

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 2009 年 12 月 31 日止全年業績公佈

業績摘要

1. 營業額為人民幣170.3億元，較2008年上升137%。
2. 毛利額上升82%至人民幣58.8億元(2008年：人民幣32.3億元)。於2009年，毛利率較上半年的29%上升至35%。
3. 股東應佔溢利大幅上升317%至人民幣35.1億元。撇除主要非現金項目及一次性收益，股東應佔核心業務純利為人民幣27.7億元，較2008年上升150%。
4. 每股基本盈利為人民幣101.7分，較2008年大幅上升約3倍。
5. 本集團把一系列的商業項目及商業物業注入上海世茂(一家在上海證券交易所上市的公司)之後導致淨收益(稅後)人民幣9.36億元。
6. 自酒店及投資物業的收入下降10%至人民幣8.53億元，主要因全球金融危機令旅客人數減少所致。

7. 年內，本集團購入十一塊地皮，總規劃建築面積為640萬平方米，使總土地儲備增加至3,240萬平方米。
8. 董事會建議宣派末期股息每股23港仙，連同中期股息每股10港仙，於本年度宣派的股息總額為每股33港仙，較去年上升154%。
9. 於2009年底，本集團可動用的資金為人民幣127億元，包括持有現金及受限制現金人民幣75億元及可使用之銀行授信餘額52億元。
10. 於2009年底，淨負債比率為51.9% (2008年：65.7%)。

主席報告

致各位股東：

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12月31日止年度的全年業績報告。

2009年度業績

回顧2009年，儘管外圍經濟在金融風暴下舉步為艱，中國經濟依然一枝獨秀，在4萬億人民幣政府投資、重振經濟的大環境下，年度GDP增長達到8.7%。中國房地產市場更是絕處逢生，在不到一年內奇跡般地完成了回暖、反彈、再創輝煌的過程。2009年正值世茂房地產進入中國房地產二十周年以及在香港上市三週年，公司在蕭條時沉著應戰，積蓄能量；在市場復蘇時把握機會，締造佳績；憑藉優秀的管理和對市場的準確判斷，公司穩健擴張，年度合約銷售額再創歷史紀錄。

回顧年內確認收入為人民幣170.3億元，較2008年上升137%；本集團成功完成商業項目重組，並歷史性進軍A股市場，獲得一次性稅後特殊收益人民幣9.36億元。經營利潤上升182%至約人民幣60億元；股東應佔利潤為人民幣35.1億元，較上年大幅上升

317%。撇除稅後的主要非現金項目：投資物業的公允價值收益、上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）的A股重組，折舊及攤銷及商譽調整共人民幣7.37億元，核心股東應佔溢利為約人民幣27.7億元，同比增加150%。

為回饋股東的長期支持，董事會建議派發截至2009年12月31日止年度之末期股息每股23港仙（2008年：13港仙），派息比率約為現金利益的37%。本公司將保持一貫穩定的股息分配政策，維持全年派息比率於合理水準。董事局最終亦會綜合權衡本集團的溢利、現金流、資金需求以及其他董事局認為有關的因素以釐定每年股息方案。

市場回顧及展望

2010年，是世茂進入中國第三個十年的開局之年，同時亦是充滿不確定因素的一年。為了抑制高地價、高房價，中央自去年年底以來陸續出台一系列的調控政策，從土地、稅收、資金等方面全面收緊。中國人民銀行今年以來存款準備金率上調0.5%，加息的預期也愈加強烈，這些都預示著2010年資金面將進一步趨緊，房地產企業的資金鏈可能又將面臨重大考驗。國務院總理溫家寶在2010年政府工作報告中提到，今年將促進房地產市場健康平穩發展，遏制部分城市房價上漲過快勢頭，同時完善土地收入使用管理辦法，抑制土地價格過快上漲，並將抑制投機性購房，支持自住性住房消費，這些都為行業的長遠發展確定了理性及明確的方向。

中國正處於一個前所未有的城市化進程。目前中國城鎮化率約47%，中央政府規劃到2020年城市化率達60%，按此測算，未來10年全國將有1億多農村人口轉為城市人口，由此產生的大規模剛性需求，加上中國土地供應有限，將對房地產市場帶來巨大的帶動作用。

2010年，機遇與挑戰並存，我們要紮實做好各項工作，深入貫徹「標準化、精細化」管理戰略，全面提高集團各項競爭能力，密切跟蹤宏觀政策和市場變化，確信穩健的財政根基、審慎的投地策略以及優秀的管理是房地產企業持久發展的基石。我們

將把握機會，力爭進一步提升銷售，實現2010年合約銷售收入人民幣300億元。酒店物業及商用物業方面，集團相信2010年上海舉行世博會將刺激酒店及商業領域日後的業務表現，因此我們對該兩項業務的未來感到樂觀。

當今的世界經濟瞬息萬變，必須對市場有著深刻的洞察力和快速的應變能力，才能把握機會，化解風險。面對2010年難以捉摸的政策和市場環境，集團將時刻觀察分析市場走向，及時應對市場變化，保證集團經營目標的達成。

企業社會責任不斷加強積極參與社會公益事業

集團始終堅持將盈利能力與社會責任相結合，在穩步盈利實現永續經營的同時，重視承擔企業社會責任，積極參與構建和諧社會，維護集團良好的社會形象，促進企業良性的可持續發展。

2009年，集團入選「胡潤企業社會責任50強」，並獲評「北京履行社會責任十佳房地產企業」等殊榮。12月，世茂獲國務院僑辦第三次評為「全國明星僑資企業」且排名第一，充分顯示了集團在中國僑資企業中的領袖地位和典範作用。

