

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任何部分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的有限公司)

(股份代號：813)

截至2009年6月30日止六個月 中期業績公佈

摘要

業績摘要

1. 2009年上半年營業額為人民幣50億元，較去年同期上升170%。截至2009年6月30日未入賬合約銷售總額約人民幣103億元。
2. 毛利額上升32%至人民幣14億元(2008年上半年：人民幣11億元)。
3. 股東應佔利潤上升至人民幣12億元。撇除主要非現金項目及一次性收益，期內股東應佔核心利潤為人民幣3.84億元，核心溢利較2008年上半年上升16倍。
4.
 - 2009年上半年，本集團把商業項目注入上海世茂(一家在上海證券交易所上市的公司)之後，本公司已產生純利(稅後)約人民幣8.6億元。
 - 2009年7月，上海世茂建議增發不多於1.5億股新A股，集資人民幣20億元，顯示本集團充份利用A股市場作為另一集資平台，預計該建議將於年底完成。
5. 2009年上半年合約銷售額為人民幣132億元，較2008年上半年上升200%；銷售面積為146萬平方米，平均售價為每平方米人民幣9,032元，包括24個項目。截至2009年8月31日最新合約銷售數字為人民幣164億元，已完成2009年合約銷售目標人民幣170億元的96%。

6. 毛利率為29% (2008年上半年為59%)，而2009年上半年已確認銷售的平均售價下降至每平方米人民幣6,704元，主要由於：
 - 上半年交付主要為售價較低的產品。
 - 較多(4個)項目處於初步發展階段，毛利率一般較低。
 - 2008年年底及2009年年初平均售價下調的影響滯後反映於2009年上半年。然而，2009年8月的銷售均價已較2008年年底平均增加30%。
 - 截至2009年6月30日未入賬合約銷售約人民幣103億元，平均售價為每平方米人民幣10,867元。
7. 全球金融危機令旅客人數減少，故來自酒店及投資物業之收入下降17%至人民幣3.95億元。
8. 於2009年上半年購入兩塊地皮，總規劃建築面積為69萬平方米，使總土地儲備增加至約2,620萬平方米；加強土地儲備的地區性分佈，尤其看好經濟成熟及高速發展的地區。本集團將繼續保持一貫的審慎土地購買政策，目標是在土地價格具吸引投資回報時，斥資增加土地儲備。

財務摘要

9. 回顧期內，每股基本盈利增加28%至人民幣0.356元。
10. 董事會宣派截至2009年6月30日止六個月之中期股息每股10港仙。
11. 於2009年6月30日，集團可動用之資金為人民幣133億元，包括持有現金人民幣99億元及未動用之銀行貸款人民幣34億元。
12. 於2009年6月30日，經調整淨負債比率為32%，而2008年12月31日為53%。財政狀況顯著改善主要由於2009年上半年合約銷售表現強勁，且於2009年4月完成配售新股，獲得淨資金19億港元。
13. 集團預期於上海世茂的建議配售新股完成後將獲得淨資金人民幣20億元，集團的財務狀況將隨著股本增加而進一步改善。

主席報告

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」或「本公司」,及其附屬公司統稱「本集團」)截至2009年6月30日止六個月的中期業績報告。

2009年上半年國內房地產市場走出了宏觀調控的陰霾,全面復甦,出現了價量齊升的局面。為抗衡全球金融危機對經濟所帶來的衝擊,國家推出多項振興經濟的措施,包括四萬億刺激經濟方案、下調利率、放寬銀根等有關措施,取得顯著成效。加上在利率偏低的环境下,過去因宏觀調控而壓抑的購買力快速爆發,形成了上半年暢旺的市場局面;而房地產市場復甦帶來的財富效應,有利帶動經濟體系的其他範疇的提升。另一方面,中國正在高速城市化進程,根據中國社會科學院資料,去年年底的中國城鎮人口已突破6億,每年有1,500萬農村人口進入城市,形成龐大的住房需求。根據民政部資料,2008年全國註冊登記的新婚數目達1,098萬對,按年上升10%,這些新增需求,加上良性經濟循環下的換房需求,都為房地產的長遠發展奠下穩固的基礎。

回顧期內,受惠整體經營環境好轉,本集團銷售表現勝於預期。2009年上半年,本集團營業額為人民幣49.7億元,較去年同期上升170%。股東應佔純利上升30%,為人民幣11.99億元。撇除主要非現金項目及一次性收益/虧損,期內股東應佔核心溢利為人民幣3.84億元,核心溢利同比上升16倍,每股基本盈利為人民幣0.356元。

2009年上半年,毛利率為29%(2008年上半年為59%),而已確認銷售的平均售價下降至每平方米人民幣6,704元。毛利率下降主要原因是上半年交付大多為價格較低的產品;同時上半年交付的位於不同地區的4個項目處於初步發展階段,毛利率相對較低;此外,2008年年底及2009年初平均售價下調的影響滯後於2009年上半年顯現。然而2009年8月的銷售均價較2008年年底銷售均價,平均增加約30%,即截至2009年6月30日未入賬之合約銷售約人民幣103億元,平均售價已達每平方米人民幣10,867元。隨著銷售價格的提升,預期本集團2009全年的毛利率相對上半年將會顯著上升。

