



Cultivating **Lifestyle**
Realising Urban **Dreams**
締造生活品位 成就城市夢想

2009
年報

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



煙台世茂海灣一號

目錄

公司資料	2
五年財務概要	6
主席報告	8
管理層討論及分析	12
董事會報告	32
企業管治報告	44
董事及高級管理層簡介	50
獨立核數師報告	54
綜合資產負債表	56
本公司資產負債表	58
綜合全面收入報表	59
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	62
綜合財務報表附註	63

公司資料

董事會

執行董事

許榮茂 (主席)
許世壇 (副主席)
姚櫟
葉偉成
童自成
劉賽飛

獨立非執行董事

簡麗娟
呂紅兵
顧雲昌
林清錦

審核委員會

簡麗娟 (委員會主席)
呂紅兵
顧雲昌
林清錦

薪酬委員會

許榮茂 (委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵
顧雲昌
林清錦

提名委員會

許榮茂 (委員會主席)
簡麗娟
呂紅兵
顧雲昌
林清錦

首席財務官

許偉文

公司秘書

林綺薇

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要股份過戶登記處

HSBC Trustee (Cayman) Limited
P.O. Box 484
HSBC House
68 West Bay Road
Grand Cayman
KY1-1106
Cayman Islands

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓43樓4307-12室

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：813

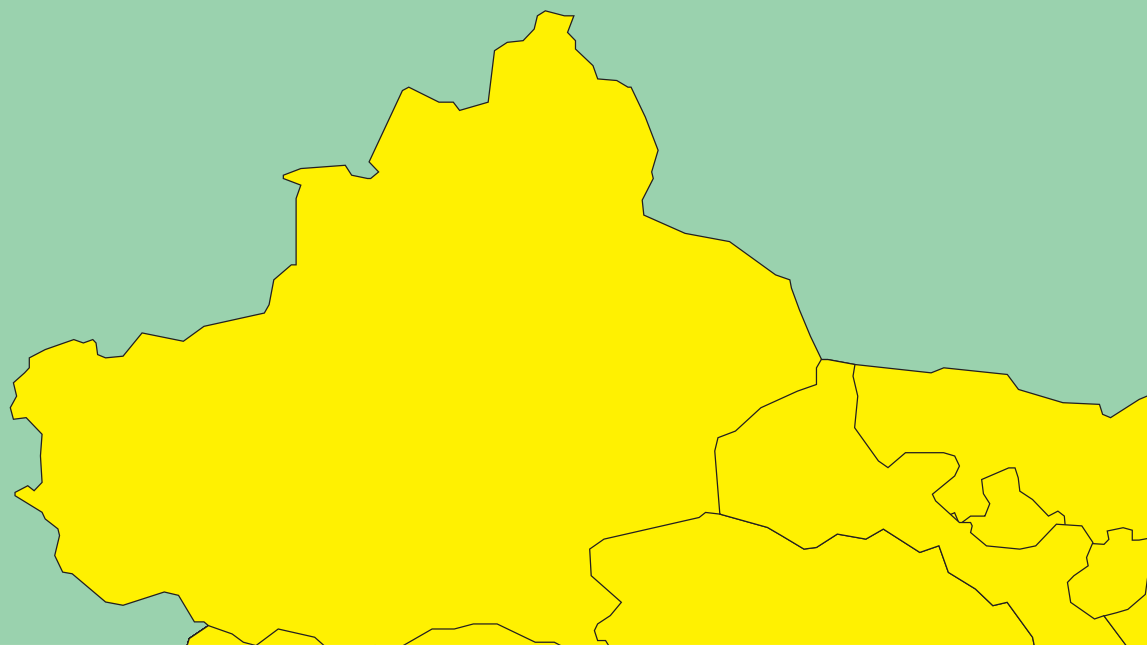
投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵：ir@shimaoproperty.com
電話：(852) 2511 9968
傳真：(852) 2511 0278

本集團旗下現時項目分佈圖

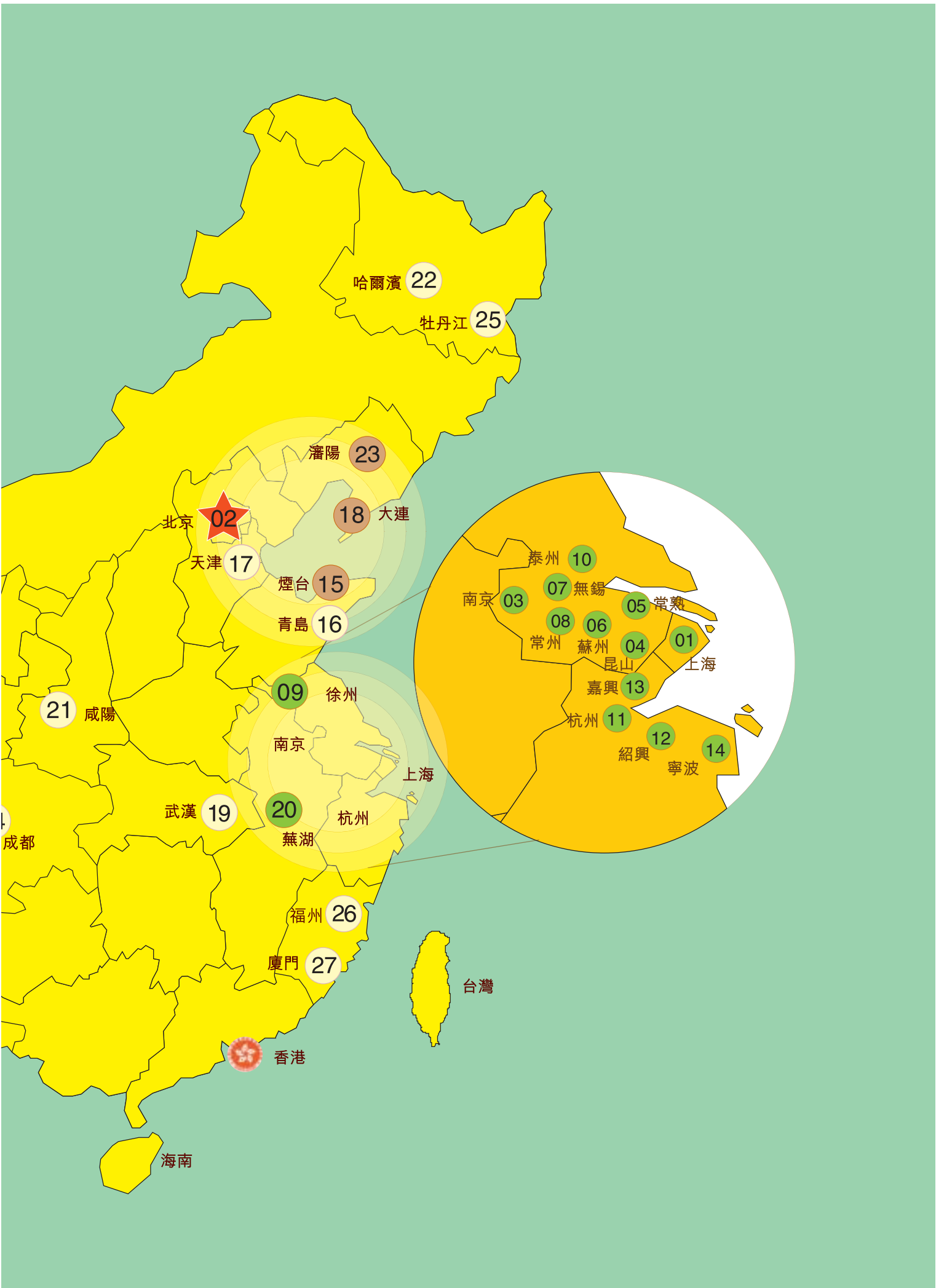
土地儲備（總計劃建築面積）3,240萬平方米

長三角	54.9%
環渤海	22.7%
中國西部	7.0%
其他	15.3%



- | | |
|---|--|
| <p>01. 上海
上海世茂濱江花園
上海世茂國際廣場
上海世茂佘山艾美酒店
皇家艾美酒店
上海世茂佘山莊園
上海外灘茂悅大酒店
上海世茂新體驗
上海世茂愛馬尚郡</p> <p>02. 北京
北京世茂奧臨花園
北京世茂大廈
北京世茂工三廣場</p> <p>03. 南京 世茂外灘新城</p> <p>04. 昆山
昆山世茂蝶湖灣
昆山世茂東壹號</p> <p>05. 常熟 世茂世紀中心</p> <p>06. 蘇州 世茂運河城</p> <p>07. 無錫 交通世茂項目（暫名）</p> <p>08. 常州 世茂香檳湖</p> <p>09. 徐州 世茂東都</p> <p>10. 泰州 世茂河濱花園</p> <p>11. 杭州
杭州世茂江濱花園
杭州世茂江濱項目1及2
杭州世茂余杭項目（暫名）
杭州世茂下沙商業項目（暫名）</p> | <p>12. 紹興 世茂迪蕩新城</p> <p>13. 嘉興 世茂世紀公園- 尚景藍灣</p> <p>14. 寧波 世茂世界灣</p> <p>15. 煙台 世茂海灣一號</p> <p>16. 青島 世奧大廈</p> <p>17. 天津 世茂生態城（暫名）</p> <p>18. 大連
大連旅順口世茂項目（暫名）
大連金州區世茂嘉年華項目（暫名）</p> <p>19. 武漢
武漢世茂錦繡長江
武漢世茂蔡甸項目</p> <p>20. 蕪湖 世茂濱江花園</p> <p>21. 咸陽 世茂城市綜合體項目（暫名）</p> <p>22. 哈爾濱 世茂濱江新城</p> <p>23. 瀋陽
瀋陽世茂五里河
瀋陽棋盤山項目</p> <p>24. 成都 龍泉驛項目</p> <p>25. 牡丹江
牡丹江江南世茂項目
牡丹江北山世茂項目（暫名）</p> <p>26. 福州
福州世茂天城
福州世茂外灘花園</p> <p>27. 廈門
廈門濱海世茂項目（暫名）
廈門世茂湖濱首府項目（暫名）</p> |
|---|--|

世茂房地產
 世茂股份
 綜合體
 長三角
 環渤海
 區域中心



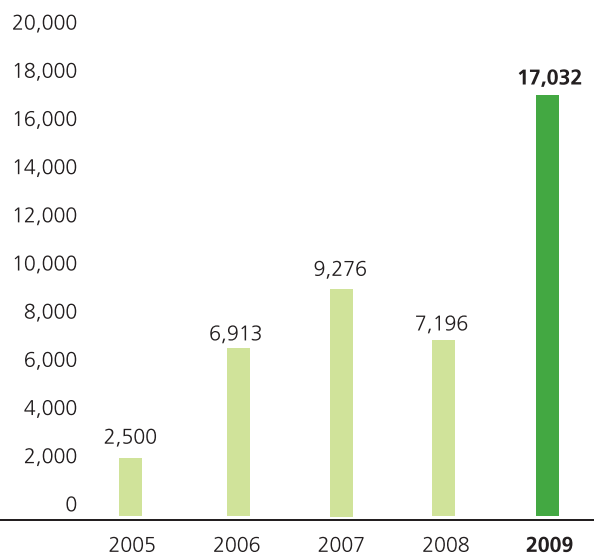
五年財務概要

	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	2,500,430	6,913,442	9,275,925	7,196,277	17,032,063
銷售成本	(1,741,188)	(4,077,436)	(5,315,775)	(3,964,242)	(11,149,395)
毛利	759,242	2,836,006	3,960,150	3,232,035	5,882,668
視作出售予少數股東權益之收益	—	—	—	—	1,501,093
投資物業的公允價收益／(虧損)	902,639	1,000,831	1,155,253	(122,749)	213,834
其他收益	99,617	73,625	1,614,054	442,118	158,609
銷售及營銷開支	(106,388)	(207,576)	(192,433)	(281,756)	(470,427)
行政開支	(189,270)	(460,008)	(757,384)	(1,065,837)	(1,107,286)
其他營運開支	(7,343)	(143,853)	(117,412)	(75,053)	(179,961)
經營利潤	1,458,497	3,099,025	5,662,228	2,128,758	5,998,530
融資(成本)／收入淨額	(1,866)	39,034	(167,231)	(349,630)	(307,187)
應佔下列公司業績：					
聯營公司	17,741	201,027	112,870	(3,132)	19,925
共同控制實體	—	(13)	175	9,498	(1,072)
	17,741	201,014	113,045	6,366	18,853
除所得稅前利潤	1,474,372	3,339,073	5,608,042	1,785,494	5,710,196
所得稅開支	(488,064)	(1,060,323)	(1,434,257)	(925,226)	(2,107,212)
年度利潤	986,308	2,278,750	4,173,785	860,268	3,602,984
本公司權益持有人應佔年度利潤	907,993	2,278,750	4,091,782	841,159	3,511,201
非流動資產	8,244,973	13,883,525	21,728,469	24,782,435	31,640,613
流動資產	7,320,010	13,812,602	17,542,133	21,698,906	34,886,970
總資產	15,564,983	27,696,127	39,270,602	46,481,341	66,527,583
非流動負債	2,881,386	7,687,482	12,023,481	12,500,198	18,419,537
流動負債	10,173,379	8,480,276	8,434,913	14,943,724	22,590,961
總負債	13,054,765	16,167,758	20,458,394	27,443,922	41,010,498
資產淨值	2,510,218	11,528,369	18,812,208	19,037,419	25,517,085
本公司權益持有人應佔權益	2,510,218	11,528,369	18,448,184	18,695,819	23,347,874
少數股東權益	—	—	364,024	341,600	2,169,211
總權益	2,510,218	11,528,369	18,812,208	19,037,419	25,517,085

註：2006、2007、2008及2009年數字取自本公司年度報告，而2005年的數字則取自本公司2006年6月22日的招股文件。為符合2009年呈報基礎，2007年前若干比較數字已於綜合財務報表重新分類，土地增值稅開支從銷售成本被重新分類至所得稅開支，融資收入從其他收益中被重新分類至融資(成本)收入淨額。

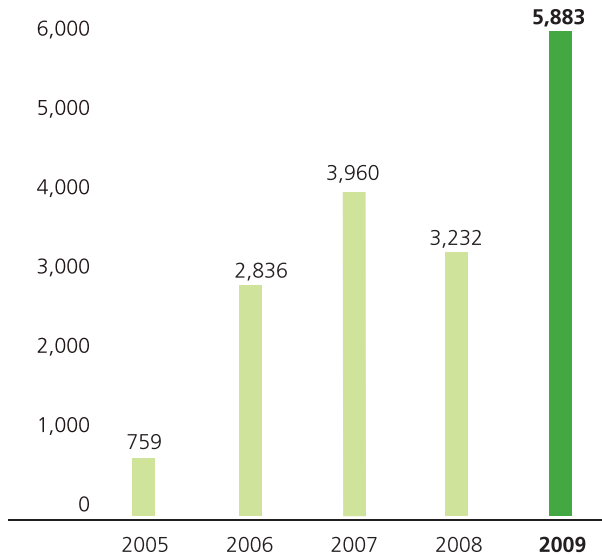
收入

人民幣百萬元



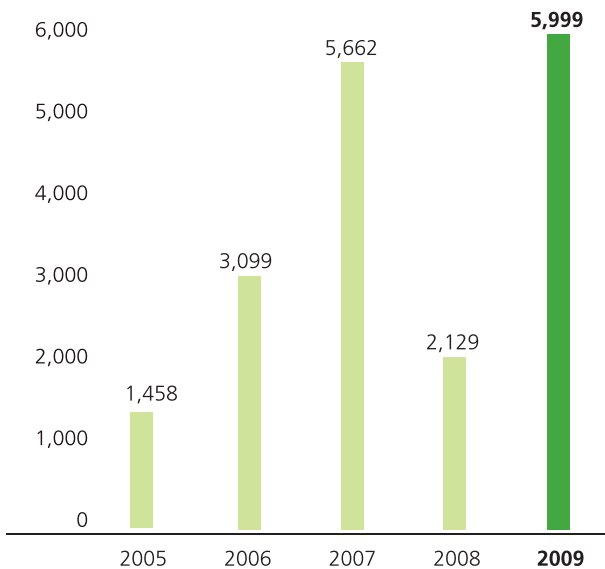
毛利

人民幣百萬元



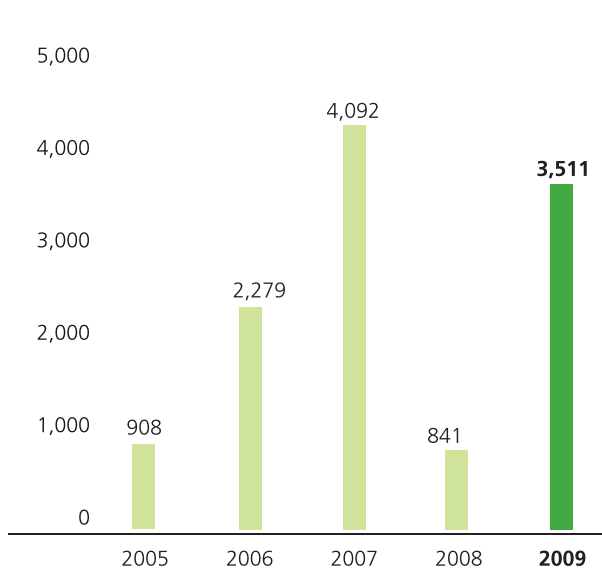
經營利潤

人民幣百萬元



權益持有人應佔利潤

人民幣百萬元



主席 報告

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週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。



昆山世茂蝶湖灣

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。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。

許榮茂

主席

香港，2010年4月13日



管理層 討論及分析

管理層討論及分析

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。



蘇州世茂運河城



廈門世茂湖濱首府項目

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。

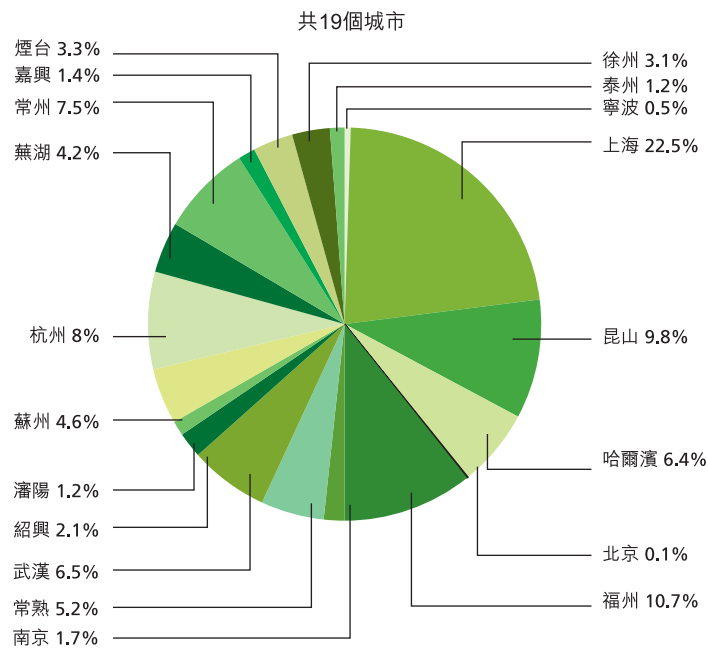


武漢世茂錦繡長江

2009年度各項目入賬的交付樓面面積及相關明細如下：

項目	銷售額 (人民幣百萬元)	入賬銷售面積 (平方米)	銷售均價 (人民幣／ 平方米)	於2009年 12月31日 集團權益
世茂房地產				
上海世茂濱江花園	2,636	65,288	40,380	100%
福州世茂天城	1,713	112,113	15,308	100%
杭州世茂濱江花園	1,311	156,230	8,392	100%
常州世茂香濱湖	1,232	163,279	7,544	100%
武漢世茂錦繡長江	1,058	138,049	7,663	96%
哈爾濱世茂濱江新城	1,044	234,554	4,446	100%
昆山世茂東壹號	1,012	194,967	5,189	100%
蘇州世茂運河城	760	104,878	7,249	100%
常熟世茂世紀中心	729	131,010	5,562	100%
昆山世茂蝶湖灣	602	99,127	6,075	100%
上海世茂愛馬尚郡	590	67,030	8,802	100%
煙台世茂海灣一號	547	47,411	11,540	100%
蕪湖世茂濱江花園	530	71,103	7,447	100%
徐州世茂東都	513	99,656	5,145	100%
上海世茂佘山莊園	456	11,104	41,050	100%
紹興世茂迪蕩新城	338	40,201	8,402	100%
嘉興世茂世紀公園—尚景藍灣	229	58,154	3,940	100%
泰州世茂河濱花園	201	51,611	3,899	100%
寧波世茂世界灣	83	5,856	14,237	100%
北京世茂奧臨花園	12	667	18,845	100%
小計	15,595	1,854,288	8,410	
上海世茂				
南京世茂外灘新城	274	25,547	10,718	82%
瀋陽世茂五里河(商業物業)	194	20,539	9,447	64%
蕪湖世茂濱江花園(商業物業)	164	10,837	15,173	64%
常熟世茂世紀中心(商業物業)	116	10,711	10,864	64%
福州世茂外灘花園	45	4,459	10,107	82%
小計	793	72,093	11,009	
合計(世茂房地產)+(上海世茂)	16,388	1,926,382	8,507	

