

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本文件全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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 12 月 31 日止全年業績公佈

##### 業績摘要

1. 營業額為人民幣72億元，較去年下跌22%，下跌原因主要是由於部份項目之竣工證書延至2009年上半年取得。
2. 來自投資物業包括酒店、辦公樓及商場之營業額大幅上升至人民幣9.51億元，較2007年上升48%。
3. 毛利率為45%，2007年為43%，繼續維持較高水平。
4. 股東應佔溢利為人民幣8.41億元。撇除稅後投資物業的公允價值虧損淨額、商譽調整、折舊及攤銷，期內來自核心業務的股東應佔溢利為人民幣11億元，同比下跌39%，主要原因由於部分物業發展項目，遇到延遲取得竣工證書。
5. 於2008年購入4塊地皮，合共建築面積為319萬平方米，使總土地儲備增加至約2,550萬平方米。
6. 於2008年12月31日，集團可動用之資金達到人民幣31億，包括持有現金人民幣20億元及未動用之銀行貸款人民幣11億元，此外，於2009年3月20日，與中國農業銀行簽署銀企合作協議，其同意提供意向性信貸額度人民幣150億元。

7. 於2008年12月31日，經調整淨負債比率約為53%，於2009年4月9日，集團成功配售新股，所得款項淨額約為19億港元，使公司之股本擴大及經調整淨負債比率降至約42%。完成配售新股、償還銀團貸款及涉及將商業項目注入上海世茂的重組完成後，預期本集團的財務狀況將隨著股本基礎擴大及債務水平下降而提升，長遠而言，債務水平的下降亦有利於集團未來的營運及業務發展。

## 主席報告

致各位股東：

本人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2008年12月31日止的全年業績報告。

2008年，中國房地產市場面對各方面的考驗和衝擊，經歷了大幅度的調整。上半年，中央政府推行的宏調措施效果顯著，房地產市場銷售速度明顯放緩，更出現量價齊跌的態勢；其後中國發生雪災、四川大地震等天災，也對市場帶來負面影響。下半年，美國次級按揭危機引致環球金融市場動盪，全球經濟陷入衰退邊沿，中國房地產市場進一步受到衝擊。

回顧年度，整體經營環境嚴峻，國內發生天災間接導致部份項目延遲完工，因而影響部份售房收入的確認。集團年內確認收入錄得約人民幣72億元，較去年下跌22%。經營溢利較去年下跌62%，本公司股東應佔溢利為人民幣8.41億元，較去年減少79%。撇除稅後投資物業的公允價值虧損／收益、三家落成酒店的折舊及攤銷及已確認／減值商譽共人民幣2.67億元，加上2008年在缺少一次性項目如2007年集團因出售武漢項目29.99%權益錄得收益及企業所得稅率變動收益，及以上綜合因素影響的情況下，來自核心業務的股東應佔溢利為人民幣11億元，同比減少39%。

### 物業銷售穩健 地區分佈取得成效

2008年，由於國內天災間接導致部份項目完工滯後，個別已開始出售或擬於2008年底之前開售的項目分別延遲至2009年方能確認收入及推出市場，本集團年內收入為人民幣62億元。年內入賬之可售建築面積達 688,717平方米。銷售來自15個項目，其中包括上海世茂佘山莊園、蕪湖世茂濱江花園、昆山世茂蝶湖灣、北京世茂奧臨花

園，二、三線城市新項目亦開始帶來更多收入貢獻，足見集團加強在國內一些經濟繁榮及發展蓬勃的二、三線城市的投資逐漸取得成效。

### **均衡物業組合 擴闊盈利基礎**

回顧年度，商業項目表現令人滿意。北京世茂大廈自年初開始投入營運，出租率持續增加，於2008年年底時已達73%出租率。本集團位於上海南京路的上海世茂國際廣場已經發展成為該區的購物地標，深獲國際品牌營運商的肯定和支持，年內出租率也有所增長，已達98%的出租率，帶動租金收入攀升。

酒店物業方面，自上海外灘茂悅大酒店於2007年年底正式開業後，連同上海世茂佘山艾美酒店及上海世茂皇家艾美酒店，本集團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。本集團旗下的酒店以其優質設計和專業服務備受市場推崇，進一步加強了世茂房地產的品牌影響力。

為了進一步提升酒店的服務質素，回顧年內，本集團與洲際酒店集團簽訂了跨區域的酒店管理合作協議，協議覆蓋「洲際酒店及度假村」、「皇冠假日酒店及度假村」和「假日酒店及度假村」三大國際品牌。本集團相信透過洲際酒店先進的國際化管理經驗及多品牌組合的領先優勢，這些項目的運營將取得成功，為本集團建立口碑載道的酒店物業組合，並為集團擴闊收入來源，帶來穩定的盈利貢獻。

### **審慎擴充土儲 確保長足發展**

世茂房地產擁有充足的土地儲備，分佈於發展潛力巨大的地區，包括長三角、環渤海及其他經濟高速發展地區，讓本集團可把握不同地區的機遇及減少過度集中的風險。

回顧年內，本集團先後取得位於遼寧省大連市、浙江省杭州市及寧波市的四幅優質地塊，總建築面積達319萬平方米。目前，本集團土地儲備的總計劃建築面積達2,550萬平方米，可以滿足未來五至七年的開發需要。本集團將以一貫審慎的態度擴充土地儲備，並善用現有的土地資源，確保本集團於全國長足發展。

## 重組進程順利 增加資金靈活性

2008年9月3日，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」）的重組計劃獲得中國證券監督委員會批准，標誌著本集團進入A股市場以拓寬資金渠道的一個重要里程碑。預計重組將於2009年上半年完成。重組完成後，本集團不單擁有一家獨立及專業的商業房地產公司，還可透過獨立的融資平台在中國內地的股票及債券市場，更有效地以更低成本籌得資金發展業務，加強本集團的資金流動性，同時集中資源加快未來住宅及酒店業務的發展步伐。

## 優化企業管理 承擔社會責任

面對嚴峻的市場環境，良好的企業管理水平將有助集團跨越重重挑戰。憑藉清晰的企業管控架構、專業的管理團隊、完善的企業內部管理體制及行之有效的激勵機制，本集團致力優化企業管理，以加強企業的凝聚力和競爭力。

