許榮茂先生全資擁有。
- (2) 所披露的權益指許榮茂先生或其聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。海外投資為單位信託的受託人，其所有單位由許榮茂先生及其直系親屬為全權信託對象的W.M. Hui Family Trust持有。
- (3) 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1,250,000股相關股權益。同時包括86,437,167股可供借的股份。
- (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45,202,000股相關股權益。
- (5) 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1,250,000股相關股權益。
- (6) 包括透過持有若干上市現金結算股本衍生產品而擁有的2,330,000股相關股權益及透過持有若干非上市實物結算股本衍生產品而擁有的33,591,990股相關股權益。

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。

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於2007年8月13日訂立一項最多為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。

企業管治

本公司致力達至及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東利益十分重要。

企業管治及其他資料

企業管治(續)

董事會

本公司董事會由六名執行董事及四名獨立非執行董事組成，董事名單載於本中期報告「公司資料」。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裨益。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。

本公司董事會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。

審核委員會

本公司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。

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。委員會不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注本公司中期及全年報告的審閱是否符合會計準則、上市規則及相關法律規定。

審核委員會已審閱本集團截至2008年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合中期業績。

薪酬委員會

本公司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、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

企業管治 (續)

提名委員會

本公司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。

遵守企業管治常規守則

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2008年6月30日止6個月期間，本公司均遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則的守則條文（「守則條文」），惟下文所列出的偏離除外。

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所載的標準守則為本公司董事進行證券交易的操守準則。所有董事確認截至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

主席

許榮茂

香港，2008年9月25日

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	4	5,252,614	4,990,516
投資物業	4	6,629,000	5,852,000
土地使用權	4	6,104,465	6,581,082
無形資產	4	411,650	415,995
聯營公司		310,639	295,142
共同控制實體	6	653,494	2,662
遞延所得稅資產		305,160	441,570
其他非流動資產	5	5,304,367	3,149,502
		24,971,389	21,728,469
流動資產			
發展中土地使用權	4	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	7	1,067,554	1,124,079
預付所得稅		116,141	35,082
應收關連公司款項	8	749,635	31,477
應收少數股東權益款項		6,262	6,262
受限制現金	9	163,928	409,553
現金及現金等價物		2,605,600	4,596,378
		19,900,868	17,542,133
總資產		44,872,257	39,270,602
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	10	340,817	340,382
儲備			
— 擬派股息		—	494,088
— 其他		18,636,898	17,613,714
		18,977,715	18,448,184
權益中之少數股東權益		345,716	364,024
總權益		19,323,431	18,812,208

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
負債			
非流動負債			
借貨	11	11,425,570	10,384,037
遞延所得稅負債		1,766,298	1,639,444
		13,191,868	12,023,481
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	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
借貨	11	3,246,629	1,252,451
遞延收入		100,000	—
		12,356,958	8,434,913
總負債		25,548,826	20,458,394
總權益及負債		44,872,257	39,270,602
流動資產淨值		7,543,910	9,107,220
總資產減流動負債		32,515,299	30,835,689

簡明綜合收益表

截至2008年6月30日止6個月

		未經審核	
		截至6月30日止6個月	
	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	3(a)	1,841,771	2,422,546
銷售成本	15	(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	14	404,275	789,492
營銷及市場推廣成本	15	(113,159)	(56,502)
行政開支	15	(506,178)	(335,075)
其他營運開支	15	(37,619)	(63,231)
經營利潤		1,634,445	2,416,694
融資成本 — 淨額	16	(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	6	7,721	—
除所得稅前利潤		1,470,382	2,417,275
所得稅開支	17	(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	18	—	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)	19	27.9	66.6
— 攤薄(人民幣分)	19	27.7	65.9