入帳銷售額之城市分佈 - 人民幣163.9億元



杭州世茂江濱花園

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、常州世茂香檳湖、武漢世茂錦綉長江、哈爾濱世茂濱江新城及昆山東壹號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、杭州世茂濱江花園、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。大數量的產品供應、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。



南京世茂外灘新城

管理層討論及分析

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、煙台世茂海灣一號、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、杭州世茂江濱項目(50%)、南京世茂濱江新城、無錫交通世茂項目、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。



上海世茂濱江花園

2010年可供出售的項目：

項目	建築面積 (平方米)	百分比
世茂房地產		
昆山世茂東壹號	262,100	8.74%
武漢世茂錦繡長江	220,945	7.36%
寧波世茂世界灣	210,000	7.00%
杭州世茂江濱花園	210,000	7.00%
昆山世茂蝶湖灣	196,260	6.54%
徐州世茂東都	180,000	6.00%
蘇州世茂運河城	173,620	5.79%
紹興世茂迪蕩新城	144,000	4.80%
常州世茂香檳湖	111,560	3.72%
杭州世茂江濱項目(50%)	100,000	3.33%
廈門世茂湖濱首府項目	100,000	3.33%
天津世茂生態城	100,000	3.33%
其他	991,515	33.06%
小計	約3,000,000	100.00%
上海世茂		
常熟世茂世紀中心(商業)	151,568	22.96%
南京世茂濱江新城	93,407	14.15%
紹興世茂迪蕩新城(商業)	58,626	8.88%
杭州世茂下沙項目	53,132	8.05%
北京世茂工三廣場	48,031	7.28%
昆山世茂東一號(商業)	46,421	7.03%
瀋陽世茂五里河(商業)	28,398	4.30%
其他	180,417	27.34%
小計	約660,000	100.00%
合計(世茂房地產+上海世茂)	約3,660,000	
於2009年12月31日的存貨	約658,000	
於2010年的可銷售總建築面積	約4,318,000	

於26城市擁有共31個項目。

管理層討論及分析

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。

2009年落成的項目包括一合共17個項目(198萬平方米)在2009年竣工：

項目	竣工建築面積 (平方米)	集團權益
世茂房地產		
常州世茂香濱湖	248,443	100%
蘇州世茂運河城	205,676	100%
昆山世茂東壹號	191,384	100%
福州世茂天城	176,476	100%
常熟世茂世紀中心	176,304	100%
徐州世茂東都	135,216	100%
上海世茂濱江花園	100,001	100%
煙台世茂海灣一號	86,610	100%
泰州世茂河濱花園	80,000	100%
杭州世茂濱江花園	70,980	100%
武漢世茂錦繡長江	51,246	96%
哈爾濱世茂濱江新城	49,929	100%
瀋陽世茂五里河	34,609	100%
昆山世茂蝶湖灣	31,243	100%
寧波世茂世界灣	15,000	100%
小計	1,653,117	
上海世茂		
常熟世茂世紀中心(商業物業)	101,709	64%
昆山世茂華東商城	88,249	64%
蕪湖世茂濱江花園(商業物業)	75,464	64%
瀋陽世茂五里河(商業物業)	63,355	64%
小計	328,777	
合計(世茂房地產+上海世茂)	1,981,894	

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。



福州世茂天城

管理層討論及分析

2009年本集團新收購項目明細如下：

項目	購入日期	用途	土地成本 (人民幣百萬元)	總計劃 建築面積 (千平方米)	每平方米 成本 (人民幣)	集團 所佔權益
1. 青島世奧大廈	5月	辦公樓及商業	920	240	3,833	48%
2. 廈門世茂湖濱首府項目	6月	住宅及商業	3,020	453	6,667	100%
3. 大連金州區世茂 嘉年華項目	7月	住宅及商業	1,105	1,300	850	100%
4. 廈門濱海世茂項目	10月	住宅／辦公樓／ 商業／酒店	709	270	2,626	82%
5. 無錫交通世茂項目	10月	住宅／辦公樓／ 商業／酒店	4,260	1,400	3,043	95%
6. 杭州世茂余杭項目	10月	住宅及商業	360	180	2,000	100%
7. 杭州世茂下沙商業項目	11月	辦公樓及商業	601	250	2,403	64%
8. 成都龍泉驛項目	11月	住宅及商業	730	500	1,460	100%
9. 上海奉賢世茂II	11月	住宅	206	232	888	100%
10. 天津世茂生態城項目	11月	住宅及酒店	1,559	1,061	1,469	75%
11. 武漢世茂蔡甸項目	12月	商業及酒店	168	501	335	64%
合計／平均			13,638	6,387	2,135	

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。

2009年本集團投資物業項目明細如下：

商業及辦公樓	總建築面積 (平方米)	開業日期	2009年	2008年	增長 (%)
			營業額 (人民幣百萬元)	營業額 (人民幣百萬元)	
上海世茂國際廣場	71,239	一期－2004年12月 二期－2007年5月	147	153	(4)
北京世茂大廈	70,175	商業－2008年6月 辦公樓－2008年3月	49	27	81
常熟世茂世紀中心	43,357	商業－2009年第一季	13	—	不適用
其他			2	—	不適用
合計			211	180	17

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。

2009年本集團酒店項目明細如下：

酒店	客房總數	開業日期	平均每日房租 (美元/房)		營業額 (人民幣百萬元)		息稅折舊攤銷前利潤 (人民幣百萬元)	
			2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
上海世茂 佘山艾美酒店	327	2005年11月	130	145	104	123	27	35
上海世茂 皇家艾美酒店	770	2006年9月	175	232	302	370	120	153
上海外灘 茂悅大酒店	631	2007年6月	178	260	236	278	59	89
合計	1,728				642	771	206	277

* 兌換率：1美元＝人民幣6.8346元

管理層討論及分析

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
總計	17,032	7,196

(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	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)	1,905,628	16,179	688,717	6,244
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)	20,754	209	8,515	114
小計(c)－可歸屬	10,377	105	4,258	57
合計(a) + (b)	1,926,382	16,388	697,232	6,358
合計(a) + (c)	1,916,005	16,284	692,975	6,301

管理層討論及分析

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	642	771

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	211	180

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之收益。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。

管理層討論及分析

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)。



寧波世茂世界灣

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權益之淨收益人民幣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。酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損呈列，而非以公允價值呈列。為提供三座已落成酒店的公允價值的額外資料，董事已於2009年12月31日委任獨立估值師戴德梁行有限公司對該三座酒店進行公允價值估值。倘該三座酒店按公允價值呈列，則本集團的資產淨值於扣除相關所得稅後將增加人民幣48億元。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	20,527

管理層討論及分析

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	13,844	13,844

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
	523

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2.6億元的銀行借貸。

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。

投資者關係

本集團投資者關係團隊的主要工作是實現公司、股東、金融界和其他相關人士之間最有效的雙向溝通。無論房地產市場走勢如何，在資訊披露方面，我們皆能保持高透明度及一致性。團隊在上市以來的三年維持了對外緊密的溝通，讓大家更了解本公司戰略和業績，表現出本集團的誠信，欣然贏得了股東、投資者和多位分析師的認可。為幫助本集團管理層和各方更好地瞭解市場形勢、政策變更及公司業績，本集團參加了多個投資者會議，主動公佈集團季度通訊及月度營運數據，以便向投資者提供最新資訊，在股東週年大會及股東特別大會上設立問答環節，並在符合《上市規則》的情況下滿足各種會面、致電、項目參觀要求。本集團管理層對市場變化的快速反應，穩健的財政和良好的銷售業績都吸引了金融界的關注。現時覆蓋分析的證券行已達22家，使更多人有機會了解本公司。



瀋陽世茂五里河

董事會

報告



董事會報告

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2009年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(合稱「本集團」)經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、投資及酒店營運，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註37。

業績及股息

本集團截至2009年12月31日止年度之業績載於本年報第56至151頁。

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23港仙(2008年：每股13港仙)。建議之末期股息，倘於2010年5月31日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得通過，將於2010年6月7日派付予於2010年5月31日登記在本公司股東名冊上之股東。

本公司將於2010年5月28日(星期五)及2010年5月31日(星期一)暫停辦理股份過戶手續。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，須於2010年5月27日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司於香港之股份過戶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。

儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於綜合財務報表附註21。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其聯繫人士或任何股東(指據董事所知擁有本公司5%以上股本權益之股東)持有上述主要供應商之任何權益。

銀行及其他借貸

本公司及本集團於2009年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註22。

捐款

本年度內本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣5,819,000元(2008年：人民幣42,649,000元)。

物業及設備

本集團之物業及設備詳情載於綜合財務報表附註6。

董事會報告

股本

本年度內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

本年度內本公司購股權變動詳情載於本年報第110頁。

財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債情況載於本年報第6頁。

優先購買權

根據本公司之組織章程細則或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

董事

於年內及截至本報告日期之本公司董事如下：

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

童自成先生

劉賽飛先生 (於2010年2月1日獲委任)

獨立非執行董事

簡麗娟女士

呂紅兵先生

顧雲昌先生

林清錦先生

非執行董事

鄧炳輝先生 (於2010年2月1日辭任)

根據本公司之組織章程細則第86(3)條，劉賽飛先生於上屆股東週年大會期間後以董事委任方式委任，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

根據本公司之組織章程細則第87條，許榮茂先生、葉偉成先生及呂紅兵先生將輪流退任，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何在沒有賠償(法定賠償除外)下，本集團不可於一年內終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事合約權益

除本報告所披露者外，董事概無於本公司、本集團附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質、及於本年度年終或年內任何時間均為有效之合約中，直接或間接擁有重大權益。

有關購股權的資料

本公司於2006年6月9日採納首次公開招股前購股權計劃(「首次公開招股前購股權計劃」)及購股權計劃(「購股權計劃」)。

(1) 首次公開招股前購股權計劃

(a) 於截至2009年12月31日止年度，根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權變動如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	每股 行使價 (港元)	購股權數目				行使期 (日/月/年)	緊接行使購 股權當日前 之每股加權 平均收市價 (港元)
			於2009年 1月1日	已行使	已失效	於2009年 12月31日		
許世壇	09/06/06	5.625	1,056,000	—	(528,000)	528,000	01/04/07- 08/06/12	—
姚櫟	09/06/06	5.625	1,452,000	—	(528,000)	924,000	01/04/07- 08/06/12	—
葉偉成	09/06/06	5.625	1,734,400	—	(512,000)	1,222,400	01/04/07- 08/06/12	—
鄧炳輝 (於2010年2月1日辭任)	09/06/06	5.625	1,788,600	(500,000)	(528,000)	760,600	01/04/07- 08/06/12	13.88
			6,031,000	(500,000)	(2,096,000)	3,435,000		
本集團高級管理層 及其他僱員	09/06/06	5.625	29,499,850	(11,412,100)	(5,779,800)	12,307,950	01/04/07- 08/06/12	13.73
			35,530,850	(11,912,100)	(7,875,800)	15,742,950		

- (b) 首次公開招股前購股權計劃的目的是給予參與者擁有本公司私人股份的機會，並能推動參與者發揮其最好的表現與效率，及用以保留其貢獻對本集團之長遠增長及利益重要的參與者。
- (c) 於2006年6月9日，本公司授予董事和經甄選的僱員可認購合共63,920,000股普通股的購股權。
- (d) 每份購股權均有六年行使期，其中30%於2007年3月31日歸屬，另外30%於2008年3月31日歸屬，而餘下40%於2009年3月31日歸屬。
- (e) 每名承授人就每次授出購股權所支付的代價為1.00港元。
- (f) 根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (g) 本公司於2006年7月5日上市後，首次公開招股前購股權計劃已終止，本公司不得再根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權，惟於終止時已授出但尚未行使的購股權將繼續生效，並可根據首次公開招股前購股權計劃條款行使。

(2) 購股權計劃

- (a) 購股權計劃旨在向參與者提供機會收購本公司股權，並鼓勵參與者為本公司及本公司股東整體利益致力提高本公司及本公司股份價值。購股權計劃可令本公司更具彈性地挽留、鼓勵、獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。
- (b) 董事可酌情決定邀請本集團任何成員公司的董事、僱員及高級職員及本集團任何成員公司的顧問、分銷商、承包商、合約生產商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴及服務供應商參與購股權計劃。
- (c) 因行使根據購股權計劃授出的購股權（「購股權」）或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出的購股權而發行的股份總數，不得超過本公司已發行股份的30%。
- (d) 每名參與者於任何12個月期間因行使根據購股權計劃或本公司所採納的任何其他購股權計劃授出的購股權而獲發行及將獲發行的股份不得超過本公司已發行及因行使任何進一步授出的購股權而發行的上述本公司已發行股份數目的1%，否則必須獲得本公司股東批准。
- (e) 購股權行使價不得低於下列的最高者：(i)本公司股份於授出當日在聯交所的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出日期的面值。

- (f) 每名承授人就每次授出購股權支付的代價為1.00港元。
- (g) 根據購股權計劃的購股權附帶表現目標作為授出條件。
- (h) 購股權計劃將於2016年6月8日屆滿。

有關首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃的其他詳情載於綜合財務報表附註20。

證券權益披露

董事及最高行政人員於本公司的權益及淡倉

於2009年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊，或須根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股總數	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,048,120,000 (附註)	57.82%
許世壇	實益擁有人	1,584,000	0.04%
姚櫟	實益擁有人	1,188,000	0.03%
葉偉成	實益擁有人	338,000	0.01%
鄧炳輝	實益擁有人	950,000	0.03%

(於2010年2月1日辭任)

附註：該2,048,120,000股股份指分別由許榮茂先生直接全資擁有的公司Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司持有的本公司權益。

(2) 本公司相關股份的好倉

關於董事購股權的詳情載於「有關購股權的資料」一節。

除上文披露者外，登記冊內概無記錄於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露者外，本公司、其同集團附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

董事會報告

主要股東權益

於2009年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有載入根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱／姓名	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
好倉			
Gemfair Investments Limited (「Gemfair」)	(附註1)	1,947,984,000	54.99%
海外投資集團國際(PTC)有限公司 (「海外投資」)	(附註2)	1,947,984,000	54.99%

附註：

- (1) 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair由許榮茂先生全資直接擁有。
- (2) 所披露的權益指許榮茂先生或其聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。海外投資為單位信託的受託人，其所有單位由許榮茂先生及其直系親屬為全權信託對象的W.M. Hui Family Trust持有。

除上文披露者外，登記冊內概無記錄於本公司股份及相關股份中的其他權益或淡倉。

董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2009年12月31日止年度以下董事被認為與本集團業務直接或間接競爭之業務所擁有權益。

主席兼執行董事許榮茂先生目前透過私人公司(統稱「私人集團」)在中國擁有物業發展權益。

董事(包括擁有私人集團業務權益的董事)將於有需要時根據本公司組織章程細則規定就其或其任何聯繫人士擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何董事會決議案放棄投票。

購買、出售或贖回上市證券

截至2009年12月31日止年度內，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。

關連交易

與上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)完成重組建議

於2009年6月，本集團完成向上海世茂(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)，結算方式為上海世茂向本集團發行的630,000,000股股份。另外，本集團亦以人民幣749,992,000元認購綏芬河世茂企業發展有限公司(「世茂企業」，前稱上海世茂企業發展有限公司)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，本集團擁有上海世茂64.21%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(「許先生」)亦為上海世茂的主席。

許世永先生為本公司主席、執行董事兼控股股東許先生的胞姪。因此，根據上市規則第14A.11(4)(c)條，許世永先生為本公司的關連人士。於交易完成前，許世永先生為世茂企業的控股股東，持有其已發行股本約93.3%。世茂企業持有上海世茂約37.0%的權益。許世永先生投資於世茂企業的資金乃由許先生給予的貸款提供，而許世永先生作為世茂企業股東投票前，一般均會諮詢許先生的意見。故此，根據上市規則第1.01(a)(v)條，世茂企業及上海世茂為許先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

根據上市規則第14及14A章，交易構成本公司的主要及關連交易。本公司已分別於2007年11月30日及2008年9月3日獲得獨立股東及中國證券監督管理委員會之批准。峰盈國際已完成其9間目標公司的股權及目標資產過戶至上海世茂。

有關交易之詳情載列於本公司日期為2007年10月22日之公告及日期為2007年11月15日之通函內。

另外，本公司、上海世茂、世茂企業、海外投資、許先生、許世永先生與世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)於2005年2月19日訂立不競爭承諾(「不競爭承諾」)，據此，訂約各方同意按不競爭承諾所載條款及條件，劃分彼等各自的房地產業務。鑒於交易完成後各訂約方的關係有所變動，於2007年10月22日上述各方就不競爭承諾訂立一份補充協議(「經修訂承諾」)。同時，本公司、上海世茂及許先生亦於2007年10月22日訂立中國不競爭協議(「中國不競爭協議」)，以取代本公司與上海世茂之前根據不競爭承諾互相向對方作出的承諾，以反映與本公司及其關聯方之間的新不競爭安排有關的新營商環境。

交易完成後，經修訂承諾及中國不競爭協議項下之全新不競爭安排亦已實施執行，詳情載列如下：

	本集團	上海世茂	許先生
控股權益		由本公司間接擁有約64.2%權益	私人集團旗下公司，包括世茂國際
主要業務	住宅物業及酒店項目	商用物業項目	繼續持有私人集團於訂立不競爭承諾前多項於中國大陸進行的物業發展項目
與本集團業務的區別		發展項目性質上的區別	與本集團並無新增的競爭業務
劃分		上海世茂於訂立中國不競爭協議前在中國大陸的現有項目	私人集團現有於中國大陸的項目及若干個人權益 許先生有權進行中國大陸境外的物業業務，惟須待本公司決定不進行該等物業業務