除此之外，本集團認為「取之於社會、用之於社會」是作為企業公民的責任。2008年中國經歷嚴重雪災，世茂房地產在災後馬上響應國家抗震救災的號召，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，其後四川省汶川發生八級大地震，世茂房地產不單向災區緊急捐助人民幣1,000萬元，更出資人民幣一億元向在地震中受災最為嚴重的地區捐建百家「世茂愛心醫院」，包括四川、甘肅及陝西等，以實際行動支援災區的人民。

## 未來展望及計劃

2008年是困難的一年，展望2009年，市場仍然充滿挑戰，猶幸中央政府已果斷地推出一系列振興經濟的措施，並重申房地產行業為國民經濟的重要支柱產業。中央及地方政府自第四季起，因應金融及房地產市場陸續推出多項刺激內需，穩定市場的措施，包括先後五次減息、下調契稅稅率、豁免樓宇買賣印花稅、延付土地費用等等，相信整體市況將逐步回暖。

隨著政府陸續推行各項刺激樓市的政策，加上2008年房地產銷售疲弱，市場積累了一批購買力，在實際用戶需求的帶動下，本集團對未來維持審慎樂觀的態度。酒店物業及商用物業方面，本集團相信2010年上海舉行世博會將刺激酒店業務表現。世

茂房地產旗下酒店物業的聲譽超卓，廣受國內外消費者的認同，定能因而受惠。另一方面，國內城市化進程加快，經濟水平逐年提高，帶動市場對優質商業物業的需求，為商業物業業務營造利好的環境。

為了迎接未來的挑戰和機遇，世茂房地產將根據融資進度及市況，繼續推進酒店業務重組的程序，進一步推行「三駕馬車」的發展模式。通過住宅物業、商業物業及酒店三項業務由高水準但不同的管理層團隊於不同的平台負責，可充分反映業務的潛在價值，提高各項業務的管理水平，加強集團的競爭優勢，促進企業長期的良性而穩定的發展。

於2009年4月9日，集團成功配售新股，所得款項淨額約為19億港元。於完成配售、償還銀團貸款及將商業項目注入上海世茂的重組後，本集團的財務狀況將會隨著股本基礎擴大及債務水平下降而提升，長遠而言，有利於集團未來的營運及業務發展。

此外，本集團將按照既定的發展策略，繼續聚焦長三角、環渤海經濟區及其他經濟高速發展區域，推出多個優質項目，並迎合政府策略和市場需要，提高中小戶型單位住房的比例，藉以擴大市場佔有率，提升集團世茂品牌的知名度和認受性。憑藉本集團一直以來的良好聲譽、豐富的項目開發經驗及專業的管理團隊，我們矢志成為優質房地產發展商，在業務營運、成本控制及品牌發展等方面力臻完善，透過鞏固核心競爭力，致力爭取理想表現，開拓美好的未來，與股東共同分享豐碩的成果。

## 致謝

本人謹此代表董事會感謝各位股東對集團的鼎力支持，以及對集團未來發展策略的信心和認同。與此同時，本人也藉此機會向各位員工表示衷心的感謝。全賴員工的不懈努力、積極熱忱，世茂房地產的實力更趨雄厚。面對未來的重重挑戰，董事會將與全體員工並肩攜手，全力以赴，繼續為股東帶來可觀的回報。

## 管理層討論及分析

### 概覽

#### 業務回顧

回顧年度，本集團因應宏觀經濟的變化適度調整銷售策略，於二三線城市增加項目。然而，由於天災的影響及經營環境轉差，整體物業銷售成績仍稍見放緩。年內，本集團以審慎的態度策略性地擴大地域分佈，深入開拓具潛力的城市，初見成效。此外，投資物業表現理想，重要性與日俱增，繼續為集團帶來穩定的收入貢獻。

目前，本集團的收益主要來自三個業務部分：房地產開發、酒店營運及物業投資。年內本集團的營業額為人民幣72億元，比2007年之人民幣93億元下跌22%。物業銷售仍是本集團收入的主要來源，年內有關收益為人民幣62億元，佔收益總額的87%，較2007年下跌6%。來自酒店及物業投資的收益合共錄得人民幣9.51億元，較2007年增加48%。

#### 房地產發展

年內，本集團的物業銷售入賬之金額為人民幣62億元，比去年同期下跌28%；銷售放緩的原因主要有二：(1)年初發生的自然災害間接導致個別項目工程有所滯後，因此而影響了個別原於2008年年底前落成的項目需推遲至2009年上半年才竣工。(2)年底發生的金融危機亦相對地壓抑了市場需求。

年內確認銷售包括上海世茂佘山莊園、蕪湖世茂濱江花園、昆山世茂蝶湖灣及北京世茂奧臨花園等17個項目(包括聯營公司的2個項目)，總入賬之銷售面積為70萬平方米。由於銳意擴大地區分佈，產品結構有別於去年，一線城市項目相對較以往少，二、三線城市逐漸為集團帶來盈利貢獻，因此年內平均銷售價由去年的每平方米人民幣11,088元，下跌至每平方米人民幣9,119元。

#### 2008年竣工項目

2008年，於上海、常熟及昆山等多個城市有13個項目竣工，落成可銷售面積130萬平方米。

## 2009年可供出售之項目

本集團預期2009年約有25個項目推出市場，包括上海世茂濱江花園、寧波世茂世界灣、北京世茂三里屯項目等，這將增加150萬平方米的可售面積，連同2008年底已領預售證而未出售物業的150萬平方米可售面積，本集團2009年可供出售之面積約達300萬平方米。

## 酒店及投資物業

於回顧年度，酒店及投資物業發展為本集團帶來的收入貢獻錄得穩定增長。年內，酒店及投資物業錄得收入為人民幣9.51億元，比2007年的人民幣6.45億元增加48%，佔本集團收入13%（2007年：7%）。

## 酒店經營

回顧年度內，酒店業務收入為人民幣7.71億元（2007年：人民幣5.66億元），來自上海世茂佘山艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店及上海世茂皇家艾美酒店的房租及餐飲服務收入；來自這三家酒店的利息稅項及攤銷前的盈利(EBITDA)為人民幣2.80億元。隨著本集團的酒店品牌及知名度進一步確立，世茂房地產旗下的酒店服務會繼續雄據上海國際頂級酒店市場份額首位。

## 投資物業

於回顧年度，本集團來自投資物業租賃方面的營業額為人民幣1.80億元，較去年上升129%。

## 已完成及供出租的投資物業

2008年度，本集團的商業物業表現卓越，為集團帶來穩定而可觀的回報，逐步成為本集團收入的支柱，也反映本集團的物業多元化策略取得成功。集團於2008年在昆山、常熟、蕪湖、瀋陽及福州落成共69,136平方米之商業樓宇總建築面積，預計於2009年開始陸續營運。