簡明綜合權益變動表

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	本公司權益持有人應佔			
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日的結餘		340,382	18,107,802	364,024	18,812,208
期間利潤		—	919,099	(526)	918,573
收購附屬公司引致的					
少數股東權益		—	—	10,680	10,680
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	50,523	—	50,523
— 已發行股份所得款項		435	24,041	—	24,476
2007年末期股息	18	—	(464,567)	(28,462)	(493,029)
於2008年6月30日的結餘		340,817	18,636,898	345,716	19,323,431
於2007年1月1日的結餘		317,521	11,210,848	—	11,528,369
期間利潤		—	2,083,661	34,778	2,118,439
就配售發行股份	10(a)(i)	21,506	3,775,339	—	3,796,845
出售附屬公司權益引致的					
少數股東權益	14	—	—	248,470	248,470
收購附屬公司		—	—	8,766	8,766
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	23,948	—	23,948
— 已發行股份所得款項		1,203	66,491	—	67,694
2006年末期股息		—	(606,155)	—	(606,155)
於2007年6月30日的結餘		340,230	16,554,132	292,014	17,186,376
期間利潤		—	2,008,121	47,225	2,055,346
收購附屬公司		—	—	24,785	24,785
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	14,609	—	14,609
— 已發行股份所得款項		152	11,769	—	11,921
2007年中期股息		—	(480,829)	—	(480,829)
於2007年12月31日的結餘		340,382	18,107,802	364,024	18,812,208

簡明綜合現金流量表

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
經營業務現金流出淨額	(405,139)	(1,542,134)
投資活動現金流出淨額	(3,655,039)	(4,534,746)
融資活動現金流入淨額	2,091,423	4,408,238
現金及現金等價物減少	(1,968,755)	(1,668,642)
於1月1日的現金及現金等價物	4,596,378	5,949,589
外匯匯率變動影響	(22,023)	(67,642)
於6月30日的現金及現金等價物	2,605,600	4,213,305

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

1 一般資料及編製基準

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法律第22章開曼群島公司法(1961年法律三,經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司,其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY 1-1111 Cayman Islands。本公司主要從事投資控股。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)從物業發展、物業投資及酒店經營。

本公司的股份於2006年7月5日在香港聯合交易所有限公司上市。

截至2008年6月30日止6個月未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「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。

簡明綜合中期財務報表應與截至2007年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀,該財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

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述及所採用者一致。

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。

以下新準則於2008年1月1日或以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2008年12月31日的會計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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

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	2007年
	人民幣千元	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>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

3 分部資料 (續)

(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 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	<u>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>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

3 分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

業務分部(續)

截至2007年6月30日止6個月

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	2,187,908	214,371	20,267	—	2,422,546
分部業績	1,500,741	(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	43,175	—	—	—	43,175
除所得稅前利潤/(虧損)	1,543,295	(37,462)	1,009,236	(97,794)	2,417,275
所得稅開支					(298,836)
期間利潤					2,118,439
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	5,069,404	1,182,233	581,410	—	6,833,047
折舊	4,963	58,705	53	1,117	64,838
土地使用權攤銷計入開支	3,188	14,222	—	—	17,410
投資物業的公允價值收益	—	—	1,072,658	—	1,072,658
商譽減值	12,912	—	40,149	—	53,061

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

3 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

業務分部(續)

於2008年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	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					305,160
總資產					<u>44,872,257</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					1,766,298
總負債					<u>25,548,826</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

3 分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

業務分部 (續)

於2007年12月31日的分部資產及負債如下：

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

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，但不包括借貸及遞延所得稅負債。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

4 資本開支

	物業、機器 及設備				總計
	土地 使用權	投資物業	無形資產		
	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
於2008年1月1日的期初賬面淨值	4,990,516	13,852,055	5,852,000	415,995	25,110,566
添置	297,342	1,581,725	5,620	—	1,884,687
土地使用權攤銷資本化至					
物業、機器及設備	45,728	(45,728)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至					
發展中物業	—	(61,815)	—	—	(61,815)
轉撥至物業、機器及設備	34,000	—	(34,000)	—	—
轉撥至銷售成本	—	(62,521)	—	—	(62,521)
公允價值收益	—	—	805,380	—	805,380
減值	—	—	—	(4,345)	(4,345)
於綜合收益表中扣除的折舊／攤銷	(113,006)	(15,463)	—	—	(128,469)
出售	(1,966)	—	—	—	(1,966)
	<u>5,252,614</u>	<u>15,248,253</u>	<u>6,629,000</u>	<u>411,650</u>	<u>27,541,517</u>
於2008年6月30日的期終賬面淨值					
相等於：					
非流動		6,104,465			
流動		<u>9,143,788</u>			
		<u>15,248,253</u>			