期內的合約銷售較去年同期顯著增加200%至人民幣132億元,相當於共售出146萬平方米。

為回饋股東的長期支持,本公司董事會(「董事會」)宣佈派發截至2009年6月30日止六個月之中期股息每股10港仙(2008年上半年:無)。

2009年是世茂進入中國房地產市場的20週年,在此具有歷史意義的一年,本集團融資業務亦取得多項重要進展,並發揮多渠道融資的優勢,為日後發展注入強大動力。2009年3月本集團與中國農業銀行簽訂人民幣150億元的信貸協議,大大增強本集團的資金實力;4月成功配售282,229,000股本公司股份,獲得淨資金19億港元,大大加強本集團的財政實力;5月上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)成功發行新股予本公司,象徵世茂房地產成功進入國內A股市場,為本集團提供新的融資平台;而上海世茂又於7月已提議定額增發不超過150,000,000新A股,集資淨資金約人民幣20億元,見證本集團進一步發揮A股市場資本平台優勢,亦反映市場對本集團的素質和前景充滿信心。

本集團期內物業銷售實現收入人民幣45.7億元，連同聯營公司營業額人民幣2.09億元，合共人民幣47.8億元，同比上升234%；建築面積為713,350平方米。

期內，本集團物業銷售表現強勁，總合約銷售額達人民幣132億元，總合約銷售面積達146萬平方米，同比分別大幅增長200%和236%。期內，本集團於全國各地共推出24個項目，其中北京工三廣場、寧波世茂世界灣等屬首次推售，獲得市場熱烈反應，充分證明本集團產品的品質及品牌均深獲市場認可；而其餘各項目的銷售情況亦非常理想。除上海、北京外，福州、蘇州、武漢等二線城市的銷售表現也相當出色，反映本集團注重發展二線城市市場的策略發揮功效，為本集團的物業銷售增長帶來重要推動力。

期內，酒店業務受金融危機影響，收入比去年同期下降26%至人民幣2.88億元，息稅折舊及攤銷前溢利較去年同期下降38%至人民幣8.8千萬元。然而，商用物業的表現令人滿意，收入較去年同期上升21%至人民幣1.07億元，為本集團帶來長期且穩定的收入。

本集團在補充土地儲備方面一直堅守審慎和長遠的策略，堅持以合理的價格在具潛力的城市補充優質土地儲備。回顧期內，上海世茂在山東省青島市購入商業地王；本集團也於廈門購入商住地塊，兩塊地皮的規劃建築面積合共達69.0萬平方米。以上新增土地開發資源，將為本集團增添優質的商業和住宅項目，亦進一步加強本集團和上海世茂的項目組合。

2009年上半年房地產市場從谷底反彈，踏入八月市場仍然在高位徘徊，我們相信國內房地產市場具備長期暢旺的條件。我們意識到，在市場復甦的同時亦需留意泡沫的出現，慎防市場大起大跌。因此，雖然本集團2009年上半年各業務的表現均比去年同期出現顯著增長，但我們絕不會鬆懈或自滿，而會繼續審慎經營，致力推動各項業務持續發展，確保財務資源充足穩定，並繼續維持多元化發展策略，令本集團發展不致受到市場波動的影響。

我們對下半年的市場預期審慎樂觀。本集團將按照既定的發展策略，繼續聚焦長三角及環渤海經濟區的重點發展地區，對常熟、杭州、紹興、蘇州、常州、嘉興等城市推出的多個優質項目，加大銷售力度，並按市場情況及需求靈活調整產品比例，藉以擴大市場佔有率，進一步提升本集團世茂品牌的知名度和美譽度。本集團目前資金充裕，但我們將繼續於具備發展潛力的城市如上海、大連、天津、成都、濟南、青島、南昌及武漢等地審慎物色地皮，在確保財務資源穩定的條件下適當補充土儲消耗。

目前住宅物業和商業物業已撥歸本集團不同公司專門負責，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。我們會繼續完善管理架構，提高營運效率，加強本集團的競爭優勢，促進企業長期的良性而穩定的發展。

進入中國房地產市場二十週年的世茂，將與員工繼續努力，矢志創造更理想的業績，回饋投資者，回報社會。

致謝

本人謹代表董事會感謝各位股東對本集團的長期支持和信心，他們認同本集團的發展策略和目標亦令我們深感鼓舞。與此同時，本人也藉此機會向各位員工表示衷心的感謝，二十年來他們為本集團今日取得的成就付出巨大貢獻。世茂房地產希望與股東、投資者及全體員工並肩攜手，齊心合力創造世茂更光輝的未來。

管理層討論及分析

市場回顧

面對環球金融危機的影響，中央政府推出連串刺激經濟的措施及鼓勵內需的政策，令中國維持經濟穩健增長。根據中國國家統計局資料顯示，2009年上半年，國內生產總值達人民幣139,862億元，較去年同期增長約7.1%。城鎮居民人均可支配收入為人民幣8,856元，同比增長9.8%，扣除價格因素，實際增長11.2%，反映中國能夠率先走出金融危機，全年經濟增長保八在望，而由於抵禦金融危機而實施的寬鬆貨幣政策，更進一步帶動了置業的需求。

2009年上半年，中國房地產市場在經歷去年的深度調整後，已全面復甦。上半年，全國完成房地產開發投資人民幣14,505億元，同比增長9.9%，增幅雖比去年同期回落23.6個百分點，但已較一至五月提高3.1個百分點。

受惠於利率下調、信貸環境寬鬆等利好環境，加上中央拉動內需的舉措，置業信心恢復，釋放了積累的龐大需求，更帶動市場對改善型住房的需求及房地產投資。上半年，各地樓市成交量明顯回升，價格也趨於平穩。根據發改委的資料顯示，2009年上半年，全國樓市平均成交上升三成，而全國樓價在今年三月起反彈，並於三月、四月及五月分別錄得0.2%、0.4%及0.6%的按月升幅。另一方面，隨著國內城市化進程日漸加快，預計每年農村遷往城市的人口將達1,800萬，加上新婚人口上升，置業人士將持續增加，市場對房地產的需求將越趨殷切。