## 集團重組

2008年9月3日，集團與上海世茂股份有限公司（「A股公司」，上海證券交易所股票編號：600823）的重組計劃已獲中國證券監督委員會批准，9間項目公司（含10個商業項目）及北京世茂大廈落實注入A股公司，並由A股公司負責發展、銷售租賃及相關

物業管理的業務。A股公司現為於A股市場中規模最大的上市商業物業發展商之一，而世茂房地產更成為首家香港上市的房地產企業，成功以資產注入的方式進入國內A股市場。是次重組計劃將使世茂房地產在國內擁有一家獨立及專業的商業房地產公司，不但可把資源集中於發展資本密集的商業物業，更在內地令本集團擁有一個獨立的融資平台，有利集團透過中國大陸的股票及債券市場籌措資金發展業務。此外，是次重組計劃亦使本集團能集中及專注其財務及管理資源，發展國內高速增長的住宅及酒店業務。

## 土地儲備及土地收購

為確保財務狀況維持在健康水平，在市場及經濟波動中保持優勢，回顧年度，本集團對土地收購的態度非常審慎。年內，本集團共購入四幅土地，分別位於大連、寧波及杭州兩塊土地，總計劃建築面積約319萬平方米。本集團現有土地儲備的總計劃建築面積達2,550萬平方米，可以滿足未來5至7年的開發需要。該等土地主要位於具有龐大發展潛力的二、三線城市，地理位置優越，與地區中心城市往來交通便利。目前，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。

## 市場展望

2009年環球經濟將繼續受不明朗的因素影響，預期市場會進一步整合。然而，隨著中央經濟工作會議於2008年年底重申房地產行業為國民經濟的支柱產業，本集團相信市場將於整合後進一步邁向長遠健康的發展。與此同時，市場經過漫長的觀望期，累積了一定程度的實際需求，加上中央陸續出台一系列刺激內需的措施，因此董事會對來年的市場仍然審慎樂觀。

另外，董事會預期未來訪華的旅客人數將會重拾升軌，而上海將於2010年舉行世博會，也有助提高市場對高端酒店服務的需求。憑藉世茂房地產強大的品牌影響力，加上國際知名酒店管理集團在本集團督促下提供優質的服務及專業的管理，集團有信心旗下的酒店業務將因此而受惠，並於未來取得佳績。

## 公司前景

由於環球市況未見明朗，預期未來的市場環境仍是充滿挑戰。在2009年，本集團將因應市場變化，調整銷售策略，加強銷售力度，繼續推進全國性發展的進程。除了推出上海世茂濱江花園、寧波世茂世界灣及北京世茂三里屯項目等多個重點項目外，



本集團將回應政府鼓勵供應中小型單位以滿足廣大民眾住房需求的號召，相應調整產品組合，在以迎合市場需要的同時，確保集團的市場競爭力。

在酒店及投資物業發展方面，集團將以穩健的策略，並根據市場需求及融資情況決定發展的步伐。投資物業業務已交由國內A股公司管理及發展，至於分拆酒店業務的工作仍在進行，有關進度需根據市場的實際情況而定。我們期望在融資環境進一步改善後可加快發展速度，進一步完善「三駕馬車」策略及鞏固業務基礎。

透過適時及靈活地調整策略、加強銷售力度、提升服務及產品質素，以及優化產品組合，本集團可在經濟逆轉的情況下保持獨特的優勢。世茂房地產將努力不懈，精益求精，落實本集團「締造生活品位，成就城市夢想」的公司使命，繼續開發優質房地產項目，致力為股東爭取最大回報。

## 財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

|               | 2008年<br>人民幣百萬元 | 2007年<br>人民幣百萬元 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 收入            | 7,196           | 9,276           |
| 毛利            | 3,232           | 3,960           |
| 經營利潤          | 2,129           | 5,662           |
| 股東應佔溢利        | 841             | 4,092           |
| 來自核心業務的股東應佔溢利 | 1,108           | 1,826           |
| 每股盈利—基本(人民幣元) | 0.256           | 1.274           |

## 收入

截至2008年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣72億元(2007年：人民幣93億元)，較2007年減少22%。本集團87%(2007年：93%)的收入來自出售物業，13%(2007年：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<br>人民幣百萬元 | 2007年<br>人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 出售物業     | 6,244           | 8,631           |
| 酒店經營收入   | 771             | 566             |
| 投資物業租金收入 | 180             | 79              |
| 未分配      | 1               | —               |
| 總計       | <u>7,196</u>    | <u>9,276</u>    |

(i) 銷售物業

截至2008年及2007年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

|             | 2008年          |              | 2007年          |              |
|-------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|             | 面積<br>(平方米)    | 人民幣<br>百萬元   | 面積<br>(平方米)    | 人民幣<br>百萬元   |
| 北京世茂奧臨花園    | 20,879         | 572          | 153,219        | 3,050        |
| 武漢世茂錦繡長江*   | 34,089         | 317          | 149,450        | 1,401        |
| 紹興世茂迪蕩新城    | 5,045          | 51           | 132,310        | 1,081        |
| 哈爾濱世茂濱江新城   | 126,278        | 557          | 125,417        | 531          |
| 常熟世茂世紀中心    | 119,209        | 854          | 97,338         | 761          |
| 昆山世茂蝶湖灣     | 77,060         | 608          | 88,372         | 637          |
| 上海世茂佘山莊園    | 24,714         | 1,166        | 20,963         | 731          |
| 上海世茂濱江花園    | 439            | 47           | 13,761         | 439          |
| 昆山世茂東壹號     | 61,556         | 322          | —              | —            |
| 杭州世茂江濱花園    | 61,793         | 493          | —              | —            |
| 上海世茂愛馬尚郡    | 5,092          | 42           | —              | —            |
| 蕪湖世茂濱江花園    | 86,849         | 652          | —              | —            |
| 福州世茂天城      | 6,477          | 136          | —              | —            |
| 瀋陽世茂五里河     | 1,681          | 68           | —              | —            |
| 蘇州世茂運河城     | 57,556         | 359          | —              | —            |
| 小計(a)       | <u>688,717</u> | <u>6,244</u> | <u>780,830</u> | <u>8,631</u> |
| 南京世茂外灘新城    | 6,999          | 91           | 105,806        | 1,140        |
| 福州世茂外灘花園    | 1,516          | 23           | 6,142          | 128          |
| 小計(b)       | <u>8,515</u>   | <u>114</u>   | <u>111,948</u> | <u>1,268</u> |
| 小計(c) — 可歸屬 | <u>4,258</u>   | <u>57</u>    | <u>55,974</u>  | <u>634</u>   |
| 合計(a) + (b) | <u>697,232</u> | <u>6,358</u> | <u>892,778</u> | <u>9,899</u> |
| 合計(a) + (c) | <u>692,975</u> | <u>6,301</u> | <u>836,804</u> | <u>9,265</u> |