多年來，世茂始終熱心公益，積極投身社會慈善事業。2009年，集團僅向上海市慈善基金會捐贈善款超過人民幣600萬元。同時，集團在地震災區捐建的世茂愛心醫院也進展順利，首批60家世茂愛心醫院已基本建成並逐步投入使用，另外40家正在建設當中。集團的善舉得到各界高度肯定，位列「中國慈善榜」第六位，並獲評中國慈善最高榮譽「中華慈善獎－特別貢獻獎」等眾多褒獎。

轉型發展，探索發展綠色生態建築

面對全球氣候危機的日益加劇，實施低碳發展戰略、建設綠色低碳社區，不僅是整個房地產行業應盡的社會責任，也是房地產業走向健康可持續發展的必然之路。

秉承「建築與環境和諧共生」的永續發展理念，世茂積極投身綠色生態建築的開發建設，並將此作為企業新的發展方向。除了在規劃設計理念中貫徹環保、節能、低碳的宗旨，世茂更參與天津中新生態城的建設。作為生態城起步區和示範區的重要標誌性專案，我們將運用當前最先進的生態建築創新科技，將項目打造成中國乃至全球生態建築和零碳生活的公認標準和示範樣板。

致謝

本人謹代表董事局向全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶給予我們的大力支持，以及與公司一同努力的各位董事、管理層及員工，表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持。

香港，2010年4月13日

許榮茂 主席

管理層討論與分析

概覽

市場回顧

回顧年內，中國房地產市場整體經營環境隨著經濟穩定增長而好轉，壓抑的購買力自第二季開始大量釋放，同時帶動價格上升。2009年全國商品房銷售面積和銷售額分別達9.37億平方米和人民幣4.4萬億元，較2008年分別增長42%和75%；銷售均價為每平方米人民幣4,695元，較2008年上漲21%。2009年，全國完成房地產開發投資約人民幣3.6萬億，較2008年增長16%，但比2000年以來的年均增速25%僅低了9個百分點。

根據國土資源部2010年2月2日公佈的資料，2009年全國土地出讓金總額達人民幣1.59萬億元，同比增加63%，佔全國財政收入的23%。此外，2009年住宅用地成交價排名前十的均價為人民幣75億元，比2008年增長45%；樓面地價排名前十的均價超過每平方米人民幣26,000元，比2008年增長60%。同時，各大房企也加速了土地儲備擴張步伐，2009年新增土地儲備排名前二十的企業共計增加土地儲備面積超過4,500萬平方米。

我們認為，2008年底中國經濟刺激計畫的出台、國家和各級政府出台的房地產相關政策以及適度寬鬆的貨幣政策，都對2009年房地產市場的迅速回暖並反彈起到了極大的推動作用。

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及酒店經營的業務。本集團2009年營業額較2008年的人民幣72.0億元增長了137%達到人民幣170.3億元。

年內物業銷售收入為人民幣161.8億元，佔收益總額的95%，較2008年增長達159%，平均入賬銷售價格(包括聯營公司銷售)從2008年每平方米人民幣9,119元下降7%到2009年每平方米人民幣8,507元，雖然單個項目銷售單價同比均有上升，但由於集團2009年二線城市項目銷售比重大幅增加，導致平均入賬銷售價格有所下降。

2009年，本集團旗下入賬項目總數為23個，較2008年的15個為多。其中，上海世茂濱江花園、福州世茂天城、杭州世茂濱江花園、常州世茂香濱湖、武漢世茂錦繡長江、哈爾濱世茂濱江新城及昆山東壹號新城入賬銷售收入均分別達10億人民幣以上，上述七個項目合計銷售收入佔集團總銷售收入約62%。

2) 集團銷售強勁增長，超額完成年度銷售目標

2009年，集團全年合約銷售額達225億元人民幣，同比增加90%；總合約銷售面積250萬平方米，同比增長達98%，集團2009年24個在售項目中，18個項目實際銷售簽約數超預算，其中，上海世茂濱江花園、福州世茂天城、杭州世茂江濱花園、蘇州世茂運河城、昆山世茂蝶湖灣、北京世茂工三廣場、寧波世茂世界灣、紹興世茂迪蕩新城、武漢世茂錦繡長江、哈爾濱世茂濱江新城及常熟世茂世紀中心11個項目的銷售收入都分別超過人民幣10億元。大體量的產品供應、優異的銷售業績對集團的資金回籠和價值鏈的良性循環奠定了良好的基礎。

本集團預期2010年有38個項目推出市場，包括昆山世茂東壹號新城、武漢世茂錦繡長江、哈爾濱世茂濱江新城、寧波世茂世界灣、杭州世茂江濱花園、昆山世茂蝶湖灣、徐州世茂東都、蘇州世茂運河城、紹興世茂迪蕩新城、大連旅順世茂項目、常熟世茂世紀中心、北京世茂工三廣場、煙台世茂海灣1號、瀋陽世茂五里河、牡丹江世茂項目、天津世茂生態城項目、成都世茂龍泉驛項目、嘉興世茂世

紀公園尚景藍灣、杭州濱江項目(50%)、南京世茂濱江新城、無錫世茂項目、上海世茂愛馬尚郡，這將增加約366萬平方米的可售面積，連同目前已可出售物業約658,000平方米可售面積，本集團於2010年可供出售之面積約達430萬平方米。

3) 項目工程及開發計畫完成率達到預期

2009年竣工的總樓面面積為約200萬平方米，較2008年上升了11%。年內，集團各地項目工程完成情況良好，新增已開工面積590萬平方米。於2009年12月31日，本集團於22個城市共有35個發展中項目，在建項目的數目增加也為本集團未來發展奠定了堅實基礎。