業務回顧

截至2009年6月30日止的六個月，本集團業務發展可以分為房地產開發、酒店營運及物業投資三大部分。回顧期內，各項目工程進展順利，整體項目落成建築面積達301,647平方米，較去年同期增加249%。

1) 房地產開發

本集團繼續推行靈活的銷售策略，以快速適應市場變化。受惠於房地產市場復甦，積壓了一年多的購買力進一步釋放，本集團的房地產開發業務於2009年上半年已取得理想佳績，物業確認銷售的收入達人民幣47.8億元(包括聯營公司的收入人民幣2.09億元)，較去年同期增加234%，主要由於房地產市場氣氛持續向好，銷售暢

旺。總入賬建築面積(包括聯營公司的樓面面積約20,754平方米)達到713,350平方米，較去年同期上升5.3倍。

由於項目建設大多集中於2009年下半年落成，2009年上半年，本集團旗下項目僅有常州、嘉興、武漢及瀋陽共有4個項目落成，總竣工面積為301,647平方米，較去年同期86,487平方米上升249%。

回顧期內，合約銷售額達人民幣132億元，同比大幅增長達200%，已完成全年銷售目標人民幣170億元的78%。總合約銷售面積達到146萬平方米，同比增長達236%。期內，本集團共推出24個項目，自4月起，更加強銷售力度，並利用其強大的品牌效應，於期內實現銷售額跨越式增長。上海世茂濱江花園、福州世茂天城、北京工三廣場、寧波世茂世界灣等項目在上半年開售，反應熾熱。上海世茂濱江花園及福州世茂天城分別貢獻合約銷售逾人民幣20億元，寧波世茂世界灣亦帶來近人民幣10億元的銷售額。

本集團預期2009年下半年將會有24個項目可供出售，可供出售總建築面積將約達196萬平方米，包括於2009年6月30日已落成項目可售存貨的建築面積約為129萬平方米。

2) 酒店物業和投資物業

於回顧期內，來自酒店及投資物業之收入下降17%至人民幣3.95億元，當中酒店業務收入下降，但來自投資物業租賃方面的收入增加，佔本集團收入8%(2008年上半年：26%)。

酒店經營

回顧期內，全球金融危機令旅客人數減少，酒店業務收入下降26.2%至人民幣2.88億元(2008年上半年為人民幣3.90億元)，收入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經營收入，息稅折舊攤銷前溢利下降38%至人民幣0.88億元(2008年上半年為人民幣1.43億元)。

本集團認為隨著本集團酒店的品牌及知名度進一步確立，及2010年上海世博會將為集團帶來龐大的商機，預計三間酒店的平均入住率將於下半年以至2010年有所增加，將可繼續雄踞上海國際頂級酒店市場份額的前列。此外，本集團將積極推動各酒店項目的發展進程，其中位於南京的酒店預期將於2010年落成。

投資物業

回顧期內，本集團來自投資物業租賃方面的營業額較去年同期增長21%至人民幣1.07億元(2008年上半年為人民幣0.88億元)。

本集團於2009年下半年在紹興完成的建築面積達150,000平方米，並將陸續開始營運。

2009年6月，本集團已完成向上海世茂注入商業資產的業務重組。透過是次重組，世茂房地產擁有一家獨立及專業的商業房地產開發公司，更成功進入A股市場，不但能把資源集中於發展資本密集的商用物業，並可為集團提供獨立的融資平台，有助本集團透過中國大陸的股票及債券市場籌集資金發展業務。

上海世茂已成為於A股市場中規模最大的上市商用物業發展商之一，負責商業物業的發展、銷售、租賃及相關物業管理業務。2009年7月，上海世茂已提議定額增發不超過150,000,000股A股，預期配售新股後將獲得淨資金人民幣20億元，作為本集團充份發揮A股市場資本平台優勢的舉措，也為上海世茂進一步拓展商用物業發展提供充裕的資金。

3) 配股

本集團一直奉行審慎理財的原則，致力維持財政狀況穩健。2009年4月9日，本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，用作償還銀團貸款，本集團的淨負債比率進一步下降，財務狀況有所提升，長遠將有利於本集團的業務營運及發展。

4) 土地儲備

回顧期內，本集團共購入兩幅土地分別位於山東省青島市及福建廈門。2009年5月，本集團與青島城投集團全資子公司青島世奧房地產開發公司以人民幣9.2億元聯合競得山東省青島市商業地王地塊，總規劃建築面積約24萬平方米。2009年6月，本集團以人民幣30.2億元成功競得福建省廈門市優質地塊，規劃總建築面積約45.3萬平方米。

截至2009年6月30日，本集團現有土地儲備的總計劃建築面積達2,620萬平方米。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、寧波、青島及廈門等24個城市，共有36個發展至不同階段的項目。本集團未來仍將以審慎的態度，在適當的時機以合理的價格吸納優質土地，在推動未來業務發展的同時，確保本集團財務狀況維持穩健。

集團前景

儘管全球金融危機將繼續為世界經濟帶來影響，但中國政府已推出一系列刺激經濟、拉動內需的政策，將有助保持經濟平穩增長，並為本集團帶來利好的市場環境。

1) 發展物業

2009年下半年，本集團預期房地產市場將維持平穩發展。經歷2008年的調整，房地產行業作為國家經濟支柱產業之一，將繼續受惠於國家推出的利好政策和寬鬆的貨幣政策，中央將通過更為靈活的方式進行行業監控。