本集團於持有南京世茂外灘新城及福州世茂外灘花園的聯營公司的應佔收入，並無於經審核綜合財務報表中入賬。

\* 應佔權益為70.01%

## (ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

|            | 2008年<br>人民幣百萬元 | 2007年<br>人民幣百萬元 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 上海世茂佘山艾美酒店 | 123             | 125             |
| 上海世茂皇家艾美酒店 | 370             | 365             |
| 上海外灘茂悅大酒店  | 278             | 76              |
| 總計         | <u>771</u>      | <u>566</u>      |

酒店經營收入由2007年的人民幣5.66億元增加約36%至人民幣7.71億元。該增加主要由於上海外灘茂悅大酒店全年貢獻收入（於2007年下半年期間開業）。

## (iii) 租金收入

投資物業租金收入人民幣1.80億元乃來自上海世茂國際廣場的購物商場及北京世茂大廈的購物商場及辦公樓。租金收入增加了1.3倍。

|          | 2008年<br>人民幣百萬元 | 2007年<br>人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 上海世茂國際廣場 | 153             | 79              |
| 北京世茂大廈   | 27              | —               |
| 總計       | <u>180</u>      | <u>79</u>       |

## 銷售成本

銷售成本的分析如下：

|                       | 2008年<br>人民幣百萬元 | 2007年<br>人民幣百萬元 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 銷售稅                   | 391             | 477             |
| 土地成本、建築成本<br>及資本化借貸成本 | 3,191           | 4,527           |
| 酒店和商業物業直接經營成本         | 382             | 312             |
| 總計                    | <u>3,964</u>    | <u>5,316</u>    |

## 投資物業公允價值虧損

於回顧年度，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1.23億元公允價值虧損(2007年：公允價值收益人民幣11.55億元)。扣除有關遞延所得稅項人民幣3,100萬元後的公允價值虧損總額為人民幣9,200萬元(2007年：公允價值收益人民幣8.66億元)。

## 其他收益

2008年之其他收益為人民幣4.42億元(2007年：人民幣16.14億元)，主要包括匯兌收益淨額。其他收益減少乃由於2007年出售武漢項目的29.99%權益錄得收益人民幣7.52億元及錄得負商譽人民幣5.23億元。

## 銷售及營銷成本和行政開支

年內銷售及營銷成本為人民幣2.82億元(2007年：人民幣1.92億元)，增加主要由於推廣活動之項目增加所致。行政開支增加40%，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12月31日止年度，經營利潤達人民幣21億元，較2007年減少62%。

## 融資成本淨額

融資成本淨額增加至人民幣3.50億元(2007年：人民幣1.67億元)，主要因2008年貸款增加，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300萬元(2007年：應佔利潤人民幣1.13億元)。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，以及南京世茂外灘新城於2008年間並無新竣工項目。應佔共同控制實體業績達人民幣900萬元(2007年：人民幣17.5萬元)。

## 稅項

本集團年內稅項撥備為人民幣9.25億元，其中土地增值稅為人民幣5.21億元(2007年：人民幣14.34億元，其中土地增值稅為人民幣7.54億元)。

## 股東應佔溢利

年內股東應佔溢利減少79%，由2007年的人民幣41.74億元減少至2008年的人民幣8.60億元。撇除所得稅後投資物業公允價值虧損總額人民幣9,200萬元(2007年：公允價值收益人民幣8.66億元)、除所得稅後三家落成酒店折舊及攤銷人民幣1.73億元(2007

年：人民幣1.29億元)、商譽減值超出已實現負商譽的淨額人民幣200萬元(2007年：負商譽人民幣4.59億元)，本公司來自核心業務的股東應佔溢利為人民幣11億元，較2007年撇除上述項目及出售武漢項目29.99%權益的一次性收益人民幣7.52億元及來自企業所得稅率由33%削減至25%的人民幣3.16億元後，減少39%。

### 流動資金及財務資源

於2008年12月31日，本集團資產總值為人民幣465億元，當中流動資產達人民幣217億元。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賬面資料，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12月31日的公允市價。倘若這些酒店乃按公允市價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46億元(2007年12月31日：人民幣54億元)。負債總額為人民幣274億元，而非流動負債則為人民幣124億元。本公司股東應佔權益達人民幣187億元。

於2008年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣20億元(2007年12月31日：人民幣50億元)，借貸總額約人民幣144億元(2007年12月31日：人民幣116億元)。淨借款總額為人民幣124億元(2007年12月31日：人民幣66億元)。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46億元(2007年12月31日：人民幣54億元)調整後的經調整總權益計算)由2007年12月31日的27%上升至2008年12月31日的53%。

於2008年12月31日，本集團借貸的還款期載列如下：

|             | 人民幣百萬元 |
|-------------|--------|
| <b>銀行借貸</b> |        |
| 1年以下        | 3,539  |
| 1年至2年       | 3,004  |
| 2年至5年       | 2,984  |
| 5年以上        | 883    |
| <b>優先票據</b> |        |
| 2年至5年       | 1,681  |
| 5年以上        | 2,343  |

該等借貸按以下不同貨幣列值：

|     | 原貨幣<br>百萬元 | 人民幣等值<br>百萬元 |
|-----|------------|--------------|
| 美元  | 928        | 6,246        |
| 港幣  | 60         | 53           |
| 人民幣 | 8,135      | 8,135        |

## 融資活動

截至2008年12月31日止年度，本集團另外發行3億美元短期票據，此票據已於2008年9月17日全數償還。於2009年3月，本集團與中國農業銀行訂立人民幣150億元的銀行貸款額度協議。於2009年4月，本集團配售所得款項淨額19億港元，用作提早償還3.28億美元銀團貸款。

## 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12月31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、高級票據6億美元及銀行貸款6,000萬港元。

## 資產抵押

於2008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為人民幣179億元，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72億元。

## 或然負債／財務擔保

於2008年12月31日，本集團已向若干銀行作出擔保的金額約為人民幣25億元，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為人民幣104億元。