展望2010年，本集團計劃竣工樓面面積約310萬平方米，較2009年增加55%。本集團施工面積於2010年達1,000萬平方米，2010年預計開發量增加主要由於2010年需交付的樓面面積增加，從而保持營業額的增長。但是，假若市場環境有重大改變，本集團將會對該目標進行調整。

4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

世茂房地產一向被業界公認為「以開發見長」的房地產企業，以相對低廉的價格拿到優質的、大幅的土地，一直是集團優於同行對手的制勝之道。2009年集團在市場預期偏低的形勢下逆勢決策、快速反應，在長三角、環渤海、海峽西岸及其他經濟高速發展區域及城市頻頻出手，獲得多個項目地塊的開發權。

2009年底，世茂房地產以3,240萬平方米的土地儲備，位於中國房地產土地儲備排名前列。從地域來看，2009年世茂房地產新增土地儲備主要分佈在經濟基礎良好、發展潛力巨大、房地產市場尚未飽和的省會級二線城市，如杭州、廈門、無錫、大連、青島、武漢及成都等，確保了項目的發展空間及抗風險能力。從總量來看，2009年本集團新增十一幅優質地塊，規劃建築面積約640萬平方米；從土

地成本來看，全年新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣2,100元。從以上的統計數字可見，集團以一貫審慎的態度擴充土地儲備，秉承穩健經營的一貫作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管其下。大量優質、低成本土地的獲得，是世茂核心競爭力的又一次成功實踐，也增強了企業的抗風險能力。2009年底，本集團的每平方米平均土地成本為每平方米人民幣1,650元，相對低廉的土地為日後利潤率的提高提供了有效保證。

物業投資

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2.11億元，較去年上升17%，本集團的商業物業持續帶來穩定的回報，表現令人滿意，反映本集團的物業多元化策略行之有效。

2009年，世茂房地產成功完成向上海世茂注入商業項目及商業物業，控有上海世茂64%的股權，透過此重組，上海世茂成為世茂房地產的商業房地產開發平台。

資產重組為上海世茂打開了利潤增長和規模擴張的空間，目前，上海世茂共擁有約800萬平方米的土地儲備，成為國內商業地產土地儲備最多的上市房地產企業，並獲評為2009年「中國商業地產十大最具影響力公司」。

上海世茂擁有超過380家長期、穩定的優質商業合作夥伴，旗下世茂百貨和世茂國際影城將作為豐富的產品形態，進一步完善上海世茂開發運營的產業鏈，整合多元化競爭優勢，培育新的利潤增長點。目前，福州及瀋陽世茂百貨已開業，接下來兩年

內還將有煙台、蕪湖、北京三家世茂百貨陸續開業；根據院線發展計畫，世茂國際影城3年內將建15家，新增銀幕100塊，5年內達到40家，新增銀幕300塊。

酒店經營

於回顧年度，本集團來經營酒店方面的營業額為人民幣6.42億元，同比下降17%；除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利為人民幣1.95億元，較2008年下降0.70億元，原因是受全球金融危機影響，上海豪華酒店業普遍受到衝擊，世茂上海三家酒店運營因此未能取得令人滿意的收益。然而，2010年上海即將舉辦世界博覽會，令上海高端酒店業面臨重大機遇，潛在需求旺盛。同時，基於對世界經濟形勢和中國未來旅遊業的樂觀判斷，我們對旗下酒店的發展前景仍舊充滿信心。

目前上海三家已投入運營的世茂酒店知名度和認可度都在不斷提升，截至2009年12月底，世茂經營的酒店客房總數超過1,700間，繼續雄據上海國際頂級酒店市場份額。除了與國際酒店品牌達成長期戰略合作關係，世茂2009年成功推出自主經營品牌「雅思」服務公寓，向已售個人產權式服務公寓提供酒店式服務。

融資管道暢順，財務管理穩健

2009年國家寬鬆的信貸政策，給世茂房地產的融資創造了良好的市場氛圍。除四大國有銀行紛紛給予世茂大額授信外，境內大、中型的股份制銀行以及外資銀行也對世茂青睞有加，相對充裕的資金，不僅確保了各項目運營的資金需要，更為集團繼續開發新項目、增加土地儲備提供了資金支援。同時，在全球經濟調整時期，銀行給予的大額授信，也充分體現了各大銀行對世茂未來長期穩健發展的信心。

除了拓寬融資管道，集團通過加強財務管理，輔之以各類金融工具的綜合運用，提高資金運用效率，增加資金的流動性，保證企業穩健及快速發展；2009年底，集團手持現金及受限制現金人民幣75億元。此外，秉承一貫穩健的財務策略，集團淨資產負債率始終控制在51.9%的合理水準，以降低財務風險。

財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
收入	17,032	7,196
毛利	5,883	3,232
經營利潤	5,999	2,129
股東應佔溢利	3,511	841
每股盈利－基本(人民幣分)	101.7	25.6

收入

截至2009年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣170.3億元(2008年：人民幣72.0億元)，較2008年增加137%。本集團95%(2008年：87%)的收入來自物業銷售，5%(2008年：13%)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 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
物業銷售	16,179	6,245
酒店經營收入	642	771
投資物業租金收入	211	180
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>17,032</u>	<u>7,196</u>