儘管近期個別城市推出收緊二房貸、加大土地供應及增加保障性住房等措施，以避免行業出現泡沫，惟本集團相信此等措施長遠將有助房地產行業健康發展。面對未來的機遇和挑戰，本集團將以審慎的策略，把握市場的發展機遇，跨越重重挑戰，推動業務發展，致力鞏固行業的領導地位。

2) 投資物業和酒店物業

隨著本集團完成向上海世茂注入商業資產的業務重組，本集團將集中及專注其財務及管理資源於發展國內高速增長的住宅及酒店業務，而上海世茂將致力發展商業物業項目。

隨著2010年上海世博日益臨近，加上國內經濟持續穩健增長，中國的酒店業發展潛力可觀。本集團繼續發展優質酒店項目，並透過和世界知名酒店集團合作，汲取外國管理經驗，優化管理架構，以抓緊機遇。此外，本集團將積極推進酒店業務重組的工作，致力為酒店業務帶來更廣闊的發展前景，進一步完善「三駕馬車」的策略。

2009年7月是世茂進入中國房地產市場的二十週年，也是世茂房地產在香港上市是三週年。展望未來，本集團將憑藉靈活的銷售策略、強大的品牌影響力、清晰的業務發展藍圖，積極加強競爭優勢，把握市場復甦的機遇，進一步實現「締造生活品位，成就城市夢想」的目標，為股東帶來豐碩的回報。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2009年上半年 人民幣百萬元	2008年上半年 人民幣百萬元
收入	4,967.7	1,841.8
毛利	1,428.7	1,081.7
經營利潤	2,217.5	1,634.4
股東應佔利潤	1,198.7	919.1
每股盈利 — 基本 (人民幣元)	0.356	0.279

收入

截至2009年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣50億元(2008年上半年：人民幣18億元)，較2008年增加170%。本集團92%(2008年上半年：74%)的收入來自出售物業，8%(2008年上半年：26%)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：

	2009年上半年 人民幣百萬元	2008年上半年 人民幣百萬元
出售物業	4,573.1	1,363.8
酒店經營收入	288.1	389.9
投資物業租金收入	<u>106.5</u>	<u>88.1</u>
總計	<u><u>4,967.7</u></u>	<u><u>1,841.8</u></u>

(i) 銷售物業

截至2009年及2008年6月30日止六個月銷售的物業載列如下：

	2009年上半年		2008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	621	7	11,936	361
武漢世茂錦繡長江*	102,406	730	—	1
紹興世茂迪蕩新城	10,208	69	2,473	22
哈爾濱世茂濱江新城	124,010	427	47,589	204
常熟世茂世紀中心	44,470	287	2,492	28
昆山世茂蝶湖灣	41,490	196	29,447	244
上海世茂佘山莊園	6,366	228	7,835	339
上海世茂濱江花園	443	4	439	43
昆山世茂東壹號	38,501	218	6,799	122
杭州世茂江濱花園	74,763	549	—	—
上海世茂愛馬尚郡	32,549	264	—	—
蕪湖世茂濱江花園	46,083	357	—	—
福州世茂天城	22,608	336	—	—
瀋陽世茂五里河	8,625	38	—	—
蘇州世茂運河城	26,758	173	—	—
嘉興世茂世紀公園	31,185	110	—	—
常州世茂香檳湖	74,720	508	—	—
南京世茂外灘新城 (附註1)	2,632	34	—	—
福州世茂外灘花園 (附註1)	4,158	38	—	—
小計(a)	<u>692,596</u>	<u>4,573</u>	<u>109,010</u>	<u>1,364</u>
南京世茂外灘新城 (附註1)	20,453	205	3,026	47
福州世茂外灘花園 (附註1)	301	4	1,372	20
小計(b)	<u>20,754</u>	<u>209</u>	<u>4,398</u>	<u>67</u>
小計(c) — 可歸屬	<u>10,377</u>	<u>104</u>	<u>2,199</u>	<u>33</u>
合計(a) + (b)	<u>713,350</u>	<u>4,782</u>	<u>113,408</u>	<u>1,431</u>
合計(a) + (c)	<u>702,973</u>	<u>4,677</u>	<u>111,209</u>	<u>1,397</u>

附註1： 於截至2009年5月31日止5個月，本集團應佔持有南京世茂外灘新城及福州世茂外灘花園的聯營公司收入，並無於綜合財務報表中入賬。於完成向上海世茂注入商業項目及資產後，此等聯營公司已成為本集團之附屬公司，而6月之收入已入賬至本集團之中期綜合財務報表。

* 應佔權益為70.01%

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2009年上半年 人民幣百萬元	2008年上半年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	46.8	62.5
上海世茂皇家艾美酒店	139.6	193.4
上海外灘茂悅大酒店	<u>101.7</u>	<u>134.0</u>
總計	<u><u>288.1</u></u>	<u><u>389.9</u></u>

酒店經營收入由2008年上半年的人民幣3.899億元減少約26%至人民幣2.881億元。酒店經營收入減少，主要由於全球金融危機後商務旅遊人數下降所致。

(iii) 租金收入

投資物業租金收入為人民幣1.065億元。租金收入增加21%，主要是由於北京世茂大廈租出更多單位所致。

	2009年上半年 人民幣百萬元	2008年上半年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	78.6	79.4
北京世茂大廈	21.5	8.7
常熟購物中心	<u>6.4</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>106.5</u></u>	<u><u>88.1</u></u>

銷售成本

銷售成本的分析如下：

	2009年上半年 人民幣百萬元	2008年上半年 人民幣百萬元
銷售稅	272.8	91.9
已出售物業之土地成本、建築成本及 資本化借貸成本	3,105.1	473.0
酒店和零售物業直接經營成本	<u>161.1</u>	<u>195.1</u>
總計	<u><u>3,539.0</u></u>	<u><u>760.0</u></u>