## 僱員及薪酬政策

於2008年12月31日，本集團僱用共4,077名僱員。年內薪酬開支總額為人民幣4.26億元。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。

## 全年業績

董事會欣然提呈本集團截至2008年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2007年的比較數字。此等全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

|                   | 附註 | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------|----|----------------|----------------|
|                   |    | 2008年<br>人民幣千元 | 2007年<br>人民幣千元 |
| 收入                | 3  | 7,196,277      | 9,275,925      |
| 銷售成本              | 7  | (3,964,242)    | (5,315,775)    |
| 毛利                |    | 3,232,035      | 3,960,150      |
| 投資物業的公允價值(虧損)/收益  |    | (122,749)      | 1,155,253      |
| 其他收益              | 6  | 442,118        | 1,614,054      |
| 營銷及市場推廣成本         | 7  | (281,756)      | (192,433)      |
| 行政開支              | 7  | (1,065,837)    | (757,384)      |
| 其他營運開支            | 7  | (75,053)       | (117,412)      |
| 經營利潤              |    | 2,128,758      | 5,662,228      |
| 融資收入              | 8  | 28,005         | 102,543        |
| 融資成本              | 8  | (377,635)      | (269,774)      |
| 融資成本淨額            |    | (349,630)      | (167,231)      |
| 應佔業績：             |    |                |                |
| — 聯營公司            |    | (3,132)        | 112,870        |
| — 共同控制實體          |    | 9,498          | 175            |
|                   |    | 6,366          | 113,045        |
| 除所得稅前利潤           |    | 1,785,494      | 5,608,042      |
| 所得稅開支             | 9  | (925,226)      | (1,434,257)    |
| 年度利潤              |    | 860,268        | 4,173,785      |
| 歸屬於：              |    |                |                |
| 本公司權益持有人          |    | 841,159        | 4,091,782      |
| 少數股東權益            |    | 19,109         | 82,003         |
|                   |    | 860,268        | 4,173,785      |
| 股息                | 10 | 404,742        | 974,917        |
| 本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利 |    |                |                |
| — 基本(人民幣元)        | 11 | 0.256          | 1.274          |
| — 攤薄(人民幣元)        | 11 | 0.254          | 1.262          |

綜合資產負債表  
於2008年12月31日

|                        | 附註 | 於12月31日                  |                          |
|------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                        |    | 2008年<br>人民幣千元           | 2007年<br>人民幣千元           |
| <b>資產</b>              |    |                          |                          |
| <b>非流動資產</b>           |    |                          |                          |
| 物業、機器及設備               |    | 5,403,356                | 4,990,516                |
| 投資物業                   |    | 6,050,000                | 5,852,000                |
| 土地使用權                  |    | 6,179,952                | 6,581,082                |
| 無形資產                   |    | 424,394                  | 415,995                  |
| 聯營公司                   |    | 255,785                  | 295,142                  |
| 共同控制實體                 |    | 1,721,197                | 2,662                    |
| 遞延所得稅資產                |    | 437,847                  | 441,570                  |
| 其他非流動資產                |    | 4,309,904                | 3,149,502                |
|                        |    | <u>24,782,435</u>        | <u>21,728,469</u>        |
| <b>流動資產</b>            |    |                          |                          |
| 發展中土地使用權               |    | 8,973,518                | 7,270,973                |
| 發展中物業                  |    | 4,175,745                | 2,546,641                |
| 持作銷售用途的落成物業            |    | 4,681,419                | 1,521,688                |
| 應收貿易賬款及其他應收賬款及<br>預付款項 | 4  | 1,633,727                | 1,124,079                |
| 預付所得稅                  |    | 148,174                  | 35,082                   |
| 應收關連公司款項               |    | 84,915                   | 31,477                   |
| 應收少數股東權益款項             |    | —                        | 6,262                    |
| 受限制現金                  |    | 186,961                  | 409,553                  |
| 現金及現金等價物               |    | 1,814,447                | 4,596,378                |
|                        |    | <u>21,698,906</u>        | <u>17,542,133</u>        |
| <b>總資產</b>             |    | <u><u>46,481,341</u></u> | <u><u>39,270,602</u></u> |
| <b>擁有人權益</b>           |    |                          |                          |
| 本公司權益持有人應佔股本及儲備        |    |                          |                          |
| 股本                     |    | 336,015                  | 340,382                  |
| 儲備                     |    |                          |                          |
| — 擬派末期股息               |    | 404,742                  | 494,088                  |
| — 其他                   |    | 17,955,062               | 17,613,714               |
|                        |    | <u>18,695,819</u>        | <u>18,448,184</u>        |
| <b>少數股東權益</b>          |    | <u>341,600</u>           | <u>364,024</u>           |
| <b>總權益</b>             |    | <u><u>19,037,419</u></u> | <u><u>18,812,208</u></u> |



|                 |   | 於12月31日                  |                   |
|-----------------|---|--------------------------|-------------------|
|                 |   | 2008年                    | 2007年             |
|                 |   | 人民幣千元                    | 人民幣千元             |
| <b>負債</b>       |   |                          |                   |
| <b>非流動負債</b>    |   |                          |                   |
| 借貸              |   | <b>10,895,097</b>        | 10,384,037        |
| 遞延所得稅負債         |   | <b>1,605,101</b>         | 1,639,444         |
|                 |   | <u><b>12,500,198</b></u> | <u>12,023,481</u> |
| <b>流動負債</b>     |   |                          |                   |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款   | 5 | <b>6,747,126</b>         | 3,850,927         |
| 預收客戶款項          |   | <b>1,534,690</b>         | 499,980           |
| 應付所得稅           |   | <b>2,958,002</b>         | 2,831,555         |
| 借貸              |   | <b>3,538,906</b>         | 1,252,451         |
| 遞延收入            |   | <b>165,000</b>           | —                 |
|                 |   | <u><b>14,943,724</b></u> | <u>8,434,913</u>  |
| <b>總負債</b>      |   | <u><b>27,443,922</b></u> | <u>20,458,394</u> |
| <b>總權益及負債</b>   |   | <u><b>46,481,341</b></u> | <u>39,270,602</u> |
| <b>流動資產淨額</b>   |   | <u><b>6,755,182</b></u>  | <u>9,107,220</u>  |
| <b>總資產減流動負債</b> |   | <u><b>31,537,617</b></u> | <u>30,835,689</u> |

## 綜合財務報表摘選附註

### 1 一般資料

世茂房地產控股有限公司（「本公司」）於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法（1961年法律3，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman 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。