(i) 銷售物業

截至2009年及2008年12月31日止年度銷售的物業載列如下：

	2009年		2008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	668	12	20,879	572
武漢世茂錦繡長江 (附註1)	138,049	1,058	34,089	317
紹興世茂迪蕩新城	40,201	338	5,045	51
哈爾濱世茂濱江新城	236,554	1,044	126,278	557
常熟世茂世紀中心	141,721	845	119,209	854
昆山世茂蝶湖灣	99,127	602	77,060	608
上海世茂佘山莊園	11,104	456	24,714	1,166
上海世茂濱江花園	65,288	2,636	439	47
昆山世茂東壹號新城	194,967	1,011	61,556	322
杭州世茂江濱花園	156,230	1,311	61,793	493
上海世茂愛馬尚郡	67,030	590	5,092	42
蕪湖世茂濱江花園	81,940	694	86,849	652
福州世茂天城	112,113	1,713	6,477	136
瀋陽世茂五里河	20,539	194	1,681	68
蘇州世茂運河城	104,878	760	57,556	359
嘉興世茂世紀公園	58,154	229	—	—
常州世茂香檳湖	163,279	1,232	—	—
南京世茂外灘新城 (附註2)	5,094	69	—	—
福州世茂外灘花園 (附註2)	4,158	41	—	—
煙台世茂海灣一號	47,411	547	—	—
徐州世茂東都	99,656	513	—	—
泰州世茂濱江花園	51,611	201	—	—
寧波世茂世界灣	5,856	83	—	—
小計(a)	<u>1,905,628</u>	<u>16,179</u>	<u>688,717</u>	<u>6,244</u>
南京世茂外灘新城 (附註2)	20,453	205	6,999	91
福州世茂外灘花園 (附註2)	301	4	1,516	23
小計(b)	<u>20,754</u>	<u>209</u>	<u>8,515</u>	<u>114</u>
小計(c)－可歸屬	<u>10,377</u>	<u>105</u>	<u>4,258</u>	<u>57</u>
合計(a) + (b)	<u>1,926,382</u>	<u>16,388</u>	<u>697,232</u>	<u>6,358</u>
合計(a) + (c)	<u>1,916,005</u>	<u>16,284</u>	<u>692,975</u>	<u>6,301</u>

附註1：

截至2009年11月30日止期間的應佔權益為70.01%，而向少數股東收購項目公司的額外股份後，於2009年餘下期間的應佔權益為96.05%。

附註2：

於截至2009年5月31日止五個月，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，並未於綜合財務報表中入賬。於完成收購上海世茂後，此等聯營公司已成為本集團之附屬公司，而由2009年6月1日起至12月31日止期間之收入已入賬至本集團之綜合財務報表。

(ii) 酒店收入

酒店經營收入的分析如下：

	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
上海世茂佘山艾美酒店	104	123
上海世茂皇家艾美酒店	302	370
上海外灘茂悅大酒店	236	278
總計	<u>642</u>	<u>771</u>

酒店經營收入減少約17%，由2008年的人民幣7.71億元下降至2009年的人民幣6.42億元。酒店經營收入減少，主要由於全球經濟下滑及人類豬型流感病毒的威脅導致入住率下降所致。

(iii) 租金收入

投資物業租金收入為人民幣2.11億元。租金收入增加17%，主要是由於北京世茂大廈租出更多單位，以及常熟購物中心開始招租所致。

	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
上海世茂國際廣場	147	153
北京世茂大廈	49	27
常熟購物中心	13	—
其他	2	—
總計	<u>211</u>	<u>180</u>

銷售成本

銷售成本上升181%，由2008年的人民幣39.64億元增加至2009年的約人民幣111.49億元。銷售成本上升主要由於已售物業成本隨已交付的物業面積增加而相應增加所致。銷售成本的分析如下：

	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
銷售稅	944	391
土地成本、建築成本及資本化借貸成本	9,870	3,191
酒店和商業物業直接經營成本	335	382
總計	11,149	3,964

投資物業公允價值收益／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及其他相關商業項目的人民幣2.14億元公允價值收益(2008年：公允價值虧損人民幣1.23億元)。扣除遞延所得稅項人民幣5,400萬元後的公允價值收益淨額為人民幣1.60億元(2008年：除遞延所得稅後公允價值虧損人民幣9,200萬元)。

視作出售予少數股東之收益

於2009年完成收購上海世茂及其他有關商業項目後，於2009年記入人民幣15.01億元視作出售予少數股東權益收益。於收益表確認扣除有關稅項後的淨收益總額達人民幣9.36億元(2008年：零)。

其他收益

截至2009年12月31日止年度之其他收益為人民幣1.59億元(2008年：人民幣4.42億元)，主要包括政府補助而非2008年的匯兌收益淨額。其他收益減少乃由於2009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

年內銷售及營銷成本為人民幣4.70億元(2008年：人民幣2.82億元)。銷售及營銷成本增加主要由於新項目的促銷活動所致。行政開支增加4%，主要由於就收購上海世茂繳付契稅及其他徵費所致。

經營利潤

截至2009年12月31日止年度，經營利潤約人民幣60億元，較2008年大幅增加182%（2008年：人民幣21億元）。

融資成本淨額

融資成本淨額減少至人民幣3.07億元（2008年：人民幣3.50億元），主要因2009年將較多的利息開支予以資本化所致。

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：應佔虧損人民幣300萬元）。應佔共同控制實體虧損達人民幣100萬元（2008年：應佔利潤人民幣900萬元）。

稅項

本集團年內稅項撥備為人民幣21.07億元，其中土地增值稅為人民幣5.55億元（2008年：人民幣9.25億元，其中土地增值稅為人民幣5.21億元）。

股東應佔溢利

年內股東應佔溢利大幅增加317%，由2008年的人民幣8.41億元增加至2009年的人民幣35.11億元。撇除所得稅後投資物業公允價值淨收益總額人民幣1.32億元（2008年：公允價值虧損人民幣9,200萬元）、視作出售予少數股東之淨收益人民幣9.36億元（2008年：零）、除所得稅後折舊及攤銷人民幣1.79億元（2008年：人民幣1.73億元）、商譽減值超出已變現負商譽淨額人民幣1.53億元（2008年：人民幣200萬元），本公司來自核心業務的股東應佔溢利為人民幣27.7億元（2008年：人民幣11.1億元），較2008年撇除上述項目後增加150%。