投資物業公允價值收益

於回顧期內，本集團錄得投資物業的公允價值收益人民幣0.545億元(2008年上半年：公允價值收益人民幣8.054億元)。

視作出售予少數股東之收益

完成收購上海世茂及世茂企業後，於2009年上半年記入人民幣13.958億元特別收益。於收益表確認扣除若干稅項後的收入淨額達人民幣8.599億元。

其他收益

截至2009年6月30日止六個月之其他收益為人民幣0.733億元(2008年上半年：人民幣4.043億元)，主要包括補貼收入及匯兌收益淨額。2009年上半年之其他收益較2008年上半年下跌主要因為2009年上半年之美元兌人民幣匯率相對穩定使匯兌收益減少所致。

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1.568億元(2008年上半年：人民幣1.132億元)。銷售及營銷成本增加主要由於附帶銷售活動的項目數量有所增加所致。行政開支增加12%，主要由於持作銷售用途的若干落成物業按可變現淨值減值增加所致。

經營利潤

截至2009年6月30日止六個月，經營利潤達人民幣22億元，較2008年上半年增加36%。

融資成本淨額

融資成本淨額增加至人民幣1.854億元(2008年上半年：人民幣1.583億元)，主要因2009年的貸款增加，令利息開支亦增加所致。

應佔聯營公司及共同控制實體業績

應佔聯營公司利潤為人民幣2,000萬元(2008年上半年：應佔虧損人民幣1,350萬元)。應佔共同控制實體利潤達人民幣60萬元(2008年上半年：人民幣770萬元)。

稅項

期內，本集團稅項撥備為人民幣7.987億元，其中土地增值稅為人民幣1.146億元(2008年上半年：人民幣5.518億元，其中土地增值稅為人民幣2.129億元)。

股東應佔利潤

期內股東應佔利潤增加30%，由2008年上半年的人民幣9.191億元增加至2009年的人民幣11.987億元。

流動資金及財務資源

於2009年6月30日，本集團資產總值為人民幣609億元，當中流動資產達人民幣368億元。負債總額為人民幣372億元，而非流動負債則為人民幣164億元。本公司股東應佔權益達人民幣213億元。

於2009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99億元(2008年12月31日：人民幣20億元)，借貸總額約人民幣192億元(2008年12月31日：人民幣144億元)。淨借貸總額為人民幣93億元(2008年12月31日：人民幣124億元)。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三間竣工酒店的經調整的總權益計算，已就除稅後估值盈餘淨額人民幣47億元(2008年12月31日：人民幣46億元)作出調整)由2008年12月31日的53%下降至2009年6月30日的32%。

於2009年6月30日，本集團的借貸的還款期載列如下：

人民幣百萬元

銀行借貸

一年以下	4,526
一年至兩年	3,114
兩年至五年	4,147
五年以上	3,383

高級票據

兩年至五年	1,679
五年以上	2,350

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	698	4,698
港元	338	298
人民幣	14,203	14,203

融資活動

於2009年3月，本集團與中國農業銀行股份有限公司訂立人民幣150億元的銀行貸款額度協議。於2009年4月，本集團進行配售，所得款項淨額19億港元，用以提早償還3.28億美元的銀團貸款。

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2009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0.98億美元、高級票據6億美元及銀行貸款3.38億港元。

資產抵押

於2009年6月30日，本集團名下的已抵押物業、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、現金及現金等價物以及可供出售金融資產，賬面總值為人民幣245億元，均為本集團銀行融資的抵押。相關銀行貸款額度約為人民幣133億元。

於2009年6月30日，本集團亦已將110,000,000股上海世茂股份抵押，以取得合共人民幣5億元的借貸。

或然負債／財務擔保

於2009年6月30日，本集團已向若干銀行作出公司擔保約人民幣44億元，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2009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203億元。

僱員及薪酬政策

於2009年6月30日，本集團僱用共3,520名僱員。期內薪酬開支總額為人民幣1.866億元。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。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2009年6月30日止六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，惟已獲本公司的審核委員會審閱。

簡明綜合全面收入報表

截至2009年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	3(a)	4,967,684	1,841,771
銷售成本		<u>(3,538,987)</u>	<u>(760,025)</u>
毛利		1,428,697	1,081,746
視作出售予少數股東之收益	4	1,395,849	—
投資物業的公允價值收益		54,544	805,380
其他收益	5	73,295	404,275
營銷及市場推廣成本		(156,757)	(113,159)
行政開支		(568,928)	(506,178)
其他營運開支		<u>(9,246)</u>	<u>(37,619)</u>
經營利潤		2,217,454	1,634,445
融資成本 — 淨額		(185,413)	(158,306)
應佔業績：			
— 聯營公司		19,926	(13,478)
— 共同控制實體		<u>641</u>	<u>7,721</u>
除所得稅前利潤		2,052,608	1,470,382
所得稅開支	6	<u>(798,711)</u>	<u>(551,809)</u>
期間利潤		1,253,897	918,573
其他全面收入：			
可供出售金融資產公允價值收益，扣除稅項		<u>62,240</u>	<u>—</u>
期間全面收入總額		<u><u>1,316,137</u></u>	<u><u>918,573</u></u>