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

本集團主要通過銷售物業及銀行貸應付營運資金需要。董事已經編製直至2010年4月30日期間的現金流量預測。預測對經營業務的主要假設包括：(1)於2009年的單位售價預期不會與2008年相比有大幅波動；而2009年的銷售量預期會高於2008年。這些假設乃基於預測市場信心恢復而作出，這從本集團於2009年第一季令人滿意的合約銷售足以佐證；(2)若干新項目的建築工作已成功啟動，而預售許可可於2009年年中前後成功取得；(3)若干土地費用由於政府的動遷活動及交付土地進程緩慢而可延遲支付，另外地區政府近期放寬政策，傾向延長土地付款時間表；(4)建築成本的付款預期與2008年相比不會加快；(5)投資物業及酒店項目的建築正在放慢，以集中資源於發展可供銷售物業；及(6)由於本集團擁有充足土地儲備作最近期的發展，不預期會收購新地塊及新項目。

於現金流量預測中，本集團已考慮到於2009年4月9日配售及認購本公司新股所收取的1,937,777,000港元（相等於人民幣1,708,926,000元，將會全部用於償還部分本集團的銀團貸款）。此外，本集團亦考慮到項目公司並未支取的若干承諾授信額度，以及若干新項目於年底後新取得銀行貸款。該等已取得的銀行授信額度合計約為人民幣2,400,000,000元。

雖然考慮到上述因素，本集團的預計現金流量情況如果出現任何重大變化，本集團有多種其他計劃來應付其業務發展需要，包括(1)通過質押部分已落成投資物業為抵押品，以通過再融資取得進一步的銀行貸款；(2)使用本集團收取的無約束力意向函所述來自一家銀行的授

信額度；(3)在不影響銷售目標的情況下，放慢手頭有足夠存貨結餘的若干項目在未來階段的建築速度；(4)實行成本控制措施；及(5)以靈活定價加快物業銷售。本集團將會在作出審慎評估後選取採用方案。

根據上述的分析及現金流量預測，連同政府在近月為穩定房地產行業而實施的較有利政策，董事有信心本集團將能夠維持足夠的財務資源，以為營運提供資金並在可見將來持續經營。故此，董事已經按持續經營基準編製財務報表。

綜合財務報表是根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。除對投資物業的重估按公允價值列賬外，綜合財務報表已按照歷史成本法編製。

於2008年，本集團採納下列截至2008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：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，對金融資產重新分類的修訂容許若干金融資產如符合註明的條件，從持有作買賣用途及可供出售類別中重新分類。香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」的相關修訂引入了有關從持有作買賣用途及可供出售類別中重新分類金融資產的披露規定。此項修訂自2008年7月1日起生效。此項修訂對本集團財務報表並無任何影響，因為本集團並無重新分類任何金融資產。
- 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」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。本集團選擇自截至2006年12月31日止財政年度起提早採納此詮釋。

### 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。由於本集團大部分綜合收入及業績均來自中國市場及本集團綜合資產大部份位於中國，故並無呈列地區分部資料。

#### (a) 收入

本集團營業額包括下列年內確認的收入：

|          | 截至12月31日止年度      |                  |
|----------|------------------|------------------|
|          | 2008年            | 2007年            |
|          | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 出售物業收入   | 6,244,120        | 8,631,302        |
| 酒店經營收入   | 771,227          | 565,979          |
| 投資物業租金收入 | 180,135          | 78,644           |
| 未分配      | 795              | —                |
|          | <u>7,196,277</u> | <u>9,275,925</u> |

(b) 分部資料

主要呈報方式－業務分部

|                         | 截至2008年12月31日止年度 |                 |                  |                 | 合計<br>人民幣千元      |
|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                         | 物業發展<br>人民幣千元    | 酒店<br>人民幣千元     | 物業投資<br>人民幣千元    | 未分配<br>人民幣千元    |                  |
| 分部收入                    | 6,244,120        | 771,227         | 180,135          | 795             | 7,196,277        |
| 分部業績                    | 2,116,624        | 33,395          | (54,437)         | 33,176          | 2,128,758        |
| 融資成本淨額                  | (35,462)         | (76,575)        | (115,838)        | (121,755)       | (349,630)        |
| 應佔下列公司的業績               |                  |                 |                  |                 |                  |
| －聯營公司                   | (3,132)          | —               | —                | —               | (3,132)          |
| －共同控制實體                 | 8,707            | —               | —                | 791             | 9,498            |
| 除所得稅前利潤／(虧損)            | <u>2,086,737</u> | <u>(43,180)</u> | <u>(170,275)</u> | <u>(87,788)</u> | <u>1,785,494</u> |
| 所得稅開支                   |                  |                 |                  |                 | <u>(925,226)</u> |
| 年度利潤                    |                  |                 |                  |                 | <u>860,268</u>   |
| 其他分部項目如下：               |                  |                 |                  |                 |                  |
| 資本及物業發展開支               | 11,041,855       | 223,898         | 189,426          | 14,117          | 11,469,296       |
| 折舊                      | 13,730           | 203,986         | 1,435            | 5,071           | 224,222          |
| 土地使用權攤銷計入開支             | 6,808            | 28,582          | —                | —               | 35,390           |
| 商譽減值                    | 9,198            | —               | —                | —               | 9,198            |
| 收購少數股東權益產生的<br>負商譽      | 6,841            | —               | —                | —               | 6,841            |
| 投資物業公允價值虧損              | —                | —               | 122,749          | —               | 122,749          |
| 持有作銷售用途的落成<br>物業減至可變現淨值 | 87,381           | —               | —                | —               | 87,381           |
| 應收賬款減值撥備                | —                | —               | 2,314            | —               | 2,314            |