流動資金及財務資源

於2009年12月31日，本集團資產總值為人民幣665.3億元，當中流動資產達人民幣348.9億元。負債總額為人民幣410.1億元，而非流動負債則為人民幣184.2億元。總權益為人民幣255.2億元，其中本公司股東應佔權益達人民幣233.5億元。

於2009年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括因借貸的受限制現金)約人民幣72.8億元(2008年12月31日：人民幣19.2億元)，借貸總額約人民幣205.3億元(2008年12月31日：人民幣144.3億元)。淨借貸總額為人民幣132.5億元(2008年12月31日：人民幣125.1億元)。淨負債比率由2008年12月31日的65.7%下降至2009年12月31日的51.9%。

於2009年12月31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	3,932
一年至兩年	2,680
兩年至五年	5,886
五年以上	3,993
高級票據	
一年至兩年	1,691
五年以上	2,345
總計	<u>20,527</u>

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	591	4,037
港幣	3,005	2,646
人民幣	<u>13,844</u>	<u>13,844</u>

融資活動

於2009年間，銀行原則性同意向本集團提供銀行貸款額度之金額列示如下：

	人民幣億元
中國農業銀行	150
工商銀行	100
建設銀行	107
渣打銀行	120
中國銀行	46
	<u>523</u>

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，其中包括高級票據6億美元及銀行貸款30.05億港元。

資產抵押

於2009年12月31日，本集團的已抵押物業及設備、土地使用權、發展中物業、投資物業、現金及現金等價物以及可供出售金融資產的賬面總值為人民幣207億元，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145億元。本集團亦已將若干附屬公司的股份抵押，以取得合共人民幣2.6億元的借貸。

或然負債／財務擔保

於2009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36億元，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226億元。

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團僱用共3,949名僱員。年內薪酬開支總額為人民幣4.22億元。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2009年12月31日止年度之經審核綜合業績連同2008年之比較數字如下。全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

綜合全面收入報表
截至2009年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	3	17,032,063	7,196,277
銷售成本	8	(11,149,395)	(3,964,242)
毛利		5,882,668	3,232,035
視作向少數股東權益出售的收益	6	1,501,093	—
投資物業的公允價值收益／(虧損)		213,834	(122,749)
其他收益	7	158,609	442,118
營銷及市場推廣成本	8	(470,427)	(281,756)
行政開支	8	(1,107,286)	(1,065,837)
其他營運開支	8	(179,961)	(75,053)
經營利潤		5,998,530	2,128,758
融資收入		30,466	28,005
融資成本		(337,653)	(377,635)
融資成本淨額	9	(307,187)	(349,630)
應佔業績			
— 聯營公司		19,925	(3,132)
— 共同控制實體		(1,072)	9,498
		18,853	6,366
除所得稅前利潤		5,710,196	1,785,494
所得稅開支	10	(2,107,212)	(925,226)
年度利潤		3,602,984	860,268
其他全面收入：			
可供出售金融資產的 公允價值收益，扣除稅項		136,386	—
年度全面收入總額		3,739,370	860,268

		截至12月31日止年度	
		2009年	2008年
		人民幣千元	人民幣千元
年內利潤歸屬於：			
		3,511,201	841,159
		91,783	19,109
		<u>3,602,984</u>	<u>860,268</u>
年內全面收入總額歸屬於：			
		3,598,790	841,159
		140,580	19,109
		<u>3,739,370</u>	<u>860,268</u>
股息	11	<u>1,029,016</u>	<u>404,742</u>
本公司權益持有人			
應佔利潤之每股盈利			
	12	101.7	25.6
	12	101.4	25.4

綜合資產負債表
於2009年12月31日

	於12月31日		於1月1日
	2009年	2008年	2008年
		重列	重列
		(附註2(a)(i))	(附註2(a)(i))
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	5,891,602	5,403,356	4,990,516
投資物業	6,372,600	6,050,000	5,852,000
土地使用權	3,060,382	6,179,952	6,581,082
無形資產	2,348,261	424,394	415,995
聯營公司	4,899	255,785	295,142
可供出售金融資產	692,399	—	—
共同控制實體	2,338,244	1,721,197	2,662
遞延所得稅資產	750,080	437,847	441,570
其他非流動資產	10,182,146	4,309,904	3,149,502
	<u>31,640,613</u>	<u>24,782,435</u>	<u>21,728,469</u>
流動資產			
發展中物業	18,899,789	11,619,312	9,492,366
持作銷售用途的落成物業	5,198,628	6,211,370	1,846,936
應收貿易賬款及 其他應收賬款及預付款項	4 2,998,042	1,633,727	1,124,079
預付所得稅	310,472	148,174	35,082
應收關連公司款項	698	84,915	31,477
應收少數股東權益款項	—	—	6,262
受限制現金	560,383	186,961	409,553
現金及現金等價物	6,918,958	1,814,447	4,596,378
	<u>34,886,970</u>	<u>21,698,906</u>	<u>17,542,133</u>
總資產	<u><u>66,527,583</u></u>	<u><u>46,481,341</u></u>	<u><u>39,270,602</u></u>