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2009年	2008年
附註		人民幣千元	人民幣千元
歸屬於：			
	本公司權益持有人	1,198,724	919,099
	少數股東權益	<u>55,173</u>	<u>(526)</u>
		<u>1,253,897</u>	<u>918,573</u>
歸屬於以下人士之全面收入總額：			
	本公司權益持有人	1,238,696	919,099
	少數股東權益	<u>77,441</u>	<u>(526)</u>
		<u>1,316,137</u>	<u>918,573</u>
	股息	7	<u>311,650</u>
	本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利		
	— 基本 (人民幣分)	8	<u>35.6</u>
	— 攤薄 (人民幣分)	8	<u>35.5</u>

簡明綜合資產負債表
於2009年6月30日

	附註	未經審核 2009年 6月30日 人民幣千元	經審核 2008年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		5,236,243	5,403,356
投資物業		6,151,263	6,050,000
土地使用權		2,529,407	6,179,952
無形資產		2,129,566	424,394
聯營公司		—	255,785
可供出售金融資產		593,687	—
共同控制實體		1,721,770	1,721,197
遞延所得稅資產		645,686	437,847
其他非流動資產		<u>5,058,605</u>	<u>4,309,904</u>
		<u>24,066,227</u>	<u>24,782,435</u>
流動資產			
發展中土地使用權		13,538,127	8,973,518
發展中物業		7,419,067	4,175,745
持作銷售用途的落成物業		3,096,816	4,681,419
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	9	2,549,844	1,633,727
預付所得稅		285,885	148,174
應收關連公司款項		4,120	84,915
受限制現金		937,680	186,961
現金及現金等價物		<u>8,973,913</u>	<u>1,814,447</u>
		<u>36,805,452</u>	<u>21,698,906</u>
總資產		<u><u>60,871,679</u></u>	<u><u>46,481,341</u></u>

	附註	未經審核 2009年 6月30日 人民幣千元	經審核 2008年 12月31日 人民幣千元
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		361,335	336,015
儲備			
— 擬派股息		311,650	404,742
— 其他		<u>20,592,758</u>	<u>17,955,062</u>
		21,265,743	18,695,819
權益中之少數股東權益		<u>2,376,652</u>	<u>341,600</u>
總權益		<u>23,642,395</u>	<u>19,037,419</u>
負債			
非流動負債			
借貸		14,673,309	10,895,097
遞延所得稅負債		<u>1,736,964</u>	<u>1,605,101</u>
		<u>16,410,273</u>	<u>12,500,198</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	10	5,363,886	6,747,126
預收客戶款項		6,411,351	1,534,690
應付所得稅		4,171,269	2,958,002
借貸		4,525,668	3,538,906
應付關連公司款項		181,837	—
遞延收入		<u>165,000</u>	<u>165,000</u>
		<u>20,819,011</u>	<u>14,943,724</u>
總負債		<u>37,229,284</u>	<u>27,443,922</u>
總權益及負債		<u>60,871,679</u>	<u>46,481,341</u>
流動資產淨額		<u>15,986,441</u>	<u>6,755,182</u>
總資產減流動負債		<u>40,052,668</u>	<u>31,537,617</u>

截至2009年6月30日止六個月簡明綜合中期財務報表的摘選附註(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」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及酒店經營。

於2009年5月,本公司完成向上海世茂股份有限公司(「上海世茂」,上海證券交易所上市公司)注入數項位於中國的零售及商用物業(大部份透過轉讓權益進行),支付方式為發行630,000,000股上海世茂的股份。另外,本公司亦以人民幣749,992,000元認購上海世茂企業發展有限公司(「世茂企業」)的新股份,而世茂企業原持有上海世茂約37%權益。世茂企業已使用所得款項人民幣749,992,000元的代價認購62,240,000股上海世茂股份(統稱為「交易」)。

交易完成後,本公司擁有上海世茂64.22%實際股權及世茂企業50.9%直接股本權益。本公司主席許榮茂先生亦為上海世茂的主席。於交易前,世茂企業由許榮茂先生的姪兒擁有93.33%權益。

交易為本集團帶來收益人民幣1,395,849,000元(附註4)及商譽人民幣1,709,730,000元。

本集團截至2009年6月30日止六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,並就公允價值列賬的投資物業及可供出售金融資產重估而作出調整。

此等簡明綜合中期財務報表已於2009年9月17日獲本公司董事會批准。

2 會計政策

除下文所述者為本期間新採納外,所採用的會計政策與截至2008年12月31日止年度的全年綜合財務報表所採用及所述者相符一致。

可供出售金融資產

本集團透過收購上海世茂而於期內擁有可供出售金融資產。除非管理層有意於結算日12個月內出售投資,否則會分類作非流動資產。

可供出售金融資產初時按公允價值另加交易成本確認,而其後以公允價值列賬。可供出售金融資產之公允價值變動所產生的未變現收益及虧損於權益內確認。當可供出售金融資產已售出或減值時,累計公允價值調整會計入簡明綜合收益表。

必須在2009年1月1日開始的財政年度首次採納並與本集團業務相關的新訂/經修訂準則、修訂或詮釋

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈報」。
- 香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」。
- 香港會計準則第40號(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則第16號的其後修訂)。
- 香港財務報告準則第8號「營運分部」。

- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號「房地產建築協議」取代香港 — 詮釋第3號「收益 — 銷售發展物業的完成前合約」。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號「忠誠客戶獎勵計劃」
- 香港財務報告準則第2號「股份支付」
- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈報」
- 香港會計準則第23號(修訂本)「借貸成本」
- 香港會計準則第28號(修訂本)「聯營公司投資」
- 香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」
- 香港會計準則第8號(修訂本)「會計政策、會計估算的變動及誤差」
- 香港會計準則第10號(修訂本)「結算日後事件」
- 香港會計準則第18號(修訂本)「收益」
- 香港會計準則第34號(修訂本)「中期財務報告」