於2008年12月31日分部資產及負債如下：

|         | 截至2008年12月31日止年度  |                  |                  |                  | 合計<br>人民幣千元       |
|---------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|         | 物業發展<br>人民幣千元     | 酒店<br>人民幣千元      | 物業投資<br>人民幣千元    | 未分配<br>人民幣千元     |                   |
| 分部資產    | 26,659,196        | 6,750,551        | 9,957,734        | 699,031          | 44,066,512        |
| 聯營公司    | 255,785           | —                | —                | —                | 255,785           |
| 共同控制實體  | 1,717,744         | —                | —                | 3,453            | 1,721,197         |
|         | <u>28,632,725</u> | <u>6,750,551</u> | <u>9,957,734</u> | <u>702,484</u>   | <u>46,043,494</u> |
| 遞延所得稅資產 |                   |                  |                  |                  | <u>437,847</u>    |
| 總資產     |                   |                  |                  |                  | <u>46,481,341</u> |
| 分部負債    | 9,862,400         | 464,696          | 482,639          | 595,083          | 11,404,818        |
| 借貸      | 5,146,730         | 2,099,900        | 598,000          | 6,589,373        | 14,434,003        |
|         | <u>15,009,130</u> | <u>2,564,596</u> | <u>1,080,639</u> | <u>7,184,456</u> | <u>25,838,821</u> |
| 遞延所得稅負債 |                   |                  |                  |                  | <u>1,605,101</u>  |
| 總負債     |                   |                  |                  |                  | <u>27,443,922</u> |

|               | 截至2007年12月31日止年度 |                 |                  |               | 合計<br>人民幣千元             |
|---------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|-------------------------|
|               | 物業發展<br>人民幣千元    | 酒店<br>人民幣千元     | 物業投資<br>人民幣千元    | 未分配<br>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)  | <u>4,104,198</u> | <u>(28,115)</u> | <u>1,493,727</u> | <u>38,232</u> | <u>5,608,042</u>        |
| 所得稅開支         |                  |                 |                  |               | <u>(1,434,257)</u>      |
| 年度利潤          |                  |                 |                  |               | <u><u>4,173,785</u></u> |
| 其他分部項目如下：     |                  |                 |                  |               |                         |
| 資本及物業發展開支     | 8,936,113        | 1,210,212       | 3,630,243        | 4,294         | 13,780,862              |
| 折舊            | 12,170           | 143,724         | 481              | 2,057         | 158,432                 |
| 土地使用權攤銷計入開支   | 3,629            | 28,494          | —                | —             | 32,123                  |
| 持有作銷售用途的      |                  |                 |                  |               |                         |
| 落成物業減至可變現淨值   | 24,913           | —               | —                | —             | 24,913                  |
| 商譽減值          | 23,553           | —               | 40,149           | —             | 63,702                  |
| 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 | <u>751,530</u>   | <u>—</u>        | <u>—</u>         | <u>—</u>      | <u>751,530</u>          |

於2007年12月31日分部資產及負債如下：

|         | 物業發展<br>人民幣千元     | 酒店<br>人民幣千元      | 物業投資<br>人民幣千元     | 未分配<br>人民幣千元     | 合計<br>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> |

未分配成本主要指企業開支。

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

分部負債包括經營負債，但不包括借貸及遞延所得稅負債。

#### 4 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

|                 | 於12月31日                 |                  |
|-----------------|-------------------------|------------------|
|                 | 2008年                   | 2007年            |
|                 | 人民幣千元                   | 人民幣千元            |
| 應收貿易賬款淨額(附註(a)) | <b>809,587</b>          | 518,105          |
| 動遷成本的按金         | <b>208,748</b>          | 198,450          |
| 其他應收賬款          | <b>247,342</b>          | 235,100          |
| 建築成本的預付款項       | <b>279,455</b>          | 137,930          |
| 預售所得款項的預付營業稅    | <b>88,595</b>           | 34,494           |
|                 | <b><u>1,633,727</u></b> | <u>1,124,079</u> |

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價是根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

|              | 於12月31日               |                |
|--------------|-----------------------|----------------|
|              | 2008年                 | 2007年          |
|              | 人民幣千元                 | 人民幣千元          |
| 於90天內        | <b>567,132</b>        | 503,788        |
| 超過90天及於365天內 | <b>201,068</b>        | 14,317         |
| 超過365天       | <b>41,387</b>         | —              |
|              | <b><u>809,587</u></b> | <u>518,105</u> |

#### 5 應付貿易賬款和其他應付賬款

|               | 於12月31日                 |                  |
|---------------|-------------------------|------------------|
|               | 2008年                   | 2007年            |
|               | 人民幣千元                   | 人民幣千元            |
| 應付貿易賬款(附註(a)) | <b>5,836,441</b>        | 3,355,038        |
| 應計費用          | <b>109,039</b>          | 139,951          |
| 其他應付稅項        | <b>176,888</b>          | 202,090          |
| 其他應付賬款(附註(b)) | <b>624,758</b>          | 153,848          |
|               | <b><u>6,747,126</u></b> | <u>3,850,927</u> |



附註：

(a) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

|              | 於12月31日          |                  |
|--------------|------------------|------------------|
|              | 2008年<br>人民幣千元   | 2007年<br>人民幣千元   |
| 於90天內        | 5,107,382        | 3,036,524        |
| 超過90天及於180天內 | 729,059          | 318,514          |
|              | <u>5,836,441</u> | <u>3,355,038</u> |

(b) 其他應付賬款包括：

|                      | 於12月31日        |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 2008年<br>人民幣千元 | 2007年<br>人民幣千元 |
| 建築商的訂金和墊款            | 352,701        | 20,362         |
| 收取客戶的超額款項            | 92,327         | 40,332         |
| 租戶及酒店客戶的租賃按金         | 66,189         | 35,270         |
| 應付裝修費                | 35,110         | —              |
| 應付收購代價               | 32,502         | —              |
| 代表政府機構向客戶收取的費用       | 11,157         | 7,109          |
| 應付福利                 | 4,845          | 6,125          |
| 代表裝修商向客戶收取的裝修費<br>雜項 | 27,951         | 23,665         |
|                      | <u>624,758</u> | <u>153,848</u> |

## 6 其他收益

|                      | 於12月31日止年度     |                  |
|----------------------|----------------|------------------|
|                      | 2008年<br>人民幣千元 | 2007年<br>人民幣千元   |
| 匯兌收益淨額               | 414,658        | 229,996          |
| 收購少數股東權益／附屬公司產生的負商譽  | 6,841          | 523,060          |
| 已收政府補助金              | 4,337          | 1,000            |
| 商標收入                 | 1,340          | 1,459            |
| 出售物業、機器及設備的收益        | 875            | 386              |
| 出售附屬公司部分權益的收益(附註(a)) | —              | 751,530          |
| 再投資的所得稅退稅            | —              | 85,432           |
| 雜項                   | 14,067         | 21,191           |
|                      | <u>442,118</u> | <u>1,614,054</u> |

附註：

- (a) 於2007年4月10日，本集團與Jade VIII, Inc. (由Morgan Stanley Real Estate管理的一個基金擁有) 訂立買賣協議，以按代價人民幣1,000,000,000元出售附屬公司29.99%權益。出售事項的收益約為人民幣751,530,000元。