	附註	於12月31日		於1月1日
		2009年	2008年	2008年
		人民幣千元	重列 (附註2(a)(i)) 人民幣千元	重列 (附註2(a)(i)) 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		361,938	336,015	340,382
儲備				
— 擬派末期股息	11	717,366	404,742	494,088
— 其他		22,268,570	17,955,062	17,613,714
		<u>23,347,874</u>	<u>18,695,819</u>	<u>18,448,184</u>
少數股東權益		2,169,211	341,600	364,024
		<u>25,517,085</u>	<u>19,037,419</u>	<u>18,812,208</u>
負債				
非流動負債				
借貸		16,594,590	10,895,097	10,384,037
遞延所得稅負債		1,824,947	1,605,101	1,639,444
		<u>18,419,537</u>	<u>12,500,198</u>	<u>12,023,481</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	5	7,038,928	6,747,126	3,850,927
預收客戶款項		6,502,855	1,534,690	499,980
應付所得稅		4,944,610	2,958,002	2,831,555
借貸		3,932,306	3,538,906	1,252,451
應付關連方款項		31,101	—	—
應收少數股東權益款項		7,696	—	—
遞延收入		133,465	165,000	—
		<u>22,590,961</u>	<u>14,943,724</u>	<u>8,434,913</u>
總負債		41,010,498	27,443,922	20,458,394
		<u>66,527,583</u>	<u>46,481,341</u>	<u>39,270,602</u>
流動資產淨值		12,296,009	6,755,182	9,107,220
		<u>43,936,622</u>	<u>31,537,617</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。

於2009年5月，本集團完成向上海世茂股份有限公司（「上海世茂」，一家於上海證券交易所上市的公司）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），結算方式為上海世茂發行630,000,000股股份。另外，本集團亦以人民幣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」）。交易於2009年5月31日完成後，本集團於上海世茂擁有64.22%權益，並於世茂企業直接擁有50.9%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外甥擁有93.33%權益。

於2009年11月，本集團兩間全資附屬公司擁有的另外兩項中國零售及商用物業（「紹興項目」）亦以現金代價人民幣475,622,000元注入上海世茂。

交易及向上海世茂注入紹興項目導致本集團錄得總收益人民幣1,501,093,000元（附註6）及商譽人民幣1,709,730,000元。

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

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及可供出售金融資產按公允價值列賬外，綜合財務報表已按照歷史成本法編製。

(i) 有關發展作銷售用途的物業的土地使用權的會計政策變動

有關發展作銷售用途的物業的土地使用權分別符合香港會計準則第17號「租賃」項下租賃土地及香港會計準則第2號「存貨」下的存貨的定義。年內，本集團改變了有關發展作銷售用途的物業的土地使用權的會計政策。

於過往年度，為了獲得物業發展所在地的土地使用權的預付款項會被視為經營租賃所預付的款項，並於初始時於資產負債表確認為獨立流動資產項目，其後根據香港會計準則第17號於租賃期間按直線基礎攤銷。物業興建期內的攤銷撥資為發展中物業的成本。物業開始興建前及落成後期間的攤銷於收益表支銷。未攤銷的預付款於相關物業落成後出售時確認為銷售成本。

於會計政策在2009年作出變動後，有關發展作銷售用途的物業的土地使用權被視為存貨一部份，並不再進行攤銷，並根據香港會計準則第2號按其發展狀況計入發展中物業或持有作銷售用途的落成物業，並按成本及可實現淨值（以較低者為準）而計量。

管理層相信把有關發展作銷售用途物業的土地使用權重新分類為發展中物業，將會令本集團的財務狀況及年度業績的呈列方式更為恰當，亦反映管理層對資產用途的意向。新會計政策亦令呈列方式與行業慣例相符。

會計政策變動對本集團本年度或過往年度的溢利並無做成重大影響。因此，無須就本集團過往年度的收益表作出追溯調整。唯一作出的追溯調整為在本集團於2008年1月1日及

2008年12月31日的資產負債表就計入銷售發展中物業有關的土地使用權於有關存貨結餘及重新分類如下：

於2008年1月1日

流動資產	過往呈列 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重列 人民幣千元
發展中土地使用權	7,270,973	(7,270,973)	—
發展中物業	2,546,641	6,945,725	9,492,366
持有作銷售用途的落成物業	1,521,688	325,248	1,846,936

於2008年12月31日

流動資產	過往呈列 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重列 人民幣千元
發展中土地使用權	8,973,518	(8,973,518)	—
發展中物業	4,175,745	7,443,567	11,619,312
持有作銷售用途的落成物業	4,681,419	1,529,951	6,211,370

(ii) 本集團於2009年採納的新頒佈及經修訂準則，準則之修訂及詮釋

於2009年，本集團採納下列新訂／經修訂的香港財務報告準則，準則之修訂及詮釋，該等修訂及詮釋於截至2009年12月31日止財政年度生效，且與本集團的業務相關：

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
香港財務報告準則第8號	營運分部
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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建築協議
香港財務報告準則第2號的(修訂本)	股份支付
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露

於2008年10月公佈有關香港財務報告準則的年度改進

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10號(修訂本)	結算日後事件
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司的投資

香港會計準則第31號(修訂本)	於合營公司的投資
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	財務工具：確認及計量
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業
香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具：披露

採納該等新頒佈準則，經修訂的準則、準則之修訂及詮釋對本集團財務報表並無重大影響對本集團的財務，惟下列各項呈列方式變化和新增披露除外：

- 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)。比較資料已重新呈列，以與經修訂準則相符。當實體重列或重新分類比較資料時，除現有規定於本期間及比較期間呈列資產負債表外，其將須於初始比較期間呈列一份經重列資產負債表。
- 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。特別是，此修訂規定須以公允價值計量評級披露公允價值計量。由於會計政策變動僅導致額外披露，故對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