董事會(包括獨立非執行董事)已審閱本集團2009年的房地產業務，確認本集團於截至2009年12月31日年度內遵守全新不競爭安排。

收購武漢世茂錦繡長江房地產開發有限公司(「武漢世茂」)的權益

於2009年8月24日，Jade VIII, Inc.(「Jade VIII」)、本公司的間接全資附屬公司Peak Castle Assets Limited(「Peak Castle」)與本公司訂立買賣協議(「協議」)，據此，Peak Castle已同意按購買價(定義見下文)向Jade VIII收購Modern Way Holdings Limited(「Modern Way」)的若干已發行及發行在外股份數目(「銷售股份」)(「收購事項」)。

於協議日期，Peak Castle持有武漢世茂的70.01%股權，而武漢世茂餘下的29.99%股權由Jade VIII透過其全資附屬公司間接持有。因此，Jade VIII為本公司的關連人士，而根據上市規則，收購事項構成本公司的關連交易。

根據協議，應付的購買價金額須按相等於(a)銷售股份總數除以(b)於完成時Modern Way已發行及發行在外的股份總數的百分比(「銷售股份百分比」)乘以人民幣7.50億美元的美元等值(「購買價」)釐定。倘若Jade VIII的現有投資者選擇不保留於Modern Way的任何權益，則銷售股份將為Modern Way的全部已發行股本；於此情況下，銷售股份百分比將為100%，而購買價將為人民幣7.50億美元的美元等值。倘若Jade VIII的現有投資者選擇保留的數目為協議項下其可保留的最高數目(即Modern Way已發行股本的54.99%)，則銷售股份將佔Modern Way已發行股本的45.01%；於此情況下，銷售股份百分比將為45.01%，而購買價將為約人民幣3.376億美元的美元等值。

收購事項的付款時間表如下：

- (a) 於協議日期支付約1,100萬美元，即人民幣7,500萬元的美元等值
- (b) 於2009年10月31日或之前支付購買價的30%
- (c) 於2009年12月15日或之前支付購買價的餘額

於2009年9月21日，Jade VIII根據協議條款不可撤回地通知Peak Castle其現有投資者保留的Modern Way股份的總數及銷售股份百分比。Peak Castle收購的銷售股份數目為8,684.245股Modern Way股份，購買價為人民幣651,318,375元的美元等值。收購事項於2009年12月15日完成，而本集團間接擁有武漢世茂約96.054%的權益。

收購事項詳情已於日期為2009年8月24日及2009年9月22日的公佈內披露。

持續關連交易

於2007年6月，Morgan Stanley Real Estate Fund VI(「MSREF VI」)透過一間間接附屬公司Mount Profit Investments Limited(「Mount Profit」)收購武漢世茂(為本公司一間70.01%的間接公司)之29.99%股權(惟表決權少於10%)。由於MSREF VI透過Mount Profit於武漢世茂之若干事宜擁有否決權，對武漢世茂擁有相當影響力，故聯交所行使其酌情權，將MSREF VI及摩根士丹利亞洲有限公司(「摩根士丹利」)視為世茂之關連人士。

本公司與MSAL於2008年6月30日訂立授權協議，根據授權協議之條款及條件，本公司可考慮並酌情委聘摩根士丹利為i)固定收入證券交易，包括本集團之債券發行；ii)股本股份及股本相關證券交易，包括本集團之首次公開發售、分拆上市、延續發售、可換股債券及股份購回；iii)投資銀行服務，包括企業財務、重組、財團融資、合併及收購意見及服務之財務顧問、賬簿管理人、聯席全球協調人、保薦人、配售代理、安排人、貸款人或包銷商。

董事會報告

授權協議之有效期由2008年8月11日(即相關決議案獲得本公司之獨立股東批准之日期)至2010年12月31日止。以下為有關由本公司向摩根士丹利支付就授權協議所載交易委任摩根士丹利之顧問費或佣金之年度上限：

	由2008年8月 11日至2008年 12月31日止期間	截至2009年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度
顧問費上限	20,000,000美元	20,000,000美元	20,000,000美元
包銷佣金上限	40,000,000美元	40,000,000美元	40,000,000美元

根據本地及國際市場慣例並按正常商業條款作出之彌償保證均無上限。

本公司已獲聯交所授出豁免，就不獲豁免的持續關連交易毋須嚴格遵守上市規則第14A.17條之公告及獨立股東批准之規定。

於截至2009年12月31日年度，本公司於2009年4月9日委聘Morgan Stanley & Co. International plc為其中一名配售代理配售282,229,000股本公司股份，本公司支付之佣金約為1,659,724美元，並無超逾上限。

就上述持續關連交易，董事會(包括本公司獨立非執行董事)已審閱及確認本公司已採取合理步驟並經過足夠競投過程選擇包銷商，而該等交易：

- (1) 屬本公司的日常業務；
- (2) 是按照一般商務條款進行，或對本公司而言，該等交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供的條款；及
- (3) 是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

以上市規則第14A.38條為本旨，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所在上述持續關連交易上已履行若干協訂上的程序，並確認該等交易的訂立：

- (1) 已獲得本公司董事會批准；
- (2) 乃根據規範該等交易之相關協議而訂立；及
- (3) 並無超過其各自之年度金額上限。

足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2009年12月31日止年度及直至本報告日，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份25%以上。

企業管治

本公司認為企業管治對本集團發展及保障本公司股東之利益非常重要，故此致力達致最高之企業管治水平。有關本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報企業管治報告第44至49頁。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度財務報表，將任滿告退並符合資格，亦願意於本公司股東週年大會膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

許榮茂

主席

香港，2010年4月13日

企業管治報告

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)致力達至及維持高水平企業管治，並相信此舉對本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)發展及保障本公司股東利益十分重要。

本公司的企業管治建基於以獨位性、問責性、透明度及公平性為原則。於截至2009年12月31日止年度，本公司均遵守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14所載的企業管治常規守則的守則條文(「守則條文」)，惟下文「主席及行政總裁」一段中所列出的偏離除外。

A. 董事

A.1 董事會

本公司董事會(「董事會」)共有十名董事，共同負責領導及監控本公司，統管和監督本公司事務以促使本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督執行管理人員的工作表現及活動。

董事會每年舉行4次例會(每季一次)，並會於有需要時舉行會議。2009年內董事會共舉行4次會議。本公司董事(「董事」)於董事會會議的出席率如下：

董事	出席率
執行董事：	
許榮茂(主席)	4/4
許世壇(副主席)	4/4
姚櫟	4/4
葉偉成	4/4
鄧炳輝	4/4
童自成	4/4
獨立非執行董事：	
簡麗娟	4/4
呂紅兵	4/4
顧雲昌	4/4
林清錦	4/4

A.2 主席及行政總裁

主席與行政總裁的角色並無如守則條文第A.2.1條所要求而予以區分。

許榮茂先生為本公司主席兼本集團創辦人。許先生於房地產發展及投資方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由六名執行董事及四名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

A.3 董事會組成

本公司董事來自多個不同背景，彼等的經驗對本公司有莫大裨益。本公司所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」。本公司董事擁有各類業務及專業知識，確保董事會獲得所需的技能及經驗，以促進本公司成功發展及有效監察事務。

董事會由六名執行董事及四名非執行董事組成。所有四名非執行董事均為獨立非執行董事，佔董事會總人數三分之一以上。所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條的獨立性評估指引。

A.4 委任、重選及罷免董事

本公司已於2006年6月9日成立提名委員會，並制訂其書面職權範圍。提名委員會由五名成員組成，包括許榮茂先生及本公司四名獨立非執行董事。提名委員會的主席為許榮茂先生。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事人選供董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉。如有需要亦會向董事會提供關於填補董事會空缺的候選人的建議。

年內各成員於提名委員會會議的出席率如下：

董事	出席率
許榮茂 (委員會主席)	1/1
簡麗娟	1/1
呂紅兵	1/1
顧雲昌	1/1
林清錦	1/1

各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約。然而，彼等須根據本公司組織章程細則（「細則」）於股東大會輪流退任後獲本公司續聘。細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次於本公司股東週年大會輪流退任，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪流退任。細則亦有規定，任何被董事會委任的董事（不論是填補偶然之董事會空缺或是在現時董事會另增董事）將任職至下一緊隨之本公司股東週年大會，而其將可膺選連任。

A.5 董事責任

本公司每名新委任的董事將於首次接受委任時獲本公司秘書提供資訊介紹。該資訊介紹為有關董事職務及持續責任的正式全面就職須知，當中亦載有本公司營運及業務資料。高級管理人員及公司秘書其後於有需要時作出相關簡介，確保董事可適當掌握本公司的營運及業務，並瞭解彼等根據相關法例及法規的職責。

管理人員為董事及時提供有關本公司最新發展的合適及充份資料，協助彼等履行職務。董事亦可就經營事項個別接觸高級行政人員。

各董事知悉彼等須付出足夠時間及精神處理本公司事務。董事獲持續提供最新的法律及規管發展、業務及市場動向及本集團的策略發展等資料，以助彼等履行職務。

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之標準守則（「標準守則」）為董事進行證券交易的守則。所有董事確認於年內一直遵守標準守則的規定標準。

A.6 資料提供及使用

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均及時寄發予所有董事。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

B. 董事及高級管理人員的薪酬

B.1 董事及高級管理人員的薪酬及披露的水平及組成

本公司已於2006年6月9日成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會由五名成員組成，包括許榮茂先生及本公司四名獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為許榮茂先生。

薪酬委員會的主要職能是評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合提出意見，以及對本公司的購股權計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

年內各成員於薪酬委員會會議的出席率如下：

董事	出席率
許榮茂(委員會主席)	1/1
簡麗娟	1/1
呂紅兵	1/1
顧雲昌	1/1
林清錦	1/1

年內，薪酬委員會審閱董事和高級管理層的酬勞架構。董事薪酬詳情載列於本年報財務報表附註31。

C. 問責及核數

C.1 財務匯報

董事負責監督每個財務期間賬目編製，以真實公平地反映本集團期內的財政狀況、業績與現金流量。編製截至2009年12月31日止年度賬目時，董事已採納及貫徹選用合適的會計政策；採用合適會計準則；作出審慎合理的判斷及估計；以及確保賬目以持續經營基準編製。

本公司明白到良好的企業報告對加強與本公司股東的互信關係相當重要，並旨在透過各種企業通訊公平、清晰而完善地呈報本公司的業績、狀況及前景評估。本公司分別於相關期間終結後按時公佈全年及中期業績。

有關外聘核數師申報責任的報告書載於本年報第54及55頁的獨立核數師報告。

C.2 內部監控

本集團已設立內部審計部，為本集團內部監控系統的重要一環。內部審計部為本集團財務及經營業務提供獨立審核，並向相關管理層建議所需作出的行動。內部審核的結果會定期向執行董事及本公司審核委員會匯報。董事已檢討本集團內部監控系統在財務、營運、合規及風險管理各範疇是否有效，並考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

C.3 審核委員會

本公司已於2006年6月9日根據上市規則第3章所載規則成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。審核委員會由四名成員組成，包括簡麗娟女士、呂紅兵先生、顧雲昌先生及林清錦先生。成員全部均為獨立非執行董事。審核委員會主席為簡麗娟女士。

審核委員會的主要職責是審閱及監督本公司的財務申報程序及內部監控制度、提名及監察外聘核數師及向董事提供意見和建議。

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草案及最終版本將寄發予所有委員會成員，以供彼等發表意見及保存。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面一次，討論任何核數期間須注意的事項，並適當考慮任何由負責會計及財務匯報職員、監察主任或核樓師提出的事項。審核委員會於中期及全年報告提呈董事會前審閱該等報告。審閱本公司中期及全年報告時，委員會不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注會計準則、上市規則及相關法律規定的遵守。

年內各成員於審核委員會會議的出席率如下：

董事	出席率
簡麗娟(委員會主席)	2/2
呂紅兵	2/2
顧雲昌	2/2
林清錦	2/2

2009年內審核委員會履行的主要職務，其中包括審閱內部審核報告、內部審核計劃、年報、中期報告及關連交易。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所有關截至2009年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	4,200
非核數服務	
— 審閱中期財務資料	2,100
	6,300

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2009年12月31日止綜合全年業績。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

董事會負責制訂本集團的整體策略、監督及監控本集團業績，而管理本集團業務則屬管理層的責任。

董事會授權管理層處理的特定主要企業事項包括編製中期報告、年報、公佈及通函以供董事會於刊發前審批、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施內部監控系統及風險管理程序、遵守相關法定規定、規則及規例。

D.2 董事會轄下的委員會

倘若為處理特定事宜而成立委員會，則董事會會充分清楚訂明該等委員會的職權範圍，以便有關委員會可適當地履行職能。

上述委員會的職權範圍規定該等委員會須向董事會匯報其決定或推薦建議。其他董事委員會將根據相關的職權範圍向董事會匯報重大事項。

E. 與股東的溝通

E.1 有效溝通

管理層相信，與廣大投資者有效溝通是必需的。於本年度執行董事及首席財務官在中國、香港及海外國家與機構投資者及財經分析員舉行定期簡報、出席投資者論壇及參與路演，提供本公司業務及發展的最新資料。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效渠道。董事及首席財務官會出席股東會議，回答股東問題。此外，公眾及個別股東的提問亦會盡快獲解答。公佈文件連同最近期的公司資料及消息，均在本公司網站上可供查閱。

E.2 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，本公司股東會議的表決必需以投票方式進行，以使每一股份皆有一票表決權。大會主席應確保在會議開始時已解釋以投票方式進行表決的詳細程序，然後回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

在未來的日子，董事會繼續努力維持本公司良好的企業管治常規，以繼續提升股東的整體利益。

董事及高級管理層簡介

執行董事

許榮茂 (主席)

許榮茂先生，59歲，為世茂房地產控股有限公司（「本公司」）主席、執行董事及本集團創辦人。許先生在物業發展、物業投資及酒店經營業務方面擁有超過20年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、中華全國工商業聯合會副主席、中國僑商投資企業協會常務副會長、上海市僑商會會長、中華全國工商業聯合會房地產商會副會長、中華海外聯誼會理事、上海同濟大學榮譽教授及北京化工大學董事會副董事長。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許先生亦為上海世茂股份有限公司及世茂國際控股有限公司（「世茂國際」）的非執行董事長。許先生為根據《證券及期貨條例》第XV部定義之本公司主要股東Gemfair Investments Limited的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司執行董事。許先生是本公司副主席及執行董事許世壇先生的父親。

許世壇 (副主席)

許世壇先生，33歲，為本公司副主席兼執行董事，自2000年3月加盟本集團後一直出任本集團的銷售總監，許世壇先生負責本集團項目的銷售、營銷、管理及設計工作。他在物業發展方面擁有超過11年的經驗，負責上海世茂濱江花園的銷售及營銷，並成功令上海世茂濱江花園從2001年至2004年連續4年榮獲上海市住宅項目銷售金額第一名。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許世壇先生為上海市政協委員，自2004年11月17日起擔任本公司的執行董事及於2002年7月至2006年6月出任世茂國際控股有限公司執行董事。許世壇先生為本公司主席兼執行董事許榮茂先生的兒子。

姚櫟

姚櫟女士，55歲，自2002年11月起出任本集團營運總監，姚女士負責本集團的財務融資及企業運營管理；人力資源、培訓及行政支援。姚女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在公司行政、人力資源管理及員工培訓方面已累積超過24年經驗。姚女士由1984年至2002年曾任職於中國建設銀行，並於1994年至2002年間獲派至香港及約翰內斯堡。姚女士曾於該銀行擔任不同職位，並為香港培訓中心主管，而於2004年2月至2005年2月為世茂國際控股有限公司的執行董事。姚女士自2006年1月25日起出任本公司執行董事。

葉偉成

葉偉成先生，54歲，自2003年7月加盟本集團出任集團工程總監，葉先生負責本集團項目管理支援工作；並同時為集團技術質檢部負責人，負責向各項目提供專業技術支援和施工質量抽檢監管工作。另自2004年初本集團設立酒店管理部始，葉先生就同時負責該部門運作，成功完成上海世茂佘山艾美酒店、上海世茂皇家艾美酒店和上海外灘茂悅大酒店等三家酒店開業前準備工作至酒店順利開業並監督各酒店開業後經營運作。葉先生自2008年初開始，全時間投入集團的酒店投資管理部工作，負責制定經營策略、跟進分拆上市、監督已開業酒店經營等工作和負責在建、新建酒店項目的設計優化、進度、成本、質量等監控工作。

葉先生在1978年取得香港理工學院土木工程高級證書。葉先生於建築和項目管理方面擁有超過31年經驗，其中超過21年屬於國內經驗，部分亦涉及酒店管理。在加盟本集團前，葉先生在1986年至2002年間曾出任瑞安(中國)有限公司、Goldnice Investments Corp.、天安中國投資有限公司及嘉里集團的項目經理。葉先生曾參與多個物業項目並擔任項目經理，包括在上世紀八十年代參與發展香港帝苑酒店，1989年至1991年間參與發展加拿大Dorchester Tower和Brunswick Garden，以及在1993年至2002年間在中國參與發展武漢天安假日酒店、武漢香格里拉大酒店、哈爾濱香格里拉大酒店和北京中國國際貿易中心第三期。葉先生曾為英國工程學委員會註冊技術工程師。他在2004年2月至2005年2月期間曾任世茂國際控股有限公司的執行董事，葉先生自2006年1月25日起出任本公司執行董事。

童自成

童自成先生，49歲，於2008年1月1日獲委任為本公司執行董事。童先生負責本集團發展項目的管理及品質保證。童先生畢業於香港理工大學，曾任職於香港政府工務局、Dragages et Travaux Publics、FJT (HK) Ltd. 及HCCM Nuclear Power Construction Joint Venture Company，擔任工料測量師。彼亦曾參與多個項目之發展，包括位於香港太古廣場之港島香格里拉大酒店及港麗酒店、香港大學第1B期、赤柱軍營已婚職員宿舍、大亞灣核電站泵站區及中國西安一家五星級酒店。童自成先生於2005年2月至2007年12月為世茂國際控股有限公司的執行董事。

劉賽飛

劉賽飛先生，48歲，自2003年起加盟本集團，於2010年2月1日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁兼區域工程管理總裁，負責本集團項目的工程管理。劉先生於2000年取得澳洲西悉尼大學工程管理碩士，並於建築設計項目及管理方面擁有逾25年經驗。加盟本集團之前，劉先生於1998年至2001年任職於CRG Contractors Dte，及2001年至2003年於 Shanghai Merry Land Co. Ltd.任項目經理。

董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，55歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過18年經驗。簡女士是根據《證券及期貨條例》獲註冊的3間持牌法團，即亞洲資產管理有限公司、亞洲資產研究有限公司及蓮花資產管理有限公司的負責人員。簡女士亦是亞洲資產管理有限公司及亞洲資產研究有限公司的股東、董事總經理。簡女士目前出任以下於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的公司董事會的獨立非執行董事：首長科技集團有限公司、首長國際企業有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、環科國際集團有限公司、新威國際控股有限公司、中國航天萬源國際（集團）有限公司。簡女士亦是香港會計師公會會員及香港董事學會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

呂紅兵

呂紅兵先生，43歲，自2004年11月17日起出任本公司獨立非執行董事。呂先生於1991年取得華東政法大學的法學碩士學位並在國內企業及證券法方面擁有超過17年經驗。呂先生目前出任以下於上海證券交易所上市的公司董事會的獨立非執行董事：上海浦東路橋建設股份有限公司、上海航天汽車機電股份有限公司、上海交大昂立股份有限公司、上海美特斯邦威服飾股份有限公司、上海大眾公用事業（集團）股份有限公司。呂先生是國浩律師集團事務所的執行合夥人、中華全國律師協會副會長、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、上海仲裁委員會仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外貿易學院客座教授及上海證券交易所及深圳證券交易所上市公司委員會委員。呂先生於2001年10月至2005年2月獲委任為世茂國際控股有限公司的獨立非執行董事。