於2009年採納以上新訂／經修訂準則、準則之修訂及詮釋對本集團財務報表並無重大影響，惟下列呈列變動及附加披露資料除外：

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈報」引入多項財務報表的呈列方式變動，包括規定若干過往於簡明綜合權益變動表內呈列之收支項目(即「非擁有人之權益變動」)改為呈列於新訂的業績報表。

實體可選擇呈列一份業績報表(綜合全面收入報表)或兩份報表(收益表及全面收入報表)。

本集團已選擇呈列一份業績報表(綜合全面收入報表)。簡明綜合中期財務報表已根據經修訂的披露規定編製。

- 香港財務報告準則第8號「營運分部」取代香港會計準則第14號「分部報告」。此項準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的內部報告更為一致。主要經營決策者作出策略性決定。

採納此項準則導致可呈報分部的轉變。繼交易完成後，主要經營決策者視上海世茂為一個獨立經營分部，並從先前物業發展及投資分部把其分出來，而酒店業務分部則保持不變。2008年的比較數字已予重列。

- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」。此修訂本增加有關公允價值計量的披露規定，並修訂有關流動資金風險的披露。本集團將於其截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表中作出額外的相關披露。

3 分部資料

主要經營決策者會檢討本集團的內部匯報，以便評核業績及調配資源。主要經營決策者已根據該等匯報釐定業務分部。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的綜合資產大部分位於中國，故並無呈列地區分部資料。

(a) 收入

本集團營業額包括下列期內確認的收入：

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
出售物業收入	4,573,113	1,363,788
酒店經營收入	288,128	389,861
投資物業租金收入	<u>106,443</u>	<u>88,122</u>
	<u>4,967,684</u>	<u>1,841,771</u>

(b) 分部資料

截至2009年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配* 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
— 物業銷售	150,167	4,422,946	—	—	4,573,113
— 酒店經營收入	—	—	288,128	—	288,128
— 投資物業租金收入	4,713	101,730	—	—	106,443
總收入	<u>154,880</u>	<u>4,524,676</u>	<u>288,128</u>	<u>—</u>	<u>4,967,684</u>
經營利潤	23,106	2,248,785	(38,866)	(15,571)	2,217,454
融資成本 — 淨額	(12,204)	(96,415)	(40,227)	(36,567)	(185,413)
應佔下列公司業績：					
— 聯營公司	—	19,926	—	—	19,926
— 共同控制實體	—	72	—	569	641
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>10,902</u>	<u>2,172,368</u>	<u>(79,093)</u>	<u>(51,569)</u>	2,052,608
所得稅開支					<u>(798,711)</u>
期內利潤					<u>1,253,897</u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	381,123	3,812,301	39,723	112,076	4,345,223
視作出售予少數股東之 收益	—	1,395,849	—	—	1,395,849
投資物業公允價值收益	30,444	24,100	—	—	54,544
商譽減值	(3,821)	(737)	—	—	(4,558)
折舊	(950)	(27,029)	(99,665)	(3,150)	(130,794)
土地使用權攤銷計入開支	(424)	(13,376)	(14,227)	—	(28,027)
持有作銷售用途的落成物 業減值虧損	—	(57,935)	—	—	(57,935)
應收賬款減值撥備	(316)	(7,208)	(40)	—	(7,564)

* 未分配主要指企業層面活動

截至2008年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	物業發展及投資		酒店業務 人民幣千元	未分配* 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元			
收入					
— 物業銷售	—	1,363,788	—	—	1,363,788
— 酒店經營收入	—	—	389,861	—	389,861
— 投資物業租金收入	—	88,122	—	—	88,122
總收入	—	1,451,910	389,861	—	1,841,771
經營利潤	—	1,639,540	33,129	(38,224)	1,634,445
融資成本 — 淨額	—	(81,043)	(32,183)	(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	—	7,345	—	376	7,721
除所得稅前利潤／(虧損)	—	1,552,364	946	(82,928)	1,470,382
所得稅開支					(551,809)
期內利潤					918,573
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	—	11,231,281	223,898	14,117	11,469,296
投資物業公允價值收益	—	805,380	—	—	805,380
商譽減值	—	(4,345)	—	—	(4,345)
折舊	—	(15,193)	(95,946)	(1,867)	(113,006)
土地使用權攤銷計入開支	—	(1,708)	(13,755)	—	(15,463)
應收賬款減值撥備	—	(2,405)	—	—	(2,405)

* 未分配主要指企業層面活動

於2009年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
共同控制實體	—	1,717,748	—	1,717,748
商譽	1,715,954	282,684	130,928	2,129,566
其他分部資產	12,456,260	36,424,715	6,531,858	55,412,833
分部資產總值	14,172,214	38,425,147	6,662,786	59,260,147
其他資產				372,159
遞延所得稅資產				645,686
可供出售金融資產				593,687
資產總值				<u>60,871,679</u>
借貸	2,615,157	8,025,356	3,034,172	13,674,685
其他分部負債	1,671,584	14,050,440	547,973	16,269,997
分部負債總額	4,286,741	22,075,796	3,582,145	29,944,682
其他負債				23,346
企業借貸				5,524,292
遞延所得稅負債				1,736,964
負債總額				<u>37,229,284</u>

於2008年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			合計 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
聯營公司	—	255,785	—	255,785
共同控制實體	—	1,717,744	—	1,717,744
商譽	—	293,466	130,928	424,394
其他分部資產	—	36,939,780	6,619,623	43,559,403
分部資產總值	—	39,206,775	6,750,551	45,957,326
其他資產				86,166
遞延所得稅資產				437,847
資產總值				<u>46,481,339</u>
借貸	—	5,744,730	2,099,900	7,844,630
其他分部負債	—	10,349,502	464,696	10,814,198
分部負債總額	—	16,094,232	2,564,596	18,658,828
其他負債				590,620
企業借貸				6,589,373
遞延所得稅負債				1,605,101
負債總額				<u>27,443,922</u>