## 7 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      |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
|                                  | 2008年            | 2007年            |
|                                  | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 員工成本—包括董事酬金(附註(a))               | 436,037          | 341,705          |
| 核數師酬金                            | 3,000            | 3,100            |
| 折舊                               | 224,222          | 158,432          |
| 土地使用權攤銷                          | 35,390           | 32,123           |
| 應收賬款減值撥備                         | 2,314            | —                |
| 持有作銷售用途的落成物業減至可變現淨值              | 87,381           | 24,913           |
| 廣告、宣傳和佣金成本                       | 271,241          | 176,961          |
| 已出售物業成本                          | 3,191,159        | 4,527,431        |
| 銷售物業的營業稅及其他徵費                    | 317,996          | 438,291          |
| 商譽減值                             | 9,198            | 63,702           |
| 慈善捐款                             | 42,649           | 44,427           |
| 帶來租金收入的投資物業產生的直接費用               | 4,475            | 10,126           |
| 經營租約開支                           | 49,260           | 36,351           |
| 酒店營運開支                           | 423,009          | 338,590          |
| 辦公室開支                            | 174,324          | 72,559           |
| 其他開支                             | 115,233          | 114,293          |
|                                  | <hr/>            | <hr/>            |
| 銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支<br>及其他營運開支總額 | <b>5,386,888</b> | <b>6,383,004</b> |
|                                  | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>      |

(a) 員工成本 (包括董事酬金) 包括：

|             | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2008年<br>人民幣千元 | 2007年<br>人民幣千元 |
| 工資和薪金       | 333,737        | 236,359        |
| 退休金成本－法定退休金 | 27,347         | 22,462         |
| 僱員購股權計劃     | 25,733         | 38,557         |
| 其他津貼和福利     | 49,220         | 44,327         |
|             | <u>436,037</u> | <u>341,705</u> |

## 8 融資收入和成本

|         | 截至12月31日止年度    |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 2008年<br>人民幣千元 | 2007年<br>人民幣千元 |
| 借貸利息    | 1,072,797      | 719,566        |
| 減：資本化利息 | (695,162)      | (449,792)      |
| 融資成本    | <u>377,635</u> | <u>269,774</u> |
| 融資收入    | (28,005)       | (102,543)      |
| 融資成本淨額  | <u>349,630</u> | <u>167,231</u> |

## 9 所得稅開支

|          | 截至12月31日止年度    |                  |
|----------|----------------|------------------|
|          | 2008年<br>人民幣千元 | 2007年<br>人民幣千元   |
| 當期所得稅    |                |                  |
| —中國企業所得稅 | 335,038        | 882,079          |
| —中國土地增值稅 | 520,535        | 754,317          |
|          | <u>855,573</u> | <u>1,636,396</u> |
| 遞延所得稅    |                |                  |
| —中國企業所得稅 | (30,620)       | (202,139)        |
| —中國預扣所得稅 | 100,273        | —                |
|          | <u>925,226</u> | <u>1,434,257</u> |

### 香港利得稅

由於本集團於截至2008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 (2007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。

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。

## 中國土地增值稅

中國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。

## 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。

## 10 股息

|                | 截至12月31日止年度    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2008年<br>人民幣千元 | 2007年<br>人民幣千元 |
| 中期股息 (附註(a))   | —              | 480,829        |
| 擬派末期股息 (附註(b)) | <u>404,742</u> | <u>494,088</u> |
|                | <u>404,742</u> | <u>974,917</u> |

附註：

- (a) 董事不建議派發截至2008年6月30日止6個月的任何中期股息。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2009年4月27日舉行的會議上，董事建議派發末期股息每股普通股13港仙。擬派股息金額是以於2008年12月31日已發行股數加上2009年4月配售股數282,229,000股計算。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2009年12月31日止年度之保留盈利分派。本公司於2008年6月23日召開的股東週年大會已批准，宣派截至2007年12月31日止年度末期股息約528,397,000港元 (相等於人民幣464,936,000元)，每股普通股16港仙。

## 11 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。每股攤薄盈利乃通過假設兌換首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權，而調整具潛在攤薄影響的已發行普通股份加權平均數目而計算。

|                         | 截至12月31日止年度      |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
|                         | 2008年<br>人民幣千元   | 2007年<br>人民幣千元   |
| 本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)     | <u>841,159</u>   | <u>4,091,782</u> |
| 已發行普通股的加權平均數(千股)        | <u>3,292,732</u> | <u>3,212,666</u> |
| 每股基本盈利(人民幣元)            | <u>0.256</u>     | <u>1.274</u>     |
| 用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股) | <u>3,308,780</u> | <u>3,243,106</u> |
| 每股攤薄盈利(人民幣元)            | <u>0.254</u>     | <u>1.262</u>     |

## 企業管治及其他資料

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。所有董事確認，彼等於截至2008年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定標準。

### 遵守企業管治常規守則

除偏離第A.2.1條條文(訂明主席與行政總裁的角色應予以區分)外，本公司於整個年度已遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則的守則條文。

許榮茂先生為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2008年12月31日止年度內，本公司於聯交所以總額為211,360,730.15港元之代價回購56,184,500股本公司之普通股。回購之普通股已被註銷，因此本公司之已發行股本已按此等被註銷股份之面值減少，有關之詳情如下：

|          | 回購之<br>普通股數目      | 每股最高<br>價值<br>(港元) | 每股最低<br>價值<br>(港元) | 代價總額<br>(港幣千元) |
|----------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| 2008年10月 | 27,695,500        | 4.27               | 3.05               | 100,807        |
| 2008年11月 | 28,489,000        | 4.74               | 3.41               | 110,553        |
|          | <u>56,184,500</u> |                    |                    | <u>211,360</u> |

除以上所披露者外，截至2008年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 股東週年大會

本公司2009年股東週年大會（「股東週年大會」）將於2009年6月2日舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

## 末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會建議就截至2008年12月31日止年度派發末期股息每股普通股13港仙。建議之末期股息，倘在本公司即將舉行的股東週年大會上獲得通過，將於2009年6月9日派發予2009年6月2日登記在股東名冊之股東。

本公司將於2009年5月29日(星期五)至2009年6月2日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為確定符合享有擬派末期股息及出席股東週年大會的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2009年5月27日(星期三)下午4時30分前，送交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

代表董事會  
世茂房地產控股有限公司  
主席  
許榮茂

香港，2009年4月27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。