顧雲昌

顧雲昌先生，66歲，自2006年4月13日起出任本公司獨立非執行董事。顧先生於1979年加入建設部，並於市場理論和政策的研究方面（包括研究和分析中國物業市場）擁有超過29年經驗。顧先生在1983年獲委任為中國住宅問題研究會秘書長，並擔任此職務10年。在1986年至1998年期間，顧先生參與國家房屋政策改革的研究和制定，在1998年擔任中國國家房屋改革方案的主要起草人之一。顧先生曾參與若干國家級研究項目，包括《2000年中國》和《小康住宅科技產業工程》。顧先生曾兩次獲得國家科技進步一等獎。顧先生獲委任於1998年8月至2006年3月期間擔任中國房地產業協會副會長兼秘書長。自1998年起，顧先生一直參與中國房地產業的推廣發展以及進行中國房地產市場的研究及分析。顧先生亦是由中國房地產業協會發行的年度分析報告《中國房地產市場報告》的主要籌辦人和撰稿人。顧先生現任中國房地產及住宅研究會副會長，亦為聯交所上市公司遠洋地產控股有限公司的獨立非執行董事及美國紐約證券交易所上市公司易居（中國）控股有限公司的獨立董事。

林清錦

林清錦先生，49歲，自2006年6月1日起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員及該學會的中國委員會（工料測量組）委員會委員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位，並為英國皇家特許建造學會（Chartered Institute of Building）及皇家特許測量師學會（Royal Institution of Chartered Surveyors）的資深會員。由2003年至2006年，林先生是皇家特許測量師學會中國分會（Royal Institution of Chartered Surveyors China group）的副會長。林先生是中國土木工程師學會會員，並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監理協會的顧問，並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過8年。林先生於物業發展和建築業擁有26年經驗，並曾為建築承包商，包括瑞安承建有限公司、中國建築工程總公司及合和建築有限公司工作。由1990年至1991年間，林先生受聘為工料測量師並於倫敦工作。在1996年移民澳洲並於悉尼經營項目管理公司之前，林先生曾於若干顧問公司及香港政府建築署工作。由1994年至1996年間，林先生於內地多個投資項目中出任Sino Regal Ltd. (HK) 的項目總監。林先生於1998年成立測量及管理顧問公司後，一直參與多個中國及澳門大型項目，包括2008年北京奧運會在北京奧林匹克公園內興建酒店、辦公大樓及商業綜合中心的項目。

獨立核數師報告

致世茂房地產控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第56至151頁世茂房地產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2009年12月31日的綜合及貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向貴公司整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2009年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2010年4月13日

綜合資產負債表

於2009年12月31日

	附註	於12月31日		2008年
		2009年	2008年	於1月1日
		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	6	5,891,602	5,403,356	4,990,516
投資物業	7	6,372,600	6,050,000	5,852,000
土地使用權	8	3,060,382	6,179,952	6,581,082
無形資產	10	2,348,261	424,394	415,995
聯營公司	14	4,899	255,785	295,142
可供出售金融資產	15	692,399	—	—
共同控制實體	16	2,338,244	1,721,197	2,662
遞延所得稅資產	23	750,080	437,847	441,570
其他非流動資產	9	10,182,146	4,309,904	3,149,502
		31,640,613	24,782,435	21,728,469
流動資產				
發展中物業	11	18,899,789	11,619,312	9,492,366
持作銷售用途的落成物業	12	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	17	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	18	698	84,915	31,477
應收少數股東權益款項		—	—	6,262
受限制現金	19	560,383	186,961	409,553
現金及現金等價物	19	6,918,958	1,814,447	4,596,378
		34,886,970	21,698,906	17,542,133
總資產		66,527,583	46,481,341	39,270,602
擁有人權益				
本公司權益持有人 應佔股本及儲備				
股本	20	361,938	336,015	340,382
儲備				
— 擬派末期股息	21	717,366	404,742	494,088
— 其他	21	22,268,570	17,955,062	17,613,714
		23,347,874	18,695,819	18,448,184
少數股東權益		2,169,211	341,600	364,024
總權益		25,517,085	19,037,419	18,812,208

	附註	於12月31日		2008年
		2009年	2008年	於1月1日
		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
負債				
非流動負債				
借貸	22	16,594,590	10,895,097	10,384,037
遞延所得稅負債	23	1,824,947	1,605,101	1,639,444
		18,419,537	12,500,198	12,023,481
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付賬款	24	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	22	3,932,306	3,538,906	1,252,451
應付關連方款項	25	31,101	—	—
應收少數股東權益款項	26	7,696	—	—
遞延收入		133,465	165,000	—
		22,590,961	14,943,724	8,434,913
總負債		41,010,498	27,443,922	20,458,394
總權益及負債		66,527,583	46,481,341	39,270,602
流動資產淨值		12,296,009	6,755,182	9,107,220
總資產減流動負債		43,936,622	31,537,617	30,835,689

許榮茂
董事

許世壇
董事

第63頁至第151頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

本公司資產負債表

於2009年12月31日

	附註	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司投資	13	18,002,339	18,901,465
流動資產			
其他應收賬款及預付款項	17	313	66,710
現金及現金等價物	19	140,131	59,087
		140,444	125,797
總資產		18,142,783	19,027,262
擁有人權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	20	361,938	336,015
儲備			
— 擬派末期股息	21	717,366	404,742
— 其他	21	11,192,031	10,161,156
總權益		12,271,335	10,901,913
負債			
非流動負債			
借貸	22	4,036,502	4,023,997
流動負債			
借貸	22	—	2,275,069
其他應付賬款及應計費用	24	24,671	37,831
應付附屬公司款項	13	1,810,275	1,788,452
		1,834,946	4,101,352
總負債		5,871,448	8,125,349
總權益及負債		18,142,783	19,027,262
流動負債淨額		(1,694,502)	(3,975,555)
總資產減流動負債		16,307,837	14,925,910

許榮茂
董事

許世壇
董事

第63頁至第151頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

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	5	17,032,063	7,196,277
銷售成本	29	(11,149,395)	(3,964,242)
毛利		5,882,668	3,232,035
視作出售予少數股東權益之收益	27	1,501,093	—
投資物業的公允價值收益／(虧損)	7	213,834	(122,749)
其他收益	28	158,609	442,118
營銷及市場推廣成本	29	(470,427)	(281,756)
行政開支	29	(1,107,286)	(1,065,837)
其他營運開支	29	(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	30	(307,187)	(349,630)
應佔業績			
— 聯營公司	14	19,925	(3,132)
— 共同控制實體	16	(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	32	(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

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
年度利潤歸屬於：			
本公司權益持有人		3,511,201	841,159
少數股東權益		91,783	19,109
		3,602,984	860,268
年度全面收入總額歸屬於：			
本公司權益持有人		3,598,790	841,159
少數股東權益		140,580	19,109
		3,739,370	860,268
股息	33	1,029,016	404,742
本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利			
— 基本(人民幣分)	34	101.7	25.6
— 攤薄(人民幣分)	34	101.4	25.4

第63頁至第151頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度

	附註	本公司權益持有人應佔		少數	總計
		股本	儲備	股東權益	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註21)					
於2009年1月1日的結餘		336,015	18,359,804	341,600	19,037,419
年度全面收入總額		—	3,598,790	140,580	3,739,370
就配售而發行股份	20(a),(e)	24,873	1,682,890	—	1,707,763
收購附屬公司產生的少數股東權益	27,40	—	—	1,995,530	1,995,530
視作出售的少數股東權益變動	27	—	—	(105,244)	(105,244)
收購附屬公司的額外權益		—	—	(299,396)	(299,396)
附屬公司少數股東的注資		—	—	128,850	128,850
出售附屬公司權益		—	—	5,211	5,211
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	2,808	—	2,808
— 已發行股份所得款項	20(b)	1,050	58,002	—	59,052
股息	33	—	(716,358)	(37,920)	(754,278)
於2009年12月31日的結餘		361,938	22,985,936	2,169,211	25,517,085
於2008年1月1日的結餘		340,382	18,107,802	364,024	18,812,208
年度全面收入總額		—	841,159	19,109	860,268
回購及註銷股份	20(d)	(4,949)	(182,051)	—	(187,000)
透過收購資產收購附屬公司		—	—	10,680	10,680
收購附屬公司額外權益		—	—	(23,750)	(23,750)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值		—	25,733	—	25,733
— 已發行股份所得款項	20(b)	582	32,097	—	32,679
股息	33	—	(464,936)	(28,463)	(493,399)
於2008年12月31日的結餘		336,015	18,359,804	341,600	19,037,419

第63頁至第151頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

綜合現金流量表

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
經營業務活動			
經營業務所得現金淨額	35	5,986,294	2,147,612
已收利息		30,466	28,005
已付利息		(1,037,620)	(954,459)
已付中國所得稅		(1,004,816)	(942,487)
經營業務活動所得現金淨額		3,974,324	278,671
投資活動			
購置物業及設備及投資物業		(1,046,594)	(1,454,785)
出售物業及設備		8,879	2,580
回購及註銷股份		—	(187,000)
購入土地使用權及土地使用權預付款		(318,653)	(2,431,057)
收取聯營公司股息		—	65,200
應收少數股東權益款項減少		—	6,262
應收關連公司款項減少／(增加)		3,088	(80,600)
收購附屬公司的額外權益	41	(666,108)	(1,998)
收購附屬公司現金淨額(扣除所得現金)		748,591	—
收購股本權益預付款		(2,969,207)	—
向共同控制實體貸款		(618,119)	(1,717,525)
向聯營公司注資		(4,900)	—
由附屬公司少數股東注資		128,850	—
出售部份附屬公司的股本權益		5,211	—
投資活動所用現金淨額		(4,728,962)	(5,798,923)
融資活動			
借貸所得款		14,939,690	5,620,864
償還借貸		(9,843,832)	(2,388,981)
發行新股		1,766,816	32,679
已付本公司權益持有人股息		(716,358)	(464,936)
已付少數股東權益股息		(37,920)	(28,463)
受限制現金增加		(245,207)	—
融資活動所得現金淨額		5,863,189	2,771,163
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
年初的現金及現金等價物		1,814,447	4,596,378
匯率變動的影響		(4,040)	(32,842)
年終的現金及現金等價物	19	6,918,958	1,814,447

第63頁至第151頁的附註構成該等綜合財務報表的一部份。

綜合財務報表附註

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(後來更名為綏芬河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64.2%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位於中國的零售及商用物業(「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27)及商譽人民幣1,709,730,000元(附註40)。

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。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2 重大會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(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綜合收益表支銷。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。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(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(續)

會計政策變動對本集團本年度或過往年度的溢利並無重大影響。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日的資產負債表就將與發展作銷售用途的物業有關的土地使用權計入相關存貨結餘，重新分類調整如下：

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

2 重大會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(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

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 本集團於2009年採納的新頒佈／經修訂準則，準則之修訂及詮釋(續)

於2009年採納上述新頒佈／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，除現有規定列報本期間及比較期間資產負債表外，其將須列報最早比較期間經重列的期初資產負債表。
- 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，故對本集團的財務報表並無重大影響。

2 重大會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(iii) 本集團並無提早採納對本年度財務報表尚未生效的新增／經修訂準則、準則之修訂及詮釋

若干現有香港財務報告準則的新增／經修訂準則、準則之修訂及詮釋已經刊發，但於2009年1月1日開始或其後的年度期間仍未生效，而本集團亦無提早採納該等新增準則、修訂及詮釋。該等與本集團的業務相關的新增準則、修訂及詮釋如下：

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(業務合併的收購日期於2009年7月1日或之後開始的首個年度期間開始生效)。此項經修訂準則繼續對業務合併採用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公允價值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在綜合收益表重新計量。在非控股權益被收購時，可選擇按公允價值或非控股權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會由2010年1月1日起對所有業務合併應用該經修訂準則。
- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及個別財務報表」(由2009年7月1日或之後開始的年度期間開始生效)。該經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控股權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法，任何在實體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在收益表中確認盈利或虧損。本集團將自2010年1月1日起就附有非控股權益交易應用該經修訂準則。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團並無提早採納對本年度財務報表尚未生效的新增／經修訂準則、準則之修訂及詮釋(續)

- 香港會計師公會於2009年5月公佈對香港財務報告準則的改進
 - > 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的列報」(自2010年1月1日開始或之後之年度期間生效)。此修改澄清了意圖透過發行權益而結算一項負債，與該項負債被分類為流動或非流動是沒有關係的。透過修改流動負債的定義，此修改容許一項負債被分類為非流動(假若主體可無條件，透過轉讓現金或其他資產，將其負債結算遞延至會計期後最少12個月)，則不論交易對方是否可能要求主體隨時以股份結算。
 - > 香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量報表」(自2010年1月1日開始或之後之年度期間生效)。此修訂澄清開支僅於導致確認資產的情況下才可以被分類為投資活動。
 - > 香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」(自2010年1月1日開始或之後之年度期間生效)。此修訂澄清僅為向首席營運決策者定期提供有關各報告分部的總資產及負債的該等金額的資料才須予以披露。
 - > 香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」(自2010年1月1日開始或之後之年度期間生效)。此修訂澄清准許進行減值測試的最大單位為於進行香港財務報告準則第8號所界定的任何合併前的經營分部的最低水平。

本集團將自2010年1月1日起採納上述經修訂準則及修訂，且不預期有關採納將會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2 重大會計政策概要 (續)

(b) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至12月31日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司為所有本集團有權監管其財務及經營策略，且一般擁有涉及過半數投票權的股權的實體。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及其影響。

本集團收購附屬公司以購置會計法計算，惟倘有關收購符合共同控制合併，則利用合併會計法入賬。

根據購置會計法，附屬公司由控制權轉移到本集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。收購成本按交易日提供的資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值，加收購直接產生的成本計算。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公允價值確認，而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過本集團分佔所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列為商譽（見附註2(ii)）。倘若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，則有關差額（即負商譽）直接於綜合收益表確認。

集團公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，但視為轉讓資產的減值跡象。附屬公司的會計政策於有需要時作出變動，以配合本集團所採納的政策。

在本公司的資產負債表中，於附屬公司的投資均以成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息為基準入賬。

(ii) 與少數股東的交易

本集團將與少數股東的交易視為與本集團外的人士的交易。本集團向少數股東出售項目而產生的盈虧，在綜合收益表中入賬。向少數股東購買項目一般會產生商譽，即任何已付代價超過應佔所收購該附屬公司資產淨值的賬面值的差額。倘收購成本低於應佔所收購該附屬公司資產淨值的賬面值，有關差額（即負商譽）直接在綜合收益表中確認。

2 重大會計政策概要(續)

(c) 分部呈報

經營分部的呈報方式與向首席營運決策者提供的內部報告的資料相符。首席營運決策者負責分配資產及評估經營分部的表現，已被識別為作出策略性決定的董事會。

(d) 外幣兌換

(i) 功能及呈列貨幣

集團公司的財務報表，所載的項目以公司經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於綜合收益表中確認。

非貨幣財務資產及負債的換算差額於收益表確認為公允價值盈虧的一部分呈報。

(iii) 集團公司

所有集團公司(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 資產與負債以收盤匯率換算；
- 收益及支出以平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

綜合賬目時，換算海外業務的投資淨額及指定對沖該等投資的借貸及其他貨幣工具而產生的匯兌差額計入擁有人的權益。出售海外業務時，記錄為權益的匯兌差額於收益表確認為出售盈虧的部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整列作該海外實體的資產與負債，並以其收盤匯率換算。

2 重大會計政策概要 (續)

(e) 物業及設備

物業及設備(不包括在建資產)以歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括購建項目直接相關開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

當其後成本可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的其後成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於發生的財政期間在綜合收益表列為支出。

物業及設備以直線法以成本減餘值於估計可使用年期計算折舊，年率如下：

樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
傢俬及設備	5年
噴射飛機及汽車	10至20年
樓宇裝修	10至20年

每個結算日均會審閱資產的餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時減至其可收回數額。

出售盈虧為所得款項與賬面值的差額，並記錄於綜合收益表。

(f) 在建資產

在建資產以歷史成本減去減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、借貸成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時減至其可收回數額。

2 重大會計政策概要(續)

(g) 投資物業

持作獲取長期租金收入或資本增值或同時作此兩種目的，且非由集團公司所佔用的物業列作投資物業。於2009年1月1日，投資物業亦包括興建或發展作為未來物業投資的物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及本集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地，當其符合投資物業餘下定義時分類為投資物業列賬。經營租賃乃猶如其為財務租賃入賬。

投資物業最初按其成本(包括有關交易成本及借貸成本)計量。借貸成本因為收購、建造或生產合資格資產而產生，並會資本化為其成本的一部分。借貸成本於積極進行收購或興建時資本化，並會於大部分資產落成時終止，或如資產的發展暫停則會予以暫停。

於初始確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值乃按交投活躍市場的價格計算，並於必要時就特定資產的任何不同性質、位置或狀況作出調整。倘並無有關資料，本集團則會使用交投較淡靜市場的最近期價格或貼現現金流量預測等其他估值法。此等估值於各結算日由外聘專業估值師進行。彼等均持有認可及相關資格，並具有近期對該位置及類別的投資物業進行估值的經驗。該等估值為財務報表的賬面值的基礎。就持續作為投資物業使用或市場交投變為淡靜而重新發展的投資物業，繼續以公允價值計算。

僅於公允價值被視為可以可靠地計量時，才對在建物業採用公允價值計量。

所導致物業賬面值的任何增額可於損益賬確認，惟該增額須撥回過往的減值虧損，並增額的餘下部份須於其他全面收入確認及直接撥入權益中的重估盈餘。

公允價值亦反映任何有關物業可預期出現的現金支出。部分付款確認為負債(包括與分類為投資物業的土地(如有)相關的融資租賃負債)；而其他付款(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

當項目可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的後續開支計入資產賬面值。替換組件的賬面金額會撤銷確認。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間在綜合收益表列為支出。

投資物業的公允價值變動乃於綜合收益表中確認。

2 重大會計政策概要 (續)

(g) 投資物業 (續)

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日的公允價值成為其成本。

倘物業、機器及設備的項目因其用途變動而成為投資物業，該項目於轉變日的賬面值與公允價值的任何差異，根據香港會計準則第16號在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，倘物業賬面值的任何增加僅為撥回之前減值虧損，則在損益中確認，並增額的餘下部分須確認為其他全面收入，及直接撥入權益中的重估盈餘。

倘投資物業的用途改變，並以其發展開始時以出售為目的作為憑證，則物業轉入發展中物業/持作銷售的落成物業。而物業的推定成本就期後的會計而言以發展中物業/持作出售的落成物業計算，按其於更改用途日期的公允價值入賬。

(h) 於附屬公司、聯營公司、共同控制實體的投資及非財務資產的減值

無確定使用限期或未達可使用狀況的資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試。各項資產在出現任何顯示可能無法收回賬面值的事件或情況出現變化時，會對資產進行減值檢討。當資產賬面值超過可收回數額時則會就有關數額確認減值虧損。可收回數額乃資產公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估減值時，資產按可劃分的最小現金流量單位(現金產生單位)分類。出現減值的非財務資產(商譽除外)會於每個呈報日期檢討是否可能出現減值撥回。

倘所投資的附屬公司，聯營公司或共同控制實體於期內所宣派的利息超過全面收入總額，或獨立財務報表中的投資的賬面值超過被投資公司於綜合財務報表的資產淨值(包括商譽)的賬面值，則於收取該等附屬公司、聯營公司及其共同控制實體的投資的股息時須對該等投資進行減值測試。