3 分部資料

主要營運決策者審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。主要營運決策者已根據該等報告釐定經營分部。

由於本集團大部分綜合營業額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。

主要營運決策者根據有關收益及經營溢利的計量評估經營分部的表現。本集團向主要營運決策者提供的資料的計量方法，與財務報表的計量方法一致。

完成如附註1所述的交易後，主要營運決策者視上海世茂為獨立經營分部，而非過往的物業開發及投資分部，但保留酒店經營分部。

(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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業銷售	16,179,297	6,244,915
酒店經營收入	641,695	771,227
投資物業租金收入	211,071	180,135
	<u>17,032,063</u>	<u>7,196,277</u>

(b) 分部資料

截至2009年12月31日止年度

	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	479,429	15,699,868	—	—	16,179,297
— 酒店經營收入	—	—	641,695	—	641,695
— 投資物業租金收入	35,247	175,824	—	—	211,071
總收入	<u>514,676</u>	<u>15,875,692</u>	<u>641,695</u>	<u>—</u>	<u>17,032,063</u>
經營利潤／(虧損)	120,464	5,956,437	(43,082)	(35,289)	5,998,530
融資成本－淨額	(39,356)	(149,284)	(88,053)	(30,494)	(307,187)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	—	19,925	—	—	19,925
— 共同控制實體	—	(1,641)	—	569	(1,072)
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>81,108</u>	<u>5,825,437</u>	<u>(131,135)</u>	<u>(65,214)</u>	<u>5,710,196</u>
所得稅開支					<u>(2,107,212)</u>
年度利潤					<u><u>3,602,984</u></u>
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	2,895,527	17,976,211	536,148	252,556	21,660,442
視作出售予少數股東之權益	—	1,501,093	—	—	1,501,093
投資物業公允價值收益	105,202	108,632	—	—	213,834
無形資產減值	3,820	148,755	—	—	152,575
折舊	5,170	23,994	209,738	—	238,902
土地使用權攤銷	2,246	1,552	28,582	—	32,380
(撥回)／計提持有作銷售用途的落成物業減值虧損	(13,974)	99,298	—	—	85,324
應收賬款減值撥備	2,213	5,613	69	—	7,895

* 未分配主要指企業層面活動

於2009年12月31日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	—	4,899	—	4,899
共同控制實體	—	2,338,244	—	2,338,244
無形資產	1,709,730	507,603	130,928	2,348,261
其他分部資產	13,640,243	38,748,405	7,485,609	59,874,257
分部資產總額	<u>15,349,973</u>	<u>41,599,151</u>	<u>7,616,537</u>	<u>64,565,661</u>
遞延所得稅資產				750,080
可供出售金融資產				692,399
其他資產				519,443
總資產				<u><u>66,527,583</u></u>
借貸	3,341,055	8,587,297	1,915,931	13,844,283
其他分部負債	3,312,303	14,774,763	546,915	18,633,981
分部負債總額	<u>6,653,358</u>	<u>23,362,060</u>	<u>2,462,846</u>	<u>32,478,264</u>
企業借貸				6,682,613
遞延所得稅負債				1,824,947
其他負債				24,674
總負債				<u><u>41,010,498</u></u>

截至2008年12月31日止年度

	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	未分配* 人民幣千元	
收入					
— 物業銷售	—	6,244,915	—	—	6,244,915
— 酒店經營收入	—	—	771,227	—	771,227
— 投資物業租金收入	—	180,135	—	—	180,135
總收入	—	6,425,050	771,227	—	7,196,277
經營利潤／(虧損)	—	2,142,595	33,395	(47,232)	2,128,758
融資成本－淨額	—	(169,891)	(76,575)	(103,164)	(349,630)
應佔下列公司業績					
— 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)	—	1,978,279	(43,180)	(149,605)	1,785,494
所得稅開支					(925,226)
年度利潤					860,268
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	—	11,179,002	223,898	66,396	11,469,296
收購附屬公司的額外權益產生的負商譽	—	6,841	—	—	6,841
投資物業公允價值虧損	—	122,749	—	—	122,749
無形資產減值	—	9,198	—	—	9,198
折舊	—	20,236	203,986	—	224,222
土地使用權攤銷	—	6,808	28,582	—	35,390
計提持有作銷售用途的					
落成物業減值虧損	—	87,381	—	—	87,381
應收賬款減值撥備	—	2,314	—	—	2,314

* 未分配主要指企業層面活動

於2008年12月31日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
無形資產	—	293,466	130,928	424,394
其他分部資產	—	36,939,780	6,619,623	43,559,403
分部資產總額	—	39,206,775	6,750,551	45,957,326
遞延所得稅資產				437,847
其他資產				86,168
總資產				<u>46,481,341</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
企業借貸				6,589,373
遞延所得稅負債				1,605,101
其他負債				590,620
總負債				<u>27,443,922</u>

分部資產總額主要包括物業及設備、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，惟不包括企業資產、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，但不包括企業負債、企業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	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
土地收購及動遷成本的按金	1,458,310	208,748
應收貿易賬款淨額(附註)	736,146	809,587
預售所得款項的預付營業稅	333,061	88,595
建築成本的預付款項	142,069	279,455
其他預付款項及應收賬款	328,456	247,342
	<u>2,998,042</u>	<u>1,633,727</u>

附註：

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	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
於90天內	625,447	567,132
超過90天及於365天內	85,138	201,068
超過365天	25,561	41,387
	<u>736,146</u>	<u>809,587</u>