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

4 資本開支 (續)

	物業、機器 及設備				總計
	土地 使用權	投資物業	無形資產	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
於2007年1月1日的期初賬面淨值	4,609,870	4,356,920	4,000,000	475,023	13,441,813
收購附屬公司	190	—	—	4,674	4,864
添置	485,642	2,093,748	—	—	2,579,390
土地使用權攤銷資本化至					
物業、機器及設備	1,648	(1,648)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至發展中物業	—	(35,359)	—	—	(35,359)
轉撥至投資物業	(684,342)	—	684,342	—	—
轉撥至銷售成本	—	(216,679)	—	—	(216,679)
公允價值收益	—	—	1,072,658	—	1,072,658
減值	—	—	—	(53,061)	(53,061)
於綜合收益表中扣除的折舊／攤銷	(64,838)	(17,410)	—	—	(82,248)
出售	(489)	—	—	—	(489)
於2007年6月30日的期終賬面淨值	4,347,681	6,179,572	5,757,000	426,636	16,710,889
添置	683,930	5,943,026	15,729	—	6,642,685
收購附屬公司	1,413	2,516,000	—	—	2,517,413
土地使用權攤銷資本化					
至物業、機器及設備	49,160	(49,160)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化至發展中物業	—	(44,830)	—	—	(44,830)
轉撥自投資物業	3,324	—	(3,324)	—	—
轉撥至銷售成本	—	(677,840)	—	—	(677,840)
公允價值收益	—	—	82,595	—	82,595
減值	—	—	—	(10,641)	(10,641)
於收益表中扣除的折舊／攤銷	(93,594)	(14,713)	—	—	(108,307)
出售	(1,398)	—	—	—	(1,398)
於2007年12月31日的期終賬面淨值	4,990,516	13,852,055	5,852,000	415,995	25,110,566
相等於：					
非流動		6,581,082			
流動		7,270,973			
		13,852,055			

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

4 資本開支(續)

除以公允價值列賬的投資物業外，上述全部均以歷史成本減折舊／攤銷及減值虧損列賬。投資物業於2008年6月30日及2007年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按公開市值以及現有用途基準進行重估。

無形資產包括收購產生的商譽。

5 其他非流動資產

於2008年6月30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4,169,367,000元(2007年：人民幣2,679,501,000元)。於2008年6月30日，本集團已就徵地、動遷及地盤平整向若干地方政府機關預付墊款人民幣1,135,000,000元(2007年：人民幣470,001,000元)。有關金額已計入其他非流動資產。

6 共同控制實體

期內本集團及中國海外發展有限公司(「中國海外集團」)成立兩間共同控制實體以持有兩幅位於杭州市的土地。為數合共人民幣1,389,872,000元已墊款予此兩共同控制公司及其一共同控制公司之中國附屬公司，其中分別人民幣643,111,000元包含於共同控制實體之權益內，另人民幣746,761,000元包含於應收關連公司款項內(附註8)。此結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

7 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 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 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 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>

於2008年6月30日應收賬款減值撥備約為人民幣2,405,000(2007年：無)。

於2008年6月30日，本集團應收貿易賬款、動遷成本的按金及其他應收賬款的公允價值與其面值相若。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

8 應收關連公司款項

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
共同董事		
上海世茂股份有限公司	396	281
世茂國際控股有限公司	396	281
上海世茂企業發展有限公司	412	196
上海梅森休閒健身俱樂部有限公司	60	60
聯營公司		
南京世茂房地產開發有限公司(附註(i))	446	29,457
福建世茂投資發展有限公司	434	282
共同控制實體		
上海世茂第一太平物業管理公司	730	920
杭州世茂世盈房地產開發有限公司(附註6)	746,761	—
	749,635	31,477