(i) 無形資產－商譽

商譽指收購成本超過本集團分佔被收購附屬公司/聯營公司/共同控制實體在收購日期的可識別淨資產的公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司/共同控制實體的商譽計入於聯營公司/共同控制實體的投資。商譽至少每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不作撥回。出售實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽賬面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至各現金產生單位。該等分配對按經營分部予以識別並預期從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別作出。

2 重大會計政策概要(續)

(j) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常擁有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬，首先以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽(見附註2(ii))(扣除任何累計減值虧損)。

本集團分佔聯營公司的收購後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後的儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動根據投資賬面值而作出調整。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他長期權益(本質上成為投資者於聯營公司投資淨額的一部分)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按本集團在聯營公司的權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策於有需要時作出變動，以配合本集團所採納的政策。

(k) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥或其他實體形式成立的合營企業，當中合營者擁有各自的權益，且會訂立合同協議，界定其共同控制該實體的經濟活動。

於共同控制實體之投資乃以權益會計法計算。綜合收益表包括本集團於年內應佔一家共同控制實體的業績，而綜合資產負債表包括本集團應佔共同控制實體淨資產以及於收購時識別的商譽(見附註2(ii))(扣除任何累計減值虧損)。

2 重大會計政策概要 (續)

(l) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為管理層沒有分類為按公允價值計入損益的金融資產或貸款及應收款項的非衍生工具。除非管理層計劃於結算日12個月內出售投資，否則將計入非流動資產中。

可供出售金融資產最初以公允價值連同交易成本確認，其後則以公允價值入賬。可供出售金融資產因公允價值變動而生產的未實現收益及虧損確認為其他全面收入。倘可供出售金融資產出售或減值，則累計公允價值調整計入綜合收益表中。

本集團於各申報期間結束時評估財務資產或一組財務資產是否出現減值的客觀證據。倘股本投資分類為可供出售，則證券的公允價值大幅低於其成本或長期下跌至低於其成本，亦為資產出現減值的憑證。倘可供出售金融資產出現證等憑證，則累計虧損以收購成本及當時公允價值的差額減財務資產過往於損益確認的減值虧損計量，並會於權益刪除，及於綜合收益表確認。於綜合收益表的股本工具確認的減值虧損不會透過綜合收益表回撥。

(m) 發展中物業

發展中物業以成本或可變現淨值的較低者入賬。可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用的可變動銷售開支以及預期的最終完成尚需的成本。

物業發展成本包括發展期內發生的土地使用權成本、建築成本、借貸成本及專業費用。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的落成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的預計施工期超過正常營運週期。

(n) 持作銷售用途的落成物業

持作銷售用途的落成物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售所得款項(減適用可變動銷售開支)，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐訂。

2 重大會計政策概要(續)

(o) 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款及其他應收賬款為並非在活躍市場買賣且附有固定或可釐訂付款的非衍生財務資產，並於交易日(即本集團無意買賣應收賬款而直接向債務人提供款項、貨品或服務之日)確認。

應收貿易賬款及其他應收賬款初始以公允價值入賬，並隨後利用實際利息法以攤銷成本(扣除減值撥備)計算。倘有客觀證據顯示本集團未能根據應收賬款的原本條款收回所有款項，則就應收貿易賬款及其他應收賬款計提減值撥備。債務人出現重大財務困難、債務人可能會破產或進行財務重組及拖欠或未能還款，均被視為應收貿易賬款已減值的跡象。撥備數額為資產的賬面值與按原有實際利率折現的估計未來現金流量現值的差額。資產的賬面值使用準備賬戶削減，而撥備的數額於綜合收益表確認。倘應收賬款不可收回，則與應收賬款的準備賬戶撇銷。其後收回之前已撇銷的數額於綜合收益表內入賬。

應收貿易賬款及其他應收賬款計入流動資產，惟其到期日於結算日後超過十二個月，乃分類為非流動資產。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘以及存於銀行的通知存款。

(q) 股本

普通股分類為股本。直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於股本列值為所得款項減少(扣除稅項)。

(r) 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而須支付款項的責任。倘應付貿易賬款於一年或以下時間內到期(或如較長時間則為一般營運週期)，則應付貿易賬款分類為流動負債。倘應付貿易賬款並非於一年內到期，則會以非流動負債呈列。

應付貿易賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2 重大會計政策概要 (續)

(s) 借貸

借貸首先按公允價值減已產生交易成本確認。借貸隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利息法於綜合收益表確認。

借貸分類為流動負債，除非本集團可無條件將債務結算延遲至結算日後最少十二個月。

就興建任何合資格資產而發生的借貸成本，在建造並以籌備資產作擬定用途期間予以資本化。其他借貸成本於產生期間確認為開支。

(t) 即期及遞延所得稅

本期間的稅項包括即期及遞延所得稅。除與於其他全面收入確認及直接於權益內確認的項目有關的稅項外，稅項均在綜合收益表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或於權益內直接確認。

即期所得稅開支乃按結算日在本公司及其附屬公司、聯營公司及共同控制實體經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅務法律計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的稅項回報所採取的準備，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值兩者的暫時性差異進行確認。然而，倘遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅利潤或虧損，則不作入賬。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

遞延所得稅資產僅於有可能於預期日後可取得應課稅利潤，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅乃按於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資所產生的暫時性差異作出撥備，除非撥回暫時性差異的時間可由本集團控制，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2 重大會計政策概要(續)

(u) 僱員福利

(i) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時作為開支。

(iii) 以股份支付之酬金

本集團設有以股權交收之首次公開招股前購股權計劃及首次公開招股後購股權計劃。就換取授出購股權而獲得的僱員服務公允價值乃確認為開支。於歸屬期內支銷之總額乃參考所授出購股權之公允價值而釐定，當中不包括任何非市場歸屬條件之影響。非市場歸屬條件納入預期可歸屬之購股權數目假設內。於各結算日，本集團修訂預期可歸屬購股權之估計數目，並於綜合收益表確認修訂原來估計數目之影響(如有)，且就權益進行相關調整。

當購股權獲行使時，所收取的款項(扣除任何直接相關的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。

附屬公司根據以股權結算及股本支付交易之相關規定計量僱員所提供服務價值，並於附屬公司的財務報表支銷，並相應作為本公司注資增加權益。

2 重大會計政策概要 (續)

(v) 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出消耗的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若消耗資源的可能性改變導致極大可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

(w) 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中，扣除退貨及折扣後，出售物業及服務的已收或應收價款的公允價值。收入的確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方即有關物業竣工後並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收賬款時，方確認收入。確認收入前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合資產負債表流動負債項下。

(ii) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。當應收賬款出現減值，本集團將其賬面值減至其可收回數額(即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現)，並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款的利息收入利用原本實際利率確認。

2 重大會計政策概要(續)

(w) 收入確認(續)

(iii) 租金收入

根據經營租賃出租的物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(iv) 酒店經營收入

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

(v) 股息收入

股息收入於確立獲得收款權利時確認。

(x) 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲取補助金，且本集團符合所有相關條件時，以公允價值確認。

用於補償成本的政府補助金乃作遞延，且配合在該等補償成本發生的期間，在綜合收益表中確認。

有關購置物業、機器及設備的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入綜合收益表。

2 重大會計政策概要 (續)

(y) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在綜合收益表中支銷。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。

用作發展投資物業的土地使用權按公允價值計量，而所支付款項則計入投資物業的成本。用作發展投資物業的土地使用權，其公允價值如不可以可靠地計量，則以成本列示，並分開入賬及於租賃期間攤銷。在建物業於期內的攤銷會被資本化為在建投資物業的成本。倘相關物業的公允價值可以可靠地計量或落成時(以較早者為準)，則未攤銷付款會轉撥至在建投資物業成本。

用作發展酒店物業及自用樓宇的土地使用權，所付款項於期內以直線法攤銷。期內在建物業的攤銷資本化為在建資產的成本。相關物業於開始興建前及落成後止期間的攤銷於綜合收益表中列為開支。

年內，有關發展作銷售用途的物業所使用的土地使用權的會計政策改變。誠如附註2(a)(i)，有關發展作銷售用途的物業的土地使用權計入發展中物業或持作銷售用途的落成物業，並以成本及可變現淨值中較低者入賬。

(z) 股息分派

於有關期間分派予本公司股東的股息，在本公司股東批准股息的期間於財務報表確認為負債。

2 重大會計政策概要(續)

(aa) 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所說明的不確定未來事件(保障事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險為由保單持有人轉讓至保險人的事前風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業內容(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團須在每個報告日期根據保險合同以現時對日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以估計日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於綜合收益表中確認。

本集團視其為若干物業買家的按揭融資提供的擔保以及向其關連方提供的財務擔保合同為保險合同。

3 財務風險管理

本集團的業務面對多項財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於財務市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行交易，但出售物業、公開股份及票據以發售及若干銀行貸款的若干所得款項則以其他外幣計值。主要非人民幣資產及負債為港元和美元借貸以及銀行存款。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，故以外幣列值的銀行結餘及借貸需於各報告日期重新換算。人民幣兌其他外幣的率波動可影響本集團的經營業績。鑒於普遍預期人民幣將會升值，故本集團並無訂立任何遠期外合同以對沖其外風險。

於2009年12月31日，倘人民幣兌美元及港元升值/貶值5%，在所有可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應增加/減少人民幣229,130,000元(2008年：人民幣232,456,000元)，主要來自換算美元及港元銀行存款、高級票據及銀行借貸所產生的滙兌虧損/收益淨額。

3 財務風險管理(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 價格風險

本集團須面對來自本集團可供出售金融資產的股本證券價格的風險，本集團密切監察其上市股本證券的表現。

(iii) 現金流量及公允價值利率風險

除存放於銀行的現金存款外，本集團並無其他龐大的付息資產，故本集團的收入及經營現金流量幾乎完全不受市場利率變動的影響。

本集團就利率變動所承受的風險，主要來自其借貸(以長期借貸為主)。本集團就其浮息借貸需承受現金流量利率風險。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。本集團的政策旨在合理均衡持有定息與浮息借貸，以及人民幣與其他貨幣的借貸。鑒於普遍預期借貸的利率會下降，故本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。借貸利率及還款期詳載於附註22。

本集團在分析其利率風險時，已考慮再融資以及重續現有狀況。本集團會根據上述考量，計算界定利率變動對收益表的影響。

本集團預期，利率的變動不會對計息資產構成重大影響，原因為預期銀行存款的利息不會出現大幅變動。

倘人民幣借貸的利率上升／下降10個基點，在可變因素維持不變的情況下，年度的除稅後利潤應減少／增加人民幣564,000元(2008年：人民幣2,278,000元)，主要原因為浮息借貸的利息開支上升／下降所致。倘美元及港元借貸的利率上升／下降10個基點，在可變因素維持不變的情況下，年度的除稅後利潤應減少／增加人民幣1,288,000元(2008年：人民幣822,000元)，主要原因為浮息借貸的利息開支上升／下降所致。

3 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險

本集團並無集中信貸風險。本集團所承擔的信貸風險來自受限制現金、現金及現金等價物、應收貿易賬款及其他應收賬款的合計結餘。

現金交易僅限於信譽良好的優質機構。下表載列主要交易方於2009年12月31日的銀行存款結餘。

交易方	評級(附註)	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行A	A -	3,054,032	444,389
銀行B	A -	1,400,350	380,601
銀行C	A1	1,265,698	195,175
銀行D	A -	799,749	125,698
銀行E	BBB +	273,588	285,914
銀行F	BBB -	189,634	100,416
銀行G		100,031	200,000
銀行H	A	23,710	12,894
		7,106,792	1,745,087

附註： 信貸評級的資料來源為標準普爾及穆迪投資。銀行G並無信貸評級。

本集團已實施政策確保向具有適當經濟基礎以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。此外，本集團有權於買家拖欠付款的情況下註銷銷售合約，並把相關物業推出市場轉售。因此，銷售物業的信貸風險有限。其他應收賬款主要包括就物業發展目的而支付予政府機構的按金。

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足現金及現金等價物或透過充足的承諾信貸而獲取充足資金，以應付其物業項目的營運需要及承諾。

現金流量預測由本集團的管理層進行。管理層監察本集團的流動資金需求，以確保本集團有足夠現金應付營運所需，同時亦可經常維持充足資金應付借貸額度，以致本集團不會違反任何借貸限額或任何其借貸契據。該等預測主要考慮本集團的營運現金流量、投資物業及酒店項目的建設、土地使用權的已承擔付款及已訂約的發展開支、本集團的債務融資計劃、契約合規及內部資產負債表比率目標。

下表按照於結算日餘下期間至合約到期日的有關到期組別分析本集團將以淨額基準結算的財務負債。表中所披露金額為合約未折現現金流量。

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年12月31日					
借貸	3,932,306	4,370,552	5,885,788	6,338,250	20,526,896
借貸的利息款項(附註)	977,182	764,292	1,449,236	1,500,733	4,691,443
應付貿易賬款及 其他應付賬款	7,027,242	4,192	3,207	4,287	7,038,928
財務擔保(附註38)	3,588,259	—	—	—	3,588,259
	15,524,989	5,139,036	7,338,231	7,843,270	35,845,526
於2008年12月31日					
借貸	3,538,906	3,044,600	4,624,659	3,225,838	14,434,003
借貸的利息款項(附註)	724,501	557,756	950,509	657,067	2,889,833
應付貿易賬款及 其他應付賬款	6,732,563	5,680	4,791	4,092	6,747,126
財務擔保(附註38)	2,468,157	—	—	—	2,468,157
	13,464,127	3,608,036	5,579,959	3,886,997	26,539,119

附註：借貸利息乃按2009年及2008年12月31日持有的尚未償還借貸計算，其中未有計及日後獲發的借貸。浮動利息則分別按2009年及2008年12月31日當時的利率進行估計。

3 財務風險管理(續)

(d) 資金風險管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付的股息、發行新股份或出售資產以減低負債。

本集團按負債比率的基準監控資金，與業內其他公司一致。此項比率乃以負債淨額除以總權益計算所得。負債淨額為總借貸(包括流動及非流動借貸)減現金及現金等價物及本集團借貸的受限制現金。總資本為綜合資產負債表內所示的擁有人權益。

於2009年及2008年12月31日的負債比率如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
借貸總額	20,526,896	14,434,003
減：現金及現金等價物 為本集團借貸之受限制現金	(6,918,958) (356,773)	(1,814,447) (111,566)
負債淨額	13,251,165	12,507,990
總權益	25,517,085	19,037,419
負債比率	51.9%	65.7%

負債比率下跌主要由於預付向客戶收取的所得款項導致現金及現金等價物大幅增加，惟部份被銀行借貸增加所抵銷。

(e) 公允價值估計

本集團自2009年1月1日起採用香港財務報告準則第7號有關金融工具的修訂，該等金融工具於資產負債表按公允價值計量，且須按下列公允價值計量級別水平披露其公允價值計量。

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(非調整)(第一級水平)；
- 有關資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察所得的輸入參數(除報價計入第一級水平以外)(第二級水平)；
- 有關資產或負債並無基於可觀察市場數據的輸入參數(即不可觀察輸入參數)(第三級水平)。

本集團的可供出售金融資產為第一級按公允價值計量(附註15)。

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的財務工具

本集團

於結算日的資產	於2009年12月31日			於2008年
	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總額 人民幣千元	12月31日 貸款及 應收款項 人民幣千元
可供出售金融資產	—	692,399	692,399	—
應收貿易賬款及其他應收賬款	1,064,602	—	1,064,602	1,056,929
應收關連公司款項	698	—	698	—
受限制現金	560,383	—	560,383	186,961
現金及現金等價物	6,918,958	—	6,918,958	1,814,447
合計	8,544,641	692,399	9,237,040	3,058,337

於結算日的負債	按攤銷成本入賬的其他財務負債 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
借貸	20,526,896	14,434,003
應付貿易賬款及其他應付款項(不包括其他應付稅項)	6,688,398	6,570,238
應付關連方款項	31,101	—
應付少數股東權益款項	7,696	—
合計	27,254,091	21,004,241

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的財務工具(續)

本公司

於結算日的資產	貸款及應收款項 於12月31日	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
其他應收賬款	313	66,710
現金及現金等價物	140,131	59,087
合計	140,444	125,797

於結算日的負債	按攤銷成本入賬的其他財務負債 於12月31日	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
借貸	4,036,502	6,299,066
其他應付賬款及應計費用	24,671	37,831
應付附屬公司款項	1,810,275	1,788,452
合計	5,871,448	8,125,349

4 重要會計估計及判斷

用於編製財務報表的估計及判斷會不斷評估，並基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。本集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能導致下一個財政年度資產與負債的賬面值出現大幅調整。

(a) 所得稅及遞延稅項

本集團須支付不同司法權區的所得稅。於釐訂所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐訂最終稅項的交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

此外，本集團並無就有關於其中國附屬公司的若干未匯出盈利確認遞延稅項負債(附註23)。本集團認為，其可控制向海外控股公司分派盈利的時間及該分派將不會在可見未來出現。

(b) 土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國任何地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐訂土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規例的最佳理解，確認土地增值稅。最後稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將在地方稅務機關落實有關稅項期間影響該期間的銷售成本及遞延所得稅撥備。

(c) 商譽減值

本集團根據附註2(i)所列的會計政策，至少每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回數額根據以相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)及計算出的使用價值兩者之較高者為準。就上市現金生產單位而言，公允價值減出售成本乃以於活躍市場的報價而釐定。物業(如適用)的公允價值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

4 重要會計估計及判斷(續)

(d) 投資物業公允價值的估計

公允價值的最佳證據為附有類似租賃或其他合同的物業在活躍市場的現時價格。倘未有有關資料，本集團在合理公允價值估計範圍下釐訂有關金額。於作出判斷時，本集團考慮來自不同來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置(或附帶不同租賃或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並就有關差異作出調整；
- (ii) 類似物業在不太活躍市場的近期價格，並就按上述價格進行交易當日以來經濟環境出現任何變化作出調整；及
- (iii) 根據可靠未來現金流量估計(來自附有任何現有租賃及其他合同的條款及(倘可行)外界資料(例如同一地點及狀況的類似物業當時的市場租金))，利用反映現時市場對現金流量金額及時間的不明朗因素評估的貼現率計算的貼現現金流量預測。

本集團根據獨立專業合資格估值師估值，評估其投資物業的公允價值。

(e) 發展中物業和持有作銷售用途的落成物業之撥備

本集團根據發展中物業和持有作銷售用途的落成物業之估計變現能力，按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至落成時之成本評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現的情況或變動下作出撥備。評估撥備須利用判斷及估計。

5 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。

於附註1所述的交易完成後，主要營運決策者視上海世茂為獨立經營分部，以與過往的物業開發及投資分部相區別，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
	17,032,063	7,196,277

5 分部資料(續)

(b) 分部資料

主要呈報方式－業務分部

截至2009年12月31日止年度

	物業發展及投資				
	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	合計 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	514,676	15,875,692	641,695	—	17,032,063
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)	81,108	5,825,437	(131,135)	(65,214)	5,710,196
所得稅開支					(2,107,212)
年度利潤					3,602,984
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權益之收益	—	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)／額外計提持有作銷售 用途的落成物業減值虧損撥備	(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

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

主要呈報方式－業務分部(續)

於2009年12月31日分部資產及負債如下：

	物業發展及投資			
	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	合計 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	15,349,973	41,599,151	7,616,537	64,565,661
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				66,527,583
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	6,653,358	23,362,060	2,462,846	32,478,264
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				41,010,498

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

主要呈報方式－業務分部(續)

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
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

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

主要呈報方式－業務分部(續)

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				46,481,341
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				27,443,922

