

[請即時發放]



世茂房地產控股有限公司
公佈 2008 年全年業績

來自核心業務的股東應佔溢利為人民幣 11 億元 建議末期股息每股 13 港仙

各項業務平穩發展 靈活調整銷售策略 全面推進全國性發展進程

財務摘要

人民幣 (百萬元)	截止 12 月 31 日止年度		
	2008	2007	變動(%)
營業額	7,196	9,276	-22.4%
毛利	3,232	3,960	-18.4%
毛利率	44.9%	42.7%	2.2 個百分點
經營溢利	2,129	5,662	-62.4%
來自核心業務的股東應佔溢利(扣除投資物業的公允價值收益或減值、折舊及攤銷及商譽調整、2007 年出售武漢項目 29.99% 權益以及稅率改變調整所得之一次性收益)	1,108	1,826	-39.3%

(2009 年 4 月 27 日 - 香港) - 世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」或本「公司」, 連同附屬公司統稱「集團」; 股份代號: 813) 今天欣然宣佈截至 2008 年 12 月 31 日止年度之全年業績。

回顧年內, 世茂房地產營業額約人民幣 72 億元, 較去年之人民幣 93 億元下跌 22.4%。經營溢利為人民幣 21.3 億元, 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、折舊及攤銷、商譽調整、2007 年出售武漢項目 29.99% 權益以及稅率改變調整所得之一次性收益, 年內來自核心業務的股東應佔溢利為人民幣 11 億元, 核心溢利同比下跌 39.3%, 主要由於部分物業發展項目取得竣工證書遇到延遲。

為回饋股東的支持, 董事會建議派發截至 2008 年 12 月 31 日止年度之末期股息每股 13 港仙(2007 年: 16 港仙)。

世茂房地產主席許榮茂先生在談及集團的全年表現時表示: 「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。本集團繼續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, 更於二三線城市發展。年內, 整體物業銷售成績稍見放緩, 本集團的核心業務維持穩健, 財務狀況良好。2009 年首季, 本集團的未經審核合約銷售額達到人民幣 45.5 億元, 較去年同期大幅增長逾 3 倍, 反映集團的業務策略成效卓著, 截止 2009 年 4 月 24 日最新合約銷售數字為人民幣 66 億元, 已完成全年合約銷售目標的 44%。」

住宅物業

截至2008年12月31日止年度，本集團的物業銷售入賬之金額約為人民幣62億元，比上年下跌28%，主要因為年初發生的自然災害導致項目工程有所滯後，以及下半年發生的金融危機壓抑了市場需求。

年內，集團根據市場實際情況調整銷售時間表，把部份項目推遲開盤，使供應量較原定計劃有所減少。總入賬之銷售面積約為688,717平方米，由於銳意擴大地區分佈，產品結構有別於去年，一線城市項目相對以往較少，二、三線城市逐漸為集團帶來盈利貢獻，以致年內平均銷售價降至每平方米人民幣9,119元。2008年內合約銷售總額為人民幣120億元，銷售面積達1,244,604平方米，較2007年分別上升28.4%及38.2%，銷售來自22個項目。

本集團在2009年預計約有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、北京三里屯項目等，這將增加150萬平方米的可售面積，連同截至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年全年可供出售之面積合共約達300萬平方米。

酒店及投資物業

於回顧年度，本集團來自酒店及投資物業發展的收入錄得穩定增長，成為本集團重要的收入來源。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%)。

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)，主要是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收入。扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利(EBITDA)為人民幣2.8億元。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繼續雄據上海國際頂級酒店市場份額首位。

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之一，也反映本集團的物業多元化策略取得成功。年內，商業物業收入合共為人民幣1.8億元(2007年：人民幣7,900萬元)，較上年增加129%。

北京世茂大廈自2008年初開始投入營運，於年底錄得73%之出租率。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，2008年底出租率更達98%，帶動整體租金收入上升。

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監委員會的有條件批准，九間項目公司(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業務。

年內，重組進程非常順利。是次重組計劃將使世茂房地產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用物業，更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得資金發展業務，預計整個重組計劃將會於2009年上半年完成。

土地儲備

回顧期內，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，可滿足未來5至7年的開發需要。

財政狀況

集團一貫奉行審慎理財的原則，致力維持健康的財政狀況。於2008年12月31日，集團可動用之資金為人民幣31億，包括持有現金人民幣20億及未動用之銀行貸款人民幣11億元；於2009年4月27日，集團可動用之資金達到人民幣80.0億，包括持有現金人民幣68.5億及未動用之銀行貸款人民幣11.5億元。此外，於2009年3月20日，集團獲得中國農業銀行貸款授信額度人民幣150億元，證明集團已有充裕的流動資金。另一方面，於2008年12月31日，淨負債比率為53%。於2009年4月9日，集團向機構投資者成功配售新股2.82億股股份，集資所得款項淨額約為19億港元，使公司淨負債比率降至42%。完成配售、償還銀團貸款及A股重組後，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，有利於集團未來的營運及業務發展。

許先生談及集團未來策略及前景時表示：「展望2009年，市場仍然滿佈挑戰。隨著政府陸續推行各項刺激樓市的政策漸見成效，加上2008年銷售表現較差，令市場積累的購買力逐步釋放，本集團對未來前景審慎樂觀。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房間需求，並有助推動集團物業。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，經濟水平有所提高，帶動市場對優質商用物業的需求，為商用物業業務營造利好的環境。」

許先生總結：「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，進一步實現『三駕馬車』的發展模式，致力提高各項業務的管理水平，加強集團的競爭優勢，促進企業長遠良性而穩定的發展。此外，本集團將繼續聚焦長三角及環渤海經濟區的重點發展地區，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。」

- 完 -

關於世茂房地產控股有限公司

世茂房地產是內地優質房地產項目的大型發展商，專注於在優越地段發展大型優質房地產項目，業務組合廣泛，包括發展住宅物業、商業物業及酒店等，遍及全國重要地區。目前，集團在上海、北京、哈爾濱、武漢、南京、福州、昆山、常熟、紹興、蕪湖、煙臺、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。

集團旗下的項目享譽市場，深受內地及國際市場的物業買家及投資者歡迎。世茂房地產曾榮獲2004年度「中國超級品牌」、2005年度「令人尊敬的上海房地產企業」，以及2007年和2008年「外資在華投資房地產公司綜合實力TOP10」等多項殊榮。集團其中一個住宅項目——上海世茂濱江花園，更於2001年至2004年期間，連續4年錄得上海市銷售金額第一名。

有關世茂房地產的進一步資料，請瀏覽集團網頁：www.shimaoproperty.com。

如有垂詢，請聯絡：

iPR 奧美公關

譚寶瑩/ 袁承欣/ 鍾敏芝/ 馮昱翰

電話：2136 6182/ 3170 6609/ 2136 6179 / 2169 0646

傳真：3170 6606

電郵：natalie.tam@iprogilvy.com/ stephanie.yuen@iprogilvy.com/
christina.chung@iprogilvy.com/ nick.fung@iprogilvy.com