分部資產總值主要包括物業、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而確認的商譽，惟不包括遞延所得稅資產及可供出售金融資產。

分部負債總額包括經營負債，但不包括企業借貸及遞延所得稅負債。

4 視作出售予少數股東的收益

誠如附註1所述，本集團藉注入數項零售及商用物業購入上海世茂64.22%實際股權，當中大部份透過股權轉讓進行。該等被注入的股權及資產原由本集團全數持有。交易完成後，本集團於該等被注入的股權及資產之權益由100%攤薄至64.22%。削減該等被注入的股權及資產之35.78%權益構成視作出售，並產生收益。於完成日期(即2009年5月31日)，收益人民幣1,395,849,000元為該等股權及資產之公允價值與賬面值的差額之35.78%。

5 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
補貼收入	40,385	5,203
外匯收益淨額	27,316	392,765
可供銷售金融資產之股息收入	3,608	—
暫時租金及廣告收入	600	1,257
出售固定資產收益	17	457
雜項	1,369	4,593
	<u>73,295</u>	<u>404,275</u>

6 所得稅開支

(a) 香港利得稅

由於本集團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。

(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%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。

(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的直接控股公司。該預扣收入乃計入遞延稅項。

海外控股公司出售於中國的投資之收益亦須繳付10%預扣稅。有關預扣稅乃計入即期稅項。

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	499,707	75,613
— 中國預扣所得稅	434,000	—
— 中國土地增值稅	114,596	212,932
	<u>1,048,303</u>	<u>288,545</u>
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(196,592)	237,128
— 中國預扣所得稅	(53,000)	26,136
	<u>(249,592)</u>	<u>263,264</u>
	<u>798,711</u>	<u>551,809</u>

7 股息

本公司已於2009年9月17日舉行之董事會會議上宣派截至2009年6月30日止六個月的中期股息約353,545,000港元(相等於人民幣311,650,000元)，即每股普通股10港仙(2008年：無)。

本公司已於2009年6月2日舉行的股東週年大會上通過2008年末期股息約459,031,000港元(相等於人民幣404,742,000元)，即每股普通股13港仙。

8 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日止六個月	
	2009年	2008年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,198,724</u>	<u>919,099</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,367,177</u>	<u>3,298,891</u>
每股基本盈利(人民幣仙)	<u>35.6</u>	<u>27.9</u>

每股攤薄盈利乃通過假設根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃所授出的購股權獲行使，而就該等購股權所引致的潛在攤薄影響對已發行普通股份加權平均數目作出調整而計算。

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,198,724</u>	<u>919,099</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,367,177	3,298,891
就首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃所授出的購股權作出的調整(千股)	<u>6,621</u>	<u>22,595</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,373,798</u>	<u>3,321,486</u>
每股攤薄盈利(人民幣仙)	<u><u>35.5</u></u>	<u><u>27.7</u></u>

9 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款 — 淨額(附註)	1,152,578	809,587
動遷成本的按金	258,847	208,748
其他應收賬款	385,199	247,342
建築成本的預付款項	429,596	279,455
預售所得款項的預付營業稅	<u>323,624</u>	<u>88,595</u>
	<u><u>2,549,844</u></u>	<u><u>1,633,727</u></u>

附註：應收貿易賬款主要來自物業銷售及經營租約開支。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：

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
於90天內	862,830	567,132
超過90天及於365天內	209,483	201,068
超過365天	<u>80,265</u>	<u>41,387</u>
	<u><u>1,152,578</u></u>	<u><u>809,587</u></u>

於2009年6月30日，應收賬款減值撥備約為人民幣9,878,000元(2008年12月31日：人民幣2,314,000元)。

10 應付貿易賬款和其他應付賬款

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註)	4,602,264	5,836,441
應計費用	113,961	109,039
其他應付稅項	274,503	176,888
其他應付賬款	337,099	624,758
應付少數股東股息	36,059	—
	<u>5,363,886</u>	<u>6,747,126</u>

附註：

於2009年6月30日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
於90天內	3,892,511	5,107,382
超過90天及於180天內	709,753	729,059
	<u>4,602,264</u>	<u>5,836,441</u>

11 資本及物業發展開支承擔

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業、機器及設備	1,032,825	1,184,667
— 土地使用權	12,749,797	6,133,370
— 由本集團發展作銷售用途的物業	3,783,540	3,037,239
— 就收地、遷拆及地盤平整向地方政府機關預付墊款	2,745,250	3,035,900
	<u>20,311,412</u>	<u>13,391,176</u>

遵守企業管治常規守則

截至2009年6月30日止六個月，本公司已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。董事會現時由五名執行董事、一名非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。本公司所有董事確認截至2009年6月30日止六個月，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2009年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會今天宣派截至2009年6月30日止六個月的中期股息每股普通股10港仙。股息將於2009年11月10日派發予2009年11月3日登記在本公司股東名冊的股東。

本公司將於2009年11月2日(星期一)及2009年11月3日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續。該兩天期間不會辦理股份過戶登記。為確定符合享有中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票必須於2009年10月30日(星期五)下午4時30分前，送交本公司於香港的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9月17日

於本公佈日期，董事會包括五位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、姚櫟女士、葉偉成先生及童自成先生，一位非執行董事鄧炳輝先生，以及四位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生、顧雲昌先生及林清錦先生。