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。

6 物業及設備－本集團

	酒店樓宇		噴射飛機及		自用樓宇	總計
	在建資產 人民幣千元	及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元		
成本						
於2009年1月1日	1,169,294	4,170,507	40,903	38,450	444,963	5,864,117
收購附屬公司(附註40)	334,091	—	10,117	3,259	39,232	386,699
添置	769,834	743	10,209	319,194	—	1,099,980
土地使用權攤銷	87,079	—	—	—	—	87,079
出售	—	(494)	(1,446)	(8,329)	—	(10,269)
轉撥至投資物業	(5,351)	—	—	—	—	(5,351)
轉撥至發展中物業	(818,020)	—	—	—	—	(818,020)
於完成時轉撥	(17,591)	—	—	—	17,591	—
於2009年12月31日	1,519,336	4,170,756	59,783	352,574	501,786	6,604,235
累計折舊						
於2009年1月1日	—	408,559	14,570	16,392	21,240	460,761
收購附屬公司(附註40)	—	—	6,580	1,503	11,986	20,069
年度支出	—	209,738	9,727	6,166	13,271	238,902
出售	—	(349)	(1,178)	(5,572)	—	(7,099)
於2009年12月31日	—	617,948	29,699	18,489	46,497	712,633
賬面淨值						
於2009年12月31日	1,519,336	3,552,808	30,084	334,085	455,289	5,891,602

6 物業及設備—本集團(續)

	酒店樓宇					
	在建資產 人民幣千元	及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2008年1月1日	695,135	4,169,782	49,381	30,217	291,646	5,236,161
收購附屬公司	—	—	958	—	—	958
轉撥自／(至)投資物業	(194,479)	—	—	—	34,000	(160,479)
添置	585,372	30,077	15,496	13,076	113,546	757,567
土地使用權攤銷	89,037	—	—	—	—	89,037
出售	—	(353)	(4,835)	(5,717)	—	(10,905)
於完成時轉撥	(5,771)	—	—	—	5,771	—
成本調整	—	(48,222)	—	—	—	(48,222)
重新分類	—	19,223	(20,097)	874	—	—
於2008年12月31日	1,169,294	4,170,507	40,903	38,450	444,963	5,864,117
累計折舊						
於2008年1月1日	—	204,614	14,360	14,198	12,473	245,645
收購附屬公司	—	—	94	—	—	94
年度支出	—	202,998	5,685	6,772	8,767	224,222
重新分類	—	1,231	(1,345)	114	—	—
出售	—	(284)	(4,224)	(4,692)	—	(9,200)
於2008年12月31日	—	408,559	14,570	16,392	21,240	460,761
賬面淨值						
於2008年12月31日	1,169,294	3,761,948	26,333	22,058	423,723	5,403,356

截至2009年12月31日止年度，折舊開支人民幣238,902,000元(2008年：人民幣224,222,000元)已在綜合收益表中列為銷售成本及行政開支(附註29)。

於2009年12月31日，本集團賬面總值人民幣4,047,849,000元(2008年：人民幣3,727,388,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干銀行借貸作抵押(附註22)。

於2009年12月31日，於在建資產的資本化利息為人民幣27,756,000元(2008年：人民幣24,492,000元)。

截至2009年12月31日止年度，借貸的資本化利率為5.49%(2008年：6.8%)。

7 投資物業－本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	6,050,000	5,852,000
收購附屬公司(附註40)	265,368	—
添置		
— 轉撥自在建資產	5,351	194,479
— 轉撥自發展中物業	43,368	50,249
— 轉撥自物業及設備的土地使用權(附註8)	—	76,221
— 其他添置	27,034	33,800
轉撥至自用樓宇	—	(34,000)
轉撥至持作銷售的落成物業	(232,355)	—
公允價值收益／(虧損)	213,834	(122,749)
年終結餘	6,372,600	6,050,000

落成投資物業於2009年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)及上海銀信匯業資產評估事務所(「上海銀信匯業」)按公開市值以及現有用途基準進行重估。戴德梁行及上海銀信匯業均為獨立專業合資格估值師。上海銀信匯業已就本集團於上海證券交易所上市的附屬公司上海世茂的投資物業進行估值。管理層已評核上海銀信匯業的標準、假設及結果，認為該等估值按本集團的會計政策屬可接受。估值根據同類物業在活躍市場的現行市價計算或採納收入資本化方法，按現有或現時類似物業的市值租金為基礎及使用反映市場不明朗因素的現有市場評估的資本化比率計算。

於2009年12月31日，本集團的投資物業位於中國並以介乎10至50年的租賃年期持有。賬面值人民幣6,149,700,000元(2008年：人民幣5,646,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註22)。

於2009年12月31日，並無在建的投資物業(2008年：無)。

8 土地使用權－本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
有關非流動資產的物業及設備的土地使用權		
年初結餘	6,179,952	6,581,082
添置		
－收購附屬公司(附註40)	264,315	—
－轉撥自發展中物業	85,616	—
－其他添置	54,338	56,080
攤銷		
－資本化於物業及設備	(87,079)	(89,037)
－確認為開支	(32,380)	(29,258)
轉撥至發展中物業	(3,404,380)	(262,694)
轉撥至投資物業	—	(76,221)
年終結餘	3,060,382	6,179,952
在香港以外以下列租賃年期持有：		
超過50年	12,082	11,882
10至50年	3,048,300	6,168,070
	3,060,382	6,179,952

土地使用權包括購入若干(全部位於中國)以在固定期間用於在建資產、酒店建築物及自用物業的土地使用權的成本。

於2009年12月31日，土地使用權人民幣1,415,099,000元(2008年：人民幣1,155,197,000元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註22)。

9 其他非流動資產－本集團

於2009年12月31日，本集團已就若干土地使用權(未獲取所有權證)預付人民幣6,410,261,000元(2008年：人民幣3,525,804,000元)。

於2009年12月31日，本集團已就購入若干股本權益預付人民幣2,969,207,000元(2008年：無)。

於2009年12月31日，本集團已就收地、遷拆及地盤平整向若干地方政府機關預付墊款人民幣802,678,000元(2008年：人民幣784,100,000元)。有關金額已計入其他非流動資產。

10 無形資產－本集團

無形資產包括收購產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	424,394	415,995
收購附屬公司(附註40)	1,709,730	—
收購附屬公司的額外權益(附註41)	366,712	17,597
確認為開支的商譽減值(附註29)	(152,575)	(9,198)
年終結餘	2,348,261	424,394

商譽減值測試

商譽根據業務分部而分配至本集團所識別的現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽的分部概要如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業發展及投資－上海世茂	1,709,730	—
物業發展及投資－其他	507,603	293,466
酒店經營業務	130,928	130,928
	2,348,261	424,394

現金產生單位的可收回數額根據獨立專業合資格估值師釐定的相關物業公允價值(減出售成本)或上市股本證券於活躍市場的報價(如適用)而釐定。

根據物業發展及投資現金產生單位(上海世茂除外)，若干相關物業於年內落成並出售，所佔商譽合共人民幣152,575,000元(2008年：人民幣9,198,000元)由於不能確定，因此被視為減值。

商譽減值計入綜合收益表內的其他經營開支。

11 發展中物業－本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	6,823,490	3,651,120
資本化利息	863,602	524,625
土地使用權	11,212,697	7,443,567
	18,899,789	11,619,312

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資本化利息		
年初結餘	524,625	346,318
收購附屬公司	54,308	—
添置	716,313	536,649
轉撥至銷售成本	(266,272)	(111,264)
轉撥至持作銷售用途的落成物業	(165,372)	(247,078)
年終結餘	863,602	524,625
土地使用權		
於香港以外以租賃持有：		
超過50年	7,221,546	6,592,836
10年至50年	3,991,151	850,731
	11,212,697	7,443,567

發展中物業全部位於中國。相關土地使用權的租期由40年至70年不等。

於2009年12月31日，發展中物業約人民幣8,242,994,000元（2008年：人民幣6,997,789,000元）已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品（附註22）。

截至2009年12月31日止年度，借貸的資本化利率為6.02%（2008年：7.18%）。

12 持作銷售用途的落成物業－本集團

所有持作銷售用途的落成物業均位於中國。包括在持作銷售用途的已落成物業中的土地使用權如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於香港以外以租賃持有：		
超過50年	610,064	1,270,313
10年至50年	468,174	259,638
	1,078,238	1,529,951

於2009年12月31日，概無持作銷售用途的已落成物業已作為本集團的銀行借貸的抵押品(2008年：人民幣342,370,000元)(附註22)。

於截至2009年12月31日止年度，本集團就撇減若干持作銷售用途的已落成物業至可變現淨值撥備淨額為人民幣85,324,000元(2008年：人民幣87,381,000元)。

13 於附屬公司投資及結餘－本公司

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於附屬公司投資		
－非上市股份，按成本	301,186	288,095
－應收附屬公司款項	17,701,153	18,613,370
	18,002,339	18,901,465
應付附屬公司款項	1,810,275	1,788,452

應收／付附屬公司款項為免息、無抵押並無固定還款期。本公司的意向是僅在有關附屬公司有盈餘現金時，方會要求收回應收附屬公司款項。

於2009年12月31日有關本集團主要附屬公司的詳情請參閱附註37。

14 聯營公司－本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	255,785	295,142
注資	4,900	28,975
應佔業績		
－ 除所得稅前利潤／(虧損)	42,620	(6,599)
－ 所得稅(支出)／抵免(附註32)	(22,695)	3,467
已收股息	—	(65,200)
收購附屬公司(附註)	(275,711)	—
年終結餘	4,899	255,785

附註： 繼附註1所述的交易於年度完成後，上海世茂的兩間附屬公司，亦為本集團當時的聯營公司－南京世茂房地產開發有限公司(「南京世茂」)及福建世茂投資發展有限公司(「福建世茂」)成為本集團的附屬公司。

本集團的全部聯營公司均為於中國設立的非上市實體如下：

	資產	負債	收入	(虧損)／ 溢利淨額	本集團 所持權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(%)
2009年					
無錫世茂新發展置業有限公司	9,997	—	—	(1)	49%
2008年					
福建世茂	295,022	184,804	22,857	16,160	50%
南京世茂	1,642,014	1,240,662	91,417	(22,423)	50%
	1,937,036	1,425,466	114,274	(6,263)	

15 可供出售金融資產－本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	—	—
收購附屬公司(附註40)	510,700	—
於其他全面收入確認之公允價值收益	181,699	—
年終結餘	692,399	—

可供出售金融資產指於中國上市的股本證券，該等證券根據報價以市值呈列。

於2009年12月31日，賬面值為人民幣518,130,000元(2008年：無)的可供出售金融資產已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註22)。

16 共同控制實體－本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	12,160	2,662
應佔業績		
—年度(虧損)/利潤	(1,072)	9,498
年終結餘	11,088	12,160
給予共同控制實體的墊款(附註)	2,327,156	1,709,037
	2,338,244	1,721,197

附註：本集團與中國海外發展有限公司(「中海發展集團」)組成兩家共同控制實體持有兩幅位於杭州市的土地。於2009年12月31日，本集團就收購土地使用權而向共同控制實體興貴投資有限公司及興創企業有限公司及其全資附屬公司墊支約人民幣1,536,793,000元(2008年：人民幣920,967,000元)及人民幣790,363,000元(2008年：人民幣788,070,000元)。預付款項乃免息、無抵押及無固定還款期。

於2009年12月31日本集團的共同控制實體詳情載列於附註37。

17 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 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團		
土地收購及拆遷費的訂金	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
其他應收賬款	328,456	247,342
	2,998,042	1,633,727

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本公司		
其他應收賬款及預付款項	313	66,710

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 人民幣千元	2008年 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
	736,146	809,587

本集團一般收到相關應收款項及物業契據承諾前會持有質押，於2009年12月31日，由出售物業的應收款若為人民幣644,739,000元(2008年：人民幣773,000,000元)。

於2009年12月31日，應收賬款減值撥備約為人民幣10,209,000元(2008年：人民幣2,314,000元)。

於2009年12月31日，本集團及本公司應收貿易賬款、拆遷費及土地收購的訂金及其他應收賬款公允值與其賬面值相若。

18 應收關連公司款項－本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
共同董事		
世茂企業(附註)	—	81,129
上海世茂(附註)	—	542
世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)	538	529
上海梅森休閒健身俱樂部有限公司(「上海梅森」)	160	60
聯營公司		
福建世茂(附註)	—	1,324
南京世茂(附註)	—	626
共同控制實體		
上海世茂物業服務有限公司 (前稱上海世茂第一太平物業管理公司)(「世茂第一太平」)	—	593
海墅房地產開發(杭州)有限公司	—	112
	698	84,915

附註： 交易於附註1所述的年度完成後，上海世茂及世茂企業成為本集團的附屬公司。因此，上海世茂的兩間附屬公司福建世茂及南京世茂成為本集團的聯營公司，亦成為本集團的附屬公司。

應收關連公司的結餘為無抵押、免息並無固定還款期。

應收關連公司款項的賬面值與其公允價值相若。

19 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團		
銀行結餘及現金		
— 以人民幣列值	6,906,864	1,901,160
— 以美元列值	364,631	90,590
— 以港元列值	207,846	9,658
減：受限制現金	(560,383)	(186,961)
	6,918,958	1,814,447

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本公司		
銀行結餘及現金—非受限制		
— 以美元列值	2,212	54,920
— 以港元列值	137,919	4,167
	140,131	59,087

於2009年12月31日，本集團約人民幣203,610,000元(2008年：人民幣75,395,000元)的現金為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金，以及現金約人民幣356,773,000元(2008年：人民幣111,566,000元)已抵押作為銀行借貸的抵押品(附註22)。

將這些以人民幣列值的結餘兌換為外幣及把外幣匯出中國須受中國政府頒佈的相關外管制規則和法規所限。

於2009年12月31日，銀行存款的實際利率為0.34%(2008年：0.34%)。

20 股本

(a) 本公司股本詳情如下：

	附註	面值	股份數目	普通股面值	
		港元	千股	千港元	人民幣千元
法定：					
於2009年及2008年12月31日		0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：					
於2008年1月1日		0.1	3,297,792	329,779	340,382
僱員購股權計劃					
— 已發行股份	(b)	0.1	6,539	654	582
購回及註銷股份	(d)	0.1	(56,185)	(5,618)	(4,949)
於2008年12月31日			3,248,146	324,815	336,015
就配售發行股份	(e)	0.1	282,229	28,223	24,873
僱員購股權計劃					
— 已發行股份	(b)	0.1	11,912	1,191	1,050
於2009年12月31日			3,542,287	354,229	361,938

(b) 首次公開招股前購股權計劃

根據於2006年6月9日通過以批准首次公開招股前購股權計劃的股東決議案，本公司已有條件授予董事和經甄選的僱員合共63,920,000股普通股的購股權。按首次公開招股前購股權計劃的每股行使價5.625港元為根據全球發售價（按每股6.25港元釐定）折讓10%，不包括經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費和聯交所交易費。每份購股權可於授出日期起6年內行使，30%的購股權已於2007年3月31日歸屬，另外30%的購股權於2008年3月31日歸屬，而餘下40%的購股權於2009年3月31日歸屬。購股權視乎僱員於各歸屬日完成服務和於計劃訂明的表現評估，而購股權於緊隨各歸屬日後可予行使。本集團並無法律或推定責任以現金購回或支付購股權。該等購股權將於2012年6月8日到期。

20 股本(續)

(b) 首次公開招股前購股權計劃(續)

未獲行使購股權數目的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 千份	2008年 千份
年初結餘	35,531	43,767
已失效	(7,876)	(1,697)
已行使	(11,912)	(6,539)
年終結餘	15,743	35,531

在15,743,000份未獲行使購股權(2008年：35,530,850份購股權)中，全部購股權(2008年：11,908,250份購股權)已歸屬及可行使。於截至2009年12月31日止年度，11,912,000份購股權(2008年：6,539,400份購股權)已按每股股份行使價5.625港元行使，總計67,006,000港元(相等於人民幣59,052,000元)。

以二項式模式釐定的已授出購股權於授出日期的公允價值為92,324,000港元。該模式的主要輸入資料為於授出日期股價6.25港元、行使價5.625港元、波幅30.5%，預計股息率3.3%、預計購股權期限6年及年度無風險利息率4.7%。波幅根據同類上市公司於授出日期起過去一年每日股價的數據資料分析所得的預計股價回報標準誤差而釐定。

20 股本(續)

(c) 購股權計劃

根據於2006年6月9日通過的股東決議案，另一項購股權計劃(「購股權計劃」)獲批准。根據購股權計劃條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司董事、僱員、高級職員、本集團任何成員公司顧問、專業顧問、分銷商、承包商、合約製造商、代理、客戶、業務夥伴、合營夥伴及服務供應商)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃所授出而尚未行使的全部購股權(「購股權」)所發行的股份總數不得超過本公司不時已發行股份的30%。

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

根據董事會決議案，根據本計劃可認購合共15,350,000股本公司普通股的購股權已於2008年2月4日授予獨立非執行董事、一名執行董事及特定僱員。行使價為每股16.24港元。部份購股權於2008年3月31日歸屬，部份則於2009年3月31日歸屬，而購股權數目視乎僱員表現而定，並於緊隨各歸屬日後可行使。於2008年12月31日，全數15,350,000份購股權已取消或註銷，其中9,718,500股普通股於2009年3月31日歸屬，並因未能符合歸屬條件而被沒收及註銷。

以二項式模式釐定的已授出購股權於授出日期的公允價值為84,681,000港元。該模式的主要輸入資料為於授出日期的股價16.24港元、行使價16.24港元、波幅56.14%，預計股息率2.16%、預計購股權期限約4年及無風險年利率界乎1.47%至1.95%。波幅根據本公司於80週期間的歷史每日股價的統計資料分析所得的預計股價回報標準誤差而釐定。

20 股本(續)

(d) 購回及註銷股份

於截至2009年12月31日止年度，概無回購其本身股份。

於截至2008年12月31日止年度，本公司於聯交所購回其本身合共56,184,500股股份，總價格為211,360,730港元(相當於人民幣187,000,000元)。

所購回的股份已註銷，因此，本公司已發行股本按該等股份的面值減少。

根據開曼群島公司法第37條，於截至2008年12月31日止年度註銷股份面值人民幣4,949,000元的同等金額已經由保留盈利轉撥至資本贖回儲備。

(e) 配售新股

於2009年4月9日，本公司按每股股份6.95港元，完成配售及認購282,229,000股本公司新普通股，佔本公司當時經擴大股本約8%，總收入約1,937,777,000港元(相等於人民幣1,707,763,000元)(已扣除相關開支)。

21 儲備

本集團

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元 (附註(b))	法定盈餘 公積金 人民幣千元 (附註(c))	資本 贖回儲備 人民幣千元 (附註20(d))	可供出售 金融資產 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日的結餘	(185,787)	10,273,293	102,309	181,017	4,949	—	7,984,023	18,359,804
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	87,589	3,511,201	3,598,790
就配售發行股份	—	1,682,890	—	—	—	—	—	1,682,890
僱員購股權計劃								
— 僱員服務之價值	—	—	2,808	—	—	—	—	2,808
— 已發行股份所得款項	—	58,002	—	—	—	—	—	58,002
利潤分配	—	—	—	26,524	—	—	(26,524)	—
2008年末期股息	—	—	—	—	—	—	(404,498)	(404,498)
2009年中期股息	—	—	—	—	—	—	(311,860)	(311,860)
於2009年12月31日的結餘	(185,787)	12,014,185	105,117	207,541	4,949	87,589	10,752,342	22,985,936
代表：								
擬派末期股息							717,366	717,366
其他							10,034,976	22,268,570
							10,752,342	22,985,936
於2008年1月1日的結餘	(185,787)	10,423,247	76,576	143,620	—	—	7,650,146	18,107,802
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	—	841,159	841,159
僱員購股權計劃								
— 僱員服務之價值	—	—	25,733	—	—	—	—	25,733
— 已發行股份所得款項	—	32,097	—	—	—	—	—	32,097
購回及註銷股份	—	(182,051)	—	—	4,949	—	(4,949)	(182,051)
利潤分配	—	—	—	37,397	—	—	(37,397)	—
股息	—	—	—	—	—	—	(464,936)	(464,936)
於2008年12月31日的結餘	(185,787)	10,273,293	102,309	181,017	4,949	—	7,984,023	18,359,804