5 應付貿易賬款和其他應付賬款

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	6,134,264	5,836,441
其他應付稅項	350,530	176,888
應計費用	116,024	109,039
其他應付賬款(附註(b))	438,110	624,758
	<u>7,038,928</u>	<u>6,747,126</u>

附註：

(a) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於90天內	5,861,550	5,107,382
超過90天及於180天內	272,714	729,059
	<u>6,134,264</u>	<u>5,836,441</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收取客戶的款項	208,276	92,327
租戶及酒店客戶的租賃按金	69,797	66,189
代表政府機構向客戶收取的費用	51,916	11,157
代表裝修商向客戶收取的裝修費	29,328	1,976
建築商的訂金和墊款	29,132	352,701
收購應付代價	10,566	32,502
應計銷售及營銷成本	9,617	—
應付福利	442	4,845
應付裝修費	—	35,110
雜項	29,036	27,951
	<u>438,110</u>	<u>624,758</u>

6 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，按該等股權及資產於完成日期(即2009年5月31日)之公允價值超出賬面值的差額之35.78%計算，產生收益人民幣1,395,849,000元。另一項收益人民幣105,244,000元有關進一步向上海世茂注入紹興項目，收益按現金代價人民幣475,622,000元於完成日期(即2009年11月16日)超出紹興項目賬面值的差額之35.78%計算。交易及向上海世茂注入紹興項目導致本集團錄得總收益人民幣1,501,093,000元。

7 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已收政府補助金	136,506	4,337
租金收入雜項	7,699	2,678
出售物業及設備的收益	5,709	875
匯兌收益淨額	5,275	414,658
收購附屬公司產生的負商譽	—	6,841
商標收入	—	1,340
雜項	3,420	11,389
	<u>158,609</u>	<u>442,118</u>

8 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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
員工成本—包括董事酬金(附註(a))	422,491	436,037
核數師酬金	6,210	3,000
折舊	238,902	224,222
土地使用權攤銷	32,380	35,390
應收賬款減值撥備	7,895	2,314
持有作銷售用途的落成物業的減值虧損	85,324	87,381
廣告、宣傳和佣金成本	374,079	271,241
已出售物業成本	9,869,986	3,191,159
銷售物業的營業稅及其他徵費	848,710	317,996
無形資產減值	152,575	9,198
慈善捐款	5,819	42,649
投資物業產生的直接費用	13,108	4,475
經營租約開支	62,114	49,260
酒店營運產生的直接開支	314,198	423,009
企業及辦公室開支	258,753	174,324
其他開支	214,525	115,233
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支 及其他營運開支總額	12,907,069	5,386,888
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

(a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
工資和薪金	312,884	333,737
退休金成本—法定退休金	28,996	27,347
僱員購股權計劃	2,808	25,733
其他津貼和福利	77,803	49,220
	<hr/>	<hr/>
	422,491	436,037
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9 融資收入和成本

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行借貸利息		
— 須於五年內全數償還	710,519	720,315
— 毋須於五年內全數償還	161,906	43,866
高級票據利息		
— 須於五年內全數償還	79,434	112,854
— 毋須於五年內全數償還	191,284	195,762
	<u>1,143,143</u>	<u>1,072,797</u>
減：資本化利息	(805,490)	(695,162)
	<u>337,653</u>	<u>377,635</u>
融資成本		
融資收入	(30,466)	(28,005)
	<u>307,187</u>	<u>349,630</u>

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,355,892	435,311
— 中國預扣所得稅	462,814	—
— 中國土地增值稅	554,511	520,535
	<u>2,373,217</u>	<u>955,846</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(194,153)	(130,893)
— 中國預扣所得稅	(71,852)	100,273
	<u>(266,005)</u>	<u>(30,620)</u>
	<u>2,107,212</u>	<u>925,226</u>

香港利得稅

由於本集團於截至2009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(2008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%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

根據中國的新企業所得稅法，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%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司直接控股公司。此預扣所得稅計入遞延稅。

海外控股公司出售於中國的投資的收益亦可能須繳付10%預扣稅。該預扣所得稅計入即期稅項。

11 股息

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
已付中期股息每股普通股10港仙(2008年：無)(附註(a))	311,650	—
擬派每股普通股末期股息23港仙(2008年：13港仙)(附註(b))	717,366	404,742
	<u>1,029,016</u>	<u>404,742</u>

附註：

- (a) 在2009年9月17日本公司董事會會議內已宣派截至2009年6月30日止六個月中期股息共約353,545,000港元(相等於人民幣311,650,000元)，每股普通股10港仙(2008年：無)。
- (b) 於2010年4月13日舉行的會議上，董事建議派發末期股息每股普通股23港仙。擬派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2010年12月31日止年度之保留盈利分派。本公司於2009年6月2日召開的股東週年大會已批准，宣派2008年末期股息約459,031,000港元(相等於人民幣404,742,000元)，每股普通股13港仙。

12 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。每股攤薄盈利按經調整已發行普通股的加權平均數計算假設根據購股權計劃授出的購股權行使而造成的潛在攤薄影響。

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,511,201</u>	<u>841,159</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,453,933</u>	<u>3,292,732</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>101.7</u>	<u>25.6</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>3,461,833</u>	<u>3,308,780</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>101.4</u>	<u>25.4</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2009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2009年12月31日年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

本公司2010年股東週年大會（「股東週年大會」）將於2010年5月31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2009年12月31日止年度派發末期股息每股普通股23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2010年6月7日派發予2010年5月31日登記在股東名冊之股東。

本公司將於2010年5月28日(星期五)及2010年5月31日(星期一)兩天暫停辦理股份過戶登記手續。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2010年5月27日(星期四)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，2010年4月13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、童自成先生及劉賽飛先生；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。