附註：

(i) 截至2008年6月30日止6個月內，本集團動用應收南京世茂房地產開發有限公司的股息作出進一步注資。

應收關連方的結餘為無抵押，免息及無固定還款期。

9 受限制現金

於2008年6月30日，本集團約人民幣112,124,000元(2007年：人民幣120,668,000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(附註20)。本集團已抵押銀行結餘及現金約人民幣51,804,000元(2007年：人民幣288,885,000元)作為本集團借貸的抵押品(附註12)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

10 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

		面值 港元	股份數目 千股	普通股面值	
				千港元	人民幣千元
法定：					
於2007年6月30日、2007年12月31日及 2008年6月30日			5,000,000	500,000	
已發行及繳足：					
於2007年1月1日			3,064,888	306,489	317,521
就配售發行股份	(i)	0.1	218,460	21,846	21,506
僱員購股權計劃					
— 已發行股份	(b)	0.1	12,225	1,222	1,203
於2007年6月30日			3,295,573	329,557	340,230
僱員購股權計劃					
— 已發行股份	(b)		2,219	222	152
於2007年12月31日			3,297,792	329,779	340,382
僱員購股權計劃					
— 已發行股份	(b)		4,876	488	435
於2008年6月30日			3,302,668	330,267	340,817

附註：

- (i) 根據本公司、Gemfair與配售代理訂立的配售協議，Gemfair向第三方財務投資者按每股股份17.88港元出售本公司合共305,845,000股普通股。與此同時，本公司與Gemfair訂立認購協議，Gemfair按每股股份17.88港元，總代價約3,856,869,000港元(相等於人民幣3,796,845,000元)(已扣除相關開支)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日前全面完成。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

10 股本 (續)

(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%的購股權於2007年3月31日歸屬，另外30%的購股權於2008年3月31日歸屬，而餘下40%的購股權於2009年3月31日歸屬。購股權視乎僱員於各歸屬日完成服務和於計劃訂明的表現評估，而購股權於緊隨各歸屬日後可予行使。本集團並無法律或推定責任以現金購回或支付購股權。該等購股權將於2012年6月8日到期。

未獲行使購股權數目的變動如下：

	截至6月30日止6個月		
	2008年	2007年	由2007年 7月1日至 2007年 12月31日
	千份	千份	千份
期初結餘	43,767	63,920	46,542
已失效	(1,697)	(5,153)	(556)
已行使	(4,876)	(12,225)	(2,219)
期終結餘	<u>37,194</u>	<u>46,542</u>	<u>43,767</u>

在37,194,000份未獲行使購股權(2007年：43,767,000份購股權)中，13,571,300份購股權(2007年：3,567,600份)已歸屬及可行使。期內，4,876,000份購股權(2007年：14,444,000份購股權)已按每股股份行使價5.625港元行使，總計27,427,500港元(相等於人民幣24,476,000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的股價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年及無風險年利率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統計資料分析所得的預計股價回報標準誤差而釐定。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

10 股本 (續)

(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」)獲批准。根據購股權計劃條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司董事、僱員、高級職員、本集團任何成員公司顧問、專業顧問、分銷商、承包商、合約製造商、代理、客戶、業務夥伴、合營夥伴及服務供應商)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃所授出而尚未行使的全部購股權(「購股權」)所發行的股份總數不得超過本公司不時已發行股份的30%。

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

根據董事會決議案，根據本計劃可認購合共15,350,000股本公司普通股的購股權已於2008年2月4日授予獨立非執行董事、一名執行董事及特定僱員。行使價為每股16.24港元。合共800,000份購股權已授予獨立非執行董事，其中50%已於2008年3月31日歸屬及50%將於於2009年3月31日歸屬。1,860,000份購股權已授予一位執行董事，其中33%已於2008年3月31日歸屬而其餘67%將於2009年3月31日歸屬。合共12,690,000份購股權已授予特定僱員，其中33%已於2008年3月31日歸屬而其餘67%將於2009年3月31日歸屬。購股權數目視乎僱員表現而定，並於緊隨各歸屬日後可行使。行使期於2012年6月8日期滿。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