21 儲備(續)

本公司

	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元 (附註(b))	資本 贖回儲備 人民幣千元 (附註20(d))	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日的結餘	10,273,293	102,309	4,949	185,347	10,565,898
年內全面收入總額	—	—	—	316,157	316,157
就配售發行股份	1,682,890	—	—	—	1,682,890
僱員購股權計劃					
— 僱員服務之價值	—	2,808	—	—	2,808
— 已發行股份所得款項	58,002	—	—	—	58,002
2008年末期股息	—	—	—	(404,498)	(404,498)
2009年中期股息	—	—	—	(311,860)	(311,860)
於2009年12月31日的結餘	12,014,185	105,117	4,949	(214,854)	11,909,397
代表：					
擬派末期股息				717,366	717,366
其他				(932,220)	11,192,031
				(214,854)	11,909,397
於2008年1月1日的結餘	10,423,247	76,576	—	1,210,593	11,710,416
年內全面虧損總額	—	—	—	(555,361)	(555,361)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務之價值	—	25,733	—	—	25,733
— 發行股份所得款項	32,097	—	—	—	32,097
購回及註銷股份	(182,051)	—	4,949	(4,949)	(182,051)
股息	—	—	—	(464,936)	(464,936)
於2008年12月31日的結餘	10,273,293	102,309	4,949	185,347	10,565,898

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指於2006年本公司股份於聯交所上市前根據重組所收購的附屬公司股份面值與本公司作為交換生效而發行的本公司股份面值之間的差額。
- (b) 以股權支付的酬金儲備指與根據購股權計劃授出的購股權有關的僱員服務價值(請參閱附註20)。
- (c) 根據各家於中國成立的相關附屬公司(全部均為外資企業)的組織章程細則,附屬公司將按其法定賬目所報抵銷過往年度的累計虧損後劃撥收入淨額的若干百分比作儲備基金、企業發展基金及職工獎勵及福利基金。儲備基金及企業發展基金組成股東資金的一部分。職工獎勵及福利基金將列作負債入賬。年內,若干附屬公司對這些基金作出分配。
- (d) 於2009年12月31日,本公司之可分派儲備為人民幣11,909,397,000元(2008年:人民幣10,565,898,000元)。

22 借貸

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團		
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸－以資產作抵押(附註(i)及(iv))	14,140,466	8,993,056
長期銀行借貸－無抵押	750,000	800,000
高級票據－有抵押(附註(iii))	4,036,502	4,023,997
	18,926,968	13,817,053
減：須於一年內償還的款項	(2,332,378)	(2,921,956)
	16,594,590	10,895,097
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸－以資產作抵押(附註(ii))	344,080	564,037
短期銀行借貸－無抵押	995,848	52,913
短期銀行借貸－以一間上市附屬公司 股份作抵押(附註(ii))	260,000	—
長期銀行借貸的即期部分	2,332,378	2,921,956
	3,932,306	3,538,906

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本公司		
計入非流動負債的借貸		
高級票據－有抵押(附註(iii))	4,036,502	4,023,997
銀行借貸－有抵押	—	—
	4,036,502	4,023,997
計入流動負債的借貸		
銀行借貸－有抵押(附註(iv))	—	2,222,156
銀行借貸－無抵押	—	52,913
	—	2,275,069

22 借貸(續)

附註：

- (i) 於2009年12月31日，本集團的有抵押銀行借貸總額為人民幣14,484,546,000元(2008年：人民幣9,557,093,000元)，以在建資產及樓宇(附註6)、投資物業(附註7)、土地使用權(附註8)、發展中物業(附註11)、可供出售金融資產(附註15)和受限制現金(附註19)作抵押。於2009年12月31日，有抵押借貸人民幣2,646,112,000元由許榮茂先生作進一步擔保。
- (ii) 於2009年12月31日，本集團持有之45,000,000股上海世茂股份已經抵押，以為集團公司取得銀行借貸總額人民幣260,000,000元。
- (iii) 於2006年11月29日，本公司已發行總計600,000,000美元高級票據，包括總值250,000,000美元於2011年12月1日到期的浮動利率票據及總值350,000,000美元於2016年12月1日到期定息利率票據。本公司可能按票據條款規定，於若干日期以購股權贖回全部或部分票據。票據由若干附屬公司(惟根據中國法例設立的公司除外)(「附屬公司擔保人」)負責擔保有關優先責任，並以該等附屬公司擔保人的股份作抵押。
- (iv) 於2007年8月13日，本集團與由20家國際及本地銀行組成的銀團訂立銀行融資協議，據此，本公司獲得按浮動利率計息於2010年8月13日到期的三年可延期銀團貸款融資額328,000,000美元。本公司已於2009年5月4日償付230,000,000美元，而餘款98,000,000美元則已於2009年7月31日償付。

本集團面對借貸的利率變動風險，以及合同重新定價日或到期日兩者中較早的日期如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	多於5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團				
計入非流動負債的借貸：				
於2009年12月31日	11,805,285	2,444,055	2,345,250	16,594,590
於2008年12月31日	6,704,159	1,848,100	2,342,838	10,895,097
計入流動負債的借貸：				
於2009年12月31日	3,490,306	442,000	—	3,932,306
於2008年12月31日	3,365,006	173,900	—	3,538,906
本公司				
計入非流動負債的借貸：				
於2009年12月31日	1,691,252	—	2,345,250	4,036,502
於2008年12月31日	1,681,159	—	2,342,838	4,023,997
計入流動負債的借貸：				
於2009年12月31日	—	—	—	—
於2008年12月31日	2,275,069	—	—	2,275,069

22 借貸(續)

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團		
銀行借貸：		
1至2年內	2,679,300	3,044,600
2至5年內	5,885,788	2,943,500
多於5年	3,993,000	883,000
高級票據：		
1至2年內	1,691,252	—
2至5年內	—	1,681,159
多於5年	2,345,250	2,342,838
	16,594,590	10,895,097
本公司		
高級票據：		
1至2年內	1,691,252	—
2至5年內	—	1,681,159
多於5年	2,345,250	2,342,838
	4,036,502	4,023,997

於各結算日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2009年	2008年
本集團		
銀行借貸—人民幣	5.60%	5.68%
銀行借貸—美元	—	3.90%
銀行借貸—港元	1.43%	3.24%
高級票據—美元	6.68%	7.55%
本公司		
銀行借貸—美元	—	3.90%
銀行借貸—港元	—	3.24%
高級票據—美元	6.68%	7.55%

22 借貸(續)

非流動借貸的賬面值和公允價值如下：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
本集團		
於2009年12月31日	16,594,590	16,535,297
於2008年12月31日	10,895,097	10,818,610
本公司		
於2009年12月31日	4,036,502	4,036,502
於2008年12月31日	4,023,997	4,023,997

於2009年12月31日，公允價值是按5.28% (2008年：5.40%) 的加權平均借貸利率計算的貼現現金流量而釐定。

由於貼現的影響並不重大，因此短期借貸的賬面值與其公允價值相若。

以下述貨幣列值的借貸賬面值：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團		
人民幣	13,844,282	8,134,937
港元	2,646,112	52,913
美元	4,036,502	6,246,153
	20,526,896	14,434,003
本公司		
港元	—	52,913
美元	4,036,502	6,246,153
	4,036,502	6,299,066

23 遞延所得稅－本集團

遞延所得稅資產和負債在有法定行使權且遞延所得稅與同一稅務機關有關，才可以互相抵銷。經抵銷的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	539,734	342,875
— 將於12個月內收回	210,346	94,972
	750,080	437,847
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後清償	1,780,323	1,486,305
— 將於12個月內清償	44,624	118,796
	1,824,947	1,605,101
遞延所得稅負債淨額	1,074,867	1,167,254

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	1,167,254	1,197,874
收購附屬公司(附註40)	173,618	—
在綜合收益表計入(附註32)	(266,005)	(30,620)
年終結餘	1,074,867	1,167,254

23 遞延所得稅－本集團(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2009年12月31日止年度遞延所得稅資產和負債變動如下：

遞延所得稅資產

	確認銷售、 相關成本 及土地增值稅 的暫時性差異 人民幣千元	確認開支的 暫時性差異 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2008年1月1日	477,057	48,832	525,889
在綜合收益表計入	77,020	10,123	87,143
於2008年12月31日	554,077	58,955	613,032
收購附屬公司(附註40)	—	20,463	20,463
在綜合收益表計入	123,221	30,920	154,141
於2009年12月31日	677,298	110,338	787,636

遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	收購資產及 負債的公允 價值調整 人民幣千元	若干附屬公司 保留溢利 的預繳稅 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2008年1月1日	704,578	1,019,185	—	1,723,763
在綜合收益表(計入)/列支	(30,687)	(13,063)	100,273	56,523
於2008年12月31日	673,891	1,006,122	100,273	1,780,286
收購附屬公司(附註40)	—	194,081	—	194,081
在綜合收益表列支/(計入)	53,459	(93,471)	(71,852)	(111,864)
於2009年12月31日	727,350	1,106,732	28,421	1,862,503

23 遞延所得稅－本集團(續)

遞延所得稅因在以稅務為基準的財務報表和按照香港財務報告準則編製的財務報表二者確認若干收入、成本和支出時出現時間差異而產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差異，即為綜合資產負債表中的資產或負債賬面值與其稅基之間的差異。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就承前稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並未就累計虧損人民幣294,493,000元(2008年：人民幣328,284,000元)確認遞延所得稅資產人民幣73,623,000元(2008年：人民幣82,071,000元)。於2009年12月31日的人民幣22,758,000元、人民幣10,513,000元、人民幣33,055,000元、人民幣168,996,000元及人民幣59,171,000元累計虧損將分別於2011年、2012年、2013年、2014年及2015年屆滿。

於二零零九年十二月三十一日，若來自中國附屬公司的未匯出盈利用作分派予海外控股公司的股息，有關盈利則可能須課稅。有關於本集團的中國附屬公司的未匯出盈利人民幣7,706,880,000元(二零零八年：人民幣5,923,684,000元)的遞延所得稅負債人民幣695,616,000元(二零零八年：人民幣492,131,000元)並未確認，因本集團認為其可控制分派盈利的時間，且不認為會在可見未來分派盈利。

24 應付貿易賬款和其他應付賬款

本集團

	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
應付其他稅項	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
	7,038,928	6,747,126

本公司

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他應付賬款及應計費用	24,671	37,831

24 應付貿易賬款和其他應付賬款(續)

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
	6,134,264	5,836,441

(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
收取客戶按金	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
應付收購代價	10,566	32,502
計提營銷及市場推廣成本	9,617	—
應付福利	442	4,845
應付裝修費	—	35,110
雜項	29,036	27,951
	438,110	624,758

25 應付關連方款項

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
共同董事		
Perfect Zone International Limited	1,861	—
Vast Union Investments Limited	270	—
其他		
許世永先生及王莉莉女士 — 許榮茂先生的親屬	28,970	—
	31,101	—

應付關連方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應付關連方款項與其公允價值相若。

26. 應付少數股東權益款項－本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
青島世奧投資發展有限公司	7,696	—

應付少數股東權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

27 視作出售予少數股東權益之收益

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64.2%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64.2%。削減該等被注入的股權及資產之35.8%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%。有關向上海世茂進一步注入紹興項目的另一項收益人民幣105,244,000元按現金代價人民幣475,622,000元超出紹興項目於完成日期2009年11月16日的賬面金額的差額的35.78%計算。交易及向上海世茂注入紹興項目導致總收益人民幣1,501,093,000元。

28 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
雜項租金收入	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
	158,609	442,118

29 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	4,200	3,000
折舊(附註6)	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淨額(附註12)	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(附註(b))	848,710	317,996
無形資產淨減值(附註10)	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	216,535	115,233
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

(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(附註36)	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
	422,491	436,037

(b) 營業稅

本集團的中國公司須就其銷售物業的收入徵計5%營業稅和其他徵費。

30 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
	1,143,143	1,072,797
減：資本化利息	(805,490)	(695,162)
融資成本	337,653	377,635
融資收入	(30,466)	(28,005)
融資成本淨額	307,187	349,630

31 董事和五名最高薪人士的酬金

(a) 董事酬金

本公司截至2009年12月31日止年度每位董事的酬金載列如下：

董事名稱	薪金、 津貼及		花紅	退休 福利供款	僱員 購股權計劃	總計
	袍金	實物利益				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
許榮茂先生	—	5,287	1,762	11	—	7,060
許世壇先生	—	2,644	—	11	198	2,853
姚傑女士	—	2,008	—	11	198	2,217
葉偉成先生	—	1,783	361	11	192	2,347
鄧炳輝先生(附註)	—	691	—	5	198	894
童自成先生	—	1,698	169	11	—	1,878
非執行董事						
鄧炳輝先生(附註)	—	106	—	—	—	106
獨立非執行董事						
簡麗娟女士	211	—	—	—	—	211
呂紅兵先生	211	—	—	—	—	211
顧雲昌先生	211	—	—	—	—	211
林清錦先生	211	—	—	—	—	211
	844	14,217	2,292	60	786	18,199

附註：

鄧炳輝先生由執行董事調任為非執行董事，自2009年6月12日起生效，並自2010年2月1日起辭任非執行董事。

31 董事和五名最高薪人士的酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

本公司截至2008年12月31日止年度每位董事的酬金載列如下：

董事名稱	薪金、 津貼及 袍金		花紅 人民幣千元	退休 福利供款 人民幣千元	僱員 購股權計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
	實物利益 人民幣千元	袍金 人民幣千元				
執行董事						
許榮茂先生	—	5,291	—	11	—	5,302
許世壇先生	—	2,646	213	11	770	3,640
姚傑女士	—	2,010	199	11	770	2,990
葉偉成先生	—	1,784	186	11	746	2,727
鄧炳輝先生	—	1,528	159	11	770	2,468
童自成先生	—	1,700	170	11	2,999	4,880
獨立非執行董事						
簡麗娟女士	212	—	—	—	322	534
呂紅兵先生	212	—	—	—	322	534
顧雲昌先生	212	—	—	—	322	534
林清錦先生	212	—	—	—	322	534
	848	14,959	927	66	7,343	24,143

於截至2009年和2008年12月31日止年度，本公司董事並無放棄或同意放棄任何酬金。

31 董事和五名最高薪人士的酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

於截至2009年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士中其中四名為董事。於截至2008年12月31日止年度，五名最高薪人士均為本集團董事。五名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及津貼	13,493	13,431
花紅	2,566	768
退休計劃供款	55	55
僱員購股權計劃	642	5,285
	16,756	19,539

酬金的組別如下：

	人數	
	2009年	2008年
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	3	1
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1	2
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	—	1
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	—	—
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	—	1
人民幣5,000,001元至人民幣5,500,000元	—	1
人民幣6,000,001元至人民幣6,500,000元	—	—
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元	—	—
人民幣7,000,001元至人民幣7,500,000元	1	—

(c) 截至2009年及2008年12月31日止年度，除以上陳述外，本集團概無向以上任何董事或五名最高薪人士支付或應付酬金，以作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵，或作離職補償。

32 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
	2,373,217	955,846
遞延所得稅(附註23)		
— 中國企業所得稅	(194,153)	(130,893)
— 中國預扣所得稅	(71,852)	100,273
	(266,005)	(30,620)
	2,107,212	925,226

應佔聯營公司的所得稅開支人民幣22,695,000元(2008年：所得稅抵免人民幣3,467,000元)(附註14)已列入綜合收益表，作為應佔聯營公司業績。

32 所得稅開支(續)

根據本集團的除所得稅前利潤計算的所得稅與按現組成本集團的各公司的本國頒佈稅率計算的理論金額不同，現載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除所得稅前利潤	5,710,196	1,785,494
減：應佔聯營公司和共同控制實體業績	(18,853)	(6,366)
土地增值稅	(554,511)	(520,535)
	5,136,832	1,258,593
按中國企業所得稅率25%計算(2008年：25%)	1,284,208	314,648
其他國家不同稅率的影響	(16,211)	(929)
不能扣減所得稅的支出(附註(a))	185,776	26,067
視作出售少數股東權益的收益毋須繳付中國企業所得稅	(375,273)	—
毋須課稅的收入(附註(b))	(1,407)	(74,133)
未確認的稅務虧損	8,646	40,475
收購附屬公司而產生毋須課稅的負商譽	—	(1,710)
視作向上海世茂出售辦公室樓宇的即期所得稅(附註(c))	76,000	—
中國企業所得稅開支	1,161,739	304,418
中國土地增值稅	554,511	520,535
中國預扣所得稅	390,962	100,273
	2,107,212	925,226

附註：

(a) 截至2009年12月31日止年度，不能扣減所得稅的支出主要來自不可扣稅商譽減值人民幣152,575,000元及本公司及其於英屬處女群島設立的附屬公司產生的開支人民幣378,605,000元。

於截至2008年12月31日止年度，不能扣減所得稅的支出主要來自不能扣減稅項的僱員購股權計劃開支人民幣25,733,000元及本公司及於英屬處女群島成立的附屬公司產生的開支人民幣70,038,000元。

(b) 毋須課稅的收入主要來自於開曼群島、英屬處女群島及香港註冊成立的公司所產生的利息收入及兌匯收益淨額，以及再投資的所得稅退稅。

(c) 誠如附註1所述，本集團於2009年5月向上海世茂注入辦公室樓宇作為交易的一部份，並就視作出售產生即期所得稅變動人民幣76,000,000元。

32 所得稅開支(續)

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，包括土地使用權成本、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。

中國預扣稅

根據中國新企業所得稅法，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%的較低預扣稅稅率或會適用於在香港成立的中國附屬公司直接控股公司。該預扣所得稅計入遞延稅項。

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。有關預扣所得稅乃計入即期稅項。

33 股息

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 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
	1,029,016	404,742

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每股普通股10港仙(2008年：無)共約353,545,000港元(相等於人民幣311,650,000元)。
- (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年末期股息每股普通股13港仙共約459,031,000港元(相等於人民幣404,742,000元)。

34 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。

	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)	3,511,201	841,159
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,453,933	3,292,732
每股基本盈利(人民幣分)	101.7	25.6

每股攤薄盈利乃通過假設兌換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(附註20)。

	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)	3,511,201	841,159
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,453,933	3,292,732
就公開發售前購股權計劃及購股計劃 所授出的購股權作出之調整(千股)	7,900	16,048
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,461,833	3,308,780
每股攤薄盈利(人民幣分)	101.4	25.4

35 綜合現金流量表附註

經營業務所得現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除所得稅前利潤	5,710,196	1,785,494
調整項目：		
利息收入	(30,466)	(28,005)
融資成本	337,653	377,635
應收賬款減值撥備	7,895	2,314
持作銷售用途的落成物業淨減值虧損	85,324	87,381
折舊	238,902	224,222
出售物業及設備的收益	(5,709)	(875)
應佔聯營公司業績	(19,925)	3,132
應佔共同控制實體業績	1,072	(9,498)
土地使用權攤銷	32,380	35,390
視作出售予少數股東之收益	(1,501,093)	—
投資物業的公允價值(收益)/虧損	(213,834)	122,749
員工成本—僱員購股權計劃	2,808	25,733
收購附屬公司額外權益而產生的負商譽	—	(6,841)
無形資產減值	152,575	9,198
滙兌收益淨額	(5,275)	(414,658)
	4,792,503	2,213,371
營運資金變動：		
發展中物業和持有作銷售用途的落成物業	(9,765,462)	(1,700,872)
土地使用權	7,522,845	(261,295)
受限制現金	(102,315)	222,592
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	(1,204,117)	(518,352)
應付貿易賬款和其他應付賬款	(195,581)	1,159,272
預收客戶款項	4,929,836	1,034,710
應付關連方及一位少數股東權益款項	8,585	(1,814)
經營業務所得現金淨額	5,986,294	2,147,612