10 股本 (續)

(c) 購股權計劃 (續)

未獲行使購股權數目的變動如下：

	截至6月30日 止6個月 2008年 千份
期初結餘	—
已授出	15,350
已失效	(1,492)
期終結餘	<u>13,858</u>

在13,858,000份未獲行使購股權(2007年：無)中，4,317,350份購股權(2007年：無)已歸屬及可行使。期內，並無任何購股權獲行使(2007年：無)。

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84,681,000港元。該模式的主要輸入資料為於授出日期的股價16.24港元、行使價16.24港元、波幅56.14%，預計股息率2.16%、預計購股權期限約4年及無風險年利率界乎1.47%至1.95%。波幅根據本公司於80週期間的歷史每日股價的統計資料分析所得的預計股價回報標準誤差而釐定。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

11 借貸

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸— 有抵押(附註(i)及(iii))	7,197,265	6,169,708
長期銀行借貸— 無抵押	800,000	400,000
高級票據— 有抵押(附註(ii))	4,035,549	4,283,410
減：須於一年內償還的款項	(607,244)	(469,081)
	<u>11,425,570</u>	<u>10,384,037</u>
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸— 有抵押(附註(ii))	297,600	489,270
短期銀行借貸— 無抵押	295,980	294,100
高級票據— 無抵押(附註(iv))	2,045,805	—
長期銀行借貸的即期部分	607,244	469,081
	<u>3,246,629</u>	<u>1,252,451</u>

銀行借貸變動分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	11,636,488	8,122,989
新增借貸	5,014,252	2,813,539
攤銷發行開支	25,967	6,817
償還借貸	(1,507,739)	(1,417,624)
外匯收益	(496,769)	(124,815)
於6月30日的期終結餘	<u>14,672,199</u>	<u>9,400,906</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

11 借貸 (續)

附註：

- (i) 於2008年6月30日，本集團的有抵押銀行借貸總額為人民幣5,270,844,000元(2007年：人民幣4,294,785,000元)，以若干物業、機器及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持有作銷售用途的落成物業以及受限制現金(附註12)作抵押。
- (ii) 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日到期的固定利率票據。本公司可選擇根據票據條款於若干日期前贖回全部或部分票據。票據為若干附屬公司(根據中國法例成立的公司除外)(「附屬公司擔保人」)擔保的優先責任，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。
- (iii) 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，本集團獲得於2010年8月13日到期的三年可延期銀團貸款融資額328,000,000美元，按浮動利率計息。此貸款以若干附屬公司之股權作抵押。
- (iv) 於2008年2月26日，本公司與一間銀行訂立協議，發行300,000,000美元於2008年9月18日到期的高級票據。貸款已於2008年9月17日償還(附註23(b))。

12 抵押資產

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	579,615	421,643
持作銷售用途的落成物業	78,443	253,487
物業、機器及設備(附註4)	3,739,646	3,884,379
土地使用權(附註4)	4,890,986	2,780,897
投資物業(附註4)	6,629,000	5,852,000
受限制現金(附註9)	51,804	288,885
	<u>15,969,494</u>	<u>13,481,291</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

13 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18)	464,567	—
	4,420,118	3,850,927

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
	3,448,400	3,355,038

(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
	218,989	153,848

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

14 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
	404,275	789,492

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

15 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
員工成本—包括董事酬金	261,769	171,894
折舊	113,006	64,838
土地使用權攤銷	15,463	17,410
廣告、宣傳和佣金成本	83,340	43,039
已出售物業成本	472,974	1,178,093
銷售物業的營業稅及其他徵費	68,731	111,598
商譽減值	4,345	53,061
應收賬款減值撥備(附註7)	2,405	—
持作銷售用途的落成物業減至可變現淨值	—	11,268
投資物業產生的直接費用	9,992	8,763
核數師酬金	1,320	1,015
慈善捐款	22,649	5,080
經營租賃租金開支	20,028	14,037
酒店營運開支	231,847	132,490
辦公室開支	38,394	29,337
其他開支	70,718	26,079
銷售成本、營銷及市場推廣成本、 行政開支和其他營運開支總額	<u>1,416,981</u>	<u>1,868,002</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

16 融資成本－淨額

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	261,618	126,590
—毋須於五年內全數償還	20,712	18,550
高級票據利息		
—須於五年內全數償還	106,512	78,213
—毋須於五年內全數償還	95,494	106,583
利息收入	(23,272)	(63,501)
	461,064	266,435
減：資本化利息	(302,758)	(223,841)
	158,306	42,594

17 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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

17 所得稅開支(續)

(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	2007年
	人民幣千元	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>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

18 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。

19 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)	919,099	2,083,661
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,298,891	3,126,776
每股基本盈利(人民幣分)	27.9	66.6

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(附註10)。

	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)	919,099	2,083,661
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,298,891	3,126,776
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)	22,595	34,758
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,321,486	3,161,534
每股攤薄盈利(人民幣分)	27.7	65.9

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

20 財務擔保

本集團於2008年6月30日有以下財務擔保：

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	2,410,303	2,132,064

附註：

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

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

21 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

21 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：

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
於1年內	27,228	25,451
2年至5年內	34,735	63,346
	<u>61,963</u>	<u>88,797</u>

(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：

	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
於1年內	15,309	14,761
2年至5年內	27,216	32,755
多於五年	18,962	21,060
	<u>61,487</u>	<u>68,576</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

22 關連方交易

(a) 除於附註6及附註8所披露者外，本集團於期內已訂立以下主要關連方交易：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
向關連公司收取的商標費(附註(ii))	680	750
需支付關連公司的經營租賃租金開支(附註(iii))	2,201	1,052
需支付共同控制實體的物業管理費及代墊員工成本(附註(iv))	4,989	1,046
	<u>7,870</u>	<u>2,848</u>

附註：

(i) 於2007年11月30日，本公司獨立股東批准向上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)(於上海證券交易所上市的公司)注入位於中國的數項零售及商用物業，代價為發行最多630,000,000股上海世茂的股份，並承擔應付賬款人民幣73,700,000元(將以現金及現金等價物償付)。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發展有限公司(「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。認購事項完成後，世茂企業擬成為本公司擁有最少51%權益的附屬公司。許榮茂先生的姪兒目前擁有世茂企業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。

於2008年6月30日，上述交易及認購事項並未完成，並須待若干法律程序完成後，方可作實。

於2008年9月3日，上海世茂收到中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)就交易及認購事項發出的批准(附註23(a))。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年6月30日止6個月(未經審核)

22 關連方交易 (續)

附註：(續)

- (ii) 於2006年6月12日，本集團與若干關連公司，即南京世茂房地產開發有限公司、福建世茂投資發展有限公司、上海世茂、世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)和許榮茂先生訂立商標框架協議，以使用「世茂」的商標和標識。根據該協議，本集團同意由2006年7月5日至2008年12月31日向此等關連公司授出非獨家許可，每個項目每年專利權費為300,000港元。
- (iii) 於2006年6月12日，本集團與世茂國際的全資附屬公司訂立租賃協議，以租用世茂國際於香港擁有的若干辦公樓物業。本公司若干董事亦為世茂國際董事。
- (iv) 本集團的共同控制實體上海世茂第一太平物業有限公司為本集團若干物業提供物業管理服務。

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
袍金	5,509	4,816
其他酬金		
薪金和其他短期員工福利	5,252	5,227
授出購股權	8,306	7,272
退休計劃供款	79	99
	<u>19,146</u>	<u>17,414</u>

23 結算日後事項

- (a) 如附註22(a)(i)所述，與上海世茂及世茂企業進行的交易已於2008年9月3日獲中國證監會批准。
- (b) 如附註11(iv)所述，該3億美元之高級票據已於2008年9月17日償還。