(a) 非現金交易

主要的非現金交易為收購上海世茂(詳述於附註40)。

36 退休金—固定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為員工的退休福利向計劃作出的供款是按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團也根據強積金計劃的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的5%的最低法定供款要求作出。

僱員的退休計劃供款詳情已在本集團的綜合收益表處理，並載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
總計劃供款	28,996	27,347

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體

本集團的主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體於2009年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	於2009年12月31日		主要業務
			已發行/註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業					
上海世茂房地產有限公司	2000年3月15日	外資企業	註冊資本 75,000,000美元	100%	物業發展
上海世茂國際廣場有限責任公司	1994年9月15日	外資企業	註冊資本 人民幣1,600,000,000元	100%	酒店及 商場
上海世茂建設有限公司	2001年3月16日	外資企業	註冊資本 人民幣540,000,000元	100%	投資控股
上海世茂莊園置業有限公司	2002年6月19日	外資企業	註冊資本 18,400,000美元	100%	物業發展 及酒店
上海世茂北外灘開發建設有限公司	2002年5月17日	外資企業	註冊資本 650,000,000港元	100%	酒店
北京世茂投資發展有限公司	2000年12月26日	外資企業	註冊資本 人民幣755,780,000元	100%	物業發展
哈爾濱世茂濱江新城開發建設 有限公司	2004年3月24日	外資企業	註冊資本 548,000,000港元	100%	物業發展
常熟世茂房地產開發有限公司	2004年12月24日	外資企業	註冊資本 440,000,000港元	100%	物業發展

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	於2009年12月31日		主要業務
			已發行/註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)					
昆山世茂蝶湖灣開發建設有限公司	2003年11月10日	外資企業	註冊資本 人民幣412,410,000元	100%	物業發展
武漢世茂錦繡長江房地產開發有限公司	2005年6月6日	外資企業	註冊資本 114,269,000美元	96.1%	物業發展
昆山世茂房地產開發有限公司	2003年12月24日	內資企業	註冊資本 人民幣547,668,147元	64.2%	物業發展
嘉興世茂新城房地產開發有限公司	2006年9月28日	外資企業	註冊資本 62,800,000美元	100%	物業發展
上海世茂新體驗置業有限公司	2006年3月6日	內資企業	註冊資本 人民幣391,092,834元	64.2%	物業發展
紹興世茂新城房地產開發有限公司	2006年7月11日	外資企業	註冊資本 52,350,000美元	100%	物業發展
紹興世茂置業有限公司	2006年7月11日	外資企業	註冊資本 79,030,000美元	100%	物業發展
蕪湖世茂房地產開發有限公司	2006年9月8日	外資企業	註冊資本 56,500,000美元	100%	物業發展

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	於2009年12月31日		主要業務
			已發行/註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)					
煙台世茂置業有限公司	2006年9月6日	外資企業	註冊資本 48,500,000美元	100%	物業發展
常州世茂房地產有限公司	2006年11月27日	外資企業	註冊資本 301,500,000美元	100%	物業發展
瀋陽世茂新發展置業有限公司	2006年12月5日	外資企業	註冊資本 108,900,000美元	100%	物業發展
杭州世茂置業有限公司	2006年12月13日	外資企業	註冊資本 111,900,000美元	100%	物業發展
徐州世茂新城房地產開發 有限公司	2007年2月14日	外資企業	註冊資本 75,980,000美元	100%	物業發展
徐州世茂置業有限公司	2007年2月14日	內資企業	註冊資本 人民幣201,412,600元	64.2%	物業發展
徐州世茂新紀元房地產開發 有限公司	2007年6月22日	外資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
福州世茂置業有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本 人民幣430,000,000元	100%	物業發展
福州世茂新城房地產開發 有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本 人民幣880,000,000元	100%	物業發展
蕪湖世茂新發展置業有限公司	2007年5月16日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	64.2%	物業發展

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	於2009年12月31日		主要業務
			已發行/註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)					
蕪湖世茂新世紀置業有限公司	2007年9月26日	外資企業	註冊資本 人民幣35,000,000元	100%	物業發展
瀋陽世茂新世紀房地產開發 有限公司	2007年5月24日	內資企業	註冊資本 人民幣580,058,500元	64.2%	物業發展
瀋陽世茂新紀元置業有限公司	2007年5月24日	外資企業	註冊資本 257,000,000港元	100%	物業發展
大連世茂龍河發展有限公司	2006年6月9日	外資企業	註冊資本 75,200,000美元	95.8%	物業發展
蘇州世茂投資發展有限公司	2007年3月2日	內資企業	註冊資本 人民幣226,795,630元	64.2%	物業發展
蘇州世茂置業有限公司	2007年1月26日	外資企業	註冊資本 178,000,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新紀元置業有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本 人民幣133,520,127元	64.2%	物業發展
紹興世茂新置業發展有限公司	2007年7月13日	外資企業	註冊資本 14,500,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新世紀置業有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本 人民幣203,457,740元	100%	物業發展
嘉興世茂新世紀置業有限公司	2007年7月6日	外資企業	註冊資本 人民幣5,000,000元	100%	物業發展
牡丹江世茂置業有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 16,000,000美元	95%	物業發展

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	於2009年12月31日		主要業務
			已發行/註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)					
牡丹江世茂新城房地產開發有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
常熟世茂新發展置業有限公司	2007年8月24日	內資企業	註冊資本 人民幣252,174,000元	64.2%	物業發展
昆山世茂新發展置業有限公司	2007年9月12日	外資企業	註冊資本 49,980,000美元	100%	物業發展
成都世盈投資管理諮詢有限公司	2007年9月20日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
常州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月12日	內資企業	註冊資本 人民幣222,264,005元	64.2%	物業發展
上海世源建材貿易有限公司	2007年1月22日	外資企業	註冊資本 5,000,000港元	100%	建材貿易
上海世盈投資管理有限公司	2007年8月21日	外資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	100%	投資控股
廈門信誠建築裝潢有限公司	2007年3月6日	外資企業	註冊資本 人民幣5,000,000元	100%	建材貿易
北京財富時代置業有限公司	2001年9月18日	內資企業	註冊資本 人民幣1,010,000,000元	64.2%	物業發展
牡丹江睿智營銷企劃有限公司	2007年12月4日	外資企業	註冊資本 人民幣1,000,000元	100%	營銷
牡丹江世拓建材貿易有限公司	2008年4月3日	外資企業	註冊資本 人民幣1,000,000元	100%	建材貿易

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立／	法定地位	於2009年12月31日		主要業務
	成立日期		已發行／註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)					
咸陽世茂房地產開發有限公司	2004年4月29日	外資企業	註冊資本 30,000,000港元	60%	物業發展
上海碧橙房地產有限公司	2003年9月28日	外資企業	註冊資本 人民幣180,000,000元	100%	物業發展
福建世茂投資發展有限公司	2003年5月14日	外資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	82.1%	物業發展
南京世茂房地產開發有限公司	2004年7月23日	外資企業	註冊資本 人民幣328,000,000元	82.1%	物業發展
上海世茂湖濱房地產有限公司	2002年4月19日	外資企業	18,000,000美元	32.1%	物業發展
上海星橙房地產有限公司	2006年1月25日	外資企業	人民幣28,000,000元	100%	物業發展
上海世茂投資管理有限公司	2009年5月11日	外資企業	人民幣50,000,000元	100%	投資控股
上海逸景園林景觀工程有限公司	2009年9月3日	外資企業	人民幣10,000,000元	100%	工程
福建世茂新里程房地產開發有限公司	2009年10月10日	外資企業	人民幣670,000,000元	81.8%	物業發展
綏芬河世茂企業發展有限公司	2000年6月22日	外資企業	人民幣101,723,568元	50.9%	投資控股
牡丹江新睿房地產營銷代理有限公司	2008年3月7日	外資企業	人民幣1,000,000元	100%	房地產營銷代理

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立／	法定地位	於2009年12月31日		主要業務
	成立日期		已發行／註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於中國成立及營業(續)					
泰州世茂新發展置業有限公司	2008年1月17日	外資企業	20,000,000美元	100%	物業發展
泰州世茂新城房地產開發有限公司	2008年2月22日	外資企業	40,000,000美元	100%	物業發展
無錫世茂房地產開發建設有限公司	2009年11月20日	內資企業	人民幣102,000,000元	100%	物業發展
武漢世茂嘉年華置業有限公司	2009年12月14日	內資企業	人民幣200,000,000元	64.2%	物業發展
嘉興世茂新里程置業有限公司	2007年7月6日	外資企業	人民幣5,000,000元	100%	物業發展
寧波世茂房地產開發有限公司	2007年12月24日	外資企業	99,980,000美元	100%	物業發展
大連世茂嘉年華置業有限公司	2009年9月4日	內資企業	100,000,000美元	100%	物業發展
天津世茂新里程置業有限公司	2009年11月5日	內資企業	人民幣50,000,000元	100%	物業發展
成都世茂置業有限公司	2009年10月13日	內資企業	人民幣299,021,884元	80%	物業發展

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/註冊股本	於2009年12月31日 持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立及營業					
Shimao Property Holdings (BVI) Limited	2002年8月23日	有限公司	1股1美元普通股	100% (附註(a))	投資控股
Advance Assets Holdings Limited	2001年6月22日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Best Empire Investments Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Double Achieve Assets Limited	2002年1月31日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
易達集團有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
East Light Group Limited	2006年5月12日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Everactive Properties Limited	2001年5月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Highsharp International Limited	2007年2月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Keen View Limited	2006年5月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Magic Dynasty Investments Limited	2006年11月15日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Mega Universe Limited	2001年7月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Peak Castle Assets Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立／	法定地位	已發行／註冊股本	於2009年12月31日	
	成立日期			持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立及營業(續)					
峰盈國際有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Precise Choice Investments Limited	2001年10月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Prime Master Holdings Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Shimao Management (Overseas) Limited	2002年12月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	管理服務
Significant Asset Group Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Vicking International Ltd.	1994年1月19日	有限公司	50,000股1美元普通股	100%	投資控股
Wickfair Investments Limited	2004年10月8日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Year Grant Investments Limited	2001年9月3日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
主要附屬公司 — 於香港註冊成立及營業					
卓悦建築工程專業顧問有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000股1港元普通股	100%	顧問服務
博希有限公司	2007年11月13日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
悦安集團有限公司	2007年8月1日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
祿裕投資有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇朗控股有限公司	2007年5月7日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立／	法定地位	已發行／註冊股本	於2009年12月31日	
	成立日期			持有的實際權益	主要業務
主要附屬公司 - 於香港註冊成立及營業(續)					
顯赫集團有限公司	2007年5月22日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
智先投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦旭投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
輝保投資有限公司	2006年6月5日	有限公司	1股1港元普通股	100%	持有商標
先迅有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦尚投資有限公司	2007年10月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
碩天投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
現代建築工程專業設計 有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000股1港元 普通股	100%	設計服務
Mount Profit Investments Limited	2006年12月14日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
栢質投資有限公司	2007年5月11日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
華尚投資有限公司	2007年11月17日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
宇潤集團有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇智國際有限公司	2007年5月16日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股

37 主要附屬公司、聯營公司和共同控制實體(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	於2009年12月31日		主要業務
			已發行/註冊股本	持有的實際權益	
主要附屬公司 — 於香港註冊成立及營業(續)					
世茂集團控股有限公司	1994年2月3日	有限公司	100,000,000股 1港元普通股	100%	投資控股
馳迅有限公司	2009年3月18日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
通永有限公司	2005年3月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	管理服務
聯營公司 — 於中國成立及營業					
無錫世茂新發展置業有限公司	2009年11月23日	內資企業	人民幣10,000,000元	40.05%	物業發展
共同控制實體 — 於中國成立及營業					
杭州世茂世盈房地產開發有限公司	2008年1月24日	外資企業	49,980,000美元	50%	物業發展
海墅房地產開發(杭州)有限公司	2007年9月25日	外資企業	199,880,000美元	50%	物業發展
共同控制實體 — 於香港成立及營業					
興貴投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	2股1港元普通股	50%	投資控股
興創企業有限公司	2007年6月14日	有限公司	2股1港元普通股	50%	投資控股

附註：

(a) 本公司直接持有。

38 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	3,588,259	2,468,157

本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

39 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已授權但未訂約	—	—
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	1,385,451	1,184,667
— 土地使用權	13,176,415	6,133,370
— 由本集團發展作銷售用途的物業	4,939,538	3,037,239
— 就收地、遷拆及地盤平整向地方政府機關預付墊款	3,077,322	3,035,900
	22,578,726	13,391,176

39 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，本集團未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1年內	35,269	31,522
2年至5年內	247,444	35,253
多於5年	475,564	2,145
	758,277	68,920

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，本集團應收未來最低租賃租金總額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1年內	136,667	185,417
2年至5年內	300,756	364,439
多於5年	335,648	410,756
	773,071	960,612

40 業務合併

誠如附註1所載，根據中國相關政府機關於2008年發出之批准，本集團已開始進行交易，包括注入權益及資產，以及認購股份。於2009年5月4日，本集團已向世茂企業注入人民幣749,992,000元，而世茂企業則成為本集團擁有約50.9%權益之附屬公司。於2009年5月13日，本集團已完成注入權益之股權過戶及資產予上海世茂。於2009年5月13日，本集團已完成認購630,000,000股上海世茂之新股份，而世茂企業則完成認購62,240,000股上海世茂之新股份。就注入權益及資產之應收款項、應付款項及間距盈利之變動，已根據於2009年5月31日（「完成日期」）之資產淨值以現金進一步償付。此後，本集團合共持有上海世茂經擴大已發行股份之實際股權約64.2%，而上海世茂則成為本集團之附屬公司。

交易涉及收購上海世茂之實際權益64.2%、世茂企業之直接權益50.9%，以及視作出售注入權益及資產之實際權益35.8%。收購產生商譽約人民幣1,709,730,000元，其已計入無形資產（附註10）。視作出售亦產生收益約人民幣1,395,849,000元（附註27）。

所收購之業務於2009年6月1日至2009年12月31日期間為本集團貢獻收入約人民幣114,196,000元及除所得稅後利潤約人民幣11,454,000元。倘收購已於2009年1月1日進行，則本集團於截至2009年12月31日止年度之綜合收入應為人民幣17,241,564,000元，而除所得稅後利潤則應為人民幣3,691,390,000元。

所收購之淨資產的公允價值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
購買代價	2,776,868
所收購資產淨值之公允價值－顯示如下	(1,067,138)
商譽（附註10）	1,709,730

購買代價約人民幣2,776,868,000元為於完成日期注入權益及資產人民幣6,982,216,000元連同向世茂企業支付之現金人民幣749,992,000元以及根據買賣協議而另須向上海世茂償付約人民幣10,284,000元的款項之公允價值的35.8%。

商譽乃由於收購上海世茂所產生之物業發展及投資業務之協同效應所致。

40 業務合併(續)

於完成日期，因收購上海世茂及世茂企業而產生之資產及負債如下：

	公允價值 人民幣千元	被收購方之 賬面值 人民幣千元
現金及現金等價	763,593	763,593
受限制現金	25,900	25,900
土地使用權(有關非流動資產下的物業及設備)	264,315	116,180
物業及設備(附註6)	366,630	366,630
投資物業(附註7)	265,368	265,368
可供出售金融資產(附註15)	510,700	510,700
長期投資	61,213	61,213
遞延所得稅資產(附註23)	20,463	20,463
發展中物業	1,220,576	982,118
持作銷售用途的落成物業	267,382	182,512
應收貿易賬款及其他應收賬款	226,091	226,091
應收關連人士款項	2,329	2,329
預收客戶款項	(38,329)	(38,329)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(275,458)	(275,457)
借貸	(990,000)	(990,000)
遞延所得稅負債(附註23)	(194,081)	(76,215)
應付關連人士款項	(139,345)	(139,345)
應付所得稅	(424,374)	(424,374)
少數股東權益	(293,019)	(293,019)
資產淨值	1,639,954	1,286,358
少數股東權益	(572,816)	
所收購資產淨值之公允價值	1,067,138	
經本集團流出以現金結算之收購代價	—	
所收購附屬公司之現金及現金等值	763,593	
收購時之現金流入	763,593	

41. 收購附屬公司的額外權益

- (a) 於2009年7月1日，本集團向第三方收購其其中一家附屬公司咸陽世茂房地產開發有限公司的額外30%權益，現金總代價約為人民幣15,849,000元。收購導致商譽人民幣16,964,000元(附註10)。於2009年12月31日，已支付人民幣5,283,000元，而餘下人民幣10,566,000元已計入其他應付賬款。
- (b) 於2009年12月14日，本集團向由Morgan Stanley Real Estate Fund VI所管理的基金擁有的Jade VIII購回其兩家附屬公司(武漢世茂錦繡長江房地產開發有限公司及牡丹江世融建材有限公司)26.04%的股本權益，現金代價分別約為人民幣651,292,000元及人民幣23,000元。收購產生商譽人民幣349,748,000元(附註10)。於2009年12月31日，所有現金代價已經繳清。

42 關連方交易

- (a) 除於財務報表其他地方所披露者外，本集團於截至2009年12月31日止年度已訂立以下主要關連方交易。

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
向關連公司收取的商標費(附註(ii))	—	1,340
從關連公司賺取佣金及顧問收入(附註(ii))	—	795
需支付關連公司的經營租金開支(附註(iii))	4,440	4,347
需支付共同控制實體的物業管理費及代墊員工成本(附註(iv))	7,457	7,980

附註：

- (i) 於2006年6月12日，本集團與若干關連公司(包括其附屬公司)世茂企業、上海世茂、世茂國際及本公司主席許榮茂先生訂立商標框架協議，使用「世茂」商標及設施。根據該協議，本集團同意向該等關連公司授出非專營權，自2006年7月5日至2008年12月31日止，每個項目的年度專利費為300,000港元。於截至2009年12月31日止年度，概無訂立新協議。
- (ii) 於截至2008年12月31日止年度，本集團向福建世茂提供市場推廣及顧問服務，並賺取佣金及顧問收入人民幣795,000元。於截至2009年12月31日止年度，並無提供該等服務，而福建世茂根據附註1所述的交易成為本集團的附屬公司。
- (iii) 於2006年6月12日，本集團與世茂國際(本公司若干董事亦為其董事)的全資附屬公司訂立租約，租賃位於香港的部分世茂國際辦公室物業。
- (iv) 本集團之前度共同控制實體世茂第一太平為本集團若干物業提供管理服務。本集團於2009年年底收購世茂第一太平的全部餘下股本權益，而世茂第一太平亦自此成為本集團的附屬公司。
- (v) 本集團授權上海梅森經營其中一家會所，當獲得累計純利時，則按會所純利的若干百分比計算代價。截至2009年12月31日止年度，由於會所錄得虧損，因此並無收取任何費用(2008年：無)。本公司若干董事亦為上海梅森的董事。

42 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
袍金	—	—
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	24,641	23,938
— 退休計劃供款	161	168
— 員工購股權計劃	1,261	7,938
	26,063	32,044

43 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2010年4月13日經本公司董事會批准。